维业建设集团股份有限公司

2024 年年度报告

2025 年 04 月

2024 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事(除监事张东湖先生因事未出席审议年度报告的监事会)、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人张巍、主管会计工作负责人张绍娟及会计机构负责人(会计主管人员)胡剑锋声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

如本报告涉及未来计划等前瞻性陈述，则该计划不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意公司存在的风险。公司在本报告“第三节 管理层讨论与分析”中“十一、公司未来发展的展望”部分，披露了公司未来经营可能面临的主要风险，敬请广大投资者注意风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 208056700 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。

目录

第一节 重要提示、目录和释义 2
第二节 公司简介和主要财务指标 6
第三节 管理层讨论与分析 10
第四节 公司治理 34
第五节 环境和社会责任 57
第六节 重要事项 59
第七节 股份变动及股东情况 87
第八节 优先股相关情况 94
第九节 债券相关情况 95
第十节 财务报告 96

备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、载有法定代表人签名并盖章的 2024 年年度报告原件。

四、报告期内在巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

以上备查文件的备置地点：公司证券事务部。

释义

释义项	指	释义内容
维业股份、公司	指	维业建设集团股份有限公司
华发集团	指	珠海华发集团有限公司
控股股东、珠海城建集团	指	珠海城市建设集团有限公司
珠海市国资委、实际控制人	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
建泰建设	指	建泰建设有限公司
铧龙装饰	指	珠海铧龙装饰有限公司（原名：珠海华发景龙建设有限公司）
维业科技	指	广东省维业科技有限公司
华发园林	指	珠海华发园林工程有限公司
维业美华	指	珠海维业美华建筑设计有限公司
维业新能源	指	珠海维业新能源发展有限公司
维业装饰	指	深圳维业建筑装饰工程有限公司
维业控股	指	深圳市维业控股有限公司（现名：深圳市润基业控股有限公司）
方位成长 8 号	指	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
君宜永卿	指	深圳君宜私募证券基金管理有限公司－君宜永卿私募证券投资基金
众英集	指	云南众英集企业管理中心（有限合伙）
《公司章程》	指	《维业建设集团股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
上年同期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	维业股份	股票代码	300621
公司的中文名称	维业建设集团股份有限公司		
公司的中文简称	维业股份		
公司的外文名称（如有）	Weiye Construction Group Co.,LTD.		
公司的法定代表人	张巍		
注册地址	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		
注册地址的邮政编码	518034		
公司注册地址历史变更情况	不适用		
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		
办公地址的邮政编码	518034		
公司网址	www.szweiye.com		
电子信箱	wyzqsw@szweiye.com		

二、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
联系地址	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
电话	0755-83558549	0755-83558549
传真	0755-83558549	0755-83558549
电子信箱	wyzqsw@szweiye.com	wyzqsw@szweiye.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 http://www.szse.cn/
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》《证券日报》《上海证券报》《中国证券报》及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
公司年度报告备置地点	公司证券事务部、深圳证券交易所

四、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	廖慕桃、林定

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

□适用 ☑不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

□适用 ☑不适用

五、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

	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入（元）	11,765,584,153.54	15,528,964,634.08	-24.23%	14,794,183,760.58
归属于上市公司股东的净利润（元）	8,261,304.39	7,962,069.25	3.76%	5,555,193.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,940,720.45	1,145,871.40	156.64%	1,587,210.24
经营活动产生的现金流量净额（元）	310,732,976.70	-169,085,129.24	283.77%	1,656,351,278.14
基本每股收益（元/股）	0.04	0.04	0.00%	0.03
稀释每股收益（元/股）	0.04	0.04	0.00%	0.03
加权平均净资产收益率	0.97%	0.42%	0.55%	0.18%
	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
资产总额（元）	14,070,707,256.38	13,126,493,099.32	7.19%	14,789,887,388.36
归属于上市公司股东的净资产（元）	849,023,638.05	821,705,298.78	3.32%	3,006,165,453.51

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

□是 ☑否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

□是 ☑否

六、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,883,319,041.32	3,796,955,492.73	1,858,395,077.85	2,226,914,541.64
归属于上市公司股东的净利润	4,370,853.10	5,529,984.60	3,411,979.53	-5,051,512.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,192,124.34	13,312,749.49	-3,543,296.69	-11,020,856.69
经营活动产生的现金流量净额	-456,924,554.66	427,157,453.96	-270,857,632.83	611,357,710.23

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

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 ☑不适用

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

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

□适用 ☑不适用

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

八、非经常性损益项目及金额

☑适用 □不适用

单位：元

项目	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-256,996.90	1,008,010.97	460,201.49	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	8,029,904.71	13,152,131.42	6,528,144.97	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益			675,086.69	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	9,181,444.19	5,638,027.06	1,007,833.46	
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		-679,328.65	-990,800.21	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,769,354.89	-10,423,595.07	248,364.69	
减：所得税影响额	1,864,413.17	1,840,173.37	1,600,804.01	
少数股东权益影响额（税后）		38,874.51	2,360,044.09	

合计	5,320,583.94	6,816,197.85	3,967,982.99	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

□适用 ☑不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

□适用 ☑不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

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

（一）建筑装饰行业情况

1、行业发展特点

在我国《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）中，建筑装饰行业划分为公共建筑装饰和装修、住宅装饰和装修、建筑幕墙装饰和装修三大细分行业。建筑装饰行业是建筑工程不可或缺的重要组成部分，它敷设于建筑物或构筑物表面，不仅起到保护建筑构件的作用，还能美化建筑工程，增加使用功能，改善使用环境。随着城镇化进程的推进和居民收入水平的提高，建筑装饰市场需求持续增长，特别是在住宅、商业和公共设施装修领域。

2、行业现状和发展趋势

总体来看，我国建筑装饰行业呈现“大行业、小企业”特征，中小企业占比超九成。2024 年，国内建筑装饰行业受宏观因素影响，行业竞争进一步加剧，行业内大部分企业业绩呈亏损或下降趋势。不过，随着四季度一系列政策加码，房地产市场逐渐回暖。根据国家统计局数据显示，2024 年 12 月建筑业业务活动预期指数比上月回升 1.5 个百分点，连续 3 个月出现回升。2025 年 3 月 17 日，《中国建设报》发表的《落实中央精神 促进止跌回稳房地产转型升级路径明晰 市场止跌回稳可期》一文指出，2025 年政府工作报告明确“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，进一步细化政策实施路径。2024 年四季度新建商品房销售面积和销售额实现正增长，2025 年前两个月保持止跌回稳的积极势头。房地产市场止跌回稳，将拉动产业链上下游相关行业改善，特别是下游装饰装修行业的需求正在逐步释放。

在建筑装饰行业发展趋势方面，科技进步为建筑装饰行业带来了前所未有的发展机遇，数字化、智能化、绿色环保逐步成为建筑装饰行业发展新趋势。2024 年，住房城乡建设部发布的《“数字住建”建设整体布局规划》中指出：围绕建筑工业化、数字化、智能化，推行工程建设项目全生命周期管理，推进建筑市场与施工现场两场联动、智慧监管，推动智能建造与建筑工业化协同发展，促进建筑业高质量发展。随着数字经济、人工智能、物联网等新科技迅速兴起，装饰行业对于建筑信息模型（BIM）、大数据、智能化、移动通信、云计算、物联网等信息技术集成应用能力不断提升。

3、公司的行业地位

公司连续 22 年入选中国建筑装饰行业百强企业，连续 27 年被广东省工商局评为“守合同重信用企业”，连续 7 年获评深圳 500 强企业（2024 年位居第 95 位），综合竞争力和品牌实力得到了社会的广泛认可。同时，公司也是国家级高新技术企业、国家守合同重信用企业，获得了广东省优秀企业、广东省著名商标、广东省优秀自主品牌、深圳 500 强企业、深圳市五一劳动奖状、深圳质量百强企业、深圳品牌百强企业、深圳知名品牌、深圳老字号等荣誉称号。

公司打造了大批国家级工程、世界 500 强企业工程、城市地标工程、奢华五星级酒店工程、大型公共建筑工程，以实际行动践行着“深圳速度”和“深圳质量”，多次获得了鲁班奖、中国建筑工程装饰奖等国家级工程奖项，并与华为、华润置地、腾讯、比亚迪、鹏瑞地产等企业建立了长期的合作伙伴关系，深受客户信赖与好评。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“土木工程建筑业务”的披露要求

（二）土木工程建筑业概况

1、行业发展特点

建筑业是国民经济的基础性产业，直接拉动 GDP 增长、创造就业岗位，并带动上下游产业链协同发展，对基础设施建设、城市化进程及社会经济整体发展具有关键支撑作用。

自 2013 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 7%左右的较高水平，依据《中华人民共和国国民经济和社会发展统计公报》，2024 年为 6.80% 左右，行业在国民经济中的地位依然举足轻重。根据中国建筑业协会发布的《2024 年建筑业发展统计分析》，2024 年我国经济平稳增长，建筑业产值增 3.9%，增加值增 4.9%。江苏、广东、浙江建筑业产值领先。建筑企业合同额略增，新签合同额下降。施工面积下降，新开工面积降幅较大。建筑企业数量和从业人员增多，效率提升。在政策支持、基础设施投资、城镇化进程、科技创新等多重因素的推动下，中国建筑业未来将继续保持稳定增长。绿色低碳、智能化、区域协调发展、高端化和国际化将成为建筑业的主要发展趋势。同时，建筑业将面临转型升级的压力，企业需要通过技术创新、资源整合和市场拓展，抓住新机遇，实现高质量发展。

2、行业现状和发展趋势

2024 年前三季度，受房地产行业收缩和地方政府债务压力影响，施工企业新签订单下降、项目推进缓慢、收费困难成普遍现象，土木工程建筑业面临着诸多挑战。为促进房地产市场平稳健康发展， 2024 年 9 月 26 日，中共中央政治局会议首次提出 “促进房地产市场止跌回稳”，稳定市场信心。2024 年 12 月召开的中央经济工作会议又提出“稳住楼市，持续用力推动房地产市场止跌回稳”。政策推出以来，社会信心明显提振。同时，国家持续推进 “一带一路” 倡议，大力鼓励绿色建筑、智能建造等技术创新与发展，为行业带来新机遇。

在竞争格局上，建筑业呈现 “大企业主导、中小型企业竞争激烈” 的局面。大型央企处于第一梯队，它们凭借丰富经验、资源、技术实力和品牌影响力，在国内外市场占据优势。地方国有企业和部分优秀民营企业组成第二梯队，具备一定技术与施工能力，但品牌影响力和市场份额相对较小。众多中小型建筑企业构成第三梯队，规模小、技术水平低，主要靠低成本、低价格竞争。

展望未来，随着环保意识增强，采用新型保温材料、节能设备、可再生能源，实现节能减排、资源循环利用的绿色建筑将成为重点发展方向。在人工智能、物联网、大数据等技术推动下，工程项目智能化设计、施工和管理，以及建筑机器人、3D 打印等智能建造技术的应用也将不断深化。

3、公司的行业地位

公司为珠海市属国有重点企业华发集团控股的上市公司，在承建当地重大建设项目方面具有较为明显的品牌和区域优势，拥有丰富的项目管理经验和完备的施工资质，公司全资子公司建泰建设具备建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、地基基础工程专业承包一级、消防设施工程专业承包一级、电子及智能化工程专业承包二级、承装 （修、试）电力四级资质共七个资质，通过 ISO 质量管理、职业健康安全管理、环境管理三大体系认证，荣获国家发改委综合信用服务机构颁发的“施工行业企业信用等级 AAA 证书”及中国招投标企业网、中国施工行业管理协会共同颁发的“全国优秀施工企业荣誉证书”。

根据珠海市建筑业企业信用评价信息发布平台公布的消息，截至 2025 年 2 月 20 日，建泰建设的施工企业综合诚信评价于 2361 家企业中排名第 9 名，诚信等级为 A 级，具备

参与各类工程项目投标的市场竞争能力。建泰建设承接的项目多次荣获省市建设工程优质结构奖、省市房屋市政工程安全生产文明施工示范工地称号。

二、报告期内公司从事的主要业务

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

经过 30 年的发展，公司已成为以建筑装饰设计与施工及土木工程建筑为主的综合性企业集团，拥有建泰建设、铧龙装饰、维业科技、维业美华等多家全资子公司，公司总部以公共建筑装饰业务为主，铧龙装饰专注于批量精装修业务，建泰建设主营土木工程建筑施工业务，维业科技主营门窗及幕墙加工及施工业务，维业美华业务包含建筑设计、室内设计、软装设计及采购、幕墙设计等。目前公司已打造建筑设计及施工、装饰设计及施工完整产业链条，主要承接大型场馆、星级酒店、商业综合体、文教体卫设施、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。

2024 年，建筑和装饰行业进入深度调整期，整体固定资产投资建设增速放缓，公司面临行业市场竞争不断加剧、资金压力不断加大等多重挑战。维业股份想方设法、挖潜增效，营业收入仍超过百亿，净利润相比上一年度略有增长，全年新签合同约 159 亿，经营性净现金流同比大幅提升，助力公司实现可持续发展。

2024 年，公司共推进 476 个项目，项目覆盖全国 28 个省、市，斩获 37 个奖项，其中质量类 14 个、安全文明示范工地 16 个、设计类 7 个，同时取得专利授权 26 个。新增施工总承包二级、消防及照明二级、钢结构设计乙级 4 项资质；新设“深圳维业建筑装饰工程有限公司”并新增“装修装饰一级”资质，公司整体资质实力和市场竞争力进一步增强。

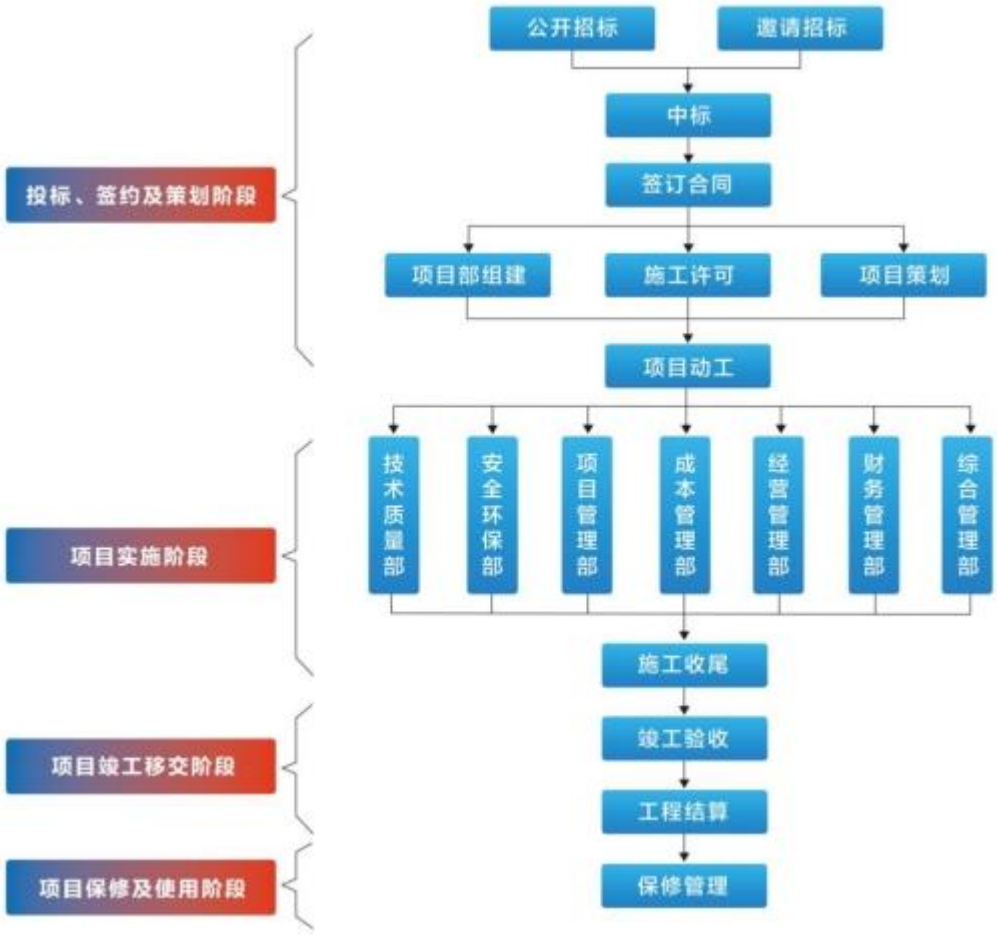
1、经营模式

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。公司土木工程建设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，其房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。

装修装饰业务项目施工：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。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“土木工程建筑业务”的披露要求

三、核心竞争力分析

（一）资质与品牌优势

公司是中国建筑装饰协会常务理事单位，全国建筑装饰“AAA 级信用企业”，国家级高新技术企业，是中国建筑装饰企业中资质种类最齐全、等级最高的企业之一，公司及子公司拥有的壹级、甲级资质主要有：建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、建筑装饰施工一级、建筑装饰设计甲级、建筑幕墙施工一级、建筑幕墙设计甲级、机电设备安装一级、洁净工程壹级等。公司先后通过 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、GB/T45001 职业健康安全管理体系认证。公司高度重视企业形象和公司品牌建设，通过实施精品工程，提高工程质量与服务水平，品牌优势逐步凸显。

根据中国建筑装饰行业协会组织的建筑装饰行业百强评选结果，公司连续 22 年被评为中国建筑装饰行业“百强”企业，连续 27 年被评为“广东省守合同重信用企业”，连续 7 年荣登“深圳企业 500 强”榜单（2024 年位居第 95 位），综合竞争力和品牌实力得到了社会各界的广泛认可。

（二）工程项目管理优势

公司成立 30 年来，已打造出人民大会堂、故宫博物院慈宁宫、华为中央大厅、腾讯滨海大厦、深圳湾 1 号、珠海中心大厦、横琴国际金融中心、珠海航展中心、厦门国际会展中心、青岛新机场航站楼、深圳市城管智慧中心、唯品会公司总部大厦等数千项精品工程，获得鲁班奖、中国建筑工程装饰奖等国家级工程奖项 100 余项、省市优奖项 200 余项，设计奖近 100 项，项目类型覆盖范围广泛，包括市政工程、政务装饰、写字楼、星级酒店、轨道交通、文教体卫、机场地铁等。公司积累了丰富的项目施工管理经验。

（三）产业链协同优势

2024 年，公司新成立子公司维业装饰，进一步加大在深圳地区开拓业务的力度。目前公司已打造建筑施工、装饰设计施工完整产业链条。这不仅可以满足下游客户对产品多样化的需求，还可以在技术、资金、经验、渠道、规模效益等方面发挥各公司之间的协同效应，通过管理产品组合，提升整体生产效率，实现规模效应和可持续增长，增强公司在行业中的竞争优势。

未来，公司仍将不断完善和扩充产业链，将自身打造成为华发集团工程建造板块的唯一上市平台，依托华发集团及公司优势，深挖多元客户需求，积极拓展全国化市场业务布局，提高公司的业务深度和广度，进一步提高竞争能力。

（四）新业务布局优势

公司在传统建筑施工领域外，还大力布局新业务，打造企业发展的新增长点。2024 年，公司与珠海华发新能源投资开发控股有限公司共同设立维业新能源公司，开展新能源相关业务。同时，积极响应国家“双碳”战略目标，探索光伏建筑新赛道，公司子公司建泰建设已落地实施珠海市高新区华冠科技 1.8MWp 分布式光伏发电、“第一批 5.0 产业新空间”“珠海城市建设集团有限公司分布式光伏发电项目等项目”“珠海市分布式光伏发电项目三标段（高新区及香洲区）”“珠海市分布式光伏发电项目一标段（金湾区、鹤洲南及保十琴片区）”“珠海市分布式光伏发电项目二标段（斗门区）”“鹤洲北项目设计施工总承包”“珠海市 100MWh 用户侧储能项目设计及安装服务项目”等项目，用实际行动助力节能减排、践行“双碳”战略，实现企业多元化、高质量、绿色化发展。 建泰建设承担梅州华发现代农业示范基地 EPC 总承包项目，发挥总包管理优势及异地资源调配能力，快速完成约 22 万平方米场地平整和主体工程，并成功签订了“昆明市嵩明县现代农业项目”意向书。建泰建设还参建了珠海航展中心 12-13 号馆设计施工 EPC 总承包工程，完成了珠海航展中心配套服务设施提升工程(一期)设计施工总承包工程的建设任务，积极参与“低空基础设施建设”新赛道。

