

证券代码：300621

证券简称：维业股份

公告编号：2024-022

维业建设集团股份有限公司 2023 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对本年度公司财务报告的审计意见为：标准的无保留意见。

本报告期会计师事务所变更情况：不适用。

非标准审计意见提示

适用 不适用

公司上市时未盈利且目前未实现盈利

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 208,056,700 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.1 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 0 股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	维业股份	股票代码	300621
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	沈茜	詹峰	
办公地址	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	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	
传真	0755-83558549	0755-83558549	
电话	0755-83558549	0755-83558549	
电子信箱	wyzqsw@szweiye.com	wyzqsw@szweiye.com	

2、报告期主要业务或产品简介

2023 年，公司强化内部建设，抢抓发展机遇，完成收购子公司建泰建设少数股东股权。收购完成后，公司持有建泰建设 100% 的股权，进一步扩大了公司的业务规模。公司主营业

务上形成了总部携同子公司华发景龙、建泰建设齐头并进的格局，公司总部以公共建筑装饰业务为主，全资子公司华发景龙专注于批量精装修业务，全资子公司建泰建设主营土木工程建筑施工业务。同时，公司还拥有全资子公司维业科技，主营门窗及幕墙施工业务。公司已打造建筑施工、装修装饰完整的产业链条，成为一家以土木工程建筑施工及建筑装饰施工两大业务并重的综合性企业集团，主要承接的项目包括大型场馆、星级酒店、商业综合体、文体卫设施、交通基础设施等公共建筑和普通住宅、高档别墅等建筑的工程建设、装饰施工业务。

