



**深圳中天精装股份有限公司**

**2024 年半年度财务报告**

**2024 年 8 月**

## 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳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	617,330,691.95	806,897,681.74
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	328,350,344.31	296,490,602.74
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资	857,200,204.20	965,630,474.25
预付款项	4,211,086.32	3,113,910.19
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	67,709,072.67	78,870,411.93
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,069,223.47	3,852,380.82
其中：数据资源		
合同资产	100,315,337.36	132,388,880.09
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,835,611.60	6,222,658.82
流动资产合计	1,987,021,571.88	2,293,467,000.58

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	843,013.88	1,184,441.17
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	22,612,531.35	21,404,111.69
固定资产	289,673,497.84	208,963,244.97
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		10,569.20
无形资产	8,763,068.38	9,565,282.42
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	141,983,846.11	126,922,846.98
其他非流动资产	244,259,149.39	307,007,493.67
非流动资产合计	708,135,106.95	675,057,990.10
资产总计	2,695,156,678.83	2,968,524,990.68
流动负债：		
短期借款		14,439,180.61
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	124,425,801.49	161,140,542.85
应付账款	289,510,121.10	473,194,525.55
预收款项		
合同负债	14,408,709.87	18,944,139.56
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	23,203,541.01	29,119,585.74

应交税费	7,564,841.82	8,696,254.68
其他应付款	36,855,199.27	32,455,569.26
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,042,137.74	2,477,985.02
其他流动负债	34,442,751.81	37,468,181.60
流动负债合计	532,453,104.11	777,935,964.87
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券	534,800,220.29	518,467,155.53
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	2,258,910.84	3,561,381.84
递延收益	1,196,639.94	1,257,316.98
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	538,255,771.07	523,285,854.35
负债合计	1,070,708,875.18	1,301,221,819.22
所有者权益：		
股本	181,699,112.00	181,698,421.00
其他权益工具	113,116,149.42	113,118,660.49
其中：优先股		
永续债		
资本公积	796,363,065.06	796,349,614.03
减：库存股		
其他综合收益	-7,693,958.45	-10,279,467.00
专项储备	5,097,909.66	4,978,935.58
盈余公积	91,987,693.15	91,987,693.15
一般风险准备		
未分配利润	443,877,832.81	489,449,314.21
归属于母公司所有者权益合计	1,624,447,803.65	1,667,303,171.46
少数股东权益		

所有者权益合计	1,624,447,803.65	1,667,303,171.46
负债和所有者权益总计	2,695,156,678.83	2,968,524,990.68

法定代表人：楼峻虎

主管会计工作负责人：陶阿萍

会计机构负责人：陈宝英

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	617,330,691.95	806,897,681.74
交易性金融资产	328,350,344.31	296,490,602.74
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资	857,200,204.20	965,630,474.25
预付款项	4,211,086.32	3,113,910.19
其他应收款	67,709,072.67	78,870,411.93
其中：应收利息		
应收股利		
存货	5,069,223.47	3,852,380.82
其中：数据资源		
合同资产	100,315,337.36	132,388,880.09
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,835,611.60	6,222,658.82
流动资产合计	1,987,021,571.88	2,293,467,000.58
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	843,013.88	1,184,441.17
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	22,612,531.35	21,404,111.69
固定资产	289,673,497.84	208,963,244.97
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		10,569.20

无形资产	8,763,068.38	9,565,282.42
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	141,983,846.11	126,922,846.98
其他非流动资产	244,259,149.39	307,007,493.67
非流动资产合计	708,135,106.95	675,057,990.10
资产总计	2,695,156,678.83	2,968,524,990.68
流动负债：		
短期借款		14,439,180.61
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	124,425,801.49	161,140,542.85
应付账款	289,510,121.10	473,194,525.55
预收款项		
合同负债	14,408,709.87	18,944,139.56
应付职工薪酬	23,203,541.01	29,119,585.74
应交税费	7,564,841.82	8,696,254.68
其他应付款	36,855,199.27	32,455,569.26
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,042,137.74	2,477,985.02
其他流动负债	34,442,751.81	37,468,181.60
流动负债合计	532,453,104.11	777,935,964.87
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	534,800,220.29	518,467,155.53
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	2,258,910.84	3,561,381.84
递延收益	1,196,639.94	1,257,316.98
递延所得税负债		
其他非流动负债		

非流动负债合计	538,255,771.07	523,285,854.35
负债合计	1,070,708,875.18	1,301,221,819.22
所有者权益：		
股本	181,699,112.00	181,698,421.00
其他权益工具	113,116,149.42	113,118,660.49
其中：优先股		
永续债		
资本公积	796,363,065.06	796,349,614.03
减：库存股		
其他综合收益	-7,693,958.45	-10,279,467.00
专项储备	5,097,909.66	4,978,935.58
盈余公积	91,987,693.15	91,987,693.15
未分配利润	443,877,832.81	489,449,314.21
所有者权益合计	1,624,447,803.65	1,667,303,171.46
负债和所有者权益总计	2,695,156,678.83	2,968,524,990.68

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2024年半年度	2023年半年度
一、营业总收入	190,555,117.86	492,971,791.38
其中：营业收入	190,555,117.86	492,971,791.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	229,040,199.70	474,250,518.04
其中：营业成本	177,952,439.06	420,520,672.31
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	1,513,780.87	3,558,862.73
销售费用	2,205,688.46	4,158,550.25
管理费用	31,344,055.79	22,407,948.79
研发费用	6,415,298.08	18,948,909.38
财务费用	9,608,937.44	4,655,574.58

其中：利息费用	19,273,177.95	18,899,483.63
利息收入	10,792,273.62	14,333,576.89
加：其他收益	298,264.39	620,817.23
投资收益（损失以“—”号填列）	8,828,052.16	6,301,022.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-341,427.29	-115,690.03
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）	-5,840,258.43	224,694.44
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-25,647,721.88	7,680,025.62
资产减值损失（损失以“—”号填列）	2,829,039.56	9,893,821.66
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-3,375,986.21	-356,228.18
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-61,393,692.25	43,085,426.40
加：营业外收入		363,442.00
减：营业外支出	100,165.46	7,677.88
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-61,493,857.71	43,441,190.52
减：所得税费用	-15,922,376.31	5,896,715.96
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-45,571,481.40	37,544,474.56
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-45,571,481.40	37,544,474.56
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）	-45,571,481.40	37,544,474.56
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额	2,585,508.55	3,846,260.88
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	2,585,508.55	3,846,260.88
（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	2,585,508.55	3,846,260.88
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	-13,651,742.76	9,179,450.19
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	16,237,251.31	-5,333,189.31
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	-42,985,972.85	41,390,735.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	-42,985,972.85	41,390,735.44
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.2508	0.21
(二) 稀释每股收益	-0.2508	0.21

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

法定代表人：楼峻虎

主管会计工作负责人：陶阿萍

会计机构负责人：陈宝英

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	190,555,117.86	492,971,791.38
减：营业成本	177,952,439.06	420,520,672.31
税金及附加	1,513,780.87	3,558,862.73
销售费用	2,205,688.46	4,158,550.25
管理费用	31,344,055.79	22,407,948.79
研发费用	6,415,298.08	18,948,909.38
财务费用	9,608,937.44	4,655,574.58
其中：利息费用	19,273,177.95	18,899,483.63
利息收入	10,792,273.62	14,333,576.89
加：其他收益	298,264.39	620,817.23
投资收益（损失以“—”号填列）	8,828,052.16	6,301,022.29

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-341,427.29	-115,690.03
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）	-5,840,258.43	224,694.44
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-25,647,721.88	7,680,025.62
资产减值损失（损失以“—”号填列）	2,829,039.56	9,893,821.66
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-3,375,986.21	-356,228.18
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-61,393,692.25	43,085,426.40
加：营业外收入		363,442.00
减：营业外支出	100,165.46	7,677.88
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-61,493,857.71	43,441,190.52
减：所得税费用	-15,922,376.31	5,896,715.96
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-45,571,481.40	37,544,474.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-45,571,481.40	37,544,474.56
（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	2,585,508.55	3,846,260.88
（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	2,585,508.55	3,846,260.88
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	-13,651,742.76	9,179,450.19
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	16,237,251.31	-5,333,189.31
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	-42,985,972.85	41,390,735.44
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.25	0.21
（二）稀释每股收益	-0.25	0.21

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 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	261,134,876.08	709,411,704.24
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	15,210,779.63	25,347,178.13
经营活动现金流入小计	276,345,655.71	734,758,882.37
购买商品、接受劳务支付的现金	254,560,548.97	502,377,683.48
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	56,820,885.50	99,006,247.83
支付的各项税费	14,329,021.44	45,907,350.04
支付其他与经营活动有关的现金	30,023,384.92	23,916,614.77
经营活动现金流出小计	355,733,840.83	671,207,896.12
经营活动产生的现金流量净额	-79,388,185.12	63,550,986.25
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	370,300,000.00	440,000,000.00
取得投资收益收到的现金	9,169,479.45	6,416,712.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	19,708,587.09	3,932,220.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	399,178,066.54	450,348,933.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,070,082.78	10,895,127.15
投资支付的现金	408,000,000.00	580,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	30,000,000.00	
投资活动现金流出小计	446,070,082.78	590,895,127.15
投资活动产生的现金流量净额	-46,892,016.24	-140,546,193.88
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		24,439,180.61
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	24,439,180.61
偿还债务支付的现金	81,146,488.21	72,198,452.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,428,301.16	110,748,458.71
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		190,109,042.40
筹资活动现金流出小计	84,574,789.37	373,055,953.23
筹资活动产生的现金流量净额	-34,574,789.37	-348,616,772.62
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	-160,854,990.73	-425,611,980.25
加：期初现金及现金等价物余额	230,526,764.49	574,197,752.04
六、期末现金及现金等价物余额	69,671,773.76	148,585,771.79

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024年半年度	2023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	261,134,876.08	709,411,704.24
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	15,210,779.63	25,347,178.13
经营活动现金流入小计	276,345,655.71	734,758,882.37
购买商品、接受劳务支付的现金	254,560,548.97	502,377,683.48
支付给职工以及为职工支付的现金	56,820,885.50	99,006,247.83
支付的各项税费	14,329,021.44	45,907,350.04
支付其他与经营活动有关的现金	30,023,384.92	23,916,614.77
经营活动现金流出小计	355,733,840.83	671,207,896.12
经营活动产生的现金流量净额	-79,388,185.12	63,550,986.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	370,300,000.00	440,000,000.00
取得投资收益收到的现金	9,169,479.45	6,416,712.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	19,708,587.09	3,932,220.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	399,178,066.54	450,348,933.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,070,082.78	10,895,127.15
投资支付的现金	408,000,000.00	580,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	30,000,000.00	
投资活动现金流出小计	446,070,082.78	590,895,127.15
投资活动产生的现金流量净额	-46,892,016.24	-140,546,193.88
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		24,439,180.61
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	24,439,180.61
偿还债务支付的现金	81,146,488.21	72,198,452.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,428,301.16	110,748,458.71
支付其他与筹资活动有关的现金		190,109,042.40
筹资活动现金流出小计	84,574,789.37	373,055,953.23
筹资活动产生的现金流量净额	-34,574,789.37	-348,616,772.62
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	-160,854,990.73	-425,611,980.25
加：期初现金及现金等价物余额	230,526,764.49	574,197,752.04

