

深圳市中装建设集团股份有限公司  
审阅报告  
天职业字[2019]39310号

---

目 录

审阅报告	1
备考合并财务报表	2
备考合并财务报表附注	4

备考财务报表审阅报告

天职业字[2019]39310号

深圳市中装建设集团股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的深圳市中装建设集团股份有限公司(以下简称“中装建设”)的备考财务报表，包括2018年12月31日、2019年9月30日的备考合并资产负债表，2018年度、2019年1-9月备考合并利润表以及备考财务报表附注。这些财务报表的编制是中装建设管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第2101号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信财务报表没有按照备考财务报表附注三所述的编制基础和编制方法编制，未能在所有重大方面公允反映被审阅单位2018年12月31日、2019年9月30日备考合并财务状况、2018年度、2019年1-9月备考合并经营成果。

本备考审阅报告仅供中装建设本次资产重组之目的使用，不适用于其他任何用途。因使用不当造成的后果与本所及执行本次业务的注册会计师无关。



中国注册会计师：

中国注册会计师  
屈先富  
1101080212359

中国注册会计师：

中国注册会计师  
唐玉波  
1101080212359

## 合并资产负债表

编制单位：中国中铁建设集团股份有限公司

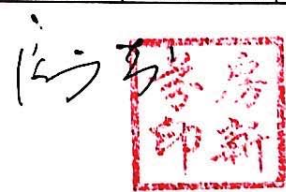
金额单位：元

项 目	2019年9月30日	2018年12月31日	附注编号	项 目	2019年9月30日	2018年12月31日	附注编号
<b>流动资产</b>				<b>流动负债</b>			
货币资金	3,360,641,016.45	1,281,037,075.19	六、1	短期借款	1,050,000,000.00	1,310,000,000.00	六、19
△结算备付金				△向中央银行借款			
△拆出资金				△拆入资金			
交易性金融资产	17,000,000.00		六、2	交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	59,834,855.63	47,842,808.90	六、3	应付票据	423,388,095.68	165,375,360.83	六、20
应收账款	3,622,064,954.87	2,835,174,093.80	六、4	应付账款	854,568,628.16	604,131,570.72	六、21
应收款项融资				预收款项	149,889,060.85	105,327,586.01	六、22
预付款项	44,246,474.85	32,665,244.39	六、5	△卖出回购金融资产款			
△应收保费				△吸收存款及同业存放			
△应收分保账款				△代理买卖证券款			
△应收分保合同准备金				△代理承销证券款			
其他应收款	114,913,944.14	103,558,684.37	六、6	应付职工薪酬	28,082,045.42	33,397,911.28	六、23
其中：应收利息	306,788.48			应交税费	350,498,147.06	282,520,264.11	六、24
应收股利	1,800,000.00			其他应付款	127,882,608.50	142,646,640.32	六、25
△买入返售金融资产				其中：应付利息	1,050,000.00		
存货	256,320,505.32	189,352,592.60	六、7	应付股利	1,747,572.82		
合同资产				△应付手续费及佣金			
持有待售资产				△应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				合同负债			
其他流动资产	12,621,631.00	17,057,993.96	六、8	持有待售负债			
<b>流动资产合计</b>	<b>5,487,643,382.26</b>	<b>4,508,688,493.21</b>		一年内到期的非流动负债	1,000,000.00	10,000,000.00	六、26
<b>非流动资产</b>				其他流动负债			
△发放贷款及垫款				<b>流动负债合计</b>	<b>2,985,308,585.67</b>	<b>2,653,399,333.27</b>	
债权投资				<b>非流动负债</b>			
可供出售金融资产		8,062,645.22	六、9	△保险合同准备金			
其他债权投资				长期借款	97,500,000.00	99,500,000.00	六、27
持有至到期投资				应付债券	441,631,051.96		六、28
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	77,681,593.11	71,520,480.15	六、10	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产	8,062,645.22		六、11	长期应付款	4,511,008.25	3,083,244.95	六、29
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产	151,810,244.69	159,538,117.79	六、12	预计负债	3,216,471.60	3,216,471.60	六、30
在建工程	113,629,474.52	12,853,407.10	六、13	递延收益	4,075,917.44	4,331,389.25	六、31
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				<b>非流动负债合计</b>	<b>550,934,449.25</b>	<b>110,131,105.80</b>	
无形资产	264,698,478.25	266,455,791.19	六、14	<b>负债合计</b>	<b>3,536,243,034.92</b>	<b>2,763,530,439.07</b>	
开发支出				<b>所有者权益</b>			
商誉	102,643,802.35	98,963,802.35	六、15	股本	623,043,472.00	617,043,472.00	六、32
长期待摊费用	586,703.13	1,307,868.31	六、16	其他权益工具	83,082,056.50		六、33
递延所得税资产	3,302,432.78	3,302,945.52	六、17	其中：优先股			
其他非流动资产	5,552,139.26	26,336,245.19	六、18	永续债			
<b>非流动资产合计</b>	<b>727,967,513.31</b>	<b>648,341,300.82</b>		资本公积	777,416,901.06	761,216,901.06	六、34
				减：库存股			
				其他综合收益	-28,236.39	-29,166.27	六、35
				专项储备			
				盈余公积	99,116,494.80	99,116,494.80	六、36
				△一般风险准备			
				未分配利润	1,007,831,692.29	822,073,991.68	六、37
				<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,590,462,380.26</b>	<b>2,299,421,693.27</b>	
				少数股东权益	88,905,480.39	92,077,661.69	
				<b>所有者权益合计</b>	<b>2,679,367,860.65</b>	<b>2,391,499,354.96</b>	
<b>资产总计</b>	<b>6,215,610,895.57</b>	<b>5,155,029,794.03</b>		<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>6,215,610,895.57</b>	<b>5,155,029,794.03</b>	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并利润表

编制单位：深圳市中森建设集团股份有限公司

金额单位：元

项 目	2019年1-9月	2018年度	附注编号
<b>一、营业收入</b>	3,838,716,569.58	4,506,517,733.39	
其中：营业收入	3,838,716,569.58	4,506,517,733.39	六、38
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>	3,494,900,394.54	4,126,177,960.30	
其中：营业成本	3,148,849,975.63	3,816,828,006.16	六、38
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	24,756,931.12	29,252,611.69	六、39
销售费用	36,873,025.90	44,415,742.53	六、40
管理费用	114,696,715.03	151,842,279.00	六、41
研发费用	105,920,958.88	11,952,402.67	六、42
财务费用	63,802,787.98	71,886,918.25	六、43
其中：利息费用	60,963,989.45	73,872,983.88	
利息收入	5,700,819.28	7,408,923.65	
加：其他收益	3,248,031.47	2,868,815.81	六、44
投资收益（损失以“-”号填列）	13,417,634.17	16,958,157.03	六、45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,966,112.96	6,956,318.38	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-47,165,650.47		六、46
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-119,613,231.52	六、47
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	-	-4,853.63	六、48
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	313,316,190.21	280,548,660.78	
加：营业外收入	300,770.37	524,332.08	六、49
减：营业外支出	3,367,821.56	7,305,055.93	六、50
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	310,249,139.02	273,767,936.93	
减：所得税费用	84,659,610.21	88,392,234.03	六、51
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	225,589,528.81	185,375,702.90	
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	225,589,528.81	185,375,702.90	
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	213,757,700.61	176,460,075.81	
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	11,831,828.20	8,915,627.09	
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	1,823.29	-59,498.60	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	929.88	-30,344.28	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	929.88	-30,344.28	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额	929.88	-30,344.28	
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	893.41	-29,154.32	
<b>七、综合收益总额</b>	225,591,352.10	185,316,204.30	
归属母公司所有者的综合收益总额	213,758,630.49	176,429,731.53	
归属于少数股东的综合收益总额	11,832,721.61	8,886,472.77	
<b>八、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）	0.35	0.29	十五、1
(二) 稀释每股收益（元/股）	0.35	0.29	十五、1

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 深圳市中装建设集团股份有限公司

## 2018年1月1日-2019年9月30日

### 备考财务报表附注

(除另有注明外,所有金额均以人民币元为货币单位)

#### 一、公司的基本情况

深圳市中装建设集团股份有限公司(以下简称公司或本公司)前身深圳市福腾设计装饰公司(以下简称福腾装饰),于1994年4月29日经深圳市工商行政管理局批准,由深圳民富实业发展公司(以下简称民富实业)出资组建的企业,2001年6月21日,福腾装饰更名为深圳市中装设计装饰工程有限公司(以下简称为中装有限),2012年3月26日,中装有限以2012年1月31日为基准日整体变更为股份有限公司,于2012年4月16日在深圳市市场监督管理局办妥相关变更登记手续,同时本公司名称变更为深圳市中装建设集团股份有限公司。

2016年11月4日,经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]2351号文的核准,公司首次公开发行7,500万股人民币普通股股票,2016年11月29日,公司股票在深圳证券交易所挂牌交易。

2017年5月12日,根据股东大会决议,公司以2016年12月31日股份总数30,000.00万股为基数,以资本公积金向每位股东每10股转增10股,共计转增30,000.00万股,变更后的股本为60,000.00万股,公司已于2017年9月30日办理完工商变更登记手续。

2019年8月19日,根据股东大会决议,公司发行限制性股票600.00万股,限制性股票激励计划授予日为2019年9月6日,本次授予限制性股票后的股本为60,600.00股。

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]1911号”文核准,公司于2019年3月26日公开发行了525.00万张可转换公司债券,每张面值100元,发行总额52,500.00万元,根据有关规定和《深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券募集说明书》的约定,公司发行的可转换公司债券自2019年10月8日起可转换成本公司股份,截至2020年2月7日收市后,累计转股数量为80,043,913股,股份总额686,043,913股(每股面值1元)。

注册地址:深圳市罗湖区深南东路4002号鸿隆世纪广场四一五层(仅限办公)。

公司所处行业:建筑装饰业。

经营范围:建筑装修装饰工程专业承包壹级;电子与智能化工程专业承包壹级;建筑机电安装工程专业承包壹级;建筑幕墙工程专业承包壹级;防水防腐保温工程专业承包壹级(以上

均按建设部 D244023230 号建筑业企业资质证书经营);消防设施工程专业承包贰级、建筑工程施工总承包叁级(凭建设部 D344045053 号建筑业企业资质证书经营);安全技术防范系统设计、施工、维修贰级(凭广东省公安厅粤 GB765 号广东省安全技术防范系统设计、施工、维修资格证经营);建筑装饰工程设计专项甲级(凭建设部 A144002493 工程设计资质证书经营);建筑智能化系统设计专项乙级;建筑幕墙工程设计专项乙级;消防设施工程设计专项乙级(以上均按建设部 A244002490 工程设计资质证书经营);音、视频工程企业资质特级(凭中国录音师协会 NO. A074041 资质证书经营);净化工程叁级(凭洁净行业协会 SZCA1128 号资质证书经营);展览陈列工程设计与施工一体化一级(凭中国展览馆协会 C20171457 资质证书经营);承装类、承修类电力设施许可证肆级(凭国家能源局南方监管局 6-1-00265-2017 资质证书经营);园林绿化、灯光音响、舞台设备安装,建筑智能化产品的技术开发;国内贸易(不含专营、专卖、专控商品);经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。^医疗器械销售、维修及售后服务。

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,包括本公司及全部子公司、孙公司的财务报表。子公司,是指被本公司控制的企业或主体;孙公司,是指被本公司通过子公司间接控制的企业或主体。

报告期内,本公司合并财务报表范围内子、孙公司如下:

序号	子公司全称	子公司简称	备注
1	惠州市中装新材料有限公司	惠州中装	
2	中装利丰建筑工程有限公司	中装利丰	
3	深圳市中装园林建设工程有限公司	中装园林	
4	南京卓佰年建筑设计有限公司	南京卓佰年	
5	深圳市中装智能建筑顾问有限公司	中装智能	
6	深圳市中装新能源科技有限公司	中装新能源	
7	深圳市中装建筑科技有限公司	中装建筑科技	
8	深圳市中装希奥特能源科技有限公司	中装希奥特	
9	深圳市中装智链供应链有限公司	中装智链	
10	中装国际工程管理有限公司	中装新加坡	
11	中装国际控股有限公司	中装香港	
12	深圳市中装科技幕墙工程有限公司	中装科技幕墙	
13	上海中装慧谷国际贸易有限公司	上海中装慧谷	
14	上海中装亚拓建筑科技有限公司	上海中装亚拓	
15	运城市中天翱翔风力发电有限公司	运城风力发电	
16	闻喜县翱翔风力发电有限公司	闻喜风力发电	
17	吉林省中装装饰工程有限公司	吉林中装	2018 年注销
18	深圳市嘉泽特投资有限公司	嘉泽特	

序号	子公司全称	子公司简称	备注
19	深圳市深科元环境工程有限公司	深科元环境	
20	上海预录环境工程有限公司	预录环境	
21	深圳市科技园物业集团有限公司	科技园物业	
22	深圳市科苑绿化工程有限公司	科苑绿化	
23	深圳市深科机电工程有限公司	深科机电	
24	长春深科物业服务服务有限公司	长春深科	
25	上海深科园物业管理有限公司	上海深科园	
26	海口深科园物业服务服务有限公司	海口深科园	
27	贵阳市深科园物业管理有限公司	贵阳深科园	
28	深圳市深科元产业地产策划有限公司	地产策划	
29	合肥深科物业服务服务有限公司	合肥深科	
30	武汉市深科元物业管理有限公司	武汉深科元	
31	昆明深科园物业管理有限公司	昆明深科园	
32	无锡深科园物业管理服务有限公司	无锡深科园	
33	惠州市深科园物业管理有限公司	惠州市深科园	
34	江门市深科园物业管理有限公司	江门市深科园	
35	陕西深科产业园运营管理有限公司	陕西深科	
36	新疆新能深科园物业服务服务有限公司	新疆深科园	
37	湖北省高投科技产业园投资管理有限公司	湖北高投	2018年对外转让
38	深中科技园（中山）有限公司	深中科技园	
39	昆明深科园酒店管理有限公司	昆明酒店管理	

本报告期合并财务报表范围及其变化情况详见本财务报表附注七、合并范围发生变更的说明和本财务报表附注八、在其他主体中的权益。

## 二、拟实施的重大资产重组基本情况

### 1、交易的基本情况

根据本公司 2019 年 10 月 13 日第三届董事会第十二次会议审议通过的《关于公司符合发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金条件的议案》、《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金方案的议案》、《关于公司签署附生效条件的〈深圳市中装建设集团股份有限公司与深圳市嘉泽特投资股份有限公司全体股东之发行股份及支付现金购买资产框架协议〉的议案》，公司拟以非公开发行 17,599,090 股股份及支付现金 52,043,040.00 元方式购买深圳市嘉泽特投资股份有限公司（以下简称“嘉泽特”）各股东合计持有的嘉泽特 100.00%的股份。

经交易各方以中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的《深圳市中装建设集团股份有限公司拟发行股份及支付现金收购资产事宜涉及的深圳市嘉泽特投资有限公司股东全部权益项目资产评估报告》（中铭评报字[2020]第 6002 号）为参考友好协商，嘉泽特 100.00% 的股权交易拟作价 168,000,000.00 元，本次交易对价 30% 以现金支付，70% 以发行股份方式支付，假设本次发行股份的价格为 6.9 元/股（最终发行价格尚需经公司股东大会批准），公司拟向嘉泽特全体股东发行股份的数量为 17,043,472 股。本次收购完成后，本公司持有嘉泽特 100.00% 的股权。

## 2、拟购买资产的基本情况

嘉泽特的前身深圳市嘉泽特投资股份有限公司系严勇等 15 位自然人于 2009 年 10 月 10 日出资设立的非上市股份有限公司，初始注册资本 1000 万元，各股东出资情况如下：

股东名称	出资金额	出资比例(%)
严勇	4,959,838.52	49.60
蔡史锋	1,239,959.63	12.40
王莉	1,239,959.63	12.40
尹建桥	372,985.68	3.73
陈东成	326,155.87	3.26
张国清	290,143.18	2.90
朱宜和	268,053.64	2.68
王光增	250,854.81	2.51
黄晨生	203,986.80	2.04
魏春晖	190,126.10	1.90
陈金明	185,829.26	1.86
张丽娟	163,098.77	1.63
陈文	157,157.03	1.57
李连民	78,905.41	0.79
高秀英	72,945.67	0.73
<b>合计</b>	<b><u>10,000,000.00</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

