

深圳中天精装股份有限公司

已审财务报表

2020年度

目 录

	页 次
审计报告	1 - 4
已审财务报表	
资产负债表	5 - 6
利润表	7
股东权益变动表	8 - 9
现金流量表	10 - 11
财务报表附注	12 - 95
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



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2021）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2020年12月31日的资产负债表，2020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2020年12月31日的财务状况以及2020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，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们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（2021）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	
<p>深圳中天精装股份有限公司主要收入来自于按照履约进度确认收入的建造服务合同。按照履约进度确认收入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）。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、17、18、27及附注五、35。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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及成本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。 • 我们根据已发生成本和预计合同总成本重新计算了重大合同的履约进度及按照履约进度确认的收入。 • 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)应收款项融资及合同资产坏账准备	
<p>2020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合同资产账面价值为人民币1,690,744,933.99元，占资产总额的55.33%，对应坏账准备金额为人民币164,422,210.55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，计算应收款项融资及合同资产的预期信用损失。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。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、5、27及附注五、3、7。</p>	<p>我们通过如下审计程序来评估应收款项融资及合同资产坏账准备的充足性和准确性，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 我们复核了应收款项融资及合同资产减值计提的会计政策，评估政策的恰当性和预期信用损失计算方法的合理性，评估了管理层假设是否可靠以及考虑前瞻性因素的影响。 • 对于按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项融资及合同资产，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融资及合同资产坏账准备的计算。 • 我们复核了管理层对应收款项融资历史回款情况和合同资产历史结算情况的分析。 • 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融资及合同资产账龄的准确性以及检查应收账款融资的回款情况和合同资产的结算情况。 • 我们测试资产负债表日后收到的回款及结算情况。 • 我们复核了应收款项融资及合同资产减值相关披露的恰当性和充分性。

审计报告（续）

安永华明（2021）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	
<p>2020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为人民币92,423,926.21元。该部分资产的账面价值占总资产比例为3.02%。确定该资产减值金额涉及管理层重大的判断及估计。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、9、10、13、27及附注五、11、12、15。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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、其他信息

深圳中天精装股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- （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（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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）。

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



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：吴阳

2021年4月27日

深圳中天精英股份有限公司
资产负债表
2020年12月31日

人民币元

资产	附注五	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	686,690,959.69	91,185,242.96
交易性金融资产	2	346,744,842.77	202,614,177.30
应收款项融资	3	1,395,382,623.29	1,051,529,508.22
预付款项	4	3,197,513.01	4,215,795.62
其他应收款	5	91,197,097.30	73,332,702.63
存货	6	12,523,807.03	380,417,713.95
合同资产	7	295,362,310.70	-
其他流动资产	8	428,734.10	1,253,564.03
流动资产合计		<u>2,831,527,887.89</u>	<u>1,804,548,704.71</u>
非流动资产：			
长期股权投资	9	2,168,514.15	-
长期应收款	10	-	9,749,576.93
投资性房地产	11	8,733,965.39	8,120,968.10
固定资产	12	79,678,336.66	85,524,079.51
无形资产	13	6,219,372.46	6,943,044.62
递延所得税资产	14	42,562,213.87	36,736,434.17
其他非流动资产	15	85,093,920.99	46,026,383.62
非流动资产合计		<u>224,456,323.52</u>	<u>193,100,486.95</u>
资产总计		<u>3,055,984,211.41</u>	<u>1,997,649,191.66</u>

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)
2020年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债:			
短期借款	16	292,946,241.48	114,963,661.67
应付票据	17	30,000,000.00	16,921,828.74
应付账款	18	819,041,854.83	820,150,298.34
预收款项	19	-	133,297,477.36
合同负债	20	77,150,335.60	-
应付职工薪酬	21	110,478,645.50	106,601,852.34
应交税费	22	24,809,781.80	24,203,516.59
其他应付款	23	17,963,161.90	12,842,120.53
一年内到期的非流动负债	24	4,951,200.00	4,951,200.00
其他流动负债	25	55,980,945.89	34,559,049.27
流动负债合计		1,433,322,167.00	1,268,491,004.84
非流动负债:			
长期借款	26	413,000.00	5,364,200.00
预计负债	27	30,110.35	-
递延收益	28	1,621,379.22	1,742,733.30
递延所得税负债	14	978,040.51	1,596,650.38
非流动负债合计		3,042,530.08	8,703,583.68
负债合计		1,436,364,697.08	1,277,194,588.52
股东权益:			
股本	29	151,400,000.00	113,550,000.00
资本公积	30	826,281,442.56	75,144,442.59
专项储备	31	687,193.24	2,341,681.63
其他综合收益	32	(16,526,524.64)	(11,913,488.67)
盈余公积	33	85,252,723.51	66,369,558.63
未分配利润	34	572,524,679.66	474,962,408.96
股东权益合计		1,619,619,514.33	720,454,603.14
负债和股东权益总计		3,055,984,211.41	1,997,649,191.66

本财务报表由以下人士签署:

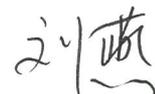
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

刘燕

深圳中天精装股份有限公司
利润表
2020年度

人民币元

	附注五	2020年	2019年
营业收入	35	2,564,932,249.64	2,339,629,603.19
减：营业成本	35	2,153,140,866.41	1,963,049,597.12
税金及附加	36	11,816,219.12	13,202,837.99
销售费用	37	16,369,206.79	18,691,695.13
管理费用	38	64,287,264.39	78,255,559.56
研发费用	39	87,520,206.71	8,191,347.96
财务费用	40	(519,307.08)	10,538,053.44
其中：利息费用		8,244,215.81	6,451,334.31
利息收入		8,624,371.60	345,781.08
加：其他收益	41	7,558,157.19	2,953,332.57
投资收益	42	8,620,166.65	1,784,651.17
其中：对联营企业的投资损失	42	(331,485.85)	-
公允价值变动收益	43	4,130,665.47	614,177.30
信用减值损失	44	(25,072,286.09)	(40,444,599.75)
资产减值转回/(损失)	45	1,041,278.66	(1,021,996.89)
资产处置(损失)/收益	46	(1,180,097.82)	679,312.94
营业利润		227,415,677.36	212,265,389.33
加：营业外收入	47	169,707.23	70,667.90
减：营业外支出	48	16,678.25	104,140.01
利润总额		227,568,706.34	212,231,917.22
减：所得税费用	51	38,737,057.54	28,997,890.72
净利润		<u>188,831,648.80</u>	<u>183,234,026.50</u>
按经营持续性分类			
持续经营净利润		<u>188,831,648.80</u>	<u>183,234,026.50</u>
其他综合收益的税后净额	32	(4,812,833.82)	(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	(24,612,298.56)	(38,132,714.48)
应收款项融资坏账准备	32	19,799,464.74	31,839,863.66
综合收益总额		<u>184,018,814.98</u>	<u>176,941,175.68</u>
每股收益			
基本每股收益	52	<u>1.43</u>	<u>1.61</u>
稀释每股收益	52	<u>不适用</u>	<u>不适用</u>

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
股东权益变动表
2020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	股东权益合计
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更	-	-	-	199,797.85	-	(11,826,213.22)	(11,626,415.37)
二、本年年初余额	113,550,000.00	75,144,442.59	2,341,681.63	(11,713,690.82)	66,369,558.63	463,136,195.74	708,828,187.77
三、本年增减变动金额	-	-	-	(4,812,833.82)	-	188,831,648.80	184,018,814.98
(一) 综合收益总额	-	-	-	(4,812,833.82)	-	188,831,648.80	184,018,814.98
(二) 股东投入和减少资本	37,850,000.00	751,136,999.97	-	-	-	-	788,986,999.97
1. 所有者投入的普通股	37,850,000.00	751,136,999.97	-	-	-	-	788,986,999.97
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	18,883,164.88	(18,883,164.88)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	(60,560,000.00)	(60,560,000.00)
(四) 专项储备	-	-	65,817,932.05	-	-	-	65,817,932.05
1. 本年提取	-	-	(67,472,420.44)	-	-	-	(67,472,420.44)
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	151,400,000.00	826,281,442.56	687,193.24	(16,526,524.64)	85,252,723.51	572,524,679.66	1,619,619,514.33

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精菱股份有限公司
 股东权益变动表(续)
 2020 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	股东权益合计
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	549,750,387.32
加：会计政策变更	-	-	-	(5,620,637.85)	-	735,081.05	(4,885,556.80)
二、本年年初余额	113,550,000.00	75,144,442.59	3,693,084.69	(5,620,637.85)	48,046,155.98	310,051,785.11	544,864,830.52
三、本年增减变动金额	-	-	-	(6,292,850.82)	-	183,234,026.50	176,941,175.68
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	(18,323,402.65)	-
(二) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	18,323,402.65	-	52,660,954.08
(三) 专项储备	-	-	52,660,954.08	-	-	-	(54,012,357.14)
1. 本年提取	-	-	(54,012,357.14)	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	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

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
现金流量表
2020年度

人民币元

	附注五	2020年	2019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		2,348,114,935.01	1,982,969,267.62
收到其他与经营活动有关的现金	53	<u>93,235,890.45</u>	<u>58,069,940.11</u>
经营活动现金流入小计		<u>2,441,350,825.46</u>	<u>2,041,039,207.73</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,816,821,243.32)	(1,422,848,509.10)
支付给职工以及为职工支付的现金		(308,669,767.30)	(229,745,009.48)
支付的各项税费		(97,873,815.92)	(116,984,307.16)
支付其他与经营活动有关的现金	53	<u>(147,466,962.23)</u>	<u>(99,833,149.53)</u>
经营活动现金流出小计		<u>(2,370,831,788.77)</u>	<u>(1,869,410,975.27)</u>
经营活动产生的现金流量净额	54	<u>70,519,036.69</u>	<u>171,628,232.46</u>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		687,000,000.00	853,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,876,472.85	10,848,675.00
取得投资收益收到的现金		<u>8,951,652.50</u>	<u>2,765,411.60</u>
投资活动现金流入小计		<u>703,828,125.35</u>	<u>866,614,086.60</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(11,571,774.47)	(11,430,799.73)
投资支付的现金		(837,000,000.00)	(905,000,000.00)
取得其他营业单位支付的现金		(2,500,000.00)	-
支付其他与投资活动有关的现金	53	<u>(110,000,000.00)</u>	<u>-</u>
投资活动现金流出小计		<u>(961,071,774.47)</u>	<u>(916,430,799.73)</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(257,243,649.12)</u>	<u>(49,816,713.13)</u>

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
 现金流量表(续)
 2020年度

人民币元

	附注五	2020年	2019年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		798,082,000.00	-
取得借款所收到的现金		<u>130,961,891.97</u>	<u>46,797,000.00</u>
筹资活动现金流入小计		<u>929,043,891.97</u>	<u>46,797,000.00</u>
偿还债务支付的现金		(171,748,200.00)	(130,951,200.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(72,743,346.48)	(6,362,764.86)
支付其他与筹资活动有关的现金	53	<u>(15,905,190.94)</u>	<u>(669,458.76)</u>
筹资活动现金流出小计		<u>(260,396,737.42)</u>	<u>(137,983,423.62)</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>668,647,154.55</u>	<u>(91,186,423.62)</u>
四、现金及现金等价物净增加额	54	481,922,542.12	30,625,095.71
加：年初现金及现金等价物余额	54	<u>78,447,746.92</u>	<u>47,822,651.21</u>
五、年末现金及现金等价物余额	54	<u>560,370,289.04</u>	<u>78,447,746.92</u>

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。本公司统一社会信用代码为 91440300724738801E。