(二) 公司经营模式、业务流程及业务特点

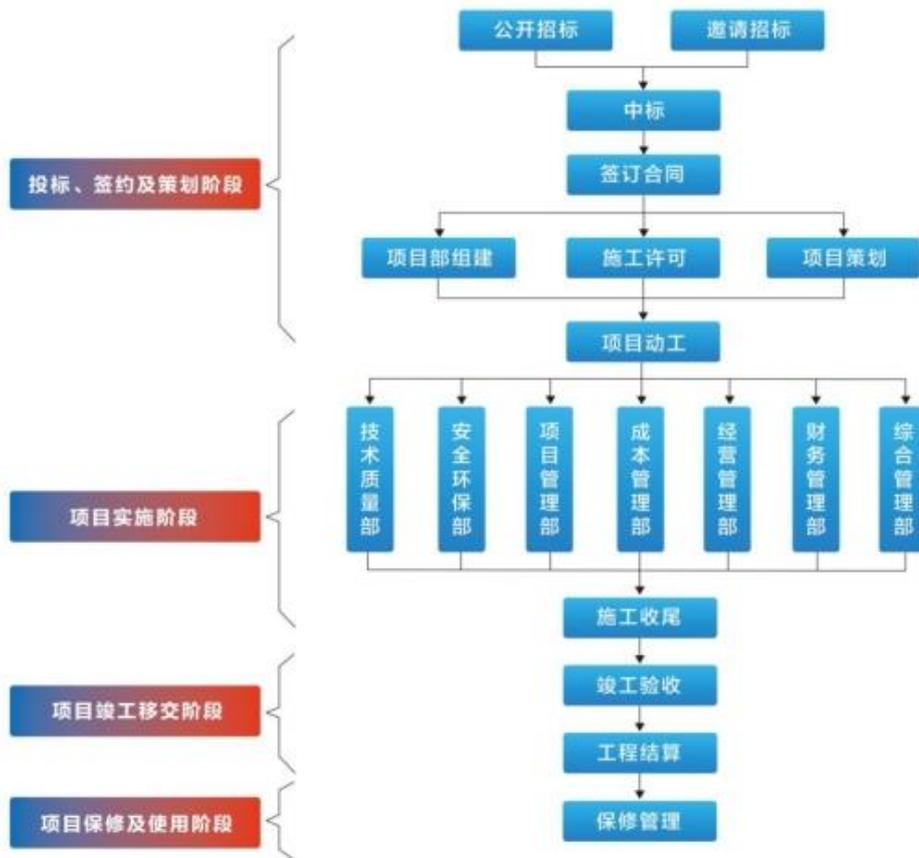
1、经营模式

公司目前的经营模式为自主承揽业务、自主组织设计或/和施工。

2、业务流程

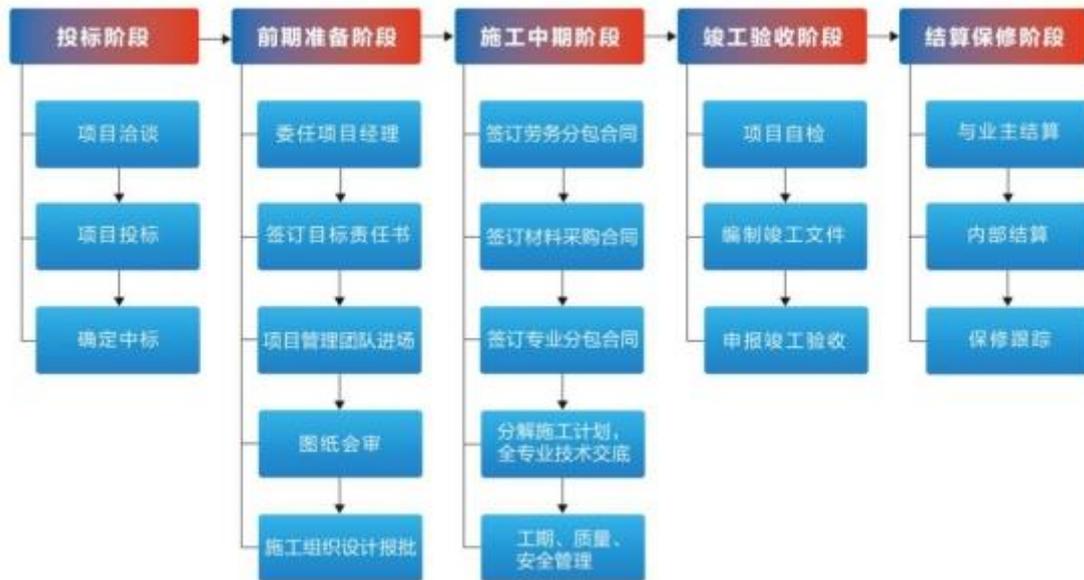
(1) 土木工程建筑施工业务

土木工程建筑施工业务流程如下图。



(2) 建筑装饰施工业务

建筑装饰施工业务流程如下图。



3、业务特点

公司主要承接的项目包括土木工程建筑、住宅精装修和公共建筑装饰等业务，具有以下特点：

土木工程建筑业务特点：属于充分竞争行业，市场竞争十分激烈，主要受到国民经济运行状况和政府投资建设规模的影响。公司土木工程建筑业务主要集中在房地产工程及市政工程等建设项目，具有项目规模大、建设周期长、毛利率较低、工期和质量要求严、受政策影响明显等特点。

住宅精装修业务特点：住宅精装修业务具有标准化施工，大规模复制的特点，客户多为房地产开发商，其地产开发具有持续性，建立合作关系后能保持长期合作。

公共建筑装饰业务特点：公共建筑装饰业务具有施工难度大、技术含量高、工程规模大等特点。

4、质量控制体系

土木建筑业务项目施工：公司施工工程质量方面严格按照 GB/T19001-2008 质量管理体系标准、《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等执行，建立了有效的质量管理体系，进行施工、运行、管理。主要质量管理工作包括：质量策划管理、样板引路管理、质量检查管理、质量活动管理、质量创优管理、质量培训管理、质量缺陷管理等。

装饰装修业务项目施工：公司施工工程质量方面严格按照 GB/T19001-2008 质量管理体系标准执行，每个阶段和步骤明确目标责任，落实到岗到人，建立了多层次质量控制管

理架构，主要包括：工程质量及安全管理、成本控制管理、工程施工进度管理、档案管理、工程变更管理、工程应急管理。

5、安全施工标准

公司已经建立健全企业安全生产责任制，全面落实安全生产主体责任；完善安全生产责任体系，健全安全生产管理机构，明确职能部门、各级管理人员和全体员工的安全生产职责；建立安全生产长效机制，确保企业生产经营活动满足安全生产的各项要求。企业主要负责人对安全生产工作负总责。组织制定适合企业特点的安全生产责任制、安全生产规章制度和操作规程，保证安全生产投入的有效实施，及时消除生产安全事故隐患，确保生产安全。同时，建立安全生产责任考核制度，逐级签订安全生产目标责任书，对落实安全生产责任制和履行安全职责的情况进行严格的考核；建立健全生产议事制度，企业主要负责人每季度至少召集一次安全生产专题会议，企业分管负责人每月至少主持一次安全生产例会，分析安全生产，检查、总结安全生产工作。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

