



深圳中天精装股份有限公司

2023 年年度报告

(2024-016)

2024 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。公司已在本报告中具体描述可能存在的相关风险，请查阅“第三节管理层讨论与分析之十一、公司未来发展的展望”的相关内容，敬请投资者注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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	11
第四节 公司治理	41
第五节 环境和社会责任	56
第六节 重要事项	58
第七节 股份变动及股东情况	73
第八节 优先股相关情况	80
第九节 债券相关情况	81
第十节 财务报告	84

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 2023 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
中天精艺	指	深圳中天精艺投资有限公司，系公司的全资子公司
中天荣健	指	宿迁市中天荣健企业管理有限公司/深圳市中天健投资有限公司，系公司的控股股东
中天安	指	宿迁市中天安企业管理有限公司/深圳市中天安投资有限公司，系公司的股东
天人和一	指	宿迁天人和一企业管理合伙企业（有限合伙），系公司的股东
顺其自然	指	宿迁顺其自然企业管理合伙企业（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
东阳城同	指	东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）
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
中登	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《募集说明书》	指	《深圳中天精装股份有限公司公开发行 A 股可转换公司债券募集说明书》
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六路深业泰然大厦 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六路深业泰然大厦 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、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

统一社会信用代码	91440300724738801E
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变化
历次控股股东的变更情况（如有）	公司的实际控制人乔荣健先生于 2023 年 12 月 13 日与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）（以下简称“东阳城同”）签订了《乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）关于宿迁市中天荣健企业管理有限公司之股权转让协议》（以下简称“《股权转让协议》”），乔荣健先生拟将其持有的公司控股股东宿迁市中天荣健企业管理有限公司（以下简称“中天荣健”）55.7613%的股权转让给东阳城同。若本次交易最终实施，公司控制权将发生变更，东阳市人民政府国有资产监督管理办公室将成为公司实际控制人，中天荣健仍为公司控股股东。具体内容详见公司披露的《关于实际控制人签署转股协议暨控制权拟发生变更的提示性公告》（公告编号：2023-089）、《关于公司控制权拟发生变更的进展公告》（公告编号：2023-093）、《关于公司控制权拟发生变更的进展公告》（公告编号：2023-094）。

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	陈静、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

	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入（元）	822,862,890.35	1,992,753,611.39	-58.71%	2,567,491,364.13
归属于上市公司股东的净利润（元）	8,335,312.67	67,349,696.36	-87.62%	108,392,858.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-12,307,909.15	49,225,564.44	-125.00%	87,877,647.77
经营活动产生的现金流量净额（元）	-80,133,668.15	271,622,737.86	-129.50%	171,060,252.67
基本每股收益（元/股）	0.05	0.40	-87.50%	0.72
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.40	-87.50%	0.72
加权平均净资产收益率	0.49%	3.84%	-3.35%	6.60%
	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产（元）	2,968,524,990.68	3,623,761,713.58	-18.08%	3,393,915,195.56
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,667,303,171.46	1,763,579,303.60	-5.46%	1,672,972,075.71

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

项目	2023 年	2022 年	备注
营业收入（元）	822,862,890.35	1,992,753,611.39	装饰、设计行业及租赁业务收入之和
营业收入扣除金额（元）	974,248.74	725,055.57	租赁业务，非主营业务收入
营业收入扣除后金额（元）	821,888,641.61	1,992,028,555.82	装饰、设计行业，主营业务收入

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	204,359,677.98	288,612,113.40	177,933,764.75	151,957,334.22
归属于上市公司股东的净利润	31,490,983.47	6,053,491.09	2,553,611.68	-31,762,773.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	23,255,362.46	-804,382.54	-1,396,831.25	-33,362,057.82
经营活动产生的现金流量净额	46,991,360.05	16,559,626.20	4,883,424.46	-148,568,078.86

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	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-502,579.84	-579,005.21	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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	997,782.88	2,489,540.04	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，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	11,450,926.17	10,418,312.37	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	12,084,644.82	9,360,907.87	2,748,706.33	主要为单独减值测试的应收账款、应收票据、其他应收款、合同资产转回
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	255,369.29	-367,246.93	-103,214.40	
减：所得税影响额	3,642,921.50	3,198,376.22	3,620,331.25	
合计	20,643,221.82	18,124,131.92	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

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

根据国家统计局于 2024 年 2 月 29 日发布的《中华人民共和国 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，现引用其中相关经济数据如下：

初步核算，全年国内生产总值 1,260,582 亿元，比上年增长 5.2%。全年居民消费价格比上年上涨 0.2%。工业生产者出厂价格下降 3.0%。工业生产者购进价格下降 3.6%。年末全国常住人口城镇化率为 66.16%，比上年末提高 0.94 个百分点。

全年建筑业增加值 85,691 亿元，比上年增长 7.1%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8,326 亿元，比上年增长 0.2%，其中国有控股企业 4,019 亿元，增长 4.3%。

全年房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%。其中住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%；办公楼投资 4,531 亿元，下降 9.4%；商业营业用房投资 8,055 亿元，下降 16.9%。全年新建商品房销售面积 111,735 万平方米。年末新建商品房待售面积 67,295 万平方米，其中商品住宅待售面积 33,119 万平方米。

表9 2023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 (%)
房地产开发投资	亿元	110913	-9.6
其中：住宅	亿元	83820	-9.3
房屋施工面积	万平方米	838364	-7.2
其中：住宅	万平方米	589884	-7.7
房屋新开工面积	万平方米	95376	-20.4
其中：住宅	万平方米	69286	-20.9
房屋竣工面积	万平方米	99831	17.0
其中：住宅	万平方米	72433	17.2
新建商品房销售面积	万平方米	111735	-8.5
其中：住宅	万平方米	94796	-8.2
房地产开发企业本年到位资金	亿元	127459	-13.6
其中：国内贷款	亿元	15595	-9.9
个人按揭贷款	亿元	21489	-9.1

2、行业的相关政策环境

2024 年 3 月，政府工作报告中指出：“优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。统筹好地方债务风险化解和稳定发展，进一步落实一揽子化债方案，妥善化解存量债务风险、严防新增债务风险。

适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住

房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。”

2024 年 3 月 9 日，据十四届全国人大二次会议民生主题记者会上住房和城乡建设部部长回复道：“对于房地产市场，我们不能光看短期，还要看中长期。当前，我国房地产市场调整转型，稳定市场任务依然艰巨。但是，从我国城镇化发展进程看，从全国城镇住房存量的更新改造需求看，房地产还是有很大的潜力和空间。我们相信，只要坚定信心，尊重规律，坚持有什么问题解决什么问题，就能够促进房地产市场平稳健康发展。”

关于落实好《政府工作报告》所部署的任务，我们将聚焦稳市场、防风险、促转型这三方面开展工作：

第一，稳市场，城市政府要用好调控自主权。房地产是不动产，上海的房子、广州的房子不可能搬到北京来满足北京人的住房需求。所以说房地产市场是以城市为单元的市场，各城市供求关系有很大差别。我们强调要因城施策、精准施策、一城一策，就是这个道理。现在已经充分赋予了城市调控自主权，城市政府就要扛起责任，要根据人口情况、供需情况以及保障需求，编制好、实施好住房发展规划，因城施策优化房地产政策，稳定房地产市场。

第二，防风险，一视同仁支持不同所有制房地产企业合理融资需求。当前，房地产的难点是资金。我们在调研中看到，好的企业有困难项目，困难企业也有好的项目。为此，我们会同金融监管总局指导地方建立城市房地产融资协调机制，按照“一项目一方案”提出项目“白名单”，一视同仁支持房地产企业合理融资需求。目前，全国 31 个省份已有 312 个城市建立了这个机制，上报的“白名单”项目达到了 6000 多个。在这些项目中，82.8%是民营企业和混合所有制企业的项目。截至 2 月底，商业银行已经审批贷款超过 2000 亿元。还需要强调的是，对严重资不抵债、失去经营能力的房企，要按照法治化、市场化的原则，该破产的破产，该重组的重组。对于有损害群众利益行为的，坚决依法查处，让他们付出应有的代价。

第三，促转型，让人民群众能够安居乐业。去年 11 月，习近平总书记在视察上海新时代城市建设者管理者之家时强调，城市不仅要有高度，更要有温度，要让外来人口进得来、留得下、住得安、能成业。总书记深厚的为民、爱民情怀，让我们深受教育。我们牢记总书记的嘱托，一手抓配售型保障性住房建设，一手抓租赁型保障性住房供给，以“一张床、一间房、一套房”等多样化、多元化方式，着力解决好新市民、青年人和农民工等住房问题，让他们能够放开手脚为美好生活去奋斗。”

3、建筑装饰行业上市公司总体状况

就整个建筑装饰而言，依然表现为大行业小企业，行业竞争仍相当激烈，市场小型企业无声退出，抗风险能力相对较强的大型企业，业务增长及盈利也较为困难。

4、公司在行业中的发展情况

过去若干年，公司是领先的批量精装修解决方案提供商，但是在 2023 年，公司收入规模显著下降，一方面是因市场需求有所萎缩，另外一方面，是公司主动考虑资金安全的原因所致。报告期末时点，公司资产负债率 43.83%，较去年末下降 7.5 个百分点，进一步降低了公司的财务风险，保证了公司的运营安全。同时，在当下的市场形势下，公司继续保持高度关注收款，确保现金流的稳健，公司持有的货币现金和交易性金融资产约 11 亿。总的来说，公司目前处于财务安全的状态。

5、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。目前看来，房地产行业销售额下滑较为严重，公司业务订单下降明显，客户回款难度增大，不少客户要求工程款抵房的比例增大，应收款难度加大。同时，行业竞争进一步加剧，导致公司项目毛利率和净利率进一步被压缩。

6、公司计划采取的应对措施

第一，公司相信房地产市场常做常有，公司相信建筑业依然是支柱产业，公司相信装饰行业发展的宏观基础逻辑没有改变，那就是人民群众对美好生活的持续需求。公司将继续坚持稳健经营的一贯方针，采取“稳中求胜”和“防守并重”的经营策略，保质量、保交付、保回款，防范资产风险，优选资信好的央企、地方国企、“小而美”的民企以及有充沛现金流的制造业合作，提升其业务占比。严格甄别客户风险，谨防“病从口入”。以付款方式作为判断客户好坏的主要标准。

公司计划顺应政策导向，积极主动探索保障性住房市场和政府客户。探索保障性住房市场是响应国家政策、满足新市民和青年人住房需求的重要举措，直接关系到广大民众的基本生活需求，具有广阔的潜力和需求，且保障性住房项目在资金方面拥有政府的相应政策支持；在探索保障性住房市场的过程中，政府以其独特的身份扮演着至关重要的角色，其不仅是政策的制定者和执行者，也是保障性住房项目的重要合作伙伴和需求方，是公司争取合作的客户之一。

同时，在《股权转让协议》顺利履行后，公司还将借助未来实际控制人东阳市人民政府国有资产监督管理办公室的国资背景、资金优势、产业优势等，在持续发展公司现有主营业务的同时优化公司产业结构、培育和尝试新业务新产业。

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、公司予

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公司与部分客户的长期合作关系，部分房地产开发商与公司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公司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：

①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，公司继续聚焦核心城市及稳健型房企，顺应客户自身的布局调整和客户结构的变化。截至期末，严格意义上的在手业务中，百强合作从年初 20 家下降为 15 家，覆盖城市从年初 62 个下降为 39 个。报告期内，公司仍坚守审慎开拓客户和承接订单的原则，在研判评估预计可产生的承接风险后再进行投标，按标段的中标率为 12.57%，按金额的中标率为 10.08%。截至报告期末，公司前五大客户占营业收入的比例之和为 52.28%，公司主动向国企央企集中，故报告期内国企央企客户的占比较上年有所提升，国有控股的客户占比超过 74%，但未对单一客户形成重大依赖。公司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，公司高度重视客户的付款安全，以工程款支付及时性、工程款支付现金比例等支付条件作为选择客户最重要的标准。

公司订单下降明显。百强民营企业，刚性债务违约案例较多且比例较高，公司终止了这类企业新的合作。头部的民营企业，要求工程款抵房比较普遍而且比例较高，因消耗公司现金流，公司不得已选择了谨慎合作。国企客户，房产销售额普遍上升，付款信誉能够维持，但是供应商之间的竞争加剧。国企客户对抵房也有诉求，对工程进度和质量的要求趋于更加严格。公司认为，市场环境整体趋于严峻，契约精神遭受挑战。当下，依然以保存实力为首选。

2、收支情况

报告期内，公司始终坚持收款为先，销售商品、提供劳务收到的现金为 12.02 亿，占营业收入之比约为 146.07%。此外，公司严格控制收取商业承兑汇票和有追索权的保理，报告期末持票总额仅为 0.14 亿元。公司应收款项融资和合同资产总额 11 亿元，与去年末总额相比减少 5.30 亿元。公司账龄在二年以上的应收账款占比为 31.28%，公司应收账款坏账计提比例占应收账款账面原值的 22.80%。

公司坚持商业伦理和同理心，基本没有向劳务班组和供应商转移资金压力，经营活动支出的现金超过了营业额，应付票据、应付账款及其他应付款合计较去年末下降 5.17 亿元。

3、盈利维度

本报告期，公司营业收入 8.23 亿，较上年同期减少 58.71%。公司净利润 833.53 万元，较上年同期减少 87.620%；净利润率为 1.01%，较上年同期下降 2.37 个百分点。加权平均净资产收益率 0.49%。

4、运营维度

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。

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

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、系统化的人才培训体系及有力的财务支持。最主要的，还是精细化的管理能力。

本报告期内，公司的核心竞争力未发生变化。

四、主营业务分析

1、概述

参见“一、报告期内公司所处行业情况”及“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2023 年		2022 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	822,862,890.35	100%	1,992,753,611.39	100%	-58.71%
分行业					
装饰、设计行业	821,888,641.61	99.88%	1,992,028,555.82	99.96%	-58.74%
租赁业务	974,248.74	0.12%	725,055.57	0.04%	34.37%
分产品					
批量精装修	821,861,348.37	99.88%	1,989,969,529.52	99.86%	-58.70%
设计业务	27,293.24	0.00%	2,059,026.30	0.10%	-98.67%
租赁业务	974,248.74	0.12%	725,055.57	0.04%	34.37%

分地区					
省内	271,231,981.70	32.96%	686,370,466.90	34.44%	-60.48%
省外	550,629,366.67	66.92%	1,303,599,062.62	65.42%	-57.76%
设计业务（全国）	27,293.24	0.00%	2,059,026.30	0.10%	-98.67%
租赁业务（全国）	974,248.74	0.12%	725,055.57	0.04%	34.37%
分销售模式					
直销	822,862,890.35	100.00%	1,992,753,611.39	100.00%	-58.71%

(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	821,888,641.61	743,132,318.38	9.58%	-58.74%	-56.65%	-4.35%
分产品						
批量精装修	821,861,348.37	743,099,170.64	9.58%	-58.70%	-56.62%	-4.33%
分地区						
省内	271,231,981.70	226,403,699.43	16.53%	-60.48%	-59.23%	-2.56%
省外	550,629,366.67	516,695,471.21	6.16%	-57.76%	-55.37%	-5.02%
分销售模式						

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	821,861,348.37	743,099,170.64	9.58%
设计业务	27,293.24	33,147.74	-21.45%
租赁业务	974,248.74	1,179,029.51	-21.02%

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

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2023 年		2022 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、设计行业	材料成本	177,917,864.14	23.90%	458,513,929.95	26.73%	-61.20%
装饰、设计行业	人力成本	403,733,199.12	54.24%	950,878,987.90	55.44%	-57.54%
装饰、设计行业	项目其他成本费用	161,481,255.12	21.70%	305,062,894.44	17.79%	-47.07%
租赁业务	项目其他成本费用	1,179,029.51	0.16%	761,332.56	0.04%	54.86%

单位：元

产品分类	项目	2023 年		2022 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	177,917,864.14	23.90%	458,513,929.95	26.73%	-61.20%
批量精装修	人力成本	403,702,977.89	54.24%	949,747,890.79	55.37%	-57.49%
批量精装修	项目其他成本费用	161,478,328.61	21.69%	305,062,894.44	17.79%	-47.07%
设计业务	人力成本	30,221.23	0.00%	1,131,097.11	0.07%	-97.33%
设计业务	项目其他成本费用	2,926.51	0.00%	761,332.56	0.04%	-99.62%
租赁业务	项目其他成本费用	1,179,029.51	0.16%	761,332.56	0.04%	54.86%

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	2023 年		2022 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	177,917,864.14	23.99%	458,513,929.95	26.73%	-2.74%
直接人工	装饰工程业务	403,702,977.89	54.44%	949,747,890.79	55.37%	-0.94%
直接材料	设计业务	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
直接人工	设计业务	30,221.23	0.00%	1,131,097.11	0.07%	-0.06%

(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）	430,240,272.47
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	52.28%
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	中国保利集团有限公司	162,703,752.34	19.77%
2	招商局集团有限公司	87,625,417.03	10.65%
3	中海企业发展集团有限公司	66,147,069.93	8.04%
4	星河集团控股有限公司	57,219,902.92	6.95%
5	中国金茂控股集团有限公司	56,544,130.25	6.87%
合计	--	430,240,272.47	52.28%

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）	417,603,130.25
-----------------	----------------

前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	60.30%
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	180,379,457.09	26.05%
2	深圳市建业建筑劳务服务有限公司	154,695,736.72	22.34%
3	深圳市陆建装建筑劳务有限公司	71,006,600.45	10.25%
4	中建劳务分包（深圳）有限公司	6,178,880.57	0.89%
5	云浮市桃花江石业有限公司	5,342,455.42	0.77%
合计	--	417,603,130.25	60.30%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	5,634,345.83	10,516,507.22	-46.42%	主要系受房地产行业低迷形势影响，中标减少导致营销费用人工费相应减少所致
管理费用	38,248,965.11	41,635,457.40	-8.13%	变化不大
财务费用	11,917,824.68	12,648,063.84	-5.77%	变化不大
研发费用	28,234,904.27	64,980,774.88	-56.55%	主要系研发投入减少所致

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
全装修住宅室内隔音系统施工方法的研发设计与应用	随着城市化进程加速，居住空间逐渐密集，住宅间的噪音问题日益突出。全装修住宅作为现代城市中的主流住宅形态，对于室内隔音需求日益增长。为了改善居住者的生活质量，研发高效的室内隔音系统成为迫切需求。	完成	能够有效填充相邻两个固定板的接缝处，大幅提高了墙面隔音装修整体的隔音性能，进而提高居民的生活质量。	增加公司产品及服务附加值、提高公司市场竞争力
一种装配式装修用具有隔热功能的可便捷拆卸式吊顶的	随着装修市场的持续繁荣，消费者对于装修的要求不断升级，追求更加便捷、环保、节能的装修方式。传统的吊顶不仅施	完成	研发出一种新型的、符合市场需求的装配式隔热吊顶。为消费者提供	增加公司产品及服务附加值、提高公司市场竞争力

研发设计与应用	工复杂、耗时长，还难以满足现代住宅对于隔热的要求。因此，研发一种装配式、隔热、便于拆卸的吊顶系统迎合了市场的需求。		一种更加便捷、环保、节能的吊顶装修方案。	
一种适用于装配式装修的改性石膏内隔墙及其安装方法的研发设计与应用	随着现代住宅和办公空间对于装修速度和效率的要求不断提高，装配式装修因其高效、环保、质量可控等特点，受到了广泛关注。改性石膏作为一种轻质、环保的材料，具有很大的潜力用于装配式内隔墙的制作。研发一种新型的适用于装配式装修的改性石膏内隔墙。提供一种简便、快捷、高效的隔墙安装方法。	完成	研发出一种性能优越、安装便捷的改性石膏内隔墙，形成一套与之匹配的高效隔墙安装方法，提高装修效率。	增加公司产品及服务附加值、提高公司市场竞争力
一种可调节装配式灯槽吊顶系统的安装结构的研发设计与应用	随着室内设计行业的日趋发展，灯槽吊顶作为现代化的照明方式逐渐受到市场的青睐。但传统的灯槽吊顶系统安装过程中需要固定其位置，灵活性较差。为此，开发一种可调节装配式灯槽吊顶系统显得尤为重要。	完成	设计并研发一种可调节的装配式灯槽吊顶系统，提供一种简便、快捷、高效的吊顶安装方法，并能够随时调整灯槽的位置	增加公司产品及服务附加值、提高公司市场竞争力
一种装配式建筑用防火隔音墙板的研发设计与应用	随着现代建筑技术和设计理念的不断进步，市场对于高效、节能、安全的建筑材料的需求日益增加。防火与隔音功能在此背景下变得尤为重要。因此，开发一种结合了防火和隔音功能的装配式墙板具有巨大的市场潜力。	完成	为建筑行业提供一种新的、高效的墙板解决方案，满足市场需求。	增加公司产品及服务附加值、提高公司市场竞争力
一种室内装饰用集成吊顶结构系统及其控制方法的研发设计与应用	随着现代住宅和商业空间对室内装饰的需求日益增长，吊顶结构的设计和功能需求也在不断发展。目前市场上的吊顶产品多样，但缺乏一种集成化、智能化的吊顶系统，能够为用户提供更多的便利性和功能性。	完成	推出一种新型的集成吊顶结构系统，满足现代室内装饰的多样化和智能化需求。为建筑装饰行业提供一种新的解决方案，提高室内装饰的效率和功能性，	增加公司产品及服务附加值、提高公司市场竞争力
一种装配式建筑预制夹心保温墙的研发设计与应用	随着建筑行业的发展和环境保护要求的日益提高，装配式预制建筑逐渐成为主流。夹心保温墙，作为一种高效的保温材料，对于降低能耗、提高建筑舒适度具有重要作用。	完成	通过本项目的研发，预期能够为建筑行业提供一种新型、高效、环保的预制夹心保温墙，同时降低建筑的能耗，提高人们的居住舒适度。	增加公司产品及服务附加值、提高公司市场竞争力
一种装配式金属装饰板吊顶结构的研发设计与应用	随着现代化建筑和室内设计的迅速发展，金属装饰板因其良好的装饰效果、持久性和易于维护等优点，越来越受到市场的欢迎。吊顶作为室内设计的重要组成部分，其快速装配、拆卸和模块化设计的需求逐渐增多。	完成	预计通过此项目的研发，将为建筑和室内设计行业提供一种新型、高效、美观的吊顶解决方案，满足现代化建筑的需求，同时降低施工难度和时间。	增加公司产品及服务附加值、提高公司市场竞争力
一种应用于室内精装修的纯平龙骨无机复合板隔墙的研发设计与应用	在现代室内装修中，隔墙的设计与应用显得尤为重要。而传统的隔墙材料和技术存在安装麻烦、墙面不平整等问题。纯平龙骨无机复合板隔墙作为新型的装修技术，其应用在室内精装修中具有巨大的潜力和市场需求。	完成	预计该项目研发成功后，可以为室内精装修行业提供一种新型、高效、美观的隔墙解决方案，提高施工效率，满足客户对室内环境的高品质需求。	增加公司产品及服务附加值、提高公司市场竞争力

