

深圳市中装建设集团股份有限公司

2025 年年度报告



中装建设
ZHONGZHUANG CONSTRUCTION

2026 年 4 月

2025 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、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。

公司负责人石亮、主管会计工作负责人赵昭及会计机构负责人（会计主管人员）何应胜声明：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。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略、业绩预测等前瞻性陈述。不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并应当理解计划、预测与承诺之间的差异，敬请投资者注意投资风险。

公司在本报告第三节“管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”部分，详细描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请投资者查阅。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损。

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至报告期末，公司合并报表未分配利润为-4,485,355,181.10元，母公司报表未分配利润为-4,427,096,093.45元，未弥补亏损金额较大，结合公司实际经营情况，可能存在较长时间内无法实施现金分红的风险。敬请投资者关注该情形，并注意投资风险。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理、环境和社会	25
第五节 重要事项	41
第六节 股份变动及股东情况	66
第七节 债券相关情况	73
第八节 财务报告	80

备查文件目录

- 1、载有公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、载有会计师事务所盖章，中国注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、以上备查文件的备置地点：董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、中装建设、中装建设公司	指	深圳市中装建设集团股份有限公司
实际控制人	指	龙吉生
控股股东、上海恒涪	指	上海恒涪企业管理咨询有限公司
康恒环境	指	上海康恒环境股份有限公司
深圳中院	指	深圳市中级人民法院
管理人	指	国浩律师（深圳）事务所
中国证监会、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
中登深圳分公司	指	中国证券登记结算有限公司深圳分公司
中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
律师、华商律师	指	广东华商律师事务所
东兴证券	指	东兴证券股份有限公司
东莞铭尚	指	东莞市铭尚贸易有限公司
科技园物业	指	深圳市科技园物业集团有限公司
信托计划	指	中信信托·中装建设破产重整专项服务信托
《公司章程》	指	《深圳市中装建设集团股份有限公司章程》
《重整计划》	指	《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划》
《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》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	ST 中装	股票代码	002822
变更前的股票简称（如有）	*ST 中装		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市中装建设集团股份有限公司		
公司的中文简称	中装建设		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Zhongzhuang Construction Group Co., Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	Zhongzhuang Construction		
公司的法定代表人	石亮		
注册地址	深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四一五层（仅限办公）		
注册地址的邮政编码	518001		
公司注册地址历史变更情况	不适用		
办公地址	深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四层		
办公地址的邮政编码	518001		
公司网址	www.zhongzhuang.com		
电子信箱	zhengquan@zhongzhuang.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	贺琳	陈琳
联系地址	深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四层	深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四层
电话	0755-83598225	0755-83598225
传真	0755-83567197	0755-83567197
电子信箱	zhengquan@zhongzhuang.com	zhengquan@zhongzhuang.com

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》《证券日报》《中国证券报》《上海证券报》及巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	董事会办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	914403001922663713
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	报告期内，公司收缩建筑装饰业务，逐步聚焦物业管理服务业务，主要为园区（含产业区、特殊类园区等）、办公楼、政府及事业单位、学校、医院类及电厂等各类项目提

	供物业管理服务。
历次控股股东的变更情况（如有）	根据《重整计划》和《重整投资协议》，上海恒涇受让公司资本公积转增的 312,000,000 股，占重整后中装建设总股本的 16.00%（不含库存股），成为中装建设控股股东，龙吉生先生成为实际控制人。

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	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
签字会计师姓名	高奇胜、刘珊珊

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

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

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	767,220,657.35	2,319,376,821.67	-66.92%	3,857,373,479.67
归属于上市公司股东的净利润（元）	-3,165,365,941.92	-1,787,185,416.25	-77.11%	-702,097,387.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-992,405,325.33	-1,803,529,470.26	44.97%	-672,525,982.12
经营活动产生的现金流量净额（元）	-15,293,595.90	-207,745,505.74	92.64%	48,514,287.93
基本每股收益（元/股）	-1.78	-1.05	-69.52%	-0.98
稀释每股收益（元/股）	-1.78	-1.05	-69.52%	-0.98
加权平均净资产收益率	-3.85%	-0.93%	-2.92%	-0.22%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	1,522,304,733.08	6,111,256,769.69	-75.09%	8,107,198,145.84
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,088,436,734.22	1,094,830,790.13	-0.58%	2,814,852,989.99

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

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
----	--------	--------	----

营业收入（元）	767,220,657.35	2,319,376,821.67	年度营业收入
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。	40,270,754.44	13,174,303.92	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除金额（元）	40,270,754.44	13,174,303.92	管理服务收入、租赁收入
营业收入扣除后金额（元）	726,949,902.91	2,306,202,517.75	与主营业务相关的业务收入

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	185,003,691.08	224,004,806.87	194,789,384.79	163,422,774.61
归属于上市公司股东的净利润	-79,033,132.09	-317,352,894.14	-109,680,680.96	-2,659,299,234.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-79,233,490.51	-305,909,766.60	-106,415,957.76	-500,846,110.46
经营活动产生的现金流量净额	-43,454,651.37	10,886,052.08	-7,860,443.74	25,135,447.13

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	2025 年金额	2024 年金额	2023 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）	-325,018,145.27	-3,704,270.48	2,233,333.80	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经	1,183,547.17	5,595,556.33	1,890,077.04	

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)				
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	95,501.67	481,597.34	-1,156,283.66	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	9,927,155.15	1,540,681.63	3,543,395.16	
债务重组损益	-1,834,625,335.43	-3,564,816.80	-7,385,882.03	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-26,774,373.09	-113,070.09	-42,107,177.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		16,483,314.32	11,056,751.36	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		413,310.04		
减：所得税影响额	4,447.54	361,759.77	-7,903,470.26	
少数股东权益影响额（税后）	-2,255,480.75	426,488.51	5,549,090.48	
合计	-2,172,960,616.59	16,344,054.01	-29,571,405.73	--

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

2025 年在各方的大力支持和指导下，公司顺利完成破产重整，妥善化解债务风险和经营风险，优化资产负债结构，引入重整投资人作为公司注入增量资金，公司的基本面得以根本性改变，生产经营逐步回归正常。

1、顺利完成破产重整，妥善化解债务风险和经营风险

深圳市中级人民法院于 2025 年 8 月 19 日裁定受理公司的重整申请，并于 2025 年 8 月 20 日指定国浩律师（深圳）事务所担任公司重整管理人。深圳中院于 2025 年 12 月 18 日裁定批准《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划》，并终止公司重整程序。2025 年 12 月 31 日，公司管理人出具了《关于〈深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划〉执行情况的监督报告》，广东华商律师事务所出具了《关于深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划执行完毕的法律意见书》，至此公司重整计划执行完毕。通过重整，公司成功引入重整产业投资人上海恒涔企业管理咨询有限公司和 7 家财务投资人，通过注入的增量资金，优化资产负债结构，提升公司的持续经营能力和盈利能力。

2、保持品牌优势，深耕物业管理服务领域

报告期，公司主要业务为装饰装修及物业管理服务。装饰装修业务资产作为偿债资源剥离。子公司深圳市科技园物业集团有限公司（以下简称“科技园物业”）围绕科技园区企业，打造科技园区生态，为科技园区提供高附加值物业服务。科技园物业凭借全价值链服务能力、行业标杆地位、资源生态壁垒及数字化运营优势，稳居国内产业园区物业赛道头部地位，成为科技园区综合服务的核心标杆。

报告期内，科技园物业努力突破传统物业“保洁、保安、维修”的基础边界，定位为高科技园区全价值链服务商，实现“园区规划→定位→招商→运营→物业管理”全链条服务闭环：一方面，通过提供标准化、高品质的园区安保、清洁、设施设备运维等基础服务，保障园区日常运行安全高效；另一方面，通过配套产业服务、商务平台搭建、政策解读、科创项目孵化等增值服务，深度绑定园区企业发展需求，从“物业服务方”升级为“产业运营伙伴”，提升客户粘性与园区生态凝聚力。

报告期内，科技园物业进一步提高数字化能力。一方面，通过搭建智慧园区管理系统，实现园区设备监控、服务响应、客户管理、成本管控等全流程数字化，提升服务响应速度与运营效率，实现“品质+成本+安全”三维精准管控；另一方面，采用“区域+职能”矩阵架构，优化资源配置效率，降低跨部门协同成本，支撑规模化扩张。

未来，公司将围绕物业管理服务主业，积极进行产业链延展创新，深耕具备相对优势细分领域，进一步发挥品牌、全国化布局以及数字化管理能力，力争做细分领域龙头企业。公司将结合股东产业背景，积极开拓固废资源化利用等现金流稳定的业务，以保证公司实现稳健增长、逐步提速的良好态势。

3、完善公司治理体系，提升管理水平和经营效率

公司持续完善法人治理结构，严格遵照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》规范运作，健全内部控制与管理制度，规范信息披露与日常经营。强化成本费用管控，优化运营效率，持续提升经营质量，切实维护全体股东及各利益相关方合法权益。

二、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、报告期内，房地产行业持续调整，住宅精装新房需求持续低迷，建筑装饰行业整体处于深度结构调整周期，市场存量竞争加剧、行业同质化低价竞标常态化，中小经营主体加速出清，行业集中度稳步提升。政策持续发力城市更新、老旧小区改造、公建提质运维、绿色装配式装修，存量翻新、存量维保成为行业核心增长动能，行业逐步由新房增量驱动转向存量提质升级发展。行业加速向 EPC 一体化总承包、绿色低碳施工、智能化精装、精细化项目管控转型，头部企业凭借资质、全产业链履约、风控管理优势持续巩固市场地位，行业盈利分化持续加剧。

行业主要经营风险和应对：一是地产信用风险持续传导，项目结算周期拉长，应收账款、合同资产回款承压，坏账减值风险上升；二是建材、人工成本周期性波动上行，项目毛利空间持续被挤压；三是行业垫资经营普遍，资金占用规模大、现金流周转压力较高；四是安全生产、环保质量、工程履约监管日趋严格，合规运营成本上升；五是市场低价内卷加剧，项目盈利不确定性加大，业务拓展与盈利稳定性面临挑战。公司紧跟政策导向优化业务结构，严控项目风险与成本管控，强化应收款项回收管理，保持装饰装修业务的稳定。

2、物业服务行业兼具民生公共与市场化属性，商业物业涵盖购物中心、写字楼等业态，具有收费高、毛利优、专业化强、增值空间大等特点，对运维、安防、商户协同等要求高，存量运营价值突出。行业已步入存量竞争阶段，市场化外拓、提质升级成为主流。竞争格局呈现头部集中、分化加剧态势，头部物企凭借品牌、资本、数字化优势抢占优质项目，中小物企聚焦区域深耕与差异化竞争，行业竞争核心转向服务品质与资产增值运营能力，规范化、专业化发展趋势深化。

行业主要经营风险和应对：人力成本刚性上涨挤压盈利；商业项目受消费景气度影响，物业费收缴及续约存在不确定性；政策监管趋严推高合规成本；房企关联账款回收压力大，现金流风险突出；智能化投入增加，中小主体抗周期能力弱。未来，子公司科技园物业将围绕物业管理服务，积极进行产业链延展创新，深耕具备相对优势细分领域，进一步发挥品牌、全国化布局以及数字化管理能力，力争做细分领域龙头企业。

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

2025年是ST中装风险出清的关键之年。面对复杂严峻的行业环境与企业自身经营困境，公司通过破产重整实现了根本性破局：有效化解历史债务包袱，剥离低效无效资产，彻底解除长期制约发展的经营危机；同时成功引入产业投资人及发展资金，现金流短缺的核心困境得到显著改善，为后续战略转型、业务升级奠定了坚实基础。重整后，公司依托核心业务板块优势、股东协同、人才支撑，构建起全新的核心竞争力体系。

1、品牌优势

公司主要子公司科技园物业成立于1993年，是建设部首批一级资质物业管理企业，全国物业管理综合实力百强、深圳市综合实力二十强企业、深圳知名品牌、深圳南山区政府质量奖获得者和工业园区物业管理标准制定单位。2006年在行业中率先通过ISO9001、ISO14001、OHSAS18001三体系的整合认证。

科技园物业借助20年的高科技产业园区规划、运营及管理经验，在国内率先提出了“做国际一流的高科技产业园区全价值链服务供应商”的企业发展愿景，在园区的产业规划、功能定位、施工建设、招商运营、日常管理及园区商务平台搭建等方面，均与国内各级政府、高新技术企业、产业园区等单位、客户建立了良好的业务合作关系并获好评。

2、多元成熟的经营模式优势

科技园物业打破传统园区运营的盈利局限，以产业运营为基础建立科创中心，拓展科技服务及科技金融，实现对企业全生命周期的服务。科技园物业以物理空间为载体、产业投资为纽带、专业服务为粘性，形成“空间赋能+资本赋能+服务赋能”的闭环生态，既保障稳定现金流，又实现长期价值增长，是公司核心竞争力的重要支撑。

3、股东产业协同优势

2025年，公司完成了破产重整程序，不仅根本性改善了资产负债结构，摆脱了债务包袱，更成功引入了具备产业优势的战略投资人，为公司注入新的发展活力，通过股东间的产业协同，有利于公司培育业务增长的新引擎，强化核心竞争力。

在核心的物业管理服务领域，公司与产业投资人实现深度协同，依托投资人的产业资源与渠道优势，进一步拓展物业管理服务场景，从传统的高科技园区物业，延伸至“无废新城”等多元场景，扩大业务覆盖范围；同时借助投资人的管理经验，优化公司运营体系，提升服务品质与运营效率，降低运营成本，增强物业管理业务的盈利能力。

4、人才优势

人才是企业战略落地、实现高质量发展的核心驱动力。破产重整后，公司围绕新的战略定位，彻底重塑人才体系，坚持“以人为本”的管理理念，聚焦核心业务与战略转型需求，打造一支具备正向价值观、高度职业化素养与多元能力的核心团队，为公司核心竞争力的提升提供坚实的人才保障。核心团队兼具两大核心优势：一方面，核心成员拥有深厚

的高科技园区运营、物业管理经验，熟悉行业规则、客户需求与市场趋势，能够精准把握业务发展方向，保障现有核心业务的稳定运营与持续优化；另一方面，团队具备开拓创新精神，能够快速适配公司战略转型需求，积极探索固废资源化利用等新兴领域，推动业务创新与升级。

四、主营业务分析

1、概述

参见“一、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

	2025 年		2024 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	767,220,657.35	100%	2,319,376,821.67	100%	-66.92%
分行业					
建筑装饰业	232,451,440.95	30.30%	1,713,919,483.50	73.90%	-86.44%
物业管理及服务	534,769,216.40	69.70%	605,457,338.17	26.10%	-11.68%
分产品					
装饰、园林工程	200,720,100.05	26.16%	1,559,355,866.95	67.23%	-87.13%
设计及其他	31,731,340.90	4.14%	154,563,616.55	6.67%	-79.47%
物业管理及服务	534,769,216.40	69.70%	605,457,338.17	26.10%	-11.68%
分地区					
华南	477,441,141.65	62.23%	1,367,964,236.68	58.98%	-65.10%
华东	53,254,331.23	6.94%	274,038,853.06	11.82%	-80.57%
华中	31,211,547.10	4.07%	180,955,894.07	7.80%	-82.75%
华北	46,946,018.60	6.12%	203,917,092.08	8.79%	-76.98%
西南	86,768,392.97	11.31%	182,059,033.60	7.85%	-52.34%
西北	44,210,922.87	5.76%	76,463,700.49	3.30%	-42.18%
东北	27,388,302.93	3.57%	33,978,011.69	1.46%	-19.39%
分销售模式					

(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						
建筑装饰业	232,451,440.95	324,063,291.11	-39.41%	-86.44%	-86.76%	3.43%
物业管理及服务	534,769,216.40	464,880,062.39	13.07%	-11.68%	-11.17%	-0.50%
分产品						
装饰、园林工程	200,720,100.05	294,451,278.10	-46.70%	-87.13%	-87.23%	1.19%
物业管理及服务	534,769,216.40	464,880,062.39	13.07%	-11.68%	-11.17%	-0.50%

分地区						
华南	477,441,141.65	498,625,757.46	-4.44%	-65.10%	-69.18%	13.82%
西南	86,768,392.97	79,584,611.40	8.28%	-52.34%	-74.27%	78.18%

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

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增 减
		金额	占营业成本 比重	金额	占营业成本 比重	
建筑装饰业	直接材料	171,640,175.94	52.97%	1,312,489,134.62	53.61%	-86.92%
建筑装饰业	直接人工	110,811,960.94	34.19%	823,825,021.07	33.65%	-86.55%
建筑装饰业	项目费用	41,611,154.23	12.84%	311,902,846.02	12.74%	-86.66%
合计		324,063,291.11 ¹		2,448,217,001.71		

注：1 报告期内，公司因处于重整程序且主要银行账户被冻结，投标机会减少，业务承接受阻，成本随业务量萎缩而同比下降。

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	2025 年		2024 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	装饰施工、设计	164,386,558.39	50.73%	1,254,057,448.53	51.22%	-86.89%
	园林市政	7,253,617.55	2.24%	58,431,686.09	2.39%	-87.59%
	合计	171,640,175.94		1,312,489,134.62		
直接人工	装饰施工、设计	103,817,401.16	32.03%	777,621,640.56	31.76%	-86.65%
	园林市政	6,994,559.78	2.16%	46,203,380.51	1.89%	-84.86%
	合计	110,811,960.94		823,825,021.07		
项目费用	装饰施工、设计	38,113,874.34	11.76%	292,039,624.17	11.93%	-86.95%
	园林市政	3,497,279.89	1.08%	19,863,221.85	0.81%	-82.39%

	合计	41,611,154.23		311,902,846.02	
--	----	---------------	--	----------------	--

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

(1) 新设子公司

名称	变更原因
杭州深科元环境工程有限公司	新设子公司
宁波深刻元科技环保有限公司	新设子公司
保定深科元物业服务有限公司	新设子公司
重庆深科元物业管理有限公司	新设子公司
宜宾深科元物业管理有限公司	新设子公司
无锡深科物业服务服务有限公司	新设子公司
阳江市深科技园物业服务服务有限公司	新设子公司
珠海深科元物业服务有限公司	新设子公司
凉山州深科技园物业管理有限公司	新设子公司

(2) 注销及出售子公司

名称	变更原因
深中科技园（中山）有限公司	于 2025 年 7 月注销
深圳市五柳田园物业管理有限公司	于 2025 年 7 月注销
广州中阳能源管理服务服务有限公司	于 2025 年 6 月出售
惠州中装智慧能源有限公司	于 2025 年 6 月出售

(3) 因执行《重整计划》导致的合并范围变动

报告期内，根据《重整计划》安排，共有 25 家子公司作为偿债资源已完成剥离至信托计划，报告期末不再纳入公司合并报表合并范围。具体如下：

序号	名称	处置日
1	惠州市中装新材料有限公司	2025 年 12 月 30 日
2	深圳市中装市政园林工程有限公司	2025 年 12 月 30 日
3	深圳市中装新能源科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
4	深圳市中装城市运营服务有限公司	2025 年 12 月 30 日
5	深圳市中装智慧能源控股有限公司	2025 年 12 月 30 日
6	运城市中天翱翔风力发电有限公司	2025 年 12 月 30 日
7	闻喜县翱翔风力发电有限公司	2025 年 12 月 30 日

8	河南许鑫风电有限公司	2025 年 12 月 30 日
9	许昌许瑞风力发电有限公司	2025 年 12 月 30 日
10	深圳市中装智链供应链有限公司	2025 年 12 月 30 日
11	上海装连科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
12	中装国际控股有限公司	2025 年 12 月 30 日
13	中装国际工程管理有限公司	2025 年 12 月 30 日
14	深圳市中装科技幕墙工程有限公司	2025 年 12 月 30 日
15	深圳市中装纳米材料科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
16	深圳市中装智链科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
17	深圳市中装云科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
18	深圳市中装建工有限责任公司	2025 年 12 月 30 日
19	广东顺德宽原电子科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
20	广东昇云网络科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
21	惠州中装建筑科技发展有限公司	2025 年 12 月 30 日
22	湖南中装三湘电梯工程有限公司	2025 年 12 月 30 日
23	湖南中装三湘建筑科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
24	韶关市中装新能源科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
25	深圳市智兴建设工程有限公司	2025 年 12 月 30 日

(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

报告期内，公司主营业务涵盖装饰装修、物业管理两大板块。按照《重整计划》安排，公司装修装饰业务资产作为偿债资源已剥离至信托计划。根据装修装饰行业面临严峻形势的现状，公司计划战略性退出装修装饰业务。同时，将持续加大物业管理业务的拓展，逐步开发布局固废资源化等现金流稳定的项目，以推动公司持续稳定发展。

(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）	169,907,937.79
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	22.14%
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	深圳市罗湖区建筑工务署	80,480,659.16	10.49%
2	佛山市三水区荣实企业管理有限公司	26,330,181.97	3.43%
3	深圳市人才安居集团有限公司	24,059,141.69	3.14%
4	深圳市南山区公园管理中心	19,678,803.99	2.56%
5	广西诚愉和物业服务有限公司	19,359,150.98	2.52%

合计	--	169,907,937.79	22.14%
----	----	----------------	--------

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）	275,935,611.40
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	26.99%
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	深圳市恒宝城建筑工程有限公司	81,186,262.92	7.94%
2	深圳市海鑫圣建筑工程劳务分包有限公司	72,324,859.75	7.07%
3	中建三局集团有限公司	46,777,597.09	4.58%
4	博思航（深圳）劳务有限公司	38,699,265.24	3.79%
5	深圳市聚伟达建筑工程劳务有限公司	36,947,626.40	3.61%
合计	--	275,935,611.40	26.99%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	11,153,568.36	18,094,685.95	-38.36%	主要系本期销售业务活动减少所致
管理费用	197,477,608.84	242,148,124.85	-18.45%	主要系本期职工薪酬、律师、咨询及中介费等费用减少所致
财务费用	129,249,658.62	176,083,427.18	-26.60%	主要系本期计提贷款罚息减少所致
研发费用	4,911,402.59	44,027,931.12	-88.84%	主要系本期公司研发活动减少所致

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
智慧环保一体化运维管理系统的研发	结合公司园林绿化、绿化养护、室内空气净化、清洁服务等核心业务，解决现有运维工作分散、效率低下、管控不精准的痛点，研发智慧环保一体化运维管理系统，整合各业务运维流程，实现智能化管控，提升运维效率与服务专业性，贴合公	本项目于 12 月 31 日顺利结题。项目期间完成系统架构设计、各业务模块整合、智能管控功能研发及多场景适配测试，经验证，系统可实现运维流程一体化、智能化管控，性能达标，可直接应用于公司各类相关业务，圆满完成立项既定任务。	研发一套智慧环保一体化运维管理系统，整合园林绿化、空气净化、清洁等业务运维需求，实现任务派发、过程管控、数据统计、异常预警一体化，操作便捷、管控精准，适配公司各类业务场景，为运维工作提供高效、智能的技术支撑，提升运维	该系统的落地将推动公司各类业务向智能化、一体化运维转型，降低人力成本、提升运维效率与服务质量，强化公司技术优势，完善业务服务体系，助力拓展智慧环保相关增值服务，丰富业务板块，为公司长远稳定发展注入新动力、奠定坚实基

	司业务发展需求，增强市场核心竞争力。		精细化水平。	础。
环保监测数据云端管理与预警平台的研发	结合公司园林绿化、室内空气净化、清洁服务等核心业务，解决现有环保监测数据分散存储、管理不便、异常情况预警不及时痛点，研发环保监测数据云端管理与预警平台，实现监测数据云端整合、实时分析及异常预警，提升业务管控精准度，贴合公司发展需求，增强市场竞争力。	本项目于 12 月 31 日顺利结题。项目期间完成平台架构设计、数据采集接口开发、云端存储与预警算法研发及多业务场景适配测试，经验证，平台可实现监测数据高效管理、实时预警，性能达标，可直接应用于公司各类相关业务，圆满完成立项任务。	研发一套环保监测数据云端管理与预警平台，可整合园林绿化、空气净化等业务的监测数据，实现数据实时采集、云端存储、可视化分析及异常预警，操作便捷、响应迅速，适配公司各类业务场景，为环保监测工作提供智能技术支撑，提升管控精细化水平。	该平台的落地将推动公司环保相关业务向智能化、数字化转型，提升监测效率与管控能力，降低人工成本，完善业务服务体系，强化公司技术优势，助力拓展环保监测相关增值服务，丰富业务板块，为公司长远稳定发展奠定坚实基础。
园林绿化自动蓄水节水装置的研发	结合公司园林绿化养护、环保技术研发核心业务，针对园林灌溉耗水量大、水资源利用率低等问题，研发园林绿化自动蓄水节水装置，响应节水环保政策，填补公司园林节水专用设备研发空白，提升园林绿化养护服务效能，契合环保工程施工相关业务需求。	该项目于 2025 年 6 月 1 日立项，至 2025 年 11 月 30 日已顺利结题。研发期间完成装置自动蓄水、智能节水核心结构与调试，攻克雨水收集、精准灌溉等关键难题，形成可落地产品原型，各项性能指标达标，顺利通过结题验收。	研发一款适配园林场景的自动蓄水节水装置，实现雨水高效收集、存储与智能灌溉，节水率不低于 30%，兼具自动控制、易维护、适配多种园林场景的特点，可直接应用于公司园林绿化养护业务，具备市场化推广条件。	丰富公司环保设备品类，完善环保技术研发与装备销售产业链，强化核心竞争力；助力拓展园林绿化养护、环保工程施工市场，提升公司环保领域行业影响力，契合节水绿色发展政策，为公司可持续发展注入新动力。
华南岩质边坡生态修复植被结构及生物多样性特征研究	资源与环境技术	已应用	在“统筹山水林田湖草沙系统治理”生态文明思想指导下，对岩质边坡进行植被重建，修复生态系统的“疮疤”，是我国生态环境治理的重要工作之一。岩质边坡相对于传统的土质边坡工程条件极端，比如坡度较大，通常坡度在 65° 以上，所以在这种极端的工程条件下，植被恢复困难，坡面生态工程易失败。因此，急需研究岩质边坡植被恢复的特征。	增加公司在岩质边坡修复重置等领域的市场竞争力。通过研究不同工程条件下的植物群落组成、植物多样性指数、土壤理化性质及土壤微生物的特征，分析环境因子与植物优势种及其分布的关系，有助于揭示岩质边坡植物生长的主要影响因子，为岩质边坡生态修复提供理论依据，也将推动岩质边坡修复重置生态系统的发展，契合国家战略与市场需求。 ¹

注：1 该项目归属于被剥离的子公司的专利，未来对公司无影响。

公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量（人）	36	54	-33.33%
研发人员数量占比	0.77%	1.09%	-0.32%
研发人员学历结构			
本科	22	27	-18.52%

硕士	0	0	
其他	14	27	-48.15%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	5	5	0.00%
30~40 岁	18	32	-43.75%
40 岁以上	13	17	-23.53%

公司研发投入情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发投入金额（元）	4,911,402.59 ¹	44,027,931.12	-88.84%
研发投入占营业收入比例	0.64%	1.90%	-1.26%
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%	

注：1 报告期内，因公司重整，用于装饰装修业务的研发项目停滞，研发人员流失，研发投入同比大幅下降。

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	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,132,700,096.73	2,597,232,529.79	-56.39%
经营活动现金流出小计	1,147,993,692.63	2,804,978,035.53	-59.07%
经营活动产生的现金流量净额	-15,293,595.90	-207,745,505.74	92.64%
投资活动现金流入小计	46,409,245.92	27,633,167.87	67.95%
投资活动现金流出小计	67,953,875.26	25,668,969.69	164.73%
投资活动产生的现金流量净额	-21,544,629.34	1,964,198.18	-1,196.87%
筹资活动现金流入小计	648,957,084.55	6,110,000.00	10,521.23%
筹资活动现金流出小计	188,195,567.12	141,127,804.94	33.35%
筹资活动产生的现金流量净额	460,761,517.43	-135,017,804.94	441.26%
现金及现金等价物净增加额	423,921,571.26	-340,820,001.36	224.38%

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

1、经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 92.64%，主要系报告期内公司因破产重整，业务大幅缩减，购买商品、接受劳务等支付的现金相应减少所致；

2、投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 1196.87%，主要系报告期内购买结构性存款所致；

3、筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 441.26%，主要系报告期内收到重整投资款所致；

4、现金及现金等价物净增加额变动原因说明：现金及现金等价物净增加额较上年同比增加 224.38%，主要是由于受到经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流净额综合影响所致。

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

报告期内，公司净利润为-32.01 亿元，与经营活动产生的现金净流量差异较大。主要因为（1）公司 2025 年重整投资损失对公司净利润影响较大；（2）计提的资产减值损失和信用减值损失对公司净利润影响较大。

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	-2,159,150,511.15	67.73%	主要系债务重组损益所致	否
公允价值变动损益	358,297.90	-0.01%	系以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动收益	否
资产减值	-386,125,373.27	12.11%	主要系计提合同资产、商誉、存货的减值准备	否
营业外收入	1,205,400.75	-0.04%	主要系收到违约赔偿和无需支付的款项转入所致	否
营业外支出	28,350,323.22	-0.89%	主要系罚款支出、违约金、滞纳金和非流动资产报废所致	否
信用减值损失	-240,988,383.95	7.56%	主要系计提应收款项的坏账准备	否
其他收益	2,204,551.75	-0.07%	系报告期内获得的政府补助	否
资产处置收益	-2,456,105.49	0.08%	主要系处置非流动资产所致	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 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	602,545,515.40	39.58%	236,892,033.01	3.88%	35.70%	主要系收到重整投资款所致
应收账款	120,592,513.85	7.92%	1,686,234,211.02	27.59%	-19.67%	主要系因执行重整计划剥离应收账款所致
合同资产	6,160,374.34	0.40%	1,850,123,577.14	30.27%	-29.87%	主要系因执行重整计划剥离合同资产所致
存货			524,028,316.24	8.57%	-8.57%	主要系因执行重整计划剥离合同履约成本所致
投资性房地产	10,738,622.20	0.71%	112,855,962.21	1.85%	-1.14%	主要系因执行重整计划剥离投资性房地产所致
长期股权投资	54,756,178.10	3.60%	71,867,681.46	1.18%	2.42%	主要系因执行重整计划剥离子公司投资所致

固定资产	63,468,435.32	4.17%	413,994,889.17	6.77%	-2.60%	主要系因执行重整计划剥离固定资产所致
在建工程	288,202,409.22	18.93%	394,220,342.41	6.45%	12.48%	主要系公司总部大厦项目投入和执行重整计划剥离在建工程所致
使用权资产			14,183,822.22	0.23%	-0.23%	主要系本期租赁到期、租赁终止所致
短期借款	26,258,337.83	1.72%	1,076,827,375.31	17.62%	-15.90%	主要系本期公司根据重整计划及相关协议清偿了短期借款所致
合同负债	19,184,074.72	1.26%	65,633,948.58	1.07%	0.19%	主要系本期预收合同价款减少所致
长期借款			195,950,223.87	3.21%	-3.21%	主要系本期归还借款并无新增所致
租赁负债			14,457,740.48	0.24%	-0.24%	主要系本期租赁到期、租赁终止，租金结算租赁付款额减少所致
应付账款	83,874,693.16	5.51%	1,422,278,606.23	23.27%	-17.76%	主要系本期根据重整计划及相关协议清偿欠款所致

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）	7,027,978.61	358,297.90			75,196,317.60	35,939,743.32	-1,764,750.50	44,878,100.29
金融资产小计	7,027,978.61	358,297.90			75,196,317.60	35,939,743.32	-1,764,750.50	44,878,100.29
上述合计	7,027,978.61	358,297.90			75,196,317.60	35,939,743.32	-1,764,750.50	44,878,100.29
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

其他变动金额-1,764,750.50 元，系交易性金融资产-股票部分剥离至信托计划的资产价值变动。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末				期初			
	账面余额（元）	账面价值（元）	受限类型	受限情况	账面余额（元）	账面价值（元）	受限类型	受限情况
货币资金	13,621,460.92	13,621,460.92	司法冻结、银行承兑汇票、保函等各类保证金	司法冻结、银行承兑汇票、保函等各类保证金	71,889,549.79	71,889,549.79	司法冻结、银行承兑汇票、保函及信用证等各类保证金	司法冻结、银行承兑汇票、保函及信用证等各类保证金
投资性房地产	25,800,914.93	4,082,388.47	对外担保抵押	对外担保抵押	25,800,914.93	8,391,372.73	对外担保抵押	对外担保抵押
在建工程					181,760,197.98	100,171,587.77	设备抵押	设备抵押
无形资产					201,978,001.80	155,410,850.97	借款抵押	借款抵押
交易性金融资产					1,582,572.60	1,582,572.60	司法冻结	司法冻结
子公司净资产份额（本公司持有子公司深圳市中装云科技有限公司100%股权）					18,479,636.63	18,479,636.63	借款质押	借款质押
子公司净资产份额（本公司持有子公司深圳市嘉泽特投资有限公司100%股权）	65,997,472.54	65,997,472.54	司法冻结	司法冻结	89,097,133.68	89,097,133.68	司法冻结	司法冻结
其他应收款					79,465,988.07	79,465,988.07	诉讼划扣、法院代管款项	诉讼划扣、法院代管款项
合计	105,419,848.39	83,701,321.93			670,053,995.48	524,488,692.24		

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

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。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市科技园物业集团有限公司	子公司	物业管理及服务	20,600,000.00	387,045,242.05	38,939,299.86	541,784,570.88	-9,681,058.07	-9,717,447.99

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

详见上表。

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

面对复杂多变的宏观经济环境与行业转型挑战，公司在整固重整效果的基础上，以“夯实主业、创新驱动、提质增效”为核心战略导向，在聚焦物业管理服务主业的同时，开拓环境保护与资源循环再生产业，探索第二增长曲线；对内通过完善治理体系与狠抓人才与团队建设，力争实现高质量可持续发展。具体计划如下：

一、聚焦物业管理服务主业，打造科技园区全生命周期服务生态

公司将深耕科技园区物业管理细分领域，以“科技园区全生命周期、全方位管家服务”为核心定位，构建“园区管理+招商运营+政策赋能”三位一体的产业生态体系，为园区和入驻企业不仅提供基础的物业管理服务，还能通过产业引导、招商整合、政策赋能等工具，打造协同效应。公司将积极探索和努力加大新技术、新科技工具在园区场景的应用，提升服务智能化水平；以产业运营、招商整合为基础，协同政府和社会资源，搭建科创中心等具备政策引领和资源优势的特色园区，为企业提供从初创孵化到成熟发展的全生命周期赋能，努力成为行业领先的科技园区综合服务商。

二、开拓环境保护与资源循环再生产业，探索第二增长曲线

围绕国家“减量化、无害化、资源化”的环境保护与发展目标，公司将通过新业务开拓、战略并购、资源整合等方式，积极探索环境保护与资源循环再生业务的落地路径。重点围绕“资源化”方向，聚焦固废处理与资源再生利用等细分领域，推动业务从科技园区物业管理服务向资源化运营延伸，培育公司第二增长曲线，努力实现业务协同与可持续发展。