上述出资分 2 期缴足，公司于 2009 年 9 月 10 日收到首期出资 200 万元，首期出资由深圳友联会计师事务所（普通合伙）验证并出具“深友联验字[2009]0500 号”《验资报告》，公司于 2010 年 12 月 28 日收到第二期出资 800 万元，第二期出资由深圳礼节会计师事务所（普通合伙）验证并出具“深礼节验字[2010]154 号”《验资报告》。

2011 年 3 月 18 日，根据股东大会决议以及章程修正案，黄晨生将其所持有的占公司注册资本 2.04% 的股权分别转让给严勇等 13 人。本次股权变更后，公司各股东的持股情况如下：



股东名称	出资金额	出资比例
严勇	5,063,120.00	50.63
蔡史锋	1,265,780.00	12.66
王莉	1,265,780.00	12.66
尹建桥	382,072.00	3.82
陈东成	334,267.00	3.34
张国清	297,504.00	2.98
朱宜和	273,635.00	2.74
王光增	256,078.00	2.56
魏春晖	190,126.00	1.90
陈金明	189,699.00	1.90
张丽娟	166,495.00	1.66
陈文	160,430.00	1.60
李连民	80,549.00	0.81
高秀英	74,465.00	0.74
<b>合计</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

2015年2月12日，根据深圳市嘉泽特投资股份有限公司变更决定以及章程修正案，张丽娟将所持有的投资公司的全部股份转让给严勇等10人，本次股权转让后，各股东的持股情况如下：

股东名称	出资金额	出资比例
严勇	5,073,960.00	50.74
蔡史锋	1,288,934.00	12.89
王莉	1,288,934.00	12.89
尹建桥	389,061.00	3.89
陈东成	340,381.00	3.40
张国清	297,504.00	2.98
朱宜和	273,635.00	2.74
王光增	260,762.00	2.61
魏春晖	228,651.00	2.29
陈金明	193,169.00	1.93
陈文	160,430.00	1.60
李连民	82,023.00	0.82
高秀英	122,556.00	1.23
<b>合计</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

2019年11月7日，公司名称由深圳市嘉泽特投资股份有限公司变更为深圳市嘉泽特投资有限公司。

注册地址：深圳市南山区中山园路1001号TCL科学园区D3栋8C、8D房

公司所处行业：物业服务行业

经营范围：投资兴办实业(具体项目另行申报)；自有房屋租赁；房地产经纪、信息咨询(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营)。

### 三、备考合并财务报表的编制基础和方法

#### 1、备考合并财务报表的编制基础

根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定，本公司需对嘉泽特的财务报表进行备考合并，编制备考合并财务报表。本备考合并财务报表系根据本公司与购买资产相关的协议之约定，并按照以下假设基础编制：

(1) 备考合并财务报表附注二所述的相关议案能够获得本公司股东大会的批准，并获得中国证券监督管理委员会的批准。

(2) 备考合并财务报表附注二所述的发行股份及支付现金购买资产的交易已于 2018 年 1 月 1 日实施完成，本公司实现对嘉泽特合并的公司架构于 2018 年 1 月 1 日业已存在，并按照此架构持续经营，自 2018 年 1 月 1 日起将嘉泽特纳入财务报表的编制范围。

(3) 收购嘉泽特股权而产生的费用及税务等影响不在备考合并财务报表中反映。

(4) 鉴于嘉泽特的业务与本公司除嘉泽特以外的所有公司的业务存在显著差异，嘉泽特原执行的会计政策于本备考合并财务报表中不按本公司原会计政策进行调整，会计政策不一致的地方分别按各自的会计政策进行披露。

(5) 嘉泽特原持有深圳市德勇和商务科技有限公司（以下简称“德勇和商务”）70%的股权，此外嘉泽特之子公司科技园物业持有德勇和商务 30%股权，嘉泽特能对德勇和商务实施控制并将其纳入本公司合并报表范围，根据德勇和商务于 2019 年 11 月 1 日的股东会决议以及当日嘉泽特与严勇签订的《股权转让协议》，嘉泽特将所持有的德勇和商务 70%的股权转让给严勇，本次交易后，嘉泽特不再对德勇和商务实施控制，不再将其纳入嘉泽特的合并范围。为便于理解该股权转让事项对嘉泽特财务状况和经营成果等产生的影响，本公司假定上述股权转让转协议自 2016 年 12 月 31 日开始已经生效，本公司自报告期初已经不再将其纳入嘉泽特及本公司的合并范围。

(6) 嘉泽特原持有深科元环境 30%股权，同时嘉泽特之子公司德勇和商务持有深科元环境 30%股权，嘉泽特能对深科元环境实施控制并将其纳入嘉泽特合并报表范围，根据深科元环境 2019 年 11 月 1 日的股东会决议以及当日嘉泽特与黄华强签订的《股权转让协议》，嘉泽特将持有的占深科元环境 30%的股权转给黄华强，本次转让后，嘉泽特未直接持有深科元环境的股权。根据 2019 年 12 月 20 日的股东会决议以及当日尹建桥与黄华强签订的《股权转让协议》、德勇和商务与嘉泽特签订的《股权转让协议》、黄华强与嘉泽特签订的《股权转让协议》，尹建桥将持有的占深科元环境 40%的股权转给黄华强，德勇和商务将持有的占深科元环境 30%的股权转给嘉泽特，黄华强将持有的占深科元环境 21%的股权转给嘉泽特，本次交易后，嘉泽特持有深科元环境 51%股权。为便于理解该股权转让事项对嘉泽特财务状况和经营成果等产生的影响，本公司假定上述股权转让转协议自 2016 年 12 月 31 日开始已经生效，嘉泽特报告期内一直对深科元环境直接持股 51%。

(7) 2019年11月1日,嘉泽特与严勇签订《股权转让协议》,嘉泽特将所持有的北京安证通信息科技股份有限公司(以下简称“安证通”)的出资1,350,000.00元转让给严勇,本次交易后,嘉泽特不再持有对安证通的出资。为便于理解该股权转让事项对嘉泽特财务状况和经营成果等产生的影响,本公司假定上述股权转让协议自2016年12月31日开始已经生效,嘉泽特报告期内无对安证通的出资。

(8) 2019年11月1日,嘉泽特与张国清签订《房产转让协议》、嘉泽特与严勇签订《房产转让协议》,嘉泽特将所持有的TCL科学园区D3-8D房屋转让给张国清,将所持有的TCL科学园区D3-8C房屋转让给严勇,本次交易后,上述房产不再属于嘉泽特,为便于理解该交易事项对嘉泽特财务状况和经营成果等产生的影响,本公司假定上述房产转让协议自2016年12月31日开始已经生效,嘉泽特报告期内未持有上述房产,同时嘉泽特报告期内上述房产对外出租产生的收入、对应的税金作为嘉泽特对上述购买人的代收代付款项。

(9) 2019年11月1日,嘉泽特与成都中科云智科技有限公司签订《股权转让协议》,嘉泽特将所持有的中开院(成都)科技有限公司(以下简称“中开院”)20%股权转让给成都中科云智科技有限公司,本次交易后,嘉泽特不再持有中开院的股权。为便于理解该股权转让事项对嘉泽特财务状况和经营成果等产生的影响,本公司假定上述股权转让协议自2016年12月31日开始已经生效,嘉泽特报告期内无对中开院的股权。

(10) 因上述交易事项中相关的现金流未实际发生,本报告期内全部作为其他应收款、其他应付款体现,同时产生的其他应收款均作为单项计提坏账准备的应收款项,报告期内不计提坏账准备。

## 2、备考合并财务报表的编制方法

本公司非公开发行股份及支付现金购买资产实施后,嘉泽特成为本公司的子公司,本公司原股东拥有公司重组后生产经营决策的控制权,嘉泽特原股东为交易的被购买方,且交易发生时本公司构成业务。本备考合并财务报表编制方法如下:

(1) 本备考合并财务报表以本公司经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的2019年1-9月财务报表《审阅报告》(天职业字[2019]38796号)、2018年度财务报表《审计报告》(天职业字[2019]22881号)和嘉泽特经审计的2018年度、2019年1-9月财务报表为基础,按照《企业会计准则第2号-长期股权投资》和《企业会计准则第20号-企业合并》的规定,采用本附注中所述的会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法编制而成。

(2) 由于本公司以发行股份及支付现金的方式实现购买嘉泽特的全部股权,本次公司发行股份数合计17,043,472股,假设在2018年1月1日,上述发行股份已完成、募集资金均已到位,根据公司与嘉泽特各股东签署的《深圳市中装建设集团股份有限公司与深圳市嘉泽特投资有限公司全体股东之发行股份及支付现金购买资产协议》,确认的交易对价168,000,000.00元,对价的70%通过发行股份支付,对价的30%通过现金支付,交易对价总额确认长期股权投资成本,假设该对价为2018年1月1日的对价,并据此增加本公司的股本、资本公积。以模拟合并日(2018年1月1日)嘉泽特经审计的净资产作为可辨认净资产

产公允价值，长期股权投资投资成本与可辨认净资产公允价值的差额确认为商誉，并假定该商誉在 2018 年 1 月 1 日即存在。

(3) 因备考合并财务报表是在假定本次交易于 2018 年 1 月 1 日前已经完成，本公司的业务架构于 2018 年 1 月 1 日前已经形成并持续存在的基础上，根据上述的方法编制的。根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定，备考合并财务报表未编制备考现金流量表和备考股东权益变动表。

(4) 由于假设购买日的确定与实际购买日不同，故本报与将来收购完成后的法定合并财务报表是不衔接的。本备考合并财务报表仅供本次拟实施的重大资产重组申报方案之参考，不适用于其他用途。

#### **四、备考财务报告重要会计政策及会计估计**

##### **(一) 遵循企业会计准则的声明**

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报表参照了《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定》(2014 年修订)(以下简称“第 15 号文(2014 年修订)”)的列报和披露要求。以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》(会计部函[2018]453 号)的列报和披露要求”。

##### **(二) 会计期间和经营周期**

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为自 2018 年 1 月 1 日起至 2019 年 9 月 30 日止。

##### **(三) 记账本位币**

本公司及境内子公司采用人民币作为记账本位币。本公司之境外子公司根据其所处的主要经济环境中的货币决定其记账本位币，编制财务报表时折算成人民币。本公司编制本财务报表时所采用的列报货币为人民币。

##### **(四) 计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性**

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

##### **(五) 企业合并**

###### **1. 同一控制下企业合并的会计处理方法**

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公

司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

（2）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### (六) 合并财务报表的编制方法

##### 1. 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

##### 2. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日（取得控制权的日期）起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，不调整合并财务报表的期初数和对比数。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于本公司处置的子公司，处置日（丧失控制权的日期）前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

子公司股东权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权

益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。

少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

## （七）合营安排

### 1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### 2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## （八）现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## （九）外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

## （十）金融工具

### 1. 2019年1-9月

#### 1.1 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：1) 以摊余成本计量的金融资产；2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；3) 不属于上述1)或2)的财务担保合同，以及不属于上述1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；4) 以摊余成本计量的金融负债。

#### 1.2 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

##### 1.2.1 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

##### 1.2.2 金融资产的后续计量方法



① 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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中转出，计入当期损益。

③ 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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中转出，计入留存收益。

④ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

### 1.2.3 金融负债的后续计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将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中转出，计入留存收益。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

③ 不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：A. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；B. 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

④ 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

### 1.2.4 金融资产和金融负债的终止确认

① 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

A. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

B. 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

② 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

### 1.3 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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：1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1）终止确认部分的账面价值；2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

### 1.4 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

### 1.5 金融工具减值

#### 1.5.1 嘉泽特公司

### 1.5.1.1 金融工具减值计量和会计处理

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、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，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。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，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。

除上述计量方法以外的金融资产，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已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司在评估信用风险是否显著增加时考虑如下因素：

① 合同付款是否发生逾期超过（含）30日。如果逾期超过30日，公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

② 公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

③ 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

④ 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。

⑤ 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。

⑥ 是否存在预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化。

⑦ 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。

⑧ 若现有金融工具在报告日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否将发生显著变化。

⑨ 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）。

⑩ 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。

⑪ 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。

⑫ 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。

⑬ 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。

⑭ 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。

⑮ 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### 1.5.1.2按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收合并范围内关联方款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期信用损失率，计算预期信用损失

#### 1.5.1.3按组合计量预期信用损失的应收款项

##### 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——银行承兑汇票	票据承兑人	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期信用损失率，计算预期信用损失
应收票据——商业承兑汇票 应收款项——信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款、应收票

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——应收合并范围内关联方款项组合	合并范围内关联方	据和其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期信用损失率，计算预期信用损失

## 1.5.2 除嘉泽特以外的其他公司

### 1.5.2.1 金融工具减值计量和会计处理

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、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，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。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，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。

除上述计量方法以外的金融资产，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已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司在评估信用风险是否显著增加时考虑如下因素：

① 合同付款是否发生逾期超过（含）30日。如果逾期超过30日，公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

- ② 公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。
- ③ 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- ④ 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- ⑤ 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- ⑥ 是否存在预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化。
- ⑦ 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- ⑧ 若现有金融工具在报告日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否将发生显著变化。
- ⑨ 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）。
- ⑩ 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- ⑪ 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- ⑫ 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- ⑬ 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。
- ⑭ 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- ⑮ 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### 1.5.2.2 各类金融资产信用损失的确定方法

##### (1) 应收票据

本公司对于应收票据按照整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

当单项应收票据无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
-----	---------	-------------

应收票据组合1	银行承兑汇票	不计提坏账准备
应收票据组合2	商业承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

## (2) 应收账款

### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款金额在 2000 万元以上(含)的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

### ② 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

信用风险特征组合的确定依据：对于单项金额不重大的应收款项与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

#### 具体组合及计量预期信用损失的方法

组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
有合同纠纷组合	有合同纠纷	先单独进行减值测试，单独测试未发生减值则采用余额百分比法进行计提
无合同纠纷组合	无合同纠纷	采用余额百分比法进行计提，计提比例 6.00 %
特定款项组合	合并范围内子公司应收款项	不计提坏账准备

## (3) 其他应收款

### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单项金额重大的判断依据或金额标准	其他应收款金额为 200 万元以上(含)的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

### ② 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。当单项其他应收款无法以合理

成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据其信用风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	计提方法
投标保证金	不计提坏账准备
履约及其他保证金	采用余额百分比法进行计提, 计提比例 6.00 %
其他往来款项	账龄分析法
本公司合并范围内关联方组合	不计提坏账准备

### ③账龄分析法

账 龄	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	5.00
1-2 年	10.00
2-3 年	30.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

## 2. 2018 年度

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和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)、其他金融负债。

### (2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。



公司按照公允价值对金融资产进行后续计量,且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用,但下列情况除外:1)持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法,按摊余成本计量;2)在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

公司采用实际利率法,按摊余成本对金融负债进行后续计量,但下列情况除外:1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,按照公允价值计量,且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用;2)与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债,按照成本计量;3)不属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的财务担保合同,或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺,按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失,除与套期保值有关外,按照如下方法处理:1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失,计入公允价值变动损益;在资产持有期间所取得的利息或现金股利,确认为投资收益;处置时,将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益,同时调整公允价值变动损益。2)可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益;持有期间按实际利率法计算的利息,计入投资收益;可供出售权益工具投资的现金股利,于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益;处置时,将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时,终止确认该金融资产;当金融负债的现时义务全部或部分解除时,相应终止确认该金融负债或其一部分。

### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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了转入方的,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,继续确认所转移的金融资产,并将收到的对价确认为一项金融负债。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:1)放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产;2)未放弃对该金融资产控制的,按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:1)所转移金融资产的账面价值;2)因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:1)终止确认部分的账面价值;2)终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

#### (4) 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术(包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等)确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### (5) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

### (十一) 应收款项

#### 1. 2019年1-9月

详见本财务报表附注三(十)1.5.2之说明。

#### 2. 2018年度

##### 2.1 嘉泽特公司

##### 2.1.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

---

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款金额在300万元以上(含)且占应收账款账面余额10%以上(含)的款项；其他应收款金额在100万元以上(含)且占其他应收款账面余额10%以上(含)的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

##### 2.1.2 按组合计提坏账准备的应收款项

##### 2.1.2.1 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
应收合并范围内关联方款项组合	财务报表合并范围内各公司之间的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
应收合并范围内关联方款项组合	对列入合并范围内公司之间的应收款项不计提坏账准备

#### 2.1.2.2 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含, 下同)	3.00	3.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	30.00	30.00
4-5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