六、期末现金及现金等价物余额	69,671,773.76	148,585,771.79
----------------	---------------	----------------



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
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

上年金额

单位：元





备														
3. 对所有者（或股东）的分配											-109,018,263.00		-109,018,263.00	-109,018,263.00
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转	6,780.00												6,780.00	6,780.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	6,780.00												6,780.00	6,780.00
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													-848,564.59	-848,564.59
1. 本期提取													9,365,920.70	9,365,920.70
2. 本期使用													-10,214,485.29	-10,214,485.29
（六）其他														
四、本期期末余额	181,697,272.00			113,122,839.07	796,327,945.96		-10,972,332.35	4,392,299.01	91,987,693.15		518,658,476.10		1,695,214,192.94	1,695,214,192.94

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

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







5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备								-848,564.59				-848,564.59
1. 本期提取								9,365,920.70				9,365,920.70
2. 本期使用								-10,214,485.29				-10,214,485.29
(六) 其他												
四、本期期末余额	181,697,272.00			113,122,839.07	796,327,945.96		-10,972,332.35	4,392,299.01	91,987,693.15	518,658,476.10		1,695,214,192.94

### 三、公司基本情况

深圳中天精装股份有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国深圳市注册的股份有限公司，其前身深圳市金林装饰园林设计工程有限公司，于2000年9月28日成立。

本公司总部位于深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼。

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为基数，以资本公积向全体股东每10股转增2股，合计转增30,280,000股，本次分配后总股本为181,680,000股，公司注册资本变更为人民币181,680,000.00元。

经证监会证监许可[2021]3769号文核准，本公司于2022年2月22日发行票面金额为人民币100元的可转换债券5,770,000张（债券简称“精装转债”，债券代码“127055”）。截至2024年06月30日，本公司注册资本人民币181,699,015.00元，股本人民币181,699,112.00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。

截止2024年06月30日，本公司的最终控制人为东阳市人民政府国有资产监督管理办公室。

本财务报表业经本公司董事会于2024年8月29日决议批准。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本财务报表还按照《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》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

#### 2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

### 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：

本公司根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提、固定资产折旧、收入确认和计量等。

## 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2024 年 06 月 30 日的财务状况以及 2024 年半年度的经营成果和现金流量。

## 2、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本次财务报表的会计期间为 2024 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止六个月期间。

## 3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

## 4、记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

## 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 120 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 120 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 120 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 500 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 500 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

## 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

## 9、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 10、外币业务和外币报表折算

## 11、金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位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

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

①收取金融资产现金流量的权利届满；

②转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由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) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的债务工具投资

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：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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改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债务工具投资

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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余

公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### (4) 金融工具减值

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。

### (5) 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

#### **(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**

本公司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，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

### **12、应收票据**

请参照金融工具说明。

### **13、应收账款**

请参照金融工具说明。

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**

请参照金融工具说明。

### **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

请参照金融工具说明。

## 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。本公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同资产，是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

本公司对合同资产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。

## 17、存货

存货是指本公司在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，主要包括原材料和周转材料等。

存货按照成本进行初始计量。

存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，原则上按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

## 18、持有待售资产

## 19、债权投资

## 20、其他债权投资

## 21、长期应收款

请参照金融工具说明。

## 22、长期股权投资

长期股权投资为联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及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作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司对被投资单位具有重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。重大影响，是指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。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入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。

采用权益法时，取得长期股权投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。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资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

## 23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	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

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

除使用提取的安全生产费形成的之外，固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

## (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%
机器机械仪器设备	年限平均法	10年	5%	9.5%
运输工具	年限平均法	4年	5%	23.75%
电子及办公设备	年限平均法	3年	5%	31.67%

## 25、在建工程

## 26、借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

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，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

## 27、生物资产

## 28、油气资产

## 29、无形资产

### (1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，其使用寿命如下：

类别	使用寿命	确定依据
计算机软件	10年	预计使用年限
商标、专利权	10年	权利许可年限或合同约定使用年限

## (2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

## 30、长期资产减值

本公司对除存货、递延所得税、金融资产、合同资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司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。

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。

当资产或者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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 31、长期待摊费用

### 32、合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

### 33、职工薪酬

#### (1) 短期薪酬的会计处理方法

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (2) 离职后福利的会计处理方法

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

#### (3) 辞退福利的会计处理方法

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：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；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。

#### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

### 34、预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，同时有关金额能够可靠地计量的，本公司将其确认为预计负债。

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。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核并进行适当调整以反映当前最佳估计数。

### 35、股份支付

### 36、优先股、永续债等其他金融工具

### 37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策



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或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

#### （1）建造合同

本公司通过向客户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的在建资产，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建造服务的履约进度。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。

#### （2）提供服务合同

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

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

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

### 38、合同成本

### 39、政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益(但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，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

财政直接将贴息资金拨付给本公司的，本公司以实际收到的贷款贴息冲减相关借款费用。

#### 40、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项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、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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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，本公司以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，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，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。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应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及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

#### 41、租赁

##### (1) 作为承租方租赁的会计处理方法

除了短期租赁和低价值资产租赁，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

## 使用权资产

在租赁期开始日，本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：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（扣除已享受的租赁激励相关金额）；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。本公司因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本公司后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

## 租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本公司合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。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，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，本公司确认利息时增加租赁负债的账面金额，支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额。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。

## 短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日，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。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

## (2) 作为出租方租赁的会计处理方法

租赁开始日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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### 作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，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。初始直接费用资本化，在租赁期内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。

## 42、其他重要的会计政策和会计估计

### （一）安全生产费

按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减等值专项储备并确认等值累计折旧。

### （二）公允价值计量

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量交易性金融资产和应收款项融资。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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，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，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，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

### （三）重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

#### 1、判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

##### （1）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。

##### （2）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。

##### （3）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）合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付等。

### 2、估计的不确定性

以下对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金额重大调整。

#### （1）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。

#### （2）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。

#### （3）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金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。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。

#### （4）递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣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取得应纳税所得额的时间和金额，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。

#### （5）固定资产的可使用年限和残值

固定资产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的固定资产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果固定资产的可使用年限缩短，本公司将提高折旧率、淘汰闲置或技术性陈旧的固定资产。

为估计固定资产的可使用年限及预计净残值，本公司会按期复核市场变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本公司对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若固定资产的估计可使用年限及/或预计净残值跟先前的估计不同，则会作出额外折旧。本公司将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

#### (6) 承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本公司采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本公司根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

#### (7) 质量保证

本公司对具有类似特征的合同组合，根据历史保修数据、当前保修情况，考虑产品改进、市场变化等全部相关信息后，对保修费率予以合理估计。估计的保修费率可能并不等于未来实际的保修费率，本公司至少于每一资产负债表日对保修费率进行重新评估，并根据重新评估后的保修费率确定预计负债。

### 43、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

#### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用 不适用

### 44、其他

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	根据财政部、国家税务总局和海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局和海关总署公告2019年第39号），本公司自2019年4月1日起，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%。

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%
个人所得税	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。	
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%

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
--------	-------

## 2、税收优惠

本公司于 2021 年向国家税务总局深圳市税务局、深圳市财政局及深圳市科技创新委员会提交了高新技术企业资格审核材料，于 2021 年 12 月 23 日取得更新后的高新技术企业资格证书（证书编号：GR202144204190），证书有效期为三年，本公司自 2021 年至 2023 年按 15% 的优惠税率缴纳企业所得税。

## 3、其他

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	595,774,946.46	775,902,091.38
其他货币资金	21,555,745.49	30,995,590.36
合计	617,330,691.95	806,897,681.74

其他说明

于 2024 年 6 月 30 日及 2023 年 12 月 31 日，本公司无存放于境外的货币资金。

于 2024 年 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 26,802,179.86 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 23,054,547.24 元）。

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	328,350,344.31	296,490,602.74
其中：		
银行理财产品	328,350,344.31	296,490,602.74
其中：		
合计	328,350,344.31	296,490,602.74

其他说明

①截至 2024 年 06 月 30 日，本公司持有的尚未赎回的理财产品本金共计人民币 327,700,000.00 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 290,000,000.00 元），公允价值共计人民币 328,350,344.31 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 296,490,602.74 元）。

②于 2023 年 12 月 31 日，本公司持有的尚未赎回的理财产品共计人民币 290,000,000.00 元已于本年全部收回。

### 3、衍生金融资产

适用 不适用

### 4、应收票据

适用 不适用

### 5、应收账款

适用 不适用

### 6、合同资产

#### (1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
已完工未结算资产	86,646,787.36	8,417,223.77	78,229,563.59	111,190,286.99	9,938,241.06	101,252,045.93
一年以内到期的应收质保金	24,598,015.42	2,512,241.65	22,085,773.77	35,025,271.98	3,888,437.82	31,136,834.16
合计	111,244,802.78	10,929,465.42	100,315,337.36	146,215,558.97	13,826,678.88	132,388,880.09

#### (2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
已完工未结算资产	-23,022,482.34	主要系在建项目减少所致
合计	-23,022,482.34	——



(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	10,938,718.69	9.83%	5,451,835.69	49.84%	5,486,883.00	15,003,373.80	10.26%	6,554,488.66	43.69%	8,448,885.14
其中：										
按组合计提坏账准备	100,306,084.09	90.17%	5,477,629.73	5.46%	94,828,454.36	131,212,185.17	89.74%	7,272,190.22	5.54%	123,939,994.95
其中：										
合计	111,244,802.78	100.00%	10,929,465.42	9.82%	100,315,337.36	146,215,558.97	100.00%	13,826,678.88	9.46%	132,388,880.09

按单项计提坏账准备类别名称：

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	632,661.12	316,330.56	87,291.12	43,645.56	50.00%	资金紧张或运营困难
金科	7,336,472.02	3,668,236.01	7,681,188.43	3,840,594.22	50.00%	资金紧张或运营困难
旭辉	0.00	0.00	87,618.31	26,285.49	30.00%	资金紧张或运营困难
领地	664,230.86	199,269.26	0.00	0.00		资金紧张或运营困难
远洋	2,298,249.45	1,149,124.73	3,082,620.83	1,541,310.42	50.00%	资金紧张或运营困难
上坤	4,071,760.35	1,221,528.11	0.00	0.00		资金紧张或运营困难
合计	15,003,373.80	6,554,488.66	10,938,718.69	5,451,835.69		