会计政策变更、同一控制下企业合并

元

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年 末增减 调整后	2021 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	13,126,493,099.32	12,162,572,201.58	14,789,887,388.36	-11.25%	8,070,997,963.99	11,201,378,666.13
归属于上市公司股东的净资产	821,705,298.78	784,031,321.62	3,006,165,453.51	-72.67%	854,468,446.05	3,077,680,598.04
	2023 年	2022 年		本年比上年增 减 调整后	2021 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	15,528,964,634.08	14,779,338,038.83	14,794,183,760.58	4.97%	10,021,385,088.31	10,039,750,243.76
归属于上市公司股东的净利润	7,962,069.25	6,633,213.33	5,555,193.23	43.33%	36,816,711.97	23,010,262.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,145,871.40	1,692,356.65	1,587,210.24	-27.81%	17,356,714.56	3,109,326.77

经营活动产生的现金流量净额	- 169,085,129.24	1,659,135,148.97	1,656,351,278.14	-110.21%	285,254,601.75	229,797,731.95
基本每股收益(元/股)	0.04	0.03	0.03	33.33%	0.18	0.11
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.03	0.03	33.33%	0.18	0.11
加权平均净资产收益率	0.42%	0.78%	0.18%	0.24%	4.04%	0.73%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

1、会计政策变更

2022年12月13日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号，以下简称“解释16号”），解释16号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自2023年1月1日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。

对于在首次施行解释16号的财务报表列报最早期间的期初（即2022年1月1日）因适用解释16号单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的，本公司按照解释16号和《企业会计准则第18号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初（即2022年1月1日）留存收益及其他相关财务报表项目。

2、本报告期同一控制下企业合并珠海华发园林工程有限公司，按相关企业会计准则追溯调整上年同期数。

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,504,511,659.24	4,147,774,522.59	4,071,830,459.28	3,804,847,992.97
归属于上市公司股东的净利润	-8,546,612.95	12,850,949.94	18,253,442.93	-14,595,710.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,857,888.25	10,246,974.77	18,941,822.60	-19,185,037.72
经营活动产生的现金流量净额	-59,878,713.69	234,569,763.36	-754,321,972.04	410,545,793.13

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

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	8,961	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	8,459	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）									
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况				
					股份状态	数量			
珠海城市建设集团有限公司	国有法人	29.99%	62,411,589.00	0.00	不适用	0.00			
云南众英集企业管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	9.26%	19,272,050.00	0.00	不适用	0.00			
深圳市前海方位投资管理有限公司—方位成长 8 号私募证券投资基金	其他	7.33%	15,258,111.00	0.00	不适用	0.00			
张汉清	境内自然人	3.67%	7,638,856.00	5,729,142.00	不适用	0.00			
张汉伟	境内自然人	3.24%	6,750,000.00	5,062,500.00	不适用	0.00			
胡志炜	境内自然人	0.74%	1,543,705.00	0.00	不适用	0.00			
柴长茂	境内自然人	0.65%	1,358,000.00	0.00	不适用	0.00			
兴业银行股份有限公司—广发百发大数据策略成长灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.51%	1,052,500.00	0.00	不适用	0.00			

于妍	境内自然人	0.48%	1,002,600.00	0.00	不适用	0.00
张子凌	境内自然人	0.41%	850,000.00	0.00	不适用	0.00
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前十大股东中，股东张汉清为深圳市前海方位投资管理有限公司—方位成长8号私募证券投资基金（简称“方位成长8号”）单一委托人，张汉伟与张汉清存在关联关系，张汉清及其一致行动人张汉伟、张汉洪与深圳市前海方位投资管理有限公司——方位成长8号私募证券投资基金签署了《一致行动人协议》，形成一致行动关系，云南众英集企业管理中心（有限合伙）执行事务合伙人张润彬为张汉清之子。除以上情况外，公司未知其他前十大股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。				

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
柴长茂	新增	0	0.00%	1,358,000	0.65%
兴业银行股份有限公司—广发百发大数据策略成长灵活配置混合型证券投资基金	新增	0	0.00%	1,052,500	0.51%
于妍	新增	0	0.00%	1,002,600	0.48%
仇晓瑞	退出	0	0.00%	0	0.00%
雷立军	退出	0	0.00%	461,833	0.22%
郭诚炜	退出	0	0.00%	781,100	0.38%