于 2020 年 4 月 24 日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]793 号文核准，本公司首次向社会公开发行人民币普通股股票 3,785 万股，发行后本公司注册资本增至人民币 151,400,000.00 元。2020 年 6 月 10 日，本公司所发行人民币普通股 A 股股票在深圳证券交易所上市交易。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 2021 年 4 月 26 日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

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、重要会计政策及会计估计

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 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 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

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、重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具(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。

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。

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。

三、重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具(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。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及合同资产进行减值处理并确认损失准备。

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

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

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失。

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七、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。

三、重要会计政策及会计估计(续)

5. 金融工具(续)

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. 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。

7. 建造合同(适用于2019年度)

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。

三、重要会计政策及会计估计(续)

8. 长期股权投资

长期股权投资为联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司对被投资单位具有重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

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

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

三、重要会计政策及会计估计(续)

9. 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
房屋及建筑物	5%	20 年	4.75%

10. 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%
电子办公设备及其他	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。

三、重要会计政策及会计估计(续)

11. 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。

12. 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。

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，只有在同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

三、重要会计政策及会计估计(续)

12. 无形资产(续)

由于本公司的研究开发项目同时承担了生产任务，生产投入既满足了项目本身工程施工的需要，亦实质性改进了装修技术、产品（服务）、工艺流程。故本公司以前年度将研究开发项目研究阶段支出及不符合资本化条件的开发阶段支出按照支出的属性分别列示于财务报表中“研发费用”和“营业成本”两个科目中。“研发费用”科目仅归集费用化的研发支出；对于同时承担公司生产任务的研发支出纳入“营业成本”归集。

为了更好的满足税务部门和高新技术企业审核部门关于加强研发费用归集的相关监管要求，更好的反映本公司研发支出的全面情况，并与同行业可比公司研发费用归集口径保持一致，本公司于2020年度对研发费用归集方法进行了调整，将“营业成本”中同时承担公司生产任务亦实质性改进了装修技术、产品（服务）、工艺流程的研发支出调整至“研发费用”科目归集。

13. 资产减值

本公司对除存货、合同资产、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。

14. 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。

辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

三、重要会计政策及会计估计(续)

15. 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。

16. 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，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，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，参见附注十。

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、重要会计政策及会计估计(续)

17. 与客户之间的合同产生的收入(2020年1月1日起适用)

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

建造合同

本公司与客户之间的建造合同通常包含建筑物装修工程履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

提供服务合同

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

可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在未达标赔偿、合同折扣、违约金、考核罚款和奖励金等安排，形成可变对价。本公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所建造的资产等提供保证类质量保证。该等质量保证仅为向客户保证所建造的资产符合既定标准的保证类质量保证。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及公司承诺履行任务的性质等因素。

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

- (1) 如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；
- (2) 如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；
- (3) 如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

三、重要会计政策及会计估计(续)

18. 收入(适用于2019年度)

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. 合同资产与合同负债(自2020年1月1日起适用)

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同资产

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、5。

合同负债

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

20. 与合同成本有关的资产(自2020年1月1日起适用)

本公司与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。根据其流动性，分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

本公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- （3）该成本预期能够收回。

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

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1）企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

21. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

22. 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、重要会计政策及会计估计(续)

23. 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。

24. 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。

25. 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。

三、重要会计政策及会计估计(续)

26. 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、重要会计政策及会计估计(续)

27. 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。

建造合同履约进度的确定方法

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

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。

预算总成本及建造服务合同的履约进度

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

27. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

应收款项融资和合同资产减值

本公司采用预期信用损失模型对应收款项融资和合同资产的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

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，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

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、预期的实际损耗及资产保养。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、重要会计政策及会计估计(续)

28. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

新收入准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）。本公司自2020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本报告期初留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。

执行新收入准则对2020年度财务报表的影响如下：

资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
应收款项融资	1,395,382,623.29	1,433,273,694.03	(37,891,070.74)
存货	12,523,807.03	287,857,558.97	(275,333,751.94)
合同资产	295,362,310.70	-	295,362,310.70
长期应收款	-	9,024,897.66	(9,024,897.66)
其他非流动资产	85,093,920.99	76,069,023.33	9,024,897.66
递延所得税资产	42,562,213.87	40,566,424.75	1,995,789.12
资产合计	<u>1,830,924,875.88</u>	<u>1,846,791,598.74</u>	<u>(15,866,722.86)</u>
预收款项	-	82,337,855.84	(82,337,855.84)
合同负债	77,150,335.60	-	77,150,335.60
预计负债	30,110.35	-	30,110.35
其他流动负债	55,980,945.89	55,231,637.21	749,308.68
负债合计	<u>133,161,391.84</u>	<u>137,569,493.05</u>	<u>(4,408,101.21)</u>
其他综合收益	(16,526,524.64)	(16,894,116.21)	367,591.57
未分配利润	572,524,679.66	584,350,892.88	(11,826,213.22)
所有者权益合计	<u>555,998,155.02</u>	<u>567,456,776.67</u>	<u>(11,458,621.65)</u>

利润表

	报表数	假设按原准则	影响
资产减值损失	1,041,278.66	(108,058.16)	1,149,336.82
信用减值损失	(25,072,286.09)	(23,922,949.27)	(1,149,336.82)
利润表合计	<u>(24,031,007.43)</u>	<u>(24,031,007.43)</u>	<u>-</u>

三、重要会计政策及会计估计(续)

28. 会计政策和会计估计变更(续)

会计政策变更(续)

本公司首次执行新收入准则时将已完工未结算项目重分类为合同资产，相应的预期信用损失调整期初留存收益，对可比期间的信息不予追溯调整。

财务报表列报方式变更

根据2020年12月财政部《企业会计准则实施问答》，本公司将利润表中原计入“信用减值损失”的合同资产减值损失重分类至“合同资产减值损失”。该会计政策变更影响对公司净利润和所有者权益无影响。

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：

2020年

	按原准则列示的 账面价值 2019年12月31日	新收入准则影响 重分类	按新准则列示的 账面价值 2020年1月1日
应收款项融资	1,051,529,508.22	(18,104,448.24)	1,033,425,059.98
存货	380,417,713.95	(356,378,616.60)	24,039,097.35
合同资产	-	360,980,662.34	360,980,662.34
长期应收款	9,749,576.93	(9,749,576.93)	-
其他非流动资产	46,026,383.62	9,749,576.93	55,775,960.55
递延所得税资产	36,736,434.17	2,051,720.36	38,788,154.53
资产合计	<u>1,524,459,616.89</u>	<u>(11,450,682.14)</u>	<u>1,513,008,934.75</u>
预收账款	133,297,477.36	(133,297,477.36)	-
合同负债	-	133,297,477.36	133,297,477.36
预计负债	-	175,733.23	175,733.23
负债合计	<u>133,297,477.36</u>	<u>175,733.23</u>	<u>133,473,210.59</u>
其他综合收益	(11,913,488.67)	199,797.85	(11,713,690.82)
未分配利润	<u>474,962,408.96</u>	<u>(11,826,213.22)</u>	<u>463,136,195.74</u>
所有者权益合计	<u>463,048,920.29</u>	<u>(11,626,415.37)</u>	<u>451,422,504.92</u>

三、重要会计政策及会计估计(续)

28. 会计政策和会计估计变更(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(续)：

2019年

	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)	-	-	-
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)	-	-	-
应收款项融资	718,410,082.39	(97,518,719.41)	-	620,891,362.98
其他应收款	(980,760.43)	83,584.34	-	54,853,467.20
长期应收款	-	-	-	5,818,958.72
递延所得税资产	-	862,156.99	-	25,232,294.89
资产合计	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	-
负债合计	-	-	-	(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	-	(735,081.05)	-	(310,051,785.11)
所有者权益合计	(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	根据财政部、国家税务总局和海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局和海关总署公告 2019 年第 39 号），本公司自 2019 年 4 月 1 日起，签订的建筑装饰合同税率为 9%、设计服务合同税率为 6%、销售货物合同税率为 13%。
城市维护建设税	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%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。

2. 税收优惠

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

		2020年12月31日	2019年12月31日
银行存款	注1	674,438,880.18	81,551,291.94
其他货币资金	注2	<u>12,252,079.51</u>	<u>9,633,951.02</u>
		<u>686,690,959.69</u>	<u>91,185,242.96</u>
其中：因抵押、质押或冻结等对使用有限制的 款项总额		15,069,402.17	12,737,496.04

于2020年12月31日及2019年12月31日，本公司无存放于境外的货币资金。

注1：于2020年12月31日，本公司人民币2,102,279.40元（2019年12月31日：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715,043.26元（2019年12月31日：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2020年12月31日，本公司银行存款余额中包含根据定期存款利率计提但尚不可收取的存款利息人民币1,251,268.48元。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期为7天，依本公司的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

注2：于2020年12月31日，本公司人民币5,328,006.00元（2019年12月31日：人民币1,302,894.79元）的银行存款因作为保函保证金、人民币3,667,330.56元（2019年12月31日：人民币2,331,056.23元）的银行存款因作为农民工工资保证金而被限制用途。于2020年12月31日，本公司人民币3,256,742.95元的银行存款因作为应收票据支付业务保证金而被限制用途。参见附注五、55。

于2019年12月31日，本公司人民币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。

五、财务报表主要项目注释(续)

2. 交易性金融资产

	2020年12月31日	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	<u>346,744,842.77</u>	<u>202,614,177.30</u>

注：截至2020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342,000,000.00元（2019年12月31日：人民币202,000,000.00元），公允价值共计人民币346,744,842.77元（2019年12月31日：人民币202,614,177.30元）。

于2019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202,000,000.00元已于本年全部收回。

3. 应收款项融资

2020 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	120,448,826.84	129,593,612.74	(9,144,785.90)	(6,479,680.64)
应收账款	<u>1,274,933,796.45</u>	<u>1,434,897,866.79</u>	<u>(159,964,070.34)</u>	<u>(143,186,205.44)</u>
	<u>1,395,382,623.29</u>	<u>1,564,491,479.53</u>	<u>(169,108,856.24)</u>	<u>(149,665,886.08)</u>

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>

应收票据

	2020年12月31日	2019年12月31日
商业承兑汇票	126,894,412.74	20,918,915.96
银行承兑汇票	<u>2,699,200.00</u>	-
原值	129,593,612.74	20,918,915.96
累计公允价值变动	(9,144,785.90)	(1,659,496.29)
其中：累计损失准备	(6,479,680.64)	(1,045,945.80)
	<u>120,448,826.84</u>	<u>19,259,419.67</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

3. 应收款项融资(续)

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：

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	终止确认	未终止确认	终止确认	未终止确认
银行承兑汇票	-	-	15,641,290.00	-
商业承兑汇票	-	10,528,624.57	-	159,957.05
	-	10,528,624.57	15,641,290.00	159,957.05

于2020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（2019年12月31日：无）。

其中，已质押的应收票据如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
商业承兑汇票	10,377,906.47	-

于2020年12月31日，本公司已质押的商业承兑汇票为人民币10,377,906.47元，用于取得短期借款人民币10,377,906.47元；于2019年12月31日，本公司无已质押的应收票据。参见附注五、16及55。

应收票据的损失准备变动如下：

	2020年	2019年
会计政策变更前年初余额	1,045,945.80	-
会计政策变更	-	693,514.66
会计政策变更后年初余额	1,045,945.80	693,514.66
本年计提	6,479,680.64	1,045,945.80
本年转回	(1,045,945.80)	(693,514.66)
年末余额	6,479,680.64	1,045,945.80

五、财务报表主要项目注释(续)