#### 2.1.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

#### 2.1.4 应收票据坏账损失的核算方法

2.1.4.1 银行承兑汇票的承兑人是商业银行时, 因为具有较高的信用, 票据到期不支付的可能性较低, 所以不计提坏账准备。

2.1.4.2 商业承兑汇票的承兑人是具有金融许可的集团财务公司时, 因为具有较高的信用, 票据到期不支付的可能性较低, 所以不计提坏账准备。对于承兑人是非集团财务公司的票据, 计提坏账准备。

2.1.4.3 期末对商业承兑汇票按账龄连续计算的原则计提坏账准备。

#### 2.2 除嘉泽特外的所有公司

##### 2.2.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款金额在 2000 万元以上(含)的款项; 其他应收款金额在 200 万元以上(含)的款项。
------------------	---

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
----------------------	---------------------------------------

## 2.2.2 按组合计提坏账准备的应收款项

### 2.2.2.1 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法

### 2.2.2.2 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年,以下同)	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

### 2.2.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## (十二) 存货

### 1. 存货的分类

存货包括工程施工、周转材料等。各类存货的购入按实际成本入账。

### 2. 发出存货的计价方法

各类存货的发出采用实际成本计价。

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

### 6. 工程施工的具体核算方法

工程施工的具体核算方法为：以单个工程项目为核算对象，分别核算工程施工成本。项目完工前，按单个工程项目归集所发生的实际施工成本（包括材料、人工、其他费用等）。期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，借方余额列示于存货科目，贷方余额列示于预收账款科目。

## （十三）长期股权投资

### 1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定

价值不公允的除外)。

## 2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算;对具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

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的份额,确认投资损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各项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,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(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。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,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以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

## 3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额;重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

## 4. 长期股权投资的处置

### (1) 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权时,应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

### (2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的,对于处置的股权,应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值,出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额,确认为投资收益(损失);同时,对于剩余股权,应当按其账面价值确认为长期股权

投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

#### 5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### (十四) 固定资产

#### 1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

##### 2.1 嘉泽特公司

类别	折旧方法	折旧年限(年)	净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75
机器设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	4-5	5.00	19.00-23.75
办公、电子设备及其他	年限平均法	3-10	5.00	9.50-31.67

##### 2.2 除嘉泽特外的所有公司

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

#### 3. 固定资产的处置

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

#### 4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### （十五）在建工程

1、在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### （十六）借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

##### 2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，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可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

##### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

#### （十七）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件及专利权，按成本进行初始计量。



2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	50
软件	5
专利权	10

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### （十八） 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### （十九） 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的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

##### 1. 短期薪酬

本公司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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

##### 2. 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而

产生的负债，同时计入当期损益。

### 3. 设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### （二十）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

#### （二十一）股份支付

##### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### 2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

##### 3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

##### 4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

###### （1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，

按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

## （2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

## （3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## （二十二）收入

### 1. 建造合同

（1）建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若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。

（2）建造合同分为固定造价合同和成本加成合同。固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

（3）确定合同完工进度的方法为已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例（完工百分比=已完工程量对应的产值/总工程量对应的产值）。

公司首先按照项目合同所确定的总造价(合同金额)作为公司在该项目实施过程中可实现的合同收入的总额;根据上述方法确定的完工百分比确认每个会计期间实现的营业收入(当期确认的合同收入=合同总收入×完工进度-以前会计期间累计已确认的收入)。对当期完成决算的工程项目,按决算收入减去以前会计年度累计已确认收入后的余额作为当期收入;对当期完工但暂未决算的工程项目,按合同总收入减去以前会计年度累计已确认收入后的余额作为当期收入。

(4)资产负债表日,合同预计总成本超过合同总收入的,将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同,按其差额计提存货跌价准备;待执行的亏损合同,按其差额确认预计负债。

## 2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认:

- ① 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;
- ② 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再对已售出的商品实施有效控制;
- ③ 收入的金额能够可靠地计量;
- ④ 相关的经济利益很可能流入;
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量。

## 3. 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。

公司采用已完成工作的测量占合同预计工作总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

- ① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本。
- ② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

嘉泽特公司的具体收入确认方法:

嘉泽特主要业务为物业管理和物业经营服务收入,包括多业主或者多租户项目物业管理费收入,受单一客户委托提供安保、清洁等专业物业服务收入,车位租赁及管理、客栈经营、房产租赁、等增值服务收入。

多业主、多租户项目物业管理费收入根据物业委托协议约定的收费标准按权责发生制按

月确认收入；受单一客户委托提供安保、清洁等服务，在服务完成时按合同约定双方进行结算，按结算金额确认收入；车位租赁及管理、客栈经营等增值服务收入在增值服务发生并在经济利益流入时点确认当期服务收入，房产租赁按照双方的合同约定，按月确认收入。

#### 4. 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。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；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### （二十三）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 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。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，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。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 政府补助采用净额法：

（1）与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，冲减相关成本；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接冲减相关成本。

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

6. 公司将与公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

### （二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

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

3. 资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来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,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益,但不包括下列情况产生的所得税:(1)企业合并;(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

#### (二十五) 经营租赁

本公司为承租人时,在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益,发生的初始直接费用,直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时,在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益,发生的初始直接费用,除金额较大的予以资本化并分期计入损益外,均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

#### 1. 企业所得税

本公司及其子、孙公司报告期内企业所得税税率的变化情况列示如下:

公司名称/基本税率/期间	2018 年度	2019 年 1-9 月	注释
本公司	25.00%	25.00%	
中装园林	15.00%	15.00%	四(二)
中装利丰	超额累进税率 (0%-12%)	超额累进税率 (0%-12%)	
中装香港	不适用	16.50%	
中装新加坡	不适用	17.00%	
新疆深科园	15.00%	15.00%	四(二)

除上述列示子、孙公司外,报告期内公司合并范围内子、孙公司均按 25%的所得税税率执行。中装利丰、中装香港、中装新加坡分别属于在澳门、香港、新加坡注册设立的公司,分别按澳门、香港、新加坡的税收政策执行。

#### 2. 其他税项

税项	计税基础	税率	释
增值税	应纳税销售额	17.00%/16.00%/13.00%/11.00%/10.00%/9.00%/6.00%/5.00%3.00%	

税项	计税基础	税率	释
城市维护建设税	应纳流转税额	1.00%/5.00%/7.00%	
教育费附加	应纳流转税额	3.00%	
地方教育费附加	应纳流转税额		按各地政策执行
	从价计征的，按房产原值一次减除		
房产税	30%后余值的1.2%计缴；从租计征的， 按租金收入的12%计缴	1.20%/12.00%	

## （二）重要税收优惠政策及其依据

2018年11月9日，中装园林取得了由深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201844203575），认定中装园林为高新技术企业，有效期三年。自于2018年1月1日起至2020年12月31日止，企业所得税税率减按15%执行。

根据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58号）的规定，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。新疆深科园符合该规定并享受该优惠税率，自2018年1月1日-2020年12月31日止，减按15%的税率征收企业所得税。

## 五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

### 1. 会计政策的变更

1) 2018年6月15日，财政部发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2018年度及以后期的财务报表。本公司自2018年1月1日采用财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）相关规定。本公司执行规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
资产负债表中“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；比较数据相应调整。	无影响。
资产负债表中“固定资产清理”并入“固定资产”列示；比较数据相应调整。	无影响。
资产负债表中“工程物资”并入“在建工程”列示；比较数据相应调整。	无影响。
资产负债表中“专项应付款”并入“长期应付款”列示；比较数据相应调整。	无影响。
资产负债表中“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；比较数据相应调整。	无影响。
利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的	调增备考合并利润表2018年度“研发费用”金

<p>研发费用重分类至“研发费用”单独列示。</p> <p>利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目；比较数据相应调整。</p> <p>代扣个人所得税手续费返还，作为其他与日常活动相关的项目在利润表“其他收益”项目中填列。</p>	<p>额 11,952,402.67 元，调减备考合并利润表 2018 年度“管理费用” 11,952,402.67 元。</p> <p>备考合并利润表 2018 年度列示“利息费用”金额 73,872,983.88 元，“利息收入”金额 7,408,923.65 元；</p> <p>无影响。</p>
---	---

2) 2019 年 4 月 30 日，财政部发布《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，财政部于 2018 年 6 月 26 日发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)同时废止。本公司自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)相关规定。本公司执行规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将“应收票据及应收账款”拆分为应收账款与应收票据列示	备考合并资产负债表应收票据期末、期初列示金额分别为 59,834,855.63 元、47,842,808.90 元。 备考合并资产负债表应收账款期末、期初列示金额分别为 3,622,064,954.87 元、2,835,174,093.80 元。
将“应付票据及应付账款”拆分为应付账款与应付票据列示	备考合并资产负债表应付票据期末、期初列示金额分别为 423,388,095.68 元、165,375,360.83 元。 备考合并资产负债表应付账款期末、期初列示金额分别为 854,568,628.16 元、604,131,570.72 元。

3) 本公司自 2019 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会〔2017〕9 号)以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会〔2017〕14 号)相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
可供出售金融资产和理财产品按照新金融工具准则，按性质进行重分类	调增备考合并资产负债表 2019 年 9 月 30 日其他非流动金融资产 8,062,645.22 元；调减备考合并资产负债表 2019 年 9 月 30 日可供出售金融资产 8,062,645.22 元。调增备考合并资产负债表 2019 年 9 月 30 日交易性金融资产 17,000,000.00 元；调减备考合并资产负债表 2019 年 9 月 30 日其他流动资产 17,000,000.00 元。
应收账款和其他应收款计提的坏账损失，在“信用减值损失(损失以“-”号填列)科目列示	备考合并利润表 2019 年 1-9 月的信用减值损失列示金额-47,165,650.47 元。



4) 本公司自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(财会〔2019〕8 号) 相关规定, 企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换, 应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换, 不需要进行追溯调整。对本公司财务报表无影响。

5) 本公司自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号——债务重组》(财会〔2019〕9 号) 相关规定, 企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组, 应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组, 不需要进行追溯调整。对本公司财务报表无影响。

6) 2019 年 9 月 19 日, 财政部发布《财政部关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号), 本通知适用于执行企业会计准则的企业 2019 年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表, 本公司自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《财政部关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号) 相关规定。

## 2. 会计估计的变更

本公司本财务报告期内无会计估计变更事项。

## 3. 前期会计差错更正

本公司本财务报告期内无重大会计差错更正事项。

## 4. 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初备考合并财务报表相关项目情况

### 备考合并资产负债表

金额单位: 元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产			
货币资金	1,281,037,075.19	1,281,037,075.19	
交易性金融资产	-	13,000,000.00	-13,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-		
衍生金融资产	-	-	
应收票据	47,842,808.90	47,842,808.90	
应收账款	2,835,174,093.80	2,835,174,093.80	
应收款项融资	-	-	
预付款项	32,665,244.39	32,665,244.39	
其他应收款	103,558,684.37	103,558,684.37	
存货	189,352,592.60	189,352,592.60	

项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
持有待售资产	-	-	
一年内到期的非流动资产	-	-	
其他流动资产	17,057,993.96	4,057,993.96	13,000,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>4,506,688,493.21</b>	<b>4,506,688,493.21</b>	
非流动资产			
债权投资	-	-	
可供出售金融资产	8,062,645.22		8,062,645.22
其他债权投资	-	-	
持有至到期投资	-	-	
长期应收款	-	-	
长期股权投资	71,520,480.15	71,520,480.15	
其他权益工具投资	-	-	
其他非流动金融资产	-	8,062,645.22	-8,062,645.22
投资性房地产	-	-	
固定资产	159,538,117.79	159,538,117.79	
在建工程	12,853,407.10	12,853,407.10	
生产性生物资产	-	-	
油气资产	-	-	
使用权资产	-	-	
无形资产	266,455,791.19	266,455,791.19	
开发支出	-	-	
商誉	98,963,802.35	98,963,802.35	
长期待摊费用	1,307,868.31	1,307,868.31	
递延所得税资产	3,302,945.52	3,302,945.52	
其他非流动资产	26,336,243.19	26,336,243.19	
<b>非流动资产合计</b>	<b>648,341,300.82</b>	<b>648,341,300.82</b>	
<b>资产总计</b>	<b>5,155,029,794.03</b>	<b>5,155,029,794.03</b>	
流动负债			
短期借款	1,310,000,000.00	1,310,000,000.00	
交易性金融负债	-	-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	
衍生金融负债	-	-	

项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
应付票据	165,375,360.83	165,375,360.83	
应付账款	604,131,570.72	604,131,570.72	
预收款项	105,327,586.01	105,327,586.01	
应付职工薪酬	33,397,911.28	33,397,911.28	
应交税费	282,520,264.11	282,520,264.11	
其他应付款	142,646,640.32	142,646,640.32	
持有待售负债	-	-	
一年内到期的非流动负债	10,000,000.00	10,000,000.00	
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>2,653,399,333.27</b>	<b>2,653,399,333.27</b>	
非流动负债			
长期借款	99,500,000.00	99,500,000.00	
应付债券	-	-	
其中:优先股	-	-	
永续债	-	-	
租赁负债	-	-	
长期应付款	3,083,244.95	3,083,244.95	
长期应付职工薪酬	-	-	
预计负债	3,216,471.60	3,216,471.60	
递延收益	4,331,389.25	4,331,389.25	
递延所得税负债			
其他非流动负债	-	-	
<b>非流动负债合计</b>	<b>110,131,105.80</b>	<b>110,131,105.80</b>	
<b>负 债 合 计</b>	<b>2,763,530,439.07</b>	<b>2,763,530,439.07</b>	
股东权益			
股本	617,043,472.00	617,043,472.00	
其他权益工具	-	-	
其中:优先股	-	-	
永续债	-	-	
资本公积	761,216,901.06	761,216,901.06	
减:库存股	-	-	
其他综合收益	-29,166.27	-29,166.27	
专项储备	-	-	

项 目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
盈余公积	99,116,494.80	99,116,494.80	
未分配利润	822,073,991.68	822,073,991.68	
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>2,299,421,693.27</b>	<b>2,299,421,693.27</b>	
少数股东权益	92,077,661.69	92,077,661.69	
<b>股东权益合计</b>	<b>2,391,499,354.96</b>	<b>2,391,499,354.96</b>	
<b>负债及股东权益合计</b>	<b>5,155,029,794.03</b>	<b>5,155,029,794.03</b>	

## 六、备考合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2018年12月31日，期末指2019年9月30日，上期指2018年度，本期指2019年1-9月。

### 1. 货币资金

#### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	1,633,704.01	1,158,557.44
银行存款	1,197,726,024.74	1,208,887,185.04
其他货币资金	161,281,287.70	70,991,332.71
<b>合计</b>	<b><u>1,360,641,016.45</u></b>	<b><u>1,281,037,075.19</u></b>

(2) 期末所有权受限制的货币资金详见本财务报表附注六、53. 所有权或使用权受到限制的资产之说明。

### 2. 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
理财产品	17,000,000.00	-
<b>合计</b>	<b><u>17,000,000.00</u></b>	<b><u>-</u></b>

### 3. 应收票据

#### (1) 明细情况

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	24,995,797.35	21,947,128.69
商业承兑汇票	34,839,058.28	28,301,152.17
减：商业承兑汇票坏账准备		2,405,471.96
<b>合计</b>	<b><u>59,834,855.63</u></b>	<b><u>47,842,808.90</u></b>

#### ②期末已背书或贴现但尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额	备注
银行承兑汇票	10,320,000.00		
商业承兑汇票		8,570,521.95	
<b>合计</b>	<b>10,320,000.00</b>	<b>8,570,521.95</b>	

③期末所有权受限制的应收票据详见本财务报表附注六、53. 所有权或使用权受到限制的资产之说明。

#### 4. 应收账款

##### (1) 分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项	59,734,860.39	1.48	59,734,860.39	100.00	-
有合同纠纷组合	141,220,457.51	3.51	113,937,381.17	80.68	27,283,076.34
无合同纠纷组合	3,766,313,240.01	93.56	225,978,794.63	6.00	3,540,334,445.38
特定款项组合	-	-	-	-	-
嘉泽特信用风险特征组合	58,390,099.81	1.45	3,942,666.66	6.75	54,447,433.15
<b>合计</b>	<b>4,025,658,657.72</b>	<b>100.00</b>	<b>403,593,702.85</b>	<b>10.03</b>	<b>3,622,064,954.87</b>