（五）国资赋能优势

公司为珠海最大的综合型国有企业集团华发集团的控股上市公司。华发集团组建于 1980 年，与珠海经济特区同龄。2016 年起连续 9 年上榜中国企业 500 强，2024 年最新排名第 152 位（全国地级市国企第 2），2020 年入选国务院国企改革“双百企业”并获评全国标杆。2012 年以来，华发集团大力实施“转型升级、跨越发展”战略，从单一的区域性房地产企业发展为科技、城市、金融三大集群齐头并进的综合型企业集团，形成以科技产业、城市运营、房产开发、金融产业为四大核心业务，以商贸服务为配套业务的“4+1”业务格局，整体实力稳居珠海国企第一、全省国企前列和全国地方国企领先地位。

华发集团在业务上给公司提供协同和互助,在财务上为公司提供背书和支持,在管理上对公司进行提升和规范，积极发挥国资控股股东优势，为公司未来发展提供有力的支撑和保障。

公司将充分发挥国有控股股东的平台优势,积极夯实建筑施工与装饰主营业务，加快拓展光伏建筑施工+现代设施农业的新业务布局，将公司打造成全国领先的综合型建筑施工企业。

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

四、主营业务分析

1、概述

参见“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

（1） 营业收入构成

营业收入整体情况

单位：元

	2024 年		2023 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	11,765,584,153.54	100%	15,528,964,634.08	100%	-24.23%
分行业					
土木工程建筑业	5,925,424,775.54	50.36%	10,064,674,638.84	64.81%	-41.13%
建筑装饰业	5,771,972,155.73	49.06%	5,355,953,078.65	34.49%	7.77%
其他	68,187,222.27	0.58%	108,336,916.59	0.70%	-37.06%
分产品					
土建施工	5,925,424,775.54	50.36%	10,064,674,638.84	64.81%	-41.13%
装饰施工	5,753,296,977.03	48.90%	5,332,710,450.50	34.34%	7.89%
装饰设计	18,675,178.70	0.16%	23,242,628.15	0.15%	-19.65%
其他	68,187,222.27	0.58%	108,336,916.59	0.70%	-37.06%
分地区					
华南	9,013,364,663.64	76.61%	12,177,787,839.94	78.41%	-25.99%
华东	1,586,471,718.16	13.48%	1,460,880,652.72	9.41%	8.60%
东北	99,801,274.02	0.85%	138,154,425.34	0.89%	-27.76%
西北	101,162,238.59	0.86%	170,818,299.99	1.10%	-40.78%
华北	71,801,064.44	0.61%	87,495,348.34	0.56%	-17.94%
华中	581,006,041.96	4.94%	877,084,638.09	5.65%	-33.76%
西南	311,977,152.73	2.65%	611,161,069.88	3.94%	-48.95%
其他			5,582,359.78	0.04%	-100.00%

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

☑适用 □不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
土木工程建筑业	5,925,424,775.54	5,598,930,443.16	5.51%	-41.13%	-42.24%	1.82%

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
建筑装饰业	5,771,972,155.73	5,373,090,458.02	6.91%	7.77%	9.01%	-1.06%
分产品						
土建施工	5,925,424,775.54	5,598,930,443.16	5.51%	-41.13%	-42.24%	1.82%
装饰施工	5,753,296,977.03	5,358,905,969.66	6.86%	7.89%	9.07%	-1.01%
分地区						
华南	9,013,364,663.64	8,463,058,275.73	6.11%	-25.99%	-27.18%	1.54%
华东	1,586,471,718.16	1,457,727,203.59	8.12%	8.60%	9.08%	-0.40%
分销售模式						

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

□适用 ☑不适用

（3） 公司实物销售收入是否大于劳务收入

□是 ☑否

（4） 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

☑适用 □不适用

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

单位：元

	项目金额	累计确认产值	未完工部分金额
未完工项目	2,030,926,714.53	337,877,517.25	1,591,428,197.28

是否存在重大未完工项目

☑适用 □不适用

单位：元

项目名称	项目金额	工期	履约进度	本期确认收入	累计确认收入	回款情况	应收账款余额
华发国际海岸花园南区精装修及配套工程	1,022,221,157.00	300 日历天	17.06%	151,995,587.05	151,995,587.05	-	165,675,189.88
横琴华发世纪广场 40、57 地块大型精装修及配套工程	1,008,705,557.53	360 日历天	17.97%	157,983,786.58	157,983,786.58	-	172,202,327.37

其他说明：

□适用 ☑不适用

单位：元

	累计已发生成本	累计已确认毛利	预计损失	已办理结算的金额	已完工未结算的余额

是否存在重大已完工未结算项目

□适用 ☑不适用

其他说明：

□适用 ☑不适用

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“土木工程建筑业务”的披露要求

报告期内完工（已竣工验收）项目的情况：

单位：元

业务模式	项目数量	项目金额	验收情况	收入确认情况	结算情况	回款情况
土建施工	9.00	10,188,608,968.84	已验收	7,689,474,197.29	未结算	7,103,899,220.60

重大项目	业务模式	特许经营（如适用）	运营期限（如适用）	收入来源及归属（如适用）	保底运营量（如适用）	投资收益的保障措施（如适用）

报告期内未完工项目的情况：

单位：元

业务模式	项目数量	项目金额	累计确认收入	未完工部分金额
土建工程	14	11,345,568,400.38	2,029,928,025.26	8,348,891,609.97

单位：元

项目名称	项目金额	业务模式	开工日期	工期	履约进度	本期确认收入	累计确认收入	回款情况	应收账款余额
华发香山湖畔苑项目主体建安总承包工程施工	711,943,317.57	土建工程	2021 年 08 月 05 日	1310 日历天	25.03%	39,753,129.98	147,732,775.73	118,443,932.81	42,584,792.74
南京 NO.2021G82 地块项目总承包工程	770,882,229.59	土建工程	2022 年 01 月 18 日	735 日历天	97.26%	25,459,598.76	368,737,534.98	201,995,002.45	199,928,910.68
华发天汇广场三期工程	889,020,784.35	土建工程	2022 年 06 月 30 日	1346 日历天	16.26%	-	130,658,027.94	127,506,200.00	14,911,050.46
三溪华发智造港 2 号项目设计施工总承包项目	1,120,838,773.60	土建工程	未开工	18 个月	0.00%	-	-	14,586,364.91	-14,586,364.91
成都三圣乡 109 亩项目主体建安工程施工项目	573,440,583.86	土建工程	2022 年 12 月 13 日	851 日历天	74.74%	87,864,404.48	374,275,664.44	326,592,440.52	81,368,033.72
静安区电影厂 C070202 单元 321-01 地块总承包工程	544,375,119.31	土建工程	2023 年 03 月 23 日	916 日历天	80.27%	225,731,152.14	390,389,513.50	126,129,953.47	299,394,616.24
华发北围 45-46T 项目主体建安工程	606,736,243.86	土建工程	2023 年 07 月 02 日	912 日历天	15.64%	46,002,496.67	82,560,551.58	49,971,217.45	40,019,783.77
珠海市分布式光伏发电项目一标段（金湾区、鹤洲南及保十琴片区）	690,449,678.43	土建工程	2023 年 08 月 01 日	多个项目分批开工，90 日历天	7.76%	20,141,324.17	49,125,917.35	49,742,971.79	3,804,278.13

项目名称	项目金额	业务模式	开工日期	工期	履约进度	本期确认收入	累计确认收入	回款情况	应收账款余额
珠海市分布式光伏发电项目二标段（斗门区）	660,212,554.39	土建工程	2023 年 07 月 31 日	多个项目分批开工，90 日历天	6.16%	23,135,205.72	37,286,624.33	34,691,198.53	5,951,221.99
绍兴华发金融活力城 2-5#地块总承包工程（一标段）	526,535,859.01	土建工程	2023 年 08 月 18 日	886 日历天	0.53%	2,492,130.83	2,492,130.83	-	2,716,422.60
华发城建国际海岸花园（二期）13#地块主体工程（重新招标）	754,683,871.06	土建工程	2024 年 09 月 30 日	900 日历天	3.20%	21,057,606.60	21,057,606.60	3,933,000.00	19,019,791.19
华发香山湖畔苑项目主体建安总承包工程（剩余工程）	663,566,253.41	土建工程	2023 年 11 月 3 日	690 日历天	46.11%	197,517,996.76	266,615,722.40	219,369,894.21	71,241,243.21
松江区洞泾镇 SJS30006 单元 05-05 地块项目总承包工程	542,987,609.04	土建工程	2023 年 12 月 20 日	1013 日历天	22.43%	102,755,194.19	108,477,864.02	23,994,293.89	94,246,577.90
珠海裕华项目 103、106、110 地块桩基础、主体建安及周边配套工程	2,289,895,522.90	土建工程	2024 年 07 月 13 日	1825 日历天	2.54%	50,518,091.56	50,518,091.56	38,795,394.38	16,269,325.42

其他说明：

□适用 ☑不适用

存货及合同资产中已完工未结算项目的情况：

单位：元

累计已发生成本	累计已确认毛利	预计损失	已办理结算的金额	已完工未结算的余额

单位：元

项目名称	合同金额	已办理结算的金额	已完工未结算的余额

其他说明：

（5） 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2024 年		2023 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	

行业分类	项目	2024 年		2023 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
土木工程建筑业	材料	4,420,791,990.21	40.06%	7,589,405,620.38	51.54%	-41.75%
土木工程建筑业	人工	808,725,169.06	7.33%	1,307,548,488.25	8.88%	-38.15%
土木工程建筑业	费用	369,413,283.89	3.35%	795,926,796.42	5.41%	-53.59%
小计		**5,598,930,443.16**	**50.73%**	**9,692,880,905.05**	**65.83%**	**-42.24%**
建筑装饰业	材料	3,215,669,600.60	29.14%	2,728,795,851.71	18.53%	17.84%
建筑装饰业	人工	2,033,655,899.48	18.43%	2,028,461,527.90	13.78%	0.26%
建筑装饰业	费用	123,764,957.94	1.12%	171,613,549.51	1.17%	-27.88%
小计		**5,373,090,458.02**	**48.68%**	**4,928,870,929.12**	**33.47%**	**9.01%**
其他	材料	47,872,706.50	0.43%	73,821,737.12	0.50%	-35.15%
其他	人工	14,388,036.86	0.13%	18,147,632.00	0.12%	-20.72%
其他	费用	2,351,468.43	0.02%	11,195,662.29	0.08%	-79.00%
小计		**64,612,211.79**	**0.59%**	**103,165,031.41**	**0.70%**	**-37.37%**

单位：元

产品分类	项目	2024 年		2023 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
土建施工	材料	4,420,791,990.21	40.06%	7,589,405,620.38	51.54%	-41.75%
装饰施工	材料	3,206,418,468.61	29.05%	2,727,034,062.60	18.52%	17.58%
装饰设计	材料	9,251,131.99	0.08%	7,670,501.34	0.05%	20.61%
其他	材料	47,872,706.50	0.43%	73,821,737.13	0.50%	-35.15%
小计		**7,684,334,297.31**	**69.63%**	**10,397,931,921.45**	**70.61%**	**-26.10%**
土建施工	人工	808,725,169.06	7.33%	1,307,548,488.25	8.88%	-38.15%
装饰施工	人工	2,028,922,909.49	18.38%	2,024,719,854.26	13.75%	0.21%
装饰设计	人工	4,732,989.99	0.04%	7,489,488.36	0.05%	-36.80%
其他	人工	14,388,036.86	0.13%	18,147,632.00	0.12%	-20.72%
小计		**2,856,769,105.40**	**25.88%**	**3,357,905,462.87**	**22.80%**	**-14.92%**
土建施工	费用	369,413,283.89	3.35%	795,926,796.42	5.41%	-53.59%
装饰施工	费用	123,564,591.56	1.12%	161,456,933.18	1.10%	-23.47%
装饰设计	费用	200,366.38	0.00%	500,089.37	0.00%	-59.93%
其他	费用	2,351,468.43	0.02%	11,195,662.29	0.08%	-79.00%
小计		**495,529,710.26**	**4.49%**	**969,079,481.26**	**6.58%**	**-48.87%**

说明

无

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

主营业务成本构成

单位：元

成本构成	业务类型	2024 年		2023 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	

（6） 报告期内合并范围是否发生变动

☑是 □否

1）本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入（元）	购买日至期末被购买方的净利润（元）	购买日至期末被购买方的现金流量（元）
深圳维业建筑装饰工程有限公司	2024/12/6	1.00	100.00	非同一控制下企业合并	2024/12/6	深圳维业建筑装饰工程有限公司已于 2024 年 12 月 6 日办理了工商变更登记，本公司能够对其实施控制	-	-	-

2）其他原因的合并范围变动

①本公司和珠海华发新能源投资开发控股有限公司共同投资设立珠海维业新能源发展有限公司，其中本公司持股 60%，珠海华发新能源投资开发控股有限公司持股 40%。

②本公司之子公司珠海维业新能源发展有限公司投资设立汕尾维业新能源发展有限公司。

③本年度公司完成对深圳市维业智汇股权投资管理有限公司的注销手续。

（7） 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 ☑不适用

（8） 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	10,179,936,172.29
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	86.53%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	82.48%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	8,776,988,295.87	74.60%
2	第二名	926,632,516.68	7.88%
3	第三名	196,088,505.50	1.67%
4	第四名	152,018,336.68	1.29%
5	第五名	128,208,517.56	1.09%
合计	--	10,179,936,172.29	86.53%

主要客户其他情况说明

☑适用 □不适用

第一名客户为珠海华发集团有限公司及其下属子公司，其销售额为 8,776,988,295.87 元；第二名客户为珠海华发集团有限公司及其下属子公司之联营、合营企业，其销售额为 926,632,516.68 元。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,331,262,639.55
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	12.19%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	4.21%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	459,589,986.48	4.21%
2	第二名	297,046,557.00	2.72%
3	第三名	207,514,496.82	1.90%
4	第四名	200,782,180.58	1.84%
5	第五名	166,329,418.67	1.52%
合计	--	1,331,262,639.55	12.19%

主要供应商其他情况说明

☑适用 □不适用

第一名供应商为珠海华发集团有限公司及其下属子公司，其采购额为 459,589,986.48 元。

3、费用

单位：元

	2024 年	2023 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	23,231,509.32	28,848,807.50	-19.47%	主要系本期人工成本减少所致。
管理费用	194,421,363.69	189,808,708.18	2.43%	主要系本期租金、水电费、物管费增加所致。
财务费用	123,856,492.05	193,627,818.49	-36.03%	主要系本期利息支出减少所致。
研发费用	79,826,515.70	84,602,314.24	-5.64%	主要系本期研发项目直接投入减少所致。

4、研发投入

☑适用 □不适用

公司研发人员情况

	2024 年	2023 年	变动比例
研发人员数量（人）	136	90	51.11%
研发人员数量占比	6.64%	3.37%	3.27%
研发人员学历			
研发人员年龄构成			

近三年公司研发投入金额及占营业收入的比例

	2024 年	2023 年	2022 年
研发投入金额（元）	79,826,515.70	84,602,314.24	49,705,816.58
研发投入占营业收入比例	0.68%	0.54%	0.34%
研发支出资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00
资本化研发支出占研发投入	0.00%	0.00%	0.00%

的比例			
资本化研发支出占当期净利润的比重	0.00%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

☑适用 □不适用

本报告期全资子公司铧龙装饰新增研发业务，研发人员增加。

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

□适用 ☑不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

□适用 ☑不适用

5、现金流

单位：元

项目	2024 年	2023 年	同比增减
经营活动现金流入小计	11,297,013,987.02	14,929,546,406.40	-24.33%
经营活动现金流出小计	10,986,281,010.32	15,098,631,535.64	-27.24%
经营活动产生的现金流量净额	310,732,976.70	-169,085,129.24	283.77%
投资活动现金流入小计	23,712,672.08	19,004,402.84	24.77%
投资活动现金流出小计	39,293,653.40	50,235,226.86	-21.78%
投资活动产生的现金流量净额	-15,580,981.32	-31,230,824.02	50.11%
筹资活动现金流入小计	980,028,633.43	1,380,651,002.46	-29.02%
筹资活动现金流出小计	1,045,480,694.86	1,963,470,305.11	-46.75%
筹资活动产生的现金流量净额	-65,452,061.43	-582,819,302.65	88.77%
现金及现金等价物净增加额	229,699,933.95	-783,135,255.91	129.33%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

☑适用 □不适用

1、本报告期经营活动产生的现金流净额同比上升 283.77%，主要系本期支付货款减少所致。

2、本报告期投资活动产生的现金流净额同比上升 50.11%，主要系本期投资性支出减少所致。

3、本报告期筹资活动产生的现金流净额同比上升 88.77%，主要系本期归还借款减少所致。

4、本报告期现金及现金等价物增加额同比上升 129.33%，主要系本期经营活动与筹资活动产生的现金流量增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

☑适用 □不适用

报告期公司净利润为 826.13 万元，与报告期公司经营活动产生的现金流量净额 31,073.30 万元相差-30,247.17 万元，该差异形成的主要原因为：报告期经营性应收项目增加 138,290.13 万元，存货减少 40,285.98 万元；同时经营性应付项目增加 92,364.64 万元，递延所得税资产增加 4,603.59 万元，递延所得税负债增加 43.71 万元，财务费用支出 12,960.27 万元，不影响经营活动现金流量但减少净利润的项目合计金额为 27,486.29 万元（主要包括资产减值准备 21,961.56 万元，固定资产、使用权资产折旧及无形资产长期待摊费用摊销及处置损失等 5,524.73 万元）。

五、非主营业务情况

□适用 ☑不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2024 年末		2024 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,978,765,779.25	14.06%	1,491,282,386.80	11.36%	2.70%	主要系本期支付供应商的款项减少所致。
应收账款	3,877,351,664.10	27.56%	2,562,431,441.54	19.52%	8.04%	主要系本期收到货款减少所致。
合同资产	6,878,856,955.33	48.89%	7,231,393,592.46	55.09%	-6.20%	无重大变化。
存货	596,338,272.52	4.24%	1,001,217,221.23	7.63%	-3.39%	主要系本期业务下降所致。
投资性房地产	38,513,469.30	0.27%	38,122,363.89	0.29%	-0.02%	无重大变化。
长期股权投资						
固定资产	261,414,334.43	1.86%	275,670,048.01	2.10%	-0.24%	无重大变化。
在建工程	9,384.00	0.00%	10,770,218.32	0.08%	-0.08%	主要系上期在建工程本期完工结转所致。
使用权资产	33,071,982.22	0.24%	47,871,701.75	0.36%	-0.12%	主要系本期租赁合同到期所致。
短期借款	706,815,666.96	5.02%	647,079,263.75	4.93%	0.09%	无重大变化
合同负债	355,542,988.41	2.53%	636,138,201.69	4.85%	-2.32%	主要系预收的工程款减少所致。
长期借款	61,097,777.66	0.43%			0.43%	主要系本期增加贷款所致。
租赁负债	35,362,247.16	0.25%	49,290,268.63	0.38%	-0.13%	无重大变化。
其他流动资产	58,683,531.34	0.42%	93,131,521.07	0.71%	-0.29%	主要系本期待抵扣增值税额减少所致。
递延所得税资产	186,442,452.14	1.33%	140,406,594.00	1.07%	0.26%	主要系本期坏账增加所致。
应付票据	695,167,414.62	4.94%	10,462,740.03	0.08%	4.86%	主要系本报告期以票据结算的支付业务增加所致。
其他应付款	54,257,714.02	0.39%	29,800,199.66	0.23%	0.16%	主要系本期收到项目押金增加所致。

