



深圳中天精装股份有限公司

2021 年年度报告

(2022-036)

2022 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人乔荣健、主管会计工作负责人毛爱军及会计机构负责人(会计主管人员)刘燕声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中涉及的公司未来计划、发展战略等陈述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。公司可能存在宏观经济下行的风险、房地产市场波动带来的风险、市场竞争的风险、业务扩张面临的管理风险，敬请投资者注意投资风险。具体内容详见本报告“第三节、 管理层讨论与分析”中的内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 **151400000** 为基数，向全体股东每 **10** 股派发现金红利 **6.00** 元（含税），送红股 **0** 股（含税），以资本公积金向全体股东每 **10** 股转增 **2** 股。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	10
第四节 公司治理	35
第五节 环境和社会责任.....	52
第六节 重要事项	54
第七节 股份变动及股东情况.....	94
第八节 优先股相关情况.....	101
第九节 债券相关情况.....	102
第十节 财务报告	104

备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
 - 二、载有公司会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
 - 三、报告期内在中国证监会指定网站上巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
 - 四、载有公司法定代表人签名的 2021 年年度报告文件原件；
- 以上备查文件置备于公司证券事务部供投资者查询。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司	指	深圳中天精装股份有限公司
中天健	指	深圳市中天健投资有限公司，系公司的控股股东
中天安	指	深圳市中天安投资有限公司，系公司的股东
天人合一	指	深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙），系公司的股东
顺其自然	指	深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙），系公司的股东
创点数科	指	深圳市创点数科技术有限公司，系公司的参股公司
股东大会	指	深圳中天精装股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳中天精装股份有限公司董事会
监事会	指	深圳中天精装股份有限公司监事会
公司章程	指	现行有效的《深圳中天精装股份有限公司公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元/万元	指	人民币元/人民币万元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中天精装	股票代码	002989
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳中天精装股份有限公司		
公司的中文简称	中天精装		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Strongteam Decoration Engineering Co.,Ltd.		
公司的法定代表人	乔荣健		
注册地址	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼		
注册地址的邮政编码	518000		
公司注册地址历史变更情况	<p>1. 2002 年 2 月 5 日，由深圳市福田区彩田路富强花园 4 栋 201 号变更为：深圳市福田区滨河大道皇都广场 A 座 1701 室；</p> <p>2. 2003 年 8 月 26 日，由深圳市福田区滨河大道皇都广场 A 座 1701 室变更为：深圳市福田区车公庙天安数码时代大厦 1415、1416 室；</p> <p>3. 2007 年 7 月 13 日，由深圳市福田区车公庙天安数码时代大厦 1415、1416 室变更为：深圳市福田区车公庙天安科技园大厦 A602（仅限办公）；</p> <p>4. 2013 年 11 月 21 日，由深圳市福田区车公庙天安科技园大厦 A602（仅限办公）变更为：深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼；</p> <p>5. 2015 年 8 月 17 日，由深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼变更为：深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼。</p>		
办公地址	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼		
办公地址的邮政编码	518000		
公司网址	https://www.ztjzgf.net		
电子信箱	ir@ztzs.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	毛爱军	
联系地址	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼	
电话	0755-83476663	
传真	0755-83476663	
电子信箱	ir@ztzs.cn	

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 http://www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报、巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
公司年度报告备置地点	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼

四、注册变更情况

组织机构代码	91440300724738801E
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	无变更
历次控股股东的变更情况(如有)	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 16 层
签字会计师姓名	王宁、张焕

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座	黄慈、杨斌	2020/6/10-2023/12/31

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入(元)	2,567,491,364.13	2,564,932,249.64	0.10%	2,339,629,603.19
归属于上市公司股东的净利润(元)	108,392,858.16	188,831,648.80	-42.60%	183,234,026.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	87,877,647.77	172,404,110.91	-49.03%	178,030,184.39

经营活动产生的现金流量净额 (元)	171,060,252.67	70,519,036.69	142.57%	171,628,232.46
基本每股收益 (元/股)	0.72	1.43	-49.65%	1.61
稀释每股收益 (元/股)	0.72	1.43	-49.65%	1.61
加权平均净资产收益率	6.60%	16.01%	-9.41%	28.96%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增 减	2019 年末
总资产 (元)	3,393,915,195.56	3,055,984,211.41	11.06%	1,997,649,191.66
归属于上市公司股东的净资产 (元)	1,672,972,075.71	1,619,619,514.33	3.29%	720,454,603.14

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值,且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	341,928,896.85	673,788,514.71	739,008,540.44	812,765,412.13
归属于上市公司股东的净利润	31,569,880.88	36,808,597.01	48,764,523.32	-8,750,143.05
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	27,890,686.63	34,156,356.59	41,305,418.30	-15,474,813.75
经营活动产生的现金流量净额	-207,374,221.47	81,232,300.92	107,041,180.44	190,160,992.78

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,265,722.04	-1,180,097.82	679,312.94	主要为处置非流动资产损失
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	8,367,301.75	7,271,266.04	3,077,497.89	主要为政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，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	10,857,025.92	13,082,317.97	2,398,828.47	主要为处置交易性金融资产取得的投资收益及交易性金融资产公允价值变动损益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,748,706.33			主要为单独减值测试的应收款项转回
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-103,214.40	153,028.98	-33,472.11	
减：所得税影响额	3,620,331.25	2,898,977.28	918,325.08	
合计	20,515,210.39	16,427,537.89	5,203,842.11	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

□ 适用 √ 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

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

1、行业的宏观经济形势及政策环境

根据国家统计局2022年2月28日发布的《中华人民共和国2021年国民经济和社会发展统计公报》。其中相关经济数据如下：

初步核算，全年国内生产总值1,143,670亿元，比上年增长8.1%，两年平均增长5.1%。全年居民消费价格比上年上涨0.9%。工业生产者出厂价格上涨8.1%。工业生产者购进价格上涨11.0%。年末全国常住人口城镇化率为64.72%，比上年末提高0.83个百分点。

全年建筑业增加值80,138亿元，比上年增长2.1%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润8,554亿元，比上年增长1.3%，其中国有控股企业3,620亿元，增长8.0%。

全年房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%。其中住宅投资111,173亿元，增长6.4%；办公楼投资5,974亿元，下降8.0%；商业营业用房投资12,445亿元，下降4.8%。年末商品房待售面积51,023万平方米，比上年末增加1,173万平方米，其中商品住宅待售面积22,761万平方米，增加381万平方米。

全年全国各类棚户区改造开工165万套，基本建成205万套；全国保障性租赁住房开工建设和筹集94万套。

2021年房地产开发和销售主要指标及其增长速度

指标	单位	绝对数	比上年增长(%)
投资额	亿元	147602	4.4
其中：住宅	亿元	111173	6.4
房屋施工面积	万平方米	975387	5.2
其中：住宅	万平方米	690319	5.3
房屋新开工面积	万平方米	198895	-11.4
其中：住宅	万平方米	146379	-10.9
房屋竣工面积	万平方米	101412	11.2
其中：住宅	万平方米	73016	10.8
商品房销售面积	万平方米	179433	1.9
其中：住宅	万平方米	156532	1.1
本年到位资金	亿元	201132	4.2
其中：国内贷款	亿元	23296	-12.7
个人按揭贷款	亿元	32388	8.0

根据奥维云网(证券代码:831101)2022年1月28日发布的《2021年12月精装工程市场快报》，其中市场规模：2021年1-12月，中国商品住宅精装项目新开盘累计数量3489个，同比减少6.8%；开盘房间累计数量286.1万套，同比上年的325.5万套，减少12.1%。

2021年，国家政策坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位、房企融资“三道红线”、房贷管理“两道红线”、各地区调控等政策，上半年市场缓慢增长，随着政策的落地发酵、整体经济行情的下行、市场消费信心不足，下半年市场快速降温，总体态势为“前高后低”。下游行业的形势相应传导到住宅精装修行业。

2020年底，住房和城乡建设部等十二部门发布《关于加快培育新时代建筑产业工人队伍的指导意见》，强调改革建筑施工劳务资质，大幅降低准入门槛。鼓励有一定组织、管理能力的劳务企业引进人才、设备等向总承包和专业承包企业转型。鼓励大中型劳务企业充分利用自身优势搭建劳务用工信息服务平台，为小微专业作业企业与施工企业提供信息交流渠道。引导小微型劳务企业向专业作业企业转型发展，进一步做专做精。

2021年，住房和城乡建设部根据《建设工程企业资质管理制度改革方案》，推进建设工程企业资质审批权限下放工作。发布《关于推动城乡建设绿色发展的意见》。

2022年初，住房和城乡建设部印发《“十四五”建筑业发展规划》，提出主要任务包括加快智能建造与新型建筑工业化协同发展。

2、行业上市公司总体状况

同行企业的整体状况，依然表现为大行业小企业，市场相当分散但正走向集中。小型企业无声退出，抗风险能力相对较强的大型企业也在一定程度上表现出困顿的局面。行业的部分上市公司经营出现较大困难，个别企业出现了流动性危机。

3、公司在行业中的发展情况

公司虽然在行业发展近22年，但从综合实力、市场影响力、内部管理方面依然算不上领军企业。公司自我定位是大装饰行业的新锐企业，在批量精装修细分市场，公司属于领先企业。

2021年公司收入规模保持稳定，在同行上市公司中位于中等水平。净利润明显减少，但在行业内仍居于前五名。我们认为，在这特定的时点，我们更应该关注公司安全。报告期末时点，公司资产负债率约51%，处于行业中的低位。现金回款率约89%，商票以及抵房等其他方式回款率约9%，二者之和为98%左右，较上一年度有所降低，但在行业处于高位。总的来说，公司目前处于非常安全的状态。

4、对公司发展的具体影响

建筑装饰行业与房地产行业紧密相关。随着房地产行业的降温，公司业绩出现了较大幅度的下降，具体表现为部分客户回款难度增大，毛利率下降。

2021年上半年，公司加强营销队伍建设，细化扩充区域城市，加深国企和头部民企客户的合作，表现为上半年新签订单和已中标未签约订单金额同比翻倍增长。进入2021年下半年尤其是四季度，房地产企业出现爆雷，客户风险上升，公司开始谨慎扩张，加强客户风险管理，加速资金回收。

5、公司计划采取的应对措施

中国城市化率提升到发达国家水平，依然有空间，还需要较长时间的努力。根据上文，中国房地产住宅的新开工规模仍达14.6亿平方米，尽管短期下降，但是基数依然巨大，而且未来叠加老房折旧的刚性弥补，仍旧会维持在一个高基数的平衡。而精装修比例的提升会大幅度促使细分市场继续扩容。

公司目前的市场占有率依然极低，未来市场整合中会有更大的优势。因此，公司发展的宏观基础逻辑，是人民群众对美好生活的需要，是 $P=A*B*C*D$ (利润=住宅规模*精装修比例*市场占有率*每套房利润)，依然没有改变。

公司目前资金充足，履约能力强。选取优质客户合作，修炼内功补短板。从公司发展的微观逻辑 $P=A*B*C*D$ (利润=单项目合同规模*项目利润率*团队数量*周转次数)的各个维度，提升利润额，为投资人创造真实和长期的价值。

行业出现问题的外部原因，是客户尤其是房地产行业的头部客户，出现了严重的债务危机，同时叠加宏观经济、疫情和原材料价格上涨的影响。内部原因主要是部分同行对客户的极限风险认识不足，导致应收账款回收困难。个别企业过度扩张，带来了更多的风险。这些教训使我们更加痛彻地认识到要致力于打造公司核心价值、创造真实价值。要摆脱业绩绑架和盲目追求规模，不能赚金融和资本的快钱。我们唯有坚持手艺人定位，保持独立性，卖艺不卖身，把做脏活、累活、苦活变成护城河，坚定相信什么时代都饿不死手艺人，打造核心竞争力，练出两把硬刷子。

二、报告期内公司从事的主要业务

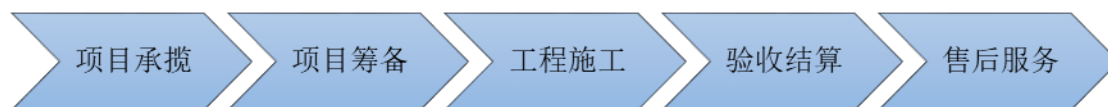
公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中装修装饰业的披露要求

（一）公司的主要业务

公司是国内领先的精装修服务提供商，主要为国内大型房地产商等提供批量精装修施工和设计服务。批量精装修属于建筑装饰行业的一个新兴的细分市场，自2007年起至报告期内，对公司收入贡献比重一直在99%以上。

（二）公司的经营模式

公司经营模式为自主经营，自主承揽业务并组织实施，项目不挂靠、不转包。报告期内，公司的经营模式没有发生重大变化，公司住宅批量精装修施工业务的主要经营环节如下图所示：



1、项目承揽模式

公司项目承揽主要包括普通招投标模式和战略协议招投标模式。

（1）普通招投标模式

普通招投标模式为公司市场开发部门、区域负责人等收集业务信息并洽谈联系，编制投标材料后进行公开竞争性投标以获取项目机会。普通招投标模式一般为针对某个单独的项目由发包方招标、发行人予以投标。

公司的定价方式主要是成本导向定价法，兼顾市场比较法。普通招投标模式下，公司会根据投标当时的原材料、劳务分包水平核算成本，结合公司的实际运营情况，并且考虑可能发生的成本波动风险，对比装修市场行情和招投标潜在竞争情况，计取合理的利润进行投标报价。

普通招投标模式下项目的承揽主要包括以下步骤：

1) 信息收集与筛选

市场信息的主要来源包括：项目方发布的公开招标公告、项目方向公司发出的招标公告或投标邀请函、公司内部其他信息渠道等。公司市场开发部根据以上的信息进行整理、统计和筛选。

2) 组织投标

在公司内部初步确定投标某项目之后，根据投标项目所在地，由公司的相关区域中心内部指定负责人，并组织人员进行投标文件的编制，同时公司材料资源部、商务管理部负责对工程成本进行分析、核算，运营管理部对工程的施工组织进行审核。最终，由材料资源部、市场开发部、商务管理部、区域中心负责人

等组成的投标决策小组对投标文件及要点进行讨论修正，报请公司领导层决策。项目投标团队负责后续业主或招标方的项目投标工作、答辩工作。

3) 合同评审、签订合同等手续

项目中标后，公司市场开发部与项目团队组织发起合同，并由公司内部各部门进行会签，之后就合同中具体条款与对方进行商谈直到合同签订。

(2) 战略协议招投标模式

战略协议招投标模式为基于中天精装与部分客户的长期合作关系，部分房地产开发商与中天精装签订战略合作协议并确立战略合作关系，并在战略合作协议中约定中天精装提供装修服务的定价原则、支付方式、质量和管理要求等原则性事项。战略协议模式一般情况下为业主方针对未来一段时间内的项目打包进行战略合作招投标并产生中标单位，后续业主方将战略协议项下的项目直接委托给战略标中标单位，不再针对单独的项目另行招投标。

战略协议招投标模式下，初次战略投标定价基本与上述普通招投标模式采取一致的定价原则，同时也会结合过往公司与战略标招标方的合作情况以及未来可能获取的工程量情况确定最终定价，在签署战略合作协议后，基于该战略协议项下的后续项目合作基本按照协议中的已经约定的主要工序的综合单价对合同总价予以核算，同时会结合市场情况和战略协议调差条款（如有）与业主方协商确定。公司与业主方确定报价后签署具体项目的工程施工合同。

2、项目筹备阶段

(1) 组建项目团队

项目承接后，由公司人力资源部参考投标时确定的初步团队人员进一步组建项目管理团队，项目经理为该工程的第一责任人，全面负责项目的施工管理等工作，同时区域负责人对项目进行全程跟踪监督。项目管理团队一般还包括施工员、质检员、资料员、仓管员、安全员等。同时，公司材料资源部、运营管理部按照项目数量匹配情况向不同的区域中心派驻相关采购员和质检员，加强各项目的采购管理和施工管理。

公司坚持施工项目不转包、不挂靠原则，项目管理团队的主要人员均由公司具体委派，其他施工人员由公司具有长期合作关系的劳务公司按照项目的要求派出。根据施工要求，施工人员需具有木工证、油漆工证、电工证等岗位操作证书，在项目部人员的安排管理下开展施工工作，确保项目的顺利进行。

(2) 制定项目策划

项目团队组建后，一般由项目管理人员联合公司的材料资源部、运营管理部、商务管理部等职能部门，依据业主方的基本要求，对项目总体开展情况进行策划。项目策划文件将作为后续项目执行的总体指引性文件。

3、工程施工阶段

发行人项目中标至实施生产的周期主要基于业主方对项目招投标和项目工期的整体安排确定。

(1) 组织施工

公司在施工管理上采用项目经理负责制。项目经理作为该项目的第一负责人，对项目进度控制、质量监督、人员管理、成本管控、材料管理、签证变更、安全文明等事项全面协调管理。施工过程中，项目团队按项目策划文件落实施工进度，公司运营管理部负责项目的监督、协调。

公司采用垂直管理模式对项目进行管理。项目团队需按周向公司总部报送项目完成进度报表，对项目工序的完工进度进行数据量化并精确到每个施工的房间或公共区域，同时对重点关注事项进行说明。项目

团队需向公司总部报送项目营业额月度报表，公司管理层、职能部门对异常项目及时关注并要求整改。

（2）原材料采购

公司业务所需的原材料主要包括木材、石材、五金件、玻璃、涂料等各种建筑装饰材料。在项目实施过程中，公司根据实际需要，执行严格的成本管理控制原则。主要的采购模式包括自主采购、甲方指定和甲方供应三种模式：

自主采购：

项目开工前，项目部按照合同工程量制定采购计划，经材料资源部、财务管理部审批后由材料资源部负责采购。材料资源部根据已有供应商名单及其他市场信息，通过询价、比价、议价后选定供应商进行采购，由供应商将材料运送到施工现场，仓管员负责将材料入库处理。公司建立了供应商审核、评估体系，优质供应商可成为战略合作伙伴并作为项目首选供应商。

施工过程中，对于项目使用的某些特定辅助材料和低值辅料等，如铁钉、锯片、沙子、水泥、焊条、胶布等，其采购金额较小，一般由项目部在项目所在地就近采购。采购款项一般超过两千元即不允许现金支付，需公司财务部门转账支付，低于两千元的采购可以由项目部利用项目备用金采购后向公司申请报销。

②甲方指定

项目实施过程中，部分业主方会要求公司向其指定的材料供应商进行采购，即甲方指定模式。在该模式下，公司与被指定的材料供应商签订合同，约定采购的货物产品类别、供货周期、交货方式、验收标准及违约责任等主要条款，材料供应商配送到项目所在地并由公司验收后入库。

③甲方供应：

项目实施过程中，部分业主方出于总体质量控制和成本控制的要求，对部分原材料自行采购，由装修公司按照需求领用。

4、项目验收及结算

项目基本完工后，部分项目业主方首先组织购房人进行初步验房，公司根据购房人、项目业主方、监理单位的修改意见进行整改。整改完成后，由业主方、监理单位、公司及其他相关方共同组织竣工验收。验收通过后，项目团队在规定的时间内上交竣工结算资料，并与业主方办理竣工结算及收款。一般由公司提供完整的结算资料，按照项目总合同、补充合同及变更签证的内容调整工程总价，业主方收到公司递交的结算资料后进行核实，审核后在一定期限内支付相应的竣工结算款项。

5、售后服务

售后服务水平是房地产开发企业在选择装修供应商过程中关注的指标之一。项目竣工验收后，公司组建售后服务小组，指派专人驻场负责对工程使用、保养及维护保修进行服务。一般维修人员需在项目派驻两年左右，即满足项目质保期的要求。

（三）公司的内部管理

1、市场维度

报告期内，公司持续推行百强百城的策略。截止期末，严格意义上的在手业务中，百强合作29家，覆盖71个城市。公司市场营销人员数量明显增加，营销费用提升14%。按标段的中标率为25%，按金额的中标率为28%，没有发生大的失误。公司前五大客户占营业收入的比例之和持续降低，目前为49%左右。客户之间的营业收入差距继续缩小，最大客户只有17%，公司已经成功摆脱对单一客户的依赖。国有绝对控股的客户占比提升至33%左右。对客户的入围标准进一步提高，对不同风险等级的客户进行区别对待，为

此，公司一年内三次细化修订了《投标决策制度》。高度重视客户的付款安全，以是否善待供应商作为选择客户最重要的标准。

2、收支维度

报告期内，公司始终坚持现金为王。报告期末，收到的现金占营业收入之比约为89%。此外，公司严格控制收取商业承兑汇票，报告期末持票总额仅为1.7亿元，占比营业收入仅为6.62%。

公司应收款项融资和合同资产总额20.20亿元，和去年末总额相比增加3.29亿元。公司应收账款的坏账计提比例约为12.28%，其中2年以上的应收账款占比15.44%。

公司始终坚持商业伦理，对供应商保持同理心，注重合作伙伴的利益，坚持善待供应商。报告期末公司应付账款总额10.25亿元，单一材料供应商或劳务班组的最大应付金额，一直处于较低水平。

报告期末，经营性现金流为1.71亿元，同比有较大幅度改善。

3、盈利维度

本报告期，公司营业收入25.67亿，同比持平。公司净利润10,839.29万元，扣非净利润8,787.76万元。净利润率只有4.22%，净利润率下降了3.14个百分点，扣非净利润率下降了3.30个百分点，加权平均净资产收益率只有6.6%。

公司计提坏账准备金额同比上升。

市场关心的2021年公司前五大客户之一的融创中国，在报告期末时点（2021年12月31日），全部应收账款、应收票据、合同资产及其他应收款，合计约2.76亿元。截止到2021年年度报告公告日（2022年4月28日）的前一天，基于历史上的配合支持，双方友好协商，同意以现金、抵房等各种途径处理的债权债务大约有2.08亿元，尚余尾款0.68亿元，尾款也在积极沟通处理解决中。公司基于谨慎性原则，已为此计提了约3,000万元的坏账准备，我们认为该客户的收款风险对公司利润的未来影响已经不算重大。

毛利率下降较为明显，客户自身压力传导造成挤压，表现为结算项目的不合理摊派扣款、承诺奖励的不兑现、非现金付款方式的低贴息甚至不贴息。

从内部控制层面来说，公司强化了下料审批、用量控制、进销存管理。公司借鉴费米方法，提升了材料用量管控水平。单项目30万以上的材料品类努力推行应招标尽招。在劳务用工方面，推行劳务用工实名制，规范临时用工和班组签证，大力推行劳务班组招标。公司加强了审计监察力量，进一步规范内部管理。

报告期内，公司运营较为平稳。没有出现重大进度风险项目或重大质量风险项目，客户满意度有所提升。

三、核心竞争力分析

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

（一）核心竞争力

公司的核心竞争力，包括丰富的业务经验、高效的“1+N”平台化经营管理、强大的标准化精细化项目管理体系、较强的采购成本管控能力、广泛的跨区域经营能力、良好的市场声誉和口碑、优质的客户资源和优秀的人才储备及系统化的人才培训体系。最主要的，还是精细化的管理能力。

1、丰富的业务经验

公司二十余年来始终专注于批量精装修业务，该等业务作业环节标准化程度较高，相同作业环节在不同项目之间、同一项目的不同装修房屋之间均具有极高的重复性。通过深度参与调研、沟通、实施、维护等项目全过程，潜心钻研，公司积累了丰富的业务数据、业务经验与批量精装修领域的专有诀窍。目前，公司已具备年交付6.5万套批量精装修住房的能力。公司凭借丰富的批量精装修业务经验与专有诀窍，一方面能够高效满足不同客户多种精装修住宅的建筑管理及服务需求，覆盖精装修系统的全寿命期；另一方面，能够将相关工程管理经验、工程施工业务经验和专有诀窍在不同项目进行复制推广，有利于不断提升公司项目管理质量、施工效率。

2、高效的“1+N”平台化经营管理

经过二十余年的努力，中天精装已经打造出一个比较成熟的“1+N”矩阵式经营管理模式，“1”是指公司级的包含若干部门的经营管理平台，“N”是指若干区域中心。通过总部职能部门和区域中心实现对项目执行过程和项目团队的直接管理和双向监督。平台经营模式加快了项目管理团队的培养速度，降低项目对个别人员能力的依赖，使公司的业务扩张成为可能。专业化和集约化的管理方式对提升效率、控制成本等方面起到积极作用。