3. 应收款项融资(续)

应收账款

应收账款的账龄分析如下:

	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	1,020,734,588.45	899,759,100.33
1年至2年	281,678,567.91	142,118,680.37
2年至3年	81,624,740.98	70,728,411.39
3年至4年	20,505,460.22	26,765,008.80
4年至5年	16,175,577.93	14,430,436.54
5年以上	<u>14,178,931.30</u>	<u>19,189,691.28</u>
原值	1,434,897,866.79	1,172,991,328.71
累计公允价值变动	(159,964,070.34)	(140,721,240.16)
其中: 累计损失准备	(143,186,205.44)	(127,318,921.62)
	<u>1,274,933,796.45</u>	<u>1,032,270,088.55</u>

其中, 已质押的应收账款如下:

	2020年12月31日	2019年12月31日
应收账款	<u>1,765,130.83</u>	<u>-</u>

于2020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1,765,130.83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1,765,130.83元。参见附注五、16及55。

应收账款的损失准备变动如下:

	2020年	2019年
会计政策变更前年初余额	127,318,921.62	-
会计政策变更	(1,992,469.27)	<u>90,212,689.63</u>
会计政策变更后年初余额	125,326,452.35	90,212,689.63
本年计提	46,734,860.96	45,697,646.75
本年转回	(28,875,107.87)	(8,591,414.76)
年末余额	<u>143,186,205.44</u>	<u>127,318,921.62</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

3. 应收款项融资(续)

应收账款(续)

应收账款及坏账准备按类别披露如下:

	2020年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	7,877,538.16	0.55	7,877,538.16	100.00	-
按信用风险特征组合 计提坏账准备	<u>1,427,020,328.63</u>	<u>99.45</u>	<u>135,308,667.28</u>	9.48	<u>1,291,711,661.35</u>
	<u>1,434,897,866.79</u>	<u>100.00</u>	<u>143,186,205.44</u>		<u>1,291,711,661.35</u>
	2019年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备	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>1,045,672,407.09</u>
	<u>1,172,991,328.71</u>	<u>100.00</u>	<u>127,318,921.62</u>		<u>1,045,672,407.09</u>

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:

	2020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	1,020,734,588.45	5.00	51,036,729.42
1 年至 2 年	281,678,567.91	10.00	28,167,856.79
2 年至 3 年	77,776,257.89	30.00	23,332,877.37
3 年至 4 年	20,505,460.22	48.00	9,842,620.91
4 年至 5 年	16,175,577.93	79.00	12,778,706.56
5 年以上	<u>10,149,876.23</u>	100.00	<u>10,149,876.23</u>
	<u>1,427,020,328.63</u>		<u>135,308,667.28</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

3. 应收款项融资(续)

应收账款(续)

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：(续)

	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>

于 2020 年 12 月 31 日，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	账面余额	坏账准备	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>1,500,348.74</u>	<u>1,500,348.74</u>	100.00	注
	<u>7,877,538.16</u>	<u>7,877,538.16</u>		

于 2019 年 12 月 31 日，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	账面余额	坏账准备	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。

五、财务报表主要项目注释(续)

3. 应收款项融资(续)

应收账款(续)

于2020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	367,472,813.78	416,260,620.18	(48,787,806.40)	(43,951,940.22)	29.01
美的置业集团有限公司*	第三方	145,530,614.67	158,013,833.13	(12,483,218.46)	(10,568,065.68)	11.01
融创中国控股有限公司*	第三方	84,439,748.62	93,598,020.41	(9,158,271.79)	(8,047,062.17)	6.52
保利发展控股集团股份有限公司*	第三方	80,638,853.52	89,289,508.00	(8,650,654.48)	(7,589,463.86)	6.22
雅居乐集团控股有限公司*	第三方	<u>62,461,221.75</u>	<u>72,593,368.59</u>	<u>(10,132,146.84)</u>	<u>(9,310,170.08)</u>	<u>5.06</u>
		<u>740,543,252.34</u>	<u>829,755,350.31</u>	<u>(89,212,097.97)</u>	<u>(79,466,702.01)</u>	<u>57.82</u>

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>

*指这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。

五、财务报表主要项目注释(续)

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1年以内	3,158,715.07	92.58	4,199,949.21	94.80
1年至2年	38,797.94	1.14	230,195.85	5.20
2年至3年	<u>214,349.44</u>	<u>6.28</u>	-	-
	3,411,862.45	100.00	4,430,145.06	100.00
坏账准备：	(<u>214,349.44</u>)		(<u>214,349.44</u>)	
	<u>3,197,513.01</u>		<u>4,215,795.62</u>	

预付账款坏账准备变动如下：

	2020年	2019年
年初余额	214,349.44	229,568.00
本年计提	-	214,349.44
本年核销	-	(229,568.00)
年末余额	<u>214,349.44</u>	<u>214,349.44</u>

于2020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 (%)
深圳市建业建筑劳务服务有限公司	第三方	1,288,612.60	1年以内	37.77
中建劳务分包(深圳)有限公司	第三方	508,221.70	1年以内	14.90
深圳市陆建装建筑劳务有限公司	第三方	371,557.89	1年以内	10.89
深圳市中泰建筑劳务有限公司	第三方	226,098.00	1年以内	6.63
佛山市美沃建材有限公司	第三方	<u>214,349.44</u>	1年以内	<u>6.28</u>
		<u>2,608,839.63</u>		<u>76.47</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

4. 预付款项(续)

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>
		<u>1,787,208.12</u>		<u>40.35</u>

5. 其他应收款

	2020年12月31日	2019年12月31日
保证金及押金	29,041,839.64	22,543,569.84
代业主垫付款	46,683,086.64	39,104,453.74
备用金及其他	21,202,844.57	15,136,926.67
应收出售房屋款	<u>2,840,172.00</u>	<u>3,339,799.77</u>
	99,767,942.85	80,124,750.02
坏账准备	<u>(8,570,845.55)</u>	<u>(6,792,047.39)</u>
	<u>91,197,097.30</u>	<u>73,332,702.63</u>

其他应收款的账龄分析如下:

	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	74,025,532.80	57,988,206.77
1年至2年	18,123,991.39	12,704,325.14
2年至3年	4,507,680.22	8,082,910.06
3年至4年	2,158,074.87	657,145.45
4年至5年	496,522.94	618,975.86
5年以上	<u>456,140.63</u>	<u>73,186.74</u>
	99,767,942.85	80,124,750.02
其他应收款坏账准备	<u>(8,570,845.55)</u>	<u>(6,792,047.39)</u>
	<u>91,197,097.30</u>	<u>73,332,702.63</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

5. 其他应收款(续)

其他应收款坏账准备的变动如下:

	2020 年	2019 年
会计政策变更前年初余额	6,792,047.39	4,310,919.20
会计政策变更	-	(83,584.34)
会计政策变更后年初余额	6,792,047.39	4,227,334.86
本年计提	7,725,487.00	4,913,685.85
本年转回	(5,946,688.84)	(2,348,973.32)
年末余额	<u>8,570,845.55</u>	<u>6,792,047.39</u>

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:

2020年

	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
年初余额	1,689,865.46	5,102,181.93	-	6,792,047.39
--转入第二阶段	(47,326.96)	47,326.96	-	-
本年计提	2,273,108.66	5,452,378.34	-	7,725,487.00
本年转回	(1,733,079.85)	(4,213,608.99)	-	(5,946,688.84)
年末余额	<u>2,182,567.31</u>	<u>6,388,278.24</u>	<u>-</u>	<u>8,570,845.55</u>

2019年

	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	(286,883.06)	203,298.72	-	(83,584.34)
2019年1月1日余额	1,328,724.52	2,898,610.34	-	4,227,334.86
--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	(796,567.87)	(1,552,405.45)	-	(2,348,973.32)
年末余额	<u>1,689,865.46</u>	<u>5,102,181.93</u>	<u>-</u>	<u>6,792,047.39</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

5. 其他应收款(续)

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动具体如下：

2020年

	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
年初余额	33,797,309.22	46,327,440.80	-	80,124,750.02
--转入第二阶段	(946,539.23)	946,539.23	-	-
本年新增	45,462,173.16	48,662,897.01	-	94,125,070.17
终止确认	(29,882,121.99)	(44,599,755.35)	-	(74,481,877.34)
年末余额	<u>48,430,821.16</u>	<u>51,337,121.69</u>	<u>-</u>	<u>99,767,942.85</u>

2019年

	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	(980,760.43)	-	-	(980,760.43)
2019年1月1日余额	26,574,490.31	32,506,311.75	-	59,080,802.06
--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	(18,722,816.16)	(18,408,573.70)	-	(37,131,389.86)
	<u>33,797,309.22</u>	<u>46,327,440.80</u>	<u>-</u>	<u>80,124,750.02</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

5. 其他应收款(续)

于2020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
深圳市西城房地产开发 有限公司	3,786,408.45	3.80	代业主垫付款项	2 年以内	234,630.18
珠海市胜辉房地产开 发有限公司	2,595,172.00	2.60	售房款	1 年以内	129,758.60
海南诗波特投资有限 公司	2,042,448.67	2.05	代业主垫付款项	2 年以内	174,414.17
重庆溪畔置业有限公 司	1,969,895.67	1.97	代业主垫付款项	2 年以内	133,674.66
深圳市科筑建设管理 有限公司	<u>1,968,294.86</u>	<u>1.97</u>	代业主垫付款项	2 年以内	<u>196,829.49</u>
	<u>12,362,219.65</u>	<u>12.39</u>			<u>869,307.10</u>

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>

五、财务报表主要项目注释(续)

6. 存货

	2020年12月31日		
	账面余额	跌价准备/减值准备	账面价值
原材料	<u>12,523,807.03</u>	<u>-</u>	<u>12,523,807.03</u>

	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 (仅适用于2019年)	<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>

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 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
年初余额	-
本年计提	467,427.70
本年转销	<u>(8,240.90)</u>
年末余额	<u>459,186.80</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

6. 存货(续)

预计合同损失准备的变动如下:

	2019年
年初余额	124,151.72
本年计提	187,459.19
本年转销	<u>(135,877.68)</u>
年末余额	<u>175,733.23</u>

存货年末余额中含有建造合同形成的已完工未结算资产的汇总信息如下:

	2019年12月31日
累计已发生成本	952,142,994.57
累计已确认毛利减已确认亏损之净额	204,245,747.52
预计合同损失准备	(175,733.23)
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>356,378,616.60</u>

7. 合同资产

	2020年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	270,925,650.74	(10,837,026.03)	260,088,624.71
一年内到期的应收质保金	<u>39,192,984.43</u>	<u>(3,919,298.44)</u>	<u>35,273,685.99</u>
	<u>310,118,635.17</u>	<u>(14,756,324.47)</u>	<u>295,362,310.70</u>

本公司向客户提供建造服务并在一段时间内确认收入，形成合同资产，该项合同资产在工程结算时形成无条件收款权，转入应收款项。

合同资产减值准备的变动如下:

	会计政策变更调整前年初余额	会计政策变更调整	会计政策变更调整后年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
已完工未结算资产	- 14,372,378.82	14,372,378.82	9,092,160.52	(12,627,513.31)		10,837,026.03
一年内到期的应收质保金	<u>- 1,992,469.27</u>	<u>1,992,469.27</u>	<u>3,884,593.04</u>	<u>(1,957,763.87)</u>		<u>3,919,298.44</u>
	<u>- 16,364,848.09</u>	<u>16,364,848.09</u>	<u>12,976,753.56</u>	<u>(14,585,277.18)</u>		<u>14,756,324.47</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

7. 合同资产(续)