(续上表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收款项	3,204,113,529.22	99.80	372,984,078.71	11.64	2,831,129,450.51
其中:账龄分析法组合	3,204,113,529.22	99.80	372,984,078.71	11.64	2,831,129,450.51
<b>组合小计</b>	<b>3,204,113,529.22</b>	<b>99.80</b>	<b>372,984,078.71</b>	<b>11.64</b>	<b>2,831,129,450.51</b>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	6,288,175.79	0.20	2,243,532.50	35.68	4,044,643.29
<b>合计</b>	<b>3,210,401,705.01</b>	<b>100.00</b>	<b>375,227,611.21</b>	<b>11.69</b>	<b>2,835,174,093.80</b>

##### (2) 本期实际核销的应收账款情况

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

实际核销的应收账款	21,114,040.09	21,641,044.18
-----------	---------------	---------------

(3) 应收账款金额前五名情况

1) 2019年9月30日

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	非关联方	119,065,853.85	2年以内	2.96	7,143,951.23
第二名	非关联方	88,411,686.11	5年以上	2.20	6,355,074.89
第三名	非关联方	57,130,378.73	5年以内	1.42	5,199,565.84
第四名	非关联方	49,812,634.62	1年以内	1.24	2,988,758.08
第五名	非关联方	42,031,614.60	1年以内	1.04	2,521,896.88
<b>合计</b>		<b>356,452,167.91</b>		<b>8.86</b>	<b>24,209,246.92</b>

2) 2018年12月31日

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	非关联方	84,539,884.77	4年以内	2.63	11,575,689.79
第二名	非关联方	65,479,357.92	5年以内	2.04	6,540,882.69
第三名	非关联方	60,000,000.00	1年以内	1.87	3,000,000.00
第四名	非关联方	48,992,827.97	3年以内	1.53	4,558,978.18
第五名	非关联方	39,905,534.16	1年以内	1.24	1,995,276.71
<b>合计</b>		<b>298,917,604.82</b>		<b>9.31</b>	<b>27,670,827.37</b>

注：以上客户排名均系集团合并口径，包括母公司及其控股公司。

5. 预付款项

(1) 按账龄列示

账龄	期末余额	比例(%)	期初余额	比例(%)
1年以内(含1年)	44,233,052.87	99.97	30,445,712.28	93.21
1-2年以内(含2年)	13,421.98	0.03	2,219,532.11	6.79
<b>合计</b>	<b>44,246,474.85</b>	<b>100.00</b>	<b>32,665,244.39</b>	<b>100.00</b>

(2) 期末预付款项金额前五名情况

1) 2019年9月30日

单位名称	与本公司关系	金额	年限	原因	占预付款项余额的比例(%)
第一名	非关联方	764,255.95	1年以内	材料款	1.73

单位名称	与本公司关系	金额	年限	原因	占预付款项余额的比例 (%)
第二名	非关联方	721,098.22	1年以内	材料款	1.63
第三名	非关联方	700,000.00	1年以内	材料款	1.58
第四名	非关联方	688,000.00	1年以内	材料款	1.55
第五名	非关联方	680,000.00	1年以内	材料款	1.54
<b>合计</b>		<b>3,553,354.17</b>			<b>8.03</b>

2) 2018年12月31日

单位名称	与本公司关系	金额	年限	原因	占预付款项余额的比例 (%)
第一名	非关联方	3,000,000.00	1年以内	预付材料款	9.18
第二名	非关联方	2,918,878.63	1年以内	预付材料款	8.94
第三名	非关联方	2,385,121.00	1年以内	预付材料款	7.30
第四名	非关联方	2,249,500.00	1年以内	预付材料款	6.89
第五名	非关联方	2,192,820.54	1年以内	预付材料款	6.71
<b>合计</b>		<b>12,746,320.17</b>			<b>39.02</b>

6. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	306,788.48	-
应收股利	1,800,000.00	-
其他应收款	112,807,155.66	103,558,684.37
<b>合计</b>	<b>114,913,944.14</b>	<b>103,558,684.37</b>

(1) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款	306,788.48	-
<b>合计</b>	<b>306,788.48</b>	<b>-</b>

(2) 应收股利

项目	期末余额	期初余额
北京深科物业管理有限公司	1,800,000.00	-
<b>合计</b>	<b>1,800,000.00</b>	<b>-</b>

(3) 其他应收款

1) 分类列示

类别	期末余额		账面价值
	账面余额	坏账准备	

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项	6,850,000.00	5.56	5,225,000.00	76.28	1,625,000.00
投标保证金	34,734,906.22	28.18	-	-	34,734,906.22
履约及其他保证金组合	31,084,059.96	25.22	1,865,043.60	6.00	29,219,016.36
本公司合并范围内关联方组合	-	-	-	-	-
账龄分析法组合	18,196,364.96	14.76	1,324,518.89	7.28	16,871,846.07
嘉泽特信用风险特征组合	32,387,525.66	26.28	2,031,138.65	6.27	30,356,387.01
<b>合计</b>	<b>123,252,856.80</b>	<b>100.00</b>	<b>10,445,701.14</b>	<b>8.48</b>	<b>112,807,155.66</b>

(续上表)

类别	期初余额					账面价值
	账面余额		坏账准备			
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	25,301,322.09	22.21	379,915.14	1.50	24,921,406.95	
按组合计提坏账准备的其他应收款	88,474,845.82	77.67	9,974,795.30	11.27	78,500,050.52	
其中:账龄分析法组合	88,474,845.82	77.67	9,974,795.30	11.27	78,500,050.52	
<b>组合小计</b>	<b>88,474,845.82</b>	<b>77.67</b>	<b>9,974,795.30</b>	<b>11.27</b>	<b>78,500,050.52</b>	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	137,226.90	0.12			137,226.90	
<b>合计</b>	<b>113,913,394.81</b>	<b>100.00</b>	<b>10,354,710.44</b>	<b>9.09</b>	<b>103,558,684.37</b>	

## 2) 按性质分类其他应收款的账面余额

款项性质	期末余额	期初余额
保证金、押金	63,121,894.28	67,825,831.00
备用金	23,899,437.97	10,208,314.92
诚意金	6,000,000.00	6,000,000.00
代收代付款项及其他往来款	30,231,524.55	29,879,248.89
<b>合计</b>	<b>123,252,856.80</b>	<b>113,913,394.81</b>

## ④期末其他应收款金额前五名情况

2019年9月30日

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	往来款	12,002,944.71	1年以内	9.74	360,088.34
第二名	往来款	7,492,601.77	2-3年	6.08	-



单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备期末余额
第三名	诚意金	6,000,000.00	2-3年	4.87	4,800,000.00
第四名	保证金	4,976,730.42	1年以内	4.04	298,603.83
第五名	往来款	4,679,279.44	2-3年	3.80	-
<b>合计</b>		<b>35,151,556.34</b>		<b>28.53</b>	<b>5,458,692.17</b>

2018年12月31日

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	往来款	12,663,838.06	5年以内、5年以上	11.12	379,915.14
第二名	往来款	7,648,941.04	2-3年	6.71	-
第三名	诚意金	6,000,000.00	1-2年	5.27	600,000.00
第四名	往来款	4,988,542.99	2-3年	4.38	-
第五名	履约保证金	2,746,473.00	1年以内	2.41	137,323.65
<b>合计</b>		<b>34,047,795.09</b>		<b>29.89</b>	<b>1,117,238.79</b>

## 7. 存货

### (1) 分类列示

项目	账面余额	期末余额跌价准备	账面价值	账面余额	期初余额跌价准备	账面价值
工程施工	255,755,907.43	1,951,137.93	253,804,769.50	189,257,633.80	1,951,137.93	187,306,495.87
周转材料	1,672,496.06	-	1,672,496.06	1,932,685.40	-	1,932,685.40
产成品	743,568.43	-	743,568.43	-	-	-
低值易耗品	99,671.33	-	99,671.33	113,411.33	-	113,411.33
<b>合计</b>	<b>258,271,643.25</b>	<b>1,951,137.93</b>	<b>256,320,505.32</b>	<b>191,303,730.53</b>	<b>1,951,137.93</b>	<b>189,352,592.60</b>

(2) 本公司按单个工程项目计提存货跌价准备。

### (3) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提	转回	本期减少转销	合计	期末余额
工程施工	1,951,137.93					1,951,137.93
<b>合计</b>	<b>1,951,137.93</b>					<b>1,951,137.93</b>

## 8. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	2,285,405.95	232,134.44
预缴所得税	4,336,225.05	3,825,859.52
理财产品	6,000,000.00	13,000,000.00
<b>合计</b>	<b>12,621,631.00</b>	<b>17,057,993.96</b>

9. 可供出售金融资产

项目	期末余额		期初余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售	-	-	11,062,645.22	3,000,000.00	-	8,062,645.22
权益工具						
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11,062,645.22</b>	<b>3,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>8,062,645.22</b>

10. 长期股权投资

被投资单位名称	期初金额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
1. 深圳市深科元物业管理有限公司（以下简称“深圳深科元”）	4,527,781.15		
2. 北京深科物业管理有限公司（以下简称“北京深科”）	3,573,037.75		
3. 无锡深科餐饮管理有限公司（以下简称“无锡深科餐饮”）	10,881.08		
4. 昆山深开园物业管理有限公司（以下简称“昆山深开园”）		245,000.00	
5. 青岛硬创智园运营管理有限公司（以下简称“青岛硬创”）			
6. 德勇和商务	338,603.94		
7. 嘉兴深科园餐饮管理有限公司（以下简称“嘉兴深科园餐饮”）	29,901.39		
8. 深圳市赛格物业管理有限公司（以下简称“赛格物业”）	46,926,679.00		
9. 深圳南亿科技股份有限公司（以下简称“南亿科技”）	16,113,595.84		
<b>合计</b>	<b>71,520,480.15</b>	<b>245,000.00</b>	

（续上表）

被投资单位名称 本期增减变动

	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	现金红利
1. 深圳深科元	-322,866.30			4,000,000.00
2. 北京深科	1,081,236.96			1,800,000.00
3. 无锡深科餐饮	5,608.28			
4. 昆山深开园	-154,104.34			
5. 青岛硬创	236,914.01			
6. 德勇和商务	-10,762.69			
7. 嘉兴深科园餐饮	-2,486.11			
8. 赛格物业	6,224,238.25			
9. 南亿科技	908,334.9			
<b>合计</b>	<b>7,966,112.96</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>5,800,000.00</b>

(续上表)

被投资单位名称	本期增减变动		期末金额	资产减值准备
	本期计提减值准备	其他		
1. 深圳深科元			204,914.85	
2. 北京深科		3,750,000.00	6,604,274.71	
3. 无锡深科餐饮			16,489.36	
4. 昆山深开园			90,895.66	
5. 青岛硬创			236,914.01	
6. 德勇和商务			327,841.25	
7. 嘉兴深科园餐饮			27,415.28	
8. 赛格物业			53,150,917.25	
9. 南亿科技			17,021,930.74	
<b>合计</b>	<b>=</b>	<b>3,750,000.00</b>	<b>77,681,593.11</b>	<b>=</b>

#### 11. 其他非流动金融资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	11,062,645.22	3,000,000.00	8,062,645.22	-	-	-
<b>合计</b>	<b>11,062,645.22</b>	<b>3,000,000.00</b>	<b>8,062,645.22</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>

#### 12. 固定资产

##### (1) 分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>一、原价小计</u>	<u>244,194,056.66</u>	<u>2,308,404.51</u>	<u>83,795.47</u>	<u>246,418,665.70</u>
其中：房屋建筑物	184,004,674.56	15,213.59	-	184,019,888.15
房屋建筑物装修	23,125,279.14	-	-	23,125,279.14
机器设备	11,201,864.89	602,794.01	-	11,804,658.90
运输工具	7,473,691.23	443,506.89	-	7,917,198.12
办公设备及其他	18,388,546.84	1,246,890.02	83,795.47	19,551,641.39
<u>二、累计折旧小计</u>	<u>84,655,938.87</u>	<u>10,032,087.84</u>	<u>79,605.70</u>	<u>94,608,421.01</u>
其中：房屋建筑物	37,789,344.86	6,557,437.93	-	44,346,782.79
房屋建筑物装修	19,485,034.25	578,948.39	-	20,063,982.64
机器设备	8,067,603.13	635,890.40	-	8,703,493.53
运输工具	5,318,708.40	508,198.50	-	5,826,906.90
办公设备及其他	13,995,248.23	1,751,612.62	79,605.70	15,667,255.15
<u>三、减值准备小计</u>				
其中：房屋建筑物				
房屋建筑物装修				
机器设备				
运输工具				
办公设备及其他				
<u>四、账面价值合计</u>	<u>159,538,117.79</u>			<u>151,810,244.69</u>
其中：房屋建筑物	146,215,329.70			139,673,105.36
房屋建筑物装修	3,640,244.89			3,061,296.50
机器设备	3,134,261.76			3,101,165.37
运输工具	2,154,982.83			2,090,291.22
办公设备及其他	4,393,298.61			3,884,386.24

(2) 期末固定资产未发现减值迹象，未计提固定资产减值准备。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	固定资产净值	未办妥产权证书原因
莲馨家园三套	1,241,207.24	政府人才住房
<u>合计</u>	<u>1,241,207.24</u>	

### 13. 在建工程

(1) 按项目列示

项目	期末余额		期初余额			
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
部品部件工厂化生产项目	112,304,493.07		112,304,493.07	12,853,407.10		12,853,407.10
中装总部大厦	208,018.87		208,018.87			
总部C座饭堂装修	1,116,962.58		1,116,962.58			
<b>合计</b>	<b>113,629,474.52</b>		<b>113,629,474.52</b>	<b>12,853,407.10</b>		<b>12,853,407.10</b>

(2) 重要在建工程项目变化情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入固定资产额	其他减少额	工程累计投入占预算的比例(%)
部品部件工厂化生产项目	239,815,400.00	12,853,407.10	99,451,085.97	-	-	46.83%
<b>合计</b>	<b>239,815,400.00</b>	<b>12,853,407.10</b>	<b>99,451,085.97</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46.83%</b>

(续上表)

项目名称	工程进度(%)	累计利息资本化金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末余额
部品部件工厂化生产项目		-	-	-	募投资金	112,304,493.07
<b>合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>112,304,493.07</b>

(3) 期末在建工程不存在减值情形，故未计提减值准备。

14. 无形资产

(1) 分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>一、原价小计</b>	<b>285,411,516.50</b>	<b>6,541,697.03</b>		<b>291,953,213.53</b>
软件	6,470,914.70	901,697.03		7,372,611.73
土地使用权	254,940,601.80			254,940,601.80
专利权	24,000,000.00			24,000,000.00
特许经营权	-	5,640,000.00		5,640,000.00
<b>二、累计摊销额小计</b>	<b>18,955,725.31</b>	<b>8,299,009.97</b>		<b>27,254,735.28</b>
软件	3,981,747.20	655,120.88		4,636,868.08

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权	12,173,978.11	5,843,889.09		18,017,867.20
专利权	2,800,000.00	1,800,000.00		4,600,000.00
特许经营权				
<b>三、减值准备小计</b>				
软件				
土地使用权				
专利权				
特许经营权				
<b>四、账面价值合计</b>	<b>266,455,791.19</b>			<b>264,698,478.25</b>
软件	2,489,167.50			2,735,743.65
土地使用权	242,766,623.69			236,922,734.60
专利权	21,200,000.00			19,400,000.00
特许经营权	-			5,640,000.00

(2) 期末无形资产未发现减值迹象，未计提无形资产减值准备。

#### 15. 商誉

##### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
中装园林	144,882.75			144,882.75
中装科技幕墙		3,680,000.00		3,680,000.00
嘉泽特	98,818,919.60			98,818,919.60
<b>合计</b>	<b>98,963,802.35</b>	<b>3,680,000.00</b>		<b>102,643,802.35</b>

##### (2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加额	其他减少额	期末余额
中装园林	-	-	-	-
中装科技幕墙				
嘉泽特				
<b>合计</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>=</b>

##### (3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

被投资单位名称	资产组或资产组组合				本期是否发生变动
	商誉账面价值	主要构成	账面价值	确定方法	
中装园林	144,882.75	公司整体	118,407,917.34	商誉所在的资产组可以带来独立的现金流，可将其认定为	否

				一个单独的资产组。	
中装科技幕墙	3,680,000.00	公司整体	-560,415.17	商誉所在的资产组可以带来独立的现金流,可将其认定为一个单独的资产组。	否
嘉泽特	98,818,919.60	公司整体	78,561,946.85	商誉所在的资产组可以带来独立的现金流,可将其认定为一个单独的资产组。	否

#### (4) 说明商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

商誉减值测试的资产组的构成为形成商誉的资产组涉及的资产,该资产组与购买日及以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。组成资产组的资产为公司整体。