	2024 年末		2024 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
一年内到期的非流动负债	68,638,852.62	0.49%	48,100,600.08	0.37%	0.12%	主要系本期一年内到期的长期借款增加所致。

境外资产占比较高

□适用 ☑不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

□适用 ☑不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限情况
货币资金	312,243,569.13	使用受到限制的保证金及冻结款项等
固定资产	179,760,406.30	为有限产权的人才住房及为融资授信提供抵押担保
合计	492,003,975.43	

七、投资状况分析

1、总体情况

☑适用 □不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
5,000,001.00	127,960,044.81	-96.09%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□适用 ☑不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□适用 ☑不适用

4、金融资产投资

（1） 证券投资情况

□适用 ☑不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2） 衍生品投资情况

□适用 ☑不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

□适用 ☑不适用
公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☑适用 □不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格（万元）	本期起出日该资产为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响（注3）	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）	所涉及的资产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
国内商业银行、商业保理公司	不附追索权的应收账款	2024年04月25日	500,000		有利于降低应收账款管理成本，优化资产负债结构，改善经营性现金流，不存在损害上市公司及股东利益的情形。		根据市场费率水平由双方协商确定，且不高于市场均平水平	否	不适用	是	是	是	2023年04月01日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（网址：www.cninfo.com.cn）的《关于公司及子公司开展应收账款保理业务的

														公告》（公告编号：2023-023）及相关公告。
华金国际商业保理（珠海）有限公司	不附追索权的应收账款	2024 年 04 月 25 日	300,000		有利于降低应收账款管理成本，优化资产负债结构，改善经营性现金流，不存在损害上市公司及股东利益的情形。		根据市场费率水平由双方协商确定，且不高于市场平均水平	是	交易对手方与公司同受华发集团控制	是	是	是	2023 年 04 月 01 日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（网址：www.cninfo.com.cn）的《关于公司及子公司向关联方申请商业保理暨关联交易的公告》（公告编号：2023-024）及相关公告。
国内商业银行、商业保理	不附追索权的应收账款	2024 年 12 月 31 日	300,000		有利于降低应收账款管理成		根据市场费率水平由双方协	否	不适用	是	是	是	2024 年 04 月 04 日	具体内容详见公司披露于巨

公司					本，优化资产负债结构，改善经营性现金流，不存在损害上市公司及股东利益的情形。		商确定，且不高于市场平均水平						潮资讯网（网址：www.cninfo.com.cn）的《关于公司及子公司开展应收账款保理业务的公告》（公告编号：2024-029）及相关公告。
华金国际商业保理（珠海）有限公司	不附追索权的应收账款	2024 年 12 月 31 日	300,000		有利于降低应收账款管理成本，优化资产负债结构，改善经营性现金流，不存在损害上市公司及股东利益的情形。		根据市场费率水平由双方协商确定，且不高于市场平均水平	是	交易对手方与公司同受华发集团控制	是	是	是	2024 年 04 月 04 日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（网址：www.cninfo.com.cn）的《关于公司及子公司向关联方申请商业保理暨

														关联交易的公告》（公告编号：2024-030）及相关公告。

2、出售重大股权情况

□适用 ☑不适用

九、主要控股参股公司分析

☑适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
建泰建设有限公司	子公司	建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、机电工程施工总承包、地基基础工程专业承包	100,000,000.00	7,799,597,669.38	351,526,717.92	5,937,461,664.94	196,691,106.41	146,649,294.68
珠海铧龙装饰有限公司	子公司	建筑工程、室内外装饰及设计、建筑工程后期装饰、装修和清理	62,500,000.00	4,109,236,854.37	408,361,364.85	3,755,672,007.97	162,785,221.37	120,441,133.70
广东省维业科技有限公司	子公司	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	30,000,000.00	210,134,822.39	33,130,981.90	24,188,884.60	-19,674,129.14	-19,549,620.83

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
维业华东建设工程（江苏）有限公司	子公司	建设工程施工、建筑劳务分包、地质灾害治理工程施工、文物保护工程施工、住宅室内装饰装修、公路管理与养护、建设工程设计、园林绿化工程施工、金属材料销售、建筑材料销售、城市绿化管理等	20,000,000.00	35,803,876.95	-820,618.82	33,126,907.41	-2,426,693.40	-1,822,320.12

报告期内取得和处置子公司的情况

☑适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳维业建筑装饰工程有限公司	非同一控制下企业合并	无重大影响
珠海维业新能源发展有限公司	设立	无重大影响
汕尾维业新能源发展有限公司	设立	无重大影响
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	注销	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

十、公司控制的结构化主体情况

□适用 ☑不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）公司未来发展战略

2025 是“十四五”规划收官之年，也是“十五五”规划谋篇布局之年。展望未来，维业股份将以“创新建筑价值，引领绿智未来”为使命，秉承“改革创新、稳中求进、精于品质、专业高效”的发展理念，以深圳、珠海为核心，立足粤港澳大湾区，不断拓展全国业务版图，持续做大“施工总承包、装修装饰”两大核心业务，加快做强光伏建筑施工等新业务，将公司打造成客户首选、行业领先、国内一流的绿色智能建造集成服务商。

（二）经营计划

维业股份将全力把握国家经济向好、区域政策利好以及自身资源与能力优势带来的机遇，在未来发展中积极采取多种策略，推动公司高质量可持续发展。

狠抓市场经营工作，谋求市场拓展实现新突破

市场是企业发展的命脉，也是生产经营工作的龙头。公司不断完善市场经营体系，强化总部与各单元协同营销，整合业务资源；紧跟政策导向与市场趋势，挖掘经济复苏及投资消费机遇，同时深耕专业细分市场；加强市场团队建设，提升人员业务能力；树立全员营销意识，利用激励机制挖掘员工市场资源潜力，拓宽市场信息获取渠道。

深度挖潜、靶向施策，全面提升公司效益

提高公司整体效益和利润水平，是保证企业高质量发展的重要工作，是当前和今后一个时期的重要任务。公司创新提质增效方式，加大新材料、新技术、新工艺应用，拓展上

下游产业链，发展新能源、家装等业务，强化资本运作，合理开展投资并购；推进降本增效，建立全过程成本管理机制，加快项目结算、回款与支付。

严抓工程建设全链条管理，夯实公司发展根基

抓好工程建设全链条管理是做优、做精工程建设施工的最有效手段。公司从项目源头做好策划，统一调配资源，掌握项目推进情况；多渠道拓展优质供应商，完善供应商库和考核机制；完善安全质量管理体系，提升风险防控能力，杜绝质量安全事故；精细化管理重点项目，发挥品牌示范效应，高标准完成各类重点项目、基础设施及民生项目。

加强企业管理体系建设，全面提升企业治理水平

管理是企业的永恒课题，应随着企业发展而不断提高。公司树立“一个维业”理念，提升总部引领和资源调配能力；拓展融资渠道，提高融资能力，统筹资金调度；根据人才专长优化配置，为人才提供发展空间；优化业务流程，提升业务运转效率；加强企业文化建设，做好工会和员工关系管理，组织文体活动，帮扶困难员工，提升员工满意度。

科技赋能，实现公司高质量发展

公司在保持主营业务增长的同时，未来也将逐步构建智能化、科技感业务，如全资子公司铧龙装饰除了原有的住宅装修业务，重点关注开发智能化装饰市场、商业地产等非住宅市场；全资子公司维业科技聚焦“科技+新一代好房子”战略方向，深耕制造业，重点发展超低能耗门窗等高科技产品的生产制造，推动科技创新，提升公司科技含量，逐步推动公司高质量发展。

发挥党建引领作用，推动党建与业务深度融合

公司始终坚持党建引领，将党的领导贯穿公司发展全过程。公司持续开展党建工作与活动，助力业务发展，实现党建与业务深度融合；强化党风廉政建设，深化监督执纪，规范干部履职用权，打造清正廉洁的干部队伍，为公司发展营造良好环境。

百舸争流，不进则退。公司坚持以更高的要求、更大的魄力、更实的举措、更快的速度，坚定不移推动公司各项经营工作取得实质性突破，努力打好基础、奋力求进，在新形势下努力拼搏，将公司打造成为客户首选、行业领先、国内一流的绿色智能建造集成服务商！

（三）未来发展面临的主要风险及应对措施

1、宏观经济波动风险

如果我国宏观经济出现较大波动，房地产开发和建筑装饰行业产业政策出现重大变化，将对行业的整体需求产生影响，进而对公司经营业绩造成一定影响。公司将持续关注和分析宏观经济形势变化，根据市场环境及时、灵活调整经营方针，积极拓展市场布局、扩大市场份额，增强把控经营风险及运作重大项目的能力；同时，公司将高度关注政府对房地产行业的调控政策，持续开发和维护大客户，改善市场布局、加速资金回笼，积极适应新政策的需求。

2、应收账款坏账风险

受行业经营特点的影响，公司应收账款余额较大。公司存在应收账款余额较大导致经营业绩波动甚至下滑的风险。

公司高度关注应收账款面临的风险，并将继续通过加强客户信用管理、合同审查管理等方面的工作，加大应收账款、质保金的催收力度。同时，公司将健全应收账款催收制度，将应收账款的回收率与相关人员的业绩考核挂钩，并建立严格的管理、控制与考核制度，从合同签订、执行等环节严格把关，做到从源头防范。

3、原材料价格和人工成本大幅波动的风险

如原材料价格及人工成本出现上升，会造成公司主营业务成本增加，进而影响公司经营业绩。公司将继续完善成本控制体系，加强成本费用预警和重大风险点防控工作，不断

提高公司主要材料成本管理水平。同时，公司将以科技创新为抓手，通过标准化、信息化、精细化的管理手段，降低相关因素带来的经营风险。

4、突发事件风险

不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素对公司正常生产经营带来不利影响的可能性。公司已成立安委会，下设安委办，明确各层级安全管理生产事项及责任，建立完整的安全生产管控体系，切实做好事前、事中、事后的项目建设全过程的安全生产管理。同时，公司将做好突发事件的应急预案和防范，增强抵御风险能力。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☑适用 □不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2024 年 04 月 16 日	价值在线（https://www.ir-online.cn/）网络互动	网络平台线上交流	个人	线上参与公司 2023 年度网上业绩说明会的全体投资者	公司 2023 年经营情况、未来业务发展情况	详见公司于 2024 年 4 月 17 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《投资者关系活动记录表》（编号：2024-001）或“价值在线”的相关问答
2024 年 12 月 12 日	“全景路演”网站（http://rs.p5w.net），或微信公众号：全景财经，或全景路演 APP	网络平台线上交流	个人	通过“全景网”投资者关系互动平台参与“2024 深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日”活动的广大投资者	公司日常经营情况	详见公司于 2024 年 12 月 12 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《维业股份投资者关系管理信息》（编号：2024-002）或“全景网”的相关问答

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

□是 ☑否

公司是否披露了估值提升计划。

□是 ☑否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

□是 ☑否

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

1、股东大会

公司制定了《股东大会议事规则》，并严格按照《公司法》《公司章程》及公司《股东大会议事规则》等规定召集和召开股东大会，保证股东能够通过股东大会行使其相应的权利，股东大会的表决和决议程序充分体现了公司维护全体股东特别是中小股东的合法权益。

2、董事会及下属专门委员会

公司制定了《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《独立董事专门会议工作细则》《战略与 ESG 委员会工作细则》《审计委员会工作细则》《提名委员会工作细则》《薪酬与考核委员会工作细则》等相关内部制度，并严格按照《公司章程》的有关规定选举董事，公司董事会由九名董事组成，董事会成员中包括三名独立董事。董事会设董事长一人，副董事长一人，由董事会全体董事过半数选举产生。董事由股东大会选举或更换，任期三年。公司董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，切实履行其董事的权利、义务和责任。

公司在董事会下设立了战略与 ESG 委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会及独立董事专门会议。各委员会根据自身工作职责和工作细则规范运作，为董事会科学决策提供支持和建议，保证董事会更加科学、高效地运作。独立董事在公司决策中发挥重要作用，公司重视独立董事对公司经营发展提供的各项建议，在公司管理中，独立董事对关联交易等事项进行监督，促使董事会决策符合上市公司整体利益，保护中小股东合法权益。

3、监事会

公司监事会制订了《监事会议事规则》，公司监事会由 3 名监事组成，设监事会主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事会的召集、召开、表决、决议等程序符合相关法律法规和《监事会议事规则》的有关规定。监事认真履行职责，监督、督促公司规范运作，切实维护公司和全体股东特别是中小股东的合法权益。

4、经理层

公司设总裁 1 名，由董事长提名，经董事会聘任或解聘；公司副总裁、财务负责人由总裁提名，董事会聘任。公司制定了《总裁工作细则》，设立了总裁办公会议。总裁办公会议由总裁召集主持，讨论有关公司经营、管理、发展的重大事项，以及各中心（部门）、各子公司提交审议的事项。总裁办公会议参加人员包括：总裁、副总裁、其他高级管理人员和总裁认为需要参加会议的其他人员。在日常工作中，公司经理层与各职能部门按权限

职责实施分级管理，保证各规章制度得到有力执行。公司总裁等高级管理人员能够忠实履行职务，维护公司和全体股东的最大利益。

5、内控制度

根据《公司法》《证券法》《企业内部控制基本规范》、证监会及深圳证券交易所相关规定，公司先后制定了《关联交易制度》《对外担保决策管理制度》《募集资金管理制度》《对外投资决策管理制度》《重大信息内部报告制度》《信息披露管理制度》《投资者关系管理制度》《子公司管理制度》《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》《会计师事务所选聘制度》《董事、监事、高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》《独立董事工作制度》《独立董事专门会议工作细则》《内幕信息知情人登记管理制度》《年报信息披露重大差错责任追究制度》《财务管理制度》《会计管理制度》《内部控制制度》《内部审计制度》《舆情管理制度》等管理制度。在公司治理、信息披露、财务报告编制、关联交易等重要方面，作出了明确的规定，为实现公司合规合法的经营效益目标、战略发展目标等提供了强有力的制度保障。

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

□是 ☑否

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

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

公司成立以来，严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构和业务等方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）业务独立

公司拥有独立的生产经营体系，能独立开展业务，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

（二）人员独立

公司的总裁、副总裁、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（三）资产完整

公司具备与生产经营有关的业务资质，合法拥有与生产经营有关的土地、房屋、设备以及商标、专利的所有权或者使用权，具有独立的材料采购和项目承接渠道。

（四）机构独立

公司已建立健全内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

（五）财务独立

公司已建立独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度；公司未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。公司及子公司作为独立纳税人均依法独立纳税，不存在与控股股东及其控制的其他企业共同纳税的情形。

三、同业竞争情况

□适用 ☑不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	38.39%	2024 年 03 月 25 日	2024 年 03 月 26 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2024 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-014）
2023 年度股东大会	年度股东大会	38.35%	2024 年 04 月 25 日	2024 年 04 月 26 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2023 年度股东大会决议公告》（公告编号：2024-044）
2024 年第二次临时股东大会	临时股东大会	37.57%	2024 年 10 月 10 日	2024 年 10 月 11 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2024 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-083）
2024 年第三次临时股东大会	临时股东大会	36.60%	2024 年 12 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2024 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-107）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□适用 ☑不适用

五、公司具有表决权差异安排

□适用 ☑不适用

六、红筹架构公司治理情况

□适用 ☑不适用

七、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
张巍	男	44	董事、董事长	现任	2020 年 09 月 15 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
张汉伟	男	56	董事、副董事长	现任	2020 年 09 月 15 日	2027 年 10 月 09 日	6,750,000.00	0	0	0	6,750,000.00	
张宏勇	男	59	董事	现任	2021 年 06 月 23 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
朱佳富	男	41	董事、总裁	现任	2024 年 08 月 05 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
唐涛	男	42	董事、副总裁	现任	2021 年 10 月 12 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
李熙	女	48	董事	现任	2024 年 10 月 10 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
田志伟	男	56	独立董事	现任	2024 年 10 月 10 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
张荣芳	女	62	独立董事	现任	2021 年 10 月 12 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
高刚	男	62	独立董事	现任	2021 年 10 月 12 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	

沈茜	女	47	副总裁、董事会秘书	现任	2018 年 09 月 03 日	2027 年 10 月 09 日	247,600	0	0	0	247,600	
彭钧	男	58	副总裁	现任	2021 年 10 月 12 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
张绍娟	女	46	副总裁	现任	2022 年 08 月 11 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
胡旻	男	47	副总裁	现任	2022 年 12 月 12 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
邢鹏	男	42	副总裁	现任	2023 年 10 月 25 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
薛岁芬	女	45	副总裁	现任	2024 年 10 月 10 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
胡剑锋	男	55	财务总监	现任	2018 年 09 月 03 日	2027 年 10 月 09 日	372,650	0	0	0	372,650	
李丹	女	40	监事会主席、职工代表监事	现任	2024 年 10 月 10 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
杨霏	女	44	监事	现任	2021 年 10 月 12 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
张东湖	男	51	监事	现任	2023 年 10 月 10 日	2027 年 10 月 09 日	0	0	0	0	0	
曹冬	男	49	总裁、董事	离任	2022 年 11 月 11 日	2024 年 08 月 05 日	0	0	0	0	0	
詹伟哉	男	61	独立董事	离任	2018 年 09 月 03 日	2024 年 10 月 10 日	0	0	0	0	0	
金智勇	男	45	董事	离任	2024 年 03 月 25 日	2024 年 10 月 10 日	0	0	0	0	0	
张延	男	57	董事	离任	2022 年 05	2024 年 03	0	0	0	0	0	

					月 13 日	月 08 日						
关建超	男	48	监事会主席、职工代表监事	离任	2022 年 11 月 11 日	2024 年 10 月 10 日	0	0	0	0	0	
罗方造	男	61	副总裁	离任	2017 年 05 月 31 日	2024 年 10 月 10 日	220,000	0	0	0	220,000	--
徐慷	男	51	副总裁	离任	2023 年 08 月 24 日	2025 年 03 月 17 日						
合计	--	--	--	--	--	--	7,590,250	0	0	0	7,590,250	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

☑是 □否

公司原董事张延先生因工作调整原因申请辞去公司非独立董事职务。辞职后张延先生不再在公司担任任何职务。具体内容详见公司于 2024 年 3 月 9 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于董事辞任暨补选第五届董事会非独立董事的公告》（公告编号：2024-010）。

公司原董事兼总裁曹冬先生因工作调整原因申请辞去公司董事会第五届董事会董事、总裁以及董事会战略与 ESG 委员会委员等职务。辞去上述职务后不再在公司担任任何职务。具体内容详见公司于 2024 年 8 月 6 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于董事兼总裁辞职及聘任新总裁的公告》（公告编号：2024-062）。

公司于 2024 年 10 月 10 日召开 2024 年第二次临时股东大会完成了董事会、监事会换届选举工作。第五届董事会非独立董事金智勇先生不再担任公司非独立董事，也不再在公司担任任何职务，独立董事詹伟哉先生因连任公司独立董事六年，不再担任公司独立董事，也不再在公司担任任何职务。第五届监事会职工代表监事关建超先生不再担任公司职工代表监事职务，仍在公司担任其他职务。副总裁罗方造先生因个人已达退休年龄，不再担任公司副总裁职务，也不再在公司担任任何职务。具体内容详见公司于 2024 年 10 月 11 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于董事会、监事会换届完成暨聘任高级管理人员以及相关人员的公告》（公告编号：2024-086）。

公司原副总裁徐慷先生因工作调整原因申请辞去公司副总裁职务。辞职后，徐慷先生仍在公司担任其他职务。 具体内容详见公司于 2025 年 3 月 18 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于副总裁辞职的公告》（公告编号：2025-008）。