三、完善治理体系，释放管理红利

公司将持续优化治理体系与决策机制，强化财务管控能力与风险管理体系建设，苦练内功。公司将通过严肃规范投资决策机制、业务运营管理精细化、流程优化再造与成本控制等措施，提升内部控制质量与运营效率，降低管理成本，释放管理红利，增强公司投资与运营业务的风险识别和防范处置能力，提升核心竞争力。

四、狠抓人才与团队建设，保障战略落地和可持续发展

一切战略和方针的落实贯彻，都需要优秀的团队去执行落地。围绕科技园区物业管理主业与潜在的环保新能源重点拓展领域，公司将重塑“价值观与职业化”双优的人才团队体系，狠抓人才队伍建设，通过主动筛选和引进、完善人才梯队培养机制、优化激励考核体系、加强团队专业化、职业化能力建设等手段，从“选用育留”各维度入手，打造一支具备正向价值观、行业专业能力、高度职业化素养的核心团队，为公司战略落地与长期发展提供坚实人才保障。

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
2025年05月08日	公司会议室	网络平台线上交流	其他、机构、个人	线上参与公司2024年度网上业绩说明会的投资者	公司2024年度网上业绩说明会	详见2025年5月8日发布的《投资者关系活动记录表》

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

为加强公司市值管理，切实推动公司投资价值提升，增强投资者回报，维护投资者利益，根据《公司法》《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》等法律法规、规范性文件和《公司章程》等规定，公司于 2025 年 10 月制定《市值管理制度》。

十四、“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”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理、环境和社会

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》《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定，不断完善公司法人治理结构，健全内部控制体系，进一步实现规范运作。报告期内没有发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。公司整体运作规范、独立性强、信息披露规范，实际情况与中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求基本符合。

1、关于股东与股东会：公司严格按照《上市公司股东会规则》和《股东会议事规则》的规定和要求，规范股东会的召集、召开、表决程序，平等对待所有股东。

2、关于董事和董事会：报告期内，公司董事会按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定规范运作，认真履行《公司章程》和《董事会议事规则》规定的各项职权，执行股东会的决议，董事对公司履行了忠实义务和勤勉义务。公司董事会下设设计、提名、薪酬与考核和战略四个专门委员会，其成员组成结构合理，为董事会的决策提供了科学和专业的意见参考。董事会严格按照规定的程序和规范性要求召开会议、履行职责，保证公司决策的合法合规。

3、关于监事和监事会：报告期内，公司原监事会严格按照《公司法》和《公司章程》《监事会议事规则》的规定，规范监事会的召集、召开和表决，公司监事认真履行职责，诚信、勤勉、尽责地对公司财务以及董事、高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

公司于 2025 年 10 月 30 日召开的第五届董事会第三十二次会议审议通过了《关于修订〈公司章程〉和办理工商变更登记的议案》，该议案由 2025 年 11 月 18 日召开的 2025 年第三次临时股东会审议通过。根据《公司法》《关于新〈公司法〉配套制度规则实施相关过渡期安排》《上市公司章程指引（2025 年修订）》等相关规定，公司取消监事会、监事，由公司董事会审计委员会行使《公司法》规定的监事会职权。监事会取消后，公司《监事会议事规则》等监事会相关制度一并废止。

4、关于信息披露与透明度：公司严格按照《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》的要求，指定公司董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，并严格按照有关规定真实、准确、完整、及时地披露有关信息，确保公司所有股东能够以平等的机会获得信息。

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

公司自设立以来，严格按照《公司法》《证券法》等有关法律法规和《公司章程》的要求规范运作。报告期内，公司与控股股东、实际控制人在资产、人员、财务、机构、业务等方面均完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、资产独立情况

公司资产独立完整、权属清晰，拥有独立于控股股东、实际控制人的生产经营场所、财务系统、OA 系统、土地使用权、房屋所有权、专利、商标、计算机软件著作权等资产，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用或支配的情况。

2、人员独立情况

公司拥有自己独立的人事管理部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，与公司控股股东、实际控制人的相关管理体系完全分离。公司的董事、总裁及其他高级管理人员均通过合法程序选举产生，不存在控股股东、其他任何部门、单位或人士违反《公司章程》规定干预公司人事任免的情况。公司总裁、副总裁、财务总监和董事会秘书等高级管理人员

员没有在控股股东、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，也没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。公司的财务人员也没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、财务独立情况

公司设有独立的财务部门，建立了独立、健全、规范的会计核算体系和财务管理制度，独立做出财务决策。现有财务人员均专职在公司工作，未在股东单位及其他企业任职。公司及各下属子公司均独立在银行开立账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。

4、机构独立情况

公司机构独立完整，内部经营管理机构健全规范，独立行使经营管理职权，与控股股东及实控人不存在机构混同情形。

5、业务独立情况

公司拥有独立完整的业务体系，能够做到独立经营、独立决策、独立承担责任与风险，公司的业务完全独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争关系或者显失公平的关联交易，未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、董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
龙吉生	男	60	董事长	现任	2026年01月22日	2029年01月21日	0	0	0	0	0	不适用
龙韵致	女	35	董事	现任	2026年01月22日	2029年01月21日	0	0	0	0	0	不适用
庄展鑫	男	38	董事	现任	2026年01月22日	2029年01月21日	0	0	0	0	0	不适用
张兴亮	男	51	独立董事	现任	2026年01月22日	2029年01月21日	0	0	0	0	0	不适用
刘志勇	男	52	独立董事	现任	2026年01月22日	2029年01月21日	0	0	0	0	0	不适用
石亮	男	44	总裁	现任	2026年01月22日	2029年01月21日	0	0	0	0	0	不适用

					日	日						
赵昭	女	41	财务总监	现任	2026 年 01 月 22 日	2029 年 01 月 21 日	0	0	0	0	0	不适用
贺琳	女	47	董事会 秘书	现任	2026 年 01 月 22 日	2029 年 01 月 21 日	0	0	0	0	0	不适用
庄小红	女	59	原董事 长	离任	2024 年 05 月 23 日	2026 年 01 月 22 日	176,057 ,928	0	76,644 ,730	0	99,413 ,198	司法 拍卖
庄展诺	男	40	原董 事、总 裁	离任	2024 年 05 月 23 日	2025 年 05 月 20 日	73,009, 350	0	21,049 ,880	0	51,959 ,470	司法 拍卖
庄绪初	男	56	原董事	离任	2025 年 05 月 20 日	2026 年 01 月 22 日	0	0	0	0	0	不适用
赵海峰	男	47	原董 事、副 总裁	离任	2024 年 05 月 23 日	2026 年 01 月 22 日	1,844,0 00	0	0	0	1,844, 000	不适用
黄泽民	男	56	原独立 董事	离任	2024 年 05 月 23 日	2026 年 01 月 22 日	0	0	0	0	0	不适用
陈贤凯	男	40	原独立 董事	离任	2024 年 05 月 23 日	2026 年 01 月 22 日	0	0	0	0	0	不适用
庄绪初	男	56	原总裁	离任	2025 年 04 月 25 日	2026 年 01 月 22 日	0	0	0	0	0	不适用
庄梁	男	31	原副总 裁、董 事会秘 书	离任	2024 年 05 月 23 日	2026 年 01 月 22 日	461,600	0	0	0	461,60 0	不适用
何应胜	男	42	原副总 裁、财 务总监	离任	2024 年 05 月 23 日	2026 年 01 月 22 日	501,100	0	0	0	501,10 0	不适用
合计	--	--	--	--	--	--	251,873 ,978	0	97,694 ,610	0	154,17 9,368	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

(1) 2025 年 4 月 14 日，庄展诺先生因个人原因不再适合担任公司第五届董事会董事长，向公司董事会申请辞去公司第五届董事会董事长和总裁职务，同时，一并辞去董事会战略委员会召集人和委员职务。2025 年 4 月 16 日，公司召开第五届董事会第二十一次会议，审议通过《关于选举公司第五届董事会董事长的议案》，会议选举庄小红女士为公司董事长，聘任庄绪初先生为公司总裁。

(2) 2025 年 5 月 20 日，公司召开 2024 年度股东大会，审议通过《关于选举公司第五届董事会非独立董事的议案》，因公司非独立董事庄展诺先生辞职导致公司董事会成员少于 5 人，根据《公司法》《公司章程》《董事会议事规则》规定进行董事会换届选举，会议选举庄绪初先生成为公司第五届董事会的非独立董事及战略委员会召集人。

(3) 2025 年 11 月 18 日，公司召开 2025 年第三次临时股东会，审议通过《关于修订〈公司章程〉和办理工商变更登记的议案》，公司取消监事会，因此赵海荣女士、叶剑兴先生、张小龙先生不再担任公司监事。

(4) 2026 年 1 月 5 日和 2026 年 1 月 22 日，公司召开第五届董事会第三十三次会议、2026 年第一次临时股东会，审议通过《关于换届选举公司第六届董事会非独立董事的议案》《关于换届选举公司第六届董事会独立董事的议案》，完成公司第六届董事会换届选举工作。选举产生第六届董事会非独立董事龙吉生先生、龙韵致女士、庄展鑫先生；独立董事张兴亮先生、刘志勇先生。2026 年 1 月 22 日召开第六届董事会第一次会议，审议通过《关于选举公司第六届董事会董事长的议案》《关于聘任公司总裁的议案》《关于聘任公司财务总监的议案》《关于聘任公司董事会秘书的议案》，选举龙吉生先生为董事长，聘任石亮先生为总裁，聘任赵昭女士为财务总监，聘任贺琳女士为董事会秘书。

公司第五届董事会非独立董事庄小红女士、庄绪初先生、赵海峰先生，独立董事黄泽民先生、陈贤凯先生，自第六届董事会选举产生之日起任期届满离任，不再担任公司董事、独立董事及董事会各专门委员会委员。第五届高级管理人员庄绪初先生、赵海峰先生、何应胜先生、庄梁先生任期届满离任。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
龙吉生	董事长	被选举	2026 年 01 月 22 日	换届
龙韵致	董事	被选举	2026 年 01 月 22 日	换届
庄展鑫	董事	被选举	2026 年 01 月 22 日	换届
张兴亮	独立董事	被选举	2026 年 01 月 22 日	换届
刘志勇	独立董事	被选举	2026 年 01 月 22 日	换届
石亮	总裁	聘任	2026 年 01 月 22 日	换届
赵昭	财务总监	聘任	2026 年 01 月 22 日	换届
贺琳	董事会秘书	聘任	2026 年 01 月 22 日	换届
庄展诺	董事	离任	2025 年 05 月 20 日	个人原因
庄展诺	总裁	离任	2025 年 04 月 16 日	个人原因
庄小红	董事长	离任	2026 年 01 月 22 日	换届
庄绪初	董事、总裁	离任	2026 年 01 月 22 日	换届
赵海峰	董事、副总裁	离任	2026 年 01 月 22 日	换届
黄泽民	独立董事	离任	2026 年 01 月 22 日	换届
陈贤凯	独立董事	离任	2026 年 01 月 22 日	换届
何应胜	副总裁兼财务总监	离任	2026 年 01 月 22 日	换届
庄梁	副总裁兼董事会秘书	离任	2026 年 01 月 22 日	换届

2、任职情况

公司现任董事、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

(一) 董事会成员

龙吉生先生，1966 年 11 月生，中国国籍，拥有日本永久居留权。日本东京农工大学生物生产学博士、中欧国际商学院 EMBA，教授级高级工程师。1994 年至 2008 年就职于日本技术开发株式会社环境设施部，先后担任主任、课长、部长；2004 年至 2008 年兼任上海日技环境技术咨询有限公司董事长；2008 年 12 月创立上海康恒环境股份有限公司（曾用名：上海康恒环境工程有限公司；以下简称：康恒环境），至 2013 年 8 月任康恒环境执行董事；2013 年 8 月至今任康恒环境董事长、2014 年 10 月起至今任康恒环境首席执行官、2022 年 4 月起至今兼任康恒环境总经理；2024 年 11 月至今任上海恒涔企业管理咨询有限公司董事、经理及财务负责人。2026 年 1 月至今担任本公司董事长。

龙吉生先生是享受国务院特殊津贴专家、2017 年上海市领军人才、国家发展改革委 PPP 专家、国家财政部 PPP 专家、国家城乡建设部可持续发展与资源环境专家委员会委员、住建部科学技术委员会城市环境卫生专业委员会委员、中国城市环境卫生协会副会长、国际固体废物协会成员。2012 年至 2025 年，先后荣获国务院“国家科学技术进步二等奖”、

国家教育部“科学技术进步奖一等奖”、华夏建设科学技术奖励委员会“华夏建设科学技术奖一等奖”、国家科学技术部“科技创业领军人才”、中国循环经济协会“科学技术奖一等奖”。

龙韵致女士，1991年6月生，中国国籍，拥有日本永久居留权，INSEAD 欧洲工商管理学院 MBA。曾任普华永道（日本）咨询公司 M&A 部门高级咨询顾问、上海医药（香港）投资有限公司投资高级经理；现任上海康恒环境股份有限公司财资中心副总经理、国际财经中心副总经理。2026年1月至今担任本公司董事。

庄展鑫先生，1988年2月生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。现任中装置地投资（深圳）有限公司总经理，深圳周和庄置业有限公司董事兼总经理，深圳极数充物联技术有限公司董事，东莞中装科技产业有限责任公司总经理兼董事，深圳市禀证环境信息科技有限公司董事。2026年1月至今担任本公司董事。

张兴亮先生，1975年12月生，博士学历，中国国籍，无境外永久居留权，教授。1997年8月至2004年8月，先后任江苏海洋大学经济管理系科员、副主任科员；2006年7月至2017年6月，先后任嘉兴大学商学院讲师、副教授；2017年7月至今，先后任南京审计大学会计学院副教授、教授；2022年7月至今，任南通泰禾化工股份有限公司独立董事；2023年10月至今，担任浙江隆源装备科技股份有限公司独立董事。2026年1月至今担任本公司独立董事。

刘志勇先生，1974年6月生，硕士研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权。曾任山东省某检察院检察员，北京市中伦律师事务所律师、合伙人，上海惊破天资产管理有限公司执行董事，山东省领创环保能源有限公司监事，上海凡森璞瑞新材料股份有限公司董事，随州鑫星新材料有限公司监事。现任挖金客董事、董事会秘书、副总经理；兼任济南上华科技有限公司监事，济南泰华科技咨询有限公司监事，山铭影业（山东）有限公司监事，济南上华环境技术有限公司监事，尚水环保设备科技（济南）有限公司监事，苏州市新广益电子股份有限公司独立董事，北京汇元网科技股份有限公司独立董事。2026年1月至今担任本公司独立董事。

（二）高级管理人员

石亮先生，1982年10月生，硕士研究生学历，高级经济师，中国国籍，无境外永久居留权。曾任赢创德固赛（中国）投资有限公司大中华区并购投资经理、上海医药集团股份有限公司高级投资经理、萨格摩尔投资集团董事及投资总监、武汉东湖高新股权投资管理有限公司总经理等职务。2021年7月，加入上海康恒环境股份有限公司，历任资产资本部总经理、国际财经中心总经理、风控负责人。2026年1月至今担任本公司总裁。石亮先生持有中国证券投资基金业协会证书，是美国注册金融分析师（CFA）三级候选人，上海市科学与技术委员会投资专家。

赵昭女士，1985年8月生，硕士研究生学历，会计师，中国国籍，无境外永久居留权。曾任安永华明会计师事务所高级审计员、协鑫（集团）控股有限公司财务共享中心业务总监，2021年7月加入上海康恒环境股份有限公司，历任财资中心总经理助理、共享服务部经理。2026年1月至今担任本公司财务总监。赵昭女士拥有美国注册管理会计师（CMA）、澳大利亚注册会计师资格、上海证券交易所董事会秘书任职资格。

贺琳女士，1979年4月生，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权。2013年1月加入上海康恒环境股份有限公司，历任康恒环境总裁办主任、资产资本部副总经理、财资中心总经理助理、资产管理部经理等职务。2026年1月至今担任本公司董事会秘书。贺琳女士拥有上海证券交易所董事会秘书资格证书、深圳证券交易所董事会秘书资格证书。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

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
龙吉生	上海恒涔企业管理咨询有限公司	董事、经理、财务负责人	2024年11月26日	--	否
在股东单位任职情况的说明	不适用				

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	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否

		的职务			领取报酬津贴
龙吉生	上海康恒环境股份有限公司	董事长、CEO	2017年12月19日	--	是
龙吉生	上海恒岫企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2025年12月04日	--	否
龙吉生	上海恒愔企业管理咨询有限公司	董事、经理	2025年06月10日	--	否
龙吉生	上海康莘企业管理有限公司	执行董事兼总经理	2017年08月14日	--	否
龙吉生	上海康苒企业管理有限公司	执行董事兼总经理	2017年04月27日	--	否
龙吉生	上海康恒环境股份有限公司北京分公司	负责人	2015年04月01日	--	否
龙吉生	上海康吉投资管理有限公司	执行董事兼总经理	2014年10月14日	--	否
龙吉生	海南康恒环境投资有限公司	董事长兼总经理	2022年04月14日	--	否
龙吉生	西丰康恒环境能源有限公司	执行董事	2016年10月14日	--	否
龙吉生	康恒国际有限公司	董事	2019年04月29日	--	否
龙吉生	康恒控股有限公司	董事	2022年06月10日	--	否
龙吉生	康恒马来西亚控股有限公司	董事	2022年07月08日	--	否
龙吉生	康恒印度尼西亚控股有限公司	董事	2022年07月19日	--	否
龙吉生	SUS Selangor Holding Sdn. Bhd.	董事	2022年07月20日	--	否
龙吉生	康恒中亚控股有限公司	董事	2022年08月09日	--	否
龙吉生	SUS VIETNAM HOLDING PTE. LTD.	董事	2023年05月30日	--	否
龙吉生	康恒泰国控股有限公司	董事	2023年11月10日	--	否
龙吉生	Harmony Future Limited	董事	2025年09月30日	--	否
龙吉生	康恒卡州控股有限公司	董事	2025年02月28日	--	否
龙吉生	康恒撒州控股有限公司	董事	2025年03月04日	--	否
龙吉生	康恒吉扎克控股有限公司	董事	2025年07月02日	--	否
龙吉生	SUS Middle East Holding Limited	董事	2025年09月29日	--	否
龙吉生	上海康标投资管理有限公司	执行董事兼总经理	2015年10月14日	--	否
龙吉生	上海康驭投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2012年07月13日	--	否
龙吉生	上海康典企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2021年10月09日	--	否
龙吉生	上海康祺企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2023年07月12日	--	否
龙吉生	上海康洱企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2023年03月08日	--	否
龙吉生	上海康致企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2021年01月05日	--	否
龙吉生	上海康观企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2019年09月09日	--	否
龙吉生	上海康甄企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2023年04月06日	--	否
龙吉生	上海康葵企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2023年04月04日	--	否

龙吉生	上海康德投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2015年10月29日	--	否
龙吉生	上海康莽企业管理咨询公司（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2020年07月13日	--	否
龙吉生	上海为泰科技事务所	法定代表人/投资人	2008年05月26日	--	否
龙吉生	上海泰造科技中心	法定代表人	2018年07月20日	--	否
龙吉生	上海润焯环保科技有限公司	监事	2016年05月31日	--	否
龙吉生	恒泽投资控股有限公司	董事	2024年10月10日	--	否
龙韵致	上海康恒环境股份有限公司	财资中心副总经理、国际财经中心副总经理	2025年03月01日	--	是
庄展鑫	中装置地投资（深圳）有限公司	董事长、总经理	2019年04月12日	--	否
庄展鑫	深圳周和庄置业有限公司	董事兼总经理	2019年11月12日	--	否
庄展鑫	深圳极数充物联技术有限公司	董事	2022年08月30日	--	否
庄展鑫	东莞中装科技产业有限责任公司	执行董事、经理兼财务负责人	2011年01月11日	--	否
庄展鑫	深圳市禀证环境信息科技有限公司	董事	2021年01月07日	--	否
张兴亮	南京审计大学	教授	2020年01月01日	--	是
张兴亮	南通泰禾化工股份有限公司	独立董事	2022年07月15日	2028年08月14日	是
张兴亮	浙江隆源装备科技股份有限公司	独立董事	2023年10月13日	2026年10月12日	是
刘志勇	苏州市新广益电子股份有限公司	独立董事	2022年08月01日	2028年02月29日	是
刘志勇	北京挖金客信息科技股份有限公司	董事、董事会秘书、副总经理	2015年07月03日	2027年08月29日	是
刘志勇	济南上华科技有限公司	监事	2016年03月25日	--	否
刘志勇	济南泰华科技咨询有限公司	监事	2018年05月01日	--	否
刘志勇	山铭影业(山东)有限公司	监事	2019年09月30日	--	否
刘志勇	济南上华环境技术有限公司	监事	2019年12月12日	--	否
刘志勇	尚水环保设备科技（济南）有限公司	监事	2022年05月18日	--	否
石亮	中海康环保科技股份有限公司	董事	2021年10月20日	--	否
石亮	青岛康洁环境发展股份有限公司	董事	2023年01月04日	2026年01月27日	否
石亮	宜宾康润环保发电有限公司	董事	2023年11月27日	--	否
石亮	汾阳中科渊昌再生能源有限公司	董事	2023年01月26日	--	否
石亮	烟台康润环保能源有限公司	董事	2023年03月31日	--	否
石亮	海南康恒环境投资有限公司	董事	2024年04月14日	--	否
石亮	康恒控股有限公司	董事	2022年06月10日	--	否
石亮	康恒马来西亚控股有限公司	董事	2022年07月08日	--	否
石亮	康恒印度尼西亚控股有	董事	2022年07月19日	--	否

	限公司				
石亮	SUS VIETNAM HOLDING PTE. LTD.	董事	2023 年 05 月 30 日	--	否
石亮	Ninh Binh SUS Green Energy Joint Stock Company	董事	2023 年 08 月 31 日	--	否
石亮	康恒泰国控股有限公司	董事	2023 年 11 月 10 日	--	否
石亮	Tam Sinh Nghia Investment Development Joint Stock Company	董事	2024 年 11 月 28 日	--	否
石亮	康恒卡州控股有限公司	董事	2025 年 02 月 28 日	--	否
石亮	康恒撒州控股有限公司	董事	2025 年 03 月 04 日	--	否
石亮	SUS Public Sdn. Bhd.	董事	2025 年 06 月 25 日	--	否
石亮	康恒吉扎克控股有限公司	董事	2025 年 07 月 02 日	--	否
石亮	SUS Middle East Holding Limited	董事	2025 年 09 月 29 日	--	否
石亮	An Duong Environment and Waste Processing Joint Stock Company	董事	2025 年 07 月 20 日	--	否
赵昭	珠海信环环保有限公司	监事	2024 年 04 月 28 日	--	否
赵昭	珠海康恒再生能源有限公司	监事	2024 年 04 月 28 日	--	否
赵昭	三穗康恒再生能源有限公司	监事	2024 年 06 月 17 日	--	否
贺琳	上海康昶企业管理有限公司	执行董事、总经理、法人	2024 年 05 月 10 日	2025 年 12 月 30 日	否
贺琳	南宁康恒环境科技有限公司	监事	2020 年 12 月 28 日	--	否
贺琳	榆树市鸿大环保电力有限公司	监事	2024 年 04 月 17 日	--	否
贺琳	太原康恒再生能源有限公司	监事	2024 年 06 月 28 日	--	否
贺琳	香河康恒再生能源有限公司	监事	2024 年 06 月 21 日	--	否
贺琳	朝阳康恒再生能源有限公司	监事	2024 年 05 月 29 日	2026 年 03 月 27 日	否

公司现任及报告期内离任董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

中国证券监督管理委员会深圳监管局于 2025 年 4 月 18 日下发了《行政处罚决定书》（[2025]2 号）、《市场禁入决定书》（[2022]1 号），对公司时任董事兼总裁庄展诺给予警告，处以 400 万元罚款，并采取 3 年证券市场禁入措施。

深圳证券交易所于 2025 年 4 月 18 日下发了《关于对深圳市中装建设集团股份有限公司及相关当事人给予公开认定等纪律处分的决定》（深证上〔2025〕358 号），对公司实际控制人、时任董事长、时任总裁庄展诺给予公开认定三年不适合担任上市公司董事、监事、高级管理人员的处分，对公司财务总监何应胜给予通报批评的处分。

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

根据《公司章程》和《董事和高级管理人员薪酬管理制度》等规定，公司董事的薪酬经董事会同意后，提交股东大会审议通过后实施；公司高级管理人员的薪酬报董事会批准。公司董事、高级管理人员的报酬根据所担任公司内部职务，按照《董事和高级管理人员薪酬管理制度》的规定，以经营绩效、工作能力和岗位职级等为依据考核确定并发放。未在公司担任工作职务的董事，不在公司领取薪酬。独立董事津贴按公司股东会审议通过的方案发放。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

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
庄展诺	男	40	董事、总裁	离任	45.6	否
庄小红	女	59	董事长	离任	30	否
庄绪初	男	56	董事、总裁	离任	87.9	否
赵海峰	男	47	董事、副总裁	离任	80	否
黄泽民	男	56	独立董事	离任	8	否
陈贤凯	男	40	独立董事	离任	8	否
赵海荣	女	55	监事会主席	离任	44	否
叶剑兴	男	40	职工代表监事	离任	35.8	否
张小龙	男	38	监事	离任	23.3	否
何应胜	男	42	副总裁、财务总监	离任	68	否
庄梁	男	31	副总裁、董事会秘书	离任	57	否
合计	--	--	--	--	487.6	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	按照其在工作担任职务，根据《董事和高级管理人员薪酬管理制度》的规定，以经营绩效、工作能力和岗位职级等为依据考核确定并发放。 报告期内董事及高级管理人员的实际薪酬为固定薪酬，无绩效薪酬。2024年，因交通银行股份有限公司提出诉前财产保全申请，深圳市福田区人民法院对公司采取了财产保全措施，冻结公司名下的五个银行账户，继而公司职工工资发放进入了非正常支付状态，经营也面临极大的不确定性。鉴于公司的绩效管理已不具备客观考核条件，2024年6月起公司取消薪酬结构中的年度浮动绩效，月度薪酬发放标准统一调整为年薪标准/12个月，以维护公司员工稳定，推进公司正常运转、尽快走出困境。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	独立董事按照股东会审议通过方案发放；在公司担任工作职务的董事、高级管理人员依据公司绩效考核规定获得相应的薪酬；未在公司担任工作职务的董事，不在公司领取薪酬。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	无
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

其他情况说明

适用 不适用

五、报告期内董事履行职责的情况

1、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（含1次出资人组会议）
庄小红	17	12	5	0	0	否	5
庄展诺	9	7	2	0	0	否	5

庄绪初	8	6	2	0	0	否	5
赵海峰	17	12	5	0	0	否	5
黄泽民	17	5	12	0	0	否	5
陈贤凯	17	5	12	0	0	否	5

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。

2、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。

3、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

报告期内，公司全体董事勤勉尽责，严格按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定以及《公司章程》《董事会议事规则》等制度开展工作，高度关注公司规范运作和经营情况。根据公司的实际情况，对提交董事会审议的事项进行认真审核，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。

六、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）
第五届董事会战略委员会	庄展诺、陈贤凯、赵海峰	1	2025年04月13日	《关于公司2025年度战略规划的议案》	战略委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，一致通过相关议案。		无
第五届董事会审计委员会	黄泽民、庄小红、陈贤凯	5	2025年04月13日	1、审议《关于公司<2024年度报告及其摘要>的议案》；2、审议《关于公司<2024年度内部控制评价报告>的议案》；3、审议《关于公司<2024年度募集资金存放与使用情况的专项报告>的议案》；4、审议《关于审议<公司2024年度内部审计工作报告>的议	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过相关议案。		无

				案》；5、审议《关于审议<内审部 2024 年各季度工作报告>的议案》；6、审议《关于审议<内审部 2024 年度工作计划>的议案》；7、审议《关于 2024 年度计提资产减值准备的议案》；8、审议《关于聘任 2025 年度审计机构的议案》。			
			2025 年 04 月 24 日	审议《关于公司<2025 年一季度报告>的议案》			无
			2025 年 06 月 27 日	《关于 2017-2021 年度财务报表更正事项的专项说明的议案》审议			无
			2025 年 08 月 17 日	1、审议《关于审议<公司 2025 年半年度报告及其摘要>的议案》；2、审议《关于 2025 年半年度计提资产减值准备的议案》；3、审议《关于审议<内审部 2025 年第一季度和第二季度工作报告>的议案》。			无
			2025 年 10 月 24 日	1、审议《关于公司<2025 年第三季度报告>的议案》；2、审议《关于审议<内审部 2025 年第三季度工作报告>的议案》。			无
第五届董事会薪酬与考核委员会	黄泽民、陈贤凯、赵海峰	1	2025 年 04 月 13 日	审议《关于确认公司 2024 年度董事、监事、高级管理人员薪酬的议案》	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，经过充分沟通讨论，一致通过议案。		无
第五届董事会提名委员会	陈贤凯、黄泽民、赵海峰	1	2025 年 04 月 20 日	审议《关于选举公司第五届董事会非独立董事的议案》	提名委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规		无

					则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。		
--	--	--	--	--	--------------------------------	--	--

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、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）	197
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	4,472
报告期末在职员工的数量合计（人）	4,669
当期领取薪酬员工总人数（人）	4,669
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	36
销售人员	44
技术人员	3,284
财务人员	88
行政人员	1,217
合计	4,669
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	28
本科	324
大专	465
中专及以下	3,852
合计	4,669

2、薪酬政策

员工薪酬按照公司《薪酬管理制度》《绩效考核管理制度》等规章制度执行。2024年，因交通银行股份有限公司提出诉前财产保全申请，深圳市福田区人民法院对公司采取了财产保全措施，冻结公司名下的五个银行账户，继而公司职工工资发放进入了非正常支付状态，经营也面临极大的不确定性。鉴于公司的绩效管理已不具备客观考核条件，2024年6月起公司取消薪酬结构中的年度浮动绩效，月度薪酬发放标准统一调整为年薪标准/12个月，以确保公司员工的稳定性，有序推进公司运转，尽快走出困境。因此，2025年员工的实际薪酬为固定薪酬，无绩效薪酬。

3、培训计划

公司重视员工的培训，建立了完善的培训体系。公司以战略指导思想和经营指导思想为规范准则，以入职培训、岗位技能培训、经营理念培训为重点，以素质和能力建设为核心，逐步形成与企业发展相适应、符合员工成长规律的多层次、分类别、多形式、重实效、充满活力的培训格局。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	2,938,608.00
劳务外包支付的报酬总额（元）	55,546,537.47

九、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

公司通过《公司章程》制定利润分配原则、分配方式、现金分红条件和股票股利分配的条件等。公司制定《未来三年（2023-2025年）股东回报规划》，对规划期间的利润分配形式、利润分配时间间隔、现金分红的条件和比例、股票股利分配条件等做了规划，并约定规划制定周期及决策机制。

经公司 2024 年度股东大会审议通过，鉴于 2024 年期末公司未分配利润为负，2024 年度公司利润分配方案为：不派发现金红利，不派送红股，不以资本公积金转增股本。

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：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	报告期内，公司未对现金分红政策进行调整或变更

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、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。

十一、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

为加强公司内部控制，促进公司规范运作和健康发展，保护股东合法权益，公司根据《公司法》《证券法》等法律法规规定，建立健全公司内部控制制度体系，并得到有效执行。

报告期内，公司严格按照法律法规及外部监管要求，结合公司实际情况，持续完善内控制度建设，强化内部审计监督。通过提高合规经营意识、董事会及关键岗位的内控意识和责任，确保内部控制制度得到有效执行，切实提升公司规范运作水平，促进公司健康可持续发展。报告期内，公司有效实施各项内部控制措施，内部控制体系运行良好。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、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
无	无	无	无	无	无	无

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、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	2026 年 04 月 23 日	
内部控制评价报告全文披露索引	《2025 年度内部控制评价报告》详见巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)	
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	重大缺陷：控制环境无效；公司董事、监事、高级管理人员舞弊且给公司造成重大损失或不利影响；已经发现并报告给管理层的财务报告内部控制重大缺陷在经过合理时间后，未得到整改；发现存在重大会计差错，公司对已披露的财务报告进行更正；注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，但公司内部控制运行中未能发现该错报；审计委员会和内部审计部门对公司财务报告内部控制监督无效。其他可能影响报表使用者正确判断的缺陷。 重要缺陷：未依照企业会计准则选择	重大缺陷认定标准：公司经营活动严重违反国家法律法规，受到监管机构或省级以上政府部门处罚；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效；媒体负面新闻频频曝光，对公司声誉造成重大损害，且难以恢复；内部控制重大缺陷或重要缺陷未得到整改。 重要缺陷认定标准：公司经营活动违反国家法律法规，受到省级以下政府部门处罚；重要业务制度或系统存在缺陷；媒体出现负面新闻，波及局部区域；内部控制重要缺陷未得到整改。 一般缺陷认定标准：决策程序效率不

	和应用会计政策；未建立反舞弊程序和控制措施；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；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。 一般缺陷：除重大缺陷、重要缺陷之外的其他财务报告内部控制缺陷。	高，影响公司生产经营；一般业务制度或系统存在缺陷；内部控制一般缺陷未得到整改；不属于重大、重要缺陷的其他非财务报告内部控制缺陷。
定量标准	内部控制缺陷导致与资产管理相关的财务报告错报，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 3%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额的 3%但小于 5%，则认定为重要缺陷；如果超过资产总额的 5%，则认定为重大缺陷。 内部控制缺陷导致与营业收入相关的财务报告错报，以营业收入总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入总额的 3%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入总额的 3%但小于 5%，则认定为重要缺陷；如果超过营业收入总额的 5%，则认定为重大缺陷。 内部控制缺陷导致与净利润相关的财务报告错报，以净利润总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于净利润总额的 3%，则认定为一般缺陷；如果超过净利润总额的 3%但小于 5%，则认定为重要缺陷；如果超过净利润总额的 5%，则认定为重大缺陷。	重大缺陷：内部控制缺陷导致公司直接财产损失超过 5000 万元； 重要缺陷：内部控制缺陷导致公司直接财产损失超过 1000 万元但未超过 5000 万元； 一般缺陷：内部控制缺陷导致公司直接财产损失未超过 1000 万元。
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，深圳市中装建设集团股份有限公司于 2025 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	2026 年 04 月 23 日
内部控制审计报告全文披露索引	《内部控制审计报告》详见巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
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

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

导致内部控制非标准审计意见的问题成因、整改进展等情况说明：

上年度中装建设存在可能导致对其持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，2025 年 12 月 30 日重整计划已执行完毕，中装建设持续经营相关的重大不确定性已消除。