包含商誉的资产组可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算,其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础,现金流量预测使用合理的折现率,公司根据历史实际经营数据、行业发展趋势、预期收入增长率、毛利率等指标编制预测未来5年现金流量,预测期以后的现金流量维持不变。

减值测试中采用的其他关键数据包括:预计收入、营业成本及其他相关费用。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用作为计算未来现金流量现值的折现率已考虑了公司的资本成本、市场预期报酬率等因素,反映了该资产组的特定风险。

(5) 期末,经减值测试,收购中装园林、中装科技幕墙、嘉泽特形成的商誉不存在减值,无须计提减值准备。

#### 16. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
租赁房产办公室装修	1,307,868.31	106,996.00	828,161.18		586,703.13
<b>合计</b>	<b>1,307,868.31</b>	<b>106,996.00</b>	<b>828,161.18</b>		<b>586,703.13</b>

#### 17. 递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
存货跌价准备	1,951,137.93	487,784.48	1,951,137.93	487,784.48
预计负债	3,216,471.60	804,117.90	3,216,471.60	804,117.90
资产减值损失	5,973,805.31	1,260,530.40	8,514,664.27	2,011,043.14
其他	3,000,000.00	750,000.00		
<b>合计</b>	<b>14,141,414.84</b>	<b>3,302,432.78</b>	<b>13,682,273.80</b>	<b>3,302,945.52</b>

#### 18. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
长期资产的预付款项	5,552,139.26	26,336,243.19
<b>合计</b>	<b>5,552,139.26</b>	<b>26,336,243.19</b>

## 19. 短期借款

### (1) 按借款条件分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,050,000,000.00	1,310,000,000.00
<u>合计</u>	<u>1,050,000,000.00</u>	<u>1,310,000,000.00</u>

### (2) 其他说明

保证借款担保情况详见本财务报表附注十、6关联担保情况。

## 20. 应付票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	423,388,095.68	165,375,360.83
<u>合计</u>	<u>423,388,095.68</u>	<u>165,375,360.83</u>

## 21. 应付账款

### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
材料及劳务费	851,901,644.09	601,800,390.18
其他	2,666,984.07	2,331,180.54
<u>合计</u>	<u>854,568,628.16</u>	<u>604,131,570.72</u>

(2) 期末无账龄超过1年的重要应付账款。

## 22. 预收款项

### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	27,442,672.12	13,822,145.05
设计款	103,616,265.21	67,865,574.50
物业服务费	18,830,123.52	23,639,866.46
<u>合计</u>	<u>149,889,060.85</u>	<u>105,327,586.01</u>

(2) 期末无账龄超过1年的重要预收账款。

## 23. 应付职工薪酬

### (1) 分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
短期薪酬	33,397,911.28	222,248,620.39	227,564,486.25	28,082,045.42
离职后福利中的设定提存计划	-	13,375,532.88	13,375,532.88	-



项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
负债				
辞退福利中将于资产负债表日后十二个月内支付的部分				
其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债				
<b>合计</b>	<b>33,397,911.28</b>	<b>235,624,153.27</b>	<b>240,940,019.13</b>	<b>28,082,045.42</b>

(2) 短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	33,190,763.39	203,274,018.06	208,777,059.57	27,687,721.88
二、职工福利费	45,000.00	6,699,466.35	6,744,466.35	-
三、社会保险费	-	7,727,367.65	7,727,367.65	-
其中：1. 医疗保险费	-	6,857,597.07	6,857,597.07	-
2. 工伤保险费	-	319,088.52	319,088.52	-
3. 生育保险费	-	507,219.97	507,219.97	-
4. 其他	-	43,462.09	43,462.09	-
四、住房公积金	190.00	3,652,655.10	3,652,845.10	-
五、工会经费和职工教育经费	161,957.89	895,113.23	662,747.58	394,323.54
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>33,397,911.28</b>	<b>222,248,620.39</b>	<b>227,564,486.25</b>	<b>28,082,045.42</b>

(3) 离职后福利中的设定提存计划负债

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
基本养老保险	12,889,632.96	-
失业养老保险	485,899.92	-
<b>合计</b>	<b>13,375,532.88</b>	<b>-</b>

24. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	254,389,985.46	196,632,022.04
企业所得税	60,571,152.85	54,882,608.07
城市维护建设税	20,451,567.77	16,632,241.13
教育费附加	13,670,929.72	11,262,605.57
个人所得税	1,397,112.35	2,779,220.45

税费项目	期末余额	期初余额
其他	17,398.91	331,566.85
<b>合计</b>	<b><u>350,498,147.06</u></b>	<b><u>282,520,264.11</u></b>

25. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,050,000.00	
应付股利	1,747,572.82	
其他应付款	125,085,035.68	142,646,640.32
<b>合计</b>	<b><u>127,882,608.50</u></b>	<b><u>142,646,640.32</u></b>

(1) 应付利息

款项性质	期末余额	期初余额
可转换债券	1,050,000.00	-
<b>合计</b>	<b><u>1,050,000.00</u></b>	<b><u>-</u></b>

(2) 应付股利

款项性质	2019年9月30日	2018年12月31日
深圳科技工业园（集团）有限公司	1,747,572.82	-
<b>合计</b>	<b><u>1,747,572.82</u></b>	<b><u>-</u></b>

(3) 其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
应付专利款	7,000,000.00	7,000,000.00
单位往来	24,351,871.49	39,309,962.84
保证金及押金	27,724,340.93	26,399,440.58
应付未终止确认商业承兑汇票	8,570,521.95	12,079,376.60
预提费用及其他	7,038,301.31	7,457,860.30
股权收购款	50,400,000.00	50,400,000.00
<b>合计</b>	<b><u>125,085,035.68</u></b>	<b><u>142,646,640.32</u></b>

26. 一年内到期的非流动负债

(1) 按借款条件分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,000,000.00	10,000,000.00
<b>合计</b>	<b><u>1,000,000.00</u></b>	<b><u>10,000,000.00</u></b>

(2) 其他说明

一年内到期的非流动负债担保情况详见本财务报表附注十、6关联担保情况。

## 27. 长期借款

### (1) 按借款条件分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	97,500,000.00	99,500,000.00
<b>合计</b>	<b>97,500,000.00</b>	<b>99,500,000.00</b>

### (2) 其他说明

保证借款担保情况详见本财务报表附注十、6 关联担保情况。

## 28. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
可转换债券	441,631,051.96	
<b>合计</b>	<b>441,631,051.96</b>	

## 29. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
本体基金	4,511,008.25	3,083,244.95
<b>合计</b>	<b>4,511,008.25</b>	<b>3,083,244.95</b>

## 30. 预计负债

项目	期末余额	期初余额
未决诉讼	3,216,471.60	3,216,471.60
<b>合计</b>	<b>3,216,471.60</b>	<b>3,216,471.60</b>

## 31. 递延收益

### (1) 明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	4,331,389.25		255,471.81	4,075,917.44	政府补助
<b>合计</b>	<b>4,331,389.25</b>		<b>255,471.81</b>	<b>4,075,917.44</b>	

### (2) 政府补助情况

项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入其 他收益金额	其他 变动	期末余额	与资产相关 /与收益相 关	备注
深圳市罗湖区产业 转型升级专项资金	4,054,095.92		210,906.81		3,843,189.11	与资产相关	①
产业转型升级专项 资金	277,293.33		44,565.00		232,728.33	与资产相关	②

项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入其 他收益金额	其他 变动	期末余额	与资产相关 /与收益相 关	备注
----	------	--------------	----------------	----------	------	---------------------	----

合计 4,331,389.25 255,471.81 4,075,917.44

①根据《罗湖区产业转型升级专项资金扶持发展总部经济实施细则（试行）》，公司收到深圳市罗湖区经济促进局拨付产业扶持金以扶持新购置自用办公用房。

②根据《罗湖区产业转型升级专项资金管理办法》及实施细则，公司收到深圳市罗湖区经济促进局拨付专项资金扶持以扶持新装修办公用房。

### 32. 股本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）				合计	期末余额
		发行新股	送 股	公积 金转 股	其 他		
<b>一、有限售条件股份</b>	<u>310,983,472.00</u>	<u>6,000,000.00</u>			<u>6,000,000.00</u>	<u>316,983,472.00</u>	
1. 国家持股							
2. 国有法人持股							
3. 其他内资持股	<u>310,983,472.00</u>	<u>6,000,000.00</u>			<u>6,000,000.00</u>	<u>316,983,472.00</u>	
其中：境内法人持股	11,981,250.00					11,981,250.00	
境内自然人持 股	299,002,222.00	6,000,000.00			6,000,000.00	305,002,222.00	
4. 境外持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持 股							
5. 其他							
<b>二、无限售条件流通股 份</b>	<u>306,060,000.00</u>					<u>306,060,000.00</u>	
1. 人民币普通股	306,060,000.00					306,060,000.00	
2. 境内上市外资股							
3. 境外上市外资股							
4. 其他							
<b>股份合计</b>	<u>617,043,472.00</u>	<u>6,000,000.00</u>			<u>6,000,000.00</u>	<u>623,043,472.00</u>	

### 33. 其他权益工具

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他权益工具	-	83,082,056.50	-	83,082,056.50

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	=	<u>83,082,056.50</u>	=	<u>83,082,056.50</u>

#### 34. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	761,216,901.06	16,200,000.00	-	777,416,901.06
合计	<u>761,216,901.06</u>	<u>16,200,000.00</u>	=	<u>777,416,901.06</u>

#### 35. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额				期末余额
		本期增加	本期减少	所得税后归属于母公司	所得税后归属于少数股东	
一、以后将重分类进损益的其他综合收益	-29,166.27	1,823.29		929.88	893.41	-28,236.39
1. 外币财务报表折算差额	-29,166.27	1,823.29		929.88	893.41	-28,236.39
合计	<u>-29,166.27</u>	<u>1,823.29</u>		<u>929.88</u>	<u>893.41</u>	<u>-28,236.39</u>

#### 36. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	99,116,494.80			99,116,494.80
合计	<u>99,116,494.80</u>			<u>99,116,494.80</u>

#### 37. 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末未分配利润	822,073,991.68	691,765,585.13
期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	822,073,991.68	691,765,585.13
加：本期归属于母公司所有者的净利润	213,757,700.61	176,460,075.81
减：提取法定盈余公积		16,151,669.26
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	28,000,000.00	30,000,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	<u>1,007,831,692.29</u>	<u>822,073,991.68</u>

#### 38. 营业收入、营业成本

##### (1) 明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,836,254,305.47	4,503,984,242.89
其他业务收入	2,462,264.11	2,533,490.50
<b>合计</b>	<b><u>3,838,716,569.58</u></b>	<b><u>4,506,517,733.39</u></b>
主营业务成本	3,148,849,975.63	3,816,828,006.16
其他业务成本		
<b>合计</b>	<b><u>3,148,849,975.63</u></b>	<b><u>3,816,828,006.16</u></b>

(2) 主营业务收入/主营业务成本（按业务类别）

项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
装饰	3,494,077,072.08	2,885,913,316.26	4,010,464,186.69	3,428,431,984.38
其中：装饰施工	3,443,933,588.43	2,850,539,493.47	3,950,728,883.07	3,383,990,938.94
装饰设计	50,143,483.65	35,373,822.79	59,735,303.62	44,441,045.44
园林	64,264,026.88	53,248,099.73	135,231,084.96	112,910,210.04
物业服务	276,579,419.12	209,272,539.55	356,352,984.24	274,580,954.79
其他	1,333,787.39	416,020.09	1,935,987.00	904,856.95
<b>合计</b>	<b><u>3,836,254,305.47</u></b>	<b><u>3,148,849,975.63</u></b>	<b><u>4,503,984,242.89</u></b>	<b><u>3,816,828,006.16</u></b>

39. 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	8,767,931.85	10,060,577.59
教育费附加及地方教育附加	6,652,675.14	7,192,681.58
印花税	2,275,159.87	2,360,254.52
房产税	951,544.86	1,667,522.68
其他	6,109,619.40	7,971,575.32
<b>合计</b>	<b><u>24,756,931.12</u></b>	<b><u>29,252,611.69</u></b>

40. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	19,660,295.77	24,141,555.58
汽车、差旅费及业务费	11,776,699.32	13,480,900.53
办公、会议、培训、通讯及快递	3,419,317.00	656,230.33
广告及宣传费	1,781,224.15	1,353,953.62
折旧、摊销	22,984.11	28,217.98
其他	212,505.55	4,754,884.49
<b>合计</b>	<b><u>36,873,025.90</u></b>	<b><u>44,415,742.53</u></b>

#### 41. 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	45,190,417.90	65,102,616.09
业务招待及差旅费	13,933,827.75	15,360,252.85
汽车、维修、保险、劳保	12,735,066.48	9,281,064.30
办公、会议、培训、通讯及快递	6,784,060.66	11,399,790.76
折旧及无形资产、长期待摊费用摊销	7,046,058.84	25,549,524.73
律师、咨询及中介费	12,122,083.34	7,250,081.29
租赁及水电费	10,321,190.10	12,610,953.11
其他	6,564,009.96	5,287,995.87
<b>合计</b>	<b>114,696,715.03</b>	<b>151,842,279.00</b>

#### 42. 研发费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	14,040,604.67	10,435,184.84
材料耗用	49,997,387.43	
设计、委外费用	28,358,780.46	
折旧、摊销	9,749,352.63	763,655.52
其他费用	3,774,833.69	753,562.31
<b>合计</b>	<b>105,920,958.88</b>	<b>11,952,402.67</b>

#### 43. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	60,963,989.45	73,872,983.88
减：利息收入	5,700,819.28	7,408,923.65
手续费及其他	4,889,723.96	3,440,711.34
票据贴现利息	3,649,893.85	1,996,685.02
汇兑损益	-	-14,538.34
<b>合计</b>	<b>63,802,787.98</b>	<b>71,886,918.25</b>

#### 44. 其他收益

##### (1) 按项目列示

项目	本期发生额	上期发生额
1、与资产相关政府补助摊销	255,471.81	301,015.75
2、与收益相关补偿已发生的成本费用或损失	2,992,559.66	2,567,800.06
<b>合计</b>	<b>3,248,031.47</b>	<b>2,868,815.81</b>

(2) 政府补助情况

项目	本期发生额	上期发生额	备注
深圳市罗湖区产业转型升级专项资金	210,906.81	281,209.08	与资产相关
国家高新技术企业扶持金	50,000.00		与收益相关
稳岗补贴	171,034.25	270,729.67	与收益相关
产业转型升级专项资金-2018年重点纳税企业	1,500,000.00	1,500,000.00	与收益相关
罗湖区租赁补贴	541,100.00	541,100.00	与收益相关
产业转型升级专项资金	44,565.00	19,806.67	与资产相关
三代税款手续费返还		154,170.39	与收益相关
计算机软件著作权资助		1,800.00	与收益相关
生育津贴	58,552.62		与收益相关
罗湖区第三次产业转型资金	300,000.00		与收益相关
嘉兴市品质楼宇认定奖励		100,000.00	与收益相关
2018年度雨花区文明单位奖励	2,000.00		与收益相关
增值税加计扣除	369,872.79		与收益相关
<b>合计</b>	<b><u>3,248,031.47</u></b>	<b><u>2,868,815.81</u></b>	

45. 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	7,966,112.96	6,956,318.38
处置长期股权投资产生的投资收益		2,350,060.89
理财产品投资收益	5,451,521.21	7,406,953.99
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		244,823.77
<b>合计</b>	<b><u>13,417,634.17</u></b>	<b><u>16,958,157.03</u></b>

46. 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
信用减值损失	-47,165,650.47	-
<b>合计</b>	<b><u>-47,165,650.47</u></b>	<b><u>-</u></b>

47. 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-	-117,662,093.59
存货跌价损失	-	-1,951,137.93
<b>合计</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-119,613,231.52</u></b>

48. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------



项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产收益		-4,853.63
<u>合计</u>		<u>-4,853.63</u>

#### 49. 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
其他	300,770.37	524,332.08	300,770.37
<u>合计</u>	<u>300,770.37</u>	<u>524,332.08</u>	<u>300,770.37</u>

#### 50. 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	1,211,500.00	3,789,693.00	1,211,500.00
未决诉讼预计损失		3,216,471.60	
诉讼赔偿款	2,009,000.00		2,009,000.00
罚款支出、违约金、滞纳金	108,117.74	74,870.95	108,117.74
非流动资产报废损失	4,189.77	48,953.68	4,189.77
其他	35,014.05	175,066.70	35,014.05
<u>合计</u>	<u>3,367,821.56</u>	<u>7,305,055.93</u>	<u>3,367,821.56</u>

