

深圳中天精装股份有限公司

已审财务报表

2019年度、2018年度及2017年度

目 录

	页 次
审计报告	1 - 5
已审财务报表	
资产负债表	6 - 7
利润表	8
股东权益变动表	9 - 11
现金流量表	12 -13
财务报表附注	14 - 129
补充资料	
1.非经常性损益明细表	1
2.净资产收益率和每股收益	2

审计报告

安永华明（2020）审字第61266367_A01号
深圳中天精装股份有限公司

深圳中天精装股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳中天精装股份有限公司的财务报表，包括2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日的资产负债表，2017年度、2018年度及2019年度的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的深圳中天精装股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳中天精装股份有限公司2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日的财务状况以及2017年度、2018年度及2019年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于深圳中天精装股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对2017年度、2018年度及2019年度的财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61266367_A01号
深圳中天精装股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
(一)建造合同收入确认	
2017年度、2018年度及2019年度，深圳中天精装股份有限公司主要收入来自于采用完工百分比法确认的建造合同。完工百分比法涉及深圳中天精装股份有限公司管理层（以下简称“管理层”）的重大判断和估计，包括对完成的进度、交付的范围以及所需的服务、合同总成本、剩余完工成本、合同总收入和合同风险的估计。此外，由于情况的改变，合同总成本及合同总收入会较原有的估计发生变化（有时可能是重大的）。 具体披露信息请参见财务报表附注三、9、18、25及附注五、35。	2017年度、2018年度和2019年度财务报表审计中，执行了以下程序： • 我们了解、评价和测试了深圳中天精装股份有限公司与收入确认相关的内部控制。 • 我们获取了重大建造合同，复核关键合同条款，并验证合同预计总收入。 • 我们抽样检查了相关支持性文件验证已发生的合同成本；执行了截止性测试程序，检查相关合同成本是否被记录在恰当的会计期间。 • 我们复核了管理层于确定预计合同总成本时所采用的编制方法和假设。 • 我们重新计算了重大合同的完工百分比及按照完工百分比法确认的收入。 • 我们检查了在施项目是否存在合同总成本超过总收入情形并计提相关合同预计损失。 • 我们对重要合同的毛利率执行了分析性复核程序。 • 我们也复核了收入相关披露的恰当性和充分性。
(二)应收款项坏账准备	
2017年12月31日、2018年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的应收账款及长期应收账款账面价值分别为人民币484,441,041.67元及人民币619,364,841.29元，分别占资产总额的47.38%及45.27%。应收账款及长期应收账款坏账准备分别为人民币71,129,481.20元及人民币91,300,167.60元。应收账款及长期应收款坏账准备是管理层基于交易对方的财务状况、对应收款项获取的担保、应收账款的账龄、交易对方的信用等级和历史还款记录进行评估计算所得。 2019年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的应收款项融资及长期应收账款账面价值为人民币1,061,279,085.15元，占资产总额的53.13%，对应坏账准备金额为人民币128,878,003.05元。深圳中天精装股份有限公司根据其历史信用损失经验建立预期信用损失计提矩阵，根据债务人及经济环境的前瞻性因素做出调整。并基于单项和组合为基础评估考虑不同客户的信贷风险特征，计算应收款项的预期信用损失。计提坏账准备涉及使用重大的会计估计，包括对客户的信用风险、历史还款记录等的考虑。 具体披露信息请参见财务报表附注三、5、7及25，附注五、5、6、11及17。	我们通过如下审计程序来评估应收款项坏账准备的充足性和准确性，包括： • 我们复核了应收款项减值计提的会计政策，评估政策的恰当性和预期信用损失和减值准备计提比例的合理性，评估了管理层假设是否可靠，考虑前瞻性因素的影响，以及考虑了是否有关于长账龄应收款项及逾期应收款项的特别减值指标以评估应收款项坏账准备的充足性和合理性。 • 对于按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项，我们复核了管理层对于信用风险特征组合的设定，并抽样复核了账龄等关键信息，检查了管理层对于应收款项坏账准备的计算； • 我们考虑历史现金回收表现对确定坏账准备的影响；并考虑是否存在对应收款项可回收性产生任何影响的情况。 • 我们通过检查深圳中天精装股份有限公司明细账及交付证据测试应收款项账龄的准确性以及检查长账龄应收账款的回款情况。 • 我们测试资产负债表日后收到的回款。 • 我们复核了应收款项减值相关披露的恰当性和充分性。

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61266367_A01号
深圳中天精装股份有限公司

三、关键审计事项（续）

(三)以房抵工程款形成的资产的减值	
2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的固定资产、其他非流动资产及投资性房地产中来自于业主抵偿应付工程款的房产账面价值分别为人民币83,383,498.88元、人民币55,765,419.47元及人民币62,696,563.11元。该部分资产的账面价值占总资产比例分别为8.16%、4.08%及3.14%。确定该资产减值金额涉及管理层重大的判断及估计。 具体披露信息请参见财务报表附注三、10、11、14及25，附注五、12、13及16。	2017年度、2018年度和2019年度财务报表审计中，执行了以下程序： • 我们了解、评价和测试了深圳中天精装股份有限公司与以房抵工程款形成的资产的减值相关的内部控制。 • 我们检查了以房抵工程款形成的资产的减值准备计提的会计政策，评估了管理层所使用的方法的合理性。 • 我们对以房抵工程款形成的资产进行了实地盘点，检查资产实际状态。 • 我们了解了以房抵工程款交易流程，检查了相关交易合同及协议，咨询了外部律师，判断房产归属是否明确，是否不存在潜在处置障碍。 • 我们获取了管理层编制的以房抵工程款形成的资产减值测试表，复核其减值的计算过程。 • 我们获取了2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日相关资产评估报告，评估了资产评估师的资格、专业胜任能力、独立性以及复核评估所采用的可比实例等基础数据，并引入安永内部评估专家检查评估方法、评估时采用的评估单价以及评估结果的合理性。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳中天精装股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳中天精装股份有限公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61266367_A01号
深圳中天精装股份有限公司

五、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深圳中天精装股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳中天精装股份有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对2017年度、2018年度及2019年度的财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

审计报告（续）

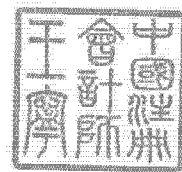
安永华明（2020）审字第61266367_A01号
深圳中天精装股份有限公司

（本页无正文）

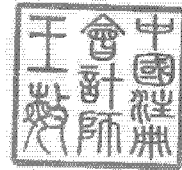
安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 北京



中国注册会计师：王 宁
（项目合伙人）



中国注册会计师：王 敏

2020年3月10日

资产	附注五	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	1	91,185,242.96	50,646,585.96	73,981,128.15
可供出售金融资产	2	-	150,000,000.00	50,000,000.00
交易性金融资产	3	202,614,177.30	-	-
应收票据	4	-	13,176,778.54	4,363,430.62
应收账款	5	-	613,545,882.57	479,376,818.11
应收款项融资	6	1,051,529,508.22	-	-
预付款项	7	4,215,795.62	4,739,274.36	2,169,553.39
其他应收款	8	73,332,702.63	55,750,643.29	38,425,030.84
存货	9	380,417,713.95	305,728,683.17	163,171,227.90
其他流动资产	10	1,253,564.03	1,583,399.53	488,905.47
流动资产合计		1,804,548,704.71	1,195,171,247.42	811,976,094.48
非流动资产：				
可供出售金融资产	2	-	-	250,000.00
长期应收款	11	9,749,576.93	5,818,958.72	5,064,223.56
投资性房地产	12	8,120,968.10	4,879,514.92	5,165,659.36
固定资产	13	85,524,079.51	94,463,506.30	108,140,485.73
无形资产	14	6,943,044.62	6,537,038.88	5,919,481.22
递延所得税资产	15	36,736,434.17	24,370,137.90	34,548,251.01
其他非流动资产	16	46,026,383.62	36,985,937.84	51,348,883.80
非流动资产合计		193,100,486.95	173,055,094.56	210,436,984.68
资产总计		1,997,649,191.66	1,368,226,341.98	1,022,413,079.16

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：
乔荣健

主管会计工作负责人：
毛爱军

会计机构负责人：
刘燕

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司
资产负债表(续)

2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日

人民币元

负债和股东权益		附注五	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债:					
短期借款	18		114,963,661.67	121,983,094.37	93,573,375.38
应付票据	19		16,921,828.74	-	-
应付账款	20		820,150,298.34	506,821,886.41	310,657,915.62
预收款项	21		133,297,477.36	67,277,027.21	23,486,314.00
应付职工薪酬	22		106,601,852.34	66,866,127.65	57,516,198.32
应交税费	23		24,203,516.59	5,026,121.22	12,380,970.17
其他应付款	24		12,842,120.53	14,452,526.98	8,161,232.28
一年内到期的非流					
动负债	25		4,951,200.00	4,951,200.00	4,951,200.00
其他流动负债	26		34,559,049.27	18,271,719.38	9,983,142.14
流动负债合计			<u>1,268,491,004.84</u>	<u>805,649,703.22</u>	<u>520,710,347.91</u>
非流动负债:					
长期借款	27		5,364,200.00	10,315,400.00	15,266,600.00
递延收益	28		1,742,733.30	1,864,087.38	1,985,441.46
递延所得税负债	15		1,596,650.38	646,764.06	19,001.27
非流动负债合计			<u>8,703,583.68</u>	<u>12,826,251.44</u>	<u>17,271,042.73</u>
负债合计			<u>1,277,194,588.52</u>	<u>818,475,954.66</u>	<u>537,981,390.64</u>
股东权益:					
股本	29		113,550,000.00	113,550,000.00	113,550,000.00
资本公积	30		75,144,442.59	75,144,442.59	75,144,442.59
专项储备	31		2,341,681.63	3,693,084.69	6,679,239.73
其他综合收益	32		(11,913,488.67)	-	-
盈余公积	33		66,369,558.63	48,046,155.98	38,090,670.60
未分配利润	34		474,962,408.96	309,316,704.06	250,967,335.60
股东权益合计			<u>720,454,603.14</u>	<u>549,750,387.32</u>	<u>484,431,688.52</u>
负债和股东权益总计			<u>1,997,649,191.66</u>	<u>1,368,226,341.98</u>	<u>1,022,413,079.16</u>

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人:
乔荣健

主管会计工作负责人:
毛爱军

会计机构负责人:
刘燕

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司

利润表

2017年度、2018年度及2019年度

人民币元

	附注五	2019年	2018年	2017年
营业收入	35	2,339,629,603.19	1,362,972,950.51	939,443,838.16
减：营业成本	35	1,963,049,597.12	1,139,811,681.87	770,306,574.97
税金及附加	36	13,202,837.99	6,907,285.55	4,885,065.62
销售费用	37	18,691,695.13	14,149,497.67	8,653,180.27
管理费用	38	78,255,559.56	44,709,972.35	41,833,056.23
研发费用	39	8,191,347.96	7,193,088.05	5,559,371.32
财务费用	40	10,538,053.44	10,431,595.04	8,766,451.94
其中：利息费用		6,451,334.31	6,161,336.94	3,793,975.23
利息收入		345,781.08	413,157.17	205,303.03
加：其他收益	41	2,953,332.57	1,724,501.62	2,039,432.18
投资收益	42	1,784,651.17	2,467,968.06	461,835.65
公允价值变动收益	43	614,177.30	-	-
信用减值损失	44	(40,444,599.75)	-	-
资产减值损失	45	(1,021,996.89)	(22,196,411.51)	1,612,766.11
资产处置收益	46	679,312.94	7,445,320.96	1,007,765.13
营业利润		212,265,389.33	129,211,209.11	104,561,936.88
加：营业外收入	47	70,667.90	57,696.56	1,200,000.00
减：营业外支出	48	104,140.01	-	242,586.62
利润总额		212,231,917.22	129,268,905.67	105,519,350.26
减：所得税费用	51	28,997,890.72	29,714,051.83	25,370,192.80
净利润		183,234,026.50	99,554,853.84	80,149,157.46
持续经营净利润		183,234,026.50	99,554,853.84	80,149,157.46
其他综合收益的				
税后净额	32	(6,292,850.82)	-	-
将重分类进损益的				
其他综合收益				
应收款项融资				
公允价值变动	32	(38,132,714.48)	-	-
应收款项融资				
坏账准备	32	31,839,863.66	-	-
综合收益总额		176,941,175.68	99,554,853.84	80,149,157.46
每股收益				
基本每股收益	52	1.61	0.88	0.71
稀释每股收益	52	不适用	不适用	不适用

本财务报表由以下人士签署：

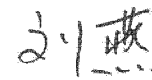
法定代表人：
乔荣健



主管会计工作负责人：
毛爱军



会计机构负责人：
刘燕



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





深圳中统包装股份有限公司
股东权益变动表
2017年度、2018年度及2019年度

	人民币元					
	股本	资本公积	专项储备	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	113,550,000.00	75,144,442.59	3,693,084.69	-	48,046,155.98	309,316,704.06
加：会计政策变更	-	-	-	(5,620,637.85)	-	735,081.05
二、本年年年初余额	113,550,000.00	75,144,442.59	3,693,084.69	(5,620,637.85)	48,046,155.98	310,051,785.11
三、本年增减变动金额	-	-	-	(6,292,850.82)	-	183,234,026.50
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	18,323,402.65	(18,323,402.65)
(二) 利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-
(三) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	52,660,954.08	-	-	-
2. 本年使用	-	-	(54,012,357.14)	-	-	-
四、本年年年末余额	113,550,000.00	75,144,442.59	2,341,681.63	(11,913,488.67)	66,369,558.63	474,962,408.96
						720,454,603.14

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：
乔荣健

主管会计工作负责人：
毛爱军

会计机构负责人：
刘燕

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

刘燕



深圳中天包装股份有限公司
股东权益变动表(续)
2017年度、2018年度及2019年度

人民币元							
2017年度、2018年度及2019年度	2018年度	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年初余额	113,550,000.00	-	75,144,442.59	6,679,239.73	38,090,670.60	250,967,335.60	484,431,688.52
二、本年增减变动金额		-	-	-	-	99,554,853.84	99,554,853.84
(一) 综合收益总额		-	-	-	9,955,485.38	(9,955,485.38)	-
(二) 利润分配		-	-	-	-	(31,250,000.00)	(31,250,000.00)
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配		-	-	-	-	-	-
(三) 专项储备		-	-	-	-	-	-
1. 本年提取		-	-	27,154,628.38	-	-	27,154,628.38
2. 本年使用		-	-	(30,140,783.42)	-	-	(30,140,783.42)
三、本年年末余额	113,550,000.00	-	75,144,442.59	3,693,084.69	48,046,155.98	309,316,704.06	549,750,387.32

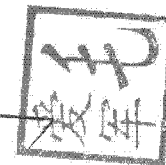
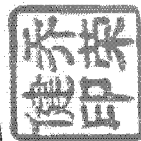
本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：
乔荣健

主管会计工作负责人：
毛爱军

会计机构负责人：
刘燕

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





人民币元

本财务报表由以下人士签署:

主管会计工作负责人：
毛爱军

会计机构负责人：
刘燕

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

振豐

印
敬

11

深圳中天精装股份有限公司
现金流量表
2017年度、2018年度及2019年度

人民币元

	附注五	2019年	2018年	2017年
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		1,982,969,267.62	1,203,589,750.12	941,313,603.43
收到其他与经营活动有关的现金	53	58,069,940.11	48,867,431.72	34,589,806.64
经营活动现金流入小计		2,041,039,207.73	1,252,457,181.84	975,903,410.07
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,422,848,509.10)	(848,861,860.10)	(699,797,595.34)
支付给职工以及为职工支付的现金		(229,745,009.48)	(156,923,485.22)	(128,295,215.10)
支付的各项税费		(116,984,307.16)	(67,265,611.88)	(69,645,491.05)
支付其他与经营活动有关的现金	53	(99,833,149.53)	(83,370,247.42)	(46,800,778.52)
经营活动现金流出小计		(1,869,410,975.27)	(1,156,421,204.62)	(944,539,080.01)
经营活动产生的现金流量净额	54	171,628,232.46	96,035,977.22	31,364,330.06
二、投资活动产生的现金流量				
处置固定资产、无形资产和其 他长期资产收回的现金净额		10,848,675.00	45,422,428.05	18,365,101.54
取得投资收益收到的现金		2,765,411.60	1,717,180.23	430,997.37
投资活动现金流入小计		13,614,086.60	47,139,608.28	18,796,098.91
购建固定资产、无形资产和其 他长期资产支付的现金		(11,430,799.73)	(9,667,678.56)	(14,604,636.05)
可供出售金融资产/交易性金融 资产的净增加额		(52,000,000.00)	(99,750,000.00)	(9,840,000.00)
投资活动现金流出小计		(63,430,799.73)	(109,417,678.56)	(24,444,636.05)
投资活动产生的现金流量净额		(49,816,713.13)	(62,278,070.28)	(5,648,537.14)

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：
乔荣健

主管会计工作负责人：
毛爱军

会计机构负责人：
刘燕



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳中天精瓷股份有限公司
现金流量表(续)
2017年度、2018年度及2019年度

人民币元

	附注五	2019年	2018年	2017年
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款所收到的现金		46,797,000.00	95,983,094.37	95,206,661.04
筹资活动现金流入小计		46,797,000.00	95,983,094.37	95,206,661.04
偿还债务支付的现金		(130,951,200.00)	(115,151,200.00)	(59,751,200.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(6,362,764.86)	(36,613,732.84)	(26,743,879.17)
支付其他与筹资活动有关的现金	53	(669,458.76)	(232,500.00)	(517,500.00)
筹资活动现金流出小计		(137,983,423.62)	(151,997,432.84)	(87,012,579.17)
筹资活动产生的现金流量净额		(91,186,423.62)	(56,014,338.47)	8,194,081.87
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额	54	30,625,095.71	(22,256,431.53)	33,909,874.79
加：年初现金及现金等价物余额	54	47,822,651.21	70,079,082.74	36,169,207.95
五、年末现金及现金等价物余额	54	78,447,746.92	47,822,651.21	70,079,082.74

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：
乔荣健

主管会计工作负责人：
毛爱军

会计机构负责人：
刘燕

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、基本情况

1. 公司概况

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（“金林装饰”），于 2000 年 9 月 28 日成立。于 2002 年 11 月 28 日，经金林装饰股东会决议，公司名称由“深圳市金林装饰园林设计工程有限公司”变更为“深圳市中天装饰工程有限公司（“中天装饰”）”。于 2013 年 10 月 20 日，中天装饰股东会决议通过将有限责任公司依据公司法整体变更设立股份有限公司，并将公司名称由“深圳市中天装饰工程有限公司”变更为“深圳中天精装股份有限公司”。于 2013 年 11 月 8 日，股份公司创立大会暨第一次股东大会召开审议通过设立股份公司的相关议案。于 2013 年 11 月 11 日，公司获取了更新的企业法人营业执照，企业法人营业执照注册号：440301104099082。本公司统一社会信用代码为 91440300724738801E。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。

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。

本公司的最终控制人为乔荣健。

本财务报表业经本公司董事会于 2020 年 3 月 10 日决议批准。

2. 历史沿革

本公司前身设立

本公司前身为金林装饰，是一家于 2000 年 9 月 28 日在中华人民共和国深圳市成立的有限责任公司，经深圳市工商行政管理局核准登记，领取了注册号为 4403012053494 的《企业法人营业执照》。初始注册资本为人民币 5,000,000.00 元，由叶金庭与乔荣健共同出资组建，其中叶金庭出资人民币 3,000,000.00 元，占注册资本的 60%，乔荣健出资人民币 2,000,000.00 元，占公司注册资本的 40%。以上出资业经深圳中鹏会计师事务所出具的深鹏验字[2000]第 329 号验资报告验证。

第一次股权变更

于 2001 年 5 月 28 日，金林装饰召开股东大会，全体股东一致同意叶金庭将其持有的金林装饰 60% 的股权分别转让给乔荣健、张安及刘树峰，其中 5.00% 股权转让给乔荣健，27.50% 股权转让给张安，27.50% 股权转让给刘树峰。于 2001 年 5 月 31 日，叶金庭就上述股权转让事宜分别与乔荣健、张安、刘树峰签订了股权转让协议，将其所持金林装饰 60% 的股权转予三人。于 2001 年 7 月 23 日，金林装饰完成了上述股权转让的工商变更登记手续。

转让完成后，金林装饰股权结构为：乔荣健 45.00%，张安 27.50%，刘树峰 27.50%。

第二次股权变更

于 2002 年 11 月 25 日，公司股东刘树峰分别与乔荣健、张安签订了股权转让协议，将其持有的金林装饰 27.50% 的股权分别转让给乔荣健及张安，其中乔荣健和张安分别受让 10.00% 和 17.50% 的股权。于 2002 年 11 月 28 日，经金林装饰股东会决议，公司名称由“深圳市金林装饰园林设计工程有限公司”变更为“深圳市中天装饰工程有限公司”。于 2002 年 12 月 11 日，中天装饰办理完成了上述股权转让的工商变更登记手续。

转让完成后，金林装饰股权结构为：乔荣健 55.00%，张安 45.00%。

一、基本情况(续)

2. 历史沿革(续)

第一次增资

于 2005 年 4 月 26 日，经中天装饰股东会决议，中天装饰增加注册资本人民币 5,000,000.00 元，分别由股东乔荣健出资人民币 2,750,000.00 元，张安出资人民币 2,250,000.00 元，变更后注册资本为人民币 10,000,000.00 元，股权结构不变。于 2005 年 4 月 30 日，深圳汇田会计师事务所出具深汇田验字[2005]第 147 号验资报告，对上述增资进行了验证。于 2005 年 5 月 11 日，中天装饰完成了上述增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，中天装饰的股权结构为：乔荣健 55.00%，张安 45.00%。

第三次股权变更

于 2012 年 12 月 11 日，经中天装饰股东会决议，同意股东乔荣健将其持有的 44.00% 股权转让给深圳市中天健投资有限公司（“中天健”为乔荣健 100% 持股的有限责任公司），同意股东张安将其持有的 36.00% 股权转让给深圳市中天安投资有限公司（“中天安”为张安 100% 持股的有限责任公司）。同日，股东乔荣健、张安分别与中天健、中天安签订了股权转让协议，将其各自所持中天装饰 44%、36% 的股权分别转让予中天健和中天安。于 2012 年 12 月 13 日，中天装饰完成了上述股权转让的工商变更登记手续，领取了编号为 440301104099082 的《企业法人营业执照》。

