

深圳市维业装饰集团股份有限公司

审计报告

信会师报字[2017]第 ZI10048 号

信
会
师

深圳市维业装饰集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2014年1月1日至2016年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表及附注	
	合并资产负债表和公司资产负债表	1-4
	合并利润表和公司利润表	5-6
	合并现金流量表和公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表	9-14
	财务报表附注	1-91
三、	事务所及注册会计师执业资质证明	

审计报告

信会师报字[2017]第 ZI10048 号

深圳市维业装饰集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2014 年度、2015 年度及 2016 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：
(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
(2) 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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

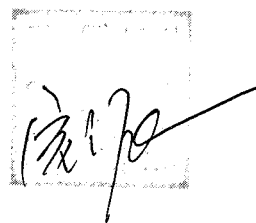
三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度、2015 年度、2016 年度合并及公司经营成果和现金流量。

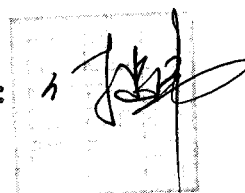
立信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·上海

二〇一七年二月八日

深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并资产负债表

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

资产	附注五	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流动资产:				
货币资金	(一)	273,722,313.76	104,921,737.56	70,398,589.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-
应收票据	(二)	25,031,565.33	7,974,690.54	14,637,836.00
应收账款	(三)	1,070,658,346.30	1,296,943,698.23	1,343,093,510.16
预付款项	(四)	5,445,812.11	1,478,124.52	345,470.00
应收利息		-	-	-
应收股利		-	-	-
其他应收款	(五)	28,078,961.33	43,697,387.05	44,455,827.94
存货	(六)	68,767,151.76	60,054,759.81	53,253,222.52
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	(七)	10,658,825.10	1,868,232.20	-
流动资产合计		1,482,362,975.69	1,516,938,629.91	1,526,184,456.35
非流动资产:				
可供出售金融资产		-	-	-
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资		-	-	-
投资性房地产	(八)	4,500,102.67	9,296,296.71	46,107.18
固定资产	(九)	24,933,808.21	23,436,038.50	25,088,116.79
在建工程	(十)	4,130,631.86	189,250.08	-
工程物资		-	-	-
固定资产清理		-	-	-
无形资产	(十一)	15,023,560.19	9,924,199.07	10,068,716.06
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用	(十二)	6,433,923.92	6,796,520.31	8,329,151.67
递延所得税资产	(十三)	74,171,925.79	64,408,061.69	56,368,123.14
其他非流动资产	(十四)	-	12,897,482.68	1,631,821.00
非流动资产合计		129,193,952.64	126,947,849.04	101,532,035.84
资产总计		1,611,556,928.33	1,643,886,478.95	1,627,716,492.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并资产负债表(续)

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益(或股东权益)	附注五	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流动负债:				
短期借款	(十五)	265,500,000.00	151,170,454.26	145,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
应付票据	(十六)	19,547,530.44	69,332,905.15	4,711,148.16
应付账款	(十七)	772,631,458.36	898,604,663.34	1,089,441,589.47
预收款项	(十八)	27,713,970.06	2,822,059.19	675,260.00
应付职工薪酬	(十九)	5,182,719.19	3,869,839.36	5,054,079.68
应交税费	(二十)	18,681,402.36	62,285,261.91	72,727,646.75
应付利息	(二十一)	478,602.45	227,917.05	259,694.44
应付股利		-	-	-
其他应付款	(二十二)	336,476.03	60,776,430.14	23,547,671.59
一年内到期的非流动负债		-	-	-
其他流动负债	(二十三)	42,006,302.25	-	-
流动负债合计		1,152,078,461.14	1,249,089,530.40	1,341,417,090.09
非流动负债:				
长期借款		-	-	-
应付债券		-	-	-
长期应付款		-	-	-
长期应付职工薪酬		-	-	-
专项应付款		-	-	-
预计负债	(二十四)	3,300,000.00	-	-
递延收益	(二十五)	6,115,000.00	4,065,000.00	4,065,000.00
递延所得税负债		-	-	-
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计		9,415,000.00	4,065,000.00	4,065,000.00
负债合计		1,161,493,461.14	1,253,154,530.40	1,345,482,090.09
所有者权益(或股东权益):				
股本	(二十六)	102,000,000.00	102,000,000.00	90,000,000.00
资本公积	(二十七)	98,436,400.39	98,436,400.39	40,436,400.39
减:库存股		-	-	-
其他综合收益		-	-	-
专项储备	(二十八)	13,917,394.08	9,715,876.50	7,678,243.59
盈余公积	(二十九)	26,710,818.15	21,141,017.49	17,450,525.01
一般风险准备		-	-	-
未分配利润	(三十)	208,998,854.57	159,438,654.17	126,669,233.11
归属于母公司所有者权益合计		450,063,467.19	390,731,948.55	282,234,402.10
少数股东权益		-	-	-
所有者权益合计		450,063,467.19	390,731,948.55	282,234,402.10
负债和所有者权益总计		1,611,556,928.33	1,643,886,478.95	1,627,716,492.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



 深圳市维业装饰集团股份有限公司

资产负债表

 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十三	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流动资产:				
货币资金		273,280,397.38	103,195,153.57	61,901,468.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-
应收票据		25,031,565.33	7,974,690.54	14,637,836.00
应收账款	(一)	1,070,658,346.30	1,296,943,698.23	1,343,093,510.16
预付款项		5,445,812.11	1,478,124.52	295,470.00
应收利息		-	-	-
应收股利		-	-	-
其他应收款	(二)	27,909,961.33	43,731,387.05	44,487,827.94
存货		68,767,151.76	60,054,759.81	53,253,222.52
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产		10,658,825.10	1,868,232.20	-
流动资产合计		1,481,752,059.31	1,515,246,045.92	1,517,669,334.76
非流动资产:				
可供出售金融资产		-	-	-
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	(三)	19,400,000.00	14,400,000.00	14,400,000.00
投资性房地产		4,500,102.67	9,296,296.71	46,107.18
固定资产		24,933,808.21	23,436,038.50	25,088,116.79
在建工程		-	-	-
工程物资		-	-	-
固定资产清理		-	-	-
无形资产		887,499.65	459,205.25	408,902.48
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用		6,433,923.92	6,796,520.31	8,329,151.67
递延所得税资产		72,640,925.79	63,391,811.69	55,351,873.14
其他非流动资产		-	12,897,482.68	1,631,821.00
非流动资产合计		128,796,260.24	130,677,355.14	105,255,972.26
资产总计		1,610,548,319.55	1,645,923,401.06	1,622,925,307.02

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市维业装饰集团股份有限公司

资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益(或股东权益)	附注十三	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流动负债:				
短期借款		265,500,000.00	151,170,454.26	145,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
应付票据		19,547,530.44	69,332,905.15	4,711,148.16
应付账款		772,631,458.36	898,604,663.34	1,089,441,589.47
预收款项		27,713,970.06	2,822,059.19	675,260.00
应付职工薪酬		5,179,669.19	3,865,139.36	5,049,079.68
应交税费		18,681,402.36	62,285,261.91	71,744,191.55
应付利息		478,602.45	227,917.05	259,694.44
应付股利		-	-	-
其他应付款		4,170,630.43	66,175,770.94	23,547,671.59
一年内到期的非流动负债		-	-	-
其他流动负债		42,006,302.25	-	-
流动负债合计		1,155,909,565.54	1,254,484,171.20	1,340,428,634.89
非流动负债:				
长期借款		-	-	-
应付债券		-	-	-
长期应付款		-	-	-
长期应付职工薪酬		-	-	-
专项应付款		-	-	-
预计负债		3,300,000.00	-	-
递延收益		-	-	-
递延所得税负债		-	-	-
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计		3,300,000.00	-	-
负债合计		1,159,209,565.54	1,254,484,171.20	1,340,428,634.89
所有者权益(或股东权益):				
股本		102,000,000.00	102,000,000.00	90,000,000.00
资本公积		98,436,400.39	98,436,400.39	40,436,400.39
减: 库存股		-	-	-
其他综合收益		-	-	-
专项储备		13,917,394.08	9,715,876.50	7,678,243.59
盈余公积		26,710,818.15	21,141,017.49	17,450,525.01
一般风险准备		-	-	-
未分配利润		210,274,141.39	160,145,935.48	126,931,503.14
所有者权益合计		451,338,754.01	391,439,229.86	282,496,672.13
负债和所有者权益总计		1,610,548,319.55	1,645,923,401.06	1,622,925,307.02

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并利润表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	(三十一)	1,596,906,480.95	1,338,083,120.24	1,801,651,753.66
减: 营业成本	(三十一)	1,382,888,738.76	1,126,594,150.02	1,535,563,928.16
税金及附加	(三十二)	19,212,404.97	45,290,788.57	61,016,275.46
销售费用	(三十三)	22,833,406.25	23,611,690.63	26,881,272.23
管理费用	(三十四)	47,009,326.71	47,503,523.72	48,777,375.80
财务费用	(三十五)	11,980,654.72	9,506,904.29	7,363,657.74
资产减值损失	(三十六)	33,705,456.42	32,159,754.19	59,140,951.18
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		-	-	-
投资收益 (损失以“-”号填列)	(三十七)	-	21,479.45	949,353.18
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		79,276,493.12	53,437,788.27	63,857,646.27
加: 营业外收入	(三十八)	3,215,146.79	341,136.79	1,512,072.92
其中: 非流动资产处置利得		-	-	-
减: 营业外支出	(三十九)	4,827,100.05	2,346,788.07	1,640,567.85
其中: 非流动资产处置损失		-	541.59	-
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		77,664,539.86	51,432,136.99	63,729,151.34
减: 所得税费用	(四十)	22,534,538.80	14,972,223.45	17,469,358.41
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		55,130,001.06	36,459,913.54	46,259,792.93
其中: 归属于母公司所有者的净利润		55,130,001.06	36,459,913.54	46,058,717.23
少数股东损益		-	-	201,075.70
五、其他综合收益				
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-	-
(一) 以后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净负债或净资产的变动		-	-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-	-
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-
六、综合收益总额		55,130,001.06	36,459,913.54	46,259,792.93
归属于母公司所有者的综合收益总额		55,130,001.06	36,459,913.54	46,058,717.23
归属于少数股东的综合收益总额		-	-	201,075.70
七、每股收益				
(一) 基本每股收益		0.54	0.37	0.51
(二) 稀释每股收益		0.54	0.37	0.51

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市维业装饰集团股份有限公司
利润表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十三	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	(四)	1,596,906,480.95	1,338,083,120.24	1,801,177,053.69
减：营业成本	(四)	1,382,888,738.76	1,126,594,150.02	1,533,381,637.45
税金及附加		19,009,924.97	45,290,788.57	61,012,334.50
销售费用		22,833,406.25	23,611,690.63	26,881,272.23
管理费用		46,399,104.45	47,054,064.65	47,245,205.05
财务费用		11,980,389.89	9,513,463.91	7,374,261.39
资产减值损失		33,696,456.42	32,159,754.19	59,094,005.69
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	-	21,479.45	-2,988,341.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		80,098,460.21	53,880,687.72	63,199,996.22
加：营业外收入		3,215,146.79	341,136.79	1,512,072.92
其中：非流动资产处置利得		-	-	-
减：营业外支出		4,827,100.05	2,344,821.77	1,622,431.21
其中：非流动资产处置损失		-	541.59	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		78,486,506.95	51,877,002.74	63,089,637.93
减：所得税费用		22,788,500.38	14,972,077.92	17,516,887.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		55,698,006.57	36,904,924.82	45,572,750.73
五、其他综合收益		-	-	-
（一）以后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净负债或净资产的变动		-	-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-	-
六、综合收益总额		55,698,006.57	36,904,924.82	45,572,750.73
七、每股收益				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并现金流量表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		1,769,849,948.85	1,269,633,736.81	1,422,957,847.28
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(四十一)、1	85,462,119.63	70,241,403.58	89,855,248.24
经营活动现金流入小计		1,855,312,068.48	1,339,875,140.39	1,512,813,095.52
购买商品、接受劳务支付的现金		1,557,741,216.64	1,168,013,999.37	1,405,100,461.76
支付给职工以及为职工支付的现金		37,176,062.42	35,348,514.66	35,245,166.08
支付的各项税费		84,473,591.46	80,258,332.70	87,845,355.91
支付其他与经营活动有关的现金	(四十一)、2	92,446,729.04	140,769,570.11	129,840,852.48
经营活动现金流出小计		1,771,837,599.56	1,424,390,416.84	1,658,031,836.23
经营活动产生的现金流量净额		83,474,468.92	-84,515,276.45	-145,218,740.71
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金		-	-	-
取得投资收益所收到的现金		-	21,479.45	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		31,491,336.74	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	2,577,197.15
收到其他与投资活动有关的现金	(四十一)、3	-	70,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		31,491,336.74	70,021,479.45	2,577,197.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		13,289,860.93	1,989,887.86	12,322,244.12
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		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	(四十一)、4	-	70,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		13,289,860.93	71,989,887.86	12,322,244.12
投资活动产生的现金流量净额		18,201,475.81	-1,968,408.41	-9,745,046.97
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金		-	70,000,000.00	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-
取得借款收到的现金		300,500,000.00	216,309,727.57	215,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十一)、5	5,000,000.00	50,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		305,500,000.00	336,309,727.57	215,000,000.00
偿还债务支付的现金		181,309,727.57	215,000,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,316,038.15	9,186,865.58	7,383,042.98
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十一)、6	55,000,000.00	-	1,500,000.00
筹资活动现金流出小计		247,625,765.72	224,186,865.58	128,883,042.98
筹资活动产生的现金流量净额		57,874,234.28	112,122,861.99	86,116,957.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		159,550,179.01	25,639,177.13	-68,846,830.66
加: 期初现金及现金等价物余额		88,529,495.15	62,890,318.02	131,737,148.68
六、期末现金及现金等价物余额		248,079,674.16	88,529,495.15	62,890,318.02

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



深圳市维业装饰集团股份有限公司

现金流量表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十三	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		1,769,849,948.85	1,269,633,736.81	1,421,995,196.24
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		84,401,154.45	82,430,911.16	90,833,962.27
经营活动现金流入小计		1,854,251,103.30	1,352,064,647.97	1,512,829,158.51
购买商品、接受劳务支付的现金		1,557,741,216.64	1,168,013,999.37	1,311,231,114.83
支付给职工以及为职工支付的现金		37,108,630.90	35,289,925.38	34,714,669.58
支付的各项税费		84,212,803.04	79,138,631.87	87,858,030.20
支付其他与经营活动有关的现金		94,404,931.12	147,506,080.28	228,028,711.99
经营活动现金流出小计		1,773,467,581.70	1,429,948,636.90	1,661,832,526.60
经营活动产生的现金流量净额		80,783,521.60	-77,883,988.93	-149,003,368.09
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金		-	-	-
取得投资收益所收到的现金		-	21,479.45	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		31,491,336.74	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	3,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	70,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		31,491,336.74	70,021,479.45	3,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		4,314,246.00	1,850,637.78	2,326,455.64
投资所支付的现金		5,000,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	11,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	70,000,000.00	1,500,000.00
投资活动现金流出小计		9,314,246.00	71,850,637.78	14,826,455.64
投资活动产生的现金流量净额		22,177,090.74	-1,829,158.33	-11,826,455.64
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金		-	70,000,000.00	-
取得借款收到的现金		300,500,000.00	216,309,727.57	215,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		5,000,000.00	50,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		305,500,000.00	336,309,727.57	215,000,000.00
偿还债务支付的现金		181,309,727.57	215,000,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,316,038.15	9,186,865.58	7,383,042.98
支付其他与筹资活动有关的现金		55,000,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计		247,625,765.72	224,186,865.58	127,383,042.98
筹资活动产生的现金流量净额		57,874,234.28	112,122,861.99	87,616,957.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		160,834,846.62	32,409,714.73	-73,212,866.71
加: 期初现金及现金等价物余额		86,802,911.16	54,393,196.43	127,606,063.14
六、期末现金及现金等价物余额		247,637,757.78	86,802,911.16	54,393,196.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市维业装饰集团股份有限公司