3、强大的标准化精细化项目管理体系

(1) 标准化的流程管理体系

公司将标准化、规范化的管理作为企业生存和发展的基础，公司已通过GB/T19001-2016/ISO9001:2015/GB/T50430-2017质量管理体系认证、GB/T24001-2016/ISO14001:2015环境管理体系认证和GB/T28001-2011/OHSAS18001:2007职业健康安全管理体系认证，并建立了以经营流程为管理轴心的内部管理制度体系。

(2) 完全自营的精细管理运作模式

公司多年来一直坚持所有项目均采用自营的运作模式，对每个项目独立核算，独立考核项目盈利情况及资金回收情况，并通过不断精细化的作业分工与组织管理，尽可能减少中间管理环节所带来的利润损失，以提升公司的盈利水平。

(3) 投标策划阶段差异化定价严控项目风险

公司参与项目招标前会组建经验丰富的投标小组，根据项目具体情况审慎制作投标书和造价预算等项目策划文件，并根据客户及项目情况制定差异化投标策略，在保证公司毛利率水平基本稳定的情况下，严控各种潜在风险。

(4) 项目人员合理配备专业分工

公司通过在项目配备项目经理、施工员、质检员、资料员、仓管员等，合理分工、提高工作效率；同时充分运用信息化等辅助手段，及时监控项目工期，做到按时、保质、保量完成施工工程。

(5) 考核激励制度化，有效提升员工积极性

公司对不同部门各级员工均制定了明确的绩效考核管理制度，该等制度能够有效激励员工合理管控项目成本，成本节约效果显著，也有利于员工队伍的稳定性。

4、较强的采购成本管控能力

第一，劳务采购精细管理、引入竞争机制、提升公司对工作质量、效率及价格的掌控能力；第二，材

料全面自主采购、尽可能强化总部集中采购、有效降低采购成本；第三，报告期内公司与优质供应商形成了良好的长期合作关系，同时公司与供应商友好协商合理确定相关采购款的支付周期。由于公司信誉良好、对供应商的应付账款按时支付，因此能够进一步降低公司的采购成本。

5、广泛的跨区域经营能力

建筑装饰工程业务具有点多、面广、分散的行业特点，跨区域经营能力是建筑装饰企业能够实现可持续发展和规模化发展的重要标志。目前，公司批量精装修业务在全国各地成立了20个区域中心，重点覆盖区域内经济相对发达的城市，并初步形成了覆盖全国的批量精装修业务能力，为公司业务持续稳定发展提供了必要的保障。

6、良好的市场声誉和口碑

中天精装自成立至今共获得各类奖项百余项，目前公司是中国建筑装饰协会、广东省建筑业协会和深圳市装饰行业协会会员单位。此外，公司在过去经营过程中获得了下游客户的高度认可，主要客户为公司颁发了较多奖项。经过多年的发展，公司在批量精装修领域积累了较强的市场影响力和认可度，良好的企业形象已成为公司不断开拓业务机会的重要保障。

7、优质的客户资源

不同于传统的单体建筑装饰工程，批量精装修具有标准化程度高、在各个装修单体之间可复制性强的业务特点。大型房地产开发企业出于对工程质量和工程进度的严格要求，通常对供应商有严格的准入制度。近年来，公司大力开拓优质地产客户的合作空间，并通过优质项目的建设逐步得到上述客户的认可，为公司降低经营风险、提高收入水平起到积极作用。目前公司已成为万科集团、保利地产、保利置业、龙湖地产、中海地产、旭辉集团、招商蛇口、中国金茂、华侨城、美的置业、华润置地等大型地产商的供应商，项目实施流程等均较为规范，公司在项目执行方面获得了上述客户的充分认可。优质稳定的客户资源保障了公司主营业务的可持续发展，为公司在我国住宅批量精装业务市场的领先优势提供坚实的保障。

8、优秀的人才储备及系统化的人才培训体系

经过多年的积累，公司已培养和引进了各类管理人才和专业技术人才，建立了一支由素质能力强的高层管理人员、执行力强的中层管理人员、创新能力强的设计人员、业务技术优异的项目管理和工程技术人员组成的稳定团队，对公司管理以及施工工程管理具有丰富经验，项目团队在项目周期管控和成本质量管控等方面有较强优势，有利于项目效率提高及成本降低。同时，公司历来重视对员工的岗位培训和后续教育工作，建立了系统化的培训与考核体系，在实际工作过程中采取“以老带新”的方式配备各工程项目部人员，使公司人才得以快速成长。

（二）公司的市场竞争优势

公司首次公开发行A股股票及公开发行可转换公司债券募集资金的到位，使得公司的资金储备进一步增强，这为公司能确保建筑装饰工程项目的顺利实施提供了强有力的后方保障。在现行经济下行、部分企业出现债务危机的大环境下，这可进一步提升公司经营业绩，巩固公司在批量精装修市场的行业口碑，强化公司与大客户之间的商业往来，为公司日后取得高质量业务机会做铺垫；而补充流动资金将有效缓解公司未来营运资金的压力，满足公司经营规模扩张产生的资金周转需求。同时，这也使得财务结构更趋优化，经营实力和抗风险能力也将逐步提升，公司盈利能力和盈利稳定性将不断增强，有利于公司业务的持续发展。

四、主营业务分析

1、概述

公司坚持稳健经营的一贯方针，深耕主业，坚持“发展才是硬道理”的经营理念，克服外部环境带来的困难，实现平稳发展。报告期内，公司实现营业收入人民币2,567,491,364.13元，较上年同期增长0.10%；实现归属于上市公司股东的净利润人民币108,392,858.16元，较上年同期下降42.60%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润87,877,647.77元，较上年同期下降49.03%。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,567,491,364.13	100%	2,564,932,249.64	100%	0.10%
分行业					
装饰、设计行业	2,566,840,468.56	99.97%	2,564,362,364.53	99.98%	0.10%
租赁业务	650,895.57	0.03%	569,885.11	0.02%	14.22%
分产品					
批量精装修	2,559,837,929.02	99.70%	2,559,384,678.08	99.78%	0.02%
设计业务	7,002,539.54	0.27%	4,977,686.45	0.19%	40.68%
租赁业务	650,895.57	0.03%	569,885.11	0.02%	14.22%
分地区					
省内	692,489,146.81	26.97%	750,246,324.88	29.25%	-7.70%
省外	1,867,348,782.21	72.73%	1,809,138,353.20	70.53%	3.22%
设计业务（全国）	7,002,539.54	0.27%	4,977,686.45	0.19%	40.68%
租赁业务（全国）	650,895.57	0.03%	569,885.11	0.02%	14.22%
分销售模式					
直销	2,567,491,364.13	100.00%	2,564,932,249.64	100.00%	0.10%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

√ 适用 □ 不适用

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

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减

分行业						
装饰、设计行业	2,566,840,468.56	2,205,093,903.89	14.09%	0.10%	2.44%	-1.97%
分产品						
批量精装修	2,559,837,929.02	2,200,407,937.81	14.04%	0.02%	2.38%	-1.99%
分地区						
省内	692,489,146.81	568,152,870.11	17.95%	-10.59%	-8.78%	0.97%
省外	1,867,348,782.21	1,632,255,067.70	12.59%	21.34%	6.94%	-3.04%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

公司不同业务类型的情况

单位：元

业务类型	营业收入	营业成本	毛利率
批量精装修	2,559,837,929.02	2,200,407,937.81	14.04%
设计业务	7,002,539.54	4,685,966.08	33.08%
租赁业务	650,895.57	748,416.64	-14.98%

公司是否需通过互联网渠道开展业务

是 否

公司是否需开展境外项目

是 否

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
装饰、设计行	材料成本	580,100,177.59	26.30%	769,329,084.16	35.73%	-9.43%

业						
装饰、设计行业	人力成本	1,250,618,493.23	56.70%	1,154,530,268.56	53.62%	3.07%
装饰、设计行业	项目费用	374,375,233.07	16.97%	228,610,525.99	10.62%	6.35%
租赁业务	项目费用	748,416.64	0.03%	670,987.70	0.03%	0.00%

单位：元

产品分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
批量精装修	材料成本	580,100,177.59	26.30%	769,329,084.16	35.73%	-9.43%
批量精装修	人力成本	1,246,600,527.15	56.51%	1,152,018,523.94	53.50%	3.01%
批量精装修	项目费用	374,375,233.07	16.97%	228,610,525.99	10.62%	6.35%
设计业务	人力成本	4,017,966.08	0.18%	2,511,744.62	0.12%	0.07%
租赁业务	项目费用	748,416.64	0.03%	670,987.70	0.03%	0.00%

说明

无

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中装修装饰业的披露要求
主营业务成本构成

单位：元

成本构成	业务类型	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
直接材料	装饰工程业务	580,100,177.59	26.30%	769,329,084.16	35.73%	-9.43%
直接人工	装饰工程业务	1,246,600,527.15	56.51%	1,152,018,523.94	53.50%	3.01%
直接材料	设计业务		0.00%		0.00%	0.00%
直接人工	设计业务	4,017,966.08	0.18%	2,511,744.62	0.12%	0.07%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

□ 是 √ 否

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,268,302,500.32
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	49.40%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	万科企业股份有限公司	434,457,941.03	16.92%
2	中国保利集团有限公司	325,308,507.66	12.67%
3	融创中国控股有限公司	175,658,368.63	6.84%
4	美的置业集团有限公司	168,692,105.53	6.57%
5	星河集团控股有限公司	164,185,577.47	6.39%
合计	--	1,268,302,500.32	49.40%

主要客户其他情况说明

 适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,164,220,189.14
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	56.01%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	深圳市中泰建筑劳务有限公司	371,431,616.52	17.87%
2	深圳市建业建筑劳务服务有限公司	318,414,902.21	15.32%
3	深圳市陆建装建筑劳务有限公司	263,192,928.41	12.66%
4	中建劳务分包（深圳）有限公司	201,617,291.95	9.70%
5	福建阿多龙建材有限公司	9,563,450.05	0.46%
合计	--	1,164,220,189.14	56.01%

主要供应商其他情况说明

 适用 不适用

3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	18,645,245.64	16,369,206.79	13.90%	
管理费用	64,728,977.90	64,287,264.39	0.69%	
财务费用	-15,131,815.20	-519,307.08	2,813.85%	理财收益的增加
研发费用	86,592,264.90	87,520,206.71	-1.06%	

4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
建筑装饰设计工程信息化管理系统研发	提高公司的管理效率、加强公司全方位的管理能力、对现场进行可视化管理	完成	降低公司成本	增加公司产品及服务附加值、提高公司市场竞争力
批量精装修工程中深化设计和施工工艺的研发与应用	可显著提高装配式结构的深化设计质量和效率	完成	提高施工效率，缩短施工周期	增加公司产品及服务附加值、提高公司市场竞争力
一种精装修卫生间防水标准施工工艺的研发设计与应用	系统性的解决厨卫间的渗漏水问题	完成	根据不同部位确定相应的防水堵漏方案，采取多种新型优质材料、多种工艺相结合，解决漏水问题	增加公司产品及服务附加值、提高公司竞争力
全装修住宅室内隔音系统施工方法的技术研发与应用	大幅提高墙面隔音装修整体的隔音性能和良好的防火效果，进而提高居民的生活质量和安全。	完成	使整个隔音墙体的安全性能大幅提高，还能有效缩减工作人员的工作时间	增加公司产品及服务附加值、提高公司竞争力
一种精装修工程吸音装饰隔墙安装结构设计与研发应用	以解决装饰墙板安装不便，操作麻烦，进而降低组装效率的问题	完成	能够快速安装隔音板，提升施工进度，节约成本	增加公司产品及服务附加值、提高公司竞争力
一种用于集成式木饰面的安装结构设计及安装方法的研发与应用	解决了现有技术中集成式木饰面的安装结构安装效率低，后期维护更换等施工困难，经拆装后的木饰面很难保持良好的状态的问题	完成	安装效率高、拆装便捷、便于后期维护保养	增加公司产品及服务附加值、提高公司竞争力

装配式天花板装饰结构设计及其施工方法的研发及应用	解决传统方法施工周期较长, 并且不易拆卸, 增加了工人的工作量, 降低了工作效率的问题	完成	可对天花板进行快速安装拆卸, 节约时间, 提高了工作效率。	增加公司产品及服务附加值、提高公司竞争力
一种地面装饰砖或地面石材的铺贴结构设计及施工方法的研发应用	提高操作便捷性	完成	实现可更换效果	增加公司产品及服务附加值、提高公司竞争力
住宅精装修含保温层的墙面装饰结构与研发应用	避免了由于保温材料受潮导致保温效果明显下降甚至失效, 减少了保温材料的使用寿命, 降低了住户的居住舒适度。	完成	提高保温材料使用寿命, 提高居住舒适度	增加公司产品及服务附加值、提高公司竞争力
用于厨房或卫生间精装修的可装配内墙研发设计与应用	可实现提升防水效和保温隔热效果, 避免地面墙体深入内部腐蚀钢筋, 方便在安装厨卫用具时打孔安装	完成	节省人力物力, 并减少了环境污染	增加公司产品及服务附加值、提高公司竞争力
装配式内装在住宅全装修中的研发设计与应用	提升施工效率, 节约人工成本, 降低施工难度和环境污染	完成	提升施工效率, 节约人工成本, 降低施工难度和环境污染	增加公司产品及服务附加值、提高公司竞争力
建筑装饰装修在共享公共领域的研发设计与应用	提升施工效率, 节约人工成本, 降低施工难度和环境污染	完成	提升施工效率, 节约人工成本, 降低施工难度和环境污染	增加公司产品及服务附加值、提高公司竞争力
一种室内精装专用轻钢龙骨隔墙的研发设计与应用	在于在不破坏墙板的前提下, 能够有效固定墙板	完成	提高隔墙使用的安全性能	增加公司产品及服务附加值、提高公司竞争力
一种装配式室内绿化墙体安装结构的研发设计与应用	可以解决现有技术中的问题	完成	安装方便、施工无污染	增加公司产品及服务附加值、提高公司竞争力
一种快装体系的公区挂板安装结构与研发应用	提高拆装的效率高	完成	降低施工难度	增加公司产品及服务附加值、提高公司竞争力

公司研发人员情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发人员数量（人）	288	287	0.35%
研发人员数量占比	18.65%	19.89%	-1.24%
研发人员学历结构	——	——	——
本科	130	124	4.84%
硕士	2	1	100.00%
研发人员年龄构成	——	——	——
30 岁以下	125	159	-21.38%
30~40 岁	142	108	31.48%

公司研发投入情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发投入金额（元）	86,592,264.90	87,520,206.71	-1.06%
研发投入占营业收入比例	3.37%	3.41%	-0.04%
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,407,618,776.83	2,441,350,825.46	-1.38%
经营活动现金流出小计	2,236,558,524.16	2,370,831,788.77	-5.66%
经营活动产生的现金流量净额	171,060,252.67	70,519,036.69	142.57%
投资活动现金流入小计	556,900,159.37	703,828,125.35	-20.88%
投资活动现金流出小计	581,156,471.84	961,071,774.47	-39.53%
投资活动产生的现金流量净额	-24,256,312.47	-257,243,649.12	-90.57%
筹资活动现金流入小计	141,415,037.03	929,043,891.97	-84.78%

筹资活动现金流出小计	450,846,708.62	260,396,737.42	73.14%
筹资活动产生的现金流量净额	-309,431,671.59	668,647,154.55	-146.28%
现金及现金等价物净增加额	-162,627,731.39	481,922,542.12	-133.75%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	11,504,563.70	9.03%	主要系理财产品产生的收益	具有可持续性
公允价值变动损益	-1,177,759.44	-0.92%	主要系理财产品产生的公允价值变动	具有可持续性
资产减值	-20,486,353.73	-16.08%	计提资产减值	具有可持续性
营业外收入		0.00%		
营业外支出	103,214.40	0.08%	主要系助学公益捐赠	不具有可持续性
信用减值损失	-63,890,524.25	-50.14%	房地产环境严峻部分客户偿还能力下降导致单项减值计提增加较大	不具有可持续性

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	479,890,654.78	14.14%	686,690,959.69	22.47%	-8.33%	主要系购买理财产品增加所致
应收账款	0.00		0.00			
合同资产	539,360,181.35	15.89%	295,362,310.70	9.66%	6.23%	主要系新开工项目比去年多，投入大；按节点收款的项目因未到收款时间所致
存货	20,981,773.20	0.62%	12,523,807.03	0.41%	0.21%	本报告期无重大变动

投资性房地产	8,502,077.87	0.25%	8,733,965.39	0.29%	-0.04%	本报告期无重大变动
长期股权投资	1,638,292.49	0.05%	2,168,514.15	0.07%	-0.02%	本报告期无重大变动
固定资产	88,427,413.49	2.61%	79,678,336.66	2.61%	0.00%	本报告期无重大变动
使用权资产	306,174.59	0.01%	605,346.39	0.02%	-0.01%	本报告期无重大变动
短期借款	130,273,711.89	3.84%	292,946,241.48	9.58%	-5.74%	主要系流动资金贷款减少所致
合同负债	52,326,225.44	1.54%	77,150,335.60	2.52%	-0.98%	因工期紧张的项目较少，提前办理结算的项目减少所致
长期借款		0.00%	413,000.00	0.01%	-0.01%	主要系偿还长期借款所致
租赁负债	112,375.23	0.00%	473,190.90	0.02%	-0.02%	本报告期无重大变动
应收款项融资	1,480,516,454.50	43.62%	1,395,382,623.29	45.65%	-2.03%	主要系房地产客户受政策影响，导致公司应收账款回收受影响
应付票据	316,529,767.96	9.33%	30,000,000.00	0.98%	8.35%	主要系银行票据开具增加所致

境外资产占比较高

 适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

 适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	346,744,842.77	1,177,759.44			560,000.00 0.00	472,000.00 0.00		433,567.0 83.33
金融资产小计	346,744,842.77	1,177,759.44			560,000.00 0.00	472,000.00 0.00		433,567.0 83.33
应收款项融资	1,395,382,623.29		-1,287,424.88	55,311,790.25	2,765,839.0 82.52	2,624,106.0 36.18		1,480,516,454.50
上述合计	1,742,127,466.06	1,177,759.44	-1,287,424.88	55,311,790.25	3,325,839.0 82.52	3,096,106.0 36.18		1,914,083,537.83
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	18,177,231.46	见注1
应收票据	-	
存货	-	
固定资产	3,569,847.64	见注2
无形资产	-	
应收款项融资	49,533,062.36	见注3
合计	71,280,141.46	--

注1、受限的货币资金

项目	金额
农民工工资保证金	7,646,828.33
保函保证金	4,977,619.92
业务保证金	0.12
专项使用账户	5,552,783.09
合计	18,177,231.46

注2：（1）于2021年12月31日，账面价值分别为人民币3,569,847.64元（2020年12月31日：人民币3,800,201.08元）的固定资产为公司根据《福田区企业人才住房配售管理办法》申购的人才保障住房，该房屋不得出租、出借或转让给公司以外的人员居住，申请租住人才用房的公司员工需满足上述管理办法中规定的配租条件。

注3：于2021年12月31日，本公司已质押的商业承兑汇票为人民币47,437,791.40元，用于开立信用证人民币69,800,000.00元。

于2021年12月31日，本公司未终止确认的已贴现但在资产负债表日尚未到期的商业承兑汇票为人民币2,095,270.96元，用于取得短期借款人民币2,095,270.96元。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0.00	2,500,000.00	-100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

（1）募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2020年	公开募集	78,180.58	10,140.28	34,863.55				43,317.03	购买理财、补充流动资金、留存在银行	0
合计	--	78,180.58	10,140.28	34,863.55	0	0	0.00%	43,317.03	--	0

募集资金总体使用情况说明

①实际募集资金金额及资金到账情况

经中国证券监督管理委员会于 2020 年 4 月 24 日下发的证监许可[2020]793 号文《关于核准深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票的批复》核准同意，深圳中天精装股份有限公司（“本公司”、“公司”）公开发行 A 股 37,850,000 股，每股发行价格为人民币 24.52 元，募集资金总额为人民币 928,082,000.00 元，扣除应承担的发行上市费用人民币 146,276,225.98 元（不含增值税）后的募集资金净额为人民币 781,805,774.02 元。截至 2020 年 6 月 5 日止，本次发行的保荐机构（主承销商）中信证券股份有限公司已将扣减承销费人民币 130,000,000.00 元（含增值税）后的资金总额计人民币 798,082,000.00 元汇入本公司在招商银行股份有限公司深圳车公庙支行开设的人民币账户 755903864210518 的账户内。上述募集资金已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具了安永华明（2020）验字第 61266367_A01 号验资报告。

②本年度使用金额及当前余额

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司本年度使用募集资金人民币 10,140.28 万元，累计使用募集资金人民币 34,863.55 万元。

募集资金余额为 43,592.09 万元，其中募集资金存储账户余额为人民币 1,356.88 万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费 275.06 万元），进行现金管理的募集资金为人民币 39,000.00 万元，暂时补充流动资金 3,235.21 万元。

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
信息化建设项目	否	6,775.71	6,775.71	2,027.63	3,854.88	56.89%	2024年01月01日		不适用	否
区域中心建设项目	否	32,411.49	32,411.49	5,335.29	11,134.56	34.35%	2023年01月01日		不适用	否
总部建设项目	是	15,975.7	15,975.7	474.88	1,550.35	9.70%	2024年12月31日		不适用	否
研究院建设项目	是	9,752.94	9,752.94	2,302.48	5,059.02	51.87%	2024年12月31日		不适用	否
补充营运资金	否	13,264.74	13,264.74		13,264.74	100.00%			不适用	否
承诺投资项目小计	--	78,180.58	78,180.58	10,140.28	34,863.55	--	--		--	--

超募资金投向										
不适用										
合计	--	78,180. 58	78,180. 58	10,140. 28	34,863. 55	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	<p>适用</p> <p>报告期内发生</p> <p>综合考虑公司的长期战略发展需求、实现募集资金配置最优化和效益最大化等因素，公司将总部建设项目及研究院建设项目由购置及租赁办公场所变更为购置土地自建办公楼，公司的使用面积会比原始计划有一定幅度的增加但项目投资总额未发生变化，由此也将上述两个项目延期至 2024 年 12 月 31 日。详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于部分募集资金投资项目实施内容变更及延期的公告》。</p>									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>适用</p> <p>公司于 2020 年 6 月 11 日召开第三届董事会第五次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的金额为人民币 82,051,119.45 元。</p>									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	<p>适用</p> <p>2021 年 6 月 8 日，公司召开第三届董事会第十二次会议和第三届监事会第十次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 45,000 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金。截止 2021 年 12 月 31 日，公司转出募集资金人民币 3,235.20 万元暂时补充流动资金。</p>									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金存放于公司开立的募集资金专户，将用于募投项目后续资金支付。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司已披露的募集资金使用相关信息及时、真实、准确、完整、不存在募集资金使用和管理违规的情况。									

(3) 募集资金变更项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
总部建设项目	总部建设项目	15,975.7	474.88	1,550.35	9.70%	2024年12月31日		不适用	否
研究院建设项目	研究院建设项目	9,752.94	2,302.48	5,059.02	51.87%	2024年12月31日		不适用	否
合计	--	25,728.64	2,777.36	6,609.37	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)		<p>①综合考虑公司的长期战略发展需求、实现募集资金配置最优化和效益最大化等因素，公司将总部建设项目及研究院建设项目由购置及租赁办公场所变更为购置土地自建办公楼，公司的使用面积会比原始计划有一定幅度的增加但项目投资总额未发生变化，由此也将上述两个项目延期至 2024 年 12 月 31 日。</p> <p>②2021 年 9 月 22 日，公司召开第三届董事会第十五次会议、第三届监事会第十三次会议，审议通过了《关于部分募集资金投资项目实施内容变更及延期的议案》，并于 2021 年 10 月 13 日召开 2021 年第二次临时股东大会审议通过。详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。</p>							
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)		不适用							
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明		不适用							

