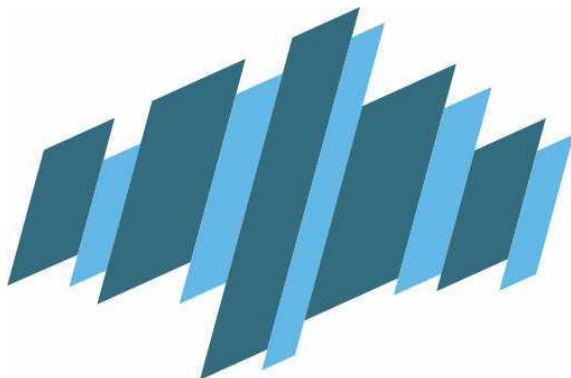




深圳中天精装股份有限公司

Shenzhen Strongteam Decoration Engineering Co., Ltd.

2025 年半年度财务报告

2025 年 8 月

深圳中天精装股份有限公司

2025 年半年度财务报告

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：深圳中天精装股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	547,664,858.95	640,925,189.07
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	165,170,181.59	241,361,743.84
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	18,402,996.31	
应收款项融资	381,153,452.96	494,931,160.80
预付款项	122,651,168.16	1,452,191.69
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	62,220,652.19	58,655,375.34
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,244,065.05	4,348,536.47
其中：数据资源		
合同资产	96,094,855.96	104,506,912.72

项目	期末余额	期初余额
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	25,918,526.18	1,051,602.33
流动资产合计	1,426,520,757.35	1,547,232,712.26
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	394,529,751.68	201,610,670.59
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	20,605,251.57	17,399,206.59
固定资产	171,486,154.13	167,551,054.21
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		55,586.96
无形资产	8,964,741.67	9,794,536.69
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	895,802.06	
递延所得税资产	129,945,236.56	129,945,963.86
其他非流动资产	210,255,294.90	220,096,807.99
非流动资产合计	936,682,232.57	746,453,826.89
资产总计	2,363,202,989.92	2,293,686,539.15
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		

项目	期末余额	期初余额
衍生金融负债		
应付票据	206,889,534.49	81,260,195.23
应付账款	209,524,655.62	271,320,081.09
预收款项		
合同负债	25,205,716.25	9,455,986.00
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	21,625,617.68	23,318,814.99
应交税费	6,401,249.47	9,888,029.30
其他应付款	34,460,193.81	35,679,621.83
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,058,890.41	5,006,550.38
其他流动负债	25,631,749.86	27,311,384.71
流动负债合计	532,797,607.59	463,240,663.53
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券	218,806,398.39	318,017,777.24
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	5,424,295.93	9,193,352.22
递延收益	1,075,285.86	1,135,962.90
递延所得税负债		
其他非流动负债		

项目	期末余额	期初余额
非流动负债合计	225,305,980.18	328,347,092.36
负债合计	758,103,587.77	791,587,755.89
所有者权益：		
股本	201,300,603.00	195,088,205.00
其他权益工具	41,974,115.73	64,521,785.86
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,194,652,687.74	1,064,740,969.14
减：库存股		
其他综合收益	-3,246,872.96	-5,575,027.64
专项储备	5,528,431.86	5,840,228.87
盈余公积	91,987,693.15	91,987,693.15
一般风险准备		
未分配利润	36,056,775.15	61,085,049.42
归属于母公司所有者权益合计	1,568,253,433.67	1,477,688,903.80
少数股东权益	36,845,968.48	24,409,879.46
所有者权益合计	1,605,099,402.15	1,502,098,783.26
负债和所有者权益总计	2,363,202,989.92	2,293,686,539.15

法定代表人：楼峻虎

主管会计工作负责人：陶阿萍

会计机构负责人：陈宝英

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	530,777,393.08	640,922,444.67
交易性金融资产	145,155,635.62	241,361,743.84
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	18,402,996.31	
应收款项融资	381,153,452.96	494,931,160.80
预付款项	107,851,636.65	1,452,191.69
其他应收款	62,194,997.77	58,665,575.34
其中：应收利息		
应收股利		

项目	期末余额	期初余额
存货	7,244,065.05	4,348,536.47
其中：数据资源		
合同资产	96,094,855.96	104,506,912.72
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	25,819,979.37	1,051,600.25
流动资产合计	1,374,695,012.77	1,547,240,165.78
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	421,108,123.38	180,714,841.56
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	20,605,251.57	17,399,206.59
固定资产	171,099,736.14	167,551,054.21
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		55,586.96
无形资产	8,964,741.67	9,794,536.69
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	129,945,963.86	129,945,963.86
其他非流动资产	210,255,294.90	220,096,807.99
非流动资产合计	961,979,111.52	725,557,997.86
资产总计	2,336,674,124.29	2,272,798,163.64
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

项目	期末余额	期初余额
衍生金融负债		
应付票据	206,889,534.49	81,260,195.23
应付账款	209,393,255.62	271,320,081.09
预收款项		
合同负债	24,876,961.55	9,455,986.00
应付职工薪酬	21,192,012.37	23,318,814.99
应交税费	6,357,656.41	9,888,027.69
其他应付款	34,385,853.59	35,679,602.33
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,058,890.41	5,006,550.38
其他流动负债	25,631,749.86	27,311,384.71
流动负债合计	531,785,914.30	463,240,642.42
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	218,806,398.39	318,017,777.24
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	5,424,295.93	9,193,352.22
递延收益	1,075,285.86	1,135,962.90
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	225,305,980.18	328,347,092.36
负债合计	757,091,894.48	791,587,734.78
所有者权益：		
股本	201,300,603.00	195,088,205.00
其他权益工具	41,974,115.73	64,521,785.86
其中：优先股		
永续债		

项目	期末余额	期初余额
资本公积	1,194,652,687.74	1,064,740,969.14
减：库存股		
其他综合收益	-3,246,872.96	-5,575,027.64
专项储备	5,528,431.86	5,840,228.87
盈余公积	91,987,693.15	91,987,693.15
未分配利润	47,385,571.29	64,606,574.48
所有者权益合计	1,579,582,229.81	1,481,210,428.86
负债和所有者权益总计	2,336,674,124.29	2,272,798,163.64

法定代表人：楼峻虎

主管会计工作负责人：陶阿萍

会计机构负责人：陈宝英

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	128,207,556.45	190,555,117.86
其中：营业收入	128,207,556.45	190,555,117.86
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	182,954,903.39	229,040,199.70
其中：营业成本	121,351,070.50	177,952,439.06
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	2,410,040.52	1,513,780.87
销售费用	2,097,786.60	2,205,688.46
管理费用	47,014,268.65	31,344,055.79
研发费用	2,125,736.79	6,415,298.08
财务费用	7,956,000.33	9,608,937.44
其中：利息费用	15,910,404.75	19,273,177.95
利息收入	8,411,474.75	10,792,273.62

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
加：其他收益	167,139.96	298,264.39
投资收益（损失以“—”号填列）	-5,012,630.96	8,828,052.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,080,918.90	-341,427.29
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）	-191,562.25	-5,840,258.43
信用减值损失（损失以“—”号填列）	29,419,648.56	-25,647,721.88
资产减值损失（损失以“—”号填列）	6,151,752.61	2,829,039.56
资产处置收益（损失以“—”号填列）	4,524,164.48	-3,375,986.21
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-19,688,834.54	-61,393,692.25
加：营业外收入	4,451.33	
减：营业外支出	1,741,728.30	100,165.46
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-21,426,111.51	-61,493,857.71
减：所得税费用	5,866,073.73	-15,922,376.31
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-27,292,185.24	-45,571,481.40
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-27,292,185.24	-45,571,481.40
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）	-25,028,274.27	-45,571,481.40
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-2,263,910.97	
六、其他综合收益的税后净额	2,328,154.68	2,585,508.55
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	2,328,154.68	2,585,508.55
（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	2,328,154.68	2,585,508.55
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	31,449,173.60	-13,651,742.76

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
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	-29,121,018.92	16,237,251.31
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	-24,964,030.56	-42,985,972.85
归属于母公司所有者的综合收益总额	-22,700,119.59	-42,985,972.85
归属于少数股东的综合收益总额	-2,263,910.97	
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.1300	-0.2508
（二）稀释每股收益	-0.1300	-0.2508

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：楼峻虎

主管会计工作负责人：陶阿萍

会计机构负责人：陈宝英

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	127,938,044.10	190,555,117.86
减：营业成本	121,351,070.50	177,952,439.06
税金及附加	2,393,350.47	1,513,780.87
销售费用	1,262,624.52	2,205,688.46
管理费用	44,665,318.78	31,344,055.79
研发费用	2,125,736.79	6,415,298.08
财务费用	7,976,489.98	9,608,937.44
其中：利息费用	15,905,983.60	19,273,177.95
利息收入	8,386,563.95	10,792,273.62
加：其他收益	167,139.96	298,264.39
投资收益（损失以“—”号填列）	2,161,569.76	8,828,052.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	93,281.82	-341,427.29
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）	-206,108.22	-5,840,258.43

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
信用减值损失（损失以“—”号填列）	29,419,648.56	-25,647,721.88
资产减值损失（损失以“—”号填列）	6,151,752.61	2,829,039.56
资产处置收益（损失以“—”号填列）	4,524,164.48	-3,375,986.21
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-9,618,379.79	-61,393,692.25
加：营业外收入	4,451.33	
减：营业外支出	1,741,728.30	100,165.46
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-11,355,656.76	-61,493,857.71
减：所得税费用	5,865,346.43	-15,922,376.31
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-17,221,003.19	-45,571,481.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-17,221,003.19	-45,571,481.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	2,328,154.68	2,585,508.55
（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	2,328,154.68	2,585,508.55
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	31,449,173.60	-13,651,742.76
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	-29,121,018.92	16,237,251.31
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	-14,892,848.51	-42,985,972.85
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0881	-0.25
（二）稀释每股收益	-0.0881	-0.25

法定代表人：楼峻虎

主管会计工作负责人：陶阿萍

会计机构负责人：陈宝英

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	219,217,646.20	261,134,876.08
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	558,026,635.40	15,210,779.63
经营活动现金流入小计	777,244,281.60	276,345,655.71
购买商品、接受劳务支付的现金	87,233,291.28	254,560,548.97
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	46,817,643.69	56,820,885.50
支付的各项税费	26,592,048.53	14,329,021.44
支付其他与经营活动有关的现金	562,476,230.51	30,023,384.92
经营活动现金流出小计	723,119,214.01	355,733,840.83
经营活动产生的现金流量净额	54,125,067.59	-79,388,185.12
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	867,330,000.00	370,300,000.00
取得投资收益收到的现金	2,068,287.94	9,169,479.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	74,247,998.35	19,708,587.09
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	210,000,000.00	

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
投资活动现金流入小计	1,153,646,286.29	399,178,066.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,990,337.28	8,070,082.78
投资支付的现金	991,330,000.00	408,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		30,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,021,320,337.28	446,070,082.78
投资活动产生的现金流量净额	132,325,949.01	-46,892,016.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	14,700,000.00	
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00
筹资活动现金流入小计	14,700,000.00	50,000,000.00
偿还债务支付的现金	56,265,845.80	81,146,488.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,510,453.33	3,428,301.16
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		
筹资活动现金流出小计	59,776,299.13	84,574,789.37
筹资活动产生的现金流量净额	-45,076,299.13	-34,574,789.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	141,374,717.47	-160,854,990.73
加：期初现金及现金等价物余额	158,336,331.72	230,526,764.49
六、期末现金及现金等价物余额	299,711,049.19	69,671,773.76

法定代表人：楼峻虎

主管会计工作负责人：陶阿萍

会计机构负责人：陈宝英

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	219,217,646.20	261,134,876.08
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	447,094,006.51	15,210,779.63
经营活动现金流入小计	666,311,652.71	276,345,655.71
购买商品、接受劳务支付的现金	87,233,291.28	254,560,548.97

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
支付给职工以及为职工支付的现金	44,953,949.17	56,820,885.50
支付的各项税费	26,560,035.30	14,329,021.44
支付其他与经营活动有关的现金	435,718,250.31	30,023,384.92
经营活动现金流出小计	594,465,526.06	355,733,840.83
经营活动产生的现金流量净额	71,846,126.65	-79,388,185.12
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	867,330,000.00	370,300,000.00
取得投资收益收到的现金	2,068,287.94	9,169,479.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	74,247,998.35	19,708,587.09
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	210,000,000.00	
投资活动现金流入小计	1,153,646,286.29	399,178,066.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,596,117.81	8,070,082.78
投资支付的现金	1,011,630,000.00	408,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		30,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,041,226,117.81	446,070,082.78
投资活动产生的现金流量净额	112,420,168.48	-46,892,016.24
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		50,000,000.00
筹资活动现金流入小计		50,000,000.00
偿还债务支付的现金	56,265,845.80	81,146,488.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,510,453.33	3,428,301.16
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	59,776,299.13	84,574,789.37
筹资活动产生的现金流量净额	-59,776,299.13	-34,574,789.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	124,489,996.00	-160,854,990.73
加：期初现金及现金等价物余额	158,333,587.32	230,526,764.49
六、期末现金及现金等价物余额	282,823,583.32	69,671,773.76