#### 51. 所得税费用

##### (1) 明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
<u>所得税费用</u>	<u>84,659,610.21</u>	<u>88,392,234.03</u>
其中：当期所得税	84,659,097.47	89,358,423.89
递延所得税	512.74	-966,189.86

#### 52. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：港币	36,499.28	0.9020	32,922.35
澳门元	18,074.94	0.8826	15,952.94
其他应付款			
其中：澳门元	884,523.79	0.8826	780,680.70

#### 53. 所有权或使用权受到限制的资产

##### (1) 明细情况

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
----	--------	--------	------

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	161,276,648.64	79,971,567.16	(2)
应收票据	8,570,521.95	12,079,376.60	(2)
<b>合计</b>	<b><u>169,847,170.59</u></b>	<b><u>92,050,943.76</u></b>	

(2) 期末, 所有权受到限制的货币资金主要系因开具保函与银行承兑汇票而支付的保证金及因诉讼而被冻结的银行存款, 应收票据主要系已背书未终止确认的商业承兑汇票。

## 七、合并范围的变动

### 1、本期增加合并范围的情况说明

2018年8月21日, 本公司通过子公司深圳市中装新能源科技有限公司投资设立控股孙公司深圳市中装希奥特能源科技有限公司, 注册资本1,000.00万元, 深圳市中装希奥特能源科技有限公司自2018年8月21日开始纳入合并范围。

2018年11月7日, 本公司通过孙公司深圳市深科元环境工程有限公司投资设立上海预录环境工程有限公司, 注册资本100万元, 上海预录环境工程有限公司自2018年11月7日开始纳入合并范围。

2019年6月5日, 本公司通过子公司中装新能源购买运城市中天翱翔风力发电有限公司51%的股权, 能对其实施控制, 因此自2019年6月5日起将运城市中天翱翔风力发电有限公司纳入本公司的合并范围。因运城市中天翱翔风力发电有限公司于2018年7月26日注册成立闻喜县翱翔风力发电有限公司, 拥有其100%的股权并能对其实施控制, 因此, 中装新能源通过收购运城市中天翱翔风力发电有限公司控股权后能间接控制闻喜县翱翔风力发电有限公司, 因此自2019年6月5日起将闻喜县翱翔风力发电有限公司纳入本公司的合并范围。

2019年5月16日, 公司出资设立深圳市中装智链供应链有限公司, 持有其100%的股权, 能对其实施控制, 因此自该公司成立之日起将其纳入本公司的合并范围。

2019年7月12日, 公司购买深圳市中装科技幕墙工程有限公司100%的股权, 能对其实施控制, 因此自2019年7月12日起将其纳入本公司的合并范围。

2019年8月8日, 本公司出资设立上海中装慧谷国际贸易有限公司, 持有其100%的股权, 能对其实施控制, 因此自该公司成立之日起将其纳入本公司的合并范围。

2019年7月8日, 本公司出资设立上海中装亚拓建筑科技有限公司, 持有其100%的股权, 能对其实施控制, 因此自该公司成立之日起将其纳入本公司的合并范围。

2019年3月14日, 本公司出资设立中装国际工程管理有限公司, 持有其100%的股权, 能对其实施控制, 因此自该公司成立之日起将其纳入本公司的合并范围。

2019年1月30日, 本公司出资设立中装国际控投资有限公司, 持有其100%的股权, 能对其实施控制, 因此自该公司成立之日起将其纳入本公司的合并范围。

2019年4月17日,本公司的控股孙公司科技园物业于2019年4月17日出资设立海口深科园,科技园物业持有其100%的股权及表决权,能对其进行控制,因此,自海口深科园成立之日起纳入本公司的合并范围。

2019年1月3日,公司的控股孙公司科技园物业于出资组建深中科技园,科技园物业持有其51%的股权及表决权,能对其进行控制,因此自深中科技园成立之日起纳入本公司的合并范围。

## 2、本期减少合并范围的情况说明

公司于2018年8月22日经第三届董事会第二次会议审议通过《关于注销全资子公司吉林省中装装饰工程有限公司的议案》和《关于注销控股子公司中装利丰建筑工程有限公司的议案》,同意注销吉林中装和中装利丰,并授权吉林中装和中装利丰经营管理层负责办理清算、注销事宜,截至2018年12月31日,吉林省中装装饰工程有限公司已注销,截至2019年9月30日,中装利丰建筑工程有限公司尚未注销完成。

公司的控股孙公司科技园物业原持有湖北高投60%的股权及表决权,2018年8月31日,根据湖北高投股东会决议、章程约定,科技园物业将其持有的占湖北高投9%的股权转让给武汉动力联行投资管理有限公司,将占湖北高投51%的股权转让给湖北华之英教育投资有限公司,并于2018年9月13日、2018年11月8日分别收到对价款,于2018年12月1日完成交接并办理完成工商变更,因此自2018年12月1日起不再纳入合并范围。

## 八、在其他主体中的权益

### 1. 在子、孙公司中的权益

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
惠州中装	惠州市	惠州市	建筑装饰材料	100.00	-	100.00	设立
中装利丰	澳门	澳门	建筑装饰业	51.00	-	51.00	设立
中装园林	深圳市	深圳市	建筑装饰业	100.00	-	100.00	非同一控制下企业合并
南京卓佰年	南京市	南京市	建筑装饰业	100.00	-	100.00	非同一控制下企业合并
中装智能	深圳市	深圳市	建筑装饰业	52.00	-	52.00	非同一控制下企业合并
中装建筑科技	深圳市	深圳市	对外投资、咨询顾问	100.00	-	100.00	设立
中装新能源	深圳市	深圳市	新能源开发	60.00	-	60.00	设立
中装希奥特	深圳市	深圳市	新能源开发		70.00	70.00	通过中装新能源投资设立
中装智链	深圳市	深圳市	建筑装饰业	100.00		100.00	设立
中装新加坡	新加坡	新加坡	建筑装饰业	100.00		100.00	设立
中装香港	香港	香港	建筑装饰业	100.00		100.00	设立

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
中装科技幕墙	深圳市	深圳市	建筑装饰业	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
上海中装慧谷	上海市	上海市	建筑装饰业	100.00		100.00	设立
上海中装亚拓	上海市	上海市	建筑装饰业	100.00		100.00	设立
运城风力发电	运城市	运城市	风力发电		51.00	51.00	通过中装新能源非同一控制下企业合并
闻喜风力发电	运城市	运城市	风力发电		100.00	100.00	通过中装新能源非同一控制下企业合并
嘉泽特	深圳市	深圳市	股权投资	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
深科元环境	深圳市	深圳市	清洁服务		51.00	51.00	非同一控制下企业合并
预录环境	上海市	上海市	清洁服务		100.00	100.00	设立
科技园物业	深圳市	深圳市	物业管理		51.63%	51.63%	非同一控制下企业合并
科苑绿化	深圳市	深圳市	绿化服务		62.00	62.00	非同一控制下企业合并
深科机电	深圳市	深圳市	机械销售	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
长春深科	长春市	长春市	物业管理	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
上海深科技园	上海市	上海市	物业管理	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
海口深科技园	海口市	海口市	物业管理	100.00		100.00	设立
贵阳深科技园	贵阳市	贵阳市	物业管理	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
地产策划	深圳市	深圳市	策划服务	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
合肥深科	合肥市	合肥市	物业管理	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
武汉深科元	武汉市	武汉市	物业管理	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
昆明深科技园	昆明市	昆明市	物业管理	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
无锡深科技园	无锡市	无锡市	物业管理		70.00	70.00	非同一控制下企业合并
惠州市深科技园	惠州市	惠州市	物业管理		70.00	70.00	非同一控制下企业合并
江门市深科技园	江门市	江门市	物业管理		60.00	60.00	非同一控制下企业合并
陕西深科	西安市	西安市	物业管理		60.00	60.00	设立
新疆深科技园	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	物业管理		51.06%	51.06%	非同一控制下增资
深中科技园	中山市	中山市	物业管理		51.00	51.00	设立
昆明酒店管理	昆明市	昆明市	酒店管理	100.00		100.00	非同一控制下企业合并

## 2. 在合营安排或联营企业中的权益

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		本集团在被投资单位表决权比例 (%)
				直接	间接	
一、联营企业						
1. 赛格物业	深圳市	深圳市	物业管理	25.00	-	25.00

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		本集团在被投资单位表决权比例(%)
				直接	间接	
2. 南亿科技	深圳市	深圳市	智能家居	15.00	-	15.00
3. 深圳市深科元物 业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		40.00	40.00
4. 北京深科物业管理 有限公司	北京市	北京市	物业管理		30.00	30.00
5. 无锡深科餐饮管理 有限公司	无锡市	无锡市	餐饮管理		20.00	20.00
6. 昆山深开园物业管 理有限公司	昆山市	昆山市	物业管理		49.00	49.00
7. 青岛硬创智园运营 管理有限公司	青岛市	青岛市	物业管理		30.00	30.00
8. 深圳市中科众创空 间科技创投有限公司	深圳市	深圳市	咨询服务		45.00	45.00
9. 嘉兴深科园餐饮管 理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	餐饮管理		20.00	20.00
10. 德勇和商务	深圳市	深圳市	贸易		30.00%	30.00%

说明：2018年，公司对南亿科技进行增资，根据《深圳南亿科技股份有限公司定向发行增资认购协议书》及其补充协议，公司有权向南亿科技派驻1名董事，因此公司对南亿科技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，故判断公司对该被投资单位具有重大影响，以权益法进行后续计量。

## 九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具为货币资金、银行借款。金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

### 1. 金融工具分类

(1) 资产负债表日的各类金融资产的账面价值如下：

金融资产项目	2019年9月30日			合计
	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	
货币资金		1,360,641,016.45		1,360,641,016.45

## 2019年9月30日

金融资产项目	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	合计
交易性金融资产	17,000,000.00			17,000,000.00
应收票据		59,834,855.63		59,834,855.63
应收账款		3,622,064,954.87		3,622,064,954.87
其他应收款		114,913,944.14		114,913,944.14
其他非流动金融资产	8,062,645.22			8,062,645.22
其他流动资产		6,000,000.00		6,000,000.00
<b>合计</b>	<b><u>25,062,645.22</u></b>	<b><u>5,163,454,771.09</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>5,188,517,416.31</u></b>

(续上表)

## 2018年12月31日

金融资产项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	-	-	1,281,037,075.19	-	1,281,037,075.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
应收票据	-	-	47,842,808.90	-	47,842,808.90
应收账款	-	-	2,835,174,093.80	-	2,835,174,093.80
其他应收款	-	-	103,558,684.37	-	103,558,684.37
可供出售金融资产				8,062,645.22	8,062,645.22
其他流动资产	-		13,000,000.00		13,000,000.00
<b>合计</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>4,280,612,662.26</u></b>	<b><u>8,062,645.22</u></b>	<b><u>4,288,675,307.48</u></b>

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值如下:

## 2019年9月30日

金融负债项目	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	合计
短期借款		1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
应付票据		423,388,095.68	423,388,095.68
应付账款		854,568,628.16	854,568,628.16
其他应付款		127,882,608.50	127,882,608.50
一年内到期的非流动负债		1,000,000.00	1,000,000.00

2019年9月30日

金融负债项目	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	合计
长期借款		97,500,000.00	97,500,000.00
应付债券		441,631,051.96	441,631,051.96
<u>合计</u>		<u>2,995,970,384.30</u>	<u>2,995,970,384.30</u>

(续上表)

2018年12月30日

金融负债项目	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	合计
短期借款	-	1,310,000,000.00	1,310,000,000.00
应付票据	-	165,375,360.83	165,375,360.83
应付账款	-	604,131,570.72	604,131,570.72
其他应付款	-	142,646,640.32	142,646,640.32
一年内到期的非流动负债		10,000,000.00	10,000,000.00
长期借款	-	99,500,000.00	99,500,000.00
<u>合计</u>	<u>=</u>	<u>2,331,653,571.87</u>	<u>2,331,653,571.87</u>

## 2. 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。

本公司其他金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、其他应收款及某些衍生工具，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。本公司无因提供财务担保而面临信用风险。

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。同时基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

截止2019年9月30日止，本公司应收账款前5名占本公司应收账款总额的8.86%。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融工具的账面金额。本公司没有提供可能令本公司承受信用风险的担保。

## 3. 流动风险

流动性风险为本公司在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本公司在资金正常和紧张的情况下,确保有足够的流动性来履行到期债务,且与金融机构进行融资磋商,保持一定水平的备用授信额度以降低流动性风险。

#### 4. 市场风险

市场风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险。

##### (1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。本公司的利率风险主要产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。

##### (2) 外汇风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司主要于中国内地经营,且主要活动以人民币计价。因此,本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

## 十、关联方关系及其交易

### 1. 本公司实际控制人情况

本公司实际控制人为庄重、庄小红及庄展诺。

### 2. 实际控制人对本公司的持股比例及表决权比例

项目	期末	期初
持股比例(%)	43.5682%	43.9919%
表决权比例(%)	43.5682%	43.9919%

### 3. 本公司的子公司情况

子公司有关信息详见本附注“八、1.在子公司中的权益”。

### 4. 本公司的合营和联营企业情况

联营企业有关信息详见本附注“八、2.在合营安排或联营企业中的权益”。

### 5. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本企业关系	备注
---------	--------	----



祝琳	庄展诺之妻
北京中深科物业管理有限责任公司	本公司之联营企业之全资子公司
青岛嘀嗒空间咖啡有限公司	本公司之联营企业之全资子公司
深圳科技工业园（集团）有限公司	本公司之控股孙公司科技园物业之非控股股东
深圳市科技工业园物业管理有限公司工会委员会	本公司之控股孙公司科技园物业之非控股股东
新疆新能房地产开发有限责任公司	本公司之控股孙公司新疆深科园的少数股东
黄华强	本公司之控股孙公司深科元环境的高级管理人员
江门市崖门新财富环保工业有限公司	本公司之控股孙公司江门市深科园的少数股东
高秀英	本公司之控股孙公司惠州市深科园的少数股东
张国清	本公司之控股子公司武汉深科元的关键管理人员
德勇和商务	本公司之控股子公司嘉泽特的高管控制的其他公司

## 6. 关联方交易

### （1）关联方销售

关联方公司	交易内容	销售收入（不含税）	
		本期金额	上期金额
北京中深科物业管理有限责任公司	顾问服务费		2,533,490.50
北京深科物业管理有限公 司	顾问服务费	2,462,264.11	
北京中深科物业管理有限 责任公司	产品销售		11,895.96
新疆新能房地产开发有限 责任公司	物业服务	3,604,345.04	1,782,728.32
江门市崖门新财富环保工 业有限公司	物业服务	4,499,564.04	5,696,999.30
<u>合计</u>		<u>10,566,173.19</u>	<u>10,025,114.08</u>

### （2）关联方采购

无

### （3）关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 备注	
					履行完毕	
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	34,000,000.00	2017-7-26	2018-7-17	是	1)
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	36,000,000.00	2017-9-7	2018-8-16	是	1)
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	50,000,000.00	2017-10-20	2018-10-20	是	1)
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	50,000,000.00	2018-12-3	2021-11-29	否	2)
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	50,000,000.00	2018-11-26	2021-11-22	否	2)
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	30,000,000.00	2018-10-19	2021-10-18	否	2)
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	40,000,000.00	2018-1-30	2019-1-19	是	2)
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	80,000,000.00	2017-10-12	2018-8-16	是	3)
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	120,000,000.00	2017-11-14	2018-8-17	是	3)
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	120,000,000.00	2018-8-17	2019-4-10	是	3)
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	80,000,000.00	2018-8-16	2019-4-10	是	3)
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	120,000,000.00	2019-09-26	2022-06-02	否	4)
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	80,000,000.00	2019-09-27	2022-06-02	否	4)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	100,000,000.00	2017-8-2	2018-2-9	是	5)
庄重、庄小红	本公司	50,000,000.00	2017-7-12	2018-6-12	是	6)
庄重、庄小红	本公司	50,000,000.00	2017-8-31	2018-8-31	是	6)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	50,000,000.00	2018-6-14	2018-12-11	是	7)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	80,000,000.00	2018-1-18	2018-12-11	是	7)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	80,000,000.00	2018-12-14	2021-12-13	否	7)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	50,000,000.00	2017-8-1	2018-6-19	是	8)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	50,000,000.00	2018-1-2	2018-8-8	是	8)
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	本公司	50,000,000.00	2018-6-27	2019-6-20	是	9)
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	本公司	50,000,000.00	2018-8-9	2019-8-8	是	9)
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	本公司	50,000,000.00	2019-06-19	2020-06-19	否	10)
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	本公司	50,000,000.00	2019-08-02	2020-08-02	否	10)
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	10,000,000.00	2017-8-31	2019-8-31	是	11)
庄重、庄小红、庄展诺及中装园林	本公司	90,000,000.00	2019-01-02	2022-01-02	否	12)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	100,000,000.00	2017-7-24	2018-6-5	是	13)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	100,000,000.00	2018-6-5	2018-12-20	是	13)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	80,000,000.00	2018-12-21	2021-12-21	否	14)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	150,000,000.00	2017-2-17	2018-1-16	是	15)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	100,000,000.00	2018-1-25	2019-1-25	是	16)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	50,000,000.00	2017-5-12	2019-5-16	是	17)