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

十六、社会责任情况

1、投资人权益保护

公司根据《公司法》与其他有关法律法规，建立了以《公司章程》为基础的较为完善的公司治理结构。报告期内，公司不断深化改良内部控制制度，完善符合现代企业管理要求的管理结构。公司设有股东会、董事会、经理层与职能部门，董事会下，设立了审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，各委员会按规定履行职责，保障公司运转；在董事会、股东会方面，公司制定了召集、召开和议事相关制度，确保披露信息的真实、准确、完整与及时。

此外，公司设立了证券部，以加强投资者关系管理，通过互动易平台、电话咨询、电子邮件、沟通交流会、业绩说明会等多种方式增加与投资者的沟通渠道，保护投资者的知情权。公司具备完善的利润分配程序，历年来分红情况符合《公司章程》规定，妥善保证了投资者的利益。

2、职工权益保护

公司始终坚持“以人为本”，尊重和员工的自身利益。根据《劳动法》等相关法律规定，公司建立了完善的人力制度。员工享有公司缴纳的完备的社会保险，拥有国家规定的各项合法权益；绩效考核与培训方面，信息公开、竞争公平，选人用人与奖励制度完善。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

无。

第五节 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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	上海恒涔企业管理咨询有限公司、龙吉生	关于保证上市公司独立性的承诺	“本次权益变动完成后，承诺人将按照有关法律、法规、规范性文件的要求，与上市公司在人员、资产、业务、机构、财务方面保持独立，不从事任何影响上市公司人员独立、资产独立完整、业务独立、机构独立、财务独立的行为，不对上市公司的经营决策进行不正当干预，不损害上市公司及其他股东的利益。若违反上述承诺给上市公司及其他股东造成损失，承诺人将依法承担赔偿责任。”	2025 年 12 月 31 日	上海恒涔企业管理咨询有限公司作为控股股东、龙吉生作为实际控制人期间	正常履行中
	上海恒涔企业管理咨询有限公司、龙吉生	关于避免同业竞争方面的承诺	“1、在控制上市公司期间，承诺人保证不利用自身对上市公司的主要股东身份从事或参与从事有损上市公司及其股东利益的行为。 2、在控制上市公司期间，承诺人将采取有效措施，并促使承诺人及控制的企业采取有效措施，避免新增对上市公司构成重大不利影响的与上市公司主营业务存在实质同业竞争的业务。 3、若违反上述承诺给上市公司及其他股东造成损失，承诺人将依法承担赔偿责任。”	2025 年 12 月 31 日	上海恒涔企业管理咨询有限公司作为控股股东、龙吉生作为实际控制人期间	正常履行中
	上海恒涔企业管理咨询有限公司、龙吉生	规范未来可能发生的关联交易的承诺	“1、承诺人及其控制的其他企业将尽量减少与上市公司之间发生的非必要关联交易，对于与上市公司经营活动相关的且无法避免的关联交易，承诺人及其控制的其他企业将严格遵循关联交易有关的法律法规及规范性文件以及上市公司内部制度中关于关	2025 年 12 月 31 日	上海恒涔企业管理咨询有限公司作为控股股东、龙吉生作为实际控制人期间	正常履行中

			<p>联交易的相关要求，履行关联交易决策程序。</p> <p>2、承诺人不会利用自身对上市公司的主要股东身份，谋求上市公司在业务经营等方面给予承诺人及其控制的其他企业优于独立第三方的条件或利益。关联交易按照公平的市场原则和正常的商业条件进行，保证关联交易价格的公允性，保证按照有关法律、法规、规章及规范性文件 and 公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。</p> <p>3、承诺人及其控制的其他企业保证不通过关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及其他股东的合法利益。</p> <p>4、若违反上述承诺给上市公司及其他股东造成损失，承诺人将依法承担赔偿责任。”</p>			
	上海恒涪企业管理咨询有限公司	关于股票限售的承诺	自根据本重整计划取得中装建设股份之日起 36 个月内，不得转让或委托他人管理其按照本重整计划直接或间接取得的中装建设股份。	2025 年 12 月 31 日	上海恒涪企业管理咨询有限公司自取得转增股票之日起三十六个月内	正常履行中
	庄小红	关于放弃表决权的承诺	<p>自中装建设资本公积转增的股票登记至上海恒涪名下之日起，承诺人不可撤销地放弃届时所持中装建设 97,500,000 股股份对应的表决权，亦不委托任何其他方行使前述权利。</p> <p>若因承诺人减持股份等原因，导致承诺人持有中装建设股份数量不足 97,500,000 股，承诺人不可撤销地放弃其所持剩余全部中装建设股份对应的表决权，亦不委托任何其他方行使前述权利。若前述减持股份（即，97,500,000 股与承诺人届时所持中装建设剩余股份数的差额）受让方为上市公司当前实际控制人及其控制的主体，则该等减持股份继续不享有对应的表决权，承诺人应确保受让方出具放弃相应受让股份表决权的承诺函。</p>	2025 年 12 月 30 日	庄小红作为公司股东期间	正常履行中
首次公开发行	庄小红、庄	股份减持承	本人作为持有中装建设 5%	2016 年	庄小红、庄展诺	正常履行

或再融资时所 作承诺	展诺	诺	<p>以上股份的股东，在股份锁定期满后，可根据需要以集中竞价交易、大宗交易、协议转让或其他合法的方式转让所持中装建设的部分股票。其中，锁定期满后两年内转让的股份不超过上市时本人所持中装建设股票数量的 50%，且转让价格不低于发行价（如遇除权、除息事项，则上述股票转让价格的计算方法按照证券交易所的有关规定作除权除息处理，下同）。本人在转让所持中装建设股票时，将在减持前 3 个交易日通过中装建设公告。本人将忠实履行承诺，且保证不会因控股地位、职务变更、离职等原因不遵守上述承诺。如本人未能履行上述承诺，则因未履行上述承诺而获得的收入归公司所有，本人还将在公司股东大会上公开说明未履行的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉。如果因未履行上述承诺给公司或者其他投资者造成损失的，本人自违约之日起将应得的现金分红及薪酬由中装建设直接用于执行未履行的承诺或用于赔偿因本人未履行承诺而给上市公司或投资者带来的损失，直至本人履行承诺或依法弥补完上市公司、投资者的损失为止。</p>	11 月 16 日	作为公司股东期间	中
	南京鼎润天成投资合伙企业（有限合伙）	股份减持承诺	<p>本企业作为持有中装建设 5% 以上股份的股东，在股份锁定期满后，可根据需要以集中竞价交易、大宗交易、协议转让或其他合法的方式转让所持中装建设的部分股票。其中，股份锁定期满后两年内，本企业转让的股份数不超过期满前直接持有的股份数的 50%，转让价格为届时市场价格。本企业在转让所持中装建设股票时，将在减持前 3 个交易日通过中装建设公告。本企业将忠实履行承诺，如本企业未能履行上述承诺，则因未履行上述承诺而获得的收入归公司所有，本企业</p>	2016 年 11 月 16 日	南京鼎润天成投资合伙企业（有限合伙）作为公司股东期间	正常履行中

			还将在公司股东大会上公开说明未履行的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉。如果因未履行上述承诺给公司或者其他投资者造成损失的，本企业自违约之日起将应得的现金分红由中装建设直接用于执行未履行的承诺或用于赔偿因本企业未履行承诺而给上市公司或投资者带来的损失，直至本企业履行承诺或依法弥补完上市公司、投资者的损失为止。”			
其他承诺	国民信托有限公司、深圳市投控东海投资有限公司、成都吉瑞泽雅企业管理合伙企业（有限合伙）、上海伯川管理咨询合伙企业（有限合伙）、炬信灿图（深圳）投资合伙企业（有限合伙）、陈建忠、张国锋	关于股票限售的承诺	国民信托有限公司、深圳市投控东海投资有限公司、成都吉瑞泽雅企业管理合伙企业（有限合伙）、上海伯川管理咨询合伙企业（有限合伙）、炬信灿图（深圳）投资合伙企业（有限合伙）、陈建忠、张国锋承诺自取得重整资本公积转增股票之日起十二个月内不转让或者委托他人管理其所持有的中装建设股票。	2025 年 11 月 18 日	自取得重整资本公积转增股票之日起十二个月内	正常履行中
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

3、公司涉及业绩承诺

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、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

1、新设子公司

名称	变更原因
杭州深科元环境工程有限公司	新设子公司
宁波深刻元科技环保有限公司	新设子公司
保定深科元物业服务有限公司	新设子公司
重庆深科元物业管理有限公司	新设子公司
宜宾深科元物业管理有限公司	新设子公司
无锡深科物业服务服务有限公司	新设子公司
阳江市深科园物业服务有限公司	新设子公司
珠海深科元物业服务有限公司	新设子公司
凉山州深科园物业管理有限公司	新设子公司

2、注销及出售子公司

名称	变更原因
----	------

深中科技园（中山）有限公司	于 2025 年 7 月注销
深圳市五柳田园物业管理有限公司	于 2025 年 7 月注销
广州中阳能源管理服务有限公司	于 2025 年 6 月出售
惠州中装智慧能源有限公司	于 2025 年 6 月出售

3、因执行《重整计划》导致的合并范围变动

报告期内，因《重整计划》安排，共有 25 家子公司作为偿债资源已完成剥离至信托计划，报告期末不再纳入公司合并报表合并范围。详情如下：

序号	名称	处置日
1	惠州市中装新材料有限公司	2025 年 12 月 30 日
2	深圳市中装市政园林工程有限公司	2025 年 12 月 30 日
3	深圳市中装新能源科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
4	深圳市中装城市运营服务有限公司	2025 年 12 月 30 日
5	深圳市中装智慧能源控股有限公司	2025 年 12 月 30 日
6	运城市中天翱翔风力发电有限公司	2025 年 12 月 30 日
7	闻喜县翱翔风力发电有限公司	2025 年 12 月 30 日
8	河南许鑫风电有限公司	2025 年 12 月 30 日
9	许昌许瑞风力发电有限公司	2025 年 12 月 30 日
10	深圳市中装智链供应链有限公司	2025 年 12 月 30 日
11	上海装连科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
12	中装国际控股有限公司	2025 年 12 月 30 日
13	中装国际工程管理有限公司	2025 年 12 月 30 日
14	深圳市中装科技幕墙工程有限公司	2025 年 12 月 30 日
15	深圳市中装纳米材料科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
16	深圳市中装智链科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
17	深圳市中装云科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
18	深圳市中装建工有限责任公司	2025 年 12 月 30 日
19	广东顺德宽原电子科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
20	广东昇云网络科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
21	惠州中装建筑科技发展有限公司	2025 年 12 月 30 日
22	湖南中装三湘电梯工程有限公司	2025 年 12 月 30 日
23	湖南中装三湘建筑科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
24	韶关市中装新能源科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
25	深圳市智兴建设工程有限公司	2025 年 12 月 30 日

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	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	190
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	高寄胜、刘珊珊
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4

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

公司聘任中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度公司内控审计机构，聘期为一年，2025 年度内控审计报酬为人民币 30 万元/年。

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

（一）破产重整基本情况

2024 年 5 月 24 日，公司收到东莞市铭尚贸易有限公司（以下简称“东莞铭尚”）发来的《通知书》，东莞铭尚以公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但具有重整价值为由，于 2024 年 5 月 24 日向深圳市中级人民法院（以下简称：深圳中院）申请对公司进行重整，并申请启动预重整程序。上述具体内容详见公司于 2024 年 5 月 25 日在《证券时报》《证券日报》《中国证券报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于被债权人申请重整及预重整的提示性公告》（公告编号：2024-049）。

2024 年 8 月 1 日，公司披露了《关于收到启动预重整及指定管理人决定书的公告》（公告编号：2024-084），公司于 2024 年 7 月 31 日收到深圳中院送达的（2024）粤 03 破申 547 号《广东省深圳市中级人民法院决定书》，深圳中院决定对被申请人中装建设进行预重整，并指定国浩律师（深圳）事务所担任中装建设预重整期间的管理人（以下简称“管理人”）。

2025 年 8 月 20 日和 2025 年 8 月 21 日披露了《关于法院裁定受理公司重整暨公司股票交易将被实施退市风险警示的公告》（公告编号：2025-091）和《关于收到法院决定书及指定重整管理人的公告》（公告编号：2025-097），深圳中院裁定受理东莞铭尚对公司的重整申请，并指定国浩律师（深圳）事务所担任中装建设重整期间的管理人。

2025 年 11 月 22 日，公司披露了《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划（草案）》（以下简称“《重整计划草案》”）、《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划（草案）之出资人权益调整方案》（以下简称“《重整计划草案之出资人权益调整方案》”）、《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划（草案）之经营方案》。

2025 年 12 月 16 日，中装建设第二次债权人会议及出资人组会议召开。截至表决期限届满，中装建设第二次债权人会议、出资人组会议分别表决通过了《重整计划草案》《重整计划草案之出资人权益调整方案》。具体内容详见公司于 2025 年 12 月 17 日披露的《关于第二次债权人会议召开情况的公告》（公告编号：2025-148）、《关于出资人组会议决议的公告》（公告编号：2025-149）。

2025 年 12 月 18 日，公司收到深圳中院送达的（2025）粤 03 破 652 号之一《民事裁定书》，深圳中院裁定批准《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划》，并终止公司重整程序。具体内容详见公司于 2025 年 12 月 19 日披露的《关于公司重整计划获法院裁定批准的公告》（公告编号：2025-150）。

2025 年 12 月 29 日，公司为执行《重整计划》转增的 989,864,007 股股票已全部转增完毕，登记至管理人开立的深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户。公司总股本由 960,135,993 股（不含 942,200 股库存股）增至 1,950,000,000 股（不含 942,200 股库存股），相关具体内容详见公司于 2025 年 12 月 30 日披露的《关于重整计划资本公积金转增股本事项进展暨公司股票复牌的提示性公告》（公告编号：2025-158）。

2025 年 12 月 29 日，《重整计划》已执行完毕，公司管理人出具了《关于〈深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划〉执行情况的监督报告》，广东华商律师事务所出具了《关于深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划执行完毕的法律意见书》，相关具体内容详见公司于 2025 年 12 月 31 日披露的《关于公司重整计划执行完毕的公告》（公告编号：2025-159）。

（二）重整计划的主要内容

1、公司以截至 2025 年 9 月 19 日中装建设总股本 960,135,993 股（不含 942,200 股库存股）为基数，按照每 10 股转增约 10.31 股的比例实施资本公积金转增股本，共计转增 989,864,007 股股票。转增完成后，中装建设的总股本增至 1,950,000,000 股（不含 942,200 股库存股）。前述转增股票中的 739,864,007 股用于引入重整投资人，重整投资人受让转增股票支付的现金对价将用于按照本重整计划清偿各类债务及支付破产费用等全部现金支出、补充重整后公司流动资金；另 250,000,000 股用于清偿中装建设债务。

对于《重整计划草案》“十四、其他事宜（五）偿债资源的提存及预留”规定的已提存/预留的用于清偿债务的股票如在中装建设重整计划获法院裁定批准之日起届满三年后仍未被受领的，用于清偿债务的股票后续由上市公司依照法律法规及证券监管部门的要求处理。

2、中装建设拟以债务清偿为目的，以非保留资产设立破产重整服务信托，信托机构作为受托人根据信托文件约定管理、运用及处分信托财产。自信托财产交付服务信托、底层资产完成重组交付之日起，该等资产对应的各项权利与义务随之转移，不再属于中装建设，与中装建设无关。服务信托设立后，信托受益权份额用于清偿中装建设的债务。

3、有财产担保债权（含建设工程优先债权）在担保财产或建设工程的市场价值范围内优先受偿，超过担保财产或建设工程市场价值的部分，按照普通债权受偿方案获得清偿。其中，有财产担保债权优先受偿部分由中装建设在重整计划获得法院裁定批准后以现金方式留债分期清偿；建设工程优先债权优先受偿部分在重整计划执行期限内以现金方式一次性全额清偿。

4、劳务债权通过现金、A 类信托受益权份额相结合的方式获得清偿：

（1）劳务债权按照法院裁定确认债权金额的 8% 获得现金清偿。

（2）劳务债权获得 8% 现金清偿金额后，剩余 92% 部分的每 1 元债权获得 1 份 A 类信托受益权份额（若所应获得的 A 类信托受益权份额出现小数位，则采用退一法，即去掉拟分配 A 类信托受益权份额数小数点右侧的数字）。每家劳务债权人受领的 A 类信托受益权份额对应的资产为中装建设对发包方就该笔劳务债权对应具体工程项目的应收类资产，在后续信托计划执行过程中，劳务债权人将就其债权对应的具体工程项目中装建设对发包方的应收类款项的回款或处置回收所得优先受偿。如该具体项目存在 2 笔及以上劳务债权的，该项目劳务债权人按照其劳务债权金额占该项目劳务债权总额的比例受偿。如劳务债权对应的具体项目回款已存放于该项目农民工工资专用账户等权属清晰的，账户内资金用于清偿该项目劳务债权。

劳务债权人按照上述方案获得 8% 现金清偿后，可以根据其债权对应的具体工程项目对发包方的应收类款项情况，选择：

（a）劳务债权人按照上述方案受领 A 类信托受益权份额，信托存续期间相应应收类款项回款或处置回收所得确定之后，劳务债权人未受偿的债权部分按照普通债权受偿方案获得清偿。

（b）鉴于中装建设对于发包方的应收类款项的回款或处置回收所得尚不确定，劳务债权人可要求就剩余 92% 尚未获得清偿的部分按照普通债权受偿方案获得清偿，不得再要求受领 A 类信托受益权份额及不得再就相应应收类款项回款或处置回收所得受偿。

劳务债权人就其债权对应的具体工程项目已无对发包方的应收类款项的，劳务债权人未受偿的债权部分按照普通债权受偿方案获得清偿。

以上情形中劳务债权人按照普通债权受偿方案获得现金清偿部分的受领主体为其债权对应的具体工程项目与公司签订了劳务专业分包合同的劳务公司，每家劳务公司仅能获得一次 50,315 元普通债权现金清偿。如若劳务班组、个人申报的债权最终被确认为劳务债权，其按照普通债权现金受偿部分应通过对应的具体工程项目与公司签订了劳务专业分包合同的劳务公司受领。如受领普通债权现金受偿部分的劳务公司存在 2 笔及以上劳务债权的（含劳务班组、个人），每笔劳务债权获得普通债权现金清偿金额按照其普通债权受偿的债权金额占该家劳务公司按照普通债权受偿的债权总额的比例受偿。

5、职工债权、税款债权、社保债权不作调整，由中装建设在重整计划执行期限内以现金方式一次性全额清偿。

6、普通债权通过现金、股票以及 B 类信托受益权份额相结合的方式获得清偿：

（1）每家普通债权人 50,315 元以下（含本数）的债权，在重整计划执行期限内，一次性现金清偿。

（2）每家普通债权人 50,315 元以上的部分，通过以下两种方式获得非现金清偿：

（a）58.45%的部分以中装建设出资人权益调整方案让渡的相应数量股票清偿，按照 8.98 元/股的价格向普通债权人进行清偿（若所应获得的股票数量出现小数位，则采用退一法，即去掉拟分配股票数量小数点右侧的数字），分配的股票数量最终以中登深圳分公司实际登记确认的数量为准。

（b）41.55%的部分以 B 类信托受益权份额清偿。中装建设将以非保留资产设立财产权信托，每家普通债权人 B 类信托受益权份额清偿部分，每 1 元普通债权可获得 1 份 B 类信托受益权份额（若所应获得的 B 类信托受益权份额出现小数位，则采用退一法，即去掉拟分配 B 类信托受益权份额数小数点右侧的数字）。

（三）重整计划的执行情况

根据中装建设提交的《重整计划执行情况报告》，且经管理人审查，中装建设重整计划已执行完毕，具体情况如下：

1、重整投资人根据重整计划应支付的受让股票的对价已支付完毕，应当由重整投资人受让的股票已划转至管理人账户

（1）重整投资人根据重整计划应支付的受让股票的对价已支付完毕

根据重整计划及管理人、中装建设与重整投资人签订的重整投资协议，在满足相关条件时，重整投资人将在规定的期限内向管理人指定账户支付受让转增股票对价的相应价款。截至 2025 年 12 月 23 日，公司和管理人银行账户已收到上海恒涔企业管理咨询有限公司等重整投资人支付的总金额为 1,337,236,413.40 元的全部重整投资款。

（2）应当由重整投资人受让的股票已划转至管理人账户

2025 年 12 月 18 日，管理人向深圳中院提交《关于请求协助执行资本公积金转增股票业务的申请》，请求深圳中院向中国证券登记结算有限公司深圳分公司（以下简称“中登深圳分公司”）出具《协助执行通知书》，办理中装建设资本公积转增股本及转增股票的登记手续，将转增的 989,864,007 股股票（证券代码：002822，证券简称：*ST 中装）在股权登记日当日直接登记至管理人开立的证券账户，即深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户（证券账户号：0899507755）。上述转增股份中，分配给重整投资人的共计 739,864,007 股为首发后限售股（其中 312,000,000 股限售期为 36 个月，427,864,007 股限售期为 12 个月）；另 250,000,000 股为无限售流通股。

2025 年 12 月 19 日，深圳中院前往中登深圳分公司现场送达了办理中装建设资本公积转增股本及转增股票登记的《协助执行通知书》，管理人与中装建设向中登深圳分公司现场提交了办理资本公积转增股本及转增股票登记的申请材料。

2025 年 12 月 24 日，中装建设发布《关于重整计划资本公积金转增股本事项实施的公告》。2025 年 12 月 29 日（即转增股份登记日），上述中装建设资本公积转增股本实施完成，转增出共计 989,864,007 股股票已直接登记至管理人开立的证券账户，即深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户。其中，分配给重整投资人的共计 739,864,007 股为首发后限售股（312,000,000 股限售期为 36 个月，427,864,007 股限售期为 12 个月）；另 250,000,000 股为无限售流通股。

经管理人审查，重整投资人按照重整计划的规定，已足额向管理人银行账户、中装建设账户支付受让转增股份的现金对价，且用于引入重整投资人的共计 739,864,007 股股票已划转至管理人账户，符合重整计划执行完毕的第一项标准。

2、中装建设已与受托人签订设立信托计划的信托合同

根据重整计划，中装建设将在重整计划获得深圳中院批准后与信托公司签订信托合同，委托信托公司设立以债权人为受益人的他益财产权信托计划。

2025 年 12 月 26 日，中装建设与中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）签署《中信信托·中装建设破产重整专项服务信托信托合同》，约定中装建设以其持有的对平台公司深圳市中升泰富企业管理有限公司 100% 股权、深圳恒智成企业管理有限公司 51% 股权及对中升泰富公司的债权作为信托财产，设立服务信托。债权人根据重整计划通过获得信托受益份额实现债权清偿。

经管理人审查，中装建设已与受托人签订设立信托计划的信托合同，符合重整计划执行完毕的第二项标准。

3、根据重整计划的规定应当进行现金偿付的各类债权已经支付完毕，或已经提存/预留至管理人账户

根据《重整计划》，建设工程优先债权优先受偿部分在重整计划执行期限内以现金方式一次性全额清偿；劳务债权 8% 的部分在重整计划执行期限之内一次性现金清偿。职工债权、税款债权、社保债权在重整计划执行期限内以现金方式一次性全额清偿；每家普通债权人 50,315 元以下（含本数）的部分在重整计划执行期限内一次性现金清偿。用于按照《重整计划》清偿各类债权的预计偿债资金已提存/预留至管理人银行账户，符合重整计划执行完毕的第三项标准。

4、根据重整计划的规定应当向债权人分配的抵债股票已经提存/预留至管理账户

中装建设资本公积金转增股本已完成且转增出的共计 989,864,007 股股票已直接登记至管理人开立的证券账户。根据重整计划的相关规定，中装建设有关债权清偿所需的偿债股票数量共计 250,000,000 股，均已提存/预留至管理人证券账户。

经管理人审查，根据重整计划规定应当向债权人分配的用于清偿债务的股票已经提存/预留至管理人账户，符合重整计划执行完毕的第四项标准。

2025 年 12 月 30 日，《重整计划》已执行完毕，公司管理人出具了《关于〈深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划〉执行情况的监督报告》，广东华商律师事务所出具了《关于深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划执行完毕的法律意见书》。

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
交通银行股份有限公司深圳分行诉公司金融借款合同纠纷	16,774.23	是	二审判决已生效	判决公司归还借款本金 15,284.72 万元及利息，本公司在本报告期内已经归还本金及相应的利息	按照《重整计划》执行	2025 年 12 月 19 日	巨潮资讯网
交通银行股份有限公司深圳分行诉公司及担保方金融借款合同纠纷	6,731.67	是	二审判决已生效	1、判决公司偿还借款本金 2000 万元及利息、罚息；2、判决公司偿还银行承兑汇票垫款 3507.85 万元及利息；3、担保方对上述债务承担连带清偿责任。	按照《重整计划》执行	2025 年 12 月 19 日	巨潮资讯网
深圳深高速融资租赁有限公司诉许昌许瑞风力发电有限公司、深圳中装建设集团股份有限公司	14,070.52	是	仲裁裁决已生效	1、判决许昌许瑞风力发电有限公司支付剩余租金本金 12124.53 万元及利息；2、判	按照《重整计划》执行	2025 年 12 月 19 日	巨潮资讯网

司等担保方融资租赁合同纠纷				决许昌许瑞公司支付逾期利息及律师费、保全担保费；3、判决本公司及其他担保方对上述债务承担连带清偿责任			
渤海银行股份有限公司深圳前海分行诉公司及担保方金融借款合同纠纷	5,399.71	是	二审判决已生效	1、判决渤海银行与公司《流动资金借款合同》提前到期；2、判决公司偿还借款本金4930.21万元及罚息、律师费30万元；3、判决担保方对第2项债务承担连带清偿责任。	按照《重整计划》执行	2025年12月19日	巨潮资讯网
中国银行股份有限公司起诉公司及担保方金融借款合同纠纷	11,452.73	是	二审判决已生效	1、判决公司偿还应收账款本金2900万元及逾期利息；2、判决公司偿还借款本金7000万元及利息、罚息、复利；3、判决担保方对上述债务承担连带清偿责任	按照《重整计划》执行	2025年12月19日	巨潮资讯网
平安银行股份有限公司深圳分行起诉公司及担保方金融借款合同纠纷	8,839.32	是	二审判决已生效	1、判决公司偿还汇票承兑合同项下垫款本金5278.32万元及罚息541.88万元；2、判决公司及中装智链公司偿还商业汇票贴现合同项下垫款本金2000万元及罚息；3、判决担保方对上述债务承担连带清偿责任	按照《重整计划》执行	2025年12月19日	巨潮资讯网
华夏银行股份有限公司深圳分行起诉公司及担保方金融借款合同纠纷	12,585	是	二审判决已生效	1、判决公司偿还《银行承兑协议》项下垫款本金2589.51万元及罚息；2、判决公司偿还《国内信用证开证合同》项下垫款本金7399.96万元及罚息、律师费；3、判决担保方对上述债务承担连带清偿责任	按照《重整计划》执行	2025年12月19日	巨潮资讯网
上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行起诉公司及担	3,008.25	是	二审判决已生效	1、判决公司偿还应付账款2765万元及逾期利息；	按照《重整计划》执行	2025年12月19日	巨潮资讯网

保方保理合同纠纷				2、判决担保方承担连带清偿责任			
上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行起诉公司及担保方金融借款合同纠纷	5,191.23	是	二审判决已生效	1、判决公司偿还垫款本金 3976.18 万元及罚息；2、判决担保方对上述债务承担连带清偿责任	按照《重整计划》执行	2025 年 12 月 19 日	巨潮资讯网
徽商银行股份有限公司深圳分行起诉公司及担保方保理合同纠纷	2,502.77	是	二审判决已生效	1、判决公司支付应收账款本金 1999.66 万元及逾期利息、律师费；2、判决担保方对上诉债务承担连带清偿责任	按照《重整计划》执行	2025 年 12 月 19 日	巨潮资讯网
广发银行股份有限公司深圳分行诉公司及担保方金融借款合同纠纷	10,117.3	是	二审判决已生效	1、判决公司偿还银行承兑汇票票款本金 8049.29 万元及利息 1061.85 万元；2、公司不履行债务时，广发银行有权对保证金账户内已质押的保证金 3471.30 万元及利息优先受偿；3、担保方对第一项债务承担连带清偿责任	按照《重整计划》执行	2025 年 12 月 19 日	巨潮资讯网
公司起诉深圳鸿业装饰有限公司、宝能城有限公司及宝能地产股份有限公司建设工程施工合同纠纷	1,244.97	否	二审判决已生效	1、判深圳鸿业向公司支付工程款 1244.97 万元及利息；2、宝能城有限公司在欠付工程款范围内承担连带责任。	公司已申请执行。此项权益随资产已划转信托计划		
公司诉深圳建业工程集团股份有限公司及宝能地产股份有限公司建设工程施工合同纠纷	1,089.61	否	二审判决已生效	判深圳建业公司向本公司支付工程款 1089.60 万元	公司已申请执行。此项权益随资产已划转信托计划		
东部物业诉深圳市东部开发（集团）有限公司房屋买卖合同纠纷	2,800	否	中止审理	无	无		
中国光大银行股份有限公司深圳分行诉公司及担保方金融借款合同纠纷	14,307.63	是	二审判决已生效	1、判决公司偿还《承兑协议》项下逾期贷款本金 996.39 万元及逾期利息；2、判决公司偿还《流动资金借款合同》项下贷款本金 12000 万元、利息 208.37 万元、	按照《重整计划》执行	2025 年 12 月 19 日	巨潮资讯网

				罚息 162.93 万元、复利、律师费；3、判决担保方对上述债务承担连带清偿责任			
江苏银行股份有限公司深圳分行诉公司及担保方金融借款合同纠纷	2,226.09	是	仲裁裁决已生效	1、裁决公司与江苏银行签订的《流动资金借款合同》提前到期；2、裁决公司支付借款本金 1990 万元及利息；3、裁决担保方对第 2 项债务承担连带清偿责任	按照《重整计划》执行	2025 年 12 月 19 日	巨潮资讯网
中国工商银行股份有限公司深圳龙岗支行诉公司及担保方金融借款合同纠纷	18,790.67	是	仲裁裁决已生效	1、裁决公司返还借款本金 17296.46 万元及积欠利息；2、裁决补偿对方律师费、保全费；3、裁决担保方对上述债务承担连带清偿责任	按照《重整计划》执行	2025 年 12 月 19 日	巨潮资讯网
中国光大银行股份有限公司深圳分行诉深圳市中装建工有限责任公司、本公司及其他担保方金融借款合同纠纷	1,079.55	是	一审判决已生效	1、判决中装建工偿还借款本金 999.59 万元及利息、罚息复利，支付律师费；2、判决本公司及其他担保方对上述债务承担连带清偿责任	按照《重整计划》执行	2025 年 12 月 19 日	巨潮资讯网
中国光大银行股份有限公司深圳分行诉深圳市中装新能源科技有限公司、本公司及其他担保方金融借款合同纠纷	1,080.26	是	二审判决已生效	1、判决中装新能源公司偿还借款本金 1000 万元及利息、罚息、复利并支付律师费；2、判决本公司及其他担保方对上述债务承担连带清偿责任	按照《重整计划》执行	2025 年 12 月 19 日	巨潮资讯网
中国光大银行股份有限公司深圳分行诉深圳市中装科技幕墙工程有限公司、本公司及其他担保方金融借款合同纠纷	1,078.42	是	二审判决已生效	1、判决中装科技幕墙公司偿还借款本金 998.54 万元及利息、罚息、复利等；2、判决本公司及其他担保方对上述债务承担连带清偿责任	按照《重整计划》执行	2025 年 12 月 19 日	巨潮资讯网

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
深圳市中装建设集团股份有限公司	其他	因公司涉嫌信息披露违法违规等被中国证监会立案调查	被中国证监会立案调查或行政处罚	责令改正，给予警告，并处以 850 万元罚款	2025 年 04 月 19 日	详见巨潮咨询网《关于公司及相关当事人收到〈行政处罚决定书〉的公告》（公告编号：2025-045）
庄重、庄展诺	实际控制人	因公司涉嫌信息披露违法违规等被中国证监会立案调查	被中国证监会立案调查或行政处罚、被采取市场禁入	对庄重、庄展诺给予警告，并分别处以 400 万元罚款。对庄重、庄展诺分别采取 3 年证券市场禁入措施。	2025 年 04 月 19 日	详见巨潮咨询网《关于公司及相关当事人收到〈行政处罚决定书〉的公告》（公告编号：2025-045）
于桂添、曾凡伟	高级管理人员	因公司涉嫌信息披露违法违规等被中国证监会立案调查	被中国证监会立案调查或行政处罚	对于桂添、曾凡伟给予警告，并分别处以 150 万元罚款。	2025 年 04 月 19 日	详见巨潮咨询网《关于公司及相关当事人收到〈行政处罚决定书〉的公告》（公告编号：2025-045）
佛秀丽	其他	因公司涉嫌信息披露违法违规等被中国证监会立案调查	被中国证监会立案调查或行政处罚	对佛秀丽给予警告，并处以 100 万元罚款。	2025 年 04 月 19 日	详见巨潮咨询网《关于公司及相关当事人收到〈行政处罚决定书〉的公告》（公告编号：2025-045）
庄超喜	高级管理人员	因公司涉嫌信息披露违法违规等被中国证监会立案调查	被中国证监会立案调查或行政处罚	对庄超喜给予警告，并处以 50 万元罚款。	2025 年 04 月 19 日	详见巨潮咨询网《关于公司及相关当事人收到〈行政处罚决定书〉的公告》（公告编号：2025-045）

整改情况说明

适用 不适用

1、针对中国证监会行政处罚决定书中指出的公司财务指标虚假记载事项，公司已经完成相关会计差错的追溯调整工作，具体如下：2025 年 7 月 2 日，中审众环出具关于深圳市中装建设集团股份有限公司 2017-2021 年度财务报表更正事项的专项鉴证报告（众环专字（2025）1100210 号），并于 2025 年 7 月 2 日，公司披露了《关于 2017-2021 年度财务报表更正事项的专项说明的公告》（公告编号：2025-080）。

2、针对庄展诺先生市场禁入的处罚，公司已完成整改工作：2025 年 4 月 14 日召开的公司第五届董事会，审议通过庄展诺先生辞去公司第五届董事会董事长和总裁职务，同时一并辞去董事会战略委员会召集人和委员职务；2025 年 5 月 20 日，公司召开 2024 年度股东大会完成董事会换届选举，选举庄绪初先生成为公司第五届董事会的非独立董事及战略委员会召集人；2025 年 4 月 16 日，公司召开第五届董事会第二十一次会议，审议通过《关于选举公司第五届董事会董事长的议案》，会议选举庄小红女士为公司董事长，聘任庄绪初先生为公司总裁。