转让完成后，中天装饰股权结构为：乔荣健 11.00%，张安 9.00%，中天健 44.00%，中天安 36.00%。

第二次增资

于 2012 年 12 月 20 日，经中天装饰股东会决议，同意深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙）（“天人合一”为乔荣健、中天装饰管理人员及长期服务于中天装饰的劳务公司的优秀班组长成立的有限合伙企业，参见附注九、2）以人民币 8,800,000.00 元对中天装饰进行增资，其中人民币 800,000.00 元作为注册资本，超出注册资本部分人民币 8,000,000.00 元计入资本公积。增资后，中天装饰注册资本由人民币 10,000,000.00 元变更为人民币 10,800,000.00 元。于 2012 年 12 月 27 日，大华会计师事务所有限公司出具大华验字[2012]361 号验资报告，对上述增资进行了验证。于 2012 年 12 月 27 日，中天装饰完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，中天装饰股权结构为：乔荣健 10.1852%，张安 8.3333%，中天健 40.7407%，中天安 33.3333%，天人合一 7.4075%。

整体变更设立股份有限公司

于 2013 年 10 月 20 日，经中天装饰股东会决议由中天装饰原有股东共同发起设立股份公司。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2013]005673 号审计报告，截至 2013 年 5 月 31 日（审计基准日），中天装饰扣除专项储备后净资产为人民币 135,184,171.72 元。中天装饰决议以上述经审计净资产为基础，折合股本 10,800 万股，每股面值人民币 1.00 元，折股比例 80%，折合股本后的余额转为资本公积。同时，中天装饰决议将公司名称由“深圳市中天装饰工程有限公司”变更为“深圳中天精装股份有限公司”。

于 2013 年 11 月 8 日，股份公司创立大会暨第一次股东大会召开并审议通过了设立股份公司的相关议案。本次折股业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2013 年 11 月 8 日出具的大华验字[2013]000320 号验资报告验证。于 2013 年 11 月 11 日，本公司完成了工商变更登记手续。

一、基本情况(续)

2. 历史沿革(续)

整体变更为股份有限公司后，本公司的股权结构为：中天健持 4,400 万股，持股比例 40.7407%；中天安持 3,600 万股，持股比例 33.3333%；乔荣健持 1,100 万股，持股比例 10.1852%；张安持 900 万股，持股比例 8.3333%；天人合一持 800 万股，持股比例 7.4075%。

第三次增资

于 2015 年 7 月 30 日，本公司召开 2015 年第二次临时股东大会并通过决议，公司增发股份 555 万股，每股面值 1.00 元，每股发行价格为 9.59 元。本次增发股份由上海万丰资产管理有限公司（“万丰资产”）以人民币 53,200,000.00 元认购，其中人民币 5,550,000.00 元计入股本，剩余部分人民币 47,650,000.00 元计入资本公积。本公司增资扩股后股本总额由 10,800 万股增加至 11,355 万股，其中万丰资产持有 555 万股，占增资扩股后总股本的 4.8877%。于 2015 年 8 月 12 日，深圳道勤会计师事务所（普通合伙）出具深道勤所(内)验字[2015]32 号验资报告，对上述增资进行了验证。于 2015 年 8 月 17 日，本公司完成了工商变更登记手续，取得了统一社会信用代码为 91440300724738801E 的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，本公司的股权结构为：中天健持 4,400 万股，持股比例 38.7494%；中天安持 3,600 万股，持股比例 31.7041%；乔荣健持 1,100 万股，持股比例 9.6874%；张安持 900 万股，持股比例 7.9260%；天人合一持 800 万股，持股比例 7.0454%；万丰资产持 555 万股，持股比例 4.8877%。

第四次股权变更

于 2017 年 12 月 20 日，本公司召开 2017 年第三次临时股东大会并通过决议，同意万丰资产将所持本公司股份 555 万股分别转让给深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙）（“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）351 万股、乔荣健 108 万股、张安 96 万股。

于 2017 年 12 月 26 日，万丰资产与顺其自然、乔荣健、张安于深圳联合产权交易所签订股份转让协议书，按前述数量及每股 13 元的价格转让所持有公司之股份，并完成过户手续。转让完成后，本公司的股权结构为：中天健持 4,400 万股，持股比例 38.7494%；中天安持 3,600 万股，持股比例 31.7041%；乔荣健持 1,208 万股，持股比例 10.6385%；张安持 996 万股，持股比例 8.7715%；天人合一持 800 万股，持股比例 7.0454%；顺其自然持 351 万股，持股比例 3.0911%。

二、财务报表的编制基础

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。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策和会计估计

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 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度、2018 年度及 2019 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。

3. 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。

4. 现金及现金等价物

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。

5. 金融工具(自 2019 年 1 月 1 日起适用)

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。

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(a)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(b)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。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

三、重要会计政策和会计估计(续)

5. 金融工具(自 2019 年 1 月 1 日起适用)(续)

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：

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。此类金融资产主要包含货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

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。此类金融资产主要包含部分应收票据和应收账款，列报为应收款项融资。

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。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。

三、重要会计政策和会计估计(续)

5. 金融工具(自 2019 年 1 月 1 日起适用)(续)

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：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于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，按照公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

其他金融负债

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。

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，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，以账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失。

三、重要会计政策和会计估计(续)

5. 金融工具(自 2019 年 1 月 1 日起适用)(续)

金融工具减值(续)

关于本公司对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注六、3。

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。

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。

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。

6. 金融工具(适用于 2018 年度、2017 年度)

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。

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(a)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(b)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。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

三、重要会计政策和会计估计(续)

6. 金融工具(适用于 2018 年度、2017 年度) (续)

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产、被指定为有效套期工具的衍生工具。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。

金融资产的后续计量取决于其分类：

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当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售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或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

三、重要会计政策和会计估计(续)

6. 金融工具(适用于2018年度、2017年度) (续)

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：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债，是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

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。

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。

金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

三、重要会计政策和会计估计(续)

6. 金融工具(适用于2018年度、2017年度) (续)

金融资产减值(续)

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率（即初始确认时计算确定的实际利率）折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本公司，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本公司根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

对于可供出售债务工具投资，其减值按照与以摊余成本计量的金融资产相同的方法评估。不过，转出的累计损失，为摊余成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

三、重要会计政策和会计估计(续)

6. 金融工具(适用于2018年度、2017年度) (续)

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。

7. 应收款项(适用于2018年度、2017年度)

本公司2018年度、2017年度应收款项坏账准备的确认标准和计提方法如下：

应收款项包括应收票据、应收账款及其他应收款。

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

本公司将单个项目金额超过人民币1,000,000.00元的应收票据、应收账款和其他应收款确认为单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大和单项测试未发生减值的应收款项，应包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。本公司以应收款项期末余额账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用账龄分析法对应收款项计提坏账准备，计提比例如下：

账龄	应收账款 计提比例(%)	其他应收款 计提比例(%)	商业承兑汇票 计提比例(%)
1 年以内	5	5	5
1 年至 2 年	10	10	10
2 年至 3 年	30	30	30
3 年至 4 年	50	50	50
4 年至 5 年	80	80	80
5 年以上	100	100	100

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

对其他单项金额不重大且无法按照信用风险特征的相似性和相关性进行组合的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。

本公司2019年1月1日起应收款项坏账准备的确认标准和计提方法详见附注三、5

三、重要会计政策和会计估计(续)

8. 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、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。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

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。

9. 建造合同

建造合同工程按累计已发生的工程施工成本和累计已确认的毛利（亏损）减已办理结算的价款金额及合同预计损失准备列示。

工程施工成本以实际成本核算，包括直接材料费用、人工成本、其他直接费用及相应的工程施工间接费用等。个别建造合同工程累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）超过已办理结算价款的列为流动资产之“存货-建造合同形成的资产”；个别建造合同工程已办理结算的价款超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）的金额列为流动负债之“预收账款-建造合同形成的负债”。本公司根据实际情况估计单项建造合同总成本，若单项建造合同预计总成本将超过其预计总收入，则提取合同预计损失准备，计入当期损益。

10. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物。

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	预计残值率	使用寿命	年折旧率
房及建筑物	5%	20 年	4.75%

三、重要会计政策和会计估计(续)

11. 固定资产

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。

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：

类别	预计残值率	使用寿命	年折旧率
房屋及建筑物	5%	20 年	4.75%
运输工具	5%	4 年	23.75%
电子及办公设备	5%	3-6 年	15.84%-31.67%

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。

12. 借款费用

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (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或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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：

- (1) 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；
- (2) 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。

三、重要会计政策和会计估计(续)

13. 无形资产

无形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，并以成本进行初始计量。

无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

类别	使用寿命
软件、专利及其他	10年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，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，必要时进行调整。

14. 资产减值

本公司对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，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。

15. 职工薪酬

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除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬和离职后福利。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。

短期薪酬

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。

离职后福利（设定提存计划）

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。

三、重要会计政策和会计估计(续)

16. 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，当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。

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。

17. 股份支付

股份支付，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。授予的以权益结算的股份支付于授予日的公允价值，采用现金流折现法，以及蒙特卡洛模拟（Monte Carlo Simulation）模型，结合授予股份的条款和条件，做出估计，参见附注九。

在满足业绩条件或服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本公司对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

对由于未满足非市场条件和服务期限条件而最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用。股份支付协议中规定了市场条件或非可行权条件的，无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有服务期限条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

三、重要会计政策和会计估计(续)

18. 收入

收入在经济利益很可能流入本公司、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

建造合同收入

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认合同收入和合同费用；否则按已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认收入。建造合同的结果能够可靠估计，是指与合同相关的经济利益很可能流入本公司，实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；就固定造价合同而言，还需满足下列条件：合同总收入能够可靠地计量，且合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。本公司以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，本公司根据已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认建造合同收入，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。建造合同预计总成本超过预计总收入的，将预计损失立即确认为当期费用。

合同总收入金额，包括合同规定的初始收入和因合同变更、索赔、奖励等形成的收入。

提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本公司以已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

19. 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。

三、重要会计政策和会计估计(续)

19. 政府补助(续)

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。

20. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

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：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。

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交易中产生的：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。

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。

三、重要会计政策和会计估计(续)

21. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的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。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，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，或有租金在实际发生时计入当期损益。

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，或有租金在实际发生时计入当期损益。

22. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

23. 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。

24. 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。本公司以公允价值计量相关资产或负债时，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。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。

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。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

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、重要会计政策和会计估计(续)

25. 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。

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：

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所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

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。

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。

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金额重大调整。

预算总成本及建造合同的完工百分比

本公司根据个别建造合同的完工百分比确认收入，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完工百分比。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。

应收款项融资减值（自 2019 年 1 月 1 日起适用）

本公司采用预期信用损失模型对应收款项融资的减值进行评估，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。

应收款项减值（适用于2018年度、2017年度）

本公司主要根据当前市场情况，对于应收款项的账龄、客户的财务状况的历史经验作出估计。本公司定期重新评估应收款项的坏账准备是否足够。如果复核所使用的假设及估计发生变化，该变化将会影响估计改变期间的应收款项的坏账准备。

三、重要会计政策和会计估计(续)

25. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

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。

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，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。

股份支付

本公司以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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。

三、重要会计政策和会计估计(续)

26. 重大会计政策变更

会计政策变更

政府补助列报方式变更

2017年5月10日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第16号—政府补助〉的通知》（财会[2017]15号）（以下简称“新准则”），要求自2017年6月12日起施行，并要求对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至新准则施行日之间新增的政府补助根据修订后新准则进行调整。根据新准则，本公司将与公司日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”列报；将2017年的贷款贴息从利润表“营业外收入”项目调整为冲减财务费用列报。上述会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

资产处置损益列报方式变更

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号）要求，本公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本公司相应追溯重述了比较利润表。该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）要求，资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目，将“应收利息”和“应收股利”归并至“其他应收款”项目，将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目，将“工程物资”归并至“在建工程”项目，将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目，将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目；在利润表中，增设“研发费用”项目列报研究与开发过程中发生的费用化支出，“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；本公司相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

根据《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”，原计入“其他流动资产”项目中的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的票据和应收款改为在“应收款项融资”项目单独列示，“其他应收款”项目中的“应收利息”改为仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中），“其他应付款”项目中的“应付利息”改为仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中）；利润表中，“研发费用”项目除反映进行研究与开发过程中发生的费用化支出外，还包括了原在“管理费用”项目中列示的自行开发无形资产的摊销；本公司相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

新金融工具准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（简称“新金融工具准则”）。本公司自2019年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整2019年年初未分配利润或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地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。

三、重要会计政策和会计估计(续)

26. 重大会计政策变更(续)

会计政策变更(续)

新金融工具准则(续)

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用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金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

本公司持有的某些理财产品，其收益取决于标的资产的收益率。本公司于2019年1月1日之前将其分类为可供出售金融资产。2019年1月1日之后，本公司分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的支付，因此将该等理财产品重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，列报为交易性金融资产。

本公司在日常资金管理中将部分承兑汇票背书，管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此本公司2019年1月1日之后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产，列报为应收款项融资。

本公司在日常资金管理中将部分应收账款保理给金融机构，管理上述应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此本公司2019年1月1日之后将该等应收账款重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产，列报为应收款项融资。

在2019年1月1日，金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本 (贷款及应收款)	613,545,882.57	以摊余成本计量的 金融资产	-
应收票据	摊余成本 (贷款及应收款)	13,176,778.54	以摊余成本计量的 金融资产	-
应收款项融资	-	-	以公允价值计量且 其变动计入其他综 合收益	620,891,362.98
其他应收款	摊余成本 (贷款及应收款)	55,750,643.29	摊余成本	54,853,467.20
长期应收款	摊余成本 (贷款及应收款)	5,818,958.72	摊余成本	5,818,958.72
理财产品	以公允价值计量且 其变动计入其他 综合收益 (可供 出售类资产)	150,000,000.00	以公允价值计量且其 变动计入当期损 益 (准则要求)	150,980,760.43

三、重要会计政策和会计估计(续)

26. 重大会计政策变更(续)

会计政策变更(续)

新金融工具准则(续)

在 2019 年 1 月 1 日，原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：

	按原金融工具准则 列示的账面价值	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值
1. 以摊余成本计量的金融资产				
(1) 应收账款				
按原金融工具准则列示的余额	704,539,789.19	-	-	704,539,789.19
减：转出至以公允价值计量且其 变动计入其他综合收益的金 融资产	-	(704,539,789.19)	-	(704,539,789.19)
重分类：预期信用损失准备	(90,993,906.62)	90,993,906.62	-	-
按新金融工具准则列示的余额	<u>613,545,882.57</u>	<u>(613,545,882.57)</u>	-	-
(2) 应收票据				
按原金融工具准则列示的余额	13,870,293.20	-	-	13,870,293.20
减：转出至以公允价值计量且其 变动计入其他综合收益的金 融资产	-	(13,870,293.20)	-	(13,870,293.20)
重分类：预期信用损失准备	(693,514.66)	693,514.66	-	-
按新金融工具准则列示的余额	<u>13,176,778.54</u>	<u>(13,176,778.54)</u>	-	-
(3) 其他应收款				
按原金融工具准则列示的余额	60,061,562.49	-	-	60,061,562.49
减：应收利息转出	-	(980,760.43)	-	(980,760.43)
重新计量：预期信用损失准备	(4,310,919.20)	-	83,584.34	(4,227,334.86)
按新金融工具准则列示的余额	<u>55,750,643.29</u>	<u>(980,760.43)</u>	<u>83,584.34</u>	<u>54,853,467.20</u>
(4) 长期应收款				
按原金融工具准则列示的余额	6,125,219.70	-	-	6,125,219.70
重新计量：预期信用损失准备	(306,260.98)	-	-	(306,260.98)
按新金融工具准则列示的余额	<u>5,818,958.72</u>	-	-	<u>5,818,958.72</u>
以摊余成本计量的总金融资产	<u>688,292,263.12</u>	<u>(627,703,421.54)</u>	<u>83,584.34</u>	<u>60,672,425.92</u>

三、重要会计政策和会计估计(续)

26. 重大会计政策变更(续)

会计政策变更(续)

新金融工具准则(续)

在 2019 年 1 月 1 日, 原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表(续):

	按原金融工具准则 列示的账面价值	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值
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				
(1) 理财产品-可供出售金融资产	-	-	-	-
按原金融工具准则列示的余额	150,000,000.00	-	-	150,000,000.00
减: 转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益(新金融工具准则)	-	(150,000,000.00)	-	(150,000,000.00)
按新金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
-交易性金融资产	150,000,000.00	(150,000,000.00)	-	-
(2) 应收款项融资				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
加: 以摊余成本计量的金融资产转入	-	718,410,082.39	-	718,410,082.39
重新计量: 公允价值变动	-	-	(97,518,719.41)	(97,518,719.41)
按新金融工具准则列示的余额	-	718,410,082.39	(97,518,719.41)	620,891,362.98
-应收款项融资	-	718,410,082.39	(97,518,719.41)	620,891,362.98
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	150,000,000.00	568,410,082.39	(97,518,719.41)	620,891,362.98
3. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 理财产品-可供出售金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
加: 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产转入	-	150,000,000.00	-	150,000,000.00
加: 应收利息转入	-	980,760.43	-	980,760.43
按新金融工具准则列示的余额	-	150,980,760.43	-	150,980,760.43
-交易性金融资产	-	150,980,760.43	-	150,980,760.43
4. 递延所得税资产	24,370,137.90	-	862,156.99	25,232,294.89
资产总计	862,662,401.02	91,687,421.28	(96,572,978.08)	857,776,844.22
5. 其他综合收益				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
重新计量: 公允价值变动	-	-	80,184,328.18	80,184,328.18
重新计量: 坏账准备	-	(91,687,421.28)	17,123,730.95	(74,563,690.33)
按新金融工具准则列示的余额	-	(91,687,421.28)	97,308,059.13	5,620,637.85
总计	862,662,401.02	-	735,081.05	863,397,482.07

三、重要会计政策和会计估计(续)

26. 重大会计政策变更(续)

会计政策变更(续)

新金融工具准则(续)

在2019年1月1日，原金融资产减值准备2018年12月31日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

计量类别	按原金融工具准则 计提损失准备	重新计量	按新金融工具准则 计提损失准备
应收票据	693,514.66	-	693,514.66
应收账款	90,993,906.62	(781,216.99)	90,212,689.63
其他应收款	4,310,919.20	(83,584.34)	4,227,334.86
长期应收款	<u>306,260.98</u>	<u>-</u>	<u>306,260.98</u>
总计	<u>96,304,601.46</u>	<u>(864,801.33)</u>	<u>95,439,800.13</u>

三、重要会计政策和会计估计(续)

26. 重大会计政策变更(续)

会计政策变更(续)

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下(“借正/贷负”):

	按原准则列示的 账面价值 2018年12月31日	新金融工具准则影响		其他财务报表列报方式 变更影响	按新准则列示的 账面价值 2019年1月1日
		重分类	重新计量		
可供出售金融资产	150,000,000.00	(150,000,000.00)	-	-	-
交易性金融资产	-	150,980,760.43	-	-	150,980,760.43
应收票据及应收账款	626,722,661.11	(626,722,661.11)	-	-	-
应收款项融资	-	718,410,082.39	(97,518,719.41)	-	620,891,362.98
其他应收款	55,750,643.29	(980,760.43)	83,584.34	-	54,853,467.20
长期应收款	5,818,958.72	-	-	-	5,818,958.72
递延所得税资产	24,370,137.90	-	862,156.99	-	25,232,294.89
资产合计	862,662,401.02	91,687,421.28	(96,572,978.08)	-	857,776,844.22
应付账款	-	-	-	(506,821,886.41)	(506,821,886.41)
应付票据及应付账款	(506,821,886.41)	-	-	506,821,886.41	-
负债合计	(506,821,886.41)	-	-	-	(506,821,886.41)
其他综合收益	-	(91,687,421.28)	97,308,059.13	-	5,620,637.85
未分配利润	(309,316,704.06)	-	(735,081.05)	-	(310,051,785.11)
所有者权益合计	(309,316,704.06)	(91,687,421.28)	96,572,978.08	-	(304,431,147.26)

四、税项

1. 主要税种及税率

增值税	本公司于 2000 年 9 月成立起被认定为增值税小规模纳税人，按应税收入 3% 计缴增值税。 根据财政部、国家税务总局《关于在北京等 8 省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2012〕71 号），本公司自 2012 年 8 月 1 日起，设计业务属于增值税应税服务，适用增值税征收率为 3%。 根据深圳市福田区国家税务局下发的“深国税福认责[2014]1962 号”《深圳市国家税务局责令申请一般纳税人认定通知书》，本公司于 2014 年 11 月 1 日起设计业务按 6% 的税率计算增值税销项税。 根据深圳市福田区国家税务局下发的“深国税福认证（2014）4439 号”《深圳市国家税务局增值税一般纳税人认定通知书》，本公司从 2014 年 12 月 1 日起被认定为增值税一般纳税人，应税收入按 6% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），本公司自 2016 年 5 月 1 日营改增后签订的建筑装饰合同税率为 11%、设计服务合同税率为 6%、销售货物合同税率为 17%；一般纳税人以清包工方式、甲供工程方式、为建筑老项目提供的建筑服务，可以选择用简易征收 3% 税率。 根据财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），本公司自 2018 年 5 月 1 日起，签订的建筑装饰合同税率为 10%、设计服务合同税率为 6%、销售货物合同税率为 16%。 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%。
营业税	应税收入的 3%-5% 计缴营业税。自 2016 年 5 月 1 日起，由计缴营业税改为计缴增值税。
城市维护建设税	按照实际缴纳的流转税的 5%-7% 计缴。
教育费附加	按照实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按照实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	企业所得税按应纳税所得额的 25% 或 15% 计缴。
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。

四、税项(续)

2. 税收优惠

根据《深圳市经济特区房产实施办法》第九条规定，新建或新购置的房产，三年免征房产税。本公司房产税相关优惠如下：

- (1) 颂德花园2栋404、颂德花园2栋2808的房产税减免期限自2015年2月1日至2018年1月31日；
- (2) 平湖坤宜福苑5栋（801房、802房、803房、804房、2907房、2908房、2909房、2910房）的房产税减免期限自2016年10月1日至2019年9月30日。