法定代表人：楼峻虎

主管会计工作负责人：陶阿萍

会计机构负责人：陈宝英

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	195,088,205			64,521,785.86	1,064,740,969.14		-5,575,027.64	5,840,228.87	91,987,693.15		61,085,049.42		1,477,688,903.80	24,409,879.46	1,502,098,783.26
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	195,088,205			64,521,785.86	1,064,740,969.14		-5,575,027.64	5,840,228.87	91,987,693.15		61,085,049.42		1,477,688,903.80	24,409,879.46	1,502,098,783.26
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	6,212,398			-22,547,670.13	129,911,718.60		2,328,154.68	-311,797.01			-25,028,274.27		90,564,529.87	12,436,089.02	103,000,618.89
（一）综合收益总额							2,328,154.68				-25,028,274.27		-22,700,119.59	-2,263,910.98	-24,964,030.57
（二）所有者投入和减少资本	6,212,398			-22,547,670.13	129,911,718.60								113,576,446.47	14,700,000.00	128,276,446.47
1. 所有者投入的普通股														14,700,000.00	14,700,000.00
2. 其他权益工具持有者	6,212,398			-22,547,670.13	129,911,718.60								113,576,446.47		113,576,446.47

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	其他综合收	专项储备	盈余公积	一	未分配利润	其	小计	
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. 提取一般 风险准备														
3. 对所有 （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														

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	其他综合收	专项储备	盈余公积	一	未分配利润	其			小计
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备								-311,797.01					-311,797.01	-311,797.01	
1. 本期提取								2,570,314.35					2,570,314.35	2,570,314.35	
2. 本期使用								2,882,111.36					2,882,111.36	2,882,111.36	
（六）其他															
四、本期期末余额	201,300,603			41,974,115.73	1,194,652,687.74		-3,246,872.96	5,528,431.86	91,987,693.15		36,056,775.15		1,568,253,433.67	36,845,968.48	1,605,099,402.15

法定代表人：楼峻虎

主管会计工作负责人：陶阿萍

会计机构负责人：陈宝英

上年金额

单位：元

项目	2024 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	181,698,421.00			113,118,660.49	796,349,614.03		- 10,279,467.00	4,978,935.58	91,987,693.15		489,449,314.21		1,667,303,171.46		1,667,303,171.46
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	181,698,421.00			113,118,660.49	796,349,614.03		- 10,279,467.00	4,978,935.58	91,987,693.15		489,449,314.21		1,667,303,171.46		1,667,303,171.46

项目	2024 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												
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	691.00			-2,511.07	13,451.03		2,585,508.55	118,974.08			-45,571,481.40		-42,855,367.81		-42,855,367.81
（一）综合收益总额							2,585,508.55				-45,571,481.40		-42,985,972.85		-42,985,972.85
（二）所有者投入和减少资本				-2,511.07	13,451.03								10,939.96		10,939.96
1．所有者投入的普通股															
2．其他权益工具持有者投入资本				-2,511.07	13,451.03								10,939.96		10,939.96
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．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	691.00												691.00		691.00
1．资本公积转增资本（或股本）	691.00												691.00		691.00

项目	2024 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												
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								118,974.08					118,974.08	118,974.08	
1. 本期提取								3,721,054.40					3,721,054.40	3,721,054.40	
2. 本期使用								3,602,080.32					3,602,080.32	3,602,080.32	
（六）其他															
四、本期期末余额	181,699,112.00			113,116,149.42	796,363,065.06		-7,693,958.45	5,097,909.66	91,987,693.15		443,877,832.81		1,624,447,803.65	1,624,447,803.65	

法定代表人：楼峻虎

主管会计工作负责人：陶阿萍

会计机构负责人：陈宝英

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								

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	195,088,205.00			64,521,785.86	1,064,740,969.14		-5,575,027.64	5,840,228.87	91,987,693.15	64,606,574.48		1,481,210,428.86
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	195,088,205.00			64,521,785.86	1,064,740,969.14		-5,575,027.64	5,840,228.87	91,987,693.15	64,606,574.48		1,481,210,428.86
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	6,212,398.00			-22,547,670.13	129,911,718.60		2,328,154.68	-311,797.01		-17,221,003.19		98,371,800.95
（一）综合收益总额							2,328,154.68			-17,221,003.19		-14,892,848.51
（二）所有者投入和减少资本	6,212,398.00			-22,547,670.13	129,911,718.60							113,576,446.47
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本	6,212,398.00			-22,547,670.13	129,911,718.60							113,576,446.47
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）												

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								
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								-311,797.01				-311,797.01
1. 本期提取								2,570,314.35				2,570,314.35
2. 本期使用								2,882,111.36				2,882,111.36
（六）其他												
四、本期期末余额	201,300,603.00			41,974,115.73	1,194,652,687.74		-3,246,872.96	5,528,431.86	91,987,693.15	47,385,571.29		1,579,582,229.81

法定代表人：楼峻虎

主管会计工作负责人：陶阿萍

会计机构负责人：陈宝英

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	181,698,421.00			113,118,660.49	796,349,614.03		-10,279,467.00	4,978,935.58	91,987,693.15	489,449,314.21		1,667,303,171.46
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	181,698,421.00			113,118,660.49	796,349,614.03		-10,279,467.00	4,978,935.58	91,987,693.15	489,449,314.21		1,667,303,171.46
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	691.00			-2,511.07	13,451.03		2,585,508.55	118,974.08		-45,571,481.40		-42,855,367.81

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）综合收益总额							2,585,508.55			-45,571,481.40		-42,985,972.85
（二）所有者投入和减少资本				-2,511.07	13,451.03							10,939.96
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本				-2,511.07	13,451.03							10,939.96
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	691.00											691.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	691.00											691.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备								118,974.08				118,974.08

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								
1. 本期提取								3,721,054.40				3,721,054.40
2. 本期使用								3,602,080.32				3,602,080.32
（六）其他												
四、本期期末余额	181,699,112.00			113,116,149.42	796,363,065.06		-7,693,958.45	5,097,909.66	91,987,693.15	443,877,832.81		1,624,447,803.65

法定代表人：楼峻虎

主管会计工作负责人：陶阿萍

会计机构负责人：陈宝英

三、公司基本情况

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

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

于 2020 年 4 月 24 日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]793 号文核准，本公司首次向社会公开发行人民币普通股股票 3,785 万股，发行后本公司注册资本增至人民币 151,400,000.00 元。2020 年 6 月 10 日，本公司所发行人民币普通股 A 股股票在深圳证券交易所上市交易。

于 2022 年 5 月 30 日，根据本公司 2021 年度股东大会决议，以发行后的总股本 151,400,000 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，合计转增 30,280,000 股，本次分配后总股本为 181,680,000 股，公司注册资本变更为人民币 181,680,000.00 元。

经证监会证监许可[2021]3769 号文核准，本公司于 2022 年 2 月 22 日发行票面金额为人民币 100 元的可转换债券 5,770,000 张（债券简称“精装转债”，债券代码“127055”）。截至 2025 年 6 月 30 日，本公司注册资本人民币 196,660,676.00 元，股本人民币 201,300,603.00 元，注册资本和股本差额为可转换债券转股数，尚未变更注册资本。

本公司主要经营活动为：提供住宅批量精装修服务，具体业务包括建筑装饰工程施工、建筑装饰工程设计等方面。

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 8 月 28 日决议批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4、记账本位币

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提坏账准备金额大于人民币 90 万元
重要的应收款项及合同资产坏账准备收回或转回	坏账准备收回或转回金额大于人民币 90 万元
账龄超过 1 年的重要其他非流动资产	账龄超过 1 年且年末余额大于人民币 90 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款、其他应付款及合同负债	账龄超过 1 年且年末余额大于人民币 450 万元
重要的投资活动有关的现金	单项投资活动涉及现金金额超过人民币 450 万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

（2）非同一控制下的企业合并

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准和合并范围的确定

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本公司对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本公司能够控制被投资方。

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

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

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

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

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

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(3) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务

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

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

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

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

②处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

(4) 合并抵销中的特殊考虑

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

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

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

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

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

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

（5）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

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

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

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

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策和会计期间不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面

价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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

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

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

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

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

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

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

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

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

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

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

不适用

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

不适用

11、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（3）金融负债的分类与计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

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

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

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

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

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

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

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

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

（5）金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

预期信用损失的计量

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资及合同资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评估应收账款的预期信用损失，本公司根据应收款项初始确认日期确定账龄。除前述组合评估预期信用损失的金融工具外，本公司单项评估其预期信用损失。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

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

（6）可转换债券

本公司发行可转换债券时依据条款确定其是否同时包含负债和权益成份。发行的可转换债券既包含负债也包含权益成份的，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，并分别进行处理。在进行分拆时，先确定负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，再按照可转换债券整体的发行价格扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。交易费用在负债成份和权益成份之间按照各自

的相对公允价值进行分摊。负债成份作为负债列示，以摊余成本进行后续计量，直至被撤销、转换或赎回。权益成份作为权益列示，不进行后续计量。发行的可转换债券仅包含负债成份和嵌入衍生工具，即股份转换权具备嵌入衍生工具特征的，则将其从可转换债券整体中分拆，作为衍生金融工具单独处理，按其公允价值进行初始确认。发行价格超过初始确认为衍生金融工具的部分被确认为债务工具。交易费用根据初始确认时债务工具和衍生金融工具分配的发行价格为基础按比例分摊。与债务工具有关的交易费用确认为负债，与衍生金融工具有关的交易费用确认为当期损益。

（7）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

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

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

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

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

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

③继续确认所转移的金融资产

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

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

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

12、应收票据

参照金融工具说明。

13、应收账款

参照金融工具说明。

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

14、应收款项融资

参照金融工具说明。

15、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

参照金融工具说明。

16、合同资产

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

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

17、存货

（1）存货的分类

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

（2）发出存货的计价方法

本公司存货发出时采用加权平均法计价。

（3）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

（4）存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品

的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

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

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

（5）周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

18、持有待售资产

不适用

19、债权投资

不适用

20、其他债权投资

不适用

21、长期应收款

参照金融工具说明。

22、长期股权投资

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

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间

接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

（2）初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

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

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

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

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

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

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

（3）后续计量及损益确认方法

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

①成本法

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

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

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

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

（1）投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

（2）投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

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

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

24、固定资产

（1）确认条件

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

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

（2）折旧方法

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

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率。

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

25、在建工程

不适用

26、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

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

（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

27、生物资产

不适用

28、油气资产

不适用

29、无形资产

（1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产按取得时的实际成本入账。

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

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

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

③无形资产的摊销

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

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

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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

（3）划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

（4）开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

A.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

30、长期资产减值

对子公司、联营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、采用成本模式计量的使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

31、长期待摊费用

长期待摊费用核算企业已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，如以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

32、合同负债

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

33、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

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

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

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

②职工福利费

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

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

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

④短期带薪缺勤

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

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

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

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

②设定受益计划

A.确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

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

B.确认设定受益计划净负债或净资产

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

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

C.确定应计入资产成本或当期损益的金额

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

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

D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

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

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

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

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

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

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

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

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

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

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

34、预计负债

（1）预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

（2）预计负债的计量方法

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

35、股份支付

无。

36、优先股、永续债等其他金融工具

无。

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

（1）一般原则

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

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金

额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

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

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

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

⑤客户已接受该商品。

质保义务

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

主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公

司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

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

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

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

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①建造合同

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

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

②提供服务合同

本公司通过向客户提供设计服务履行履约义务，由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

③商品销售合同

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

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

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

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

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

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

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

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

39、政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

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

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

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

③政策性优惠贷款贴息

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

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

④政府补助退回

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

40、递延所得税资产/递延所得税负债

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

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

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

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

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

A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

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

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

（2）递延所得税负债的确认

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

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

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

可弥补亏损和税款抵减

本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

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

（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

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

①本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

41、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

①租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡

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

②单独租赁的识别

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

③本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

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

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

A、使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态

预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

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

B、租赁负债

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

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

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

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

（3）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

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

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

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

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

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

其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B.本公司作为出租人

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

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

42、其他重要的会计政策和会计估计

（1）安全生产费用

本公司根据有关规定，按（具体标准）提取安全生产费用。

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

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

（2）债务重组

本公司作为债权人

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

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

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

（3）重大会计判断和估计

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

① 金融资产的分类

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

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

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

② 估计的不确定性

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

A. 预算总成本及建造服务合同的履约进度

本公司根据建造合同的履约进度确认收入，该方法需要管理层作出估计。完工进度参考已发生的实际成本占预算总成本进行估计。鉴于合同中所进行活动性质，进行活动之日及活动完成之日通常会归入不同的会计期间。故此，本公司会及时随着合同进展修订预算总成本和履约进度。此外，当合同收入较预期少或实际合同成本高于预期，则可能出现可预见的合同亏损。

B. 应收款项融资和合同资产减值

本公司采用预期信用损失模型对应收款项融资和合同资产的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预

期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

C.除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

③ 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

④ 经营租赁——作为出租人

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

⑤ 建造合同履约进度的确定方法

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

⑥ 业务模式

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

（4）公允价值计量

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

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

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

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

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

①估值技术

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

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

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

43、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 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

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	签订的建筑装饰合同税率为 9%、设计服务合同税率为 6%、销售货物合同税率为 13%、金融服务应税收入 3%
城市维护建设税	流转税额	5%-7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
个人所得税	应纳税所得额	根据国家有关税务法规，本公司支付予职工的所得额，由本公司代为扣缴个人所得税。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
深圳天经地义企业管理有限公司（简称天经地义）	20%
深圳中天精锐建设有限公司（简称中天精锐）	20%
浙江中天数算科技有限公司	20%
深圳微封科技有限公司	20%
广东中天精筑建设有限公司	20%

2、税收优惠

依据财政部税务总局公告 2023 年第 12 号规定，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日，本公司子公司深圳天经地义企业管理有限公司、深圳中天精锐建设有限公司、浙江中天数算科技有限公司、深圳微封科技有限公司和广东中天精筑建设有限公司享受上述税收优惠政策。