合并所有者权益变动表

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	2016年度										
	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	归属于母公司所有者权益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额:	102,000,000.00	98,436,400.39	-	-	9,715,876.50	21,141,017.49	-	159,438,654.17	9,715,876.50	-	390,731,948.55
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	102,000,000.00	98,436,400.39	-	-	9,715,876.50	21,141,017.49	-	159,438,654.17	9,715,876.50	-	390,731,948.55
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-	-	-	-	5,569,800.66	-	49,560,200.40	4,201,517.58	-	59,331,518.64
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	55,130,001.06	-	-	55,130,001.06
(二)所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	5,569,800.66	-	-5,569,800.66	-	-	-
2、对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	5,569,800.66	-	-5,569,800.66	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	4,201,517.58	-	4,201,517.58
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	39,625,200.45	-	39,625,200.45
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	35,423,682.87	-	35,423,682.87
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	102,000,000.00	98,436,400.39	-	-	26,710,818.15	26,710,818.15	-	208,998,854.57	13,917,394.08	-	450,063,467.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(Signatures)

(Signature)

深圳市维业装饰集团股份有限公司
合并所有者权益变动表(续1)
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	2015年度										
	归属于母公司所有者权益										
	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额:	90,000,000.00	40,436,400.39	-	-	17,450,525.01	-	126,669,233.11	7,678,243.59	-	-	282,234,402.10
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	90,000,000.00	40,436,400.39	-	-	17,450,525.01	-	126,669,233.11	7,678,243.59	-	-	282,234,402.10
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	12,000,000.00	58,000,000.00	-	-	3,690,492.48	-	32,769,421.06	2,037,632.91	-	-	108,497,546.45
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	36,459,913.54	-	-	-	36,459,913.54
(二)所有者投入和减少的资本	12,000,000.00	58,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	70,000,000.00
1、所有者投入资本	12,000,000.00	58,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	70,000,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	3,690,492.48	-	-3,690,492.48	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	3,690,492.48	-	-3,690,492.48	-	-	-	-
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、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	2,037,632.91	-	-	2,037,632.91
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	26,768,012.89	-	-	26,768,012.89
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	24,730,379.98	-	-	24,730,379.98
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	102,000,000.00	98,436,400.39	-	-	21,141,017.49	-	159,438,654.17	9,715,876.50	-	-	390,731,948.55

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(Handwritten signatures)

深圳市雄业装饰集团股份有限公司
合并所有者权益变动表(续2)
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

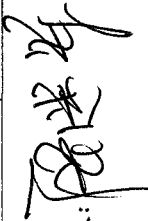
项目	2014年度										
	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	归属于母公司所有者权益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额:	90,000,000.00	40,436,400.39	-	-	93,893,249.94	5,289,749.94	-	85,167,790.95	8,950,279.39	-	238,764,767.18
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	90,000,000.00	40,436,400.39	-	-	93,893,249.94	5,289,749.94	-	85,167,790.95	8,950,279.39	-	238,764,767.18
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-	-	-	4,557,275.07	4,557,275.07	-	41,501,442.16	-1,272,035.80	-	43,469,634.92
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	46,058,717.23	-	-	46,259,792.93
(二)所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,518,122.21
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,518,122.21
(三)利润分配	-	-	-	-	4,557,275.07	4,557,275.07	-	-4,557,275.07	-	-	-1,518,122.21
1、提取盈余公积	-	-	-	-	4,557,275.07	4,557,275.07	-	-4,557,275.07	-	-	-
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、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,272,035.80	-	-1,272,035.80
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	28,908,205.32	-	28,908,205.32
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	30,180,241.12	-	30,180,241.12
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	90,000,000.00	40,436,400.39	-	-	17,450,525.01	17,450,525.01	-	126,669,233.11	7,678,243.59	-	282,234,402.10

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



深圳市绿业装饰集团股份有限公司

所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2016 年度							所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额:	102,000,000.00	98,436,400.39	-	21,141,017.49	-	160,145,935.48	9,715,876.50	391,439,229.86
加: 会计政策变更	-	-	-	879.76	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	102,000,000.00	98,436,400.39	-	21,141,017.49	-	160,145,935.48	9,715,876.50	391,439,229.86
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-	-	5,569,800.66	-	50,128,205.91	4,201,517.58	59,899,524.15
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	55,698,006.57	-	55,698,006.57
(二)所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-5,569,800.66	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-5,569,800.66	-	-
2、对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	4,201,517.58	4,201,517.58
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	39,625,200.45	39,625,200.45
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	35,423,682.87	35,423,682.87
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	102,000,000.00	98,436,400.39	-	26,710,818.15	-	210,274,141.39	13,917,394.08	451,338,754.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市维业装饰集团股份有限公司

所有者权益变动表(续1)

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	2015年度						所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	
一、上年年末余额:	90,000,000.00	40,436,400.39	-	17,450,525.01	-	-	282,496,672.13
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	90,000,000.00	40,436,400.39	-	17,450,525.01	-	-	282,496,672.13
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	12,000,000.00	58,000,000.00	-	3,690,492.48	-	2,037,632.91	108,942,557.73
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	36,904,924.82
(二)所有者投入和减少的资本	12,000,000.00	58,000,000.00	-	-	-	-	70,000,000.00
1、所有者投入资本	12,000,000.00	58,000,000.00	-	-	-	-	70,000,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	3,690,492.48	-	-	-
2、对所有者分配	-	-	-	3,690,492.48	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	2,037,632.91	2,037,632.91
1、本期提取	-	-	-	-	-	26,768,012.89	26,768,012.89
2、本期使用	-	-	-	-	-	24,730,379.98	24,730,379.98
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	102,000,000.00	98,436,400.39	-	21,141,017.49	-	160,145,935.48	391,439,229.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(Signatures)

深圳市维业装饰集团股份有限公司

所有者权益变动表(续2)

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

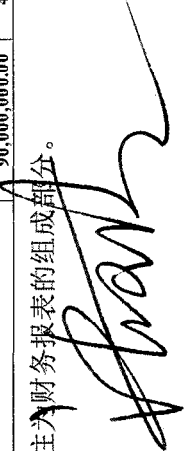
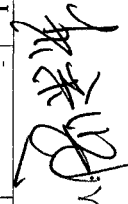
项目	2014年度							所有者权益合计	
	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		专项储备
一、上年年末余额:	90,000,000.00	40,436,400.39	-	3,528,791.76	12,893,249.94	-	85,916,027.48	8,950,279.39	238,195,957.20
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	90,000,000.00	40,436,400.39	-	-	12,893,249.94	-	85,916,027.48	8,950,279.39	238,195,957.20
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-	-	-	4,557,275.07	-	41,015,475.66	-1,272,035.80	44,300,714.93
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	45,572,750.73	-	45,572,750.73
(二)所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	4,557,275.07	-	-4,557,275.07	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	4,557,275.07	-	-4,557,275.07	-	-
2、对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-1,272,035.80	-1,272,035.80
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	28,908,205.32	28,908,205.32
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	30,180,241.12	30,180,241.12
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	90,000,000.00	40,436,400.39	-	-	17,450,525.01	-	126,931,503.14	7,678,243.59	282,496,672.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:


深圳市维业装饰集团股份有限公司
财务报表附注

(除特殊注明外,金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司简介

公司名称: 深圳市维业装饰集团股份有限公司

公司的统一社会信用代码: 91440300192287527J

公司住所: 广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101

法定代表人: 张汉清

公司类型: 非上市股份有限公司

注册资本: 10,200.00 万元人民币

实收资本: 10,200.00 万元人民币

成立日期: 1994 年 10 月 18 日

营业期限: 永续经营

(二) 公司的行业性质、经营范围及提供的产品和服务

公司属于建筑装饰业,从事建筑装修装饰工程业务。

公司的经营范围: 建筑装饰工程设计与施工,建筑材料、装饰材料的购销;建筑幕墙专项设计与施工;机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工;自有物业的租赁和管理。

(三) 公司历史沿革

1、 公司设立

深圳市维业装饰集团股份有限公司(以下简称“维业股份”、“本公司”)前身为深圳市维业装饰设计工程有限公司(以下简称“维业有限”),由深圳市轻工业供销公司、深圳市圳联实业有限公司及深圳市长田实业有限公司股东投资设立,于1994年9月7日经深圳市工商行政管理局批准登记注册。维业装饰有限设立时注册资本为200.00万元,其中:深圳市轻工业供销公司出资40.00万元,占注册资本的20%;深圳市圳联实业有限公司出资80.00万元,占注册资本的40.00%;深圳市长田实业有限公司出资80.00万元,占注册资本的40.00%。本次出资经深圳市安迪达审计师事务所于1994年10月13日出具的深安审所验字(1994)第519号验资报告验证。

2、 注册资本增至 600.00 万元

1995年3月，根据维业装饰有限股东会决议和修改后公司章程的规定，公司注册资本由200.00万元增至人民币600.00万元，所增注册资本400.00万元，分别由深圳市轻工业供销公司追加出资80.00万元；深圳市圳联实业发展有限公司（原“深圳市圳联实业有限公司”）追加出资160.00万元；深圳市长田实业有限公司追加出资160.00万元，本次增资后各股东出资情况为：深圳市轻工业供销公司出资120.00万元，占注册资本20.00%；深圳市圳联实业发展有限公司出资240.00万元，占注册资本40.00%；深圳市长田实业有限公司出资240.00万元，占注册资本40.00%。本次增资经深圳市民孚审计师事务所于1995年3月31日出具的深民审所验字（1995）147号验资报告验证。

3、 注册资本增至 1,200.00 万元

1996年3月，根据维业装饰有限股东会决议和修改后公司章程的规定，公司注册资本由600.00万元增至人民币1,200.00万元，所增注册资本600.00万元，分别由深圳市圳联实业发展有限公司增加投资300.00万元；深圳市长田实业发展有限公司（原“深圳市长田实业有限公司”）增加投资300.00万元，本次增资后各股东出资情况为：深圳市轻工业供销公司出资120.00万元，占注册资本10.00%；深圳市圳联实业发展有限公司出资540.00万元，占注册资本45.00%；深圳市长田实业发展有限公司出资540.00万元，占注册资本45.00%，本次增资经深圳市民孚会计师事务所1996年3月15日出具的深民会所验字（1996）D29号验资报告验证。

4、 深圳市轻工业投资有限公司（原“深圳市轻工业供销公司”）转让股权

1999年4月1日，根据维业装饰有限关于公司股东股权变更的股东会决议，深圳市轻工业投资有限公司（原“深圳市轻工业供销公司”）将其持有维业装饰有限10%的股权，以同等价格分别转让给深圳市圳联实业发展有限公司、深圳市长田实业发展有限公司。本次股权变更后各股东出资情况为：深圳市圳联实业发展有限公司出资600.00万元，占注册资本50.00%；深圳市长田实业发展有限公司出资600.00万元，占注册资本50.00%。

5、 深圳市长田实业发展有限公司转让股权

2002年3月9日，根据维业装饰有限关于增加新股东及股权转让的股东会决议，深圳市长田实业发展有限公司将其持有维业装饰有限50.00%的股权分别转让给原股东深圳市圳联实业发展有限公司和新股东张汉洪、彭佐雄、罗永生、

张汉伟，其中：原股东深圳市圳联实业发展有限公司受让 38.00%；新股东张汉洪、彭佐雄、罗永生、张汉伟各受让 3.00%（合计 12.00%）。本次股权变更后各股东出资情况为：深圳市圳联实业发展有限公司出资 1,056.00 万元，占注册资本 88.00%；张汉洪、彭佐雄、罗永生、张汉伟各出资 36.00 万元，各占注册资本 3.00%。

6、 注册资本增至 1,500.00 万元

2003 年 7 月，根据维业装饰有限股东会决议和修改后公司章程的规定，公司注册资本由 1,200.00 万元增至人民币 1,500.00 万元，所增注册资本 300.00 万元由深圳市圳联实业发展有限公司以货币资金投入，本次增资后各股东出资情况为：深圳市圳联实业发展有限公司出资 1,356.00 万元，占注册资本 90.40%；张汉洪、彭佐雄、罗永生、张汉伟各出资 36.00 万元，各占注册资本 2.40%，本次增资经深圳光明会计师事务所有限责任公司于 2003 年 7 月 18 日出具的光明验资报字[2003]第 466 号验资报告验证。

7、 深圳市圳联实业发展有限公司转让股权

2004 年 12 月 18 日，根据维业装饰有限关于增加新股东及股权转让的股东会决议，深圳市圳联实业发展有限公司将其持有维业装饰有限 90.40%股权中的 4.80%分别转让给彭金占和庄桂春，彭金占和庄桂春各出资人民币 36.00 万元，各受让 2.40%股权。本次股权转让后各股东出资情况为：深圳市圳联实业发展有限公司出资 1,284.00 万元，占注册资本 85.60%；张汉洪、彭佐雄、罗永生、张汉伟、彭金占和庄桂春各出资 36.00 万元，各占注册资本 2.40%。

8、 注册资本增至 3,000.00 万元

2006 年 7 月，根据维业装饰有限股东会决议和修改后公司章程的规定，公司注册资本由 1,500.00 万元增至人民币 3,000.00 万元，所增注册资本 1,500.00 万元由深圳市圳联实业发展有限公司以货币资金投入，本次增资后各股东出资情况为：深圳市圳联实业发展有限公司出资 2,784.00 万元，占注册资本 92.80%；张汉洪、彭佐雄、罗永生、张汉伟、彭金占和庄桂春各出资 36.00 万元，各占注册资本 1.20%。本次增资经深圳市中洲会计师事务所有限公司于 2006 年 7 月 5 日出具的深中洲（2006）验字第 043 号验资报告验证。

9、 注册资本增至 5,180.00 万元

2007 年 9 月，根据维业装饰有限股东会决议和修改后公司章程的规定，公司

注册资本由 3,000.00 万元增至人民币 5,180.00 万元，所增注册资本 2,180.00 万元分别由原股东深圳市圳联实业发展有限公司以货币资金出资 1,662.00 万元，新股东彭金萃以货币出资人民币 518.00 万元。本次增资后各股东出资情况为：深圳市圳联实业发展有限公司出资 4,446.00 万元，占注册资本 85.83%；彭金萃出资 518.00 万元，占注册资本 10.00%；张汉洪、彭佐雄、罗永生、张汉伟、彭金占和庄桂春各出资 36.00 万元，各占注册资本 0.695%。本次增资经深圳新洲会计师事务所于 2007 年 9 月 5 日出具的深新洲内验字[2007]618 号验资报告验证。

10、 彭佐雄、罗永生、彭金占、庄桂春转让股权

2009 年 7 月 8 日，根据维业装饰有限股东会决议，同意彭佐雄、罗永生、彭金占、庄桂春所持有维业装饰有限的全部股权转让给深圳市圳联实业发展有限公司，本次股权转让后各股东出资情况为：深圳市圳联实业发展有限公司出资 4,590.00 万元，占注册资本 88.61%；彭金萃出资 518.00 万元，占注册资本 10.00%；张汉洪出资 36.00 万元，占注册资本 0.695%；张汉伟出资 36.00 万元，占注册资本 0.695%。

11、 整体折股变更为股份有限公司

2009 年 9 月 7 日，根据维业装饰有限股东会决议和维业装饰各发起人签署的发起人协议，公司由深圳市维业装饰设计工程有限公司整体折股变更为深圳市维业装饰集团股份有限公司，变更后股份有限公司申请的注册资本为人民币 6,000.00 万元，由维业装饰有限以其截至 2009 年 7 月 31 日止经审计的净资产人民币 60,099,400.39 元按 1.00165667:1 折股出资，共计折股 60,000,000.00 元，净资产超出折股部份 99,400.39 元计入维业装饰资本公积。本次变更增加注册资本人民币 820.00 万元，由全体股东以其享有的维业装饰有限经审计的截止 2009 年 7 月 31 日的净资产投入。整体变更后维业装饰的注册资本为人民币 6,000.00 万元，其中：深圳市圳联实业发展有限公司出资 5,316.60 万元，占注册资本 88.61%；彭金萃出资 600.00 万元，占注册资本 10.00%；张汉洪出资 41.70 万元，占注册资本 0.695%；张汉伟出资 41.70 万元，占注册资本 0.695%。本次整体折股变更为股份有限公司业经深圳众环会计师事务所众环验字[2009]第 034 号验资报告验证，并于 2009 年 9 月 7 日完成工商变更登记。