公司研发人员情况

	2023 年	2022 年	变动比例
研发人员数量（人）	172	233	-26.18%

研发人员数量占比	30.39%	20.53%	9.86%
研发人员学历结构			
本科	86	110	-21.82%
硕士	1	2	-50.00%
研发人员年龄构成			
30岁以下	38	80	-52.50%
30~40岁	116	133	-12.78%

公司研发投入情况

	2023年	2022年	变动比例
研发投入金额（元）	28,234,904.27	64,980,774.88	-56.55%
研发投入占营业收入比例	3.43%	3.26%	0.17%
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	2023年	2022年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,250,702,786.74	2,328,481,489.99	-46.29%
经营活动现金流出小计	1,330,836,454.89	2,056,858,752.13	-35.30%
经营活动产生的现金流量净额	-80,133,668.15	271,622,737.86	-129.50%
投资活动现金流入小计	572,958,360.92	1,194,997,099.99	-52.05%
投资活动现金流出小计	605,929,135.55	1,140,812,586.25	-46.89%
投资活动产生的现金流量净额	-32,970,774.63	54,184,513.74	-160.85%
筹资活动现金流入小计	83,968,138.83	578,397,960.58	-85.48%
筹资活动现金流出小计	314,534,683.60	727,750,017.79	-56.78%

筹资活动产生的现金流量净额	-230,566,544.77	-149,352,057.21	-54.38%
现金及现金等价物净增加额	-343,670,987.55	176,455,194.39	-294.76%

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

项目	2023 年	2022 年	同比增减	变动说明
经营活动现金流入小计	1,250,702,786.74	2,328,481,489.99	-46.29%	主要系本年业务规模下降及客户资金困难，销售商品、提供劳务收到的现金减少所致
经营活动现金流出小计	1,330,836,454.89	2,056,858,752.13	-35.30%	主要系本年业务规模下降，购买商品、接收劳务支付的现金减少；且员工人数下降，支付给职工以及为职工支付的现金减少所致
经营活动产生的现金流量净额	-80,133,668.15	271,622,737.86	-129.50%	主要系本年业务规模下降及客户资金困难，销售商品、提供劳务收到的现金减少所致
投资活动现金流入小计	572,958,360.92	1,194,997,099.99	-52.05%	主要系报告期内赎回理财产品减少所致
投资活动现金流出小计	605,929,135.55	1,140,812,586.25	-46.89%	主要系支付购买理财产品减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-32,970,774.63	54,184,513.74	-160.85%	主要系报告期内理财产品净额减少所致
筹资活动现金流入小计	83,968,138.83	578,397,960.58	-85.48%	主要系去年同期收到可转债募集资金所致
筹资活动现金流出小计	314,534,683.60	727,750,017.79	-56.78%	主要系偿还债务所支付的现金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-230,566,544.77	-149,352,057.21	-54.38%	主要系去年同期收到可转债募集资金所致
现金及现金等价物净增加额	-343,670,987.55	176,455,194.39	-294.76%	主要系本报告期业务下降、客户资金困难导致收现减少，以及去年同期收到可转债募集资金所致

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

2023 年度，公司净利润 833.53 万元，经营活动产生的现金净流量-8,013.37 万元，相差-8,846.90 万元，主要原因如下：

(1) 递延所得税资产影响-5,991.20 万元，主要系公司收入下滑财务指标不理想，导致公司获取高新技术企业资格的概率较低，所得税适用税率由 15%变为 25%，及坏账准备和资产减值等暂时性差异所致。

(2) 资产减值、折旧、摊销待非付现因素影响 6,630.11 万元。

(3) 合同资产的减少影响 21,111.13 万元，主要系工程结算取得进展。

(4) 经营性应收款项影响 10,001.19 万元，主要系以房抵工程款收取业主工程结算款。

(5) 经营性应付款项影响-44,527.82 万元，主要系票据支付材料、劳务结算款。

(6) 其他项目如投资收益、财务费用、公允价值变动、存货减少等的影响 3,929.69 万元。

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	6,988,216.45	-14.22%	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	4,234,213.85	-8.61%	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	-48,460,164.57	98.60%	主要系计提信用减值及资产减值	具有可持续性
营业外收入	363,442.00	-0.74%	主要系长账龄的多收款项造成	不具有可持续性
营业外支出	108,072.71	-0.22%	主要系对外捐赠支出	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

	2023 年末		2023 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	806,897,681.74	27.18%	1,064,388,025.77	29.37%	-2.19%	主要系偿还银行承兑汇票到期增加所致
应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
合同资产	132,388,880.09	4.46%	330,230,859.33	9.11%	-4.65%	主要系在建项目减少所致
存货	3,852,380.82	0.13%	15,488,408.50	0.43%	-0.30%	主要系在建项目减少原材料对应减少所致
投资性房地产	21,404,111.69	0.72%	7,832,180.07	0.22%	0.50%	主要系用于出租房产增加所致
长期股权投资	1,184,441.17	0.04%	1,412,937.04	0.04%	0.00%	无重大变动
固定资产	208,963,244.97	7.04%	147,987,817.60	4.08%	2.96%	主要系工抵房达到预定使用状态转入固定资产所致
在建工程					0.00%	
使用权资产	10,569.20	0.00%	292,200.69	0.01%	-0.01%	主要系公司承租房产减少所致
短期借款	14,439,180.61	0.49%		0.00%	0.49%	系当期未到期的有追索权的保理
合同负债	18,944,139.56	0.64%	55,643,373.60	1.54%	-0.90%	主要系按履约进度及交付货物确认收入进而结转合同负债
长期借款				0.00%	0.00%	
租赁负债		0.00%	27,778.14	0.00%	0.00%	无重大变动

应收款项融资	965,630,474.25	32.53%	1,298,035,253.15	35.82%	-3.29%	主要系应收账款收回增加导致余额减少所致
交易性金融资产	296,490,602.74	9.99%	252,256,388.89	6.96%	3.03%	主要系本报告期理财产品购买增加所致
预付款项	3,113,910.19	0.10%	5,064,818.83	0.14%	-0.04%	主要系在建项目减少对应预付款项减少所致
其他流动资产	6,222,658.82	0.21%	2,663,682.45	0.07%	0.14%	主要系增加预缴企业所得税所致
递延所得税资产	126,922,846.98	4.28%	66,199,432.91	1.83%	2.45%	主要系未来适用税率的变动导致的增加
应付票据	161,140,542.85	5.43%	358,321,232.02	9.89%	-4.46%	主要系偿还银行承兑汇票到期增加所致
应付账款	473,194,525.55	15.94%	792,443,467.11	21.87%	-5.93%	主要系与供应商和劳务分包商结算付款增加，在建项目减少使得应付账款减少
应付职工薪酬	29,119,585.74	0.98%	66,413,894.42	1.83%	-0.85%	主要系本报告期员工人数大幅下降使得应付职工薪酬减少
应交税费	8,696,254.68	0.29%	19,345,897.95	0.53%	-0.24%	主要系企业所得税减少所致
一年内到期的非流动负债	2,477,985.02	0.08%	1,768,148.33	0.05%	0.03%	主要系一年内到期的应付债券利息增加所致

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）	252,256,388.89	4,234,213.85			580,000,000.00	540,000,000.00		296,490,602.74
金融资产小计	252,256,388.89	4,234,213.85			580,000,000.00	540,000,000.00		296,490,602.74
应收款项融资	1,298,035,253.15		3,727,683.09	16,153,028.74	1,089,398,499.91	1,409,377,933.16		965,630,474.25
上述合计	1,550,291,642.04	4,234,213.85	3,727,683.09	16,153,028.74	1,669,398,499.91	1,949,377,933.16		1,262,121,076.99
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

注 1、受限的货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
农民工工资保证金	31,410.92	9,880,093.38
保函保证金	2,554,154.93	6,654,479.24
业务保证金	28,410,024.51	2.00
专项使用账户	47,566.49	3,684,589.31
大额存单质押	366,000,000.00	326,000,000.00
冻结资金	6,273,213.16	1,929,710.87
合计	403,316,370.01	348,148,874.80

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

②于 2023 年 12 月 31 日，本公司人民币 17,039.39 元（2022 年 12 月 31 日：无）的银行存款存放于中国银行西宁市胜利支行账户，本公司人民币 12,099.50 元（2022 年 12 月 31 日：无）的银行存款存放于招商银行济南黄金时代广场支行账户，本公司人民币 6,269.62 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 6,323.97 元）的银行存款存放于上海浦东发展银行南宁青秀支行账户，本公司人民币 6,266.06 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 559,307.13 元）的银行存款存放于遵义新蒲长征村镇银行股份有限公司账户，本公司人民币 5,891.92 元的银行存款存放于工商银行合肥城建支行账户（2022 年 12 月 31 日：无），本公司无（2022 年 12 月 31 日：人民币 3,118,337.66 元）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，本公司无（2022 年 12 月 31 日：人民币 620.55 元）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 2023 年 12 月 31 日，本公司人民币 2,554,154.93 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 6,654,479.24 元）的银行存款因作为保函保证金而被限制用途。

④于 2023 年 12 月 31 日，本公司人民币 31,410.92 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 9,880,093.38 元）的银行存款因作为农民工工资保证金而被限制用途。

⑤于 2023 年 12 月 31 日，本公司人民币 28,410,024.51 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 2.00 元）的银行存款因作为应付票据支付业务保证金而被限制用途。

⑥于 2023 年 12 月 31 日，本公司人民币 6,273,213.16 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 1,929,710.87 元）的银行存款因买卖合同纠纷被司法冻结。

注 2：（1）于 2023 年 12 月 31 日，账面价值分别为人民币 3,109,140.78 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 3,339,494.20 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。

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	0.00	0.00%

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

单位：万元 募集年份	募集方式	募集资金 总额	募集资金 净额	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	首次公开发行股票	92,808.2	78,180.58	4,551.99	47,671.79	8,040.89	25,672.18	27.66%	30,508.79	进行现金管理、存放于募集资金专户内	30,508.79
2022 年	公开发行可转换公司债券	57,700	57,129.48	10,437.9	51,613.97	3,863.79	8,097.84	14.03%	5,515.51	进行现金管理、存放于募集资金专户内	0
合计	--	150,508.2	135,310.06	14,989.89	99,285.76	11,904.68	33,770.02	22.44%	36,024.3	--	30,508.79
募集资金总体使用情况说明											
<p>1、2020 年公开发行募集资金使用情况：</p> <p>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 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。</p> <p>②本年度使用金额及当前余额 截至 2023 年 12 月 31 日，本公司本年度使用募集资金人民币 4,551.99 万元，累计使用募集资金人民币 47,671.79 万元。 募集资金余额为 32,571.41 万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等），其中募集资金存储账户余额为人民币 2.55 万元，进行现金管理的募集资金为人民币 32,568.86 万元。</p> <p>2、2022 年公开发行可转债募集资金使用情况：</p> <p>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《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）核准，公司向社会公开发行面值总额人民币 577,000,000.00 元可转换公司债券，本次募集资金总额扣除发行费用人民币 5,705,221.23 元（不含税）后，募集资金净额为人民币 571,294,778.77 元，以上募集资金已由安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)于 2022 年 2 月 28 日出具的《验资报告》（安永华明（2022）验字第 61266367_A01 号）验证确认。</p> <p>②本年度使用金额及当前余额 截至 2023 年 12 月 31 日，本公司本年度使用募集资金人民币 10,437.90 万元，累计使用募集资金人民币 51,613.97 万元。 募集资金余额为 5,857.00 万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等），其中募集资金存储账户余额为人民币 10.99 万元，进行现金管理的募集资金为人民币</p>											

5,846.01 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										
首次公开发行股票-信息化建设项目	是	6,775.71	9,775.71	1,163.26	6,670.51	68.24%	2025年12月31日		不适用	否
首次公开发行股票-区域中心建设项目	是	32,411.49	24,370.6	2,435.58	17,657.92	72.46%	2025年12月31日		不适用	否
首次公开发行股票-总部建设项目	是	15,975.7	15,975.7	194.89	2,053.18	12.85%	2025年12月31日		不适用	否
首次公开发行股票-研究院建设项目	是	9,752.94	14,793.83	758.26	8,025.44	54.25%	2025年12月31日		不适用	否
首次公开发行股票-补充营运资金	否	13,264.74	13,264.74		13,264.74	100.00%			不适用	否
公开发行可转换公司债券-建筑装饰工程项目	是	45,329.48	45,329.48	10,437.9	39,813.97	87.83%			不适用	否
公开发行可转换公司债券-补充营运资金	否	11,800	11,800		11,800	100.00%			不适用	否
承诺投资项目小计	--	135,310.06	135,310.06	14,989.89	99,285.76	--	--	0	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	135,310.06	135,310.06	14,989.89	99,285.76	--	--	0	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因(含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因)	<p>2023年4月26日,公司第四届董事会第三次会议、第四届监事会第三次会议,审议通过《关于首次公开发行股票部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途的议案》,同意公司对首次公开发行股票部分募集资金投资项目进行如下变更:</p> <p>(1) 区域中心建设项目:将“区域中心建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至2025年12月;调整募集资金的具体投资构成,减少购置写字楼、并增加租赁的实施方式,并合理控制项目管理性开支成本;将“区域中心建设项目”中的人民币3,000.00万元募集资金金额用于首次公开发行股票募集资金投资项目中的“信息化建设项目”、人民币5,040.89万元募集资金金额用于首次公开发行股票募集资金投资项目中的“研究院建设项目”;根据公司对本募集资金投资项目建设实施方式的变更,公司相应调整了在各区域的租赁、购置写字楼计划。</p> <p>(2) 信息化建设项目:将“信息化建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至2025年12月;增加投资人民币3,000.00万元。</p>									

	<p>(3) 研究院建设项目：将“研究院建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月；增加投资人民币 5,040.89 万元。</p> <p>(4) 总部建设项目：将“总部建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月。</p> <p>此次变更经过 2023 年 5 月 22 日召开的 2022 年度股东大会审议通过。</p> <p>截至到报告期末不存在未达到计划进度或预计收益的情况。</p>
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	适用
	<p>报告期内发生</p> <p>建筑装饰工程项目：根据业主方对相关项目的装修需求变化，并结合项目的实际施工情况，公司拟将原募集资金投资项目“美的置业集团精装修工程项目”的子项目“中部区域开封国宾府项目 1-3#、5-15#楼室内装修及公区精装修工程”及“华润集团精装修工程项目”的子项目“横琴万象世界项目二期精装修工程 I 标段”变更为“华润集团精装修工程项目”的新增子项目“郑州市.郑东万象城.一期二标段 2#楼”以及新增项目“越秀地产精装修工程项目”的子项目“佛山越秀博爱湖地块项目 1-6 栋、13-16 栋、22-24 栋精装修工程”。</p> <p>本次变更的部分可转债募集资金募投项目仍属于公司的主营业务，有利于进一步提高募集资金使用效率，有利于公司保证优质项目的施工质量和整体运行效率，充分发挥公司对现有资源的整合优势，提升公司的盈利水平，符合公司及全体股东的利益。</p>
募集资金投资项目实施方式调整情况	适用
	<p>报告期内发生</p> <p>1、区域中心建设项目：将“区域中心建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月；调整募集资金的具体投资构成，减少购置写字楼、并增加租赁的实施方式，并合理控制项目管理性开支成本；将“区域中心建设项目”中的人民币 3,000.00 万元募集资金金额用于首次公开发行股票募集资金投资项目中的“信息化建设项目”、人民币 5,040.89 万元募集资金金额用于首次公开发行股票募集资金投资项目中的“研究院建设项目”；根据公司对本募集资金投资建设实施方式的变更，公司相应调整了在各区域的租赁、购置写字楼计划。</p> <p>2、信息化建设项目：将“信息化建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月；增加投资人民币 3,000.00 万元。</p> <p>3、研究院建设项目：将“研究院建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月；增加投资人民币 5,040.89 万元。</p> <p>4、总部建设项目：将“总部建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月。</p>
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用
	<p>1、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> <p>2、公司于 2022 年 3 月 10 日召开第三届董事会第二十一次会议和第三届监事会第十九次会议，审议通过了《关于使用可转债募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用自筹资金的议案》，同意公司使用可转债募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金人民币 194,639,933.42 元及已支付不含税发行费用人民币 1,009,941.98 元。</p>
用闲置募集资金暂时补充流动资金	适用

情况	1、2023年4月26日，公司召开第四届董事会第三次会议和第四届监事会第三次会议，审议通过了《关于使用部分闲置首次公开发行股票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3.5亿元的闲置首次公开发行股票募集资金暂时补充流动资金。截止报告期末，公司未使用募集资金暂时补充流动资金。 2、2023年3月10日，公司召开第四届董事会第二次会议和第四届监事会第二次会议，审议通过了《关于使用可转债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1.2亿元的可转债闲置募集资金暂时补充流动资金。截止报告期末，公司未使用募集资金暂时补充流动资金。
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进行现金管理或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	194.89	2,053.18	12.85%	2025年12月31日	0	不适用	否
研究院建设项目	研究院建设项目	14,793.83	758.26	8,025.44	54.25%	2025年12月31日	0	不适用	否
信息化建设项目	信息化建设项目	9,775.71	1,163.26	6,670.51	68.24%	2025年12月31日	0	不适用	否
区域中心建设项目	区域中心建设项目	24,370.6	2,435.58	17,657.92	72.46%	2025年12月31日	0	不适用	否
建筑装饰工程项目	建筑装饰工程项目	45,329.48	10,437.9	39,813.97	87.83%		0	不适用	否
合计	--	110,245.32	14,989.89	74,221.02	--	--	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、2021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》：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>2021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>								

2、2022年5月18日，公司召开第三届董事会第二十三次会议和第三届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于变更部分可转债募集资金投资项目的议案》：根据业主方新的年度战略分配调整及装修需求变化，以及结合项目实际施工情况，并经公司与业主方友好协商，公司将“建筑装饰工程项目”中的原募集资金投资项目“龙湖地产精装修工程项目”的子项目“北京龙湖石家庄九里晴川项目室内及公区精装修工程合同”及“美的置业集团精装修工程项目”的子项目“中部区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼公区装修工程及华北区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼批量精装修工程”变更为“中海集团精装修工程项目”的子项目“中海云鼎湖居项目公区及户内精装修工程一标段”及“中海云鼎湖居项目公区及户内精装修工程二标段”。

本次变更的部分可转债募集资金募投项目仍属于公司的主营业务，有利于进一步提高募集资金使用效率，有利于公司保证优质项目的施工质量和整体运行效率，充分发挥公司对现有资源的整合优势，提升公司的盈利水平，符合公司及全体股东的利益。

2022年5月18日，公司召开第三届董事会第二十三次会议和第三届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于变更部分可转债募集资金投资项目的议案》，并于2022年5月30日召开2021年度股东大会、2022年6月15日召开2022年第一次债券持有人会议审议通过。

3、2023年4月26日，公司召开第四届董事会第三次会议和第四届监事会第三次会议，审议通过了《关于变更部分可转债募集资金投资项目的议案》：根据业主方对相关项目的装修需求变化，并结合项目的实际施工情况，公司拟将原募集资金投资项目“美的置业集团精装修工程项目”的子项目“中部区域开封国宾府项目 1-3#、5-15#楼室内装修及公区精装修工程”及“华润集团精装修工程项目”的子项目“横琴万象世界项目二期精装修工程 I 标段”变更为“华润集团精装修工程项目”的新增子项目“郑州市.郑东万象城.一期二标段 2#楼”以及新增项目“越秀地产精装修工程项目”的子项目“佛山越秀博爱湖地块项目 1-6 栋、13-16 栋、22-24 栋精装修工程”。

此次变更经过 2023 年 5 月 22 日召开的 2023 年第一次债券持有人会议和 2022 年度股东大会审议通过。

4、2023年4月26日，公司召开第四届董事会第三次会议和第四届监事会第三次会议，审议通过了《关于首次公开发行股票部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途的议案》：公司结合公司自身经营情况、战略规划和布局，以及未来经营资金使用需求和资金使用效率，进行持续评估，以股东利益最大化为目标，谨慎决策，合理使用募集资金，对募集项目进行如下变更：

(1) 区域中心建设项目：将“区域中心建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月；调整募集资金的具体投资构成，减少购置写字楼、并增加租赁的实施方式，并合理控制项目管理性开支成本；将“区域中心建设项目”中的人民币 3,000.00 万元募集资金金额用于首次公开发行股票募集资金投资项目中的“信息化建设项目”、人民币 5,040.89 万元募集资金金额用于首次公开发行股票募集资金投资项目中的“研究院建设项目”；根据公司对本募集资金投资建设实施方式的变更，公司相应调整了在各区域的租赁、购置写字楼计划。

(2) 信息化建设项目：将“信息化建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月；增加投资人民币 3,000.00 万元。

(3) 研究院建设项目：将“研究院建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月；增加投资人民币 5,040.89 万元。

(4) 总部建设项目：将“总部建设项目”的达到预定可使用状态日期延长至 2025 年 12 月。

此次变更经过 2023 年 5 月 22 日召开的 2022 年度股东大会审议通过。

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

公司报告期末未出售重大资产。

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

根据 2024 年政府工作报告及十四届全国人大二次会议民生主题记者会可知，推进新型城镇化，加快构建房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求等政策措施的落实，将促进房地产市场平稳健康发展。而房企客户资金的稳健、终端市场销售的回温，将为建筑装饰行业的平稳健康发展提供了畅通的上下游供应链。

公司依然相信作为民生行业的建筑装饰行业是国民经济发展中的重要支柱，整体来说，具有核心竞争力的头部企业会有相对的优势，拥有稳健的财务支持、掌握核心专业技术、内部管理科学有效的企业将在此次市场调整中占据优势地位，为以后的发展提供进一步的可能。

（二）经营计划

1.加强与优质客户的合作，继续坚持“现金为王”的收款策略

在宏观经济出现较大波动、行业深度调整的时下，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。

2.优化内部治理结构，推进降本增效的措施

在行业调整、竞争激烈的时期，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。

3.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。

4.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。

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

进一步加强用工机制改革，建立“能上能下，能进能出”的人才队伍培养机制，不断优化人才管理机制，健全人才培养体系，为员工提供职业发展空间，实现人才与企业相互支撑、相互成就的良性循环。

7.切实做好公司的信息披露工作，做好投资者关系管理工作

公司将严格按照国家法律法规及相关规范性文件的要求，继续规范信息披露工作，认真自觉履行信息披露义务，严把信息披露关，确保信息披露的及时性、真实性、准确性和完整性，在资本市场树立良好的企业形象。同时，进一步强化投资者关系管理，加强与投资者的沟通交流，形成与投资者之间的良性互动，保护中小投资者的利益和股东的合法权益，努力实现公司价值和股东利益最大化。