3、其他

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	538,720,540.94	634,919,468.79
其他货币资金	8,944,318.01	6,005,720.28

合计	547,664,858.95	640,925,189.07
----	----------------	----------------

其他说明：于 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，本公司无存放于境外的货币资金。

于 2025 年 6 月 30 日，本公司银行存款余额中包含根据定期存款利率计提但尚不可收取的存款利息人民币 18,158,071.59 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 32,808,951.50 元）。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	165,170,181.59	241,361,743.84
其中：		
银行理财产品	165,170,181.59	241,361,743.84
合计	165,170,181.59	241,361,743.84

其他说明：①截至 2025 年 6 月 30 日，母公司持有的尚未赎回的理财产品本金共计人民币 145,000,000.00 元；深圳微封科技有限公司持有的尚未赎回的理财产品本金共计人民币 20,000,000.00 元，合计人民币 165,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 241,000,000.00 元），公允价值共计人民币 165,170,181.59 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 241,361,743.84 元）。

②于 2024 年 12 月 31 日，本公司持有的尚未赎回的理财产品共计人民币 241,000,000.00 元已于本年全部收回。

3、衍生金融资产

☐适用 ☒不适用

4、应收票据

☐适用 ☒不适用

5、应收账款

（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）	18,495,473.68	
合计	18,495,473.68	0.00

（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	18,495,473.68	100.00%	92,477.37	0.50%	18,402,996.31					

账准备的应收账款										
合计	18,495,473.68	100.00%	92,477.37	0.50%	18,402,996.31	0.00				

按组合计提坏账准备类别名称：按逾期账龄计提坏账准备的应收账款。

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	18,495,473.68	92,477.37	0.50%
合计	18,495,473.68	92,477.37	

确定该组合依据的说明：无

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

(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	
未逾期		92,477.37				92,477.37
合计		92,477.37				92,477.37

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

(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	18,495,473.68		18,495,473.68	15.13%	92,477.37
合计	18,495,473.68		18,495,473.68	15.13%	92,477.37

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

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
已完工未结算资产	77,025,121.18	5,012,857.83	72,012,263.35	93,762,169.03	8,506,813.69	85,255,355.34
一年以内到期的应收质保金	26,758,436.23	2,675,843.62	24,082,592.61	21,586,650.50	2,335,093.12	19,251,557.38
合计	103,783,557.41	7,688,701.45	96,094,855.96	115,348,819.53	10,841,906.81	104,506,912.72

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
已完工未结算资产	-13,243,091.99	2025 年公司收入规模和应收账款下降，故质保金、已完工未结算资产随之减少。
一年以内到期的应收质保金	4,831,035.23	
合计	-8,412,056.76	——

(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	4,199,680.38	4.05%	2,099,840.19	50.00%	2,099,840.19	10,636,973.12	9.22%	5,376,061.85	50.54%	5,260,911.27
其中：										
按组合计提坏账准备	99,583,877.03	95.95%	5,588,861.26	5.61%	93,995,015.77	104,711,846.41	90.78%	5,465,844.96	5.22%	99,246,001.45
其中：										
合计	103,783,557.41	100.00%	7,688,701.45	7.41%	96,094,855.96	115,348,819.53	100.00%	10,841,906.81	9.40%	104,506,912.72

按单项计提坏账准备类别名称：

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
金科地产集团股份有限公司	6,386,538.00	3,193,269.00	0.00	0.00		资金紧张或运营困难
旭辉集团股份有限公司	105,214.31	52,607.16	0.00	0.00		资金紧张或运营困难
俊发集团有限公司	191,917.63	153,534.10	0.00	0.00		资金紧张或运营困难
深圳市合正房地产集团有限公司	3,953,303.18	1,976,651.59	4,199,680.38	2,099,840.19	50.00%	资金紧张或运营困难

合计	10,636,973.12	5,376,061.85	4,199,680.38	2,099,840.19		
----	---------------	--------------	--------------	--------------	--	--

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险组合	99,583,877.03	5,588,861.26	5.61%
合计	99,583,877.03	5,588,861.26	

确定该组合依据的说明：无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

（4）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
已完工未结算资产	666,442.39	4,160,398.25		
一年以内到期的应收质保金	1,295,646.96	954,896.45		
合计	1,962,089.35	5,115,294.70		

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
金科地产集团股份有限公司	3,193,269.00	办理工程结算		回收的可能性
合计	3,193,269.00			

（5）本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

7、应收款项融资

（1）应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	381,143,067.55	494,931,160.80
应收票据	10,385.41	
合计	381,153,452.96	494,931,160.80

(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	233,759,590.34	32.06%	187,188,200.62	80.08%	46,571,389.72	229,378,701.07	26.23%	180,878,622.98	78.86%	48,500,078.09
其中：										
按组合计提坏账准备	495,409,930.28	67.94%	157,580,994.08	31.81%	337,828,936.20	645,017,700.99	73.77%	193,011,590.64	29.92%	452,006,110.35
其中：										
合计	729,169,520.62	100.00%	344,769,194.70	47.28%	384,400,325.92	874,396,402.06	100.00%	373,890,213.62	42.76%	500,506,188.44

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融创中国控股有限公司	66,697,099.81	63,015,643.06	65,653,878.84	62,002,533.91	94.44%	资金紧张或运营困难
俊发集团有限公司	24,685,693.68	16,962,448.54	23,371,171.17	16,841,620.16	72.06%	资金紧张或运营困难
金科地产集团股份有限公司	10,450,653.89	9,472,821.41	21,587,810.97	16,901,791.85	78.29%	资金紧张或运营困难
阳光城集团股份有限公司	10,631,210.96	8,677,875.26	2,587,099.42	2,309,939.79	89.29%	资金紧张或运营困难
东原房地产开发集团有限公司	7,040,236.86	6,071,460.61	5,265,367.86	5,184,026.11	98.46%	资金紧张或运营困难
旭辉集团股份有限公司	3,368,114.81	1,992,605.75	3,271,274.66	2,035,588.74	62.23%	资金紧张或运营困难
广州合景控股集团有限公司	8,548,588.72	4,274,294.36	8,548,588.72	4,274,294.36	50.00%	资金紧张或运营困难
华夏幸福基业股份有限公司	6,422,743.93	6,422,743.93	6,422,743.93	6,422,743.93	100.00%	资金紧张或运营困难

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
上海三盛城市建设发展（集团）有限责任公司	3,848,483.09	3,848,483.09	3,848,483.09	3,848,483.09	100.00%	资金紧张或运营困难
领地集团有限公司	968,016.47	612,288.06	440,378.40	279,261.75	63.41%	资金紧张或运营困难
蓝光投资控股集团有限公司	3,990,883.45	3,990,883.45	3,990,883.45	3,990,883.45	100.00%	资金紧张或运营困难
百荣投资控股集团有限公司	13,564.65	13,564.65	13,564.65	13,564.65	100.00%	资金紧张或运营困难
恒大地产集团有限公司	1,192,598.63	1,192,598.63	1,192,598.63	1,192,598.63	100.00%	资金紧张或运营困难
新力控股（集团）有限公司	149,962.38	149,962.38				资金紧张或运营困难
花样年集团（中国）有限公司	5,270,799.27	1,105,916.40	5,270,799.27	2,230,503.44	42.32%	资金紧张或运营困难，有资产作保证
深圳市东部投资发展股份有限公司	1,590,979.59	1,590,979.59	1,590,979.59	1,590,979.59	100.00%	资金紧张或运营困难
远洋集团控股有限公司	4,424,493.69	2,212,246.85	3,762,620.15	1,881,310.08	50.00%	资金紧张或运营困难
武汉上坤置业有限公司	5,941,563.73	2,970,781.87	4,741,563.73	2,370,781.87	50.00%	资金紧张或运营困难
深圳市合正房地产集团有限公司	6,866,054.30	3,433,027.15	5,438,819.08	2,719,409.54	50.00%	资金紧张或运营困难
卓越置业集团有限公司	241,812.74	120,906.37	241,812.74	120,906.37	50.00%	资金紧张或运营困难
红星美凯龙家居集团股份有限公司	12,902,118.45	6,451,059.23	12,715,858.81	6,357,929.41	50.00%	资金紧张或运营困难
上海世茂建设有限公司	39,274.35	39,274.35	809,477.26	809,477.26	100.00%	资金紧张或运营困难
增城市碧桂园物业发展有限公司	727,747.25	727,747.25	727,747.25	727,747.25	100.00%	资金紧张或运营困难
上海复地产业发展集团有限公司	1,172,374.35	1,172,374.35	1,172,374.35	1,172,374.35	100.00%	资金紧张或运营困难
金地（集团）股份有限公司	8,605,869.83	5,958,637.97	5,958,219.96	4,608,167.04	77.34%	客户长期未回款，公司已诉讼
遵义市美云房地产开发有限公司	3,684,048.07	3,684,048.07	16,315,949.36	13,789,569.10	84.52%	资金紧张或运营困难
青岛银盛泰房地产有限公司	621,921.55	621,921.55	621,921.55	621,921.55	100.00%	资金紧张或运营困难
陕西建工控股集团有限公司	8,113,136.39	4,056,568.20	8,113,136.39	4,056,568.20	50.00%	客户长期未回款，公司已诉讼
万科企业股份有限公司	1,086,381.65	1,086,381.65	1,086,381.65	1,086,381.65	100.00%	资金紧张或运营困难

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
重庆星德房地产开发有限公司	4,938,805.91	4,938,805.91	3,787,339.03	3,787,339.03	100.00%	资金紧张或运营困难
雅居乐集团控股有限公司	7,579,820.83	7,579,820.83	7,056,866.97	7,056,866.97	100.00%	资金紧张或运营困难
中房万科实业有限公司	1,692,723.01	1,068,280.63	1,320,870.91	770,798.95	58.36%	资金紧张或运营困难
中航城乡建设（深圳）有限公司	1,421,515.97	1,421,515.97	1,421,515.97	1,421,515.97	100.00%	资金紧张或运营困难
浙江金成控股集团有限公司	-	-	962,083.72	769,666.98	80.00%	资金紧张或运营困难
其他	4,449,408.81	3,940,655.61	4,449,408.81	3,940,655.65	88.57%	资金紧张或运营困难
合计	229,378,701.07	180,878,622.98	233,759,590.34	187,188,200.62		

按组合计提坏账准备类别名称：

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）	120,821,245.33	6,041,062.27	5.00%
1 至 2 年	115,022,837.83	11,502,283.78	10.00%
2 至 3 年	121,272,490.54	36,381,747.16	30.00%
3 至 4 年	47,689,109.65	22,890,772.63	48.00%
4 至 5 年	46,852,946.19	37,013,827.49	79.00%
5 年以上	43,751,300.74	43,751,300.75	100.00%
合计	495,409,930.28	157,580,994.08	

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：无

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	373,890,213.62	25,043,614.63	54,165,201.39			344,768,626.86
应收票据		567.84				567.84
合计	373,890,213.62	25,044,182.47	54,165,201.39			344,769,194.70

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
阳光城集团股份有限公司	6,367,935.47	收回工程款		回收可能性
西安曲江建设集团有限公司	5,013,228.82	收回工程款		回收可能性
星河集团控股有限公司	4,438,374.91	收回工程款		回收可能性
中房万科实业有限公司	3,759,805.59	收回工程款		回收可能性
万科企业股份有限公司	3,160,687.66	收回工程款		回收可能性
新希望集团有限公司	2,999,870.80	收回工程款		回收可能性
济南泰晖房地产开发有限公司	2,230,692.09	收回工程款		回收可能性
保利发展控股集团股份有限公司	2,130,308.37	收回工程款		回收可能性
广州捷骏房地产开发有限公司	1,481,468.83	收回工程款		回收可能性
龙湖集团控股有限公司	1,414,951.96	收回工程款		回收可能性
金地（集团）股份有限公司	1,316,552.30	收回工程款		回收可能性
重庆星德房地产开发有限公司	1,151,466.88	收回工程款		回收可能性
广州长隆集团有限公司	1,109,840.55	收回工程款		回收可能性
昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司	1,017,961.92	收回工程款		回收可能性
融创中国控股有限公司	1,013,109.15	收回工程款		回收可能性
华润置地有限公司	998,189.21	收回工程款		回收可能性
深圳市民轩投资发展有限公司	987,661.40	收回工程款		回收可能性
合计	40,592,105.91			

其他说明：无。

(4) 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

(8) 其他说明

期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据：

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

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	62,220,652.19	58,655,375.34
合计	62,220,652.19	58,655,375.34

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

2) 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

5) 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

☐适用 ☒不适用

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

5) 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	10,227,460.96	16,763,966.30
代业主垫付款	22,153,583.15	31,715,769.44
备用金及其他	35,463,598.11	26,265,452.71
应收出售房屋款	21,181,707.89	11,106,991.82
合计	89,026,350.11	85,852,180.27

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）	43,676,880.52	26,140,207.95
1 至 2 年	8,561,131.43	16,700,585.58
2 至 3 年	11,549,934.86	15,697,801.51
3 年以上	25,238,403.30	27,313,585.23
3 至 4 年	10,486,163.83	16,162,433.92
4 至 5 年	10,724,830.96	7,449,822.64
5 年以上	4,027,408.51	3,701,328.67
合计	89,026,350.11	85,852,180.27