12、 彭金萃转让股权

2012 年 10 月 25 日，根据维业装饰股东会决议，同意原股东彭金萃将其持有维业装饰 9.333%股权转让给张秀耐。本次股权转让后各股东出资情况为：深圳市圳联实业控股有限公司(原“深圳市圳联实业发展有限公司”)出资 5,316.60

万元，占注册资本 88.61%；张秀耐出资 560.00 万元，占注册资本 9.333%；张汉洪出资 41.70 万元，占注册资本 0.695%；张汉伟出资 41.70 万元，占注册资本 0.695%；彭金萃出资 40.00 万元，占注册资本 0.667%。

13、张秀耐转让股权

2012 年 11 月 15 日，根据维业装饰股东会决议，同意原股东张秀耐将其持有维业装饰 9.333% 股权分别转让给张汉清、张汉洪、张汉伟三人，其中转让给张汉清 0.723% 股权、张汉洪 1.805% 股权，张汉伟 6.805% 股权。本次股权转让后各股东出资情况为：深圳市圳联实业控股有限公司出资 5,316.60 万元，占注册资本 88.61%；张汉伟出资 450.00 万元，占注册资本 7.50%；张汉洪出资 150.00 万元，占注册资本 2.50%；张汉清出资 43.40 万元，占注册资本 0.723%；彭金萃出资 40.00 万元，占注册资本 0.667%。

14、注册资本增至 9,000.00 万元

2012 年 12 月 27 日，根据维业装饰股东会决议和修改后公司章程的规定，公司注册资本由 6,000.00 万元增至人民币 9,000.00 万元，本次所增注册资本 3,000.00 万元系新增股东以货币资金溢价增资，各股东实际缴出资额 5,880.00 万元，出资溢价 2,880.00 万元计入资本公积，其中：深圳市众英集投资发展合伙企业（有限合伙）实缴人民币 4,900.00 万元，其中新增注册资本 2,500.00 万元，出资溢价 2,400.00 万元计入资本公积；深圳市维业华诚投资发展合伙企业（有限合伙）实缴人民币 738.92 万元，其中新增注册资本 377.00 万元，出资溢价 361.92 万元计入资本公积；张汉清实缴人民币 241.08 万元，其中新增注册资本 123.00 万元，出资溢价 118.08 万元计入资本公积。本次增资业经深圳中企华南会计师事务所中企会验字[2012]054 号验资报告验证。

15、注册资本增至 10,200.00 万元

2015 年 3 月 27 日，根据维业装饰 2015 年第一次临时股东大会决议和修改后的公司章程的规定，公司注册资本由 9,000 万元增加至 10,200 万元，公司本次增加注册资本人民币 1,200 万元，由各股东以货币资金溢价增资。其中：新股东上海祥禾涌安股权投资合伙企业（有限合伙）认缴注册资本 5,142,857.00 元，出资方式为货币，实际缴付金额 30,000,000.00 元，其中计入股本人民币 5,142,857.00 元，计入资本公积人民币 24,857,143.00 元；老股东张汉清认缴注册资本 3,428,571.00 元，出资方式为货币，实际缴付金额 20,000,000.00 元，其中计入股本人民币 3,428,571.00 元，计入资本公积人民币 16,571,429.00 元；新股东魏洪认缴注册资本 2,057,143.00 元，出资方式为货币，实际缴付金额 12,000,000.00 元，其中计入股本人民币 2,057,143.00 元，计入资本公积人民币

9,942,857.00元；新股东寇巍认缴注册资本1,371,429.00元，出资方式为货币，实际缴付金额8,000,000.00元，其中计入股本人民币1,371,429.00元，计入资本公积人民币6,628,571.00元。此次变更出资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）信会师报字[2015]第310311号《验资报告》审验。

截至2016年12月31日止各股东出资情况如下：

投资者名称	金额	比例%
深圳市维业控股有限公司	53,166,000.00	52.12
深圳市众英集投资发展合伙企业（有限合伙）	25,000,000.00	24.51
上海祥禾涌安股权投资合伙企业（有限合伙）	5,142,857.00	5.04
张汉清	5,092,571.00	4.99
张汉伟	4,500,000.00	4.41
深圳市维业华诚投资发展合伙企业（有限合伙）	3,770,000.00	3.70
魏洪	2,057,143.00	2.02
张汉洪	1,500,000.00	1.47
寇巍	1,371,429.00	1.35
彭金萃	400,000.00	0.39
合计	102,000,000.00	100.00

本财务报表业经公司董事会于2017年02月08日批准报出。

(四) 合并财务报表范围

截至2016年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司
深圳市维业卉景园林有限公司
深圳市维业木制品有限公司
陆河县维业科技有限公司
芜湖新维创世装饰工程有限公司
深圳市维业装饰集团合肥工程有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、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》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（十）应收款项坏账准备”、“三、（十一）存货”、“三、（十五）固定资产”、“三、（十八）无形资产”、“三、（二十三）收入”。

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

本次申报期间为2014年01月01日至2016年12月31日。

(三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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差额，经复核后，计入当期损益。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利

润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

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，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：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十三）长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权,以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权,包括应收账款、其他应收款等,以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额;具有融资性质的,按其现值进行初始确认。收回或处置时,将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时,如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

- (1) 所转移金融资产的账面价值;
- (2) 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

6、金融资产(不含应收款项)减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接

计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。
对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：单项金额重大的应收账款是指期末余额500万元以上且占应收款项余额10%以上的应收账款；单项金额重大的其他应收款是指期末余额100万元及以上的其他应收款。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
无信用风险组合	主要指回收金额确定，且发生坏账损失可能性很小的款项，主要包括合并范围内母公司和子公司之间的应收款项。
正常信用风险组合	除上述无信用风险组合以外的应收款项。
按组合计提坏账准备的计提方法	
无信用风险组合	如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。
正常信用风险组合	采用账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3-4年	50	50
4-5年	80	80
5年以上	100	100

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由：

有客观证据表明可能发生减值，如债务人出现注销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回，现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法：

对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：工程施工、设计成本、原材料、库存商品、包装物、低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

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。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。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，平时，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。期末根据完工百分比法确认合同收入的同时，确认合同毛利。期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，余额列示于存货项目。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货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。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。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。

对于工程施工成本，对预计工程总成本超过预计工程总收入（扣除相关费用）的工程项目，按照工程总成本超过预计工程总收入（扣除相关费用）的部分，计提存货跌价准备，在工程项目完工时，转销存货跌价准备。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和周转材料的摊销方法

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；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(十二) 划分为持有待售的资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

(十三) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有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初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，不调整长期股权投资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差额，计入当期损益。

公司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所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、(五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、(六)合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因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,在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的,在编制个别财务报表时,剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的,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;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间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的,购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认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。

(十四) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策,出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十五) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	5.00	4.75
运输设备	5	5.00	19.00
电子设备	5	5.00	19.00
办公设备	5	5.00	19.00
机械设备	10	5.00	9.50

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十六) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十七) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十八) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
办公软件	5年	预计产生经济利益期限
土地使用权	50年	土地使用权出让合同

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

披露要求：使用寿命不确定的无形资产，应披露其使用寿命不确定的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十九) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按

照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（二十）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括办公室装修费和办公场所使用费。

长期待摊费用能确定受益期限的，按受益期限分期平均摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

（二十一）职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年

金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（二十二）预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十三）收入

1、建造合同收入

（1）建造合同收入确认原则

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。本公司合同完工进度按项目实际完成工程量计算申报，并由甲方（建设方）和监理单位签字（章）确认后确定。建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（2）发行人合同预计总工程量的数据来源及确定方法

合同预计总工程量为合同签订时甲乙双方均认可的将整个合同工程量涉及的全部施工步骤及施工程序分项细化至其所需的全部原材料、人工等费用的总工程预算造价。各装饰工程可以细分为多个可以具体测定工作量的分项工程，各

分项工程形成各自的工作量清单，如铺设地板以面积为单位确定工程量，安装灯具以个数为单位确定工程量等。

(3) 发行人已完成工程量的数据来源及确定方法

工程项目部定期根据各分项工程的工作量清单，检查各分项工程的实际完成情况。根据各分项工程已完成的工作量和工程合同约定单价换算成已完工合同金额，根据各分项工程已完工合同金额之和占合同总额的比例，确定完工进度百分比。工程项目部根据实际完成的工程量按期编制《工程进度报表》，形成《完工进度确认函》，经成本部审核后，于期末或合同约定的工程量审核周期末连同其他相关资料报送监理方和甲方，监理方和甲方审核通过后在《完工进度确认函》上签字（章）确认，财务部以监理方和甲方签字（章）确认的《完工进度确认函》作为确定完工进度的依据。

2、商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

3、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

4、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(二十四) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 确认时点

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的

其他交易或事项。

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，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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十六)重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

(1) 执行财政部于2014年修订及新颁布的准则

本公司已执行财政部于2014年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则—基本准则》（修订）、

《企业会计准则第2号——长期股权投资》（修订）、

《企业会计准则第9号——职工薪酬》（修订）、

《企业会计准则第30号——财务报表列报》（修订）、

《企业会计准则第33号——合并财务报表》（修订）、

《企业会计准则第37号——金融工具列报》（修订）、

《企业会计准则第39号——公允价值计量》、

《企业会计准则第40号——合营安排》、

《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》。

(2) 执行《增值税会计处理规定》

本公司已执行财政部于2016年12月3日发布的《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号）。

本报告期公司除上述会计政策变更之外，其他主要会计政策未发生变更，以上变更均对所有者权益无影响。

2、重要会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务计征	营改增后签订的建筑装饰合同税率为 11.00%、按简易办法征收的建筑装饰合同征收率为 3.00%；设计服务 6.00%、销售货物 17%、不动产租赁服务按简易计税方式征收率为 5.00%。
营业税	按应税营业收入计缴	5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%

根据财政部和国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）和国家税务总局关于发布《纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法》的公告（2016年第17号），自2016年5月1日起，在全面范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。建筑业一般纳税人执行 11%的增值税税率；清包工纳税人、甲供工程纳税人、建筑老项目纳税人可以选择适用简易计税方法，按 3%简易征收。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
库存现金	201,252.28	247,209.51	265,655.29
银行存款	247,878,421.88	88,282,285.64	62,624,662.73
其他货币资金	25,642,639.60	16,392,242.41	7,508,271.71
合计	273,722,313.76	104,921,737.56	70,398,589.73
其中：存放在境外的款项总额	-	-	-

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
银行承兑汇票保证金	12,997,559.01	8,598,863.99	471,318.17
保函保证金	12,645,080.59	7,793,378.42	7,036,953.54
合计	25,642,639.60	16,392,242.41	7,508,271.71

报告期本公司存放于境外且资金汇回受到限制的货币资金为人民币0元。

报告期其他货币资金主要系本公司向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函及开具银行承兑汇票所存入的保证金存款。

(二) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
银行承兑汇票	2,400,000.00	-	1,540,000.00
商业承兑汇票	22,631,565.33	7,974,690.54	13,097,836.00
合计	25,031,565.33	7,974,690.54	14,637,836.00

2、 报告期公司无已质押的应收票据

3、 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	2016.12.31		2015.12.31		2014.12.31	
	期末终止确认金额	期末未终止确认金额	期末终止确认金额	期末未终止确认金额	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	3,719,317.57	-	3,370,000.00	-	4,415,660.97	-
商业承兑汇票	-	-	-	7,974,690.54	-	164,475.00
合计	3,719,317.57	-	3,370,000.00	7,974,690.54	4,415,660.97	164,475.00

4、 报告期末公司持有的商业票据，出票人未发生因未履约而转为应收账款的情况。

应收账款种类的说明

组合中，正常信用风险组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2016.12.31			2015.12.31			2014.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	576,515,270.60	28,825,763.53	5.00	665,967,019.89	33,298,350.99	5.00	926,698,528.09	46,334,926.40	5.00
1至2年	264,785,193.00	26,478,519.30	10.00	496,040,754.11	49,604,075.41	10.00	322,647,986.68	32,264,798.67	10.00
2至3年	316,486,392.31	94,945,917.69	30.00	214,885,885.31	64,465,765.59	30.00	138,807,197.68	41,642,159.30	30.00
3至4年	105,098,673.76	52,549,336.88	50.00	82,207,264.79	41,103,632.40	50.00	140,695,006.23	70,347,503.12	50.00
4至5年	52,861,770.09	42,289,416.06	80.00	46,522,992.61	37,218,394.09	80.00	24,170,894.85	19,336,715.88	80.00
5年以上	36,312,624.28	36,312,624.28	100.00	13,537,130.45	13,537,130.45	100.00	4,799,999.98	4,799,999.98	100.00
合计	1,352,059,924.04	281,401,577.74	20.81	1,519,161,047.16	239,227,348.93	15.75	1,557,819,613.51	214,726,103.35	13.78

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

项目	2016.12.31			2015.12.31			2014.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
深圳东方高柏酒店管理有限公司	-	-	-	24,300,000.00	7,290,000.00	30%	-	-	-
合计	-	-	-	24,300,000.00	7,290,000.00	30%	-	-	-

2、 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
计提坏账准备	42,174,228.81	31,791,245.58	57,764,183.38
收回/转回坏账准备	7,290,000.00	-	-

报告期末公司诉深圳东方高柏酒店管理有限公司拖欠工程款纠纷案件二审判决公司胜诉，该案件已处理完毕。原已计提的坏账准备 7,290,000.00 元转回。

3、 本报告期无实际核销的应收账款情况

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

	2016.12.31			2015.12.31			2014.12.31		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
期末余额前五名的汇总金额	301,278,185.57	22.28	24,677,550.72	319,743,295.78	20.72	21,750,215.78	231,207,435.46	14.84	13,008,394.24

5、 报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

6、 报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

7、 应收账款质押情况说明：

本公司与中国银行股份有限公司深圳上步支行签订应收账款质押合同，合同约定自该合同签署之日起至所担保的主债权结清之日，因对外销售货物及提供服务而产生的所有应收账款作为质押标的。质押标的所涉及金额详见附注五、(四十三)所有权或使用权受限制的资产。

本公司与上海银行股份有限公司深圳分行签订应收账款质押合同，合同约定自该合同签署之日至所担保的主债权结清之日，因对外销售货物及提供服务而产生的部分应收账款作为质押标的。质押标的所涉及金额详见附注五、(四十三)所有权或使用权受限制的资产。

本公司与宁波银行股份有限公司深圳分行签订应收账款质押合同，合同约定自该合同签署之日至所担保的主债权结清之日，因对外销售货物及提供服务而产生的部分应收账款作为质押标的。质押标的所涉及金额详见附注五、(四十三)所有权或使用权受限制的资产。

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	2016.12.31		2015.12.31		2014.12.31	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	4,458,088.11	81.86	1,478,124.52	100.00	345,470.00	100.00
1-2年	987,724.00	18.14	-	-	-	-
合计	5,445,812.11	100.00	1,478,124.52	100.00	345,470.00	100.00