8.加大盘活公司资产的力度

公司将进一步采取鼓励全员参与营销、结合各区域指派人员、借用外部力量等策略，积极推进各区域工抵房的处置工作，要求负责人积极放盘挂售，同时也支持对于部分期房及待办证的房源采取联合销售中心顾问代售及房产中介线下进行推广等，尽全力盘活公司资产，减少对公司资金的占用，保障公司现金流的充裕、稳健、持续、安全。

9.尝试和培育新业务新产业

若《股权转让协议》顺利履行后，公司还将借助未来实际控制人东阳市人民政府国有资产监督管理委员会的国资背景、资金优势、产业优势等，在持续发展公司现有主营业务的同时优化公司产业结构、培育和尝试新业务新产业。

（三）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，房地产市场政策呈现逐步放松趋势，但目前市场对政策的敏感程度未及预期。

应对措施：密切紧跟政府政策，充分了解客户的现状，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. 业绩下滑的风险

现阶段，一方面房地产销售市场低迷带来的房屋新开工面积的减少，公司短期内可承接的订单量可能会减少；另一方面如果市场预期不变，终端销售尚未根本性回暖，可能导致公司订单量减少、营业额下滑。

应对措施：在现行市场环境下，公司坚持“稳中求胜、防守并重”的经营策略，积极选取承接优质安全、回款及时有保障的项目，提升运营质效。

3. 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：对于经营、财务状况稳健的客户，公司积极采用收取现金的回款方式；对于经营、财务状况已存在或潜在存在重大风险的客户，公司积极与客户沟通协商以房产抵付工程款并将相应房产网签到公司名下。但因地产行业目前暂未迅速恢复，不排除公司的地产客户可能会出现资不抵债等情况，公司应收款项仍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，收回公司应有的权益，全面保全公司资产。

4. 工程款抵房收款占用资金流的风险

因房地产开发企业显现出资金紧缺，以房产来抵付工程款、拖欠工程款的现象现实存在，在报告期内公司因工程款抵房达到预定使用状态转为固定资产的增加及因工程款抵房计入预付房款的其他非流动资产的增加，导致公司资金流被固定资产或客户占用，增加了公司营运的风险。

应对措施：密切关注政府出台的房产销售相关政策，加大对公司所持有房产的销售力度，减少房产对公司资金流的占用，同时积极采用多种方式催收延迟支付的工程款，保证公司营运安全。

5. 出售工程款抵房的市场风险

政府对房产销售市场不断出台暖风政策，但目前商品房销售市场依然存在压力，部分地区销售不畅，将可能导致公司出售工程款抵房的房产进度缓慢。

应对措施：密切关注政府出台的房产销售相关政策，推行各区域销售目标，结合雇佣房产中介等方式，积极推进房产的销售。

6. 房价波动的风险

为了收回公司应有的权益，保全公司资产，公司对存在或潜在存在信用风险的客户用工程款抵回了较多的房产，鉴于商品房销售市场的低迷，公司预计短时间内无法迅速变现，使得公司后期在市场上出售房产时，存在房价波动的风险，进而对公司利润产生或正向或负向的影响。

应对措施：密切关注政府出台的房产销售相关政策，结合当地的经济状况、常住人口与流动人口比例、商品房销售价格，估测当地房价走向趋势，作出相应的销售价格判断，积极推进工抵房的处置工作，减少因房价波动所带来的风险。

7. 相关行业价格波动的风险

公司装饰装修所需要的原材料受供求变动和宏观经济波动等方面因素影响，若未来原材料发生大幅波动，将造成公司的直接材料成本出现一定波动；同时，装饰装修也属于劳动密集型行业，受市场劳务工人工资标准波动的影响，若未来人工工资标准大幅波动，也将造成公司的直接人工成本出现一定的波动。相关行业的价格波动具有不确定性。

应对措施：公司将持续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。

8. 培育、尝试新业务新产业的风险

公司的主营业务为建筑工程，如果后续借助未来实际控制人力量进行培育、尝试新业务新产业，对相关业务进行探索，可能存在新市场拓展不及预期、相关专业人员缺乏等问题，存在一定的风险，可能会给公司经营造成不利影响。

应对措施：公司将谨慎选择符合国家支持鼓励、未来前景较好的业务领域去发展，并加强前期市场调研及相关技术研发合作的探讨，将可控风险降到最低。

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
2023年02月22日	线上接待	其他	机构	机构投资者	详见《投资者关系活动记录表》（编号：2023-001）	详见2023年2月24日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《投资者关系活动记录表》
2023年05月09日	线上接待	网络平台线上交流	其他	参与线上2022年度业绩说明会的投资者	详见《投资者关系活动记录表》（编号：2023-002）	详见2023年5月9日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《投资者关系活动记录表》
2023年11月15日	线上接待	网络平台线上交流	机构	2023年深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日活动	详见《投资者关系活动记录表》（编号：2023-003）	详见2023年11月15日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《投资者关系活动记录表》

十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案。

是 否

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、独立董事专门会议各司其职，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，公司重视发挥独立董事的作用，并根据《上市公司独立董事管理办法》制订了独立董事专门会议制度，进一步促使并保障独立董事有效地履行其职责。

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，对公司财务状况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；公司副经理、财务负责人等高级管理人员由总经理提名，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

公司重视商业伦理，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荣健，中天荣健的经营范围为企业管理、企业管理咨询、信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），不存在直接或间接控制其他企业的情况。中天荣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。2023 年度，公司不存在资金被中天荣健占用的情形，也不存在为中天荣健进行违规担保的情形。公司与中天荣健在业务、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专门会议制度、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、薪酬与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
2022 年度股东大会	年度股东大会	71.00%	2023 年 05 月 22 日	2023 年 05 月 23 日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《2022 年度股东大会决议公告》（公告编号：2023-035）
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	66.50%	2023 年 12 月 26 日	2023 年 12 月 27 日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《2023 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-095）

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	性别	年龄	职务	任职状态	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	男	53	董事、董事长	现任	2019年11月01日	2025年11月16日	14,496,000	0	0	0	14,496,000	无增减变动
张安	男	54	董事、总经理	现任	2019年11月01日	2025年11月16日	8,964,000	0	2,240,000	0	6,724,000	股东自身资金需求
毛爱军	女	52	董事、财务总监、董事会秘书	现任	2019年11月01日	2025年11月16日	636,000	0	0	0	636,000	无增减变动
郜树智	男	63	独立董事	现任	2022年10月17日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无增减变动
罗鑫	男	46	独立董事	现任	2022年11月17日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无增减变动
郭年明	男	58	监事会主席	现任	2019年11月01日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无增减变动
王建华	女	44	职工代表监事	现任	2019年11月01日	2025年11月16日	312,000	0	77,987	0	234,013	股东自身资金需求
吴华秀	女	53	监事	现任	2022年11月17日	2025年11月16日	0	0	0	0	0	无增减变动
合计	--	--	--	--	--	--	24,408,000	0	2,317,987	0	22,090,013	--

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、郜树智

郜树智先生，1960 年出生，中国国籍，本科学历、硕士学位，教授职称，中国注册会计师资格。郜树智先生于 1984 年至 2000 年供职于江西财经大学。任财政税务系副主任、法律系主任，硕士研究生导师。2000 年至 2020 年供职于深圳市商业银行、平安银行。任深商行总行办公室总经理、政府同业部总经理，平安银行深圳分行支行行长、分行公司业务营销总监。现担任深圳市警翼智能科技股份有限公司（非上市）独立董事、深圳市菲菱科思通信技术股份有限公司独立董事、广东道氏技术股份有限公司独立董事。

5、罗鑫

罗鑫先生，1977 年出生，中国国籍，本科及硕士毕业于复旦大学社会学系，获法学士、法硕士学位。2012-2014 年，在中欧国际工商学院 EMBA 就读，获工商管理硕士学位，毕业后任第六届、第七届校友理事。罗鑫先生于 2004 至 2014 年供职于深圳中航集团（中航国际），兼任深圳中航资源有限公司、

中航地产股份有限公司、飞亚达（集团）股份有限公司等公司监事；2013 年任中航国际旗下上市公司天马微电子股份有限公司副总裁；2017 年 5 月，创建深圳众爱旅行社有限公司。

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、非现场审计处高级经理、高级专员。郭先生自 2013 年 11 月至今担任本公司监事会主席。

7、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。

8、吴华秀

吴华秀女士，1970 年出生，中国国籍，澳门城市大学 MBA，注册会计师，国际注册内部审计师，会计师。曾任樱花卫厨（华南）有限公司成本经理、顺特电气有限公司财务部经理、广东德美精细化工股份有限公司财务部经理、深圳汇洁集团股份有限公司财务部经理、深圳市杰美特科技股份有限公司财务总监、深圳市柏瑞凯电子科技股份有限公司财务总监、广东必图新材料科技股份有限公司财务总监、东莞飞思凌通信技术有限公司财务总监。现任湖南贵德科技有限公司财务总监。

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	中天荣健	执行董事、总经理	2012 年 11 月 30 日		否
乔荣健	天人和一	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	2023 年 06 月 16 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
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、非现场审计处高级经	2013 年 08 月 31 日		是

		理、高级专员			
郜树智	威创集团股份有限公司	独立董事	2020年08月26日	2023年06月19日	是
郜树智	成都锐成芯微科技股份有限公司（非上市）	独立董事	2021年08月31日	2023年12月27日	是
郜树智	深圳市警翼智能科技股份有限公司（非上市）	独立董事	2022年10月21日		是
郜树智	深圳市菲菱科思通信技术股份有限公司	独立董事	2022年02月28日		是
郜树智	广东道氏技术股份有限公司	独立董事	2023年04月19日		是
罗鑫	深圳众爱旅教育文化咨询有限公司	合伙人	2020年09月25日		是
罗鑫	深圳众爱旅行社有限公司	法定代表人	2017年05月31日		是
吴华秀	湖南贵德科技有限公司	财务总监	2022年03月01日		是
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	性别	年龄	职务	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	男	53	董事、董事长	现任	123.63	否
张安	男	54	董事、总经理	现任	113.82	否
毛爱军	女	52	董事、财务总监、董事会秘书	现任	105.58	否
郜树智	男	63	独立董事	现任	15	否
罗鑫	男	46	独立董事	现任	15	否
郭年明	男	58	监事会主席	现任	12	否
王建华	女	44	职工代表监事	现任	39.49	否

吴华秀	女	53	监事	现任	12	否
合计	--	--	--	--	436.52	--

其他情况说明

适用 不适用

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
第四届董事会第二次会议	2023年03月10日	2023年03月14日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第四届董事会第二次会议决议公告》（公告号：2023-007）
第四届董事会第三次会议	2023年04月26日	2023年04月28日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第四届董事会第三次会议决议公告》（公告号：2023-012）
第四届董事会第四次会议	2023年08月28日	2023年08月30日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第四届董事会第四次会议决议公告》（公告号：2023-061）
第四届董事会第五次会议	2023年10月28日	2023年10月31日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第四届董事会第五次会议决议公告》（公告号：2023-068）
第四届董事会第六次会议	2023年11月17日	2023年11月18日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第四届董事会第六次会议决议公告》（公告号：2023-075）
第四届董事会第七次会议	2023年12月12日	2023年12月13日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第四届董事会第七次会议决议公告》（公告号：2023-082）

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	6	6	0	0	0	否	2
张安	6	5	1	0	0	否	2
毛爱军	6	6	0	0	0	否	2
郜树智	6	2	4	0	0	否	2
罗鑫	6	1	5	0	0	否	2

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）
董事会战略发展委员会	乔荣健先生（主任委员）、郜树智先生、罗鑫先生	1	2023年04月26日	1)《关于公司向金融机构申请授信额度的议案》 2)《关于公司拟对外出售部分资产的议案》 3)《关于首次公开发行股票部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途的议案》 4)《关于变更部分可转债募集资金投资项目的议案》 5)《关于提请股东大会授权董事会办理以简易程序向特定对象发行股票的议案》	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	不适用
董事会审计委员会	郜树智先生（主任委员）、罗鑫先生、张安先生（于2023年12月12日由张安先生调整为乔荣健先生）	4	2023年04月25日	1)《关于计提2022年度信用减值损失和资产减值损失的议案》 2)《关于2022年度内部控制自我评价报告的议案》 3)《关于2022年度募集资金存放与使用情况的专项报告》 4)《关于公司2022年年度报告及摘要的议案》 5)《关于公司2023年度第一季度报告全文的议案》 6)《关于会计政策变更的议案》	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	不适用
			2023年08月28日	1)《关于公司2023年半年度报告全文及摘要的议案》 2)《关于公司2023年半年度募	与会委员根据公司的实际情	无	不适用

				集资金存放与使用情况的专项报告的议案》 3) 《关于计提 2023 年半年度信用减值损失和资产减值损失的议案》	况, 经过充分沟通讨论, 一致通过所有议案。		
			2023 年 10 月 27 日	1) 《关于公司 2023 年第三季度报告的议案》 2) 《关于计提 2023 年前三季度信用减值损失和资产减值损失的议案》 3) 《关于公司 2023 年第三季度募集资金存放与使用情况的检查结果报告的议案》	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	不适用
			2023 年 11 月 17 日	1) 《关于续聘会计师事务所的议案》	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	不适用
提名委员会	罗鑫先生(主任委员)、张安先生、郜树智先生	0					
薪酬与考核委员会	罗鑫先生(主任委员)、张安先生、郜树智先生	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)	566
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)	566
当期领取薪酬员工总人数(人)	566
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数(人)	2
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数(人)
生产人员	228

销售人员	12
技术人员	282
财务人员	24
行政人员	20
合计	566
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科以上	227
大专	239
大专以下	100
合计	566

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 2023 年底共计上线 444 门（含新增的 12 门）内部开发在线的课程，2023 年平均每个员工现场及在线学时 44.05 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

报告期内，公司实施了 2022 年度利润分配方案：经第四届董事会第三次会议、第四届监事会第三次会议审议通过，并于 2023 年 5 月 22 日召开的 2022 年度股东大会审议通过《关于公司 2022 年度利润分配预案的议案》，同意公司以未来实施分配方案时股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股

派发现金红利人民币 6 元（含税），剩余未分配利润结转至下一年度；不送红股，不以公积金转增股本。详见公司于 2023 年 5 月 30 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于公司 2022 年度利润分配实施公告》（公告编号：2023-038）。

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
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
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

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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，持续提升公司内控执行力，加强对内部制度的宣传和培训，同时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 2024 年 4 月 26 日在深交所网站披露的《关于公司 2023 年度内部控制自我评价报告》。

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、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 年 04 月 26 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 2023 年度内部控制自我评价报告》	
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，且对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响；</p> <p>（3）注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当年财务报告中的重大错报；</p> <p>（4）审计委员会和审计监察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>出现以下情形但不限于下列问题的，可考虑是否存在非财务报告内部重大缺陷：</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> <p>如果存在包括但不限于下列问题的，考虑是否存在非财务报告内部控制重要缺陷：</p> <p>（1）关键岗位人员流失严重；</p> <p>（2）媒体出现负面新闻，波及局部区域；</p> <p>（3）上年的重要缺陷未得到整改；</p> <p>（4）受到国家政府部门处罚但未达到信息披露标准的。</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>
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报涉及金额达到或超过上一年度经审计利润总额的 10%，且绝对金额超过 5,000 万元人民币以上，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上一年度经审计利润总额的 5%但不超过上一年度经审计利润总额的 10%，且绝对金额在 1,000 万元人民币-5,000 万</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绝对金额 5,000 万元人民币以上，该缺陷为重大缺陷。</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绝对金额在 1,000 万元人民币-5,000 万元人民币之间，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绝对金额 1,000 万元人民币，该缺陷为一般缺陷。</p>

	元人民币之间，就应将该缺陷认定为重要缺陷。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。	
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

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，深圳中天精装股份有限公司于 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024 年 04 月 26 日
内部控制审计报告全文披露索引	《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》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
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

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中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。对股东和债券持有人、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、股东和债券持有人权益保护

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，建立了多样化的投资者沟通渠道，包括专线电话、专用邮箱、投资者互动平台等多种形式，加强与投资者的互动交流。报告期内，公司制定并实施了 2022 年度利润分配方案，切实保障了股东的合法权益。

公司奉行稳健、诚信的经营策略，通过降低自身经营风险从而降低财务风险。在追求股东利益最大化的同时，保证财务状况稳定与公司资产、资金安全，兼顾债券持有人的利益，降低债券持有人的投资风险，保护债券持有人的合理权益。

2、职工权益保护

公司严格执行国家各项法律法规，建立起具有市场竞争力的薪酬、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

为积极履行社会责任，支持社会公益性事业的发展，公司已于 2023 年 10 月对“大别山书声项目”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	实际控制人乔荣健	股份减持承诺	因本次筹划控制权变更事项，本人乔荣健将严格遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》《关于进一步规范股份减持行为有关事项的通知》及其他证券监管部门现行有效的关于股东减持限制、信息披露、减持额度等规定。同时承诺，在乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）签署的《股权转让协议》约定的第二次交割完成后 6 个月内不减持直接或间接所持有的深圳中天精装股份有限公司的股份。	2023 年 12 月 13 日	约定的第二次交割完成后 6 个月内	待生效或待履行
	股东张安	关于认可对上市公司董事会、监事会和高级管理人员改组安排的承诺	在乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）（以下简称“东阳城同”）签署的《股权转让协议》所约定第二次交割完成后，张安认可东阳城同根据上述《股权转让协议》对上市公司董事会、监事会和高级管理人员作出的改组安排，并在相关会议上投赞成票支持该等安排。本承诺函自张安签署本承诺函之日起生效。	2023 年 12 月 13 日	约定第二次交割完成后	待生效或待履行
	股东乔荣健、天人和、张安和中天安	关于不谋求上市公司控股股东地位或实际控制权的承诺	自本承诺函生效之日起 18 个月内，承诺方不会以谋求上市公司控股股东地位或实际控制权为目的直接或间接方式增持上市公司股份；不会以所持有的上市公司股份单独或共同谋求上市公司的控股股东地位或实际控制权；亦不会以委托、征集投票权、协议、互相联合、联合其他股东以及其他任何方式以单独或共同谋求控股股东地位或上市公司的实际控制权。本承诺函自乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）签署的《股权转让协议》所约定的第二次交割完成之日起生效。	2023 年 12 月 13 日	约定的第二次交割完成之日起生效	待生效或待履行
	股东中天安	关于放弃表决权的承诺	自乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）（以下简称“东阳城同”）签署的《股权转让协议》约定的第二次交割完成之日起 18 个月内，承诺方放弃所持有的上市公司 1,271.886 万股股份（以下简称“弃权股份”，占上市公司股份总数的 7%）对应的表决权，以保证张安控制的上市公司表决权比例低于宿迁市中天荣健企业管理有限公司控制的上市公司表决权比例达 10% 以上。若东阳城同后续增持上市公司股份或张安后续间接或直接减持上市公司股份，使得张安控制的上市公司表决权比例低于宿迁市中天荣健企业管理有限公司控制的上市公司表决权比例达 10% 以上，则本承诺函自动	2023 年 12 月 13 日	约定的第二次交割完成之日起 18 个月内	待生效

			失效。			
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	控股股东中天荣健、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价价格，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。	2019年03月15日	2020年6月10日至2023年6月9日	已履行完成
	股东天人和一、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	已履行完成
	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。	2019年03月15日	长期	正常履行
	实际控制人乔荣健及公司控股股东中天荣健	股份减持承诺	详见公司“首次公开发行 A 股股票招股说明书”。	2019年03月15日	长期	正常履行
	股东张安及中天安	股份减持承诺	详见公司“首次公开发行 A 股股票招股说明书”。	2019年03月15日	长期	正常履行
	天人和一	股份减持承诺	详见公司“首次公开发行 A 股股票招股说明书”。	2019年03月15日	2020年6月10日至2023年6月9日	已履行完成
	顺其自然	股份减持承诺	详见公司“首次公开发行 A 股股票招股说明书”。	2019年03月15日	2020年6月10日至2023年6月9日	已履行完成

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	<p>(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，公司将在有权主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。本公司上市首日有权主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，股份回购价格将相应进行调整。</p> <p>(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际损失。</p>	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
中天荣健	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>	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
公司董事、监事、高级管理人员承诺	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》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>	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
公司实际控制人乔荣健	避免同业竞争的承诺函	<p>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。</p>	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行
控股股东中天荣健	避免同业竞争的承诺函	<p>1、本公司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、本公司在持有发行人股份期间，本公司及本公司直接或间接控制的其他公司不会以任何方式</p>	2019 年 03 月 15 日	长期	正常履行

			(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,本公司将依法承担相应的赔偿责任。	日		
	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。	2019年 03月15 日	长期	正常履行
	控股股东中 天荣健	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,本公司将依法承担相应的赔偿责任。	2019年 03月15 日	长期	正常履行
	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
	实际控制人 乔荣健及公 司控股股东 中天荣健	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
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					
其他承诺	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）	145
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈静、张焕
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2年、3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

报告期内，公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司提供本年度内控审计服务。

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、仲裁事项汇总	11,079.34	否	执行阶段	对公司无重大影响	部分案件尚未执行；部分案件已部分执行；部分案件已执行完毕		前述涉案金额包含公司于2023年12月6日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于累计诉讼、仲裁案件情况的公告》（公告编号：2023-080）中的诉讼金额。
未达到重大披露标准的未结案诉讼、仲裁事项汇总	11,507.8	已计提预计负债316.82万元	审理阶段	尚在司法程序，未结案	部分案件已立案，待开庭；部分案件正处在审理中，待出具裁决、判决结果		前述涉案金额包含公司于2023年12月6日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于累计诉讼、仲裁案件情况的公告》（公告编号：2023-080）中的诉讼金额。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

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

公司报告期末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

公司报告期末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

公司报告期末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

经营租出固定资产，参见财务报表注释 20、投资性房地产。

①经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

单位：元

项目	2023 年	2022 年
租赁收入	974,248.74	725,055.57

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：

单位：元

账龄	2023 年	2022 年
1 年以内（含 1 年）	954,573.12	574,103.52
1 年至 2 年（含 2 年）	801,185.11	591,624.72
2 年至 3 年（含 3 年）	788,019.45	614,982.24
3 年至 4 年（含 4 年）	376,899.29	641,891.51
4 年至 5 年（含 5 年）	238,621.11	173,376.00
5 年以上	564,882.00	749,262.00
合计	3,724,180.08	3,345,239.99

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

单位：元

类别	2023 年
租赁负债利息费用	4,964.03
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	7,209,281.22
与租赁相关的总现金流出	7,393,826.19

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

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。

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	21,500	4,000	0	0
银行理财产品	募集资金	58,500	25,000	0	0
信托理财产品	自有资金	0	0	0	0
信托理财产品	募集资金	3,000	0	0	0
合计		83,000	29,000	0	0