八、重大资产和股权出售**1、出售重大资产情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

□ 适用 √ 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

2022 年全球政经形势依旧复杂严峻，根据政府工作报告，2022年宏观经济形势将是：着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间。经济下行压力增大，疫情扩散，居民购房意愿下降，对社会整体消费意愿继续形成冲击。

一般地说装饰行业的周期，比房地产行业晚一年。2022年将是对装饰行业更严峻的考验。行业可能会进一步整合。整体来说，具有核心竞争力的头部企业会有相对的优势。公司依然相信装饰行业依然是资源永续、基业常青的朝阳行业。

（二）公司发展战略

公司自成立以来，一直专注于批量精装修业务，始终坚持自主经营，自主承揽业务并组织实施，项目不挂靠、不转包。

（三）经营计划

1.提高业务的标准化程度，提高公司的盈利能力

批量精装修业务具有标准化程度较高的特点，标准化水平一定程度上决定了批量精装修企业的业务水平和扩张能力。在保证质量的前提下，从设计、采购、施工管理、成本控制等多方面入手，采用系统化的方法提高标准化水平，提高业务的标准化管理能力，提高公司的盈利能力。

2.提高施工质量，提升客户口碑

随着行业的发展和居民消费维权意识提升，地产公司对实际购房人的投诉压力和可能引发的不良影响更为重视，进而对装饰企业的工程质量要求越来越高。在批量精装修领域，完成项目质量越高，客户口碑越好，就更容易打开市场局面，占据更有利的市场地位。

3.优化客户结构，继续坚持“现金为王”的收款策略

现如今，面对房企的紧张形势，争取与优质客户合作，继续坚持客户多元化，同时，制定收款制度，保持跟进客户的收款进度，继续坚持“现金为王”的收款策略，增强抗风险能力，形成良好的业态环境，全面夯实公司经营稳定性是公司目前的经营计划。

4.优化内部治理结构，推进降本增效的措施

在国内外经济形势不景气的时期，企业唯有修炼内功，挖潜增效管理方式，从公司管理人员的管理、项目劳务工人的管理、材料的管理等多方面，改进管理方式，做到管理的细化、量化、标准化，减少不必要的成本支出，稳步提升公司的市场竞争力，创建“高效低耗、管理精细”的节约型企业。

5.继续推进企业信息化管理系统建设

运用信息化等辅助手段，及时监控项目工期，降低公司资源消耗、提高运行效率、降低公司的管理成本，做到按时、保质、保量完成施工工程。

6.进一步深化人才管理机制

梳理关键岗位的后备人才梯队，完善后备人才选拔、培养、考核等管理机制，多方式培养，多方位考核，创新人才管理机制，搭建好选人用人平台，为公司的可持续发展提供稳健的人力资源支持。

（四）可能面临的风险和应对措施

1.宏观经济形势带来的风险

装饰装修行业与房地产行业密切相关，政府对房地产行业的紧缩调控政策对其发展产生了重大影响。而公司的主要客户为大型房地产企业，虽然目前对房地产行业的调控政策正逐步释放积极的信号，但若未来房地产调控政策持续收紧或行业景气度持续下行，则可能会对公司现有施工项目的推进、客户回款及未来业务的拓展带来不利影响。

应对措施：密切紧跟政府政策，充分了解关联企业的现状，争取与优质客户合作并优先与国企性质的房企合作，以帮助企业规避重大风险，打通企业经营的关键模块，形成经营的闭环系统。

2.应收款项收回的风险

尽管公司客户主要为行业或区域龙头企业，经济实力较强、信誉度高，且公司已制定了严格的应收账款管理制度，资金回收具有一定的保障，但如果宏观经济、行业状况、金融市场或者客户自身经营状况发生重大不利变化或者发生重大信用风险事件，导致主要客户的财务状况发生重大不利变动，本公司对其的应收账款及应收票据将可能发生实际坏账损失，进而可能对公司经营业绩和资金管理造成不利影响。

应对措施：从源头上进行第一步的筛选，选取带有国企性质、资金积累较雄厚等的客户，并继续坚持“现金为王”的收款策略，同时在合理可控的范围内，增加回款方式的多样性，争取从各方面保全公司应有的权益。

3.相关行业价格波动的风险

公司装饰装修所需要的原材料主要包括水泥、砂等，在2021年此类材料受到环保、限电等方面的管控，市场价格一度波动较大，造成公司的直接材料成本出现一定波动；同时，随着居民经济消费水平的提高，由此提升了劳务工人工资标准，导致公司的直接人工成本也有所提升。预计2022年此类情况仍可能会出现，市场价格走势具有一定不确定性。

应对措施：公司将持续关注水泥、砂等重要原材料的市场价格，持续开展动态分析和研判，通过采用招标竞价、调整货款结算方式、签订长期战略合同等方式选取匹配度更高的供应商；同时，利用公司多片区多城市的布局优势，共享优质的供应链资源，有效降低采购成本、合理规划施工用量、高效配置劳动力资源、提高施工效率、减少浪费。

4.业绩下滑的风险

现阶段，部分合作的房地产开发商出现了不同程度的信用风险或负面舆论情况，公司出于谨慎性考虑，计提信用减值损失、合同资产减值损失有所增加。

应对措施：截至目前，公司经营状况整体正常，并将就相关应收款项积极采取资产保全措施，敦促各类应收款项回款，全面保障公司资金流，切实维护公司整体利益。

5.疫情带来的风险

自从爆发新冠疫情以来，对宏观经济造成了一定冲击，公司及下游客户、上游供应商的生产经营活动均受到了不同程度的影响。现阶段，新冠疫情的发展情况仍具有一定不确定性，若疫情反复，公司的施工项目可能因此产生延误、停工等情形，亦可能影响项目的回款、结算进度，进而对公司的生产经营产生不利影响。疫情导致消费短期停滞、消费者信心短期下行，上游市场的稳定性下降。

应对措施：增强员工健康防护意识，扎实开展防疫安全管理工作，做好新冠疫情常态化防控工作，确保防疫生产两不误。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年11月30日	线上接待	其他	其他	参加 2021 深圳辖区“沟通传递价值，交流创造良好生态“上市公司投资者网上集体接待日活动	详见全景·路演天下”网站（ http://rs.p5w.net/ ）	详见公司刊登在巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）《关于参加 2021 深圳辖区“沟通传递价值，交流创造良好生态“上市公司投资者网上集体接待日活动的公告》（公告号：2021-074）

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司治理准则》和其他相关法律法规、规范性文件的要求，建立健全内部控制管理制度，不断提升公司规范运作水平。股东大会、董事会、监事会运作规范，独立董事、董事会各专业委员会各司其职，持续深入开展公司治理活动，提高公司治理水平。报告期内，公司治理状况符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的基本要求。

1、股东大会

股东大会是公司的最高权力机构，决定公司的经营方针和投资计划，审议董事会、监事会报告，审议公司的年度财务预算方案、决算方案等。公司股东大会均严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等规定公司严格按照有关规定和要求召集、召开股东大会，并采用现场投票与网络投票相结合的方式为股东参与决策提供便利，充分保障了公司股东尤其是中小投资者享有平等权益，使股东较好地履行了自己的合法权利及义务。同时，公司聘请专业律师见证股东大会，确保会议召集召开以及表决程序符合相关法律规定，维护股东的合法权益。

2、董事会

公司董事会是公司的决策机构，按照法律法规和公司章程规定行使公司经营决策权和管理权。公司董事会由5名董事组成，其中独立董事2人，占董事总数1/3以上，董事会成员构成符合相关法律法规的规定，公司全体董事能够依据《董事会议事规则》等制度开展工作，认真出席董事会和股东大会，勤勉尽责地履行职责。公司在董事会下设立了战略与投资委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，公司董事会及各专门委员会严格按照有关规定和要求运作。独立董事在公司决策中发挥重要作用，公司重视发挥独董的作用，在公司管理中，独董对关联交易等事项进行认真审查并发表独立意见。

3、监事会

公司监事会是公司的监督机构，按照法律法规和公司章程规定对公司财务状况、关联交易、重大事项以及公司董事和高级管理人员履职等进行监督。公司监事会由3名监事组成，其人数和人员构成均符合相关法律法规的要求。公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真履行自己的职责，对公司关联交易等重大事项进行有效监督并发表独立意见。

4、总经理

公司设总经理1名，由董事长提名，经董事会聘任或解聘；公司财务总监与董事会秘书由总经理提名，董事会聘任。公司制定了《总经理工作细则》，设立了总经理办公会议（领导层会议），讨论有关公司经营、管理、发展的重大事项。在日常工作中，公司经理层与各项目部、各职能部门保持密切的沟通，按权限职责实施分级管理，保证各项规章制度得到有力执行。

5、公司内控

为加强内部控制活动的监督和评价，有效控制风险，保证公司资产的安全与完整，由半数以上独立董事组成的审计委员会，负责全面审查和监督公司的财务报告、内部审计方案及内部控制的有效性，审阅和审查财务、经营、合规、风险管理情况。公司设置审计监察部门，建立了内部审计制度，对审计委员会负责，向审计委员会报告工作。审计监察部负责对公司的财务收支及其有关的经济活动进行审计监督，负责

对公司内部控制制度的完备性和有效性进行评审，负责对公司的经营管理和结算情况进行检查，负责监督及检查公司资产管理运作情况。

6、信息披露与管理

公司严格按照相关法律法规的规定，真实、准确、及时、公平、完整地披露信息，切实保障全体股东的合法权益；同时，公司严格执行有关内幕信息管理制度，并按规定做好内幕信息保密及内幕信息知情人登记备案等管理工作，不存在内幕交易等违法行为。

7、投资者关系管理

公司注重与投资者的沟通交流，通过投资者电话专线、专用电子信箱、网上业绩说明会等多种形式认真回复投资者咨询和提问，保障了投资者知情权与参与权，积极维护公司与投资者良好关系，提高公司信息披露的透明度，切实保护投资者特别是中小投资者的合法权益。

8、相关利益者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，积极与相关利益者交流和合作，实现社会、股东、供应商、顾客、员工等各方利益的均衡，以持续推动公司稳定、健康地发展。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司控股股东为中天健，中天健的主营业务为对外投资，不存在直接或间接控制其他企业的情况。中天健通过股东大会依法行使股东的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动的行为。2021年度，公司不存在资金被中天健占用的情形，也不存在为中天健进行违规担保的情形。公司与中天健在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力，具体如下：

（一）业务独立

公司从事的主要业务是为国内大型房地产商提供批量精装修服务。公司拥有独立的决策和执行机构、完整的业务体系，能够独立开展业务。公司自主对外签署合同、自主承揽业务并提供装修服务，无须依赖实际控制人及其他关联方开展业务活动。

（二）人员独立

公司拥有独立的人力资源部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，独立招聘员工。公司总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员均不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务的情形。公司的财务人员也不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。公司现任董事与高级管理人员均严格按照《公司法》《公司章程》及公司的内部相关规章制度的有关规定通过合法程序产生，不存在其他任何企业、个人干扰或影响公司股东大会、董事会已经作出的人事任免决定的情形。

（三）资产独立

公司资产权属清晰、完整，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的依赖情形，不存在资金或其他资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。

（四）机构独立

公司具有完善的法人治理结构，依法建立健全了股东大会、董事会、监事会以及独立董事、董事会秘书制度、总经理工作制度，并在董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬和考核委员会以及战略发展委员会。

（五）财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，能够独立做出财务决策，具有规范的企业会计制度、财务管理制度和内部控制制度。公司在银行单独开立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司作为独立的纳税人依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共同纳税的情形。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2020 年度股东大会	年度股东大会	75.73%	2021 年 05 月 20 日	2021 年 05 月 21 日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《2020 年年度股东大会决议公告》（公告号：2021-022）
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	75.60%	2021 年 06 月 30 日	2021 年 07 月 01 日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《2021 年第一次临时股东大会决议公告》（公告号：2021-038）
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	75.00%	2021 年 10 月 13 日	2021 年 10 月 14 日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《2021 年第二次临时股东大会决议公告》（公告号：2021-056）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
乔荣健	董事长	现任	男	51	2019年11月01日	2022年10月31日	12,080,000	0	0	0	12,080,000	无增减变动
张安	董事、总经理	现任	男	52	2019年11月01日	2022年10月31日	9,960,000	0	0	0	9,960,000	无增减变动
毛爱军	董事、财务总监、董事会秘书	现任	女	50	2019年11月01日	2022年10月31日	530,000	0	0	0	530,000	无增减变动
杨岚	独立董事	现任	女	52	2019年11月01日	2022年10月31日	0	0	0	0	0	无增减变动
汪晓东	独立董事	现任	男	50	2019年11月01日	2022年10月31日	0	0	0	0	0	无增减变动
郭年明	监事会主席	现任	男	56	2019年11月01日	2022年10月31日	0	0	0	0	0	无增减变动
熊伟	监事	现任	男	47	2019年11月01日	2022年10月31日	0	0	0	0	0	无增减变动

王建华	监事	现任	女	42	2019 年 11 月 01 日	2022 年 10 月 31 日	260,00 0	0	0	0	260,00 0	无增 减变 动
合计	--	--	--	--	--	--	22,830 ,000	0	0	0	22,830 ,000	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1、乔荣健

乔荣健先生，男，1970年出生，中国国籍，1992年毕业于东南大学土木工程系工业与民用建筑专业，获得学士学位，2012年获得长江商学院EMBA学位。乔先生具有注册一级建造师、注册造价工程师执业资格和高级工程师、经济师职称，获聘深圳市装饰行业协会专家，现任本公司董事长。乔先生于1992年至2000年供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），历任项目监理、部门助理经理、项目副经理、部门副经理、部门经理等职务；乔先生于2000年创立本公司并一直工作至今。乔先生在工程管理、建筑装饰行业具有超过20年的丰富经验。

2、张安

张安先生，男，1969年出生，中国国籍，1992年毕业于浙江大学土木工程系工业与民用建筑专业，获得学士学位，2014年获得中欧国际工商学院EMBA学位。张先生具有注册一级建造师执业资格和高级工程师、经济师职称，获聘深圳市装饰行业协会专家，现任本公司董事、总经理。张先生于1992年至1999年供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），历任项目监理、部门助理经理、项目副经理、部门副经理、部门经理等职务；1999年至2000年，张先生供职于深圳市中海建设监理有限公司，任副总经理；2000年至2001年，张先生供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），任董事、副总工程师；张先生于2001年加入本公司并一直工作至今。张先生在工程管理、建筑装饰行业具有超过20年的丰富经验，并从1996年开始为多家房地产公司提供专业培训。

3、毛爱军

毛爱军女士，女，1971年出生，中国国籍，本科学历。毛女士具有注册会计师、注册税务师资格以及高级会计师职称，现任本公司董事、董事会秘书、财务负责人。毛女士于2007年至2011年供职于深圳市越众投资控股有限公司，任审计法务部副总监。毛女士于2011年4月加入本公司并一直工作至今。

4、杨岚

杨岚女士，女，1969年出生，中国国籍，硕士研究生学历，注册会计师、注册税务师、资产评估师，现任本公司独立董事。杨女士于1990年7月至1994年7月任贵阳市审计局科员；1994年8月至2000年1月，杨女士担任珠海立信会计师事务所任合伙人；2000年1月至2007年5月，杨女士任上海立信长江会计师事务所珠海分所副所长；2007年6月至2010年8月，杨女士任广东立信长江会计师事务所有限公司所长；2010年8月至2014年12月，杨女士任天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所高级经理；2015年1月至2021年3

月，杨女士担任广东立信嘉州会计师事务所有限公司董事；2021年3月至今任广东中穗会计师事务所有限公司经理。2013年10月到2015年5月，杨女士担任广州证券创新投资管理有限公司财务总监；2015年至今，杨女士担任广州荣邦信息技术有限公司董事兼总经理；杨女士自2013年11月至今担任本公司独立董事。

5、汪晓东

汪晓东先生，男，1971年出生，中国国籍，1992年毕业于复旦大学材料科学系材料化学专业，获得学士学位，1995年从中山大学获得硕士学位。汪先生取得了中华人民共和国律师执业证和专利代理人执业证，并具有经济师资格和职称，现任本公司独立董事。汪先生于1995年至2000年供职于广东省科技咨询服务中心，任中心主任助理，并于1997年至2000年兼任中心办公室主任和中心下属天河实业公司总经理；2000年至2003年，汪先生供职于信利律师事务所广州分所，担任律师；2003年至今，汪先生供职于广东信利盛达律师事务所（后因被吸收合并更名为广东广信君达律师事务所），担任律师、合伙人。汪先生自2013年11月至今担任本公司独立董事。

6、郭年明

郭年明先生，男，1965年出生，中国国籍，1988年毕业于浙江大学材料科学与工程系，获得学士学位，1993年毕业于浙江大学管理工程系，获硕士学位，具有高级经济师职称，现任本公司监事会主席。郭先生于2008年至2009年供职于中国人寿保险股份有限公司深圳区域审计中心，任综合部经理；2009年至2013年，郭先生供职于中国人寿保险股份有限公司深圳基建办公室，任高级经理；2013年至今，郭先生供职于中国人寿保险股份有限公司深圳区域审计中心，任综合计划处高级经理。郭先生自2013年11月至今担任本公司监事会主席。

7、熊伟

熊伟先生，男，1974年出生，中国国籍，中欧国际工商学院EMBA、中南财经大学（现中南财经政法大学）管理学硕士，现任本公司监事。熊先生于1999年1月至2003年3月供职于华为技术有限公司，任办事处系统部副主任；2003年4月至2008年3月，熊先生供职于深圳市科皓信息技术有限公司，任执行董事、常务副总经理；2008年4月至2009年3月，熊先生供职于深圳市美瑞投资管理有限公司，任高级投资经理；2009年4月至2009年10月，熊先生供职于深圳市力合创业投资有限公司，任高级投资经理；2009年11月至2016年1月，熊先生供职于深圳市达晨创业投资有限公司，曾任合伙人；2016年2月至今，熊先生供职于深圳白杨投资管理有限公司，任执行董事兼总经理。熊先生自2013年11月至今担任本公司监事。

8、王建华

王建华女士，女，1979年出生，中国国籍，本科学历，现任本公司职工代表监事、人力资源部经理。王女士于2000年至2002年供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），任装饰部职员；王女士于2003年加入本公司并工作至今，历任财务出纳兼办公室职员、综合服务部经理、行政人事部经理、行政事务部经理、人力资源部经理等职务。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
乔荣健	中天健	执行董事、总经理	2012年11月30日		否
乔荣健	天人合一	执行事务合伙人	2011年05月03日		否
乔荣健	顺其自然	执行事务合伙人	2017年12月20日		否
张安	中天安	执行董事、总经理	2012年11月30日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
杨岚	广东立信嘉州会计师事务所有限公司	董事	2015年01月01日	2021年03月22日	
杨岚	广州荣邦顺商业保理有限公司	副总经理	2018年12月01日		
杨岚	广州荣邦顺融资租赁有限公司	董事兼总经理	2019年01月01日		
杨岚	珠海横琴诺曼地股权投资基金管理有限公司	执行董事、经理	2014年12月01日		是
杨岚	珠海北山力禾文化产业投资股份有限公司	监事会主席	2016年01月01日		
杨岚	华东医药股份有限公司	独立董事	2017年04月01日		是
杨岚	深圳中华自行车（集团）股份有限公司	独立董事	2017年06月01日		是
杨岚	广州掌税云信息科技有限公司	副董事长	2016年05月01日		
杨岚	广东利银信息科技有限公司	经理	2015年04月01日		

杨岚	广州荣邦信息技术有限公司	董事兼总经理	2015年01月01日		是
杨岚	荣邦科技有限公司	董事	2015年01月01日		
杨岚	珠海中广信税务师事务所有限公司	执行董事兼总经理	2019年01月01日		
杨岚	珠海横琴荣顺投资有限公司	执行董事	2020年01月01日		
杨岚	贵州联银荣邦网络货运科技有限公司	执行董事兼总经理	2020年06月01日		
杨岚	广东中穗会计师事务所有限公司	经理	2021年03月01日		是
汪晓东	广东广信君达律师事务所	合伙人			是
郭年明	中国人寿保险股份有限公司	深圳区域审计中心综合计划处高级经理			是
熊伟	深圳木华黎股权投资企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表			
熊伟	深圳博尔术投资有限公司	执行董事、总经理			
熊伟	深圳铁木真投资咨询有限公司	执行董事、总经理			
熊伟	深圳哲别投资咨询企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表			
熊伟	三亚千乘控股有限公司	执行董事、总经理			
熊伟	深圳白杨投资管理有限公司	执行董事、总经理			是
熊伟	深圳阿甘资本管理有限公司	执行董事、总经理			
熊伟	深圳市欧瑞成长投资基金企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表			
熊伟	深圳市天慧成长投资基金企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表			

熊伟	深圳市慧悦成长投资基金企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表			
熊伟	深圳市慧嘉成长投资基金企业（有限合伙）	执行事务合伙人			
熊伟	深圳市木华黎投资咨询企业（有限合伙）	执行事务合伙人			
熊伟	上海数策软件股份有限公司	董事			
熊伟	深圳壹秘科技有限公司	董事			
熊伟	西藏阿甘创业投资管理有限责任公司	执行董事兼总经理			
熊伟	西藏木棉创业投资管理有限责任公司	执行董事兼总经理			
熊伟	深圳鹏锐信息技术股份有限公司	董事			
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1) 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：公司内部董事（包括2名高级管理人员）无额外的董事报酬，根据其在公司的履职情况，由董事会薪酬与考核委员会拟订薪酬方案，经公司董事会审议通过后即可实施；独立董事与外部监事的报酬由董事会、监事会提出方案，经股东大会审议批准后实施；公司内部监事无额外的监事报酬，根据其在公司的任职情况领取薪酬。

2) 董事、监事、高级管理人员报酬的确定依据：公司以行业薪酬水平、公司的经营情况、相关人员的履职情况和绩效考核结果来确定其薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
乔荣健	董事长	男	51	现任	215.75	否
张安	总经理	男	52	现任	207.66	否
毛爱军	财务总监	女	50	现任	132.53	否
杨岚	独立董事	女	52	现任	15	否
汪晓东	独立董事	男	50	现任	15	否

郭年明	监事	男	54	现任	12	否
熊伟	监事	男	47	现任	12	否
王建华	监事	女	42	现任	57.07	否
合计	--	--	--	--	667.01	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第三届董事会第十一次会议	2021年04月26日	2021年04月28日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第三届董事会第十一次会议决议公告》（公告号：2021-011）
第三届董事会第十二次会议	2021年06月08日	2021年06月09日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第三届董事会第十二次会议决议公告》（公告号：2021-024）
第三届董事会第十三次会议	2021年06月18日	2021年06月19日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第三届董事会第十三次会议决议公告》（公告号：2021-030）
第三届董事会第十四次会议	2021年08月24日	2021年08月26日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第三届董事会第十四次会议决议公告》（公告号：2021-044）
第三届董事会第十五次会议	2021年09月22日	2021年09月23日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第三届董事会第十五次会议决议公告》（公告号：2021-049）
第三届董事会第十六次会议	2021年10月16日	2021年10月18日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第三届董事会第十六次会议决议公告》（公告号：2021-057）
第三届董事会第十七次会议	2021年10月25日	2021年10月27日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第三届董事会第十七次会议决议公告》（公告号：2021-061）
第三届董事会第十八次会议	2021年11月09日	2021年11月10日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第三届董事会第十八次会议决议公告》（公告号：2021-071）