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

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
康恒环境及其合并报表范围内子公司	受同一实际控制人控制的其他企业	销售商品/提供劳务	提供物业管理服务	采用招标投标方式定价	市场价格	447.97	0.84%	0	否	转账	447.97		
合计				--	--	447.97	--	0	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				根据《重整计划》，2025年12月30日管理人划转了312,000,000股公司股票至上海恒涪企业管理咨询有限公司证券账户后，上海恒涪持有公司16%股权（不含库存股），为公司第一大股东，公司实际控制人变更为龙吉生先生。因此，对2025年公司及合并报表范围内子公司向实控人龙吉生先生控制-上海康恒环境股份有限公司及其合并报表范围内的子公司提供物业管理服务交易，补充确认为关联交易，前述关联交易发生额合计447.96万元。具体请查阅公司于2026年4月23日披露的《关于公司2026年度日常关联交易预计的公告》。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

截至报告期末，公司共租赁 5 处房产用于办公，合计租赁面积 722.27 平方米，均在有效租赁期限内。

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

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
------	------	-------------	----------

银行理财产品	低风险	3,468.18	0
--------	-----	----------	---

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理，或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

(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、募集资金使用情况

适用 不适用

1、募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额(1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额(2)	报告期末募集资金使用比例(3) = (2) / (1)	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
2019	向不特定对象发行可转换公司债券	2019年04月15日	52,500	51,230.69	113.88	53,486.11	104.40%	113.88	51,477	100.48%		不适用	0
2021	向不特定对象发行可转换公司债券	2021年05月24日	116,000	113,644.06		115,072.99	101.26%		50,598.29	44.52%		不适用	0
合计	--	--	168,500	164,874.75	113.88	168,559.1	102.23%	113.88 ¹	102,075.29	61.91%	0	--	0

注：1 永久补充流动资金 113.88 万元中包含因司法诉讼或仲裁导致募集资金 2025 年 12 月 4 日被划扣 75.94 万元。同时

由于原募集资金户已注销，故该款项于 2026 年 3 月 27 日退回至公司管理人账户。

募集资金总体使用情况说明：

一、募集资金基本情况

（一）实际募集资金金额、资金到账时间

1、2019 年公开发行可转换公司债券的募集资金

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]1911 号”文核准，中装建设公司获准公开发行面值总额为人民币 525,000,000.00 元可转换公司债券，期限 6 年，募集资金总额为 525,000,000.00 元，扣除发行费用人民币 12,693,113.20 元，实际募集资金净额人民币 512,306,886.80 元，万联证券股份有限公司已于 2019 年 4 月 1 日将扣除承销费用 9,000,000.00 元后的余款人民币 516,000,000.00 元汇入中装建设公司募集资金专户。

该次募集资金到账时间为 2019 年 4 月 1 日，本次募集资金到位情况已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2019 年 4 月 1 日出具报告编号：天职业字[2019]18233 号验资报告。

2、2021 年公开发行可转换公司债券的募集资金

经中国证券监督管理委员会“证监会证监许可[2021]666 号”文核准，中装建设公司获准公开发行面值总额为人民币 1,160,000,000.00 元可转换公司债券，期限 6 年，募集资金总额为 1,160,000,000.00 元，扣除发行费用人民币 23,559,359.11 元，实际募集资金净额人民币 1,136,440,640.89 元，东兴证券股份有限公司已于 2021 年 4 月 22 日将扣除承销费用 16,415,094.34 元后的余款人民币 1,143,584,905.66 元汇入中装建设公司募集资金专户。

该次募集资金到账时间为 2021 年 4 月 22 日，本次募集资金到位情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2021 年 4 月 22 日出具报告编号：大华验字[2021]000234 号验资报告。

（二）本年度使用金额及年末余额

1、2019 年公开发行可转换公司债券的募集资金

截至 2025 年 12 月 31 日止，募集资金专户累计利息收入及银行理财收益扣除银行手续费后累计收益 22,554,179.09 元，累计使用募集资金 534,861,065.89 元（含临时补充流动资金未归还 51,000 万元、永久补充流动资金 113.88 万元、因司法诉讼或仲裁导致募集资金直接被划扣 247.66 万元、因承兑汇票到期导致募集资金被划扣 115.46 万元、装配式建筑产业基地项目建设投入 2,009.11 万元），存放于募集资金专户的余额为 0 元。

2、2021 年公开发行可转换公司债券的募集资金

截至 2025 年 12 月 31 日止，募集资金专户累计利息收入及银行理财收益扣除银行手续费后累计收益 14,289,280.49 元，累计使用募集资金 1,150,729,921.40 元，存放于募集资金专户的余额为 0 元。

二、募集资金存放和管理情况

（一）募集资金管理制度情况

为了规范募集资金的管理和使用，保护投资者权益，本公司依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《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》等相关规定的要求制定并修订了《深圳市中装建设集团股份有限公司募集资金管理制度》（以下简称“管理制度”），对募集资金实行专户存储制度，对募集资金的存放、使用、项目实施管理、投资项目的变更及使用情况的监督等进行了规定。该管理制度经本公司 2017 年度第一次临时股东大会审议通过。本公司已将深圳证券交易所印发的《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》中与募集资金管理相关规定与《管理制度》进行了核对，认为《管理制度》亦符合《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》的要求。

根据《管理制度》要求，本公司董事会批准开设银行专项账户，仅用于本公司募集资金的存储和使用，不用作其他用途。本公司所有募集资金项目投资的支出，在资金使用计划或者公司预算范围内，由财务部门审核，财务负责人、总经理签批后，由会计部门执行。募集资金投资项目超过计划投入时，按不同的限额，由总经理、董事长或者上报董事会批准。募集资金投资项目由总经理负责组织实施。募集资金使用情况由公司审计部门进行日常监督。公司财务部门定期对募集资金使用情况进行检查核实，并将检查情况报告董事会，同时抄送监事会和总经理。

（二）募集资金三方监管协议情况

1、2019 年公开发行可转换公司债券的募集资金

为了规范募集资金的存放、使用和管理，切实保护投资者权益，根据《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等法律、法规和规范性文件以及公司《募集资金管理制度》的规定，公司第三届董事会第六次会议审议通过了《关于公司开设公开发行可转换公司债券募集资金专项账户并签署三方监管协议的议案》，公司本次募集资金分别存放于中国建设银行股份有限公司深圳皇岗支行、中国银行股份有限公司深圳福民支行、中国工商银行股份有限公司深圳横岗支行、上海浦东发展银行深圳分行、招商银行股份有限公司深圳金色家园支行、中国民生银行股份有限公司深圳宝安支行、兴业银行股份有限公司深圳科技园支行、华夏银行股份有限公司深圳高新支行、交通银行股份有限公司深圳盐田支行、浙商银行股份有限公司深圳福田支行、汇丰银行（中国）有限公司深圳分行、广发银行股份有限公司深圳桃园支行、中国农业银行股份有限公司深圳中山花园支行以上账户仅用于本公司募集资金的存储和使用，不用作其他用途。

中国建设银行股份有限公司深圳皇岗支行、中国银行股份有限公司深圳福民支行、中国工商银行股份有限公司深圳横岗支行、招商银行股份有限公司深圳金色家园支行、中国民生银行股份有限公司深圳宝安支行、兴业银行股份有限公司深圳科技园支行、华夏银行股份有限公司深圳高新支行、浙商银行股份有限公司深圳福田支行、广发银行股份有限公司深圳桃园支行、中国农业银行股份有限公司深圳中山花园支行、汇丰银行（中国）有限公司深圳分行、上海浦东发展银行深圳分行、交通银行股份有限公司深圳盐田支行，上述银行账户基于公司募集资金专户所存放的募集资金已使用完毕，公司于 2026 年 1 月完成了对上述募集资金专户的注销手续，中装建设公司、东兴证券与开户银行签订的《募集资金三方监管协议》相应终止。

2、2021 年公开发行可转换公司债券的募集资金

为了规范募集资金的存放、使用和管理，切实保护投资者权益，根据《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等法律、法规和规范性文件以及公司《募集资金管理制度》的规定，公司第三届董事会第三十一次会议审议通过了《关于公司开设公开发行可转换公司债券募集资金专项账户并签署三方监管协议的议案》，公司本次募集资金分别存放于中国工商银行股份有限公司深圳横岗支行、中国光大银行股份有限公司深圳熙龙湾支行、上海浦东发展银行深圳罗湖支行、兴业银行股份有限公司深圳分行、交通银行股份有限公司深圳盐田支行、中国银行股份有限公司深圳福民支行、华夏银行股份有限公司深圳高新支行、广发银行股份有限公司深圳桃园支行、浙商银行股份有限公司深圳福田支行、汇丰银行（中国）有限公司深圳分行、中国农业银行股份有限公司深圳中山花园支行、上海银行股份有限公司深圳滨海支行、平安银行股份有限公司深圳中电支行、中国民生银行股份有限公司深圳宝安支行、中国民生银行股份有限公司深圳南海支行以上账户仅用于本公司募集资金的存储和使用，不用作其他用途。

为便于公司募投项目的实施，公司全资及控股子公司深圳市中装市政园林工程有限公司、深圳市中装云科技有限公司和广东顺德宽原电子科技有限公司分别在中国民生银行股份有限公司深圳南海支行、上海浦东发展银行深圳分行营业部募集资金专项账户并签署三方监管协议，账户用于本次可转换公司债券相关项目募集资金的存储和使用，不用作其他用途。

中国工商银行股份有限公司深圳横岗支行、中国光大银行股份有限公司深圳熙龙湾支行、上海浦东发展银行深圳罗湖支行、兴业银行股份有限公司深圳分行营业部、中国银行股份有限公司深圳福民支行、交通银行股份有限公司深圳盐田支行、华夏银行股份有限公司深圳高新支行、浙商银行股份有限公司深圳福田支行、汇丰银行（中国）有限公司深圳分行、中国农业银行股份有限公司深圳中山花园支行、上海银行股份有限公司深圳滨海支行、平安银行股份有限公司深圳中电支行、中国民生银行股份有限公司深圳宝安支行、中国民生银行股份有限公司深圳南海支行、上海浦东发展银行深圳分行、广发银行股份有限公司深圳桃园支行，上述银行账户基于公司募集资金专户所存放的募集资金已使用完毕，公司于 2026 年 1 月完成了对上述募集资金专户的注销手续，中装建设公司、东兴证券与开户银行签订的《募集资金三方监管协议》相应终止。

2、募集资金承诺项目情况

适用 不适用

单位：万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	是否变更项目(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	截止报告期末累计实现的效益	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														
2019年公开发行可转换公司债券的募集资金	2019年04月15日	装配式建筑产业基地项目	生产建设	是	51,230.69	2,009.11		2,009.11	100.00%				不适用	是
2019年公开发行可转换公司债券的募集资金	2019年04月15日	补充流动资金	补流	否		51,476.23	113.88	51,477	100.00%				不适用	否
2021年公开发行可转换公司债券的募集资金	2021年05月24日	建筑施工工程项目建设	生产建设	是	45,000	28,400.58		28,400.58	100.00%				不适用	是
2021年公开发行可转换公司债券的募集资金	2021年05月24日	五沙(宽原)大数据中心	生产建设	是	40,000	7,430.06		7,430.06	100.00%				不适用	是
2021年公开发行可转换公司债券的募	2021年05月24日	补充流动资金	补流	否	28,644.06	79,242.34		79,242.34	100.00%				不适用	否

集资金														
承诺投资项目小计				—	164,874.75	168,558.32 ¹	113.88	168,559.09	—	—	0	0	—	—
超募资金投向														
无此事项	2025年09月01日	无此事项	运营管理	否	0	0	0	0	0.00%		0	0	不适用	否
超募资金投向小计				—	0	0	0	0	—	—	0	0	—	—
合计				—	164,874.75	168,558.32	113.88	168,559.09	—	—	0	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>1、2019年公开发行可转换公司债券的募集资金</p> <p>2020年9月3日，公司召开第三届董事会第二十四次会议和第三届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于可转换公司债券募集资金投资项目延期的议案》，具体情况为：公司项目所在地的电力、水利等基础设施不完善，公司采取自身引入电力设施的方法，该设施工程占用时间较长；公司IPO募投项目之部品部件产业化项目产生的泥土、建筑材料等堆场占用了部分装配式建筑产业项目的用地，以及工程机械实施安全的要求一定程度上影响了装配式建筑产业项目的开工建设；2020年上半年外部客观环境因素导致产业园区直到5月份才允许进场开工，耽误整个园区工期；公司决定将可转换公司债券募集资金投资项目“装配式建筑产业基地项目”的建设期限由2021年11月1日延期至2022年12月31日；</p> <p>2022年12月12日，公司召开第四届董事会第十九次会议、第四届监事会第十九次会议，审议通过《关于可转换公司债券募集资金投资项目延期的议案》，具体情况为：受外部客观因素影响，项目建设和投资进度较预期有所延迟。另外，公司根据国内外形势及市场发展情况，为使募投项目的实施更符合公司长期发展战略的要求，提升募集资金的使用效率与募集资金投资项目的实施质量，适度放缓募投项目投资进度，公司决定将可转换公司债券募集资金投资项目“装配式建筑产业基地项目”的建设期限由2022年12月延期至2024年12月。</p> <p>2024年12月12日和2024年12月30日，公司分别召开第五届董事会第十四次会议和第五届监事会第五次会议及2024年第一次临时股东大会审议通过了《关于可转债募投项目终止并将结余募集资金永久补充流动资金的议案》，根据近年来市场形势变化，综合募集资金项目实际情况及未来竞争格局，为降低募集资金投资风险，提高募集资金使用效率，优化资源配置，同意终止公司2019年公开发行可转换公司债券投资项目，将原计划用于“装配式建筑产业基地项目”的结余募集资金51,476.23万元（含利息收入及银行理财收益等），具体金额以实际结转时项目专户资金余额为准）永久补充流动资金。</p> <p>2、2021年公开发行可转换公司债券的募集资金</p> <p>2022年12月12日，公司召开第四届董事会第十九次会议、第四届监事会第十九次会议，审议通过《关于可转换公司债券募集资金投资项目延期的议案》，可转换公司债券募集资金投资项目“毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修EPC项目”具体情况为：受外部客观因素影响，甲方资金紧张导致项目暂停，该工程项目进度受到严重影响，后续该工程项目的开展进度将根据甲方资金的筹备情况而定，公司决定将可转换公司债券募集资金投资项目“毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修EPC项目”的建设期限由2022年12月延期至2023年12月；可转换公司债券募集资金投资项目“五沙（宽原）大数据中心”具体情况为：受外部客观因素影响，项目反复停工，施工进度受到影响；同时受外部客观因素影响等其他因素影响，公司潜在客户互联网企业纷纷裁员过冬，导致需求放缓，公司适度放缓募投项目投资进度，公司决定将可转换公司债券募集资金投资项目“五沙（宽原）大数据中心”的建设期限由2023年4月延期至2024年4月。</p>													
项目可行性发生重大变化的情况说明	<p>1、2019年公开发行可转换公司债券的募集资金</p> <p>在募投项目实施过程中，受外部客观原因以及公司前期其它募投项目占用场地不利于施工等因素影响，公司基于提升募集资金的使用效率与募集资金投资项目的实施质量，前期放缓了募投项目投资进度，较立项时的预计完成时间已延期两次。截至目前，装配式建筑产业基地项目的立项备案已超过7年，装配式建筑产业与预期发展发生了较大的变化，受外部宏观经济及行业市场规模锐减等影响，本募投项目的可行性和必要性已发生了变化，叠加公司应收款项回收效果不理想，经营效益逐年下降，2024年以来装配式建筑产业基地项目建设已处于停滞状态。公司根据当前行业以及公司经营实际情况，经审慎研究拟终止装配式建筑产业基地项目并将原计划用于装配式建筑产业基地项目的结余募集资金51,476.23万元（具体金额以实际结转时上述募集资金项目专户实际资金余额为准）用于永久补充流动资金，以缓解公司资金流动性压力。2025年12月30日，因公司重整计划执行完成，下属全资子公司惠州市中装新材料有限公司整体（含募投项目之装配式建筑产业基地项目）属于非保留资产从上市公司划</p>													

	<p>转至信托计划。</p> <p>2、2021 年公开发行可转换公司债券的募集资金</p> <p>(1) 第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程因亚青会受外部客观因素影响导致政审定价格减少，进而导致公司承接的标段工程量缩减，募集资金投资未达预期。</p> <p>(2) 2023 年 2 月 20 日，公司召开的第四届董事会第二十次会议和第四届监事会第二十次会议审议通过了《关于变更部分募集资金用于永久补充流动资金的议案》，可转换公司债券募集资金投资项目“毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目”因“一方面，因客观环境影响，项目反复停工，严重影响项目进度，影响了募集资金使用效率；另一方面，该工程项目款项由毕节市财政专项资金支付，开设了公司与建设方的共管银行账户以支付材料费用等，项目尾款等需要支付需从共管账户支付，截至 2023 年 2 月 17 日，共管账户累计转入金额 2,950.84 万元”，项目的募集资金使用效率未达预期。</p> <p>(3) 五沙（宽原）大数据中心项目一方面，暂因外部经济环境影响，顺德宽原除公司外的其他股东放缓了增资速度，公司未能继续投入募集资金；另一方面，建设进度受到五沙片区市电资源的局限，市电资源将优先满足政府规划需要，导致了项目投入周期、回报周期延长，综合致使募集资金投资未达预期。</p> <p>(4) 2025 年 12 月 30 日，因公司重整计划执行完成，上述毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目等建筑施工工程项目涉及的债权等及下属控股子公司广东顺德宽原电子科技有限公司整体（含募投项目之五沙（宽原）大数据中心项目）属于非保留资产从上市公司划转至信托计划。</p>
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
存在擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的情形	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>适用</p> <p>2021 年 6 月 16 日，公司召开第四届董事会第二次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入项目及已支付发行费用的议案》，同意公司使用募集资金 16,542.71 万元置换预先投入项目及已支付发行费用。大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市中装建设集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目及已支付发行费用的鉴证报告》（大华核字[2021] 009340 号）。截至 2021 年 12 月 31 日，已完成 16,299.99 万元的置换资金。</p>
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	<p>适用</p> <p>2023 年 9 月 11 日，第四届董事会第二十五次会议和第四届监事会二十四次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，公司拟使用 2019 年公开发行可转换公司债券闲置募集资金人民币 51,000 万元临时补充流动资金，使用期限不超过董事会批准之日起 12 个月，到期将归还至募集资金专户。到期归还日为 2024 年 9 月 10 日。</p> <p>截至 2024 年 9 月 10 日，公司无法将上述用于临时补充流动资金的 51,000 万元募集资金归还至募集资金银行专户。</p> <p>2024 年 12 月 6 日，公司召开第五届董事会第十三次会议和第五届监事会第四次会议审议通过了《关于无法按期归还募集资金的议案》，公司使用 2019 年公开发行可转换公司债券闲置募集资金 51,000 万元临时补充流动资金已到期，目前因公司出现了严重的流动性风险，已列为失信被执行人，无法归还至募集资金账户。</p> <p>2024 年 12 月 12 日和 2024 年 12 月 30 日，公司分别召开第五届董事会第十四次会议、第五届监事会第五次会议及 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于可转债募投项目终止并将结余募集资金永久补充流动资金的议案》，由于公司出现了严重的流动性风险，已列为失信被执行人，为化解危机、摆脱困境，公司根据自身经营情况、资金情况、募投项目实际情况等，决定拟将前期已用于暂时性补充</p>

	的资金、因司法诉讼或仲裁和承兑汇票到期等原因导致募集资金被划扣的资金直接转为永久性补充流动资金，不再归还至募集资金专户。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用 2022 年 12 月 12 日，公司分别召开第四届董事会第十九次会议、第四届监事会第十九次会议审议通过了《关于部分募集资金投资项目结项并将该部分募集资金永久补充流动资金的议案》，公司独立董事对该事项发表了明确同意意见。2022 年 12 月 29 日，公司召开 2022 年第四次临时股东大会审议通过了《关于部分募集资金投资项目结项并将该部分募集资金永久补充流动资金的议案》，综合考虑企业经营发展战略及募集资金项目实施进展情况，为进一步提高募集资金使用效率，降低公司财务成本，实现股东利益最大化，公司拟将部分公司 2021 年可转换公司债券募集资金投资项目结项，并将部分募集资金投资项目“南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程”、“南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程”、“南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程”、“红土创新广场精装修工程 I 标段”、“东盟艺术学院项目精装修工程施工 I 标段”、“龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程”、“第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程”七个募集资金项目变更用途，将上述募投项目剩余募集资金 6,907.39 万元（占募集资金金额的比例为 5.92%，受审批日与实施日利息收益结算影响，具体结算金额以转入自有资金账户当日实际金额为准）永久补充流动资金。
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	1、2023 年 9 月 11 日，公司召开第四届董事会第二十五次会议和第四届监事会二十四次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，公司拟使用 2019 年公开发行可转换公司债券闲置募集资金人民币 51,000 万元临时补充流动资金，使用期限不超过董事会批准之日起 12 个月，到期将归还至募集资金专户。截至 2024 年 9 月 11 日，临时补充流动资金期限届满，公司未将募集资金及时归还至募集资金专户并公告，公司该行为不符合相关规定。 2024 年 12 月 6 日，公司召开第五届董事会第十三次会议和第五届监事会第四次会议审议通过了《关于无法按期归还募集资金的议案》，公司使用 2019 年公开发行可转换公司债券闲置募集资金 51,000 万元临时补充流动资金已到期，目前因公司出现了严重的流动性风险，已列为失信被执行人，无法归还至募集资金账户。 2024 年 12 月 12 日和 2024 年 12 月 30 日，公司分别召开第五届董事会第十四次会议、第五届监事会第五次会议及 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于可转债募投项目终止并将结余募集资金永久补充流动资金的议案》，由于公司出现了严重的流动性风险，已列为失信被执行人，为化解危机、摆脱困境，公司根据自身经营情况、资金情况、募投项目实际情况等，决定拟将前期已用于暂时性补充的资金、因司法诉讼或仲裁和承兑汇票到期等原因导致募集资金被划扣的资金直接转为永久性补充流动资金，不再归还至募集资金专户。 基于上述临时补充流动资金期限届满，公司未将募集资金及时归还至募集资金专户并公告，公司于 2025 年 4 月 18 日收到深圳证券交易所对该违规事项的纪律处分。 2、2024 年度，公司募集资金专户结余募集资金均已被冻结，致使募集资金无法正常使用，且部分募集资金被法院强制执行划转及因承兑汇票到期被银行划扣，不符合募集资金使用用途，公司未将冻结的募集资金解除冻结，未及时归还被法院强制执行划转及因承兑汇票到期被银行划扣的募集资金的行为不符合相关规定。直至 2025 年 12 月末，公司募集资金专户解除冻结并将募集资金户的余额转入公司基本户。

注：1 “调整后投资总额”大于“募集资金承诺投资总额”主要为募集资金产生的利息收入。

3、募集资金变更项目情况

适用 不适用

单位：万元

融资项目名称	募集方式	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
2019 年公开发	向不特定对象	永久补充流动	装配式建筑产	51,476.23	113.88	51,477	100.00%			不适用	否

行可转换公司债券的募集资金	发行可转换公司债券	资金	业基地项目								
2021 年公开发行可转换公司债券的募集资金	向不特定对象发行可转换公司债券	永久补充流动资金	南海第一标段智能化安装项目	179.98	0.00	179.98	100.00 %			不适用	否
合计	--	--	--	51,656.21	113.88	51,656.98	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)			1、截至 2022 年 11 月 30 日，“南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程”等七个工程项目已结项，募集资金尚未使用完毕。为提高募集资金使用效率，综合考虑公司整体经营战略、发展规划及行业、市场环境等因素，从合理利用募集资金的角度出发，经公司审慎研究，公司将上述募投项目的剩余募集资金合计 6,907.39 万元（具体金额以资金转出当日银行结算余额为准）变更为永久补充流动资金。 2、2024 年 12 月 12 日和 2024 年 12 月 30 日，公司分别召开第五届董事会第十四次会议、第五届监事会第五次会议及 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于可转债募投项目终止并将结余募集资金永久补充流动资金的议案》，根据近年来市场形势变化，综合募集资金项目实际情况及未来竞争格局，为降低募集资金投资风险，提高募集资金使用效率，优化资源配置，同意终止公司 2019 年公开发行可转换公司债券投资项目，将原计划用于“装配式建筑产业基地项目”的结余募集资金 51,476.23 万元（含利息收入及银行理财收益等，具体金额以实际结转时项目专户资金余额为准）永久补充流动资金，其中临时补充流动资金的 51,000 万元募集资金、因司法诉讼或仲裁导致募集资金被划扣 247.66 万元，因承兑汇票到期导致募集资金被划扣 115.46 万元均不再归还至募集资金专用账户，直接用于永久补充流动资金，募集资金账户结余的募集资金亦用于永久补充流动资金（具体金额以实际结转时上述募集资金项目专户实际资金余额为准）。								
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								

4、中介机构关于募集资金存储与使用情况的核查意见

适用 不适用

(1) 会计师事务所核查意见

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环”）出具了《关于深圳市中装建设集团股份有限公司募集资金年度存放与实际使用情况的鉴证报告》（众环专字（2026）1100063 号）。经鉴证，中审众环认为：“深圳市中装建设集团股份有限公司截至 2025 年 12 月 31 日止的《董事会关于募集资金年度存放与实际使用情况的专项报告》已经按照中国证监会发布的《上市公司募集资金监管规则》和《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》等有关规定编制，在所有重大方面如实反映了深圳市中装建设集团股份有限公司截至 2025 年 12 月 31 日止的募集资金年度存放与实际使用情况”。

(2) 保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：根据《上市公司募集资金监管规则》《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》等相关规定，公司应在 2023 年 9 月 11 日董事会审议通过使用 51,000.00 万元募集资金临时补充流动资金之日起 12 个月内，将临时补充流动资金的募集资金归还至募集资金专户。在上述临时补充流动资金期限届满前，保荐机构已与上市公司多次沟通，并督促上市公司及时、足额地将用于临时补充流动资金的募集资金归还到募集资金专

户。截至 2024 年 9 月 11 日，公司尚未归还已到期前次用于临时补充流动资金的募集资金，不符合相关规定。据此，公司于 2025 年 4 月 18 日收到深圳证券交易所对该违规事项的纪律处分。

2024 年度，公司募集资金专户结余募集资金均已被冻结，致使募集资金无法正常使用，且部分募集资金被法院强制执行划转及因承兑汇票到期被银行划扣，不符合募集资金使用用途，公司未将冻结的募集资金解除冻结，未及时归还被法院强制执行划转及因承兑汇票到期被银行划扣的募集资金的行为不符合相关规定。直至 2025 年 12 月末，公司募集资金专户解除冻结并将募集资金户的余额转入公司基本户。

保荐机构同时提请投资者关注：

①因公司涉嫌信息披露违法违规等，中装建设于 2023 年 12 月收到中国证监会出具的《立案告知书》；2025 年 4 月 18 日，公司及相关当事人收到中国证券监督管理委员会深圳监管局出具的《行政处罚决定书》（[2025]2 号），鉴于公司披露的 2017-2021 年度报告存在虚假记载等，决定对公司责令改正，给予警告，并处以 850 万元罚款，并对公司相关当事人给予警告及罚款；同时，公司因该违规事项于 2025 年 4 月 18 日收到深圳证券交易所《关于对深圳市中装建设集团股份有限公司及相关当事人给予公开认定等纪律处分的决定》（深证上[2025]358 号）。

②2024 年 5 月，公司债权人因不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但具有重整价值为由，向深圳市中级人民法院申请对公司进行重整。2025 年 12 月 18 日，公司收到深圳中院送达的（2025）粤 03 破 652 号之一《民事裁定书》，深圳中院裁定批准《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划》，并终止公司重整程序。截至 2025 年 12 月 31 日，公司管理人出具了《关于〈深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划〉执行情况的监督报告》，广东华商律师事务所出具了《关于深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划执行完毕的法律意见书》，公司重整计划已经执行完毕。根据公司 2026 年 1 月披露的公告，公司实际控制人已变更为上海恒涔企业管理咨询咨询有限公司，公司实际控制人变更为龙吉生先生。2026 年 1 月，公司董事会已提前完成换届，公司主要董事、高管人员发生变化。

③因公司主要银行账户被冻结、以前年度财务数据存在虚假记载等因素，公司继续被实施其他风险警示；同时公司 2025 年度亏损金额较大，且现金流较差，部分资产被冻结或者质押/抵押等，并面临投资者诉讼等情况，提请投资者持续关注中装建设重整计划执行完成后的经营情况。

敬请广大投资者关注市场变化，谨慎决策，注意投资风险。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 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	188,905,483	25.94%			739,864,007	-48,417,658	691,446,349	880,351,832	45.12%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	188,905,483	25.94%			739,864,007	-48,417,658	691,446,349	880,351,832	45.12%
其中：境内法人持股					739,864,007		739,864,007	739,864,007	37.92%
境内自然人持股	188,905,483	25.94%				-48,417,658	-48,417,658	140,487,825	7.20%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	539,327,245	74.06%			250,000,000	281,263,123	531,263,123	1,070,590,368	54.88%
1、人民币普通股	539,327,245	74.06%			250,000,000	281,263,123	531,263,123	1,070,590,368	54.88%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	728,232,728	100.00%			989,864,007	232,845,465	1,222,709,472	1,950,942,200	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内，“中装转2”转股232,845,465股，公司总股本相应增加232,845,465股。

2025年12月23日，根据《重整计划》，公司实施资本公积转增股本，以截至2025年9月19日中装建设总股本960,135,993股（不含942,200股库存股）为基数，按照每10股转增约10.31股的比例实施资本公积金转增股本，共计转增989,864,007股股票。转增完成后，中装建设的总股本增至1,950,000,000股（不含942,200股库存股）。具体内容详见公司于2025年12月24日在指定信息披露媒体上发布的《关于重整计划资本公积金转增股本事项实施的公告》（公告编号：2025-154）。

股份变动的批准情况

适用 不适用

2025 年 12 月 16 日，中装建设第二次债权人会议及出资人组会议召开。截至表决期限届满，中装建设第二次债权人会议、出资人组会议分别表决通过了《重整计划草案》《重整计划草案之出资人权益调整方案》。具体内容详见公司于 2025 年 12 月 17 日在指定信息披露媒体上发布的《关于第二次债权人会议召开情况的公告》（公告编号：2025-148）、《关于出资人组会议决议的公告》（公告编号：2025-149）。

2025 年 12 月 18 日，公司收到深圳中院送达的（2025）粤 03 破 652 号之一《民事裁定书》，深圳中院裁定批准《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划》，并终止公司重整程序。具体内容详见公司于 2025 年 12 月 19 日在指定信息披露媒体上发布的《关于公司重整计划获法院裁定批准的公告》（公告编号：2025-150）。

股份变动的过户情况

适用 不适用

2025 年 12 月 29 日，公司为执行《重整计划》转增的 989,864,007 股股票已全部转增完毕，其中，739,864,007 股为首发后限售股，250,000,000 股为无限售条件流通股，公司总股本由 960,135,993 股（不含 942,200 股库存股）增至 1,950,000,000 股（不含 942,200 股库存股）。前述 989,864,007 股股票已全部登记至管理人开立的深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户，后续将申请另行扣划至债权人及重整投资人指定账户。具体内容详见公司于 2025 年 12 月 30 日在指定信息披露媒体上发布的《关于重整计划资本公积金转增股本事项进展暨公司股票复牌的提示性公告》（公告编号：2025-158）。

2025 年 12 月 30 日，上海恒涪企业管理咨询有限公司作为产业投资人投资 545,688,000 元受让其中的 312,000,000 股转增股份已完成过户登记。过户完成后，上海恒涪持有公司 312,000,000 股股份（占公司总股本（不含库存股）的 16.00%），为公司控股股东。公司控股股东将由庄小红女士变更为上海恒涪，公司实际控制人由庄小红女士、庄展诺先生变更为龙吉生先生。具体内容详见公司于 2025 年 12 月 31 日在指定信息披露媒体上发布的《关于股东权益变动暨控股股东、实际控制人发生变更的提示性公告》（公告编号：2025-161）。

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

总股本（股）		2025 年度/2025 年末		
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）	每股净资产（元/股）
变动前	728,232,728	-4.01	-4.01	-1.31
变动后	1,950,942,200	-1.78	-1.78	0.56

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
庄小红	132,043,446		32,630,248	99,413,198	高管锁定股	依照监管规定执行
庄展诺	54,757,012		15,787,410	38,969,602	高管锁定股	依照监管规定执行
赵海峰	1,383,000			1,383,000	高管锁定股	依照监管规定执行
何应胜	375,825			375,825	高管锁定股	依照监管规定执行

庄梁	346,200			346,200	高管锁定股	依照监管规定执行
上海恒涔企业管理咨询有限公司	0	312,000,000		312,000,000	首发后限售股	依照监管规定执行
深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户	0	427,864,007		427,864,007	首发后限售股	依照监管规定执行
合计	188,905,483	739,864,007	48,417,658	880,351,832	--	--

注：根据中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》，公司 373,864,007 股股票已于 2026 年 2 月 13 日由深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户过户至重整财务投资人持股主体名下的证券账户。本次过户后，国民信托有限公司持有公司 75,000,000 股、成都吉瑞泽雅企业管理合伙企业（有限合伙）持有公司 67,500,000 股、上海伯川管理咨询合伙企业（有限合伙）持有公司 55,638,803 股、炬信灿图（深圳）投资合伙企业（有限合伙）持有公司 14,425,204 股、陈建忠持有公司 66,300,000 股、张国锋持有公司 95,000,000 股。前述股东持有的股份性质均为首发后限售股，股份锁定期限为 12 个月。

深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户持有的剩余公司股票，后续将根据《重整计划》完成划转。

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

- (1) 公司股份总数变动及股东结构的变动情况详见本节“一、股份变动情况”。
- (2) 公司资产和负债结构的变动情况详见本报告“第三节管理层讨论与分析”中的“六、资产及负债状况分析”。

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	26,299	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	26,055	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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）	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
深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户	其他	34.75%	677,864,007	677,864,007	427,864,007	250,000,000	不适用	0
上海恒涪企业管理咨询有限公司	境内非国有法人	15.99%	312,000,000	312,000,000	312,000,000	0	不适用	0
庄小红	境内自然人	5.10%	99,413,198	-76,644,730	99,413,198	0	质押 冻结	10,745,660 99,413,198
庄展诺	境内自然人	2.66%	51,959,470	-21,049,880	38,969,602	12,989,868	质押 冻结	15,410,120 51,959,470
李虹昇	境内自然人	0.77%	14,950,000	14,950,000	0	14,950,000	不适用	0
陈进学	境内自然人	0.41%	7,913,821	3,016,627	0	7,913,821	不适用	0
王上益	境内自然人	0.40%	7,800,000	7,800,000	0	7,800,000	不适用	0
陈旻	境内自然人	0.32%	6,178,600	6,146,200	0	6,178,600	不适用	0
程泽镇	境内自然人	0.28%	5,480,700	5,480,700	0	5,480,700	不适用	0
南京鼎润天成投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	0.27%	5,259,685	0	0	5,259,685	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）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	庄展诺是庄小红长子，属于关联股东和一致行动人；除上述情况外，公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系，亦未知是否属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	庄小红女士承诺：自中装建设资本公积转增的股票登记至上海恒涪名下之日起，承诺人不可撤销地放弃届时所持中装建设 97,500,000 股股份对应的表决权，亦不委托任何其他方行使前述权利。							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
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
深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户	250,000,000						人民币普通股	250,000,000
李虹昇	14,950,000						人民币普通股	14,950,000
庄展诺	12,989,868						人民币普通股	12,989,868
陈进学	7,913,821						人民币普通股	7,913,821
王上益	7,800,000						人民币普通股	7,800,000
陈旻	6,178,600						人民币	6,178,600