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）
建设银行罗湖支行	银行	结构性存款	9,000	募集资金	2022年12月09日	2023年04月25日	其他	赎回时收回本息	3.50%	119.88	98.98	118.232877	0	是	是	-
建设银行罗湖支行	银行	结构性存款	1,000	自有资金	2022年12月09日	2023年04月25日	其他	赎回时收回本息	3.50%	13.32	11	13.136986	0	是	是	-
宁波银行	银行	结构性存款	13,500	自有资金	2022年08月24日	2023年04月24日	其他	赎回时收回本息	3.80%	346.28	157.71	341.531507	0	是	是	-
宁波银行	银行	结构性存款	1,500	募集资金	2022年08月24日	2023年04月24日	其他	赎回时收回本息	3.80%	38.48	17.52	37.947945	0	是	是	-
建设银行罗湖支行	银行	结构性存款	1,000	自有资金	2023年01月06日	2023年04月18日	其他	赎回时收回本息	3.50%	9.92	9.78	9.780822	0	是	是	-
建设银行罗湖支行	银行	结构性存款	10,000	募集资金	2023年01月06日	2023年04月18日	其他	赎回时收回本息	3.50%	99.17	97.81	97.808219	0	是	是	-
上海浦东发展银行泰然支行	银行	结构性存款	2,000	自有资金	2023年03月27日	2023年07月03日	其他	赎回时收回本息	3.00%	16.33	16	16.000000	0	是	是	-
上海浦东发展银行泰然支行	银行	结构性存款	8,000	募集资金	2023年03月27日	2023年07月03日	其他	赎回时收回本息	3.00%	65.33	64	64.000000	0	是	是	-
宁波银行	银行	结构性存款	4,000	自有资金	2023年04月24日	2024年01月22日	其他	赎回时收回本息	3.30%	100.1	92.03	0.000000	0	是	是	-
宁波银行	银行	结构性存款	14,300	募集资金	2023年04月28日	2024年04月24日	其他	赎回时收回本息	3.30%	474.52	323.78	0.000000	0	是	是	-

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）
宁波银行	银行	结构性存款	10,700	募集资金	2023年04月28日	2024年04月24日	其他	赎回时收回本息	3.30%	355.06	242.27	0.000000	0	是	是	-
宁波银行	银行	结构性存款	5,000	募集资金	2023年04月28日	2023年05月30日	其他	赎回时收回本息	3.20%	14.22	14.03	14.027397	0	是	是	-
中国银河证券股份有限公司	证券	收益凭证	3,000	募集资金	2023年04月28日	2023年05月25日	其他	赎回时收回本息	4.00%	9	9.21	9.205479	0	是	是	-
合计			83,000	--	--	--	--	--	--	1,661.6	1,154.11	--	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、“精装转债”付息

根据《募集说明书》的相关规定，公司已于 2023 年 2 月 22 日按期兑付了“精装转债”第一年（2022 年 2 月 22 日至 2023 年 2 月 21 日）的利息，详见披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于精装转债 2023 年付息的公告》。

2、2022 年权益分派的实施

经第四届董事会第三次会议、第四届监事会第三次会议和 2022 年度股东大会，分别审议通过《关于公司 2022 年度利润分配预案的议案》，同意公司以未来实施分配方案时股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 6 元（含税），剩余未分配利润结转至下一年度；不送红股，不以公积金转增股本。详见公司于 2023 年 5 月 30 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于公司 2022 年度利润分配实施公告》。

3、“精装转债”调整转股价

2023 年 6 月 2 日，公司实施完成了 2022 年度权益分派方案。根据《募集说明书》中约定的转股价格调整的相关条款，“精装转债”的转股价格由人民币 19.10 元/股调整为人民币 18.50 元/股。调整后的转股价格自 2023 年 6 月 5 日起生效。详见公司于 2023 年 5 月 30 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于可转换公司债券转股价格调整的公告》。

4、公司变更注册资本及修订公司章程

经第四届董事会第三次会议、第四届监事会第三次会议和 2022 年度股东大会，分别审议通过了《关于修订公司章程的议案》，同意变更公司注册资本并对《公司章程》有关条款进行修订。详见公司于 2023 年 6 月 2 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于完成公司章程备案登记的公告》。

5、募集资金投资项目变更及延期情况

(1) 首次公开发行股票募集资金

经第四届董事会第三次会议、第四届监事会第三次会议和 2022 年度股东大会，分别审议通过了《关于首次公开发行股票部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途的议案》，同意公司对首次公开发行股票部分募集资金投资项目进行延期及变更。详见公司于 2023 年 4 月 28 日在指定信息披露媒体上披露的《关于首次公开发行股票部分募集资金投资项目变更实施方式、实施地点并延期及变更部分募集资金用途的公告》。

(2) 公开发行可转换公司债券募集资金

经第四届董事会第三次会议、第四届监事会第三次会议和 2022 年度股东大会，分别审议通过了《关于变更部分可转债募集资金投资项目的议案》，同意公司对可转债部分募集资金投资项目进行变更。详见公司于 2023 年 4 月 28 日在指定信息披露媒体上披露的《关于变更部分可转债募集资金投资项目的公告》。

6、“精装转债”回售事宜

经第四届董事会第三次会议、第四届监事会第三次会议和 2022 年度股东大会和债券持有人会议，分别审议通过了《关于变更部分可转债募集资金投资项目的议案》。根据《募集说明书》的约定，“精装转债”的附加回售条款生效，公司赋予可转换公司债券持有人一次回售的权利，本次回售申报数量为 330 张。详见公司于 2023 年 6 月 6 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于精装转债回售结果的公告》。

7、首次公开发行前已发行股份上市流通

2023 年 6 月 12 日，公司股东中天荣健、乔荣健、天人和一、顺其自然所持有的公司首次公开发行前已发行股份解除限售并在深圳证券交易所上市流通，解除限售股份数量为 8,110.80 万股，占公司当时总股本的 44.6391%。详见公司于 2023 年 6 月 9 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于首次公开发行前已发行股份上市流通的提示性公告》。

8、公司修订《公司章程》等相关制度

经第四届董事会第七次会议和 2023 年第一次临时股东大会，分别审议通过了《关于修订公司章程的议案》、《关于修订独立董事工作制度的议案》等议案，同意对《公司章程》、《独立董事工作制度》等相关制度进行修订。详见公司于 2023 年 12 月 13 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。

9、投资设立全资子公司

经第四届董事会第七次会议、第四届监事会第七次会议，分别审议通过了《关于投资设立全资子公司的议案》，同意公司以自有资金出资，新设立子公司注册资本为人民币 3,000 万元，公司持有其 100% 的股权。详见公司于 2023 年 12 月 13 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于投资设立全资子公司的公告》。

10、实际控制人签署转股协议暨控制权拟发生变更

2023 年 12 月 13 日，公司实际控制人乔荣健先生与东阳城同签订了《乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）关于宿迁市中天荣健企业管理有限公司之股权转让协议》，乔荣健先生拟将其持有的公司控股股东中天荣健 55.7613% 的股权转让给东阳城同。若本次交易最终实施，公司控制权将发生变更，东阳市人民政府国有资产监督管理委员会将成为公司实际控制人，中天荣健仍为公司控股股东。详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于实际控制人签署股权转让协议暨控制权拟发生变更的提示性公告》、《关于公司控制权拟发生变更的进展公告》等相关公告。

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) 建筑业企业资质证，资质等级为建筑装修装饰工程专业承包一级资质，有效期至 2028 年 12 月 08 日；

2) 工程设计资质证，资质等级为建筑装饰工程设计专项乙级，有效期至 2025 年 7 月 3 日；

3) 安全生产许可证，许可范围为建筑施工，有效期至 2026 年 7 月 31 日；

4) 质量管理体系认证证书，覆盖范围为资质等级许可范围内的建筑建筑装饰装修工程专业承包，有效期至 2024 年 9 月 25 日，暂未到期；

5) 质量管理体系认证证书，覆盖范围为资质等级许可范围内的建筑装饰工程设计，有效期至 2024 年 9 月 25 日，暂未到期；

6) 环境管理体系认证证书，覆盖范围为资质等级许可范围内的建筑装饰工程设计、建筑装饰装修工程专业承包及相关管理活动，有效期至 2024 年 9 月 25 日，暂未到期；

7) 职业健康安全管理体系认证证书，覆盖范围为资质等级许可范围内的建筑装饰工程设计、建筑装饰装修工程专业承包及相关管理活动，有效期至 2024 年 9 月 25 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	90,072,000	49.57%	0	0	0	- 72,477,000	- 72,477,000	17,595,000	9.68%
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	90,072,000	49.57%	0	0	0	- 72,477,000	- 72,477,000	17,595,000	9.68%
其中：境内法人持股	66,612,000	36.66%	0	0	0	- 66,612,000	- 66,612,000	0	0.00%
境内自然人持股	23,460,000	12.91%	0	0	0	-5,865,000	-5,865,000	17,595,000	9.68%
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	91,618,492	50.43%	0	0	0	72,484,929	72,484,929	164,103,421	90.32%
1、人民币普通股	91,618,492	50.43%	0	0	0	72,484,929	72,484,929	164,103,421	90.32%
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	181,690,492	100.00%	0	0	0	7,929	7,929	181,698,421	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

1) 为保持系统数据之间的一致性，本节数据依据中登出具的股本结构表中填写。上表比例计算的尾数差异为四舍五入原因所致。

2) 公司股东中天荣健关于股份的承诺详见“中天精装招股说明书以及上市公告书中的承诺”。

3) 2023 年 6 月 12 日, 公司股东中天荣健、乔荣健、天人和一、顺其自然所持有的公司首次公开发行前已发行股份解除限售并在深圳证券交易所上市流通, 解除限售股份数量为 8,110.80 万股, 占公司当时总股本的 44.6391%。详见公司于 2023 年 6 月 9 日刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《关于首次公开发行前已发行股份上市流通的提示性公告》。

4) 公司于 2022 年 2 月 22 日公开发行的“精装转债”自 2022 年 8 月 29 日起进入转股期。2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日, 转股数量合计为 7,929 股。详见公司分别于 2023 年 4 月 4 日、2023 年 7 月 5 日、2023 年 10 月 10 日、2024 年 1 月 3 日刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《关于 2023 年第一季度可转换公司债券转股情况的公告》、《关于 2023 年第二季度可转换公司债券转股情况的公告》、《关于 2023 年第三季度可转换公司债券转股情况的公告》、《关于 2023 年第四季度可转换公司债券转股情况的公告》。

5) 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

详见上述“股份变动的原因”。

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

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, 详见“第二节 公司简介及主要财务指标之四、主要会计数据和财务指标。

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
宿迁市中天荣健企业管理有限公司	52,800,000	0	52,800,000	0	首发前限售股。	于 2023 年 6 月 12 日解除限售。
乔荣健	14,496,000	0	3,624,000	10,872,000	首发前限售股; 因任公司董事而限售股份。	于 2023 年 6 月 12 日解除限售。因任公司董事, 每年股份解除数量为其持股数额的 25%。

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
宿迁天人和一企业管理合伙企业（有限合伙）	9,600,000	0	9,600,000	0	首发前限售股；但此为员工持股平台，公司董事乔荣健、董事毛爱军、监事王建华均通过此平台间接持有公司股份，中登不会对其间接持股部分进行锁定且此表按中登的数据口径填列，故此表的本期解除限售股数中包括前述人员的董监高锁定股。	于 2023 年 6 月 12 日解除限售。
张安	8,964,000	0	2,241,000	6,723,000	高管锁定股。	因任公司董事、高级管理人员，每年股份解除数量为其持股数额的 25%。
宿迁顺其自然企业管理合伙企业（有限合伙）	4,212,000	0	4,212,000	0	首发前限售股；但此为员工持股平台，公司董事乔荣健、董事毛爱军、监事王建华均通过此平台间接持有公司股份，中登不会对其间接持股部分进行锁定且此表按中登的数据口径填列，故此表的本期解除限售股数中包括前述人员的董监高锁定股。	于 2023 年 6 月 12 日解除限售。
合计	90,072,000	0	72,477,000	17,595,000	--	--

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

报告期内，受公司发行的可转债转股的影响，本报告期末股份总数及股东结构与期初相比发生一定变化，具体详见本节“一、股份变动情况”。

公司可转债转股会对公司资产和负债结构产生影响，具体情况请参照本报告“第十节‘财务报告’之合并财务报表项目注释”。

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	14,406	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	12,260	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（不含通过转融通出借股份）								
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%	52,800,000	0	0	52,800,000	不适用	0
深圳市中天安投资有限公司	境内非国有法人	21.65%	39,344,973	-3,855,027	0	39,344,973	不适用	0
乔荣健	境内自然人	7.98%	14,496,000	0	10,872,000	3,624,000	不适用	0
宿迁天人和一企业管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	4.09%	7,434,400	-2,165,600	0	7,434,400	不适用	0
张安	境内自然人	3.70%	6,724,000	-2,240,000	6,723,000	1,000	不适用	0
段娟娟	境内自然人	0.61%	1,103,000	-45,200	0	1,103,000	不适用	0
宿迁顺其自然企业管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	0.56%	1,017,100	-3,194,900	0	1,017,100	不适用	0
量桥投资管理（上海）有限公司—量桥投资兴泰二号私募证券投资基金	其他	0.55%	1,000,000	1,000,000	0	1,000,000	不适用	0
国泰君安证券股份有限公司	国有法人	0.43%	778,336	470,716	0	778,336	不适用	0
中国国际金融股份有限公司	国有法人	0.39%	708,889	457,537	0	708,889	不适用	0
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）	不适用。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	（1）截止 2023 年 12 月 31 日，乔荣健持有中天荣健（即上表中“深圳市中天健投资有限公司”）68.1364%的股权且拥有中天荣健 100%的投票表决权，并通过担任天人和一的普通合伙人从而控制此合伙企业持有的公司股份，乔荣健、中天荣健、天人和一为一致行动人；（2）张安持有中天安（即上表中“深圳市中天安投资有限公司”）100%的股权，张安、中天安为一致行动人；（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	股东中天安于 2023 年 12 月 13 日作出关于放弃表决权的承诺：“自乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）（以下简称“东阳城同”）签署的《股权转让协议》约定的第二次交割完成之日起 18 个月内，承诺方放弃所持有的上市公司 1,271.886 万股股份（以下简称“弃权股份”，占上市公司股份总数的 7%）对应的表决权，以保证张安控制的上市公司表决权比例低于宿迁市中天荣健企业管理有限公司控制的上市公司表决权比例达 10% 以上。							

	若东阳城同后续增持上市公司股份或张安后续间接或直接减持上市公司股份，使得张安控制的上市公司表决权比例低于宿迁市中天荣健企业管理有限公司控制的上市公司表决权比例达 10% 以上，则本承诺函自动失效。”		
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
深圳市中天健投资有限公司	52,800,000	人民币普通股	52,800,000
深圳市中天安投资有限公司	39,344,973	人民币普通股	39,344,973
宿迁天人和一企业管理合伙企业（有限合伙）	7,434,400	人民币普通股	7,434,400
乔荣健	3,624,000	人民币普通股	3,624,000
段娟娟	1,103,000	人民币普通股	1,103,000
宿迁顺其自然企业管理合伙企业（有限合伙）	1,017,100	人民币普通股	1,017,100
量桥投资管理（上海）有限公司—量桥投资兴泰二号私募证券投资基金	1,000,000	人民币普通股	1,000,000
国泰君安证券股份有限公司	778,336	人民币普通股	778,336
中国国际金融股份有限公司	708,889	人民币普通股	708,889
华泰证券股份有限公司	668,754	人民币普通股	668,754
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）截止 2023 年 12 月 31 日，乔荣健持有中天荣健 68.1364% 的股权且拥有中天荣健 100% 的投票表决权，并通过担任天人和一的普通合伙人从而控制此合伙企业持有的公司股份，乔荣健、中天荣健、天人和一为一致行动人；（2）张安持有中天安 100% 的股权，张安、中天安为一致行动人；（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。		
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。		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 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
宿迁市中天荣健企业管理有限公司	乔荣健	2012年11月30日	914403000589924287	一般项目：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
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

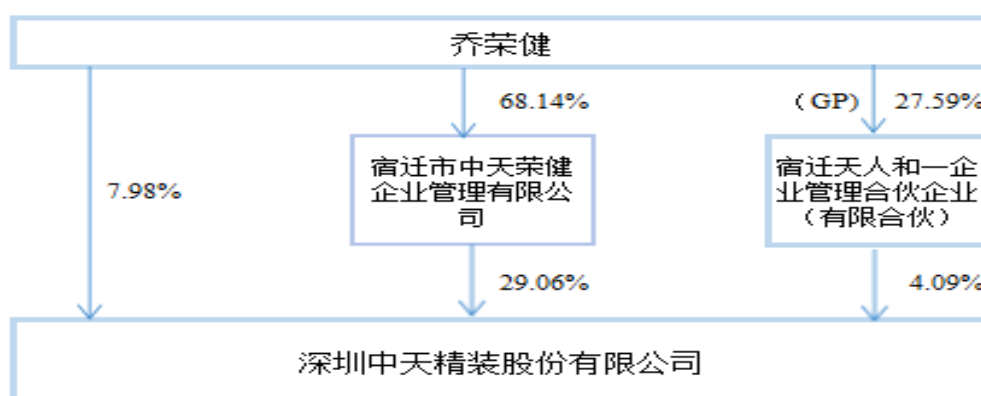
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
乔荣健	本人	中国	否
主要职业及职务	乔荣健先生是公司创始人，现任公司董事长。		
过去10年曾控股的境内外上市公司情况	不适用。		

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
宿迁市中天安企业管理 有限公司	张安	2012 年 11 月 30 日	3,700,000	一般项目：企业管理；企业管理咨询； 信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务） （除依法须经批准的项目外，凭营业 执照依法自主开展经营活动）

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

采用集中竞价交易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

1、转股价格历次调整情况

2022 年 6 月 20 日，公司实施完成了 2021 年度权益分派方案。根据《募集说明书》中约定的转股价格调整的相关条款，“精装转债”的转股价格由人民币 23.52 元/股调整为人民币 19.10 元/股。调整后的转股价格自 2022 年 6 月 21 日起生效。详见公司于 2022 年 6 月 16 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于可转债转股价格调整的公告》。

2023 年 6 月 2 日，公司实施完成了 2022 年度权益分派方案。根据《募集说明书》中约定的转股价格调整的相关条款，“精装转债”的转股价格由人民币 19.10 元/股调整为人民币 18.50 元/股。调整后的转股价格自 2023 年 6 月 5 日起生效。详见公司于 2023 年 5 月 30 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于可转换公司债券转股价格调整的公告》。

2、累计转股情况

适用 不适用

转债简称	转股起止日期	发行总量（张）	发行总金额（元）	累计转股金额（元）	累计转股数（股）	转股数量占转股开始日前公司已发行股份总额的比例	尚未转股金额（元）	未转股金额占发行总金额的 比例

精装转债	2022-8-29	5,770,000	577,000,000.00	351,400.00	18,421.00	0.01%	576,613,600.00	99.93%
------	-----------	-----------	----------------	------------	-----------	-------	----------------	--------

3、前十名可转债持有人情况

序号	可转债持有人名称	可转债持有人性质	报告期末持有可转债数量(张)	报告期末持有可转债金额(元)	报告期末持有可转债占比
1	MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	境外法人	879,998	87,999,800.00	15.26%
2	中国银行股份有限公司—易方达稳健收益债券型证券投资基金	其他	399,799	39,979,900.00	6.93%
3	中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行股份有限公司	其他	234,497	23,449,700.00	4.07%
4	中国银河证券股份有限公司	国有法人	214,011	21,401,100.00	3.71%
5	UBS AG	境外法人	162,111	16,211,100.00	2.81%
6	易方达安顺四季回报高等级债券固定收益型养老金产品—中国银行股份有限公司	其他	142,240	14,224,000.00	2.47%
7	上海浦东发展银行股份有限公司—太平丰盈一年定期开放债券型发起式证券投资基金	其他	104,256	10,425,600.00	1.81%
8	中信证券股份有限公司	国有法人	101,874	10,187,400.00	1.77%
9	申万宏源证券—和谐健康保险股份有限公司—万能产品—申万宏源和谐1号单一资产管理计划	其他	100,000	10,000,000.00	1.73%
10	嘉实多策略固定收益型养老金产品—中国银行股份有限公司	其他	84,809	8,480,900.00	1.47%

4、担保人盈利能力、资产状况和信用状况发生重大变化的情况

适用 不适用

5、报告期末公司的负债情况、资信变化情况以及在未来年度还债的现金安排

本报告期末公司的负债情况等指标详见本节“八、截止报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标”。

公司可转债资信评级状况：东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对公司2022年发行的可转换公司债券“精装转债”进行了跟踪评级，并于2023年6月26日公司收到东方金城出具的《深圳中天精装股份有限公司主体及精装转债2022年度跟踪评级报告》，本次评级结果为：东方金诚维持公司主体信用等级为AA-，评级展望为稳定，同时维持“精装转债”信用等级为AA-。详见披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《深圳中天精装股份有限公司主体及精装转债2023年度跟踪评级报告》。

截止本报告披露日，公司生产经营稳定，负债结构合理，资信情况良好，有充裕的资金偿还债券本息。根据《募集说明书》的相关规定，公司已于2023年2月22日按期兑付了“精装转债”第一年（即计息期间为2022年2月22日至2023年2月21日）的利息；已于2024年2月22日按期兑付了“精装

转债”第二年（即计息期间为 2023 年 2 月 22 日至 2024 年 2 月 21 日）的利息。详见披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于精装转债 2023 年付息的公告》、《关于精装转债 2024 年付息的公告》。

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	2.95	2.23	32.29%
资产负债率	43.83%	51.33%	-7.50%
速动比率	2.77	1.98	39.90%
	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	-1,230.79	4,922.56	-125.00%
EBITDA 全部债务比	0.50%	6.90%	-6.40%
利息保障倍数	-0.30	3.02	-109.93%
现金利息保障倍数	-2.12	7.12	-129.78%
EBITDA 利息保障倍数	0.17	3.37	-94.96%
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	2024 年 04 月 25 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（2024）审字第 70023813_A01 号
注册会计师姓名	陈静、张焕

审计报告正文

审计报告

安永华明（2024）审字第70023813_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2023年12月31日的资产负债表，2023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2023年12月31日的财务状况以及2023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：
<p data-bbox="137 398 446 436">(一) 建造合同收入确认</p> <p data-bbox="137 472 794 808">深圳中天精装股份有限公司主要收入来自于按照履约进度确认收入的建造服务合同。按照履约进度确认收入涉及深圳中天精装股份有限公司管理层（以下简称“管理层”）的重大判断和估计，包括对完成的进度、交付的范围以及所需的服务、合同总成本、剩余完工成本、合同总收入和合同风险的估计。此外，由于情况的改变，合同总成本及合同总收入会较原有的估计发生变化（有时可能是重大的）。</p> <p data-bbox="137 844 794 916">具体披露信息请参见财务报表附注三、16、23及附注五、35。</p>	<p data-bbox="804 472 1302 510">在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul data-bbox="804 546 1445 1182" style="list-style-type: none"> • 我们了解、评价和测试了深圳中天精装股份有限公司与收入及成本确认相关的内部控制。 • 我们获取了重大建造合同，复核关键合同条款，并验证合同预计总收入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。