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
乔荣健	8	8	0	0	0	否	3
张安	8	6	2	0	0	否	3
毛爱军	8	8	0	0	0	否	3
杨岚	8	1	7	0	0	否	3
汪晓东	8	1	7	0	0	否	3
郭年明	8	2	6	0	0	否	3
熊伟	8	1	7	0	0	否	3
王建华	8	7	1	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司董事根据《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》《董事会议事规则》等法律法规和制度的规定，勤勉尽责地履行职责和义务，对提交董事会审议的各项议案，均能深入讨论，形成一致意见，并监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。公司采纳了各位董事对公司的公司治理、制度建设和经营决策等方面提出的专业性意见，这些意见有效提高了公司规范运作和科学决策水平，推动公司持续、稳定、健康发展。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	杨岚（主任委员）、汪晓东、张安	4	2021 年 04 月 26 日	审议：1、《2020 年度财务审计报告》；2、《2020 年度内部控制审计报告》；3、审议《关于 2020 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》；4、审议《关于提请审议〈2020 年度内部控制评价报告〉的议案》。	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	无异议
			2021 年 08 月 24 日	审议：1、《关于公司 2021 年半年度报告及摘要的议案》；2、《关于公司 2021 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	无异议
			2021 年 10 月 25 日	审议：《第三季度报告》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	无异议
提名委员会	杨岚（主任委员）、汪晓东、张安	0	-	-	-	-	-
薪酬和考核委员会	汪晓东（主任委员）、张安、杨岚	1	2021 年 04 月 26 日	《关于董事、监事及高级管理人员 2020 年薪酬情况及 2021 年薪酬方案的议案》	与会委员根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	无异议

战略发展委员会	乔荣健（主任委员）、杨岚、汪晓东	0	-	-	-	-	-
---------	------------------	---	---	---	---	---	---

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	1,544
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	0
报告期末在职员工的数量合计（人）	1,544
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,766
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	523
销售人员	50
技术人员	891
财务人员	50
行政人员	30
合计	1,544
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科以上	580
大专	769
大专以下	195
合计	1,544

2、薪酬政策

公司有完备的薪酬考核体系，公司员工薪酬由基本工资、浮动工资、绩效中的补助、绩效中的奖金、以及保险、住房公积金福利等构成，根据员工所处的岗位和工作经验能力决定其基本工资标准，根据实际经营效益、岗位目标实现程度确定绩效与薪酬总体水平。

3、培训计划

公司重视对员工的岗位培训和后续教育工作，建立了系统化的培训与考核体系，以不断提升员工素质，增强公司的人才储备。公司内部设有“中天大讲堂”网络培训平台，提供涵盖行业、业务、公司制度、安全管理等方面必备知识和技能的学习课程；同时针对各个岗位的职责要求，公司为员工个性化定制不同的学习计划并进行专项培训。截至2021年底共计上线417门内部开发在线的课程，2021年平均每个员工现场及在线学时53.06小时。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据公司于2019年1月7日召开的2019年第一次临时股东大会会议决议通过的《深圳中天精装股份有限公司未来分红回报规划》及相关法律法规的规定，公司第三届董事会第十一次会议及2020年年度股东大会审议通过《关于公司2020年度利润分配预案的议案》，详见公司于2021年4月28日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《董事会决议公告》及2021年5月20日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《2020年年度股东大会决议公告》。

公司 2020 年年度利润分配方案为：以实施分配方案时股权登记日（2021年7月2日）的总股本 151,400,000股为基数，向全体股东每10股派现金红利4.00元人民币（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。详见公司于2021年6月29日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《2020年度分红派息实施公告》，并于2021年实施完毕。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	6.00
每 10 股转增数 (股)	2
分配预案的股本基数 (股)	151,400,000
现金分红金额 (元) (含税)	90,840,000.00
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	15,140,000
可分配利润 (元)	620,357,537.82
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	14.64%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为: 以公司股份 151,400,000 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 6.00 元 (含税), 不送红股, 用资本公积金每 10 股转增 2 股。以上利润分配预案需提交 2021 年度股东大会通过后实施。	

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定, 公司持续对内部控制体系进行完善, 加强对内部审计工作的监督, 进一步落实内部控制制度的有效执行, 确保公司的规范运作。

报告期内, 公司内部控制工作开展合理、有效, 整体内部控制体系能够满足公司的管理和发展需要, 符合公司及全体股东利益, 不存在重大缺陷。具体内容详见公司于 2022 年 4 月 28 日在深交所网站披露的《关于公司 2021 年度内部控制评价报告》。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 04 月 28 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登的《关于公司 2021 年度内部控制评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>发生以下情形（包括但不限于），认定为财务报告重大缺陷：</p> <p>（1）公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；</p> <p>（2）公司更正已公布的财务报告；</p> <p>（3）注册会计师发现的却未被公司内部控制的当年财务报告中的重大错报；</p> <p>（4）审计委员会和审计部对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。</p> <p>出现以下情形的（包括但不限于），认定为“重要缺陷”，以及存在“重要缺陷”的强烈迹象：</p> <p>（1）未依照企业会计准则选择和应用会计政策；</p> <p>（2）未建立反舞弊程序和控制措施；</p> <p>（3）对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；</p> <p>（4）对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。</p> <p>一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>出现以下情形的，可认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷：</p> <p>（1）缺乏民主决策程序、决策程序不科学，出现重大失误，给公司造成重大财产损失；</p> <p>（2）严重违反国家法律法规；</p> <p>（3）缺乏重要的业务管理制度或制度运行系统性失效；</p> <p>（4）公司的重大或重要内控缺陷不能得到及时整改；</p> <p>（5）公司持续或大量出现重要内控缺陷。</p>
定量标准	<p>如果一项内部控制缺陷单独或连同其他缺陷具备合理可能性导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的错</p>	<p>直接或潜在负面影响或造成直接财产损失达到或超过利润总额的 10%，该缺陷为重大缺陷。</p>

	<p>报涉及金额达到或超过利润总额的 10%，就应将该缺陷认定为重大缺陷。</p> <p>如果一项内部控制缺陷单独或连同其他缺陷具备合理可能性导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的错报金额涉及金额达到或超过利润总额的 5%但不超过利润总额的 10%，就应将该缺陷认定为重要缺陷。</p> <p>不构成重大缺陷和重要缺陷的内部控制缺陷，应认定为一般缺陷。</p>	<p>直接或潜在负面影响或造成直接财产损失达到或超过利润总额的 5%且不超过 10%，该缺陷为重要缺陷。</p> <p>直接或潜在负面影响或造成直接财产损失不超过利润总额的 5%，该缺陷为一般缺陷。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司在报告期内根据监管机构要求开展了治理专项自查工作，对公司治理进行了全面的回顾，以专项自查活动为契机，提升治理水平，维护投资者利益。公司严格按照《公司法》、《证券法》、《主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规要求，严格执行公司《章程》及公司各项基本管理制度，公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司治理的实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求基本相符，不存在重大差异。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
中天精装	西双版纳傣族自治州.万科曼西缇.1期 A1 栋、A2 栋、A3 栋项目：未采用密闭式防尘网覆盖，未采取洒水抑尘，未对施工道路进行冲洗等有效的防尘降尘措施	违反《中华人民共和国大气污染防治法》的规定	罚款 2 万元	公司已及时采取整改措施，该项处罚事项对上市公司生产经营无重大影响	已采取防尘降尘措施

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

经自查，公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。住宅批量精装修具有节能、绿色环保的特点，不属于重污染行业。传统个体装修，往往会产生大量的建筑垃圾污染环境，而集中批量装修能一定程度减少这种污染，项目完工后公司会按照业主方要求对施工现场废料进行统一清理。批量精装修行业，符合今年政府工作报告明确提出“碳达峰、碳中和”政策。其次公司施工过程中建筑材料的挥发性气体排放量很小，公司及项目委托方、监理单位及其他机构（可能为业主方聘请的检测机构）在项目完工后会进行室内环境质量检测，确保相关检测指标符合要求，同时公司也会贯彻落实相关规定，制定相应措施减少施工过程对环境和施工人员的影响。

二、社会责任情况

公司始终坚持不断为股东创造价值，同时回报社会，承担起一个企业为国家和社会应尽的责任，实现公司和社会和谐及可持续发展。对股东、职工、客户、供应商等利益相关方承担相应的社会责任，实现公司与社会的全面协调、可持续发展。

1. 股东权益保护

公司建立了较为完善的法人治理结构，建立健全了内部控制制度，规范公司运作并不断提高公司治理

水平，确保公司各项管理有法可依、有章可循，防范经营风险，切实保障全体股东的合法权益；公司严格按照有关法律法规、规章和有关业务规则来履行信息披露义务，确保信息披露的真实、准确、及时、完整和公平；公司重视投资者关系管理，制定了合理可行的利润分配方案，有效保障了股东的合法权益。

2. 职工权益保护

公司严格执行国家各项法律法规，建立起极富市场竞争力的薪酬、福利保障体系，打造了一支高素质的人才队伍。公司关注员工的职业发展，为员工提供各种职业技能培训，包括新员工入职培训、专业技能培训等，推进公司全员学习，不断提高员工的业务能力和文化素质，使员工与公司共同进步。公司积极打造健康向上的企业文化，重视员工素质提高，并每个月提供活动经费，以便员工组织团建活动等，丰富员工的业余生活。公司工会还坚持开展生活困难职工帮扶及慰问等。

3. 客户权益保护

公司始终坚持客户第一，以客户需求为导向，顺应客户的需求趋势变化，同时，公司制定了一系列严格的产品质量内控标准和制造流程管控制度，确保产品质量符合标准要求，不断提升客户的使用体验。

4. 供应商权益保护

公司尊重并保护供应商合法权益，与之保持诚信共赢、长期稳定的战略合作关系；公司不断完善采购流程与机制，建立公平、公正的评估体系，推动双方更深层次的合作与发展，促进共同进步。

5. 纳税义务

公司把依法纳税作为履行社会责任、回馈社会的最基本要求。自公司成立以来，始终坚持依法经营、诚信纳税，积极履行纳税义务。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司已对“大别山书声项目”进行捐赠，2021年7月已捐赠10万元整。“大别山书声项目”是杭州书声助学公益服务中心重点开展的项目，主要围绕湖北省黄冈大别山地区开展关于阅读推广的公益活动，激发和保持乡村儿童对世界、对未来的好奇、向往与憧憬，通过提供优质书籍和赋能乡村教师重构乡村小学阅读环境的改善，缩小城乡青少年发展鸿沟。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	不适用					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用					
资产重组时所作承诺	不适用					
首次公开发行或再融资时所作承诺	控股股东中天健、公司股东兼实际控制人乔荣健	股份限售承诺	除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购其直接或间接持有的股份。发行人上市后六个月内若发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于	2019 年 03 月 15 日	2020 年 6 月 10 日至 2023 年 6 月 9 日	正常履行

			<p>发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，则其持有的发行人股票的锁定期限自动延长六个月。上述发行价指公司首次公开发行股票的发行人股票的发行价格，如果公司上市后因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则按照证券交易所的有关规定作除权除息处理。</p>			
	<p>股东中天安、张安</p>	<p>股份限售承诺</p>	<p>除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起十二个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不</p>	<p>2019年03月15日</p>	<p>2020年6月10日至2021年6月9日</p>	<p>正常履行</p>

			由发行人回购其直接或间接持有的股份。			
	股东天人合一、顺其自然	股份限售承诺	除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或者委托他人管理，也不由发行人回购本企业直接或间接持有的股份。	2019年09月23日	2020年6月10日至2023年6月9日	正常履行
	董监事、高级管理人员	股份限售承诺	锁定期届满后，在其担任公司董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的发行人股份不超过其直接或间接持有的发行人股份总数的25%，在其离职后半年内不转让其直接或间接持有的发行	2019年03月15日	长期	正常履行

			人股份，在向证券交易所申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售公司股票数量占其所持有公司股票总数的比例不超过百分之五十。			
	实际控制人乔荣健及公司控股股东中天健	减持承诺	<p>(1)减持股份的条件本人/本公司直接及间接所持公司股份在满足以下条件的前提下，方可进行减持： 1、承诺的锁定期届满且没有应当延长锁定期的相关情形，如延长股份锁定期，则顺延；2、严格履行关于公司本次首次公开发行所作出的所有公开承诺事项，如未履行公开承诺事项，则须待承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕。</p> <p>(2)减持股</p>	2019年03月15日	长期	正常履行

			<p>份的数量及方式。在所持公司股份满足减持条件后 2 年内，本人/本公司将综合考虑自身资金需求情况等因素决策减持事宜，每年累计减持股份数量不超过本人/本公司直接及间接所持公司股份总数的 25%，即本人/本公司自公司股票上市之日起三十七个月至四十八个月期间累计减持公司股份总数（包括直接及间接持股）不超过锁定期满当日所持公司股份总数的 25%；自公司股票上市之日起四十九个月至六十个月期间累计减持公司股份总数（包括直接及间接持股）不超过上市之日起四十八个</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>月期满当日所持公司股份总数的 25%。减持股份应符合相关法律、法规、规章的规定，以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。(3) 减持股份的价格。本人/本公司在所持公司股份满足减持条件后 2 年内减持公司股票，减持价格根据当时的二级市场价格确定，且不低于公司首次公开发行股票的发行价。上述减持价格如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、证券交易所的有关规定作相应调</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>整。(4) 减持股份的程序。本人/本公司在所持公司股份满足减持条件后 2 年内减持公司股票，应提前三个交易日向公司提交减持原因、减持数量、减持计划的说明，并由公司在减持前三个交易日予以公告。(5) 未履行承诺的约束措施。本人/本公司将严格履行上述承诺事项，如未能履行承诺事项，将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的，扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有；在减持</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			收益全部缴付发行人之前，如发行人进行现金分红的，可直接从应得现金分红中扣除尚未缴付的收益金额；在减持收益全部缴付发行人之前，不得转让直接或间接持有的发行人股份。			
	股东张安及中天安	股份减持承诺	1)减持股份的条件。本人/本公司直接及间接所持有的公司股份在满足以下条件的前提下，方可进行减持：1、承诺的锁定期届满且没有应当延长锁定期的相关情形，如延长股份锁定期，则顺延；2、严格履行关于公司本次首次公开发行所作出的所有公开承诺事项，如未履行公开承诺事项，则须待承诺履行完毕或相应补	2019年03月15日	长期	正常履行

			<p>救措施实施完毕。(2) 减持股份的数量及方式。在所持公司股票满足减持条件后 2 年内，本人/本公司将根据资金需求决策减持事宜，每年累计减持股份数量不超过本人/本公司直接及间接所持公司股份总数的 25%。本人/本公司减持股份应符合相关法律、法规、规章的规定，以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。(3) 减持股份的价格。本人/本公司在所持公司股票满足减持条件后 2 年内减持公司股票的，减持价格根据当时的二级市场价格确定。(4) 减</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>持股份的程序。本人/本公司在所持公司股份满足减持条件后 2 年内减持公司股票，应提前三个交易日向公司提交减持原因、减持数量、减持计划的说明，并由公司在减持前三个交易日予以公告。(5) 未履行承诺的约束措施。本人/本公司将严格履行上述承诺事项，如未能履行承诺事项，将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的，扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有；在减持收益全部缴</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			付发行人之前，如发行人进行现金分红的，可直接从应得现金分红中扣除尚未缴付的收益金额；在减持收益全部缴付发行人之前，不得转让直接或间接持有的发行人股份。			
	天人合一	减持承诺	<p>(1)减持股份的条件。本企业持有的公司股份在满足以下条件的前提下，方可进行减持：1、本企业承诺的锁定期届满且没有应当延长锁定期的相关情形，如延长股份锁定期，则顺延；2、严格履行本企业关于公司本次首次公开发行所作出的所有公开承诺事项，如本企业未履行公开承诺事项，则须待承诺履行完毕或相应补救措施实施</p>	2019年03月15日	长期	正常履行

			<p>完毕。(2) 减持股份的数量及方式。在本企业所持公司股票满足减持条件后 2 年内，本企业将另行以召开合伙人会议等形式自行决定减持数量。本企业减持股份应符合相关法律、法规、规章的规定，以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。(3) 减持股份的价格。本企业在所持公司股票满足减持条件后 2 年内减持公司股票的，减持价格根据当时的二级市场价格确定。</p> <p>(4) 减持股份的程序。本企业在所持公司股份满足减持条件后 2 年内减持公司股票的，应提前三个交易</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>日向公司提交减持原因、减持数量、减持计划的说明，并由公司在减持前三个交易日予以公告。(5) 未履行承诺的约束措施。本企业将严格履行上述承诺事项，如未能履行承诺事项，本企业将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；本企业违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的，扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有；在减持收益全部缴付发行人之前，如发行人进行现金分红的，可直接从本企业应得现金分红中扣除尚未缴付的收益</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			金额；在减持收益全部缴付发行人之前，本企业不得转让直接或间接持有的发行人股份。			
	顺其自然	减持承诺	1)减持股份的条件。本企业持有的公司股份在满足以下条件的前提下，方可进行减持：1、本企业承诺的锁定期届满且没有应当延长锁定期的相关情形，如延长股份锁定期，则顺延；2、严格履行本企业关于公司本次首次公开发行所作出的所有公开承诺事项，如本企业未履行公开承诺事项，则须待承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕。(2) 减持股份的数量及方式。在本企业所持公司股票满足减持条件后 2	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行

			<p>年内，本企业将另行以召开合伙人会议等形式自行决定减持数量。本企业减持股份应符合相关法律、法规、规章的规定，以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。(3) 减持股份的价格。本企业在所持公司股票满足减持条件后 2 年内减持公司股票的，减持价格根据当时的二级市场价格确定。</p> <p>(4) 减持股份的程序。本企业在所持公司股份满足减持条件后 2 年内减持公司股票的，应提前三个交易日向公司提交减持原因、减持数量、减持计划的说明，并由公司在减持前三个</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>交易日予以公告。(5) 未履行承诺的约束措施。本企业将严格履行上述承诺事项，如未能履行承诺事项，本企业将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；本企业违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的，扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有；在减持收益全部缴付发行人之前，如发行人进行现金分红的，可直接从本企业应得现金分红中扣除尚未缴付的收益金额；在减持收益全部缴付发行人之前，本企业不得转让直接或间接持有的发行</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			人股份。			
	公司	对《招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺	(1)如招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将在有权监管机构认定有关违法事实后 30 天内依法回购本公司首次公开发行的全部新股。股份回购价格以有关违法事实被有权部门认定之日前一个交易日收盘价及公司首次公开发行股票的发价孰高为原则确定。本公司上市首日至有权监管机构认定上述相关违法事实日期间，若公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，股份回	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行

			<p>购价格将相应进行调整。(2) 如招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法赔偿投资者实际损失。(3) 公司若违反上述承诺，将在股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；如果因未履行相关公开承诺事项给投资者造成损失的，公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法赔偿投资者实</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			际损失。			
	中天健	对《招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺	<p>(1) 如《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》(下称《招股说明书》)存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响,本公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法回购首次公开发行股票时本公司已转让的原限售股份,回购价格不低于发行价格(期间若公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的,回购价格将相应进行调整)并督促发行人依法回购首次公开发行的全部新</p>	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行

			<p>股。(2) 如《招股说明书》存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，该等事项实质性致使投资者在证券交易中遭受损失的，将在该等违法事实被有权主管机构认定后 30 天内依法赔偿投资者实际损失。(3) 公司若违反上述承诺，将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉，并在违反相关承诺发生之日起 5 个工作日内，暂停在发行人处领取股东分红，直至按承诺采取相应的回购或赔偿措施并实施完毕时为止。</p>			
	<p>公司董事、监事、高级管理人员承</p>	<p>对《招股说明书》不存在虚假记</p>	<p>(1) 如《深圳中天精装股份有限公</p>	<p>2019 年 03 月 15 日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行</p>

	<p>诺</p>	<p>载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺</p>	<p>司首次公开发行股票招股说明书》存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，该等项事实实质性致使投资者在证券交易中遭受损失的，将在该等违法事实被有权主管机构认定后依法赔偿投资者实际损失。(2) 本人若违反上述承诺，将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉，并在违反相关承诺发生之日起 5 个工作日内，暂停在发行人处领取股东分红（如有）及薪酬（如有）或津贴（如有），直至按承诺采取相应的回购或赔偿措施并实施完毕时为止</p>			
--	----------	-------------------------	--	--	--	--

	公司实际控制人乔荣健	避免同业竞争的承诺函	1、本人确认现时不存在任何与发行人直接或间接进行同业竞争的情况。2、本人在持有发行人股份期间，本人及本人直接或间接控制的其他公司不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益）直接或间接参与任何导致或可能导致与发行人及其下属子公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动。3、若本人违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本人将依法承担相应的赔偿责任。	2019年03月15日	长期	正常履行
	实际控制人乔荣健	减少和规范关联交易的承诺	1、本人确认现时除为发行人提供担保外，本人	2019年03月15日	长期	正常履行

			<p>与发行人之间不存在其他关联交易。2、除非发行人的经营发展所必须，本人及本人控制的其他企业不与发行人进行任何关联交易。3、对于确实无法规避或确有合理理由发生的关联交易，本人将严格遵照有关法律、法规、规章、规范性文件以及发行人关联交易决策管理制度的有关规定履行批准程序，关联交易价格在可比情况下应参照发行人与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，以确保关联交易价格具有公允性。4、在发生关联交易的情况下，本人保证按照有关法律、法规</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			和公司章程的规定履行信息披露义务，保证不利用关联交易非法转移发行人的资金、利润，不利用关联交易损害发行人及发行人其他股东的利益。5、若本人违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本人将依法承担相应的赔偿责任。			
	控股股东中天健	减少和规范关联交易的承诺	1、本公司确认现时与发行人之间不存在关联交易。2、除非发行人的经营发展所必须，本公司及本公司控制的其他企业不与发行人进行任何关联交易。3、对于确实无法规避或确有合理理由发生的关联交易，本公司将严格遵照有关法律、法规、规章、规范	2019年03月15日	长期	正常履行

			<p>性文件以及 发行人关联 交易决策管 理制度的有 关规定履行 批准程序， 关联交易价 格在可比情 况下应参照 发行人与无 关联关系的 独立第三方 进行相同或 相似交易时 的价格确定， 以确保关联 交易价格具 有公允性。4、 在发生关联 交易的情况 下，本公司 保证按照有 关法律、法 规和公司章 程的规定履 行信息披露 义务，保证 不利用关联 交易非法转 移发行人的 资金、利润， 不利用关联 交易损害发 行人及发行 人其他股东 的利益。5、 若本公司违 反上述承诺 对发行人或 发行人其他 股东造成损 失，本公司 将依法承担</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			相应的赔偿责任。			
	公司董事、高级管理人员	对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺	1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。5、承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。	2019年03月15日	长期	正常履行
	公司实际控制人乔荣健	对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺	在任何情况下，将不会越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益	2019年03月15日	长期	正常履行

	董事、监事、高级管理人员	关于认购本次公司发行的可转债的承诺	<p>因公司拟公开发行人可转换公司债券，本股东承诺 1、如公司启动本次可转债发行，本人将按照《证券法》《可转换公司债券管理办法》等相关规定，将根据本次可转债发行时的市场情况及资金安排决定是否参与认购公司本次发行的可转债，并严格履行相应信息披露义务。若公司启动本次可转债发行之日与本人及配偶、父母、子女最后一次减持公司股票的时间间隔不满六个月（含）的，本人及配偶、父母、子女将不参与认购公司本次发行的可转债。2、若认购成功，本人承诺，本人及配偶、父母、</p>	2021 年 09 月 13 日	2021 年 9 月 13 日至 2022 年 8 月 21 日	正常履行
--	--------------	-------------------	---	------------------	----------------------------------	------

			子女将严格遵守相关法律法规对短线交易的要求，即自认购本次可转债之日起至本次可转债发行完成后六个月内不减持公司股票或本次发行的可转债。3、本人自愿作出本承诺函，并接受本承诺函的约束。若本人及配偶、父母、子女出现违反承诺的情况，由此所得收益全部归公司所有，并依法承担由此产生的法律责任。			
	中天健、中天安、天人合一、顺其自然	关于认购本次公司发行的可转债的承诺	因公司拟公开发行可转换公司债券，本股东承诺 1、如公司启动本次可转债发行，本企业将按照《证券法》《可转换公司债券管理办法》等相关规定，将根据本次可转债	2021 年 09 月 13 日	2021 年 9 月 13 日至 2022 年 8 月 21 日	正常履行