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	9,909,917.86	11.13%	7,498,231.36	75.66%	2,411,686.50	8,312,248.24	9.68%	5,445,434.58	65.51%	2,866,813.66
其中：										
按组合计提坏账准备	79,116,432.25	88.87%	19,307,466.56	24.40%	59,808,965.69	77,539,932.03	90.32%	21,751,370.35	28.05%	55,788,561.68
其中：										
合计	89,026,350.11	100.00%	26,805,697.92	30.11%	62,220,652.19	85,852,180.27	100.00%	27,196,804.93	31.68%	58,655,375.34

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融创中国控股有限公司	2,164,010.67	1,678,309.87	2,248,422.56	1,918,062.11	85.31%	资金紧张或运营困难
俊发集团有限公司	886,712.61	443,356.31	886,712.61	646,579.15	72.92%	资金紧张或运营困难
金科地产集团股份有限公司	246,726.68	246,726.68	100,000.00	100,000.00	100.00%	资金紧张或运营困难
阳光城集团股份有限公司	861,637.77	843,523.04	46,637.77	33,529.62	71.89%	资金紧张或运营困难
东原房地产开发集团有限公司	226,362.14	125,199.63	234,405.14	209,661.99	89.44%	资金紧张或运营困难
旭辉集团股份有限公司	303,120.50	151,560.25	303,120.50	151,560.25	50.00%	资金紧张或运营困难
华夏幸福基业股份有限公司	683,381.21	432,674.96	683,381.21	341,690.61	50.00%	资金紧张或运营困难
百荣投资控股集团有限公司	7,871.00	7,871.00	7,871.00	7,871.00	100.00%	资金紧张或运营困难
花样年集团（中国）有限公司	1,623,340.00	861,670.00	1,340,000.00	1,032,000.00	77.01%	资金紧张或运营困难，有房产做质押

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
武汉上坤置业有限公司	998,826.01	499,413.01	998,826.01	499,413.01	50.00%	资金紧张或运营困难
卓越置业集团有限公司	57,134.02	28,567.01	57,134.02	28,567.01	50.00%	资金紧张或运营困难
红星美凯龙家居集团股份有限公司	51,133.03	25,566.52				资金紧张或运营困难
美的置业集团有限公司			1,781,261.68	1,566,591.61	87.95%	资金紧张或运营困难
金地（集团）股份有限公司			787,220.28	629,776.22	80.00%	资金紧张或运营困难
青岛银盛泰房地产有限公司			3,740.00	3,740.00	100.00%	资金紧张或运营困难
中国信达资产管理股份有限公司			42,328.48	42,328.48	100.00%	资金紧张或运营困难
雅居乐雅城科技集团有限公司			174,569.00	174,569.00	100.00%	资金紧张或运营困难
其他	201,992.60	100,996.30	214,287.60	112,291.30	52.40%	资金紧张或运营困难
合计	8,312,248.24	5,445,434.58	9,909,917.86	7,498,231.36		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	33,412,916.57	4,971,198.78	14.88%
信用账龄组合	45,703,515.68	14,336,267.78	31.37%
合计	79,116,432.25	19,307,466.56	

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	6,195,789.20	21,001,015.73		27,196,804.93
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-182,799.42	182,799.42		
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	2,623,790.60	7,202,744.87		9,826,535.47
本期转回	3,692,948.18	6,524,694.30		10,217,642.48
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 6 月 30 日余额	4,943,832.20	21,861,865.72		26,805,697.92

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	27,196,804.93	9,826,535.47	10,217,642.48			26,805,697.92
合计	27,196,804.93	9,826,535.47	10,217,642.48			26,805,697.92

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

5) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期末 余额
第一名	应收出售房屋款/备用金及其他	5,200,073.70	1 年以内	5.84%	301,718.18
第二名	备用金及其他	4,838,888.27	1 年以内	5.44%	241,944.41
第三名	应收出售房屋款/备用金及其他	3,248,640.00	1 年以内	3.65%	172,591.20
第四名	应收出售房屋款	2,789,749.00	4-5 年	3.13%	2,231,799.20
第五名	备用金及其他	2,326,733.00	1-2 年/2-3 年	2.61%	643,234.56
合计		18,404,083.97		20.67%	3,591,287.55

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

9、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	122,618,931.79	99.97%	1,426,380.32	98.22%
1 至 2 年	17,025.00	0.01%	3,000.00	0.21%
2 至 3 年		0.00%	3,600.00	0.25%
3 年以上	15,211.37	0.01%	19,211.37	1.32%
合计	122,651,168.16		1,452,191.69	

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：无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付账款余额合计数的比例
第一名	第三方	105,530,973.45	85.89%
第二名	第三方	14,609,600.00	11.89%
第三名	第三方	406,164.72	0.33%
第四名	第三方	268,075.49	0.22%
第五名	第三方	196,581.73	0.16%
合计		121,011,395.39	98.49%

其他说明：无。

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	2,356,853.05		2,356,853.05	1,237,646.47		1,237,646.47
低值易耗品	4,887,212.00		4,887,212.00	3,110,890.00		3,110,890.00
合计	7,244,065.05		7,244,065.05	4,348,536.47		4,348,536.47

(2) 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

☐适用 ☒不适用

于 2025 年 6 月 30 日，原材料及低值易耗品不存在可变现净值低于账面成本的情形，故无需计提存货跌价准备。

(4) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

☐适用 ☒不适用

(5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

11、持有待售资产

☐适用 ☒不适用

12、一年内到期的非流动资产

(1) 一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	2,849,694.10	201,502.60
预缴企业所得税	1,166,177.21	850,099.73
服务器代采	21,902,654.87	
合计	25,918,526.18	1,051,602.33

其他说明：无

14、债权投资**(1) 债权投资的情况**☐适用 ☒不适用**(2) 期末重要的债权投资**☐适用 ☒不适用**(3) 减值准备计提情况**☐适用 ☒不适用**(4) 本期实际核销的债权投资情况**☐适用 ☒不适用

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**15、其他债权投资****(1) 其他债权投资的情况**☐适用 ☒不适用**(2) 期末重要的其他债权投资**☐适用 ☒不适用**(3) 减值准备计提情况**☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

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

16、其他权益工具投资

☐适用 ☒不适用

17、长期应收款

(1) 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

18、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
深圳市创点数科技术有限公司	1,167,258.62				93,281.82						1,260,540.44	
东阳市中经科睿股权投资合伙企业（有限合伙）	138,099,003.11				-3,914,443.06						134,184,560.05	
东阳中经芯玑企业管理合伙企业			200,000,000.00		-331,241.22						199,668,758.78	

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	
(有限合伙)											
科睿斯半导体科技（东阳）有限公司	62,344,408.86				-2,928,516.44					-0.01	59,415,892.41
小计	201,610,670.59		200,000,000.00		-7,080,918.90					-0.01	394,529,751.68
合计	201,610,670.59		200,000,000.00		-7,080,918.90					-0.01	394,529,751.68

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

其他说明：无

19、其他非流动金融资产

☐适用 ☒不适用

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	33,452,050.06			33,452,050.06
2.本期增加金额	10,173,096.03			10,173,096.03
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入	8,939,727.92			8,939,727.92
（3）企业合并增加				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(4) 其他非流动资产转入	1,233,368.11			1,233,368.11
3.本期减少金额	5,610,743.22			5,610,743.22
(1) 处置	2,487,489.71			2,487,489.71
(2) 其他转出	3,123,253.51			3,123,253.51
4.期末余额	38,014,402.87			38,014,402.87
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	6,484,667.46			6,484,667.46
2.本期增加金额	1,156,397.82			1,156,397.82
(1) 计提或摊销	873,098.61			873,098.61
(2) 固定资产转入	283,299.21			283,299.21
3.本期减少金额	553,107.46			553,107.46
(1) 处置	246,158.34			246,158.34
(2) 其他转出	306,949.12			306,949.12
4.期末余额	7,087,957.82			7,087,957.82
三、减值准备				
1.期初余额	9,568,176.01			9,568,176.01
2.本期增加金额	3,531,042.74			3,531,042.74
(1) 计提				
(2) 固定资产转入	3,038,674.63			3,038,674.63
(3) 其他非流动资产转入	492,368.11			492,368.11
3.本期减少金额	2,778,025.27			2,778,025.27
(1) 处置	1,015,466.76			1,015,466.76
(2) 其他转出	1,762,558.51			1,762,558.51
4.期末余额	10,321,193.48			10,321,193.48
四、账面价值				
1.期末账面价值	20,605,251.57			20,605,251.57
2.期初账面价值	17,399,206.59			17,399,206.59

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
房产	15,627,961.57	16,458,800.00	10,321,193.48	市场法-处置费用	不适用	不适用

合计	15,627,961.57	16,458,800.00	10,321,193.48			
----	---------------	---------------	---------------	--	--	--

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

☒适用 ☐不适用

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

☒适用 ☐不适用

其他说明：

1、 这些投资性房地产为佛山市禅城区季华五路 55 号 402、403、404 房、九江中航城 1 期商铺 1#107 房(复式)、1#108 房、广州万科金域华庭自编 A3 栋 7 层 713 房、厦门集美区园博五里 45 号、佛山力迅城筑北区四套商铺、无锡雁栖园两套房、广州中铁建环球中心 7 号楼 24 层 2407、2408、2409、2410 房、无锡大塘臻园 12 幢 18-7 号商铺、郑州美景芳华 8-515、1-2108、1-1104、1-1808、1-803、1-1814、江苏镇江中海润江府二期 25 号楼商铺-113、深圳市龙岗区龙城街道宁佳花园 2 栋 272 房、南沙美的云筑-二期-地下车库 6 个车位、昆明空港 276 亩项目二期-A1 地块 5 号楼底商-110 号商铺、西安万科悦湾洋房 2F155、2F156、万科东望上珺项目 4-30202 号、石家庄长安区旭辉长安里地下车位-149 号、名巨天汇花园二期 190、196、259、257 车位、中山市火炬开发区科技东路 55 号美悦花园地下车库 65 号车位等四十二处建筑物，于 2025 年 6 月 30 日账面价值为人民币 38,014,402.87 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 33,452,050.06 元），均为本公司通过以房抵工程款方式取得的房产。这些投资性房地产是以经营租赁的形式租给第三方的房产。自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算。

2、于 2025 年 6 月 30 日，本公司无抵押的投资性房地产。

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

☐适用 ☒不适用

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
商铺	1,381,685.14	产权证办理中
公寓	1,261,836.06	产权证办理中
产权车位	200,068.95	产权证办理中

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
住宅	2,178,581.36	2025 年 7 月已办证

其他说明：无

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	171,486,154.13	167,551,054.21
合计	171,486,154.13	167,551,054.21

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	328,564,995.98	11,086,874.84	5,754,003.79	345,405,874.61
2.本期增加金额	83,262,260.27	1,382,564.60	148,409.36	84,793,234.23
（1）购置	80,139,006.76	1,382,564.60	148,409.36	81,669,980.72
（2）在建工程转入				
（3）企业合并增加				
（4）投资性房地产转入	3,123,253.51			3,123,253.51
3.本期减少金额	86,708,181.41	2,414,361.40	14,188.56	89,136,731.37
（1）处置或报废	77,768,453.49	2,414,361.40	14,188.56	80,197,003.45
（2）转至投资性房地产	8,939,727.92			8,939,727.92
4.期末余额	325,119,074.84	10,055,078.04	5,888,224.59	341,062,377.47
二、累计折旧				
1.期初余额	59,770,827.96	10,063,308.95	5,244,403.19	75,078,540.10
2.本期增加金额	7,827,241.06	344,571.67	61,061.90	8,232,874.63
（1）计提	7,520,291.94	344,571.67	61,061.90	7,925,925.51
（2）投资性房地产转入	306,949.12			306,949.12
3.本期减少金额	3,950,738.38	2,247,738.45	13,479.13	6,211,955.96
（1）处置或报废	3,667,439.17	2,247,738.45	13,479.13	5,928,656.75
（2）转至投资性房地产	283,299.21			283,299.21
4.期末余额	63,647,330.64	8,160,142.17	5,291,985.96	77,099,458.77
三、减值准备				
1.期初余额	102,776,280.30			102,776,280.30
2.本期增加金额	23,234,152.22			23,234,152.22

项目	房屋、建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
(1) 计提				
(2) 其他非流动资产转入	21,471,593.71			21,471,593.71
(3) 投资性房地产转入	1,762,558.51			1,762,558.51
3.本期减少金额	33,533,667.95			33,533,667.95
(1) 处置或报废	30,494,993.32			30,494,993.32
(2) 转入投资性房地产	3,038,674.63			3,038,674.63
4.期末余额	92,476,764.57			92,476,764.57
四、账面价值				
1.期末账面价值	168,994,979.63	1,894,935.87	596,238.63	171,486,154.13
2.期初账面价值	166,017,887.72	1,023,565.89	509,600.60	167,551,054.21

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	236,184,180.99	15,695,557.64	92,476,764.57	128,011,858.78	工抵房及闲置的人才房
运输交通工具	65,525.54	62,249.26		3,276.28	闲置的项目随车
合计	236,249,706.53	15,757,806.90	92,476,764.57	128,015,135.06	

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	908,706.70

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
政府人才住房	2,763,610.74	政府人才住房
车位	1,902,906.34	产权证办理中
公寓	5,641,466.24	产权证办理中
商铺	3,899,528.37	产权证办理中
住宅	33,289,413.88	产权证办理中
合计	47,496,925.57	

其他说明：本公司管理层认为本公司有权合法、有效地占用并使用上述房屋，并且本公司管理层认为上述事项不会对本公司于 2025 年 06 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日的整体财务状况构成任何重大不利影响。

(5) 固定资产的减值测试情况

☒适用 ☐不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
房产	114,712,685.64	122,293,700.00	92,476,764.57	市场法-处置费用	不适用	不适用
合计	114,712,685.64	122,293,700.00	92,476,764.57			