采用预期信用损失计提减值损失准备的合同资产情况如下:

	2020年12月31日		整个存续期 预期信用损失
	估计发生违约 的账面余额	预期信用损失率 (%)	
按信用风险特征组合 计提坏账准备	<u>310,118,635.17</u>	<u>4.76</u>	<u>14,756,324.47</u>

8. 其他流动资产

	2020年12月31日	2019年12月31日
待抵扣进项税	<u>428,734.10</u>	<u>1,253,564.03</u>

9. 长期股权投资

2020 年

	年初 余额	本年变动		年末 账面价值	年末 减值准备
		本年投入	权益法下 投资损益		
联营企业 深圳市创点数科技 有限公司 (“创点数科”)	<u>-</u>	<u>2,500,000.00</u>	<u>(331,485.85)</u>	<u>2,168,514.15</u>	<u>-</u>

10. 长期应收款

	2019年		
	账面余额	减值准备	账面价值
到期日在一年以上的应收质保金	<u>10,262,712.56</u>	<u>513,135.63</u>	<u>9,749,576.93</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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年末余额	<u>513,135.63</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>513,135.63</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

11. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

房屋及建筑物	2020年	2019年
原价		
年初余额	9,822,289.16	6,024,092.68
固定资产转入	1,789,269.85	5,412,140.94
处置或报废	-	(1,613,944.46)
年末余额	<u>11,611,559.01</u>	<u>9,822,289.16</u>
累计折旧和摊销		
年初余额	(1,701,321.06)	(1,144,577.76)
计提	(501,953.33)	(331,248.02)
固定资产转入	(388,269.25)	(225,495.28)
年末余额	<u>(2,591,543.64)</u>	<u>(1,701,321.06)</u>
减值准备		
年初余额	-	-
计提	(286,049.98)	-
年末余额	<u>(286,049.98)</u>	<u>-</u>
账面价值		
年末	<u>8,733,965.39</u>	<u>8,120,968.10</u>
年初	<u>8,120,968.10</u>	<u>4,879,514.92</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、广州万科金域华庭自编A3栋7层713房等六处房产，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。截至2020年12月31日止，这些投资性房地产已办妥产权证书。

于2020年12月31日，本公司抵押账面价值为人民币4,307,226.04元（2019年12月31日：人民币4,593,370.48元）的投资性房地产及账面价值为人民币3,173,444.34元（2019年12月31日：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80,000,000.00元（2019年12月31日：人民币100,000,000.00元），因此于2020年12月31日这些投资性房地产为受限资产，参见附注五、55。

五、财务报表主要项目注释(续)

12. 固定资产

2020年

	房屋及建筑物	运输工具	电子办公设备 及其他	合计
原价				
年初余额	104,932,189.29	16,468,181.87	3,248,977.25	124,649,348.41
购置	3,333,206.26	1,873,269.82	89,726.53	5,296,202.61
转出至投资性房地	(1,789,269.85)	-	-	(1,789,269.85)
处置或报废	(2,204,165.25)	(347,600.00)	-	(2,551,765.25)
年末余额	<u>104,271,960.45</u>	<u>17,993,851.69</u>	<u>3,338,703.78</u>	<u>125,604,515.92</u>
累计折旧				
年初余额	(27,778,421.66)	(9,527,841.53)	(1,819,005.71)	(39,125,268.90)
计提	(4,977,506.46)	(2,390,103.82)	(614,057.76)	(7,981,668.04)
转出至投资性房地	388,269.25	-	-	388,269.25
处置或报废	<u>462,268.43</u>	<u>330,220.00</u>	-	<u>792,488.43</u>
年末余额	<u>(31,905,390.44)</u>	<u>(11,587,725.35)</u>	<u>(2,433,063.47)</u>	<u>(45,926,179.26)</u>
账面价值				
年末	<u>72,366,570.01</u>	<u>6,406,126.34</u>	<u>905,640.31</u>	<u>79,678,336.66</u>
年初	<u>77,153,767.63</u>	<u>6,940,340.34</u>	<u>1,429,971.54</u>	<u>85,524,079.51</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

12. 固定资产(续)

2019年

	房屋及建筑物	运输工具	电子办公设备 及其他	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>

于2020年12月31日，本公司账面价值人民币65,406,523.63元（2019年12月31日：人民币69,989,284.39元）的房屋建筑物所有权或使用权受到限制，参见附注五、55。

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	2020年12月31日	2019年12月31日
原价	12,583,981.60	13,244,210.44
累计折旧	(2,450,490.88)	(2,688,216.22)
账面价值	<u>10,133,490.72</u>	<u>10,555,994.22</u>

暂时闲置的固定资产如下：

2020年

	原价	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	<u>12,964,098.60</u>	<u>2,527,227.01</u>	<u>10,436,871.59</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

12. 固定资产(续)

本公司经营性租出固定资产的账面价值如下：

		2020年12月31日	2019年12月31日
房屋及建筑物	注	<u>2,694,032.16</u>	<u>3,179,989.07</u>

注：于2020年12月31日及2019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。

于2020年12月31日，未办妥产权证书的固定资产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
梅林颂德花园 2 栋 2808 房	350,178.84	政府人才住房
梅林颂德花园 2 栋 404 房	288,671.57	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 801 房	401,417.16	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 802 房	401,370.89	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 803 房	268,839.68	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 804 房	391,823.74	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2907 房	488,589.82	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2908 房	303,380.87	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2909 房	452,938.13	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2910 房	452,990.38	政府人才住房
西安融创观澜壹号小区 10 号楼 20101 室	857,185.80	产权证办理中
西安融创观澜壹号小区 10 号楼 20201 室	<u>860,986.31</u>	产权证办理中
合计	<u>5,518,373.19</u>	

五、财务报表主要项目注释(续)

12. 固定资产(续)

于2019年12月31日, 未办妥产权证书的固定资产如下:

		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1	241,774.25	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1103	注1	240,734.87	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1107	注1	238,656.67	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1002	注1	240,905.99	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1003	注1	212,274.93	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1005	注1	211,956.15	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-1007	注1	238,094.56	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-902	注1	239,046.91	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-905	注1	210,775.79	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-907	注1	236,256.92	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-805	注1	209,136.35	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-807	注1	234,419.27	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-702	注1	235,327.85	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-703	注1	207,359.66	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-705	注1	207,496.90	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-707	注1	232,581.29	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-502	注1	233,468.33	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-605	注1	205,857.46	产权证办理中
威海洲际假日公寓37-607	注1	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		<u>479,949.82</u>	政府人才住房
合计		<u>8,337,422.20</u>	

注1: 威海洲际假日公寓19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日及2020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)

13. 无形资产

软件、专利及其他	2020年	2019年
原价		
年初余额	10,179,800.66	8,850,761.67
购置	309,282.68	1,329,038.99
处置或报废	-	-
年末余额	<u>10,489,083.34</u>	<u>10,179,800.66</u>
累计摊销		
年初余额	(3,236,756.04)	(2,313,722.79)
计提	(1,032,954.84)	(923,033.25)
处置或报废	-	-
年末余额	<u>(4,269,710.88)</u>	<u>(3,236,756.04)</u>
账面价值		
年末余额	<u>6,219,372.46</u>	<u>6,943,044.62</u>
年初余额	<u>6,943,044.62</u>	<u>6,537,038.88</u>

于2020年12月31日及2019年12月31日，本公司均无未办妥产权证书的无形资产。

于2020年12月31日及2019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)

14. 递延所得税资产/负债

	2020 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	23,541,519.46	3,531,227.92
预计负债	30,110.35	4,516.55
递延收益	1,621,379.22	243,206.88
应付暂估款	67,201,917.97	10,080,287.70
应付职工薪酬	20,798,455.63	3,119,768.34
其他非流动资产减值准备	1,159,803.61	173,970.54
投资性房地产减值准备	286,049.98	42,907.50
应收款项融资公允价值变动-损失准备	149,665,886.08	22,449,882.91
应收款项融资公允价值变动-其他	<u>19,442,970.16</u>	<u>2,916,445.53</u>
合计	<u>283,748,092.46</u>	<u>42,562,213.87</u>
	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	<u>14,015,869.03</u>	<u>2,102,380.35</u>
合计	<u>207,966,106.44</u>	<u>36,736,434.17</u>

于2020年12月31日及2019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。

	2020 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	6,324,541.98	948,681.30
免租期租金收入确认的税法和会计准则差异	<u>195,728.07</u>	<u>29,359.21</u>
合计	<u>6,520,270.05</u>	<u>978,040.51</u>
	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>

2020年12月31日及2019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。

五、财务报表主要项目注释(续)

15. 其他非流动资产

	2020年12月31日	2019年12月31日
预付购房款	73,556,470.10	44,019,600.79
待结转上市费用	-	1,637,452.83
预付软件款	2,359,802.00	295,490.00
预付购车款	152,751.23	73,840.00
到期日在一年以上的应收质保金	<u>9,024,897.66</u>	<u>-</u>
	<u>85,093,920.99</u>	<u>46,026,383.62</u>

其他非流动资产的账龄分析如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	50,087,309.40	18,951,133.59
1年至2年	16,168,718.00	8,642,809.20
2年至3年	8,043,969.20	19,430,997.00
3年以上	<u>11,953,728.00</u>	<u>132,452.83</u>
	86,253,724.60	47,157,392.62
减值准备：	<u>(1,159,803.61)</u>	<u>(1,131,009.00)</u>
	<u>85,093,920.99</u>	<u>46,026,383.62</u>

其他非流动资产减值准备变动如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
会计政策变更前年初余额	1,131,009.00	763,899.00
会计政策变更	<u>513,135.63</u>	<u>-</u>
会计政策变更后年初余额	1,644,144.63	763,899.00
本年计提	319,336.00	367,110.00
本年转回	(38,141.02)	-
本年转销	<u>(765,536.00)</u>	<u>-</u>
年末余额	<u>1,159,803.61</u>	<u>1,131,009.00</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

15. 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：

2020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	143,172.00	8.69	房屋尚未交付
广州财基投资管理有限公司	3,648,974.00	-	4.23	房屋尚未交付
山东华艺置业有限公司	3,142,248.00	-	3.64	房屋尚未交付
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	2,981,879.00	-	3.46	房屋尚未交付
珠海市万恒众悦房地产开发有限公司	2,963,418.00	-	3.44	房屋尚未交付
珠海市锦荣房地产开发有限公司	2,445,763.00	365,473.00	2.84	房屋尚未交付
广州市富思房地产开发有限公司	2,320,423.00	-	2.69	房屋尚未交付
广州市天境房地产开发有限公司	2,109,793.00	-	2.45	房屋尚未交付
天津星耀投资有限公司	1,889,305.00	-	2.19	房屋尚未交付
厦门市万管投资有限公司	1,457,630.20	-	1.69	房屋尚未交付
清远市喜龙房地产开发有限公司	1,256,509.00	-	1.46	房屋尚未交付
清远市锦盛房地产开发有限公司	1,081,800.00	-	1.25	房屋尚未交付
	<u>32,796,402.20</u>	<u>508,645.00</u>	<u>38.03</u>	

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	1,081,800.00	-	2.29	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. 短期借款

		2020年12月31日	2019年12月31日
保证及抵押借款	注1	80,000,000.00	106,797,000.00
保证借款	注2	100,803,204.18	-
质押借款	注3	12,143,037.30	8,166,661.67
信用借款	注4	<u>100,000,000.00</u>	<u>-</u>
		<u>292,946,241.48</u>	<u>114,963,661.67</u>