		普通股	
程泽镇	5,480,700	人民币普通股	5,480,700
南京鼎润天成投资合伙企业（有限合伙）	5,259,685	人民币普通股	5,259,685
钟南海	4,513,032	人民币普通股	4,513,032
北京静之湖度假酒店有限公司	4,132,000	人民币普通股	4,132,000
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	庄展诺是庄小红长子，属于关联股东和一致行动人；除上述情况外，公司未知其他前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系，亦未知是否属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用		

注：上表中持股比例系按照总股本 1,950,942,200 股（含 942,200 股库存股）计算，942,200 股库存股已于 2026 年 4 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成注销，具体内容详见公司于 2026 年 4 月 8 日在指定信息披露媒体上发布的《关于回购专户库存股注销完成暨股份变动的公告》（公告编号：2026-019）。

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

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
上海恒涪企业管理咨询有限公司	龙吉生	2024 年 11 月 26 日	91310118MAE6FUKF13	一般项目：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

新控股股东名称	上海恒涪企业管理咨询有限公司
变更日期	2025 年 12 月 30 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）《关于股东权益变动暨控股股东、实际控制人发生变更的提示性公告》（公告编号：2025-161）

指定网站披露日期	2026 年 01 月 05 日
----------	------------------

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

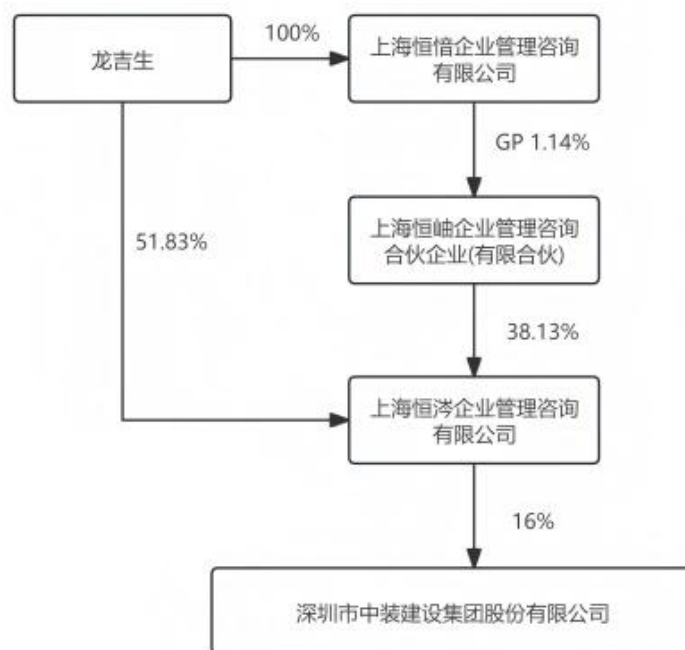
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
龙吉生	本人	中国	是
主要职业及职务	现任上海康恒环境股份有限公司董事长、首席执行官；现任上海恒涪企业管理咨询有限公司董事、经理及财务负责人。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	不适用		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

原实际控制人名称	庄小红、庄展诺
新实际控制人名称	龙吉生
变更日期	2025 年 12 月 30 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）《关于股东权益变动暨控股股东、实际控制人发生变更的提示性公告》（公告编号：2025-161）
指定网站披露日期	2026 年 01 月 05 日

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

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

公司控股股东上海恒涪企业管理咨询有限公司持有公司 312,000,000 股，股份锁定期限为自登记至证券账户之日起锁定 36 个月。

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

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 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、可转债发行情况

经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可[2021]666号”文核准，深圳市中装建设集团股份有限公司于2021年4月16日公开发行了1,160.00万张可转换公司债券，每张面值100元，发行总额116,000.00万元。经深交所审核同意，公司116,000.00万元可转换公司债券于2021年5月24日起在深交所挂牌交易，债券简称“中装转2”，债券代码“127033”。

2、报告期转债担保人及前十名持有人情况

可转换公司债券名称	2021年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券				
期末转债持有人数	17,547				
本公司转债的担保人	不适用				
担保人盈利能力、资产状况和信用状况重大变化情况	不适用				
前十名转债持有人情况如下：					
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	陈波	境内自然人	33,300	3,330,000.00	1.73%
2	深圳前海道谊投资控股有限公司一道谊金量固定收益1号私募证券投资基金	其他	13,645	1,364,500.00	0.71%
3	叶琼怀	境内自然人	9,660	966,000.00	0.50%

4	宋炳辉	境内自然人	4,810	481,000.00	0.25%
5	曲惠	境内自然人	3,570	357,000.00	0.19%
6	马超云	境内自然人	3,040	304,000.00	0.16%
7	王福民	境内自然人	3,000	300,000.00	0.16%
8	张熊桓	境内自然人	2,750	275,000.00	0.14%
9	张国珍	境内自然人	2,060	206,000.00	0.11%
10	雷一庄	境内自然人	2,050	205,000.00	0.11%

备注：上述信息截止日为可转债转股截止日 2025 年 9 月 18 日。

3、报告期转债变动情况

适用 不适用

单位：元

可转换公司债券名称	本次变动前	本次变动增减			本次变动后
		转股	赎回	回售	
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券	1,084,022,600.00	891,432,400.00	192,590,200.00		0.00

因公司于 2025 年 8 月 19 日收到深圳中院送达的（2024）粤 03 破申 547 号《民事裁定书》，深圳中院裁定受理重整申请，根据《中华人民共和国企业破产法》第四十六条关于“未到期的债权在破产申请受理时视为到期”的规定，公司债券“中装转 2”已于 2025 年 8 月 19 日提前到期。2025 年 12 月 18 日公司收到深圳中院送达的（2025）粤 03 破 652 号之一《民事裁定书》，深圳中院裁定批准《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划》，并终止公司重整程序。2025 年 12 月 29 日，公司为执行《重整计划》转增的 989,864,007 股股票已全部转增完毕，登记至管理人开立的深圳市中装建设集团股份有限公司破产企业财产处置专用账户，剩余未转股的中装转 2 余额将由管理人按照《重整计划》中的债权人方案根据持有人的持有金额进行现金、股票和信托偿付。2025 年 12 月 29 日，《重整计划》已执行完毕，公司管理人出具了《关于〈深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划〉执行情况的监督报告》，广东华商律师事务所出具了《关于深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划执行完毕的法律意见书》，相关具体内容详见公司披露的《关于公司重整计划执行完毕的公告》（公告编号：2025-159）。

4、累计转股情况

适用 不适用

可转换公司债券名称	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
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券中装转 2	2021 年 10 月 22 日至 2025 年 9 月 18 日	11,600,000	1,160,000,000.00	967,409,800.00	247,593,857	34.36%	192,590,200.00	16.60%

5、转股价格历次调整、修正情况

可转换公司债券名称	转股价格调整日	调整后转股价格 (元)	披露时间	转股价格调整说明	截至本报告期末 最新转股价格 (元)
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券	2021 年 06 月 17 日	6.28	2021 年 06 月 08 日	经公司 2020 年度股东大会审议通过，公司实施了 2020 年年度权益分配方案为每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），除权除息日为 2021 年 6 月 17 日。根据募集说明书及中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 6.33 元/股调整为人民币 6.28 元/股，调整后的转股价格于 2021 年 6 月 17 日生效。	3.79
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券	2022 年 04 月 28 日	6.31	2022 年 04 月 28 日	2022 年 1 月 11 日，公司第四届董事会第九次会议审议通过了《关于回购注销 2019 年部分限制性股票的议案》《关于终止实施 2020 年限制性股票激励计划暨回购注销限制性股票的议案》，公司拟对上述原因涉及的尚未解锁的 122,500 股与 6,828,400 股限制性股票予以回购注销处理。根据募集说明书及中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 6.28 元/股调整为人民币 6.31 元/股，调整后的转股价格于 2022 年 4 月 28 日生效。	3.79
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券	2022 年 07 月 21 日	6.29	2022 年 07 月 14 日	根据 2021 年年度股东大会决议，公司实施 2021 年年度利润分配方案：公司拟以未来实施权益分派时的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。根据中国证监会	3.79

				关于可转换公司债券发行的有关规定以及募集说明书相关条款，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 6.31 元/股调整为人民币 6.29 元/股，调整后的转股价格于 2022 年 7 月 21 日生效。	
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券	2022 年 12 月 30 日	5.14	2022 年 12 月 30 日	根据 2022 年第四次临时股东大会，公司向向下修正可转债转股价格：公司股票已出现任意连续三十个交易日中至少有十五个交易日的收盘价低于当期转股价格的 85%（即 5.34 元/股）的情形，已满足《募集说明书》中规定的转股价格向下修正的条件。经公司董事会、股东大会审议，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 6.29 元/股调整为人民币 5.14 元/股，调整后的转股价格于 2022 年 12 月 30 日生效。	3.79
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券	2025 年 05 月 21 日	4.80	2025 年 05 月 21 日	公司召开第五届董事会第二十五次会议，审议通过《关于向下修正可转换公司债券转股价格的议案》，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 5.14 元/股调整为人民币 4.80 元/股，调整后的转股价格于 2025 年 5 月 21 日生效。	3.79
2021 年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券	2025 年 08 月 11 日	3.79	2025 年 08 月 09 日	公司召开第五届董事会第二十九次会议，审议通过《关于向下修正可转换公司债券转股价格的议案》，“中装转 2”的转股价格由原来的人民币 4.80 元/股调整为人民币 3.79 元/股，调整后的转股价格于 2025 年 8 月 11 日生效。	3.79

6、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

(1) 公司资信变化情况：

2025 年 2 月 7 日，根据《中证鹏元关于下调深圳市中装建设集团股份有限公司主体信用等级和“中装转 2”信用等级的公告》（中证鹏元公告【2025】40 号）。公司主体信用等级下调为 B+，评级展望维持为稳定，“中装转 2”信用等级下调为 B+。

2025 年 4 月 7 日，根据《中证鹏元关于下调深圳市中装建设集团股份有限公司主体信用等级和“中装转 2”信用等级的公告》（中证鹏元公告【2025】146 号）。公司主体信用等级下调为 B-，评级展望维持为稳定，“中装转 2”信用等级下调为 B-。

2025 年 6 月 27 日，根据《中证鹏元关于深圳市中装建设集团股份有限公司相关债券 2025 年跟踪评级报告》（中鹏信评【2025】跟踪第【352】号 01）。公司主体信用等级维持为 B-，评级展望维持为稳定，“中装转 2”信用等级维持为 B-。

2025 年 9 月 19 日，根据《中证鹏元关于下调深圳市中装建设集团股份有限公司主体信用等级和“中装转 2”信用等级的公告》（中证鹏元公告【2025】446 号）。公司主体信用等级下调为 CC，评级展望维持为稳定，“中装转 2”信用等级下调为 CC。

（2）未来还债现金安排：

公司于 2025 年 4 月 25 日召开“中装转 2”2025 年第一次债券持有人会议，根据会议表决情况，三个议案均已获得通过，若深圳中院受理债权人对公司的破产重整申请，“中装转 2”的转股期限将保留至重整受理之日起第 30 个自然日下午收市，自第 30 个自然日的次一交易日起，债券持有人不再享有转股的权利；“中装转 2”的交易期限保留至自公司重整受理之日起第 15 个自然日下午收市，自第 15 个自然日的次一交易日起，不再交易。

2025 年 8 月 19 日，公司被深圳中院受理重整，公司于 2025 年 8 月 20 日在指定信息披露媒体上发布了《关于法院裁定受理公司重整暨公司股票交易将被实施退市风险警示的公告》（公告编号：2025-091）。根据“中装转 2”2025 年第一次债券持有人会议决议，保留“中装转 2”的转股期限至重整受理后第 30 个自然日（由于 2025 年 9 月 18 日为星期四，即 2025 年 9 月 18 日）下午收市，自第 30 个自然日的次一交易日（即 2025 年 9 月 19 日）起，债券持有人不再享有转股的权利；保留“中装转 2”的交易期限至自公司重整受理之日后第 15 个自然日（即 2025 年 9 月 3 日）下午收市，自第 15 个自然日的次一交易日（即 2025 年 9 月 4 日）起不再交易。

截至 2025 年 9 月 18 日收市，“中装转 2”已正式停止交易并停止转股，“中装转 2”未清偿债券本金为 192,590,200 元，利息为 1,213,318.26 元，债权性质为普通债权，持有人数为 17,547 户，由“中装转 2”受托管理人东兴证券股份有限公司代为向管理人申报债权。

根据 2025 年 12 月 18 日深圳中院裁定批准的《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划》（以下简称“《重整计划》”）中普通债权的清偿方案：“中装转 2”所涉依法已经确认的普通债权金额，按照以下方式清偿：

普通债权通过现金、股票以及 B 类信托受益权份额相结合的方式获得清偿：

- 1) 每家普通债权人 50,315 元以下（含本数）的债权，在重整计划执行期限内，一次性现金清偿。
- 2) 每家普通债权人 50,315 元以上的部分，通过以下两种方式获得非现金清偿：

①58.45%的部分以中装建设出资人权益调整方案让渡的相应数量股票清偿，按照 8.98 元/股的价格向普通债权人进行清偿（若所应获得的股票数量出现小数位，则采用退一法，即去掉拟分配股票数量小数点右侧的数字），分配的股票数量最终以中登深圳分公司实际登记确认的数量为准。

②41.55%的部分以 B 类信托受益权份额清偿。中装建设将以非保留资产设立财产权信托，每家普通债权人 B 类信托受益权份额清偿部分，每 1 元普通债权可获得 1 份 B 类信托受益权份额（若所应获得的 B 类信托受益权份额出现小数位，则采用退一法，即去掉拟分配 B 类信托受益权份额小数点右侧的数字）。结合本案财产权信托设立和信托受益权份额设置的实际情况，按照信托底层资产清算价值计算，每 1 份 B 类信托受益权份额对应清算价值不低于 1 元的信托底层资产。详情请见公司于 2025 年 12 月 19 日发布的《重整计划》。

2026 年 2 月 11 日，公司在指定信息披露媒体发布《关于中装转 2 现金清偿的公告》（公告编号：2026-015），根据《重整计划》中普通债权的清偿方案，公司于 2026 年 2 月 10 日已注销每家持有“中装转 2”的债权人 50,315 元以下（含本数）的债权，公司已于 2026 年 2 月 12 日向每家持有“中装转 2”的债权人 50,315 元以下（含本数）的债权以现金形式全额清偿本金及利息。

根据深圳中院裁定的无异议债权表，“中装转 2”债权人须进行股票清偿的债券持有人数为 77 户，以 8.98 元/股的价格向普通债权人进行清偿，按照退一法分配股票数量为 601,016 股。根据中登公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，2026 年 4 月 2 日，管理人已完成前述清偿股票的划转过户。

2026 年 4 月 8 日，管理人将中装转 2 债权人的信托份额，提交中信信托，2026 年 4 月 10 日，中信信托根据管理人提交的中装转 2 债权人信托份额领取明细，通过短信提醒相关债权人申领信托份额，目前该部分信托份额正在陆续受领中。

后续公司将根据深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的规定要求，及时办理中装转 2 的摘牌及注销工作。

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

项目名称	亏损情况	亏损原因	对公司生产经营和偿债能力的影响
深圳市中装建设集团股份有限公司	-3,346,940,041.57	主要系重整过程中确认的债务重组损失、资产减值计提以及经营业务阶段性亏损所致	公司重整计划已执行完毕，原有债务已依法清偿，经营与偿债能力持续恢复

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

债务类型	债务本金 (万元)	债务利息 (万元)	逾期时间	逾期金额 (万元)	逾期原因	处置进展
短期借款	2,625.83	1,371.73	2021 年 04 月 25 日	3,997.56	徽商银行股份有限公司深圳分行逾期款项名义借款方为东部物业（本集团控股子公司），实际使用方为东部物业原最终控制方深圳市东部开发（集团）有限公司（以下简称“东部集团”），且东部集团提供了连带责任担保及房产抵押担保；因东部集团发生债务危机，无法提供资金给东部物业偿还此借款，造成此笔借款逾期。	2023 年 2 月 7 日，广东省深圳市罗湖区人民法院出具了（2023）粤 0303 执恢 59 号之一《执行裁定书》，决定对东部集团的抵押房产进行拍卖以清偿债务，目前法院尚未发出拍卖通知，处于停滞状态。

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	2.25	1.19	89.08%
资产负债率	27.29%	83.11%	-55.82%
速动比率	2.25	1.05	114.29%

	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	-99,240.53	-180,352.95	44.97%
EBITDA 全部债务比	-719.59%	-0.31%	-688.33%
利息保障倍数	-22.73	-9.22	-146.53%
现金利息保障倍数	0.21	-0.86	124.42%
EBITDA 利息保障倍数	-22.22	-8.76	-153.65%
贷款偿还率	98.21%	0.00%	94.10%
利息偿付率	94.18%	0.00%	77.68%

第八节 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	2026 年 04 月 21 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字（2026）1100021 号
注册会计师姓名	高寄胜、刘珊珊

审计报告正文

审 计 报 告

众环审字（2026）1100021 号

深圳市中装建设集团股份有限公司全体股东：

• 审计意见

我们审计了深圳市中装建设集团股份有限公司（以下简称“中装建设公司”或“公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附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，公允反映了中装建设公司 2025 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2025 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

• 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独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中装建设公司，并履行了职业道德方面的其他责任，我们同时遵循了适用于公众利益实体的独立性要求。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。

• 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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）破产重整损益

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>如财务报表附注 6.51 及附注 16.1 所述，公司《重整计划》于 2025 年 12 月 30 日执行完毕，所确认重整损益对财务报表影响重大。基于上述原因，我们将破产重整损益的确认认定为关键审计事项。</p>	<p>(1) 向管理层及重整管理人了解重整计划的执行情况，包括但不限于法院对重整相关事项的裁定情况、债权人申报债权和管理人审核及法院裁定的流程、管理人确认和暂缓确认债权情况、偿债的股份及资金到位情况、重整投资人履约情况等，讨论重整计划执行的重大不确定性因素和消除时点等事项；</p> <p>(2) 获取破产重整相关的法律文件，检查破产重整计划及相关附属协议的主要条款及执行情况，以确认是否按重整计划执行，是否已履行完毕，重大不确定性是否已经消除，以及破产重整损益确认的时点是否准确；</p> <p>(3) 获取管理人提供并经其确认债权明细、主要债权申报材料，与法院裁定文件、公司账面数据等进行核对；</p> <p>(4) 获取管理人账户银行流水，检查投资款入账情况；</p> <p>(5) 获取本次资本公积转增股本的股东会决议或股东大会决议；检查中国证券登记结算有限责任公司关于转增股票、以股抵债的过户登记确认书等，并与账面记录核对；</p> <p>(6) 获取经签署的信托合同、信托产品成立及生效前完成的登记及/或备案相关手续等，判断信托计划是否生效；</p> <p>(7) 获取破产重整损益计算表，根据不同的清偿方式重新计算清偿金额，复核破产重整损益计算的准确性及会计处理准确性。</p>

(二) 物业管理收入

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>如财务报表附注 4.24 及附注 6.44 所述，本年度物业管理收入占营业收入比近 70%，较往年占比大幅上涨。由于营业收入是公司关键业绩指标之一，可能存在公司管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。基于上述原因，我们将物业管理收入确认认定为关键审计事项。</p>	<p>(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；</p> <p>(2) 检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；</p> <p>(3) 对营业收入及毛利率按项目实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；</p> <p>(4) 对物业收费信息系统相关数据进行核实，检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况；</p> <p>(5) 获取主要客户的合同并将合同内容与账面收入确认、开票收款情况及缴款记录做交叉核对，对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价收入是否在恰当期间确认；</p> <p>(6) 对于新增重要客户在核查公司档案的情况下，通过天眼查等渠道收集对方资料，核查其经营状况是否存在异常；</p> <p>(7) 选取物业合同样本，向业主方（即客户）函证收入及应收款情况，对未回函样本进行替代测试；</p> <p>(8) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。</p>

• **其他信息**

中装建设公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 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。

• 管理层和治理层对财务报表的责任

中装建设公司管理层（以下简称“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，管理层负责评估中装建设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，除非管理层计划清算中装建设公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中装建设公司的财务报告过程。

• 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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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，就可能导致对中装建设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中装建设公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、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。

(六) 就中装建设公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）： _____

高寄胜

中国注册会计师： _____

刘珊珊

中国·武汉 2026 年 4 月 21 日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市中装建设集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	602,545,515.40	236,892,033.01

结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	44,878,100.29	7,027,978.61
衍生金融资产		
应收票据	125,988.54	8,839,014.64
应收账款	120,592,513.85	1,686,234,211.02
应收款项融资		1,814,216.71
预付款项	10,395,069.58	9,719,948.06
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	47,668,238.03	209,240,310.78
其中：应收利息		
应收股利	3,881,033.12	6,227,474.84
买入返售金融资产		
存货		524,028,316.24
其中：数据资源		
合同资产	6,160,374.34	1,850,123,577.14
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	13,427,859.27	48,627,963.37
流动资产合计	845,793,659.30	4,582,547,569.58
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	54,756,178.10	71,867,681.46
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	10,738,622.20	112,855,962.21
固定资产	63,468,435.32	413,994,889.17
在建工程	288,202,409.22	394,220,342.41
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		14,183,822.22
无形资产	149,195,127.42	224,518,601.63
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	103,286,009.51	140,261,937.68
长期待摊费用	885,836.52	2,445,743.45

递延所得税资产	5,978,455.49	11,242,164.03
其他非流动资产		143,118,055.85
非流动资产合计	676,511,073.78	1,528,709,200.11
资产总计	1,522,304,733.08	6,111,256,769.69
流动负债：		
短期借款	26,258,337.83	1,076,827,375.31
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		
应付账款	83,874,693.16	1,422,278,606.23
预收款项	330,240.44	279,882.63
合同负债	19,184,074.72	65,633,948.58
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	48,493,654.12	123,878,048.30
应交税费	12,512,747.08	344,604,009.02
其他应付款	178,649,611.57	391,031,727.39
其中：应付利息	13,717,280.45	119,872,749.31
应付股利	29,620,836.66	29,620,836.66
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		334,934,408.12
其他流动负债	6,443,071.34	94,249,883.05
流动负债合计	375,746,430.26	3,853,717,888.63
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		195,950,223.87
应付债券		958,854,257.47
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		14,457,740.48
长期应付款	15,032,390.17	14,703,465.21
长期应付职工薪酬		
预计负债	21,110,000.00	32,635,918.20
递延收益	2,085,632.36	2,366,841.44
递延所得税负债	1,519,042.79	6,667,388.38
其他非流动负债		

非流动负债合计	39,747,065.32	1,225,635,835.05
负债合计	415,493,495.58	5,079,353,723.68
所有者权益：		
股本	1,950,942,200.00	728,232,728.00
其他权益工具		212,375,776.54
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,488,727,595.48	1,323,246,833.11
减：库存股	21,088,996.82	4,996,425.00
其他综合收益	-730,120.44	-4,980,120.44
专项储备		
盈余公积	155,941,237.10	155,941,237.10
一般风险准备		
未分配利润	-4,485,355,181.10	-1,314,989,239.18
归属于母公司所有者权益合计	1,088,436,734.22	1,094,830,790.13
少数股东权益	18,374,503.28	-62,927,744.12
所有者权益合计	1,106,811,237.50	1,031,903,046.01
负债和所有者权益总计	1,522,304,733.08	6,111,256,769.69

法定代表人：石亮

主管会计工作负责人：赵昭

会计机构负责人：何应胜

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	500,140,408.79	64,000,383.74
交易性金融资产		1,582,572.60
衍生金融资产		
应收票据		8,073,679.89
应收账款	15,313,153.45	1,485,170,160.11
应收款项融资		
预付款项	101,247.81	242,883.07
其他应收款	26,136,559.70	630,803,275.71
其中：应收利息		
应收股利	3,881,033.12	38,813,189.13
存货		471,735,136.05
其中：数据资源		
合同资产	6,160,374.34	1,618,292,031.36
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,509,559.30	10,738,336.28
流动资产合计	557,361,303.39	4,290,638,458.81
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	215,624,069.14	772,273,328.09

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	49,195,779.76	55,403,418.73
在建工程	287,931,933.71	226,744,077.27
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		911,938.34
无形资产	148,744,858.23	156,322,020.01
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		88,148.18
递延所得税资产		1,122,593.33
其他非流动资产		140,980,979.85
非流动资产合计	701,496,640.84	1,353,846,503.80
资产总计	1,258,857,944.23	5,644,484,962.61
流动负债：		
短期借款		1,020,587,748.54
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	19,053,015.09	1,129,195,668.43
预收款项		
合同负债		33,036,219.08
应付职工薪酬	12,828,093.64	73,876,388.67
应交税费	3,592,393.51	329,271,395.58
其他应付款	30,898,281.92	460,181,633.16
其中：应付利息		96,462,244.83
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		198,761,433.80
其他流动负债		67,094,739.21
流动负债合计	66,371,784.16	3,312,005,226.47
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		958,854,257.47
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		21,815.47
长期应付款		

长期应付职工薪酬		
预计负债		8,823,919.56
递延收益	2,085,632.36	2,366,841.44
递延所得税负债		136,790.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,085,632.36	970,203,624.69
负债合计	68,457,416.52	4,282,208,851.16
所有者权益：		
股本	1,950,942,200.00	728,232,728.00
其他权益工具		212,375,776.54
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,515,609,609.06	1,350,128,846.69
减：库存股	4,996,425.00	4,996,425.00
其他综合收益		-4,250,000.00
专项储备		
盈余公积	155,941,237.10	155,941,237.10
未分配利润	-4,427,096,093.45	-1,075,156,051.88
所有者权益合计	1,190,400,527.71	1,362,276,111.45
负债和所有者权益总计	1,258,857,944.23	5,644,484,962.61

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	767,220,657.35	2,319,376,821.67
其中：营业收入	767,220,657.35	2,319,376,821.67
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,141,763,450.64	3,461,966,841.24
其中：营业成本	788,943,353.50	2,971,544,640.84
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	10,027,858.73	10,068,031.30
销售费用	11,153,568.36	18,094,685.95
管理费用	197,477,608.84	242,148,124.85
研发费用	4,911,402.59	44,027,931.12
财务费用	129,249,658.62	176,083,427.18
其中：利息费用	128,442,338.01	176,538,019.19

利息收入	407,560.74	3,149,032.81
加：其他收益	2,204,551.75	6,252,898.17
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,159,150,511.15	4,778.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,425,196.15	3,036,409.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-4,918.50
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）	358,297.90	-56,506.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-240,988,383.95	-295,268,479.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-386,125,373.27	-412,745,888.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2,456,105.49	-2,114,977.88
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,160,700,317.50	-1,846,518,195.32
加：营业外收入	1,205,400.75	3,305,559.91
减：营业外支出	28,350,323.22	5,007,922.60
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,187,845,239.97	-1,848,220,558.01
减：所得税费用	13,335,606.38	14,833,112.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,201,180,846.35	-1,863,053,670.73
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,201,180,846.35	-1,863,053,670.73
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	-3,165,365,941.92	-1,787,185,416.25
2. 少数股东损益	-35,814,904.43	-75,868,254.48
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综		

合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 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		
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	-3,201,180,846.35	-1,863,053,670.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,165,365,941.92	-1,787,185,416.25
归属于少数股东的综合收益总额	-35,814,904.43	-75,868,254.48
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-1.78	-1.05
（二）稀释每股收益	-1.78	-1.05

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：石亮

主管会计工作负责人：赵昭

会计机构负责人：何应胜

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	142,605,587.69	1,467,892,710.95
减：营业成本	205,188,170.10	2,197,153,915.78
税金及附加	2,753,141.24	2,563,559.58
销售费用	3,648,809.20	9,766,673.68
管理费用	109,725,374.00	130,825,957.49
研发费用		36,782,724.70
财务费用	95,798,081.62	148,021,772.78
其中：利息费用	95,765,519.71	148,028,224.16
利息收入	98,481.89	1,523,124.16
加：其他收益	1,100,194.78	2,547,276.80
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,847,069,262.25	6,023,147.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,227,856.94	2,640,023.29
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	457,297.90	33,493.60
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-327,496,142.41	-326,487,489.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-864,930,577.00	-257,763,549.57

填列)		
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	-2,543,047.38	-2,172,464.02
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	-3,314,989,524.83	-1,635,041,478.29
加: 营业外收入	281,290.61	983,507.34
减: 营业外支出	21,306,534.05	1,278,984.09
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-3,336,014,768.27	-1,635,336,955.04
减: 所得税费用	10,925,273.30	8,221,256.09
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-3,346,940,041.57	-1,643,558,211.13
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	-3,346,940,041.57	-1,643,558,211.13
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 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		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-3,346,940,041.57	-1,643,558,211.13
七、每股收益		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位: 元

项目	2025 年度	2024 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	950,720,365.01	2,368,874,419.95
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	204,115.27	5,711,788.60
收到其他与经营活动有关的现金	181,775,616.45	222,646,321.24
经营活动现金流入小计	1,132,700,096.73	2,597,232,529.79
购买商品、接受劳务支付的现金	638,411,875.21	2,128,622,412.46
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	349,625,784.29	400,556,526.04
支付的各项税费	40,378,095.40	104,255,650.45
支付其他与经营活动有关的现金	119,577,937.73	171,543,446.58
经营活动现金流出小计	1,147,993,692.63	2,804,978,035.53
经营活动产生的现金流量净额	-15,293,595.90	-207,745,505.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,373,965.90	16,848,270.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,285,441.32	
收到其他与投资活动有关的现金	35,749,838.70	10,784,897.73
投资活动现金流入小计	46,409,245.92	27,633,167.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,953,875.26	14,778,918.78
投资支付的现金		
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	65,000,000.00	10,890,050.91
投资活动现金流出小计	67,953,875.26	25,668,969.69
投资活动产生的现金流量净额	-21,544,629.34	1,964,198.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	648,957,084.55	
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		6,110,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	648,957,084.55	6,110,000.00
偿还债务支付的现金	153,447,174.37	62,076,358.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,841,623.25	69,484,240.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	87,306.46	41,857,776.46

支付其他与筹资活动有关的现金	9,906,769.50	9,567,206.35
筹资活动现金流出小计	188,195,567.12	141,127,804.94
筹资活动产生的现金流量净额	460,761,517.43	-135,017,804.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,720.93	-20,888.86
五、现金及现金等价物净增加额	423,921,571.26	-340,820,001.36
加：期初现金及现金等价物余额	165,002,483.22	505,822,484.58
六、期末现金及现金等价物余额	588,924,054.48	165,002,483.22

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	142,042,537.24	1,116,972,105.20
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	49,741,009.73	382,724,496.57
经营活动现金流入小计	191,783,546.97	1,499,696,601.77
购买商品、接受劳务支付的现金	100,745,406.57	1,081,340,438.86
支付给职工以及为职工支付的现金	16,746,757.04	60,424,287.65
支付的各项税费	2,372,329.62	38,026,117.06
支付其他与经营活动有关的现金	71,533,349.47	512,386,267.85
经营活动现金流出小计	191,397,842.70	1,692,177,111.42
经营活动产生的现金流量净额	385,704.27	-192,480,509.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	167,650.00	10,365.00
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		
投资活动现金流入小计	167,650.00	10,365.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		950,249.84
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,051,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,051,000.00	950,249.84
投资活动产生的现金流量净额	-883,350.00	-939,884.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	654,487,775.06	
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	654,487,775.06	
偿还债务支付的现金	152,847,174.37	4,551,910.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,978,792.83	4,679,897.84
支付其他与筹资活动有关的现金	7,620,334.40	1,364,769.48
筹资活动现金流出小计	175,446,301.60	10,596,577.99
筹资活动产生的现金流量净额	479,041,473.46	-10,596,577.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	13.77	-23,457.52
五、现金及现金等价物净增加额	478,543,841.50	-204,040,430.00
加：期初现金及现金等价物余额	10,886,264.79	214,926,694.79

六、期末现金及现金等价物余额	489,430,106.29	10,886,264.79
----------------	----------------	---------------

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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	728,232,728.00			212,375,776.54	1,323,246,833.11	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10		-1,314,989,239.18		1,094,830,790.13	-62,927,744.12	1,031,903,046.01
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	728,232,728.00			212,375,776.54	1,323,246,833.11	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10		-1,314,989,239.18		1,094,830,790.13	-62,927,744.12	1,031,903,046.01
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,222,709,472.00			-212,375,776.54	2,165,480,762.37	16,092,571.82	4,250,000.00				3,170,365,941.92		-6,394,055.91	81,302,247.40	74,908,191.49
（一）综合收益总额											3,165,365,941.92		3,165,365,941.92	35,814,904.43	3,201,180,846.35
（二）所有者投入和减	232,845,465.00			-212,375,776.54	3,155,344,769.37	16,092,571.82							3,159,721,886.01	117,205,351.83	3,276,927,237.84

少资本														
1. 所有者投入的普通股	232,845,465.00			-174,644,558.32	3,117,613,551.15								3,175,814,457.83	3,175,814,457.83
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他				-37,731,218.22	37,731,218.22	16,092,571.82							-16,092,571.82	101,112,780.01
(三) 利润分配													-88,200.00	-88,200.00
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配													-88,200.00	-88,200.00
4. 其他														
(四) 所	989,864,007.				-989,864.	4,250,000.00							-4,250,000.	