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

其他说明：无

(6) 固定资产清理

☐适用 ☒不适用

22、在建工程

☐适用 ☒不适用

(1) 在建工程情况

☐适用 ☒不适用

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(5) 工程物资

☐适用 ☒不适用

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	房屋租赁	合计
一、账面原值		
1.期初余额	1,132,151.47	1,132,151.47
2.本期增加金额		
3.本期减少金额	45,164.39	45,164.39
4.期末余额	1,086,987.08	1,086,987.08
二、累计折旧		
1.期初余额	1,076,564.51	1,076,564.51
2.本期增加金额	10,422.57	10,422.57
(1) 计提	10,422.57	10,422.57
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	1,086,987.08	1,086,987.08
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		

项目	房屋租赁	合计
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值		
2.期初账面价值	55,586.96	55,586.96

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 □不适用

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	商标权	其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额		333,289.19		30,000.00	19,816,478.54	20,179,767.73
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		333,289.19		30,000.00	19,816,478.54	20,179,767.73
二、累计摊销						
1.期初余额		246,876.19		28,500.00	10,109,854.85	10,385,231.04
2.本期增加金额		10,845.54		1,500.00	817,449.48	829,795.02
(1) 计提		10,845.54		1,500.00	817,449.48	829,795.02
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额		257,721.73		30,000.00	10,927,304.33	11,215,026.06
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						

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	商标权	其他	合计
(1) 处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值		75,567.46			8,889,174.21	8,964,741.67
2.期初账面价值		86,413.00		1,500.00	9,706,623.69	9,794,536.69

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 97.98%

(2) 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

①于 2025 年 06 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，本公司均无未办妥产权证书的无形资产。

②于 2025 年 06 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在可收回金额低于账面价值的无形资产，无需计提无形资产减值准备。

(4) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

☐适用 ☒不适用

(2) 商誉减值准备

☐适用 ☒不适用

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐适用 ☒不适用

(4) 可收回金额的具体确定方法

☐适用 ☒不适用

(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

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
装修费		895,802.06			895,802.06
合计		895,802.06			895,802.06

其他说明：此费用为浙江中天数算科技有限公司 6 月新增的办公场所装修费。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	301,743,275.76	75,435,818.94	195,911,698.82	48,977,924.71
应收款项融资公允价值变动-信用减值准备	219,430,201.52	54,857,550.38	325,261,778.44	81,315,444.61
合计	521,173,477.28	130,293,369.32	521,173,477.26	130,293,369.32

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产折旧的税法和会计准则差异	878,466.20	219,616.55	878,466.20	219,616.55
使用权资产	55,586.96	13,896.74	55,586.96	13,896.74
免租期租金收入确认的税法和会计准则差异	93,824.84	23,456.21	93,824.84	23,456.21
交易性金融资产公允价值	376,289.81	91,163.26	361,743.84	90,435.96
合计	1,404,167.81	348,132.76	1,389,621.84	347,405.46

(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	348,132.76	129,945,236.56	347,405.46	129,945,963.86
递延所得税负债	348,132.76		347,405.46	

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	424,631,950.38	413,279,714.39
公益性捐赠支出		100,000.00
合计	424,631,950.38	413,379,714.39

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

☐适用 ☒不适用

其他说明：2025 年 6 月 30 日，本公司均无未确认递延所得税负债的暂时性差异。

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购房款	289,170,761.48	82,014,715.66	207,156,045.82	334,199,157.43	118,680,402.28	215,518,755.15
预付软件款	100,000.00		100,000.00	100,000.00		100,000.00
预付设备款	1,568,687.04		1,568,687.04			
到期日在一年以上的应收质保金	1,505,854.78	75,292.74	1,430,562.04	4,713,739.83	235,686.99	4,478,052.84
合计	292,345,303.30	82,090,008.40	210,255,294.90	339,012,897.26	118,916,089.27	220,096,807.99

其他说明：无

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	9,795,738.17	9,795,738.17	见注 1	见注 1	39,779,905.85	39,779,905.85	见注 1	见注 1
固定资产	4,849,549.00	2,763,610.74	见注 2	见注 2	4,849,549.00	2,878,787.46	见注 2	见注 2
合计	14,645,287.17	12,559,348.91			44,629,454.85	42,658,693.31		

其他说明：

注 1、受限的货币资金

项目	期末余额（元）	期初余额（元）
农民工工资保证金	693,313.38	2,086,520.79
保函保证金	684,271.77	3,919,199.49

项目	期末余额（元）	期初余额（元）
业务保证金	7,568,493.90	-
专项使用账户	21,210.84	28,374.05
大额存单质押	-	20,000,000.00
冻结资金	828,448.28	2,645,810.52
房屋收款共管	-	11,100,001.00
合计	9,795,738.17	39,779,905.85

①于 2025 年 6 月 30 日，本公司已质押的大额存单为人民币 0 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 20,000,000.00 元)，用于开立银行承兑汇票人民币 0 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 18,899,659.48 元)。

②于 2025 年 6 月 30 日，本公司人民币 11,304.41 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 11,699.18 元）的银行存款存放于招商银行济南黄金时代广场支行账户，本公司人民币 5,432.65 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 5,730.13 元）的银行存款存放于上海浦东发展银行南宁青秀支行账户，本公司人民币 0 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 6,283.08 元）的银行存款存放于遵义新蒲长征村镇银行股份有限公司账户，本公司人民币 4,473.78 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 4,661.66 元）的银行存款存放于工商银行合肥城建支行账户，因户内资金专项指定使用的约定，不可随意支取。

③于 2025 年 6 月 30 日，本公司人民币 684,271.77 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 3,919,199.49 元）的银行存款因作为保函保证金而被限制用途。

④于 2025 年 6 月 30 日，本公司人民币 693,313.38 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 2,086,520.79 元）的银行存款因作为农民工工资保证金而被限制用途。

⑤于 2025 年 6 月 30 日，本公司人民币 7,568,493.90 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 0 元）的银行存款因作为应付票据支付业务保证金而被限制用途。

⑥于 2025 年 6 月 30 日，本公司人民币 828,448.28 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 2,645,810.52 元）的银行存款因买卖合同纠纷被司法冻结。

⑦于 2025 年 6 月 30 日，本公司人民币 0 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 11,100,001.00 元）的银行存款存放于售房收款共管账户,因交易未完成，不可随意支取。

注 2：于 2025 年 6 月 30 日，账面价值为人民币 2,763,610.74（2024 年 12 月 31 日：人民币 2,878,787.46 元）的固定资产为公司根据《福田区企业人才住房配售管理办法》申购的人才保障住房，该房屋不得出租、出借或转让给公司以外的人员居住，申请租住人才用房的公司员工需满足上述管理办法中规定的配租条件。

32、短期借款

（1）短期借款分类

☐适用 ☒不适用

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 ☒ 不适用

33、交易性金融负债

□适用 ☒ 不适用

34、衍生金融负债

□适用 ☒ 不适用

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	11,989,089.65	22,187,460.75
银行承兑汇票	170,094,743.91	31,832,450.29
信用证	24,805,700.93	27,240,284.19
合计	206,889,534.49	81,260,195.23

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为：不适用。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
劳务分包款	91,504,601.34	121,834,314.08
分包工程款	38,655,810.11	37,387,415.49
材料款	11,242,128.19	29,516,220.63
其他	7,520,573.24	9,764,359.61
预计负债	60,601,542.74	72,817,771.28
合计	209,524,655.62	271,320,081.09

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	18,139,736.80	尚未到付款期
第二名	13,774,616.13	尚未到付款期
第三名	9,352,195.78	尚未到付款期
第四名	5,675,687.70	尚未到付款期
合计	46,942,236.41	

其他说明：无

37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	34,460,193.81	35,679,621.83
合计	34,460,193.81	35,679,621.83

(1) 应付利息

□适用 ☒ 不适用

(2) 应付股利

□适用 ☒ 不适用

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	3,559,309.18	6,512,368.47
预提费用	2,770,830.22	3,319,098.32
处置抵工程款房产的预收定金	10,905,008.30	7,431,983.33
应付中介机构费	890,000.00	1,537,924.53
各类押金及保证金	5,923,740.71	6,752,755.86
其他	10,411,305.40	10,125,491.32
合计	34,460,193.81	35,679,621.83

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

□适用 ☒ 不适用

38、预收款项

(1) 预收款项列示

□适用 ☒ 不适用

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

□适用 ☒ 不适用

39、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	17,652,204.82	3,379,062.71
建造合同形成的负债	7,224,756.73	6,076,923.29
预收算力服务款	328,754.70	
合计	25,205,716.25	9,455,986.00

账龄超过 1 年的重要合同负债：无

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因：无

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	22,584,590.99	33,924,269.63	37,706,045.92	18,802,814.70
二、离职后福利-设定提存计划		3,236,781.63	3,204,736.65	32,044.98
三、辞退福利	734,224.00	8,970,827.00	6,914,293.00	2,790,758.00
合计	23,318,814.99	46,131,878.26	47,825,075.57	21,625,617.68

(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	21,763,992.80	30,679,521.36	34,448,038.04	17,995,476.12
2、职工福利费		63,417.49	63,417.49	
3、社会保险费		1,254,248.31	1,235,949.75	18,298.56
其中：医疗保险费		990,595.13	972,684.99	17,910.14
工伤保险费		169,265.51	168,877.09	388.42
生育保险费		94,387.67	94,387.67	
4、住房公积金		1,364,166.05	1,362,006.05	2,160.00
5、工会经费和职工教育经费	104,191.51	562,916.42	596,634.59	70,473.34
6、短期带薪缺勤	716,406.68			716,406.68
合计	22,584,590.99	33,924,269.63	37,706,045.92	18,802,814.70

(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		3,085,877.86	3,054,803.94	31,073.92
2、失业保险费		150,903.77	149,932.71	971.06
合计		3,236,781.63	3,204,736.65	32,044.98

其他说明：无

41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	436,009.98	3,158,949.65
个人所得税	5,253,664.58	5,902,851.01
城市维护建设税	104,574.52	333,580.32

项目	期末余额	期初余额
教育费附加	44,817.61	142,963.00
地方教育费附加	29,878.43	95,308.63
房产税及其他	532,304.35	254,376.69
合计	6,401,249.47	9,888,029.30

其他说明：无

42、持有待售负债

☐适用 ☒不适用

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债		55,700.32
一年内到期的应付债券利息	3,058,890.41	4,950,850.06
合计	3,058,890.41	5,006,550.38

其他说明：无

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	25,631,749.86	27,311,384.71
合计	25,631,749.86	27,311,384.71

短期应付债券的增减变动：

☐适用 ☒不适用

45、长期借款

(1) 长期借款分类

☐适用 ☒不适用

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可转换公司债券	221,865,288.80	322,968,627.30
其中：一年内到期的应付债券	-3,058,890.41	-4,950,850.06
合计	218,806,398.39	318,017,777.24

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

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少	期末余额	是否违约
精装转债（127055）	577,000,000		2022 年 02 月 22 日	6 年	577,000,000	322,968,627.30		1,201,957.35	15,723,621.15	3,093,917	114,935,000	221,865,288.80	否
合计	577,000,000				577,000,000	322,968,627.30		1,201,957.35	15,723,621.15	3,093,917	114,935,000	221,865,288.80	-

(3) 可转换公司债券的说明

①债券票面利率为第一年 0.3%、第二年 0.5%、第三年 1.0%、第四年 1.5%、第五年 2.0%、第六年 3.0%。

②经证监会证监许可[2021]3769 号文核准，本公司于 2022 年 2 月 22 日发行票面金额为人民币 100 元的可转换债券 5,770,000 张（债券简称“精装转债”，债券代码“127055”）。债券每年付息一次，到期后五个交易日内，本公司将按债券面值的 115%（含最后一期利息）的价格赎回未转股的可转换公司债券。可转换债券转股期自 2022 年 8 月 28 日至 2028 年 2 月 21 日止，初始转股价格为人民币 23.52 元/股，不低于募集说明书公告之日前二十个交易日本公司股票交易均价和前一交易日本公司股票交易均价。

③截至 2025 年 6 月 30 日，“精装转债”累计回售 350 张。

④2025 年 1-6 月“精装转债”共转 1,149,350 张。截至 2025 年 6 月 30 日，“精装转债”累计转股 3,630,052 张。自 2023 年 6 月 5 日起，转股价格由人民币 19.10 元/股调整为人民币 18.50 元/股。

⑤由于上述转股权属于本公司以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具，因此本公司将其作为权益核算。在发行日采用未附认股权的类似债券的市场利率来估计这些债券负债成份的公允价值，剩余部分作为权益成份的公允价值，并计入股东权益。

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

☐适用 ☒不适用

47、租赁负债☐适用 ☒不适用**48、长期应付款****(1) 按款项性质列示长期应付款**☐适用 ☒不适用**(2) 专项应付款**☐适用 ☒不适用**49、长期应付职工薪酬****(1) 长期应付职工薪酬表**☐适用 ☒不适用**(2) 设定受益计划变动情况**☐适用 ☒不适用**50、预计负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	3,731,724.41	2,736,017.70	
待执行的亏损合同	1,692,571.52	6,457,334.52	
合计	5,424,295.93	9,193,352.22	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,135,962.90		60,677.04	1,075,285.86	总部企业-购置办公用房支持
合计	1,135,962.90		60,677.04	1,075,285.86	

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

52、其他非流动负债☐适用 ☒不适用

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	195,088,205.00				6,212,398.00	6,212,398.00	201,300,603.00