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经备注	
					履行完毕	
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	50,000,000.00	2017-5-16	2019-5-10	是	17)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	40,000,000.00	2018-8-30	2019-2-28	是	18)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	100,000,000.00	2019-04-18	2022-04-18	否	18)
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	本公司	50,000,000.00	2017-8-14	2018-7-20	是	19)
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	本公司	50,000,000.00	2017-11-1	2018-11-1	是	19)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	100,000,000.00	2018-11-29	2021-11-29	否	20)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	50,000,000.00	2019-01-28	2020-01-27	否	20)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	100,000,000.00	2018-5-17	2019-5-17	是	21)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	90,000,000.00	2018-7-26	2019-3-9	是	22)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	100,000,000.00	2018-1-31	2019-1-30	是	23)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	98,500,000.00	2018-1-10	2023-1-9	否	23)
庄重、庄小红、庄展诺、中装园林	本公司	100,000,000.00	2019-1-23	2022-1-22	否	24)
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	本公司	50,000,000.00	2018-8-29	2019-8-28	是	25)
庄重、庄小红、庄展诺	本公司	20,000,000.00	2019-03-28	2022-03-28	否	26)

1) 2016年10月11日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺及中装园林分别与中国工商银行股份有限公司深圳横岗支行签订《最高额保证合同》,为上述借款合同项下全部债务且在人民币五亿元整的最高余额内提供连带责任保证。

2) 2018年1月1日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺及中装园林分别与中国工商银行股份有限公司深圳横岗支行签订《最高额保证合同》,为上述借款合同项下全部债务且在人民币五亿元整的最高余额内提供连带责任保证。

3) 2017年10月11日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺及中装园林分别与中国光大银行股份有限公司深圳分行签订《最高额保证合同》,为本公司与中国光大银行股份有限公司深圳分行签订的《综合授信额度合同》项下的债务提供连带责任保证。

4) 2018年12月12日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺及中装园林与中国光大银行股份有限公司深圳分行分别签订《最高额保证合同》,为最高债权限额贰亿伍仟万元内的所有债权提供连带责任保证。

5) 2016年10月27日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺分别与中信银行股份有限公司深圳分行签订《最高额保证合同》,为本公司与中信银行股份有限公司深圳分行签订的《综合授信额度合同》项下的债务提供连带责任保证。

6) 2017年5月4日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红与宁波银行股份有限公司深圳分行签订《最高额保证合同》,为最高债权限额贰亿元内的所有债权提供连带责任保证。

7) 2018年3月20日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺与宁波银行股份有限公司深圳分行签订《最高额保证合同》,为最高债权限额贰亿元内的所有债权提供连带责任保证。

8) 2017年4月1日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺与交通银行股份有限公司深圳盐田支行签订《保证合同》,为本公司与交通银行股份有限公司深圳盐田支行签订的《综合授信合同》项下的债务提供连带责任保证。

9) 2018年5月24日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺、祝琳与交通银行股份有限公司深圳盐田支行签订《保证合同》,为本公司与交通银行股份有限公司深圳盐田支行签订的《综合授信合同》项下的债务提供连带责任保证。

10) 2019年5月30日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺及祝琳与交通银行股份有限公司深圳分行签订《保证合同》,为本公司与交通银行股份有限公司深圳分行签订的《综合授信合同》下最高债权限额贰亿元内的所有债权提供连带责任保证。

11) 2017年8月30日,针对本财务报表附注六、26之一年内到期的非流动负债,庄重、庄小红、庄展诺及中装园林与华夏银行股份有限公司深圳高新支行分别签订了《个人最高额保证合同》《最高额保证合同》,为本公司与华夏银行股份有限公司深圳高新支行签订的《最高额融资合同》项下的债务提供连带责任保证。

12) 2018年12月25日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺及中装园林分别与华夏银行股份有限公司深圳高新分行签订《最高额保证合同》,为本公司与华夏银行股份有限公司深圳高新分行签订的《最高额融资合同》项下的债务提供连带责任保证。

13) 2017年6月27日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺与中国民生银行股份有限公司深圳分行签订《最高额保证合同》,为本公司与中国民生银行股份有限公司深圳分行签订的《综合授信合同》项下的债务提供连带责任保证。

14) 2018年12月13日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺与中国民生银行股份有限公司深圳分行签订《最高额担保合同》,为本公司与中国民生银行股份有限公司深圳分行签订的《综合授信合同》项下的债务提供连带责任保证。

15) 2017年1月5日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺分别与招商银行股份有限公司深圳金色家园支行签订《最高额不可撤销担保书》,为本公司与招商银行股份有限公司深圳金色家园支行签订的《综合授信协议》项下的债务提供连带责任保证。

16) 2018年1月8日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺分别与招商银行股份有限公司深圳金色家园支行签订《最高额不可撤销担保书》,为本公司与招商银行股份有限公司深圳金色家园支行签订的《综合授信协议》项下的债务提供连带

责任保证。

17) 2017年2月15日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺与汇丰银行(中国)有限公司深圳分行签订《个人保证书》,为本公司与汇丰银行(中国)有限公司深圳分行签订的《授信函》项下的债务提供连带责任,该保证下的借款在2018年到期后自动续期。

18) 2018年3月23日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺与汇丰银行(中国)有限公司深圳分行签订《个人保证书》,为本公司与汇丰银行(中国)有限公司深圳分行签订的《授信函》项下的债务提供连带责任。

19) 2017年4月5日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺及祝琳与中国银行股份有限公司深圳中心区支行签订《最高额保证合同》,为本公司与中国银行股份有限公司深圳中心区支行签订的《授信额度协议》项下的债务提供连带责任保证。

20) 2018年7月20日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺与中国银行股份有限公司深圳中心区支行签订《最高额保证合同》,为本公司与中国银行股份有限公司深圳中心区支行签订的《授信额度协议》项下的债务提供连带责任保证。

21) 2018年4月14日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订《最高额保证合同》,为本公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订的《授信额度合同》项下的债务提供连带责任保证。

22) 2017年12月12日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺与兴业银行股份有限公司深圳分行签订《最高额保证合同》,为本公司与兴业银行股份有限公司深圳分行签订的《基本额度授信合同》项下的债务提供连带责任保证。

23) 2019年1月22日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺及中装园林分别与中国农业银行股份有限公司深圳东部支行签订《最高额保证合同》,为本公司与中国农业银行股份有限公司深圳东部支行签订的《最高额综合授信合同》项下的债务提供连带责任保证。

24) 2017年10月10日,针对本财务报表附注六、26之一年内到期的非流动负债、附注六、27之长期借款,庄重、庄小红、庄展诺与中国农业银行股份有限公司深圳东部支行签订《最高额保证合同》,为本公司与中国农业银行股份有限公司深圳东部支行签订的《最高额综合授信合同》项下的债务提供连带责任保证。

25) 2018年8月22日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺、祝琳与长沙银行股份有限公司广州分行签订《最高额保证合同》,为本公司与长沙银行股份有限公司广州分行签订的《授信额度合同》项下的债务提供连带责任保证。

26) 2019年3月13日,针对本财务报表附注六、19之短期借款,庄重、庄小红、庄展诺与广发银行股份有限公司深圳分行签订《最高额保证合同》,为本公司与广发银行股份有限公司深圳分行签订的《授信额度合同》项下的债务提供连带责任保证。

## 7. 关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	新疆新能源房地产开发有限 责任公司	4,270,816.80	394,023.27	1,918,746.88	74,558.13
	江门市崖门新财富环保工 业有限公司	563.61	16.91	44,275.82	1,328.27
其他应收款	高秀英	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
	青岛嘀嗒空间咖啡有限公 司	65,000.00	11,400.00	65,000.00	7,900.00
	嘉兴深科园餐饮管理有限 公司	17,083.89	512.52	22,685.52	680.57
	无锡深科餐饮管理有限公 司	17,487.30	524.62	10,000.00	300.00
	北京深科物业管理有限公 司	-	-	12,663,838.06	379,915.14
	深圳市科技工业园物业管 理有限公司工会委员会	12,002,944.71	360,088.34		
	严勇	7,492,601.77		7,648,941.04	
	张国清	4,679,279.44		4,988,542.99	
	黄华强			137,225.90	

### (2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	深圳科技园（集团）有限公司	406,850.90	588,676.47
其他应付款	深圳市科技工业园物业管理有 限公司工会委员会		1,745,295.89
	深圳市深科元物业管理有限公 司	7,602,639.70	19,702,639.70
	黄华强	14,388.15	
	北京深科物业管理有限公司	259,230.80	
	北京中深科物业管理有限责任 公司	2,174,629.01	2,135,366.29
	德勇和商务	471,599.22	491,998.46

## 十一、承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

截至2019年9月30日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2. 或有事项

#### (1) 重大未决诉讼仲裁

①2018年12月6日，杭州千岛湖新天地文化发展有限公司向杭州市淳安县人民法院起诉公司，请求确认双方合同无效，要求公司退还其已经支付的工程款9,800,000.00元并以此为基数按照人民银行同期贷款利率向其支付利息，自2017年8月10日起计至全部清偿之日止（暂计至2018年12月6日，为573,136.67元），并由公司承担本案诉讼费用及保全费用。

2019年1月12日，公司向浙江省淳安县人民法院提交《民事反诉状》，要求杭州千岛湖新天地文化发展有限公司立即向公司支付工程进度款424.48712万元（按照合同约定支付已完成工程80%的进度款）及该款自2018年1月1日起至款项全部清偿之日止按中国人民银行同期银行贷款年利率6%计算利息损失（暂计至2018年12月31日的利息损失为25.46923万元），要求对方承担本案全部诉讼费用（含案件受理费、申请费等）。

截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

②2018年9月25日，东莞利兹堡养老服务有限公司向东莞市第三人民法院起诉公司，请求法院判决解除双方合同关系，请求确认公司已发生工程量结算价款为2,193,487.22元，要求公司对不合规的工程承担修复责任及停止其他侵权行为，并由公司承担本案诉讼费用。

2018年11月15日，公司向东莞市第三人民法院提交《民事反诉状》，要求东莞利兹堡养老服务有限公司向公司支付工程款人民币7,557,526.00元及逾期付款利息人民币10万元（暂定，从起诉之日起按人民银行同期贷款利率计算至支付之日止），要求东莞利兹堡养老服务有限公司承担全部诉讼费用。

截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

③2019年1月21日，嘉泽特向深圳市南山区人民法院起诉深圳市帕拉丁五期股权投资合伙企业（有限合伙），要求对方支付股权收购违约金1000万元并承担本案全部诉讼费用，2019年5月19日，深圳市南山区人民法院作出一审判决，驳回嘉泽特的全部诉讼请求；

2019年6月28日，嘉泽特向深圳市中级人民法院提交《民事上诉状》，请求撤销深圳市南山区人民法院的一审判决并查清事实依法改判，并要求深圳市帕拉丁五期股权投资合伙企业（有限合伙）承担一审、二审费用。

截至本报告出具日止，上述案件尚在审理过程中。

#### (2) 未结保函

截至2019年9月30日止，本公司未结清保函明细列示如下：

开立日	到期日	币种	金额	受益人	种类
2019-2-26	2019-10-1	CNY	100,000.00	深圳市盐田佳兆业房地产开发有限公司	履约保函
2019-3-13	2019-12-30	CNY	300,000.00	南京荣盛置业有限公司	履约保函
2019-3-21	2019-12-31	CNY	3,168,534.03	江苏金坛金沙建设投资发展有限公司	履约保函
2019-4-1	2019-10-31	CNY	430,654.00	武汉恒瑞众诚房地产开发有限公司	履约保函
2019-4-2	2020-4-1	CNY	2,539,279.30	成都科普尔房地产开发有限公司	履约保函
2019-4-8	2019-12-31	CNY	248,463.00	四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司	履约保函
2019-4-19	2019-10-10	CNY	4,150,853.58	南京佳兆业佳御房地产开发有限公司	履约保函
2019-4-19	2020-3-30	CNY	1,410,651.10	安徽融和房地产开发有限公司	履约保函
2019-4-18	2019-10-18	CNY	456,000.00	武汉天喻信息产业股份有限公司	履约保函
2019-5-7	2019-12-31	CNY	861,789.49	世成电子（深圳）有限公司	履约保函
2019-5-9	2019-11-9	CNY	600,000.00	深圳华侨城置业投资有限公司	投标保函
2019-5-9	2019-11-9	CNY	800,000.00	深圳华侨城置业投资有限公司	投标保函
2019-5-23	2019-11-20	CNY	1,194,480.30	南京浦东房地产开发有限公司	预付款保函
2019-5-31	2019-12-31	CNY	5,839,972.39	广东葛洲坝房地产开发有限公司	预付款保函
2019-5-31	2020-5-30	CNY	6,139,000.00	广东葛洲坝房地产开发有限公司	履约保函
2019-5-30	2019-10-6	CNY	370,000.00	南京市公共资源交易中心	投标保函
2019-6-3	2019-10-29	CNY	200,000.00	中国科学院深圳先进技术研究院	投标保函
2019-6-14	2019-10-31	CNY	4,759,285.05	青岛国际机场集团有限公司	履约保函
2019-6-10	2019-10-15	CNY	600,000.00	成都远大商业管理有限公司	投标保函
2019-6-14	2019-11-30	CNY	810,966.38	东莞保利松山湖实业投资有限公司	履约保函
2019-6-14	2019-10-31	CNY	160,625.00	连云港保利海连房地产开发有限公司	履约保函
2019-6-18	2019-11-4	CNY	240,000.00	三峡国际招标有限责任公司	投标保函
2019-6-19	2019-10-10	CNY	400,000.00	南昌高远房地产开发有限公司	投标保函
2019-6-20	2019-10-1	CNY	500,000.00	中国长江三峡集团有限公司	投标保函
2019-7-11	2020-1-30	CNY	2,708,160.00	丽致酒店管理有限公司	履约保函
2019-6-27	2020-4-30	CNY	220,000.00	河南新筑置业有限公司	履约保函
2019-6-25	2019-12-24	CNY	500,000.00	高地（杭州）房地产开发有限公司	投标保函
2019-6-27	2019-12-31	CNY	174,000.00	广东葛洲坝房地产开发有限公司	履约保函
2019-6-28	2019-10-2	CNY	800,000.00	北京中兴恒工程咨询有限公司	投标保函
2019-6-27	2020-1-4	CNY	800,000.00	长沙市轨道交通五号线建设发展有限公司	投标保函
2019-6-27	2020-1-4	CNY	800,000.00	长沙市轨道交通五号线建设发展有限公司	投标保函
2019-6-27	2020-1-4	CNY	800,000.00	长沙市轨道交通五号线建设发展有限公司	投标保函