公司非职工代表监事张东湖先生因个人原因申请辞去公司第六届监事会非职工代表监事职务，辞职后将不再担任公司任何职务。具体内容详见公司于 2025 年 4 月 9 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于监事辞职的公告》（公告编号：2025-010）。公司将于 2025 年 4 月 18 日召开监事会及 2025 年 5 月 13 日召开股东大会选举新任监事，在公司股东大会选举产生新的监事之前，张东湖先生仍按照有关法律法规的规定继续履行监事职责。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☑适用 □不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
朱佳富	总裁	聘任	2024 年 08 月 05 日	工作调动
朱佳富	董事	被选举	2024 年 10 月 10 日	换届
李熙	董事	被选举	2024 年 10 月 10 日	换届
田志伟	独立董事	被选举	2024 年 10 月 10 日	换届
薛岁芬	副总裁	聘任	2024 年 10 月 10 日	换届
李丹	监事会主席、职工代表监事	被选举	2024 年 10 月 10 日	换届
曹冬	董事、总裁	离任	2024 年 08 月 05 日	工作调动
詹伟哉	独立董事	任期满离任	2024 年 10 月 10 日	换届
金智勇	董事	任期满离任	2024 年 10 月 10 日	换届
张延	董事	离任	2024 年 03 月 08 日	工作调动
关建超	监事会主席、职工代表监事	任期满离任	2024 年 10 月 10 日	换届
罗方造	副总裁	任期满离任	2024 年 10 月 10 日	退休
徐慷	副总裁	离任	2025 年 03 月 17 日	工作调动

2、任职情况

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

张巍先生：1981 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，毕业于西安交通大学，2018 年 5 月开始担任珠海华发城市运营投资控股有限公司董事、副总裁；2020 年 3 月任珠海华发实业股份有限公司副总裁。现任珠海华发城市运营投资控股有限公司董事、副董事长，本公司全资子公司铧龙装饰董事、董事长，本公司全资子公司建泰建设董事，本公司董事、董事长。

张宏勇先生：1966 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生，教授级高级工程师。1991 年至 2021 年历任西北工业大学土木建筑系教师，珠海第三城市开发公司经理，珠海市建源工程有限公司总工程师、副总经理，中建七局珠海公司副总经理，江苏一建珠海公司常务副总经理、总工程师，珠海高新建设投资公司董事长、总经理，珠海华发保障房控股有限公司执行董事，珠海华美建设投资有限公司执行董事，珠海华发城市运营投资控股有限公司董事、常务副总裁，珠海华宸开发建设有限公司执行董事，珠海华发城市之心建设控股有限公司执行董事，珠海华瓴建设工程有限公司执行董事，华发河北雄安城市运营管理有限公司董事长、总经理，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司董事长，珠海华发产业新空间控股有限公司董事、总经理，珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司董事长等职务。现任珠海华发城市运营投资控股有限公司董事、总裁，华发集团安全总监，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司战略管理提升工作小组组员，珠海城市建设集团有限公司执行董事，珠海奥粤能源有限公司董事长，珠海九洲控股集团有限公司董事、副董事长，本公司董事。

张汉伟先生：1969 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，工程师，广东省建筑装饰工程优秀建造师。1991 年 8 月至 1994 年 9 月担任深圳市粤航装饰工程有限公司项目经理职务，1994 年入职公司，历任公司北京分公司负责人、董事、副董事长、总裁，现任本公司董事、副董事长。

朱佳富先生：1984 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士研究生学历，高级工程师。历任珠海华金开发建设有限公司执行董事、法定代表人，珠海华兆发展有限公司常务副总经理、董事，珠海华昕开发建设有限公司董事、总经理，珠海华发新能源发展有限公司副董事长，珠海华发产业新空间投资开发有限公司执行董事、总经理，珠海华发产业新空间建设有限公司执行董事、总经理，珠海华聚开发建设有限公司执行董事、总经理，珠海华发高新建设控股有限公司董事、董事长，珠海裕华聚酯有限公司执行

董事，珠海华发城市之心建设控股有限公司执行董事，珠海华发华毓投资建设有限公司执行董事等。现任公司全资子公司建泰建设总经理、公司全资子公司广东闳泰建材贸易有限公司董事，公司全资子公司维业（澳门）有限公司董事，公司控股子公司维业新能源董事、董事长，本公司董事、总裁。

唐涛先生：1983 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，一级注册建造师、高级工程师，深圳市装饰行业协会专家。历任中海建筑有限公司项目施工员、项目工程部副经理；本公司项目生产经理、项目经理、经营部副经理、总裁助理等职务。现任本公司董事、副总裁。

李熙女士：1976 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，中级工程师。历任深圳洪涛集团股份有限公司项目经理、施工部经理、工程中心总经理、市场部经理、营销中心副总经理，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司副总经理；现任珠海华发城市运营投资控股有限公司总裁助理，本公司全资子公司铧龙装饰董事、总经理，珠海铧龙幕墙工程有限公司董事、总经理，珠海铧龙家居有限公司董事、总经理，本公司董事。

高刚先生：1963 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，1982 年加入中国共产党，1985 年参加工作，工程硕士学位，教授级高级工程师，北京大学 EMBA，一级建造师，英国皇家特许建造师。现任深圳建筑装饰产业联合会会长、深圳元弘建筑装饰创意和产业技术研究院院长、深圳市瑞和装饰股份有限公司独立董事、深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司独立董事及本公司独立董事。

张荣芳女士：1963 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，武汉大学法学院经济法教授，博士生导师，民商法博士。曾兼任湖北省法学会社会法学研究会会长，湖北省人力资源和社会保障厅第一届专家咨询委员，湖北省人力资源和社会保障厅劳动人事仲裁员专家，长期从事社会法学、经济法学的教学研究工作，在该领域具有一定的影响。现兼任中国社会法学研究会副会长，武汉仲裁委员会仲裁员，历任武汉翼达建设服务股份有限公司独立董事、凯迪生态环境科技股份有限公司独立董事，现任本公司独立董事。

田志伟先生：1969 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，注册会计师，中共党员。历任河南省建材研究设计院财务科主管会计，广东发展银行郑州分行陇海支行营业部经理，富友证券有限公司总裁助理兼河南管理总部总经理，渤海证券有限责任公司福州营业部总经理，长江经济联合发展集团股份有限公司项目部副总经理，长发集团长江投资实业股份有限公司财务总监；现任上海合银投资管理有限公司执行董事，罗莱生活科技股份有限公司独立董事，深圳市英维克科技股份有限公司独立董事，现任公司独立董事。

李丹女士：1985 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，一级建造师、工程师、经济师。历任公司行政部经理、人力资源部经理，现任公司董事会办公室投融资部经理，本公司职工代表监事。

张东湖先生：1974 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师。历任珠海市基础工程直属管理处招标部、综合部部长、珠海中富实业股份有限公司基建部部长、珠海市工程监理有限公司综合科科长、珠海市审计局固定资产投资审计科副科长、珠海华信达工程顾问有限公司副总经理、珠海华发城市运营投资控股有限公司审计部总经理，珠海城市建设集团有限公司监事，报告期内任本公司监事。

杨霏女士：1981 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生。历任珠海格力置业股份有限公司法务专员；珠海格力房产有限公司法务主管；珠海十字门中央商务区建设控股有限公司法律事务部副经理；珠海华发城市运营投资控股有限公司法务审计部部门副总经理；珠海华发招商运营管理有限公司法务稽核部总经理；珠海华发珠澳发展有

限公司法务稽核部部门总经理；珠海城市建设集团有限公司法律事务部总监、珠海城市建设集团有限公司总经理助理、珠海城市建设集团有限公司法律事务部部长。现任珠海华发城市运营投资控股有限公司总裁助理、法务风控合规中心总经理；珠海九洲控股集团有限公司总经理助理；珠海市工程监理有限公司公司副总经理；珠海华发珠澳发展有限公司监事；珠海市金湾东部供电有限公司监事；珠海市大环山集团股份有限公司董事，本公司监事。

彭钧先生：1967 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任深圳市朗峰装饰设计工程有限公司副总经理、深圳市高力消防工程有限公司总经理、深圳市坐标建筑装饰工程股份有限公司总经理等职位，现任本公司副总裁。

胡旻先生：1977 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，工商管理硕士，历任珠海华发装饰有限公司副总经理，铧龙装饰常务副总经理、董事。现任公司全资子公司维业科技董事、总经理，公司全资子公司深圳市维业建设工程有限公司董事、总经理，公司全资子公司深圳维业建筑装饰工程有限公司董事、总经理，公司控股子公司维业新能源董事、副总经理，本公司副总裁。

沈茜女士：1978 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，本科学历，经济师。历任湖南电视台经济频道财经记者，深圳证券交易所信息公司副总监，深圳前海全景财经信息有限公司总监，深圳市棠泽资产管理有限公司总经理。现任本公司副总裁、董事会秘书。拥有证券从业资格及基金从业资格，并取得深圳证券交易所颁发的董事会秘书资格证书、独立董事资格证书。

张绍娟女士：1979 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，本科学历，中级会计师，注册会计师。曾在大华会计师事务所珠海分所、珠海华发实业股份有限公司及其子公司工作。现任公司全资子公司建泰建设财务总监、公司全资子公司铧龙装饰财务总监、公司全资子公司铧龙家居财务总监、公司全资子公司维业科技财务总监，本公司副总裁。

邢鹏先生：1982 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，副高级工程师。历任珠海市晶艺玻璃工程有限公司设计师、项目经理、工程部经理；深圳市三鑫科技发展有限公司商务经理、工程四部经理、质控部经理、总经理助理、总部大项目中心副总经理；深圳市三鑫科技发展有限公司珠海公司副总经理、总经理；海控南海发展股份有限公司自贸港事业部副总经理。现任本公司副总裁。

薛岁芬女士：1979 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，大学本科学历，高级工程师。历任中铁十九局第七工程有限公司项目总经济师，珠海华发城市运营投资控股有限公司成本管理中心总经理，现任本公司副总裁。

胡剑锋先生：1970 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生，高级会计师。1999 年 3 月至 2017 年 6 月份先后在美的集团任财务部长、广东精益实业集团有限公司任财务总监、富林国际集团投资(控股)有限公司任财务总监、福建森源家具有限公司任财务总监。2017 年 6 月加入本公司任董事长助理，现任本公司财务总监。

在股东单位任职情况

☑适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张宏勇	珠海城市建设集团有限公司	执行董事	2023 年 05 月 19 日		否
杨霏	珠海城市建设集团有限公司	监理公司副总经理	2020 年 05 月 08 日		否

在其他单位任职情况

☑适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
张巍	珠海华发城市运营投资控股有限公司	董事、副董事长	2018 年 05 月 28 日		否
张宏勇	珠海华发城市运营投资控股有限公司	董事、总裁	2015 年 04 月 10 日		否
张宏勇	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	战略管理提升工作小组组员	2024 年 07 月 04 日		是
张宏勇	珠海奥粤能源有限公司	董事长	2023 年 12 月 23 日		否
张宏勇	珠海华发集团有限公司	安全总监	2024 年 04 月 01 日		否
张宏勇	珠海九洲控股集团有限公司	董事、副董事长	2024 年 04 月 30 日		否
李熙	珠海华发城市运营投资控股有限公司	总裁助理	2022 年 02 月 11 日		否
杨霏	珠海市大环山集团股份有限公司	董事	2021 年 05 月 21 日		否
杨霏	珠海市金湾东部供电有限公司	监事	2018 年 12 月 06 日		否
杨霏	珠海华发珠澳发展有限公司	监事	2019 年 07 月 10 日		否
杨霏	珠海市工程监理有限公司公司	副总经理	2020 年 05 月 08 日		否
杨霏	珠海九洲控股集团有限公司	总经理助理	2024 年 04 月 30 日		否
杨霏	珠海华发城市运营投资控股有限公司	法务风控合规中心总经理	2018 年 05 月 18 日		是
杨霏	珠海华发城市运营投资控股有限公司	总裁助理	2022 年 04 月 20 日		是
杨霏	南迪投资有限公司	董事	2024 年 08 月 29 日		否
杨霏	珠海国际赛车场有限公司	董事	2024 年 04 月 30 日		否
高刚	深圳市元弘建筑装饰创意和产业技术研究院	院长	2019 年 10 月 31 日		否
高刚	深圳市装饰行业协会	执行会长	2012 年 08 月 01 日		是
高刚	深圳市瑞和建筑装饰股份有限公司	独立董事	2022 年 01 月 26 日		是
高刚	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	独立董事	2022 年 12 月 22 日		是
张荣芳	武汉大学	教授，博士生导师	2000 年 01 月 01 日	2023 年 06 月 01 日	是
张荣芳	中国社会法学研究会	副会长	2019 年 09 月 01 日		否

张荣芳	武汉市仲裁委员会	仲裁员	2021 年 01 月 01 日	2025 年 12 月 01 日	否
田志伟	上海合银投资管理有限公司	执行董事	2011 年 06 月 01 日		是
田志伟	深圳市英维克科技股份有限公司	独立董事	2021 年 11 月 26 日	2025 年 09 月 16 日	是
田志伟	罗莱生活科技股份有限公司	独立董事	2023 年 03 月 30 日	2026 年 03 月 30 日	是
田志伟	合诚技术股份有限公司	董事	2020 年 12 月 22 日		是
田志伟	上海关勒铭有限公司	总经理	2024 年 01 月 01 日		是
田志伟	上海友兴百康实业发展有限公司	执行董事	2012 年 04 月 27 日		否
田志伟	上海合银新材私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人代表	2023 年 05 月 19 日		否
田志伟	万年县合银百利股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人代表	2019 年 11 月 25 日		否
田志伟	常德合银湘德股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人代表	2018 年 10 月 16 日		否
田志伟	常德合银百利股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人代表	2019 年 07 月 29 日		否
田志伟	湖南达峰私募股权投资企业（有限合伙）	执行事务合伙人代表	2021 年 07 月 06 日		否
田志伟	湖南达峰二号私募股权投资企业（有限合伙）	执行事务合伙人代表	2023 年 03 月 24 日		否
田志伟	苏州筑安科技有限公司	董事	2019 年 10 月 23 日		否
田志伟	中建空间建筑科技（苏州）有限公司	总经理、董事	2024 年 10 月 14 日		否
在其他单位任职情况的说明	不适用				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□适用 ☑不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司以行业薪酬水平、公司的经营情况、相关人员的履职情况和绩效考核结果来确定董事、监事及高级管理人员薪酬。董事会薪酬与考核委员会拟订董事和高级管理人员基本薪酬方案，高级管理人员的报酬经董事会审议通过后即可实施；董事的报酬经公司董事会直接提交股东大会审议批准后实施；监事的报酬由监事会提出方案，经股东大会审议批准后实施。并根据考核结果按时支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
张巍	男	44	董事、董事长	现任	0	是
张汉伟	男	56	董事、副董事长	现任	15.54	否
张宏勇	男	59	董事	现任	0	是
朱佳富	男	41	董事、总裁	现任	35.14	否
唐涛	男	42	董事、副总裁	现任	78.42	否
李熙	女	48	董事	现任	34.81	否
田志伟	男	56	独立董事	现任	2	否
张荣芳	女	62	独立董事	现任	8	否
高刚	男	62	独立董事	现任	8	否
沈茜	女	47	副总裁、董事会秘书	现任	90.31	否
彭钧	男	58	副总裁	现任	85.89	否
张绍娟	女	46	副总裁	现任	118.05	否
胡旻	男	47	副总裁	现任	168.69	否
邢鹏	男	42	副总裁	现任	83.84	否
薛岁芬	女	45	副总裁	现任	19.99	否
胡剑锋	男	55	财务总监	现任	82.58	否
李丹	女	40	监事会主席、职工代表监事	现任	13.26	否
杨霏	女	44	监事	现任	0	是
张东湖	男	51	监事	现任	0	是
曹冬	男	49	董事、总裁	离任	251.32	否
詹伟哉	男	61	独立董事	离任	6	否
金智勇	男	45	董事	离任	0	是
张延	男	57	董事	离任	0	是
关建超	男	48	监事会主席、职工代表监事	离任	29.84	否
罗方造	男	61	副总裁	离任	43.76	否
徐慷	男	51	副总裁	离任	89.4	否
合计	--	--	--	--	1,264.84	--

其他情况说明

□适用 ☑不适用

八、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第五届董事会第二十一次临时会议	2024 年 03 月 08 日	2024 年 03 月 09 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2024-007）
第五届董事会第二十二次会议	2024 年 04 月 03 日	2024 年 04 月 04 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2024-020）
第五届董事会第二十三次临时会议	2024 年 04 月 01 日	2024 年 04 月 02 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2024-017）
第五届董事会第二十四次临	2024 年 04 月 23 日	2024 年 04 月 24 日	详见公司披露在巨潮资讯网

时会议			（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2024-040）
第五届董事会第二十五次临时会议	2024 年 06 月 11 日	2024 年 06 月 12 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2024-050 ）
第五届董事会第二十六次临时会议	2024 年 08 月 05 日	2024 年 08 月 06 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2024-061）
第五届董事会第二十七次临时会议	2024 年 08 月 28 日	2024 年 08 月 29 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2024-064）
第五届董事会第二十八次临时会议	2024 年 09 月 24 日	2024 年 09 月 25 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2024-072）
第六届董事会第一次会议	2024 年 10 月 10 日	2024 年 10 月 11 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2024-084）
第六届董事会第二次会议	2024 年 10 月 24 日	2024 年 10 月 25 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2024-090）
第六届董事会第三次会议	2024 年 12 月 13 日	2024 年 12 月 14 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2024-101）

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
张巍	11	1	10	0	0	否	4
张汉伟	11	1	10	0	0	否	4
张宏勇	11	0	11	0	0	否	0
朱佳富	3	1	2	0	0	否	1
唐涛	11	1	10	0	0	否	4
李熙	3	1	2	0	0	否	1
田志伟	3	1	2	0	0	否	0
张荣芳	11	1	10	0	0	否	2
高刚	11	0	11	0	0	否	0
曹冬	5	0	5	0	0	否	0
詹伟哉	8	0	8	0	0	否	2
金智勇	8	0	8	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

□是 ☑否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

☑是 □否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事会成员勤勉尽责，严格按照《公司章程》《董事会议事规则》等规章制度开展工作，通过向公司管理层提问、阅读公司相关报告等方式对公司日常经营、重大事项等进行全面了解，并充分利用专业优势对公司董事会运作管理、人才梯队建设和内控制度建设等重大决策方面提出了宝贵的专业性建议，对公司财务及经营活动进行了有效监督，为完善公司监督机制、维护公司和全体股东的合法权益发挥了积极的作用。

九、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第五届董事会审计委员会	詹伟哉、张荣芳、张巍	10	2024 年 03 月 01 日	主要就公司 2023 年度审计的相关工作进行沟通交流	审计委员会严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的实际情况，提出了相关的意见	-	-
			2024 年 03 月 28 日	主要就公司 2023 年度审计的相关工作进行沟通交流	审计委员会严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的实际情况，提出了相关的意见	-	-
第五届董事会审计委员会	詹伟哉、张荣芳、张巍	10	2024 年 03 月 08 日	《关于预计公司 2024 年度日常关联交易的议案》	审计委员会严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经	-	-

					过充分沟通讨论，一致通过所有议案。		
第五届董事会审计委员会	詹伟哉、张荣芳、张巍	10	2024 年 04 月 03 日	1、审议《公司 2023 年年度报告及报告摘要》； 2、审议《公司 2023 年度财务决算报告的议案》； 3、审议《公司 2024 年度财务预算报告的议案》； 4、审议《公司 2023 年度利润分配预案的议案》； 5、审议《关于续聘公司 2024 年度审计机构的议案》； 6、审议《关于<公司 2023 年度内部控制的自我评价报告>的议案》。	审计委员会严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	-	-
第五届董事会审计委员会	詹伟哉、张荣芳、张巍	10	2024 年 04 月 23 日	《关于公司 2024 年第一季度报告的议案》	审计委员会严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	-	-
第五届董事会审计委员会	詹伟哉、张荣芳、张巍	10	2024 年 08 月 28 日	《关于公司<2024 年半年度报告>及其摘要的议案》	审计委员会严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的	-	-