(二) 应收款项融资及合同资产坏账准备	
<p>2023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合计为人民币1,098,019,354.34元，占资产总额的36.99%，对应坏账准备金额合计为人民币303,009,990.23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、6、23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。

(三) 以房抵工程款形成的资产的减值	
<p>2023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合计为人民币482,217,945.82元。该部分资产的账面价值占总资产比例为16.24%，对应减值准备金额合计为人民币54,410,805.93元。确定该资产减值金额涉及管理层重大的判断及估计。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、9、10、13、23及附注五、10、11、14。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 我们了解、评价和测试了深圳中天精装股份有限公司与以房抵工程款形成的资产的减值相关的内部控制。 • 我们检查了以房抵工程款形成的资产的减值准备计提的会计政策，评估了管理层所使用的方法的合理性。 • 我们对以房抵工程款形成的资产进行了实地盘点，检查资产实际状态。 • 我们了解了以房抵工程款交易流程，检查了相关交易合同及协议，咨询了外部律师，判断房产归属是否明确，是否不存在潜在处置障碍。 • 我们获取了管理层编制的以房抵工程款形成的资产减值测试表，复核其减值的计算过程。 • 我们获取了相关资产评估报告，评估了资产评估师的资格、专业胜任能力、独立性以及复核评估所采用的可比实例等基础数据，并引入安永内部评估专家检查评估方法、评估时采用的评估单价以及评估结果的合理性。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督深圳中天精装股份有限公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深圳中天精装股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审

计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳中天精装股份有限公司不能持续经营。

- (5) 评价财务报表的总体列报（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）。

从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。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：陈 静
（项目合伙人）

中国注册会计师：张 焕

中国 北京

2024 年 4 月 25 日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、资产负债表

编制单位：深圳中天精装股份有限公司

单位：元

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	806,897,681.74	1,064,388,025.77
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	296,490,602.74	252,256,388.89
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	0.00	0.00
应收款项融资	965,630,474.25	1,298,035,253.15
预付款项	3,113,910.19	5,064,818.83
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	78,870,411.93	95,429,332.04
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,852,380.82	15,488,408.50
合同资产	132,388,880.09	330,230,859.33
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,222,658.82	2,663,682.45

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产合计	2,293,467,000.58	3,063,556,768.96
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	1,184,441.17	1,412,937.04
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	21,404,111.69	7,832,180.07
固定资产	208,963,244.97	147,987,817.60
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,569.20	292,200.69
无形资产	9,565,282.42	9,278,670.61
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	126,922,846.98	66,199,432.91
其他非流动资产	307,007,493.67	327,201,705.70
非流动资产合计	675,057,990.10	560,204,944.62
资产总计	2,968,524,990.68	3,623,761,713.58
流动负债：		
短期借款	14,439,180.61	
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	161,140,542.85	358,321,232.02
应付账款	473,194,525.55	792,443,467.11
预收款项		

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
合同负债	18,944,139.56	55,643,373.60
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	29,119,585.74	66,413,894.42
应交税费	8,696,254.68	19,345,897.95
其他应付款	32,455,569.26	32,716,563.36
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,477,985.02	1,768,148.33
其他流动负债	37,468,181.60	46,602,253.11
流动负债合计	777,935,964.87	1,373,254,829.90
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券	518,467,155.53	485,419,498.80
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		27,778.14
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	3,561,381.84	101,632.08
递延收益	1,257,316.98	1,378,671.06
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	523,285,854.35	486,927,580.08
负债合计	1,301,221,819.22	1,860,182,409.98
所有者权益：		

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
股本	181,698,421.00	181,690,492.00
其他权益工具	113,118,660.49	113,148,242.61
其中：优先股		
永续债		
资本公积	796,349,614.03	796,198,340.93
减：库存股		
其他综合收益	-10,279,467.00	-14,818,593.23
专项储备	4,978,935.58	5,240,863.60
盈余公积	91,987,693.15	91,987,693.15
一般风险准备		
未分配利润	489,449,314.21	590,132,264.54
归属于母公司所有者权益合计	1,667,303,171.46	1,763,579,303.60
少数股东权益		
所有者权益合计	1,667,303,171.46	1,763,579,303.60
负债和所有者权益总计	2,968,524,990.68	3,623,761,713.58

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	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	822,862,890.35	1,992,753,611.39
其中：营业收入	822,862,890.35	1,992,753,611.39
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	835,829,775.36	1,857,300,214.24
其中：营业成本	744,311,347.89	1,715,217,144.85
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		

项目	2023 年度	2022 年度
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	7,482,387.58	12,302,266.05
销售费用	5,634,345.83	10,516,507.22
管理费用	38,248,965.11	41,635,457.40
研发费用	28,234,904.27	64,980,774.88
财务费用	11,917,824.68	12,648,063.84
其中：利息费用	37,838,216.98	38,158,711.26
利息收入	27,231,157.23	28,781,870.10
加：其他收益	1,301,684.85	2,904,355.40
投资收益（损失以“-”号填列）	6,988,216.45	11,503,651.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-228,495.87	-225,355.45
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）	4,234,213.85	-1,310,694.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-17,641,913.38	-69,562,179.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-30,818,251.19	-909,356.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-502,579.84	-579,005.21
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-49,405,514.27	77,500,167.98
加：营业外收入	363,442.00	
减：营业外支出	108,072.71	367,246.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-49,150,144.98	77,132,921.05
减：所得税费用	-57,485,457.65	9,783,224.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,335,312.67	67,349,696.36
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	8,335,312.67	67,349,696.36
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		

项目	2023 年度	2022 年度
1.归属于母公司股东的净利润	8,335,312.67	67,349,696.36
2.少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额	4,539,126.23	2,802,242.56
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,539,126.23	2,802,242.56
(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	4,539,126.23	2,802,242.56
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	19,727,382.94	-55,042,472.78
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	-15,188,256.71	57,844,715.34
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	12,874,438.90	70,151,938.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,874,438.90	70,151,938.92
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	0.05	0.40
(二) 稀释每股收益	0.05	0.40

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

法定代表人：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	2023 年度	2022 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	1,201,986,869.38	2,201,512,100.59
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	48,715,917.36	126,969,389.40
经营活动现金流入小计	1,250,702,786.74	2,328,481,489.99
购买商品、接受劳务支付的现金	1,038,214,157.46	1,570,031,445.05
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	182,408,222.21	307,752,395.33
支付的各项税费	53,257,577.63	94,692,570.15
支付其他与经营活动有关的现金	56,956,497.59	84,382,341.60
经营活动现金流出小计	1,330,836,454.89	2,056,858,752.13
经营活动产生的现金流量净额	-80,133,668.15	271,622,737.86

项目	2023 年度	2022 年度
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	540,000,000.00	1,180,000,000.00
取得投资收益收到的现金	7,216,712.32	11,729,006.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,741,648.60	3,268,093.18
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	10,000,000.00	
投资活动现金流入小计	572,958,360.92	1,194,997,099.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,929,135.55	20,812,586.25
投资支付的现金	580,000,000.00	1,000,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		120,000,000.00
投资活动现金流出小计	605,929,135.55	1,140,812,586.25
投资活动产生的现金流量净额	-32,970,774.63	54,184,513.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		577,000,000.00
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	23,968,138.83	
收到其他与筹资活动有关的现金	60,000,000.00	1,397,960.58
筹资活动现金流入小计	83,968,138.83	578,397,960.58
偿还债务支付的现金	72,198,452.12	352,976,995.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	112,174,817.98	93,088,708.60
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	130,161,413.50	281,684,313.26
筹资活动现金流出小计	314,534,683.60	727,750,017.79
筹资活动产生的现金流量净额	-230,566,544.77	-149,352,057.21
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	-343,670,987.55	176,455,194.39
加：期初现金及现金等价物余额	574,197,752.04	397,742,557.65
六、期末现金及现金等价物余额	230,526,764.49	574,197,752.04

4、所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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	181,690,492.00			113,148,242.61	796,198,340.93		-14,818,593.23	5,240,863.60	91,987,693.15		590,132,264.54		1,763,579,303.60		1,763,579,303.60
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	181,690,492.00			113,148,242.61	796,198,340.93		-14,818,593.23	5,240,863.60	91,987,693.15		590,132,264.54		1,763,579,303.60		1,763,579,303.60
三、本期增减变动金额 (减少以“一”号填列)	7,929.00			-29,582.12	151,273.10		4,539,126.23	-261,928.02			-100,682,950.33		-96,276,132.14		-96,276,132.14
(一) 综合收益总额							4,539,126.23				8,335,312.67		12,874,438.90		12,874,438.90
(二) 所有者投入和减少资本	7,929.00			-29,582.12	151,273.10								129,619.98		129,619.98

项目	2023 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		
优 先 股		永 续 债	其 他											
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本	7,929.00			-29,582.12	151,273.10								129,619.98	129,619.98
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														

项目	2023 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		
优先 股		永 续 债	其他											
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								-261,928.02					-261,928.02	-261,928.02
1. 本期提取								15,712,721.02					15,712,721.02	15,712,721.02
2. 本期使用								-15,974,649.04					-15,974,649.04	-15,974,649.04
(六) 其他														
四、本期期 末余额	181,698,421.00			113,118,660.49	796,349,614.03		-10,279,467.00	4,978,935.58	91,987,693.15		489,449,314.21		1,667,303,171.46	1,667,303,171.46

上期金额

单位：元

项目	2022 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		-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
加：会计 政策变更															
前期 差错更正															
其他															
二、本年期初 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
三、本期增减 变动金额（减 少以“－”号填 列）	30,290,492.00			113,148,242.61	-30,083,101.63		2,802,242.56	-2,060,344.01	6,734,969.64		-30,225,273.28		90,607,227.89		90,607,227.89
（一）综合收 益总额							2,802,242.56				67,349,696.36		70,151,938.92		70,151,938.92
（二）所有者 投入和减少资 本	10,492.00			113,148,242.61	196,898.37								113,355,632.98		113,355,632.98
1. 所有者投入 的普通股															
2. 其他权益工 具持有者投入 资本	10,492.00			-39,353.68	196,898.37								168,036.69		168,036.69
3. 股份支付计 入所有者权益															

项目	2022 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												
的金额															
4. 其他												113,187,596.29		113,187,596.29	
(三) 利润分配								6,734,969.64		-97,574,969.64		-90,840,000.00		-90,840,000.00	
1. 提取盈余公积								6,734,969.64		-6,734,969.64					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配										-90,840,000.00		-90,840,000.00		-90,840,000.00	
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转	30,280,000.00				-30,280,000.00										
1. 资本公积转增资本（或股本）	30,280,000.00				-30,280,000.00										
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转															

项目	2022 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												
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. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	181,690,492.00			113,148,242.61	796,198,340.93		-14,818,593.23	5,240,863.60	91,987,693.15		590,132,264.54		1,763,579,303.60		1,763,579,303.60

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。

于 2022 年 5 月 30 日，根据本公司 2021 年度股东大会决议，以发行后的总股本 151,400,000 为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 2 股，合计转增 30,280,000 股，本次分配后总股本为 181,680,000 股，公司注册资本变更为人民币 181,680,000.00 元。

经证监会证监许可[2021]3769 号文核准，本公司于 2022 年 2 月 22 日发行票面金额为人民币 100 元的可转换债券 5,770,000 张（债券简称“精装转债”，债券代码“127055”）。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司注册资本人民币 181,696,635.00 元，股本人民币 181,698,421.00 元，注册资本和股本差额为可转换债券转股数尚未变更注册资本。

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

截止 2023 年 12 月 31 日，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 2024 年 4 月 25 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。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本财务报表还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本次财务报表的会计期间为 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止十二个月期间。

3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4、记账本位币

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提坏账准备金额大于人民币 120 万元
重要的应收款项及合同资产坏账准备收回或转回	坏账准备收回或转回金额大于人民币 120 万元
账龄超过 1 年的重要其他非流动资产	账龄超过 1 年且年末余额大于人民币 120 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款、其他应付款及合同负债	账龄超过 1 年且年末余额大于人民币 500 万元
重要的投资活动有关的现金	单项投资活动涉及现金金额超过人民币 500 万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

11、金融工具

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

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

①收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的债务工具投资

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具减值

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

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

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

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评估应收账款的预期信用损失，本公司根据应收款项初始确认日期确定账龄。除前述组合评估预期信用损失的金融工具外，本公司单项评估其预期信用损失。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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

(5) 金融工具抵销

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

(6) 可转换债券

本公司发行可转换债券时依据条款确定其是否同时包含负债和权益成份。发行的可转换债券既包含负债也包含权益成份的，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，并分别进行处理。在进行分拆时，先确定负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，再按照可转换债券整体的发行价格扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。交易费用在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。负债成份作为负债列示，以摊余成本进行后续计量，直至被撤销、转换或赎回。权益成份作为权益列示，不进行后续计量。发行的可转换债券仅包含负债成份和嵌入衍生工具，即股份转换权具备嵌入衍生工具特征的，则将其从可转换债券整体中分拆，作为衍生金融工具单独处理，按其公允价值进行初始确认。发行价格超过初始确认为衍生金融工具的部分被确认为债务工具。交易费用根据初始确认时债务工具和衍生金融工具分配的发行价格为基础按比例分摊。与债务工具有关的交易费用确认为负债，与衍生金融工具有关的交易费用确认为当期损益。

(7) 金融资产转移

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

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

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

12、应收票据

请参照金融工具说明。

13、应收账款

请参照金融工具说明。

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

14、应收款项融资

请参照金融工具说明。

15、其他应收款

请参照金融工具说明。

16、合同资产

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

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参照金融工具说明。

17、存货

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

存货按照成本进行初始计量。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

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

18、持有待售资产

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

请参照金融工具说明。

22、长期股权投资

长期股权投资为联营企业的权益性投资。

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

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

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

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

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

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

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

24、固定资产

(1) 确认条件

固定资产仅在与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	10 年	5%	9.5%
运输工具	年限平均法	4 年	5%	23.75%
电子及办公设备	年限平均法	3 年	5%	31.67%

25、在建工程

26、借款费用

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

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

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

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

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

27、生物资产

28、油气资产

29、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，其使用寿命如下：

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

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

30、长期资产减值

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

31、长期待摊费用

32、合同负债

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

33、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

34、预计负债

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核并进行适当调整以反映当前最佳估计数。

35、股份支付

36、优先股、永续债等其他金融工具

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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

（1）建造合同

本公司通过向客户提供建筑物装修服务履行履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据发生的成本确定建造服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（2）提供服务合同

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

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

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

38、合同成本

39、政府补助

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

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

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

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

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

40、递延所得税资产/递延所得税负债

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

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

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

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

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

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

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

41、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

除了短期租赁和低价值资产租赁，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产

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

租赁负债

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

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

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

短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产

租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

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

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

42、其他重要的会计政策和会计估计

(一) 安全生产费

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

(二) 公允价值计量

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量交易性金融资产和应收款项融资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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

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

(三) 重大会计判断和估计

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

1、判断

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

(1) 经营租赁—作为出租人

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

（2）建造合同履约进度的确定方法

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

（3）业务模式

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

（4）合同现金流量特征

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

2、估计的不确定性

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

（1）预算总成本及建造服务合同的履约进度

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

（2）应收款项融资和合同资产减值

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

（3）除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的

账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（4）递延所得税资产

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

（5）固定资产的可使用年限和残值

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

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

（6）承租人增量借款利率

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

（7）质量保证

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

43、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

适用 不适用

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

□适用 □不适用

44、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	根据财政部、国家税务总局和海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局和海关总署公告 2019 年第 39 号），本公司自 2019 年 4 月 1 日起，签订的建筑装饰合同税率为 9%、设计服务合同税率为 6%、销售货物合同税率为 13%。
城市维护建设税	流转税额	5%-7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
个人所得税	根据国家有关税务法规，本公司支付予职工的所得额，由本公司代为扣缴个人所得税。	
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

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

3、其他

七、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	775,902,091.38	1,047,853,451.15
其他货币资金	30,995,590.36	16,534,574.62
合计	806,897,681.74	1,064,388,025.77

其他说明：

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司无存放于境外的货币资金。

于 2023 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 23,054,547.24 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 11,944,136.11 元）。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	296,490,602.74	252,256,388.89
其中：		
银行理财产品	296,490,602.74	252,256,388.89
其中：		
合计	296,490,602.74	252,256,388.89

其他说明：

①截至 2023 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 290,000,000.00 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 250,000,000.00 元），公允价值共计人民币 296,490,602.74 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 252,256,388.89 元）。

②于 2022 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 250,000,000.00 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

（2）按坏账计提方法分类披露

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		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：										

单位：元

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用**(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

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**(4) 期末公司已质押的应收票据**

单位：元

项目	期末已质押金额

(5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

(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) 按账龄披露**

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
合计	0.00	0.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

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

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

(4) 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：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额

6、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
已完工未结算资产	111,190,286.99	9,938,241.06	101,252,045.93	316,762,324.51	22,213,659.46	294,548,665.05
一年以内到期的应收质保金	35,025,271.98	3,888,437.82	31,136,834.16	40,564,532.91	4,882,338.63	35,682,194.28
合计	146,215,558.97	13,826,678.88	132,388,880.09	357,326,857.42	27,095,998.09	330,230,859.33

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
已完工未结算资产	-193,296,619.12	主要系在建项目减少所致
合计	-193,296,619.12	——

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	15,003,373.80	10.26%	6,554,488.66	43.69%	8,448,885.14	40,536,964.42	11.34%	12,170,364.08	30.02%	28,366,600.34
其中：										
按组合计提坏账准备	131,212,185.17	89.74%	7,272,190.22	5.54%	123,939,994.95	316,789,893.00	88.66%	14,925,634.01	4.71%	301,864,258.99
其中：										
合计	146,215,558.97	100.00%	13,826,678.88	9.46%	132,388,880.09	357,326,857.42	100.00%	27,095,998.09	7.58%	330,230,859.33

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融创	5,669,802.32	2,834,901.16	632,661.12	316,330.56	50.00%	资金紧张或运营困难
蓝光	957,893.05	478,946.52	0.00	0.00		资金紧张或运营困难
花样年	5,068,384.25	204,250.96	0.00	0.00		资金紧张或运营困难
金科	7,196,756.89	2,159,027.07	7,336,472.02	3,668,236.01	50.00%	资金紧张或运营困难
旭辉	7,152,652.12	2,145,795.63	0.00	0.00		资金紧张或运营困难
俊发	10,374,392.00	3,112,317.60	0.00	0.00		资金紧张或运营困难

领地	0.00	0.00	664,230.86	199,269.26	30.00%	资金紧张或运营困难
远洋	0.00	0.00	2,298,249.45	1,149,124.73	50.00%	资金紧张或运营困难
上坤	4,117,083.79	1,235,125.14	4,071,760.35	1,221,528.10	30.00%	资金紧张或运营困难
合计	40,536,964.42	12,170,364.08	15,003,373.80	6,554,488.66		

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
信用风险组合	131,212,185.17	7,272,190.22	5.54%
合计	131,212,185.17	7,272,190.22	

确定该组合依据的说明:

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
已完工未结算资产	3,410,884.89	15,686,303.29		
一年以内到期的应收质保金	3,888,437.82	4,882,338.63		
合计	7,299,322.71	20,568,641.92		——

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
俊发集团有限公司	3,112,317.60	办理工程结算		回收可能性
融创中国控股有限公司	2,518,570.60	办理工程结算		回收可能性
旭辉集团股份有限公司	2,145,795.64	办理工程结算		回收可能性
合计	7,776,683.84			

其他说明：

(5) 本期实际核销的合同资产情况

项目	核销金额

单位：元

其中重要的合同资产核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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

合同资产核销说明：

7、应收款项融资**(1) 应收款项融资分类列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	965,596,907.48	1,293,514,910.25
应收票据	33,566.77	4,520,342.90
合计	965,630,474.25	1,298,035,253.15

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	185,520,667.15	14.62%	90,828,540.35	48.96%	94,692,126.80	195,645,041.54	12.32%	82,965,344.34	42.41%	112,679,697.20
其中：										
按组合计提坏账准备	1,082,999,074.45	85.38%	198,354,771.00	18.32%	884,644,303.45	1,392,854,133.31	87.68%	190,064,938.27	13.65%	1,202,789,195.04
其中：										
合计	1,268,519,741.60	100.00%	289,183,311.35		979,336,430.25	1,588,499,174.85	100.00%	273,030,282.61		1,315,468,892.24

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融创中国控股有限公司	62,802,144.44	31,557,932.77	61,719,486.54	34,786,532.30	56.36%	资金紧张或运营困难
俊发集团有限公司	24,505,719.16	8,528,122.13	27,887,011.78	11,030,593.16	39.55%	资金紧张或运营困难
金科地产集团股份有限公司	18,166,672.19	5,450,001.66	17,734,105.60	8,867,052.80	50.00%	资金紧张或运营困难
远大置业集团有限责任公司	15,859,409.51	4,757,822.85	15,859,409.51	4,757,822.85	30.00%	资金紧张或运营困难
阳光城集团股份有限公司	13,759,159.37	6,879,579.69	10,631,210.96	5,482,457.52	51.57%	资金紧张或运营困难
东原房地产开发集团有限公司	14,860,760.26	4,683,949.56	9,111,991.66	3,351,021.38	36.78%	资金紧张或运营困难

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
旭辉集团股份有限公司	8,164,522.84	2,781,960.71	5,217,261.17	1,768,790.27	33.90%	资金紧张或运营困难
广州合景控股集团有限公司	6,970,935.53	2,091,280.66	10,773,794.85	3,232,138.46	30.00%	资金紧张或运营困难
华夏幸福基业股份有限公司	9,294,401.92	4,647,200.96	6,427,743.93	3,681,723.29	57.28%	资金紧张或运营困难
上海三盛城市建设发展（集团）有限责任公司	3,848,483.09	3,848,483.09	3,848,483.09	3,848,483.09	100.00%	资金紧张或运营困难
领地集团有限公司	3,332,195.02	999,658.51	742,818.02	341,088.19	45.92%	资金紧张或运营困难
蓝光投资控股集团有限公司	3,032,990.40	1,516,495.20	3,990,883.45	3,990,883.45	100.00%	资金紧张或运营困难
百荣投资控股集团有限公司	2,215,970.00	2,215,970.00	13,564.65	13,564.65	100.00%	资金紧张或运营困难
恒大地产集团有限公司	1,201,598.63	1,201,598.63	1,192,598.63	1,192,598.63	100.00%	资金紧张或运营困难
新力控股（集团）有限公司	149,962.38	149,962.38	149,962.38	149,962.38	100.00%	资金紧张或运营困难
花样年集团（中国）有限公司	6,199,768.06	374,976.81	5,270,799.27	594,796.93	11.28%	资金紧张或运营困难，有资产作保证
深圳市东部投资发展股份有限公司			1,590,979.59	1,590,979.59	100.00%	资金紧张或运营困难
远洋控股集团（中国）有限公司			1,221,193.33	610,596.67	50.00%	资金紧张或运营困难
上坤置业有限公司			857,020.00	257,106.00	30.00%	资金紧张或运营困难
其他	1,280,348.74	1,280,348.74	1,280,348.74	1,280,348.74	100.00%	资金紧张或运营困难
合计	195,645,041.54	82,965,344.34	185,520,667.15	90,828,540.35		