所有者权益内部结转	00				007. 00						0.00			
1. 资本公积转增资本（或股本）	989,864,007.00				- 989,864,007.00									
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留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益							4,250.00 0.00				- 4,250.00 0.00			
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六											-		-	-

其他											750,000.00		750,000.00		750,000.00
四、本期期末余额	1,950,942,200.00				3,488,727,595.48	21,088,996.82	-730,120.44		155,941,237.10		-4,485,355,181.10		1,088,436,734.22	18,374,503.28	1,106,817,237.50

上期金额

单位：元

项目	2024 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	713,629,463.00			227,091,073.51	1,255,735,403.36	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10		472,432,358.46		2,814,852,989.99	31,291,808.39	2,846,144,798.38
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	713,629,463.00			227,091,073.51	1,255,735,403.36	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10		472,432,358.46		2,814,852,989.99	31,291,808.39	2,846,144,798.38
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	14,603,265.00			-14,715,296.97	67,511,429.75						-1,787,421,597.64		-1,720,029,869.86	94,219,552.51	1,814,241,752.37
（一）综合收益总额											1,787,421,597.64		1,787,421,597.64	75,868,254.48	1,863,053,670.73
（二）所有者	14,603,265.00			-14,715,296.97	67,511,429.75								67,399,397.7	-16,852,6	50,546,709.5

投入和减少资本	0			96.97	5							8	88.20	8
1. 所有者投入的普通股	14,603,265.00			-14,715,296.97	68,690,731.55							68,578,699.58	-17,391,994.36	51,186,705.22
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-1,179,301.80							-1,179,301.80	539,306.16	-639,995.64
(三) 利润分配										-236,181.39		-236,181.39	-1,498,609.83	-1,734,791.22
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										-236,181.39		-236,181.39	-1,498,609.83	-1,734,791.22
4. 其他														
(四)														

所有者 权益 内部 结转															
1. 资本 公积 转增 资本 (或 股 本)															
2. 盈 余 公 积 转 增 资 本 (或 股 本)															
3. 盈 余 公 积 弥 补 亏 损															
4. 设 定 受 益 计 划 变 动 额 结 转 留 存 收 益															
5. 其 他 综 合 收 益 结 转 留 存 收 益															
6. 其 他															
(五) 专 项 储 备															
1. 本 期 提 取															
2. 本 期 使 用															

(六)其他															
四、本期期末余额	728,232,728.00			212,375,776.54	1,323,246,833.11	4,996,425.00	-4,980,120.44		155,941,237.10		-1,314,989.18		1,094,830,790.13	-62,927,744.12	1,031,903,046.01

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度											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	未分配利润	其他	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	728,232,728.00			212,375,776.54	1,350,128,846.69	4,996,425.00	-4,250,000.00		155,941,237.10	-1,075,156,051.88		1,362,276,111.45
加：会计政策变更												
期差错更正												
他												
二、本年期初余额	728,232,728.00			212,375,776.54	1,350,128,846.69	4,996,425.00	-4,250,000.00		155,941,237.10	-1,075,156,051.88		1,362,276,111.45
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,222,709,472.00			-212,375,776.54	2,165,480,762.37		4,250,000.00			-3,351,940,041.57		-171,875,583.74
(一)综合收										-3,346,940,		-3,346,940,

益总额										041.57		041.57
(二) 所有者投入和减少资本	232,845,465.00			-212,375,776.54	3,155,344,769.37							3,175,814,457.83
1. 所有者投入的普通股	232,845,465.00			-174,644,558.32	3,117,613,551.15							3,175,814,457.83
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				-37,731,218.22	37,731,218.22							
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者	989,864,007.00				-989,864,007.00	4,250,000.00				-4,250,000.00		

权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）	989,864.00 7.00				- 989,864.00 7.00							
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留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益						4,250,000.00				- 4,250,000.00		
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他										- 750,000.00		- 750,000.00

四、 本期 期末 余额	1,950 ,942, 200.0 0				3,515 ,609, 609.0 6	4,996 ,425. 00			155,9 41,23 7.10	- 4,427 ,096, 093.4 5	1,190 ,400, 527.7 1
----------------------	------------------------------	--	--	--	------------------------------	----------------------	--	--	------------------------	-----------------------------------	------------------------------

上期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	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	未分 配利 润	其他	所有 者权 益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、 上年 期末 余额	713,6 29,46 3.00			227,0 91,07 3.51	1,281 ,438, 115.1 4	4,996 ,425. 00	- 4,250 ,000. 00		155,9 41,23 7.10	568,4 02,15 9.25		2,937 ,255, 623.0 0
加： 会计 政策 变更												
期差 错更 正												
他												
二、 本年 期初 余额	713,6 29,46 3.00			227,0 91,07 3.51	1,281 ,438, 115.1 4	4,996 ,425. 00	- 4,250 ,000. 00		155,9 41,23 7.10	568,4 02,15 9.25		2,937 ,255, 623.0 0
三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “-” 号 填列)	14,60 3,265 .00			- 14,71 5,296 .97	68,69 0,731 .55					- 1,643 ,558, 211.1 3		- 1,574 ,979, 511.5 5
(一) 综合 收益 总额										- 1,643 ,558, 211.1 3		- 1,643 ,558, 211.1 3
(二) 所有 者投 入和 减少 资	14,60 3,265 .00			- 14,71 5,296 .97	68,69 0,731 .55							68,57 8,699 .58

本												
1. 所有者投入的普通股	14,603,265.00			-14,715,296.97	68,690,731.55							68,578,699.58
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股												

本)												
2. 盈 余公 积转 增资 本 (或 股 本)												
3. 盈 余公 积弥 补亏 损												
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益												
5. 其 他综 合收 益结 转留 存收 益												
6. 其 他												
(五) 专项 储备												
1. 本 期提 取												
2. 本 期使 用												
(六) 其他												
四、 本期 期末 余额	728,2 32,72 8.00			212,3 75,77 6.54	1,350 ,128, 846.6 9	4,996 ,425. 00	- 4,250 ,000. 00		155,9 41,23 7.10	- 1,075 ,156, 051.8 8		1,362 ,276, 111.4 5

三、公司基本情况

深圳市中装建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为深圳市福腾设计装饰公司，于 1994 年 4 月经深圳市工商行政管理局批准，由深圳民富实业发展公司出资组建的企业。注册地址及总部地址：深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四-五层。

本公司及各子公司（统称“本集团”）主要从事建筑装饰行业、物业管理服务行业，主要产品和服务为承接建筑装饰工程、提供物业管理服务等。

本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 4 月 21 日决议批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的具体会计准则、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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（2023 年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

截至 2025 年 12 月 31 日，公司通过在重整程序中实施出资人权益调整，引入重整投资人提供资金支持，有效化解公司债务危机，并通过设立信托计划实现了非保留资产的剥离，公司资产负债结构得到了根本性改善，重回良性发展轨道。

公司自报告期末起 12 个月内不存在明显影响本公司持续经营能力的因素，本财务报表以公司持续经营假设为基础进行编制。

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：

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见第八节、五、37“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅第八节、五、43“重要会计政策和会计估计变更”。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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及本集团 2025 年 12 月 31 日的财务状况及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

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/其他应收款	单项计提金额占应收账款坏账准备总额的10%以上且金额大于1,000万元
重要的在建工程项目	单个项目的预算大于5,000万元
账龄超过1年的重要应付款项	单项余额占应付账款余额10%以上且金额大于2,000万元
账龄超过1年的重要其他应付款	单项余额占其他应付款余额10%以上且金额大于2,000万元
账龄超过1年的合同负债	单项余额占合同负债总额的10%以上且金额大于1,000万元
重要的预计负债	单项预计负债占预计负债总额的10%以上且金额大于1,000万元
重要的非全资子公司	子公司收入总额或资产总额占集团收入总额或资产总额的10%以上
重要的合营或联营企业	单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团资产总额1%以上且金额大于5,000万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注第八节、五、7“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注第八节、五、22“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。其中，本集团享有现时权利使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本集团是否实际行使该权利，视为本集团拥有对被投资方的权力；本集团自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本集团以主要责任人身份行使决策权的，视为本集团有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本集团享有的权利是否使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动；本集团是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本集团与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的

经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注第八节、五、22“长期股权投资”或本附注第八节、五、11“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注第八节、五、22“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

11、金融工具

在本集团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。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本集团根据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，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将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。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团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时，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。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方在最近进行的市场交易中使用过的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（8）金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系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、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

11.1 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

11.2 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

11.3 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

11.4 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

12、应收票据

本集团对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行；其中承兑人为非 6+9 银行，与“应收账款”组合划分相同
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

13、应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征。
无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征。
账龄组合	本组合以物业板块应收款项的账龄作为信用风险特征。账龄自其初始确认日起算。修改应收款项的条款和条件但不导致应收款项终止确认的，账龄连续计算；由合同资产转为应收账款的，账龄自对应的合同资产初始确认日起连续计算；债务人以商业承兑汇票或财务公司承兑汇票结算应收账款的，应收票据的账龄与原应收账款合并计算。
合同资产：	

有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征。
无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征。

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
坏账准备的计提方法为:根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

14、应收款项融资

15、其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加,采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外,基于其信用风险特征,将其划分为不同组合:

项 目	确定组合的依据
投标保证金组合	本组合为日常经营活动中应收取的投标保证金。
履约及其他保证金组合	本组合为日常经营活动中应收取的履约保证金、押金、农民工保证金以及其他保证金。
账龄组合	本组合以其他往来款项的账龄作为信用风险特征。账龄自其初始确认日起算。

16、合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价,但本集团已经依据合同履行了履约义务,且不属于无条件(即仅取决于时间流逝)向客户收款的权利,在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

除了单项评估信用风险的应收账款外,基于其信用风险特征,将其划分为不同组合:

项 目	确定组合的依据
应收账款:	
有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征。
无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征。
账龄组合	本组合以物业板块应收款项的账龄作为信用风险特征。账龄自其初始确认日起算。修改应收款项的条款和条件但不导致应收款项终止确认的,账龄连续计算;由合同资产转为应收账款的,账龄自对应的合同资产初始确认日起连续计算;债务人以商业承兑汇票或财务公司承兑汇票结算应收账款的,应收票据的账龄与原应收账款合并计算。
合同资产:	
有合同纠纷组合	本组合以建造合同有合同纠纷作为信用风险特征。
无合同纠纷组合	本组合以建造合同无合同纠纷作为信用风险特征。

17、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、周转材料、库存商品等,摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履行成本也列报为存货。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价,存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非工程施工和设计成本类存货领用和发出时按加权平均法计价。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

工程施工的具体核算方法为：按照单个工程项目为核算对象，在单个工程项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接费用等。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

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

22、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注第八节、五、11“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最

终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应判断是否属于“一揽子交易”分别进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，不调整长期股权投资的初始投资成本；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。

采用权益法核算时，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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注第八节、五、7“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。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可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注第八节、五、30“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，本集团以转换前固定资产或无形资产的账面价值作为转换后投资性房地产的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

24、固定资产

（1）确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（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	20.00	5.00	4.75
房屋建筑物装修	年限平均法	5.00	-	20.00
机器设备	年限平均法	5.00-10.00	5.00	9.50-19.00
电力专业设备	年限平均法	5.00-35.00	5.00	3.00-19.00
运输工具	年限平均法	5.00	5.00	19.00
办公设备及其他	年限平均法	3.00-5.00	5.00	19.00-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本集团至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

25、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产，本集团各类别在建工程结转为固定资产的标准和时点：

类别	转固标准和时间
房屋及建筑物	(1) 主体建设工程及配套工程已实质上完工；(2) 建设工程达到预定设计要求，勘察、设计、施工、监理等单位完成验收；(3) 在建工程已实际交付使用但尚未办理竣工决算的，自实际交付使用之日起，根据工程实际造价按预估价值转入固定资产
机器设备	(1) 相关设备及其他配套设施已安装完毕；(2) 设备经过调试可在一段时间内保持正常稳定运行；(3) 生产设备能够在一段时间内稳定的产出合格产品；(4) 设备经过资产管理人员和使用人员验收

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注第八节、五、30“长期资产减值”。

26、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、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，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；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资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

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

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

项目	预计使用寿命（年）
土地使用权	50
软件	5
专利权	10
特许经营权	5、6.08

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注第八节、五、30“长期资产减值”。

30、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

31、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

32、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

33、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

34、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本集团承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

35、股份支付

36、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本集团只能通过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结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注第八节、五、26“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

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

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团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。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团有两大业务板块：（1）装饰、园林工程业务；（2）物业管理服务。依据各公司自身的经营模式和结算方式，各类业务销售收入确认的具体方法如下：

（1）装饰、园林工程业务

本集团向客户提供装饰、园林工程服务，因在本集团履约的同时客户能够控制本集团履约过程中的在建商品，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为产出法，根据实际测量的完工量占合同预计总工作量的比例确定履约进度；履约进度不能合理确定时，本集团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）物业管理服务

本集团向客户提供物业管理服务，因在本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，属于在某一时段内履行的履约义务；本集团在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

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

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，对超出部分计提减值准备并确认资产减值损失：（一）因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。当以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款（一）减（二）的差额高于该资产账面价值时，转回原已计提的资产减值准备，计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

39、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

本集团根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项 目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	除贷款贴息外的政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	贷款贴息

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

40、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

41、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

本集团租赁资产的类别主要为房屋及建筑物。

①初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团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。

②后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注第八节、五、24“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团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，本集团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。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

42、其他重要的会计政策和会计估计

（1）回购股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值 and 注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

（2）债务重组

本集团作为债权人参与债务重组时，以资产清偿债务或将债务转为权益工具进行债务重组的，在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。取得抵债资产为金融资产的，其初始计量金额的确定原则见本附注第八节、五、11“金融工具”之“金融资产的分类、确认和计量”中的相应内容；取得抵债资产为非金融资产的，其初始计量金额为放弃债权的公允价值和其他可直接归属成本之和。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团根据合同的实质性修改情况，判断是否终止确认原债权，同时按照修改后的条款确认一项新债权，或者重新计算该债权的账面余额。

本集团作为债务人参与债务重组时，以资产清偿债务或将债务转为权益工具进行债务重组的，在相关资产和所清偿负债符合终止确认条件（详见本附注五中关于相关资产、负债终止确认条件的相关内容）时予以终止确认，按照所转为权益工具的公允价值对其进行计量（在其公允价值不能可靠估计时按照所清偿债务的公允价值计量）。所清偿债务的账面价值与转让资产账面价值（或者权益工具的确认金额）之间的差额计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团根据合同的实质性修改情况，判断是否终止确认原债务，同时按照修改后的条款确认一项新债务，或者重新计算该债务的账面余额。针对债务重组中被豁免的债务，只有在本集团不再负有偿债现时义务时才能终止确认该部分被豁免债务并确认债务重组利得。

（3）维修基金核算方法

本集团提供物业管理服务，通过长期应付款科目核算业主委托代为管理的公共维修基金。

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）2025 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

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而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。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认

如本附注第八节、五、37“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁

①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

(3) 金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，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，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(4) 存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(5) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

(6) 长期资产减值准备

本集团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。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(7) 折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(8) 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(9) 预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售额	应税收入按 3.00%/5.00%/6.00%/9.00%/13.00%的税率（征收率）计算销项税，一般纳税人按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税，小规模纳税人按应税收入与征收率计缴增值税。
城市维护建设税	实缴流转税税额	按实际缴纳的流转税的 1.00%/5.00%/7.00%计缴
企业所得税	实缴流转税税额	详见下表
教育费附加	实缴流转税税额	3.00%
地方教育费附加	实缴流转税税额	按各地政策执行
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.20%/12.00%

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
本公司	25%
深圳市嘉泽特投资有限公司	25%
深圳市科技园物业集团有限公司	25%
深圳市科苑绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
惠州市深科技园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
江门市深科技园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元产业地产策划有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科机电工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
武汉市深科元物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
上海深科技园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
吉林省深科产业园运营管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
昆明深科技园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
新疆新能深科技园物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
昌吉深科技园物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
贵阳市深科技园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
海口深科技园物业服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策

福州市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元生活服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
东莞科苑环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元商务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
惠州深科元绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
成都科苑环境绿化工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
北京北深控股有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
杭州深科元环境工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
宁波深刻元科技环保有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
保定深科元物业服务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
重庆深科元物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
宜宾深科元物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
无锡深科物业服务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
阳江市深科园物业服务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
珠海深科元物业服务服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
凉山州深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市深科元投资服务有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市东部物业管理有限公司	25%
深圳市友邦机电设备工程有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市动力电梯有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市建艺物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
深圳市恒茂城市园林绿化有限公司	小型微利企业所得税优惠政策
威海市深科园物业管理有限公司	小型微利企业所得税优惠政策

2、税收优惠

根据财政部、税务总局 2023 年 8 月 2 日公告的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）的规定，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	231,995.32	146,669.25
银行存款	599,467,177.16	232,973,030.00
其他货币资金	2,846,342.92	3,772,333.76
合计	602,545,515.40	236,892,033.01
其中：存放在境外的款项总额		337,395.10

其他说明：

受限制的货币资金明细如下

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票、保函保证金	2,441,208.94	2,608,668.72
信用保证金	2,489.30	1,987.87
司法冻结的货币资金	11,177,762.68	68,515,282.95
农民工户		763,610.25
合计	13,621,460.92	71,889,549.79

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	44,878,100.29	7,027,978.61
其中：		
理财产品	34,681,782.69	5,445,406.01
股票		1,582,572.60
信托受益权份额	10,196,317.60	
其中：		
合计	44,878,100.29	7,027,978.61

其他说明：

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
银行承兑票据	113,848.93	965,334.75
商业承兑票据	16,036.17	8,376,255.20
商业承兑汇票坏账准备	-3,896.56	-502,575.31
合计	125,988.54	8,839,014.64

(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：										
按组合计提坏账准备的应收票据	129,885.10	100.00%	3,896.56	3.00%	125,988.54	9,341,589.95	100.00%	502,575.31	5.38%	8,839,014.64
其中：										
商业承兑汇票组合	16,036.17	12.35%	481.09	3.00%	15,555.08	8,376,255.20	89.67%	502,575.31	6.00%	7,873,679.89
银行承兑汇票组合	113,848.93	87.65%	3,415.47	3.00%	110,433.46	965,334.75	10.33%			965,334.75
合计	129,885.10	100.00%	3,896.56	3.00%	125,988.54	9,341,589.95	100.00%	502,575.31	5.38%	8,839,014.64

按组合计提坏账准备：3,896.56

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
商业承兑汇票组合	16,036.17	481.09	3.00%
银行承兑汇票组合	113,848.93	3,415.47	3.00%
合计	129,885.10	3,896.56	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

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	
银行承兑汇票		3,415.47				3,415.47
商业承兑汇票	502,575.31	-502,094.22				481.09
合计	502,575.31	-498,678.75				3,896.56

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
1 年以内（含 1 年）	97,790,704.37	421,100,766.43
1 至 2 年	18,703,264.66	376,665,588.42
2 至 3 年	7,681,924.04	378,728,590.06
3 年以上	24,614,841.63	1,386,248,443.06
3 至 4 年	13,282,173.82	304,639,562.94
4 至 5 年	4,082,748.58	210,340,382.71
5 年以上	7,249,919.23	871,268,497.41
合计	148,790,734.70	2,562,743,387.97

(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的应收账款	14,620,517.53	9.83%	14,620,517.53	100.00%		26,092,935.55	1.02%	26,072,174.05	99.92%	20,761.50
其中：										
单项计提坏账准备的应收账款	14,620,517.53	9.83%	14,620,517.53	100.00%		26,092,935.55	1.02%	26,072,174.05	99.92%	20,761.50

按组合计提坏账准备的应收账款	134,170,217.17	90.17%	13,577,703.32	10.12%	120,592,513.85	2,536,650,452.42	98.98%	850,437,002.90	33.53%	1,686,213,449.52
其中：										
账龄组合	117,879,628.39	79.22%	12,600,267.99	10.69%	105,279,360.40	137,273,823.89	5.36%	10,630,636.17	7.74%	126,643,187.72
有合同纠纷组合						1,439,767,358.33	56.18%	782,213,179.31	54.33%	657,554,179.02
无合同纠纷组合	16,290,588.78	10.95%	977,435.33	6.00%	15,313,153.45	959,609,270.20	37.44%	57,593,187.42	6.00%	902,016,082.78
合计	148,790,734.70	100.00%	28,198,220.85	18.95%	120,592,513.85	2,562,743,387.97	100.00%	876,509,176.95	34.20%	1,686,234,211.02

按单项计提坏账准备：14,620,517.53 元

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
单项计提坏账准备的应收账款	26,092,935.55	26,072,174.05	14,620,517.53	14,620,517.53	100.00%	
合计	26,092,935.55	26,072,174.05	14,620,517.53	14,620,517.53		

按组合计提坏账准备：12,600,267.99 元

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	82,099,861.63	2,462,995.83	3.00%
1 至 2 年	14,281,098.10	1,428,109.85	10.00%
2 至 3 年	4,323,720.50	864,744.08	20.00%
3 至 4 年	12,543,075.72	3,762,922.73	30.00%
4 至 5 年	2,751,884.77	2,201,507.83	80.00%
5 年以上	1,879,987.67	1,879,987.67	100.00%
合计	117,879,628.39	12,600,267.99	

确定该组合依据的说明：

采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

按组合计提坏账准备：977,435.33 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
有合同纠纷组合			
无合同纠纷组合	16,290,588.78	977,435.33	6.00%
合计	16,290,588.78	977,435.33	

确定该组合依据的说明：

有无合同纠纷组合计提坏账准备的应收账款

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	
单项计提坏账准备	26,072,174.05	11,950,282.20	-908,618.53	-1,213,292.12	-21,280,028.07	14,620,517.53
账龄组合	10,630,636.17	2,399,387.95		-429,756.13		12,600,267.99
有合同纠纷组合	782,213,179.31	264,207,642.11			-	
无合同纠纷组合	57,593,187.42	-35,304,925.73			1,046,420,821.42	977,435.33
合计	876,509,176.95	243,252,386.53	-908,618.53	-1,643,048.25	-21,310,826.36	28,198,220.85
					1,089,011,675.85	

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
实际核销的应收账款	1,643,048.25

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
第一名	16,290,588.78	6,553,589.72	22,844,178.50	14.71%	1,370,650.71
第二名	8,497,048.52		8,497,048.52	5.47%	8,497,048.52
第三名	4,358,046.36		4,358,046.36	2.81%	130,741.39
第四名	4,356,695.02		4,356,695.02	2.80%	130,700.85
第五名	4,205,419.36		4,205,419.36	2.71%	126,162.58
合计	37,707,798.04	6,553,589.72	44,261,387.76	28.50%	10,255,304.05

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
建造合同	6,553,589.72	393,215.38	6,160,374.34	2,429,606,647.96	579,483,070.82	1,850,123,577.14
合计	6,553,589.72	393,215.38	6,160,374.34	2,429,606,647.96	579,483,070.82	1,850,123,577.14

(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

(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						5,058,356.33	0.21%	5,058,356.33	100.00%	0.00
其中：										
按单项计提坏账准备的合同资产						5,058,356.33	0.21%	5,058,356.33	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备	6,553,589.72	100.00%	393,215.38	6.00%	6,160,374.34	2,424,548,291.63	99.79%	574,424,714.49	23.69%	1,850,123,577.14
其中：										
有合同纠纷组合						896,597,930.52	36.90%	482,747,692.83	53.84%	413,850,237.69
无合同纠纷组合	6,553,589.72	100.00%	393,215.38	6.00%	6,160,374.34	1,527,950,361.11	62.89%	91,677,021.66	6.00%	1,436,273,339.45
合计	6,553,589.72	100.00%	393,215.38	6.00%	6,160,374.34	2,429,606,647.96	100.00%	579,483,070.82	23.85%	1,850,123,577.14

按单项计提坏账准备：0

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
按单项计提坏账准备的应收账款	5,058,356.33	5,058,356.33	0.00	0.00	0.00%	
合计	5,058,356.33	5,058,356.33	0.00	0.00		

按组合计提坏账准备：393,215.38 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
有合同纠纷组合			
无合同纠纷组合	6,553,589.72	393,215.38	6.00%
合计	6,553,589.72	393,215.38	

确定该组合依据的说明：

组合中，按有无合同纠纷组合计提坏账准备的合同资产

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	其他变动	原因
单项计提	1,668,551.59			-6,726,907.92	合同资产账面价值在本期发生重大变动系受公司执行《重整计划》影响。
有合同纠纷组合	312,983,185.32			-795,730,878.15	合同资产账面价值在本期发生重大变动系受公司执行《重整计划》影响。
无合同纠纷组合	-41,996,130.96			-49,287,675.32	合同资产账面价值在本期发生重大变动系受公司执行《重整计划》影响。
合计	272,655,605.95			-851,745,461.39	——

注：其他变动主要系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

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) 本期实际核销的合同资产情况

单位：元

项目	核销金额

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：

其他说明：

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
应收票据		1,814,216.71
合计		1,814,216.71

(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）	
2025 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	

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：

(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

项目	年初余额		本年变动		年末余额	
	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动
应收票据	1,814,216.71		-1,814,216.71			
应收账款						
合计	1,814,216.71		-1,814,216.71			

(8) 其他说明

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	3,881,033.12	6,227,474.84
其他应收款	43,787,204.91	203,012,835.94
合计	47,668,238.03	209,240,310.78

(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
深圳市赛格物业管理有限公司	3,881,033.12	6,013,189.13
北京深科物业管理有限公司		214,285.71
合计	3,881,033.12	6,227,474.84

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
投标、履约及农民工工资保证金及其他保证金	7,311,067.22	99,867,027.59
备用金	1,073,942.80	11,835,203.32
诚意金		6,000,000.00
往来款项	104,475,401.41	177,365,089.00
押金	1,736,208.99	7,146,542.94
其他	8,054,319.10	16,713,690.11
合计	122,650,939.52	318,927,552.96

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）	32,299,444.41	56,384,990.60
1 至 2 年	5,574,132.53	73,701,502.34
2 至 3 年	6,977,302.61	39,538,960.30
3 年以上	77,800,059.97	149,302,099.72
3 至 4 年	9,012,739.25	33,298,512.12
4 至 5 年	15,282,294.72	35,109,232.71
5 年以上	53,505,026.00	80,894,354.89
合计	122,650,939.52	318,927,552.96

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	97,090,346.06	79.16%	74,097,677.75	76.32%	22,992,668.31	188,435,830.29	59.08%	101,643,932.03	53.94%	86,791,898.26
其中：										
单项计提预期信用损失的其他应收款	97,090,346.06	79.16%	74,097,677.75	76.32%	22,992,668.31	188,435,830.29	59.08%	101,643,932.03	53.94%	86,791,898.26
按组合计提坏账准备	25,560,593.46	20.84%	4,766,056.86	18.65%	20,794,536.60	130,491,722.67	40.92%	14,270,784.99	10.94%	116,220,937.68
其中：										
账龄组合	18,156,414.84	14.80%	4,467,638.83	24.61%	13,688,776.01	38,381,655.99	12.03%	9,368,080.20	24.41%	29,013,575.79
投标保证金组合	2,430,544.78	1.98%			2,430,544.78	10,398,320.38	3.26%			10,398,320.38
履约及其他保证金组合	4,973,633.84	4.06%	298,418.03	6.00%	4,675,215.81	81,711,746.30	25.63%	4,902,704.79	6.00%	76,809,041.51
合计	122,650,939.52	100.00%	78,863,734.61	64.30%	43,787,204.91	318,927,552.96	100.00%	115,914,717.02	36.35%	203,012,835.94

按单项计提坏账准备：74,097,677.75 元

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
单项计提坏账准备	188,435,830.29	101,643,932.03	97,090,346.06	74,097,677.75	76.32%	

合计	188,435,830.29	101,643,932.03	97,090,346.06	74,097,677.75		
----	----------------	----------------	---------------	---------------	--	--

按组合计提坏账准备：4,467,638.83 元

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	10,284,610.28	382,476.79	3.72%
1 至 2 年	1,513,312.84	151,331.29	10.00%
2 至 3 年	1,943,604.57	388,720.90	20.00%
3 至 4 年	1,005,701.67	301,710.51	30.00%
4 至 5 年	828,930.71	663,144.57	80.00%
5 年以上	2,580,254.77	2,580,254.77	100.00%
合计	18,156,414.84	4,467,638.83	

确定该组合依据的说明：

采用账龄组合计提坏账准备的其他应收款项

按组合计提坏账准备：298,418.03 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
投标保证金组合	2,430,544.78		
履约及其他保证金组合	4,973,633.84	298,418.03	6.00%
合计	7,404,178.62	298,418.03	

确定该组合依据的说明：

根据款项性质区分的组合。

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	14,270,784.99		101,643,932.03	115,914,717.02
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	6,716,960.89		1,444,870.43	8,161,831.32
本期转回			9,018,536.62	9,018,536.62
本期核销			11,730.06	11,730.06
其他变动	-16,221,689.02		-19,960,858.03	-36,182,547.05
2025 年 12 月 31 日余额	4,766,056.86		74,097,677.75	78,863,734.61

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	
按单项计提坏账准备的其他应收款	101,643,932.03	1,444,870.43	9,018,536.62	-11,730.06	19,960,858.03	74,097,677.75
账龄组合	9,368,080.20	6,815,905.37			11,716,346.74	4,467,638.83
投标保证金组合						
履约及其他保证金组合	4,902,704.79	-98,944.48			4,505,342.28	298,418.03
合计	115,914,717.02	8,161,831.32	9,018,536.62	-11,730.06	36,182,547.05	78,863,734.61

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
实际核销的其他应收款	11,730.06

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
第一名	往来款项	28,597,845.33	1-2年： 2,631,722.40； 2-3年： 2,660,566.87； 3-4年： 7,578,025.58； 4-5年： 13,946,950.95； 5年以上： 1,780,579.53	23.32%	24,311,416.63
第二名	往来款项	22,545,039.42	4-5年：	18.38%	22,545,039.42

			8,989.02; 5 年以上: 22,536,050.40		
第三名	往来款项	17,802,946.82	1 年以内	14.52%	0.00
第四名	往来款项	9,727,359.20	5 年以上	7.93%	9,727,359.20
第五名	往来款项	3,776,567.74	5 年以上	3.08%	3,776,567.74
合计		82,449,758.51		67.23%	60,360,382.99

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

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	10,312,930.15	99.21%	9,563,666.37	98.39%
1 至 2 年	21,403.80	0.21%	42,021.27	0.43%
2 至 3 年			58,524.79	0.60%
3 年以上	60,735.63	0.58%	55,735.63	0.58%
合计	10,395,069.58		9,719,948.06	

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	年末余额	占预付账款年末余额合计数的比例 (%)
第一名	3,872,964.12	37.26
第二名	3,547,308.83	34.12
第三名	797,294.91	7.67
第四名	557,970.37	5.37
第五名	189,670.95	1.82
合计	8,965,209.18	86.24

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				55,121.66		55,121.66
库存商品				10,872,397.54		10,872,397.54
周转材料				47,796.70		47,796.70
合同履约成本				571,579,925.29	58,526,924.95	513,053,000.34
合计				582,555,241.19	58,526,924.95	524,028,316.24

(2) 确认为存货的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源存货	自行加工的数据资源 存货	其他方式取得的数据 资源存货	合计

(3) 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	
合同履约成本	58,526,924.95	75,111,265.52			133,638,190.47	
合计	58,526,924.95	75,111,265.52			133,638,190.47	

其他变动主要系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

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

(4) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(5) 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
待认证、待抵扣进项税	4,335,861.86	38,834,633.25
预缴企业所得税、增值税	9,091,997.41	9,793,330.12
合计	13,427,859.27	48,627,963.37

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）	
2025 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）	

		值)	值)	
2025 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
上海玳鸽信息技术有限公司						5,000,000.00		非交易性，长期持有，管理层指定
深圳市东部实业股份有限公司						17,810.34		非交易性，长期持有，管理层指定
深圳市天地建筑材料有限公司						1,586,011.60		非交易性，长期持有，管理层指定
深圳市建艺惠州发展有限公司						1,200,000.00		非交易性，长期持有，管理层指定
合计						7,803,821.94		

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
上海玳鸽信息技术有限公司		5,000,000.00	重整偿债资产

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）	
2025 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													
深圳市赛格物业管理有限公司	50,408,200.21				-1,306,820.99				3,881,033.12			45,220,346.10	
深圳南亿科技股份有限公司	12,643,325.51				-838,051.42						-11,805,274.09		
深圳周和庄置业有限公司	2,486,707.57				-82,984.53							2,403,723.04	
北京深科物业管理有限公司	6,329,448.17				802,660.79							7,132,108.96	
小计	71,867,681.46				-1,425,196.71				3,881,033.12		-11,805,274.09	54,756,178.10	

					15					.09		
合计	71,867,681.46				-1,425,196.15			3,881,033.12		-11,805,274.09	54,756,178.10	

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：

其他变动系因公司执行《重整计划》引起的变动

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	174,038,291.05			174,038,291.05
2. 本期增加金额	3,976,756.63			3,976,756.63
(1) 外购	1,412,100.88			1,412,100.88
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	315,864.75			315,864.75
(3) 企业合并增加				
(4) 其他	2,248,791.00			2,248,791.00
3. 本期减少金额	118,558,943.73			118,558,943.73
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 其他	118,558,943.73			118,558,943.73
4. 期末余额	59,456,103.95			59,456,103.95
二、累计折旧和累计				

摊销				
1. 期初余额	61,182,328.84			61,182,328.84
2. 本期增加金额	13,655,221.65			13,655,221.65
(1) 计提或摊销	13,640,218.05			13,640,218.05
(2) 转入	15,003.60			15,003.60
3. 本期减少金额	26,120,068.74			26,120,068.74
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 其他	26,120,068.74			26,120,068.74
4. 期末余额	48,717,481.75			48,717,481.75
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				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	10,738,622.20			10,738,622.20
2. 期初账面价值	112,855,962.21			112,855,962.21

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：

其他变动系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

(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
房屋建筑物	3,772,263.09	加建、临建
房屋建筑物	1,651,437.00	服务合同纠纷案中以物抵债进本集团的房产，对方公司目前处于破产清算阶段，暂不具备办理房产证的条件

其他说明：

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	63,468,435.32	413,859,567.43
固定资产清理		135,321.74
合计	63,468,435.32	413,994,889.17

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	房屋及建筑物装修	机器设备	运输工具	办公设备及其他	电力专用设备	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	429,273,482.11	19,302,455.08	88,016,024.41	11,010,753.36	21,008,372.04	28,992,761.61	597,603,848.61
2. 本期增加金额			650,578.56	154,366.34	611,398.89	864,490.68	2,280,834.47
（1）购置			650,578.56	154,366.34	611,398.89		1,416,343.79
（2）在建工程转入						864,490.68	864,490.68
（3）企业合并增加							
3. 本期减少金额	292,748,019.67		86,011,801.52	2,681,916.16	5,692,045.37	28,992,761.61	416,126,544.33
（1）处置或报废			56,798.90	1,296,244.43	4,934,596.97		6,287,640.30
（2）其他转出						27,502,891.64	27,502,891.64 ¹
（3）其他	292,748,019.67		85,955,002.62	1,385,671.73	757,448.40	1,489,869.97	382,336,012.39 ²
4. 期末余额	136,525,462.44	19,302,455.08	2,654,801.45	8,483,203.54	15,927,725.56	864,490.68	183,758,138.75
二、累计折旧							