					实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。		
第五届董事会审计委员会	詹伟哉、张荣芳、张巍	10	2024 年 09 月 24 日	1、《关于开展供应链资产证券化业务暨关联交易的议案》； 2、《关于华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保并支付担保费暨关联交易的议案》； 3、《关于拟变更会计师事务所的议案》。	审计委员会严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	-	-
第六届董事会审计委员会	田志伟、张荣芳、张巍	10	2024 年 10 月 10 日	《关于聘任公司财务总监的议案》	审计委员会严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	-	-
第六届董事会审计委员会	田志伟、张荣芳、张巍	10	2024 年 10 月 24 日	《关于公司 2024 年第三季度报告的议案》	审计委员会严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	-	-
第六届董事会审计委员	田志伟、张荣芳、张巍	10	2024 年 12 月 13 日	《关于拟变更会计师事	审计委员会严格按照法	-	-

会				务所的议案》	律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。		
第五届董事会提名委员会 2024 年第一次会议	张荣芳 詹伟哉 张巍	4	2024 年 03 月 08 日	《关于补选公司第五届董事会非独立董事的议案》	提名委员会就候选人资格进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-
第五届董事会提名委员会 2024 年第二次会议	张荣芳 詹伟哉 张巍	4	2024 年 08 月 05 日	《关于总裁辞职及聘任新总裁的议案》	提名委员会就候选人资格进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-
第五届董事会提名委员会 2024 年第三次会议	张荣芳、詹伟哉、张巍	4	2024 年 09 月 24 日	1、《关于提名第六届董事会非独立董事候选人的议案》；2、《关于提名第六届董事会独立董事候选人的议案》。	提名委员会就候选人资格进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-
第六届董事会提名委员会 2024 年第一次会议	张荣芳、田志伟、张巍	4	2024 年 10 月 10 日	1、审议《关于聘任公司总裁的议案》 2、审议《关于聘任公司副总裁的议案》 3、审议《关于聘任公司董事会秘书的议案》 4、审议《关于聘任公司财务总监的议案》	提名委员会就候选人资格进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-
第五届战略与 ESG 委员会	张巍、张汉伟、曹冬、高刚、张荣芳	1	2024 年 04 月 03 日	《维业股份 2023 年度环境、社会及治理报告(ESG)报告》	战略与 ESG 委员会对公司年度 ESG 报告及其他 ESG 相关信息披露进行	-	-

					审阅，确保 ESG 报告及其他 ESG 相关披露的完整性、准确性。		
第五届董事会薪酬与考核委员会	高刚、张荣芳、张巍	3	2024 年 04 月 03 日	1、审议《关于 2024 年度董事薪酬方案的议案》 2、审议《关于 2024 年度高级管理人员薪酬方案的议案》	薪酬委员会就公司新聘任高管薪酬方案进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-
第五届董事会薪酬与考核委员会	高刚、张荣芳、张巍	3	2024 年 08 月 05 日	《关于新聘任高级管理人员薪酬的议案》	薪酬委员会就公司新聘任高管薪酬方案进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-
第六届董事会薪酬与考核委员会	高刚、张荣芳、张巍	3	2024 年 10 月 10 日	《关于高级管理人员薪酬的议案》	薪酬委员会就公司新聘任高管薪酬方案进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-

十、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□是 ☑否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

十一、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	443
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	1,605
报告期末在职员工的数量合计（人）	2,048
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,052
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	29
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,011
销售人员	139

技术人员	702
财务人员	50
行政人员	146
合计	2,048
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	52
本科	899
大专	349
大专以下	747
合计	2,048

2、薪酬政策

公司有完备的薪酬考核体系，根据实际经营效益、目标实现程度及装饰行业薪酬水平等确定薪酬总体水平，结合岗位价值、技能、市场薪酬水平和绩效等因素确定员工的薪酬。

3、培训计划

为打造学习型组织，培养综合性人才，满足公司发展及未来战略要求，公司每年在培训方面投入大量精力，通过培训、在线学习、岗位实践轮岗训练等切实提高员工能力，建立良性的人才队伍。每年年末根据公司年度规划，结合各部门的培训需求制定年度培训计划（通过问卷调查和访谈方式与各部门沟通和收集年度培训需求）。从管理技能，专业技能，职业素养，制度文化等维度开展辅导，结合团队需要设置专项培训训练营，从低到高建立完善的人才培养梯队，同时通过多级评估来追踪结果，保障培训规划落地。

4、劳务外包情况

□适用 ☑不适用

十二、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

☑适用 □不适用

公司现金分红政策的制定及执行一直严格遵守有关法律法规和规范性文件以及公司章程的规定，符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。

公司于 2024 年 4 月 3 日召开了第五届董事会第二十二次会议和第五届监事会第十七次会议，2024 年 4 月 25 日召开了 2023 年度股东大会，会议审议通过了《公司 2023 年度利润分配预案的议案》，经综合考虑投资者的合理回报和公司的长远发展，在保证公司正常经营业务发展的前提下，董事会拟定如下分配预案：以权益分派的股权登记日当日的总股 本为基数，按照每股分配金额不变的原则进行权益分派，向全体股东每 10 股派发 现金红利 0.1 元（含税）；该年度不以资本公积金转增股本，不送红股，剩余未分配利润结转以后年度分配。上述利润分配方案已于 2024 年 6 月 6 日实施完毕。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案与公司章程和分红管理办法等的相关规定一致

☑是 □否 □不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

本年度利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.1
每 10 股转增数（股）	0
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司利润分配预案严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》和《公司章程》相关利润分配政策拟定和审议。分红标准和分红比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备。在分配预案拟定和决策时，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，积极听取了中小股东的意见和诉求，独立董事专门会议审议通过本次利润分配预案。相关的议案经由董事会、监事会审议过后，尚需提交股东大会审议，审议通过后公司将在规定时间内进行实施，切实保证全体股东的利益。 公司于 2025 年 4 月 18 日召开了第六届董事会第四次会议和第六届监事会第四次会议，审议通过了《公司 2024 年度利润分配预案的议案》，本年度利润分配预案为：以权益分派的股权登记日当日的公司总股本 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），共派含税现金红利 2,080,567 元；本年度不以资本公积金转增股本，不送红股，剩余未分配利润结转以后年度分配。该议案尚需提交公司 2024 年度股东大会审议。	

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

□适用 ☑不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

□适用 ☑不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十四、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司内部控制制度体系分为公司内部控制环境制度和业务活动控制制度两个层次。内部环境控制制度主要包括《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》等 34 项内控制度；业务活动控制制度主要为公司制订的内部控制相关管理

文件，涵盖了公司财务管理、采购管理、薪酬管理、安全生产管理等管理制度，业务活动控制制度贯穿了整个生产经营过程，确保各项工作都有序可循，形成了规范的管理体系。

公司 2024 年 4 月 3 日召开了第五届董事会第二十二次会议，并于 2024 年 4 月 25 日召开了 2023 年度股东大会，审议通过了《关于修改〈公司章程〉等制度的议案》，根据中国证券监督管理委员会颁布并于 2023 年 9 月生效实施的《上市公司独立董事管理办法》相关规定，公司按照规则修订要求并结合实际情况对《公司章程》《董事会议事规则》《股东大会议事规则》《关联交易制度》部分内容进行了修订。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□是 ☑否

十五、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
深圳维业建筑装饰工程有限公司	公司制定了各子公司管理制度及重大内部信息报告制度，明确了分级授权，进一步加强对子公司的管理，建立了有效的控制机制，形成与公司实际情况相适应的、有效的经营运作模式，确保组织机构分工明确、职能健全清晰。	子公司在公司总体方针目标框架下，独立经营、自主管理，合法有效地运作企业法人资产，子公司严格依照公司《信息披露管理制度》的规定，及时、准确、真实、完整地向公司报告制度所规定的重大事项信息，不存在应披露而未披露的重大事项信息。	不适用	不适用	不适用	不适用
珠海维业新能源发展有限公司	公司制定了各子公司管理制度及重大内部信息报告制度，明确了分级授权，进一步加强对子公司的管理，建立了有效的控制机制，形成与公司实际情况相适应的、有效的经营运作模式，确保	子公司在公司总体方针目标框架下，独立经营、自主管理，合法有效地运作企业法人资产，子公司严格依照公司《信息披露管理制度》的规定，及时、准确、真实、完整地向公司报告制度所规	不适用	不适用	不适用	不适用

	组织机构分工明确、职能健全清晰。	定的重大事项信息，不存在应披露而未披露的重大事项信息。				
汕尾维业新能源发展有限公司	公司制定了各子公司管理制度及重大内部信息报告制度，明确了分级授权，进一步加强对子公司的管理，建立了有效的控制机制，形成与公司实际情况相适应的、有效的经营运作模式，确保组织机构分工明确、职能健全清晰。	子公司在公司总体方针目标框架下，独立经营、自主管理，合法有效地运作企业法人资产，子公司严格依照公司《信息披露管理制度》的规定，及时、准确、真实、完整地向公司报告制度所规定的重大事项信息，不存在应披露而未披露的重大事项信息。	不适用	不适用	不适用	不适用

十六、内部控制评价报告及内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2025 年 04 月 18 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	具有以下特征的缺陷，至少定为财务报告内部控制重大缺陷：公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；公司更正已发布的财务报告；注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期报告中的重大错报；审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效；以前发现的重大缺陷没有在合理期间得到整改，或者整改无效。	出现以下情形的，认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷：严重违反国家法律、法规或规范性文件；重大决策程序不科学；制度缺失可能导致系统性失效；重大或重要缺陷不能得到整改；高级管理人员或核心技术人员纷纷流失；主流媒体负面新闻频现；其他对公司影响重大的情形。
定量标准	定量标准以合并营业收入、净利润、资产总额、所有者权益总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与营业收入相关的，以合并营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于合并营业收入的 1%，则认	1、直接财产损失金额占合并净资产金额的 2%以上，受到国家政府部门处罚，对公司造成较大负面影响，认定为重大缺陷； 2、直接财产损失金额占合并净资产金额 1%-2%之间，受到省级政府部门处罚，对公司造成负面影响，认定为重要缺陷； 3、直接财

	定为一般缺陷；如果超过合并营业收入的 1%但小于 2%认定为重要缺陷；如果超过合并营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。	产损失金额占合并净资产金额的 1%以下，受到省级以下政府部门处罚，未对公司造成负面影响，认定为一般缺陷。
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

2、内部控制审计报告

☑适用 ☐不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，维业股份于 2024 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2025 年 04 月 18 日
内部控制审计报告全文披露索引	信会师报字[2025]第 ZM10044 号
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐是 ☑否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☑是 ☐否

十七、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

□是 ☑否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
无	无	无	无	无	无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

公司高度重视环境管理，严格遵循《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国清洁生产促进法》《中华人民共和国节约能源法》等环境相关法律法规，制定《管理手册》，以确保环境保护措施得以落实，全面提高环境管理水平。目前，公司及子公司建泰建设、铧龙装饰、维业科技均已通过 ISO14001 环境管理体系认证。

为了进一步规范环境管理体系运作，公司依据《环境管理体系要求及使用指南》及行业规范制定适应于自身的《质量环境职业健康安全管理体系手册》，明确环境因素识别、评价相关方法和流程，通过确定重大环境影响因素，编制并完善环境因素管理程序，确定环境监测和测量的具体内容，以确保实现环境管理的预期结果，控制和减低有害环境影响，为环境保护、公司和利益相关方带来价值。为规范应急管理和应急响应程序，建立健全公司应急救援机制，公司及下属子公司结合《中华人民共和国突发事件应对法》等法律法规，制定突发环境事件应急预案，成立了应急指挥中心，储备了相应的应急物资，同时组织员工不定期开展环境事件应急预案演练，实现突发环境事件时，最大限度地降低人员伤亡、财产损失以及社会负面影响。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

☑适用 □不适用

公司以“目标”为导向，有目的、有方向、有规划的驱动环境管理工作，为此制定了中长期的环保目标，确保各项环保管理工作高效有序进行。致力于打造资源节约型、环境友好型企业，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻生态文明建设，以实际行动践行绿色环保理念。在双碳背景下，绿色建筑将成为建筑行业重要发展趋势。维业股份贯彻落实国家绿色发展理念，持续深化绿色创新，不断钻研环保新技术，研发新型绿色建筑材料应运用于实践，积极推进绿色建材、绿色建筑。项目实施过程中，公司注重绿色施工，维业股份遵循《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国大气污染防治法》《绿色施工导则》《中华人民共和国建筑施工场界噪声限值》等法律法规，对项目设立有《施工现场环保及扬尘防治专项方案》《安全文明专项施工方案》等内容规范施工行为，降低对环境污染。维业股份大力推行绿色办公，制定并发布《开源节流倡议书》，致力于推行“以勤养志，以俭养德”的理念，同时定期进行办公环境安全巡查，核实各绿色办公举措的落实，以增强员工节能意识，引导低碳生活方式，进而推动公司实现绿色可持续发展。此外，公司不定期组织环保培训和环保公益活动，进一步提升员工环保素养，助力公司环保事业。2024 年，公司完成洁净工程壹级资质年度审核，持续为洁净装饰工程贡献力量。

未披露其他环境信息的原因

不适用

二、社会责任情况

公司始终坚持经济效益与社会效益并重的原则，在为国家经济建设和行业发展做出突出贡献的同时，公司主动积极承担社会责任，大力推进公益慈善活动，坚持不懈地支持文化、教育、救灾等社会公益事业，促进企业高质量发展，走可持续发展道路。公司不仅积极履行自身社会责任，更助力社区文化的繁荣与发展，为构建和谐美好的社区环境贡献力量。为丰富公益活动内容，公司专门成立维业义工志愿队，组织了形式多样的志愿者活动。未来，维业股份还将持续用行动诠释责任，用爱心彰显担当。

报告期内社会责任履行情况可详见公司于 2025 年 4 月 19 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《维业建设集团股份有限公司 2024 年度环境、社会和治理（ESG）报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

维业股份一直积极践行 ESG 理念，坚定秉持经济效益与社会效益双赢的原则，坚决执行党中央关于精准扶贫与乡村振兴的重大战略部署，在推进乡村振兴、基础设施建设和民生产业发展等关键领域，公司充分发挥龙头骨干企业的引领作用，以实际行动践行公益理念，以高度的责任感和使命感全力参与“百千万工程”建设，为社会的可持续发展贡献力量。2023 年 11 月 24 日，建泰建设作为珠海的施工企业代表受邀参加全省企业助力广东“百千万工程”动员会，与斗门区签订《建筑业企业投身“百千万工程”战略合作框架协议书》。2024 年建泰建设捐资共 59 万元，用于斗门镇、乾务镇、唐家湾、高新区宁堂等“百千万工程”建设，助力农房风貌管控提升和农村人居环境整治提升。同时，公司工会向深圳市职工发展基金会·“手牵手，心连心”福田暖工基金捐赠 5 万元。

具体内容可详见公司于 2025 年 4 月 19 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《维业建设集团股份有限公司 2024 年度环境、社会和治理（ESG）报告》。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

☑适用 □不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	珠海华发实业股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	截至本承诺函出具日，除正常经营性往来外，本公司与下属企业，目前不存在占用华发景龙、建泰建设资金的情况，本次交易完成后，本公司及下属企业将严格遵守国家有关法律法规规范性文件以及维业股份、华发景龙、建泰建设相关规章制度的规定，坚决预防和杜绝本公司及下属企业对华发景龙、建泰建设的非经营性占用资金情况发生，不以通过关联方拆借等任何方式违规占用或使用华发景龙和建泰建设的资金或其他资产资源。	2021 年 01 月 19 日	长期	正常履行中
	珠海华发集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	截至本承诺函出具日，除正常经营性往来外，本公司与下属企业，目前不存在占用华发景龙、建泰建设资金的情况，本次交易完成后，本公司及下属企	2021 年 01 月 19 日	长期	正常履行中

			业将严格遵守国家有关法律法规规范性文件以及维业股份、华发景龙、建泰建设相关规章制度的规定，坚决预防和杜绝本公司及下属企业对华发景龙、建泰建设的非经营性占用资金情况发生，不以通过关联方拆借等任何方式违规占用或使用华发景龙和建泰建设的资金或其他资产资源。			
	广东景晟装饰工程有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本公司目前从事的装饰业务仅限于承接本公司控股股东珠海市海润房地产所开发的房地产项目的装饰业务除承接海润房地产业务外不再新增其他的装饰业务在做完上述业务后本公司将不再从事装饰业务并采取包括但不限于关停注销转让或修改经营范围等方式进行处理，以保证本公司与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。	2021 年 03 月 03 日	长期	正常履行中
	珠海华发装饰工程有限公司（现更名为珠海华发优家工程服务有限公司）	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本公司目前所从事的装饰业务仅限于完成已经签订合同，但尚未完成的原有项目，并不再新增其他装饰业务，在做完存量业务后，本公司将不再从事装饰业务，	2021 年 03 月 03 日	长期	正常履行中

			并采取包括但不限于关停注销转让或修改经营范围等方式进行处理，以确保本公司与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。			
	珠海华发集团有限公司	其他承诺	本次交易完成后，为保障本次交易各方的合理权益，未来将维持当前本公司与标的公司已签署合同项下结算周期,付款期限,付款条件,付款进度等商务条件的同等水平，与标的公司签订交易合同，本公司将严格遵守和交易合同约定，按照合同条款和标的公司进行经营结算及付款。	2021 年 03 月 03 日	长期	正常履行中
	珠海华发实业股份有限公司	其他承诺	本次交易完成后，为保障本次交易各方的合理权益，本公司承诺，未来将维持当前本公司与华发景龙、建泰建设签署合同项下结算周期、付款期限、付款条件和付款进度等商务条件的同等水平，与标的公司签订交易合同，本公司将严格遵守交易合同规定，按照合同条款与标的公司进行经营结算及付款。	2021 年 03 月 03 日	长期	正常履行中
	珠海华发实业股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	华发装饰目前所从事的装饰业务仅限于完成已经签订合	2021 年 03 月 03 日	长期	正常履行中

			同，但尚未完成的原有项目，并不会新增其他的装饰业务，在做完存量业务以后，将不再从事装饰业务，并采取关停注销转让或修改经营范围等方式进行处置，以确保华发装饰与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。景晟装饰所从事的装饰业务仅限于承接本公司下属企业珠海市海润房地产开发有限公司所开发的房地产项目的装饰业务及除承接海润房产业务外，不会新增其他的装饰业务，在做完上述业务后将不再从事装饰业务，并采取关停、注销、转让或修改经营范围等方式进行处置，以保证景晟装饰与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。除本次重大资产重组涉及的标的公司及上述二家企业外，为避免本公司及下属控制的企业与维业股份及其下属企业构成实质性同业竞争，本公司确保本公司及下属控制企业不从事与维业股份及其下属公司目前正在从事的主营业务构成实质			

			性竞争的业务和经营活动。			
	珠海华发集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本次重组完成后在不对上市公司及其全体股东的合法权益构成不利影响前提下本公司及本公司控制的其他企业将采取合法有效措施尽最大努力减少与上市公司之间的关联交易自觉维护上市公司及全体股东利益不利用上市公司控股股东的地位及影响谋求与上市公司达成交易的优先权利或要求上市公司给予优于市场第三方的交易条件。不利用关联交易谋取不正当利益。本次重组完成后，本公司将积极支持上市公司开拓非关联交易的业务市场，争取在本次重组实施完毕后，五年内上市公司关联交易占比下降至 30%以下。在不与法律法规相抵触的前提下，本公司。即控制的其他企业与上市公司如发生或存在无法避免或有合理原因的关联教育，本公司及控制的其他企业将与上市公司依法签订交易协议，保证严格履行法律法规规范性文件和上市公司章程规定的关	2021 年 03 月 03 日	长期	正常履行中