于2018年11月30日，本公司取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201844205349），有效期三年，本公司自2018年至2020年享受按15%缴纳企业所得税的优惠政策。

五、财务报表主要项目注释

1. 货币资金

		2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行存款	注	81,551,291.94	47,823,099.74	73,175,278.15
其他货币资金	注	<u>9,633,951.02</u>	<u>2,823,486.22</u>	<u>805,850.00</u>
		<u>91,185,242.96</u>	<u>50,646,585.96</u>	<u>73,981,128.15</u>

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司无存放于境外的货币资金。

注1：于2019年12月31日，本公司人民币14,944.86元的银行存款存放于江苏溧水农村商业银行股份有限公司机场路支行账户，本公司人民币3,088,600.16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，因户内资金专项指定使用的约定，不可随意支取。参见附注五、55。

于2018年12月31日，本公司人民币448.53元的银行存款存放于中国建设银行股份有限公司深圳黄贝岭支行账户，因户内资金专项指定使用的约定，不可随意支取。参见附注五、55。

于2017年12月31日，本公司人民币3,096,195.41元的银行存款存放于中国建设银行股份有限公司深圳黄贝岭支行账户，因户内资金专项指定使用的约定，不可随意支取。参见附注五、55。

注2：于2019年12月31日，本公司人民币1,302,894.79元的银行存款因作为保函保证金、人民币2,331,056.23元因作为农民工工资保证金而被限制用途。人民币6,000,000.00元的银行存款因作为银行E信通业务的定期保证金而被限制用途。参见附注五、55。

于2018年12月31日，本公司人民币501,368.05元的银行存款因作为保函保证金、人民币2,322,118.17元因作为农民工工资保证金而被限制用途。参见附注五、55。

于2017年12月31日，本公司人民币500,000.00元的银行存款因作为保函保证金、人民币305,850.00元的银行存款因作为农民工工资保证金被限制用途。参见附注五、55。

2. 可供出售金融资产(适用于2018年度及2017年度)

		2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可供出售债务工具			
-理财产品	注 1	150,000,000.00	50,000,000.00
可供出售权益工具			
按成本计量			
-北京有为网络科技 有限公司	注 2	<u>-</u>	<u>250,000.00</u>
可供出售金融资产		<u>150,000,000.00</u>	<u>50,250,000.00</u>

五、财务报表主要项目注释

2. 可供出售金融资产(适用于2018年度、2017年度)(续)

注1：于2018年度，本公司共向中国建设银行股份有限公司深圳分行罗湖支行申购了人民币130,000,000.00元的非保本浮动收益型理财产品，无固定期限，其中于2018年4月至8月期间，分三次共赎回人民币100,000,000.00元。本公司共向中国银行股份有限公司深圳分行梅林支行申购了人民币120,000,000.00元的非保本浮动收益型理财产品，无固定期限，其中于2018年8月至11月期间，分四次共赎回人民币90,000,000.00元。本公司共向招商银行股份有限公司深圳分行泰然支行申购了无固定期限的货币基金人民币20,000,000.00元和期限为7天至21天的非保本浮动收益型理财产品人民币40,000,000.00元。本公司共向宁波银行股份有限公司深圳分行申购了结构性存款人民币30,000,000.00元，投资期限为31天。

截至2018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150,000,000.00元。

于2017年度，本公司共向招商银行股份有限公司深圳分行泰然支行申购了人民币126,000,000.00元的保本浮动收益类理财产品，无固定期限。其中于2017年7月至9月期间，分三次共赎回人民币76,000,000.00元；于2018年2月及4月分两次共赎回人民币50,000,000.00元。

注2：于2017年5月，本公司向北京有为网络科技有限公司投资人民币250,000.00元，本公司持有北京有为网络科技有限公司1.375%的股权。于2018年4月，北京有为网络科技有限公司法定代表人闵辰羽与本公司签署股权回购协议，以人民币250,000.00元回购本公司持有北京有为网络科技有限公司的全部股权。

3. 交易性金融资产(自2019年1月1日起适用)

2019年12月31日

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

银行理财产品

202,614,177.30

注1：于2018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150,000,000.00元已于本年全部收回。2019年度，本公司向中国银行股份有限公司深圳分行梅林支行申购无固定期限的非保本浮动收益型理财产品人民币187,000,000.00元以及投资期限为28天的非保本浮动收益型理财产品人民币20,000,000.00元，并分十四次共赎回人民币189,000,000.00元。本公司共向招商银行股份有限公司深圳分行泰然支行申购了无固定期限的货币基金人民币15,000,000.00元，与黄金挂钩的结构性存款48,000,000.00元，无固定期限的非保本浮动收益型理财产品人民币45,000,000.00元以及期限为7天至21天的非保本浮动收益型理财产品人民币443,000,000.00元，并分二十四次共赎回人民币483,000,000.00元。本公司共向宁波银行股份有限公司深圳分行申购了保本浮动收益型理财产品人民币15,000,000.00元以及结构性存款人民币10,000,000.00元，本年度未赎回。本公司共向中国建设银行股份有限公司深圳分行申购了非保本浮动收益型理财产品人民币122,000,000.00元，无固定期限，并分三次共赎回人民币31,000,000.00元。

注2：于2019年12月31日，本公司将账面价值人民币10,127,479.45元的交易性金融资产质押给银行并用于开具银行承兑汇票。参见附注五、55。

截至2019年12月31日，本公司持有的尚未赎回的理财产品本金共计人民币202,000,000.00元，公允价值共计人民币202,614,177.30元。

五、财务报表主要项目注释(续)

4. 应收票据(适用于2018年度及2017年度)

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	-	13,870,293.20	2,895,674.98
银行承兑汇票	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,467,755.64</u>
		13,870,293.20	4,363,430.62
减：应收票据坏账准备	<u>-</u>	<u>(693,514.66)</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>13,176,778.54</u>	<u>4,363,430.62</u>

其中，已质押的应收票据如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	-	-	2,383,619.74
银行承兑汇票	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>989,755.64</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,373,375.38</u>

应收票据坏账准备变动如下：

	2019 年	2018 年	2017 年
会计政策变更前			
年初余额	693,514.66	-	-
会计政策变更	<u>(693,514.66)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
会计政策变更后			
年初余额	-	-	-
本年计提	-	693,514.66	-
本年转回	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年末余额	<u>-</u>	<u>693,514.66</u>	<u>-</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

4. 应收票据(适用于2018年度及2017年度) (续)

	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备				
1 年以内	13,870,293.20	100.00	693,514.66	5.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-
	<u>13,870,293.20</u>	<u>100.00</u>	<u>693,514.66</u>	

于2018年12月31日，本公司无已质押的应收票据。于2017年12月31日，本公司已质押的商业承兑汇票及电子银行承兑汇票分别为人民币2,383,619.74元及人民币989,755.64元，分别用于取得短期借款人民币2,383,619.74元及人民币989,755.64元，其中人民币989,755.64元的电子银行承兑汇票已于2018年4月到期承兑，人民币2,383,619.74元的电子商业承兑汇票已于2018年10月17日到期承兑。参见附注五、55。

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据如下：

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	终止确认	未终止确认	终止确认	未终止确认
商业承兑汇票	-	-	-	2,383,619.74
银行承兑汇票	-	-	<u>1,778,221.28</u>	<u>1,399,755.64</u>
合计	-	-	<u>1,778,221.28</u>	<u>3,783,375.38</u>

于2018年12月31日及2017年12月31日，本公司无因出票人无力履约转为应收账款的票据。

本公司在日常资金管理中将部分承兑汇票背书或贴现，管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此本公司于2019年1月1日之后将该类应收票据重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，列报为应收款项融资，参见附注五、6。

五、财务报表主要项目注释(续)

5. 应收账款(适用于2018年度及2017年度)

应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内	-	435,015,173.86	338,551,965.32
1 年至 2 年	-	156,056,696.39	119,985,776.28
2 年至 3 年	-	58,360,111.32	52,456,251.10
3 年至 4 年	-	33,540,229.61	22,346,808.76
4 年至 5 年	-	11,041,239.63	9,362,361.26
5 年以上	-	10,526,338.38	7,536,598.51
	-	704,539,789.19	550,239,761.23
减：应收账款 坏账准备	-	(90,993,906.62)	(70,862,943.12)
	-	613,545,882.57	479,376,818.11

五、财务报表主要项目注释(续)

5. 应收账款(适用于2018年度及2017年度) (续)

应收账款坏账准备的变动如下:

	2019 年	2018 年	2017 年
会计政策变更前			
年初余额	90,993,906.62	70,862,943.12	74,510,408.82
会计政策变更	(90,993,906.62)	-	-
会计政策变更后			
年初余额	-	70,862,943.12	74,510,408.82
本年计提	-	28,337,453.94	20,066,491.77
本年转回	-	(8,206,490.44)	(23,713,957.47)
年末余额	-	90,993,906.62	70,862,943.12

应收账款及坏账准备按类别披露如下:

	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备	2,528,706.33	0.36	2,528,706.33	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备				
1 年以内	435,015,173.86	61.74	21,750,758.69	5.00
1 年至 2 年	156,056,696.39	22.15	15,605,669.64	10.00
2 年至 3 年	58,360,111.32	8.28	17,508,033.40	30.00
3 年至 4 年	33,540,229.61	4.76	16,770,114.81	50.00
4 年至 5 年	11,041,239.63	1.57	8,832,991.70	80.00
5 年以上	6,326,962.76	0.90	6,326,962.76	100.00
	700,340,413.57	99.40	86,794,531.00	12.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备	1,670,669.29	0.24	1,670,669.29	100.00
	704,539,789.19	100.00	90,993,906.62	

五、财务报表主要项目注释(续)

5. 应收账款(适用于2018年度及2017年度) (续)

	2017 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备	2,780,697.33	0.51	2,780,697.33	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备				
1 年以内	338,551,965.32	61.53	16,927,598.26	5.00
1 年至 2 年	119,985,776.28	21.81	11,998,577.63	10.00
2 年至 3 年	52,456,251.10	9.53	15,736,875.33	30.00
3 年至 4 年	22,346,808.76	4.06	11,173,404.38	50.00
4 年至 5 年	9,142,361.26	1.66	7,313,889.01	80.00
5 年以上	<u>3,305,231.89</u>	<u>0.60</u>	<u>3,305,231.89</u>	100.00
	545,788,394.61	99.19	66,455,576.50	12.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备	<u>1,670,669.29</u>	<u>0.30</u>	<u>1,626,669.29</u>	97.37
	<u>550,239,761.23</u>	<u>100.00</u>	<u>70,862,943.12</u>	

五、财务报表主要项目注释(续)

5. 应收账款(适用于2018年度及2017年度) (续)

于各资产负债表日，单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

2018 年 12 月 31 日

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提 理由
威海宝滩旅游发展有限公司	<u>2,528,706.33</u>	<u>2,528,706.33</u>	100.00	注

2017 年 12 月 31 日

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提 理由
威海宝滩旅游发展有限公司	<u>2,780,697.33</u>	<u>2,780,697.33</u>	100.00	注

注：本公司向以上客户提供装修工程，该些客户由于资金紧张或运营困难，或以前年度有违约记录，本公司预计应收账款仅能部分收回或无法收回，因而相应计提坏账准备。

五、财务报表主要项目注释(续)

5. 应收账款(适用于2018年度及2017年度) (续)

于2018年12月31日, 应收账款金额前五名如下:

	与本公司关系	年末余额	坏账准备余额	占应收账款 余额合计数 的比例(%)
万科企业股份有限公司*	第三方	268,925,423.35	29,381,380.93	38.17
保利发展控股集团股份有限 公司(原名保利房地产 (集团)股份有限公司)*	第三方	56,877,769.11	4,543,152.34	8.07
雅居乐集团控股有限公司*	第三方	37,437,089.17	2,579,581.55	5.31
美的置业集团有限公司*	第三方	36,155,800.50	1,808,563.70	5.13
融创中国控股有限公司*	第三方	<u>23,002,859.60</u>	<u>1,150,550.11</u>	<u>3.27</u>
		<u>422,398,941.73</u>	<u>39,463,228.63</u>	<u>59.95</u>

于2017年12月31日, 应收账款金额前五名如下:

	与本公司关系	年末余额	坏账准备余额	占应收账款 余额合计数 的比例(%)
万科企业股份有限公司*	第三方	236,389,361.22	27,289,675.41	42.96
中航地产股份有限公司*	第三方	30,900,869.04	2,800,722.52	5.62
保利发展控股集团股份有限 公司*	第三方	24,299,881.55	2,479,562.37	4.42
广州长隆集团有限公司*	第三方	16,882,259.00	844,112.95	3.07
阳光城集团股份有限公司*	第三方	<u>16,362,246.82</u>	<u>2,446,303.77</u>	<u>2.97</u>
		<u>324,834,617.63</u>	<u>35,860,377.02</u>	<u>59.04</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

5. 应收账款(适用于2018年度、2017年度) (续)

*指该些应收账款均来自于对某一单个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的应收账款。

应收账款转移，参见附注六、2。

应收账款质押，参见附注五、55。

本公司在日常资金管理中将部分应收账款保理给金融机构，管理上述应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此本公司2019年1月1日之后将该等应收账款重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产，列报为应收款项融资，参见附注五、6。

6. 应收款项融资(自2019年1月1日起适用)

2019 年 12 月 31 日

	年末余额	原值	累计公允价值 变动	其中：累计损失准备
应收票据	19,259,419.67	20,918,915.96	(1,659,496.29)	(1,045,945.80)
应收账款	<u>1,032,270,088.55</u>	<u>1,172,991,328.71</u>	<u>(140,721,240.16)</u>	<u>(127,318,921.62)</u>
	<u>1,051,529,508.22</u>	<u>1,193,910,244.67</u>	<u>(142,380,736.45)</u>	<u>(128,364,867.42)</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

6. 应收款项融资(自2019年1月1日起适用)(续)

应收票据

	2019 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	20,918,915.96
银行承兑汇票	-
原值	20,918,915.96
累计公允价值变动	(1,659,496.29)
其中：累计损失准备	(1,045,945.80)
	<u>19,259,419.67</u>

已背书但在资产负债表日尚未到期的应收票据如下：

	2019年12月31日(原值)		
	终止确认	未终止确认	合计
商业承兑汇票	-	159,957.05	159,957.05
银行承兑汇票	<u>15,641,290.00</u>	-	<u>15,641,290.00</u>
合计	<u>15,641,290.00</u>	<u>159,957.05</u>	<u>15,801,247.05</u>

于2019年12月31日，本公司无因出票人无力履约转为应收账款的票据。

应收票据的损失准备变动如下：

	2019 年
会计政策变更前年初余额	-
会计政策变更	<u>693,514.66</u>
会计政策变更后年初余额	693,514.66
本年计提	1,045,945.80
本年转回	(693,514.66)
年末余额	<u>1,045,945.80</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

6. 应收款项融资(自2019年1月1日起适用)(续)

应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	899,759,100.33
1 年至 2 年	142,118,680.37
2 年至 3 年	70,728,411.39
3 年至 4 年	26,765,008.80
4 年至 5 年	14,430,436.54
5 年以上	<u>19,189,691.28</u>
原值	1,172,991,328.71
累计公允价值变动	(<u>140,721,240.16</u>)
其中：累计损失准备	(<u>127,318,921.62</u>)
	<u>1,032,270,088.55</u>

应收账款的损失准备变动如下：

	2019 年
会计政策变更前	
年初余额	-
会计政策变更	<u>90,212,689.63</u>
会计政策变更后	
年初余额	90,212,689.63
本年计提	45,697,646.75
本年转回	(<u>8,591,414.76</u>)
年末余额	<u>127,318,921.62</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

6. 应收款项融资(自2019年1月1日起适用)(续)

应收账款及坏账准备按类别披露如下:

	2019 年 12 月 31 日			
	账面原值		累计损失准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备	8,047,858.71	0.69	8,047,858.71	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	<u>1,164,943,470.00</u>	<u>99.31</u>	<u>119,271,062.91</u>	10.24
	<u>1,172,991,328.71</u>	<u>100.00</u>	<u>127,318,921.62</u>	

本公司采用单项计提坏账准备的应收账款情况如下:

债务人名称	账面原值	累计损失准备	预期信用 损失率(%)	计提 理由
上海世方建筑工程有限公司	3,848,483.09	3,848,483.09	100.00	注
威海宝滩旅游发展有限公司	2,528,706.33	2,528,706.33	100.00	注
其他	<u>1,670,669.29</u>	<u>1,670,669.29</u>	100.00	注
	<u>8,047,858.71</u>	<u>8,047,858.71</u>		

注: 本公司向以上客户提供装修工程, 该些客户由于资金紧张或运营困难, 或以前年度有违约记录, 本公司预计应收账款仅能部分收回或无法收回, 因而相应计提坏账准备。

本公司采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下:

	2019 年 12 月 31 日		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率(%)	整个存续期 预期信用损失
1 年以内	899,759,100.33	5.00	44,987,955.01
1 年至 2 年	138,270,197.28	10.00	13,827,019.73
2 年至 3 年	70,728,411.39	30.00	21,218,523.42
3 年至 4 年	26,765,008.80	48.00	12,847,204.22
4 年至 5 年	14,430,436.54	79.00	11,400,044.87
5 年以上	<u>14,990,315.66</u>	100.00	<u>14,990,315.66</u>
	<u>1,164,943,470.00</u>		<u>119,271,062.91</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

6. 应收款项融资(自2019年1月1日起适用)(续)

于2019年12月31日, 应收账款金额前五名如下:

	与本公司关系	年末余额	年末原值	累计公允价值变动	其中: 累计损失准备	占应收账款原值合计数的比例(%)
万科企业股份有限公司*	第三方	350,651,529.29	396,248,617.16	(45,597,087.87)	(41,044,458.14)	33.78
美的置业集团有限公司*	第三方	147,226,279.74	157,176,003.88	(9,949,724.14)	(8,038,234.58)	13.40
雅居乐集团控股有限公司*	第三方	54,169,743.56	61,186,879.27	(7,017,135.71)	(6,313,831.25)	5.22
融创中国控股有限公司*	第三方	54,823,979.40	58,938,227.48	(4,114,248.08)	(3,402,449.45)	5.03
保利发展控股集团股份有限公司*	第三方	<u>48,266,961.31</u>	<u>53,988,261.05</u>	<u>(5,721,299.74)</u>	<u>(5,094,633.14)</u>	<u>4.60</u>
		<u>655,138,493.30</u>	<u>727,537,988.84</u>	<u>(72,399,495.54)</u>	<u>(63,893,606.56)</u>	<u>62.03</u>

*指该些应收账款均来自于对某一单个客户(包括已知受该客户控制下的所有主体)的应收账款。

7. 预付款项

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内	4,199,949.21	4,339,274.36	1,094,813.40
1 年至 2 年	230,195.85	-	274,739.99
2 年至 3 年	-	229,568.00	800,000.00
3 年以上	-	<u>400,000.00</u>	-
	4,430,145.06	4,968,842.36	2,169,553.39
坏账准备:	<u>(214,349.44)</u>	<u>(229,568.00)</u>	-
	<u>4,215,795.62</u>	<u>4,739,274.36</u>	<u>2,169,553.39</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

7. 预付款项(续)

预付账款坏账准备变动如下:

	2019 年	2018 年	2017 年
年初余额	229,568.00	-	-
本年计提	214,349.44	229,568.00	-
本年核销	(229,568.00)	-	-
年末余额	<u>214,349.44</u>	<u>229,568.00</u>	<u>-</u>

于2019年12月31日, 预付款项金额前五名如下:

	与本公司关系	年末余额	账龄	占预付账款 余额合计数 的比例(%)
深圳市陆建装建筑劳务有限公司	第三方	453,961.77	1 年以内	10.25
金杯电工衡阳电缆有限公司	第三方	365,362.87	1 年以内	8.25
青岛东润鑫装饰工程有限公司	第三方	340,999.68	1 年以内	7.70
上海汉雅实业有限公司	第三方	330,000.00	1 年以内	7.45
西安金隅天丽商贸有限公司	第三方	<u>296,883.80</u>	1 年以内	<u>6.70</u>
合计		<u>1,787,208.12</u>		<u>40.35</u>

于2018年12月31日, 预付款项金额前五名如下:

	与本公司关系	年末余额	账龄	占预付账款 余额合计数 的比例(%)
佛山市大咖不锈钢科技有限公司	第三方	1,213,786.92	1 年以内	24.43
江苏瑞亚特装饰材料有限公司	第三方	622,274.81	1 年以内	12.52
中信证券股份有限公司	第三方	400,000.00	3 年以上	8.05
中山市欧雅诺卫浴有限公司	第三方	280,000.00	1 年以内	5.64
云丁网络技术(北京)有限公司	第三方	<u>241,674.00</u>	1 年以内	<u>4.86</u>
合计		<u>2,757,735.73</u>		<u>55.50</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

7. 预付款项(续)

于2017年12月31日，预付款项金额前五名如下：

	与本公司关系	年末余额	账龄	占预付账款 余额合计数 的比例(%)
中信证券股份有限公司	第三方	800,000.00	2 至 3 年	36.87
杭州建华装饰材料市场踏夕装饰材料商行	第三方	373,474.00	1 年以内	17.21
重庆飘瑞斯特贸易有限公司	第三方	306,402.00	1 年以内	14.12
佛山冠洛门业有限公司	第三方	229,568.00	1 至 2 年	10.58
广州市荣丰木制品有限公司	第三方	<u>160,000.00</u>	1 年以内	<u>7.38</u>
		<u>1,869,444.00</u>		<u>86.16</u>

8. 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
保证金及押金	22,543,569.84	21,385,860.15	11,390,956.22
代业主垫付款	39,104,453.74	22,726,635.21	17,602,567.11
备用金及其他	15,136,926.67	9,247,002.93	6,167,753.26
应收出售房屋款	3,339,799.77	5,721,303.77	7,130,109.12
应收利息	<u>-</u>	<u>980,760.43</u>	<u>229,972.60</u>
	80,124,750.02	60,061,562.49	42,521,358.31
减：坏账准备	<u>(6,792,047.39)</u>	<u>(4,310,919.20)</u>	<u>(4,096,327.47)</u>
	<u>73,332,702.63</u>	<u>55,750,643.29</u>	<u>38,425,030.84</u>