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
1年以内(含1年)	440,550,161.97	22,027,508.10	5.00%
1至2年	334,586,066.74	33,458,606.67	10.00%
2至3年	139,961,569.76	41,988,470.93	30.00%
3至4年	115,653,086.36	55,513,481.45	48.00%
4至5年	32,768,979.88	25,887,494.11	79.00%
5年以上	19,479,209.74	19,479,209.74	100.00%
合计	1,082,999,074.45	198,354,771.00	

确定该组合依据的说明:

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	272,703,895.01	54,087,208.53	37,609,579.17			289,181,524.37
应收票据	326,387.60	1,786.98	326,387.60			1,786.98
合计	273,030,282.61	54,088,995.51	37,935,966.77			289,183,311.35

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司	7,218,648.66	收回工程款	银行存款	回收可能性
中国保利集团有限公司	4,491,002.63	收回工程款	银行存款、保理收款及以房抵工程款	回收可能性
万科企业股份有限公司	5,946,647.00	收回工程款	银行存款、以房抵工程款及保理收款	回收可能性
金源百荣投资有限公司	2,202,405.35	收回工程款	以房抵工程款、银行存款	回收可能性
中国铁建股份有限公司	1,792,080.30	收回工程款	银行存款	回收可能性
阳光城集团股份有限公司	1,397,122.16	收回工程款	以房抵工程款	回收可能性
广州常绿园林工程有限公司	1,379,293.05	收回工程款	银行存款	回收可能性
东原房地产开发集团有限公司	1,233,928.18	收回工程款	以房抵工程款、保理收款、银行存款	回收可能性
合计	25,661,127.33			

其他说明：

(4) 期末公司已质押的应收款项融资

单位：元

项目	期末已质押金额

(5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收款项融资核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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

核销说明：

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

(8) 其他说明

期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据：

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

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	78,870,411.93	95,429,332.04
合计	78,870,411.93	95,429,332.04

(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) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提

				比例的依据及其合理性
--	--	--	--	------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

(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) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

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	15,898,269.56	24,564,655.50
代业主垫付款	46,671,093.67	47,315,003.94
备用金及其他	19,769,520.65	27,744,213.54
应收出售房屋款	16,679,565.63	14,464,612.00
合计	99,018,449.51	114,088,484.98

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	39,507,770.89	48,483,701.06
1至2年	21,837,360.35	42,964,094.65
2至3年	24,639,058.12	15,107,493.20
3年以上	13,034,260.15	7,533,196.07
3至4年	9,262,086.32	4,606,366.38
4至5年	2,557,141.80	1,324,280.23
5年以上	1,215,032.03	1,602,549.46
合计	99,018,449.51	114,088,484.98

3) 按坏账计提方法分类披露

☑适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	10,168,168.51	10.27%	4,222,331.46	41.52%	5,945,837.05	11,212,803.70	9.83%	4,136,577.30	36.89%	7,076,226.40
其中：										
按组合计提坏账准备	88,850,281.00	89.73%	15,925,706.12	17.92%	72,924,574.88	102,875,681.28	90.17%	14,522,575.64	14.12%	88,353,105.64
其中：										
合计	99,018,449.51	100.00%	20,148,037.58	20.35%	78,870,411.93	114,088,484.98	100.00%	18,659,152.94	16.35%	95,429,332.04

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
融创中国控股有限公司	4,257,649.17	2,128,824.59	4,117,649.17	2,058,824.60	50.00%	资金紧张或运营困难
俊发集团有限公司	1,850,414.82	555,124.44	1,173,076.41	351,922.93	30.00%	资金紧张或运营困难
金科地产集团股份有限公司	100,000.00	30,000.00	100,000.00	50,000.00	50.00%	资金紧张或运营困难
远大置业集团有限责任公司	600,000.00	180,000.00				资金紧张或运营困难
阳光城集团股份有限公司	861,637.77	433,523.04	861,637.77	433,523.04	50.31%	资金紧张或运营困难

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
东原房地产开发集团有限公司	629,787.14	188,936.14	629,787.14	188,936.14	30.00%	资金紧张或运营困难
旭辉集团股份有限公司	303,120.50	90,936.15	303,120.50	90,936.15	30.00%	资金紧张或运营困难
华夏幸福基业股份有限公司	635,048.21	317,524.11	639,048.21	319,524.11	50.00%	资金紧张或运营困难
领地集团有限公司	351,806.09	105,541.83				资金紧张或运营困难
百荣投资控股集团有限公司			7,871.00	7,871.00	100.00%	资金紧张或运营困难
花样年集团（中国）有限公司	1,623,340.00	106,167.00	1,623,340.00	507,002.00	31.23%	资金紧张或运营困难，有资产作保证
上坤置业有限公司			510,645.71	153,193.71	30.00%	资金紧张或运营困难
其他			201,992.60	60,597.78	30.00%	资金紧张或运营困难
合计	11,212,803.70	4,136,577.30	10,168,168.51	4,222,331.46		

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
账龄组合	68,752,431.43	9,039,220.83	13.15%
信用账龄组合	20,097,849.57	6,886,485.29	34.26%
合计	88,850,281.00	15,925,706.12	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023 年 1 月 1 日余额	13,322,552.10	5,336,600.84		18,659,152.94
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-4,240,505.00	4,240,505.00		0.00
——转入第三阶段	0.00	0.00		0.00
——转回第二阶段	0.00	0.00		0.00
——转回第一阶段	0.00	0.00		0.00
本期计提	5,514,910.45	2,389,945.43		7,904,855.88
本期转回	-5,497,736.72	-918,234.52		-6,415,971.24
本期转销	0.00	0.00		0.00
本期核销	0.00	0.00		0.00
其他变动	0.00	0.00		0.00
2023 年 12 月 31 日余额	9,099,220.83	11,048,816.75		20,148,037.58

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用**4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	18,659,152.94	7,904,855.88	6,415,971.24			20,148,037.58
合计	18,659,152.94	7,904,855.88	6,415,971.24			20,148,037.58

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 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：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
刘鹏	应收出售房屋款	3,668,744.63	1 年以内	3.71%	183,437.23
大连世展房地产开发有限公司	应收出售房屋款	2,789,749.00	3 年以内	2.82%	836,924.70
大连承川置业有限公司	应收出售房屋款	2,262,690.00	2 年以内	2.29%	113,134.50
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	应收出售房屋款	2,020,000.00	3 年以内	2.04%	1,010,000.00
南京悦盛房地产开发有限公司	应收出售房屋款	2,016,023.14	1 年以内	2.04%	153,957.38
合计		12,757,206.77		12.90%	2,297,453.81

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

其他说明：

9、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,802,377.75	57.88%	5,033,460.12	99.38%
1 至 2 年	1,282,076.32	41.17%	23,547.51	0.46%
2 至 3 年	21,644.92	0.70%	7,811.20	0.15%
3 年以上	7,811.20	0.25%		
合计	3,113,910.19		5,064,818.83	

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 (%)
深圳市陆建装建筑劳务有限公司	第三方	673,008.37	20.22%
深圳市建业建筑劳务服务有限公司	第三方	528,006.93	15.86%
中建劳务分包(深圳)有限公司	第三方	478,917.95	14.39%
深圳市中泰建筑劳务有限公司	第三方	282,573.81	8.49%
广州市大匠建材有限公司	第三方	111,026.60	3.34%
合计		2,073,533.66	62.30%

其他说明：

10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
原材料	2,093,284.82		2,093,284.82	15,488,408.50		15,488,408.50
低值易耗品	1,759,096.00		1,759,096.00			
合计	3,852,380.82		3,852,380.82	15,488,408.50		15,488,408.50

(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	

按组合计提存货跌价准备

单位：元

组合名称	期末			期初		
	期末余额	跌价准备	跌价准备计提比例	期初余额	跌价准备	跌价准备计提比例

按组合计提存货跌价准备的计提标准

(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

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

(1) 一年内到期的债权投资

适用 不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	201,901.22	2,663,682.45
预缴企业所得税	6,020,757.60	0.00
合计	6,222,658.82	2,663,682.45

其他说明：

14、债权投资

(1) 债权投资的情况

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

债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

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

(2) 期末重要的债权投资

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	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金

(3) 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）	
2023 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(4) 本期实际核销的债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的债权投资核销情况

债权投资核销说明：

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

(1) 其他债权投资的情况

单位：元

项目	期初余额	应计利息	利息调整	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减值准备	备注
----	------	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

其他债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

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

(2) 期末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	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金

(3) 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）	
2023 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他债权投资核销情况

其他债权投资核销说明：

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、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	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
------	------	------	---------------	---------------	------------------	------------------	-----------	---------------------------

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
------	-------------	-------------	---------

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：

17、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	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的长期应收款核销情况：

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

长期应收款核销说明：

18、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
二、联营企业												
深圳市创点数技术有限公司（“创点数科”）	1,412,937.04				-228,495.87						1,184,441.17	
小计	1,412,937.04				-228,495.87						1,184,441.17	
合计	1,412,937.04				-228,495.87						1,184,441.17	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

19、其他非流动金融资产

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	11,819,409.01			11,819,409.01
2.本期增加金额	15,273,056.80			15,273,056.80
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	15,273,056.80			15,273,056.80
(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	27,092,465.81			27,092,465.81
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	3,701,178.96			3,701,178.96
2.本期增加金额	1,361,887.44			1,361,887.44
(1) 计提或摊销	1,007,124.22			1,007,124.22
(2) 固定资产转入	354,763.22			354,763.22
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	5,063,066.40			5,063,066.40
三、减值准备				
1.期初余额	286,049.98			286,049.98
2.本期增加金额	339,237.74			339,237.74
(1) 计提	240,570.07			240,570.07
(2) 固定资产转入	98,667.67			98,667.67
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	625,287.72			625,287.72
四、账面价值				
1.期末账面价值	21,404,111.69			21,404,111.69
2.期初账面价值	7,832,180.07			7,832,180.07

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

单位：元

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
攀枝花阳光花城一期 F32 地块 4-102	704,980.67	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心 7 号楼 24 层 2407	579,714.51	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心 7 号楼 24 层 2408	540,829.62	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心 7 号楼 24 层 2409	583,815.33	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心 7 号楼 24 层 2410	570,237.17	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心 7#2419	536,407.96	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心 7#2420	579,432.01	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心 7#2421	575,137.17	产权证办理中

其他说明：

①这些投资性房地产为佛山市禅城区季华五路 55 号 402、403、404 房、九江中航城 1 期商铺 1#107 房（复式）、1#108 房、广州万科金域华庭自编 A3 栋 7 层 713 房、长沙市湘江御景双湾国际车位 K-070、K-085 车位、攀枝花阳光花城一期 F32 地块 4-102、重庆卓越中寰 3 幢 3 层 3 号房、佛山力迅城筑北区 6-9 座 1017、1018、1019、1020 号商铺、无锡雁栖园 20-57-1 房、11-31-9 房、广州中铁建环球中心 7 号楼 24 层 2407、2408、2409、2410、2419、2420、2421 房、厦门集美区园博五里 45 号等二十四处建筑物，于 2023 年 12 月 31 日账面价值为人民币 21,459,844.83 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 7,832,180.07 元），均为本公司通过以房抵工程款方式取得的房产。该些投资性房地产是以经营租赁的形式租给第三方的房产。自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算。

②于 2023 年 12 月 31 日，本公司无抵押的投资性房地产。

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	208,963,244.97	147,987,817.60
固定资产清理		
合计	208,963,244.97	147,987,817.60

(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	185,200,628.06	13,800.00	23,040,335.45	5,501,964.48	213,756,727.99
2.本期增加金额	111,308,917.03				111,308,917.03
(1) 购置	111,308,917.03				111,308,917.03
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	26,688,395.11	13,800.00	7,605,997.10	16,289.81	34,324,482.02
(1) 处置或报废	11,415,338.31	13,800.00	7,605,997.10	16,289.81	19,051,425.22
(2) 转至投资性房地产	15,273,056.80				15,273,056.80
4.期末余额	269,821,149.98		15,434,338.35	5,485,674.67	290,741,163.00
二、累计折旧					
1.期初余额	42,041,121.83	3,277.50	17,214,636.80	4,121,399.72	63,380,435.85
2.本期增加金额	12,009,987.14	218.50	2,116,867.48	712,709.49	14,839,782.61
(1) 计提	12,009,987.14	218.50	2,116,867.48	712,709.49	14,839,782.61
3.本期减少金额	1,435,943.53	3,496.00	6,512,062.43	12,938.88	7,964,440.84
(1) 处置或报废	1,081,180.31	3,496.00	6,512,062.43	12,938.88	7,609,677.62
(2) 转至投资性房地产	354,763.22				354,763.22
4.期末余额	52,615,165.44		12,819,441.85	4,821,170.33	70,255,777.62
三、减值准备					
1.期初余额	2,388,474.54				2,388,474.54
2.本期增加金额	9,232,333.54				9,232,333.54
(1) 计提	7,128,686.54				7,128,686.54
(2) 其他非流动资产转入	2,103,647.00				2,103,647.00

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
3.本期减少金额	98,667.67				98,667.67
(1) 处置或报废					
(2) 转至投资性房地产	98,667.67				98,667.67
4.期末余额	11,522,140.41				11,522,140.41
四、账面价值					
1.期末账面价值	205,683,844.13		2,614,896.50	664,504.34	208,963,244.97
2.期初账面价值	140,771,031.69	10,522.50	5,825,698.65	1,380,564.76	147,987,817.60

(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	179,312,846.13	10,472,434.37	11,522,140.41	157,318,271.35	
运输交通工具	838,661.44	736,508.32		102,153.12	
合计	180,151,507.57	11,208,942.69	11,522,140.41	157,420,424.47	

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	1,676,260.76

(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	280,772.28	政府人才住房
梅林颂德花园 2 栋 404 房	231,455.69	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 801 房	329,746.92	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 802 房	329,708.93	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 803 房	220,840.16	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 804 房	321,866.38	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2907 房	401,355.34	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2908 房	249,214.19	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2909 房	372,068.83	政府人才住房
平湖坤宜福苑 5 栋 2910 房	372,112.06	政府人才住房

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
济南万科金域华府商铺 9#1-215	2,773,309.83	产权证办理中
青岛中海海岸雅园项目商品房 36-60	1,358,124.99	产权证办理中
长沙市湘江御景双湾国际车位 M018	102,163.16	产权证办理中
天津融创星耀五洲项目枫情阳光城 161 号 1 单元 2202 房	653,988.17	产权证办理中
天津融创星耀五洲项目枫情阳光城 162 号 1 单元 1803 房	568,506.36	产权证办理中
新疆融创江南桃源绿城蓝湾小镇项目一期 1 栋 H35-1-106	2,117,319.24	产权证办理中
新疆融创江南桃源 H35-1-101 房	2,133,720.20	产权证办理中
新疆融创江南桃源项目一期 1 栋 H36-1-101	2,133,429.91	产权证办理中
广州市从化区江浦街珠光御景山水花园 24 栋 1 单元 2405 房	809,370.38	产权证办理中
广州市从化区江浦街珠光御景山水花园 22、25、26 栋地下室 J-172 号	120,776.97	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#A161 号车位	185,734.45	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#A176 号车位	185,734.45	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#A005 号车位	183,904.64	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#A327 号车位	182,989.65	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#B522 号车位	162,860.82	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#B526 号车位	161,030.84	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#C008 号车位	128,092.65	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#C103 号车位	128,092.65	产权证办理中
昆明云上城二期 1#5#C383 号车位	115,533.51	产权证办理中
郑州亚新美好悦峰 2 号楼 4 层 0499	196,356.91	产权证办理中
郑州亚新美好书苑 3 号楼 105 房	1,329,645.70	产权证办理中
昆明东阅花园阅珺苑 15 栋 16 层 1606 号房	745,370.55	产权证办理中
昆明东阅花园阅珺苑 15 栋 16 层 1607 号房	744,512.46	产权证办理中
贵阳市. 东原郎阅. 1 期 11-13#楼 3-2-1601 房	438,508.22	产权证办理中
成都市. 领地. 红光兰台序. 一标段 1-7#栋 1 单元 24 楼 1 号房	1,709,625.05	产权证办理中
成都领地悦中心 11-2-513	285,557.12	产权证办理中
攀枝花阳光花城一期 F32 地块 5-103	704,445.78	产权证办理中
螺蛳湾一部-螺蛳湾 17、18 号地块车位 103 个	6,483,083.94	产权证办理中
螺蛳湾一部-螺蛳湾 17、18 号地块车位 380 个	16,043,966.90	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心车位-114	91,286.28	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心车位-115	81,023.96	产权证办理中
广州市南沙区中铁建环球中心车位-1432	83,498.88	产权证办理中

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
佛山市星河云颂府 2 栋 1701 房	2,435,867.94	产权证办理中
武汉雅居乐花园-3 期-10 组团 7-1-1705	1,278,992.70	产权证办理中
武汉雅居乐花园-3 期-10 组团 7-1-1903	1,264,977.88	产权证办理中
武汉雅居乐花园-3 期-10 组团 7-1-2704	1,286,280.41	产权证办理中
济南复星国际中心 A3-1-525 房	570,165.10	产权证办理中
济南复星国际中心 A3-1-541 房	517,787.73	产权证办理中
江西吉安庐陵府二期南区车位 A25	132,617.06	产权证办理中
兰州保利领袖山九区 13-1-803	460,253.14	产权证办理中
兰州保利领袖山九区 13-1-804	452,464.83	产权证办理中
合计	54,650,112.19	

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 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的整体财务状况构成任何重大不利影响。

(5) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
时代香海彼岸（清远）住宅 7 栋-2001	1,002,021.02	668,007.25	334,013.77	市场法-处置费用	不适用	不适用
时代倾城（清远）五期住宅 13 号楼-1806	943,865.30	710,142.18	233,723.12	市场法-处置费用	不适用	不适用
珠海时代香海彼岸 14 栋 1801 房	2,276,014.63	1,364,735.83	911,278.80	市场法-处置费用	不适用	不适用
天津融创星耀五洲项目枫情阳光城 161 号 1 单元 2202 房	937,940.60	653,988.17	283,952.43	市场法-处置费用	不适用	不适用
天津融创星耀五洲项目枫情阳光城 162 号 1 单元 1803 房	798,627.00	568,506.36	230,120.64	市场法-处置费用	不适用	不适用
佛山东基童梦广场 T1 座 11 层 11 房	661,922.56	611,821.79	50,100.77	市场法-处置费用	不适用	不适用
昆明东阅花园阅珺苑 15 栋 16 层 1606 号房	883,363.31	745,370.55	137,992.76	市场法-处置费用	不适用	不适用
昆明东阅花园阅珺苑 15 栋 16 层 1607 号房	869,803.02	744,512.46	125,290.56	市场法-处置费用	不适用	不适用
佛山力迅城筑北区 4-5 座 1017 号商铺	858,243.45	732,863.49	125,379.96	市场法-处置费用	不适用	不适用
佛山力迅城筑北区 1-3 座 1020 号商铺	825,504.27	735,555.72	89,948.55	市场法-处置费用	不适用	不适用

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
新疆融创江南桃源项目一期 1 栋 H36-1-101	2,958,587.26	2,133,429.91	825,157.35	市场法-处置费用	不适用	不适用
新疆融创江南桃源 H35-1-101 房	2,913,419.99	2,133,720.20	779,699.79	市场法-处置费用	不适用	不适用
新疆融创江南桃源绿城蓝湾小镇项目一期 1 栋 H35-1-106	2,699,991.71	2,117,319.24	582,672.47	市场法-处置费用	不适用	不适用
惠州融创臻园一期 S10-1 层-01 商铺	3,004,092.45	2,844,476.45	174,106.00	市场法-处置费用	不适用	不适用
惠州融创臻园一期 S11-1 层-12 商铺	2,856,631.51	2,704,850.66	165,560.00	市场法-处置费用	不适用	不适用
惠州融创臻园一期 S11-1 层-18 商铺	1,640,003.35	1,516,434.84	134,755.00	市场法-处置费用	不适用	不适用
惠州融创臻园一期 S11-1 层-15 商铺	1,638,930.61	1,515,418.85	134,693.00	市场法-处置费用	不适用	不适用
惠州融创臻园一期 S11-1 层-16 商铺	1,638,930.61	1,515,418.85	134,693.00	市场法-处置费用	不适用	不适用
惠州融创臻园一期 S11-1 层-17 商铺	1,638,777.22	1,515,273.71	134,684.00	市场法-处置费用	不适用	不适用
惠州融创臻园一期 S11-1 层-11 商铺	2,035,173.66	1,927,039.18	117,951.00	市场法-处置费用	不适用	不适用
惠州融创臻园一期 S10-1 层-05 商铺	1,722,470.85	1,630,951.21	99,828.00	市场法-处置费用	不适用	不适用
惠州融创臻园一期 S11-1 层-13 商铺	1,640,003.35	1,552,865.27	95,049.00	市场法-处置费用	不适用	不适用
惠州融创臻园一期 S11-1 层-14 商铺	1,638,930.61	1,551,849.28	94,986.00	市场法-处置费用	不适用	不适用
惠州融创臻园一期 S11-1 层-01 商铺	1,312,738.85	1,242,988.89	76,082.00	市场法-处置费用	不适用	不适用
惠州融创臻园一期 S11-1 层-02 商铺	1,312,738.85	1,242,988.89	76,082.00	市场法-处置费用	不适用	不适用
厦门同安区 T2017P01 地块项目(二期) 7 号楼 13 跃 14 层 1304 室	1,976,824.07	1,749,681.43	227,142.64	市场法-处置费用	不适用	不适用
佛山时代云图一座 1518 房	695,316.00	396,235.37	299,080.63	市场法-处置费用	不适用	不适用
长沙旭辉时代花园 1-1004	366,831.12	249,914.89	116,916.23	市场法-处置费用	不适用	不适用
长沙旭辉时代花园 1-1005	366,831.12	249,914.89	116,916.23	市场法-处置费用	不适用	不适用
长沙旭辉时代花园 1-1006	366,831.12	249,914.89	116,916.23	市场法-处置费用	不适用	不适用
长沙旭辉时代花园 1-1007	366,831.12	249,914.89	116,916.23	市场法-处置费用	不适用	不适用
郑州亚新美好悦峰 2 号楼 4 层 0499	242,840.62	196,356.91	46,483.71	市场法-处置费用	不适用	不适用
时代天启花园住宅 3 栋 2003 房	1,919,019.43	1,606,935.10	312,084.33	市场法-处置费用	不适用	不适用
广州市从化区江浦街珠光御景山水花园 24 栋 1 单元 2405 房	1,068,323.72	809,370.38	258,953.34	市场法-处置费用	不适用	不适用
青岛市融创维多利亚湾 7-8 期 16-3-3304	1,369,645.37	1,200,627.75	169,017.62	市场法-处置费用	不适用	不适用
贵州东原朗阅三期 2 幢 1601 房	518,744.22	438,508.22	80,236.00	市场法-处置费用	不适用	不适用