			<p>发行时的市场情况及资金安排决定是否参与认购公司本次发行的可转债，并严格履行相应信息披露义务。若公司启动本次可转债发行之日与本企业最后一次减持公司股票的时间间隔不满六个月（含）的，本企业将不参与认购公司本次发行的可转债。</p> <p>2、若认购成功，本企业承诺，本企业将严格遵守相关法律法规对短线交易的要求，即自认购本次可转债之日起至本次可转债发行完成后六个月内不减持公司股票或本次发行的可转债。</p> <p>3、本企业自愿作出本承诺函，并接受本承诺函的约束。若本企</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			业出现违反承诺的情况，由此所得收益全部归公司所有，并依法承担由此产生的法律责任。			
股权激励承诺	不适用					
其他对公司中小股东所作承诺	不适用					
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	96
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	王宁、张焕
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	5 年、1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审 理结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日期	披露索引
未达到重大披露标准的已结案诉讼、仲裁事项	533.64	否	本案已结案	以房抵工程款	已执行完毕		-
未达到重大披露标准的未结案诉讼、仲裁事项	639.48	否	我司作为原告，起诉被告拖欠工程款及利息	被告申请鉴定，目前正在一审鉴定中	本案已申请财产保全，法院裁定冻结被告公司银行账户		-

未达到重大披露标准的未结案诉讼、仲裁事项	1,070.05	否	尚在司法程序，未结案	尚在司法程序，未结案	尚在司法程序，未结案		-
----------------------	----------	---	------------	------------	------------	--	---

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

(1) 作为出租人

①经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

(1) 作为出租人

①经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2021 年
租赁收入	650,895.57

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2021 年
1 年以内（含 1 年）	501,018.77
1 年至 2 年（含 2 年）	496,618.77
2 年至 3 年（含 3 年）	496,618.77
3 年至 4 年（含 4 年）	496,618.77
4 年至 5 年（含 5 年）	496,618.77
5 年以上	1,028,067.88

合计	3,515,561.73
-----------	---------------------

经营租出固定资产，参见财务报表注释 20、投资性房地产。

(2) 作为承租人

	2021 年
租赁负债利息费用	28,047.48
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	3,558,910.77
与租赁相关的总现金流出	4,136,643.77

重大经营租赁

根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2020 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	5,244,989.68
1 年至 2 年(含 2 年)	106,590.09
合计	5,351,579.77

注：表格中只需披露单个项目为公司带来的损益额达到报告期利润总额 10%以上的租赁项目情况，其余租赁项目情况在“租赁情况”说明中予以说明。

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	20,000	20,000	0	0
银行理财产品	募集资金	33,000	20,000	0	0
信托理财产品	自有资金	22,200	3,000	0	0
其他类	自有资金	15,000	0	0	0
合计		90,200	43,000	0	0

注：1、具体类型包括但不限于银行理财产品、券商理财产品、信托理财产品、其他类（如公募基金产品、私募基金产品）等。

2、不同类型理财产品应区分自有资金、募集资金等资金来源进行填报。

3、按照类型披露的委托理财发生额，指在报告期内该类委托理财单日最高余额，即在报告期内单日该类委托理财未到期余额合计数的最大值。

4、未到期余额是指报告期末该类委托理财未到期余额合计数。

5、逾期未收回金额是指已到期但未收回的委托理财本金及收益（如有）

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

受托机构名称（或受托人姓名）	受托机构（或受托人）类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益（如有）	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引（如有）
中融国	信托	中融-融定5	10,000	自有资金	2020年07	2021年07	其他	季度收	8.00%	797.81	411.11	398.904	0	是	是	-

际信托有限公司		号集 合资 金信 托		金	月 06 日	月 05 日		息, 赎 回 时 收 回 本 息				110				
中融国际信托有限公司	信托	中融-圆融1号集合信托计划	3,000	自有资金	2020年12月09日	2021年02月07日	其他	赎回时收回本息	6.80%	33.53	20.97	33.534247	0	是	是	-
中融国际信托有限公司	信托	中融-圆融1号集合信托计划	2,000	自有资金	2020年12月11日	2021年01月10日	其他	赎回时收回本息	7.00%	11.51	3.5	11.506849	0	是	是	-
华能贵诚信托有限公司	信托	华能信托-骏诚八号集合信托计划	4,200	自有资金	2020年07月10日	2021年06月29日	其他	赎回时收回本息	7.10%	289.21	148.27	41.416666	0	是	是	-
广发证券股	基金	玄元科新47号私募证券	15,000	自有资金	2020年07月10日	2021年07月09日	其他	赎回时收回	5.00%	675.19	393.75	662.118859	0	是	是	-

份有限公司		投资基金			日	日		本息								
中融国际信托有限公司	信托	中融-融筑125号	3,000	自有资金	2021年02月09日	2022年02月09日	其他	赎回时收回本息	7.30%	219	195	0.000000	0	是	是	-
中国银行一般户	银行	结构性存款	3,000	募集资金	2021年03月02日	2021年06月04日	其他	赎回时收回本息	3.42%	26.42	25.86	25.860822	0	是	是	-
上海浦东发展银行泰然支行	银行	结构性存款	15,000	自有资金	2021年11月05日	2022年02月07日	其他	赎回时收回本息	3.15%	121.68	72.49	0.000000	0	是	是	-
宁波银行募集资金户	银行	结构性存款	10,000	募集资金	2021年11月01日	2021年12月06日	其他	赎回时收回本息	3.80%	30.14	30.14	30.136983	0	是	是	-

宁波银行一般户	银行	结构性存款	10,000	募集资金	2021年11月10日	2022年04月12日	其他	赎回时收回本息	3.60%	153	51	0.000000	0	是	是	-
宁波银行一般户	银行	结构性存款	5,000	自有资金	2021年12月10日	2022年01月11日	其他	赎回时收回本息	3.60%	16	11.5	0.000000	0	是	是	-
宁波银行募集资金户	银行	结构性存款	10,000	募集资金	2021年12月10日	2022年01月11日	其他	赎回时收回本息	3.60%	32	23	0.000000	0	是	是	-
合计			90,200	--	--	--	--	--	--	2,405.5	1,386.59	--	0	--	--	--

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、公开发行A股可转换公司债券情况

公司于2021年6月18日召开第三届董事会第十三次会议，并于2021年6月30日召开2021年第一次临时股东大会，审议通过了公司关于公开发行A股可转换公司债券的相关议案。

2021年8月24日，中国证监会对公司提交的《上市公司发行可转换为股票的公司债券核准》行政许可申请材料进行了审查。2021年9月6日中国证监会对公司出具了《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》，公司于2021年9月29日对反馈作出了相应回复，具体内容详见同日公司于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《深圳中天精装股份有限公司公开发行A股可转换公司债券申请文件反馈意见之回复报告》。

2021年11月22日，中国证监会第十八届发行审核委员会 2021 年第 125 次工作会议对公司公开发行可转换公司债券申请进行了审核，根据会议审核结果，公司本次公开发行可转换公司债券申请获得审核通过。具体内容详见同日公司于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于公开发行可转换公司债券申请获得中国证监会发行审核委员会审核通过的公告》。

2021年12月1日，公司收到中国证监会出具的《关于核准深圳中天精装股份有限公司公开发行可转换公司债券的批复》（证监许可[2021]3769 号），具体内容详见同日公司于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于公开发行可转换公司债券申请获得中国证监会核准批复的公告》。

2022年2月22日，公司公开发行57,700.00万元可转换公司债券，每张面值为人民币100元，共计5,770,000张。具体内容详见公司于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《深圳中天精装股份有限公司公开发行可转换公司债券发行公告》。

2022年3月24日，公司公开发行57,700.00万元可转换公司债券在深交所挂牌交易，债券简称“精装转债”，债券代码“127055”。具体内容详见公司同日于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《深圳中天精装股份有限公司公开发行可转换公司债券上市公告书》。

2、关于高新技术企业所得税优惠政策

公司已收到深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、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：GR202144204190；发证时间：2021年12月23日；有效期：三年。公司自本次通过国家高新技术企业证书重新认定后的连续三年内（即2021年至2023年），将继续享受国家关于高新技术企业所得税优惠政策，按15%的税率缴纳企业所得税。

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

1、公司现具备的资质：

1) 国家建筑装修装饰专业壹级资质，有效期至2022年12月31日，按目前公布的评级条件，公司符合续期标准；

2) 建筑装饰设计乙级资质，有效期至2025年7月3日，暂未到期；

3) 安全生产许可证，有效期至2023年9月16日，暂未到期。

2、根据《建设工程安全生产管理条例》和《广东省安全生产条例》及现行安全生产相关法律、标准、规范，结合公司实际，公司制定了《安全生产责任制度》，以加强公司的安全生产工作，防止和减少事故，保障人身及财产安全，明确安全责任，确保项目安全文明施工。同时，制定了《安全生产教育培训制度》，针对公司全员，包括主要负责人、项目经理、专职安全管理人员和其他从业人员，要求其在上岗前必须接受学习匹配适用其工作岗位的安全生产教育培训内容，并不定期对其进行考试考核。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	113,550,000	100.00%	0	0	0	-38,490,000	-38,490,000	75,060,000	49.58%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	113,550,000	75.00%	0	0	0	-38,490,000	-38,490,000	75,060,000	49.58%
其中：境内法人持股	91,510,000	60.44%	0	0	0	-36,000,000	-36,000,000	55,510,000	36.67%
境内自然人持股	22,040,000	14.56%	0	0	0	-2,490,000	-2,490,000	19,550,000	12.91%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	37,850,000	25.00%	0	0	0	38,490,000	38,490,000	76,340,000	50.42%
1、人民币普通股	37,850,000	25.00%	0	0	0	38,490,000	38,490,000	76,340,000	50.42%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	151,400,000	100.00%	0	0	0	0	0	151,400,000	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

截止本报告期末：

1) 为保持系统数据之间的一致性，本节数据依据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的

股本结构表中填写。

2) 张安先生直接个人持有实际无限售条件可上市流通的股份为249万股，其个人持有的747万股（75%）为高管锁定股。和中登股东结构表中的数据一致。

3) 深圳市中天安投资有限公司在中天精装招股说明书以及上市公告书中的承诺“在所持公司股票满足减持条件后2年内，公司将根据资金需求决策减持事宜，每年累计减持股份数量不超过公司直接及间接所持公司股份总数的25%”，按照承诺，中天安持有实际无限售条件可上市流通的股份为900万股，与中登股东结构表中的数据有差异。中登公司没有对中天安的股份进行锁定，主要是中登公司对股东自己的个别承诺，非法定规则约定，没实行自动锁定。

4) 特别说明：本报告期的定期报告，凡属与此相关的数据，均按照中登股东结构表中的数据口径进行填列。

股份变动的批准情况

适用 不适用

截止2021年6月18日，本公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成相关解禁事宜。

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市中天健投资有限公司	44,000,000	0	0	44,000,000	首发前限售股	2023/6/12
深圳市中天安投资有限公司	36,000,000	0	36,000,000	0	首发前限售股	2021/6/18
乔荣健	12,080,000	0	0	12,080,000	首发前限售股	2023/6/12
张安	9,960,000	0	2,490,000	7,470,000	首发前限售股	2021/6/18
深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙）	8,000,000	0	0	8,000,000	首发前限售股	2023/6/12
深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙）	3,510,000	0	0	3,510,000	首发前限售股	2023/6/12
合计	113,550,000	0	38,490,000	75,060,000	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	13,518	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	15,459	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市中天健投资有限公司	境内非国有法人	29.06%	44,000,000	0	44,000,000	0	质押	21,800,000
深圳市中天安投资有限公司	境内非国有法人	23.78%	36,000,000	0	0	36,000,000	质押	6,000,000
乔荣健	境内自然人	7.98%	12,080,000	0	12,080,000	0	质押	6,000,000
张安	境内自然人	6.58%	9,960,000	0	7,470,000	2,490,000		
深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	5.28%	8,000,000	0	8,000,000	0		

深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.32%	3,510,000	0	3,510,000	0		
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	境外法人	1.96%	2,962,138	2,962,138	0	2,962,138		
瑞士信贷（香港）有限公司	境外法人	1.37%	2,075,378	2,075,378	0	2,075,378		
JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	境外法人	0.92%	1,394,604	1,394,604	0	1,394,604		
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	境外法人	0.92%	1,394,409	1,394,409	0	1,394,409		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	（1）乔荣健持有中天健 100% 的股权，并分别通过担任天人合一、顺其自然的普通合伙人从而控制这两个合伙企业持有的公司股份；（2）张安持有中天安 100% 的股权；（3）公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市中天安投资有限公司	36,000,000	人民币普通股	36,000,000					
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	2,962,138	人民币普通股	2,962,138					
张安	2,490,000	人民币普通股	2,490,000					
瑞士信贷（香港）有限公司	2,075,378	人民币普通股	2,075,378					

JPMORGAN CHASE BANK,NATIONAL ASSOCIATION	1,394,604	人民币普通股	1,394,604
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	1,394,409	人民币普通股	1,394,409
#段娟娟	698,300	人民币普通股	698,300
#上海磐耀资产管理有限公司—磐 耀通享 5 号私募证券投资基金	650,000	人民币普通股	650,000
高华—汇丰—GOLDMAN, SACHS & CO.LLC	599,200	人民币普通股	599,200
交通银行股份有限公司—广发中 证建设工程交易型开放式指数证 券投资基金	499,100	人民币普通股	499,100
前 10 名无限售流通股股东之间， 以及前 10 名无限售流通股股东和 前 10 名股东之间关联关系或一致 行动的说明	(1) 张安持有中天安 100%的股权。(2) 公司未知其他股东之间是否存在关联关系 或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券 业务情况说明（如有）（参见注 4）	不适用		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位 负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市中天健投资有限公 司	乔荣健	2012 年 11 月 30 日	914403000589924287	投资兴办实业（具体项 目另行申报）；经济信息 咨询；企业管理咨询（以 上均不含法律、行政法 规、国务院决定规定需 前置审批和禁止的项 目）
控股股东报告期内控股和 参股的其他境内外上市公 司的股权情况	不适用			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

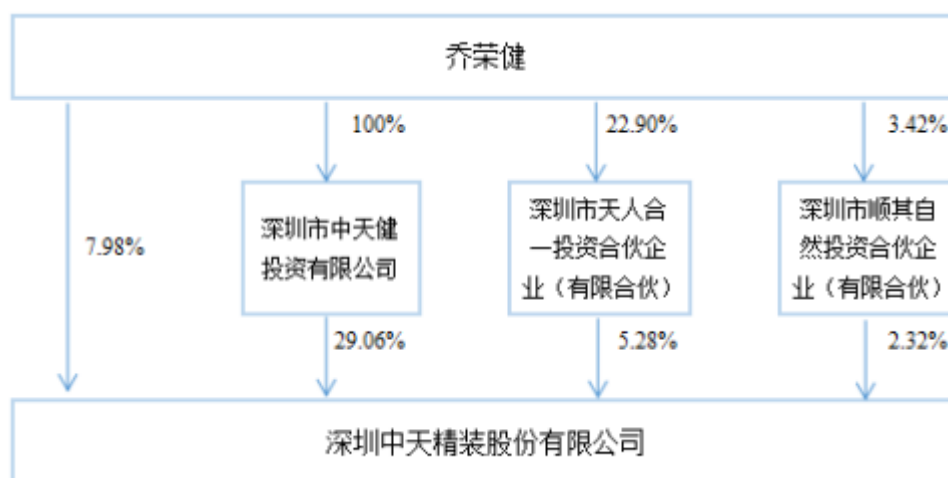
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
乔荣健	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	是
主要职业及职务	乔荣健先生是公司创始人，现任公司董事长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	不适用		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
深圳市中天安投资有限公司	张安	2012年11月30日	3,700,000	投资兴办实业(具体项目另行申报); 经济信息咨询; 企业管理咨询(以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目)

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在公司债券。

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

报告期公司不存在非金融企业债务融资工具。

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.82	1.98	-8.08%
资产负债率	50.71%	47.00%	3.71%
速动比率	1.49	1.76	-15.34%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	87,87.76	17,240.41	-49.03%
EBITDA 全部债务比	8.63%	17.08%	-8.45%
利息保障倍数	13.17	28.6	-53.95%
现金利息保障倍数	16.34	8.55	91.11%
EBITDA 利息保障倍数	14.19	29.76	-52.32%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2022 年 04 月 28 日
审计机构名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	安永华明（2022）审字第 61266367_A01 号
注册会计师姓名	王宁、张焕

审计报告正文

安永华明（2022）审字第 61266367_A01 号

深圳中天精装股份有限公司

深圳中天精装股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳中天精装股份有限公司的财务报表，包括2021年12月31日的资产负债表，2021年度的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的深圳中天精装股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳中天精装股份有限公司2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

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

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
建造合同收入确认	
深圳中天精装股份有限公司主要收入来自于按照履约进度确认收入的建造服务合同。按照履约进度确认收入涉及深圳中天精装股份有限公司管理层（以下简称“管理层”）的重大判断和估计，包括对完成的进度、交付的范围以及所需的服务、合同总成本、	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> 我们了解、评价和测试了深圳中天精装股份有限公司与收入及成本确认相关的内部控制。

<p>剩余完工成本、合同总收入和合同风险的估计。此外，由于情况的改变，合同总成本及合同总收入会较原有的估计发生变化（有时可能是重大的）。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、18、27及附注五、35。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 我们获取了重大建造合同，复核关键合同条款，并验证合同预计总收入以及是否满足按照履约进度确认收入。 • 我们抽样检查了相关支持性文件验证已发生的合同成本；执行了截止性测试程序，检查相关合同成本是否被记录在恰当的会计期间。 • 我们复核了管理层于确定预计合同总成本时所采用的编制方法和假设。 • 我们根据已发生成本和预计合同总成本重新计算了重大合同的履约进度及按照履约进度确认的收入。 • 我们对重要合同的毛利率执行了分析性复核程序。 • 我们也复核了收入相关披露的恰当性和充分性。
--	--

应收款项融资及合同资产坏账准备	
<p>2021年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的应收款项融资及合同资产账面价值为人民币2,019,876,635.85元，占资产总额的59.51%，对应坏账准备金额为人民币238,629,431.21元。深圳中天精装股份有限公司根据其历史信用损失经验建立预期信用损失计提矩阵，根据债务人及经济环境的前瞻性因素做出调整。并基于单项和组合为基础评估考虑不同客户的信贷风险特征，计算应收款项融资及合同资产的预期信用损失。计提坏账准备涉及使用重大的会计估计，包括对客户的信用风险、历史还款记录等的考虑。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、5、27及附注五、3、7。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 我们复核了应收款项融资及合同资产减值计提的会计政策，评估政策和预期信用损失计算方法是否符合企业会计准则要求，评估了管理层假设是否可靠以及考虑前瞻性因素的影响。 • 对于按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项融资及合同资产，我们复核了管理层对于信用风险特征组合的设定，并抽样复核了账龄等关键信息，检查了管理层对于应收款项融资及合同资产坏账准备的计算。 • 我们复核了管理层对应收款项融资历史回款情况和合同资产历史结算情况的分析。 • 我们通过检查深圳中天精装股份有限公司明细账及交付证据测试应收款项融资及合同资产账龄以及检查应收账款融资的回款情况和合同资产的结算情况。 • 我们测试资产负债表日后收到的回款及结算情况。 • 我们复核了应收款项融资及合同资产减值相关披露的恰当性和充分性。

以房抵工程款形成的资产的减值	
<p>2021年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的固定资产、其他非流动资产及投资性房地产中来自于业主抵偿应付工程款的房产账面价值为人民币111,790,141.66元。该部分资产的账面价值占总资产比例为3.29%。确定该资产减值金额涉及管理层重大的判断及估计。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、8、9、13、27及附注五、10、11、15。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 我们了解、评价和测试了深圳中天精装股份有限公司与以房抵工程款形成的资产的减值相关的内部控制。 • 我们检查了以房抵工程款形成的资产的减值准备计提的会计政策，评估了管理层所使用的方法的合理性。 • 我们对以房抵工程款形成的资产进行了实地盘点，检查资产实际状态。 • 我们了解了以房抵工程款交易流程，检查了相关交易合同及协议，咨询了外部律师，判断房产归属是否明确，是否不存在潜在处置障碍。 • 我们获取了管理层编制的以房抵工程款形成的资产减值测试表，复核其减值的计算过程。 • 我们获取了相关资产评估报告，评估了资产评估师的资格、专业胜任能力、独立性以及复核评估所采用的可比实例等基础数据，并引入安永内部评估专家检查评估方法、评估时采用的评估单价以及评估结果的合理性。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督深圳中天精装股份有限公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告

告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对深圳中天精装股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳中天精装股份有限公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

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

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

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、资产负债表

注：1、通常情况下，若 2021 年首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目的，则 2020 年 12 月 31 日列按照旧会计准则涉及科目填写；若 2021 年首次执行新会计准则追溯调整前期比较数据的，则 2020 年 12 月 31 日列按照新会计准则涉及科目填写。若存在其他特殊情况的，请按照新会计准则的要求进行披露。

2、不同企业开始执行新租赁准则的时间不同，请上市公司根据自身企业执行新会计准则的实际情况，注意区分下表中的新准则科目和旧准则科目，进行准确填写。

编制单位：深圳中天精装股份有限公司

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	479,890,654.78	686,690,959.69
结算备付金		

拆出资金		
交易性金融资产	433,567,083.33	346,744,842.77
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	0.00	0.00
应收款项融资	1,480,516,454.50	1,395,382,623.29
预付款项	4,740,276.68	3,197,513.01
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	172,437,216.71	91,197,097.30
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	20,981,773.20	12,523,807.03
合同资产	539,360,181.35	295,362,310.70
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,238,519.21	428,734.10
流动资产合计	3,132,732,159.76	2,831,527,887.89
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,638,292.49	2,168,514.15
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,502,077.87	8,733,965.39
固定资产	88,427,413.49	79,678,336.66
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	306,174.59	

无形资产	8,217,704.45	6,219,372.46
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	55,705,849.53	42,562,213.87
其他非流动资产	98,385,523.38	85,093,920.99
非流动资产合计	261,183,035.80	224,456,323.52
资产总计	3,393,915,195.56	3,055,984,211.41
流动负债：		
短期借款	130,273,711.89	292,946,241.48
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	316,529,767.96	30,000,000.00
应付账款	1,025,035,690.51	819,041,854.83
预收款项		
合同负债	52,326,225.44	77,150,335.60
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	103,644,042.80	110,478,645.50
应交税费	25,622,249.25	24,809,781.80
其他应付款	24,074,561.09	17,963,161.90
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	211,412.68	4,951,200.00
其他流动负债	41,502,149.96	55,980,945.89
流动负债合计	1,719,219,811.58	1,433,322,167.00
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款		413,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	112,375.23	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	110,907.90	30,110.35
递延收益	1,500,025.14	1,621,379.22
递延所得税负债		978,040.51
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,723,308.27	3,042,530.08
负债合计	1,720,943,119.85	1,436,364,697.08
所有者权益：		
股本	151,400,000.00	151,400,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	826,281,442.56	826,281,442.56
减：库存股		
其他综合收益	-17,620,835.79	-16,526,524.64
专项储备	7,301,207.61	687,193.24
盈余公积	85,252,723.51	85,252,723.51
一般风险准备		
未分配利润	620,357,537.82	572,524,679.66
归属于母公司所有者权益合计	1,672,972,075.71	1,619,619,514.33
少数股东权益		
所有者权益合计	1,672,972,075.71	1,619,619,514.33
负债和所有者权益总计	3,393,915,195.56	3,055,984,211.41

法定代表人：乔荣健

主管会计工作负责人：毛爱军

会计机构负责人：刘燕

2、利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	2,567,491,364.13	2,564,932,249.64
其中：营业收入	2,567,491,364.13	2,564,932,249.64
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,376,199,915.83	2,332,614,456.34
其中：营业成本	2,205,842,320.53	2,153,140,866.41
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	15,522,922.06	11,816,219.12
销售费用	18,645,245.64	16,369,206.79
管理费用	64,728,977.90	64,287,264.39
研发费用	86,592,264.90	87,520,206.71
财务费用	-15,131,815.20	-519,307.08
其中：利息费用	10,469,221.20	8,244,215.81
利息收入	22,698,600.21	8,624,371.60
加：其他收益	8,021,252.81	7,558,157.19
投资收益（损失以“-”号填列）	11,504,563.70	8,620,166.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-530,221.66	-331,485.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以		