2、 报告期无账龄超过一年的重要预付款项

其他应收款种类的说明

组合中，正常信用风险组合款项的性质和内容

账龄	2016.12.31			2015.12.31			2014.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	17,943,125.56	897,156.28	5.00	37,243,839.55	1,862,191.98	5.00	33,154,960.38	1,657,748.02	5.00
1至2年	9,138,868.06	913,886.81	10.00	5,120,414.52	512,041.45	10.00	6,601,607.67	660,160.77	10.00
2至3年	2,907,169.14	872,150.74	30.00	2,073,036.65	621,911.00	30.00	7,084,220.64	2,125,266.19	30.00
3至4年	639,208.00	319,604.00	50.00	3,514,139.77	1,757,069.89	50.00	3,996,428.46	1,998,214.23	50.00
4至5年	2,266,942.00	1,813,553.60	80.00	2,495,854.38	1,996,683.50	80.00	300,000.00	240,000.00	80.00
5年以上	1,054,774.00	1,054,774.00	100.00	300,000.00	300,000.00	100.00	-	-	-
合计	33,950,086.76	5,871,125.43	17.29	50,747,284.87	7,049,897.82	13.89	51,137,217.15	6,681,389.21	13.07

2、本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	2016年度	2015年度	2014年度
计提坏账准备	-	368,508.61	1,376,767.80
收回/转回坏账准备	1,178,772.39	-	-

3、本报告期无实际核销的其他应收款情况

4、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	账面余额		
	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
借款及备用金	2,381,871.53	6,495,879.54	9,127,691.15
履约保证金	11,958,398.04	9,618,949.07	4,949,311.46
投标保证金	12,610,013.02	22,894,644.42	22,893,619.23
其他保证金	3,548,770.06	5,670,697.16	8,990,880.18
押金	3,222,395.09	6,015,658.66	3,035,439.13
待售抵房款	-	-	2,071,276.00
其他	228,639.02	51,456.02	69,000.00
合计	33,950,086.76	50,747,284.87	51,137,217.15

5、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
首都儿科研究所附属儿童医院	履约保证金	3,019,590.03	1年以内	8.89	150,979.50
龙港镇会计核算中心	履约保证金	2,950,834.30	1-2年	8.69	295,083.43
乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司	其他保证金	2,698,770.06	1-2年	7.95	269,877.01
四川东旭投资有限公司	履约保证金	1,780,000.00	3-5年	5.24	1,394,000.00
四川阳城实业有限公司攀枝花分公司	履约保证金	1,000,000.00	2-3年	2.95	300,000.00
合计	/	11,449,194.39	/	33.72	2,409,939.94

6、本报告期无涉及政府补助的应收款项

7、本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8、本报告期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

(六) 存货

1、 存货分类

项目	2016.12.31			2015.12.31			2014.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
建造合同形成的存货	68,767,151.76	-	68,767,151.76	60,054,759.81	-	60,054,759.81	53,253,222.52	-	53,253,222.52
合计	68,767,151.76	-	68,767,151.76	60,054,759.81	-	60,054,759.81	53,253,222.52	-	53,253,222.52

2、 报告期各期末，存货可变现净值不存在低于存货成本的情况，故无需计提存货跌价准备。

3、 报告期存货期末余额无含有借款费用资本化金额。

4、 建造合同形成的存货情况

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
累计已发生成本	1,109,085,549.03	849,135,344.50	878,248,925.78
累计已确认毛利	166,757,639.04	148,962,870.63	149,086,489.51
减：预计损失	-	-	-
已办理结算的金额	1,207,076,036.31	938,043,455.32	974,082,192.77
建造合同形成的存货	68,767,151.76	60,054,759.81	53,253,222.52

(七) 其他流动资产

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
待抵扣税款	5,730,048.64	19,175.60	-
上市费用	4,855,415.85	1,849,056.60	-
其他	73,360.61	-	-
合计	10,658,825.10	1,868,232.20	-

(八) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2015.12.31	10,108,067.91	10,108,067.91
(2) 本期增加金额	137,704.64	137,704.64
(3) 本期减少金额	4,711,614.64	4,711,614.64
(4) 2016.12.31	5,534,157.91	5,534,157.91
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2015.12.31	811,771.20	811,771.20
(2) 本期增加金额	222,284.04	222,284.04
—计提或摊销	222,284.04	222,284.04
(3) 本期减少金额	-	-
(4) 2016.12.31	1,034,055.24	1,034,055.24
3. 减值准备		
(1) 2015.12.31	-	-
(2) 本期增加金额	-	-
(3) 本期减少金额	-	-
(4) 2016.12.31	-	-
4. 账面价值		
(1) 2016.12.31 账面价值	4,500,102.67	4,500,102.67
(2) 2015.12.31 账面价值	9,296,296.71	9,296,296.71

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2014.12.31	854,496.00	854,496.00
(2) 本期增加金额	9,253,571.91	9,253,571.91
(3) 本期减少金额	-	-
(4) 2015.12.31	10,108,067.91	10,108,067.91
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2014.12.31	808,388.82	808,388.82
(2) 本期增加金额	3,382.38	3,382.38
—计提或摊销	3,382.38	3,382.38

项目	房屋、建筑物	合计
(3) 本期减少金额	-	-
(4) 2015.12.31	811,771.20	811,771.20
3. 减值准备		
(1) 2014.12.31	-	-
(2) 本期增加金额	-	-
(3) 本期减少金额	-	-
(4) 2015.12.31	-	-
4. 账面价值		
(1) 2015.12.31 账面价值	9,296,296.71	9,296,296.71
(2) 2014.12.31 账面价值	46,107.18	46,107.18

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2013.12.31	854,496.00	854,496.00
(2) 本期增加金额	-	-
(3) 本期减少金额	-	-
(4) 2014.12.31	854,496.00	854,496.00
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2013.12.31	767,800.26	767,800.26
(2) 本期增加金额	40,588.56	40,588.56
—计提或摊销	40,588.56	40,588.56
(3) 本期减少金额	-	-
(4) 2014.12.31	808,388.82	808,388.82
3. 减值准备		
(1) 2013.12.31	-	-
(2) 本期增加金额	-	-
(3) 本期减少金额	-	-
(4) 2014.12.31	-	-
4. 账面价值		
(1) 2014.12.31 账面价值	46,107.18	46,107.18
(2) 2013.12.31 账面价值	86,695.74	86,695.74

2、 本报告期无未办妥产权证书的投资性房地产情况

(九) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	合计
1. 账面原值					
(1) 2015.12.31	30,213,255.13	4,622,342.36	1,730,114.47	5,180.00	36,570,891.96
(2) 本期增加金额	3,637,606.00	-	241,225.18	-	3,878,831.18
—购置	3,637,606.00	-	241,225.18	-	3,878,831.18
(3) 本期减少金额	-	-	84,205.99	-	84,205.99
—处置或报废	-	-	84,205.99	-	84,205.99
(4) 2016.12.31	33,850,861.13	4,622,342.36	1,887,133.66	5,180.00	40,365,517.15
2. 累计折旧					
(1) 2015.12.31	8,999,178.83	3,016,989.75	1,113,764.26	4,920.62	13,134,853.46
(2) 本期增加金额	1,550,320.52	600,164.44	209,843.01	-	2,360,327.97
—计提	1,550,320.52	600,164.44	209,843.01	-	2,360,327.97
(3) 本期减少金额	-	-	63,472.49	-	63,472.49
—处置或报废	-	-	63,472.49	-	63,472.49
(4) 2016.12.31	10,549,499.35	3,617,154.19	1,260,134.78	4,920.62	15,431,708.94
3. 减值准备					
(1) 2015.12.31	-	-	-	-	-
(2) 本期增加金额	-	-	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-	-	-
(4) 2016.12.31	-	-	-	-	-
4. 账面价值					
(1) 2016.12.31 账面价值	23,301,361.78	1,005,188.17	626,998.88	259.38	24,933,808.21
(2) 2015.12.31 账面价值	21,214,076.30	1,605,352.61	616,350.21	259.38	23,436,038.50

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	合计
1. 账面原值					
(1) 2014.12.31	29,758,794.13	4,622,342.36	1,545,389.79	5,180.00	35,931,706.28
(2) 本期增加金额	454,461.00	-	195,557.01	-	650,018.01
—购置	454,461.00	-	195,557.01	-	650,018.01
(3) 本期减少金额	-	-	10,832.33	-	10,832.33
—处置或报废	-	-	10,832.33	-	10,832.33

深圳市维业装饰集团股份有限公司
2014年1月1日至2016年12月31日
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	合计
(4) 2015.12.31	30,213,255.13	4,622,342.36	1,730,114.47	5,180.00	36,570,891.96
2. 累计折旧					
(1) 2014.12.31	7,565,848.18	2,366,263.55	908,197.42	3,280.34	10,843,589.49
(2) 本期增加金额	1,433,330.65	650,726.20	215,857.58	1,640.28	2,301,554.71
—计提	1,433,330.65	650,726.20	215,857.58	1,640.28	2,301,554.71
(3) 本期减少金额	-	-	10,290.74	-	10,290.74
—处置或报废	-	-	10,290.74	-	10,290.74
(4) 2015.12.31	8,999,178.83	3,016,989.75	1,113,764.26	4,920.62	13,134,853.46
3. 减值准备					
(1) 2014.12.31	-	-	-	-	-
(2) 本期增加金额	-	-	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-	-	-
(4) 2015.12.31	-	-	-	-	-
4. 账面价值					
(1) 2015.12.31 账面价值	21,214,076.30	1,605,352.61	616,350.21	259.38	23,436,038.50
(2) 2014.12.31 账面价值	22,192,945.95	2,256,078.81	637,192.37	1,899.66	25,088,116.79

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	机械设备	合计
1. 账面原值						
(1) 2013.12.31	29,526,574.13	3,032,980.43	1,388,789.79	99,158.25	2,468,460.00	36,515,962.60
(2) 本期增加金额	376,220.00	1,589,361.93	211,490.00	168,297.65	51,282.06	2,396,651.64
—购置	376,220.00	1,589,361.93	211,490.00	168,297.65	51,282.06	2,396,651.64
(3) 本期减少金额	144,000.00	-	54,890.00	262,275.90	2,519,742.06	2,980,907.96
—处置或报废	144,000.00	-	54,890.00	262,275.90	2,519,742.06	2,980,907.96
(4) 2014.12.31	29,758,794.13	4,622,342.36	1,545,389.79	5,180.00	-	35,931,706.28
2. 累计折旧						
(1) 2013.12.31	6,165,600.96	1,816,755.50	691,944.24	6,469.54	21,849.84	8,702,620.08
(2) 本期增加金额	1,409,919.96	549,508.05	224,460.75	37,036.77	136,469.64	2,357,395.17
—计提	1,409,919.96	549,508.05	224,460.75	37,036.77	136,469.64	2,357,395.17
(3) 本期减少金额	9,672.74	-	8,207.57	40,225.97	158,319.48	216,425.76
—处置或报废	9,672.74	-	8,207.57	40,225.97	158,319.48	216,425.76
(4) 2014.12.31	7,565,848.18	2,366,263.55	908,197.42	3,280.34	-	10,843,589.49

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	机械设备	合计
3. 减值准备						
(1) 2013.12.31	-	-	-	-	-	-
(2) 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(4) 2014.12.31	-	-	-	-	-	-
4. 账面价值						
(1) 2014.12.31 账面价值	22,192,945.95	2,256,078.81	637,192.37	1,899.66	-	25,088,116.79
(2) 2013.12.31 账面价值	23,360,973.17	1,216,224.93	696,845.55	92,688.71	2,446,610.16	27,813,342.52

2、 本报告期无暂时闲置的固定资产

3、 本报告期无通过融资租赁租入的固定资产情况

4、 本报告期无通过经营租赁租出的固定资产情况

5、 本报告期未办妥产权证书的固定资产情况

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	4,270,023.51	787,065.79	370,263.20	人才住房为有限产权

说明：

2014年8月15日，本公司于深圳市福田区住房和建设局签订编号为“深福人单(2014)第00001号”的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市福田区侨香路一冶广场1栋B座(单元)2502房，用途为住房。合同第四条规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

2015年2月10日，本公司于深圳市福田区住房和建设局签订编号为“深福人单字颂德(2015)第00001号”的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市福田区梅林二街颂德花园2号楼1605房，用途为住房。合同第四条规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

2016年4月22日，本公司与深圳市福田区住房和建设局签订编号为“深福人单字坤宜(2016)第00172、00173、00174、00175号”的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼1009房、1010房、2605房、2606房，用途为住宅。合同第四条规定：企业对所购买

的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

2016年4月22日，本公司与深圳市福田区住房和建设局签订编号为“深福人单字坤宜（2016）第00176、00177、00178、00179号”的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑6号楼2803房、2808房、2809房、2810房，用途为住宅。合同第四条规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

(十) 在建工程

1、 在建工程情况

项目	2016.12.31			2015.12.31			2014.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
维业科技工业园一期	3,497,678.65	-	3,497,678.65	189,250.08	-	189,250.08	-	-	-
维业科技工业园二期	632,953.21	-	632,953.21	-	-	-	-	-	-
合计	4,130,631.86	-	4,130,631.86	189,250.08	-	189,250.08	-	-	-

2、 重要在建工程项目变动情况

维业科技工业园一期总投资预算为22,944.65万元，截至本报告期末工程累计投入为349.77万元，工程累计投入占总投资预算的比例为1.52%，工程累计投入的资金来源为自筹资金。

(十一) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	财务等办公软件	合计
1. 账面原值			
(1) 2015.12.31	9,740,988.48	807,100.77	10,548,089.25
(2) 本期增加金额	4,931,849.00	645,699.25	5,577,548.25
(3) 本期减少金额	-	42,250.00	42,250.00

深圳市维业装饰集团股份有限公司
2014年1月1日至2016年12月31日
财务报表附注

项目	土地使用权	财务等办公软件	合计
(4) 2016.12.31	14,672,837.48	1,410,550.02	16,083,387.50
2. 累计摊销			
(1) 2015.12.31	275,994.66	347,895.52	623,890.18
(2) 本期增加金额	260,782.28	217,404.89	478,187.17
(3) 本期减少金额	-	42,250.04	42,250.04
(4) 2016.12.31	536,776.94	523,050.37	1,059,827.31
3. 减值准备			
(1) 2015.12.31	-	-	-
(2) 本期增加金额	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-
(4) 2016.12.31	-	-	-
4. 账面价值			
(1) 2016.12.31 账面价值	14,136,060.54	887,499.65	15,023,560.19
(2) 2015.12.31 账面价值	9,464,993.82	459,205.25	9,924,199.07

项目	土地使用权	财务等办公软件	合计
1. 账面原值			
(1) 2014.12.31	9,740,988.48	617,470.00	10,358,458.48
(2) 本期增加金额	-	189,630.77	189,630.77
(3) 本期减少金额	-	-	-
(4) 2015.12.31	9,740,988.48	807,100.77	10,548,089.25
2. 累计摊销			
(1) 2014.12.31	81,174.90	208,567.52	289,742.42
(2) 本期增加金额	194,819.76	139,328.00	334,147.76
(3) 本期减少金额	-	-	-
(4) 2015.12.31	275,994.66	347,895.52	623,890.18
3. 减值准备			
(1) 2014.12.31	-	-	-
(2) 本期增加金额	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-
(4) 2015.12.31	-	-	-
4. 账面价值			

项目	土地使用权	财务等办公软件	合计
(1)2015.12.31 账面价值	9,464,993.82	459,205.25	9,924,199.07
(2)2014.12.31 账面价值	9,659,813.58	408,902.48	10,068,716.06

项目	土地使用权	财务等办公软件	合计
1. 账面原值			
(1) 2013.12.31	-	362,670.00	362,670.00
(2) 本期增加金额	9,740,988.48	254,800.00	9,995,788.48
(3) 本期减少金额	-	-	-
(4) 2014.12.31	9,740,988.48	617,470.00	10,358,458.48
2. 累计摊销			
(1) 2013.12.31	-	110,553.50	110,553.50
(2) 本期增加金额	81,174.90	98,014.02	179,188.92
(3) 本期减少金额	-	-	-
(4) 2014.12.31	81,174.90	208,567.52	289,742.42
3. 减值准备			
(1) 2013.12.31	-	-	-
(2) 本期增加金额	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-
(4) 2014.12.31	-	-	-
4. 账面价值			
(1)2014.12.31 账面价值	9,659,813.58	408,902.48	10,068,716.06
(2)2013.12.31 账面价值	-	252,116.50	252,116.50