			联交易程序。按市场化原则和公允价格进行交易，不利用该类交易从事任何损害上市公司或其中小股东利益的行为，同时按相关规定履行信息披露业务。本公司及控制的其他企业与上市公司就相互间关联事务及交易所作出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。			
	珠海华发实业股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本次交易完成后，本公司及下属企业在与维业股份进行确有必要，且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行，并将严格按照有关法律法规规范性文件以及上市公司章程相关规定履行关联交易决策程序及信息披露业务，保证不通过关联交易损害上市公司或其他股东的合法利益。公司及下属企业和上市公司就相互间关联事务及交易所作出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往	2021 年 03 月 03 日	长期	正常履行中

			来或交易。本承诺函在本公司作为上市公司关联方期间内持续有效，且不可变更或撤销。			
	珠海华薇投资有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本次交易完成后，本公司及下属企业在与维业股份进行确有必要，且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行，并将严格按照有关法律法规规范性文件以及上市公司章程相关规定履行关联交易决策程序及信息披露业务，保证不通过关联交易损害上市公司或其他股东的合法利益。公司及下属企业和上市公司就相互间关联事务及交易所作出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。本承诺函在本公司作为上市公司关联方期间内持续有效，且不可变更或撤销。	2021 年 03 月 03 日	长期	正常履行中
	珠海华发集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	在华发控股或本公司控制的其他关联方作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业，保证严格遵守中国证监会、深圳交易所的有关规	2021 年 03 月 03 日	长期	正常履行中

			定及上市公司章程等公司内部管理制度规定，与其他股东一样，平等行使股东权利履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。保证不利用自身对上市公司的股东表决权从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为。将公平对待下各下属控股企业，按照自身形成的核心竞争优势，依照市场商业原则参与公平竞争。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	维业建设集团股份有限公司（原名深圳市维业装饰集团股份有限公司）	分红承诺	发行人最近三年按照《公司章程》的规定实施了现金分红。现金分红政策符合《上市公司监管指引第三号--上市公司现金分红》，发行人将持续严格按照《公司章程》的规定实施现金分红。	2021 年 03 月 03 日	长期	正常履行中
	彭金萃;张汉洪;张汉清;张汉伟	股份减持承诺	在担任公司的董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的股份不超过其持有公司股份总数的百分之二十五；在离职后半年内，不转让其持有的公司股份；所持公司股票在锁定期满两年内减持的，其减持价格不低于公司	2017 年 03 月 16 日	长期	正常履行中

			首次公开发行价格；如违反上述承诺，愿承担由此造成的一切法律责任，并将减持股份所得收益归公司所有。上述承诺不因本人职务变更、离职等原因而终止。			
其他承诺	珠海城市建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、在作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业保证严格遵守中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定及上市公司《公司章程》等公司内部管理制度的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。2、在作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业保证不利用自身对上市公司的股东表决权从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为。3、在作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业将公平对待各下属控股企业按照自身形成的核心竞争优势，依照市场商业原则	2022 年 06 月 06 日	长期	正常履行中

			参与公平竞争。4、本承诺在本公司作为上市公司第一大股东期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。			
	珠海城市建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本次权益变动完成后，本公司及其关联方将尽量减少并规范与上市公司及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业与上市公司将遵循市场交易的公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序。2、本公司保证本公司、本公司控制的其他企业及关联方将不通过与上市公司及其控制的企业的关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司及其控制的企业承担任何不正当的义务。3、本公司将促使本公司、本公司控制的其他企业及关	2022 年 06 月 06 日	长期	正常履行中

			联方不通过与上市公司之间的关联关系谋求特殊的利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。			
	珠海城市建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	自上市公司重大资产重组（指“深圳市维业装饰集团股份有限公司支付现金购买珠海华发实业股份有限公司持有的珠海华发景龙建设有限公司 50%股权、珠海华薇投资有限公司持有的建泰建设有限公司 40%股权”，下同)完成后五年内，本公司不转让持有的截止本函出具日的上市公司股份（但未导致上市公司实际控制人发生变更的股份内部转让除外)，也不由上市公司回购本公司持有的上市公司股份。本次重组实施完毕五年后，上市公司关联交易占比若不能下降至 30%或以下，则本公司持有上市公司股票在上市公司关联交易占比超过 30%的期间将不对外转让（但未导致上市公司实际控制人发生变更的股份内部转让除外)，直至上市公司关联交易占比，	2022 年 06 月 06 日	长期	正常履行中

			降至 30%或以下。			
	珠海城市建设集团有限公司	其他承诺	1、保证上市公司资产独立（1）保证上市公司具有独立完整的资产，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。保证本公司及本公司控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。（2）保证不以上市公司的资产为本公司及本公司控制的其他企业的债务违规提供担保。2、保证上市公司人员独立（1）保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在本公司及本公司控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本公司及本公司控制的其他企业中领薪。（2）保证上市公司的财务人员独立，不在本公司及本公司控制的其他企业中兼职或领取报酬。（3）保证上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系	2022 年 06 月 06 日	长期	正常履行中

			和本公司及本公司控制的其他企业之间完全独立。3、保证上市公司财务独立 （1）保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。 （2）保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。 （3）保证上市公司独立在银行开户，不与本公司及本公司控制的其他企业共用银行账户。 （4）保证上市公司能够作出独立的财务决策，本公司及本公司控制的其他企业不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。 （5）保证上市公司依法独立纳税。4、保证上市公司机构独立 （1）保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。 （2）保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。（3）保证上市公司拥有独立、完整			

			的组织机构，与本公司及本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形。5、保证上市公司业务独立（1）保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。（2）保证尽量减少本公司及本公司控制的其他企业与上市公司的关联交易，在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件和实益达公司章程的规定履行交易程序及信息披露义务。6、保证上市公司在其他方面与本公司及本公司控制的其他企业保持独立。			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

☑适用 □不适用

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
珠海铧龙装饰有限公司	2021 年 01 月 01 日	2025 年 12 月 31 日	5,810	11,637.50	不适用	2021 年 01 月 05 日	详见公司于 2021 年 1 月 5 日在巨潮资讯网上刊登的《关于重大资产购买暨关联交易报告书（草案）修订说明的公告》
建泰建设有限公司	2021 年 01 月 01 日	2025 年 12 月 31 日	3,010	15,072.11	不适用	2021 年 01 月 05 日	详见公司于 2021 年 1 月 5 日在巨潮资讯网上刊登的《关于重大资产购买暨关联交易报告书（草案）修订说明的公告》

公司股东、交易对手方对公司或相关资产年度经营业绩作出的承诺情况

☑适用 □不适用

（1）根据本公司与业绩补偿义务人即华发股份签订的《支付现金购买资产协议》及相关补充协议，业绩补偿义务人承诺铧龙装饰（原华发景龙）在业绩承诺期内实现的经审计的净利润（铧龙装饰（原华发景龙）经审计合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润）不低于承诺净利润金额，否则，业绩补偿义务人将按照《支付现金购买资产协议》及相关补充协议的约定对本公司进行补偿。具体承诺净利润情况如下：

铧龙装饰（原华发景龙）2021 年度、2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度承诺实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 5,160 万元、5,270 万元、5,630 万元、5,810 万元、5,980 万元。

（2）根据本公司与业绩补偿义务人即华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》及相关补充协议，业绩补偿义务人承诺建泰建设在业绩承诺期内实现的经审计的净利润（建泰建设经审计合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润）不低于承诺净利润金额，否则，业绩补偿义务人将按照《支付现金购买资产协议》及相关补充协议的约定对本公司进行补偿。具体承诺净利润情况如下：

建泰建设 2021 年度、2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度承诺实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 2,830 万元、2,900 万元、2,970 万元、3,010 万元、2,870 万元。

（3）业绩承诺期内铧龙装饰（原华发景龙）、建泰建设实际净利润金额与净利润承诺金额之间的差异，由本公司聘请具有证券业务资格的会计师事务所出具专项审核意见予以确定。

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

1、铧龙装饰（原华发景龙）业绩实现情况

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，铧龙装饰 2024 年度合并报表中实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 11,637.50 万元，不低于 2024 年度承诺的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 5,810 万元。

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，铧龙装饰截至 2024 年末合并报表中累积实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 36,050.91 万元，不低于截至 2024 年末承诺的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 21,870.00 万元。

2、建泰建设业绩实现情况

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，建泰建设 2024 年度合并报表中实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 15,072.11 万元，不低于 2024 年度承诺的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 3,010 万元。

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，建泰建设截至 2024 年末合并报表中累积实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 47,419.46 万元，不低于截至 2024 年末承诺的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 11,710.00 万元。

注 1：公司收购铧龙装饰（原华发景龙）、建泰建设属于同一控制下合并不产生商誉，因此不涉及商誉减值。

注 2：上述承诺净利润与实际净利润是指铧龙装饰（原华发景龙）建泰建设在承诺年度内经具有从事证券、期货相关业务资格会计师事务所审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润。

注 3：根据公司与华发股份、华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》及其《补充协议》，标的公司于承诺期内实现的实际净利润需按照公司收购铧龙装饰（原华发景龙）和建泰建设时，大华计师事务所特殊普通合伙对上述两标的公司出具的《审计报告》一致的会计政策和会计估计。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□适用 ☑不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

□适用 ☑不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

□适用 ☑不适用

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

□适用 ☑不适用

六、董事会关于报告期会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的说明

□适用 ☑不适用

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☑适用 □不适用**本期发生的非同一控制下企业合并的情况**

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本（元）	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
深圳维	2024/12/6	1.00	100.00	非同一	2024/12/6	深圳维业建筑	-	-	-

业建筑装饰工程有限公司				控制下企业合并		装饰工程有限公司已于 2024 年 12 月 6 日办理了工商变更登记，本公司能够对其实施控制			

2、其他原因的合并范围变动

1）本公司和珠海华发新能源投资开发控股有限公司共同投资设立珠海维业新能源发展有限公司，其中本公司持股 60%，珠海华发新能源投资开发控股有限公司持股 40%。

2）本公司之子公司珠海维业新能源发展有限公司投资设立汕尾维业新能源发展有限公司。

3）本年度公司完成对深圳市维业智汇股权投资管理有限公司的注销手续。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	188
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	廖慕桃、林定
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

是否改聘会计师事务所

☑是 □否

是否在审计期间改聘会计师事务所

□是 ☑否

更换会计师事务所是否履行审批程序

☑是 □否

聘任、解聘会计师事务所情况说明

公司于 2024 年 9 月 24 日召开了第五届董事会审计委员会 2024 年第五次会议、第五届董事会第二十八次临时会议和第五届监事会第二十次临时会议，于 2024 年 10 月 10 日召开了 2024 年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于拟变更会计师事务所的议案》，结合市场信息，并为更好地适应公司未来业务发展及规范化需要，公司就拟变更会计师事务所事宜与大华所沟通无异议后，根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》及公司《会计师事务所选聘制度》的相关规定，经履行招标程序并根据评标结果，由大华会计师事务所（特殊普通合伙）变更聘任容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度财务报告和内部控制审计机构。

公司于 2024 年 12 月 13 日召开了第六届董事会审计委员会 2024 年第三次会议、第六届董事会第三次临时会议和第六届监事会第三次临时会议，于 2024 年 12 月 30 日召开了 2024 年第三次临时股东大会，会议审议通过了《关于拟变更会计师事务所的议案》，鉴于公司年度审计工作安排及计划，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）不能满足公司 2024 年年度报告时间要求，无法履行公司 2024 年审计项目。为保障公司年度审计工作如期完成，公司就拟变更会计师事务所事宜与容诚会计师事务所（特殊普通合伙）沟通无异议后，根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》及公司《会计师事务所选聘制度》的相关规定，经履行招标程序并根据评标结果，综合考虑，公司变更 2024 年度审计机构，由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）变更聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度财务报告和内部控制审计机构。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☑适用 □不适用

公司于 2024 年 12 月 13 日召开了第六届董事会第三次临时会议和第六届监事会第三次临时会议，会议审议通过了《关于拟变更会计师事务所的议案》，聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度财务报告和内部控制审计机构。审计费用为 188 万元/年（含内控审计费用），其中财务审计费用为 160 万元人民币，内部控制审计费用为 28 万元人民币。

九、年度报告披露后面临退市情况

□适用 ☑不适用

十、破产重整相关事项

□适用 ☑不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

☑适用 □不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
丽江和业集团房地产开发有限公司诉公司、云南和悦众邦酒店管理有限公司关于丽江和悦华美达广场酒店设计与施工工程纠纷	4,231.48	否	一审已判决，正在上诉二审	公司已提起上诉，申请二审	判决未生效未执行	2021 年 07 月 03 日	详见公司于 2021 年 7 月 3 日在巨潮资讯网上刊登的《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》（公告编号：2021-096）。
清泉城市广场装饰项目	18,070.53	否	已裁决	已裁决	强制执行中	2023 年 06 月 17 日	详见公司于 2023 年 6 月 17 日在巨潮资讯网上披

							露的《关于公司向深圳国际仲裁院申请仲裁事项的进展公告》（公告编号：2023-045）。
公司诉张家界冠君房地产开发有限责任公司装饰装修施工合同纠纷	3,250.67	否	已下裁定书	已下裁定	未进入执行	2021 年 04 月 15 日	详见公司于 2021 年 4 月 15 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登的公司 2020 年年度报告。

十二、处罚及整改情况

□适用 ☑不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□适用 ☑不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☑适用 □不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	向关联人提供劳务、服务	土建、装饰、其他服务等相关施工业务	公开招投标、邀请招标等方式获取项目，以市场同类产品或服务	招投标定价、市场同类产品或服务的价格	1,276,433.68	80.23%	2,400,000	否	转账结算	市场价格	2024 年 03 月 09 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公

				的价格为定价依据								告编号：2024-009）
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	向关联人购买资产、商品	土建、装饰、其他服务等相关原材料采购	以市场价格为定价依据	市场同类产品的价格	53,195.79	10.41%	300,000	否	转账结算	市场价格	2024 年 03 月 09 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2024-009）
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	接受关联人提供劳务、服务	土建、装饰上下游相关及办公相关等	招投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	市场同类产品或服务的价格	3,052.72	0.53%	20,000	否	转账结算	市场价格	2024 年 03 月 09 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2024-009）
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	向关联人支付租金	租赁办公场地等	招投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	市场同类产品或服务的价格	829.83	58.91%	2,000	否	转账结算	市场价格	2024 年 03 月 09 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2024-009）

珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	向关联人收取租金	出租自有物业等	招投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	市场同类产品或服务的价格	0	0.00%	1,700	否	转账结算	市场价格	2024 年 03 月 09 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2024-009）
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	向关联人销售产品、商品	出售土建、装饰相关材料或产品等	招投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	市场同类产品的价格	2,291.19	94.88%	22,000	否	转账结算	市场价格	2024 年 03 月 09 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2024-009）
合计				--	--	1,335,803.21	--	2,745,700	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☑适用 □不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
华金国	华金保	出售资	将应收	市场价	121,58	121,58	121,58	转账结	0	2024 年	具体内

际商业保理（珠海）有限公司	理与本公司同受华发集团控制	产	账款转让给华金保理，由华金保理为公司开展应收账款保理融资业务	格	3.15	3.15	3.15	算		04 月 04 日	容详见公司披露于巨潮资讯网的相关公告（公告编号：2024-030）
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）			转让价格与评估价值不存在较大差异。								
对公司经营成果与财务状况的影响情况			公司向关联方出售不带追索权的应收账款以开展保理业务，有利于盘活现有资产，降低应收账款管理成本，优化资产负债结构，改善经营性现金流，拓宽公司融资渠道，解决公司对资金的需求。对公司持续经营能力无不良影响，不会对公司未来财务状况造成不良影响。								
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况			不适用								

3、共同对外投资的关联交易

☑适用 □不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
珠海华发新能源投资开发控股有限公司	投资方与公司系受华发集团同一控制下的关联方	珠海维业新能源发展有限公司	一般项目：以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；发电技术服务；太阳能发电技术服务；合同能源管理；新兴能源技术研发；风力发电技术服务；储能技术服务；机动车充电销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：发电业务、输	3,000 万元人民币	0	0	0

			电业务、供（配）电业务。				
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）	不适用						

4、关联债权债务往来

□适用 ☑不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☑适用 □不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计存入金额（万元）	本期合计取出金额（万元）	
珠海华发集团财务有限公司	与本公司同受华发集团控制	250,000	0.3%-1.15%	87,907.36	837,881.66	821,380.79	104,408.23

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度（万元）	贷款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计贷款金额（万元）	本期合计还款金额（万元）	
珠海华发集团财务有限公司	与本公司同受华发集团控制	300,000	不高于中国人民银行发布的同档期贷款基准利率、财务公司向任何同信用级别第三方发放同种类贷款所确定的利率以及不高于商业银行同期同档次执行的贷款利率	0	0	0	0

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额（万元）	实际发生额（万元）
珠海华发集团财务有限公司	与本公司同受华发集团控制	授信	195,000	37,649.63

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

□适用 ☑不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☑适用 □不适用

1、公司分别于 2024 年 4 月 3 日、4 月 25 日召开第五届董事会第二十二次会议、2023 年度股东大会审议通过了《关于公司及子公司接受担保并支付担保费暨关联交易的议案》，因项目运营需要，公司及子公司与珠海华金融资担保有限公司签订保函协议，由华金担保为公司及子公司承包的项目提供保证担保，并向担保受益人出具保函。公司及子公司根据实际担保需要向华金担保支付担保费，保费金额合计不超过人民币 7,000 万元。报告期内，公司及子公司根据实际担保需要向华金担保支付担保费，保费金额合计 1,015.43 万元。

2、公司于 2024 年 9 月 24 日召开的第五届董事会第二十八次临时会议，并于 2024 年 10 月 10 日召开了 2024 年度第二次临时股东大会，审议通过了《关于华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保并支付担保费暨关联交易的议案》，华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保并支付担保费，在担保额度内，具体融资业务及担保发生时，预计公司按实际担保金额的 0.3%/年向华发集团支付担保费，具体费率根据融资类型、市场情况确定。报告期内，公司及子公司根据实际担保需要向华发集团支付担保费，保费金额合计 9.33 万元。

3、公司于 2024 年 9 月 24 日召开第五届董事会第二十八次临时会议，并于 2024 年 10 月 10 日召开了 2024 年度第二次临时股东大会，审议通过《关于公司开展供应链资产证券化业务暨关联交易的议案》，以供应商对公司及下属子公司的应收账款债权作为基础资产，开展供应链资产专项计划业务，总体额度不超过 100 亿元。

4、与其他关联方银行的存款业务

单位：元

项目名称	关联方名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
本公司及其子公司	珠海华润银行股份有限公司（注 1）	6,205,407.32	12,866,787.91	15,861,121.21	3,211,074.02
本公司及其子公司	珠海农村商业银行股份有限公司（注 2）	53,713,725.40	20,285,484.08	61,927,029.83	12,072,179.65
本公司及其子公司	厦门国际银行（注 3）	-	1,000,000.00	452,978.56	547,021.44

注 1：本公司及子公司 2024 年年度在珠海华润银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 12,866,787.91 元，发生额减少 15,861,121.21 元。上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。

注 2：本公司及子公司 2024 年年度在珠海农村商业银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 20,285,484.08 元，发生额减少 61,927,029.83 元。上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。

注 3：本公司及子公司 2024 年年度在厦门国际银行的货币资金存款发生额增加 1,000,000.00 元，发生额减少 452,978.56 元。上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。

本报告期公司及子公司在珠海华润银行股份有限公司开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 10,782.91 元，在珠海农村商业银行股份有限公司开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 19,321.82 元,在厦门国际银行开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 0 元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《关于公司及子公司接受担保并支付担保费暨关联交易的公告》	2024 年 04 月 02 日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关公告（公告编号：2024-031）
《关于华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保并支付担保费暨关联交易的公告》	2024 年 09 月 25 日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关公告（公告编号：2024-078）
《关于关于开展供应链资产证券化业务暨关联交易的公告》	2024 年 09 月 25 日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关公告（公告编号：2024-077）