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
青岛融创维多利亚湾 56-1-405	1,009,368.59	861,525.10	147,843.49	市场法-处置费用	不适用	不适用
青岛融创维多利亚湾 62-1-1306	1,273,093.88	1,141,887.40	131,206.48	市场法-处置费用	不适用	不适用
攀枝花阳光花城一期 F32 地块 5-103	794,157.47	704,445.78	89,711.69	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-802	476,845.71	458,936.34	17,909.37	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-702	475,338.65	458,936.34	16,402.31	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-902	478,352.77	458,936.34	19,416.43	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-1402	484,378.26	458,936.35	25,441.91	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-1802	487,387.81	458,936.35	28,451.46	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2502	478,352.77	458,936.35	19,416.42	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2702	475,338.65	458,936.35	16,402.30	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2402	478,352.77	458,936.35	19,416.42	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-A 单元-1801	478,045.36	460,750.61	17,294.75	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-A 单元-1802	491,449.66	460,750.61	30,699.05	市场法-处置费用	不适用	不适用
武汉雅居乐花园-3 期-10 组团 7-1-1705	1,418,545.68	1,278,992.70	139,552.98	市场法-处置费用	不适用	不适用
武汉雅居乐花园-3 期-10 组团 7-1-1903	1,429,233.94	1,264,977.88	164,256.06	市场法-处置费用	不适用	不适用
厦门同安区 T2017P01 地块项目(二期) 7 号楼 7 跃 8 层 704 室	1,930,969.92	1,749,681.43	181,288.49	市场法-处置费用	不适用	不适用
济南复星国际中心 A3-1-525 房	719,309.65	570,165.10	149,144.55	市场法-处置费用	不适用	不适用
济南复星国际中心 A3-1-541 房	569,386.01	517,787.73	51,598.28	市场法-处置费用	不适用	不适用
佛山美的云悦江山一期 401	1,876,406.39	1,598,678.66	277,727.73	市场法-处置费用	不适用	不适用
佛山美的云悦江山一期 2905	1,918,897.09	1,598,678.66	320,218.43	市场法-处置费用	不适用	不适用
珠海翡玲苑 3 栋 1 单元 401 房	2,611,873.55	2,446,062.39	165,811.16	市场法-处置费用	不适用	不适用
青岛中海海岸雅苑项目商品房 36-60, 602 商铺	1,380,975.86	1,358,124.99	22,850.87	市场法-处置费用	不适用	不适用
无锡大塘臻园 12 幢 18-7 号商铺	1,362,124.90	1,334,860.68	27,264.22	市场法-处置费用	不适用	不适用
清远时代花城 16 栋 33 号商铺	1,213,061.38	1,195,749.99	17,311.39	市场法-处置费用	不适用	不适用
重庆卓越中寰 5 幢 18-16 房	840,799.80	790,823.46	49,976.34	市场法-处置费用	不适用	不适用
重庆旭辉城二期 27 号楼 1932 房	286,763.21	282,174.39	4,588.82	市场法-处置费用	不适用	不适用
青岛融创阿朵小镇 2-04 地块 288-1-103	3,918,825.33	3,622,360.50	296,464.83	市场法-处置费用	不适用	不适用

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
青岛融创阿朵小镇 2-04 地块 252-1-104	3,352,553.55	3,116,724.98	235,828.57	市场法-处置费用	不适用	不适用
青岛融创维多利亚湾 62-1-5106	1,235,606.25	1,191,812.79	43,793.46	市场法-处置费用	不适用	不适用
青岛融创阿朵小镇 254-1-103	3,157,783.25	3,118,176.40	39,606.85	市场法-处置费用	不适用	不适用
青岛融创阿朵小镇 227-1-102	3,352,553.55	3,116,180.71	236,372.84	市场法-处置费用	不适用	不适用
青岛融创阿朵小镇 289-1-102	3,141,921.90	3,138,859.01	3,062.89	市场法-处置费用	不适用	不适用
佛冈县龙山镇龙山大道 99 号 1 栋 2703 房	664,559.90	649,400.31	15,159.59	市场法-处置费用	不适用	不适用
佛冈县龙山镇龙山大道 99 号 2 栋 1701 房	564,490.87	551,613.92	12,876.95	市场法-处置费用	不适用	不适用
佛冈县龙山镇龙山大道 99 号 2 栋 1303 房	663,675.57	648,536.58	15,138.99	市场法-处置费用	不适用	不适用
佛冈县龙山镇龙山大道 99 号 2 栋 1803 房	663,675.57	648,536.58	15,138.99	市场法-处置费用	不适用	不适用
广州市南沙区中铁建环球中心车位-1432	85,296.99	83,498.88	1,798.11	市场法-处置费用	不适用	不适用
无锡融创运河壹号府 12#127-1206	474,723.69	470,481.40	4,242.29	市场法-处置费用	不适用	不适用
无锡融创运河壹号府 12#127-1207	474,723.69	470,481.40	4,242.29	市场法-处置费用	不适用	不适用
无锡融创运河壹号府 12#127-1208	475,382.45	471,134.73	4,247.72	市场法-处置费用	不适用	不适用
无锡融创运河壹号府 12#127-1209	397,924.39	394,368.11	3,556.28	市场法-处置费用	不适用	不适用
无锡融创运河壹号府 12#127-1210	439,207.60	435,283.08	3,924.52	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-302	469,312.23	458,936.35	10,375.88	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-402	469,312.23	458,936.35	10,375.88	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-502	472,325.48	458,936.35	13,389.13	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-1401	467,660.59	458,936.34	8,724.25	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-1801	470,513.67	458,936.35	11,577.32	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2401	461,841.00	458,936.35	2,904.65	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-2802	473,832.54	458,936.34	14,896.20	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-5 栋-3102	461,779.69	458,936.34	2,843.35	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-A 单元-302	471,102.08	460,750.61	10,351.47	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-A 单元-601	462,821.91	460,750.61	2,071.30	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-B 单元-301	471,102.08	460,750.61	10,351.47	市场法-处置费用	不适用	不适用
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-B 单元-602	464,263.09	460,750.61	3,512.48	市场法-处置费用	不适用	不适用

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
潮阳雅居乐御宾府-一期-1 组团-6 栋-B 单元-802	467,318.37	460,750.61	6,567.76	市场法-处置费用	不适用	不适用
武汉雅居乐花园-3 期-10 组团 7-1-2704	1,308,882.99	1,286,280.41	22,602.58	市场法-处置费用	不适用	不适用
广州市南沙区中铁建环球中心车位-114	93,498.63	91,286.28	2,212.35	市场法-处置费用	不适用	不适用
广州市南沙区中铁建环球中心车位-115	85,296.99	81,023.96	4,273.03	市场法-处置费用	不适用	不适用
青岛世茂国际中心 1#1820 房	646,005.74	462,199.95	183,805.79	市场法-处置费用	不适用	不适用
惠州市中惠玥园 5 号商住楼 2302 号房	632,835.15	616,239.41	16,595.74	市场法-处置费用	不适用	不适用
重庆卓越中寰 3 幢 3 层 2 号房	635,223.08	620,910.72	14,312.36	市场法-处置费用	不适用	不适用
威海洲际假日公寓 37-1105	185,458.01	168,858.29	16,599.72	市场法-处置费用	不适用	不适用
威海洲际假日公寓 37-1107	183,748.51	169,662.70	14,085.81	市场法-处置费用	不适用	不适用
威海洲际假日公寓 37-807	180,486.47	169,662.70	10,823.77	市场法-处置费用	不适用	不适用
威海洲际假日公寓 37-707	179,070.89	169,662.70	9,408.19	市场法-处置费用	不适用	不适用
威海洲际假日公寓 37-607	177,656.01	169,662.70	7,993.31	市场法-处置费用	不适用	不适用
威海洲际假日公寓 37-705	159,758.02	150,591.57	9,166.45	市场法-处置费用	不适用	不适用
威海洲际假日公寓 37-605	158,495.86	151,295.42	7,200.44	市场法-处置费用	不适用	不适用
合计	109,178,079.54	97,775,542.29	11,522,140.41			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(6) 固定资产清理

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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

(4) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

(5) 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) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

□适用 □不适用

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋租赁	合计
一、账面原值		
1.期初余额	1,243,658.15	1,243,658.15
2.本期增加金额	-174,042.02	-174,042.02
3.本期减少金额		
4.期末余额	1,069,616.13	1,069,616.13
二、累计折旧		
1.期初余额	951,457.46	951,457.46
2.本期增加金额	107,589.47	107,589.47
(1) 计提	107,589.47	107,589.47
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	1,059,046.93	1,059,046.93
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		

项目	房屋租赁	合计
1.期末账面价值	10,569.20	10,569.20
2.期初账面价值	292,200.69	292,200.69

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

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		333,289.19		30,000.00	15,813,806.08	16,177,095.27
2.本期增加金额					2,173,005.43	2,173,005.43
(1) 购置					2,173,005.43	2,173,005.43
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额		333,289.19		30,000.00	17,986,811.51	18,350,100.70
二、累计摊销						
1.期初余额		176,694.30		22,500.00	6,699,230.36	6,898,424.66
2.本期增加金额		48,490.81		3,000.00	1,834,902.81	1,886,393.62
(1) 计提		48,490.81		3,000.00	1,834,902.81	1,886,393.62
3.本期减少金额						
(1) 处置						

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	商标权	其他	合计
4.期末余额		225,185.11		25,500.00	8,534,133.17	8,784,818.28
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		108,104.08		4,500.00	9,452,678.34	9,565,282.42
2.期初账面价值		156,594.89		7,500.00	9,114,575.72	9,278,670.61

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 97.09%。

(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
----	------	------------

其他说明：

①于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司均无未办妥产权证书的无形资产。

②于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在可收回金额低于账面价值的无形资产，无需计提无形资产减值准备。

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----------	------	------	------	------

形成商誉的事项		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						

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
----	----------------	-----------	-------------

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

28、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：

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收款项融资公允价值变动-信用减值准备	289,183,311.35	72,295,827.84	273,030,282.61	40,954,542.39
应收款项融资公允价值变动-其他	13,705,956.00	3,426,489.00	17,433,639.09	2,615,045.86
其他非流动资产减值准备	42,402,246.58	10,600,561.65	7,827,365.79	1,174,104.87
投资性房地产减值准备	625,287.72	156,321.93	286,049.98	42,907.50
固定资产减值准备	11,522,140.41	2,880,535.10	2,388,474.54	358,271.18
应付暂估款	91,915,151.38	22,978,787.85	91,480,539.67	13,722,080.95
未决诉讼计提的预计负债	3,557,623.76	889,405.94		
坏账准备	34,189,065.90	8,547,266.48	45,969,500.47	6,895,425.07
应付职工薪酬	6,647,761.68	1,661,940.42	10,375,767.30	1,556,365.10
递延收益	1,257,316.98	314,329.25	1,378,671.06	206,800.66
租赁负债	11,012.37	2,753.09	316,279.13	47,441.87
建造合同预计损失准备	3,758.08	939.52	101,632.08	15,244.81
可弥补亏损	21,987,506.85	5,496,876.71		
合计	517,008,139.06	129,252,034.78	450,588,201.72	67,588,230.26

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产折旧的税法和会计准则差异	2,628,615.41	657,153.85	6,504,782.56	975,717.38
使用权资产	10,569.20	2,642.30	292,200.69	43,830.10
免租期租金收入确认的税法和会计准则差异	186,963.84	46,740.96	205,276.96	30,791.54
交易性金融资产公允价值	6,490,602.74	1,622,650.69	2,256,388.89	338,458.33
合计	9,316,751.19	2,329,187.80	9,258,649.10	1,388,797.35

(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	2,329,187.80	126,922,846.98	1,388,797.35	66,199,432.91
递延所得税负债	2,329,187.80		1,388,797.35	

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

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

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
合计			

其他说明：

本公司于 2021 年 12 月 23 日取得高新技术企业资格证书，证书有效期为 2021 年至 2023 年。由于公司最近 3 年营业收入下滑财务指标不理想，公司很难有机会重新获取高新技术企业资格证书，本公司也不再享受按照 15% 缴纳企业所得税的优惠政策。于 2023 年 12 月 31 日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率 25% 计量。

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购房款	346,532,364.75	42,263,377.80	304,268,986.95	325,086,331.43	7,280,454.39	317,805,877.04
预付软件款	100,000.00		100,000.00	1,600,000.00		1,600,000.00
预付购车款						
到期日在一年以上的应收质保金	2,777,375.50	138,868.78	2,638,506.72	8,342,740.06	546,911.40	7,795,828.66
合计	349,409,740.25	42,402,246.58	307,007,493.67	335,029,071.49	7,827,365.79	327,201,705.70

其他说明：

账龄大于 1 年的重要其他非流动资产的明细如下：

单位名称	年末余额	减值准备	占其他非流动资产年末余额合计数的比例 (%)	未及时结算的原因
四会市中易投资开发有限公司	35,250,714.00	907,641.77	10.09	房屋尚未交付
无锡瑞衡置业有限公司	13,538,860.00	1,378,037.46	3.87	房屋尚未交付
广州万达文化旅游城投资有限公司	11,858,298.00	1,317,548.90	3.39	房屋尚未交付
江阴融恒置业有限公司	11,307,920.00	4,574,110.46	3.24	房屋尚未交付
简阳天慧置业有限公司	10,488,917.00	-	3.00	房屋尚未交付
云南瑞玖房地产开发有限公司	8,084,914.00	788,387.96	2.31	房屋尚未交付
美的地产集团	7,946,039.00	709,462.63	2.27	房屋尚未交付
青岛融创游艇产业投资有限公司	6,499,105.00	1,831,080.55	1.86	房屋尚未交付
新疆绿城置业投资有限公司	6,182,927.00	1,931,016.72	1.77	房屋尚未交付
陕西延安融地置业有限公司	5,148,442.00	155,807.46	1.47	房屋尚未交付
无锡雁栖湖开发有限公司	4,754,409.00	1,069,940.14	1.36	房屋尚未交付
其他	90,743,715.66	18,486,577.54	25.97	房屋尚未交付
合计	211,804,260.66	33,149,611.59	60.60	

31、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	403,316,370.01	403,316,370.01	见注 1	见注 1	348,148,874.80	348,148,874.80	见注 1	见注 1
固定资产	4,849,549.00	3,109,140.78	见注 2	见注 2	4,849,549.00	3,339,494.20	见注 2	见注 2
合计	408,165,919.01	406,425,510.79			352,998,423.80	351,488,369.00		

其他说明：

注 1、受限的货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
农民工工资保证金	31,410.92	9,880,093.38
保函保证金	2,554,154.93	6,654,479.24
业务保证金	28,410,024.51	2.00
专项使用账户	47,566.49	3,684,589.31

项目	期末余额	期初余额
大额存单质押	366,000,000.00	326,000,000.00
冻结资金	6,273,213.16	1,929,710.87
合计	403,316,370.01	348,148,874.80

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

②于 2023 年 12 月 31 日，本公司人民币 17,039.39 元（2022 年 12 月 31 日：无）的银行存款存放于中国银行西宁市胜利支行账户，本公司人民币 12,099.50 元（2022 年 12 月 31 日：无）的银行存款存放于招商银行济南黄金时代广场支行账户，本公司人民币 6,269.62 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 6,323.97 元）的银行存款存放于上海浦东发展银行南宁青秀支行账户，本公司人民币 6,266.06 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 559,307.13 元）的银行存款存放于遵义新蒲长征村镇银行股份有限公司账户，本公司人民币 5,891.92 元的银行存款存放于工商银行合肥城建支行账户（2022 年 12 月 31 日：无），本公司无（2022 年 12 月 31 日：人民币 3,118,337.66 元）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，本公司无（2022 年 12 月 31 日：人民币 620.55 元）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 2023 年 12 月 31 日，本公司人民币 2,554,154.93 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 6,654,479.24 元）的银行存款因作为保函保证金而被限制用途。

④于 2023 年 12 月 31 日，本公司人民币 31,410.92 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 9,880,093.38 元）的银行存款因作为农民工工资保证金而被限制用途。

⑤于 2023 年 12 月 31 日，本公司人民币 28,410,024.51 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 2.00 元）的银行存款因作为应付票据支付业务保证金而被限制用途。

⑥于 2023 年 12 月 31 日，本公司人民币 6,273,213.16 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 1,929,710.87 元）的银行存款因买卖合同纠纷被司法冻结。

注 2：（1）于 2023 年 12 月 31 日，账面价值分别为人民币 3,109,140.78 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 3,339,494.20 元）的固定资产为公司根据《福田区企业人才住房配售管理办法》申购的人才保障住房，该房屋不得出租、出借或转让给公司以外的人员居住，申请租住人才用房的公司员工需满足上述管理办法中规定的配租条件。

32、短期借款

（1）短期借款分类

单位：元

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

短期借款分类的说明：

①于 2023 年 12 月 31 日，本公司短期借款余额 14,439,180.61 元为有追索权保理。

②于 2022 年 12 月 31 日，本公司无短期借款。

(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	146,373,690.03	296,155,779.90
信用证	14,766,852.82	62,165,452.12
合计	161,140,542.85	358,321,232.02

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为无。

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	219,886,042.96	366,813,913.59
分包工程款	55,857,414.61	96,219,420.49
材料款	93,220,047.10	210,102,269.16
其他	12,315,869.50	27,827,324.20
预计负债	91,915,151.38	91,480,539.67
合计	473,194,525.55	792,443,467.11

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市中泰建筑劳务有限公司	28,040,976.87	尚未到付款期
深圳市陆建装建筑劳务有限公司	19,398,366.85	尚未到付款期
深圳市建业建筑劳务服务有限公司	16,505,523.88	尚未到付款期
中建劳务分包（深圳）有限公司	13,821,216.67	尚未到付款期
温州瑞雄装饰材料有限公司	5,648,147.70	尚未到付款期
合计	83,414,231.97	

其他说明：

37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	32,455,569.26	32,716,563.36
合计	32,455,569.26	32,716,563.36

(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	7,233,577.08	7,025,016.26
预提费用	2,444,251.91	4,570,049.81
处置抵工程款房产的预收定金	1,717,460.00	3,037,099.35
应付中介机构费	1,367,924.53	1,367,924.53
各类押金及保证金	7,813,660.14	7,631,190.05
其他	11,878,695.60	9,085,283.36
合计	32,455,569.26	32,716,563.36

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

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

3) 按交易对手方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

其他说明：

38、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 年或逾期的重要预收款项

单位：元

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

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

39、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	3,100,578.62	14,052,779.85
建造合同形成的负债	15,843,560.94	41,590,593.75
合计	18,944,139.56	55,643,373.60

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

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

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	-25,747,032.81	主要系按履约进度及交付货物确认收入进而结转合同负债
合计	-25,747,032.81	——

40、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	66,413,894.42	119,048,696.10	156,343,004.78	29,119,585.74
二、离职后福利-设定提存计划		11,882,283.37	11,882,283.37	
三、辞退福利		327,359.00	327,359.00	
合计	66,413,894.42	131,258,338.47	168,552,647.15	29,119,585.74

(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	66,413,894.42	103,908,788.79	141,203,097.47	29,119,585.74
2、职工福利费		978,647.98	978,647.98	
3、社会保险费		6,311,057.23	6,311,057.23	
其中：医疗保险费		5,486,974.56	5,486,974.56	
工伤保险费		406,192.88	406,192.88	

生育保险费		417,889.79	417,889.79	
4、住房公积金		5,071,559.67	5,071,559.67	
5、工会经费和职工教育经费		2,778,642.43	2,778,642.43	
合计	66,413,894.42	119,048,696.10	156,343,004.78	29,119,585.74

(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		11,733,310.05	11,733,310.05	
2、失业保险费		148,973.32	148,973.32	
合计		11,882,283.37	11,882,283.37	

其他说明：

41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,300,909.46	3,910,422.34
企业所得税		8,649,618.65
个人所得税	5,858,566.49	6,216,997.83
城市维护建设税	157,222.26	270,143.77
教育费附加	67,380.98	115,522.83
地方教育费附加	44,920.65	77,183.96
房产税及其他	267,254.84	106,008.57
合计	8,696,254.68	19,345,897.95

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
一年内到期的租赁负债	11,012.37	288,500.99
一年内到期的应付债券利息	2,466,972.65	1,479,647.34
合计	2,477,985.02	1,768,148.33

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	37,468,181.60	46,602,253.11
合计	37,468,181.60	46,602,253.11

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
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

长期借款分类的说明：

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
可转换公司债券	520,934,128.18	486,899,146.14
其中：一年内到期的应付债券	-2,466,972.65	-1,479,647.34
合计	518,467,155.53	485,419,498.80

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

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少	期末余额	是否违约
精装转债 (127055)	577,000,000.00		2022-2-22	6年	577,000,000.00	486,899,146.14		2,717,432.87	33,231,456.73	1,730,107.56	183,800.00	520,934,128.18	
合计	—				577,000,000.00	486,899,146.14		2,717,432.87	33,231,456.73	1,730,107.56	183,800.00	520,934,128.18	—

(3) 可转换公司债券的说明

①债券票面利率为第一年 0.3%、第二年 0.5%、第三年 1.0%、第四年 1.5%、第五年 2.0%、第六年 3.0%。

②经证监会证监许可[2021]3769号文核准，本公司于2022年2月22日发行票面金额为人民币100元的可转换债券5,770,000张（债券简称“精装转债”，债券代码“127055”）。债券每年付息一次，到期后五个交易日内，本公司将按债券面值的115%（含最后一期利息）的价格赎回未转股的可转换公司债券。可转换债券转股期自2022年8月28日至2028年2月21日止，初始转股价格为人民币23.52元/股，不低于募集说明书公告之日前二十个交易日日本公司股票交易均价和前一交易日日本公司股票交易均价。

③2023年5月29日至2023年6月2日为回售申报期，本次回售申报数量为330张，回售金额为人民币33,043.56元（含息、税）。截至2023年12月31日，“精装转债”累计回售350张。

④2023年度“精装转债”共转股1,508张。截至2023年12月31日，“精装转债”累计转股3,514张。自2023年6月5日起，转股价格由人民币19.10元/股调整为人民币18.50元/股。