“—”号填列)		
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	-1,177,759.44	4,130,665.47
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-63,890,524.25	-25,072,286.09
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-20,486,353.73	1,041,278.66
资产处置收益(损失以“-”号填列)	2,265,722.04	-1,180,097.82
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	127,528,349.43	227,415,677.36
加:营业外收入		169,707.23
减:营业外支出	103,214.40	16,678.25
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	127,425,135.03	227,568,706.34
减:所得税费用	19,032,276.87	38,737,057.54
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	108,392,858.16	188,831,648.80
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	108,392,858.16	188,831,648.80
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	108,392,858.16	188,831,648.80
2.少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额	-1,094,311.15	-4,812,833.82
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,094,311.15	-4,812,833.82
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		

5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-1,094,311.15	-4,812,833.82
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	-48,109,332.86	-24,612,298.56
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备	47,015,021.71	19,799,464.74
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	107,298,547.01	184,018,814.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	107,298,547.01	184,018,814.98
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.72	1.43
(二) 稀释每股收益	0.72	1.43

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：乔荣健

主管会计工作负责人：毛爱军

会计机构负责人：刘燕

3、现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,283,778,883.27	2,348,114,935.01
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		

向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	123,839,893.56	93,235,890.45
经营活动现金流入小计	2,407,618,776.83	2,441,350,825.46
购买商品、接受劳务支付的现金	1,557,373,060.77	1,816,821,243.32
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	321,958,747.26	308,669,767.30
支付的各项税费	129,426,208.57	97,873,815.92
支付其他与经营活动有关的现金	227,800,507.56	147,466,962.23
经营活动现金流出小计	2,236,558,524.16	2,370,831,788.77
经营活动产生的现金流量净额	171,060,252.67	70,519,036.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	472,000,000.00	687,000,000.00
取得投资收益收到的现金	12,034,785.36	8,951,652.50

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22,865,374.01	7,876,472.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	50,000,000.00	
投资活动现金流入小计	556,900,159.37	703,828,125.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,156,471.84	11,571,774.47
投资支付的现金	560,000,000.00	837,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		110,000,000.00
投资活动现金流出小计	581,156,471.84	961,071,774.47
投资活动产生的现金流量净额	-24,256,312.47	-257,243,649.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		798,082,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	139,994,243.34	130,961,891.97
收到其他与筹资活动有关的现金	1,420,793.69	
筹资活动现金流入小计	141,415,037.03	929,043,891.97
偿还债务支付的现金	374,159,354.21	171,748,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,684,261.28	72,743,346.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,003,093.13	15,905,190.94
筹资活动现金流出小计	450,846,708.62	260,396,737.42
筹资活动产生的现金流量净额	-309,431,671.59	668,647,154.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-162,627,731.39	481,922,542.12

加：期初现金及现金等价物余额	560,370,289.04	78,447,746.92
六、期末现金及现金等价物余额	397,742,557.65	560,370,289.04

4、所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股 本	其他权益工具			资 本 公 积	减： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	小 计		
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年期末余额	151,400,000.00				826,281,442.56		-16,526,524.64	687,193.24	85,252,723.51		572,524,679.66		1,619,951.43	1,619,951.43	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	151,400,000.00				826,281,442.56		-16,526,524.64	687,193.24	85,252,723.51		572,524,679.66		1,619,951.43	1,619,951.43	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-1,094,311.5	6,614,014.37			47,832,858.16		53,352,561.38	53,352,561.38	
（一）综合收益总额							-1,094,311.5				108,392,858.16		107,298,547.8	107,298,547.8	

							5				16		01		01
(二)所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三)利润分配											-60,560,000.00		-60,560,000.00		-60,560,000.00
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-60,560,000.00		-60,560,000.00		-60,560,000.00
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收															

益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备								6,614,014.37					6,614,014.37		6,614,014.37
1. 本期提取								67,161,601.92					67,161,601.92		67,161,601.92
2. 本期使用								-60,547,587.55					-60,547,587.55		-60,547,587.55
(六) 其他															
四、本期期末余额	151,400,000.00				826,281,442.56		-17,620,835.79	7,301,207.61	85,252,723.51		620,357,537.82		1,672,972,075.71		1,672,972,075.71

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
一、上年期末余额	113,550,000.00				75,144,425.9		-11,913,488.67	2,341,681.63	66,369,558.63		474,962,408.96		720,454,603.14		720,454,603.14	
加：会计政策变更							199,797.85				-11,826,213.22		-11,626,415.37		-11,626,415.37	
前																

期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	113,550,000.00			75,144,442.59		-11,713,690.82	2,341,681.63	66,369,558.63		463,136,195.74		708,828,187.77		708,828,187.77
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	37,850,000.00			751,136,999.97		-4,812,833.82	-1,654,488.39	18,883,164.88		109,388,483.92		910,791,326.56		910,791,326.56
(一)综合收益总额						-4,812,833.82				188,831,648.80		184,018,814.98		184,018,814.98
(二)所有者投入和减少资本	37,850,000.00			751,136,999.97								788,986,999.97		788,986,999.97
1. 所有者投入的普通股	37,850,000.00			751,136,999.97								788,986,999.97		788,986,999.97
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三)利润分配								18,883,164.88		-79,443,164.88		-60,560,000.00		-60,560,000.00

1. 提取盈余公积								18,883,164.88									-18,883,164.88											
2. 提取一般风险准备																		-60,560,000.00										-60,560,000.00
3. 对所有者（或股东）的分配																												
4. 其他																												
（四）所有者权益内部结转																												
1. 资本公积转增资本（或股本）																												
2. 盈余公积转增资本（或股本）																												
3. 盈余公积弥补亏损																												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																												
5. 其他综合收益结转留存收益																												
6. 其他																												
（五）专项储备								-1,654,488.39										-1,654,488.39										-1,654,488.39
1. 本期提取								65,817,932.05										65,817,932.05										65,817,932.05
2. 本期使用								-67,										-67,										-67,4

								472,420.44					472,420.44		72,420.44
(六) 其他															
四、本期期末余额	151,400,000.00				826,281,442.56		-16,526,524.64	687,193.24	85,252,723.51			572,524,679.66		1,619,951,433.00	1,619,619,514.33

三、公司基本情况

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

本公司总部位于深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼。

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

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

本公司的最终控制人为乔荣健。

本财务报表业经本公司董事会于2022年4月26日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

无子公司，不适用。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

6、合并财务报表的编制方法

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

10、金融工具

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

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

①收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在

法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

②其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具减值

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

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

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

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

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

(5) 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(6) 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

11、应收票据

请参照金融工具说明。

12、应收账款

请参照金融工具说明。

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

13、应收款项融资

请参照金融工具说明。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，请参照金融工具说明。

15、存货

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

存货按照成本进行初始计量。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

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

16、合同资产

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

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参照金融工具说明。

17、合同成本

18、持有待售资产

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

请参照金融工具说明。

22、长期股权投资

长期股权投资为联营企业的权益性投资。

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

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

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

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进

行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

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

类别	预计残值率	使用寿命	年折旧率
房屋及建筑物	5%	20年	4.75%

24、固定资产

(1) 确认条件

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

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

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

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20年	5%	4.75%
机器机械仪器设备	年限平均法	5年	5%	19%

运输工具	年限平均法	4 年	5%	23.75%
电子及办公设备	年限平均法	3-6 年	5%	15.84%-31.67%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

25、在建工程

26、借款费用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

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

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

本公司使用权资产类别主要为房屋及建筑物。

在租赁期开始日，本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。

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

各项无形资产的使用寿命如下：

类别	使用寿命
软件、专利及其他	10年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能予以资本化：

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

31、长期资产减值

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

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

32、长期待摊费用

33、合同负债

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

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

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示，如企业在转让承诺的商品之前已收取的款项。

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

35、租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

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

36、预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

37、股份支付

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

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

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

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

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

38、优先股、永续债等其他金融工具

39、收入

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

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

(1) 建造合同

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

(2) 提供服务合同

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

(3) 可变对价

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

(4) 质保义务

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

(5) 合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

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

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

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

40、政府补助

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

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

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

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

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

41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

(一) 适用于2020年度

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为经营租赁出租人

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

(二) 自2021年1月1日起适用

1、租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2、单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- (1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- (2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

3、租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司作为出租人和承租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

4、租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

5、租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- (1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- (2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本公司增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：

- (1) 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司调减使用权资产的账面价值，以反映租赁的部分终止或完全终止，部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- (2) 其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

6、短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币五万元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

7、作为出租人

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

(1) 作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

(2) 新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本公司与交易对手方就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁采用简化方法：

- ①减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；
- ②减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额；
- ③综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

(3) 作为承租人

本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧，对于发生的租金减免，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；对于发生的租金延期支付，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

(4) 作为出租人

对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

(2) 融资租赁的会计处理方法

43、其他重要的会计政策和会计估计

(一) 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

(二) 安全生产费

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

(三) 公允价值计量

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量交易性金融资产和应收款项融资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债时，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

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

（四）重大会计判断和估计

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

1、判断

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

（1）经营租赁—作为出租人

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

（2）建造合同履约进度的确定方法

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

（3）业务模式

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

（4）合同现金流量特征

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

2、估计的不确定性

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

（1）预算总成本及建造服务合同的履约进度

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

（2）应收款项融资和合同资产减值

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

值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

(3) 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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

(4) 递延所得税资产

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

(5) 股份支付

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

(6) 固定资产的可使用年限和残值

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

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

(7) 承租人增量借款利率

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

(8) 质量保证

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

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2018年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号--租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求	根据《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》的相关要求，本次会计政策变更无需提交董事会及股东大会审议。	

承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本公司自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，对首次执行日前已存在的合同，选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整 2021 年年初留存收益。		
--	--	--

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	686,690,959.69	686,690,959.69	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	346,744,842.77	346,744,842.77	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	0.00	0.00	
应收款项融资	1,395,382,623.29	1,395,382,623.29	
预付款项	3,197,513.01	3,197,513.01	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	91,197,097.30	91,184,010.12	-13,087.18
其中：应收利息			

应收股利			
买入返售金融资产			
存货	12,523,807.03	12,523,807.03	
合同资产	295,362,310.70	295,362,310.70	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	428,734.10	428,734.10	
流动资产合计	2,831,527,887.89	2,831,514,800.71	-13,087.18
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,168,514.15	2,168,514.15	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	8,733,965.39	8,733,965.39	
固定资产	79,678,336.66	79,678,336.66	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		605,346.39	605,346.39
无形资产	6,219,372.46	6,219,372.46	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	42,562,213.87	42,562,213.87	
其他非流动资产	85,093,920.99	85,093,920.99	
非流动资产合计	224,456,323.52	225,061,669.91	605,346.39
资产总计	3,055,984,211.41	3,056,576,470.62	592,259.21
流动负债：			
短期借款	292,946,241.48	292,946,241.48	
向中央银行借款			

拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	30,000,000.00	30,000,000.00	
应付账款	819,041,854.83	819,041,854.83	
预收款项			
合同负债	77,150,335.60	77,150,335.60	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	110,478,645.50	110,478,645.50	
应交税费	24,809,781.80	24,809,781.80	
其他应付款	17,963,161.90	17,963,161.90	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	4,951,200.00	5,070,268.31	119,068.31
其他流动负债	55,980,945.89	55,980,945.89	
流动负债合计	1,433,322,167.00	1,433,441,235.31	119,068.31
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	413,000.00	413,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		473,190.90	473,190.90
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	30,110.35	30,110.35	
递延收益	1,621,379.22	1,621,379.22	

递延所得税负债	978,040.51	978,040.51	
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,042,530.08	3,515,720.98	473,190.90
负债合计	1,436,364,697.08	1,436,956,956.29	592,259.21
所有者权益：			
股本	151,400,000.00	151,400,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	826,281,442.56	826,281,442.56	
减：库存股			
其他综合收益	-16,526,524.64	-16,526,524.64	
专项储备	687,193.24	687,193.24	
盈余公积	85,252,723.51	85,252,723.51	
一般风险准备			
未分配利润	572,524,679.66	572,524,679.66	
归属于母公司所有者权益合计	1,619,619,514.33	1,619,619,514.33	
少数股东权益			
所有者权益合计	1,619,619,514.33	1,619,619,514.33	0.00
负债和所有者权益总计	3,055,984,211.41	3,056,576,470.62	592,259.21

调整情况说明

本公司自2021年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，对首次执行日前已存在的合同，选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整2021年年初留存收益：

(1) 对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

(2) 对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产；

(3) 本公司对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

(1) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

(2) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

(3) 作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

(4) 首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	686,690,959.69	686,690,959.69	
交易性金融资产	346,744,842.77	346,744,842.77	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资	1,395,382,623.29	1,395,382,623.29	
预付款项	3,197,513.01	3,197,513.01	
其他应收款	91,197,097.30	91,184,010.12	-13,087.18
其中：应收利息			
应收股利			
存货	12,523,807.03	12,523,807.03	
合同资产	295,362,310.70	295,362,310.70	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	428,734.10	428,734.10	
流动资产合计	2,831,527,887.89	2,831,514,800.71	-13,087.18
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,168,514.15	2,168,514.15	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	8,733,965.39	8,733,965.39	
固定资产	79,678,336.66	79,678,336.66	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		605,346.39	605,346.39
无形资产	6,219,372.46	6,219,372.46	
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	42,562,213.87	42,562,213.87	
其他非流动资产	85,093,920.99	85,093,920.99	
非流动资产合计	224,456,323.52	225,061,669.91	605,346.39
资产总计	3,055,984,211.41	3,056,576,470.62	592,259.21
流动负债：			
短期借款	292,946,241.48	292,946,241.48	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	30,000,000.00	30,000,000.00	
应付账款	819,041,854.83	819,041,854.83	
预收款项	0.00		
合同负债	77,150,335.60	77,150,335.60	
应付职工薪酬	110,478,645.50	110,478,645.50	
应交税费	24,809,781.80	24,809,781.80	
其他应付款	17,963,161.90	17,963,161.90	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	4,951,200.00	5,070,268.31	119,068.31
其他流动负债	55,980,945.89	55,980,945.89	
流动负债合计	1,433,322,167.00	1,433,441,235.31	119,068.31
非流动负债：			
长期借款	413,000.00	413,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		473,190.90	473,190.90
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	30,110.35	30,110.35	
递延收益	1,621,379.22	1,621,379.22	

递延所得税负债	978,040.51	978,040.51	
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,042,530.08	3,515,720.98	473,190.90
负债合计	1,436,364,697.08	1,436,956,956.29	592,259.21
所有者权益：			
股本	151,400,000.00	151,400,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	826,281,442.56	826,281,442.56	
减：库存股			
其他综合收益	-16,526,524.64	-16,526,524.64	
专项储备	687,193.24	687,193.24	
盈余公积	85,252,723.51	85,252,723.51	
未分配利润	572,524,679.66	572,524,679.66	
所有者权益合计	1,619,619,514.33	1,619,619,514.33	0.00
负债和所有者权益总计	3,055,984,211.41	3,056,576,470.62	592,259.21

调整情况说明

本公司自2021年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，对首次执行日前已存在的合同，选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整2021年年初留存收益：

(1) 对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

(2) 对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产；

(3) 本公司对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

(1) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

(2) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

(3) 作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

(4) 首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

(4) 2021年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	6%、9%、13%
城市维护建设税	流转税额	5%-7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

2、税收优惠

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

3、其他

无

七、财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	467,266,206.41	674,438,880.18
其他货币资金	12,624,448.37	12,252,079.51
合计	479,890,654.78	686,690,959.69
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	18,177,231.46	15,069,402.17

其他说明

1、于2021年12月31日及2020年12月31日，本公司无存放于境外的货币资金。

2、于2021年12月31日，本公司人民币2,684,103.75元（2020年12月31日：人民币2,102,279.40元）的银行存款存放于江苏溧水农村商业银行股份有限公司机场路支行账户，本公司人民币1,004,273.19元（2020年12月31日：人民币715,043.26元）的银行存款存放于上海浦东发展银行南宁青秀支行账户，本公司人民币964,126.15元（2020年12月31日：无）的银行存款存放于遵义新蒲长征村镇银行股份有限公司账户，本公司人民币900,280.00元（2020年12月31日：无）的银行存款存放于

长沙银行股份有限公司暮云支行账户，因户内资金专项指定使用的约定，不可随意支取。

3、于2021年12月31日，本公司银行存款余额中包含根据定期存款利率计提但尚不可收取的存款利息人民币3,970,865.67元（2020年12月31日：人民币1,251,268.48元）。

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

5、于2021年12月31日，本公司人民币4,977,619.92元（2020年12月31日：人民币5,328,006.00元）的银行存款因作为保函保证金、人民币7,646,828.33元（2020年12月31日：人民币3,667,330.56元）的银行存款因作为农民工工资保证金而被限制用途。于2021年12月31日，本公司人民币0.12元（2020年12月31日：人民币3,256,742.95元）的银行存款因作为应收票据支付业务保证金而被限制用途。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	433,567,083.33	346,744,842.77
其中：		
其中：		
合计	433,567,083.33	346,744,842.77

其他说明：

截至2021年12月31日，本公司持有的尚未赎回的理财产品本金共计人民币430,000,000.00元（2020年12月31日：人民币342,000,000.00元），公允价值共计人民币433,567,083.33元（2020年12月31日：人民币346,744,842.77元）。

于2020年12月31日，本公司持有的尚未赎回的理财产品共计人民币342,000,000.00元已于本年全部收回。

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

4、应收票据

（1）应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

单位：元

类别	期末余额				账面价值	期初余额				
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比		金额	比例	金额	计提比	

				例					例	
其中：										
其中：										

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

 适用 不适用**(3) 期末公司已质押的应收票据**

单位：元

项目	期末已质押金额

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										
合计	0.00		0.00		0.00	0.00		0.00		0.00

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
合计	0.00

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**6、应收款项融资**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	1,329,700,983.91	1,274,933,796.45
应收票据	150,815,470.59	120,448,826.84
合计	1,480,516,454.50	1,395,382,623.29

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

√ 适用 □ 不适用

项目	期末原值	公允价值变动	坏账准备	期末余额
应收账款	1,536,448,272.56	-18,008,804.39	-188,738,484.26	1,329,700,983.91
应收票据	169,776,253.32	-2,721,590.66	-16,239,192.07	150,815,470.59
合计	1,706,224,525.88	-20,730,395.05	-204,977,676.33	1,480,516,454.50

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

√ 适用 □ 不适用

其他说明：

(1) 应收账款										
①应收账款分类披露										
类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	133,903,133.24	8.72%	30,178,041.09	22.54%	103,725,092.15	7,877,538.16	0.55%	7,877,538.16	100%	-
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,402,545,139.32	91.28%	158,560,443.17	11.31%	1,243,984,696.15	1,427,020,328.63	99.45%	135,308,667.28	9.48%	1,291,711,661.35
其中：										
合计	1,536,448,272.56	100%	188,738,484.26		1,347,709,788.30	1,434,897,866.79	100%	143,186,205.44		1,291,711,661.35

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融创中国控股有限公司	100,943,438.72	12,927,003.87	13%	资金紧张或运营困难
恒大地产集团有限公司	475,479.93	475,479.93	100%	资金紧张或运营困难
花样年集团（中国）有限公司	3,282,041.47	656,408.29	20%	资金紧张或运营困难
华夏幸福基业股份有限公司	4,506,431.26	2,253,215.63	50%	资金紧张或运营困难
蓝光投资控股集团有限公司	4,739,788.76	1,421,936.63	30%	资金紧张或运营困难
上海三盛城市建设发展（集团）有限公司	3,848,483.09	3,848,483.09	100%	资金紧张或运营困难
新力控股（集团）有限公司	852,563.55	852,563.55	100%	资金紧张或运营困难
阳光城集团股份有限公司	13,974,557.72	6,462,601.36	46%	资金紧张或运营困难
其他	1,280,348.74	1,280,348.74	100%	资金紧张或运营困难
合计	133,903,133.24	30,178,041.09	--	--

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）	899,592,342.21	44,979,617.11	5%
1至2年	292,460,829.88	29,246,082.99	10%
2至3年	149,249,752.92	44,774,925.88	30%
3至4年	38,717,628.47	18,584,461.67	48%
4至5年	7,377,287.22	5,828,056.90	79%
5年以上	15,147,298.62	15,147,298.62	100%
合计	1,402,545,139.32	158,560,443.17	11.31%

按账龄披露：	
账龄	账面余额
1年以内（含1年）	975,914,944.96
1至2年	323,245,690.05
2至3年	167,355,678.99
3年以上合计	69,931,958.56
3至4年	45,650,322.67
4至5年	7,378,508.60
5年以上	16,903,127.29
合计	1,536,448,272.56

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款坏账准备	143,186,205.44	96,303,258.13	50,750,979.31			188,738,484.26
合计	143,186,205.44	96,303,258.13	50,750,979.31			188,738,484.26

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	收回方式
威海宝滩旅游发展有限公司	2,748,706.33	以房抵债
合计	2,748,706.33	

③按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
万科企业股份有限公司	437,022,767.15	28.44%	57,300,258.84
美的置业集团有限公司	111,969,670.68	7.29%	10,769,773.05
融创中国控股有限公司	100,943,438.72	6.57%	12,927,003.87
中国保利集团有限公司	96,920,571.45	6.31%	9,198,365.17
星河集团控股有限公司	85,975,818.47	5.60%	6,400,536.20
合计	832,832,266.47	54.21%	96,595,937.14

(2) 应收票据

①应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	232,522.93	2,699,200.00
商业承兑票据	169,543,730.39	126,894,412.74
公允价值变动	-2,721,590.66	-2,665,105.26
坏账准备	-16,239,192.07	-6,479,680.64
合计	150,815,470.59	120,448,826.84

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据	102,708,326.11	60.50%	12,885,795.71	12.55%	87,995,860.50					
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	67,067,927.21	39.50%	3,353,396.36	5.00%	62,819,610.09	129,593,612.74	100%	6,479,680.64	5.00%	120,448,826.84
其中：										
合计	169,776,253.32		16,239,192.07		150,815,470.59	129,593,612.74		6,479,680.64		120,448,826.84

按组合计提坏账准备			
名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收票据	67,067,927.21	3,353,396.36	5%
合计	67,067,927.21	3,353,396.36	--

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收票据	6,479,680.64	16,239,192.07	6,479,680.64			16,239,192.07
合计	6,479,680.64	16,239,192.07	6,479,680.64			16,239,192.07

③期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		
商业承兑票据		2,095,270.96
合计	-	2,095,270.96

期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据-华夏幸福	1,034,356.74
商业承兑票据-恒大	726,118.70
合计	1,760,475.44

期末公司已质押的应收票据	
项目	期末已质押金额
银行承兑票据	
商业承兑票据	47,437,791.40
合计	47,437,791.40

于2021年12月31日，本公司已质押的商业承兑汇票为人民币47,437,791.40元，用于开立浙商银行国内信用证人民币69,800,000.00元。

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	4,205,722.70	88.72%	3,158,715.07	98.79%
1 至 2 年	534,553.98	11.28%	38,797.94	1.21%
合计	4,740,276.68	--	3,197,513.01	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付账款余额合计数的比例 (%)
深圳市建业建筑劳务服务有限公司	第三方	1,241,269.37	25.05%
深圳市陆建装建筑劳务有限公司	第三方	479,393.77	9.68%
苏州彦瑶机电工程有限公司	第三方	345,889.20	6.98%
中建劳务分包(深圳)有限公司	第三方	231,274.22	4.67%
鹤山市沙坪镇喜来宝家具厂	第三方	215,761.41	4.35%
合计		2,513,587.97	50.73%

其他说明：

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	172,437,216.71	91,184,010.12
合计	172,437,216.71	91,184,010.12

(1) 应收利息**1) 应收利息分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 坏账准备计提情况 适用 不适用**(2) 应收股利****1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况 适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	90,905,710.27	29,041,839.64
代业主垫付款	50,874,090.95	46,683,086.64
备用金及其他	37,522,990.04	21,202,844.57
应收出售房屋款	10,284,005.00	2,840,172.00
合计	189,586,796.26	99,767,942.85