于2020年12月31日，上述借款的年利率为2.70%至8.26%（2019年12月31日：3.72%至7.29%）。

注1：于2020年12月31日，本公司短期借款人民币80,000,000.00元以账面价值为人民币3,173,444.34元的固定资产和人民币4,307,226.04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。参见附注五、55。

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。

注2：于2020年12月31日，本公司短期借款人民币100,803,204.18元以乔荣健和曹秀萍的个人信用担保取得。

注3：于2020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1,765,130.83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1,765,130.83元。本公司已质押的商业承兑汇票为人民币10,377,906.47元，用于取得短期借款人民币10,377,906.47元。参见附注五、3及55。

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。

注4：于2020年12月31日，本公司短期借款人民币100,000,000.00元为信用借款，无担保及抵押物。

17. 应付票据

	2020年12月31日	2019年12月31日
银行承兑汇票	<u>30,000,000.00</u>	<u>16,921,828.74</u>

于2020年12月31日及2019年12月31日，本公司均无到期未付的应付票据。

五、财务报表主要项目注释(续)

18. 应付账款

应付账款不计息，并通常在约定期限内清偿。

	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	748,651,383.22	775,144,262.73
1年至2年	51,240,760.91	27,438,025.82
2年至3年	11,451,703.94	10,148,095.95
3年以上	<u>7,698,006.76</u>	<u>7,419,913.84</u>
	<u>819,041,854.83</u>	<u>820,150,298.34</u>

于2020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	应付金额	未偿还原因
深圳市中泰建筑劳务有限公司	第三方	10,079,068.15	尚未到付款期
深圳市陆建装建筑劳务有限公司	第三方	8,404,282.93	尚未到付款期
中建劳务分包（深圳）有限公司	第三方	7,699,716.77	尚未到付款期
深圳市川金建筑劳务有限公司	第三方	5,387,354.60	尚未到付款期
深圳市建业建筑劳务服务有限公司	第三方	<u>4,001,932.66</u>	尚未到付款期
		<u>35,572,355.11</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	应付金额	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)

19. 预收款项

2019年12月31日

预收工程款	28,171,740.02
建造合同形成的负债	<u>105,125,737.34</u>
	<u>133,297,477.36</u>

于2019年12月31日，本公司无账龄超过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

累计已发生成本	923,907,442.80
累计已确认毛利减已确认亏损之净额	178,624,658.00
已办理结算金额	<u>(1,207,657,838.14)</u>
	<u>(105,125,737.34)</u>

20. 合同负债

2020年

预收工程款	9,325,366.22
建造合同形成的负债	<u>67,824,969.38</u>
	<u>77,150,335.60</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

21. 应付职工薪酬

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	106,601,852.34	273,325,054.05	(269,448,260.89)	110,478,645.50
离职后福利 (设定提存计划)	-	13,261,170.02	(13,261,170.02)	-
	<u>106,601,852.34</u>	<u>286,586,224.07</u>	<u>(282,709,430.91)</u>	<u>110,478,645.50</u>

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>

短期薪酬如下:

2020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	106,601,852.34	251,417,447.20	(247,540,654.04)	110,478,645.50
职工福利费	-	6,291,333.95	(6,291,333.95)	-
社会保险费	-	6,466,348.87	(6,466,348.87)	-
其中: 医疗保险费	-	5,733,748.31	(5,733,748.31)	-
工伤保险费	-	166,149.50	(166,149.50)	-
生育保险费	-	566,451.06	(566,451.06)	-
住房公积金	-	5,149,953.42	(5,149,953.42)	-
工会经费和职工教育经费	-	3,999,970.61	(3,999,970.61)	-
	<u>106,601,852.34</u>	<u>273,325,054.05</u>	<u>(269,448,260.89)</u>	<u>110,478,645.50</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

21. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下(续):

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>

设定提存计划如下:

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	-	13,103,730.44	(13,103,730.44)	-
失业保险费	-	157,439.58	(157,439.58)	-
	-	<u>13,261,170.02</u>	<u>(13,261,170.02)</u>	-

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)	-
	-	<u>13,677,904.95</u>	<u>(13,677,904.95)</u>	-

五、财务报表主要项目注释(续)

22. 应交税费

	2020年12月31日	2019年12月31日
企业所得税	16,281,027.63	14,368,803.68
增值税	5,097,430.39	6,065,620.88
个人所得税	2,441,380.35	2,619,077.89
城市建设维护税	566,621.74	685,459.80
教育费附加	243,312.05	281,793.58
地方教育费附加	180,009.64	165,448.52
房产税及其他	-	17,312.24
	<u>24,809,781.80</u>	<u>24,203,516.59</u>

23. 其他应付款

其他应付款的账龄分析如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	15,813,419.98	9,256,554.24
1年至2年	359,660.44	2,308,295.31
2年至3年	966,060.00	309,895.50
3年以上	<u>824,021.48</u>	<u>967,375.48</u>
	<u>17,963,161.90</u>	<u>12,842,120.53</u>

其他应付款按性质分类如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
往来款	6,248,356.18	5,097,967.23
预提费用	4,438,327.00	1,122,556.36
处置抵工程款房产的预收定金	865,000.00	1,857,500.00
应付中介机构费	800,000.00	750,000.00
各类押金及保证金	822,539.70	726,872.45
其他	<u>4,788,939.02</u>	<u>3,287,224.49</u>
	<u>17,963,161.90</u>	<u>12,842,120.53</u>

24. 一年内到期的非流动负债

	2020年12月31日	2019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>

于2020年12月31日及2019年12月31日，上述借款的年利率均为4.90%。

五、财务报表主要项目注释(续)

25. 其他流动负债

	2020年12月31日	2019年12月31日
待转销项税	<u>55,980,945.89</u>	<u>34,559,049.27</u>

26. 长期借款

	2020年12月31日	2019年12月31日
保证及抵押借款	5,364,200.00	10,315,400.00
减：一年内到期的长期借款(附注五、24)	<u>(4,951,200.00)</u>	<u>(4,951,200.00)</u>
	<u>413,000.00</u>	<u>5,364,200.00</u>

于2020年12月31日，上述借款的年利率均为4.90%（2019年12月31日：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2020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58,432,878.21元（2019年12月31日：人民币62,567,218.89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2020年12月31日及2019年12月31日，本公司均无已逾期未偿还的借款。

27. 预计负债

2020年

	会计政策变更调整前年初余额	会计政策变更调整后	会计政策变更调整后年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
待执行亏损合同	<u>-</u>	<u>175,733.23</u>	<u>175,733.23</u>	<u>227,564.46</u>	<u>(373,187.34)</u>	<u>30,110.35</u>

28. 递延收益

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	<u>1,742,733.30</u>	<u>-</u>	<u>(121,354.08)</u>	<u>1,621,379.22</u>

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>

五、财务报表主要项目注释(续)

28. 递延收益(续)

于各资产负债表日，涉及政府补助的负债项目如下：

2020年12月31日

	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 1,742,733.30	-	(121,354.08)	1,621,379.22	与资产相关

2019年12月31日

	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 1,864,087.38	-	(121,354.08)	1,742,733.30	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

2020年

	年初余额	本年增减变动 发行新股	年末余额
深圳市中天健投资有限公司（“中天健”）	44,000,000.00	-	44,000,000.00
深圳市中天安投资有限公司（“中天安”）	36,000,000.00	-	36,000,000.00
乔荣健	12,080,000.00	-	12,080,000.00
张安	9,960,000.00	-	9,960,000.00
深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙） （“天人合一”）	8,000,000.00	-	8,000,000.00
顺其自然投资合伙企业（有限合伙） （“顺其自然”）	3,510,000.00	-	3,510,000.00
境内上市的A股	-	37,850,000.00	37,850,000.00
	113,550,000.00	37,850,000.00	151,400,000.00

根据中国证券监督管理委员会《关于核准深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2020]793号），本公司在深圳证券交易所公开发行37,850,000股每股面值人民币1元的普通股股票，发行价为每股人民币24.52元，于未扣除发行费用前的总筹资额人民币928,082,000.00元，扣除应承担的资本化发行上市费用（不含增值税金）人民币139,095,000.03元后的募集资金净额为人民币788,986,999.97元，其中增加股本人民币37,850,000.00元，增加资本公积人民币751,136,999.97元。该等普通股股票于2020年6月10日开始于深圳证券交易所挂牌交易。

五、 财务报表主要项目注释(续)

29. 股本(续)

2019年	年初余额	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	12,080,000.00	12,080,000.00
张安	9,960,000.00	9,960,000.00
天人合一	8,000,000.00	8,000,000.00
顺其自然	<u>3,510,000.00</u>	<u>3,510,000.00</u>
	<u>113,550,000.00</u>	<u>113,550,000.00</u>

30. 资本公积

2020年	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	74,165,818.59	751,136,999.97	-	825,302,818.56
股份支付	<u>978,624.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>978,624.00</u>
	<u>75,144,442.59</u>	<u>751,136,999.97</u>	<u>-</u>	<u>826,281,442.56</u>
2019年	年初余额	本年增加	本年减少	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>-</u>	<u>978,624.00</u>
	<u>75,144,442.59</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,144,442.59</u>

股本溢价的变动情况参见附注五、29

股份支付的变动情况参见附注十。

五、财务报表主要项目注释(续)

31. 专项储备

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	<u>2,341,681.63</u>	<u>65,817,932.05</u>	<u>(67,472,420.44)</u>	<u>687,193.24</u>

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>

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:

2020年

	会计政策变更前 年初余额	会计政策变更	2020年1月1日	增减变动	2020年12月31日
应收款项融资公 允价值变动	118,317,042.66	(1,893,396.73)	116,423,645.93	24,612,298.56	141,035,944.49
应收款项融资损 失准备	<u>(106,403,553.99)</u>	<u>1,693,598.88</u>	<u>(104,709,955.11)</u>	<u>(19,799,464.74)</u>	<u>(124,509,419.85)</u>
	<u>11,913,488.67</u>	<u>(199,797.85)</u>	<u>11,713,690.82</u>	<u>4,812,833.82</u>	<u>16,526,524.64</u>

2019年

	会计政策变更前 年初余额	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>

五、财务报表主要项目注释(续)

32. 其他综合收益(续)

其他综合收益发生额：

2020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	28,955,645.35	4,343,346.79	24,612,298.56
应收款项融资坏账准备	(23,293,487.93)	(3,494,023.19)	(19,799,464.74)
	<u>5,662,157.42</u>	<u>849,323.60</u>	<u>4,812,833.82</u>

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	(37,458,663.13)	(5,618,799.47)	(31,839,863.66)
	<u>7,403,353.91</u>	<u>1,110,503.09</u>	<u>6,292,850.82</u>

33. 盈余公积

2020 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>66,369,558.63</u>	<u>18,883,164.88</u>	<u>-</u>	<u>85,252,723.51</u>

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>

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

	2020年	2019年
年初未分配利润	474,962,408.96	309,316,704.06
会计政策变更对年初的影响	(11,826,213.22)	735,081.05
年初未分配利润	463,136,195.74	310,051,785.11
净利润	188,831,648.80	183,234,026.50
减：提取法定盈余公积	(18,883,164.88)	(18,323,402.65)
应付普通股股利	注 (60,560,000.00)	-
年末未分配利润	<u>572,524,679.66</u>	<u>474,962,408.96</u>

注：根据本公司股东于2020年9月3日通过的决议案，同意本公司宣告分配2018-2019年度含税现金股利人民币60,560,000.00元。

35. 营业收入及成本

	2020年		2019年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,564,362,364.53	2,152,469,878.71	2,337,557,778.71	1,961,094,771.41
其他业务	<u>569,885.11</u>	<u>670,987.70</u>	<u>2,071,824.48</u>	<u>1,954,825.71</u>
	<u>2,564,932,249.64</u>	<u>2,153,140,866.41</u>	<u>2,339,629,603.19</u>	<u>1,963,049,597.12</u>