注：于2018年12月31日及2017年12月31日，公司因持有可供出售金融资产分别确认应收利息人民币980,760.43元及人民币229,972.60元。

五、财务报表主要项目注释(续)

8. 其他应收款(续)

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内	57,988,206.77	42,285,474.33	31,754,660.54
1 年至 2 年	12,704,325.14	16,245,372.58	5,426,636.02
2 年至 3 年	8,082,910.06	831,577.72	3,489,025.21
3 年至 4 年	657,145.45	625,457.86	1,838,296.54
4 年至 5 年	618,975.86	73,680.00	5,831.70
5 年以上	<u>73,186.74</u>	<u>-</u>	<u>6,908.30</u>
	80,124,750.02	60,061,562.49	42,521,358.31
减：其他应收款坏账准备	<u>(6,792,047.39)</u>	<u>(4,310,919.20)</u>	<u>(4,096,327.47)</u>
	<u>73,332,702.63</u>	<u>55,750,643.29</u>	<u>38,425,030.84</u>

其他应收款坏账准备的变动如下：

	2019 年	2018 年	2017 年
会计政策变更前			
年初余额	4,310,919.20	4,096,327.47	2,674,103.75
会计政策变更	<u>(83,584.34)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
会计政策变更后			
年初余额	<u>4,227,334.86</u>	<u>4,096,327.47</u>	<u>2,674,103.75</u>
本年计提	4,913,685.85	1,625,153.60	1,809,780.80
本年转回	<u>(2,348,973.32)</u>	<u>(1,410,561.87)</u>	<u>(387,557.08)</u>
年末余额	<u>6,792,047.39</u>	<u>4,310,919.20</u>	<u>4,096,327.47</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

8. 其他应收款(续)

其他应收款按照 12 个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
2018年12月31日余额	(1,615,607.58)	(2,695,311.62)	-	(4,310,919.20)
会计政策变更调整	<u>286,883.06</u>	<u>(203,298.72)</u>	-	<u>83,584.34</u>
2019年1月1日余额	<u>(1,328,724.52)</u>	<u>(2,898,610.34)</u>	-	<u>(4,227,334.86)</u>
—转入第二阶段	245,179.88	(245,179.88)	-	-
本年计提	(1,402,888.69)	(3,510,797.16)	-	(4,913,685.85)
本年转回	<u>796,567.87</u>	<u>1,552,405.45</u>	-	<u>2,348,973.32</u>
	<u>(1,689,865.46)</u>	<u>(5,102,181.93)</u>	-	<u>(6,792,047.39)</u>

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额变动具体如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
2018年12月31日余额	27,555,250.74	32,506,311.75	-	60,061,562.49
会计政策变更调整	<u>(980,760.43)</u>	-	-	<u>(980,760.43)</u>
2019年1月1日余额	<u>26,574,490.31</u>	<u>32,506,311.75</u>	-	<u>59,080,802.06</u>
—转入第二阶段	(2,112,138.72)	2,112,138.72	-	-
本年新增	28,057,773.79	30,117,564.03	-	58,175,337.82
终止确认	<u>(18,722,816.16)</u>	<u>(18,408,573.70)</u>	-	<u>(37,131,389.86)</u>
	<u>33,797,309.22</u>	<u>46,327,440.80</u>	-	<u>80,124,750.02</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

8. 其他应收款(续)

于2018年12月31日及2017年12月31日其他应收款及坏账准备按类别披露如下:

	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例 (%)
单项金额不重大但单独计提坏账准备	980,760.43	1.63	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备				
1 年以内	41,304,713.91	68.78	2,065,235.70	5.00
1 年至 2 年	16,245,372.57	27.05	1,624,537.26	10.00
2 年至 3 年	831,577.72	1.38	249,473.31	30.00
3 年至 4 年	625,457.86	1.04	312,728.93	50.00
4 年至 5 年	73,680.00	0.12	58,944.00	80.00
5 年以上	-	-	-	100.00
	<u>60,061,562.49</u>	<u>100.00</u>	<u>4,310,919.20</u>	7.18
	2017 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例 (%)
单项金额不重大但单独计提坏账准备	229,972.60	0.54	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备				
1 年以内	31,524,687.94	74.14	1,576,234.39	5.00
1 年至 2 年	5,426,636.02	12.76	542,663.59	10.00
2 年至 3 年	3,489,025.21	8.21	1,046,707.56	30.00
3 年至 4 年	1,838,296.54	4.32	919,148.27	50.00
4 年至 5 年	5,831.70	0.01	4,665.36	80.00
5 年以上	<u>6,908.30</u>	<u>0.02</u>	<u>6,908.30</u>	100.00
	<u>42,521,358.31</u>	<u>100.00</u>	<u>4,096,327.47</u>	9.63

五、财务报表主要项目注释(续)

8. 其他应收款(续)

于2019年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收 款余额合计 数的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
深圳市万科云城房地 产开发有限公司	3,191,980.10	3.98	代业主垫付款项	2 年以内	231,737.36
武汉保利金夏房地产 开发有限公司	2,009,593.18	2.51	代业主垫付款项	2 年以内	181,955.94
重庆瑞安天地房地产发 展有限公司	2,000,000.00	2.50	履约保证金	1 年以内	160,000.00
深圳市科筑建设管理 有限公司	1,968,294.86	2.46	代业主垫付款项	1 年以内	98,414.74
西安万创置业有限公司	<u>1,914,279.06</u>	<u>2.39</u>	代业主垫付款项	5 年以内	<u>842,917.01</u>
	<u>11,084,147.20</u>	<u>13.84</u>			<u>1,515,025.05</u>

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收 款余额合计 数的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
西安万创置业有限公司	1,910,741.38	3.18	代业主垫付款项	4 年以内	424,963.55
富利建设集团有限公司 (原广州富利)	1,840,000.00	3.07	履约保证金	1 年以内	92,000.00
佛山市顺德区绀恒美的 房地产有限公司	1,688,745.44	2.81	代业主垫付款项	1 年以内	84,437.27
武汉保利金夏房地产开 发有限公司	1,629,525.67	2.71	代业主垫付款项	1 年以内	81,476.28
深圳市万科云城房地产 开发有限公司	<u>1,442,767.02</u>	<u>2.40</u>	代业主垫付款项	1 年以内	<u>72,138.35</u>
	<u>8,511,779.51</u>	<u>14.17</u>			<u>755,015.45</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

8. 其他应收款(续)

于2017年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收 款余额合计 数的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
西安万创置业有限公司	1,770,721.13	4.16	代业主垫付款项	4 年以内	619,215.76
云南浙万置业有限公司	1,424,141.12	3.35	代业主垫付款项	2 年以内	82,082.06
西安万科大明宫房地产开发 有限公司	1,423,765.87	3.35	代业主垫付款项	1-3 年	91,449.76
惠州市利万房地产开发有 限公司	1,359,474.84	3.20	代业主垫付款项	1-2 年	76,216.99
东莞市万科置地有限公司	<u>982,551.76</u>	<u>2.31</u>	代业主垫付款项	1-4 年	<u>385,378.52</u>
	<u>6,960,654.72</u>	<u>16.37</u>			<u>1,254,343.09</u>

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本公司并无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

五、财务报表主要项目注释(续)

9. 存货

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	24,039,097.35	-	24,039,097.35
建造合同形成的资产	<u>357,013,536.63</u>	<u>(634,920.03)</u>	<u>356,378,616.60</u>
	<u>381,052,633.98</u>	<u>(634,920.03)</u>	<u>380,417,713.95</u>
	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	23,211,837.65	-	23,211,837.65
建造合同形成的资产	<u>282,640,997.24</u>	<u>(124,151.72)</u>	<u>282,516,845.52</u>
	<u>305,852,834.89</u>	<u>(124,151.72)</u>	<u>305,728,683.17</u>
	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,719,578.85	-	4,719,578.85
建造合同形成的资产	<u>158,916,516.05</u>	<u>(464,867.00)</u>	<u>158,451,649.05</u>
	<u>163,636,094.90</u>	<u>(464,867.00)</u>	<u>163,171,227.90</u>

于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日原材料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。

建造合同形成的资产的坏账准备变动如下：

	2019 年	2018 年	2017 年
年初余额	-	-	-
本年计提	467,427.70	-	-
本年转销	<u>(8,240.00)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年末余额	<u>459,186.80</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

9. 存货(续)

预计合同损失准备的变动如下：

	2019 年	2018 年	2017 年
年初余额	124,151.72	464,867.00	220,902.39
本年计提	187,459.19	124,151.72	467,007.60
本年转销	(135,877.68)	(464,867.00)	(223,042.99)
年末余额	<u>175,733.23</u>	<u>124,151.72</u>	<u>464,867.00</u>

存货年末余额中含有建造合同形成的资产的汇总信息如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
累计已发生成本	952,142,994.57	690,094,135.45	392,954,875.29
累计已确认毛利减已确 认亏损之净额	204,245,747.52	141,164,161.59	75,843,597.98
预计合同损失准备	(175,733.23)	(124,151.72)	(464,867.00)
建造合同资产坏账准备	(459,186.80)	-	-
已办理结算金额	<u>(799,375,205.46)</u>	<u>(548,617,299.80)</u>	<u>(309,881,957.22)</u>
	<u>356,378,616.60</u>	<u>282,516,845.52</u>	<u>158,451,649.05</u>

10. 其他流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	1,253,564.03	775,678.96	488,905.47
预缴企业所得税	<u>-</u>	<u>807,720.57</u>	<u>-</u>
	<u>1,253,564.03</u>	<u>1,583,399.53</u>	<u>488,905.47</u>

11. 长期应收款

长期应收款为到期日在一年以上的应收质保金。

长期应收款的账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内	10,262,712.56	6,125,219.70	5,330,761.64
减：长期应收款 坏账准备	(513,135.63)	(306,260.98)	(266,538.08)
	<u>9,749,576.93</u>	<u>5,818,958.72</u>	<u>5,064,223.56</u>

于2019年12月31日长期应收款按照整个存续期预期信用损失计提的坏账准备变动如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初金额	306,260.98	-	-	306,260.98
本年计提	206,874.65	-	-	206,874.65
本年转回	-	-	-	-
年末余额	<u>513,135.63</u>	-	-	<u>513,135.63</u>

于2018年12月31日及2017年12月31日长期应收款坏账准备变动如下：

	2018 年	2017 年
年初余额	266,538.08	121,069.81
本年计提	39,722.90	145,468.27
本年转回	-	-
年末余额	<u>306,260.98</u>	<u>266,538.08</u>

12. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

	2019 年 房屋及建筑物	2018 年 房屋及建筑物	2017 年 房屋及建筑物
原价			
年初余额	6,024,092.68	6,024,092.68	-
固定资产转入	5,412,140.94	-	6,024,092.68
处置或报废	(1,613,944.46)	-	-
年末余额	<u>9,822,289.16</u>	<u>6,024,092.68</u>	<u>6,024,092.68</u>
累计折旧			
年初余额	(1,144,577.76)	(858,433.32)	-
计提	(331,248.02)	(286,144.44)	(190,762.96)
固定资产转入	(225,495.28)	-	(667,670.36)
处置或报废	-	-	-
年末余额	<u>(1,701,321.06)</u>	<u>(1,144,577.76)</u>	<u>(858,433.32)</u>
账面价值			
年末	<u>8,120,968.10</u>	<u>4,879,514.92</u>	<u>5,165,659.36</u>
年初	<u>4,879,514.92</u>	<u>5,165,659.36</u>	-

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房等五处房产，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，这些投资性房地产已办妥产权证书。

于2018年，本公司抵押账面价值为人民币4,879,514.92元的投资性房地产及账面价值为人民币3,609,577.62元的固定资产，并以乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得短期借款人民币71,000,000.00元，因此于2018年12月31日这些投资性房地产为受限资产，参见附注五、55。

于2019年，本公司抵押账面价值为人民币4,593,370.48元的投资性房地产及账面价值为人民币3,391,510.98元的固定资产，并以乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得短期借款人民币100,000,000.00元，因此于2019年12月31日这些投资性房地产为受限资产，参见附注五、55。

13. 固定资产

2019年	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
原价				
年初余额	112,704,365.13	12,694,006.63	2,083,552.74	127,481,924.50
购置	362,887.64	4,370,703.24	1,207,434.51	5,941,025.39
转出至投资性				
房地产	(5,412,140.94)	-	-	(5,412,140.94)
处置或报废	(2,722,922.54)	(596,528.00)	(42,010.00)	(3,361,460.54)
年末余额	<u>104,932,189.29</u>	<u>16,468,181.87</u>	<u>3,248,977.25</u>	<u>124,649,348.41</u>
累计折旧				
年初余额	(23,338,748.57)	(8,264,337.55)	(1,415,332.08)	(33,018,418.20)
计提	(5,242,141.98)	(1,830,205.58)	(443,583.13)	(7,515,930.69)
转出至投资性				
房地产	225,495.28	-	-	225,495.28
处置或报废	<u>576,973.61</u>	<u>566,701.60</u>	<u>39,909.50</u>	<u>1,183,584.71</u>
年末余额	<u>(27,778,421.66)</u>	<u>(9,527,841.53)</u>	<u>(1,819,005.71)</u>	<u>(39,125,268.90)</u>
账面价值				
年末	<u>77,153,767.63</u>	<u>6,940,340.34</u>	<u>1,429,971.54</u>	<u>85,524,079.51</u>
年初	<u>89,365,616.56</u>	<u>4,429,669.08</u>	<u>668,220.66</u>	<u>94,463,506.30</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产(续)

2018年

	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
原价				
年初余额	124,396,129.51	10,172,006.90	1,403,626.75	135,971,763.16
购置	3,798,196.48	2,912,375.73	679,925.99	7,390,498.20
处置或报废	(15,489,960.86)	(390,376.00)	-	(15,880,336.86)
年末余额	<u>112,704,365.13</u>	<u>12,694,006.63</u>	<u>2,083,552.74</u>	<u>127,481,924.50</u>
累计折旧				
年初余额	(19,322,476.34)	(7,284,221.37)	(1,224,579.72)	(27,831,277.43)
计提	(5,574,140.60)	(1,350,973.38)	(190,752.36)	(7,115,866.34)
处置或报废	<u>1,557,868.37</u>	<u>370,857.20</u>	-	<u>1,928,725.57</u>
年末余额	<u>(23,338,748.57)</u>	<u>(8,264,337.55)</u>	<u>(1,415,332.08)</u>	<u>(33,018,418.20)</u>
账面价值				
年末	<u>89,365,616.56</u>	<u>4,429,669.08</u>	<u>668,220.66</u>	<u>94,463,506.30</u>
年初	<u>105,073,653.17</u>	<u>2,887,785.53</u>	<u>179,047.03</u>	<u>108,140,485.73</u>

2017年

	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
原价				
年初余额	131,025,732.57	9,421,193.09	1,489,654.30	141,936,579.96
购置	5,183,334.71	1,408,790.81	45,054.55	6,637,180.07
转出至投资性				
房地产	(6,024,092.68)	-	-	(6,024,092.68)
处置或报废	(5,788,845.09)	(657,977.00)	(131,082.10)	(6,577,904.19)
年末余额	<u>124,396,129.51</u>	<u>10,172,006.90</u>	<u>1,403,626.75</u>	<u>135,971,763.16</u>
累计折旧				
年初余额	(14,093,254.37)	(6,667,889.64)	(1,118,556.88)	(21,879,700.89)
计提	(6,200,380.55)	(1,241,409.88)	(217,063.53)	(7,658,853.96)
转出至投资性				
房地产	667,670.36	-	-	667,670.36
处置或报废	<u>303,488.22</u>	<u>625,078.15</u>	<u>111,040.69</u>	<u>1,039,607.06</u>
年末余额	<u>(19,322,476.34)</u>	<u>(7,284,221.37)</u>	<u>(1,224,579.72)</u>	<u>(27,831,277.43)</u>
账面价值				
年末	<u>105,073,653.17</u>	<u>2,887,785.53</u>	<u>179,047.03</u>	<u>108,140,485.73</u>
年初	<u>116,932,478.20</u>	<u>2,753,303.45</u>	<u>371,097.42</u>	<u>120,056,879.07</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产(续)

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司账面价值人民币69,989,284.39元、人民币74,572,045.15元及人民币75,327,161.65元的房屋建筑物所有权或使用权受到限制，参见附注五、55。

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司通过以房抵工程款方式取得的固定资产账面价值如下：

房屋及建筑物	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
原价	13,244,210.44	21,016,386.28	32,708,150.66
累计折旧	(2,688,216.22)	(2,613,237.25)	(2,961,659.14)
账面价值	<u>10,555,994.22</u>	<u>18,403,149.03</u>	<u>29,746,491.52</u>

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司经营性租出固定资产的账面价值如下：

	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
房屋及建筑物 注	<u>3,179,989.07</u>	<u>3,362,565.11</u>	<u>3,545,141.15</u>

注：于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司经营性租出固定资产均为根据《福田区企业人才住房配售管理办法》申购并已出租给本公司员工的人才保障住房。

五、财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产(续)

于各资产负债表日，未办妥产权证书的固定资产如下：

		2019年12月31日	
		账面价值	未办妥产权证书原因
梅林颂德花园2栋2808房		373,314.36	政府人才住房
梅林颂德花园2栋404房		307,743.53	政府人才住房
威海洲际假日公寓37-1102	注3	241,774.25	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1103	注3	240,734.87	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1107	注6	238,656.67	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1002	注3	240,905.99	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1003	注3	212,274.93	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1005	注3	211,956.15	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1007	注3	238,094.56	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-902	注3	239,046.91	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-905	注3	210,775.79	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-907	注3	236,256.92	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-805	注3	209,136.35	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-807	注6	234,419.27	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-702	注3	235,327.85	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-703	注3	207,359.66	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-705	注6	207,496.90	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-707	注6	232,581.29	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-502	注3	233,468.33	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-605	注6	205,857.46	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-607	注6	230,743.53	产权证办理中
平湖坤宜福苑5栋801房		425,307.24	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋802房		425,258.21	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋803房		284,839.52	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋804房		415,142.86	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋2907房		517,667.98	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋2908房		321,436.43	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋2909房		479,894.57	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋2910房		479,949.82	政府人才住房
合计		8,337,422.20	

五、财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产(续)

		2018年12月31日	
		账面价值	未办妥产权证书原因
威海滨海新城2028号9-1712	注4	619,982.84	产权证办理中
威海滨海新城2028号18-1101	注4	563,738.55	产权证办理中
平湖坤宜福苑5栋2907房		546,746.14	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋2910房		506,909.26	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋2909房		506,851.01	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋801房		449,197.32	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋802房		449,145.53	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋804房		438,461.98	政府人才住房
梅林颂德花园2栋2808房		396,449.88	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋2908房		339,491.99	政府人才住房
梅林颂德花园2栋404房		326,815.49	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋803房		300,839.36	政府人才住房
威海洲际假日公寓37-1102	注3	255,680.57	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1002	注3	254,762.39	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1105	注5	254,731.01	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1103	注3	254,581.43	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-902	注3	252,796.27	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1107	注6	252,383.71	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1007	注3	251,789.20	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-802	注3	250,829.81	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-907	注3	249,845.84	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-702	注3	248,863.37	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-807	注6	247,902.47	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-502	注3	246,896.93	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-707	注6	245,958.89	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-607	注6	244,015.41	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1003	注3	224,484.45	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1005	注3	224,147.43	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-905	注3	222,899.15	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-903	注3	222,751.68	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-805	注3	221,165.39	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-705	注6	219,431.62	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-703	注3	219,286.46	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-605	注6	217,697.86	产权证办理中
合计		10,727,530.69	

五、财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产(续)

		2017年12月31日	
		账面价值	未办妥产权证书原因
成都万科翡丽郡8栋2单元2楼2号房	注1	893,019.81	产权证办理中
威海滨海新城2028号9-1712房	注4	653,703.32	产权证办理中
威海滨海新城2028号18-1101房	注4	594,399.87	产权证办理中
平湖坤宜福苑5栋2907房		575,824.30	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋2910房		533,868.70	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋2909房		533,807.45	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋801房		473,087.40	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋802房		473,032.85	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋804房		461,781.10	政府人才住房
梅林颂德花园2栋2808房		419,585.40	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋2908房		357,547.55	政府人才住房
梅林颂德花园2栋404房		345,887.45	政府人才住房
平湖坤宜福苑5栋803房		316,839.20	政府人才住房
昆明万科金色领域7栋21层2122房	注2	273,854.38	产权证办理中, 已于2018年办妥
昆明万科金色领域7栋21层2118房	注2	272,742.22	产权证办理中, 已于2018年办妥
昆明万科金色领域7栋21层2121房	注2	272,742.22	产权证办理中, 已于2018年办妥
昆明万科金色领域7栋21层2117房	注2	272,401.62	产权证办理中, 已于2018年办妥
昆明万科金色领域7栋21层2119房	注2	272,401.62	产权证办理中, 已于2018年办妥
昆明万科金色领域7栋21层2120房	注2	272,401.62	产权证办理中, 已于2018年办妥
威海洲际假日公寓37-1102	注3	269,586.89	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1002	注3	268,618.79	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1105	注5	268,585.61	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1103	注3	268,427.99	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-902	注3	266,545.63	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1107	注6	266,110.75	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1007	注3	265,483.84	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-802	注3	264,472.25	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-907	注3	263,434.76	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-702	注3	262,398.89	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-807	注6	261,385.67	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-502	注3	260,325.53	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-707	注6	259,336.49	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-607	注6	257,287.29	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1003	注3	236,693.97	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1005	注3	236,338.71	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-905	注3	235,022.51	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-903	注3	234,867.00	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-805	注3	233,194.43	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-705	注6	231,366.34	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-703	注3	231,213.26	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-605	注6	229,538.26	产权证办理中
合计		13,839,162.94	

五、财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产(续)

注1：成都万科翡丽郡8栋2单元2楼2号房已于2018年7月出售。

注2：昆明万科金色领域7栋21层2117房、2118房、2119房、2120房、2121房及2122房已于2018年7月取得房产证并于2018年11月出售。

注3：威海洲际假日公寓15处房产已于2018年7月至2019年7月签订房屋销售合同，其中威海洲际假日公寓37-903房及802房已于2019年12月办理房产证，其余13套房产已于2020年1月办理房产证，但尚未完成产权转移手续。