其他说明：①2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日期间，“精装转债”共转股 6,212,398.00 股。

②截至 2025 年 6 月 30 日，本公司注册资本人民币 196,660,676.00 元，股本人民币 201,300,603.00 元，注册资本和股本差额为可转换债券转股数，尚未变更注册资本。

54、其他权益工具

（1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
可转换公司债券	3,288,948.00	64,521,785.86			1,149,350.00	22,547,670.13	2,139,598.00	41,974,115.73
合计	3,288,948.00	64,521,785.86			1,149,350.00	22,547,670.13	2,139,598.00	41,974,115.73

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

①本公司于 2022 年 2 月 22 日发行可转换债券 5,770,000 张，到期日为 2028 年 2 月 21 日，面值人民币 100 元，共计人民币 5.77 亿元。转股期自 2022 年 8 月 28 日至 2028 年 2 月 21 日止。

②2025 年 1-6 月，回售可转债数量 0.00 张，对应可转债面值人民币 0.00 元；转股数量 6,212,398.00 股，对应可转债数量 1,149,350.00 张，对应可转债面值人民币 114,935,000.00 元。本公司在发行日采用未附认股权的类似债券的市场利率来估计这些债券负债成份的公允价值，剩余部分作为权益成份的公允价值，将其分类为其他权益工具。

其他说明：无

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）	1,063,762,345.14	129,911,718.60		1,193,674,063.74
股份支付	978,624.00			978,624.00
合计	1,064,740,969.14	129,911,718.60		1,194,652,687.74

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2025 年 1-6 月，本公司发行的可转换债券转股累计转股数量 6,212,398.00 股，增加资本公积人民币 128,668,120.53 元。

56、库存股

☐适用 ☒不适用

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	-5,575,027.64	2,328,154.68				2,328,154.68		-3,246,872.96
应收款项融资公允价值变动	-379,465,241.26	31,449,173.60				31,449,173.60		-348,016,067.66
应收款项融资损失准备	373,890,213.62	-29,121,018.92				-29,121,018.92		344,769,194.70
其他综合收益合计	-5,575,027.64	2,328,154.68				2,328,154.68		-3,246,872.96

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	5,840,228.87	2,570,314.35	2,882,111.36	5,528,431.86
合计	5,840,228.87	2,570,314.35	2,882,111.36	5,528,431.86

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

59、盈余公积

单位：元

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

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	91,987,693.15			91,987,693.15

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司法、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。本公司本报告期净利润亏损，故未计提法定盈余公积。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	61,085,049.42	489,449,314.21
调整后期初未分配利润	61,085,049.42	489,449,314.21
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-25,028,274.27	-428,364,264.79
期末未分配利润	36,056,775.15	61,085,049.42

调整期初未分配利润明细：

(1) 由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。

(2) 由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

(3) 由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。

(4) 由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

(5) 其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	127,642,679.10	120,297,924.70	190,029,016.37	177,251,029.28
其他业务	564,877.35	1,053,145.80	526,101.49	701,409.78
合计	128,207,556.45	121,351,070.50	190,555,117.86	177,952,439.06

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
业务类型	128,207,556.45	121,351,070.50			128,207,556.45	121,351,070.50
其中：						
批量精装修业务	123,336,114.57	118,626,151.14			123,336,114.57	118,626,151.14
贸易业务	3,928,904.13	1,537,735.84			3,928,904.13	1,537,735.84
租赁业务	551,475.31	911,321.85			551,475.31	911,321.85

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
算力服务	377,660.40	134,037.72			377,660.40	134,037.72
服务业务	13,402.04	141,823.95			13,402.04	141,823.95
按经营地区分类	128,207,556.45	121,351,070.50			128,207,556.45	121,351,070.50
其中：						
省内	88,074,241.65	73,494,989.97			88,074,241.65	73,494,989.97
省外	40,133,314.80	47,856,080.53			40,133,314.80	47,856,080.53
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	128,207,556.45	121,351,070.50			128,207,556.45	121,351,070.50

与履约义务相关的信息：

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

其他说明：

履行履约义务的时间：在提供服务的时间内履行履约义务。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为

184,958,644.07 元，其中，146,422,252.83 元预计将于 2025 年度确认收入，37,049,290.47 元预计将于 2026 年度确认收入，630,495.12 元预计将于 2027 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整：不适用

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	530,387.18	462,135.41
教育费附加	227,308.80	198,058.03
房产税	980,186.50	570,032.02
土地使用税	37,596.62	14,239.16
车船使用税	16,150.00	16,980.00
印花税	463,261.97	114,447.43
其他	155,149.45	137,888.82
合计	2,410,040.52	1,513,780.87

其他说明：本期税金及附加较上期增加 59.21%，主要系报告期内房产税及印花税增加所致。

63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	32,571,642.92	20,655,029.90
折旧及摊销	7,761,310.65	6,986,046.87
咨询及中介机构费	1,647,361.16	350,329.90
办公及差旅费	2,945,388.07	1,868,129.33
业务招待费	1,267,213.26	363,847.11
其他	821,352.59	1,120,672.68
合计	47,014,268.65	31,344,055.79

其他说明：本期管理费用较上期增加 49.99%，主要系因对外投资和开拓新业务需求导致中介机构费用和招待费的增加；出于社会责任，报告期内的离职补偿等一次性支出费用的增加；新增工抵房入固导致相关折旧增加。

64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,595,132.39	1,577,472.00
办公及差旅费	205,505.12	269,075.77
展览及广告宣传费	26,608.60	4,643.31
其他	270,540.49	354,497.38
合计	2,097,786.60	2,205,688.46

其他说明：无

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	858,636.28	3,042,652.16
直接材料	414,005.98	2,296,150.91
折旧及摊销	851,401.60	1,074,779.28
其他	1,692.93	1,715.73
合计	2,125,736.79	6,415,298.08

其他说明：本期研发费用较上期下降 66.86%，主要系研发投入减少所致。

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	15,905,983.60	19,273,177.95
减：利息收入	8,411,474.75	10,792,273.62
金融机构手续费	461,491.48	1,128,033.11
合计	7,956,000.33	9,608,937.44

其他说明：本期财务费用较上期下降 17.2%，主要系利息收入的减少所致。

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
个人所得税手续费返还	106,462.92	237,587.35
总部企业-购置办公用房支持	60,677.04	60,677.04
合计	167,139.96	298,264.39

68、净敞口套期收益

☐适用 ☒不适用

69、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-191,562.25	-5,840,258.43
合计	-191,562.25	-5,840,258.43

其他说明：本期公允价值变动收益较上期增加 96.72%，主要系报告期内理财产品公允价值变动收益增加所致。

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	-7,080,918.90	-341,427.29

项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,068,287.94	9,169,479.45
合计	-5,012,630.96	8,828,052.16

其他说明：本期投资收益较上期减少 156.78%，主要系报告期内对外投资企业建设期产生亏损增加及赎回理财产品产生的收益减少所致。

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	391,107.01	-3,998,053.47
应收款项融资坏账损失	29,028,541.55	-21,649,668.41
合计	29,419,648.56	-25,647,721.88

其他说明：主要系报告期内计提应收账款坏账准备转回所致。

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
十一、合同资产减值损失	3,153,205.36	2,897,213.46
十二、其他	2,998,547.25	-68,173.90
合计	6,151,752.61	2,829,039.56

其他说明：

①资产减值损失—其他是由列入其他非流动资产的减值损失以及工抵房合同亏损构成。

②本期资产减值损失较上期下降 117.45%，主要系报告期内合同资产减少对应计提的资产减值损失冲回所致。

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益/损失	1,014,023.95	-2,816,587.30
其他非流动资产处置收益/损失	3,510,140.53	-559,398.91
合计	4,524,164.48	-3,375,986.21

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	4,451.33		4,451.33
合计	4,451.33		4,451.33

其他说明：本期营业外收入较上期增加 4,451.33 元，主要系报告期内收到违约金收入增加所致。

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠		100,000.00	
其他支出	1,741,728.30	165.46	1,741,728.30
合计	1,741,728.30	100,165.46	1,741,728.30

其他说明：本期营业外支出较上期增加 164.16 万元，主要系报告期内缴纳滞纳金增加所致。

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		459.00
递延所得税费用	727.30	-15,922,835.31
以前年度所得税费用调整	5,865,346.43	
合计	5,866,073.73	-15,922,376.31

(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	-21,426,111.51
按法定/适用税率计算的所得税费用	-4,624,146.35
子公司适用不同税率的影响	578,901.29
调整以前期间所得税的影响	5,865,346.43
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	853,682.89
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	2,763,572.31
安全生产费的影响	-77,949.25
研发费用加计扣除的影响	-531,434.20
归属联营企业的损益	1,038,100.61
所得税费用	5,866,073.73

其他说明：①本公司于 2021 年 12 月 23 日取得高新技术企业资格证书，证书有效期为 2021 年至 2023 年。由于公司最近 3 年营业收入下滑财务指标不理想，公司很难有机会重新获取高新技术企业资格证书，本公司也不再享受按照 15%缴纳企业所得税的优惠政策。于 2023 年 12 月 31 日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率 25%计量。2024 年持续按照适用税率 25%计量递延所得税资产和递延所得税负债。

②本公司所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

77、其他综合收益

详见附注 57。

78、现金流量表项目**(1) 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回的押金和保证金	5,249,464.60	3,916,510.64
收到的应收账款保理及票据贴现息	4,244,317.62	2,668,782.64
利息收入	23,792,885.84	8,123,995.20
租赁收入	649,969.56	450,407.84
贸易业务收入	523,046,118.00	
其他	1,043,879.78	51,083.31
合计	558,026,635.40	15,210,779.63

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的押金和保证金	3,173,424.13	3,216,223.42
支付的应收账款保理及票据贴现息	22,679.43	969,080.66
管理费用	12,078,807.56	5,182,286.70
销售费用	409,117.37	319,640.03
研发费用	304,103.11	2,297,866.64
贸易业务支出	537,632,829.00	
其他	8,855,269.91	18,038,287.47
合计	562,476,230.51	30,023,384.92

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
三个月以上定期存款的减少	210,000,000.00	
合计	210,000,000.00	

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金	74,247,998.35	19,708,587.09
持有及处置交易性金融资产的现金流入	869,398,287.94	379,469,479.45
三个月以上定期存款的减少	210,000,000.00	
合计	1,153,646,286.29	399,178,066.54

收到的其他与投资活动有关的现金说明：无

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
三个月以上定期存款的增加		30,000,000.00
合计		30,000,000.00

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,990,337.28	8,070,082.78
购买交易性金融资产的现金流出	791,330,000.00	408,000,000.00
对外股权投资	200,000,000.00	
合计	1,021,320,337.28	416,070,082.78

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
质押的大额存单到期收到的现金		50,000,000.00
合计		50,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：无

支付的其他与筹资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

筹资活动产生的各项负债变动情况

☐适用 ☒不适用

(4) 以净额列报现金流量的说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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	-27,292,185.24	-45,571,481.40
加：资产减值准备	-35,571,401.17	22,818,682.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,799,024.12	8,466,238.54
使用权资产折旧	10,422.57	10,569.20
无形资产摊销	829,795.02	802,214.04
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-4,524,164.48	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	191,562.25	5,840,258.43
财务费用（收益以“－”号填列）	7,956,000.33	9,608,937.44
投资损失（收益以“－”号填列）	5,012,630.96	-8,828,052.16
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	727.30	-15,060,999.13
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,895,528.58	30,856,700.08
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	19,248,613.40	136,957,727.51
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	81,948,012.81	-225,407,954.07
其他	411,558.30	118,974.08
经营活动产生的现金流量净额	54,125,067.59	-79,388,185.12
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	299,711,049.19	69,671,773.76
减：现金的期初余额	158,336,331.72	230,526,764.49
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	141,374,717.47	-160,854,990.73

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 ☑不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

☐适用 ☒不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	299,711,049.19	158,336,331.72
可随时用于支付的银行存款	299,711,049.19	158,336,331.72
三、期末现金及现金等价物余额	299,711,049.19	158,336,331.72

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

☐适用 ☒不适用

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
受到限制的货币资金	9,795,738.17	24,856,738.33	使用权或所有权受限
三个月以上的定期存款	220,000,000.00	496,000,000.00	期限较长
计提但尚不可收取的存款利息	18,158,071.59	26,802,179.86	尚不可收取
合计	247,953,809.76	547,658,918.19	

其他说明：无

(7) 其他重大活动说明

☐适用 ☒不适用

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：

☐适用 ☒不适用

81、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

☐适用 ☒不适用

(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

类别	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
租赁负债利息费用	470.37	87.30
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	1,432,514.49	1,792,487.71
与租赁相关的总现金流出	1,605,455.37	2,395,879.67

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房产	551,475.31	0.00
合计	551,475.31	0.00

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	1,118,528.14	1,047,217.48
第二年	884,786.86	1,012,695.37
第三年	437,729.79	621,039.24
第四年	340,143.25	374,629.20
第五年	227,535.96	259,424.75
五年后未折现租赁收款额总额	145,519.00	221,148.00

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表：无

(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

☐适用 ☒不适用

84、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	858,636.28	3,042,652.16
直接材料	414,005.98	2,296,150.91
折旧及摊销	851,401.60	1,074,779.28
其他	1,692.93	1,715.73
合计	2,125,736.79	6,415,298.08
其中：费用化研发支出	2,125,736.79	6,415,298.08

1、符合资本化条件的研发项目

☐适用 ☒不适用

2、重要外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

(2) 合并成本及商誉

☐适用 ☒不适用

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

☐适用 ☒不适用

(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

☐适用 ☒不适用

(6) 其他说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(2) 合并成本

☐适用 ☒不适用

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

☐适用 ☒不适用

3、反向购买

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

☐适用 ☒不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐是 ☒否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☒否