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	2,182,567.31	6,388,278.24		8,570,845.55
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-188,081.47	188,081.47		0.00
--转入第三阶段				0.00
--转回第二阶段				0.00
--转回第一阶段				0.00
本期计提	2,945,550.23	9,374,692.21		12,320,242.44
本期转回	-1,990,248.60	-1,751,259.84		-3,741,508.44
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2021 年 12 月 31 日余额	2,949,787.47	14,199,792.08		17,149,579.55

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
----	------

1 年以内（含 1 年）	155,507,378.66
1 至 2 年	24,556,439.63
2 至 3 年	6,511,572.81
3 年以上	3,011,405.16
3 至 4 年	1,390,463.44
4 至 5 年	1,119,810.04
5 年以上	501,131.68
合计	189,586,796.26

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账准备	8,570,845.55	12,320,242.44	-3,741,508.44			17,149,579.55
合计	8,570,845.55	12,320,242.44	-3,741,508.44			17,149,579.55

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的	坏账准备期末余额

				比例	
融创西南房地产开发(集团)有限公司	保证金及押金	30,000,000.00	1 年以内	15.82%	3,000,000.00
无锡富旺投资有限公司	保证金及押金	22,084,434.31	1 年以内	11.65%	2,208,443.43
深圳市西城房地产开发有限公司	代业主垫付款项	4,793,061.90	3 年以内	2.53%	610,212.55
福州宇冠置业有限公司	保证金及押金	4,000,000.00	1 年以内	2.11%	200,000.00
佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	应收出售房屋款	3,859,037.00	1 年以内	2.04%	192,951.85
合计	--	64,736,533.21	--	34.15%	6,211,607.83

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	20,981,773.20		20,981,773.20	12,523,807.03		12,523,807.03
合计	20,981,773.20		20,981,773.20	12,523,807.03		12,523,807.03

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

10、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	507,136,068.75	27,064,168.13	480,071,900.62	270,925,650.74	10,837,026.03	260,088,624.71
一年以内到期的应收质保金	65,875,867.48	6,587,586.75	59,288,280.73	39,192,984.43	3,919,298.44	35,273,685.99
合计	573,011,936.23	33,651,754.88	539,360,181.35	310,118,635.17	14,756,324.47	295,362,310.70

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
已完工未结算资产	25,526,141.56	9,298,999.46		
一年以内到期的应收质保金	6,587,586.75	3,919,298.44		
合计	32,113,728.31	13,218,297.90		--

其他说明：

11、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	235,524.30	428,734.10
待结转可转债发行费用	1,002,994.91	
合计	1,238,519.21	428,734.10

其他说明：

14、债权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	—	—	—	—
在本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	—	—	—	—
在本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	—	—	—	—
在本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳市创点数科技术有限公司(“创点数科”)	2,168,514.15			-530,221.66						1,638,292.49	
小计	2,168,514.15			-530,221.66						1,638,292.49	
合计	2,168,514.15			-530,221.66						1,638,292.49	

其他说明

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

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

20、投资性房地产**(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	11,611,559.01			11,611,559.01
2.本期增加金额	452,051.50			452,051.50
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	452,051.50			452,051.50
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	12,063,610.51			12,063,610.51
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	2,591,543.64			2,591,543.64
2.本期增加金额	683,939.02			683,939.02
(1) 计提或摊销	565,840.60			565,840.60
(2) 固定资产转入	118,098.42			118,098.42
3.本期减少金额				
(1) 处置				

(2) 其他转出			
4.期末余额	3,275,482.66		3,275,482.66
三、减值准备			
1.期初余额	286,049.98		286,049.98
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	286,049.98		286,049.98
四、账面价值			
1.期末账面价值	8,502,077.87		8,502,077.87
2.期初账面价值	8,733,965.39		8,733,965.39

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

1、 这些投资性房地产为佛山市禅城区季华五路55号402、403、404房、九江中航城1期商铺1#107房(复式)、1#108房、广州万科金域华庭自编A3栋7层713房、佛山万科金色领域广场1座3503房等七处房产，于2021年12月31日账面价值为人民币8,502,077.87元（2020年12月31日：人民币8,733,965.39元），均为本公司通过以房抵工程款方式取得的房产。这些投资性房地产是以经营租赁的形式租给第三方的房产。自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算。截至2021年12月31日止，这些投资性房地产已办妥产权证书。

2、于2021年12月31日，本公司无抵押的投资性房地产及固定资产。

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	88,427,413.49	79,678,336.66
合计	88,427,413.49	79,678,336.66

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	机器机械仪器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	104,271,960.45	13,800.00	17,993,851.69	3,324,903.78	125,604,515.92
2.本期增加金额	15,078,750.52		4,107,484.23	2,185,033.51	21,371,268.26
(1) 购置	15,078,750.52		4,107,484.23	2,185,033.51	21,371,268.26
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	5,612,845.18			14,288.00	5,627,133.18
(1) 处置或报废	5,160,793.68			14,288.00	5,175,081.68
(2) 转出至投资性房地产	452,051.50				452,051.50
4.期末余额	113,737,865.79	13,800.00	22,101,335.92	5,495,649.29	141,348,651.00
二、累计折旧					
1.期初余额	31,905,390.44	655.50	11,587,725.35	2,432,407.97	45,926,179.26
2.本期增加金额	5,193,919.18	1,311.00	2,800,738.46	831,588.20	8,827,556.84
(1) 计提	5,193,919.18	1,311.00	2,800,738.46	831,588.20	8,827,556.84
3.本期减少金额	1,861,632.66			13,573.60	1,875,206.26
(1) 处置或报废	1,743,534.24			13,573.60	1,757,107.84
(2) 转出至投资性房地产	118,098.42				118,098.42
4.期末余额	35,237,676.96	1,966.50	14,388,463.81	3,250,422.57	52,878,529.84
三、减值准备					
1.期初余额					

2.本期增加金额	42,707.67				42,707.67
(1) 计提	42,707.67				42,707.67
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	42,707.67				42,707.67
四、账面价值					
1.期末账面价值	78,457,481.16	11,833.50	7,712,872.11	2,245,226.72	88,427,413.49
2.期初账面价值	72,366,570.01	13,144.50	6,406,126.34	892,495.81	79,678,336.66

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	22,049,886.94	1,418,083.28	42,707.67	20,589,095.99	

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	2,814,836.99

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
梅林颂德花园 2 栋 2808 房	327,043.32	政府人才住房
梅林颂德花园 2 栋 404 房	269,599.61	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 801 房	377,527.08	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 802 房	377,483.57	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 803 房	252,839.84	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 804 房	368,504.62	政府人才住房

平湖坤宜福苑 5 栋 2907 房	459,511.66	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2908 房	285,325.31	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2909 房	425,981.69	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2910 房	426,030.94	政府人才住房
西安融创观澜壹号小区 10 号楼 20101 室	816,148.08	产权证办理中
西安融创观澜壹号小区 10 号楼 20201 室	819,766.55	产权证办理中
长沙旭辉时代花园 1-1004	406,372.32	产权证办理中
长沙旭辉时代花园 1-1005	406,372.32	产权证办理中
长沙旭辉时代花园 1-1006	406,372.32	产权证办理中
长沙旭辉时代花园 1-1007	406,372.32	产权证办理中
惠州市中惠玥园 5 号商住楼 2302 号房	700,744.11	产权证办理中
济南万科金域华府商铺 9#1-215	2,945,775.40	产权证办理中
青岛中海海岸雅园项目商品房 36-60	1,526,563.46	产权证办理中
合计	12,004,334.52	

其他说明

本公司管理层认为本公司有权合法、有效地占用并使用上述房屋，并且本公司管理层认为上述事项不会对本公司于2021年12月31日及2020年12月31日的整体财务状况构成任何重大不利影响。

(5) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因

其他说明

(4) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

单位：元

项目	房屋租赁	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	605,346.39	605,346.39
2.本期增加金额	295,709.88	295,709.88
3.本期减少金额	26,583.20	26,583.20
4.期末余额	874,473.07	874,473.07
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	581,590.08	581,590.08
(1) 计提	581,590.08	581,590.08
3.本期减少金额	13,291.60	13,291.60
(1) 处置	13,291.60	13,291.60
4.期末余额	568,298.48	568,298.48
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	306,174.59	306,174.59
2.期初账面价值	605,346.39	605,346.39

其他说明：

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	商标权	其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额		276,789.19		30,000.00	10,182,294.15	10,489,083.34
2.本期增加金额		56,500.00			3,189,593.31	3,246,093.31
(1) 购置		56,500.00			3,189,593.31	3,246,093.31
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额		333,289.19		30,000.00	13,371,887.46	13,735,176.65
二、累计摊销						
1.期初余额		110,505.20		16,500.00	4,142,705.68	4,269,710.88
2.本期增加金额		32,859.10		3,000.00	1,211,902.22	1,247,761.32
(1) 计提		32,859.10		3,000.00	1,211,902.22	1,247,761.32
3.本期减少金额						
(1) 处置						

4.期末余额		143,364.30		19,500.00	5,354,607.90	5,517,472.20
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值		189,924.89		10,500.00	8,017,279.56	8,217,704.45
2.期初账面价值		166,283.99		13,500.00	6,039,588.47	6,219,372.46

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 87.89%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
无		

其他说明：

1、于2021年12月31日及2020年12月31日，本公司均无未办妥产权证书的无形资产。

2、于2021年12月31日及2020年12月31日，本公司均不存在可收回金额低于账面价值的无形资产，无需计提无形资产减值准备。

27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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
		企业合并形成的		处置		
合计						

(2) 商誉减值准备

单位：元

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
		计提		处置		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收款项融资公允价值变动-信用减值准备	204,977,676.33	30,746,651.45	149,665,886.08	22,449,882.91
应收款项融资公允价值变动-其他	20,730,395.05	3,109,559.26	19,442,970.16	2,916,445.53
应付暂估款	77,949,961.76	11,692,494.26	67,201,917.97	10,080,287.70
坏账准备	51,015,683.87	7,652,352.58	23,541,519.46	3,531,227.92
应付职工薪酬	21,212,672.96	3,181,900.94	20,798,455.63	3,119,768.34
其他非流动资产减值准备	2,708,019.26	406,202.89	1,159,803.61	173,970.54
递延收益	1,500,025.14	225,003.77	1,621,379.22	243,206.88
租赁负债	323,787.91	48,568.19		
投资性房地产减值准备	286,049.98	42,907.50	286,049.98	42,907.50
预计负债	110,907.90	16,636.19	30,110.35	4,516.55
固定资产减值准备	42,707.67	6,406.15		
合计	380,857,887.83	57,128,683.18	283,748,092.46	42,562,213.87

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产折旧的税法和会计准则差异	8,971,432.92	1,345,714.94	6,324,541.98	948,681.30
使用权资产	306,174.59	45,926.19		
免租期租金收入确认的税法和会计准则差异	207,950.13	31,192.52	195,728.07	29,359.21
合计	9,485,557.64	1,422,833.65	6,520,270.05	978,040.51

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	1,422,833.65	55,705,849.53		42,562,213.87
递延所得税负债	1,422,833.65			978,040.51

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注

其他说明：

31、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购房款	84,646,605.19	1,947,637.39	82,698,967.80	74,241,279.10	684,809.00	73,556,470.10
预付软件款	1,100,000.00		1,100,000.00	2,359,802.00		2,359,802.00
预付购车款	139,300.00		139,300.00	152,751.23		152,751.23
到期日在一年以上的应收质保金	15,207,637.45	760,381.87	14,447,255.58	9,499,892.27	474,994.61	9,024,897.66
合计	101,093,542.64	2,708,019.26	98,385,523.38	86,253,724.60	1,159,803.61	85,093,920.99

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		12,143,037.30
保证借款		100,803,204.18
信用借款	128,178,440.93	100,000,000.00
保证及抵押借款		80,000,000.00
未终止确认的商票贴现款	2,095,270.96	
合计	130,273,711.89	292,946,241.48

短期借款分类的说明：

1、于2021年12月31日，上述借款的年利率为3.40%至4.05%（2020年12月31日：2.70%至8.26%）。

2、于2021年12月31日，本公司短期借款人民币128,178,440.93元（2020年12月31日：人民币100,000,000.00元）为信用借款，无担保及抵押物。

3、于2021年12月31日，本公司未终止确认的已贴现但在资产负债表日尚未到期的商业承兑汇票为人民币2,095,270.96元，确认短期借款人民币2,095,270.96元。

于2020年12月31日，本公司和第三方保理公司达成应收账款保理安排并将人民币1,765,130.83元的应收账款质押给第三方保理公司，用于取得短期借款人民币1,765,130.83元。本公司已质押的商业承兑汇票为人民币10,377,906.47元，用于取得短期借款人民币10,377,906.47元。

4、于2020年12月31日，本公司短期借款人民币80,000,000.00元以账面价值为人民币3,173,444.34元的固定资产和人民币4,307,226.04元的投资性房地产抵押及乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得。于2021年12月31日，本公司已归还该笔借款。

5、于2020年12月31日，本公司短期借款人民币100,803,204.18元以乔荣健和曹秀萍的个人信用担保取得。于2021年12月31日，本公司已归还该笔借款。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	91,729,767.96	30,000,000.00
国内信用证等其他银行票据	224,800,000.00	
合计	316,529,767.96	30,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
劳务分包款	519,825,193.84	401,795,197.22
材料款	300,696,792.08	284,893,114.11
预计负债	77,949,961.76	67,201,917.97
分包工程款	96,109,853.49	35,943,310.97
其他	30,453,889.34	29,208,314.56
合计	1,025,035,690.51	819,041,854.83

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市中泰建筑劳务有限公司	13,507,035.24	尚未到付款期
深圳市陆建装建筑劳务有限公司	11,707,672.93	尚未到付款期
中建劳务分包（深圳）有限公司	9,891,204.99	尚未到付款期
深圳市川金建筑劳务有限公司	5,867,275.25	尚未到付款期
深圳市艾力威尔新材料技术有限公司	3,755,899.93	尚未到付款期
合计	44,729,088.34	--

其他说明：

37、预收款项**(1) 预收款项列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	11,991,961.38	9,325,366.22
建造合同形成的负债	40,334,264.06	67,824,969.38
合计	52,326,225.44	77,150,335.60

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
建造合同形成的负债	-27,490,705.32	因工期紧张的项目较少，提前办理结算的项目减少所致
合计	-27,490,705.32	——

39、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	110,478,645.50	269,202,226.77	276,036,829.47	103,644,042.80
二、离职后福利-设定提存计划		20,910,017.19	20,910,017.19	
三、辞退福利		327,534.72	327,534.72	
合计	110,478,645.50	290,439,778.68	297,274,381.38	103,644,042.80

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	110,478,645.50	242,630,248.59	249,464,851.29	103,644,042.80
2、职工福利费		3,702,227.81	3,702,227.81	
3、社会保险费		9,072,310.54	9,072,310.54	
其中：医疗保险费		8,166,730.44	8,166,730.44	
工伤保险费		242,965.40	242,965.40	
生育保险费		662,614.70	662,614.70	
4、住房公积金		8,904,523.81	8,904,523.81	
5、工会经费和职工教育经费		4,892,916.02	4,892,916.02	
合计	110,478,645.50	269,202,226.77	276,036,829.47	103,644,042.80

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		20,640,775.91	20,640,775.91	
2、失业保险费		269,241.28	269,241.28	
合计		20,910,017.19	20,910,017.19	

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	6,832,142.69	5,097,430.39
企业所得税	13,903,126.81	16,281,027.63
个人所得税	4,049,465.01	2,441,380.35
城市维护建设税	472,028.86	566,621.74
教育费附加	202,298.08	243,312.05
地方教育费附加	134,865.39	180,009.64

房产税及其他	28,322.41	
合计	25,622,249.25	24,809,781.80

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	24,074,561.09	17,963,161.90
合计	24,074,561.09	17,963,161.90

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	6,992,654.96	6,248,356.18
预提费用	2,601,116.55	4,438,327.00
处置抵工程款房产的预收定金	2,798,651.82	865,000.00
应付中介机构费	905,660.38	800,000.00
各类押金及保证金	3,314,148.91	822,539.70
其他	7,462,328.47	4,788,939.02

合计	24,074,561.09	17,963,161.90
----	---------------	---------------

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		4,951,200.00
一年内到期的租赁负债	211,412.68	119,068.31
合计	211,412.68	5,070,268.31

其他说明：

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	41,502,149.96	55,980,945.89
合计	41,502,149.96	55,980,945.89

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计	--	--	--							

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证及抵押借款		5,364,200.00
一年内到期的长期借款		-4,951,200.00
合计		413,000.00

长期借款分类的说明：

1、于2020年12月31日，上述借款的年利率均为4.90%，按照实际提款日中国人民银行公布施行的五年期贷款基准利率，每12个月浮动一次。

2、于2020年12月31日，本公司长期借款（含一年内到期的长期借款）以账面价值为人民币58,432,878.21元的深业泰然大厦八层办公楼抵押及股东乔荣健信用保证取得，截至2021年12月31日，本公司长期借款已全部偿还完毕，房产抵押及信用保证也一并解除。

3、于2021年12月31日及2020年12月31日，本公司均无已逾期未偿还的借款。

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计	--	--	--							

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋租赁负债	112,375.23	473,190.90
合计	112,375.23	473,190.90

其他说明

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

(2) 专项应付款

单位：元

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

其他说明：

49、长期应付职工薪酬**(1) 长期应付职工薪酬表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
待执行的亏损合同	110,907.90	30,110.35	
合计	110,907.90	30,110.35	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,621,379.22		121,354.08	1,500,025.14	总部企业-购置办公用房支持
合计	1,621,379.22		121,354.08	1,500,025.14	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
总部企业-购置办公用房支持	1,621,379.22			121,354.08			1,500,025.14	与资产相关

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	151,400,000.00						151,400,000.00

其他说明：

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	825,302,818.56			825,302,818.56
股份支付	978,624.00			978,624.00
合计	826,281,442.56			826,281,442.56

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	-16,526,524.64	-1,094,311.15				-1,094,311.15		-17,620,835.79
应收款项融资公允价值变动	-141,035,944.49	-48,109,332.86				-48,109,332.86		-189,145,277.35
应收款项融资损失准备	124,509,419.85	47,015,021.71				47,015,021.71		171,524,441.56
其他综合收益合计	-16,526,524.64	-1,094,311.15				-1,094,311.15		-17,620,835.79

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	687,193.24	67,161,601.92	60,547,587.55	7,301,207.61
合计	687,193.24	67,161,601.92	60,547,587.55	7,301,207.61

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

2、主要系安全生产费计提增加所致。

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	85,252,723.51			85,252,723.51
合计	85,252,723.51			85,252,723.51

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	572,524,679.66	474,962,408.96
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-11,826,213.22
调整后期初未分配利润	572,524,679.66	463,136,195.74
加：本期归属于母公司所有者的净利润	108,392,858.16	188,831,648.80
减：提取法定盈余公积		18,883,164.88
应付普通股股利	60,560,000.00	60,560,000.00
期末未分配利润	620,357,537.82	572,524,679.66

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,566,840,468.56	2,205,093,903.89	2,564,362,364.53	2,152,469,878.71
其他业务	650,895.57	748,416.64	569,885.11	670,987.70
合计	2,567,491,364.13	2,205,842,320.53	2,564,932,249.64	2,153,140,866.41

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
商品类型				
其中：				
按经营地区分类				
其中：				
市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计				

与履约义务相关的信息：

建造服务

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

提供服务

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常在工程结算后10天内支付。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,577,964,982.94 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明

营业收入列示如下：		
	2021年	2020年
与客户之间的合同产生的收入	2,566,840,468.56	2,564,362,364.53
租赁收入	650,895.57	569,885.11
合计	2,567,491,364.13	2,564,932,249.64

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

报告分部	2021年	2020年
主要经营地区		
中国	2,566,840,468.56	2,564,362,364.53
主要产品类型		
住宅批量精装修业务	2,555,746,302.38	2,495,054,394.34
非住宅批量精装修业务	4,091,626.64	64,330,283.74
设计业务	7,002,539.54	4,977,686.45
合计	2,566,840,468.56	2,564,362,364.53

收入确认时间：

在某一时段内确认收入	2021年	2020年
住宅批量精装修业务	2,555,746,302.38	2,495,054,394.34
非住宅批量精装修业务	4,091,626.64	64,330,283.74
设计业务	7,002,539.54	4,977,686.45
合计	2,566,840,468.56	2,564,362,364.53

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2021年	2020年
住宅批量精装修业务	64,064,747.35	93,141,114.85
非住宅批量精装修业务	208,729.32	4,469,754.38
合计	64,273,476.67	97,610,869.23

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	7,468,626.13	5,546,462.03
教育费附加	3,200,839.77	2,377,055.16
资源税		0.00
房产税	986,386.25	713,239.66
土地使用税	8,790.04	7,710.64
车船使用税	56,575.00	55,307.95
印花税	1,524,612.30	1,417,370.49
其他	2,277,092.57	1,699,073.19
合计	15,522,922.06	11,816,219.12

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,665,639.07	13,270,074.75
办公及差旅费	1,440,398.57	1,310,865.88
展览及广告宣传费	558,131.90	563,894.50
其他	1,981,076.10	1,224,371.66
合计	18,645,245.64	16,369,206.79

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	47,651,445.18	48,479,324.38
折旧及摊销	5,799,313.73	5,244,745.11
咨询及中介机构费	1,195,401.88	1,190,903.31
办公及差旅费	6,009,396.10	4,699,486.10
业务招待费	534,077.79	742,636.51
其他	3,539,343.22	3,930,168.98
合计	64,728,977.90	64,287,264.39

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	37,855,898.57	34,024,793.97
直接材料	42,387,924.64	50,214,412.51
折旧及摊销	2,089,287.39	1,687,778.45
其他	4,259,154.30	1,593,221.78
合计	86,592,264.90	87,520,206.71

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	10,469,221.20	8,244,215.81
减：利息收入	22,698,600.21	8,624,371.60
金融机构手续费	-2,902,436.19	-139,151.29
合计	-15,131,815.20	-519,307.08

其他说明：

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
高新技术企业认定奖		3,153,300.00
综合贡献支持	350,000.00	1,250,000.00
企业研发资助	722,800.00	881,400.00
个人所得税手续费返还	453,951.06	608,491.15
经济贡献支持		500,000.00
创意设计作品获奖支持	300,000.00	400,000.00
产业转型升级补助		350,000.00
失业保险稳岗补贴	52,447.67	172,411.96
总部企业-购置办公用房支持	121,354.08	121,354.08
就业招新岗前培训补助		67,400.00

人才奖励支持		28,800.00
境内上市补贴	6,015,700.00	
其他	5,000.00	25,000.00
合计	8,021,252.81	7,558,157.19

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-530,221.66	-331,485.85
处置交易性金融资产取得的投资收益	12,034,785.36	8,951,652.50
合计	11,504,563.70	8,620,166.65

其他说明：

69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-1,177,759.44	4,130,665.47
合计	-1,177,759.44	4,130,665.47

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-8,578,734.00	-1,778,798.16
应收款项融资坏账损失	-55,311,790.25	-23,293,487.93
其他非流动资产减值损失		
预付账款坏账损失		
合计	-63,890,524.25	-25,072,286.09

其他说明：

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
四、投资性房地产减值损失		-286,049.98
五、固定资产减值损失	-42,707.67	
十二、合同资产减值损失	-18,895,430.41	1,608,523.62
十三、其他	-1,548,215.65	-281,194.98
合计	-20,486,353.73	1,041,278.66

其他说明：

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	3,890,763.55	232,562.18
其他非流动资产处置收益/损失	-1,625,041.51	-1,412,660.00
合计	2,265,722.04	-1,180,097.82

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其他		169,707.23	
合计		169,707.23	

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否 影响当年 盈亏	是否特殊 补贴	本期发生 金额	上期发生 金额	与资产相 关/与收益 相关

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	100,000.00		100,000.00

其他支出	3,214.40	16,678.25	3,214.40
合计	103,214.40	16,678.25	103,214.40

其他说明：

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	32,960,839.30	42,280,403.13
递延所得税费用	-13,928,562.43	-3,543,345.59
合计	19,032,276.87	38,737,057.54