1. 期初 余额	110,540,816.38	19,302,455.08	17,358,321.79	9,636,524.07	18,714,346.29	8,191,817.57	183,744,281.18
2. 本期 增加金额	20,418,797.04		8,299,185.51	384,267.60	700,337.87	770,149.28	30,572,737.30
(1) 计提	20,418,797.04		8,299,185.51	384,267.60	700,337.87	770,149.28	30,572,737.30
3. 本期 减少金额	53,606,444.01		23,735,359.68	2,425,655.18	5,373,172.01	8,886,684.17	94,027,315.05
(1) 处置或 报废			53,233.58	1,135,127.55	4,686,618.41		5,874,979.54
(2) 其他 转出						8,618,747.09	8,618,747.09
(3) 其他	53,606,444.01		23,682,126.10	1,290,527.63	686,553.60	267,937.08	79,533,588.42
4. 期末 余额	77,353,169.41	19,302,455.08	1,922,147.62	7,595,136.49	14,041,512.15	75,282.68	120,289,703.43
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) 处置或 报废							
4. 期末 余额							
四、账面价 值							
1. 期末 账面价值	59,172,293.03		732,653.83	888,067.05	1,886,213.41	789,208.00	63,468,435.32
2. 期初 账面价值	318,732,665.73		70,657,702.62	1,374,229.29	2,294,025.75	20,800,944.04	413,859,567.43

注：1 其他转出变动系本期公司出售子公司（非执行《重整计划》）引起的变动。

2 其他变动系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

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

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

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

其他说明：

(5) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
DELL 电脑		344.38
机器设备		134,062.72
卡片处置		914.64
合计		135,321.74

其他说明：

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	288,202,409.22	394,220,342.41
合计	288,202,409.22	394,220,342.41

(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
中装总部大厦	287,931,933.71		287,931,933.71	226,744,077.27		226,744,077.27
装配式建筑产业基地项目				33,017,011.58		33,017,011.58
顺德云数据产业基地 1 号楼				24,460,657.40		24,460,657.40
顺德云数据产业基地 2 号楼				8,532,895.16		8,532,895.16
河南许昌许瑞 50MW 分散式风电项目				307,700,397.83	207,528,810.06	100,171,587.77
智建云网络科				429,622.55		429,622.55

技大数据平台												
紫金数码园项目 3、4 号楼								864,490.68				864,490.68
东物大楼装修改造	26,600.00						26,600.00					
东物商业大楼九楼办公室装修工程	243,875.51						243,875.51					
合计	288,202,409.22						288,202,409.22	601,749,152.47	207,528,810.06			394,220,342.41

(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
中装总部大厦	516,951,011.02	226,744,077.27	61,187,856.44			287,931,933.71	94.82%	94.82%	19,910,048.60	6,143,285.99	4.02%	其他
装配式建筑产业基地项目	216,374,574.80	33,017,011.58	1,082,411.89		34,099,423.47		15.76%	15.76%				其他
顺德云数据产业基地 1 号楼	375,000,000.00	24,460,657.40	15,619,446.68		40,080,104.08		89.64%	89.64%	19,232,262.86			其他
顺德云数据产业基地 2 号楼	375,000,000.00	8,532,895.16			8,532,895.16		2.28%	2.28%	980,234.89			其他
河南许昌许瑞 50MW 分散式风电项目	416,000,000.00	307,700,397.83	23,786,764.49		331,487,162.32		79.68%	79.68%				其他
合计	1,899,325,585.82	600,455,039.24	101,676,479.50		414,199,585.03 ¹	287,931,933.71			40,122,546.35	6,143,285.99		

注：1 其他变动系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

(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
河南许昌许瑞 50MW 分散式风电 项目	207,528,810.06		207,528,810.06	0.00	
合计	207,528,810.06		207,528,810.06	0.00	--

其他说明：

本期减少系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

(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	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		

1. 期初余额	20,931,266.69	20,931,266.69
2. 本期增加金额	934,017.70	934,017.70
(1) 租入	934,017.70	934,017.70
3. 本期减少金额	21,865,284.39	21,865,284.39
(1) 处置	168,287.31	168,287.31
(2) 其他	21,696,997.08	21,696,997.08 ¹
4. 期末余额		
二、累计折旧		
1. 期初余额	6,747,444.47	6,747,444.47
2. 本期增加金额	2,800,282.07	2,800,282.07
(1) 计提	2,800,282.07	2,800,282.07
3. 本期减少金额	9,547,726.54	9,547,726.54
(1) 处置	140,239.40	140,239.40
(2) 其他	9,407,487.14	9,407,487.14
4. 期末余额		
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		
2. 期初账面价值	14,183,822.22	14,183,822.22

注：1 其他变动系本期公司执行《重整计划》及租赁到期引起的变动。

(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	软件	特许经营权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	254,940,601.80	24,010,860.38		15,221,668.37	100,057,490.17	394,230,620.72
2. 本期增加金额				345,735.84		345,735.84

(1)) 购置						
(2)) 内部研发						
(3)) 企业合并增加						
(4) 转入				345,735.84		345,735.84
3. 本期减少金额	52,962,600.00	24,010,860.38		12,596,651.36	100,057,490.17	189,627,601.91
(1)) 处置				33,000.00		33,000.00
(2) 其他	52,962,600.00	24,010,860.38		12,563,651.36	100,057,490.17	189,594,601.91 ¹
4. 期末余额	201,978,001.80			2,970,752.85		204,948,754.65
二、累计摊销						
1. 期初余额	58,925,090.83	17,201,538.50		8,398,268.82	85,187,120.94	169,712,019.09
2. 本期增加金额	7,791,852.12	2,401,086.00		1,321,619.14	9,261,250.35	20,775,807.61
(1)) 计提	7,791,852.12	2,401,086.00		1,321,619.14	9,261,250.35	20,775,807.61
3. 本期减少金额	13,417,192.00	19,602,624.50		7,266,011.68	94,448,371.29	134,734,199.47
(1)) 处置				33,000.00		33,000.00
(2) 其他	13,417,192.00	19,602,624.50		7,233,011.68	94,448,371.29	134,701,199.47
4. 期末余额	53,299,750.95			2,453,876.28		55,753,627.23
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	148,678,250.85			516,876.57		149,195,127.42

2. 期初账面价值	196,015,510.97	6,809,321.88		6,823,399.55	14,870,369.23	224,518,601.63
-----------	----------------	--------------	--	--------------	---------------	----------------

注：1 其他变动系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

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 0.00%。

(2) 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3) 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：

(4) 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

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
广州中阳能源管理服务服务有限公司	4,710,657.07			4,710,657.07		
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	435,598.79					435,598.79
新疆新能深科技园物业服务服务有限公司	1,049,302.59					1,049,302.59
深圳市东部物业管理有限公司	97,954,759.38					97,954,759.38
深圳市中装市政园林工程有限公司	144,882.75				144,882.75	
深圳市中装科技幕墙工程有限公司	3,680,000.00				3,680,000.00	
深圳市嘉泽特投资有限公司	75,382,334.09					75,382,334.09
合计	183,357,534.67			4,710,657.07	3,824,882.75	174,821,994.85

注：其他变动主要系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

(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	合并减少额	其他原因减少额	
广州中阳能源管理服务 有限公司	1,712,531. 06			1,712,531. 06			
深圳市中科众创空间科技 创投有限公司		435,598.79					435,598.79
深圳市东部物业管理有 限公司	3,735,298. 76	26,988,493. .55					30,723,792. .31
深圳市中装科技幕墙工 程有限公司	3,680,000. 00					3,680,000. 00	
深圳市嘉泽特投资有限 公司	33,967,767. .17	6,408,827. 07					40,376,594. .24
合计	43,095,596. .99	33,832,919. .41		1,712,531. 06 ¹		3,680,000. 00 ²	71,535,985. .34

注：1 处置减少额系本期公司出售子公司引起的变动。

2 其他原因减少额系本期公司执行《重整计划》引起的变动。

(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
深圳市中科众创空间科技 创投有限公司	固定资产；独立现金流单元	/	是
新疆新能深科技园物业服 务有限公司	固定资产、长期待摊费用； 独立现金流单元	/	是
深圳市东部物业管理有限公司	固定资产、长期待摊费用； 独立现金流单元	/	是
深圳市嘉泽特投资有限公司	固定资产、无形资产、长期 待摊费用；独立现金流单 元	/	是

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

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
深圳市中科众创空间科技投资有限公司	438,069.29		435,598.79	5	收入增长率为0%；息税前利润率为-11.26% - -0.80%	息税前利润率为-5.95%；税前折现率为7.89%	历史年度平均水平及行业可比公司财务指标
新疆新能深科园物业服务服务有限公司	5,464,742.42	12,696,006.22		5	收入增长率为0%；息税前利润率为5.57%-5.73%	息税前利润率为5.6%；税前折现率为13.04%	历史年度平均水平及行业可比公司财务指标
深圳市东部物业管理有限公司	90,570,949.68	63,582,456.13	26,988,493.55	5	收入增长率为2%-4.5%；息税前利润率为3.78%-4.82%	息税前利润率为4.75%；税前折现率为12.39%	历史年度平均水平及行业可比公司财务指标
深圳市嘉泽特投资有限公司	82,685,668.25	71,442,111.99	11,243,556.26	5	收入增长率为0%；息税前利润率为3.20%-3.33%	息税前利润率为3.27%；税前折现率为13.04%	历史年度平均水平及行业可比公司财务指标
合计	179,159,429.64	147,720,574.34	38,667,648.60				

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
装修摊销金额	214,446.40		214,446.40		
其他	1,018,466.94	463,807.54	853,298.65	4,353.81	624,622.02
工程待摊费用	1,212,830.11		680,782.28	270,833.33	261,214.50
合计	2,445,743.45	463,807.54	1,748,527.33	275,187.14	885,836.52

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
预计负债	21,110,000.00	5,277,500.00	22,603,007.13	5,565,493.40
其他权益工具投资公允价值变动	2,803,821.94	700,955.49	7,803,821.94	1,450,955.49
租赁负债			17,913,730.52	4,225,715.14
合计	23,913,821.94	5,978,455.49	48,320,559.59	11,242,164.03

(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
非同一控制企业合并资产评估增值	6,076,171.18	1,519,042.79	13,625,276.13	3,406,319.03
使用权资产			14,183,822.22	3,261,069.35
合计	6,076,171.18	1,519,042.79	27,809,098.35	6,667,388.38

(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		5,978,455.49		11,242,164.03
递延所得税负债		1,519,042.79		6,667,388.38

(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
可抵扣亏损	3,415,124,701.75	1,719,641,029.50
递延收益	2,085,632.36	2,366,841.44
资产减值准备	178,995,052.74	1,904,302,485.17
预计负债		10,032,911.07
合计	3,596,205,386.85	3,636,343,267.18

(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
2026 年	1,016,249.52		
2027 年	1,743,568.98		
2028 年	368,778,373.79		
2029 年	893,414,473.82		
2030 年	2,150,172,035.64		
合计	3,415,124,701.75		

其他说明：

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
预付工程及项目款				33,419,237.75		33,419,237.75
商品房（抵工程款）				132,440,431.17	22,741,613.07	109,698,818.10
合计				165,859,668.92	22,741,613.07	143,118,055.85

其他说明：

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	13,621,460.92	13,621,460.92	司法冻结、银行承兑汇票、保函等各类保证金	司法冻结、银行承兑汇票、保函等各类保证金	71,889,549.79	71,889,549.79	司法冻结、银行承兑汇票、保函及信用证等各类保证金	司法冻结、银行承兑汇票、保函及信用证等各类保证金
投资性房地产	25,800,914.93	4,082,388.47	对外担保抵押	对外担保抵押	25,800,914.93	8,391,372.73	对外担保抵押	对外担保抵押
在建工程					181,760,197.98	100,171,587.77	设备抵押	设备抵押
无形资产					201,978,001.80	155,410,850.97	借款抵押	借款抵押
交易性金融资产					1,582,572.60	1,582,572.60	司法冻结	司法冻结
子公司净资产份额（本公司持有子公司深圳市中装云科技有限公司100%股权）					18,479,636.63	18,479,636.63	借款质押	借款质押
子公司净资产份额（本公司持有子公司深圳市嘉泽特投资有限公司100%股权）	65,997,472.54	65,997,472.54	司法冻结	司法冻结	89,097,133.68	89,097,133.68	司法冻结	司法冻结
其他应收款					79,465,988.07	79,465,988.07	诉讼划扣、法院代管款项	诉讼划扣、法院代管款项
合计	105,419,848.39	83,701,321.93			670,053,995.48	524,488,692.24		

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	26,258,337.83	616,198,255.04
银行承兑汇票、信用证贴现		460,629,120.27
合计	26,258,337.83	1,076,827,375.31

短期借款分类的说明：

(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 26,258,337.83 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
徽商银行股份有限公司深圳分行	26,258,337.83	7.50%	2021 年 04 月 25 日	9.38%
合计	26,258,337.83	--	--	--

其他说明：

徽商银行股份有限公司深圳分行逾期款项名义借款方为东部物业（本集团控股子公司），实际使用方为东部物业原最终控制方深圳市东部开发（集团）有限公司（以下简称“东部集团”），且东部集团提供了连带责任担保及房产抵押担保；因东部集团发生债务危机，无法提供资金给东部物业偿还此借款，造成此笔借款逾期。2023 年 2 月 7 日，广东省深圳市罗湖区人民法院出具了（2023）粤 0303 执恢 59 号之一《执行裁定书》，决定对东部集团的抵押房产进行拍卖以清偿债务，目前法院尚未发出拍卖通知，处于停滞状态。

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

本期末已到期未支付的应付票据总额为元，到期未付的原因为。

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
应付材料款	16,602,811.62	1,028,421,910.03
应付劳务款	38,875,250.20	186,564,352.65
应付工程及设备款	2,787,177.97	120,134,865.64
物业、水电及其他	25,609,453.37	87,157,477.91
合计	83,874,693.16	1,422,278,606.23

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

其他说明：

应付账款账面价值在本期发生重大变动系受公司执行《重整计划》影响。

(3) 是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是否属于大型企业

是 否

是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是 否

37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	13,717,280.45	119,872,749.31
应付股利	29,620,836.66	29,620,836.66
其他应付款	135,311,494.46	241,538,141.42
合计	178,649,611.57	391,031,727.39

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	13,717,280.45	99,979,673.91
长期借款逾期利息		8,835,506.84
长期应付款逾期利息		11,057,568.56

合计	13,717,280.45	119,872,749.31
----	---------------	----------------

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
普通股股利	29,620,836.66	29,620,836.66
合计	29,620,836.66	29,620,836.66

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
单位往来	69,154,493.99	95,269,188.77
押金	35,258,718.55	39,852,290.32
应付专利款		7,000,000.00
预提费用及其他	30,898,281.92	99,416,662.33
合计	135,311,494.46	241,538,141.42

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

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
预收租金	330,240.44	279,882.63
合计	330,240.44	279,882.63

(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
预收工程及设计款	1	46,885,390.93
预收物业费及其他	19,184,074.72	18,748,557.65
合计	19,184,074.72	65,633,948.58

注：1 合同负债账面价值在本期发生重大变动系受公司执行《重整计划》影响。

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

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	88,483,380.44	334,744,780.85	383,722,016.41	39,506,144.88
二、离职后福利-设定提存计划	531,182.39	29,766,856.73	29,566,085.14	731,953.98
三、辞退福利	34,863,485.47	16,128,194.64	42,736,124.85	8,255,555.26
合计	123,878,048.30	380,639,832.22	456,024,226.40 ¹	48,493,654.12

注：1 本年减少包含公司执行《重整计划》影响。

(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	87,536,245.99	313,488,824.36	362,533,592.84	38,491,477.51
2、职工福利费		4,449,585.34	4,449,585.34	
3、社会保险费	345,390.58	10,941,370.36	10,946,971.25	339,789.69
其中：医疗保险费	284,810.37	9,548,485.25	9,526,493.45	306,802.17
工伤保险费	28,991.42	838,206.90	846,191.68	21,006.64
生育保险费	31,588.79	554,678.21	574,286.12	11,980.88
4、住房公积金	120,429.75	4,239,849.70	4,225,127.60	135,151.85
5、工会经费和职工教育经费	481,314.12	1,625,151.09	1,566,739.38	539,725.83
合计	88,483,380.44	334,744,780.85	383,722,016.41	39,506,144.88

(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	480,519.76	28,828,293.03	28,616,467.59	692,345.20
2、失业保险费	50,662.63	938,563.70	949,617.55	39,608.78
合计	531,182.39	29,766,856.73	29,566,085.14	731,953.98

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	4,461,845.22	289,434,059.62
企业所得税	4,002,204.61	6,763,879.78
个人所得税	676,282.99	1,505,101.99
城市维护建设税	328,326.35	26,990,261.33
教育费附加	135,281.28	10,906,139.57
地方教育费附加	84,020.67	7,472,968.93
房产税	1,941,353.31	1,464,343.34
印花税	849,898.07	13,676.52
土地使用税	22,320.56	23,407.40
水利建设基金	9,519.99	7,261.60
环保税		21,494.91
其他	1,694.03	1,414.03
合计	12,512,747.08	344,604,009.02

其他说明：

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		181,419,865.55
一年内到期的应付债券		43,452,119.36
一年内到期的长期应付款		106,606,433.17
一年内到期的租赁负债		3,455,990.04
合计		334,934,408.12

其他说明：

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
未终止确认的已背书未到期承兑汇票		9,131,589.95
待转销项税额	6,443,071.34	85,118,293.10
合计	6,443,071.34	94,249,883.05

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
抵押+保证借款		152,847,174.37
质押+保证借款		220,168,790.87
应付利息		4,354,124.18
一年内到期的长期借款		-181,419,865.55
合计		195,950,223.87

长期借款分类的说明：

长期借款账面价值在本期发生重大变动系受公司执行《重整计划》影响。

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		1,002,306,376.83
一年内到期部分		-43,452,119.36
合计		958,854,257.47

(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	面值	票面	发行	债券	发行	期初	本期	按面	溢折	本期	本年	其他	期末	是否

名称		利率	日期	期限	金额	余额	发行	值计 提利息	价摊 销	偿还	转股	减少	余额	违约
中装 转 2	1,16 0,00 0,00 0.00		2021 -4- 16	6 年	1,16 0,00 0,00 0.00	1,00 2,30 6,37 6.83		5,73 0,19 8.29	80,0 97,1 17.4 2	15,7 63,5 78.0 0	891, 432, 400. 00	180, 937, 714. 54	0.00	
一年 内到 期部 分年 末余 额						- 43,4 52,1 19.3 6								
合计		---			1,16 0,00 0,00 0.00	958, 854, 257. 47		5,73 0,19 8.29	80,0 97,1 17.4 2	15,7 63,5 78.0 0	891, 432, 400. 00	180, 937, 714. 54	0.00	---

(3) 可转换公司债券的说明

①可转债发行上市概况

经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可[2021]666号”文核准，本公司于2021年4月16日公开发行了1,160.00万张可转换公司债券（以下简称“本次发行”或“本次可转债”），每张面值100元，发行总额116,000.00万元。经深交所审核同意，本公司116,000.00万元可转换公司债券于2021年5月24日起在深交所挂牌交易，债券简称“中装转2”，债券代码“127033”。根据有关规定和《深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）的约定，公司本次发行的“中装转2”自2021年10月22日起可转换为本公司股份，初始转股价格为6.33元/股。

经公司2020年度股东大会审议通过，公司实施了2020年年度权益分配方案为每10股派发现金红利0.50元（含税），除权除息日为2021年6月17日。根据募集说明书及中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定，“中装转2”的转股价格由原来的人民币6.33元/股调整为人民币6.28元/股，调整后的转股价格于2021年6月17日生效。

2022年1月11日，经公司第四届董事会第九次会议审议通过了《关于回购注销2019年部分限制性股票的议案》《关于终止实施2020年限制性股票激励计划暨回购注销限制性股票的议案》，公司拟对上述原因涉及的尚未解锁的122,500股与6,828,400股限制性股票予以回购注销处理。根据募集说明书及中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定，“中装转2”的转股价格由原来的人民币6.28元/股调整为人民币6.31元/股，调整后的转股价格于2022年4月28日生效。

经公司2021年度股东大会审议通过，公司实施了2021年年度权益分配方案为每10股派发现金红利0.20元（含税），除权除息日为2022年7月21日。根据募集说明书及中国证监会关于可转换公司债券发行的有关规定，“中装转2”的转股价格由原来的人民币6.31元/股调整为人民币6.29元/股，调整后的转股价格于2022年7月21日生效。

根据2022年第四次临时股东大会，公司向下修正可转债转股价格：公司股票已出现任意连续三十个交易日中至少有十五个交易日的收盘价低于当期转股价格的85%（即5.34元/股）的情形，已满足《募集说明书》中规定的转股价格向下修正的条件。经公司董事会、股东大会审议，“中装转2”的转股价格由原来的人民币6.29元/股调整为人民币5.14元/股，调整后的转股价格于2022年12月30日生效。

根据2025年5月20日第五届董事会第二十五次会议，公司向下修正可转债转股价格：公司股票已出现任意连续三十个交易日中至少有十五个交易日的收盘价低于当期转股价格的85%（即4.37元/股）的情形，已满足《募集说明书》中规定的转股价格向下修正的条件。经公司董事会、股东大会审议，“中装转2”的转股价格由原来的人民币5.14元/股调整为人民币4.80元/股，调整后的转股价格于2025年5月21日生效。

根据 2025 年 8 月 8 日第五届董事会第二十九次会议，公司向下修正可转债转股价格：公司股票已出现任意连续三十个交易日中至少有十五个交易日的收盘价低于当期转股价格的 85%（4.08 元/股）的情形，已满足《募集说明书》中规定的转股价格向下修正的条件。经公司董事会、股东大会审议，“中装转 2”的转股价格由 4.80 元/股向下修正为 3.79 元/股，修正后的转股价格自 2025 年 8 月 11 日起生效。

②可转债转股及股份变动情况

2021 年第四季度，中装转 2 因转股减少 330,900.00 元，转股数量为 52,653 股。2022 年度中装转 2 因转股减少 323,500.00 元，转股数量为 51,442 股。2023 年度，中装转 2 因转股减少 211,000.00 元，转股数量为 41,032 股。2023 年度，中装转 2 因回售减少 1,200.00 元。2024 年度，中装转 2 因转股减少 75,110,800.00 元，转股数量为 14,603,265 股。截至 2024 年 12 月 31 日，中装转 2 剩余金额为 1,084,022,600.00 元。2025 年度，中装转 2 因转股减少 891,432,400.00 元，转股数量为 232,845,465 股。

③可转债重整情况

根据“中装转 2”2025 年第一次债券持有人会议决议，审议并通过《关于确定“中装转 2”在人民法院裁定受理公司重整后转股期限的议案》、《关于确定“中装转 2”在人民法院裁定受理公司重整后交易期限的议案》。“中装转 2”于 2025 年 9 月 4 日开始停止交易，9 月 3 日为“中装转 2”最后交易日。于 2025 年 9 月 19 日开始停止转股，9 月 18 日为“中装转 2”最后转股日。

转股期限届满后，“中装转 2”剩余余额为 192,590,200.00 元（不含利息）。根据《重整计划》，上述未转股的“中装转 2”持有人均已申报债权，债权性质为普通债权。“中装转 2”所涉依法已经确认的普通债权金额，按照现金、股票以及 B 类信托受益权份额相结合的方式获得清偿。

(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		17,913,730.52
重分类至一年内到期的非流动负债		-3,455,990.04
合计		14,457,740.48

其他说明：

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	15,032,390.17	14,703,465.21

合计	15,032,390.17	14,703,465.21
----	---------------	---------------

(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
本体维修基金	15,032,390.17	14,703,465.21
应付融资租赁费		106,606,433.17
减：一年内到期部分		106,606,433.17
合计	15,032,390.17	14,703,465.21

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
对外提供担保	21,110,000.00	21,818,015.00	

未决诉讼		10,817,903.20	
合计	21,110,000.00	32,635,918.20	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

关于预计负债详细情况的披露详见附注第八节、十六“承诺及或有事项”。

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	2,366,841.44		281,209.08	2,085,632.36	
合计	2,366,841.44		281,209.08	2,085,632.36	--

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	728,232,728.00			989,864,007.00	232,845,465.00	1,222,709,472.00	1,950,942,200.00

其他说明：

注：2025 年度，“中装转 2”转股数量为 232,845,465 股。

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
中装转 2	10,840,226.00	212,375,776.54			10,840,226.00	212,375,776.54		
合计	10,840,226.00	212,375,776.54			10,840,226.00	212,375,776.54		

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：

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]666号”文核准，本公司于2021年4月16日公开发行了1,160.00万张可转换公司债券，每张面值100元，发行总额116,000.00万元。债券简称“中装转2”，债券代码“127033”。

该债券初始权益部分价值为227,260,617.81元，计入其他权益工具。

2021年第四季度，公司将3,309张“中装转2”债券转股，转股数量为52,653股，对应权益部分价值减少64,828.05元。

2022年度，公司将3,235张“中装转2”债券转股，转股数量为51,442股，对应权益部分价值减少63,378.29元。

2023年度，公司将2,110张“中装转2”债券转股，转股数量为41,032股，对应权益部分价值减少41,337.96元。

2024年度，公司将751,108张“中装转2”债券转股，转股数量为14,603,265股，对应权益部分价值减少14,715,296.97元。

2025年度，公司将8,914,324张“中装转2”债券转股，转股数量为232,845,465股，对应权益部分价值减少174,644,558.32元；由于可转债停止转股，剩余权益部分37,731,218.22元转入资本公积。

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）	1,323,246,833.11	3,155,344,769.37	989,864,007.00	3,488,727,595.48
合计	1,323,246,833.11	3,155,344,769.37	989,864,007.00	3,488,727,595.48

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注1：2025年度，“中装转2”完成转股数量为232,845,465股，本期增加资本公积-股本溢价772,877,137.75元。

注2：2025年度，“中装转2”停止转股，未转股债券权益部分结转至资本公积，本期增加资本公积-股本溢价37,731,218.22元。

注3：依据《重整计划》，公司以截至2025年9月19日总股本960,135,993股（不含942,200股库存股）为基数，按照每10股转增约10.31股的比例实施资本公积金转增股本，共计转增989,864,007股股票，本期减少资本公积989,864,007.00元。

注4：依据《重整计划》，转增股票中财务投资人以1.85元/股的价格受让427,864,007股，本期增加资本公积791,548,413.40元。

注5：依据《重整计划》，转增股票中产业投资人以1.75元/股的价格受让312,000,000股，本期增加资本公积545,688,000.00元。

注6：依据《重整计划》，转增股票中的250,000,000股用于清偿债务，以《重整计划》执行完毕日的收盘价作为公允价值入账，本期增加资本公积1,007,500,000.00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
限制性股票回购义务	4,996,425.00			4,996,425.00
子公司持有股票		16,092,571.82		16,092,571.82
合计	4,996,425.00	16,092,571.82		21,088,996.82

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《重整计划》，公司合并报表范围内的关联债权人因获得资本公积转增股份抵偿债务而持有公司股票，上述股票已提存至管理人指定证券账户。

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	
一、不能 重分类进 损益的其 他综合收 益	- 4,980,120 .44			- 4,250,000 .00		4,250,000 .00		- 730,120.4 4
其他 权益工具 投资公允 价值变动	- 4,980,120 .44			- 4,250,000 .00		4,250,000 .00		- 730,120.4 4
其他综合 收益合计	- 4,980,120 .44			- 4,250,000 .00		4,250,000 .00		- 730,120.4 4

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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	140,538,819.93			140,538,819.93
任意盈余公积	15,402,417.17			15,402,417.17
合计	155,941,237.10			155,941,237.10

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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	-1,314,989,239.18	472,432,358.46
调整后期初未分配利润	-1,314,989,239.18	472,432,358.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-3,165,365,941.92	-1,787,185,416.25
应付普通股股利		236,181.39
加：其他转入	-5,000,000.00	

期末未分配利润	-4,485,355,181.10	-1,314,989,239.18
---------	-------------------	-------------------

调整期初未分配利润明细：

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

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：

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	763,411,539.85	785,744,297.07	2,316,434,706.81	2,968,860,774.41
其他业务	3,809,117.50	3,199,056.43	2,942,114.86	2,683,866.43
合计	767,220,657.35	788,943,353.50	2,319,376,821.67	2,971,544,640.84

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

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	767,220,657.35	年度营业收入	2,319,376,821.67	年度营业收入
营业收入扣除项目合计金额	40,270,754.44	管理服务收入、租赁收入	13,174,303.92	管理服务收入、租赁收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	5.25%		0.57%	
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。	40,270,754.44	管理服务收入、租赁收入	13,174,303.92	管理服务收入、租赁收入
与主营业务无关的业务收入小计	40,270,754.44	管理服务收入、租赁收入	13,174,303.92	管理服务收入、租赁收入
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	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	726,949,902.91	与主营业务相关的业	2,306,202,517.75	与主营业务相关的业

		务收入		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	767,220,657.35	788,943,353.50					767,220,657.35	788,943,353.50
其中：								
物业管理及服务	534,769,216.40	464,880,062.39					534,769,216.40	464,880,062.39
装饰、园林工程	200,720,100.05	294,451,278.10					200,720,100.05	294,451,278.10
设计及其他	31,731,340.90	29,612,013.01					31,731,340.90	29,612,013.01
按经营地区分类	767,220,657.35	788,943,353.50					767,220,657.35	788,943,353.50
其中：								
境内	767,220,657.35	788,943,353.50					767,220,657.35	788,943,353.50
境外								
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	767,220,657.35	788,943,353.50					767,220,657.35	788,943,353.50
其中：								
在某一时点转让	1,062,396.42	1,049,551.97					1,062,396.42	1,049,551.97
在某一时段内转让	766,158,260.93	787,893,801.53					766,158,260.93	787,893,801.53
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计	767,220,657.35	788,943,353.50					767,220,657.35	788,943,353.50

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

其他说明

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 0.00 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	2,166,174.29	2,066,862.15
教育费附加	923,420.64	870,274.66
房产税	4,880,827.12	4,305,866.71
土地使用税	374,664.56	372,364.86
车船使用税	15,003.07	12,637.12
印花税	1,005,840.75	1,515,029.29
地方教育费附加	617,736.10	581,136.46
水利建设基金	38,042.61	51,901.88
环保税	2,568.30	57,525.86
其他	3,581.29	234,432.31
合计	10,027,858.73	10,068,031.30

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	108,103,979.53	129,554,120.03
业务招待费及差旅费	8,267,497.03	13,258,353.11
汽车、维修、劳保费	3,319,635.40	3,015,917.24
办公、通讯及邮费	6,469,141.74	8,136,842.11
折旧及无形资产、长期待摊费用摊销	47,452,158.17	53,577,780.67
会议、协会评审及培训费	76,169.45	97,637.91
律师、咨询及中介费	18,167,782.53	26,557,678.73
租赁及水电费	3,372,086.30	5,591,952.51
投标费用	35,348.45	431,732.74
其他	2,213,810.24	1,926,109.80
合计	197,477,608.84	242,148,124.85

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	6,318,357.80	10,008,771.85
汽车、差旅费及业务费	4,183,397.36	7,570,307.66
通讯费	23,079.58	21,551.98
折旧及无形资产、长期待摊费用摊销	21,858.48	24,173.85
其他	606,875.14	469,880.61
合计	11,153,568.36	18,094,685.95

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	4,056,360.88	17,740,884.53
直接投入	758,187.89	15,970,435.16
设计费		8,514,436.49
折旧及摊销	10,360.68	1,097,367.83
业务招待及差旅费	33,783.59	237,813.97
其他	52,709.55	466,993.14
合计	4,911,402.59	44,027,931.12

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	128,442,338.01	176,538,019.19
利息收入	-407,560.74	-3,149,032.81
汇兑损益	1,748.46	-2,590.65
银行手续费及其他	1,118,888.74	1,060,452.85
票据贴现利息	34,415.00	890,045.98
保函手续费	59,829.15	746,532.62
合计	129,249,658.62	176,083,427.18

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
政府补助	1,183,547.17	5,595,556.33
个税手续费返还	206,901.70	244,031.80
债务重组收益	645,692.94	
增值税减免	168,409.94	413,310.04
合计：	2,204,551.75	6,252,898.17

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	358,297.90	-56,506.40
合计	358,297.90	-56,506.40

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	-1,425,196.15	3,036,409.83
处置长期股权投资产生的投资收益	-322,191,490.40	
债务重组收益	974.54	-3,564,816.80
理财产品投资收益	-262,796.23	538,103.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-4,918.50
重整收益	-1,835,272,002.91	
合计	-2,159,150,511.15	4,778.27

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
应收账款减值损失	-242,343,768.00	-281,523,879.94
其他应收款减值损失	856,705.30	-13,798,569.15
应收票据减值损失	498,678.75	53,969.27
合计	-240,988,383.95	-295,268,479.82

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	-75,111,265.52	-51,075,849.18
六、在建工程减值损失		-141,828,936.19
十、商誉减值损失	-33,832,919.41	-36,099,478.36
十一、合同资产减值损失	-272,655,605.95	-161,000,011.29
十二、其他	-4,525,582.39	-22,741,613.07
合计	-386,125,373.27	-412,745,888.09

其他说明：

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	-2,456,105.49	-2,114,977.88

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
非货币性资产交换利得	3,960.00	1,000.00	3,960.00
违约赔偿收入	281,977.57	1,479,037.92	281,977.57
其他	919,463.18	1,825,521.99	919,463.18
合计	1,205,400.75	3,305,559.91	1,205,400.75

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	2,500.00	3,000.00	2,500.00
非流动资产毁损报废损失	374,509.38	1,590,292.60	374,509.38
未决诉讼预计损失	-958,015.00	-8,130,404.97	-958,015.00
罚款支出、违约金、滞纳金	23,149,413.29	10,264,631.53	23,149,413.29
其他	5,781,915.55	1,280,403.44	5,781,915.55
合计	28,350,323.22	5,007,922.60	28,350,323.22

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	14,537,300.21	8,672,361.64
递延所得税费用	-1,201,693.83	6,160,751.08
合计	13,335,606.38	14,833,112.72

(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	-3,187,845,239.97
按法定/适用税率计算的所得税费用	-796,961,310.03
子公司适用不同税率的影响	7,119,640.03

调整以前期间所得税的影响	10,172,930.40
非应税收入的影响	297,282.52
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	22,103,025.36
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-898,317.11
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	905,821,542.26
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	67,684.93
研发费用加计扣除影响	-522,967.03
其他	-133,863,904.95
所得税费用	13,335,606.38

其他说明：

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
利息收入	407,560.75	3,149,032.81
收到的其他收益	1,097,542.14	5,839,588.13
收现的营业外收入	286,199.90	549,245.97
保证金、备用金及其他往来款	179,984,313.66	213,108,454.33
合计	181,775,616.45	222,646,321.24

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
付现期间费用	24,689,529.46	30,189,794.84
付现营业外支出	1,325,033.48	3,425,757.73
支付受限资金	4,143,414.34	8,153,585.54
保证金、备用金及其他往来款	89,419,960.45	129,774,308.47
合计	119,577,937.73	171,543,446.58

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
收回理财产品及收益	35,401,827.09	10,784,897.73
取得子公司	348,011.61	
合计	35,749,838.70	10,784,897.73

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

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
购买理财产品	65,000,000.00	10,000,000.00
处置子公司		890,050.91
合计	65,000,000.00	10,890,050.91