⑤由于上述转股权属于本公司以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具，因此本公司将其作为权益核算。在发行日采用未附认股权的类似债券的市场利率来估计这些债券负债成份的公允价值，剩余部分作为权益成份的公允价值，并计入股东权益。

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

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		27,778.14
合计		27,778.14

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
未决诉讼	3,557,623.76		未决诉讼或仲裁
待执行的亏损合同	3,758.08	101,632.08	建造合同预计损失
合计	3,561,381.84	101,632.08	

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	1,378,671.06		121,354.08	1,257,316.98	总部企业-购置办公用房支持
合计	1,378,671.06		121,354.08	1,257,316.98	--

其他说明：

根据福田区人民政府下发的福府办[2013]7号《深圳市福田区产业发展专项资金管理办法》、《深圳市福田区产业发展专项资金支持总部经济实施细则》，本公司于2017年3月、2016年2月及2014年12月分别收到深圳市福田区财政局下发的购置办公用房支持资金人民币734,500.00元。

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	181,690,492.00				7,929.00	7,929.00	181,698,421.00

其他说明：

①于 2022 年 5 月 30 日，根据本公司 2021 年度股东大会决议以发行后的总股本 151,400,000 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，合计转增 30,280,000 股，本次分配后总股本为 181,680,000 股，公司股本及注册资本变更为人民币 181,680,000.00 元。

②截至 2023 年 3 月 31 日，“精装转债”累计转股 16,635 股，于 2023 年 5 月 30 日，公司注册资本变更为人民币 181,696,635.00 元。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司注册资本人民币 181,696,635.00 元，股本人民币 181,698,421.00 元，注册资本和股本差额为可转换债券转股数尚未变更注册资本。

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
可转换公司债券	5,767,974.00	113,148,242.61			1,838.00	29,582.12	5,766,136.00	113,118,660.49
合计	5,767,974.00	113,148,242.61			1,838.00	29,582.12	5,766,136.00	113,118,660.49

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

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

②2023 年度，回售可转债数量 330 张，对应可转债面值人民币 33,000 元，转股数量 7,929 股，对应可转债数量 1,508 张，对应可转债面值人民币 150,800 元。本公司在发行日采用未附认股权的类似债券的市场利率来估计这些债券负债成份的公允价值，剩余部分作为权益成份的公允价值，将其分类为其他权益工具。

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）	795,219,716.93	151,273.10		795,370,990.03
股份支付	978,624.00			978,624.00
合计	796,198,340.93	151,273.10		796,349,614.03

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2023 年，本公司发行的可转换债券转股 7,929 股，增加资本公积人民币 151,273.10 元。

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	-14,818,593.23	3,727,683.09			-811,443.14	4,539,126.23		-10,279,467.00
应收款项融资公允价值变动	-244,187,750.13	-12,425,345.65			-32,152,728.59	19,727,382.94		-224,460,367.19
应收款项融资损失准备	229,369,156.90	16,153,028.74			31,341,285.45	-15,188,256.71		214,180,900.19
其他综合收益合计	-14,818,593.23	3,727,683.09			-811,443.14	4,539,126.23		-10,279,467.00

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	5,240,863.60	15,712,721.02	15,974,649.04	4,978,935.58
合计	5,240,863.60	15,712,721.02	15,974,649.04	4,978,935.58

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

59、盈余公积

单位：元

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

- ①根据公司法、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。
- ②本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	590,132,264.54	620,357,537.82
调整后期初未分配利润	590,132,264.54	620,357,537.82
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,335,312.67	67,349,696.36
减：提取法定盈余公积		6,734,969.64
应付普通股股利	109,018,263.00	90,840,000.00
期末未分配利润	489,449,314.21	590,132,264.54

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 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 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 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	821,888,641.61	743,132,318.38	1,992,028,555.82	1,714,455,812.29
其他业务	974,248.74	1,179,029.51	725,055.57	761,332.56
合计	822,862,890.35	744,311,347.89	1,992,753,611.39	1,715,217,144.85

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	822,862,890.35	装饰、设计行业及租赁业务收入之和	1,992,753,611.39	装饰、设计行业及租赁业务收入之和
营业收入扣除项目合计金额	974,248.74	租赁业务，非主营业务收入	725,055.57	租赁业务，非主营业务收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.12%		0.04%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	974,248.74	租赁业务，非主营业务收入	725,055.57	租赁业务，非主营业务收入
与主营业务无关的业务收入小计	974,248.74	租赁业务，非主营业务收入	725,055.57	租赁业务，非主营业务收入
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	不适用	0.00	不适用
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	0.00		0.00	
营业收入扣除后金额	821,888,641.61	装饰、设计行业，主营业务收入	1,992,028,555.82	装饰、设计行业，主营业务收入

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		合计			
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
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:

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

营业收入列示如下:

	2023 年	2022 年
与客户之间的合同产生的收入	821,888,641.61	1,992,028,555.82
租赁收入	974,248.74	725,055.57
合计	822,862,890.35	1,992,753,611.39

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下:

报告分部	2023 年	2022 年
主要经营地区		
中国	821,888,641.61	1,992,028,555.82

主要产品类型		
住宅批量精装修业务	836,321,422.22	1,972,147,743.33
非住宅批量精装修业务	-14,460,073.85	17,821,786.19
设计业务	27,293.24	2,059,026.30
合计	821,888,641.61	1,992,028,555.82
收入确认时间：		
在某一时段内确认收入	2023 年	2022 年
住宅批量精装修业务	836,321,422.22	1,972,147,743.33
非住宅批量精装修业务	-14,460,073.85	17,821,786.19
设计业务	27,293.24	2,059,026.30
合计	821,888,641.61	1,992,028,555.82
当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：		
	2023 年	2022 年
住宅批量精装修业务	37,301,365.20	36,880,216.28
非住宅批量精装修业务	414,110.62	
合计	37,715,475.82	36,880,216.28

其他说明

履行履约义务的时间：在提供服务的时间范围内履行履约义务。

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 302,934,887.96 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。

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明：

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	2,807,417.28	5,670,892.95
教育费附加	1,203,178.84	2,430,382.69
房产税	2,217,891.81	1,243,785.04

项目	本期发生额	上期发生额
土地使用税	45,574.79	10,412.31
车船使用税	59,300.40	69,410.85
印花税	248,508.93	1,105,765.26
其他	900,515.53	1,771,616.95
合计	7,482,387.58	12,302,266.05

其他说明：

63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	18,430,661.70	25,596,801.95
折旧及摊销	12,965,790.92	7,567,927.71
咨询及中介机构费	1,860,483.11	2,192,834.13
办公及差旅费	2,982,114.95	2,782,052.69
业务招待费	696,529.68	1,859,013.98
其他	1,313,384.75	1,636,826.94
合计	38,248,965.11	41,635,457.40

其他说明：

64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,771,996.36	9,225,150.50
办公及差旅费	653,345.50	642,942.95
其他	1,209,003.97	648,413.77
合计	5,634,345.83	10,516,507.22

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	13,887,684.92	34,802,421.23
直接材料	12,136,528.10	26,811,644.42
折旧及摊销	2,084,506.37	2,062,098.81

其他	126,184.88	1,304,610.42
合计	28,234,904.27	64,980,774.88

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	37,838,216.98	38,158,711.26
利息收入	-27,231,157.23	-28,781,870.10
金融机构手续费等	1,310,764.93	3,271,222.68
合计	11,917,824.68	12,648,063.84

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
综合贡献支持	500,000.00	800,000.00
企业研发资助	220,000.00	200,000.00
防护用品支持补助		301,300.00
个人所得税手续费返还	303,901.97	414,815.36
一次性扩岗补助		118,500.00
总部企业-购置办公用房支持	121,354.08	121,354.08
失业保险稳岗补贴	156,428.80	191,260.96
留工培训补贴		757,125.00
合计	1,301,684.85	2,904,355.40

68、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：

69、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	4,234,213.85	-1,310,694.44
合计	4,234,213.85	-1,310,694.44

其他说明：

70、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-228,495.87	-225,355.45
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,216,712.32	11,729,006.81
合计	6,988,216.45	11,503,651.36

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	-1,488,884.64	-1,509,573.39
应收款项融资坏账损失	-16,153,028.74	-68,052,606.28
合计	-17,641,913.38	-69,562,179.67

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
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、投资性房地产减值损失	-339,237.74	
四、固定资产减值损失	-9,133,665.87	-2,345,766.87
十一、合同资产减值损失	13,269,319.21	6,555,756.79
十二、其他	-34,614,666.79	-5,119,346.53
合计	-30,818,251.19	-909,356.61

其他说明：

其他项为尚未达到预定使用状态的房产计提的减值损失。

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	287,870.60	-196,597.66
其他非流动资产处置收益/损失	-790,450.44	-382,407.55
合计	-502,579.84	-579,005.21

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	363,442.00		363,442.00
合计	363,442.00		363,442.00

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	118,000.00	100,000.00
其他支出	8,072.71	249,246.93	8,072.71
合计	108,072.71	367,246.93	108,072.71

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	2,426,513.28	20,771,321.47
递延所得税费用	-59,911,970.93	-10,988,096.78
合计	-57,485,457.65	9,783,224.69

(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	-49,150,144.98

按法定/适用税率计算的所得税费用	-12,287,536.25
安全生产费的影响	-65,482.01
研发费用加计扣除的影响	-2,637,854.08
优惠税率的影响	
所得税率变动对期初递延所得税余额的影响	-43,695,957.55
归属联营企业的损益	57,123.97
所得税费用	-57,485,457.65

其他说明：

①本公司于 2021 年 12 月 23 日取得高新技术企业资格证书，证书有效期为 2021 年至 2023 年。由于公司最近 3 年营业收入下滑财务指标不理想，公司很难有机会重新获取高新技术企业资格证书，本公司也不再享受按照 15%缴纳企业所得税的优惠政策。于 2023 年 12 月 31 日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率 25%计量。

②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) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回的押金和保证金	22,837,691.28	80,712,654.78
收到的应收账款保理及票据贴现息	6,484,731.34	22,475,541.06
政府补助	876,428.80	2,807,333.83
利息收入	16,218,008.92	20,246,130.99
租赁收入	992,561.86	727,728.74
其他	1,306,495.16	
合计	48,715,917.36	126,969,389.40

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

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	36,179,155.61	22,225,290.00
支付的应收账款保理及票据贴现息	114,632.90	20,586,491.33
管理费用	6,214,268.52	11,573,734.70
销售部门	1,862,349.47	1,295,826.72
研发费用	12,262,712.98	28,116,254.84
其他	323,378.11	584,744.01
合计	56,956,497.59	84,382,341.60

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

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	10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金	15,741,648.60	3,268,093.18
持有及处置交易性金融资产的现金流入	547,216,712.32	1,191,729,006.81
合计	562,958,360.92	1,194,997,099.99

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

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		120,000,000.00
合计		120,000,000.00

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,929,135.55	20,812,586.25
购买交易性金融资产的现金流出	580,000,000.00	1,000,000,000.00
合计	605,929,135.55	1,020,812,586.25

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
质押的大额存单到期收到的现金	60,000,000.00	
中登退回多付股利分红款		1,397,960.58
合计	60,000,000.00	1,397,960.58

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

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
可转债中介费用		4,648,296.00
大额存单质押	130,000,000.00	276,000,000.00
租赁付款	161,413.50	397,706.68
其他		638,310.58
合计	130,161,413.50	281,684,313.26

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用**(4) 以净额列报现金流量的说明**

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
----	--------	-----------	------

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

票据背书转让：

项目	本期发生额	上期发生额
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让	3,600,000.00	1,500,000.00
合计	3,600,000.00	1,500,000.00

本公司不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

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	8,335,312.67	67,349,696.36
加：资产减值准备	48,460,164.57	70,471,536.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,846,906.83	11,364,850.87
使用权资产折旧	107,589.47	383,158.98
无形资产摊销	1,886,393.62	1,380,952.46
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）	502,579.84	579,005.21
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）	-4,234,213.85	1,310,694.44
财务费用（收益以“-”号填列）	38,642,666.99	39,274,571.01
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,988,216.45	-11,503,651.36
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-59,911,970.93	-10,988,096.78
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	11,636,027.68	5,493,364.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	100,011,891.84	-158,559,310.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-445,278,170.86	41,441,230.97
其他	210,849,370.43	213,624,734.80
经营活动产生的现金流量净额	-80,133,668.15	271,622,737.86
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		

补充资料	本期金额	上期金额
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	230,526,764.49	574,197,752.04
减：现金的期初余额	574,197,752.04	397,742,557.65
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	-343,670,987.55	176,455,194.39

(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	230,526,764.49	574,197,752.04
可随时用于支付的银行存款	230,526,764.49	574,197,752.04
三、期末现金及现金等价物余额	230,526,764.49	574,197,752.04

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由
----	------	------	----------------

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
受到限制的货币资金	403,316,370.01	348,148,874.80	使用权或所有权受限
三个月以上的定期存款	150,000,000.00	130,000,000.00	属于投资项目
计提但尚不可收取的存款利息	23,054,547.24	12,041,398.93	尚不可收取
合计	576,370,917.25	490,190,273.73	

其他说明：

(7) 其他重大活动说明

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、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

82、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

类别	2023 年
租赁负债利息费用	4,964.03
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	7,209,281.22
与租赁相关的总现金流出	7,393,826.19

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房产	974,248.74	0.00
合计	974,248.74	0.00

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、其他

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,887,684.92	34,802,421.23
直接材料	12,136,528.10	26,811,644.42
折旧及摊销	2,084,506.37	2,062,098.81
其他	126,184.88	1,304,610.42
合计	28,234,904.27	64,980,774.88
其中：费用化研发支出	28,234,904.27	64,980,774.88

1、符合资本化条件的研发项目

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								

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据

开发支出减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值测试情况

2、重要外购在研项目

项目名称	预期产生经济利益的方式	资本化或费用化的判断标准和具体依据

其他说明：

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

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	购买日至期末被购买方的现金流
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------	----------------

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

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

6、其他

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

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

单位：元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

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

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	

单位：元

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：

(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

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	1,378,671.06			121,354.08		1,257,316.98	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	997,782.88	2,489,540.04

其他说明：

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

1. 金融工具风险

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

- 信用风险

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

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

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

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。本公司的主要客户为具有可靠及良好的信誉的企业，因此，本公司认为该些客户并无重大信用风险。于 2023 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 12.16%及 40.44%（2022 年 12 月 31 日：15.84%及 44.47%）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。本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

已发生信用减值资产的定义

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

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

(2) 流动性风险

本公司的目标是运用多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本公司通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2023 年

项目	即期	1 至 3 个月	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	14,439,180.61	-	-			14,439,180.61
应付票据	41,079,293.89	10,594,321.29	109,466,927.67			161,140,542.85
应付账款	473,194,525.55	-	-			473,194,525.55
一年内到期的租赁负债		11,000.00				11,000.00
其他应付款中的金融负债	32,455,569.26	-	-			32,455,569.26
应付债券				576,613,600.00		576,613,600.00
应付债券产生的利息	-	2,883,190.38	0.00	112,439,652.00		115,322,842.38
	561,168,569.31	13,488,511.67	109,466,927.67	689,053,252.00	0.00	1,373,177,260.65

2022 年

项目	即期	1 至 3 个月	3 个月至 1 年	1 年至 5 年	5 年以上	合计
应付票据	6,072,694.02		352,248,538.00			358,321,232.02
应付账款	792,443,467.11	-	-			792,443,467.11
一年内到期的租赁负债		71,640.95	216,860.04			288,500.99
租赁负债				27,778.14		27,778.14

项目	即期	1至3个月	3个月至1年	1年至5年	5年以上	合计
其他应付款中的金融负债	32,716,563.36	-	-			32,716,563.36
应付债券					576,797,400.00	576,797,400.00
应付债券产生的利息	-	1,731,000.00	0.00	28,850,000.00	86,550,000.00	117,131,000.00
	831,232,724.49	1,802,640.95	352,465,398.04	28,877,778.14	663,347,400.00	1,877,725,941.62

(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 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司无浮动利率的长期借款。

2. 资本管理

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

本公司根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2023 年度及 2022 年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和资本加净负债的比率。净负债包括所有借款款项、应付账款、租赁负债以及其他应付款等抵减货币资金后的净额。

资本指股东权益，本公司于资产负债表日的杠杆比率如下：

项目	2023 年	2022 年
短期借款	14,439,180.61	
应付账款	473,194,525.55	792,443,467.11
其他应付款中的金融负债	32,455,569.26	32,716,563.36
一年内到期的非流动负债	2,477,985.02	1,768,148.33
租赁负债	0.00	27,778.14
应付债券	518,467,155.53	485,419,498.80
减：货币资金	-806,897,681.74	-1,064,388,025.77

项目	2023 年	2022 年
净负债	234,136,734.23	247,987,429.97
股东权益	1,667,303,171.46	1,763,579,303.60
资本和净负债	1,901,439,905.69	2,011,566,733.57
杠杆比率	12.31%	12.33%

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

单位：元

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
套期类别				

其他说明

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

3、金融资产

(1) 转移方式分类

适用 不适用

单位：元

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
保理	应收账款	14,439,180.61	未终止确认	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
保理	应收账款	335,460,739.03	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
合计		349,899,919.64		

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

单位：元

项目	金融资产转移的方式	终止确认的金融资产金额	与终止确认相关的利得或损失
应收账款	保理	335,460,739.03	1,032,129.85
合计		335,460,739.03	1,032,129.85

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	资产转移方式	继续涉入形成的资产金额	继续涉入形成的负债金额
应收账款	保理	14,439,180.61	14,439,180.61
合计		14,439,180.61	14,439,180.61

其他说明

已转移但未整体终止确认的金融资产

作为日常业务的一部分，本公司和银行达成了应收账款保理安排并将某些应收账款转让给银行。在该安排下，如果应收账款债务人推迟付款，本公司被要求偿还款项。本公司未暴露于转移后应收账款债务人违约风险。转移后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。于 2023 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 14,439,180.61 元（2022 年 12 月 31 日：无）。于 2023 年 12 月 31 日，本公司因继续涉入确认的资产的账面价值为人民币 14,439,180.61 元（2022 年 12 月 31 日：无），与之相关的负债为人民币 14,439,180.61 元（2022 年 12 月 31 日：无），分别计入应收账款和短期借款。

十三、公允价值的披露**1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产		296,490,602.74		296,490,602.74
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		296,490,602.74		296,490,602.74
（1）债务工具投资		296,490,602.74		296,490,602.74
应收款项融资			965,630,474.25	965,630,474.25
持续以公允价值计量的资产总额		296,490,602.74	965,630,474.25	1,262,121,076.99
二、非持续的公允价	--	--	--	--

值计量				
-----	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

对于交易性金融资产的公允价值，本公司采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非直接由可观察市场价格或利率支持。本公司相信，以估值技术估计的公允价值及其变动是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值，经估值公允价值与账面价值差异不重大。

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

本公司的财务部门由财务经理领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。财务经理直接向财务总监报告。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。估值须经财务总监审核批准。

应收款项融资采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

项目	2023 年 12 月 31 日公允价值	2022 年末公允价值	估值技术	不可观察输入值
应收款项融资	965,630,474.25	1,298,035,253.15	现金流量折现法	信用风险

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

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。

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
宿迁市中天荣健企业管理有限公司	本公司最终控制人乔荣健控制的公司、控股股东
张安	本公司股东、总经理
宿迁市中天安企业管理有限公司	本公司股东、总经理张安控制的公司
宿迁天人和一企业管理合伙企业（有限合伙）	持有本公司 4.0916%股权的公司
宿迁顺其自然企业管理合伙企业（有限合伙）	持有本公司 0.5598%股权的公司
曹秀萍	最终控制人乔荣健之配偶

其他说明：

①截至 2023 年 12 月 31 日，天人和一持有公司 743.44 万股，占公司总股本的 4.0916%。根据 2011 年 1 月 28 日公司股东大会审议通过的《股权激励计划》，公司部分员工通过天人和一间接持有本公司股份。天人和一为乔荣健和部分员工及长期服务于本公司的劳务公司的优秀班组长成立的有限合伙企业，为持股平台。

②截至 2023 年 12 月 31 日，顺其自然持有公司 101.71 万股，持股比例 0.5598%。顺其自然为公司部分员工为投资持有公司股份之目的而设立的有限合伙企业。

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额

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

关联担保情况说明

(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	4,365,244.78	5,820,772.69

(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	深圳市创点数数科技有限公司（"创点数数科"）	27,128.45	27,128.45

7、关联方承诺

8、其他

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况适用 不适用**3、以现金结算的股份支付情况**适用 不适用**4、本期股份支付费用**适用 不适用**5、股份支付的修改、终止情况****6、其他****十六、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

资产负债表日存在的重要承诺

- (1) 截至 2023 年 12 月 31 日止，已签约但未拨备资本承诺 2,500,000 元。
- (2) 截至 2023 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
- (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他**十七、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**

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

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

本公司于 2023 年 12 月 12 日召开第四届董事会第七次会议、第四届监事会第七次会议，审议通过了《关于投资设立全资子公司的议案》，同意公司投资设立全资子公司深圳中天精艺投资有限公司（简称“中天精艺”）。上述全资子公司已于 2024 年 01 月 12 日完成相关工商注册登记手续，并取得了深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。

十八、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

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

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

(4) 其他说明

主要客户信息

于 2023 年，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入 10%）人民币 162,703,752.34 元及人民币 87,625,417.03 元，分别来自于对两家单个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的收入。

于 2022 年，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入 10%）人民币 249,738,947.03 元及人民币 215,882,943.19 元，分别来自于对两家单个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的收入。

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本公司实际控制人乔荣健先生于 2023 年 12 月 13 日与东阳城同企业发展管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“东阳城同”）签订了《乔荣健与东阳城同企业发展合伙企业（有限合伙）关于宿迁市中天荣健企业管理有限公司之转股协议》，东阳城同受让乔荣健先生持有的公司控股股东中天荣健 55.7613%的股权，股权转让分两次交割。2023 年，乔荣健先生向东阳城同转让中天荣健 31.8636%的股权，并于 2024 年向东阳城同转让中天荣健 23.8977%的股权。2023 年 12 月 25 日，股权转让的第一次交割完成。两次交割完成后，中天荣健持有本公司的股份不变，仍为公司控股股东；公司实际控制人将由乔荣健先生变更为东阳市人民政府国有资产监督管理办公室。具体事项详见本公司于 2023 年 12 月 14 日发布的《深圳中天精装股份有限公司关于实际控制人签署股权转让协议暨控制权拟发生变更的提示性公告》。

8、其他

十九、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-502,579.84	主要为处置非流动资产损失
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	997,782.88	主要为政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	11,450,926.17	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	12,084,644.82	主要为单独减值测试的应收账款、应收票据、其他应收款、合同资产转回
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	255,369.29	
减：所得税影响额	3,642,921.50	
合计	20,643,221.82	--

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	0.49%	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.72%	-0.07	-0.07

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