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	100,306,084.09	5,477,629.73	5.46%
合计	100,306,084.09	5,477,629.73	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

#### (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
已完工未结算资产	1,281,052.02	2,802,069.31		
一年以内到期的应收质保金	597,465.76	1,973,661.92		
合计	1,878,517.78	4,775,731.23		

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
上坤置业有限公司	1,221,528.11	办理工程结算		回收的可能性
合计	1,221,528.11			

其他说明

#### (5) 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

### 7、应收款项融资

#### (1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	857,144,981.89	965,596,907.48
应收票据	55,222.31	33,566.77
合计	857,200,204.20	965,630,474.25

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	179,569,119.99	15.24%	90,334,355.32	50.31%	89,234,764.67	185,520,667.15	14.62%	90,828,540.35	48.96%	94,692,126.80
其中：										
按组合计提坏账准备	998,722,675.24	84.76%	220,498,624.44	22.08%	778,224,050.80	1,082,999,074.45	85.38%	198,354,771.00	18.32%	884,644,303.45
其中：										
合计	1,178,291,795.23	100.00%	310,832,979.76		867,458,815.47	1,268,519,741.60	100.00%	289,183,311.35		979,336,430.25

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	61,719,486.54	34,786,532.30	61,375,276.69	34,807,138.46	56.71%	资金紧张或运营困难
俊发集团有限公司	27,887,011.78	11,030,593.16	25,473,398.11	10,349,280.55	40.63%	资金紧张或运营困难
金科地产集团股份有限公司	17,734,105.60	8,867,052.80	15,968,296.85	7,984,148.43	50.00%	资金紧张或运营困难
远大置业集团有限责任公司	15,859,409.51	4,757,822.85	15,724,395.01	4,717,318.50	30.00%	资金紧张或运营困难
阳光城集团股份有限公司	10,631,210.96	5,482,457.52	10,631,210.96	5,839,095.68	54.92%	资金紧张或运营困难
东原房地产开发集团有限公司	9,111,991.66	3,351,021.38	9,111,991.66	3,351,021.38	36.78%	资金紧张或运营困难
旭辉集团股份有限公司	5,217,261.17	1,768,790.27	3,386,384.78	1,346,593.62	39.76%	资金紧张或运营困难
广州合景控股集团有限公司	10,773,794.85	3,232,138.46	10,773,794.85	3,232,138.46	30.00%	资金紧张或运营困难
华夏幸福基业股份有限公司	6,427,743.93	3,681,723.29	6,422,743.93	3,677,773.29	57.26%	资金紧张或运营困难
上海三盛城市建设发展（集团）有限责任公司	3,848,483.09	3,848,483.09	3,848,483.09	3,848,483.09	100.00%	资金紧张或运营困难
领地集团有限公司	742,818.02	341,088.19	1,407,048.88	540,357.44	38.40%	资金紧张或运营困难
蓝光投资控股集团有限公司	3,990,883.45	3,990,883.45	3,990,883.45	3,990,883.45	100.00%	资金紧张或运营困难
百荣投资控股集团有限公司	13,564.65	13,564.65	13,564.65	13,564.65	100.00%	资金紧张或运营困难
恒大地产集团有限公司	1,192,598.63	1,192,598.63	1,192,598.63	1,192,598.63	100.00%	资金紧张或运营困难
新力控股（集团）有限公司	149,962.38	149,962.38	149,962.38	149,962.38	100.00%	资金紧张或运营困难
花样年集团（中国）有限公司	5,270,799.27	594,796.93	144,857.46	69,531.58	48.00%	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	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

公司						
远洋控股集团（中国）有限公司	1,221,193.33	610,596.67	1,141,336.55	570,668.28	50.00%	资金紧张或运营困难
上坤置业有限公司	857,020.00	257,106.00	5,941,563.73	1,782,469.12	30.00%	资金紧张或运营困难
其他	1,280,348.74	1,280,348.74	1,280,348.74	1,280,348.74	100.00%	资金紧张或运营困难
合计	185,520,667.15	90,828,540.35	179,569,119.99	90,334,355.32		

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）	339,409,367.74	16,970,468.38	5.00%
1至2年	273,544,003.95	27,354,400.40	10.00%
2至3年	183,011,544.86	54,903,463.46	30.00%
3至4年	140,974,620.08	67,667,817.64	48.00%
4至5年	38,955,543.06	30,774,879.02	79.00%
5年以上	22,827,595.55	22,827,595.55	100.00%
合计	998,722,675.24	220,498,624.44	

### （3）本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	289,181,524.37	35,042,527.59	13,394,016.41			310,830,035.55
应收票据	1,786.98	2,944.21	1,786.98			2,944.21
合计	289,183,311.35	35,045,471.80	13,395,803.39			310,832,979.76

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
中海企业发展集团有限公司	1,803,182.99	收回工程款		回收的可能性
合计	1,803,182.99			

其他说明：

(4) 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

(8) 其他说明

期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据：

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

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	67,709,072.67	78,870,411.93
合计	67,709,072.67	78,870,411.93

(1) 应收利息

适用 不适用

(2) 应收股利

适用 不适用

### (3) 其他应收款

#### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	15,247,698.58	15,898,269.56
代业主垫付款	43,082,847.60	46,671,093.67
备用金及其他	18,814,032.12	19,769,520.65
应收出售房屋款	14,710,585.42	16,679,565.63
合计	91,855,163.72	99,018,449.51

#### 2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	29,446,213.68	39,507,770.89
1至2年	21,579,499.96	21,837,360.35
2至3年	16,550,476.32	24,639,058.12
3年以上	24,278,973.76	13,034,260.15
3至4年	17,586,787.97	9,262,086.32
4至5年	5,003,323.44	2,557,141.80
5年以上	1,688,862.35	1,215,032.03
合计	91,855,163.72	99,018,449.51

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	10,869,985.01	11.83%	4,977,544.41	45.79%	5,892,440.60	10,168,168.51	10.27%	4,222,331.46	41.52%	5,945,837.05
其中：										
按组合计提坏账准备	80,985,178.71	88.17%	19,168,546.64	23.67%	61,816,632.07	88,850,281.00	89.73%	15,925,706.12	17.92%	72,924,574.88
其中：										
合计	91,855,163.72	100.00%	24,146,091.05	26.29%	67,709,072.67	99,018,449.51	100.00%	20,148,037.58	20.35%	78,870,411.93

按单项计提坏账准备类别名称：

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	4,117,649.17	2,058,824.60	4,117,649.17	2,308,824.60	56.07%	资金紧张或运营困难
俊发集团有限公司	1,173,076.41	351,922.93	886,712.61	266,013.79	30.00%	资金紧张或运营困难
金科地产集团股份有限公司	100,000.00	50,000.00	100,000.00	50,000.00	50.00%	资金紧张或运营困难
阳光城集团股份有限公司	861,637.77	433,523.04	861,637.77	433,523.04	50.31%	资金紧张或运营困难
东原房地产开发集团有限公司	629,787.14	188,936.14	629,787.14	188,936.14	30.00%	资金紧张或运营困难
旭辉集团股份有限公司	303,120.50	90,936.15	303,120.50	90,936.15	30.00%	资金紧张或运营困难
华夏幸福基业股份有限公司	639,048.21	319,524.11	639,048.21	319,524.11	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	507,002.00	1,623,340.00	801,670.00	49.38%	资金紧张或运营困难，有房产做质押
上坤置业有限公司	510,645.71	153,193.71	1,498,826.01	449,647.80	30.00%	资金紧张或运营困难
其他	201,992.60	60,597.78	201,992.60	60,597.78	30.00%	资金紧张或运营困难
合计	10,168,168.51	4,222,331.46	10,869,985.01	4,977,544.41		

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	43,401,553.43	6,358,557.59	14.65%
逾期账龄组合	37,583,625.28	12,809,989.05	34.08%
合计	80,985,178.71	19,168,546.64	

确定该组合依据的说明:

按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	9,099,220.83	11,048,816.75		20,148,037.58
2024年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段	-3,945,362.13	3,945,362.13		0.00
——转入第三阶段	0.00	0.00		0.00
——转回第二阶段	0.00	0.00		0.00
——转回第一阶段	0.00	0.00		0.00
本期计提	1,659,921.33	5,744,379.57		7,404,300.90
本期转回	-1,577,205.38	-1,829,042.05		-3,406,247.43
本期转销	0.00	0.00		0.00
本期核销	0.00	0.00		0.00
其他变动	0.00	0.00		0.00
2024年6月30日余额	5,236,574.65	18,909,516.40		24,146,091.05

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	20,148,037.58	7,404,300.90	3,406,247.43			24,146,091.05
合计	20,148,037.58	7,404,300.90	3,406,247.43			24,146,091.05

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	2,789,749.00	3-4年	3.04%	1,394,874.50
第二名	应收出售房屋款	2,020,000.00	2年以内	2.20%	1,010,000.00
第三名	应收出售房屋款/ 为甲方代垫款	2,016,023.14	3年以内	2.19%	278,806.94
第四名	为甲方代垫款	1,814,175.79	3年以上	1.98%	1,191,395.07
第五名	为甲方代垫款	1,651,794.65	3年以内	1.80%	166,928.55
合计		10,291,742.58		11.21%	4,042,005.06

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	2,945,588.99	69.95%	1,802,377.75	57.88%
1至2年	537,784.95	12.77%	1,282,076.32	41.17%
2至3年	328,945.02	7.81%	21,644.92	0.70%
3年以上	398,767.36	9.47%	7,811.20	0.25%
合计	4,211,086.32		3,113,910.19	

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付账款余额合计数的比例(%)
第一名	第三方	681,178.90	16.18%
第二名	第三方	671,994.41	15.96%
第三名	第三方	519,390.24	12.33%
第四名	第三方	416,722.86	9.9%
第五名	第三方	357,538.05	8.49%
合计		2,646,824.46	62.86%

## 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	2,368,489.47		2,368,489.47	2,093,284.82		2,093,284.82
低值易耗品	2,700,734.00		2,700,734.00	1,759,096.00		1,759,096.00
合计	5,069,223.47		5,069,223.47	3,852,380.82		3,852,380.82

### (2) 确认为存货的数据资源

### (3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

### (4) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

### (5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

## 11、持有待售资产

适用 不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

### (1) 一年内到期的债权投资

适用 不适用

### (2) 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

## 13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	395,900.68	201,901.22
预缴企业所得税	6,439,710.92	6,020,757.60
合计	6,835,611.60	6,222,658.82

## 14、债权投资

适用 不适用

### 15、其他债权投资

适用 不适用

### 16、其他权益工具投资

适用 不适用

### 17、长期应收款

适用 不适用

### 18、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
深圳市创点数数技术有限公司(“创点数数”)	1,184,441.17				-341,427.29						843,013.88	
小计	1,184,441.17				-341,427.29						843,013.88	
合计	1,184,441.17				-341,427.29						843,013.88	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明