注4：威海滨海新城2028号18-1101房、9-1712房已分别于2018年7月及2018年8月签订房屋销售合同。威海滨海新城2028号18-1101房已于2019年4月办理房产证，且已经完成产权转移手续；威海滨海新城2028号9-1712房已于2019年4月办理房产证，于2019年7月完成产权转移手续。

注5：威海洲际假日公寓37-1105房已于2019年12月办理房产证。

注6：威海洲际假日公寓6处房产已于2020年1月办理房产证。

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2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日的整体财务状况构成任何重大不利影响。

五、财务报表主要项目注释(续)

14. 无形资产

	2019年	2018年	2017年
软件、专利及其他			
原价			
年初余额	8,850,761.67	7,452,889.21	5,234,604.99
购置	1,329,038.99	1,397,872.46	2,218,284.22
处置或报废	—	—	—
年末余额	<u>10,179,800.66</u>	<u>8,850,761.67</u>	<u>7,452,889.21</u>
累计摊销			
年初余额	(2,313,722.79)	(1,533,407.99)	(938,488.62)
计提	(923,033.25)	(780,314.80)	(594,919.37)
处置或报废	—	—	—
年末余额	<u>(3,236,756.04)</u>	<u>(2,313,722.79)</u>	<u>(1,533,407.99)</u>
账面价值			
年末余额	<u>6,943,044.62</u>	<u>6,537,038.88</u>	<u>5,919,481.22</u>
年初余额	<u>6,537,038.88</u>	<u>5,919,481.22</u>	<u>4,296,116.37</u>

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司均无未办妥产权证书的无形资产。

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司均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。

五、财务报表主要项目注释(续)

15. 递延所得税资产/负债

	2019 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	7,519,532.46	1,145,235.27
存货跌价准备	634,920.03	95,238.00
递延收益	1,742,733.30	423,547.92
应付暂估款	41,498,292.88	6,224,743.93
应付职工薪酬	13,058,882.32	1,958,832.35
其他非流动资产减值准备	1,131,009.00	169,651.35
应收款项融资公允价值变动-损失准备	128,364,867.42	24,616,805.00
应收款项融资公允价值变动-其他	14,015,869.03	2,102,380.35
合计	<u>207,966,106.44</u>	<u>36,736,434.17</u>

	2018 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	96,534,169.46	17,193,144.39
存货跌价准备	124,151.72	18,622.76
应付暂估款	32,132,949.16	4,819,942.37
应付职工薪酬	11,880,616.61	1,782,092.49
递延收益	1,864,087.38	441,751.04
其他非流动资产减值准备	763,899.00	114,584.85
合计	<u>143,299,873.33</u>	<u>24,370,137.90</u>

	2017 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	75,225,808.67	18,806,452.17
存货跌价准备	464,867.00	116,216.75
应付暂估款	34,926,306.34	8,731,576.59
应付职工薪酬	25,590,580.50	6,397,645.13
递延收益	1,985,441.46	496,360.37
合计	<u>138,193,003.97</u>	<u>34,548,251.01</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

15. 递延所得税资产/负债(续)

于2018年11月30日，本公司取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201844205349），于有效期2018年至2020年内，本公司享受按15%缴纳企业所得税的优惠政策。基于此，本公司对自2018年12月31日起的递延所得税资产与递延所得税负债进行了相关调整。

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司均无未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损。

	2019 年 12 月 31 日	
	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	7,146,033.77	1,555,510.83
免租期租金收入确认的税法和会计准则差异	<u>164,558.18</u>	<u>41,139.55</u>
合计	<u>7,310,591.95</u>	<u>1,596,650.38</u>
	2018 年 12 月 31 日	
	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	3,175,364.24	615,604.10
免租期租金收入确认的税法和会计准则差异	<u>124,639.82</u>	<u>31,159.96</u>
合计	<u>3,300,004.06</u>	<u>646,764.06</u>
	2017 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
免租期租金收入确认的税法和会计准则差异	<u>76,005.06</u>	<u>19,001.27</u>
合计	<u>76,005.06</u>	<u>19,001.27</u>

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司均无未确认递延所得税负债的暂时性差异。

16. 其他非流动资产

	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
预付购房款	44,019,600.79	32,482,755.52	48,471,348.00
待结转上市费用	1,637,452.83	2,550,038.63	2,032,585.80
预付软件款	295,490.00	1,273,405.00	844,950.00
预付购车款	<u>73,840.00</u>	<u>679,738.69</u>	-
	<u>46,026,383.62</u>	<u>36,985,937.84</u>	<u>51,348,883.80</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

16. 其他非流动资产(续)

其他非流动资产的账龄分析如下：

	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
1年以内	18,951,133.59	13,525,476.52	39,117,669.01
1年至2年	8,642,809.20	22,756,774.52	12,101,214.79
2年至3年	19,430,997.00	1,337,585.80	130,000.00
3年以上	<u>132,452.83</u>	<u>130,000.00</u>	-
	47,157,392.62	37,749,836.84	51,348,883.80
减值准备：	(1,131,009.00)	(763,899.00)	-
	<u>46,026,383.62</u>	<u>36,985,937.84</u>	<u>51,348,883.80</u>

其他非流动资产减值准备变动如下：

	2019 年	2018 年	2017 年
年初余额	763,899.00	-	-
本年计提	367,110.00	763,899.00	-
本年转回	-	-	-
年末余额	<u>1,131,009.00</u>	<u>763,899.00</u>	-

于各资产负债表日，账龄大于1年的重要其他非流动资产的明细如下：

2019年12月31日

	年末余额	减值准备	占其他非流动资产年末 余额合计数的比例(%)	未及时结算 的原因
珠海市锦荣房地产开发 有限公司	7,616,619.00	1,131,009.00	16.15	房屋尚未交付
佛山泓迅置业有限公司	7,498,660.00	-	15.90	房屋尚未交付
广州富思房地产开发 有限公司	2,320,423.00	-	4.92	房屋尚未交付
天津星耀投资有限公司	1,889,305.00	-	4.01	房屋尚未交付
咸阳高科实业发展有限 公司	1,831,413.00	-	3.88	房屋尚未交付
厦门市万管投资有限公 司	1,457,630.20	-	3.09	房屋尚未交付
清远市喜龙房地产开发 有限公司	1,256,509.00	-	2.66	房屋尚未交付
清远市锦盛房地产开发 有限公司	<u>1,081,800.00</u>	-	<u>2.29</u>	房屋尚未交付
	<u>24,952,359.20</u>	<u>1,131,009.00</u>	<u>52.90</u>	

五、财务报表主要项目注释(续)

16. 其他非流动资产(续)

于各资产负债表日，账龄大于1年的重要其他非流动资产的明细如下(续)：

2018年12月31日

	年末余额	减值准备	占其他非流动资产年末 余额合计数的比例(%)	未及时结算 的原因
佛山泓迅置业有限公司	7,498,660.00	-	19.86	房屋尚未交付
珠海市锦荣房地产开发有 限公司	6,852,718.00	763,899.00	18.15	房屋尚未交付
惠州市华盛投资有限公司	2,854,539.00	-	7.56	房屋尚未交付
天津星耀投资有限公司	<u>1,889,305.00</u>	<u>-</u>	<u>5.01</u>	房屋尚未交付
	<u>19,095,222.00</u>	<u>763,899.00</u>	<u>50.58</u>	

2017年12月31日

	年末余额	占其他非流动资产年末 余额合计数的比例(%)	未及时结算的原因
重庆万卓置业有限公司	<u>9,938,113.00</u>	<u>19.35</u>	房屋尚未交付

五、财务报表主要项目注释(续)

17. 资产减值准备

2019年

	上年末余额	会计政策变更	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
应收票据坏账准备	693,514.66	(693,514.66)	-	-	-	-	-
应收账款坏账准备	90,993,906.62	(90,993,906.62)	-	-	-	-	-
应收款项融资损失准备	-	90,906,204.29	90,906,204.29	46,743,592.55	(9,284,929.42)	-	128,364,867.42
其他应收款坏账准备	4,310,919.20	(83,584.34)	4,227,334.86	4,913,685.85	(2,348,973.32)	-	6,792,047.39
长期应收款坏账准备	306,260.98	-	306,260.98	206,874.65	-	-	513,135.63
预付账款坏账准备	229,568.00	-	229,568.00	214,349.44	-	(229,568.00)	214,349.44
存货跌价准备							
-合同预计损失准备	124,151.72	-	124,151.72	187,459.19	-	(135,877.68)	175,733.23
存货跌价准备							
-建造合同资产坏账准备	-	-	-	467,427.70	-	(8,240.90)	459,186.80
其他非流动资产							
减值准备	<u>763,899.00</u>	<u>-</u>	<u>763,899.00</u>	<u>367,110.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,131,009.00</u>
	<u>97,422,220.18</u>	<u>(864,801.33)</u>	<u>96,557,418.85</u>	<u>53,100,499.38</u>	<u>(11,633,902.74)</u>	<u>(373,686.58)</u>	<u>137,650,328.91</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

17. 资产减值准备(续)

2018年

	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
应收票据坏账准备	-	693,514.66	-	-	693,514.66
应收账款坏账准备	70,862,943.12	28,337,453.94	(8,206,490.44)	-	90,993,906.62
其他应收款坏账准备	4,096,327.47	1,625,153.60	(1,410,561.87)	-	4,310,919.20
长期应收款坏账准备	266,538.08	39,722.90	-	-	306,260.98
预付账款坏账准备	-	229,568.00	-	-	229,568.00
建造合同预计损失准备	464,867.00	124,151.72	-	(464,867.00)	124,151.72
其他非流动资产 减值准备	-	763,899.00	-	-	763,899.00
	<u>75,690,675.67</u>	<u>31,813,463.82</u>	<u>(9,617,052.31)</u>	<u>(464,867.00)</u>	<u>97,422,220.18</u>

2017年

	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
应收账款坏账准备	74,510,408.82	20,066,491.77	(23,713,957.47)	-	70,862,943.12
其他应收款坏账准备	2,674,103.75	1,809,780.80	(387,557.08)	-	4,096,327.47
长期应收款坏账准备	121,069.81	145,468.27	-	-	266,538.08
建造合同预计损失准备	<u>220,902.39</u>	<u>467,007.60</u>	<u>-</u>	<u>(223,042.99)</u>	<u>464,867.00</u>
	<u>77,526,484.77</u>	<u>22,488,748.44</u>	<u>(24,101,514.55)</u>	<u>(223,042.99)</u>	<u>75,690,675.67</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

18. 短期借款

		2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
保证及抵押借款	注1	106,797,000.00	111,000,000.00	70,200,000.00
质押借款	注2	<u>8,166,661.67</u>	<u>10,983,094.37</u>	<u>23,373,375.38</u>
		<u>114,963,661.67</u>	<u>121,983,094.37</u>	<u>93,573,375.38</u>

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，上述借款的年利率分别为3.72%至7.29%、3.92%至12.00%及3.92%至7.70%

注1：于2019年12月31日，本公司短期借款人民币100,000,000.00元以账面价值为人民币3,391,510.98元的固定资产和人民币4,593,370.48元的投资性房地产抵押及乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得；本公司短期借款人民币6,797,000.00元以账面价值为人民币62,567,218.89元的固定资产抵押及乔荣健的个人信用担保取得。参见附注五、55。

于2018年12月31日，本公司短期借款人民币71,000,000.00元以账面价值为人民币3,609,577.62元的固定资产和人民币4,879,514.92元的投资性房地产抵押及乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得。本公司短期借款人民币20,000,000.00元以账面价值为人民币66,701,559.57元的固定资产抵押及乔荣健的个人信用担保取得。本公司短期借款人民币20,000,000.00元以乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得。参见附注五、55。

于2017年12月31日，本公司短期借款人民币48,200,000.00元以乔荣健、张安个人所有的福田天安科技创业园大厦A602抵押及乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得；于2018年1月15日，乔荣健、曹秀萍与银行签订补充合同，约定将担保信息变更为以公司自有的万科双城水岸逸湖苑住宅小区悠然庄18号楼1802号房产及佛山市禅城区季华五路55号402-404号房产作为抵押物，担保人未发生变更。该些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生的债权所对应的担保金额。本公司短期借款人民币22,000,000.00元以账面价值为人民币70,835,900.25元的深业泰然大厦八层的办公楼抵押及乔荣健的个人信用担保取得。参见附注五、55。

注2：于2019年12月31日，本公司短期借款人民币8,166,661.67元以人民币6,000,000.00元的定期保证金质押及乔荣健、曹秀萍个人信用担保取得。参见附注五、55。

于2018年12月31日，本公司和第三方保理公司达成应收账款保理安排并将人民币10,983,094.37元的应收账款质押给第三方保理公司，用于取得短期借款人民币10,983,094.37元，借款年利率为12.00%，期限为12个月。参见附注五、55。

于2017年12月31日，本公司质押除万科集团、华润集团、美的集团、碧桂园集团系列项目之外的全部应收款项共计人民币311,278,762.38元及乔荣健的个人信用担保用于取得短期借款人民币20,000,000.00元。本公司已质押的商业承兑汇票为人民币2,383,619.74元，用于取得短期借款人民币2,383,619.74元，借款年利率为7.7%，期限为10个月；本公司已质押的电子银行承兑汇票为人民币989,755.64元，用于取得短期借款人民币989,755.64元，借款年利率为6.00%，期限为4个月。参见附注五、55。

五、财务报表主要项目注释(续)

19. 应付票据

	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
商业承兑汇票	-	-	-
银行承兑汇票	<u>16,921,828.74</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>16,921,828.74</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

于2019年12月31日，本公司人民币6,921,828.74元的应付票据通过质押账面价值为人民币10,127,479.45元的交易性金融资产所取得。

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司均无到期未付的应付票据。

20. 应付账款

应付账款不计息，并通常在约定期限内清偿。

	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
1年以内	775,144,262.73	478,155,787.41	288,083,546.48
1至2年	27,438,025.82	17,810,425.08	12,826,531.29
2至3年	10,148,095.95	5,983,289.60	5,595,235.62
3年以上	<u>7,419,913.84</u>	<u>4,872,384.32</u>	<u>4,152,602.23</u>
	<u>820,150,298.34</u>	<u>506,821,886.41</u>	<u>310,657,915.62</u>

于2019年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	与本公司关系	2019年12月31日	未偿还原因
深圳市中泰建筑劳务有限公司	第三方	11,905,046.69	尚未到付款期
中建劳务分包（深圳）有限公司	第三方	5,508,611.15	尚未到付款期
深圳市川金建筑劳务有限公司	第三方	4,343,420.32	尚未到付款期
深圳市佳飞建筑劳务分包有限公司	第三方	2,020,321.01	尚未到付款期
广州润城实业集团有限公司	第三方	<u>1,070,427.64</u>	尚未到付款期
		<u>24,847,826.81</u>	

五、财务报表主要项目注释(续)

20. 应付账款(续)

于2018年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	与本公司关系	2018年12月31日	未偿还原因
深圳市中泰建筑劳务有限公司	第三方	7,226,309.00	尚未到付款期
深圳市川金建筑劳务有限公司	第三方	6,087,730.38	尚未到付款期
深圳市佳飞建筑劳务分包有限公司	第三方	2,284,734.74	尚未到付款期
广州润城实业集团有限公司	第三方	1,070,427.64	尚未到付款期
广州金俊萌华建材有限公司	第三方	<u>776,997.46</u>	尚未到付款期
		<u>17,446,199.22</u>	

于2017年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	与本公司关系	2017年12月31日	未偿还原因
深圳市佳飞建筑劳务分包有限公司	第三方	5,627,404.18	尚未到付款期
深圳市川金建筑劳务有限公司	第三方	4,474,656.36	尚未到付款期
深圳市中泰建筑劳务有限公司	第三方	4,450,143.83	尚未到付款期
北京信美信木制品有限公司	第三方	194,956.97	尚未到付款期
长沙市雨花区正行橱柜衣柜厂	第三方	<u>120,775.23</u>	尚未到付款期
		<u>14,867,936.57</u>	

21. 预收款项

	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
预收工程款	28,171,740.02	26,232,514.74	8,648,592.83
建造合同形成的负债	<u>105,125,737.34</u>	<u>41,044,512.47</u>	<u>14,837,721.17</u>
	<u>133,297,477.36</u>	<u>67,277,027.21</u>	<u>23,486,314.00</u>

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司均无账龄超过1年的重要预收款项。

余额中含有建造合同形成的负债的汇总信息如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
累计已发生成本	923,907,442.80	490,193,335.23	382,130,873.45
累计已确认毛利减已			
确认亏损之净额	178,624,658.00	81,466,302.15	68,578,069.27
已办理结算金额	<u>(1,207,657,838.14)</u>	<u>(612,704,149.85)</u>	<u>(465,546,663.89)</u>
	<u>(105,125,737.34)</u>	<u>(41,044,512.47)</u>	<u>(14,837,721.17)</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

22. 应付职工薪酬

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	66,866,127.65	255,802,829.22	(216,067,104.53)	106,601,852.34
离职后福利（设定提存计划）	-	13,677,904.95	(13,677,904.95)	-
	<u>66,866,127.65</u>	<u>269,480,734.17</u>	<u>(229,745,009.48)</u>	<u>106,601,852.34</u>

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	57,516,198.32	158,030,184.88	(148,680,255.55)	66,866,127.65
离职后福利（设定提存计划）	-	8,243,229.67	(8,243,229.67)	-
	<u>57,516,198.32</u>	<u>166,273,414.55</u>	<u>(156,923,485.22)</u>	<u>66,866,127.65</u>

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	58,940,267.07	120,411,389.00	(121,835,457.75)	57,516,198.32
离职后福利（设定提存计划）	-	6,459,757.35	(6,459,757.35)	-
	<u>58,940,267.07</u>	<u>126,871,146.35</u>	<u>(128,295,215.10)</u>	<u>57,516,198.32</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

22. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下：

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	66,866,127.65	236,873,976.36	(197,138,251.67)	106,601,852.34
职工福利费	-	2,594,035.50	(2,594,035.50)	-
社会保险费	-	6,204,424.70	(6,204,424.70)	-
其中：医疗保险费	-	5,548,889.23	(5,548,889.23)	-
工伤保险费	-	188,335.38	(188,335.38)	-
生育保险费	-	467,200.09	(467,200.09)	-
住房公积金	-	5,853,352.65	(5,853,352.65)	-
工会经费和职工教育经费	-	4,277,040.01	(4,277,040.01)	-
	<u>66,866,127.65</u>	<u>255,802,829.22</u>	<u>(216,067,104.53)</u>	<u>106,601,852.34</u>

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	57,516,198.32	144,809,656.99	(135,459,727.66)	66,866,127.65
职工福利费	-	1,824,292.25	(1,824,292.25)	-
社会保险费	-	4,455,643.08	(4,455,643.08)	-
其中：医疗保险费	-	3,950,283.34	(3,950,283.34)	-
工伤保险费	-	229,411.25	(229,411.25)	-
生育保险费	-	275,948.49	(275,948.49)	-
住房公积金	-	4,334,561.85	(4,334,561.85)	-
工会经费和职工教育经费	-	2,606,030.71	(2,606,030.71)	-
	<u>57,516,198.32</u>	<u>158,030,184.88</u>	<u>(148,680,255.55)</u>	<u>66,866,127.65</u>

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	58,940,267.07	111,066,897.85	(112,490,966.60)	57,516,198.32
职工福利费	-	1,188,038.10	(1,188,038.10)	-
社会保险费	-	3,581,964.97	(3,581,964.97)	-
其中：医疗保险费	-	3,026,492.36	(3,026,492.36)	-
工伤保险费	-	316,135.27	(316,135.27)	-
生育保险费	-	239,337.34	(239,337.34)	-
住房公积金	-	2,564,477.25	(2,564,477.25)	-
工会经费和职工教育经费	-	2,010,010.83	(2,010,010.83)	-
	<u>58,940,267.07</u>	<u>120,411,389.00</u>	<u>(121,835,457.75)</u>	<u>57,516,198.32</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

22. 应付职工薪酬(续)

设定提存计划如下：

2019年				
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	-	13,498,231.17	(13,498,231.17)	-
失业保险费	-	179,673.78	(179,673.78)	-
	-	13,677,904.95	(13,677,904.95)	-
2018年				
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	-	8,084,825.09	(8,084,825.09)	-
失业保险费	-	158,404.58	(158,404.58)	-
	-	8,243,229.67	(8,243,229.67)	-
2017年				
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	-	6,321,881.58	(6,321,881.58)	-
失业保险费	-	137,875.77	(137,875.77)	-
	-	6,459,757.35	(6,459,757.35)	-

五、财务报表主要项目注释(续)

23. 应交税费

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
企业所得税	14,368,803.68	-	11,078,135.19
增值税	6,065,620.88	4,003,364.06	181,865.51
个人所得税	2,619,077.89	573,431.55	559,925.64
城市建设维护税	685,459.80	236,902.59	137,511.37
教育费附加	281,793.58	101,610.48	58,933.38
地方教育费附加	165,448.52	73,906.80	39,288.96
房产税及其他	17,312.24	36,905.74	325,310.12
	<u>24,203,516.59</u>	<u>5,026,121.22</u>	<u>12,380,970.17</u>

24. 其他应付款

其他应付款的账龄分析如下:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1年以内	9,256,554.24	12,653,696.93	6,864,057.61
1至2年	2,308,295.31	812,717.12	444,253.31
2至3年	309,895.50	137,914.00	72,583.46
3年以上	967,375.48	848,198.93	780,337.90
	<u>12,842,120.53</u>	<u>14,452,526.98</u>	<u>8,161,232.28</u>

其他应付款按性质分类如下:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
往来款	5,097,967.23	4,050,656.85	2,616,394.38
预提费用	1,122,556.36	3,506,649.18	1,768,559.44
处置抵工程款房产的预收定金	1,857,500.00	3,083,084.00	1,010,000.00
应付中介机构费	750,000.00	1,500,000.00	750,000.00
各类押金及保证金	726,872.45	462,410.50	351,014.50
其他	3,287,224.49	1,849,726.45	1,665,263.96
	<u>12,842,120.53</u>	<u>14,452,526.98</u>	<u>8,161,232.28</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