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

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

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
保函手续费、保理费		719,246.33
支付租赁负债款	1,006,783.10	3,739,822.32
支付少数股东减资款	300,000.00	800,000.00
收购少数股东股权支付的现金		2,808,640.00
支付融资租赁款		1,499,497.70
支付重组相关费用	8,599,986.40	
合计	9,906,769.50	9,567,206.35

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

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	-3,201,180,846.35	-1,863,053,670.73
加：资产减值准备	386,125,373.27	412,745,888.09
信用减值损失	240,988,383.95	295,268,479.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	44,212,955.35	46,668,640.81
使用权资产折旧	2,800,282.07	4,757,364.85
无形资产摊销	20,775,807.61	28,842,826.07
长期待摊费用摊销	1,748,527.33	3,530,872.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	2,456,105.49	2,114,977.88
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	370,549.38	1,589,292.60
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-358,297.90	56,506.40
财务费用（收益以“-”号填列）	128,536,582.16	178,174,597.79
投资损失（收益以“-”号填列）	2,159,150,511.15	-4,778.27
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	902,634.58	9,226,427.73
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,104,328.41	-3,065,676.65
存货的减少（增加以“-”号填列）	-552,771,383.42	-48,920,183.16
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	208,643,283.33	529,379,266.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	544,410,264.51	194,943,662.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-15,293,595.90	-207,745,505.74
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	588,924,054.48	165,002,483.22
减：现金的期初余额	165,002,483.22	505,822,484.58
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	423,921,571.26	-340,820,001.36

(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
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	4,500,001.00
其中：	
其中：广州中阳能源管理服务有限公司	4,500,000.00
惠州中装智慧能源有限公司	1.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	214,559.68
其中：	
其中：广州中阳能源管理服务有限公司	214,472.18
惠州中装智慧能源有限公司	87.50
其中：	
处置子公司收到的现金净额	4,285,441.32

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	588,924,054.48	165,002,483.22
其中：库存现金	231,995.32	146,669.25
可随时用于支付的银行存款	588,288,914.48	163,694,136.80
可随时用于支付的其他货币资金	403,144.68	1,161,677.17
三、期末现金及现金等价物余额	588,924,054.48	165,002,483.22

(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

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

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

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、数据资源

84、其他

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
直接投入费用	758,187.89	15,970,435.16
人员人工费用	4,056,360.88	17,740,884.53
折旧摊销费用	10,360.68	1,097,367.83
新产品设计费等		8,514,436.49
其他相关费用	86,493.14	704,807.11
合计	4,911,402.59	44,027,931.12
其中：费用化研发支出	4,911,402.59	44,027,931.12

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	
	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

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入

						享有该子公司净资产份额的差额		账面价值	公允价值	损失	公允价值的确定方法及主要假设	投资损益或留存收益的金额
广州中阳能源管理服务服务有限公司	4,500,000.00	100.00%	出售	2025年06月30日	股权交割并取得股权款	-4,513,581.37						
惠州中装智慧能源有限公司	1.00	100.00%	出售	2025年06月30日	股权交割并取得股权款	-1,709,482.81						

其他说明：

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：

①新设子公司

名称	变更原因
杭州深科元环境工程有限公司	新设子公司
宁波深刻元科技环保有限公司	新设子公司
保定深科元物业服务服务有限公司	新设子公司
重庆深科元物业管理有限公司	新设子公司
宜宾深科元物业管理有限公司	新设子公司
无锡深科物业服务服务有限公司	新设子公司
阳江市深科园物业服务服务有限公司	新设子公司
珠海深科元物业服务服务有限公司	新设子公司
凉山州深科园物业管理有限公司	新设子公司

② 注销及出售子公司

名称	变更原因
深中科技园（中山）有限公司	于 2025 年 7 月注销
深圳市五柳田园物业管理有限公司	于 2025 年 7 月注销

广州中阳能源管理服务有限公司	于 2025 年 6 月出售
惠州中装智慧能源有限公司	于 2025 年 6 月出售

③因执行《重整计划》导致的合并范围变动

报告期内，因《重整计划》安排，共有 25 家子公司作为偿债资源已完成剥离至信托计划，报告期末不再纳入公司合并报表合并范围。具体如下：

序号	名称	处置日
1	惠州市中装新材料有限公司	2025 年 12 月 30 日
2	深圳市中装市政园林工程有限公司	2025 年 12 月 30 日
3	深圳市中装新能源科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
4	深圳市中装城市运营服务有限公司	2025 年 12 月 30 日
5	深圳市中装智慧能源控股有限公司	2025 年 12 月 30 日
6	运城市中天翱翔风力发电有限公司	2025 年 12 月 30 日
7	闻喜县翱翔风力发电有限公司	2025 年 12 月 30 日
8	河南许鑫风电有限公司	2025 年 12 月 30 日
9	许昌许瑞风力发电有限公司	2025 年 12 月 30 日
10	深圳市中装智链供应链有限公司	2025 年 12 月 30 日
11	上海装连科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
12	中装国际控股有限公司	2025 年 12 月 30 日
13	中装国际工程管理有限公司	2025 年 12 月 30 日
14	深圳市中装科技幕墙工程有限公司	2025 年 12 月 30 日
15	深圳市中装纳米材料科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
16	深圳市中装智链科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
17	深圳市中装云科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
18	深圳市中装建工有限责任公司	2025 年 12 月 30 日
19	广东顺德宽原电子科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
20	广东昇云网络科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
21	惠州中装建筑科技发展有限公司	2025 年 12 月 30 日
22	湖南中装三湘电梯工程有限公司	2025 年 12 月 30 日
23	湖南中装三湘建筑科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
24	韶关市中装新能源科技有限公司	2025 年 12 月 30 日
25	深圳市智兴建设工程有限公司	2025 年 12 月 30 日

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	
深圳市嘉泽特投资有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	投资管理	100.00%		非同一控制下企业合并
深圳市深科元环境工程有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	环境工程		80.00%	非同一控制下企业合并
深圳市科苑绿化工程有限公司	2,000,000.00	深圳市	深圳市	环境绿化		100.00%	非同一控制下企业合并
惠州市深科技园物业管理有限公司	1,000,000.00	惠州市	惠州市	物业管理		70.00%	非同一控制下企业合并
新疆新能深科技园物业服务服务有限公司	6,130,000.00	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
昌吉深科技园物业服务服务有限公司	50,000.00	昌吉市	昌吉市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市科技园物业集团有限公司	20,600,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		61.38%	非同一控制下企业合并
深圳市深科机电工程有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	机电工程		100.00%	非同一控制下企业合并
吉林省深科产业园运营管理有限公司	1,000,000.00	长春市	长春市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
上海深科技园物业管理服务有限公司	1,000,000.00	上海市	上海市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
海口深科技园物业服务服务有限公司	500,000.00	海口市	海口市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
贵阳市深科技园物业管理有限公司	500,000.00	贵阳市	贵阳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市深科元产业地产策划有限公司	500,000.00	深圳市	深圳市	产业地产策划		100.00%	非同一控制下企业合并
武汉市深科元物业管理有限公司	500,000.00	武汉市	武汉市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并

昆明深科技园物业管理有限公司	1,000,000.00	昆明市	昆明市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
江门市深科技园物业管理有限公司	2,000,000.00	江门市	江门市	物业管理		60.00%	非同一控制下企业合并
福州市深科技园物业管理有限公司	1,000,000.00	福州市	福州市	物业管理		51.00%	设立
深圳市中科众创空间科技创投有限公司	1,200,000.00	深圳市	深圳市	创业投资		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市东部物业管理有限公司	15,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市恒茂城市园林绿化有限公司	10,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市动力电梯有限公司	3,500,000.00	深圳市	深圳市	电梯保养与维修		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市建艺物业管理有限公司	6,000,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并
深圳市友邦机电设备工程有限公司	5,000,000.00	深圳市	深圳市	机电设备工程		100.00%	非同一控制下企业合并
威海市深科技园物业管理有限公司	1,000,000.00	威海市	威海市	物业管理		100.00%	设立
深圳市深科元生活服务有限公司	200,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	设立
东莞科苑环境工程有限公司	500,000.00	东莞市	东莞市	物业管理		100.00%	设立
深圳市深科元商务服务有限公司	100,000.00	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	设立
惠州深科元绿化工程有限公司	500,000.00	惠州市	惠州市	物业管理		100.00%	设立
成都科苑环境绿化工程有限公司	500,000.00	成都市	成都市	物业管理		100.00%	设立
北京北深控股有限公司	1,000,000.00	北京市	北京市	物业管理		51.00%	设立
杭州深科元环境工程有限公司	200,000.00	杭州市	杭州市	环保工程		100.00%	设立
宁波深刻元科技环保有限公司	500,000.00	宁波市	宁波市	物业管理		100.00%	设立
保定深科元物业服务服务有限公司	100,000.00	保定市	保定市	物业管理		100.00%	设立

重庆深科元物业管理有限公司	100,000.00	重庆市	重庆市	物业管理		100.00%	设立
宜宾深科元物业管理有限公司	100,000.00	宜宾市	宜宾市	物业管理		100.00%	设立
无锡深科物业服务有限公司	100,000.00	无锡市	无锡市	物业管理		100.00%	设立
阳江市深科技园物业服务有限公司	100,000.00	阳江市	阳江市	物业管理		100.00%	设立
珠海深科元物业服务有限公司	100,000.00	珠海市	珠海市	物业管理		100.00%	设立
凉山州深科技园物业管理有限公司	100,000.00	西昌市	西昌市	物业管理		100.00%	设立
深圳市深科元投资服务有限公司	100,000.00	深圳市	深圳市	咨询服务		100.00%	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市科技园物业集团有限公司	38.62%	1,037,234.93	88,200.00	4,481,492.48

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
深圳市科技园物业集团有限公司	279,036,548.96	108,008,693.09	387,045,242.05	310,444,509.23	37,661,432.96	348,105,942.19	276,215,152.46	141,260,850.49	417,476,002.95	328,018,263.73	40,712,791.37	368,731,055.10

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
深圳市科技园物业集团有限公司	541,784,570.88	-9,717,447.99	-9,717,447.99	25,835,491.63	613,498,058.20	7,238,099.30	7,238,099.30	3,516,009.61

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

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

其他说明：

3、在合营企业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	
深圳市赛格物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	25.00%		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
	深圳市赛格物业管理有限公司	深圳市赛格物业管理有限公司
流动资产	325,372,177.35	387,194,664.13
非流动资产	101,868,523.78	72,833,859.75
资产合计	427,240,701.13	460,028,523.88
流动负债	265,517,521.53	274,753,588.50
非流动负债	1,238,802.46	2,119,141.78
负债合计	266,756,323.99	276,872,730.28

少数股东权益	28,647,168.19	32,108,187.22
归属于母公司股东权益	131,837,208.95	151,047,606.38
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	691,578,504.37	795,928,988.94
净利润	-2,390,845.77	12,605,207.31
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-2,390,845.77	12,605,207.31
本年度收到的来自联营企业的股利	6,013,189.13	

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	本期末未确认的损失（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	2,366,841. 44			281,209.08		2,085,632. 36	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
稳岗、就业、残疾人、脱贫劳力补贴	415,663.90	426,707.10
工会经费返还	4,410.00	52,920.00
生育、社保补贴	223,283.69	247,163.73
产业转型升级专项资金	281,209.08	281,209.08
产业发展专项补贴	150,000.00	2,180,000.00
专利授权资助		1,500.00
产业项目资金		1,052,700.00

优质项目奖励	25,000.00	200,000.00
国高认定扶持		100,000.00
财政扶持资金		903,956.42
优秀物业管理项目资助		80,000.00
专项资助项目款		9,400.00
垃圾分类补贴	83,980.50	50,000.00
安全文明小区经费		10,000.00
合计	1,183,547.17	5,595,556.33

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

本集团的主要金融工具包括股权投资、借款、应收款项、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注第八节相关项目。本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

（1）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

本集团采用敏感性分析技术分析市场风险相关变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

①汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团的主要经营业务位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

②利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2025 年 12 月 31 日，本集团的带息债务主要为以人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 0.00 元（上年末：599,854,365.91 元），及以人民币计价的固定利率合同，金额为 26,258,337.83 元（上年末：389,359,854.37 元）。本公司所承担的利率风险不重大。

（2）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团的信用风险主要来自于本集团确认的金融资产，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。
- 本附注第八节、6“合同资产”中披露的合同资产金额。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团评估信用风险自初始确认后是否已增加的方法、确定金融资产已发生信用减值的依据、划分组合为基础评估预期信用风险的金融工具的组合方法、直接减记金融工具的政策等，参见本附注第八节、五、11“金融资产减值”。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用有无合同纠纷、账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，有无合同纠纷、账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款

的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

本集团因应收账款、其他应收款和合同资产产生的信用风险敞口、损失准备的量化数据，参见附注第八节第七小节第 5 条、附注第八节第七小节第 8 条和附注第八节第七小节第 6 条的披露。

(3) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	2025 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	26,258,337.83			26,258,337.83
应付账款	65,023,182.24	18,851,510.92		83,874,693.16
其他应付款	178,649,611.57			178,649,611.57
长期应付款（含一年内到期）		15,032,390.17		15,032,390.17

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

(2) 因转移而终止确认的金融资产

□适用 不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

□适用 不适用

其他说明

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			44,878,100.29	44,878,100.29
1.以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产			44,878,100.29	44,878,100.29
（4）理财产品			34,681,782.69	34,681,782.69
（5）信托受益权份额			10,196,317.60	10,196,317.60
持续以公允价值计量的资产总额			44,878,100.29	44,878,100.29
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

交易性金融资产中股票投资期末公允价值是按上海证券交易所、深圳证券交易所公布的 2025 年 12 月 31 日的收盘价确定。

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

无。

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

本公司第三层次公允价值计量项目包括公司持有的无控制、共同控制和重大影响的权益投资，根据被投资单位经营环境和经营情况、财务状况等情况，公司合理估计公允价值并进行计量。

期末理财产品按照理财产品类型及收益率预测未来现金流量作为公允价值。

信托受益权份额结合底层资产的相关信息，合理估计公允价值。

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

合并财务报表年末余额中不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、短期借款、应付账款和其他应付款等，因剩余期限较短，账面价值和公允价值相近。

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
上海恒涪企业管理咨询有限公司	上海市	咨询服务	219,000,000.00	16.00%	16.00%

本企业的母公司情况的说明

注：本报告期内，因《重整计划》的执行导致公司控股股东由庄小红女士变更为上海恒涪企业管理咨询有限公司，公司实际控制人由庄重先生、庄小红女士、庄展诺先生变更为龙吉生先生。

本企业最终控制方是龙吉生。

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第八节、十、1、“在子公司中的权益”。

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第八节、十、3、“在合营企业或联营企业中的权益”。

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

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
庄小红	本公司原控股股东、历任董事长
庄正中	本公司原控股子公司之重要股东
祝琳	本公司原实控人庄展诺先生之妻
新余吉谦文化服务有限公司	本公司原控股子公司之重要股东
深圳市深科技园投资合伙企业（有限合伙）	本公司控股子公司之重要股东
深圳科技工业园（集团）有限公司	本公司控股子公司之重要股东

深圳周和庄置业有限公司	本公司之联营企业
北京深科物业管理有限公司	本公司之联营企业
深圳市赛格物业管理有限公司	本公司之联营企业
北京中深科物业管理有限责任公司	本公司之联营企业控制之企业
周大生珠宝股份有限公司	本公司联营企业之重要股东
三穗康恒再生能源有限公司	受同一实控人控制企业
上海虹蟠环保发展有限公司	受同一实控人控制企业
陆良康恒环境能源有限公司	受同一实控人控制企业
宁波明州环境能源有限公司	受同一实控人控制企业
台州黄岩康恒再生能源有限公司	受同一实控人控制企业
宁波绿信环境服务有限公司	受同一实控人控制企业
顺平县康恒再生能源有限公司	受同一实控人控制企业
重庆市大足区康恒环保能源有限公司	受同一实控人控制企业
宜宾康润环保发电有限公司	受同一实控人控制企业
广水市康恒新能源有限公司	受同一实控人控制企业

其他说明：

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
深圳科技工业园（集团）有限公司	停车场支出	210,120.00		否	229,381.66
深圳周和庄置业有限公司	总部大厦在建工程	2,419,464.52		否	1,304,245.25
北京深科物业管理有限公司	服务费	600,000.00		否	
北京中深科物业管理有限责任公司	服务费	2,629,021.06		否	1,630,239.72

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
北京深科物业管理有限公司	顾问服务费	454,407.07	1,358,490.58
三穗康恒再生能源有限公司	物业服务费	177,060.47	
上海虹蟠环保发展有限公司	物业服务费	120,000.00	
陆良康恒环境能源有限公司	物业服务费	409,046.20	
宁波明州环境能源有限公司	物业服务费	983,309.72	
台州黄岩康恒再生能源有限公司	物业服务费	792,846.53	
宁波绿信环境服务有限公司	物业服务费	69,602.73	
顺平县康恒再生能源有限公司	物业服务费	737,920.78	
重庆市大足区康恒环保能源有限公司	物业服务费	416,793.98	
宜宾康润环保发电有限公司	物业服务费	456,180.68	
广水市康恒新能源有限公司	物业服务费	316,894.84	

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
庄小红	房屋					63,936.00	207,999.60	2,402.47	26,157.31		1,221,840.29

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
许昌许瑞风力发电有限公司	140,705,235.02	2021年08月26日	¹	是 ²

注: 1 承租人的全部股权转让予买卖人指定或同意的其他第三方之日

2 相关债权人已向管理人申报债权, 按照《重整计划》获得清偿。

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
庄小红、庄重、庄展诺	33,275,333.30	2024年01月21日	2027年01月21日	是
庄小红、庄重、庄展诺	21,795,950.15	2023年04月28日	2027年08月08日	是
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	67,316,681.78	2024年01月28日	2027年01月28日	是
庄重、庄小红,庄展诺、祝琳、惠州市中装新材料有限公司、深圳市嘉泽特投资有限公司	50,870,419.87	2024年01月26日	2027年01月26日	是
深圳市中装市政园林工程有限公司、庄重、庄小红、庄展诺	185,909,299.05	2024年10月31日	2026年10月31日	是
深圳市中装市政园林工程有限公司、庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	53,997,107.03	2024年03月22日	2027年03月22日	是
庄重、庄小红、庄展诺、祝琳	40,988,407.47	2024年06月17日	2027年06月17日	是
庄重、庄小红,庄展诺、祝琳、惠州市中装新材料有限公司、深圳市嘉泽特投资有限公司	114,527,319.45	2024年04月22日	2027年04月22日	是
庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司	143,076,278.75	2024年07月02日	2027年07月02日	是
庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司	10,784,202.33	2024年03月22日	2027年03月22日	是
庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司	10,795,511.32	2024年03月22日	2027年03月22日	是
庄重、庄小红、庄展诺、深圳市中装市政园林工程有限公司	10,802,612.29	2024年03月22日	2027年03月22日	是
周大生珠宝股份有限公司、深圳市科源建设集团股份有限公司	167,742,305.71	2021年07月19日	2031年07月24日	是

关联担保情况说明

注 1: 相关债权人已向管理人申报债权, 按照《重整计划》获得清偿。

注 2: 2023 年 11 月 16 日, 嘉泽特公司为本公司向中国银行深圳市中心支行借款提供了连带责任担保, 后由于公司因经营恶化没能按期支付本息, 中国银行深圳市中心支行向深圳市福田区人民法院提起诉讼并胜诉, 嘉泽特公司需履行担保责任。

2025 年 12 月 11 日, 福田法院出具《执行裁定书》【案号: (2025) 粤 0304 执 25908 号】, 拟拍卖嘉泽特公司持有的科技园物业公司 61.3791% 股权。

2025 年 12 月 18 日, 深圳中院作出《民事裁定书》【案号: (2025) 粤 03 破 652 号之一】, 裁定批准中装公司《重整计划》。根据《重整计划》, 该普通债权将通过现金、股票以及 B 类信托受益权相结合的方式进行了 100% 清偿。

2025 年 12 月 19 日, 中装公司及中装公司管理人就上述执行案件提出执行异议, 要求终结股权拍卖程序, 目前执行异议案件已立案【案号: (2025) 粤 0304 执调 27345 号】。

2025年12月30日，管理人出具《关于〈深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划〉执行情况的监督报告》。经管理人审查，根据《重整计划》规定应当向债权人分配的用于清偿债务的现金、股票已经提存/预留至管理人账户，中装公司与信托机构签订信托合同，重整计划已执行完毕。债权人可通过受领提存的现金、股票、信托受益权获得全额清偿。

2026年3月6日，科技园物业公司就上述执行案件损害其合法权益为由，以案外人身份提出执行异议，要求终结股权拍卖程序，目前执行异议案件已立案【案号：（2026）粤0304执调3973号】。

（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
关键管理人员报酬	4,374,000.00	6,908,000.00

（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
应收账款：	北京深科物业管理有限公司	481,671.50	14,450.15	1,440,000.00	43,200.00
	三穗康恒再生能源有限公司	180,316.74	1,889.63		
	上海虹蟠环保发展有限公司	127,200.00	38,160.00		
	陆良康恒环境能源有限公司	148,678.00	44,603.40		
	宁波明州环境能源有限公司	146,715.40	44,014.62		
	台州黄岩康恒再生能源有限公司	133,462.50	40,038.75		
	宁波绿信环境服务有限公司	23,620.60	7,086.18		
	顺平县康恒再生能源有限公司	372,550.00	111,765.00		

	重庆市大足区康恒环保能源有限公司	98,711.11	29,613.33		
	宜宾康润环保发电有限公司	115,185.62	34,555.69		
	广水市康恒新能源有限公司	158,451.69	47,535.51		
	合 计:	1,986,563.16	413,712.26	1,440,000.00	43,200.00
其他应收款:	庄小红			311,999.40	18,719.96
	庄正中			69,000.00	6,900.00
	深圳市深科技园投资合伙企业(有限合伙)			542,664.50	528,701.90
	合 计:			923,663.90	554,321.86
应收股利:	北京深科物业管理有限公司			214,285.71	
	深圳市赛格物业管理有限公司	3,881,033.12		6,013,189.13	
	合 计:	3,881,033.12		6,227,474.84	

(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
应付账款:	深圳科技工业园(集团)有限公司	2,430,251.70	1,620,131.70
	北京中深科物业管理有限责任公司	4,404,073.26	1,728,054.10
	深圳周和庄置业有限公司	420,000.00	
	合 计:	7,254,324.96	3,348,185.80
其他应付款:	北京深科物业管理有限公司	901,908.36	5,812,931.04
	北京中深科物业管理有限责任公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	深圳市深科技园投资合伙企业(有限合伙)		62,066.50
	新余吉谦文化服务有限公司		1,350,666.67
	深圳科技工业园(集团)有限公司	14,830.00	14,830.00
	合 计:	2,916,738.36	9,240,494.21
应付股利:	深圳科技工业园(集团)有限公司	27,961,186.90	27,961,186.90
	深圳市深科技园投资合伙企业(有限合伙)	1,659,649.76	1,659,649.76
	合 计:	29,620,836.66	29,620,836.66

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

无。

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

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

依据《中华人民共和国企业破产法》的规定，公司作为债务人且相关债务事实发生在 2025 年 8 月 19 日之前的诉讼案件，债权人可根据法律规定及相关法院的生效判决，依照《重整计划》中同类债权的清偿方案获得清偿。不会对重整后公司的经营和损益产生影响。

截至 2025 年 12 月 31 日，尚未发生相关债务事实发生在 2025 年 8 月 19 日之后的相关诉讼。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

2022 年，子公司科技园物业通过法拍方式收购了东部物业，东部物业的部分房屋建筑物已被深圳市东部开发（集团）有限公司（与东部物业原属同一控制方）抵押给华润银行（华润银行已将债权转让给了广州资产管理有限公司），东部物业以抵押资产为限承担非连带责任担保。2021 年 12 月 24 日，相关诉讼一审已判，抵押房屋存在被优先变卖偿债的可能，已确认预计负债。

(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

无。

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

2025 年 11 月 22 日，公司披露重整计划草案。2025 年 12 月 18 日，公司收到深圳市中级人民法院送达的《民事裁定书》，深圳中院裁定批准《深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划》，并终止公司重整程序。深圳中院裁定批准公司重整计划后，公司进入重整计划执行阶段。

2025 年 12 月 30 日，公司的《重整计划》已执行完毕，管理人出具了《关于〈深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划〉执行情况的监督报告》，广东华商律师事务所就公司重整计划执行工作出具了《关于深圳市中装建设集团股份有限公司重整计划执行完毕的法律意见书》，公司披露了《关于公司重整计划执行完毕的公告》（公告编号：2025-159）。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、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
1 年以内（含 1 年）	16,290,588.78	252,150,272.95
1 至 2 年		357,005,018.02
2 至 3 年		368,785,192.93
3 年以上		1,353,337,822.43
3 至 4 年		286,730,300.72
4 至 5 年		202,608,608.41
5 年以上		863,998,913.30
合计	16,290,588.78	2,331,278,306.33

(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的应收账款						16,436,520.20	0.70%	16,436,520.20	100.00%	
其中：										
单项计提坏账准备的应收账款						16,436,520.20	0.70%	16,436,520.20	100.00%	
按组合计提坏账准备的应收	16,290,588.78	100.00%	977,435.33	6.00%	15,313,153.45	2,314,841,786.13	99.30%	829,671,626.02	35.84%	1,485,170,160.11

账款										
其中：										
有合同纠纷组合						1,429,031,591.21	61.30%	776,523,014.32	54.34%	652,508,576.89
无合同纠纷组合	16,290,588.78	100.00%	977,435.33	6.00%	15,313,153.45	885,810,194.92	38.00%	53,148,611.70	6.00%	832,661,583.22
合计	16,290,588.78	100.00%	977,435.33	6.00%	15,313,153.45	2,331,278,306.33	100.00%	846,108,146.22	36.29%	1,485,170,160.11

按单项计提坏账准备：0

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
单项计提坏账准备的应收账款	16,436,520.20	16,436,520.20	0.00	0.00	0.00%	
合计	16,436,520.20	16,436,520.20	0.00	0.00		

按组合计提坏账准备：977,435.33

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
有合同纠纷组合			
无合同纠纷组合	16,290,588.78	977,435.33	6.00%
合计	16,290,588.78	977,435.33	

确定该组合依据的说明：

有无合同纠纷

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	
单项计提坏账准备的应收账款	16,436,520.20	5,743,016.43	-899,508.56		21,280,028.07	
有合同纠纷组合	776,523,014.32	288,198,135.43			1,064,721,149.75	
无合同纠纷组合	53,148,611.70	32,449,382.40			19,721,793.97	977,435.33
合计	846,108,146.22	261,491,769.46	-899,508.56		1,105,722,97	977,435.33

					1.79
--	--	--	--	--	------

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
第一名	16,290,588.78	6,553,589.72	22,844,178.50	100.00%	1,370,650.71
合计	16,290,588.78	6,553,589.72	22,844,178.50	100.00%	1,370,650.71

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	3,881,033.12	38,813,189.13
其他应收款	22,255,526.58	591,990,086.58
合计	26,136,559.70	630,803,275.71

(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
深圳市嘉泽特投资股份有限公司		32,800,000.00
深圳市赛格物业管理有限公司	3,881,033.12	6,013,189.13
合计	3,881,033.12	38,813,189.13

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
内部单位往来		589,696,652.69
押金	93,111.00	5,538,676.00
备用金	187,923.82	7,553,801.98
投标、履约及农民工工资保证金及其他保证金		39,503,177.40
诚意金		6,000,000.00
往来款项及其他	22,164,924.61	85,866,945.04
合计	22,445,959.43	734,159,253.11

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）	22,352,848.43	183,794,649.04

1 至 2 年	39,600.00	284,502,373.76
2 至 3 年		125,866,332.10
3 年以上	53,511.00	139,995,898.21
3 至 4 年		108,071,360.51
4 至 5 年		7,707,108.49
5 年以上	53,511.00	24,217,429.21
合计	22,445,959.43	734,159,253.11

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	18,655,924.61	83.11%	0.00	0.00%	18,655,924.61	99,618,408.78	13.57%	20,152,420.71	20.23%	79,465,988.07
其中：										
单项计提预期信用损失的其他应收款	18,655,924.61	83.11%	0.00	0.00%	18,655,924.61	99,618,408.78	13.57%	20,152,420.71	20.23%	79,465,988.07
按组合计提坏账准备	3,790.034.82	16.89%	190,432.85	5.02%	3,599,601.97	634,540,844.33	86.43%	122,016,745.82	19.23%	512,524,098.51
其中：										
投标保证金组合						8,486,000.00	1.15%			8,486,000.00
履约及其他保证金组合	93,111.00	0.41%	5,586.66	6.00%	87,524.34	23,260,216.49	3.17%	1,395,612.99	6.00%	21,864,603.50
账龄组合	3,696,923.82	16.48%	184,846.19	5.00%	3,512,077.63	602,794,627.84	82.11%	120,621,132.83	20.01%	482,173,495.01
合计	22,445,959.43	100.00%	190,432.85	0.85%	22,255,526.58	734,159,253.11	100.00%	142,169,166.53	19.36%	591,990,086.58

按单项计提坏账准备：0

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
单项计提预期信用损失的其他应收款	99,618,408.78	20,152,420.71	18,655,924.61	0.00	0.00%	
合计	99,618,408.78	20,152,420.71	18,655,924.61	0.00		

按组合计提坏账准备：5,586.66

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
投标保证金组合			
履约及其他保证金组合	93,111.00	5,586.66	6%
合计	93,111.00	5,586.66	

确定该组合依据的说明：

根据款项性质区分的组合

按组合计提坏账准备：184,846.19

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	3,696,923.82	184,846.19	5.00%
合计	3,696,923.82	184,846.19	

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	122,016,745.82		20,152,420.71	142,169,166.53
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	66,698,510.94			66,698,510.94
本期转回			191,562.68	191,562.68
其他变动	-188,524,823.91		-19,960,858.03	-208,485,681.94
2025 年 12 月 31 日余额	190,432.85			190,432.85

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	
按单项计提坏账准备的其他应收款	20,152,420.71		-191,562.68		19,960,858.03	
账龄组合	120,621,132.	66,811,488.2			-	184,846.19

	83	3			187,247,774.87	
投标保证金组合						
履约及其他保证金组合	1,395,612.99	-112,977.29			-	5,586.66
合计	142,169,166.53	66,698,510.94	-191,562.68		-	190,432.85

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
第一名	往来款项	17,752,631.82	1年以内	79.09%	0.00
第二名	往来款项	3,500,000.00	1年以内	15.59%	175,000.00
第三名	往来款项	903,292.79	1年以内	4.02%	0.00
第四名	备用金	187,923.82	1年以内	0.84%	9,396.19
第五名	押金	53,511.00	5年以上	0.24%	3,210.66
合计		22,397,359.43		99.78%	187,606.85

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	168,000,000.00		168,000,000.00	731,378,294.80	24,643,200.00	706,735,094.80

对联营、合营企业投资	47,624,069.14		47,624,069.14	65,538,233.29		65,538,233.29
合计	215,624,069.14		215,624,069.14	796,916,528.09	24,643,200.00	772,273,328.09

(1) 对子公司投资

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	计提减值 准备	其他		
深圳市中装科技幕墙工程有限公司		3,643,200.00	49,500,000.00		-49,500,000.00			
深圳市中装云科技有限公司	116,200,000.00				-116,200,000.00			
深圳市中装智链科技有限公司	28,600,000.00				-8,023,766.30	20,576,233.70		
深圳市嘉泽特投资有限公司	166,320,000.00		1,680,000.00			168,000,000.00		
深圳市中装城市运营服务有限公司	5,119,346.99		99,000,000.00	-1,979,998.00	-94,465,984.78	7,673,364.21		
惠州市中装新材料有限公司	50,000,000.00					-50,000,000.00		
深圳市中装智慧能源控股有限公司	19,800,000.00				-9,686,931.55	10,113,068.45		
深圳市中装市政园林工程有限公司	290,995,747.81				-132,450,872.75	158,544,875.06		
深圳市中装新能源科技有限公司		6,000,000.00						
深圳市中装智链供应链有限公司	29,700,000.00		300,000.00		-30,000,000.00			
深圳市中装建工有限责任公司		14,700,000.00	70,000,000.00		-70,000,000.00			
深圳市智兴建设工程有限公司		300,000.00						

司								
深圳市中升泰富企业管理有限公司			1,000,000.00				- 1,000,000.00	
深圳恒智成企业管理有限公司			51,000.00				- 51,000.00	
合计	706,735,094.80	24,643,200.00	221,531,000.00	1,979,998.00	-	510,327,555.38	- 247,958,541.42	168,000,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

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												
深圳市赛格物业管理有限公司	50,408,200.21				- 1,306,820.99				3,881,033.12		45,220,346.10	
深圳南亿科技股份有限公司	12,643,325.51				- 838,051.42					- 11,805,274.09		
深圳周和庄置业有限公司	2,486,707.57				- 82,984.53						2,403,723.04	
小计	65,538,233.29				- 2,227,856.94				3,881,033.12	- 11,805,274.09	47,624,069.14	
合计	65,538,233.29				- 2,227,856.94				3,881,033.12	- 11,805,274.09	47,624,069.14	

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

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	131,797,141.76	195,787,182.90	1,455,741,053.92	2,186,326,932.21
其他业务	10,808,445.93	9,400,987.20	12,151,657.03	10,826,983.57
合计	142,605,587.69	205,188,170.10	1,467,892,710.95	2,197,153,915.78

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	142,605,587.69	205,188,170.10					142,605,587.69	205,188,170.10
其中：								
物业管理及服务								
装饰、园林工程	125,698,620.40	190,505,473.14					125,698,620.40	190,505,473.14
设计及其他	16,906,967.29	14,682,696.96					16,906,967.29	14,682,696.96
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	142,605,587.69	205,188,170.10					142,605,587.69	205,188,170.10
其中：								
在某一时点转让	9,400,987.20	9,400,987.20					9,400,987.20	9,400,987.20
在某一时段内转让	133,204,600.49	195,787,182.90					133,204,600.49	195,787,182.90
按合同期								

限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计	142,605,587.69	205,188,170.10					142,605,587.69	205,188,170.10

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

其他说明

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 0.00 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。

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：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,227,856.94	2,640,023.29
处置长期股权投资产生的投资收益	-48,027,398.96	1.00
其他	3,396,226.44	3,395,126.71
债务重组收益	974.54	-12,003.84
重整收益	-1,800,211,207.33	
合计	-1,847,069,262.25	6,023,147.16

6、其他

二十、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	-325,018,145.27	
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	1,183,547.17	

的政府补助除外)		
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	95,501.67	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	9,927,155.15	
债务重组损益	-1,834,625,335.43	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-26,774,373.09	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
减：所得税影响额	4,447.54	
少数股东权益影响额（税后）	-2,255,480.75	
合计	-2,172,960,616.59	--

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	-3.85%	-1.78	-1.78
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.21%	-0.56	-0.56

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

深圳市中装建设集团股份有限公司

法定代表人：石亮

2026 年 4 月 23 日