### 19、其他非流动金融资产

适用 不适用

### 20、投资性房地产

#### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	27,092,465.81			27,092,465.81
2. 本期增加金额	3,538,399.07			3,538,399.07
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	3,538,399.07			3,538,399.07
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	770,279.51			770,279.51
(1) 处置	105,200.00			105,200.00
(2) 其他转出	665,079.51			665,079.51
4. 期末余额	29,860,585.37			29,860,585.37
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	5,063,066.40			5,063,066.40
2. 本期增加金额	745,144.16			745,144.16
(1) 计提或摊销	745,144.16			745,144.16
3. 本期减少金额	50,311.74			50,311.74
(1) 处置	10,826.04			10,826.04
(2) 其他转出	39,485.70			39,485.70
4. 期末余额	5,757,898.82			5,757,898.82
三、减值准备				
1. 期初余额	625,287.72			625,287.72
2. 本期增加金额	880,080.09			880,080.09
(1) 计提	880,080.09			880,080.09
3. 本期减少金额	15,212.61			15,212.61
(1) 处置				
(2) 其他转出	15,212.61			15,212.61
4. 期末余额	1,490,155.20			1,490,155.20
四、账面价值				
1. 期末账面价值	22,612,531.35			22,612,531.35
2. 期初账面价值	21,404,111.69			21,404,111.69

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

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
攀枝花阳光花城一期 F32 地块 4-102	685,147.61	产权证办理中
郑州美景芳华 8-515	246,862.99	产权证办理中
郑州美景芳华 1-2108	303,921.38	产权证办理中
郑州美景芳华 1-1104	319,245.46	产权证办理中

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、长沙湘江御景双湾国际 K085 车位、攀枝花阳光花城一期 F32 地块 4-102、佛山时代云图一座 1518 房、佛山力迅城筑北区四套商铺、无锡雁栖园两套房、广州中铁建环球中心 7 号楼 24 层 2407、2408、2409、2410、2419、2420、2421 房、无锡大塘臻园 12 幢 18-7 号商铺、郑州美景芳华 8-515、1-2108、1-1104 等二十七处建筑物，于 2024 年 06 月 30 日账面价值为人民币 29,860,585.37 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 27,092,465.81 元），均为本公司通过以房抵工程款方式取得的房产。这些投资性房地产是以经营租赁的形式租给第三方的房产。自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算。

② 于 2024 年 06 月 30 日，本公司无抵押的投资性房地产及固定资产。

## 21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	289,673,497.84	208,963,244.97
合计	289,673,497.84	208,963,244.97

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	机器机械仪器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	269,821,149.98		15,434,338.35	5,485,674.67	290,741,163.00
2. 本期增加金额	125,153,570.62			259,725.68	125,413,296.30
(1) 购置	125,153,570.62			259,725.68	125,413,296.30
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					

3. 本期减少金额	20,714,152.37		1,890,861.02	23,881.31	22,628,894.70
(1) 处置或报废			1,890,861.02	23,881.31	1,914,742.33
(2) 转至投资性房地产	20,714,152.37				20,714,152.37
4. 期末余额	374,260,568.23		13,543,477.33	5,721,519.04	393,525,564.60
二、累计折旧					
1. 期初余额	52,615,165.44		12,819,441.85	4,821,170.33	70,255,777.62
2. 本期增加金额	6,792,016.64		604,520.56	324,557.18	7,721,094.38
(1) 计提	6,792,016.64		604,520.56	324,557.18	7,721,094.38
3. 本期减少金额	1,038,602.82		1,631,180.54	22,687.12	2,692,470.48
(1) 处置或报废			1,631,180.54	22,687.12	1,653,867.66
(2) 转至投资性房地产	1,038,602.82				
4. 期末余额	58,368,579.26		11,792,781.87	5,123,040.39	75,284,401.52
三、减值准备					
1. 期初余额	11,522,140.41				11,522,140.41
2. 本期增加金额	18,704,213.67				18,704,213.67
(1) 计提	18,704,213.67				18,704,213.67
3. 本期减少金额	1,658,688.84				1,658,688.84
(1) 处置或报废	1,658,688.84				1,658,688.84
4. 期末余额	28,567,665.24				28,567,665.24
四、账面价值					
1. 期末账面价值	287,324,323.73		1,750,695.46	598,478.65	289,673,497.84
2. 期初账面价值	205,683,844.13		2,614,896.50	664,504.34	208,963,244.97

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	283,336,006.76	14,012,206.63	28,450,749.01	240,873,051.12	
运输交通工具	696,062.30	619,194.24		76,868.06	
合计	284,032,069.06	14,631,400.87	28,450,749.01	240,949,919.18	

## (3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	1,343,785.52

## (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
梅林颂德花园 2 栋 2808 房	269,204.52	政府人才住房

梅林颂德花园 2 栋 404 房	221,919.71	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 801 房	317,801.88	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 802 房	317,765.27	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 803 房	212,840.24	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 804 房	310,206.82	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2907 房	386,816.26	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2908 房	240,186.41	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2909 房	358,590.67	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2910 房	358,632.34	政府人才住房
济南万科金域华府商铺 9#1-215	2,702,879.01	产权证办理中
青岛中海海岸雅园项目商品房 36-60	1,321,728.09	产权证办理中
天津融创星耀五洲项目枫情阳光城 161 号 1 单元 2202 房	634,546.85	产权证办理中
天津融创星耀五洲项目枫情阳光城 162 号 1 单元 1803 房	551,578.68	产权证办理中
新疆融创江南桃源绿城蓝湾小镇项目一期 1 栋 H35-1-106	2,055,419.46	产权证办理中
新疆融创江南桃源 H35-1-101 房	2,071,658.18	产权证办理中
新疆融创江南桃源项目一期 1 栋 H36-1-101	2,071,451.41	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#A161 号车位	181,005.43	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#A176 号车位	181,005.43	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#A005 号车位	179,222.24	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#A327 号车位	178,330.53	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#B522 号车位	158,714.22	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#B526 号车位	156,930.80	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#C008 号车位	124,831.23	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#C103 号车位	124,831.23	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#C383 号车位	112,591.89	产权证办理中
郑州亚新美好书苑 3 号楼 105 房	1,296,073.06	产权证办理中
昆明东阅花园阅珺苑 15 栋 16 层 1606 号房	726,230.37	产权证办理中
昆明东阅花园阅珺苑 15 栋 16 层 1607 号房	725,379.36	产权证办理中
贵阳市·东原郎阅·1 期 11-13#楼 3-2-1601 房	425,466.44	产权证办理中
成都市·领地·红光兰台序·一标段 1-7#栋 1 单元 24 楼 1 号房	1,666,822.49	产权证办理中
成都领地悦中心 11-2-513	278,407.82	产权证办理中
攀枝花阳光花城一期 F32 地块 5-103	684,645.72	产权证办理中
螺蛳湾一部-螺蛳湾 17、18 号地块车位 103 个	6,322,105.50	产权证办理中
螺蛳湾一部-螺蛳湾 17、18 号地块车位 380 个	15,645,611.18	产权证办理中
佛山市星河云颂府 2 栋 1701 房	2,376,613.80	产权证办理中
济南复星国际中心 A3-1-525 房	548,968.40	产权证办理中
济南复星国际中心 A3-1-541 房	500,991.53	产权证办理中
江西吉安庐陵府二期南区车位 A25	129,455.18	产权证办理中
郑州市二七区旭辉有园 32 个车位	1,820,259.37	产权证办理中
延安宸院项目 DK1 地块 39 栋 2 单元 20101	1,485,959.83	产权证办理中
延安宸院项目 DK1 地块 39 栋 1 单元 10102	1,485,959.83	产权证办理中
延安宸院 DK2 地块 20-20102	1,491,032.20	产权证办理中
融创烟台果岭海岸项目一期 3 栋 1 单元 1901	331,230.83	产权证办理中
融创烟台果岭海岸项目一期 6 栋 1 单元 2301	330,875.40	产权证办理中
融创烟台果岭海岸项目一期 6 栋 1 单元 2201	330,875.40	产权证办理中
融创烟台果岭海岸项目一期 6 栋 1 单元 2001	330,875.40	产权证办理中
江苏镇江中海润江府二期 25 号楼商铺-113	2,649,972.14	产权证办理中
成都招商大魔方 12 号楼 3613 号	1,091,921.20	产权证办理中
安徽省马鞍山市和县长江熙岸孔雀城 8 号楼 106	558,578.97	产权证办理中
安徽省马鞍山市和县长江熙岸孔雀城 38 号楼 104	475,139.12	产权证办理中
安徽省马鞍山市和县孔雀城 1 期 146 亩 42 个车位	1,337,948.08	产权证办理中
重庆江山云出三期-5-1 单元-1203 房	1,957,344.03	产权证办理中
广州从化招商金茂保利和府 22 栋 1409	1,216,029.23	产权证办理中
重庆盛资尹朝社项目-4 期-4-1 号楼-1904	1,525,128.04	产权证办理中
盛资尹朝社项目-4 期-4-11 号楼-302	1,866,352.95	产权证办理中
青海省西宁市万科城星光-7-2224	1,478,215.78	产权证办理中