5、其他原因的合并范围变动

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

☐适用 ☒不适用

6、其他

(1) 本年新设子公司浙江中天数算科技有限公司和深圳微封科技有限公司，购买子公司广东中天精筑建设有限公司，导致合并范围发生变化。

(2) 报告期内发生的不构成业务的企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
广东中天精筑建设有限公司	②注 1	1.00	100%	现金收购	取得控制权	-	0	-

①截至购买日，中天精筑未实际经营。截至 2025 年 6 月 30 日，公司取得中天精筑股权的成本 1.00 元暂未支付。

②注 1：2025 年 1 月 24 日，经公司 2025 年第二次总经理办公会议决议，公司计划通过收购一家具备建筑工程施工总承包二级、机电工程施工总承包二级、建筑机电安装工程专业承包二级的公司，承接相关资质达到开展相关业务的目的。2025 年 2 月，深圳中天精装股份有限公司与李建增、刘庆珊签署《股权转让合同》，约定以人民币 1 元的价格受让李建增与刘庆珊持有的广东航雅建设工程有限公司（以下简称“广东航雅”）100%的股权（对应 1 万元认缴注册资本，尚未履行实缴义务），股权转让完成后，广东航雅成为公司的全资子公司并纳入公司合并报表范围。2025 年 2 月，公司完成广东航雅工商变更，广东航雅更名为广东中天精筑建设有限公司，公司取得广东中天精筑建设有限公司控制权。广东中天精筑建设有限公司被收购时尚未实际开展经营，账面无任何资产及负债，不具有投入、加工处理过程和产出能力，不构成一项独立的经营业务。故本公司虽取得广东中天精筑建设有限公司的控制权，但未按企业合并进行会计处理。

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
深圳中天精艺投资有限公司	30,000,000.00	深圳	深圳	股权投资	100.00%		新设
深圳中天精锐建设有限公司	30,000,000.00	深圳	深圳	工程施工	100.00%		不构成业务的购买合并
深圳天经地义企业管理有限公司	371,133.00	深圳	深圳	股权投资		51.00%	不构成业务的购买合并
深圳经天伟地企业管理合伙企业（有限合伙）	37,113,325.00	深圳	深圳	股权投资		61.14%	不构成业务的购买合并
浙江中天数算科技有限公司	90,000,000.00	浙江	浙江	技术服务	51.00%		新设
深圳微封科技有限公司	30,000,000.00	深圳	深圳	设备制造	51.00%		新设

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	
广东中天精筑建设有限公司	40,000,000.00	广州	广州	工程施工	100.00%		不构成业务的购买合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：☐适用 ☒不适用

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：☐适用 ☒不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

(2) 重要的非全资子公司

☐适用 ☒不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

☐适用 ☒不适用

(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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

☐适用 ☒不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
科睿斯半导体科技（东阳）有限公司	东阳	东阳	半导体封测		27.99%	权益法
东阳市中经科睿股权投资合伙企业（有限合伙）	东阳	东阳	股权投资		52.00%	权益法

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	
东阳中经芯玑企业管理合伙企业（有限合伙）	东阳	东阳	股权投资		17.38%	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：

☐适用 ☒不适用

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：

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

（2）重要合营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

（3）重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	科睿斯	中经芯玑
流动资产	36,031,848.38	719,093,707.38
非流动资产	395,664,838.93	
资产合计	431,696,687.31	719,093,707.38
流动负债	115,931,000.35	
非流动负债		
负债合计	115,931,000.35	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	315,765,686.96	719,093,707.38
按持股比例计算的净资产份额	88,369,869.39	124,951,160.78
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	193,600,452.46	199,668,758.78
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	365,335.22	
净利润	-17,088,839.66	-1,906,292.62
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-17,088,839.66	-1,906,292.62
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明：公司通过经天伟地（合伙）持有科睿斯 9.5575%股权，公司通过认购中经科睿合伙份额间接持有科睿斯 12.5729%，公司通过认购中经芯玗间接持有科睿斯 5.8555%，合计持有科睿斯的 27.9859%股权。

（4）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	1,260,540.44	1,167,258.62
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,108,189.17	-4,056,160.16
--综合收益总额	1,108,189.17	-4,056,160.16

其他说明：无

（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

☐适用 ☒不适用

（6）合营企业或联营企业发生的超额亏损

☐适用 ☒不适用

（7）与合营企业投资相关的未确认承诺

☐适用 ☒不适用

（8）与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐适用 ☒不适用

4、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期转入其 他收益金额	本期其 他变动	期末余额	与资产/收益 相关
递延收益	1,135,962.90			60,677.04		1,075,285.86	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
计入其他收益	60,677.04	60,677.04

其他说明：无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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

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

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

（1）信用风险

①信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化:债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

②已发生信用减值资产的定义

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化:债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的目标是运用多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本公司通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司金融负债到期期限如下：

单位：元

项目	即期	1 至 3 个月	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	0.00	-	-			0.00
应付票据	33,426,814.01	4,049,700.39	169,413,020.09			206,889,534.49
应付账款	209,524,655.62	-	-			209,524,655.62
一年内到期的租赁负债						0.00
其他应付款中的金融负债	34,460,193.81	-	-			34,460,193.81
应付债券				213,959,800.00		213,959,800.00
应付债券产生的利息	-	-	3,207,484.23	90,826,645.64		94,034,129.88
	277,411,663.44	4,049,700.39	172,620,504.32	304,786,445.64	0.00	758,868,313.80

(3) 市场风险

利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

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

于 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 12 月 31 日，本公司无浮动利率的长期借款。

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

☐适用 ☒不适用

(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

单位：元

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
保理	应收账款	756,668.37	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
合计		756,668.37		

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金融资产转移的方式	终止确认的金融资产金额	与终止确认相关的利得或损失
应收账款	保理	756,668.37	0.00
合计		756,668.37	

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明：

于 2025 年 6 月 30 日，无继续涉入的转移金融资产。

(4) 已转移但未整体终止确认的金融资产

作为日常业务的一部分，本公司和银行达成了应收账款保理安排并将某些应收账款转让给银行。在该安排下，如果应收账款债务人推迟付款，本公司被要求偿还款项。本公司未暴露于转移后应收账款债务人违约风险。转移后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。于 2025 年 6 月 30 日，本公司无贴现给银行用于获取货币资金但未终止确认的商业承兑汇票，不存在其他已转移但未整体终止确认的金融资产。

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产		165,170,181.59		165,170,181.59
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		165,170,181.59		165,170,181.59
（1）债务工具投资		165,170,181.59		165,170,181.59
应收款项融资			381,153,452.96	381,153,452.96
持续以公允价值计量的资产总额		165,170,181.59	381,153,452.96	546,323,634.55
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

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

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

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

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

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

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

单位：元

项目	2025 年 6 月 30 日 公允价值	2024 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	不可观察输入值
应收款项融资	381,153,452.96	494,931,160.80	现金流量折现法	信用风险

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

9、其他

☐适用 ☒不适用

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 (元)	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
宿迁市中天荣健企业管理有限公司	江苏省 宿迁市	企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务	4,500,000.00	26.23%	26.23%

本企业的母公司情况的说明

2023 年 12 月 13 日，公司原实际控制人乔荣健先生与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）（以下简称“东阳城同”）签订了《乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）关于宿迁市中天荣健企业管理有限公司之股权转让协议》，乔荣健先生拟将其持有的公司控股股东中天荣健 55.7613%的股权转让给东阳城同。2024 年 6 月 12 日，公司收到中天荣健通知，中天荣健已在宿迁市宿城区行政审批局完成工商变更登记手续并换取《营业执照》。本次交易完成后，东阳市人民政府国有资产监督管理委员会成为公司实际控制人，中天荣健仍为公司控股股东。

本企业最终控制方是东阳市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：无。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八-十-1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

其他说明：无

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
东阳市人民政府国有资产监督管理委员会	本公司的实际控制人

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
东阳市东望控股有限公司	本公司的间接控股股东
东阳市城新控股有限公司	本公司的间接控股股东
城通（东阳）企业管理有限公司	本公司的间接控股股东
东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）	本公司的间接控股股东
上海中经大有企业管理有限公司	穿透计算间接持有本公司 5%以上股权的企业
深圳中经大有私募股权投资基金管理有限公司	上海中经大有企业管理有限公司控股股东
海南中经大有企业管理有限公司	深圳中经大有私募股权投资基金管理有限公司全资子公司
深圳市中经芯玗创业投资合伙企业（有限合伙）	深圳中经大有私募股权投资基金管理有限公司任执行事务合伙人
东阳市中经科睿股权投资合伙企业（有限合伙）	深圳中经大有私募股权投资基金管理有限公司任执行事务合伙人
张安	本公司持股 5%以上股东
宿迁市中天安企业管理有限公司	本公司持股 5%以上股东
乔荣健	本公司持股 5%以上股东
宿迁天人和一企业管理合伙企业（有限合伙）	本公司持股 5%以上股东之一致行动人
云虎（海南）科技产业发展有限公司	曾为本公司持股 5%以上股东
芯玗（海南）科技产业合伙企业（有限合伙）	云虎（海南）科技产业发展有限公司持有部分权益并委派代表执行合伙事务
华斌	东阳市东望控股有限公司董事
申屠静静	东阳市东望控股有限公司董事
蒋晶祥	东阳市东望控股有限公司董事
卢斐	东阳市东望控股有限公司监事
郑韧娇	东阳市东望控股有限公司高管
楼正阳	东阳市城新控股有限公司董事
张安利	东阳市城新控股有限公司董事
蒋超男	东阳市城新控股有限公司监事
郭瑜青	东阳市城新控股有限公司监事
徐子越	东阳市城新控股有限公司监事
徐小倩	东阳市城新控股有限公司监事
孙维佳	城通（东阳）企业管理有限公司董事
马晓斐	城通（东阳）企业管理有限公司董事
楼健超	宿迁市中天荣健企业管理有限公司董事
乔荣康	宿迁市中天荣健企业管理有限公司董事
王浩博	宿迁市中天荣健企业管理有限公司董事
陈天阳	宿迁市中天荣健企业管理有限公司监事
楼峻虎	董事、董事长
王新杰	董事、总经理
张安	董事、联席总经理
乔荣健	董事

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
陶阿萍	董事、副总经理、财务负责人
郑波	董事
郜树智	独立董事
舒杰敏	独立董事
伍安媛	独立董事
王培录	监事会主席
潘宇欣	监事
黄永锋	职工代表监事
陈文娟	董事会秘书
王建华	截至报告期末的职工代表监事，本报告日已离任
李丽	截至报告期末的董事会秘书，本报告日已离任
杜晨鹏	截至报告期末的董事，本报告日已离任
毛爱军	截至报告期末，过去十二个月历任董事、高级管理人员
罗鑫	截至报告期末，过去十二个月历任董事
郭年明	截至报告期末，过去十二个月历任监事
吴华秀	截至报告期末，过去十二个月历任监事
东阳市国有资产投资有限公司	董事长楼峻虎任董事、总经理
深圳贝和格信息咨询企业（有限合伙）	董事王新杰任执行事务合伙人
深圳新杰系统数字化发展有限公司	董事王新杰控制的企业
东莞捷荣技术股份有限公司	董事王新杰历任其董事职务
科睿斯半导体科技（东阳）有限公司	实际控制人、关联法人间接/直接持有部分股权，董事王新杰、张安任其董事职务
新睿半导体科技（苏州）有限公司	科睿斯半导体科技（东阳）有限公司控制的企业
河南往来供应链管理有限公司	董事王新杰为第一大股东
宿迁市中天安汇智技术有限公司	董事张安控制的企业
深圳万物传感科技有限公司	董事张安任其董事职务
东阳市东控教育科技有限公司	董事陶阿萍任其执行董事、经理职务
东阳市金投控股集团有限公司	董事陶阿萍任其职工董事职务
东阳东控数字科技有限公司	董事陶阿萍任其董事职务
江苏腾越信息咨询管理有限公司	历任董事杜晨鹏任其执行董事职务
浙江威星智能仪表股份有限公司	历任董事杜晨鹏任其董事职务
杭州隐锋科技有限责任公司	历任董事杜晨鹏任其董事职务
合肥六角形半导体有限公司	董事舒杰敏任其董事长、总经理职务
六角形半导体(上海)有限公司	合肥六角形半导体有限公司控制的企业
合肥云韶企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	舒杰敏任执行事务合伙人
合肥云琨企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	舒杰敏任执行事务合伙人
合肥韶霆企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	舒杰敏任执行事务合伙人
深圳市创点数科技术有限公司	董事郑波控制的企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市创点数科创业投资企业（有限合伙）	董事郑波控制的企业
深圳市曙光星海科技有限公司	董事郑波任其董事、经理职务
深圳市浩瀚天成科技有限公司	董事郑波任其董事、经理职务
深圳市弧光科技有限公司	董事郑波任其董事、经理职务
广西创点云链科技有限公司	董事郑波任其执行董事职务
华宇纵横（上海）智能科技有限公司	监事王培录控制的企业
上海华宇纵横企业管理合伙企业（有限合伙）	监事王培录控制的企业
上海银达文化传播有限公司	监事王培录任其执行董事职务
深圳众爱旅行社有限公司	截至报告期末，过去十二个月历任董事罗鑫控制的企业
深圳众爱旅教育文化咨询有限公司	截至报告期末，过去十二个月历任董事罗鑫控制的企业