2、 本报告期无形资产中无通过公司内部研发形成的无形资产

3、 本报告期无未办妥产权证书的土地使用权情况

(十二) 长期待摊费用

项目	2015.12.31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2016.12.31
办公室装修费	393,349.71	-	193,349.59	-	200,000.12
办公场所使用费	6,403,170.60	-	169,246.80	-	6,233,923.80
合计	6,796,520.31	-	362,596.39	-	6,433,923.92

深圳市维业装饰集团股份有限公司
2014年1月1日至2016年12月31日
财务报表附注

项目	2014.12.31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2015.12.31
办公室装修费	1,756,734.27	-	1,363,384.56	-	393,349.71
办公场所使用费	6,572,417.40	-	169,246.80	-	6,403,170.60
合计	8,329,151.67	-	1,532,631.36	-	6,796,520.31

项目	2013.12.31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2014.12.31
办公室装修费	2,843,928.35	634,327.26	1,394,576.88	326,944.46	1,756,734.27
办公场所使用费	-	6,769,872.00	197,454.60	-	6,572,417.40
合计	2,843,928.35	7,404,199.26	1,592,031.48	326,944.46	8,329,151.67

其他说明：

2014年其他减少的办公室装修费系惠州市维业盛世家具有限公司的办公室装修费，本公司在2014年已转让该公司全部股权，自股权变更日不再纳入合并范围，截止股权变更日该公司账面长期待摊费用-办公室装修费余额为326,944.46元

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	2016.12.31		2015.12.31		2014.12.31	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应收款项减值准备	287,272,703.17	71,818,175.79	253,567,246.75	63,391,811.69	221,407,492.56	55,351,873.14
确认为递延收益的政府补助	6,115,000.00	1,528,750.00	4,065,000.00	1,016,250.00	4,065,000.00	1,016,250.00
未决诉讼计提的预计负债	3,300,000.00	825,000.00	-	-	-	-
合计	296,687,703.17	74,171,925.79	257,632,246.75	64,408,061.69	225,472,492.56	56,368,123.14

2、 未确认递延所得税资产明细

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
可抵扣亏损	204,786.47	573,415.39	148,494.33

3、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

年份	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31	备注
2015	-	-	591.74	
2016	-	25,961.36	25,961.36	
2017	80,773.45	80,885.11	80,885.11	
2018	32,070.74	32,070.74	32,070.74	
2019	8,985.38	8,985.38	8,985.38	
2020	78,368.00	425,512.80	-	
2021	4,588.90	-	-	
合计	204,786.47	573,415.39	148,494.33	

(十四)其他非流动资产

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
预付购房款	-	3,637,606.00	1,631,821.00
已抵工程款尚未交付房屋	-	9,259,876.68	-
合计	-	12,897,482.68	1,631,821.00

(十五) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
质押借款	86,500,000.00	101,170,454.26	45,000,000.00
抵押借款	80,000,000.00	-	65,000,000.00
保证借款	99,000,000.00	50,000,000.00	35,000,000.00
合计	265,500,000.00	151,170,454.26	145,000,000.00

短期借款分类的说明：

(1) 质押借款为报告期以因对外销售货物及提供服务而产生的应收账款作为质押标的向中国银行股份有限公司深圳上步支行、上海银行深圳分行及宁波银行股份有限公司深圳分行取得的短期借款、以保函保证金作为质押标的向中国银行股份有限公司深圳上步支行取得的短期借款以及附追索权的商业承兑汇票已贴现且尚未到期形成的短期借款，质押标的的详细说明及金额详见附注五、（一）货币资金、附注五、（三）应收账款及附注五、（四十三）所有权或使用权受到限制的资产。

(2) 抵押借款为报告期以本公司持有的房屋建筑物做为抵押标的向民生银行深圳分行营业部取得的短期借款，抵押标的的账面金额详见附注五、（四十三）所有权或使用权受到限制的资产。

(3) 保证借款为报告期本公司取得的短期借款，由关联方向银行提供连带责任，担保关联担保详细事项详见附注九、（四）关联交易情况。

2、 本报告期无已逾期未偿还的短期借款

(十六) 应付票据

种类	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
银行承兑汇票	19,547,530.44	28,616,969.16	4,711,148.16
商业承兑汇票	-	40,715,935.99	-
合计	19,547,530.44	69,332,905.15	4,711,148.16

(十七) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
应付材料款	544,276,900.37	684,956,825.40	788,330,413.40
应付劳务款	227,238,257.36	212,673,500.77	299,725,692.08
应付其他款项	1,116,300.63	974,337.17	1,385,483.99
合计	772,631,458.36	898,604,663.34	1,089,441,589.47

- 2、 应付账款期末余额中账龄超过1年的款项为323,057,522.04元,主要是完工工程项目已发生的但尚未和供应商分包商结算的工程成本。

(十八) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
工程结算款	27,713,970.06	2,822,059.19	675,260.00

2、 建造合同形成的已结算未完工项目情况

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
已办理结算的金额	91,642,291.14	18,058,507.12	1,697,620.00
减: 累计已发生成本	54,217,488.34	12,514,871.27	585,090.64
减: 累计已确认毛利	7,546,267.11	2,721,576.66	437,269.36
减: 计提的待转销项税	2,164,565.63	-	-
建造合同形成的已结算未完工项目	27,713,970.06	2,822,059.19	675,260.00

(十九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
短期薪酬	3,861,069.12	36,297,212.99	34,975,562.92	5,182,719.19
离职后福利-设定提存计划	1,900.24	2,183,979.26	2,185,879.50	-
辞退福利	6,870.00	7,750.00	14,620.00	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	3,869,839.36	38,488,942.25	37,176,062.42	5,182,719.19

深圳市维业装饰集团股份有限公司
2014年1月1日至2016年12月31日
财务报表附注

项目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
短期薪酬	5,034,079.68	31,844,407.66	33,017,418.22	3,861,069.12
离职后福利-设定提存计划	-	2,248,536.68	2,246,636.44	1,900.24
辞退福利	20,000.00	71,330.00	84,460.00	6,870.00
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	5,054,079.68	34,164,274.34	35,348,514.66	3,869,839.36

项目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
短期薪酬	6,014,698.14	32,013,439.38	32,994,057.84	5,034,079.68
离职后福利-设定提存计划	-	2,150,179.24	2,150,179.24	-
辞退福利	-	120,929.00	100,929.00	20,000.00
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	6,014,698.14	34,284,547.62	35,245,166.08	5,054,079.68

2、短期薪酬列示

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	3,737,528.66	33,974,574.71	32,529,384.18	5,182,719.19
(2) 职工福利费	-	467,644.51	467,644.51	-
(3) 社会保险费	1,043.92	960,385.91	961,429.83	-
其中：医疗保险费	878.56	801,241.45	802,120.01	-
工伤保险费	113.68	78,253.30	78,366.98	-
生育保险费	51.68	80,891.16	80,942.84	-
(4) 住房公积金	-	888,572.86	888,572.86	-
(5) 工会经费和职工教育经费	122,496.54	6,035.00	128,531.54	-
(6) 短期带薪缺勤	-	-	-	-
(7) 短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	3,861,069.12	36,297,212.99	34,975,562.92	5,182,719.19

项目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	4,886,508.14	29,711,166.42	30,860,145.90	3,737,528.66
(2) 职工福利费	-	518,143.22	518,143.22	-
(3) 社会保险费	-	884,010.67	882,966.75	1,043.92
其中：医疗保险费	-	723,779.77	722,901.21	878.56

深圳市维业装饰集团股份有限公司
2014年1月1日至2016年12月31日
财务报表附注

项目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
工伤保险费	-	45,143.92	45,030.24	113.68
生育保险费	-	115,086.98	115,035.30	51.68
(4) 住房公积金	-	726,669.46	726,669.46	-
(5) 工会经费和职工教育经费	147,571.54	4,417.89	29,492.89	122,496.54
(6) 短期带薪缺勤	-	-	-	-
(7) 短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	5,034,079.68	31,844,407.66	33,017,418.22	3,861,069.12

项目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	5,861,126.60	29,242,111.93	30,216,730.39	4,886,508.14
(2) 职工福利费	-	1,143,326.39	1,143,326.39	-
(3) 社会保险费	-	740,882.05	740,882.05	-
其中：医疗保险费	-	618,923.87	618,923.87	-
工伤保险费	-	42,683.80	42,683.80	-
生育保险费	-	79,274.38	79,274.38	-
(4) 住房公积金	-	878,227.20	878,227.20	-
(5) 工会经费和职工教育经费	153,571.54	8,891.81	14,891.81	147,571.54
(6) 短期带薪缺勤	-	-	-	-
(7) 短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	6,014,698.14	32,013,439.38	32,994,057.84	5,034,079.68

3、 设定提存计划列示

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
基本养老保险	1,719.36	2,075,113.39	2,076,832.75	-
失业保险费	180.88	108,865.87	109,046.75	-
企业年金缴费	-	-	-	-
合计	1,900.24	2,183,979.26	2,185,879.50	-

项目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
基本养老保险	-	2,038,026.66	2,036,307.30	1,719.36
失业保险费	-	210,510.02	210,329.14	180.88
企业年金缴费	-	-	-	-
合计	-	2,248,536.68	2,246,636.44	1,900.24

深圳市维业装饰集团股份有限公司
2014年1月1日至2016年12月31日
财务报表附注

项目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
基本养老保险	-	1,946,357.42	1,946,357.42	-
失业保险费	-	203,821.82	203,821.82	-
企业年金缴费	-	-	-	-
合计	-	2,150,179.24	2,150,179.24	-

(二十)应交税费

税费项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
增值税	3,019,843.58	-	21,704.68
营业税	-	45,078,123.01	50,411,195.88
城市建设维护税	2,712,757.79	3,122,053.33	3,427,718.04
教育费附加	1,173,909.99	1,353,850.68	1,510,347.60
地方教育费附加	779,536.30	900,653.22	1,001,964.35
企业所得税	10,653,139.37	11,548,732.56	15,809,794.13
代扣代缴个人所得税	164,524.12	62,282.10	213,346.83
堤围防护费	96,128.46	136,587.43	253,598.71
其他	81,562.75	82,979.58	77,976.53
合计	18,681,402.36	62,285,261.91	72,727,646.75

(二十一)应付利息

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
短期借款应付利息	478,602.45	227,917.05	259,694.44

(二十二)其他应付款

1、按款项性质列示其他应付款

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
保证金	10,000.00	4,838,910.00	4,838,910.00
借款	7,229.00	52,594,831.18	2,953,893.29
未结算项目税款	75,093.04	2,312,077.85	12,530,411.97
押金	68,360.00	68,360.00	68,360.00
其他	175,793.99	962,251.11	3,156,096.33
合计	336,476.03	60,776,430.14	23,547,671.59

2、期末无账龄超过一年的重要其他应付款。

(二十三)其他流动负债

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
计提的待转销项税	42,006,302.25	-	-

根据《增值税会计处理规定》(财会[2016]22号)将已确认收入(或利得)但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额列入“其他流动负债”项目。

(二十四)预计负债

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
未决诉讼	3,300,000.00	-	-

附注十、承诺及或有事项披露的张小兵与深圳市维业装饰集团股份有限公司、深圳市维业装饰集团股份有限公司西南分公司、夏先军借款本金为80万元的民间借贷纠纷，何建平与深圳市维业装饰集团股份有限公司、深圳市维业装饰集团股份有限公司西南分公司、夏先军、王梦娟借款本金为150万元的借贷合同纠纷及代松林与深圳市维业装饰集团股份有限公司、深圳市维业装饰集团股份有限公司西南分公司、夏先军、王梦娟借款本金为100万元的借贷合同纠纷，根据案件进展情况，对以上案件借款本金共计330万元全额计提预计负债形成。案件的具体情况详见十、承诺及或有事项。

(二十五)递延收益

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31	形成原因
政府补助	4,065,000.00	2,050,000.00	-	6,115,000.00	/

项目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31	形成原因
政府补助	4,065,000.00	-	-	4,065,000.00	/

项目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31	形成原因
政府补助	-	4,065,000.00	-	4,065,000.00	/

涉及政府补助的项目

负债项目	2015.12.31	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	其 他 变 动	2016.12.31	与资产相关 / 与收益相关
科技创新和基础设施建设奖励	4,065,000.00	2,050,000.00	-	-	6,115,000.00	与资产相关

负债项目	2014.12.31	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	其 他 变 动	2015.12.31	与资产相关 / 与收益相关
科技创新和基础设施建设奖励	4,065,000.00	-	-	-	4,065,000.00	与资产相关

负债项目	2013.12.31	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	其 他 变 动	2014.12.31	与资产相关 / 与收益相 关
科技创新和基础设施建设奖励	-	4,065,000.00	-	-	4,065,000.00	与资产相关

(二十六)股本

股东名称	2015.12.31	本次变动增(+)减(-)					2016.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
深圳市维业控股有限公司	53,166,000.00	-	-	-	-	-	53,166,000.00
张汉洪	1,500,000.00	-	-	-	-	-	1,500,000.00
张汉伟	4,500,000.00	-	-	-	-	-	4,500,000.00
彭金萃	400,000.00	-	-	-	-	-	400,000.00
张汉清	5,092,571.00	-	-	-	-	-	5,092,571.00
深圳市众英集投资发展合伙企业(有限合伙)	25,000,000.00	-	-	-	-	-	25,000,000.00
深圳市维业华诚投资发展合伙企业(有限合伙)	3,770,000.00	-	-	-	-	-	3,770,000.00
魏洪	2,057,143.00	-	-	-	-	-	2,057,143.00
寇巍	1,371,429.00	-	-	-	-	-	1,371,429.00
上海祥禾涌安股权投资合伙企业(有限合伙)	5,142,857.00	-	-	-	-	-	5,142,857.00
合计	102,000,000.00	-	-	-	-	-	102,000,000.00

股东名称	2014.12.31	本次变动增(+)减(-)					2015.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
深圳市维业控股有限公司	53,166,000.00	-	-	-	-	-	53,166,000.00
张汉洪	1,500,000.00	-	-	-	-	-	1,500,000.00
张汉伟	4,500,000.00	-	-	-	-	-	4,500,000.00
彭金萃	400,000.00	-	-	-	-	-	400,000.00
张汉清	1,664,000.00	3,428,571.00	-	-	-	3,428,571.00	5,092,571.00
深圳市众英集投资发展合伙企业(有限合伙)	25,000,000.00	-	-	-	-	-	25,000,000.00
深圳市维业华诚投资发展合伙企业(有限合伙)	3,770,000.00	-	-	-	-	-	3,770,000.00
魏洪	-	2,057,143.00	-	-	-	2,057,143.00	2,057,143.00
寇巍	-	1,371,429.00	-	-	-	1,371,429.00	1,371,429.00
上海祥禾涌安股权投资合伙企业(有限合伙)	-	5,142,857.00	-	-	-	5,142,857.00	5,142,857.00
合计	90,000,000.00	12,000,000.00	-	-	-	12,000,000.00	102,000,000.00

深圳市维业装饰集团股份有限公司
2014年1月1日至2016年12月31日
财务报表附注

股东名称	2013.12.31	本次变动增 (+) 减 (-)					2014.12.31
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
深圳市圳联实业控股有限公司	53,166,000.00	-	-	-	-	-	53,166,000.00
张汉洪	1,500,000.00	-	-	-	-	-	1,500,000.00
张汉伟	4,500,000.00	-	-	-	-	-	4,500,000.00
彭金萃	400,000.00	-	-	-	-	-	400,000.00
张汉清	1,664,000.00	-	-	-	-	-	1,664,000.00
深圳市众英集投资发展合伙企业(有限合伙)	25,000,000.00	-	-	-	-	-	25,000,000.00
深圳市维业华诚投资发展合伙企业(有限合伙)	3,770,000.00	-	-	-	-	-	3,770,000.00
合计	90,000,000.00	-	-	-	-	-	90,000,000.00

报告期股本的变化详见附注一、(一)。

(二十七)资本公积

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
资本溢价 (股本溢价)	98,436,400.39	-	-	98,436,400.39
其他资本公积	-	-	-	-
合计	98,436,400.39	-	-	98,436,400.39