新疆万科四季花城生活广场商业 S6-106	1,568,884.20	产权证办理中
广州南沙星河东悦湾 G12 栋 3203	2,362,032.36	产权证办理中
乐山市峨眉观顶项目 2-3027	319,829.12	产权证办理中
乐山市峨眉观顶项目 2-3028	245,160.96	产权证办理中
乐山市峨眉观顶项目 2-3029	210,288.55	产权证办理中
乐山市峨眉观顶项目 2-3056	259,232.83	产权证办理中
乐山市峨眉观顶项目 2-3058	257,171.16	产权证办理中
乐山市峨眉观顶项目 2-4024	245,326.03	产权证办理中
乐山市峨眉观顶项目 2-4027	321,354.71	产权证办理中
乐山市峨眉观顶项目 2-4054	255,756.77	产权证办理中
无锡市锡山区东北塘旭辉城一期 18 号楼 37 单元 102 号房	1,232,931.76	产权证办理中
无锡瀚瑞华筑 12-30-601	791,329.77	产权证办理中
昆明市美的云璟 11 号楼住宅 2107	1,652,957.23	产权证办理中
昆明市美的云璟 8 号楼住宅 2105	1,275,134.87	产权证办理中
昆明市美的云璟 8 号楼住宅 2505	1,274,613.31	产权证办理中
昆明市美的云璟 8 号楼住宅 3005	1,274,613.31	产权证办理中
昆明市美的云璟 8 号楼住宅 3205	1,274,613.31	产权证办理中
中山融创城五期 48 幢 702 房	611,067.74	产权证办理中
中山融创城五期 48 幢 1001 房	611,283.43	产权证办理中
中山融创城五期 53 幢 2 单元 1201 房	609,631.88	产权证办理中
中山融创城五期 50 幢-1 单元-1001	612,604.31	产权证办理中
中山融创城五期 48 幢-2102	615,080.09	产权证办理中
玉龙湾 296 亩 7 号地块（林泉雅苑）-地下车位-B331	85,045.87	产权证办理中
中山融创城五期 52 幢-2401	570,254.30	产权证办理中
中山融创城五期 52 幢-804	642,510.22	产权证办理中
中山融创城五期 53 幢-1 单元-303	686,331.52	产权证办理中
中山融创城五期 53 幢-1 单元-304	711,150.74	产权证办理中
山东烟台融创果岭小镇 7-1-201	731,031.68	产权证办理中
山东烟台融创果岭小镇 7-1-501	728,930.13	产权证办理中
攀枝花阳光花城四期 5 号楼 1506	525,486.63	产权证办理中
攀枝花阳光花城四期 3 号楼 1501	346,072.56	产权证办理中
常州市溧阳曹山未来城 C02-14#-202	915,329.28	产权证办理中
常州市溧阳曹山未来城 C02-13#-202	625,311.84	产权证办理中
常州市溧阳曹山未来城 C02-37#-304	784,589.77	产权证办理中
常州市溧阳曹山未来城 C02-14#-304	913,842.60	产权证办理中
常州市溧阳曹山未来城 C02-14#-404	913,593.96	产权证办理中
常州市溧阳曹山未来城 C02-15#-403	1,080,859.84	产权证办理中
常州市溧阳曹山未来城 C02-37#-204	785,446.06	产权证办理中
乐山市 I-BOX 部落阁 1-2-18-6 房	423,322.00	产权证办理中
泉州中海学府世家 3 号楼商铺 3#105	1,702,276.63	产权证办理中
新疆融创江南桃源一期 21 栋 1 单元 102 房	1,954,013.93	产权证办理中
新疆融创江南桃源一期 21 栋 1 单元 103 房	1,957,551.74	产权证办理中
张家口下花园翡丽公园 3 号楼 3 单元 1102	605,706.59	产权证办理中
张家口下花园翡丽公园 3 号楼 3 单元 502	606,005.99	产权证办理中
张家口下花园翡丽公园 3 号楼 3 单元 902	605,486.24	产权证办理中
张家口下花园翡丽公园 3 号楼 3 单元 1602	498,629.43	产权证办理中
青岛碧桂园蓝谷之光 B 区 3 号楼 1 单元 101 室	869,811.72	产权证办理中
无锡市江阴市融创敌山桃源一期-B139	94,495.41	产权证办理中
无锡市江阴市融创敌山桃源一期-B140	94,495.41	产权证办理中
无锡市江阴市融创敌山桃源二期-D036	94,495.41	产权证办理中
无锡市江阴市融创敌山桃源二期-E111	94,495.41	产权证办理中
成都市新津区天府兰台新隆五期 11 号叠拼 2-501	1,791,406.19	产权证办理中
成都市新津区天府兰台负一楼 1-322 车位	85,045.87	产权证办理中
成都市新津区天府兰台负一楼 1-323 车位	85,045.87	产权证办理中
重庆市樾千山 11-1-801 房	2,769,541.49	产权证办理中
重庆市樾千山 1348 车位	73,706.42	产权证办理中



重庆市樾千山 1349 车位	68,981.65	产权证办理中
东原栖湘花园项目 A 地块 8 号楼 502 房	1,639,067.49	产权证办理中
剑桥郡玉兰苑三期 S2 地块 2 栋 2 单元 101	1,589,866.50	产权证办理中
剑桥郡玉兰苑三期 S2 地块 1 栋 1 单元 103	1,589,060.78	产权证办理中
邢台保利时光印象一期车位-274	76,541.28	产权证办理中
邢台保利时光印象一期车位-275	76,541.28	产权证办理中
邢台保利时光印象一期车位-276	76,541.28	产权证办理中
邢台保利时光印象一期车位-277	76,541.28	产权证办理中
邢台保利时光印象一期车位-278	76,541.28	产权证办理中
贵州东原朗阅一期 1 幢 11 号楼 1502 房	596,288.26	产权证办理中
贵州东原朗阅一期 1 幢 13 号楼 1601 房	596,145.96	产权证办理中
昆明市官渡区东原东园花园 A2-15-1506	652,909.53	产权证办理中
昆明市官渡区东原东园花园 A2-15-1507	653,294.40	产权证办理中
昆明市官渡区东原东园花园 A2-15-1706	646,908.03	产权证办理中
昆明市官渡区东原东园花园车位（一组团）-负 2-365	56,344.95	产权证办理中
昆明市官渡区东原东园花园车位（一组团）-负 2-366	56,344.95	产权证办理中
昆明市官渡区东原东园花园车位（一组团）-负 2-367	56,344.95	产权证办理中
郑州中海怡然苑 1-323	179,558.29	产权证办理中
郑州中海怡然苑 1-324	179,558.29	产权证办理中
郑州中海怡然苑 1-325	179,558.29	产权证办理中
郑州中海怡然苑 1-326	325,557.49	产权证办理中
郑州中海怡然苑 1-522	335,416.19	产权证办理中
郑州中海怡然苑 1-523	175,015.90	产权证办理中
郑州中海怡然苑 1-524	175,015.90	产权证办理中
郑州中海怡然苑 1-525	175,015.90	产权证办理中
玉龙湾 296 亩 7 号地块（林泉雅苑）-14 栋-1103	402,106.06	产权证办理中
玉龙湾 296 亩 7 号地块（林泉雅苑）-地下车位-B150	85,045.87	产权证办理中
玉龙湾 296 亩 7 号地块（林泉雅苑）-14 栋-802	402,485.77	产权证办理中
玉龙湾 296 亩 7 号地块（林泉雅苑）-地下车位-B118	85,045.87	产权证办理中
玉龙湾 296 亩 7 号地块（林泉雅苑）-2 栋-1402	398,368.13	产权证办理中
玉龙湾 296 亩 7 号地块（林泉雅苑）-地下车位-B007	85,045.87	产权证办理中
玉龙湾 296 亩 7 号地块（林泉雅苑）-2 栋-1602	398,368.13	产权证办理中
玉龙湾 296 亩 7 号地块（林泉雅苑）-地下车位-B288	85,045.87	产权证办理中
玉龙湾 296 亩 7 号地块（林泉雅苑）-2 栋-1607	397,842.17	产权证办理中
合计	124,871,687.74	

其他说明

本公司管理层认为本公司有权合法、有效地占用并使用上述房屋，并且本公司管理层认为上述事项不会对本公司于 2024 年 06 月 30 日及 2023 年 12 月 31 日的整体财务状况构成任何重大不利影响。

### （5） 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
房产	168,950,371.58	177,192,432.43	28,567,665.24	市场法-处置费用	不适用	不适用
合计	168,950,371.58	177,192,432.43	28,567,665.24			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因  
公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因  
其他说明：

**(6) 固定资产清理**

适用 不适用

**22、在建工程**

**(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	1,069,616.13	1,069,616.13
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	1,069,616.13	1,069,616.13
二、累计折旧		
1. 期初余额	1,059,046.93	1,059,046.93
2. 本期增加金额	10,569.20	10,569.20
(1) 计提	10,569.20	10,569.20
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,069,616.13	1,069,616.13
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值		
2. 期初账面价值	10,569.20	10,569.20

### (2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

## 26、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	商标权	其他	合计
一、账面原值						
1. 期初余额		333,289.19		30,000.00	17,986,811.51	18,350,100.70
2. 本期增加金额						
(1) 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	17,986,811.51	18,350,100.70
二、累计摊销						
1. 期初余额		225,185.11		25,500.00	8,534,133.17	8,784,818.28
2. 本期增加金额		10,845.54		1,500.00	789,868.50	802,214.04
(1) 计提		10,845.54		1,500.00	789,868.50	802,214.04
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额		236,030.65		27,000.00	9,324,001.67	9,587,032.32
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值		97,258.54		3,000.00	8,662,809.84	8,763,068.38
2. 期初账面价值		108,104.08		4,500.00	9,452,678.34	9,565,282.42

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 97.34%

**(2) 确认为无形资产的数据资源**

适用 不适用

**(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况**

其他说明

①于 2024 年 06 月 30 日及 2023 年 12 月 31 日，本公司均无未办妥产权证书的无形资产。

②于 2024 年 06 月 30 日及 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在可收回金额低于账面价值的无形资产，无需计提无形资产减值准备。

**(4) 无形资产的减值测试情况**

适用 不适用

**27、商誉**

**(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**

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

**(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

适用 不适用

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	66,843,559.69	16,710,889.92	21,987,506.85	5,496,876.71
应收款项融资公允价值变动-信用减值准备	310,832,979.76	77,708,244.95	289,183,311.35	72,295,827.84
应收款项融资公允价值变动-其他	10,258,611.27	2,564,652.82	13,705,956.00	3,426,489.00
其他非流动资产减值准备	22,691,152.25	5,672,788.06	42,402,246.58	10,600,561.65
投资性房地产减值准备	1,490,155.20	372,538.80	625,287.72	156,321.93
固定资产减值准备	28,567,665.24	7,141,916.31	11,522,140.41	2,880,535.10
应付暂估款	84,968,104.85	21,242,026.21	91,915,151.38	22,978,787.85
未决诉讼计提的预计负债	2,258,395.18	564,598.80	3,557,623.76	889,405.94
坏账准备	35,289,905.91	8,822,476.48	34,189,065.90	8,547,266.48
应付职工薪酬	6,647,761.68	1,661,940.42	6,647,761.68	1,661,940.42
递延收益	1,196,639.94	299,159.99	1,257,316.98	314,329.25
租赁负债			11,012.37	2,753.09
建造合同预计损失准备	515.66	128.92	3,758.08	939.52
合计	571,045,446.63	142,761,361.68	517,008,139.06	129,252,034.78

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产折旧的税法和会计准则差异	2,287,340.52	571,835.13	2,628,615.41	657,153.85
使用权资产			10,569.20	2,642.30
免租期租金收入确认的税法和会计准则差异	172,377.44	43,094.36	186,963.84	46,740.96
交易性金融资产公允价值	650,344.31	162,586.08	6,490,602.74	1,622,650.69
合计	3,110,062.27	777,515.57	9,316,751.19	2,329,187.80

### (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	777,515.57	141,983,846.11	2,329,187.80	126,922,846.98
递延所得税负债	777,515.57		2,329,187.80	

#### (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公益性捐赠支出	200,000.00	100,000.00
合计	200,000.00	100,000.00

#### (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

#### 30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购房款	262,230,061.04	22,484,109.57	239,745,951.47	346,532,364.75	42,263,377.80	304,268,986.95
预付软件款	579,387.00		579,387.00	100,000.00		100,000.00
预付购车款						
到期日在一年以上的应收质保金	4,140,853.60	207,042.68	3,933,810.92	2,777,375.50	138,868.78	2,638,506.72
合计	266,950,301.64	22,691,152.25	244,259,149.39	349,409,740.25	42,402,246.58	307,007,493.67