营业收入列示如下：

	2020年	2019年
住宅批量精装修业务	2,495,054,394.34	2,231,034,597.21
非住宅批量精装修业务	64,330,283.74	98,946,000.54
设计业务	4,977,686.45	7,577,180.96
租赁收入	569,885.11	499,997.19
其他	-	<u>1,571,827.29</u>
	<u>2,564,932,249.64</u>	<u>2,339,629,603.19</u>

建造合同均为固定造价合同，信息如下：

	2019年
累计已发生成本	7,104,717,732.25
累计已确认毛利减已确认亏损之净额	1,674,497,467.03
预计合同损失准备	(175,733.23)
建造合同资产坏账准备	(459,186.80)
已办理结算金额	<u>(8,527,327,399.99)</u>
	<u>251,252,879.26</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
应收客户合同款项-已完工未结算项目(附注五、6)	356,378,616.60
应付客户合同款项-已结算未完工项目(附注五、19)	<u>(105,125,737.34)</u>
	<u>251,252,879.26</u>

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

报告分部	2020 年
主要经营地区	
中国	<u>2,564,362,364.53</u>
主要产品类型	
住宅批量精装修业务	2,495,054,394.34
非住宅批量精装修业务	64,330,283.74
设计业务	<u>4,977,686.45</u>
	<u>2,564,362,364.53</u>
收入确认时间	
在某一时段内确认收入	
住宅批量精装修业务	2,495,054,394.34
非住宅批量精装修业务	64,330,283.74
设计业务	<u>4,977,686.45</u>
	<u>2,564,362,364.53</u>

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2020年
住宅批量精装修业务	93,141,114.85
非住宅批量精装修业务	<u>4,469,754.38</u>
	<u>97,610,869.23</u>

本公司与履约义务相关的信息如下：

建造服务

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常在工程结算后30天内支付。通常客户保留一定比例的质保金，质保金通常在质保期满后支付。

提供服务

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常在工程结算后10天内支付。

五、财务报表主要项目注释(续)

36. 税金及附加

	2020年	2019年
城市维护建设税	5,546,462.03	6,203,741.16
教育费附加	2,377,055.16	2,658,746.21
地方教育费附加	1,584,703.44	1,772,497.48
房产税及其他	<u>2,307,998.49</u>	<u>2,567,853.14</u>
	<u>11,816,219.12</u>	<u>13,202,837.99</u>

37. 销售费用

	2020年	2019年
职工薪酬	13,270,074.75	16,171,429.84
办公及差旅费	1,310,865.88	1,382,470.50
展览及广告宣传费	563,894.50	228,602.81
其他	<u>1,224,371.66</u>	<u>909,191.98</u>
	<u>16,369,206.79</u>	<u>18,691,695.13</u>

38. 管理费用

	2020年	2019年
职工薪酬	48,479,324.38	60,878,852.79
折旧及摊销	5,244,745.11	5,839,007.06
咨询及中介机构费	1,190,903.31	3,801,833.74
办公及差旅费	4,699,486.10	4,706,174.79
业务招待费	742,636.51	986,897.49
其他	<u>3,930,168.98</u>	<u>2,042,793.69</u>
	<u>64,287,264.39</u>	<u>78,255,559.56</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

39. 研发费用

	2020年	2019年
职工薪酬	34,024,793.97	6,810,162.87
直接材料	50,214,412.51	180,787.49
折旧及摊销	1,687,778.45	1,117,496.58
其他	<u>1,593,221.78</u>	<u>82,901.02</u>
	<u>87,520,206.71</u>	<u>8,191,347.96</u>

注：为了更好的满足税务部门和高新技术企业审核部门关于加强研发费用归集的相关监管要求，更好的反映本公司研发支出的全面情况，并与同行业可比公司研发费用归集口径保持一致，本公司于2020年度对研发费用归集方法进行了调整，将“营业成本”中同时承担公司生产任务亦实质性改进了装修技术、产品（服务）、工艺流程的研发支出调整至“研发费用”科目归集。

40. 财务费用

	2020年	2019年
利息支出	8,244,215.81	6,451,334.31
减：利息收入	(8,624,371.60)	(345,781.08)
金融机构手续费	(<u>139,151.29</u>)	<u>4,432,500.21</u>
	(<u>519,307.08</u>)	<u>10,538,053.44</u>

41. 其他收益

与日常活动相关的政府补助如下：

	2020年	2019年	与资产/收益相关
高新企业认定奖	3,153,300.00	250,000.00	与收益相关
综合贡献支持	1,250,000.00	700,000.00	与收益相关
企业研发资助	881,400.00	409,000.00	与收益相关
个人所得税手续费返还	608,491.15	225,034.68	与收益相关
经济贡献支持	500,000.00	-	与收益相关
创意设计作品获奖支持	400,000.00	500,000.00	与收益相关
产业转型升级补助	350,000.00	-	与收益相关
失业保险稳岗补贴	172,411.96	109,143.81	与收益相关
总部企业-购置办公用房支持	121,354.08	121,354.08	与资产相关
就业招新岗前培训补助	67,400.00	-	与收益相关
人才奖励支持	28,800.00	600,000.00	与收益相关
其他	<u>25,000.00</u>	<u>38,800.00</u>	与收益相关
	<u>7,558,157.19</u>	<u>2,953,332.57</u>	

五、财务报表主要项目注释(续)

42. 投资收益

	2020年	2019年
权益法核算的长期股权投资损失	(331,485.85)	-
处置交易性金融资产取得的收益	<u>8,951,652.50</u>	<u>1,784,651.17</u>
	<u>8,620,166.65</u>	<u>1,784,651.17</u>

43. 公允价值变动收益

	2020年	2019年
交易性金融资产公允价值变动	<u>4,130,665.47</u>	<u>614,177.30</u>

44. 信用减值损失

	2020年	2019年
应收款项融资坏账损失	23,293,487.93	37,458,663.13
其他应收款坏账损失	1,778,798.16	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>-</u>	<u>206,874.65</u>
	<u>25,072,286.09</u>	<u>40,444,599.75</u>

45. 资产减值(转回)/损失

	2020年	2019年
其他非流动资产减值损失	281,194.98	367,110.00
存货跌价损失	-	654,886.89
投资性房地产减值损失	286,049.98	-
合同资产减值损失	<u>(1,608,523.62)</u>	<u>-</u>
	<u>(1,041,278.66)</u>	<u>1,021,996.89</u>

46. 资产处置(损失)/收益

	2020年	2019年
固定资产处置收益	232,562.18	459,836.94
其他非流动资产处置(损失)/收益	<u>(1,412,660.00)</u>	<u>219,476.00</u>
	<u>(1,180,097.82)</u>	<u>679,312.94</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

47. 营业外收入

	2020年	2019年
赔偿违约金等	<u>169,707.23</u>	<u>70,667.90</u>

48. 营业外支出

	2020年	2019年
赔偿金及各种罚款等	<u>16,678.25</u>	<u>104,140.01</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：

	2020年	2019年
与收益相关的政府补助		
直接冲减财务费用	<u>321,600.00</u>	<u>349,200.00</u>

其余政府补助，参见附注五、28 和 41。

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：

	2020年	2019年
耗用的原材料	819,543,496.67	705,208,034.17
劳务分包成本	978,060,377.56	917,465,914.97
职工薪酬	286,586,224.07	269,480,734.17
折旧及摊销	9,516,576.21	8,770,211.96
其他	<u>227,610,869.79</u>	<u>167,263,304.50</u>
	<u>2,321,317,544.30</u>	<u>2,068,188,199.77</u>

五、财务报表主要项目注释(续)

51. 所得税费用

	2020年	2019年
当年所得税费用	42,280,403.13	38,441,640.52
递延所得税费用	(3,543,345.59)	(9,443,749.80)
	<u>38,737,057.54</u>	<u>28,997,890.72</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2020年	2019年
利润总额	227,568,706.34	212,231,917.22
按法定税率25%计算的所得税费用	56,892,176.58	53,057,979.30
优惠税率的影响	(17,422,277.30)	(23,195,364.51)
归属联营企业的损益	82,871.46	-
不可抵扣费用	1,479,149.86	1,009,004.44
研发费用加计扣除的影响	(1,881,240.96)	(1,535,877.74)
安全生产费的影响	(413,622.10)	(337,850.77)
按本公司实际税率计算的所得税费用	<u>38,737,057.54</u>	<u>28,997,890.72</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。

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：

	2020年 注1	2019年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润		
持续经营	<u>188,831,648.80</u>	<u>183,234,026.50</u>
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>132,475,000.00</u>	<u>113,550,000.00</u>
基本每股收益(人民币元/股)	<u>1.43</u>	<u>1.61</u>

注 1：2020 年 6 月，本公司在深圳证券交易所上市发行 37,850,000 股每股面值人民币 1 元的普通股股票，故应当以调整后的股数重新计算列报期间的每股收益。调整后的股数为 132,475,000 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

	2020年	2019年
收回的押金和保证金	40,426,672.85	31,797,789.39
收到的应收账款保理及应收票据贴现息	37,003,614.99	22,270,699.47
政府补助	7,473,312.58	2,831,978.49
利息收入	7,694,703.12	694,981.08
租赁收入	538,715.22	422,465.65
其他	<u>98,871.69</u>	<u>52,026.03</u>
	<u>93,235,890.45</u>	<u>58,069,940.11</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2020年	2019年
支付的押金和保证金	37,440,756.52	34,378,093.06
支付的应收账款保理及应收票据贴现息	40,120,104.63	38,757,626.96
管理费用	10,515,471.08	10,669,964.10
销售费用	3,099,132.04	2,520,265.29
研发费用	51,805,960.29	1,381,185.09
其他	<u>4,485,537.67</u>	<u>12,126,015.03</u>
	<u>147,466,962.23</u>	<u>99,833,149.53</u>

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2020年	2019年
三个月以上定期存款的增加	<u>110,000,000.00</u>	<u>-</u>

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2020年	2019年
上市中介费用	<u>15,905,190.94</u>	<u>669,458.76</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：

	2020年	2019年
净利润	188,831,648.80	183,234,026.50
加：资产减值(转回)/损失	(1,041,278.66)	1,021,996.89
信用减值损失	25,072,286.09	40,444,599.75
固定资产折旧	7,981,668.04	7,515,930.69
无形资产摊销	1,032,954.84	923,033.25
投资性房地产折旧	501,953.33	331,248.02
处置固定资产、投资性房地产、无形资产和 其他长期资产的损失/(收益)	1,180,097.82	(679,312.94)
财务费用	2,445,634.13	6,800,534.31
投资收益	(8,620,166.65)	(1,784,651.17)
公允价值变动收益	(4,130,665.47)	(614,177.30)
递延所得税资产的增加	(2,924,735.72)	(11,504,139.28)
递延所得税负债的(减少)/增加	(618,609.87)	949,886.32
专项储备的减少	(1,654,488.39)	(1,351,403.06)
存货的减少/(增加)	368,528,826.95	(75,199,799.09)
合同资产的增加	(310,118,635.17)	-
经营性应收项目的增加	(431,004,643.08)	(510,056,326.22)
经营性应付项目的增加	<u>235,057,189.70</u>	<u>531,596,785.79</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u><u>70,519,036.69</u></u>	<u><u>171,628,232.46</u></u>