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	127,425,135.03
按法定/适用税率计算的所得税费用	31,856,283.76
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,818,597.83
安全生产费的影响	1,653,503.59
研发费用加计扣除的影响	-3,740,479.13
优惠税率的影响	-12,688,184.60
归属联营企业的损益	132,555.42
所得税费用	19,032,276.87

其他说明

本公司所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

77、其他综合收益

详见附注 57。

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收回的押金和保证金	64,998,667.21	40,426,672.85
收到的应收账款保理及应收票据贴现利息	30,296,414.00	37,003,614.99
政府补助	7,927,135.82	7,473,312.58
利息收入	19,979,003.02	7,694,703.12
租赁收入	638,673.51	538,715.22
其他		98,871.69
合计	123,839,893.56	93,235,890.45

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的押金和保证金	117,900,837.32	37,440,756.52
支付的应收账款保理及应收票据贴现利息	30,797,426.05	40,120,104.63
管理费用	10,820,039.66	10,515,471.08
销售费用	3,979,606.57	3,099,132.04
研发费用	46,481,309.46	51,805,960.29
其他	17,821,288.50	4,485,537.67
合计	227,800,507.56	147,466,962.23

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
三个月以上定期存款的减少	50,000,000.00	
合计	50,000,000.00	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
三个月以上定期存款的增加		110,000,000.00
合计		110,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
中登退回多付股利分红款	1,420,793.69	
合计	1,420,793.69	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
上市中介费用		15,905,190.94
租赁付款	582,299.44	
其他	1,420,793.69	
合计	2,003,093.13	15,905,190.94

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	108,392,858.16	188,831,648.80
加：资产减值准备	84,376,877.98	24,031,007.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,393,397.44	8,483,621.37
使用权资产折旧	581,590.08	
无形资产摊销	1,247,761.32	1,032,954.84
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-2,265,722.04	1,180,097.82
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		

公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	1,177,759.44	-4,130,665.47
财务费用（收益以“—”号填列）	2,952,626.31	2,445,634.13
投资损失（收益以“—”号填列）	-11,504,563.70	-8,620,166.65
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-12,950,521.93	-2,924,735.72
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-978,040.51	-618,609.87
存货的减少（增加以“—”号填列）	-8,457,966.17	368,528,826.95
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-267,521,178.26	-431,004,643.08
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	522,894,661.24	235,057,189.70
其他	-256,279,286.69	-311,773,123.56
经营活动产生的现金流量净额	171,060,252.67	70,519,036.69
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	397,742,557.65	560,370,289.04
减：现金的期初余额	560,370,289.04	78,447,746.92
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-162,627,731.39	481,922,542.12

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	397,742,557.65	560,370,289.04
可随时用于支付的银行存款	397,742,557.65	560,370,289.04
三、期末现金及现金等价物余额	397,742,557.65	560,370,289.04

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	18,177,231.46	见注 1
固定资产	3,569,847.64	见注 2
应收款项融资	49,533,062.36	见注 3
合计	71,280,141.46	--

其他说明：

注1、受限的货币资金

项目	金额
农民工工资保证金	7,646,828.33
保函保证金	4,977,619.92
业务保证金	0.12
专项使用账户	5,552,783.09
合计	18,177,231.46

注2：（1）于2021年12月31日，账面价值分别为人民币3,569,847.64元（2020年12月31日：人民币3,800,201.08元）的固定资产为公司根据《福田区企业人才住房配售管理办法》申购的人才保障住房，该房屋不得出租、出借或转让给公司以外的人员居住，申请租住人才用房的公司员工需满足上述管理办法中规定的配租条件。

注3：于2021年12月31日，本公司已质押的商业承兑汇票为人民币47,437,791.40元，用于开立信用证人民币69,800,000.00元。

于2021年12月31日，本公司未终止确认的已贴现但在资产负债表日尚未到期的商业承兑汇票为人民币2,095,270.96元，用于取得短期借款人民币2,095,270.96元。

82、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

单位：元

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：美元			
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
综合贡献支持	350,000.00	其他收益	350,000.00
企业研发资助	722,800.00	其他收益	722,800.00
个人所得税手续费返还	453,951.06	其他收益	453,951.06
创意设计作品获奖支持	300,000.00	其他收益	300,000.00
失业保险稳岗补贴	52,447.67	其他收益	52,447.67
总部企业-购置办公用房支持	121,354.08	其他收益	121,354.08
境内上市补贴	6,015,700.00	其他收益	6,015,700.00
其他	5,000.00	其他收益	5,000.00
贷款贴息资金支持	800,000.00	冲减财务费用	800,000.00
合计	8,821,252.81		8,821,252.81

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
--------	--------------	----------------	-----	----------	-------------------	--------------------	-------------	--------------

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		

取得的净资产		
--------	--	--

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

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

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	----------	--------------	----------------	------------

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明****(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

单位：元

购买成本/处置对价	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		

存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		

净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债****4、重要的共同经营**

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2021 年

金融资产

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以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
货币资金	-	479,890,654.78	-	479,890,654.78
交易性金融资产	433,567,083.33	-	-	433,567,083.33
应收款项融资	-	-	1,480,516,454.50	1,480,516,454.50
其他应收款	-	172,437,216.71	-	172,437,216.71
	433,567,083.33	652,327,871.49	1,480,516,454.50	2,566,411,409.32

金融负债

	以摊余成本计量的金融负债	合计
短期借款	130,273,711.89	130,273,711.89
应付账款	1,025,035,690.51	1,025,035,690.51
其他应付款中的金融负债	21,275,909.27	21,275,909.27
	1,176,585,311.67	1,176,585,311.67

2020 年

金融资产

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以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
货币资金	-	686,690,959.69	-	686,690,959.69
交易性金融资产	346,744,842.77	-	-	346,744,842.77
应收款项融资	-	-	1,395,382,623.29	1,395,382,623.29

其他应收款	-	91,197,097.30	-	91,197,097.30
	346,744,842.77	777,888,056.99	1,395,382,623.29	2,520,015,523.05

金融负债

	以摊余成本计量的金融负债	合计
短期借款	292,946,241.48	292,946,241.48
应付账款	819,041,854.83	819,041,854.83
其他应付款中的金融负债	17,098,161.90	17,098,161.90
一年内到期的长期借款	4,951,200.00	4,951,200.00
长期借款	413,000.00	413,000.00
	1,134,450,458.21	1,134,450,458.21

2. 金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

于 2020 年 12 月 31 日，本公司已背书给供应商用于结算应付账款的商业承兑汇票的账面价值分别为人民币 150,718.10 元。本公司认为，本公司保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险，因此，继续全额确认其及与之相关的已结算应付账款。背书后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。于 2020 年 12 月 31 日，本公司以其结算的应付账款账面价值总计为人民币 150,718.10 元。于 2021 年 12 月 31 日，无上述已背书给供应商用于结算应付账款的商业承兑汇票。

于 2021 年 12 月 31 日，本公司已贴现给银行用于获取货币资金但未终止确认的商业承兑汇票的账面价值为人民币 2,095,270.96 元（2020 年 12 月 31 日：人民币 10,377,906.47 元）。本公司认为，本公司保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险，因此，全额确认其及与之相关的银行借款。贴现后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。

于 2020 年 12 月 31 日，作为日常业务的一部分，本公司和第三方保理公司达成了应收账款保理安排并将账面价值为人民币 1,765,130.83 元的应收账款转让给第三方保理公司。在该安排下，如果该些应收账款债务人推迟付款，本公司被要求补偿第三方机构损失。本公司未暴露于转移后应收账款债务人违约风险。转移后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。于 2020 年 12 月 31 日，在该安排下转移但尚未结算的应收账款的原账面价值为人民币 1,765,130.83 元。于 2021 年 12 月 31 日，无上述安排下转移但尚未结算的应收账款。

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于 2021 年 12 月 31 日，作为日常业务的一部分，本公司和银行或第三方保理公司达成了应收账款的保理安排，并将账面价值为人民币 732,140,389.66 元（2020 年 12 月 31 日：人民币 752,959,052.44 元）的应收账款转让给银行或第三方保理公司。在该安排下，如果应收账款债务人推迟付款，本公司无须支付任何利息损失。转移后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。本公司认为已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认与之相关的应收账款的账面价值。

于 2020 年 12 月 31 日，作为日常业务的一部分，本公司与银行达成了国内信用证福费廷的业务安排，已贴现给银行的国内延期收款信用证的账面价值分别为人民币 3,895,666.01 元。其到期日为 1 至 12 个月。根据与银行的协议免除对本公司信用证结算项下债权的追索权，因此，本公司认为已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应收账款的账面价值。于 2021 年 12 月 31 日，无上述国内信用证福费廷的业务安排。

3. 金融工具风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本公司的主要金融工具包

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

（1）信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

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

本公司其他金融资产包括货币资金、应收票据、交易性金融资产、其他应收款及长期应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

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

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。本公司的主要客户为具有可靠及良好的信誉的企业，因此，本公司认为这些客户并无重大信用风险。于 2021 年 12 月 31 日，本公司具有特定信用风险集中，本公司的应收账款的 28.44%及 54.21%（2020 年 12 月 31 日：29.01%及 57.82%）分别源于应收账款余额最大和前五大客户。本公司致力通过持续拓展其于中国其他城市的业务网络、开发新客户、多元化客户基础等策略拓展本公司客户基础，预期可于日后降低依赖现有客户的程度。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

信用风险显著增加判断标准

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

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

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

已发生信用减值资产的定义

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

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

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

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

①违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务可能性。本公司的违约概率以应收款项历史迁徙率模型为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

②违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

③违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

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

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

于 2021 年 12 月 31 日，本公司无已逾期超过 30 天依然按照 12 个月预期信用损失对其计提减值准备的应收款项（2020 年 12 月 31 日：无）。

（2）流动性风险

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

本公司的目标是运用银行借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于 2021 年 12 月 31 日，本公司 99.99%的债务在不足 1 年内到期（2020 年 12 月 31 日：99.96%）。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2021 年

	即期	1 至 3 个月	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	合计
短期借款		22,259,157.68	108,014,554.21		130,273,711.89
应付账款	1,025,035,690.51				1,025,035,690.51
一年内到期的租赁负债		145,746.30	65,666.38		211,412.68
租赁负债				112,375.23	112,375.23
其他应付款中的金融负债	21,275,909.27				21,275,909.27
短期借款产生的利息		102,181.39	1,990,720.36		2,092,901.75
	1,046,311,599.78	22,507,085.37	110,070,940.95	112,375.23	1,179,002,001.33

2020 年

	即期	1 至 3 个月	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	合计
短期借款		140,490,000.00	152,456,241.48		292,946,241.48
应付账款	819,041,854.83				819,041,854.83
其他应付款中的金融负债	17,098,161.90				17,098,161.90

一年内到期的长期借款		1,237,800.00	3,713,400.00		4,951,200.00
长期借款				413,000.00	413,000.00
长短期借款产生的利息		848,802.31	730,006.70	1,686.42	1,580,495.43
	836,140,016.73	142,576,602.31	156,899,648.18	414,686.42	1,136,030,953.64

(3) 市场风险

利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

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

于 2021 年 12 月 31 日，本公司无浮动利率的长期借款。于 2020 年 12 月 31 日，本公司的长期借款为浮动利率借款。

若按浮动利率计算的借款整体加息/减息一个百分点，而所有其他变量不变，则 2020 年度净利润将减少/增加约人民币 49,595.70 元，除留存收益外，对本公司股东权益的其他组成部分并无影响。上述敏感性分析是假设利率变动已于 2020 年 12 月 31 日发生，并将承受的利率风险用于该日存在的金融工具而厘定。估计每增加或减少一个百分点是本公司管理层对年内直至下个年度资产负债表日为止利率能合理变动的评估。

4. 资本管理

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

本公司根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2021 年度及 2020 年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

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

	2021 年	2020 年
短期借款	130,273,711.89	292,946,241.48
应付账款	1,025,035,690.51	819,041,854.83
其他应付款中的金融负债	21,275,909.27	17,098,161.90
一年内到期的非流动负债	211,412.68	4,951,200.00
租赁负债（含一年内到期）	112,375.23	
长期借款	-	413,000.00
减：货币资金	-479,890,654.78	-686,690,959.69
净负债	697,018,444.80	447,759,498.52
股东权益	1,672,972,075.71	1,619,619,514.33
资本和净负债	2,369,990,520.51	2,067,379,012.85
杠杆比率	29.41%	21.66%

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计 量	第二层次公允价值计 量	第三层次公允价值计 量	合计
一、持续的公允价值计 量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产		433,567,083.33		433,567,083.33
1.以公允价值计量且其 变动计入当期损益的 金融资产		433,567,083.33		433,567,083.33
（1）债务工具投资		433,567,083.33		433,567,083.33
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量 且其变动计入当期损 益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投 资				
（四）投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转 让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
应收款项融资			1,480,516,454.50	1,480,516,454.50
持续以公允价值计量的 资产总额		433,567,083.33	1,480,516,454.50	1,914,083,537.83
（六）交易性金融负债				

其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(七) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

1. 以公允价值计量的资产和负债

2020 年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察输入值	重要不可观察输入值	

	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
交易性金融资产		346,744,842.77		346,744,842.77
应收款项融资			1,395,382,623.29	1,395,382,623.29
		346,744,842.77	1,395,382,623.29	1,742,127,466.06

2. 以公允价值披露的资产和负债

2020 年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
长期借款(含一年内到期的部分)		5,230,707.33		5,230,707.33

3. 公允价值估值

金融工具公允价值

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

	账面价值		公允价值	
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
交易性金融资产	433,567,083.33	346,744,842.77	433,567,083.33	346,744,842.77
应收款项融资	1,480,516,454.50	1,395,382,623.29	1,480,516,454.50	1,395,382,623.29
	1,914,083,537.83	1,742,127,466.06	1,914,083,537.83	1,742,127,466.06

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

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

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

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

应收款项融资和长期借款采用未来现金流量折现法确定公允价值,以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日针对长期借款自身不履约风险评估为不重大。

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述:

	2021 年末公允价值	2020 年末公允价值	估值技术	不可观察输入值
应收款项融资	1,480,516,454.50	1,395,382,623.29	现金流量折现法	信用风险

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注 17。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
深圳市创点数技术有限公司	联营企业

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市中天健投资有限公司	本公司最终控制人乔荣健控制的公司
张安	本公司股东、总经理
深圳市中天安投资有限公司	本公司股东、总经理张安控制的公司
深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙）	持有本公司 5.2840% 股权的公司
深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙）	持有本公司 2.3184% 股权的公司
曹秀萍	最终控制人乔荣健之配偶

其他说明

1、截至2021年12月31日，天人合一持有公司800万股，占公司总股本的5.2840%。根据2011年1月28日公司股东会审议通过的《股权激励计划》，公司部分员工通过天人合一间接持有本公司股份。天人合一为乔荣健和部分员工及长期服务于本公司的劳务公司的优秀班组长成立的有限合伙企业，为持股平台。

2、截至2021年12月31日，顺其自然持有公司351万股，持股比例2.3184%。顺其自然为公司部分员工为投资持有公司股份之目的而设立的有限合伙企业。

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
-----	--------	-------	---------	----------	-------

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
乔荣健	5,364,200.00	2014年01月22日	2022年01月22日	是
乔荣健、曹秀萍	9,500,000.00	2020年03月31日	2021年01月30日	是
乔荣健、曹秀萍	9,900,000.00	2020年04月10日	2021年01月30日	是
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年06月23日	2021年02月24日	是
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年06月23日	2021年02月24日	是
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年06月24日	2021年02月24日	是
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年06月24日	2021年02月24日	是
乔荣健、曹秀萍	499,113.79	2020年08月12日	2021年07月22日	是
乔荣健、曹秀萍	869,584.27	2020年12月15日	2021年12月02日	是
乔荣健、曹秀萍	33,592.12	2020年12月16日	2021年12月02日	是
乔荣健、曹秀萍	914.00	2020年12月18日	2021年12月02日	是
乔荣健、曹秀萍	5,000,000.00	2020年12月11日	2021年12月02日	是
乔荣健、曹秀萍	5,000,000.00	2020年12月11日	2021年12月02日	是
乔荣健、曹秀萍	5,000,000.00	2020年12月11日	2021年12月02日	是
乔荣健、曹秀萍	5,000,000.00	2020年12月11日	2021年12月02日	是
乔荣健、曹秀萍	5,000,000.00	2020年12月15日	2021年12月02日	是
乔荣健、曹秀萍	5,000,000.00	2020年12月15日	2021年12月02日	是
乔荣健、曹秀萍	5,000,000.00	2020年12月15日	2021年12月02日	是
乔荣健、曹秀萍	5,000,000.00	2020年12月15日	2021年12月02日	是
乔荣健、曹秀萍	20,000,000.00	2020年01月15日	2021年01月15日	是
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年04月29日	2021年03月17日	是
乔荣健、曹秀萍	20,000,000.00	2020年06月23日	2021年02月23日	是
乔荣健、曹秀萍	5,000,000.00	2020年04月29日	2021年03月17日	是
乔荣健、曹秀萍	5,000,000.00	2020年04月29日	2021年03月17日	是
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年04月29日	2021年03月17日	是
乔荣健、曹秀萍	10,000,000.00	2020年04月29日	2021年03月17日	是

关联担保情况说明

1、2017年11月13日，乔荣健与宁波银行股份有限公司深圳分行签订编号为“07301kb20178108”保证担保合同，对本公司与宁波银行股份有限公司深圳分行签订的编号为“073001k20188086-089”之《借款合同》主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币80,000,000.00元。2018年10月9日，乔荣健及曹秀萍与宁波银行股份有限公司深圳

分行签订编号为“07301kB20188046”保证担保合同，对本公司与宁波银行股份有限公司深圳分行签订的编号为“07300KL20188008”之《国内信用证总协议》主合同项下发生的信用证业务提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币100,000,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

2、2019年4月11日，乔荣健、曹秀萍分别与招商银行股份有限公司深圳分行签订编号为“755XY201900580302”与“755XY201900580303”的保证担保合同，共同对本公司与招商银行股份有限公司深圳分行签订的编号为“755XY2019005803”《授信额度协议》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币150,000,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

3、2020年5月18日，乔荣健与招商银行股份有限公司深圳车公庙支行签订编号为“755XY202001205401”与“755XY202001205402”保证担保合同，对本公司与招商银行股份有限公司深圳车公庙支行签订的编号为“755XY2020012054”《授信额度合同》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币100,000,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

4、2014年1月20日，乔荣健与中国银行股份有限公司深圳福田支行签订编号为“2014圳中银福保字第000008号”保证担保合同，对本公司与中国银行股份有限公司深圳福田支行签订的编号为“2014年圳中银福固借字第000008号”《固定资产借款合同》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币5,364,200.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

5、2019年10月29日，乔荣健、曹秀萍分别与中国建设银行股份有限公司罗湖支行签订编号为“保2019普32407罗湖-1”与“保2019普32407罗湖-2”的保证担保合同，共同对本公司与中国建设银行股份有限公司罗湖支行签订的编号为“借2019普32407罗湖”《授信额度协议》之主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币30,000,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生债权所对应的担保金额。

6、2019年3月7日，乔荣健与中国银行股份有限公司深圳梅林支行签订编号为“2019圳中银福保字第1000027号”保证担保合同，对本公司与中国银行股份有限公司深圳梅林支行签订的编号为“2019年圳中银福借字第0057号”之《借款合同》主合同项下发生的主债权提供连带责任保证，担保总金额上限为人民币130,000,000.00元。这些担保金额为上述保证担保合同项下实际发生的债权所对应的担保金额。

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
董事、监事及关键管理人员薪酬	6,670,050.30	8,893,713.37

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

(2) 应付项目

单位：元

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

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

- (1) 截至2021年12月31日止，已签约但未拨备资本承诺人民币2,500,000.00元。
(2) 截至2021年12月31日止，除上述事项外，公司无其他需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至2021年12月31日止，本公司并无须作披露的重要或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利		90,840,000.00
经审议批准宣告发放的利润或股利		90,840,000.00

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

根据中国证券监督管理委员会《关于核准深圳中天精装股份有限公司公开发行可转换公司债券的批复》（证监许可[2021]3769号），本公司于2022年2月22日公开发行5,770,000张可转换公司债券，每张面值人民币100元，发行总额人民币577,000,000.00元。经深圳证券交易所深证上[2022]268号文同意，本公司可转换公司债券于2022年3月24日起在深圳证券交易所挂牌交易。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表 项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司 所有者的终止 经营利润

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目		分部间抵销	合计

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

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										
合计	0.00									

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
合计	0.00

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	172,437,216.71	91,184,010.12
合计	172,437,216.71	91,184,010.12

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

保证金及押金	90,905,710.27	29,041,839.64
代业主垫付款	50,874,090.95	46,683,086.64
备用金及其他	37,522,990.04	21,202,844.57
应收出售房屋款	10,284,005.00	2,840,172.00
合计	189,586,796.26	99,767,942.85

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	2,182,567.31	6,388,278.24		8,570,845.55
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-188,081.47	188,081.47		0.00
--转入第三阶段				0.00
--转回第二阶段				0.00
--转回第一阶段				0.00
本期计提	2,945,550.23	9,374,692.21		12,320,242.44
本期转回	-1,990,248.60	-1,751,259.84		-3,741,508.44
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2021 年 12 月 31 日余额	2,949,787.47	14,199,792.08		17,149,579.55

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	155,507,378.66
1 至 2 年	24,556,439.63
2 至 3 年	6,511,572.81
3 年以上	3,011,405.16
3 至 4 年	1,390,463.44

4 至 5 年	1,119,810.04
5 年以上	501,131.68
合计	189,586,796.26

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账准备	8,570,845.55	12,320,242.44	-3,741,508.44			17,149,579.55
合计	8,570,845.55	12,320,242.44	-3,741,508.44			17,149,579.55

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
融创西南房地产开发（集团）有限公司	保证金及押金	30,000,000.00	1 年以内	15.82%	3,000,000.00
无锡富旺投资有限公司	保证金及押金	22,084,434.31	1 年以内	11.65%	2,208,443.43

深圳市西城房地产开发有限公司	代业主垫付款项	4,793,061.90	3 年以内	2.53%	610,212.55
福州宇冠置业有限公司	保证金及押金	4,000,000.00	1 年以内	2.11%	200,000.00
佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	应收出售房屋款	3,859,037.00	1 年以内	2.04%	192,951.85
合计	--	64,736,533.21	--	34.15%	6,211,607.83

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	1,638,292.49		1,638,292.49	2,168,514.15		2,168,514.15
合计	1,638,292.49		1,638,292.49	2,168,514.15		2,168,514.15

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单	期初余	本期增减变动	期末余	减值准

位	额(账面价值)	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	额(账面价值)	备期末余额
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳市创点数科技术有限公司(“创点数科”)	2,168,514.15			-530,221.66						1,638,292.49	
小计	2,168,514.15			-530,221.66						1,638,292.49	
合计	2,168,514.15			-530,221.66						1,638,292.49	

(3) 其他说明

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

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,566,840,468.56	2,205,093,903.89	2,564,362,364.53	2,152,469,878.71
其他业务	650,895.57	748,416.64	569,885.11	670,987.70
合计	2,567,491,364.13	2,205,842,320.53	2,564,932,249.64	2,153,140,866.41

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计	
商品类型				
其中：				
按经营地区分类				
其中：				

市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计				

与履约义务相关的信息：

建造服务

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

提供服务

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常在工程结算后10天内支付。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,577,964,982.94 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-530,221.66	-331,485.85
处置交易性金融资产取得的投资收益	12,034,785.36	8,951,652.50
合计	11,504,563.70	8,620,166.65

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	2,265,722.04	主要为处置非流动资产损失
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	8,367,301.75	主要为政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，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	10,857,025.92	主要为处置交易性金融资产取得的投资收益及交易性金融资产公允价值变动损益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,748,706.33	主要为单独减值测试的应收款项转回
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-103,214.40	
减：所得税影响额	3,620,331.25	
合计	20,515,210.39	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

□ 适用 √ 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

□ 适用 √ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	6.60%	0.72	0.72
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.35%	0.58	0.58

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

4、其他