其他说明：

#### 31、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	24,856,738.33	24,856,738.33	见注1	见注1	403,316,370.01	403,316,370.01	见注1	见注1
固定资产	4,849,549.00	2,993,964.12	见注2	见注2	4,849,549.00	3,109,140.78	见注2	见注2
合计	29,706,287.33	27,850,702.45			408,165,919.01	406,425,510.79		

其他说明：

注1、受限的货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
农民工工资保证金	89,797.08	31,410.92
保函保证金	1,748,078.01	2,554,154.93
业务保证金	19,717,870.40	28,410,024.51
专项使用账户	30,323.83	47,566.49
大额存单质押	-	366,000,000.00

冻结资金	3,270,669.01	6,273,213.16
合计	24,856,738.33	403,316,370.01

①于2024年6月30日，本公司已质押的大额存单为人民币0.00元(2023年12月31日：人民币366,000,000.00元)，用于开立银行承兑汇票人民币0.00元(2023年12月31日：人民币51,673,615.18元)。

②于2024年6月30日，本公司人民币522.27元(2023年12月31日：人民币17,039.39元)的银行存款存放于中国银行西宁市胜利支行账户，本公司人民币11,890.65元(2023年12月31日：人民币12,099.50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5,925.88元(2023年12月31日：人民币6,269.62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6,277.21元(2023年12月31日：人民币6,266.06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5,707.82元(2023年12月31日：人民币5,891.92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2024年6月30日，本公司人民币1,748,078.01元(2023年12月31日：人民币2,554,154.93元)的银行存款因作为保函保证金而被限制用途。

④于2024年6月30日，本公司人民币89,797.08元(2023年12月31日：人民币31,410.92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2024年6月30日，本公司人民币19,717,870.4元(2023年12月31日：人民币28,410,024.51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2024年6月30日，本公司人民币3,270,669.01元(2023年12月31日：人民币6,273,213.16元)的银行存款因买卖合同纠纷被司法冻结。

注2：(1)于2024年6月30日，账面价值分别为人民币2,993,964.12元(2023年12月31日：人民币3,109,140.78元)的固定资产为公司根据《福田区企业人才住房配售管理办法》申购的人才保障住房，该房屋不得出租、出借或转让给公司以外的人员居住，申请租住人才用房的公司员工需满足上述管理办法中规定的配租条件。

## 32、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

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

短期借款分类的说明：

①于2024年06月30日，本公司无短期借款。

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

### (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	30,554,509.89	
银行承兑汇票	93,871,291.60	146,373,690.03
信用证		14,766,852.82
合计	124,425,801.49	161,140,542.85

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为。

### 36、应付账款

#### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
劳务分包款	123,128,527.79	219,886,042.96
分包工程款	38,940,416.72	55,857,414.61
材料款	33,450,728.30	93,220,047.10
其他	10,068,765.04	12,315,869.50
预计负债	83,921,683.25	91,915,151.38
合计	289,510,121.10	473,194,525.55

#### (2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	19,734,575.17	尚未到付款期
第二名	19,117,347.41	尚未到付款期
第三名	13,636,043.41	尚未到付款期
第四名	10,401,151.26	尚未到付款期
第五名	5,675,687.70	尚未到付款期
合计	68,564,804.95	

### 37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	36,855,199.27	32,455,569.26

合计	36,855,199.27	32,455,569.26
----	---------------	---------------

(1) 应付利息

适用 不适用

(2) 应付股利

适用 不适用

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	9,993,279.78	7,233,577.08
预提费用	2,159,652.25	2,444,251.91
处置抵工程款房产的预收定金	6,349,169.46	1,717,460.00
应付中介机构费	1,200,000.00	1,367,924.53
各类押金及保证金	7,085,483.90	7,813,660.14
其他	10,067,613.88	11,878,695.60
合计	36,855,199.27	32,455,569.26

2) 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

38、预收款项

(1) 预收款项列示

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	7,635,093.66	3,100,578.62
建造合同形成的负债	6,773,616.21	15,843,560.94
合计	14,408,709.87	18,944,139.56

账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
建造合同形成的负债	-9,069,944.73	主要系按履约进度及交付货物确认收入进而结转合同负债
合计	-9,069,944.73	

#### 40、应付职工薪酬

##### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	29,119,585.74	86,715,946.02	92,631,990.75	23,203,541.01
二、离职后福利-设定提存计划		4,465,400.56	4,465,400.56	
三、辞退福利		4,259,109.53	4,259,109.53	
合计	29,119,585.74	95,440,456.11	101,356,500.84	23,203,541.01

##### (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	29,119,585.74	81,487,004.43	87,403,049.16	23,203,541.01
2、职工福利费		294,135.51	294,135.51	
3、社会保险费		1,805,805.49	1,805,805.49	
其中：医疗保险费		1,479,598.80	1,479,598.80	
工伤保险费		178,339.55	178,339.55	
生育保险费		147,867.14	147,867.14	
4、住房公积金		2,282,996.60	2,282,996.60	
5、工会经费和职工教育经费		846,003.99	846,003.99	
合计	29,119,585.74	86,715,946.02	92,631,990.75	23,203,541.01

##### (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		4,232,382.89	4,232,382.89	
2、失业保险费		233,017.67	233,017.67	
合计		4,465,400.56	4,465,400.56	

#### 41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,311,974.05	2,300,909.46
个人所得税	5,466,422.60	5,858,566.49
城市维护建设税	259,147.97	157,222.26
教育费附加	111,063.41	67,380.98
地方教育费附加	74,042.27	44,920.65
房产税及其他	342,191.52	267,254.84
合计	7,564,841.82	8,696,254.68

#### 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		11,012.37
一年内到期的应付债券利息	2,042,137.74	2,466,972.65
合计	2,042,137.74	2,477,985.02

#### 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	34,442,751.81	37,468,181.60
合计	34,442,751.81	37,468,181.60

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

#### 45、长期借款

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可转换公司债券	536,842,358.03	520,934,128.18
其中：一年内到期的应付债券	-2,042,137.74	-2,466,972.65
合计	534,800,220.29	518,467,155.53

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

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少	期末余额	是否违约
精装转债 (127055)	577,000,000.00		2022年02月22日	6年	577,000,000.00	520,934,128.18		2,458,178.09	16,345,864.76	2,883,013.00	12,800.00	536,842,358.03	否
合计					577,000,000.00	520,934,128.18		2,458,178.09	16,345,864.76	2,883,013.00	12,800.00	536,842,358.03	

### (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日本公司股票交易均价和前一交易日日本公司股票交易均价。
- ③截至 2024 年 06 月 30 日，“精装转债”累计回售 350 张。
- ④2024 年 1-6 月“精装转债”共转股 128 张。截至 2024 年 06 月 30 日，“精装转债”累计转股 3,642 张。自 2023 年 6 月 5 日起，转股价格由人民币 19.10 元/股调整为人民币 18.50 元/股。
- ⑤由于上述转股权属于本公司以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具，因此本公司将其作为权益核算。在发行日采用未附认股权的类似债券的市场利率来估计这些债券负债成份的公允价值，剩余部分作为权益成份的公允价值，并计入股东权益。

### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

适用 不适用

#### 47、租赁负债

适用 不适用

#### 48、长期应付款

适用 不适用

#### 49、长期应付职工薪酬

##### (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	2,258,395.18	3,557,623.76	
待执行的亏损合同	515.66	3,758.08	
合计	2,258,910.84	3,561,381.84	

## 51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,257,316.98		60,677.04	1,196,639.94	总部企业-购置办公用房支持
合计	1,257,316.98		60,677.04	1,196,639.94	

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

## 53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	181,698,421.00				691.00	691.00	181,699,112.00

其他说明：

①2024年1-3月，本公司发行的可转换债券转股而新增股本人民币594.00元，转股后公司股本变更为人民币181,699,015.00元。

②2024年4-6月，本公司发行的可转换债券转股而新增股本人民币97.00元，转股后公司股本变更为人民币181,699,112.00元，尚未变更注册资本。

## 54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
可转换公司债券	5,766,136.00	113,118,660.49			128.00	2,511.07	5,766,008.00	113,116,149.42
合计	5,766,136.00	113,118,660.49			128.00	2,511.07	5,766,008.00	113,116,149.42

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

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

②2024年1-6月，转股数量691股，对应可转债数量128张，对应可转债面值人民币12,800元。本公司在发行日采用未附认股权的类似债券的市场利率来估计这些债券负债成份的公允价值，剩余部分作为权益成份的公允价值，将其分类为其他权益工具。

## 55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	795,370,990.03	13,451.03		795,384,441.06
股份支付	978,624.00			978,624.00
合计	796,349,614.03	13,451.03		796,363,065.06

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2024年1-6月，本公司发行的可转换债券转股691张，增加资本公积人民币13,451.03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	
二、将重分类进损益的其他综合收益	-10,279,467.00	3,447,344.73			861,836.18	2,585,508.55	-7,693,958.45
应收款项融资公允价值变动	-224,460,367.19	3,447,344.73			861,836.18	2,585,508.55	-221,874,858.64
应收款项融资损失准备	214,180,900.19						214,180,900.19
其他综合收益合计	-10,279,467.00	3,447,344.73			861,836.18	2,585,508.55	-7,693,958.45

## 58、专项储备

适用 不适用

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

安全生产费	4,978,935.58	3,721,054.40	3,602,080.32	5,097,909.66
合计	4,978,935.58	3,721,054.40	3,602,080.32	5,097,909.66

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

## 59、盈余公积

单位：元

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

①根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

②本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

## 60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期未分配利润	489,449,314.21	590,132,264.54
调整后期初未分配利润	489,449,314.21	590,132,264.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-45,571,481.40	8,335,312.67
应付普通股股利		109,018,263.00
期末未分配利润	443,877,832.81	489,449,314.21

调整期初未分配利润明细：

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

## 61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	190,029,016.37	177,251,029.28	492,503,768.52	420,001,241.45
其他业务	526,101.49	701,409.78	468,022.86	519,430.86
合计	190,555,117.86	177,952,439.06	492,971,791.38	420,520,672.31



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	190,555,117.86	177,952,439.06			190,555,117.86	177,952,439.06
其中：						
批量精装修业务	189,981,001.74	177,207,006.19			189,981,001.74	177,207,006.19
设计业务	48,014.63	44,023.09			48,014.63	44,023.09
租赁业务	526,101.49	701,409.78			526,101.49	701,409.78
按经营地区分类	190,555,117.86	177,952,439.06			190,555,117.86	177,952,439.06
其中：						
省内	96,982,250.91	80,860,701.91			96,982,250.91	80,860,701.91
省外	93,572,866.95	97,091,737.15			93,572,866.95	97,091,737.15
合计	190,555,117.86	177,952,439.06			190,555,117.86	177,952,439.06