项目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
资本溢价 (股本溢价)	40,436,400.39	58,000,000.00	-	98,436,400.39
其他资本公积	-	-	-	-
合计	40,436,400.39	58,000,000.00	-	98,436,400.39

项目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
资本溢价 (股本溢价)	40,436,400.39	-	-	40,436,400.39
其他资本公积	-	-	-	-
合计	40,436,400.39	-	-	40,436,400.39

(二十八)专项储备

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
安全生产费	9,715,876.50	39,625,200.45	35,423,682.87	13,917,394.08

项目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
安全生产费	7,678,243.59	26,768,012.89	24,730,379.98	9,715,876.50

项目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
安全生产费	8,950,279.39	28,908,205.32	30,180,241.12	7,678,243.59

专项储备情况说明:

根据《高危行业企业安全生产费用财务管理暂行办法》(财企〔2006〕478号)和《企业安全生产费用提取和使用管理办法》(财企〔2012〕16号)的规定,本公司参照建设工程施工企业计提标准,自2012年1月1日起对建筑装饰工程项目按合同金额的2%计提安全生产费专项储备基金,用于安全生产费用开支。

专项储备期末余额主要为期末未完工项目已计提尚未使用完的安全生产费用。

(二十九)盈余公积

项目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
法定盈余公积	21,141,017.49	5,569,800.66	-	26,710,818.15

项目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
法定盈余公积	17,450,525.01	3,690,492.48	-	21,141,017.49

项目	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31
法定盈余公积	12,893,249.94	4,557,275.07	-	17,450,525.01

(三十)未分配利润

项目	2016年度	2015年度	2014年度
调整前上期末未分配利润	159,438,654.17	126,669,233.11	85,167,790.95
调整年初未分配利润合计数(调增+,调减-)	-	-	-
调整后年初未分配利润	159,438,654.17	126,669,233.11	85,167,790.95
加:本期归属于母公司所有者的净利润	55,130,001.06	36,459,913.54	46,058,717.23
减:提取法定盈余公积	5,569,800.66	3,690,492.48	4,557,275.07
提取任意盈余公积	-	-	-
应付普通股股利	-	-	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
期末未分配利润	208,998,854.57	159,438,654.17	126,669,233.11

(三十一)营业收入和营业成本

项目	2016年度		2015年度		2014年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,591,862,834.11	1,377,954,840.08	1,337,503,551.86	1,126,590,767.64	1,801,207,521.03	1,535,523,339.60
其他业务	5,043,646.84	4,933,898.68	579,568.38	3,382.38	444,232.63	40,588.56
合计	1,596,906,480.95	1,382,888,738.76	1,338,083,120.24	1,126,594,150.02	1,801,651,753.66	1,535,563,928.16

(三十二)税金及附加

项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业税	13,206,208.50	39,983,285.84	54,149,657.27
城市建设维护税	2,563,505.75	2,755,944.79	3,588,657.99
教育费附加	1,147,929.31	1,238,000.35	1,625,430.79
地方教育费附加	750,748.26	802,331.29	1,080,400.64
堤围防护费	177,012.39	271,492.37	261,696.14
印花税	741,980.02	-	-
房产税	194,146.74	-	-
车船及土地使用税	204,685.82	-	-
其他	226,188.18	239,733.93	310,432.63
合计	19,212,404.97	45,290,788.57	61,016,275.46

根据《增值税会计处理规定》(财会[2016]22号)全面试行营业税改增值税后,“营业税金及附加”科目调整为“税金及附加”。将自2016年5月1日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税列入“税金及附加”项目。

(三十三)销售费用

项目	2016年度	2015年度	2014年度
职工薪酬福利	10,990,356.94	11,181,999.47	10,103,352.24
交通差旅招待费	2,116,699.22	3,038,206.45	8,019,460.55
投标费	1,760,602.60	1,687,951.63	988,544.90
广告宣传费	123,795.20	497,327.05	836,192.93
保修费	5,654,893.50	5,323,032.44	4,414,503.20
租金水电物管费	458,739.73	551,174.22	415,863.77
行政办公服务费	1,452,014.00	1,050,518.46	1,492,608.30
其他	276,305.06	281,480.91	610,746.34
合计	22,833,406.25	23,611,690.63	26,881,272.23

(三十四)管理费用

项目	2016年度	2015年度	2014年度
职工薪酬福利	27,043,776.99	21,985,658.43	23,766,315.24
租金水电物管费	1,370,060.41	1,431,559.83	1,488,645.76
交通差旅招待费	4,765,934.20	5,290,943.36	7,216,519.23
办公费用	3,931,934.87	5,371,874.31	7,480,352.29
折旧摊销	3,099,633.76	4,062,036.20	3,632,317.97
中介服务费	2,689,994.67	3,186,422.99	1,167,993.43
税费	1,486,337.56	2,674,645.59	2,006,936.18
研发支出	539,650.01	1,205,757.84	709,665.95
其他	2,082,004.24	2,294,625.17	1,308,629.75
合计	47,009,326.71	47,503,523.72	48,777,375.80

根据《增值税会计处理规定》(财会[2016]22号)将自2016年5月1日起企业经营活
动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税列入“税金及附加”项目。

(三十五)财务费用

类别	2016年度	2015年度	2014年度
利息支出	11,753,124.42	9,595,199.48	7,782,276.25
减：利息收入	582,702.53	489,106.93	624,615.01
汇兑损失	-	-	-
减：汇兑收益	-	-	-
手续费及其他	810,232.83	400,811.74	205,996.50
合计	11,980,654.72	9,506,904.29	7,363,657.74

(三十六)资产减值损失

项目	2016年度	2015年度	2014年度
坏账损失	33,705,456.42	32,159,754.19	59,140,951.18

(三十七)投资收益

项目	2016年度	2015年度	2014年度
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	949,353.18
赎回理财产品产生的投资收益	-	21,479.45	-
合计	-	21,479.45	949,353.18

(三十八)营业外收入

项目	发生额		
	2016年度	2015年度	2014年度
非流动资产处置利得合计	-	-	-
其中：固定资产处置利得	-	-	-
无形资产处置利得	-	-	-
债务重组利得	-	-	-
非货币性资产交换利得	-	-	-
接受捐赠	-	-	-
政府补助	3,023,445.50	-	1,082,200.00
其他	191,701.29	341,136.79	429,872.92
合计	3,215,146.79	341,136.79	1,512,072.92

(续前表)

项目	计入当期非经常性损益的金额		
	2016年度	2015年度	2014年度
非流动资产处置利得合计	-	-	-
其中：固定资产处置利得	-	-	-
无形资产处置利得	-	-	-
债务重组利得	-	-	-
非货币性资产交换利得	-	-	-
接受捐赠	-	-	-
政府补助	3,023,445.50	-	1,082,200.00
其他	191,701.29	341,136.79	429,872.92
合计	3,215,146.79	341,136.79	1,512,072.92

计入当期损益的政府补助:

补助项目	2016年度	2015年度	2014年度	与资产相关/与收益相关
改制培育项目资助款	1,000,000.00	-	-	与收益相关
产业资金认定奖励款	100,000.00	-	-	与收益相关
稳岗补贴	123,445.50	-	-	与收益相关
福田区产业发展专项基金	1,800,000.00	-	1,000,200.00	与收益相关
崇明县财政专项扶持资金	-	-	82,000.00	与收益相关
合计	3,023,445.50	-	1,082,200.00	/

(三十九)营业外支出

项目	发生额		
	2016年度	2015年度	2014年度
非流动资产处置损失合计	-	541.59	-
其中: 固定资产处置损失	-	541.59	-
无形资产处置损失	-	-	-
债务重组损失	-	383,155.00	-
非货币性资产交换损失	-	-	-
对外捐赠	550,000.00	1,600,000.00	-
未决诉讼	3,300,000.00	-	-
其他	977,100.05	363,091.48	1,640,567.85
合计	4,827,100.05	2,346,788.07	1,640,567.85

(续前表)

项目	计入当期非经常性损益的金额		
	2016年度	2015年度	2014年度
非流动资产处置损失合计	-	541.59	-
其中: 固定资产处置损失	-	541.59	-
无形资产处置损失	-	-	-
债务重组损失	-	383,155.00	-
非货币性资产交换损失	-	-	-
对外捐赠	550,000.00	1,600,000.00	-
未决诉讼	3,300,000.00	-	-
其他	977,100.05	363,091.48	1,640,567.85
合计	4,827,100.05	2,346,788.07	1,640,567.85

未决诉讼情况说明详见附注五、(二十四)及十、承诺及或有事项。

(四十)所得税费用

1、 所得税费用表

项目	2016年度	2015年度	2014年度
当期所得税费用	32,298,402.90	23,012,162.00	33,253,524.39
递延所得税费用	-9,763,864.10	-8,039,938.55	-15,784,165.98
合计	22,534,538.80	14,972,223.45	17,469,358.41

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2016年度	2015年度	2014年度
利润总额	77,664,539.86	51,432,136.99	63,729,151.34
按法定税率计算的所得税费用	19,416,134.97	12,858,034.25	15,932,287.84
子公司适用不同税率的影响	-	-445.20	-844.66
调整以前期间所得税的影响	-	-	-291,421.76
非应税收入的影响	-	-	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,197,536.85	2,002,827.23	1,791,073.51
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-85,979.63	-151.27	-
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	6,846.61	111,958.44	38,263.48
所得税费用	22,534,538.80	14,972,223.45	17,469,358.41

(四十一)现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2016年度	2015年度	2014年度
收回保证金及押金等	43,451,646.93	59,175,446.97	79,919,616.52
收回借款及备用金	11,841,080.58	9,147,534.38	8,228,816.71
收到利息收入	584,544.78	489,106.93	624,615.01
收到其他	29,584,847.34	1,429,315.30	1,082,200.00
合计	85,462,119.63	70,241,403.58	89,855,248.24

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
支付保证金及押金等	45,492,438.47	83,956,295.14	72,452,449.12
支付借款及备用金	17,812,332.25	20,757,571.82	17,997,504.29
支付期间费用等	27,634,848.20	32,573,464.78	37,690,162.75
支付其他	1,507,110.12	3,482,238.37	1,700,736.32
合计	92,446,729.04	140,769,570.11	129,840,852.48

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
理财产品到期赎回	-	70,000,000.00	-

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
购买理财产品	-	70,000,000.00	-

5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
收到维业控股借款	5,000,000.00	50,000,000.00	-

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
归还维业控股借款	55,000,000.00	-	-
购买维业盛世少数股权	-	-	1,500,000.00

(四十二)现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	2016 年度	2015 年度	2014 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	55,130,001.06	36,459,913.54	46,259,792.93
加：资产减值准备	33,705,456.42	32,159,754.19	59,140,951.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,582,612.01	2,304,937.09	2,397,983.73

深圳市维业装饰集团股份有限公司
2014年1月1日至2016年12月31日
财务报表附注

补充资料	2016年度	2015年度	2014年度
无形资产摊销	478,187.17	334,147.76	179,188.92
长期待摊费用摊销	362,596.39	1,532,631.36	1,592,031.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	541.59	-
固定资产报废损失（减：收益）	-	-	-
公允价值变动损失（减：收益）	-	-	-
财务费用	11,753,124.42	9,595,199.48	7,782,276.25
投资损失（减：收益）	-	-21,479.45	-949,353.18
递延所得税资产减少（减：增加）	-9,763,864.10	-8,039,938.55	-15,784,165.98
递延所得税负债增加（减：减少）	-	-	-
存货的减少（减：增加）	-8,712,391.95	-6,801,537.29	16,634,903.67
经营性应收项目的减少（减：增加）	142,528,594.32	4,196,947.61	-370,581,590.74
经营性应付项目的增加（减：减少）	-144,589,846.82	-156,236,393.78	108,109,241.03
其他	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	83,474,468.92	-84,515,276.45	-145,218,740.71
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
债务转为股本	-	-	-
一年内到期的可转换债券	-	-	-
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	248,079,674.16	88,529,495.15	62,890,318.02
减：现金的期初余额	88,529,495.15	62,890,318.02	131,737,148.68
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	159,550,179.01	25,639,177.13	-68,846,830.66

2、 本报告期收到的处置子公司的现金净额

项目	2016年度	2015年度	2014年度
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-	-	3,000,000.00
其中：惠州市维业盛世家具有限公司	-	-	3,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	-	-	422,802.85
其中：惠州市维业盛世家具有限公司	-	-	422,802.85
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-	-	-
其中：惠州市维业盛世家具有限公司	-	-	-
处置子公司收到的现金净额	-	-	2,577,197.15

3、 现金和现金等价物的构成

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
一、现金	248,079,674.16	88,529,495.15	62,890,318.02
其中：库存现金	201,252.28	247,209.51	265,655.29
可随时用于支付的银行存款	247,878,421.88	88,282,285.64	62,624,662.73
可随时用于支付的其他货币资金	-	-	-
二、现金等价物	-	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	248,079,674.16	88,529,495.15	62,890,318.02
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物	-	-	-

期末现金及现金等价物余额中剔除了期末受限制的货币资金。

(四十三)所有权或使用权受到限制的资产

项目	账面价值			受限原因
	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31	
货币资金	25,642,639.60	16,392,242.41	7,508,271.71	使用受限制的保证金
应收票据	-	7,974,690.54	164,475.00	商业承兑汇票贴现、背书
应收账款	1,070,658,346.30	1,296,943,698.23	1,343,093,510.16	应收账款质押借款
固定资产	19,031,338.27	20,427,010.51	21,822,682.75	房屋建筑物抵押借款
固定资产	4,270,023.51	787,065.79	370,263.20	人才住房为有限产权
合计	1,119,602,347.68	1,342,524,707.48	1,372,959,202.82	/

六、 合并范围的变更

(一) 处置子公司

1、 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

2014年度

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
惠州市维业盛世家具有限公司	3,000,000.00	100.00%	转让	2014.06.30	转让协议	949,353.18	-	-	-	-	-	-

说明:

2014年7月10日, 维业股份与陈彩虹签署股权转让协议, 将其持有的惠州市维业盛世家具有限公司(2017年1月10日更名为“惠州市彩虹盛世家具有限公司”)100%的股权转让给陈彩虹。双方同意, 陈彩虹自2014年7月15日起进场, 实际接管惠州市维业盛世家具有限公司的全部事务, 负责公司日常运营、日常财务等手续, 股权转让价格以2014年6月30日为基准日的审计报告为参考确定。2014年12月12日, 惠州市维业盛世家具有限公司该次股权转让在惠州市惠阳区工商行政管理局办理完毕工商变更登记。本次股权转让完成后, 维业股份不再持有惠州市维业盛世家具有限公司的股权。

(二) 其他原因的合并范围变动

2014年度

1、 新设全资子公司陆河县维业科技有限公司

陆河县维业科技有限公司（简称“陆河维业”）系深圳市维业装饰集团股份有限公司于2014年5月28日设立的全资子公司，公司设立时注册资本人民币1,500.00万元。公司主要从事投资兴办实业；从事建筑装饰领域新兴材料的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务等；国内商业、物资供销业务。本公司自陆河县维业科技有限公司设立之日起新增纳入合并范围。

2、 新设全资子公司芜湖新维创世装饰工程有限公司

芜湖新维创世装饰工程有限公司（简称“芜湖新维”）系深圳市维业装饰集团股份有限公司于2014年8月12日设立的全资子公司，公司设立时注册资本人民币100.00万元。公司主要从事装饰工程、幕墙工程、建筑安装工程施工。本公司自芜湖新维创世装饰工程有限公司设立之日起新增纳入合并范围。

3、 新设全资子公司深圳市维业装饰集团合肥工程有限公司

深圳市维业装饰集团合肥工程有限公司（简称“合肥工程”）系深圳市维业装饰集团股份有限公司于2014年4月8日设立的全资子公司，公司设立时注册资本人民币100.00万元。公司主要从事建筑装饰工程设计与施工；建筑材料、装饰材料的销售；建筑幕墙专项设计与施工；机电设备安装工程；消防设施工程；建筑智能化工程的施工，自有物业的租赁和管理。本公司自深圳市维业装饰集团合肥工程有限公司设立之日起新增纳入合并范围。