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

□适用 ☑不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

□适用 ☑不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

☑适用 □不适用

租赁情况说明

1、报告期内，公司出租物业获得租金收入合计 321.54 万元，出租动产获得租金收入 205.46 万元；

2、报告期内，公司租入房屋建筑屋支出合计 1,399.25 万元，租赁机械设备合计 2,775.94 万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

□适用 ☑不适用

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

2、重大担保

☑适用 □不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

	露日期						有）			
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
建泰建设有限公司	2024 年 09 月 25 日	500,000	2023 年 08 月 01 日	40,000				2023.8.1-2024.3.19	是	否
建泰建设有限公司	2024 年 09 月 25 日		2023 年 12 月 07 日	20,000				2023.12.7-2024.12.6	是	否
建泰建设有限公司	2024 年 09 月 25 日		2024 年 03 月 19 日	20,000				2024.3.19-2025.2.19	是	否
建泰建设有限公司	2024 年 09 月 25 日		2024 年 04 月 16 日	20,000				2024.4.16-2025.2.21	否	否
建泰建设有限公司	2024 年 09 月 25 日		2024 年 06 月 18 日	25,000				2024.6.18-2025.6.10	是	否
建泰建设有限公司	2024 年 09 月 25 日		2024 年 09 月 18 日	125,000				2024.9.18-2025.9.13	否	否
建泰建设有限公司	2024 年 09 月 25 日		2024 年 09 月 20 日	5,000				2024.9.20-2025.2.2	否	否
建泰建设有限公司	2024 年 09 月 25 日		2024 年 09 月 25 日	20,000				2024.9.25-2025.9.25	否	否
建泰建设有限公司	2024 年 09 月 25 日		2024 年 11 月 01 日	3,000				2024.11.1-2025.10.31	否	否
珠海铧龙装饰有限公司（曾用名：珠海华发景龙建设有限公司）	2024 年 09 月 25 日		2024 年 02 月 04 日	20,000				2024.2.4-2025.2.4	否	否
珠海铧龙装饰有限公司（曾用名：	2024 年 09 月 25 日		2024 年 03 月 28 日	20,000				2024.3.28-2025.9.13	否	否

珠海华发景龙建设有限公司）										
珠海铧龙装饰有限公司（曾用名：珠海华发景龙建设有限公司）	2024 年 09 月 25 日		2024 年 09 月 23 日	70,000				2024.9.23-2025.8.27	否	否
珠海铧龙装饰有限公司（曾用名：珠海华发景龙建设有限公司）	2024 年 09 月 25 日		2024 年 12 月 09 日	16,000				2024.12.9-2025.10.15	否	否
广东闳泰建材贸易有限公司	2024 年 09 月 25 日		2024 年 12 月 23 日	1,000				2024.12.23-2027.12.23	否	否

报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）	500,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）	345,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）	500,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）	300,000

子公司对子公司的担保情况

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

公司担保总额（即前三大项的合计）

报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）	500,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）	345,000
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	500,000	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）	300,000
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例			353.35%
其中：			

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1） 委托理财情况

□适用 ☑不适用
公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

□适用 ☑不适用
公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

□适用 ☑不适用
公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

☑适用 □不适用
1、报告期内，公司召开了第五届董事会第二十五次临时会议，审议通过了《关于公司拟处置部分房产的议案》，为盘活公司存量工程款抵房物业资产，增加公司现金收入，节约管理成本，公司拟委托具有相关资质的产权交易平台，以公开挂牌竞价处置的方式，首次挂牌价格以不低于资产评估报告(中瑞评报字(2024)第 300529 号)的评估价值为底价，对外出售公司现有的工程款抵房物业，包括宁夏银川市兴庆区丽景北街东侧兰溪谷小区 16 栋 2 单元 2101 房等 34 处物业资产。具体内容详见公司于 2024 年 6 月 12 日在巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上披露的相关公告（公告编号：2024-051）。
2、报告期内，公司于 2024 年 10 月 10 日召开 2024 年第二次临时股东大会完成了董事会、监事会换届选举工作，同日召开第六届董事会第一次会议及第六届监事会第一次会议，完成聘任新一届高级管理人员以及相关人员事项。具体内容详见公司于 2024 年 10 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：2024-086）。
公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“装修装饰业务”的披露要求

十七、公司子公司重大事项

☑适用 □不适用
报告期内，基于经营发展需要，公司全资子公司珠海华发景龙建设有限公司更名为珠海铧龙装饰有限公司，完成了工商变更登记手续，取得了横琴粤澳深度合作区商事服务局换发的企业法人营业执照。具体内容详见公司于 2024 年 5 月 31 日在巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上披露的相关公告（公告编号：2024-049）。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，－）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	12,032,041	5.78%				-68,125	-68,125	11,963,916	5.75%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	12,032,041	5.78%				-68,125	-68,125	11,963,916	5.75%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	12,032,041	5.78%				-68,125	-68,125	11,963,916	5.75%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	196,024,659	94.22%				68,125	68,125	196,092,784	94.25%
1、人民币普通股	196,024,659	94.22%				68,125	68,125	196,092,784	94.25%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	208,056,700	100.00%				0		208,056,700	100.00%

股份变动的原因

□适用 ☑不适用

股份变动的批准情况

□适用 ☑不适用

股份变动的过户情况

□适用 ☑不适用

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

□适用 ☑不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 ☑不适用

2、限售股份变动情况

☑适用 □不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
张汉伟	5,062,500			5,062,500	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%
张汉清	5,729,142			5,729,142	高管锁定股	离职后半年至原定任期届满后六个月每年解锁不超过所持股份的 25%
沈茜	185,700			185,700	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%
彭金萃	610,212		123,125	487,087	高管锁定股	离职后半年至原定任期届满后六个月每年解锁不超过所持股份的 25%
罗方造	165,000	55,000		220,000	高管锁定股	离职后半年内不得转让所持有本公司股份
胡剑锋	279,487			279,487	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%
合计	12,032,041	55,000	123,125	11,963,916	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

□适用 ☑不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□适用 ☑不适用

3、现存的内部职工股情况

□适用 ☑不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	14,491	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	14,137	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 9）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 9）	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）									
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
							股份状态	数量	
珠海城市建设集团有限公司	国有法人	29.99%	62,411,589	0	0	62,411,589	不适用	0	
云南众英集企业管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	6.35%	13,211,550	-6,060,500	0	13,211,550	不适用	0	
深圳君宜私募证券基金管理有限公司－君宜永卿私募证券投资基金	其他	5.62%	11,699,911	11,699,911	0	11,699,911	不适用	0	
张汉清	境内自然人	3.67%	7,638,856	0	5,729,142.00	1,909,714	不适用	0	
张汉伟	境内自然人	3.24%	6,750,000	0	5,062,500.00	1,687,500	不适用	0	

郭建经	境内自然人	1.38%	2,880,000	2,880,000	0	2,880,000	不适用	0
柴长茂	境内自然人	1.12%	2,338,600	980,600	0	2,338,600	不适用	0
杨祖栋	境内自然人	0.73%	1,517,700	1,517,700	0	1,517,700	不适用	0
胡志炜	境内自然人	0.48%	994,305	-549,400	0	994,305.00	不适用	0
毛达飞	境内自然人	0.39%	813,500.00	813,500	0	813,500.00	不适用	0

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 4）	不适用
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东中，股东张汉清为深圳君宜私募证券基金管理有限公司－君宜永卿私募证券投资基金（简称“君宜永卿”）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、张汉洪与君宜永卿签署了《一致行动人协议》，形成一致行动关系。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。
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	公司原持股 5%以上股东维业控股与方位成长 8 号于 2022 年 8 月 12 日签署了《股份转让协议》《一致行动人协议》，双方形成一致行动关系，方位成长 8 号、张汉清及其一致行动人张汉伟、张汉洪并与公司控股股东珠海城建集团签订《表决权放弃协议》。方位成长 8 号、张汉清及其一致行动人张汉伟、张汉洪一致同意放弃合计持有的上市公司股份 31,726,267 股（占公司总股本的 15.25%）的表决权。具体内容详见公司于 2022 年 8 月 13 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于持股 5%以上股东增加一致行动人及在一致行动人之间转让股份暨权益变动的提示性公告》（公告编号：2022-070）。 根据深圳市前海方位投资管理有限公司（简称“前海方位”）出具的《关于变更管理人事宜的说明函》，方位成长 8 号的基金管理人由前海方位变更为深圳君宜私募证券基金管理有限公司（简称“深圳君宜”），基金名称由方位成长 8 号变更为君宜永卿，深圳君宜代表君宜永卿承接前海方位作为方位成长 8 号管理人的全部权利与义务。具体内容详见公司于 2024 年 8 月 3 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于收到持股 5%以上股东管理<关于变更管理人事宜的说明函>的公告》（公告编号：2024-058）。
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	不适用

前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
珠海城市建设集团有限公司	62,411,589	人民币普通股	62,411,589.00
云南众英集企业管理中心（有限合伙）	13,211,550	人民币普通股	13,211,550.00
深圳君宜私募证券基金管理有限公司－君宜永卿私募证券投资基金	11,699,911	人民币普通股	11,699,911.00
郭建经	2,880,000	人民币普通股	2,880,000.00
柴长茂	2,338,600	人民币普通股	2,338,600.00
张汉清	1,909,714	人民币普通股	1,909,714.00
张汉伟	1,687,500	人民币普通股	1,687,500.00
杨祖栋	1,517,700	人民币普通股	1,517,700
胡志炜	994,305	人民币普通股	994,305
毛达飞	813,500	人民币普通股	813,500

前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东中，股东张汉清为深圳君宜私募证券基金管理有限公司－君宜永卿私募证券投资基金单一委托人，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、张汉洪与君宜永卿签署了《一致行动人协议》，形成一致行动关系。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。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 5）	公司股东郭建经通过普通证券账户持有 0 股，通过中国中金财富证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,880,000 股，实际合计持有 2,880,000 股；公司股东柴长茂通过普通证券账户持有 0 股，通过西南证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,338,600 股，实际合计持有 2,338,600 股；公司股东杨祖栋通过普通证券账户持有 0 股，通过国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,517,700 股，实际合计持有 1,517,700 股；公司股东胡志炜通过普通证券账户持有 994,005 股，通过万联证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 300 股，实际合计持有 994,305 股。

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

□适用 ☑不适用

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

□适用 ☑不适用

公司是否具有表决权差异安排

□适用 ☑不适用

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

□是 ☑否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海城市建设集团有限公司	张宏勇	2001 年 01 月 15 日	726513016	一般项目：市政设施管理；工程管理服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；企业总部管理；企业管理；广告发布。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；公路管理与养护；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情	无			

况	

控股股东报告期内变更

□适用 ☑不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

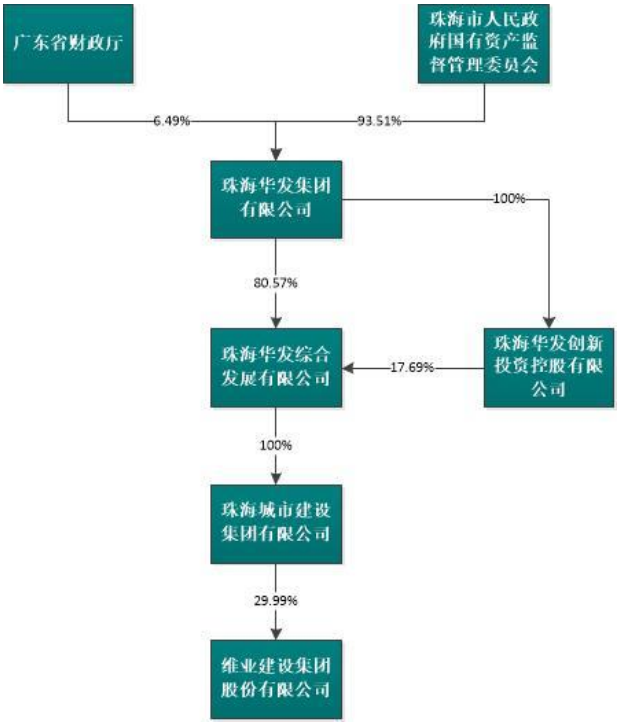
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	李文基	2004 年 12 月 01 日	11440400719245578R	履行国有资产出资人职责
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	截止报告末，珠海市国资委还控制珠海华发实业股份有限公司、珠海港股份有限公司、格力地产股份有限公司、深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司、珠海航宇微科技股份有限公司、珠海华金资本股份有限公司、珠海光库科技股份有限公司、方正科技集团股份有限公司、通裕重工股份有限公司、日海智能科技股份有限公司、青岛天能重工股份有限公司、江苏秀强玻璃工艺股份有限公司、深圳世联行集团股份有限公司、阳普医疗科技股份有限公司、广东世荣兆业股份有限公司、江门市科恒实业股份有限公司、香港庄臣控股有限公司及北京迪信通商贸股份有限公司。			

实际控制人报告期内变更

□适用 ☑不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 ☑不适用

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

□适用 ☑不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

□适用 ☑不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□适用 ☑不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

□适用 ☑不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

□适用 ☑不适用

第八节 优先股相关情况

□适用 ☑不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

□适用 ☑不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2025 年 04 月 18 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2025]第 ZM10043 号
注册会计师姓名	廖慕桃、林定

审计报告正文

维业建设集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了维业建设集团股份有限公司（以下简称“维业股份公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了维业股份公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）按履约进度确认营业收入	

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
2024 年度维业股份公司营业收入 117.66 亿元，其中按照履约进度确认的营业收入 116.97 亿元，占全部营业收入的比例为 99.42%。维业股份公司在与客户签署了施工合同，履行了施工合同中约定的履约义务，按照合同履约进度确认营业收入。 由于按照履约进度确认的营业收入对维业股份公司具有重要性，且营业收入的确定取决于维业股份公司对履约进度的认定，导致营业收入是否在恰当的期间确认可能存在潜在的错报，因此我们将按照履约进度确认营业收入识别为关键审计事项。	我们对于按照履约进度确认营业收入所实施的重要审计程序包括： （1）了解和评估公司与收入确认相关的内部控制的设计，测试关键控制执行的有效性； （2）检查客户合同条款和业务模式，了解和评估确认收入的政策是否符合会计准则的规定； （3）抽样检查公司收入确认相关会计记录，核实报告期内确认的收入与合同、发票、甲方或监理确认的履约进度、实际投入占预计总成本的进度等是否相符； （4）抽取检查部分施工合同，检查预计总收入、预计总成本所依据的合同和成本预算资料，评价管理层对预计总收入和预计总成本的估计是否恰当； （5）抽取部分样本项目，对本年度发生的工程成本进行测试，核实工程成本实际发生进度与确认的履约进度是否匹配； （6）抽样走访工程项目，查看工程项目现场形象进度与项目确认的履约进度是否匹配，访谈项目部人员，核实项目合同、履约进度、开票收款进度等信息，评价收入确认进度的合理性； （7）抽样向客户发函，对工程项目合同信息、项目进度、开票进度、收款进度等信息进行函证。 基于已执行的审计工作，我们未发现维业股份公司与按照履约进度确认营业收入相关的重大不符事项。
（二）应收款项的减值	
2024 年 12 月 31 日维业股份公司应收款项（指应收账款与合同资产）账面余额 117.25 亿元，已计提坏账准备 9.69 亿元，应收款项净值占资产总额的比例为 76.44%。 维业股份公司管理层在确定应收款项的减值时涉及重大会计估计，包括考虑客户的信用情况、获取的抵押或质押物状况以及客户实际支付工程款的能力等，且该等会计估计存在重大不确定性。由	我们对于应收款项的减值所实施的重要审计程序包括： （1）了解公司与对应收款项确认及坏账准备计提相关的内部控制的设计，测试关键控制执行的有效性； （2）了解管理层应收款项减值计提的会计政策、会计估计及计提方法政策，评估政策的恰当性和预期信用损失率的合理性； （3）核查主要客户特别是长账龄客户

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
于应收款项金额较大，且预计可收回性的确定涉及重大会计估计，因此我们将应收款项的减值识别为关键审计事项。	或余额较大客户的公开信息，关注客户的经营情况、诉讼情况、信用负面消息报道等，是否影响客商相关款项到期兑付能力、以及重要合同履约能力，评估管理层坏账计提是否考虑上述因素； （4）检查管理层提供的与客户签订的工程施工合同，对逾期时间较长未回收的工程款，检查工程项目的状态，是否存在停工等特殊情况； （5）核查应收账款账龄划分并重新计算坏账计提金额； （6）对应收款项实施函证程序，并将函证结果与账面记录的金额进行核对； （7）对大额应收款项进行期后回款检查，评价管理层对应收款项坏账准备计提金额的合理性； 基于已执行的审计工作，我们认为管理层对应收款项减值的相关判断及估计是合理的。

四、 其他信息

维业股份公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括维业股份公司 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估维业股份公司的持续经营能力，披露

与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督维业股份公司的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就维业股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

（此页无正文，为维业建设集团股份有限公司 2024 年度财务报表审计报告签字盖章页）

立信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：
廖慕桃（项目合伙人）

中国注册会计师：
林 定

中国•上海　　二〇二五年四月十八日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：维业建设集团股份有限公司

2024 年 12 月 31 日

单位：元

项目		期初余额
流动资产：		
货币资金	1,978,765,779.25	1,491,282,386.80

结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	3,555,516.07	4,548,775.62
应收账款	3,877,351,664.10	2,562,431,441.54
应收款项融资		
预付款项	82,516,392.96	145,974,590.44
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	39,622,866.10	57,836,901.25
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	596,338,272.52	1,001,217,221.23
其中：数据资源		
合同资产	6,878,856,955.33	7,231,393,592.46
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	58,683,531.34	93,131,521.07
流动资产合计	13,515,690,977.67	12,587,816,430.41
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	38,513,469.30	38,122,363.89
固定资产	261,414,334.43	275,670,048.01
在建工程	9,384.00	10,770,218.32
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	33,071,982.22	47,871,701.75
无形资产	19,691,484.84	19,115,252.10
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	15,873,171.78	3,752,531.84

递延所得税资产	186,442,452.14	140,406,594.00
其他非流动资产		2,967,959.00
非流动资产合计	555,016,278.71	538,676,668.91
资产总计	14,070,707,256.38	13,126,493,099.32
流动负债：		
短期借款	706,815,666.96	647,079,263.75
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	695,167,414.62	10,462,740.03
应付账款	10,497,756,558.53	10,058,391,695.96
预收款项		
合同负债	355,542,988.41	636,138,201.69
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	55,469,913.71	51,408,103.59
应交税费	42,440,606.49	25,664,502.96
其他应付款	54,257,714.02	29,800,199.66
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	68,638,852.62	48,100,600.08
其他流动负债	609,463,562.51	688,812,026.55
流动负债合计	13,085,553,277.87	12,195,857,334.27
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	61,097,777.66	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	35,362,247.16	49,290,268.63
长期应付款	26,620,325.97	55,100,983.68
长期应付职工薪酬		
预计负债	8,379,427.27	
递延收益	4,204,062.25	4,509,812.29
递延所得税负债	466,500.15	29,401.67
其他非流动负债		

非流动负债合计	136,130,340.46	108,930,466.27
负债合计	13,221,683,618.33	12,304,787,800.54
所有者权益：		
股本	208,056,700.00	208,056,700.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	26,249,629.22	28,618,971.51
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	109,447,979.72	85,941,035.55
盈余公积	52,185,808.39	52,185,808.39
一般风险准备		
未分配利润	453,083,520.72	446,902,783.33
归属于母公司所有者权益合计	849,023,638.05	821,705,298.78
少数股东权益		
所有者权益合计	849,023,638.05	821,705,298.78
负债和所有者权益总计	14,070,707,256.38	13,126,493,099.32