与履约义务相关的信息：

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

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 165,722,024.45 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

## 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	462,135.41	1,327,416.36
教育费附加	198,058.03	568,892.73
房产税	570,032.02	1,012,372.48
土地使用税	14,239.16	23,443.95
车船使用税	16,980.00	37,920.00
印花税	114,447.43	134,902.84
其他	137,888.82	453,914.37
合计	1,513,780.87	3,558,862.73

## 63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	20,655,029.90	14,267,321.59
折旧及摊销	6,986,046.87	5,903,018.06

咨询及中介机构费	350,329.90	43,654.56
办公及差旅费	1,868,129.33	1,500,479.70
业务招待费	363,847.11	464,074.32
其他	1,120,672.68	229,400.56
合计	31,344,055.79	22,407,948.79

**其他说明：**职工薪酬同比增加系公司出于社会责任，报告期内发生的离职补偿等一次性支出。

#### 64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,577,472.00	2,921,529.14
办公及差旅费	269,075.77	311,471.06
展览及广告宣传费	4,643.31	
其他	354,497.38	925,550.05
合计	2,205,688.46	4,158,550.25

#### 65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,042,652.16	8,222,402.75
直接材料	2,296,150.91	8,083,596.86
折旧及摊销	1,074,779.28	1,043,600.76
其他	1,715.73	1,599,309.01
合计	6,415,298.08	18,948,909.38

#### 66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	19,273,177.95	18,899,483.63
减：利息收入	10,792,273.62	14,333,576.89
金融机构手续费	1,128,033.11	89,667.84
合计	9,608,937.44	4,655,574.58

#### 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
企业研发资助		100,000.00
个人所得税手续费返还	237,587.35	303,711.39
总部企业-购置办公用房支持	60,677.04	60,677.04
失业保险稳岗补贴		156,428.80
合计	298,264.39	620,817.23

#### 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	-5,840,258.43	224,694.44
合计	-5,840,258.43	224,694.44

## 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	-341,427.29	-115,690.03
处置交易性金融资产取得的投资收益	9,169,479.45	6,416,712.32
合计	8,828,052.16	6,301,022.29

## 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	-3,998,053.47	-1,369,918.52
应收款项融资坏账损失	-21,649,668.41	9,049,944.14
合计	-25,647,721.88	7,680,025.62

## 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	2,897,213.46	9,929,588.39
十二、其他	-68,173.90	-35,766.73
合计	2,829,039.56	9,893,821.66

## 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	-2,816,587.30	99,667.33
其他非流动资产处置收益/损失	-559,398.91	-455,895.51
合计	-3,375,986.21	-356,228.18

## 74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金
----	-------	-------	--------------

			额
其他		363,442.00	
合计		363,442.00	

## 75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	100,000.00		100,000.00
其他支出	165.46	7,677.88	165.46
合计	100,165.46	7,677.88	100,165.46

## 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	2,748,893.13
递延所得税费用	-15,922,835.31	3,147,822.83
合计	-15,922,376.31	5,896,715.96

### (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	-61,493,857.71
按法定/适用税率计算的所得税费用	-15,373,464.43
调整以前期间所得税的影响	459.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	282,821.44
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	25,000.00
安全生产费的影响	29,743.52
研发费用加计扣除的影响	-972,292.66
归属联营企业的损益	85,356.82
所得税费用	-15,922,376.31

## 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	3,916,510.64	10,758,807.01
收到的应收账款保理及票据贴现息	2,668,782.64	983,021.52
政府补助		958,855.33
利息收入	8,123,995.20	5,990,126.72
租赁收入	450,407.84	403,774.29
其他	51,083.31	6,252,593.26
合计	15,210,779.63	25,347,178.13

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	3,216,223.42	6,746,958.91
支付的应收账款保理及票据贴现息	969,080.66	1,191,051.65
管理费用	5,182,286.70	5,451,100.07
销售部门	319,640.03	467,943.61
研发费用	2,297,866.64	9,682,905.87
其他	18,038,287.47	376,654.66
合计	30,023,384.92	23,916,614.77

## (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

适用 不适用

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	19,708,587.09	3,932,220.95
持有及处置交易性金融资产的现金流入	379,469,479.45	446,416,712.32
合计	399,178,066.54	450,348,933.27

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	8,070,082.78	10,895,127.15
购买交易性金融资产的现金流出	408,000,000.00	580,000,000.00
合计	416,070,082.78	590,895,127.15

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	0.00
合计	50,000,000.00	

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
大额存单质押		190,000,000.00
租赁付款		109,042.40
合计		190,109,042.40

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

#### (4) 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

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

票据背书转让：

项目	本期发生额	上期发生额
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让	-	2,600,000.00
合计	0.00	2,600,000.00

### 79、现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-45,571,481.40	37,544,474.56
加：资产减值准备	22,818,682.32	-17,573,847.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,466,238.54	7,701,775.00
使用权资产折旧	10,569.20	85,110.66
无形资产摊销	802,214.04	771,986.91
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）		
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）	5,840,258.43	-224,694.44
财务费用（收益以“-”号填列）	9,608,937.44	4,655,574.58

投资损失（收益以“-”号填列）	-8,828,052.16	-6,301,022.29
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-15,060,999.13	3,826,574.74
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）	30,856,700.08	96,731,514.36
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	136,957,727.51	145,741,609.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-225,407,954.07	-208,559,505.56
其他	118,974.08	-848,564.59
经营活动产生的现金流量净额	-79,388,185.12	63,550,986.25
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	69,671,773.76	148,585,771.79
减：现金的期初余额	230,526,764.49	574,197,752.04
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-160,854,990.73	-425,611,980.25

(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	69,671,773.76	230,526,764.49
可随时用于支付的银行存款	69,671,773.76	230,526,764.49
三、期末现金及现金等价物余额	69,671,773.76	230,526,764.49

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
受到限制的货币资金	24,856,738.33	468,612,830.36	使用权或所有权受限
三个月以上的定期存款	496,000,000.00	190,000,000.00	属于投资项目

计提但尚不可收取的存款利息	26,802,179.86	20,523,238.14	尚不可收取
合计	547,658,918.19	679,136,068.50	

(7) 其他重大活动说明

80、所有者权益变动表项目注释

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

单位：元

类别	2024年1-6月
租赁负债利息费用	87.30
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	1,792,487.71
与租赁相关的总现金流出	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	526,101.49	0.00



合计	526,101.49	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

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

### (3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

## 83、数据资源

## 84、其他

# 八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,042,652.16	8,222,402.75
直接材料	2,296,150.91	8,083,596.86
折旧及摊销	1,074,779.28	1,043,600.76
其他	1,715.73	1,599,309.01
合计	6,415,298.08	18,948,909.38
其中：费用化研发支出	6,415,298.08	18,948,909.38

### 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

(6) 其他说明

## 2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

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：

## 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：

公司因新设全资子公司而导致合并范围变动：经第四届董事会第七次会议、第四届监事会第七次会议，分别审议通过了《关于投资设立全资子公司的议案》，同意公司以自有资金出资，新设立子公司注册资本为人民币 3,000 万元，公司持有其 100%的股权，公司全资子公司深圳中天精艺投资有限公司已完成相关工商注册登记手续，并取得了深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。详见公司于 2024 年 1 月 16 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于全资子公司完成工商注册登记的公告》（公告编号：2024-003）。

## 6、其他

### 十、在其他主体中的权益

#### 1、在子公司中的权益

##### (1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
深圳中天精艺投资有限公司	30,000,000.00	深圳	深圳	商务服务	100.00%		新设

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

##### (2) 重要的非全资子公司

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

##### (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

#### 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

##### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

##### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

#### 3、在合营安排或联营企业中的权益

##### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市创点数科技术有限公司	深圳市	深圳市	计算机软件技术开发	8.42%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

依据创点数科的公司章程中有关议事规则相关的规定，以及本公司在股东会和董事会中的参与程度，本公司对创点数科具有重大影响，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**

适用 不适用

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

适用 不适用

**(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

**4、重要的共同经营**

适用 不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

**6、其他**

**十一、政府补助**

**1、报告期末按应收金额确认的政府补助**

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

**2、涉及政府补助的负债项目**

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
------	------	----------	-------------	------------	--------	------	----------

递延收益	1,257,316.98			60,677.04		1,196,639.94	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
其他收益	60,677.04	317,105.84

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具产生的各类风险

#### (1) 金融工具风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本公司对此的风险管理政策概述如下。

#### ①信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

由于货币资金和应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，此金融工具信用风险较低。

本公司其他金融资产包括应收款项融资、交易性金融资产及其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面价值。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。本公司的主要客户为具有可靠及良好的信誉的企业，因此，本公司认为这些客户并无重大信用风险。本公司致力通过持续拓展其于中国其他城市的业务网络、开发新客户、多元化客户基础等策略拓展本公司客户基础，预期可于日后降低依赖现有客户的程度。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

#### 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。

#### 已发生信用减值资产的定义

本公司判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过 90 日，但在某些情况下，如果内部或外部信息显示，在考虑所持有的任何信用增级之前，可能无法全额收回合同金额，本公司也会将其视为已发生信用减值。

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

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。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2024 年

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	37,242,478.73	21,458,181.37	65,725,141.39			124,425,801.49
应付账款	289,510,121.10	-	-			289,510,121.10
一年内到期的租 赁负债		0.00				0.00
其他应付款中的 金融负债	36,855,199.27	-	-			36,855,199.27
应付债券				576,600,800.00		576,600,800.00
应付债券产生的 利息		0	0.00	112,515,000.00		112,515,000.00
	<b>363,607,799.10</b>	<b>21,458,181.37</b>	<b>65,725,141.39</b>	<b>689,115,800.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,139,906,921.86</b>

## ③市场风险

### 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

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

于 2024 年 06 月 30 日及 2023 年 12 月 31 日，本公司无浮动利率的长期借款。

### (2) 资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2024 年半年度及 2023 年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和资本加净负债的比率。净负债包括所有借款款项、应付账款、租赁负债以及其他应付款等抵减货币资金后的净额。资本指股东权益，本公司于资产负债表日的杠杆比率如下：

项目	2024年6月(元)	2023年末(元)
短期借款	0.00	14,439,180.61
应付账款	289,510,121.10	473,194,525.55
其他应付款中的金融负债	36,855,199.27	32,455,569.26
一年内到期的非流动负债	2,042,137.74	2,477,985.02
租赁负债	0.00	0.00
应付债券	534,800,220.29	518,467,155.53
减：货币资金	-617,330,691.95	-806,897,681.74
净负债	245,876,986.45	234,136,734.23
股东权益	1,624,447,803.65	1,667,303,171.46
资本和净负债	1,870,324,790.10	1,901,439,905.69
杠杆比率	13.15%	12.31%