票据背书转让：

	2020年	2019年
销售商品、提供劳务收到的银行 承兑汇票背书转让	<u>2,150,718.00</u>	<u>18,701,247.05</u>

现金及现金等价物净变动：

	2020年	2019年
现金及现金等价物的年末余额	560,370,289.04	78,447,746.92
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(78,447,746.92)</u>	<u>(47,822,651.21)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u><u>481,922,542.12</u></u>	<u><u>30,625,095.71</u></u>

五、财务报表主要项目注释(续)

54. 现金流量表补充资料(续)

(2) 不涉及现金的重大投资活动:

	2020年	2019年
以房抵工程款减少的应收工程款	<u>34,926,390.81</u>	<u>11,800,900.59</u>

(3) 不涉及现金的重大筹资活动:

	2020年	2019年
应付账款代理付款(注1)	<u>213,236,542.51</u>	<u>83,166,661.67</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。

现金及现金等价物

	2020年	2019年
现金	560,370,289.04	78,447,746.92
其中: 可随时用于支付的银行存款	<u>560,370,289.04</u>	<u>78,447,746.92</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>560,370,289.04</u>	<u>78,447,746.92</u>

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

		2020年12月31日	2019年12月31日
货币资金		15,069,402.17	12,737,496.04
投资性房地产	注1	4,307,226.04	4,593,370.48
固定资产	注1	65,406,523.63	69,989,284.39
应收款项融资	注2	12,143,037.30	-
交易性金融资产	注3	-	10,127,479.45
		<u>96,926,189.14</u>	<u>97,447,630.36</u>

于各资产负债表日，受到限制的货币资金具体明细如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
保函保证金	5,328,006.00	1,302,894.79
农民工工资保证金	3,667,330.56	2,331,056.23
业务保证金	3,256,742.95	6,000,000.00
专项使用账户	<u>2,817,322.66</u>	<u>3,103,545.02</u>
	<u>15,069,402.17</u>	<u>12,737,496.04</u>

注1：于2020年12月31日，本公司以账面价值为人民币4,307,226.04元的投资性房地产，账面价值为人民币61,606,322.55元的固定资产质押，取得长短期银行借款共计人民币85,364,200.00元；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。参见附注五、16及26。

于2020年12月31日，账面价值分别为人民币3,800,201.08元（2019年12月31日：人民币4,030,554.52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。

注2：于2020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1,765,130.83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1,765,130.83元；于2019年12月31日，本公司无已质押的应收账款。参见附注五、3及16。

于2020年12月31日，本公司已质押的商业承兑汇票为人民币10,377,906.47元，用于取得短期借款人民币10,377,906.47元；于2019年12月31日，本公司无已质押的应收票据。参见附注五、3及16。

注3：于2020年12月31日，本公司无已质押的交易性金融资产；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、在联营企业中的权益

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		会计处理
					直接	间接	
联营企业							
创点数科	深圳市	深圳市	计算机软件 技术开发	12,024,295.00	8.4175%	-	权益法

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

下表列示了对本公司不重要的联营企业的汇总财务信息：

	2020年
联营企业	
投资账面价值合计	2,168,514.15
下列各项按持股比例计算的合计数	
净利润	(331,485.85)
综合收益总额	(331,485.85)

七、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：

2020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	686,690,959.69	-	-	686,690,959.69
交易性金融资产	-	346,744,842.77	-	346,744,842.77
应收款项融资	-	-	1,395,382,623.29	1,395,382,623.29
其他应收款	<u>91,197,097.30</u>	-	-	<u>91,197,097.30</u>
	<u>777,888,056.99</u>	<u>346,744,842.77</u>	<u>1,395,382,623.29</u>	<u>2,520,015,523.05</u>

七、与金融工具相关的风险(续)

1. 金融工具分类(续)

于各资产负债表日，各类金融工具的账面价值如下(续)：

金融负债

以摊余成本计量的金融负债

短期借款	292,946,241.48
应付账款	819,041,854.83
其他应付款中的金融负债	17,098,161.90
一年内到期的长期借款	4,951,200.00
长期借款	<u>413,000.00</u>
	<u>1,134,450,458.21</u>

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	<u>9,749,576.93</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,749,576.93</u>
	<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>

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>

七、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2020年12月31日，本公司已背书给供应商用于结算应付账款的商业承兑汇票的账面价值分别为人民币150,718.10元（2019年12月31日：人民币159,957.05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2020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150,718.10元（2019年12月31日：人民币159,957.05元）。

于2020年12月31日，本公司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的账面价值为人民币10,377,906.47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2019年12月31日，本公司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2020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1,765,130.83元的应收账款转让给第三方保理公司。在该安排下，如果该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2020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1,765,130.83元。于2019年12月31日，无上述安排下转移但尚未结算的应收账款。

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，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为人民币15,641,290.00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，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。背书及贴在2019年度大致均衡发生。

于2020年12月31日，本公司并无已整体终止确认但继续涉入的已转移银行承兑汇票。

于2020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，并将账面价值为人民币752,959,052.44元（2019年12月31日：人民币692,319,068.55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2020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3,895,666.01元（2019年12月31日：人民币2,946,175.00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。

七、与金融工具相关的风险(续)

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。

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、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2020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29.01%及57.82%（2019年12月31日：33.78%及60.30%）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。

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。

七、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

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。

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。

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。

应收款项融资、其他应收款、合同资产及长期应收款（适用于2019年）风险敞口信息见附注五、3、5、7及10。

于2020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。（2019年12月31日：无）

七、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2020年12月31日，本公司99.96%的债务在不足1年内到期（2019年12月31日：99.44%）。

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：

2020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	-	140,490,000.00	152,456,241.48	-	-	292,946,241.48
应付账款	819,041,854.83	-	-	-	-	819,041,854.83
其他应付款中 的金融负债	17,098,161.90	-	-	-	-	17,098,161.90
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	-	-	-	413,000.00	-	413,000.00
长短期借款 产生的利息	-	848,802.31	730,006.70	1,686.42	-	1,580,495.43
	<u>836,140,016.73</u>	<u>142,576,602.31</u>	<u>156,899,648.18</u>	<u>414,686.42</u>	<u>-</u>	<u>1,136,030,953.64</u>

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>

七、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2020年12月31日及2019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2020年度净利润将减少/增加约人民币49,595.70元（2019年度：人民币87,680.90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2020年12月31日及2019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。2020年度及2019年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和资本加净负债的比率。净负债包括所有借款款项、应付账款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：

	2020年12月31日	2019年12月31日
短期借款	292,946,241.48	114,963,661.67
应付账款	819,041,854.83	820,150,298.34
其他应付款中的金融负债	17,098,161.90	10,984,620.53
一年内到期的非流动负债	4,951,200.00	4,951,200.00
长期借款	413,000.00	5,364,200.00
减：货币资金	(686,690,959.69)	(91,185,242.96)
净负债	447,759,498.52	865,228,737.58
股东权益	<u>1,619,619,514.33</u>	<u>720,454,603.14</u>
资本和净负债	<u>2,067,379,012.85</u>	<u>1,585,683,340.72</u>
杠杆比率	<u>21.66%</u>	<u>54.57%</u>

八、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

2020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	-	346,744,842.77	-	346,744,842.77
应收款项融资	-	-	1,395,382,623.29	1,395,382,623.29
	-	346,744,842.77	1,395,382,623.29	1,742,127,466.06

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

2. 以公允价值披露的资产和负债

2020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)	
长期借款(含一年内到期的部分)	-	5,230,707.33	-	5,230,707.33

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

八、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		公允价值	
	2020年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
金融资产				
长期应收款	-	9,749,576.93	-	9,609,941.82
交易性金融资产	346,744,842.77	202,614,177.30	346,744,842.77	202,614,177.30
应收款项融资	<u>1,395,382,623.29</u>	<u>1,051,529,508.22</u>	<u>1,395,382,623.29</u>	<u>1,051,529,508.22</u>
	<u>1,742,127,466.06</u>	<u>1,263,893,262.45</u>	<u>1,742,127,466.06</u>	<u>1,263,753,627.34</u>
金融负债				
长期借款(含一年内到期的部分)	<u>5,364,200.00</u>	<u>10,315,400.00</u>	<u>5,230,707.33</u>	<u>9,837,034.03</u>

管理层已经评估了货币资金、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。

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。2020年12月31日及2019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	1,395,382,623.29	现金流量折现法	信用风险

九、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2020年12月31日，乔荣健直接持有本公司7.9789%股权，通过深圳市中天健投资有限公司间接持有本公司29.0621%股权，通过天人合一间接持有本公司5.2840%股权，共计持有本公司42.3250%股权。

2. 联营企业

联营企业详见附注六。

3. 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	注 1	持有本公司 5.2840%股权的公司
顺其自然	注 2	持有本公司 2.3184%股权的公司
曹秀萍		最终控制人乔荣健之配偶

注1：截至2020年12月31日，天人合一持有公司800万股，占公司总股本的5.2840%。根据2011年1月28日公司董事会审议通过的《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2020年12月31日，顺其自然持有公司351万股，持股比例2.3184%。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。

九、关联方关系及其交易(续)

4. 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

2020 年

截至 2020 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	5,364,200.00	2014 年 1 月 22 日	2022 年 1 月 22 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 5	9,500,000.00	2020 年 3 月 31 日	2021 年 1 月 30 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 5	9,900,000.00	2020 年 4 月 10 日	2021 年 1 月 30 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	10,000,000.00	2020 年 6 月 23 日	2021 年 2 月 24 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	10,000,000.00	2020 年 6 月 23 日	2021 年 2 月 24 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	10,000,000.00	2020 年 6 月 24 日	2021 年 2 月 24 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	10,000,000.00	2020 年 6 月 24 日	2021 年 2 月 24 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	499,113.79	2020 年 8 月 12 日	2021 年 7 月 22 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	869,584.27	2020 年 12 月 15 日	2021 年 12 月 2 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	33,592.12	2020 年 12 月 16 日	2021 年 12 月 2 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	914.00	2020 年 12 月 18 日	2021 年 12 月 2 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	5,000,000.00	2020 年 12 月 11 日	2021 年 12 月 2 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	5,000,000.00	2020 年 12 月 11 日	2021 年 12 月 2 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	5,000,000.00	2020 年 12 月 11 日	2021 年 12 月 2 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	5,000,000.00	2020 年 12 月 11 日	2021 年 12 月 2 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	5,000,000.00	2020 年 12 月 15 日	2021 年 12 月 2 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	5,000,000.00	2020 年 12 月 15 日	2021 年 12 月 2 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	5,000,000.00	2020 年 12 月 15 日	2021 年 12 月 2 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 3	5,000,000.00	2020 年 12 月 15 日	2021 年 12 月 2 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 7	20,000,000.00	2020 年 1 月 15 日	2021 年 1 月 15 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 7	10,000,000.00	2020 年 4 月 29 日	2021 年 3 月 17 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 7	20,000,000.00	2020 年 6 月 23 日	2021 年 2 月 23 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 7	5,000,000.00	2020 年 4 月 29 日	2021 年 3 月 17 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 7	5,000,000.00	2020 年 4 月 29 日	2021 年 3 月 17 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 7	10,000,000.00	2020 年 4 月 29 日	2021 年 3 月 17 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 7	10,000,000.00	2020 年 4 月 29 日	2021 年 3 月 17 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 7	20,000,000.00	2019 年 5 月 23 日	2020 年 5 月 28 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 7	20,000,000.00	2019 年 5 月 23 日	2020 年 5 月 28 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 7	20,000,000.00	2019 年 6 月 14 日	2020 年 6 月 18 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 7	40,000,000.00	2019 年 6 月 20 日	2020 年 6 月 20 日	是
乔荣健	注 6	6,797,000.00	2019 年 12 月 13 日	2020 年 9 月 6 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 5	2,621,440.05	2019 年 12 月 6 日	2020 年 8 月 5 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 5	948,594.98	2019 年 12 月 10 日	2020 年 8 月 5 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 5	1,558,114.97	2019 年 12 月 11 日	2020 年 8 月 5 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 5	644,977.84	2019 年 12 月 11 日	2020 年 8 月 5 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 5	492,000.00	2019 年 12 月 17 日	2020 年 8 月 5 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 5	699,018.74	2019 年 12 月 23 日	2020 年 8 月 5 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 5	1,202,515.09	2019 年 12 月 23 日	2020 年 8 月 5 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 5	80,810.00	2020 年 1 月 9 日	2020 年 8 月 5 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 5	125,126.49	2020 年 1 月 14 日	2020 年 8 月 5 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 5	344,571.47	2020 年 1 月 19 日	2020 年 8 月 5 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 3	5,000,000.00	2020 年 1 月 20 日	2020 年 12 月 10 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 3	8,950,000.00	2020 年 1 月 20 日	2020 年 12 月 10 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 3	8,000,000.00	2020 年 1 月 20 日	2020 年 12 月 10 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 3	7,740,000.00	2020 年 1 月 20 日	2020 年 12 月 10 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 3	310,000.00	2020 年 1 月 20 日	2020 年 12 月 10 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 5	10,000,000.00	2020 年 3 月 20 日	2020 年 8 月 5 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 5	10,000,000.00	2020 年 3 月 24 日	2020 年 8 月 5 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 1	10,000,000.00	2020 年 1 月 3 日	2020 年 9 月 26 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 1	10,000,000.00	2020 年 3 月 20 日	2020 年 9 月 26 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 1	10,000,000.00	2020 年 4 月 22 日	2020 年 9 月 26 日	是