4、 注销全资子公司深圳市维业装饰集团辽宁装饰工程有限公司

全资子公司深圳市维业装饰集团辽宁装饰工程有限公司因经营业绩不佳，公司2014年第一次临时股东大会审议通过了注销清算该项投资的决议，具体处置方式由董事会授权经理层视具体情况确定。该公司已履行清算程序注销，2014年度不再纳入合并报表范围。

5、 注销控股子公司深圳维业池州装饰工程有限公司

全资子公司深圳维业池州装饰工程有限公司因经营业绩不佳，公司2014年第三次临时股东大会审议通过了注销清算该项投资的决议，具体处置方式由董事会授权经理层视具体情况确定。该公司已履行清算程序注销，2014年度不再纳入合并报表范围。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

2016年12月31日

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	深圳市	深圳市	建筑装饰材料的购销	100.00	-	设立
深圳市维业卉景园林有限公司	深圳市	深圳市	园林绿化	100.00	-	设立
深圳市维业木制品有限公司	深圳市	深圳市	家具制品行业	100.00	-	设立
陆河县维业科技有限公司	陆河县	陆河县	建筑装饰行业	100.00	-	设立
芜湖新维创世装饰工程有限公司	芜湖市	芜湖市	建筑装饰行业	100.00	-	设立
深圳市维业装饰集团合肥工程有限公司	合肥市	合肥市	建筑装饰行业	100.00	-	设立

2015年12月31日

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	深圳市	深圳市	建筑装饰材料的购销	100.00	-	设立
深圳市维业卉景园林有限公司	深圳市	深圳市	园林绿化	100.00	-	设立
深圳市维业木制品有限公司	深圳市	深圳市	家具制品行业	100.00	-	设立
陆河县维业科技有限公司	陆河县	陆河县	建筑装饰行业	100.00	-	设立
芜湖新维创世装饰工程有限公司	芜湖市	芜湖市	建筑装饰行业	100.00	-	设立
深圳市维业装饰集团合肥工程有限公司	合肥市	合肥市	建筑装饰行业	100.00	-	设立

2014年12月31日

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	深圳市	深圳市	建筑装饰材料的购销	100.00	-	设立
深圳市维业卉景园林有限公司	深圳市	深圳市	园林绿化	100.00	-	设立
深圳市维业木制品有限公司	深圳市	深圳市	家具制品行业	100.00	-	设立
陆河县维业科技有限公司	陆河县	陆河县	建筑装饰行业	100.00	-	设立
芜湖新维创世装饰工程有限公司	芜湖市	芜湖市	建筑装饰行业	100.00	-	设立
深圳市维业装饰集团合肥工程有限公司	合肥市	合肥市	建筑装饰行业	100.00	-	设立

八、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临的是客户未能及时按合同约定支付工程进度款的信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。

公司通过对各项目工程进度款的回款情况以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内与其进一步合作，否则必须要求其按合同进度支付相应款项。

(二) 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，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险等。本公司所面临的风险主要是利率风险。

(1) 利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于银行短期借款。公司目前持有的短期借款主要以浮动利率计息。不存在因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。

在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点，对本公司的净利润影响如下：

利率变化	对净利润的影响		
	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
上升100个基点	-1,663,220.51	-1,123,997.92	-471,354.17
下降100个基点	1,663,220.51	1,123,997.92	471,354.17

(2) 其他价格风险

报告期内本公司不存在涉外业务，因此不存在汇率风险；本公司未持有其他上市公司的权益投资，因此也不存在其他价格风险。

(三) 流动性风险

流动风险，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。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的应收票据以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2016年12月31日

项目	2016.12.31				
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
短期借款	265,500,000.00	-	-	-	265,500,000.00
应付票据	19,547,530.44	-	-	-	19,547,530.44
应付账款	772,631,458.36	-	-	-	772,631,458.36
应付利息	478,602.45	-	-	-	478,602.45
其他应付款	336,476.03	-	-	-	336,476.03
合计	1,058,494,067.28	-	-	-	1,058,494,067.28

2015年12月31日

项目	2015.12.31				
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
短期借款	151,170,454.26	-	-	-	151,170,454.26
应付票据	69,332,905.15	-	-	-	69,332,905.15
应付账款	898,604,663.34	-	-	-	898,604,663.34
应付利息	227,917.05	-	-	-	227,917.05
其他应付款	60,776,430.14	-	-	-	60,776,430.14
合计	1,180,112,369.94	-	-	-	1,180,112,369.94

2014年12月31日

项目	2014.12.31				合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
短期借款	145,000,000.00	-	-	-	145,000,000.00
应付票据	4,711,148.16	-	-	-	4,711,148.16
应付账款	1,089,441,589.47	-	-	-	1,089,441,589.47
应付利息	259,694.44	-	-	-	259,694.44
其他应付款	23,547,671.59	-	-	-	23,547,671.59
合计	1,262,960,103.66	-	-	-	1,262,960,103.66

九、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
深圳市维业控股有限公司	深圳	贸易	5168万元	52.12	52.12

本公司最终控制方是：张汉清。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与维业装饰公司的关系
深圳市维业鼎盛物业服务有限公司	同一控股股东（深圳市圳联实业控股有限公司 100%持股）
张汉清	最终控制人
叶雪幼	最终控制人张汉清妻子
深圳市众英集投资发展合伙企业（有限合伙）	持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位
张汉洪	最终控制人张汉清哥哥、公司其他股东
张汉伟	最终控制人张汉清弟弟、持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的自然人股东
惠州市维业盛世家具有限公司（更名为：“惠州市彩虹盛世家具有限公司”）	本公司持 5%以上（含 5%）表决权股份的企业，自 2014 年 7 月已转让，现为本公司其他关联方。
上海祥禾涌安股权投资合伙企业（有限合伙）	持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位
陈彩红	深圳市众英集投资发展合伙企业（有限合伙）原执行事务合伙人张远平妻子，惠州市彩虹盛世家具有限公司的最终控制人

(四) 关联交易情况

1、 关联担保情况

本公司作为被担保方：

序号	担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止日期	担保是否已 履行完毕
1	深圳市圳联实业 控股有限公司/张 汉清	12,000.00	本公司与中国银行股份有限公司深圳上步支行签订编号为【2012年圳中银上借字第000922号】的短期借款合同，借款金额为2000万元。深圳市圳联实业控股有限公司/张汉清为该合同提供担保，保证合同编号分别为【2012年圳中银上高保字第000922A号】、【2012年圳中银上高保字第000922B号】。	2013.01.18-	履行完毕
			截止本报告期末，该项下借款已偿还。	2014.01.18	
2	深圳市圳联实业 控股有限公司、 张汉清、叶雪幼	10,000.00	本公司与中国建设银行深圳福田支行签订借款合同。深圳市圳联实业控股有限公司、张汉清、叶雪幼分别为该合同提供连带连带责任保证担保，保证合同编号分别为【保2013额055福田-1】、【保2013额055福田-2】、【保2013额055福田-3】。	2013.07.30-	履行完毕
			截止本报告期末，该项下借款未实际发生。	2014.07.29	
3	张汉清、叶雪幼	7,000.00	本公司与上海银行股份有限公司深圳分行分别签订编号为【9290313026101(B)】、【9290313026102(B)】、【9290313026103(B)】、【9290313026104(B)】的借款合同，借款金额分别为500万元、3000万元、2000万元、1500万元。张汉清、叶雪幼分别为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【2013SX92903130261】。	2013.09.26-	履行完毕
			截止本报告期末，该项下借款已偿还。	2014.09.26	

深圳市维业装饰集团股份有限公司
2014年1月1日至2016年12月31日
财务报表附注

序号	担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止日期	担保是否已 履行完毕
4	深圳市圳联实业 控股有限公司、 张汉清	15,000.00	本公司与中国银行股份有限公司深圳上步支行签订编号为【2014年圳中银上借字第0000173号】的借款合同，借款金额为1500万元。深圳市圳联实业控股有限公司、张汉清分别为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号分别为【2014圳中银上保字第0000173A号】、【2014圳中银上保字第0000173B号】。	2014.03.03-	履行完毕
			截止本报告期末，该项下借款已偿还。	2015.03.03	
5	深圳市圳联实业 控股有限公司	9,000.00	本公司与民生银行深圳分行营业部签订编号为【2014年深蛇口综贷字004号】、【2014年深蛇口综贷字010号】、【2014年深蛇口综贷字011号】、【2014年深蛇口综贷字012号】、【2015年深蛇口综贷字001号】、【2015年深蛇口综贷字002号】的借款合同，借款金额分别为7000万元、2000万元、2500万元、2000万元、500万元、2000万元。深圳市圳联实业控股有限公司为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号分别为【2014年深蛇口综贷字003号】。	2014.06.05-	履行完毕
			截止本报告期末，该项下借款已偿还。	2015.11.27	
6	张汉清、叶雪幼、 深圳市圳联实业 控股有限公司	8,000.00	本公司与上海银行股份有限公司深圳分行签订编号为【9290315004801(C)】、【9290315004802(B)】、【9290315004803(B)】的借款合同，借款金额分别为3500万元、3500万元、3500万元。深圳市圳联实业控股有限公司、张汉清及叶雪幼分别为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【ZDBSX9290315004801】、【ZDBSX9290315004802】。	2015.01.30-	履行完毕
			截止本报告期末，该项下借款已偿还。	2016.07.14	

深圳市维业装饰集团股份有限公司
2014年1月1日至2016年12月31日
财务报表附注

序号	担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止日期	担保是否已 履行完毕
7	深圳市维业控 股有限公司、张汉 清	15,000.00	本公司与中国银行股份有限公司深圳上步支行签订编号为【2015 圳中银上额协字第 0000418 号】的授信协议及该授信协议下编号为【2015 年圳中银上借字 0022 号】、【2015 年圳中银上借字 0042 号】、【2015 年圳中银上借字 0043 号】的借款合同，借款金额分别为 1085.54 万元、753.81 万元、791.62 万元。张汉清及深圳市维业控股有限公司分别为该授信协议下的借款和保函提供连带责任保证担保，保证合同编号为【2015 圳中银上额保字第 0000418A 号】、【2015 圳中银上额保字第 0000418B 号】。	2015.04.24	履行完毕
			截止本报告期末，该项下借款已偿还。	-主合同到期后两年	
8	深圳市维业控 股有限公司、张汉 清及叶雪幼	16,000.00	本公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订编号为【借 2015 保证 7970 福田】的授信额度协议，由张汉清、叶雪幼及深圳市维业控股有限公司分别为该合同下开立的保函提供连带责任保证担保，保证合同编号为【保借 2015 保证 7970 福田-1】、【保借 2015 保证 7970 福田-2】、【保借 2015 保证 7970 福田-3】。	2015.10.23	正在履行
			截止本报告期末，该项下正在履行的保函金额为 5,280.54 万元。	-主合同到期后两年	
9	深圳市维业控 股有限公司、张汉 清及叶雪幼	20,000.00	本公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订编号为【借 2015 综 7970 福田】的借款合同，借款金额总计 14,900 万元。张汉清、叶雪幼及深圳市维业控股有限公司分别为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号为【保借 2015 综 7970 福田-1】、【保借 2015 综 7970 福田-2】、【保借 2015 综 7970 福田-3】。	2015.10.23	正在履行
			截止本报告期末，该项下借款余额为 9900 万	-主合同到期后两年	

深圳市维业装饰集团股份有限公司
2014年1月1日至2016年12月31日
财务报表附注

序号	担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止日期	担保是否已 履行完毕
10	深圳市维业控 股有限公司、张汉 清及叶雪幼	5,000.00	本公司与宁波银行股份有限公司深圳分行签订编号为【07301LK20168248】 【07301LK20168242】的借款合同，借款金额为1650万元、500万元。及合同编号为07301DP20168037的商业承兑汇票保贴担保。深圳市维业控股有限公司、张汉清及叶雪幼分别为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号分别为【07301BY20168094】、【07301BY20168093】	2016.03.09	正在履行
			截止本报告期末，该项下借款余额为2150万元	-2018.03.09	
11	深圳市维业控 股有限公司	9,000.00	本公司与中国民生银行股份有限公司深圳分行签订编号为【2016年深蛇口综贷字第005号】、【2016年深蛇口综贷字第006号】、【2016年深蛇口综贷字第007号】的借款合同，借款金额分别为3000万元、3000万元、2000万元。深圳市维业控股有限公司为该合同提供保证担保，保证合同编号为【2016年深蛇口综额字第003号】	2016.03.18	正在履行
			截止本报告期末，该项下借款余额为8000万元	-2017.03.18	
12	深圳市维业控 股有限公司、张汉 清及叶雪幼	13,000.00	本公司与上海银行股份有限公司深圳分行签订编号为【9290316010201(C)】【9290316010202(C)】的借款合同，借款金额为3000万元、3500万元及合同编号为CDSX92903160102的商业汇票承兑合同，授信额度13,000万元。深圳市维业控股有限公司、张汉清及叶雪幼分别为该合同提供连带责任保证担保，保证合同编号分别为【ZDBSX9290316010202】、【ZDBSX9290316010201】	2016.03.23	正在履行
			截止本报告期末，该项下借款余额为6500万元	-2017.03.23	

序号	担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止日期	担保是否已 履行完毕
13	深圳市维业控股有限公司、张汉清	16,500.00	本公司与中国银行股份有限公司深圳上步支行签订编号为【2016圳中银上额协字第0000540号】的授信协议。张汉清及深圳市维业控股有限公司分别为该授信协议下的借款和保函提供连带责任保证担保，保证合同编号为【2016圳中银上额保字第0000540A号】、【2016圳中银上额保字第0000540B号】。	2016.07.27	正在履行
			截止本报告期末，该项下尚未发生借款，该项下正在履行的保函金额为8,494.20万元。	-2017.07.27	

2、 关键管理人员薪酬

项目	2016年度	2015年度	2014年度
关键管理人员薪酬	2,733,039.39	2,915,486.00	2,394,983.00

3、 其他关联交易

2014年7月10日，维业股份与陈彩虹签署股权转让协议，将其持有的惠州市维业盛世家具有限公司100%的股权转让给陈彩虹。本次股权转让完成后，维业股份不再持有惠州市维业盛世家具有限公司的股权。由于上述惠州市维业盛世家具有限公司股权受让方陈彩虹与持有本公司24.51%股权的股东深圳市众英集投资发展合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人张远平系夫妻关系，因此上述股权转让构成关联交易。上述股权转让价格系以维业盛世2014年6月30日为基准日，经审计确认的净资产206.74万元为基础经双方协商确定为300万元。维业股份将股权转让款与长期股权投资账面价值的差额94.94万元计入投资收益。

(五) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	2016.12.31		2015.12.31		2014.12.31	
		账面余额	账面余额	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	惠州市维业盛世家具有限公司	-	-	-	-	1,800,000.00	90,000.00

2、 应付项目

项目名称	关联方	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
应付账款	惠州市维业盛世家具有限公司	-	-	2,132,326.34
其他应付款	深圳市维业控股有限公司	-	50,000,000.00	-

3、 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
惠州市维业盛世家具有限公司	采购商品	-	2,746,072.70	5,991,837.44

十、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 截止 2016 年 12 月 31 日，本公司正在或准备履行的保函情况如下：

项目	金额	币种	受益人	担保银行
履约保证	41,906,810.50	RMB	客户	建设银行
投标保证	1,600,000.00	RMB	客户	建设银行
对外劳务合作备用金保证	200,000.00	RMB	客户	建设银行
预收（付）款退款保证	9,098,580.74	RMB	客户	建设银行
履约保证	58,023,959.79	RMB	客户	中国银行
投标保证	3,300,000.00	RMB	客户	中国银行
其它非融资性保函	289,824.59	RMB	客户	中国银行
预付款保函	20,012,221.58	RMB	客户	中国银行
质量保函	3,316,000.00	RMB	客户	中国银行