## 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	39,458,549.80	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
合计		39,458,549.80		

### (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	39,458,549.80	212,576.50
合计		39,458,549.80	212,576.50

### (3) 继续涉入的资产转移金融资产

适用 不适用

其他说明

于 2024 年 06 月 30 日，无继续涉入的转移金融资产。

已转移但未整体终止确认的金融资产

作为日常业务的一部分，本公司和银行达成了应收账款保理安排并将某些应收账款转让给银行。在该安排下，如果应收账款债务人推迟付款，本公司被要求偿还款项。本公司未暴露于转移后应收账款债务人违约风险。转移后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。于 2024 年 06 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（2023 年 12 月 31 日：人民币 14,439,180.61 元）。

## 十三、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产		328,350,344.31		328,350,344.31
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		328,350,344.31		328,350,344.31
（1）债务工具投资		328,350,344.31		328,350,344.31
应收款项融资			857,200,204.20	857,200,204.20
持续以公允价值计量的资产总额		328,350,344.31	857,200,204.20	1,185,550,548.51
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

### 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	2024年06月30日公允价值	2023年06月30日公允价值	估值技术	不可观察输入值
应收款项融资	857,200,204.20	965,630,474.25	现金流量折现法	信用风险

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

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

#### 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

#### 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

#### 9、其他

### 十四、关联方及关联交易

#### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
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	29.06%	29.06%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是东阳国资办。

其他说明：

#### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、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。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
深圳市创点数科技术有限公司	联营企业

其他说明

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
宿迁市中天荣健企业管理有限公司	本公司的控股股东
东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）	本公司最终控制人东阳国资办控制的企业
城通（东阳）企业管理有限公司	本公司最终控制人东阳国资办控制的公司
东阳市城新控股有限公司	本公司最终控制人东阳国资办控制的公司
上海中经大有企业管理有限公司	间接持有本公司 5%以上股权的公司
张安	本公司股东、副总经理
宿迁市中天安企业管理有限公司	本公司股东、副总经理张安控制的公司
乔荣健	本公司股东、董事
宿迁天人和一企业管理合伙企业（有限合伙）	持有本公司 4.0916%股权的企业
宿迁顺其自然企业管理合伙企业（有限合伙）	持有本公司 0.5598%股权的企业

其他说明

①截至 2024 年 6 月 30 日，天人和一持有公司 743.44 万股，占公司总股本的 4.0916%。根据 2011 年 1 月 28 日公司股东会审议通过的《股权激励计划》，公司部分员工通过天人和一间接持有本公司股份。天人和一为乔荣健和部分员工及长期服务于本公司的劳务公司的优秀班组长成立的有限合伙企业，为持股平台。

②截至 2024 年 6 月 30 日，顺其自然持有公司 101.71 万股，持股比例 0.5598%。顺其自然为公司部分员工为投资持有公司股份之目的而设立的有限合伙企业。

#### 5、关联交易情况

##### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

适用 不适用

##### （2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用 不适用

##### （3）关联租赁情况

适用 不适用

##### （4）关联担保情况

适用 不适用

##### （5）关联方资金拆借

适用 不适用

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

## (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
董事、监事及关键管理人员薪酬	1,556,690.76	2,901,173.83

## (8) 其他关联交易

### 6、关联方应收应付款项

#### (1) 应收项目

适用 不适用

#### (2) 应付项目

单位：元

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

### 7、关联方承诺

### 8、其他

## 十五、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、本期股份支付费用

适用 不适用

5、股份支付的修改、终止情况

6、其他

## 十六、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

- (1) 截至 2024 年 06 月 30 日止，已签约但未拨备资本承诺 2,500,000 元。
- (2) 截至 2024 年 06 月 30 日止，除上述事项外，公司无其他需要披露的重要承诺事项。

### 2、或有事项

- (1) 资产负债表日存在的重要或有事项
- (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

## 十七、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

### 3、销售退回

### 4、其他资产负债表日后事项说明

## 十八、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

### 2、债务重组

### 3、资产置换

- (1) 非货币性资产交换
- (2) 其他资产置换

### 4、年金计划

## 5、终止经营

## 6、分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

### (2) 报告分部的财务信息

### (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

本公司的收入和资产逾 99%与批量精装修工程业务相关，所以无需列报业务分部信息。

本公司全部收入来自于中国境内的客户，而且本公司主要资产位于中国境内，无需列报地区分部信息。

### (4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 8、其他

## 十九、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
合计	0.00	0.00

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

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：

适用 不适用

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

其中重要的应收账款核销情况：

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

适用 不适用

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	67,709,072.67	78,870,411.93
合计	67,709,072.67	78,870,411.93

(1) 应收利息

适用 不适用

(2) 应收股利

适用 不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	15,247,698.58	15,898,269.56
代业主垫付款	43,082,847.60	46,671,093.67
备用金及其他	18,814,032.12	19,769,520.65
应收出售房屋款	14,710,585.42	16,679,565.63
合计	91,855,163.72	99,018,449.51

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	29,446,213.68	39,507,770.89
1至2年	21,579,499.96	21,837,360.35
2至3年	16,550,476.32	24,639,058.12
3年以上	24,278,973.76	13,034,260.15
3至4年	17,586,787.97	9,262,086.32
4至5年	5,003,323.44	2,557,141.80
5年以上	1,688,862.35	1,215,032.03
合计	91,855,163.72	99,018,449.51

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	10,869,985.01	11.83%	4,977,544.41	45.79%	5,892,440.60	10,168,168.51	10.27%	4,222,331.46	41.52%	5,945,837.05
其中：										
按组合计提坏账准备	80,985,178.71	88.17%	19,168,546.64	23.67%	61,816,632.07	88,850,281.00	89.73%	15,925,706.12	17.92%	72,924,574.88
其中：										
合计	91,855,163.72	100.00%	24,146,091.05	26.29%	67,709,072.67	99,018,449.51	100.00%	20,148,037.58	20.35%	78,870,411.93

按单项计提坏账准备类别名称：

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	4,117,649.17	2,058,824.60	4,117,649.17	2,308,824.60	56.07%	资金紧张或运营困难
俊发集团有限公司	1,173,076.41	351,922.93	886,712.61	266,013.79	30.00%	资金紧张或运营困难
金科地产集团股份有限公司	100,000.00	50,000.00	100,000.00	50,000.00	50.00%	资金紧张或运营困难
阳光城集团股份有限公司	861,637.77	433,523.04	861,637.77	433,523.04	50.31%	资金紧张或运营困难
东原房地产开发集团有限公司	629,787.14	188,936.14	629,787.14	188,936.14	30.00%	资金紧张或运营困难
旭辉集团股份有限公司	303,120.50	90,936.15	303,120.50	90,936.15	30.00%	资金紧张或运营困难
华夏幸福基业股份有限公司	639,048.21	319,524.11	639,048.21	319,524.11	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	507,002.00	1,623,340.00	801,670.00	49.38%	资金紧张或运营困难，有房产做质押
上坤置业有限公司	510,645.71	153,193.71	1,498,826.01	449,647.80	30.00%	资金紧张或运营困难
其他	201,992.60	60,597.78	201,992.60	60,597.78	30.00%	资金紧张或运营困难
合计	10,168,168.51	4,222,331.46	10,869,985.01	4,977,544.41		

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	43,401,553.43	6,358,557.59	14.65%
逾期账龄组合	37,583,625.28	12,809,989.05	34.08%
合计	80,985,178.71	19,168,546.64	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	9,099,220.83	11,048,816.75		20,148,037.58
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-3,945,362.13	3,945,362.13		0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00		0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00		0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00		0.00
本期计提	1,659,921.33	5,744,379.57		7,404,300.90
本期转回	-1,577,205.38	-1,829,042.05		-3,406,247.43
本期转销	0.00	0.00		0.00
本期核销	0.00	0.00		0.00
其他变动	0.00	0.00		0.00
2024 年 6 月 30 日余额	5,236,574.65	18,909,516.40		24,146,091.05

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

#### 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	20,148,037.58	7,404,300.90	3,406,247.43			24,146,091.05
合计	20,148,037.58	7,404,300.90	3,406,247.43			24,146,091.05

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	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	----------------	----------



				比例	
第一名	应收出售房屋款	2,789,749.00	3-4年	3.04%	1,394,874.50
第二名	应收出售房屋款	2,020,000.00	2年以内	2.20%	1,010,000.00
第三名	应收出售房屋款/ 为甲方代垫款	2,016,023.14	3年以内	2.19%	278,806.94
第四名	为甲方代垫款	1,814,175.79	3年以上	1.98%	1,191,395.07
第五名	为甲方代垫款	1,651,794.65	3年以内	1.80%	166,928.55
合计		10,291,742.58		11.21%	4,042,005.06

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

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
对联营、合营企业投资	843,013.88		843,013.88	1,184,441.17		1,184,441.17
合计	843,013.88	0.00	843,013.88	1,184,441.17	0.00	1,184,441.17

(1) 对子公司投资

适用 不适用

(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												
深圳市创点数科技术有限公司(“创点数科”)	1,184,441.17				-341,427.29						843,013.88	
小计	1,184,441.17				-341,427.29						843,013.88	
合计	1,184,441.17				-341,427.29						843,013.88	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

### (3) 其他说明

#### 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	190,029,016.37	177,251,029.28	492,503,768.52	420,001,241.45
其他业务	526,101.49	701,409.78	468,022.86	519,430.86
合计	190,555,117.86	177,952,439.06	492,971,791.38	420,520,672.31

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	190,555,117.86	177,952,439.06			190,555,117.86	177,952,439.06
其中：						
批量精装修业务	189,981,001.74	177,207,006.19			189,981,001.74	177,207,006.19
设计业务	48,014.63	44,023.09			48,014.63	44,023.09
租赁业务	526,101.49	701,409.78			526,101.49	701,409.78
按经营地区分类	190,555,117.86	177,952,439.06			190,555,117.86	177,952,439.06
其中：						
省内	96,982,250.91	80,860,701.91			96,982,250.91	80,860,701.91
省外	93,572,866.95	97,091,737.15			93,572,866.95	97,091,737.15
合计	190,555,117.86	177,952,439.06			190,555,117.86	177,952,439.06

与履约义务相关的信息：

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

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 165,722,024.45 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

#### 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	-341,427.29	-115,690.03
处置交易性金融资产取得的投资收益	9,169,479.45	6,416,712.32
合计	8,828,052.16	6,301,022.29

## 6、其他

### 二十、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-3,375,986.21	主要为处置非流动资产损失
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	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	3,329,221.02	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	2,695,477.62	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	-100,165.46	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-
减：所得税影响额	652,306.00	
合计	1,956,918.01	--

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	-2.77%	-0.2508	-0.2508
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.89%	-0.2617	-0.2617

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

## 4、其他