开立日	到期日	币种	金额	受益人	种类
2019-6-27	2020-1-4	CNY	700,000.00	长沙市轨道交通五号线建设发展有限公司	投标保函
2019-6-27	2020-1-4	CNY	700,000.00	长沙市轨道交通五号线建设发展有限公司	投标保函
2019-6-27	2019-11-22	CNY	800,000.00	北京中兴恒工程咨询有限公司	投标保函
2019-7-5	2020-1-4	CNY	800,000.00	长沙市轨道交通五号线建设发展有限公司	投标保函
2019-7-5	2020-1-4	CNY	800,000.00	长沙市轨道交通五号线建设发展有限公司	投标保函
2019-7-5	2020-1-4	CNY	800,000.00	长沙市轨道交通五号线建设发展有限公司	投标保函
2019-7-5	2020-1-4	CNY	700,000.00	长沙市轨道交通五号线建设发展有限公司	投标保函
2019-7-5	2020-1-4	CNY	700,000.00	长沙市轨道交通五号线建设发展有限公司	投标保函
2019-7-4	2019-11-29	CNY	700,000.00	苍南县龙港公用实业建设投资有限公司	投标保函
2019-7-10	2020-5-1	CNY	267,000.00	长业（成都）房地产开发有限公司	履约保函
2019-7-4	2019-10-5	CNY	130,000.00	东莞市东坑镇彭屋股份经济联合社	投标保函
2019-7-10	2019-12-11	CNY	236,999.99	深圳恒生医院	履约保函
2019-7-12	2021-12-31	CNY	668,443.50	淮安高新控股有限公司	履约保函
2019-7-12	2019-11-20	CNY	1,911,168.48	南京浦东房地产开发有限公司	履约保函
2019-7-25	2020-5-25	CNY	849,816.13	无锡鹏润房地产开发有限公司	履约保函
2019-7-16	2020-7-11	CNY	1,258,500.00	深圳市中泽万源房地产开发有限公司	预付款保函
2019-7-19	2020-2-29	CNY	1,000,000.00	沈阳豫园商城置业有限公司	投标保函
2019-7-16	2020-2-29	CNY	1,000,000.00	复地集团上海公司成本管理部	投标保函
2019-7-22	2020-5-19	CNY	1,683,182.15	深圳巴士集团股份有限公司	履约保函
2019-7-23	2020-6-30	CNY	3,359,147.20	深圳市德瀚投资发展有限公司	履约保函
2019-7-25	2019-12-22	CNY	50,000.00	深圳市光明区建设发展集团有限公司	投标保函
2019-7-30	2019-12-31	CNY	7,322,799.20	泉州银行股份有限公司	履约保函
2019-7-30	2020-7-24	CNY	100,000.00	珠海市佳骏投资有限公司	履约保函
2019-8-7	2020-11-4	CNY	3,969,459.94	深圳市深国际华南物流有限公司	履约保函
2019-8-7	2020-11-4	CNY	7,938,919.88	深圳市深国际华南物流有限公司	预付款保函
2019-8-16	2019-12-31	CNY	1,292,000.00	嘉兴隼茂置业有限公司	履约保函
2019-8-9	2019-11-19	CNY	200,000.00	上海市公用事业学校	投标保函
2019-8-12	2019-12-30	CNY	2,600,000.00	中国建筑第八工程局有限公司	履约保函
2019-8-12	2019-10-30	CNY	639,863.50	美锦（扬州）置业有限公司	履约保函
2019-8-7	2020-6-30	CNY	1,703,663.95	淮安建华汤始房地产开发有限公司	履约保函
2019-8-1	2019-10-15	CNY	2,235,512.96	钦州市泰俊置业有限公司	履约保函
2019-8-22	2020-8-11	CNY	2,001,035.14	深圳市正阳投资开发有限公司	履约保函
2019-8-22	2020-7-1	CNY	1,315,000.00	惠州大亚湾天顺实业发展有限公司	预付款保函
2019-8-22	2020-9-1	CNY	1,315,000.00	惠州大亚湾天顺实业发展有限公司	履约保函

开立日	到期日	币种	金额	受益人	种类
2019-8-16	2020-8-15	CNY	768,196.57	广东深汕投资控股集团有限公司	履约保函
2019-8-16	2020-3-30	CNY	995,546.36	深圳市农产品股份有限公司布吉农产品批 发中心	预付款保函
2019-8-16	2020-3-30	CNY	1,115,546.36	深圳市农产品股份有限公司布吉农产品批 发中心	履约保函
2019-8-19	2019-12-30	CNY	2,898,613.50	苏州招商融新投资发展有限公司	履约保函
2019-8-20	2019-11-28	CNY	200,000.00	深圳市汇海置业有限公司	投标保函
2019-8-21	2019-12-20	CNY	100,000.00	中国长江三峡集团有限公司	投标保函
2019-8-26	2019-11-29	CNY	800,000.00	中国科学院上海光学精密机械研究所	投标保函
2019-9-6	2019-12-31	CNY	2,280,735.82	青岛国际机场集团有限公司	预付款保函
2019-8-27	2019-12-31	CNY	800,000.00	大成基金管理有限公司	投标保函
2019-9-3	2021-5-31	CNY	493,088.06	镇江亿腾房地产开发有限公司	履约保函
2019-9-3	2019-12-15	CNY	1,464,064.17	北京泰龙翔置业有限公司	履约保函
2019-9-3	2021-11-25	CNY	800,000.00	招商银行股份有限公司	质保金保函
2019-9-3	2020-3-31	CNY	2,333,889.00	深圳信润房地产开发有限公司	履约保函
2019-9-3	2019-12-30	CNY	119,813.87	沈阳泰盛投资有限公司	履约保函
2019-9-6	2019-10-11	CNY	260,000.00	苍南县旅游投资集团有限公司	投标保函
2019-9-4	2020-1-31	CNY	50,000.00	中国移动通信集团北京有限公司	投标保函
2019-9-6	2020-6-25	CNY	3,500,000.00	深圳世联松塔装饰科技有限责任公司	履约保函
2019-9-6	2019-10-11	CNY	349,701.59	北京金融街购物中心有限公司	预付款保函
2019-9-6	2020-9-6	CNY	430,000.00	广东电白一建集团有限公司	履约保函
2019-9-10	2020-4-30	CNY	1,653,648.55	深圳市荟美家装饰工程有限公司中山分公 司	履约保函
2019-9-10	2020-4-30	CNY	317,834.72	中山市浩域房地产开发有限公司	履约保函
2019-9-10	2020-3-31	CNY	2,206,549.60	中城建设有限责任公司	履约保函
2019-9-19	2020-9-8	CNY	3,272,719.00	武汉光谷创新天地房地产发展有限公司	履约保函
2019-9-20	2019-10-31	CNY	150,000.00	AVIC INTERNATIONAL REAL ESTATE KENYA LTD	投标保函
2019-9-17	2020-9-18	CNY	2,358,074.83	黄石市民政局	履约保函
2019-9-12	2020-4-12	CNY	300,000.00	南昌苏宁置业有限公司	投标保函
2019-9-23	2021-2-19	CNY	2,426,566.80	厦门融家置业有限公司	履约保函
2019-9-20	2019-12-28	CNY	100,000.00	上海闵行城市建设投资开发有限公司	投标保函
2019-9-20	2020-3-26	CNY	110,000.00	上海国际机场股份有限公司	投标保函
2019-9-20	2020-3-19	CNY	300,000.00	太原苏宁置业有限公司	投标保函
2019-9-20	2019-12-27	CNY	50,000.00	广东省东莞航道事务中心	投标保函

开立日	到期日	币种	金额	受益人	种类
2019-9-20	2020-1-23	CNY	500,000.00	杭州市下城区国有资产经营有限公司	投标保函
2019-9-23	2019-11-30	CNY	1,344,151.90	东莞保利松山湖实业投资有限公司	履约保函
2019-9-23	2020-9-18	CNY	745,311.00	深圳市大鹏新区建筑工务署	履约保函
2019-9-23	2019-11-19	CNY	1,110,000.00	深圳市大鹏新区建筑工务署	预付款保函
2019-9-26	2020-9-30	CNY	1,052,469.00	佛山信财置业开发有限公司	履约保函
2019-9-25	2020-2-10	CNY	400,000.00	上海中核科创园发展有限公司、中国核工业第二二建设有限公司	投标保函
2019-9-24	2020-3-31	CNY	500,000.00	中远海运博鳌有限公司	投标保函
2019-9-26	2019-12-5	CNY	1,179,660.00	深圳奥萨医药有限公司	预付款保函
2019-9-25	2020-1-8	CNY	180,000.00	中移信息技术有限公司	投标保函
2019-9-27	2020-1-15	CNY	200,000.00	西咸新区创新文旅发展有限公司	投标保函
2019-9-27	2019-10-13	CNY	200,000.00	深圳市书城文化投资控股有限公司	投标保函
2018-1-31	2020-1-20	CNY	8,407,750.17	中铁建设集团有限公司	预付款保函
2018-2-5	2020-1-30	CNY	544,000.00	宜兴市公共建筑建设管理中心	履约保函
2018-3-29	2019-12-31	CNY	260,000.00	中国葛洲坝集团机电建设有限公司	履约保函
2018-5-2	2019-12-31	CNY	2,600,000.00	中国葛洲坝集团机电建设有限公司	履约保函
2018-5-9	2020-3-1	CNY	300,600.00	中国移动通信集团北京有限公司	履约保函
2018-6-11	2021-4-28	CNY	111,897.00	港铁轨道交通（深圳）有限公司	履约保函
2018-7-9	2021-6-30	CNY	266,897.40	无锡地铁集团有限公司	履约保函
2018-7-9	2020-5-31	CNY	2,600,000.00	中国葛洲坝集团机电建设有限公司	履约保函
2018-7-27	2020-4-30	CNY	3,453,000.00	葛洲坝唯逸（南京）房地产开发有限公司	履约保函
2018-8-20	2020-6-30	CNY	4,878,370.85	深圳市投资控股有限公司	履约保函
2018-9-18	2020-6-30	CNY	63,081.60	宜兴市公共建筑建设管理中心	履约保函
2018-9-18	2020-6-30	CNY	4,878,370.85	深圳市投资控股有限公司	履约保函
2018-9-27	2019-10-1	CNY	2,399,114.49	天津大学佐治亚理工深圳学院筹备办公室	履约保函
2018-12-26	2019-12-25	CNY	587,237.35	惠州深业南方地产有限公司	履约保函
2018-12-26	2019-12-17	CNY	196,945.11	广州供电局有限公司	质量保函
2019-1-3	2021-6-30	CNY	266,897.40	无锡地铁集团有限公司	履约保函
2019-1-10	2020-1-31	CNY	7,229,367.65	横琴国际商务中心开发有限公司	履约保函
2019-1-10	2020-1-31	CNY	7,229,367.65	横琴国际商务中心开发有限公司	预付款保函
2019-1-10	2020-1-10	CNY	3,732,799.25	深圳市坪山区建筑工务局	履约保函
2019-1-17	2019-12-31	CNY	41,089,674.86	广东葛洲坝房地产开发有限公司	履约保函
2018-1-29	2020-1-20	CNY	8,407,751.70	中铁建设集团有限公司	履约保函
2018-10-11	2020-7-31	CNY	900,000.00	中国移动通信集团北京有限公司	履约保函

开立日	到期日	币种	金额	受益人	种类
2016-12-7	2019-12-5	CNY	500,000.00	东钱湖旅游度假区建设管理局	宁波银行
2017-4-18	2020-4-14	CNY	500,000.00	宁波市鄞州区建设工程管理处	宁波银行
2018-4-9	2020-4-8	CNY	3,000,000.00	深圳市经济贸易和信息化委员会	对外承接工程缴纳备用金保函
2018-12-17	2019-11-10	CNY	3,618,476.79	珠海大横琴置业有限公司	预付款保函
2019-5-13	2019-12-31	CNY	40,000.00	深圳市住建局	履约保函
		合计	<u>243,308,006.46</u>		

## 十二、资产负债表日后事项

### 1. 拟投资昆仑健康保险股份有限公司

公司于2019年3月13日召开第三届董事会第五次会议、2019年3月29日召开的2019年第一次临时股东大会，决议通过拟以自筹资金不超过55,000万元人民币认购昆仑健康保险股份有限公司不超过15%的股份，2019年3月31日，公司已与昆仑健康保险股份有限公司签署《关于昆仑健康保险定向增发股份认购协议》，公司以52,500万元认缴昆仑健康保险35,000万股，投资后公司持股14.95%，本次投资需要获得中国银行保险监督管理委员会审批，截至本报告日，尚未获得中国银行保险监督管理委员会。

### 2. 拟注销子公司

公司于2019年3月13日召开第三届董事会第五次会议审议通过《关于注销全资子公司南京卓佰年建筑设计有限公司的议案》、《关于注销控股子公司深圳市中装智能建筑顾问有限公司的议案》，公司拟注销这两家子公司，此外，根据公司于2018年8月22日经第三届董事会第二次会议审议通过《关于注销控股子公司中装利丰建筑工程有限公司的议案》，公司拟注销中装利丰建筑工程有限公司，截至本报告日，上述三家子公司正在办理注销手续中。

除上述事项外，截至本财务报表批准报出日止，本公司不存在其他需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

## 十三、非货币性资产交换

截至2019年9月30日止，本公司无需要说明的非货币性资产交换。

## 十四、债务重组

截至2019年9月30日止，本公司无需要说明的债务重组。

## 十五、补充资料

## 1. 净资产收益率和每股收益

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订), 本公司报告期加权平均的净资产收益率和每股收益计算如下:

2019年1-9月

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.94	0.35	0.35
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.76	0.34	0.34

2018年度

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.94	0.29	0.29
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.80	0.28	0.28

注: 上述指标计算公式:

(1) 加权平均净资产收益率的计算公式如下:

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中:  $P_0$  分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润;  $NP$  为归属于公司普通股股东的净利润;  $E_0$  为归属于公司普通股股东的期初净资产;  $E_i$  为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产;  $E_j$  为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产;  $M_0$  为报告期月份数;  $M_i$  为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数;  $M_j$  为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数;  $E_k$  为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动;  $M_k$  为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 基本每股收益的计算公式如下:

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_{kk}$$

其中:  $P_0$  为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润;  $S$  为发行在外的普通股加权平均数;  $S_0$  为期初股份总数;  $S_1$  为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数;  $S_i$  为报告期因发行新股或债转股等增加股份数;

Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(3) 公司存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。


本公司截止本财务报告报出日不存在稀释性潜在普通股。

## 2. 按照证监会《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[2008]》的要求，报告期非经常性损益情况

### (1) 报告期非经常性损益明细

非经常性损益明细	本期金额	上期金额	说明
(1) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-4,189.77	-53,827.20	
(2) 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
(3) 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,248,031.47	2,868,815.81	
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
(5) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
(6) 非货币性资产交换损益			
(7) 委托他人投资或管理资产的损益	5,451,521.21	7,651,777.76	
(8) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
(9) 债务重组损益			
(10) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			

非经常性损益明细	本期金额	上期金额	说明
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
(14) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
(16) 对外委托贷款取得的损益			
(17) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
(19) 受托经营取得的托管费收入			
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,062,861.42	-6,731,770.17	
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目		2,350,080.78	
<b>非经常性损益合计</b>	<b>5,632,501.49</b>	<b>6,085,076.98</b>	
减: 所得税影响金额	1,375,063.73	1,089,464.10	
<b>扣除所得税影响后的非经常性损益</b>	<b>4,257,437.76</b>	<b>4,995,612.88</b>	
其中: 归属于母公司所有者的非经常性损益	4,401,702.61	3,096,139.94	
归属于少数股东的非经常性损益	-144,264.85	1,899,472.94	


  
 深圳市中装建设集团股份有限公司
   
 二〇二〇年二月十日





证书序号: G0000175

### 说明

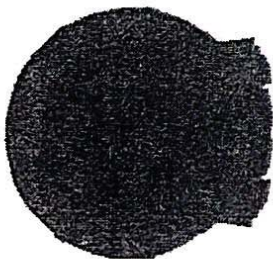
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

## 执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号



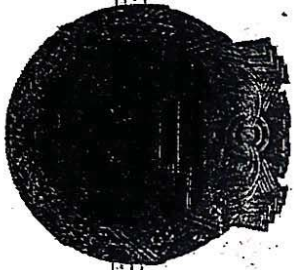
号

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:



证书序号：000406

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人：邱靖之

证书号：08

证书有效期至：二〇二〇年五月二十六日





姓名 Full name: 屈先富  
 性别 Sex: 男  
 出生日期 Date of birth: 1970-07-02  
 工作单位 Working unit: 天职国际会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No.: 430161197007022163

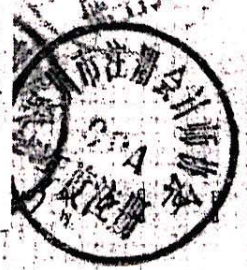


年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



屈先富  
 430100100031  
 深圳市注册会计师协会



证书编号: 430100100031  
 No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPA

发证日期: 1997年 12月 01日  
 Date of Issuance



姓名 Full name: 高亚波  
 性别 Sex: 男  
 出生日期 Date of birth: 1987-08-28  
 工作单位 Working unit: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所  
 身份证号码 Identity card No.: 420008198708283082



年度检验合格  
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: 110101500052  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2012 年 08 月 29 日  
 Date of Issuance: 2012 / 8 / 29

高亚波  
 110101500052  
 深圳市注册会计师协会