2、 本次发行完成前滚存利润分配政策

根据公司 2015 年 7 月 27 日召开的第四次临时股东大会决议，公司拟首次公开发行人民币普通股（A 股）股票并上市，本次发行前的滚存利润由本次发行后的公司新老股东共同享有。

3、 利润分红形式和现金分红比例

根据公司 2015 年第四次临时股东大会审议通过的《公司章程（草案）》，在当年归属于母公司股东的净利润为正的前提下，公司每年度至少进行一次利润分配，如无重大投资计划或重大现金支出（募集资金项目支出除外）发生，在依法提取法定公积金、任意公积金后进行现金分红，公司单一年度以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 15%。

(二) 或有事项

1、 未决诉讼事项

原告	被告	项目名称	受理法院	诉讼事项	标的额 (万元)	目前状态
深圳市维业装饰集团股份有限公司	空军济南南郊离职干部休养所	空军济南南郊离职干部休养所8号楼装饰	济南市市中区人民法院	建设工程施工合同纠纷	155.57	中止审理
张小兵	深圳市维业装饰集团股份有限公司、深圳市维业装饰集团股份有限公司西南分公司、夏先军	--	双流县人民法院九江法庭	民间借贷纠纷	107.00	一审审理过程中
何建平	深圳市维业装饰集团股份有限公司、深圳市维业装饰集团股份有限公司西南分公司、夏先军、王梦娟	--	成都市青羊区人民法院	借贷合同纠纷	177.00	一审审理过程中
代松林	深圳市维业装饰集团股份有限公司、深圳市维业装饰集团股份有限公司西南分公司、夏先军、王梦娟	--	成都市青羊区人民法院	借贷合同纠纷	118.00	一审审理过程中
深圳市维业装饰集团股份有限公司	江苏宏泰酒店管理有限公司	尚阳湖酒店-大堂装修工程施工项目	宿迁市宿豫区人民法院。	装饰装修工程合同纠纷	369.54	二审审理过程中

2、 本报告期公司无为其他单位提供债务担保形成的或有负债。

3、 本报告期公司无需要披露的其他或有负债。

十一、资产负债表日后事项

(一) 通过中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核。

公司申请首次公开发行A股并于2017年1月13日召开的中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核通过。

(二) 澳门子公司澳冠维业工程有限公司的设立。

2017年1月11日，本公司及本公司全资子公司深圳市圣陶宛建筑材料有限公司（以下简称“圣陶宛”）共同出资于澳门特别行政区设立澳冠维业工程有限公司（以下简称“澳冠维业”），资本为澳门元10万元（折合成人民币8.158405万元），其中本公司持股99%，圣陶宛持股1%。澳门特别行政区政府商业及动产登记局于2017年1月24日下发了澳冠维业的《商业登记证明》，澳冠维业登记住所为澳门毕仕达大马路54C号中福商业中心7楼F座，所营事业为工程、地产及材料供应，企业负责人为喻朝辉。

十二、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

(二) 分部信息

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，分别为装饰施工分部、装饰设计分部以及制造业分部。由于装饰设计分部和制造业分部收入、利润及资产均未达到所有经营分部合计的10%，因此报告期内公司不作分部报告披露。

应收账款种类的说明

组合中，正常信用风险组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2016.12.31			2015.12.31			2014.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	576,515,270.60	28,825,763.53	5.00	665,967,019.89	33,298,350.99	5.00	926,698,528.09	46,334,926.40	5.00
1至2年	264,785,193.00	26,478,519.30	10.00	496,040,754.11	49,604,075.41	10.00	322,647,986.68	32,264,798.67	10.00
2至3年	316,486,392.31	94,945,917.69	30.00	214,885,885.31	64,465,765.59	30.00	138,807,197.68	41,642,159.30	30.00
3至4年	105,098,673.76	52,549,336.88	50.00	82,207,264.79	41,103,632.40	50.00	140,695,006.23	70,347,503.12	50.00
4至5年	52,861,770.09	42,289,416.06	80.00	46,522,992.61	37,218,394.09	80.00	24,170,894.85	19,336,715.88	80.00
5年以上	36,312,624.28	36,312,624.28	100.00	13,537,130.45	13,537,130.45	100.00	4,799,999.98	4,799,999.98	100.00
合计	1,352,059,924.04	281,401,577.74	20.81	1,519,161,047.16	239,227,348.93	15.75	1,557,819,613.51	214,726,103.35	13.78

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

项目	2016.12.31			2015.12.31			2014.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
深圳东方高柏酒店管理有限公司	-	-	-	24,300,000.00	7,290,000.00	30%	-	-	-
合计	-	-	-	24,300,000.00	7,290,000.00	30%	-	-	-

2、 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	2016年度	2015年度	2014年度
计提坏账准备	42,174,228.81	31,791,245.58	57,764,183.38
收回/转回坏账准备	7,290,000.00	-	-

报告期末公司诉深圳东方高柏酒店管理有限公司拖欠工程款纠纷案件二审判决公司胜诉，该案件已处理完毕。原已计提的坏账准备 7,290,000.00 元转回。

3、 本报告期无实际核销的应收账款情况

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

项目	2016.12.31			2015.12.31			2014.12.31		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
期末余额前五名的汇总金额	301,278,185.57	22.28	24,677,550.72	319,743,295.78	20.72	21,750,215.78	231,207,435.46	14.84	13,008,394.24

5、 报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

6、 报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他应收款种类的说明

组合中，正常信用风险组合款项的性质和内容

账龄	2016.12.31			2015.12.31			2014.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	17,763,125.56	888,156.28	5.00	37,243,839.55	1,862,191.98	5.00	33,154,960.38	1,657,748.02	5.00
1至2年	9,138,868.06	913,886.81	10.00	5,120,414.52	512,041.45	10.00	6,601,607.67	660,160.77	10.00
2至3年	2,907,169.14	872,150.74	30.00	2,073,036.65	621,911.00	30.00	7,084,220.64	2,125,266.19	30.00
3至4年	639,208.00	319,604.00	50.00	3,514,139.77	1,757,069.89	50.00	3,996,428.46	1,998,214.23	50.00
4至5年	2,266,942.00	1,813,553.60	80.00	2,495,854.38	1,996,683.50	80.00	300,000.00	240,000.00	80.00
5年以上	1,054,774.00	1,054,774.00	100.00	300,000.00	300,000.00	100.00	-	-	-
合计	33,770,086.76	5,862,125.43	17.36	50,747,284.87	7,049,897.82	13.89	51,137,217.15	6,681,389.21	13.07

2、本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	2016年度	2015年度	2014年度
计提坏账准备	-	368,508.61	1,376,767.80
收回/转回坏账准备	1,187,772.39	-	-

3、本报告期无实际核销的其他应收款情况

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	账面余额		
	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
借款及备用金	2,253,871.53	6,529,879.54	9,159,691.15
履约保证金	11,958,398.04	9,618,949.07	4,949,311.46
投标保证金	12,610,013.02	22,894,644.42	22,893,619.23
其他保证金	3,548,770.06	5,670,697.16	8,990,880.18
押金	3,172,395.09	6,015,658.66	3,035,439.13
待售抵房款	-	-	2,071,276.00
其他	228,639.02	51,456.02	69,000.00
合计	33,772,086.76	50,781,284.87	51,169,217.15

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
首都儿科研究所附属儿童医院	履约保证金	3,019,590.03	1年以内	8.94	150,979.50
龙港镇会计核算中心	履约保证金	2,950,834.30	1-2年	8.74	295,083.43
乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司	其他保证金	2,698,770.06	1-2年	7.99	269,877.01
四川东旭投资有限公司	履约保证金	1,780,000.00	3-5年	5.27	1,394,000.00
四川阳城实业有限公司攀枝花分公司	履约保证金	1,000,000.00	2-3年	2.96	300,000.00
合计	/	11,449,194.39	/	33.90	2,409,939.94

6、 本报告期无涉及政府补助的应收款项

7、 本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8、 本报告期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

(三) 长期股权投资

项目	2016.12.31			2015.12.31			2014.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	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	19,400,000.00	-	19,400,000.00	14,400,000.00	-	14,400,000.00	14,400,000.00	-	14,400,000.00
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	19,400,000.00	-	19,400,000.00	14,400,000.00	-	14,400,000.00	14,400,000.00	-	14,400,000.00

1、对子公司投资

被投资单位	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
深圳市维业卉景园林有限公司	200,000.00	-	-	200,000.00	-	-
深圳市维业木制品有限公司	200,000.00	-	-	200,000.00	-	-
陆河县维业科技有限公司	10,000,000.00	5,000,000.00	-	15,000,000.00	-	-
芜湖新维创世装饰工程有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
合计	14,400,000.00	5,000,000.00	-	19,400,000.00	-	-

被投资单位	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
深圳市维业卉景园林有限公司	200,000.00	-	-	200,000.00	-	-
深圳市维业木制品有限公司	200,000.00	-	-	200,000.00	-	-
陆河县维业科技有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
芜湖新维创世装饰工程有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
合计	14,400,000.00	-	-	14,400,000.00	-	-

深圳市维业装饰集团股份有限公司
2014年1月1日至2016年12月31日
财务报表附注

被投资单位	2013.12.31	本期增加	本期减少	2014.12.31	本期计提 减值准备	减值准 备期末 余额
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-
深圳市维业卉景园林有限公司	200,000.00	-	-	200,000.00	-	-
深圳市维业木制品有限公司	200,000.00	-	-	200,000.00	-	-
陆河县维业科技有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
芜湖新维创世装饰工程有限公司	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-
惠州市维业盛世家具有限公司	4,500,000.00	1,500,000.00	6,000,000.00	-	-	-
深圳市维业装饰集团辽宁装饰工程 有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-
深圳维业池州装饰工程有限公司	80,000.00	-	80,000.00	-	-	-
合计	17,980,000.00	12,500,000.00	16,080,000.00	14,400,000.00	-	-

(四) 营业收入和营业成本

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,591,862,834.11	1,377,954,840.08	1,337,503,551.86	1,126,590,767.64	1,800,732,821.06	1,533,341,048.89
其他业务	5,043,646.84	4,933,898.68	579,568.38	3,382.38	444,232.63	40,588.56
合计	1,596,906,480.95	1,382,888,738.76	1,338,083,120.24	1,126,594,150.02	1,801,177,053.69	1,533,381,637.45

(五) 投资收益

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	-2,988,341.16
赎回理财产品产生的投资收益	-	21,479.45	-
合计	-	21,479.45	-2,988,341.16

十四、 补充资料

(一) 非经常性损益明细表

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-541.59	949,353.18
越权审批或无正式批准文件的税 收返还、减免	-	-	-
计入当期损益的政府补助（与企业 业务密切相关，按照国家统一标准 定额或定量享受的政府补助除外）	3,023,445.50	-	1,082,200.00
计入当期损益的对非金融企业收 取的资金占用费	-	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营 企业的投资成本小于取得投资时 应享有被投资单位可辨认净资产 公允价值产生的收益	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害 而计提的各项资产减值准备	-	-	-
债务重组损益	-	-383,155.00	-
企业重组费用，如安置职工的支 出、整合费用等	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的 超过公允价值部分的损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公 司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有 事项产生的损益	-3,300,000.00	-	-
除同公司正常经营业务相关的有 效套期保值业务外，持有交易性金 融资产、交易性金融负债产生的公 允价值变动损益，以及处置交易性 金融资产、交易性金融负债和可供 出售金融资产取得的投资收益	-	21,479.45	-
单独进行减值测试的应收款项减 值准备转回	7,290,000.00	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-

项目	2016年度	2015年度	2014年度
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,335,398.76	-1,621,954.69	-1,210,694.93
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
少数股东权益影响额	-	-	-
所得税影响额	-1,419,511.69	496,042.96	-205,214.56
合计	4,258,535.05	-1,488,128.87	615,643.69

(二) 净资产收益率及每股收益

2016年度	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.11	0.54	0.54
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.10	0.50	0.50

2015年度	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.74	0.37	0.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.22	0.38	0.38

2014年度	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.64	0.51	0.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.40	0.50	0.50

(此页无正文)



二〇一七年二月八日



姓 名 _____ 宣宜辰 _____
Full name
性 别 _____ 女 _____
Sex
出 生 日 期 _____ 1970-07-03 _____
Date of birth
工 作 单 位 _____ 深圳南方民和会计师事务所 _____
Working unit _____ 有限责任公司 _____
身 份 证 号 码 _____ 340204700703154 _____
Identity card No.



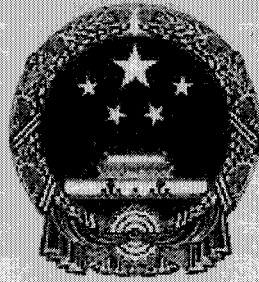
姓 名 陈志彬
Full name

性 别 男
Sex

出生日期 1971-11-03
Date of birth

工作单位 黑龙江城源会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 232125197111033315
Identity card No.



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201605190002



名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

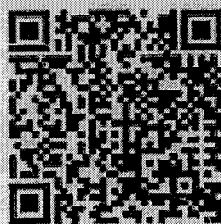
执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

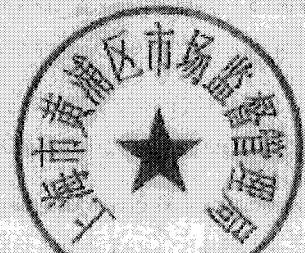
合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



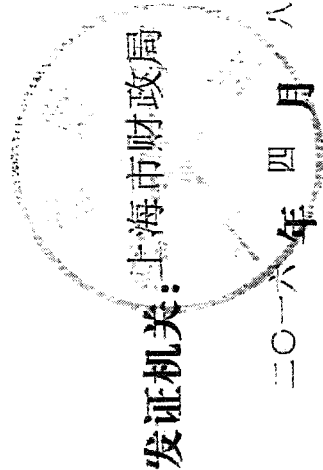
登记机关



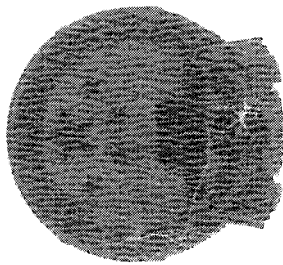
2016年05月19日

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称:立信会计师事务所(特殊普通合伙)



主任会计师:朱建弟

办公场所:上海市黄浦区南京东路61号四楼

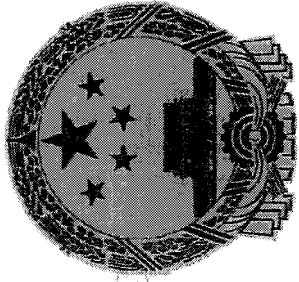
组织形式:特殊普通合伙制

会计师事务所编号:31600006

注册资本(出资额):人民币10700万元整

批准设立文号:沪财会(2000)26号(转制批文 沪财会(2010)82号)

批准设立日期:2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)

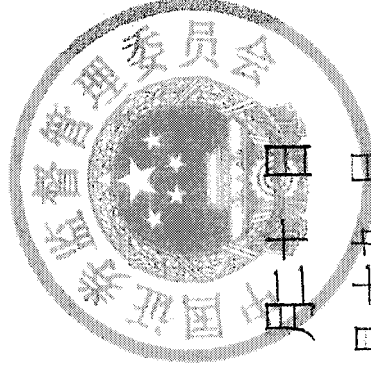
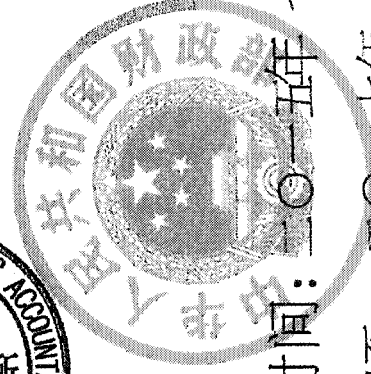


证书序号: 000373

立信会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
立信会计师事务所（特殊普通合伙）
从事证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟



证书号：34

发证时间：二〇一五年七月十日

证书有效期至：二〇一七年七月十九日