九、关联方关系及其交易(续)

4. 本公司与关联方的主要交易(续)

(1) 关联方担保(续)

2019 年		实际担保金额	担保起始日	担保到期日	截至 2019 年 12 月 31 日担保是否 履行完毕
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 7	15,000,000.00	2019 年 1 月 18 日	2019 年 6 月 25 日	是
乔荣健、曹秀萍	注 7	20,000,000.00	2019 年 5 月 23 日	2020 年 5 月 28 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 7	20,000,000.00	2019 年 5 月 23 日	2020 年 5 月 28 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 7	20,000,000.00	2019 年 6 月 14 日	2020 年 6 月 18 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 7	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 6	6,797,000.00	2019 年 12 月 13 日	2020 年 9 月 6 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 5	2,621,440.05	2019 年 12 月 6 日	2020 年 8 月 5 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 5	948,594.98	2019 年 12 月 10 日	2020 年 8 月 5 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 5	1,558,114.97	2019 年 12 月 11 日	2020 年 8 月 5 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 5	644,977.84	2019 年 12 月 11 日	2020 年 8 月 5 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 5	492,000.00	2019 年 12 月 17 日	2020 年 8 月 5 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 5	699,018.74	2019 年 12 月 23 日	2020 年 8 月 5 日	否
乔荣健、曹秀萍	注 5	1,202,515.09	2019 年 12 月 23 日	2020 年 8 月 5 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“07301kb20178108”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“073001k20188086-089”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“07301k20188046”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。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。

九、关联方关系及其交易(续)

4. 本公司与关联方的主要交易(续)

(1) 关联方担保(续)

- 注3: 2020年5月18日, 乔荣健与招商银行股份有限公司深圳车公庙支行签订编号为“755XY202001205401”与“755XY202001205402”保证担保合同, 对本公司与招商银行股份有限公司深圳车公庙支行签订的编号为“755XY2020012054”《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。
- 注5: 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。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: 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。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7: 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。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5,364,200.00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。

(2) 其他关联方交易

	2020年	2019年
董事、监事及关键 管理人员薪酬	<u>8,893,713.37</u>	<u>12,291,193.83</u>

十、股份支付

1. 概况

	2020年	2019年
以股份支付换取的职工服务总额	_____ -	_____ -

其中，以权益结算的股份支付如下：

	2020年	2019年
以权益结算的股份支付计入资本公积的累积金额	<u>978,624.00</u>	<u>978,624.00</u>

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。

十、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：

	2020 年	2019 年
年初股份数量	6,148,000.00	6,168,000.00
本年减少	<u>-</u>	<u>(20,000.00)</u>
年末股份数量	<u>6,148,000.00</u>	<u>6,148,000.00</u>

十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

	2020年12月31日	2019年12月31日
已签约但未拨备 资本承诺	<u>2,500,000.00</u>	<u>-</u>

2. 或有事项

于资产负债表日，本公司并无须作披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

于2021年4月26日，本公司董事会决议拟以发行后的总股本151,400,000为基数，每10股派发现金股利4元（含税），本次利润分配共派发现金股利人民币60,560,000.00元（含税）。该拟利润分配方案尚须经股东大会批准。

十三、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2020年，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入10%）人民币721,032,006.05元及人民币278,825,172.34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。

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、11和12。

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：

	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内(含1年)	5,244,989.68	3,099,021.54
1年至2年(含2年)	106,590.09	234,840.00
2年至3年(含3年)	-	58,710.00
合计	<u>5,351,579.77</u>	<u>3,392,571.54</u>

1. 非经常性损益明细表

	2020 年	2019 年
固定资产和无形资产处置损益	232,562.18	459,836.94
其他非流动资产处置损益	(1,412,660.00)	219,476.00
计入当期损益的政府补助	7,271,266.04	3,077,497.89
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	153,028.98	(33,472.11)
处置交易性金融资产取得的投资收益	8,951,652.50	1,784,651.17
交易性金融资产公允价值变动	<u>4,130,665.47</u>	<u>614,177.30</u>
	19,326,515.17	6,122,167.19
所得税影响数	(2,898,977.28)	(918,325.08)
非经常性损益净影响额	<u>16,427,537.89</u>	<u>5,203,842.11</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

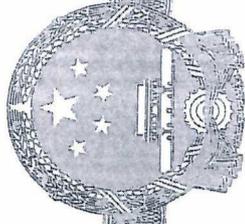
2020年

	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	16.01	1.43
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.62	1.30

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

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。



营业执照

统一社会信用代码

91110000051421390A



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本)(8-1)

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

负责人 毛敬宁

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,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。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2012年08月01日

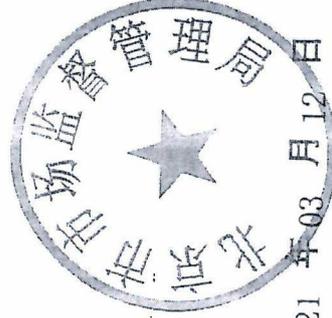
合伙期限 2012年08月01日至 长期

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



本复印件,仅供
深圳中精装
股份有限公司
2020年年报使用

登记机关



2021年03月12日

证书序号: 0004095

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》。

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:

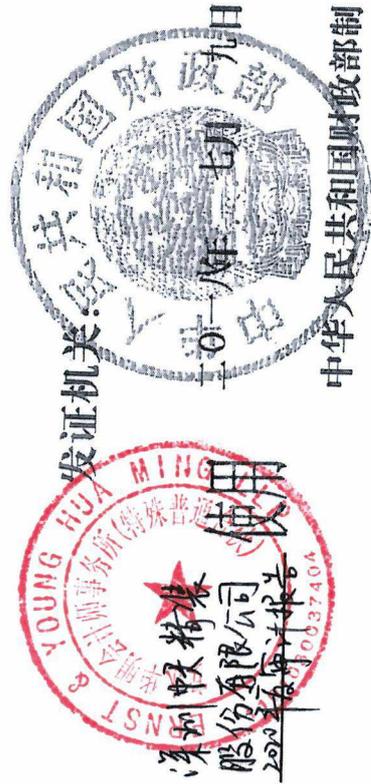
11000243

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



本复印件, 仅供

中华人民共和国财政部

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息
(截至2020年10月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000051421390A	11000243	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010810640077B00C	11010274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855463270	11000010	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000599649382C	11000241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	911100005959649382C	11010148	2020-11-02
6	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676050Q	11010141	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	91310000055878708B	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078269333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020-11-02
10	广东中联羊城会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101WASUN3Y781	44010157	2020-11-02
11	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100084343026U	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085086509096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	913101015680937640	31000006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	91440300770329160C	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000659134343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108589499233D	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳道宽会计师事务所(普通合伙)	91440300770332722R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500083391472Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	9133000005793421213	33000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896648376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169Y2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000765632412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105085458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰斯普会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200MA37CA8979	37020069	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105592343655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	91330000087374053A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102089687990Q	11000162	2020-11-02
37	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	911201166886390414	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	91420106081978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中审会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010108553078XF	11000168	2020-11-02
42	中兴阳光会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569XD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中汇通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000287	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310114084119251J	31000003	2020-11-02

注:本表信息根据会计师事务所首次备案材料生成,行政机大仅对备案材料完备性进行审核,会计师事务所对相关信息真实性、准确、完整负责;为会计师事务所从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。按照会计师事务所名称字母排序,排名不分先后。

已备案会计师事务所基本信息、注册会计师基本信息、近三年行政处罚信息详见附件。

附件下载:

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至2020年10月10日) .xls

发布日期: 2020年11月09日

dc

【大中小】 【打印此页】 【关闭窗口】



本复印件,仅供
中天精业
股份有限公司
2020年审计报告
使用

网站地址 | 联系我们
主办单位: 中华人民共和国财政部
技术支持: 财政部国库中心
中华人民共和国财政部 版权所有, 如蒙转载, 请注明来源



姓名: 丁宁
 Full name: DINGNING
 性别: 女
 Sex: F
 出生日期: 1978-06-12
 Date of birth: 1978-06-12
 工作单位: 北京中民会计师事务所
 Working unit: Beijing Zhongmin CPAs
 身份证号码: 110102197802122964
 Identity card No.: 110102197802122964



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: 1100062437715
 Authorized Institute of CPAs

发证日期:
 Date of Issuance

3006-4-15



漳州中天精农
 股份有限公司
 2008年度审计报告
 使用

本复印件, 仅供

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.

2009 年 3 月 20 日
Year Month Day



登记
Registration

姓名：王宇
证书编号：110002432715

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

年 月 日
Year Month Day



本复印件，仅供

深圳中天精装
股份有限公司 使用
2020年审计报告

年度检验登
Annual Renewal Reg

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

年 月 日
Year Month Day



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

年 月 日
Year Month Day



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

年 月 日
Year Month Day

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

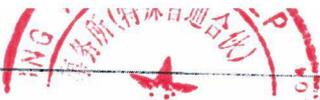


年 月 日
Year Month Day

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



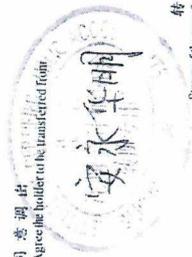
年 月 日
Year Month Day



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
2012年8月2日
Year /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

安永华明(特殊普通合伙)

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年8月2日
Year /m /d

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
Year /m /d

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
Year /m /d

本复印件, 仅供
深圳中天精装
股份有限公司
2012年年度报告
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: 110002431464
No. of Certificate

姓名: 吴阳
证书编号: 110002431464

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 09 月 17 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



深圳中兴农科股份有限公司
2020年年度报告

本复印件, 仅供



姓名	吴阳
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1988-07-18
Date of birth	
工作单位	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	
身份证号码	3202283198807186524
Identity card No.	