其他说明：针对以上关联自然人的近亲属以及该等亲属控股、任职的企业，未发现在报告期内与公司关联交易的情形；同时出于隐私保护的考虑，本表未列示关联自然人近亲属以及该等亲属控股、任职的企业。

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

☐适用 ☒不适用

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
科睿斯半导体科技（东阳）有限公司	提供服务	2,608,228.51	0.00
合肥鑫丰科技有限公司	设备代采	884,020.96	0.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：合肥鑫丰科技有限公司设备代采业务采用净额法核算。

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

☐适用 ☒不适用

（3）关联租赁情况

☐适用 ☒不适用

（4）关联担保情况

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
科睿斯	279,859,000.00 ¹	2025 年 05 月 26 日	2036 年 05 月 21 日	否

注：公司本次对外担保的担保范围包含科睿斯贷款合同项下贷款资金 27.9859%比例的本金（即不

超过 27,985.90 万元）及利息（包括复利和罚息），贷款合同及相应融资文件项下的违约金、赔偿金等。
因利息及费用的金额暂无法准确预计，本表列示“担保额度”为担保本金的金额。

本公司作为被担保方

☐适用 ☒不适用

关联担保情况说明

公司 2025 年上半年经股东大会审批，为关联法人科睿斯提供担保。

科睿斯于 2025 年 5 月 21 日与银行签署的《贷款合同》；中天精艺于 2025 年 5 月 26 日签署了科睿斯贷款担保的《保证合同》，《保证合同》内容与已披露公告相符。

（5）关联方资金拆借

☐适用 ☒不适用

（6）关联方资产转让、债务重组情况

☐适用 ☒不适用

（7）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
董事、监事及高级管理人员薪酬	2,111,771.97	1,556,690.76

（8）其他关联交易

☐适用 ☒不适用

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
科睿斯半导体科技（东阳）有限公司	联营企业	814,877.00	40,743.85		
合肥鑫丰科技有限公司	联营企业	18,495,473.68	92,477.37		

（2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
硬件产品	深圳市创点数科技有限公司	27,128.45	27,128.45

7、关联方承诺

2023 年 12 月 13 日，公司原实际控制人乔荣健先生与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）（以下简称“东阳城同”）签订了《乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）关于宿迁市中天荣

健企业管理有限公司之股权转让协议》，乔荣健先生拟将其持有的公司控股股东中天荣健 55.7613%的股权转让给东阳城同。

同时，转让方乔荣健保证，上市公司原有业务板块在本次协议签署后的经审计的连续 3 次的年度会计报表每次会计年度报表项目中应收账款及房产中的非流动性资产金额（报表项目为应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、其他非流动资产以及本协议签署后从其他非流动资产转入的固定资产）合计大于应付账款（报表项目为应付账款、其他应付款、合同负债），否则转让方应承担差额补足义务，由转让方在披露年度审计报告之日起 60 日内以现金补偿给上市公司。

8、其他

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

（1）资本承诺

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	2025 年 6 月 30 日金额（元）	2024 年 12 月 31 日金额（元）
---------------------	----------------------	-----------------------

对外投资承诺	2,500,000.00	2,500,000.00
--------	--------------	--------------

(2) 其他承诺事项

详见十四、7 关联方承诺。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至 2025 年 06 月 30 日，本公司未结清保函明细如下：

保函种类	保函金额（元）	担保方
履约保函	1,843,388.79	招商银行股份有限公司
履约保函	12,692,690.67	中国银行股份有限公司
投标保函	2,400,000.00	招商银行股份有限公司
质量保函	1,630,000.00	招商银行股份有限公司
质量保函	328,340.44	中国银行股份有限公司
小计	18,894,419.90	

截至报告期末，公司对外担保余额为：除为本金 27,985.90 万元担保外，担保范围还包含贷款合同及相应融资文件项下的违约金、赔偿金等（金额无法准确预计）。

截至报告期末，公司未结诉讼（指处于审理阶段的诉讼）涉案总金额为 23,315.02 万元；报告期内，已审理完毕处于执行阶段的诉讼涉案总金额为 36,942.62 万元（该金额中有部分已执行完毕）。

(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

无。

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2) 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2) 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、年金计划

☐适用 ☒不适用

5、终止经营

☐适用 ☒不适用

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

☐适用 ☒不适用

(2) 报告分部的财务信息

☐适用 ☒不适用

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

除建筑装饰业务外，本公司未经营其他对经营成果有重大影响的业务。同时，由于本公司仅于一个地域内经营业务，收入主要来自中国境内，其主要资产亦位于中国境内，因此本公司无需披露分部数据。

(4) 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、其他

☐适用 ☒不适用

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）	18,495,473.68	0.00
合计	18,495,473.68	0.00

(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账款	18,495,473.68	100.00%	92,477.37	0.50%	18,402,996.31					
其中：										
合计	18,495,473.68	100.00%	92,477.37	0.50%	18,402,996.31	0.00				

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
未逾期	18,495,473.68	92,477.37	0.50%
合计	18,495,473.68	92,477.37	

确定该组合依据的说明：无

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

(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	
未逾期		92,477.37				92,477.37
合计		92,477.37				92,477.37

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

(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	18,495,473.68		18,495,473.68	15.13%	92,477.37
合计	18,495,473.68		18,495,473.68	15.13%	92,477.37

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	62,194,997.77	58,665,575.34
合计	62,194,997.77	58,665,575.34

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

2) 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

5) 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

☐适用 ☒不适用

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

5) 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	10,227,460.96	16,763,966.30
代业主垫付款	22,153,583.15	31,715,769.44
备用金及其他	35,437,943.69	26,275,652.71
应收出售房屋款	21,181,707.89	11,106,991.82
合计	89,000,695.69	85,862,380.27

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）	43,651,226.10	26,150,407.95
1 至 2 年	8,561,131.43	16,700,585.58
2 至 3 年	11,549,934.86	15,697,801.51
3 年以上	25,238,403.30	27,313,585.23
3 至 4 年	10,486,163.83	16,162,433.92
4 至 5 年	10,724,830.96	7,449,822.64
5 年以上	4,027,408.51	3,701,328.67
合计	89,000,695.69	85,862,380.27

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	9,909,917.86	11.13 %	7,498,231.36	75.66 %	2,411,686.50	8,312,248.24	9.68%	5,445,434.58	65.51 %	2,866,813.66
其中：										
按组合计提坏账准备	79,090,777.83	88.87 %	19,307,466.56	24.41 %	59,783,311.27	77,550,132.03	90.32 %	21,751,370.35	28.05 %	55,798,761.68
其中：										
合计	89,000,695.69	100.00 %	26,805,697.92	30.12 %	62,194,997.77	85,862,380.27	100.00%	27,196,804.93	31.67 %	58,665,575.34

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融创中国控股有限公司	2,164,010.67	1,678,309.87	2,248,422.56	1,918,062.11	85.31%	资金紧张或运营困难
俊发集团有限公司	886,712.61	443,356.31	886,712.61	646,579.15	72.92%	资金紧张或运营困难
金科地产集团股份有限公司	246,726.68	246,726.68	100,000.00	100,000.00	100.00%	资金紧张或运营困难
阳光城集团股份有限公司	861,637.77	843,523.04	46,637.77	33,529.62	71.89%	资金紧张或运营困难
东原房地产开发集团有限公司	226,362.14	125,199.63	234,405.14	209,661.99	89.44%	资金紧张或运营困难
旭辉集团股份有限公司	303,120.50	151,560.25	303,120.50	151,560.25	50.00%	资金紧张或运营困难
华夏幸福基业股份有限公司	683,381.21	432,674.96	683,381.21	341,690.61	50.00%	资金紧张或运营困难
百荣投资控股集团有限公司	7,871.00	7,871.00	7,871.00	7,871.00	100.00%	资金紧张或运营困难
花样年集团（中国）有限公司	1,623,340.00	861,670.00	1,340,000.00	1,032,000.00	77.01%	资金紧张或运营困难，有房产做质押
武汉上坤置业有限公司	998,826.01	499,413.01	998,826.01	499,413.01	50.00%	资金紧张或运营困难
卓越置业集团有限公司	57,134.02	28,567.01	57,134.02	28,567.01	50.00%	资金紧张或运营困难
红星美凯龙家居集团股份有限公司	51,133.03	25,566.52				资金紧张或运营困难
美的置业集团有限公司			1,781,261.68	1,566,591.61	87.95%	资金紧张或运营困难
金地（集团）股份有限公司			787,220.28	629,776.22	80.00%	资金紧张或运营困难
青岛银盛泰房地产有限公司			3,740.00	3,740.00	100.00%	资金紧张或运营困难
中国信达资产管理股份有限公司			42,328.48	42,328.48	100.00%	资金紧张或运营困难
雅居乐雅城科技集团有限公司			174,569.00	174,569.00	100.00%	资金紧张或运营困难
其他	201,992.60	100,996.30	214,287.60	112,291.30	52.40%	资金紧张或运营困难

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
合计	8,312,248.24	5,445,434.58	9,909,917.86	7,498,231.36		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	33,387,262.15	4,971,198.78	14.89%
信用账龄组合	45,703,515.68	14,336,267.78	31.37%
合计	79,090,777.83	19,307,466.56	

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	6,195,789.20	21,001,015.73		27,196,804.93
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-182,799.42	182,799.42		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,623,790.60	7,202,744.87		9,826,535.47
本期转回	3,692,948.18	6,524,694.30		10,217,642.48
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 6 月 30 日余额	4,943,832.20	21,861,865.72		26,805,697.92

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款 坏账准备	27,196,804.93	9,826,535.47	10,217,642.48			26,805,697.92
合计	27,196,804.93	9,826,535.47	10,217,642.48			26,805,697.92

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

5) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期 末余额
第一名	应收出售房屋款/备用金及其他	5,200,073.70	1 年以内	5.84%	301,718.18
第二名	备用金及其他	4,838,888.27	1 年以内	5.44%	241,944.41
第三名	应收出售房屋款/备用金及其他	3,248,640.00	1 年以内	3.65%	172,591.20
第四名	应收出售房屋款	2,789,749.00	4-5 年	3.13%	2,231,799.20
第五名	备用金及其他	2,326,733.00	1-2 年/2-3 年	2.61%	643,234.56
合计		18,404,083.97		20.67%	3,591,287.55

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	419,847,582.94		419,847,582.94	179,547,582.94		179,547,582.94
对联营、合营企业投资	1,260,540.44		1,260,540.44	1,167,258.62		1,167,258.62
合计	421,108,123.38		421,108,123.38	180,714,841.56		180,714,841.56

(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		
深圳中天	179,547,582.94		240,300,000.00				419,847,582.94	

精艺投资有限公司								
合计	179,547,582.94		240,300,000.00				419,847,582.94	

(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												
深圳市创点数科技有限公司（“创点数科”）	1,167,258.62				93,281.82						1,260,540.44	
小计	1,167,258.62				93,281.82						1,260,540.44	
合计	1,167,258.62				93,281.82						1,260,540.44	

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(3) 其他说明

☐适用 ☒不适用

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	127,373,166.75	120,297,924.70	190,029,016.37	177,251,029.28

其他业务	564,877.35	1,053,145.80	526,101.49	701,409.78
合计	127,938,044.10	121,351,070.50	190,555,117.86	177,952,439.06

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
业务类型	127,938,044.10	121,351,070.50			127,938,044.10	121,351,070.50
其中：						
批量精装修业务	123,336,114.57	118,626,151.14			123,336,114.57	118,626,151.14
贸易业务	3,768,976.70	1,537,735.84			3,768,976.70	1,537,735.84
算力服务	268,075.48	134,037.72			268,075.48	134,037.72
租赁业务	551,475.31	911,321.85			551,475.31	911,321.85
服务业务	13,402.04	141,823.95			13,402.04	141,823.95
按经营地区分类	127,938,044.10	121,351,070.50			127,938,044.10	121,351,070.50
其中：						
省内	88,074,241.65	73,494,989.97			88,074,241.65	73,494,989.97
省外	39,863,802.45	47,856,080.53			39,863,802.45	47,856,080.53
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	127,938,044.10	121,351,070.50			127,938,044.10	121,351,070.50

与履约义务相关的信息：

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

其他说明

履行履约义务的时间：在提供服务的时间内履行履约义务。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为

184,306,304.46 元，其中，145,879,498.12 元预计将于 2025 年度确认收入，36,939,705.57 元预计将于 2026 年度确认收入，630,495.12 元预计将于 2027 年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	93,281.82	-341,427.29
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,068,287.94	9,169,479.45
合计	2,161,569.76	8,828,052.16

6、其他

☐适用 ☒不适用

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	4,524,164.48	主要为处置非流动资产收益
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）	60,677.04	主要为政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	1,876,725.69	主要为处置交易性金融资产取得的投资收益及交易性金融资产公允价值变动损益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		-
委托他人投资或管理资产的损益		-
对外委托贷款取得的损益		-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	15,045,594.38	主要为单独减值测试的应收账款、应收票据、其他应收款、合同资产转回
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的		-

项目	金额	说明
收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-
非货币性资产交换损益		-
债务重组损益		-
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		-
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		-
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		-
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		-
交易价格显失公允的交易产生的收益		-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		-
受托经营取得的托管费收入		-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,737,276.97	主要为补缴企业所得税滞纳金
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-
减：所得税影响额	727.30	
少数股东权益影响额（税后）	6,771.15	
合计	19,762,386.17	--

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	-1.71%	-0.13	-0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.06%	-0.23	-0.23

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

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐适用 ☒不适用

深圳中天精装股份有限公司

法定代表人：楼峻虎

2025 年 8 月 28 日