25. 一年内到期的非流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	<u>4,951,200.00</u>	<u>4,951,200.00</u>	<u>4,951,200.00</u>

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，上述借款的年利率均为4.90%。

26. 其他流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
待转销项税	<u>34,559,049.27</u>	<u>18,271,719.38</u>	<u>9,983,142.14</u>

27. 长期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
保证及抵押借款	10,315,400.00	15,266,600.00	20,217,800.00
减：一年内到期的 长期借款 (附注五、25)	<u>(4,951,200.00)</u>	<u>(4,951,200.00)</u>	<u>(4,951,200.00)</u>
	<u>5,364,200.00</u>	<u>10,315,400.00</u>	<u>15,266,600.00</u>

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，上述借款的年利率均为4.90%，按照实际提款日中国人民银行公布施行的五年期贷款基准利率，每12个月浮动一次。

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司长期借款（含一年内到期的长期借款）以账面价值为人民币62,567,218.89元、人民币66,701,559.57元及人民币70,835,900.25元的深业泰然大厦八层办公楼抵押及股东乔荣健信用保证取得，参见附注五、55。

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司均无已逾期未偿还的借款。

五、财务报表主要项目注释(续)

28. 递延收益

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	<u>1,864,087.38</u>	<u>-</u>	<u>(121,354.08)</u>	<u>1,742,733.30</u>

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	<u>1,985,441.46</u>	<u>-</u>	<u>(121,354.08)</u>	<u>1,864,087.38</u>

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	<u>1,361,387.12</u>	<u>734,500.00</u>	<u>(110,445.66)</u>	<u>1,985,441.46</u>

于各资产负债表日，涉及政府补助的负债项目如下：

2019年

	年初余额	本年新增	本年计入 其他收益	年末余额	与资产/收益 相关
总部企业-购置办公 用房支持	<u>1,864,087.38</u>	<u>-</u>	<u>(121,354.08)</u>	<u>1,742,733.30</u>	与资产相关

2018年

	年初余额	本年新增	本年计入 其他收益	年末余额	与资产/收益 相关
总部企业-购置办公 用房支持	<u>1,985,441.46</u>	<u>-</u>	<u>(121,354.08)</u>	<u>1,864,087.38</u>	与资产相关

五、财务报表主要项目注释(续)

28. 递延收益(续)

2017年

	年初余额	本年新增	本年计入 其他收益	年末余额	与资产/收益 相关
总部企业-购置办公 用房支持	注 1,361,387.12	734,500.00	(110,445.66)	1,985,441.46	与资产相关

注：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。

29. 股本

2019年

	年初及年末余额
中天健	44,000,000.00
中天安	36,000,000.00
乔荣健	12,080,000.00
张安	9,960,000.00
天人合一	8,000,000.00
顺其自然	<u>3,510,000.00</u>
	<u>113,550,000.00</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

29. 股本(续)

2018年

年初及年末余额

中天健	44,000,000.00
中天安	36,000,000.00
乔荣健	12,080,000.00
张安	9,960,000.00
天人合一	8,000,000.00
顺其自然	<u>3,510,000.00</u>
	<u>113,550,000.00</u>

2017年

	年初余额	本年变动 注1	年末余额
中天健	44,000,000.00	-	44,000,000.00
中天安	36,000,000.00	-	36,000,000.00
乔荣健	11,000,000.00	1,080,000.00	12,080,000.00
张安	9,000,000.00	960,000.00	9,960,000.00
天人合一	8,000,000.00	-	8,000,000.00
万丰资产	5,550,000.00	(5,550,000.00)	-
顺其自然	<u>-</u>	<u>3,510,000.00</u>	<u>3,510,000.00</u>
	<u>113,550,000.00</u>	<u>-</u>	<u>113,550,000.00</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

29. 股本(续)

注1：于2017年12月20日，本公司召开2017年第三次临时股东大会并通过决议，同意万丰资产将所持本公司股份555万股分别转让给顺其自然351万股、乔荣健108万股、张安96万股。

于2017年12月26日，万丰资产与顺其自然、乔荣健、张安于深圳联合产权交易所签订股份转让协议书，按前述数量及每股13元的价格转让所持有本公司之股份，并完成过户手续。转让完成后，本公司的股权结构为：中天健持4,400万股，持股比例38.7494%；中天安持3,600万股，持股比例31.7041%；乔荣健持1,208万股，持股比例10.6385%；张安持996万股，持股比例8.7715%；天人合一持800万股，持股比例7.0454%；顺其自然持351万股，持股比例3.0911%。

30. 资本公积

2019年

	年初余额	本年增加	年末余额
股本溢价	74,165,818.59	-	74,165,818.59
股份支付	<u>978,624.00</u>	<u>-</u>	<u>978,624.00</u>
	<u>75,144,442.59</u>	<u>-</u>	<u>75,144,442.59</u>

2018年

	年初余额	本年增加	年末余额
股本溢价	74,165,818.59	-	74,165,818.59
股份支付	<u>978,624.00</u>	<u>-</u>	<u>978,624.00</u>
	<u>75,144,442.59</u>	<u>-</u>	<u>75,144,442.59</u>

2017年

	年初余额	本年增加	年末余额
股本溢价	74,165,818.59	-	74,165,818.59
股份支付	<u>978,624.00</u>	<u>-</u>	<u>978,624.00</u>
	<u>75,144,442.59</u>	<u>-</u>	<u>75,144,442.59</u>

股份支付的变动情况参见附注九。

五、财务报表主要项目注释(续)

31. 专项储备

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	<u>3,693,084.69</u>	<u>52,660,954.08</u>	<u>(54,012,357.14)</u>	<u>2,341,681.63</u>

2018 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	<u>6,679,239.73</u>	<u>27,154,628.38</u>	<u>(30,140,783.42)</u>	<u>3,693,084.69</u>

2017 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	<u>10,501,990.67</u>	<u>18,671,246.28</u>	<u>(22,493,997.22)</u>	<u>6,679,239.73</u>

本公司依据财政部、国家安全生产监督管理总局制定的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企[2012]16号）的规定按建造安装工程造价的2%提取安全生产费用，并按其规定使用。

32. 其他综合收益

资产负债表中其他综合收益累积余额：

	2018年 12月31日	会计政策变更	2019年 1月1日	增减变动	2019年 12月31日
应收款项融资公允价值变动	-	80,184,328.18	80,184,328.18	38,132,714.48	118,317,042.66
应收款项融资损失准备	-	<u>(74,563,690.33)</u>	<u>(74,563,690.33)</u>	<u>(31,839,863.66)</u>	<u>(106,403,553.99)</u>
	-	<u>5,620,637.85</u>	<u>5,620,637.85</u>	<u>6,292,850.82</u>	<u>11,913,488.67</u>

利润表中其他综合收益/(损失)本年发生额：

2019 年

	税前发生额	减：所得税	税后金额
将重分类进损益的其他综合收益			
应收款项融资公允价值变动	44,862,017.04	6,729,302.56	38,132,714.48
应收款项融资坏账准备	<u>(37,458,663.13)</u>	<u>(5,618,799.47)</u>	<u>(31,839,863.66)</u>
	<u>7,403,353.91</u>	<u>1,110,503.09</u>	<u>6,292,850.82</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

33. 盈余公积

2019 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>48,046,155.98</u>	<u>18,323,402.65</u>	<u>-</u>	<u>66,369,558.63</u>

2018 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>38,090,670.60</u>	<u>9,955,485.38</u>	<u>-</u>	<u>48,046,155.98</u>

2017 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>30,075,754.85</u>	<u>8,014,915.75</u>	<u>-</u>	<u>38,090,670.60</u>

根据公司法及公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计金额达到本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

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。

五、财务报表主要项目注释(续)

34. 未分配利润

	2019 年	2018 年	2017 年
年初未分配利润	309,316,704.06	250,967,335.60	200,201,228.18
会计政策变更对年初的影响	<u>735,081.05</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年初未分配利润	310,051,785.11	250,967,335.60	200,201,228.18
净利润	183,234,026.50	99,554,853.84	80,149,157.46
减：提取法定盈余公积	(18,323,402.65)	(9,955,485.38)	(8,014,915.75)
应付普通股股利 注	<u>-</u>	<u>(31,250,000.00)</u>	<u>(21,368,134.29)</u>
年末未分配利润	<u>474,962,408.96</u>	<u>309,316,704.06</u>	<u>250,967,335.60</u>

注：

根据本公司股东于 2017 年 7 月 25 日通过的决议案，同意本公司宣告分配 2016 年度含税现金股利人民币 21,368,134.29 元。

根据本公司股东于 2018 年 5 月 17 日通过的决议案，同意本公司宣告分配 2017 年度含税现金股利人民币 21,250,000.00 元。

根据本公司股东于 2018 年 9 月 28 日通过的决议案，同意本公司宣告分配 2018 年 1 至 6 月含税现金股利人民币 10,000,000.00 元。

五、财务报表主要项目注释(续)

35. 营业收入及成本

营业收入列示如下：

	2019年	2018年	2017年
主营业务	2,337,557,778.71	1,362,518,670.83	939,108,232.95
其他业务	<u>2,071,824.48</u>	<u>454,279.68</u>	<u>335,605.21</u>
	<u>2,339,629,603.19</u>	<u>1,362,972,950.51</u>	<u>939,443,838.16</u>

营业成本列示如下：

	2019年	2018年	2017年
主营业务	1,961,094,771.41	1,139,342,961.39	769,954,889.14
其他业务	<u>1,954,825.71</u>	<u>468,720.48</u>	<u>351,685.83</u>
	<u>1,963,049,597.12</u>	<u>1,139,811,681.87</u>	<u>770,306,574.97</u>

按板块的营业收入列示如下：

	2019年	2018年	2017年
住宅批量精装修业务	2,231,034,597.21	1,273,580,865.56	921,180,358.39
非住宅批量精装修业务	98,946,000.54	83,916,676.96	15,373,507.29
设计业务	7,577,180.96	5,021,128.31	2,554,367.27
其他业务	<u>2,071,824.48</u>	<u>454,279.68</u>	<u>335,605.21</u>
	<u>2,339,629,603.19</u>	<u>1,362,972,950.51</u>	<u>939,443,838.16</u>

建造合同均为固定造价合同，信息如下：

	2019年	2018年	2017年
累计已发生成本	7,104,717,732.25	5,148,623,230.00	4,012,768,495.34
累计已确认毛利减已 确认亏损之净额	1,674,497,467.03	1,300,611,371.53	1,078,968,563.66
预计合同损失准备	(175,733.23)	(124,151.72)	(464,867.00)
建造合同资产 坏账准备	(459,186.80)	-	-
已办理结算金额	<u>(8,527,327,389.99)</u>	<u>(6,207,638,116.76)</u>	<u>(4,947,658,264.12)</u>
	<u>251,252,889.26</u>	<u>241,472,333.05</u>	<u>143,613,927.88</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

35. 营业收入及成本(续)

年末的应收/应付客户合同款项：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收客户合同款项			
-已完工未结算项目 (附注五、9)	356,378,616.60	282,516,845.52	158,451,649.05
应付客户合同款项			
-已结算未完工项目 (附注五、21)	(105,125,737.34)	(41,044,512.47)	(14,837,721.17)
	<u>251,252,879.26</u>	<u>241,472,333.05</u>	<u>143,613,927.88</u>

36. 税金及附加

	2019 年	2018 年	2017 年
城市维护建设税	6,203,741.16	2,801,486.95	1,804,019.53
教育费附加	2,658,746.21	1,200,637.26	773,151.23
地方教育费附加	1,772,497.48	800,424.84	515,434.15
房产税及其他	<u>2,567,853.14</u>	<u>2,104,736.50</u>	<u>1,792,460.71</u>
	<u>13,202,837.99</u>	<u>6,907,285.55</u>	<u>4,885,065.62</u>

37. 销售费用

	2019 年	2018 年	2017 年
职工薪酬	16,171,429.84	11,945,278.18	7,316,085.27
办公及差旅费	1,382,470.50	1,114,578.77	748,856.02
展览及广告宣传费	228,602.81	338,265.86	23,588.66
其他	<u>909,191.98</u>	<u>751,374.86</u>	<u>564,650.32</u>
	<u>18,691,695.13</u>	<u>14,149,497.67</u>	<u>8,653,180.27</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

38. 管理费用

	2019 年	2018 年	2017 年
职工薪酬	60,878,852.79	29,936,123.97	27,581,318.73
折旧及摊销	5,839,007.06	6,053,723.20	6,636,119.22
咨询及中介机构费	3,801,833.74	2,289,904.36	2,233,383.00
办公及差旅费	4,706,174.79	4,404,829.80	3,322,258.62
业务招待费	986,897.49	840,102.01	901,483.21
其他	<u>2,042,793.69</u>	<u>1,185,289.01</u>	<u>1,158,493.45</u>
	<u>78,255,559.56</u>	<u>44,709,972.35</u>	<u>41,833,056.23</u>

39. 研发费用

	2019 年	2018 年	2017 年
职工薪酬	6,810,162.87	5,848,438.53	4,762,076.62
直接材料	180,787.49	410,347.83	96,118.85
折旧及摊销	1,117,496.58	820,658.97	644,475.57
其他	<u>82,901.02</u>	<u>113,642.72</u>	<u>56,700.28</u>
	<u>8,191,347.96</u>	<u>7,193,088.05</u>	<u>5,559,371.32</u>

40. 财务费用

	2019 年	2018 年	2017 年
利息支出	6,451,334.31	6,161,336.94	3,793,975.23
减：利息收入	(345,781.08)	(413,157.17)	(205,303.03)
金融机构手续费	<u>4,432,500.21</u>	<u>4,683,415.27</u>	<u>5,177,779.74</u>
	<u>10,538,053.44</u>	<u>10,431,595.04</u>	<u>8,766,451.94</u>

利息收入明细如下：

	2019 年	2018 年	2017 年
货币资金	<u>345,781.08</u>	<u>413,157.17</u>	<u>205,303.03</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

41. 其他收益

与日常活动相关的政府补助如下：

	2019年	2018 年	2017 年	与资产 /收益相关
深圳市企业上市培育				
项目资助经费	-	-	1,000,000.00	与收益相关
经济贡献支持	-	-	400,000.00	与收益相关
综合贡献支持	700,000.00	500,000.00	-	与收益相关
人才奖励支持	600,000.00	500,000.00	-	与收益相关
产业转型升级补助	-	500,000.00	200,000.00	与收益相关
个人所得税手续费返还	225,034.68	-	174,716.99	与收益相关
高新企业认定奖	250,000.00	-	-	与收益相关
企业研发资助	409,000.00	-	-	与收益相关
总部企业-购置办公				
用房支持	121,354.08	121,354.08	110,445.66	与资产相关
失业保险稳岗补贴	109,143.81	103,147.54	83,669.53	与收益相关
创意设计作品获奖支持	500,000.00	-	-	与收益相关
其他	<u>38,800.00</u>	<u>-</u>	<u>70,600.00</u>	与收益相关
	<u>2,953,332.57</u>	<u>1,724,501.62</u>	<u>2,039,432.18</u>	

42. 投资收益

	2019年	2018年	2017年
可供出售金融资产在			
持有期内取得的收益	-	980,760.43	229,972.60
处置可供出售金融资产			
取得的收益	-	1,487,207.63	231,863.05
处置交易性金融资产			
取得的收益	<u>1,784,651.17</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,784,651.17</u>	<u>2,467,968.06</u>	<u>461,835.65</u>

43. 公允价值变动收益

	2019年	2018年	2017年
交易性金融资产公允			
价值变动	<u>614,177.30</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

44. 信用减值损失(自2019年1月1日起适用)

	2019 年	2018 年	2017 年
应收款项融资坏账损失	37,458,663.13	-	-
其他应收款坏账损失	2,564,712.53	-	-
预付账款坏账损失	214,349.44	-	-
长期应收款(含一年 内到期的非流动 资产)坏账损失	<u>206,874.65</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>40,444,599.75</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

45. 资产减值损失/(转回)

	2019 年	2018 年	2017 年
坏账损失/(转回)	-	21,308,360.79	(2,079,773.71)
其他非流动资产 减值损失	367,110.00	763,899.00	-
存货跌价损失	<u>654,886.89</u>	<u>124,151.72</u>	<u>467,007.60</u>
	<u>1,021,996.89</u>	<u>22,196,411.51</u>	<u>(1,612,766.11)</u>

46. 资产处置收益

	2019 年	2018 年	2017 年
固定资产处置收益	459,836.94	4,644,628.97	533,475.03
其他非流动资产处置收益	<u>219,476.00</u>	<u>2,800,691.99</u>	<u>474,290.10</u>
	<u>679,312.94</u>	<u>7,445,320.96</u>	<u>1,007,765.13</u>

47. 营业外收入

	2019 年	2018 年	2017 年
政府补助	-	-	1,200,000.00
其他	<u>70,667.90</u>	<u>57,696.56</u>	<u>-</u>
	<u>70,667.90</u>	<u>57,696.56</u>	<u>1,200,000.00</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

47. 营业外收入(续)

政府补助如下:

	2019 年	2018 年	2017 年	与资产 /收益相关
上市企业支持资金				
-完成上市辅导支持	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,200,000.00</u>	与收益相关
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,200,000.00</u>	

48. 营业外支出

	2019 年	2018 年	2017 年
对外捐赠	-	-	30,000.00
其他支出	<u>104,140.01</u>	<u>-</u>	<u>212,586.62</u>
	<u>104,140.01</u>	<u>-</u>	<u>242,586.62</u>

49. 政府补助

本公司存在采用净额法核算的政府补助，冲减相关成本费用如下：

	2019 年	2018 年	2017 年
与收益相关的政府补助			
直接冲减财务费用	<u>349,200.00</u>	<u>-</u>	<u>767,000.00</u>

其余政府补助，参见附注五、28、41 及 47。

50. 费用按性质分类

本公司营业成本、销售费用、管理费用及研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2019 年	2018 年	2017 年
耗用的原材料	705,208,034.17	429,587,355.81	288,321,459.27
劳务分包成本	917,465,914.97	523,187,610.95	346,767,133.39
职工薪酬	269,480,734.17	166,273,414.55	126,871,146.35
折旧及摊销	8,770,211.96	8,182,325.58	8,444,536.29
其他	<u>167,263,304.50</u>	<u>78,633,533.05</u>	<u>55,947,907.49</u>
	<u>2,068,188,199.77</u>	<u>1,205,864,239.94</u>	<u>826,352,182.79</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

51. 所得税费用

	2019 年	2018 年	2017 年
当年所得税费用	38,441,640.52	18,908,175.93	27,816,786.08
递延所得税费用	(9,443,749.80)	10,805,875.90	(2,446,593.28)
	<u>28,997,890.72</u>	<u>29,714,051.83</u>	<u>25,370,192.80</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2019 年	2018 年	2017 年
利润总额	212,231,917.22	129,268,905.67	105,519,350.26
按法定税率 25%计算的所得税费用	53,057,979.30	32,317,226.42	26,379,837.57
优惠税率的影响	(23,195,364.51)	(12,417,163.60)	-
不可抵扣费用	1,009,004.44	820,925.33	640,964.37
研发费用加计扣除的影响	(1,535,877.74)	(1,348,704.01)	(694,921.41)
所得税率变动对递延所得税的影响	-	11,088,306.45	-
安全生产费的影响	(337,850.77)	(746,538.76)	(955,687.73)
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>28,997,890.72</u>	<u>29,714,051.83</u>	<u>25,370,192.80</u>

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。

五、财务报表主要项目注释(续)

52. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日(一般为股票发行日)起计算确定。

基本每股收益的具体计算如下：

	2019 年	2018 年	2017 年 注 1
收益			
归属于本公司普通股 股东的当期净利润	183,234,026.50	99,554,853.84	80,149,157.46
股份			
本公司发行在外的普 通股的加权平均数	113,550,000	113,550,000	113,550,000
基本每股收益 (人民币元/股)	<u>1.61</u>	<u>0.88</u>	<u>0.71</u>

注1：于2017年12月20日，本公司召开2017年第三次临时股东大会并通过决议，同意万丰资产将所持本公司股份555万股，分别转让给顺其自然351万股、乔荣健108万股、张安96万股。于2017年12月26日，万丰资产与顺其自然、乔荣健、张安于深圳联合产权交易所签订股份转让协议书，按前述价数量及每股13元的价格转让所持有本公司之股份，并完成过户手续。转让完成后，公司股份总额不发生变动，仍为113,550,000股。

本公司无稀释性潜在普通股。

五、财务报表主要项目注释(续)

53. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2019 年	2018 年	2017 年
收回的押金和保证金	31,797,789.39	34,466,882.12	16,628,195.82
收到的应收账款保理 及应收票据贴现息	22,270,699.47	11,929,370.06	12,872,071.12
政府补助	2,831,978.49	1,603,147.54	4,630,486.52
利息收入	694,981.08	404,690.53	199,453.03
租赁收入	422,465.65	405,644.91	259,600.15
其他	<u>52,026.03</u>	<u>57,696.56</u>	<u>-</u>
	<u>58,069,940.11</u>	<u>48,867,431.72</u>	<u>34,589,806.64</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2019 年	2018 年	2017 年
支付的押金和保证金	34,378,093.06	44,461,786.05	20,137,618.22
支付的应收账款保理 及应收票据贴现息	38,757,626.96	21,078,218.76	17,477,402.08
管理费用	10,669,964.10	9,673,102.96	7,335,266.11
销售费用	2,520,265.29	2,204,219.49	1,337,095.00
研发费用	1,381,185.09	523,990.55	152,819.13
其他	<u>12,126,015.03</u>	<u>5,428,929.61</u>	<u>360,577.98</u>
	<u>99,833,149.53</u>	<u>83,370,247.42</u>	<u>46,800,778.52</u>

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2019 年	2018 年	2017 年
上市中介费用	<u>669,458.76</u>	<u>232,500.00</u>	<u>517,500.00</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

54. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2019 年	2018 年	2017 年
净利润	183,234,026.50	99,554,853.84	80,149,157.46
加：资产减值损失/(转回)	1,021,996.89	22,196,411.51	(1,612,766.11)
信用减值损失	40,444,599.75	-	-
固定资产折旧	7,515,930.69	7,115,866.34	7,658,853.96
无形资产摊销	923,033.25	780,314.80	594,919.37
投资性房地产折旧	331,248.02	286,144.44	190,762.96
处置固定资产、投资性房地 产、无形资产和其他长期 资产的收益	(679,312.94)	(7,445,320.96)	(1,007,765.13)
财务费用	6,800,534.31	6,161,336.94	4,560,975.23
投资收益	(1,784,651.17)	(2,467,968.06)	(461,835.65)
公允价值变动	(614,177.30)	-	-
递延所得税资产的减少/(增加)	(11,504,139.28)	10,178,113.11	(2,465,594.55)
递延所得税负债的增加	949,886.32	627,762.79	19,001.27
专项储备的减少	(1,351,403.06)	(2,986,155.04)	(3,822,750.94)
存货的增加	(75,199,799.09)	(142,216,739.99)	(16,905,376.60)
经营性应收项目的增加	(510,056,326.22)	(192,963,829.33)	(23,874,646.65)
经营性应付项目的(减少)/增加	<u>531,596,785.79</u>	<u>297,215,186.83</u>	<u>(11,658,604.56)</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>171,628,232.46</u>	<u>96,035,977.22</u>	<u>31,364,330.06</u>

票据背书转让：

	2019 年	2018 年	2017 年
收到的承兑汇票背书转让	<u>18,701,247.05</u>	<u>1,098,472.00</u>	<u>6,345,128.79</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

54. 现金流量表补充资料(续)

现金及现金等价物净变动:

	2019年	2018年	2017年
现金及现金等价物的 年末余额	78,447,746.92	47,822,651.21	70,079,082.74
减: 现金及现金等价物 的年初余额	(47,822,651.21)	(70,079,082.74)	(36,169,207.95)
现金及现金等价物 净增加/(减少)额	<u>30,625,095.71</u>	<u>(22,256,431.53)</u>	<u>33,909,874.79</u>

(2) 不涉及现金的重大投资活动:

	2019年	2018 年	2017 年
以房抵工程款减少的应 收工程款	<u>11,800,900.59</u>	<u>8,118,538.73</u>	<u>33,158,100.51</u>

(3) 不涉及现金的重大筹资活动:

	2019 年	2018 年	2017 年
应付账款代理付款(注1)	83,166,661.67	46,000,000.00	30,000,000.00
未终止确认的已质押商 业承兑汇票到期(注2)	<u>-</u>	<u>3,373,375.38</u>	<u>1,542,703.40</u>
	<u>83,166,661.67</u>	<u>49,373,375.38</u>	<u>31,542,703.40</u>

注1: 本公司向招商银行申请占用本公司授信额度向应付账款供应商开展代理付款业务, 该业务发生时, 由银行代本公司向应付账款供应商先行付款, 减少应付账款并确认等额短期借款, 导致出现不涉及现金的筹资活动。

注2: 未终止确认的已质押商业承兑汇票到期时, 应收票据与短期借款对抵, 导致出现不涉及现金的筹资活动。

五、财务报表主要项目注释(续)

54. 现金流量表补充资料(续)

现金及现金等价物

	2019 年	2018 年	2017 年
现金	78,447,746.92	47,822,651.21	70,079,082.74
其中：可随时用于支付 的银行存款	<u>78,447,746.92</u>	<u>47,822,651.21</u>	<u>70,079,082.74</u>
年末现金及现金等价物 余额	<u>78,447,746.92</u>	<u>47,822,651.21</u>	<u>70,079,082.74</u>

55. 所有权或使用权受到限制的资产

	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
货币资金	12,737,496.04	2,823,934.75	3,902,045.41
应收票据 注 1	-	-	3,373,375.38
应收账款 注 1	-	10,983,094.37	311,278,762.38
投资性房地产 注 2	4,593,370.48	4,879,514.92	5,165,659.36
固定资产 注 2	69,989,284.39	74,572,045.15	75,327,161.65
交易性金融资产 注 3	<u>10,127,479.45</u>	-	-
	<u>97,447,630.36</u>	<u>93,258,589.19</u>	<u>399,047,004.18</u>

于各资产负债表日，受到限制的货币资金具体明细如下：

	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
农民工工资保证金	1,302,894.79	2,322,118.17	305,850.00
保函保证金	2,331,056.23	501,368.05	500,000.00
业务保证金	6,000,000.00	-	-
专项使用账户	<u>3,103,545.02</u>	<u>448.53</u>	<u>3,096,195.41</u>
	<u>12,737,496.04</u>	<u>2,823,934.75</u>	<u>3,902,045.41</u>

注1：于2019年12月31日、2018年12月31日，本公司无已质押的应收票据。

于2017年12月31日，本公司已质押的商业承兑汇票及电子银行承兑汇票分别为人民币2,383,619.74元及人民币989,755.64元，用于取得短期借款人民币3,373,375.38元。

五、财务报表主要项目注释(续)

55. 所有权或使用权受到限制的资产(续)

于2018年12月31日，本公司和第三方保理公司达成了应收账款保理安排并将账面价值为人民币10,983,094.37元的应收账款质押给第三方保理公司用于取得短期借款人民币10,983,094.37元，详见附注六、2。于2017年12月31日，本公司短期借款人民币20,000,000.00元以质押除万科集团、华润集团、美的集团、碧桂园集团系列项目之外的全部应收款项共计人民币311,278,762.38元及乔荣健的个人信用担保取得。

注2：于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，账面价值分别为人民币4,030,554.52元、人民币4,260,907.96元及人民币4,491,261.40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。

于2019年12月31日，本公司以账面价值为人民币4,593,370.48元的投资性房地产，账面价值为人民币65,958,729.87元的固定资产以及人民币6,000,000.00元的定期保证金质押，取得长短期银行借款共计人民币125,279,061.67元；于2018年12月31日，本公司以账面价值为人民币4,879,514.92元的投资性房地产和账面价值为人民币70,311,137.19元的固定资产为抵押，取得长短期银行借款共计人民币106,266,600.00元；于2017年12月31日，本公司以账面价值为人民币5,165,659.36元的投资性房地产和账面价值为人民币70,835,900.25元的固定资产为抵押，取得长短期银行借款共计人民币42,217,800.00元。参见附注五、18、24及26。

注3：于2019年12月31日，本公司将账面价值人民币10,127,479.45元的交易性金融资产质押给银行并用于开具银行承兑汇票。

六、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

于各资产负债表日，各类金融工具的账面价值如下：

2019年12月31日

金融资产

	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	91,185,242.96	-	-	91,185,242.96
交易性金融资产	-	202,614,177.30	-	202,614,177.30
应收款项融资	-	-	1,051,529,508.22	1,051,529,508.22
其他应收款	73,332,702.63	-	-	73,332,702.63
长期应收款	9,749,576.93	-	-	9,749,576.93
	<u>174,267,522.52</u>	<u>202,614,177.30</u>	<u>1,051,529,508.22</u>	<u>1,428,411,208.04</u>

六、与金融工具相关的风险(续)

1. 金融工具分类(续)

金融负债

以摊余成本计量的金融负债

短期借款	114,963,661.67
应付账款	820,150,298.34
其他应付款中的金融负债	10,984,620.53
一年内到期的长期借款	4,951,200.00
长期借款	<u>5,364,200.00</u>
	<u>956,413,980.54</u>

2018年12月31日

金融资产

	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	50,646,585.96	-	50,646,585.96
可供出售金融资产	-	150,000,000.00	150,000,000.00
应收票据	13,176,778.54	-	13,176,778.54
应收账款	613,545,882.57	-	613,545,882.57
其他应收款	55,750,643.29	-	55,750,643.29
长期应收款	<u>5,818,958.72</u>	<u>-</u>	<u>5,818,958.72</u>
	<u>738,938,849.08</u>	<u>150,000,000.00</u>	<u>888,938,849.08</u>

金融负债

其他金融负债

短期借款	121,983,094.37
应付账款	506,821,886.41
其他应付款中的金融负债	11,369,442.98
一年内到期的长期借款	4,951,200.00
长期借款	<u>10,315,400.00</u>
	<u>655,441,023.76</u>

六、与金融工具相关的风险(续)

1. 金融工具分类(续)

2017年12月31日

金融资产

	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	73,981,128.15	-	73,981,128.15
可供出售金融资产	-	50,250,000.00	50,250,000.00
应收票据	4,363,430.62	-	4,363,430.62
应收账款	479,376,818.11	-	479,376,818.11
其他应收款	38,425,030.84	-	38,425,030.84
长期应收款	<u>5,064,223.56</u>	<u>-</u>	<u>5,064,223.56</u>
	<u>601,210,631.28</u>	<u>50,250,000.00</u>	<u>651,460,631.28</u>

金融负债

	其他金融负债
短期借款	93,573,375.38
应付账款	310,657,915.62
其他应付款中的金融负债	7,151,232.28
一年内到期的长期借款	4,951,200.00
长期借款	<u>15,266,600.00</u>
	<u>431,600,323.28</u>

六、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融资产转移

已转移但未终止确认的金融资产

于2019年12月31日及2017年12月31日，本公司已背书给供应商用于结算应付账款的承兑汇票的账面价值分别为人民币159,957.05元及人民币410,000.00元。本公司认为，本公司保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险，因此，继续全额确认其及与之相关的已结算应付账款。背书后，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2019年12月31日、2017年12月31日，本公司以其结算的应付账款账面价值总计为人民币159,957.05元及人民币410,000.00元。于2018年12月31日，本公司并无已背书给供应商用于结算但未终止确认的承兑汇票。

于2019年12月31日及2018年12月31日，本公司并无已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；于2017年12月31日，本公司已贴现给银行用于获取货币资金的电子银行承兑汇票的账面价值为人民币989,755.64元，以票据质押给第三方融资机构而取得的借款账面价值为人民币2,383,619.74元。本公司认为，本公司保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险，因此，全额确认其及与之相关的银行借款。贴现后，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2018年12月31日，作为日常业务的一部分，本公司和第三方保理公司达成了应收账款保理安排并将账面价值为人民币10,983,094.37元的应收账款转让给第三方保理公司。在该安排下，如果这些应收账款债务人推迟付款，本公司被要求补偿第三方机构损失。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2018年12月31日，在该安排下转移但尚未结算的应收账款的原账面价值为人民币10,983,094.37元。于2019年12月31日及2017年12月31日，无上述安排下转移但尚未结算的应收账款。

六、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融资产转移(续)

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2019年12月31日、2017年12月31日，本公司已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值分别为人民币15,641,290.00元及人民币1,778,221.28元。其到期日为1至5个月，根据《票据法》相关规定，若承兑银行或出票人拒绝付款的，其持有人有权向本公司追索（“继续涉入”）。本公司认为已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值或确认与之相关的取得的银行存款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本公司认为，继续涉入公允价值并不重大。

截至2019年度、2018年度及2017年度，本公司于其转移日未确认利得或损失。本公司无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书及贴现在2019年度、2018年度及2017年度大致均衡发生。

于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，作为日常业务的一部分，本公司和银行或第三方保理公司达成了应收账款的保理安排，并将账面价值分别为人民币692,319,068.55元、人民币277,333,362.10元及人民币280,710,600.24元的应收账款转让给银行或第三方保理公司。在该安排下，如果应收账款债务人推迟付款，本公司无须支付任何利息损失。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。本公司认为已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认与之相关的应收账款的账面价值。

于2019年12月31日及2017年12月31日，作为日常业务的一部分，本公司与银行达成了国内信用证福费廷的业务安排，已贴现给银行的国内延期收款信用证的账面价值分别为人民币2,946,175.00元及人民币4,000,000.00元。其到期日为1至12个月。根据与银行的协议免除对本公司信用证结算项下债权的追索权，因此，本公司认为已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应收账款的账面价值。于2018年12月31日，本公司无贴现给银行的国内延期收款信用证。

3. 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。本公司的主要金融工具包括货币资金、借款、应收票据及应收账款、应付票据及应付账款等。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

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。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

六、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

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货币资金、应收票据、交易性金融资产、可供出售金融资产、其他应收款及长期应收款，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金额。

本公司在每一资产负债表日面临的信用风险敞口为向客户收取的总金额减去坏账准备后的金额。

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。于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司具有特定信用风险集中，本公司的应收账款的33.78%、38.17%及42.96%，60.30%、59.95%及58.41%分别源于应收账款余额最大和前五大客户。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。

2019年

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。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- (1) 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- (2) 定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等；
- (3) 上限指标为债务人合同付款（包括本金和利息）逾期超过30天。

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

六、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

2019年(续)

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。

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- (1) 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务可能性。本公司的违约概率以应收款项历史迁移率模型为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- (2) 违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
- (3) 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。本公司在此过程中应用了专家判断，根据专家判断的结果，每年度对这些经济指标进行预测，并通过进行回归分析确定这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响。

应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款及长期应收款风险敞口信息见附注五、4、5、6、8及11。

于2019年12月31日，本公司无已逾期超过30天依然按照12个月预期信用损失对其计提减值准备的应收款项。

于2018年12月31日及2017年12月31日，本公司没有已逾期但未减值的应收票据及应收账款。

六、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

流动性风险

本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。

本公司的目标是运用银行借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司99.44%、98.43%及96.46%的债务在不足1年内到期。

下表概括了本公司金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2019年12月31日

	即期	3 个月内	3 个月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	-	14,963,661.67	100,000,000.00	-	-	114,963,661.67
应付账款	820,150,298.34	-	-	-	-	820,150,298.34
其他应付款中 的金融负债	10,984,620.53	-	-	-	-	10,984,620.53
一年内到期的 长期借款	-	1,237,800.00	3,713,400.00	-	-	4,951,200.00
长期借款	-	-	-	5,364,200.00	-	5,364,200.00
长短期借款 产生的利息	-	735,102.62	1,084,087.57	193,766.42	-	2,012,956.61
	<u>831,134,918.87</u>	<u>16,936,564.29</u>	<u>104,797,487.57</u>	<u>5,557,966.42</u>	<u>-</u>	<u>958,426,937.15</u>

六、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

2018年12月31日

	即期	3 个月内	3 个月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	-	18,972,029.57	103,011,064.80	-	-	121,983,094.37
应付账款	506,821,886.41	-	-	-	-	506,821,886.41
其他应付款中 的金融负债	11,369,442.98	-	-	-	-	11,369,442.98
一年内到期的 长期借款	-	1,237,800.00	3,713,400.00	-	-	4,951,200.00
长期借款	-	-	-	10,315,400.00	-	10,315,400.00
长短期借款 产生的利息	-	<u>1,087,854.65</u>	<u>1,609,324.56</u>	<u>547,595.41</u>	-	<u>3,244,774.62</u>
	<u>518,191,329.39</u>	<u>21,297,684.22</u>	<u>108,333,789.36</u>	<u>10,862,995.41</u>	-	<u>658,685,798.38</u>

2017年12月31日

	即期	3 个月内	3 个月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	-	22,000,000.00	71,573,375.38	-	-	93,573,375.38
应付账款	310,657,915.62	-	-	-	-	310,657,915.62
其他应付款中 的金融负债	7,151,232.28	-	-	-	-	7,151,232.28
一年内到期的 长期借款	-	1,237,800.00	3,713,400.00	-	-	4,951,200.00
长期借款	-	-	-	15,266,600.00	-	15,266,600.00
长短期借款 产生的利息	-	<u>1,047,933.70</u>	<u>1,738,586.53</u>	<u>1,184,463.12</u>	-	<u>3,970,983.35</u>
	<u>317,809,147.90</u>	<u>24,285,733.70</u>	<u>77,025,361.91</u>	<u>16,451,063.12</u>	-	<u>435,571,306.63</u>

六、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

市场风险

利率风险

本公司面临的利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

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2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日，本公司的长期借款为浮动利率借款。

若按浮动利率计算的借款整体加息/减息一个百分点，而所有其他变量不变，则2019年度、2018年度及2017年度净利润将分别减少/增加约人民币87,680.90元、人民币129,766.10元及人民币151,633.50元，除留存收益外，对本公司股东权益的其他组成部分并无影响。上述敏感性分析是假设利率变动已于2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日发生，并将承受的利率风险用于该日存在的金融工具而厘定。估计每增加或减少一个百分点是本公司管理层对年内直至下个年度资产负债表日为止利率能合理变动的评估。

4. 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。2019年度、2018年度及2017年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

六、与金融工具相关的风险(续)

4. 资本管理(续)

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：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
短期借款	114,963,661.67	121,983,094.37	93,573,375.38
应付账款	820,150,298.34	506,821,886.41	310,657,915.62
其他应付款中的金融负债	10,984,620.53	11,369,442.98	7,151,232.28
一年内到期的非流动负债	4,951,200.00	4,951,200.00	4,951,200.00
长期借款	5,364,200.00	10,315,400.00	15,266,600.00
减：货币资金	(91,185,242.96)	(50,646,585.96)	(73,981,128.15)
净负债	865,228,737.58	604,794,437.80	357,619,195.13
股东权益	<u>720,454,603.14</u>	<u>549,750,387.32</u>	<u>484,431,688.52</u>
资本和净负债	<u>1,585,683,340.72</u>	<u>1,154,544,825.12</u>	<u>842,050,883.65</u>
杠杆比率	<u>54.57%</u>	<u>52.38%</u>	<u>42.47%</u>

七、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

2019年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
交易性金融资产	-	202,614,177.30	-	202,614,177.30
应收款项融资	-	-	1,051,529,508.22	1,051,529,508.22
	-	202,614,177.30	1,051,529,508.22	1,254,143,685.52

七、公允价值的披露(续)

1. 以公允价值计量的资产和负债(续)

2018年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
可供出售金融资产	-	150,000,000.00	-	150,000,000.00

2017年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
可供出售金融资产	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00

2. 以公允价值披露的资产和负债

2019年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
长期应收款	-	9,609,941.82	-	9,609,941.82
长期借款(含一年内 到期的部分)	-	9,837,034.03	-	9,837,034.03
	-	19,446,975.85	-	19,446,975.85

七、公允价值的披露(续)

2. 以公允价值披露的资产和负债(续)

2018年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
长期应收款	-	5,462,397.45	-	5,462,397.45
长期借款(含一年内 到期的部分)	-	<u>13,872,235.79</u>	-	<u>13,872,235.79</u>
	-	<u>19,334,633.24</u>	-	<u>19,334,633.24</u>

2017年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
长期应收款	-	4,747,641.07	-	4,747,641.07
长期借款(含一年内 到期的部分)	-	<u>18,657,839.90</u>	-	<u>18,657,839.90</u>
	-	<u>23,405,480.97</u>	-	<u>23,405,480.97</u>

七、公允价值的披露(续)

3. 公允价值估值

金融工具公允价值

以下是本公司除账面价值与公允价值差异很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值差异的比较:

	账面价值		
	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
金融资产			
长期应收款	9,749,576.93	5,818,958.72	5,064,223.56
交易性金融资产	202,614,177.30	-	-
应收款项融资	1,051,529,508.22	-	-
可供出售金融资产	-	150,000,000.00	50,000,000.00
	<u>1,263,893,262.45</u>	<u>155,818,958.72</u>	<u>55,064,223.56</u>
金融负债			
长期借款(含一年内到期的部分)	<u>10,315,400.00</u>	<u>15,266,600.00</u>	<u>20,217,800.00</u>
	公允价值		
	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
金融资产			
长期应收款	9,609,941.82	5,462,397.45	4,747,641.07
交易性金融资产	202,614,177.30	-	-
应收款项融资	1,051,529,508.22	-	-
可供出售金融资产	-	150,000,000.00	50,000,000.00
	<u>1,263,753,627.34</u>	<u>155,462,397.45</u>	<u>54,747,641.07</u>
金融负债			
长期借款(含一年内到期的部分)	<u>9,837,034.03</u>	<u>13,872,235.79</u>	<u>18,657,839.90</u>

管理层已经评估了货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款及其他应付款等,因剩余期限不长,公允价值与账面价值相若。

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。

金融资产和金融负债的公允价值,以在公平交易中,熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定,而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

对于可供出售金融资产和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。

七、公允价值的披露(续)

3. 公允价值估值(续)

应收款项融资、长期应收款、长期借款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。2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日针对长期借款自身不履约风险评估为不重大。

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：

	年末公允价值	估值技术	不可观察输入值
应收款项融资	人民币1,051,529,508.22元	现金流量折现法	信用风险

八、关联方关系及交易

1. 最终控制人

本公司的最终控制人为自然人乔荣健。

截至2019年12月31日，乔荣健直接持有本公司10.6385%股权，通过深圳市中天健投资有限公司间接持有本公司38.7494%股权，通过天人合一间接持有本公司1.6134%股权，通过顺其自然间接持有本公司0.1057%股权，共计持有本公司51.1070%股权。

2. 其他关联方

	关联方关系
中天健	本公司最终控制人乔荣健控制的公司
张安	本公司股东、总经理
中天安	本公司股东、总经理张安控制的公司
天人合一	持有本公司 7.0454%股权的公司
顺其自然	持有本公司 3.0911%股权的公司
曹秀萍	最终控制人乔荣健之配偶

注1：截至2019年12月31日，天人合一持有公司800万股，占公司总股本的7.0454%。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合一间接持有本公司股份。天人合一为乔荣健、张安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。

注2：截至2019年12月31日，顺其自然持有公司351万股，持股比例3.0911%。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。

八、关联方关系及其交易(续)

3. 本公司与关联方的主要交易

(1) 关联方担保

接受关联方担保

2019 年

					截至 2019 年 12 月 31 日担保 是否履行完毕
		实际担保金额	担保起始日	担保到期日	
乔荣健	注 8	12,791,000.00	2014 年 1 月 22 日	2022 年 1 月 22 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 9	15,000,000.00	2019 年 1 月 18 日	2019 年 6 月 25 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 9	20,000,000.00	2019 年 5 月 23 日	2020 年 5 月 28 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 9	20,000,000.00	2019 年 5 月 23 日	2020 年 5 月 28 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 9	20,000,000.00	2019 年 6 月 14 日	2020 年 6 月 18 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 9	40,000,000.00	2019 年 6 月 20 日	2020 年 6 月 20 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 4	25,000,000.00	2018 年 6 月 22 日	2019 年 6 月 22 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 4	20,000,000.00	2018 年 8 月 27 日	2019 年 6 月 26 日	是
乔荣健	注 2	10,000,000.00	2018 年 8 月 17 日	2019 年 8 月 17 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 4	14,000,000.00	2018 年 1 月 24 日	2019 年 1 月 23 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 4	12,000,000.00	2018 年 5 月 28 日	2019 年 5 月 23 日	是
乔荣健	注 2	10,000,000.00	2018 年 11 月 8 日	2019 年 11 月 8 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 1	20,000,000.00	2018 年 11 月 20 日	2019 年 11 月 20 日	是
乔荣健	注 10	6,797,000.00	2019 年 12 月 13 日	2020 年 9 月 6 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 11	2,621,440.05	2019 年 12 月 6 日	2020 年 8 月 5 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 11	948,594.98	2019 年 12 月 10 日	2020 年 8 月 5 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 11	1,558,114.97	2019 年 12 月 11 日	2020 年 8 月 5 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 11	644,977.84	2019 年 12 月 11 日	2020 年 8 月 5 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 11	492,000.00	2019 年 12 月 17 日	2020 年 8 月 5 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 11	699,018.74	2019 年 12 月 23 日	2020 年 8 月 5 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 11	1,202,515.09	2019 年 12 月 23 日	2020 年 8 月 5 日	否