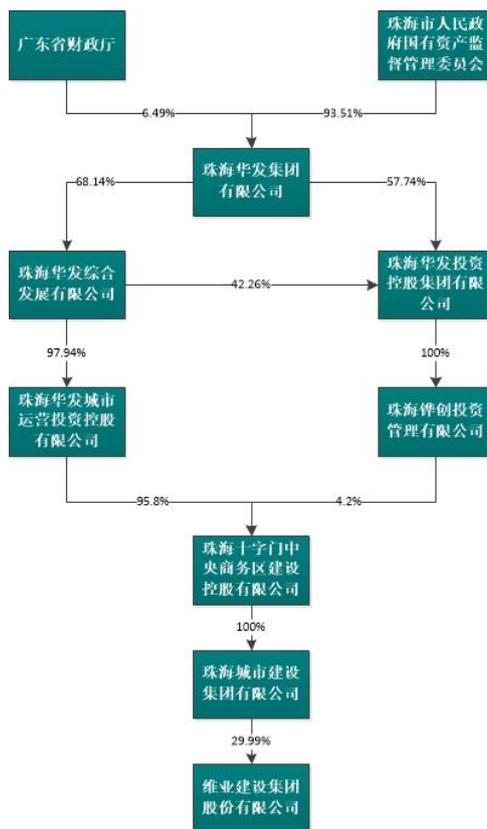
公司是否具有表决权差异安排

适用 不适用

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

1、报告期内，公司子公司华发景龙于 2023 年 1 月 11 日完成股权转让事项的工商变更登记及《珠海华发景龙建设有限公司章程》备案手续，并取得横琴粤澳深度合作区商事服务局换发的《营业执照》，广东景龙文化发展有限公司持有的华发景龙 50%的股权已变更登记至公司名下，公司现持有华发景龙 100%的股权。上述具体内容详见公司于 2023 年 1 月 11 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关公告 (公告编号：2023-001)。

2、报告期内，公司控股股东珠海城建集团的股权结构发生变更。公司间接控股股东华发集团与珠海十字门签订了《股权转让协议》，约定华发集团将其持有的珠海城建集团的 100%股权全部转让至珠海十字门。股权结构变更事项已于 2023 年 3 月 3 日完成工商变更登记手续。本次变更后，十字门控股持有珠海城建集团 100%股权。十字门控股为华发集团控股企业。公司控股股东仍为珠海城建，实际控制人仍为珠海市国资委。具体内容详见

公司于 2023 年 3 月 7 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关公告 (公告编号: 2023-011)。

3、报告期内,公司召开了第五届董事会第十五次会议、第五届监事会第十一次会议、2022 年度股东大会,审议通过了《关于现金收购控股子公司建泰建设少数股东股权的议案》,公司以自有资金和自筹资金收购珠海横琴穗信玖泰投资合伙企业(有限合伙)持有的建泰建设有限公司 39%的股权。建泰建设于 2023 年 4 月 29 日完成了上述股权转让事项的工商变更登记及《建泰建设有限公司章程》备案手续,并取得珠海市金湾区市场监督管理局换发的《营业执照》,变更完成后,公司持有建泰建设 100%的股权,建泰建设成为公司的全资子公司。具体内容详见公司于 2023 年 4 月 1 日、2023 年 4 月 29 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关公告(公告编号: 2023-026、2023-043)。

4、报告期内,公司召开了第五届董事会第十五次会议、2022 年度股东大会审议通过了《关于拟变更公司名称的议案》,为满足公司业务发展的需要,体现公司产业布局 and 战略发展定位,树立公司长远的品牌影响力,将公司中文名称“深圳市维业装饰集团股份有限公司”修改为“维业建设集团股份有限公司”,并同步修改公司英文名称。公司此次仅变更中文名称和英文名称,证券简称“维业股份”及证券代码“300621”保持不变。深圳证券交易所对公司本次变更名称事项无异议,2023 年 6 月 8 日公司完成了工商变更登记手续,并取得了深圳市市场监督管理局换发的企业法人营业执照。具体内容详见公司于 2023 年 4 月 1 日、2023 年 6 月 10 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关公告(公告编号: 2023-027、2023-044)。

5、报告期内,公司召开了第五届董事会第十九次临时会议,审议通过了《关于公司拟转让控股子公司股权的议案》,为优化公司资产结构,减轻公司经营压力,降低公司管控风险,公司以 6,205.59 万元的交易价格向厦门禄顺实业有限公司转让公司控股子公司福建闽东建工投资有限公司 66%股权,并于 2023 年 11 月公司完成股权交割及相应的工商备案事宜。交割后,公司不再持有闽东建工股权,闽东建工不再纳入公司合并报表范围。具体内容详见公司于 2023 年 10 月 26 日、2023 年 11 月 23 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关公告(公告编号: 2023-072、2023-078)。