八、关联方关系及其交易(续)

3. 本公司与关联方的主要交易(续)

(1) 关联方担保(续)

2018 年

		实际担保金额	担保起始日	担保到期日	截至 2018 年 12 月 31 日担保 是否履行完毕
乔荣健	注 5	22,000,000.00	2017 年 3 月 28 日	2018 年 3 月 28 日	是
乔荣健	注 8	15,266,600.00	2014 年 1 月 22 日	2022 年 1 月 22 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 4	20,000,000.00	2017 年 7 月 27 日	2018 年 7 月 27 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 4	20,000,000.00	2017 年 9 月 22 日	2018 年 9 月 8 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 4	10,000,000.00	2017 年 7 月 27 日	2018 年 7 月 24 日	是
乔荣健	注 3	20,000,000.00	2017 年 12 月 18 日	2018 年 12 月 14 日	是
乔荣健	注 1	20,000,000.00	2018 年 3 月 21 日	2018 年 9 月 21 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 4	25,000,000.00	2018 年 6 月 22 日	2019 年 6 月 22 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 4	20,000,000.00	2018 年 8 月 27 日	2019 年 6 月 26 日	否
乔荣健	注 2	10,000,000.00	2018 年 8 月 17 日	2019 年 8 月 17 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 4	14,000,000.00	2018 年 1 月 24 日	2019 年 1 月 23 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 4	12,000,000.00	2018 年 5 月 28 日	2019 年 5 月 23 日	否
乔荣健	注 2	10,000,000.00	2018 年 11 月 8 日	2019 年 11 月 8 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 1	20,000,000.00	2018 年 11 月 20 日	2019 年 11 月 20 日	否

2017 年

		实际担保金额	担保起始日	担保到期日	截至 2017 年 12 月 31 日担保 是否履行完毕
乔荣健	注 6	4,000,000.00	2016 年 6 月 8 日	2017 年 6 月 8 日	是
乔荣健	注 6	4,000,000.00	2016 年 8 月 3 日	2017 年 8 月 3 日	是
乔荣健、曹秀萍、张安	注 7	15,000,000.00	2016 年 11 月 10 日	2017 年 9 月 6 日	是
乔荣健、曹秀萍、张安	注 7	30,000,000.00	2017 年 1 月 13 日	2017 年 7 月 13 日	是
乔荣健	注 5	22,000,000.00	2017 年 3 月 28 日	2018 年 3 月 28 日	否
乔荣健	注 8	20,217,800.00	2014 年 1 月 22 日	2022 年 1 月 22 日	否
乔荣健、曹秀萍、张安	注 4	20,000,000.00	2017 年 7 月 27 日	2018 年 7 月 27 日	否
乔荣健、曹秀萍、张安	注 4	20,000,000.00	2017 年 9 月 22 日	2018 年 9 月 8 日	否
乔荣健、曹秀萍、张安	注 4	10,000,000.00	2017 年 7 月 27 日	2018 年 7 月 24 日	否
乔荣健	注 3	20,000,000.00	2017 年 12 月 18 日	2018 年 12 月 14 日	否

注 1：2017 年 11 月 13 日，乔荣健与宁波银行股份有限公司深圳分行签订编号为“0730IkB20178108”保证担保合同，对本公司与宁波银行股份有限公司深圳分行签订的编号为“07300Ik20188086-089”之《借款合同》主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币80,000,000.00元。2018年10月9日，乔荣健及曹秀萍与宁波银行股份有限公司深圳分行签订编号为“0730IkB20188046”保证担保合同，对本公司与宁波银行股份有限公司深圳分行签订的编号为“07300KL20188008”之《国内信用证总协议》主合同项下发生的信用证业务提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币100,000,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

八、关联方关系及其交易(续)

3. 本公司与关联方的主要交易(续)

(1) 关联方担保(续)

- 注2：2018年5月15日，乔荣健与中国银行股份有限公司深圳梅林支行签订编号为“2018年圳中银福保字第1000048号”保证担保合同，对本公司与中国银行股份有限公司深圳梅林支行签订的编号为“2018年圳中银福借字第000061号”及“2018年圳中银福借字第000106号”之《借款合同》主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币120,000,000.00元。该些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生的债权所对应的担保金额。
- 注3：2017年8月17日，乔荣健与建设银行股份有限公司罗湖支行签订编号为“保2017综07226罗湖”保证担保合同，对本公司与建设银行股份有限公司罗湖支行签订的编号为“借2017综07226罗湖”《授信额度合同》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币100,000,000.00元。该些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。
- 注4：2017年6月27日，乔荣健、曹秀萍与招商银行股份有限公司深圳车公庙支行签订编号为“755XY2017001511”保证担保合同，同时，乔荣健及张安以其个人共同持有的福田天安科技创业园大厦A602房产（其中乔荣健占55%，张安占45%）抵押，共同对本公司与招商银行股份有限公司车公庙支行签订的编号为“755XY2017001511”《授信协议》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币100,000,000.00元；2018年1月15日，乔荣健与银行签订抵押物变更合同，约定将借款担保信息变更为以公司自有的万科双城水岸逸苑住宅小区悠然庄18号楼1802号房产及佛山市禅城区季华五路55号402-404号房产作为抵押物，担保人未发生变更。该些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生的债权所对应的担保金额。
- 注5：2017年3月3日，乔荣健与中国银行股份有限公司深圳福田支行签订编号为“2017年圳中银福高保字第0000022号”保证担保合同，对本公司与中国银行股份有限公司深圳福田支行签订的编号为“2017圳中银福额协字第0000022号”《授信额度协议》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币120,000,000.00元。该些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。
- 注6：2016年2月10日，乔荣健与中国银行股份有限公司深圳福田支行签订编号为“2016圳中银福保字第0000074号”保证担保合同，对本公司与中国银行股份有限公司深圳福田支行签订的编号为“2016圳中银福额协字第0000074号”《授信额度协议》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币40,000,000.00元。该些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。
- 注7：2015年9月16日，乔荣健、曹秀萍与招商银行股份有限公司车公庙支行签订编号为“2015年东字第0015383069号”保证担保合同，同时，乔荣健及张安以其个人共同持有的福田天安科技创业园大厦A602房产（其中，乔荣健占55%，张安占45%）抵押，共同对本公司与招商银行股份有限公司车公庙支行签订的编号为“2015年东字第0015383069号”《授信协议》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币80,000,000.00元。该些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

八、关联方关系及其交易(续)

3. 本公司与关联方的主要交易(续)

(1) 关联方担保(续)

注8：2014年1月20日，乔荣健与中国银行股份有限公司深圳福田支行签订编号为“2014圳中银福保字第000008号”保证担保合同，对本公司与中国银行股份有限公司深圳福田支行签订的编号为“2014年圳中银福固借字第000008号”《固定资产借款合同》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币39,610,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

注9：2019年4月11日，乔荣健、曹秀萍分别与招商银行股份有限公司深圳分行签订编号为“755XY201900580302”与“755XY201900580303”的保证担保合同，共同对本公司与招商银行股份有限公司深圳分行签订的编号为“755XY2019005803”《授信额度协议》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币150,000,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

注10：2019年3月7日，乔荣健与中国银行股份有限公司深圳梅林支行签订编号为“2019圳中银福保字第1000027号”保证担保合同，对本公司与中国银行股份有限公司深圳梅林支行签订的编号为“2019年圳中银福借字第0057号”之《借款合同》主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币130,000,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生的债权所对应的担保金额。

注11：2019年10月29日，乔荣健、曹秀萍分别与中国建设银行股份有限公司罗湖支行签订编号为“保2019普32407罗湖-1”与“保2019普32407罗湖-2”的保证担保合同，共同对本公司与中国建设银行股份有限公司罗湖支行签订的编号为“借2019普32407罗湖”《授信额度协议》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币30,000,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

(2) 其他关联方交易

	2019 年	2018 年	2017 年
董事、监事及关键 管理人员薪酬	<u>12,291,193.83</u>	<u>8,050,248.56</u>	<u>7,137,939.62</u>

九、股份支付

1. 概况

	2019 年	2018 年	2017 年
以股份支付换取的职工 服务总额	—	—	—

九、股份支付(续)

1. 概况（续）

其中，以权益结算的股份支付如下：

	2019 年	2018 年	2017 年
以权益结算的股份支付 计入资本公积的累积 金额	978,624.00	978,624.00	978,624.00

上述以权益结算的股份支付在各期均无已行权或失效的权益工具。

2. 股份支付计划

于2011年1月28日，中天装饰股东会审议通过股权激励计划，由拟进行股权激励的管理人员和长期服务于中天装饰的劳务公司的优秀班组长成立合伙企业作为股权激励平台，向公司增资，以实现管理机构和长期服务于中天装饰的劳务公司的优秀班组长的股权激励。

2011年5月3日，天人合一成立，注册资本人民币800万元。根据2012年12月20日中天装饰股东会决议和修改后的章程规定，中天装饰增加注册资本人民币800,000.00元，由新增股东天人合一认缴出资额人民币8,800,000.00元，其中人民币800,000.00元作为中天装饰的注册资本，超出注册资本部分人民币8,000,000.00元计入资本公积。天人合一持有中天装饰80万股，占中天装饰总股本的7.0454%。

2012年12月27日，中天装饰办理完成工商变更登记手续并取得了变更后的注册号为440301104099082的《企业法人营业执照》。截至2012年12月27日，23名管理人员及4名优秀班组长共持有天人合一股份395万股。

于2013年5月8日，普通合伙人乔荣健和张安将其持有的天人合一的股份154万股转让给中天装饰的24名管理人员；于2014年6月6日，二人继续转让天人合一的股份144.8万股给本公司的34名管理人员，以进一步实现员工股权激励。

授予的以权益结算的股份支付于授予日的公允价值，采用现金流折现法，以及蒙特卡洛模拟（MonteCarloSimulation）模型，结合授予股份的条款和条件做出估计。下表列示了所用模型的输入变量：

	2014 年 6 月 6 日 (授予日)	2013 年 5 月 8 日 (授予日)	2012 年 12 月 27 日 (授予日)
折现率（%）	17.38	18.75	19.51
股价波动率（%）	44.19	46.61	46.87

根据经评估确定的授予日时点管理人员及长期服务于本公司的劳务公司的班组长享有股权部分对应的公允价值、预计可行权日和各解锁日的离职率等，于2019年度、2018年度及2017年度本公司无确认的股份支付费用。

九、股份支付(续)

2. 股份支付计划(续)

于股份支付各授予日，授予管理人员及长期服务于本公司的劳务公司的班组长的股份的数量和公允价值如下：

	2014 年 6 月 6 日	2013 年 5 月 8 日	2012 年 12 月 27 日
股份数量	1,168,000.00	1,540,000.00	3,950,000.00
评估每股股票公允价值	2.22	1.38	1.22

各期股份支付计划中授予管理人员及长期服务于本公司的劳务公司的班组长的股份数量变动如下：

	2019 年	2018 年	2017 年
年初股份数量	6,168,000.00	6,188,000.00	6,188,000.00
本年减少	(20,000.00)	(20,000.00)	-
年末股份数量	<u>6,148,000.00</u>	<u>6,168,000.00</u>	<u>6,188,000.00</u>

十、承诺及或有事项

于资产负债表日，本公司并无须作披露的承诺及或有事项。

十一、资产负债表日后事项

新型冠状病毒感染的肺炎疫情自2020年1月在国内多地爆发，疫情及相关防控措施对包括湖北省在内的部分省市的房地产及其上下游行业的企业经营造成了一定影响，从而可能在一定程度上影响本公司部分批量精装修业务的复工时间、施工工期及项目推进进度，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。

本公司将继续密切关注肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告报出日，本公司判断，本次疫情对公司生产经营的影响总体可控，不会对本公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大不利影响。

十二、其他重要事项

1. 分部报告

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。

主要客户信息

于2017年，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入10%）人民币371,490,793.84 元，来自于对某一单个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的收入。

于2018年，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入10%）人民币337,524,762.89 元、人民币169,551,584.67 元及人民币153,643,875.48 元，分别来自于对三家单个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的收入。

于2019年，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入10%）人民币687,015,520.88元及人民币402,951,164.42元，分别来自于对两家单个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的收入。

2. 租赁

作为出租人

经营租出固定资产，参见附注五、12和13。

作为承租人

重大经营租赁

根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
1年以内(含1年)	3,099,021.54	2,921,049.27	1,100,520.15
1年至2年(含2年)	234,840.00	495,669.12	27,292.00
2年至3年(含3年)	<u>58,710.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>3,392,571.54</u>	<u>3,416,718.39</u>	<u>1,127,812.15</u>

1. 非经常性损益明细表

	2019 年	2018 年	2017 年
固定资产和无形资产处置损益	459,836.94	4,644,628.97	533,475.03
其他非流动资产处置损益	219,476.00	2,800,691.99	474,290.10
计入当期损益的政府补助	3,077,497.89	1,724,501.62	3,831,715.19
除上述各项之外的其他营业外 收入和支出	(33,472.11)	57,696.56	(242,586.62)
可供出售金融资产在持有期 内取得的投资收益	-	980,760.43	229,972.60
处置可供出售金融资产 取得的投资收益	-	1,487,207.63	231,863.05
处置交易性金融资产 取得的投资收益	1,784,651.17	-	-
交易性金融资产公允价值变动	614,177.30	-	-
单独进行减值测试的应收款项 减值准备转回	-	251,991.00	4,216,566.64
所得税影响数	6,122,167.19 (918,325.08)	11,947,478.20 (1,792,121.73)	9,275,295.99 (2,318,824.00)
非经常性损益净影响额	<u>5,203,842.11</u>	<u>10,155,356.47</u>	<u>6,956,471.99</u>

本公司对非经常性损益项目的确认依照中国证券监督管理委员会《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》（证监会公告[2008]43 号）的规定执行。

2. 净资产收益率和每股收益

2019 年

	加权平均净资产收益率(%)	基本每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	28.96	1.61
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	28.14	1.57

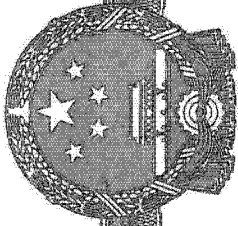
2018 年

	加权平均净资产收益率(%)	基本每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	19.23	0.88
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.26	0.79

2017 年

	加权平均净资产收益率(%)	基本每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.47	0.71
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.96	0.64

以上加权平均净资产收益率和每股收益按中国证券监督管理委员会证监会计字[2009]2号《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算与披露》（2010年修订）所载之计算公式计算。



统一社会信用代码

91110000051421390A

营业执照

(8-2) (副本)



名称 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

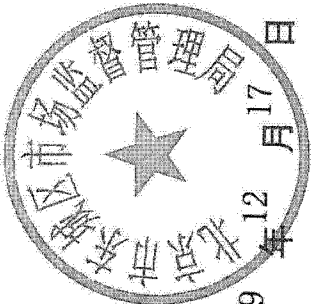
法定代表人 毛敦宁

经营范围

成立日期 2012年08月01日
合伙期限 2012年08月01日至 长期
主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

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

本复印件仅供深圳中天精装股份有限公司IPO申报使用



登记机关

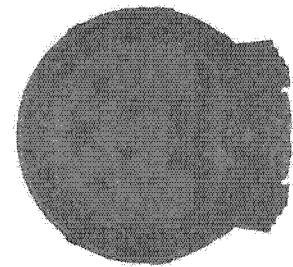
2019年12月17日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：毛鞍宁

主任会计师：

经营场所：

北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式：

特殊的普通合伙企业

执业证书编号：

11000243

批准执业文号：

财会函（2012）35号

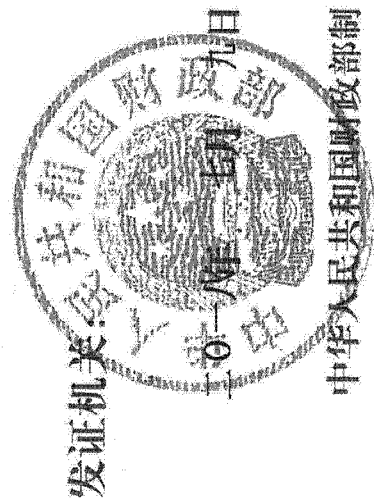
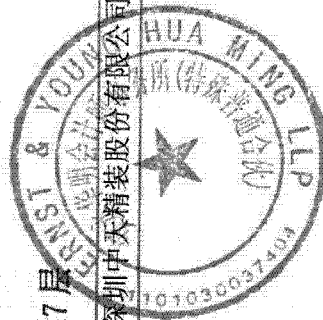
批准执业日期：

二〇一二年七月二十七日

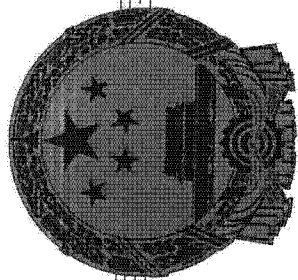
说明

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

本复印件仅供深圳中天精装股份有限公司IPO申报使用



证书序号：0004095



证书序号: 000391

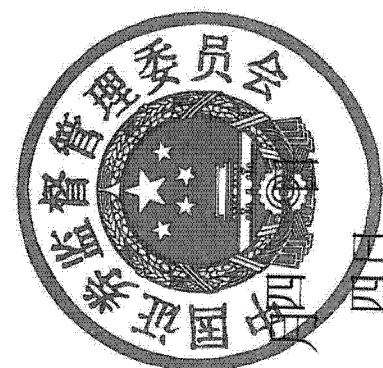
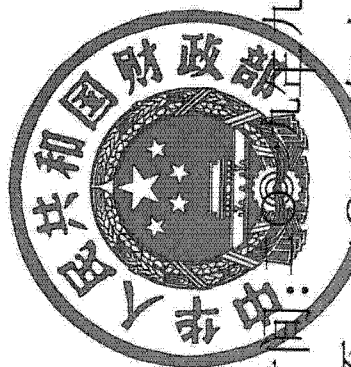
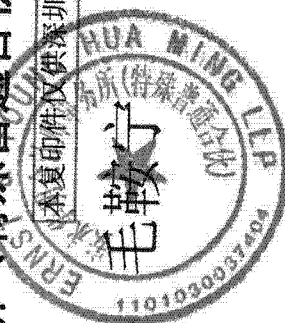
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人:

毛鞍宁

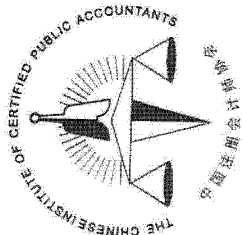
本复印件仅供深圳中天精装股份有限公司IPO申报使用



证书号: 13

发证时间: 二〇一三年九月四日

证书有效期至: 二〇一三年九月四日



姓名: 李强
 Full name: 李强
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1978-02-12
 Date of birth: 1978-02-12
 工作单位: 中天控股集团有限公司
 Working unit: 中天控股集团有限公司
 身份证号码: 110102197802122304
 ID card number: 110102197802122304



本复印件仅供深圳中天精装股份有限公司IPO申报使用



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号:
 No. of Certificate

批准注册协会: 110002432715
 Authorized Institute of CPAs

发证日期:
 Date of Issuance

北京注册会计师协会
 Beijing Institute of CPAs

2008年03月20日
 2008-03-20

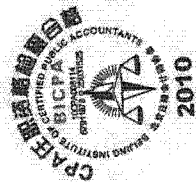
本复印件仅供深圳中天精装股份有限公司IPO申报使用

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



姓名: 王宁
证书编号: 110002432715

This certificate is valid for another year after this renewal.



2009 年 3 月 20 日

本复印件仅供深圳中天精装股份有限公司IPO申报使用

2013
本复印件仅供深圳中天精装股份有限公司IPO申报使用



合格，有效期至2015年12月31日。此证在有效期内有效，如过期，则无效。此证在有效期内有效，如过期，则无效。此证在有效期内有效，如过期，则无效。



14CPAD00027
 BICPA
 CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT
 14CPAD00027



2016 after



日
月
年



日
月
年



日
月
年



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from:

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

事务所
CPAs

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from:

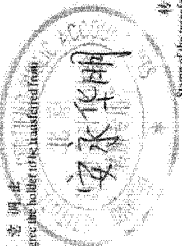
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012 年 8 月 27 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

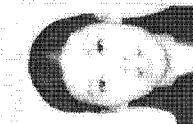
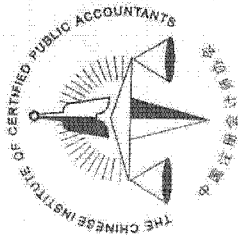
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012 年 9 月 27 日



安永华明(特殊普通合伙)
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

本复印件仅供深圳中天精装股份有限公司IPO申报使用



姓名 Full name 性别 Sex 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号码 Identity card No.



本复印件仅供深圳中天精装股份有限公司IPO申报使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance

1100051432776

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

2008年03月20日

本复印件仅供深圳中天精装股份有限公司IPO申报使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



登记
Registration

姓名：王毅
证书编号：110002432776

合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2009年3月20日
Year Month Day

年 月 日
Year Month Day

本复印件仅供深圳中天精装股份有限公司IPO申报使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2017 合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014 合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2012



2013 合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
Year Month Day

年 月 日
Year Month Day



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /

本复印件仅供深圳中天精装股份有限公司IPO申报使用

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年8月27日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年8月27日
/ /

安永华明(特殊普通合伙)