法定代表人：张巍　　主管会计工作负责人：张绍娟　　会计机构负责人：胡剑锋

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	263,422,218.15	102,234,488.56
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	24,146,811.20	44,479,897.37
应收账款	442,989,464.88	656,169,472.94
应收款项融资		
预付款项	52,828,560.93	25,276,908.10
其他应收款	166,476,486.87	90,582,841.63
其中：应收利息		
应收股利		
存货	310,210,602.73	402,071,112.46
其中：数据资源		
合同资产	1,384,673,678.24	1,277,146,847.15
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,887,763.80	33,997,418.55
流动资产合计	2,653,635,586.80	2,631,958,986.76
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	618,973,260.00	617,123,259.00

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	38,513,469.30	38,122,363.89
固定资产	12,073,752.17	12,804,931.76
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	5,342,542.95	7,086,101.37
无形资产	591,351.04	925,656.31
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	156,483,398.43	116,659,156.85
其他非流动资产		2,967,959.00
非流动资产合计	831,977,773.89	795,689,428.18
资产总计	3,485,613,360.69	3,427,648,414.94
流动负债：		
短期借款	531,715,694.43	647,079,263.75
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	46,964,754.33	10,462,740.03
应付账款	1,402,532,849.83	1,388,895,324.51
预收款项		
合同负债	40,905,739.42	39,154,912.41
应付职工薪酬	12,020,384.47	8,867,462.94
应交税费	3,460,979.94	3,879,571.76
其他应付款	515,162,904.77	289,588,258.64
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	53,689,232.77	31,818,567.03
其他流动负债	127,923,594.53	146,370,199.61
流动负债合计	2,734,376,134.49	2,566,116,300.68
非流动负债：		
长期借款	52,095,800.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	38,074.88	870,070.46
长期应付款	26,620,325.97	55,100,983.68

长期应付职工薪酬		
预计负债	8,379,427.27	
递延收益		
递延所得税负债		305,197.29
其他非流动负债		
非流动负债合计	87,133,628.12	56,276,251.43
负债合计	2,821,509,762.61	2,622,392,552.11
所有者权益：		
股本	208,056,700.00	208,056,700.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	130,740,033.78	131,259,376.07
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	75,172,275.93	54,546,194.56
盈余公积	60,042,893.98	60,042,893.98
未分配利润	190,091,694.39	351,350,698.22
所有者权益合计	664,103,598.08	805,255,862.83
负债和所有者权益总计	3,485,613,360.69	3,427,648,414.94

3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	11,765,584,153.54	15,528,964,634.08
其中：营业收入	11,765,584,153.54	15,528,964,634.08
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	11,484,542,692.45	15,261,136,182.24
其中：营业成本	11,036,633,112.97	14,724,916,865.58
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	26,573,698.72	39,331,668.25
销售费用	23,231,509.32	28,848,807.50
管理费用	194,421,363.69	189,808,708.18
研发费用	79,826,515.70	84,602,314.24
财务费用	123,856,492.05	193,627,818.49
其中：利息费用	129,602,736.48	213,062,477.17

利息收入	10,204,225.53	20,864,294.36
加：其他收益	8,307,010.53	13,377,870.62
投资收益（损失以“－”号填列）		1,510,310.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-150,646,683.90	-108,042,926.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-68,968,868.27	-98,090,204.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-256,996.90	-502,299.50
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	69,475,922.55	76,081,202.61
加：营业外收入	574,887.49	1,110,975.64
减：营业外支出	10,344,242.38	11,534,570.71
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	59,706,567.66	65,657,607.54
减：所得税费用	51,445,263.27	45,284,076.74
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	8,261,304.39	20,373,530.80
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	8,261,304.39	20,373,530.80
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	8,261,304.39	7,962,069.25
2.少数股东损益		12,411,461.55
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		

（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	8,261,304.39	20,373,530.80
归属于母公司所有者的综合收益总额	8,261,304.39	7,962,069.25
归属于少数股东的综合收益总额		12,411,461.55
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.04	0.04
（二）稀释每股收益	0.04	0.04

法定代表人：张巍　　主管会计工作负责人：张绍娟　　会计机构负责人：胡剑锋

4、母公司利润表

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	2,206,986,611.25	2,354,810,371.35
减：营业成本	2,098,797,654.68	2,189,727,014.21
税金及附加	5,639,651.34	4,011,060.42
销售费用	15,977,959.08	16,973,746.33
管理费用	38,970,510.56	31,150,981.82
研发费用	72,978,664.11	84,602,314.24
财务费用	37,083,322.71	47,507,399.87
其中：利息费用	35,889,563.63	47,532,685.53
利息收入	922,893.17	747,883.50
加：其他收益	96,198.24	271,675.67
投资收益（损失以“－”号填列）	78,199,605.78	44,369,280.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-136,759,892.34	-88,835,530.83

资产减值损失（损失以“-”号填列）	-69,769,977.48	-70,296,064.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）	547,944.73	-135,658.40
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-190,147,272.30	-133,788,443.16
加：营业外收入	563,652.06	808,635.92
减：营业外支出	9,710,675.15	10,663,703.97
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-199,294,295.39	-143,643,511.21
减：所得税费用	-40,115,858.56	-34,366,579.43
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-159,178,436.83	-109,276,931.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-159,178,436.83	-109,276,931.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-159,178,436.83	-109,276,931.78
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

单位：元

5、合并现金流量表

项目	2024 年度	2023 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	11,186,237,619.65	14,604,693,716.16
客户存款和同业存放款项净增加额		

向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	3,112,807.42	
收到其他与经营活动有关的现金	107,663,559.95	324,852,690.24
经营活动现金流入小计	11,297,013,987.02	14,929,546,406.40
购买商品、接受劳务支付的现金	9,994,403,352.51	13,907,074,911.61
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	409,798,367.11	469,968,222.80
支付的各项税费	243,731,134.14	380,011,080.58
支付其他与经营活动有关的现金	338,348,156.56	341,577,320.65
经营活动现金流出小计	10,986,281,010.32	15,098,631,535.64
经营活动产生的现金流量净额	310,732,976.70	-169,085,129.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,212,672.08	389,850.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	22,500,000.00	18,614,552.84
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	23,712,672.08	19,004,402.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,443,652.40	15,469,182.05
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	30,850,001.00	34,766,044.81
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	39,293,653.40	50,235,226.86
投资活动产生的现金流量净额	-15,580,981.32	-31,230,824.02
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	744,962,840.56	984,070,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	235,065,792.87	396,581,002.46
筹资活动现金流入小计	980,028,633.43	1,380,651,002.46
偿还债务支付的现金	643,272,406.50	1,505,081,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	115,265,793.33	222,838,931.72

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		9,776,454.55
支付其他与筹资活动有关的现金	286,942,495.03	235,550,373.39
筹资活动现金流出小计	1,045,480,694.86	1,963,470,305.11
筹资活动产生的现金流量净额	-65,452,061.43	-582,819,302.65
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	229,699,933.95	-783,135,255.91
加：期初现金及现金等价物余额	1,436,822,276.17	2,219,957,532.08
六、期末现金及现金等价物余额	1,666,522,210.12	1,436,822,276.17

单位：元

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,221,525,082.75	2,254,614,684.41
收到的税费返还	3,047,712.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	609,077,162.93	175,693,450.80
经营活动现金流入小计	2,833,649,957.68	2,430,308,135.21
购买商品、接受劳务支付的现金	2,172,969,075.50	2,031,720,591.41
支付给职工以及为职工支付的现金	60,229,435.41	63,687,056.49
支付的各项税费	38,243,738.52	28,682,306.10
支付其他与经营活动有关的现金	509,557,558.80	57,177,752.47
经营活动现金流出小计	2,780,999,808.23	2,181,267,706.47
经营活动产生的现金流量净额	52,650,149.45	249,040,428.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	80,000,000.00	101,113,380.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	500,000.00	285,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	22,500,002.70	39,555,900.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	103,000,002.70	140,954,480.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	367,176.97	794,650.00
投资支付的现金	0.00	203,715,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	35,850,001.00	32,866,044.81
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	36,217,177.97	237,375,694.81
投资活动产生的现金流量净额	66,782,824.73	-96,421,214.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	613,329,000.00	984,070,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	116,545,728.97	39,719,800.00
筹资活动现金流入小计	729,874,728.97	1,023,789,800.00
偿还债务支付的现金	636,174,500.00	1,109,081,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,344,698.82	47,532,685.53
支付其他与筹资活动有关的现金	61,619,939.43	2,963,345.45
筹资活动现金流出小计	721,139,138.25	1,159,577,030.98
筹资活动产生的现金流量净额	8,735,590.72	-135,787,230.98

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	128,168,564.90	16,831,983.39
加：期初现金及现金等价物余额	63,909,097.38	47,077,113.99
六、期末现金及现金等价物余额	192,077,662.28	63,909,097.38

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	208,056,700.00				28,618,971.51			85,941,035.55	52,185,808.39		446,902,783.33		821,705,298.78		821,705,298.78
加：会计政策变更															
期差错更正															
他															
二、本年期初余额	208,056,700.00				28,618,971.51			85,941,035.55	52,185,808.39		446,902,783.33		821,705,298.78		821,705,298.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-2,369,342.29			23,506,944.17			6,180,737.39		27,318,339.27		27,318,339.27
（一）综合收益总额											8,261,304.39		8,261,304.39		8,261,304.39
（二）所					-2,36								-2,36		-2,36

有者投入和减少资本					9,342.29								9,342.29		9,342.29
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					-2,369,342.29								-2,369,342.29		-2,369,342.29
（三）利润分配											-2,080,567.00		-2,080,567.00		-2,080,567.00
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配											-2,080,567.00		-2,080,567.00		-2,080,567.00
4.其他															

（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备								23,506,944.17					23,506,944.17		23,506,944.17
1.本期提取								247,124,609.45					247,124,609.45		247,124,609.45
2.本期								223,617,					223,617,		223,617,

使用								665.28					665.28		665.28
（六）其他															
四、本期期末余额	208,056,700.00				26,249,629.22			109,447,979.72	52,185,808.39		453,083,520.72		849,023,638.05		849,023,638.05

上期金额

单位：元

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	208,056,700.00				7,057,537.22			39,632,994.12	53,477,641.27		475,806,449.01		784,031,321.62	134,904,505.02	918,935,826.64
加：会计政策变更											1,790,848.66		1,790,848.66	1,230,815.54	3,021,664.20
期差错更正															
他					2,244,897,959.00				247,541.19		-24,802,216.96		2,220,343,283.23		2,220,343,283.23
二、本年期初余额	208,056,700.00				2,251,955,496.22			39,632,994.12	53,725,182.46		452,795,080.71		3,006,165,453.51	136,135,320.56	3,142,300,774.07
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-2,223,336,524.71			46,308,041.43	-1,539,374.07		-5,892,297.38		-2,184,460,154.73	-136,135,320.56	-2,320,595,475.29
（一）综合收益总											7,962,069.25		7,962,069.25	12,411,461.55	20,373,530.80

额														
（二）所有者投入和减少资本					-2,223,336,524.71			591,931.14	-1,539,374.07		-13,854,366.63		-2,238,138,334.27	-141,335,500.76	-2,379,473,835.03
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					-2,223,336,524.71			591,931.14	-1,539,374.07		-13,854,366.63		-2,238,138,334.27	-141,335,500.76	-2,379,473,835.03
（三）利润分配														-9,776,454.55	-9,776,454.55
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分														-9,776,454.55	-9,776,454.55

配															
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备								45,716,110.29					45,716,110.29	2,565,173.20	48,281,283.49
1.本期								318,779,					318,779,	45,211,1	363,990,

提取								235.04					235.04	19.13	354.17
2.本期使用								273,063,124.75					273,063,124.75	42,645,945.93	315,709,070.68
（六）其他															
四、本期期末余额	208,056,700.00				28,618,971.51			85,941,035.55	52,185,808.39		446,902,783.33		821,705,298.78	0.00	821,705,298.78

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	208,056,700.00				131,259,376.07			54,546,194.56	60,042,893.98	351,350,698.22		805,255,862.83
加：会计政策变更												
期差错更正												
他												
二、本年期初余额	208,056,700.00				131,259,376.07			54,546,194.56	60,042,893.98	351,350,698.22		805,255,862.83
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填					-519,342.29			20,626,081.37		-161,259,003.83		-141,152,264.75

列）												
（一）综合收益总额										-159,178,436.83		-159,178,436.83
（二）所有者投入和减少资本					-519,342.29							-519,342.29
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他					-519,342.29							-519,342.29
（三）利润分配										-2,080,567.00		-2,080,567.00
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配										-2,080,567.00		-2,080,567.00
3．其他												

（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收益结转留存收益												
6．其他												
（五）专项储备								20,626,081.37				20,626,081.37
1．本期提取								63,218,173.81				63,218,173.81
2．本期使用								42,592,092.44				42,592,092.44

（六）其他												
四、本期期末余额	208,056,700.00				130,740,033.78			75,172,275.93	60,042,893.98	190,091,694.39		664,103,598.08

上期金额

单位：元

项目	2023 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	208,056,700.00				134,931,946.20			36,031,976.87	60,042,893.98	460,765,965.63		899,829,482.68
加：会计政策变更										-138,335.63		-138,335.63
期差错更正												
他												
二、本年期初余额	208,056,700.00				134,931,946.20			36,031,976.87	60,042,893.98	460,627,630.00		899,691,147.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-3,672,570.13			18,514,217.69		-109,276,931.78		-94,435,284.22
（一）综合收益总额										-109,276,931.78		-109,276,931.78
（二）所有者					-3,672,570.13							-3,672,570.13

投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他					-3,672,570.13							-3,672,570.13
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配												
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公												

积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收益结转留存收益												
6．其他												
（五）专项储备								18,514,217.69				18,514,217.69
1．本期提取								50,955,622.56				50,955,622.56
2．本期使用								32,441,404.87				32,441,404.87
（六）其他												
四、本期期末余额	208,056,700.00				131,259,376.07			54,546,194.56	60,042,893.98	351,350,698.22		805,255,862.83

三、公司基本情况

维业建设集团股份有限公司（原名：深圳市维业装饰集团股份有限公司，以下简称“公司”或“本公司”）前身为深圳市维业装饰设计工程有限公司，系根据 2009 年 9 月 7 日公司股东会决议及各发起人签署的发起人协议，以截至 2009 年 7 月 31 日止经审计的净资产 60,099,400.39 元按 1.00165667:1 的比例，共计折股 6,000 万股，共同发起设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]236 号文批准，2017 年 3 月份，本公司发行之 A 股在深圳证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为 91440300192287527J 的营业执照。所属行业为建筑业-建筑装饰和其他建筑业类。

经过历年的派送红股、发行限制性股票、限制性股票回购注销、股权转让、无偿划转等，截止 2024 年 12 月 31 日，本公司累计发行股份总数 20,805.67 万股，注册资本为 20,805.67 万元。

注册地址：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。

总部地址：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。

公司实际从事的主要经营活动为：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。母公司为珠海城市建设集团有限公司，集团最终实际控制人为珠海市国有资产监督管理委员会。

母公司为珠海城市建设集团有限公司，集团最终实际控制人为珠海市国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于 2025 年 4 月 18 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》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》的相关规定编制。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☑适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额占各类应收款项坏账准备总额的 3%以上且金额大于 1,000 万元
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项收回或转回金额占各类应收款项坏账准备总额的 3%以上且金额大于 1,000 万元
账龄超过一年且金额重要的预付款项	单项账龄超过 1 年的预付款项占预付款项总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
合同资产账面价值发生重大变动	合同资产账面价值变动金额占期初合同资产余额的 30%以上
重要的其他应收款坏账准备收回或转回	单项收回或转回金额占其他应收款坏账准备总额的 3%以上且金额大于 1,000 万元
重要的在建工程	单个项目的预算大于 5,000 万元
重要的应付账款	单项账龄超过 1 年的应付账款占应付账款总额的 10%以上且金额大于 5,000 万元
重要的其他应付款	单项账龄超过 1 年的其他应付款占其他应付款总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
账龄超过一年且金额重要的合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债占合同负债总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
合同负债账面价值发生重大变动	合同负债账面价值变动金额占期初合同负债余额的 30%以上
重要的预计负债	单项预计负债占预计负债总额的 10%且金额大于 1,000 万元
重要的合同变更	变更金额占原合同金额的 30%以上，且对本期收入影响金额占本期收入总额的 1%以上
重要投资活动	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
重要子公司	子公司净资产占公司合并净资产 5%以上，或子公司净利润占公司合并净利润的 10%以上

6、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：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。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：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的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或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

（2）合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。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。

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，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和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。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

2.处置子公司

①一般处理方法

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，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下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。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本节 22、长期股权投资。

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

11、金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

（1）金融工具的分类

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

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

— 收取金融资产现金流量的合同权利终止；

— 金融资产已转移，且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；

— 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）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

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）金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产、其他应收款、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

组合类别	确定依据	计提方法
组合 1：合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的应收账款不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 2：非合并范围内关联方往来款组合	应收珠海华发集团有限公司及下属单位往来款项不能收回的风险极低	预期信用损失为 0.5%
组合 3：除组合 1、2 外的应收账款(账龄组合)	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

12、应收票据

本公司对应收票据预期信用损失的测试方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

13、应收账款

本公司对应收账款预期信用损失的测试方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

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

14、应收款项融资

本公司对应收款项融资预期信用损失的测试方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

15、其他应收款

本公司对其他应收款预期信用损失的测试方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

16、合同资产

（1）合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

（2）合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

17、存货

（1）存货的分类和成本

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、产成品（库存商品）、发出商品、合同履约成本等。

（2）发出存货的计价方法

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。

（3）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（4）低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品采用一次转销法；

②包装物采用一次转销法；

（5）存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

18、持有待售资产

1、持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

2、终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

19、债权投资

本公司对债权投资预期信用损失的测试方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

20、其他债权投资

本公司对其他债权投资预期信用损失的测试方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

21、长期应收款

本公司对长期应收款预期信用损失的测试方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“6.金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

22、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，是指对被投资单位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

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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。

（2）通过企业合并以外的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。

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，除非投资符合持有待售的条件。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，同时调整长期股权投资的成本。

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（简称“其他所有者权益变动”），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、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，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和其他综合收益等进行调整后确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）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。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

23、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）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋建筑物	20	5.00	4.75

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节 30、长期资产减值；

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

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

24、固定资产

（1） 确认条件

1、固定资产的确认和初始计量

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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、固定资产处置

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

（2） 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
运输设备	年限平均法	5	5	19
电子及办公设备	年限平均法	5	5	19
机械设备	年限平均法	10	5	9.5

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

25、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

26、借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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。

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。

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。

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。

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实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

27、生物资产

28、油气资产

29、无形资产

（1） 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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。

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	土地使用出让合同

项目	预计使用寿命	依据
专利权	5 年	预计产生经济利益期限

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

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。期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2） 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

30、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、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，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。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，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。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

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。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

31、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。按确定的受益期限摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

32、合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

33、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。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

（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。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，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

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4） 其他长期职工福利的会计处理方法

34、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）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。

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。

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。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

35、股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

（2）以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

36、优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

（1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；

（2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；

（3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；

（4）存在间接地形成合同义务的合同条款；

（5）发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

建筑装饰工程设计与施工、土建工程施工、产品销售等。

（1）收入确认和计量所采用的会计政策

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

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务等。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

（2）按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

1.商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同，属于在某一时点履行履约义务。

内销产品收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，客户已经取得相关商品的控制权；

外销产品收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品报关，取得提单及报关单，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，客户已经取得相关商品的控制权。

2.提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同，由于客户能够控制本公司履约过程中所提供的服务，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

3.建筑装饰工程及土建工程施工

本公司与客户之间的建筑装饰工程及土建工程施工业务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度，履约进度根据已提供给客户的建筑装饰工程及土建工程服务对于客户的价值确定。

4.工程设计

本公司与客户之间签订的设计合同，由于客户能够控制本公司履约过程中设计的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度，履约进度根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

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

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“土木工程建筑业务”的披露要求

38、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规定范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1．因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2．为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

39、政府补助

（1）类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，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。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。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

（3）会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，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成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

1.财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2.财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

40、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

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；

•既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

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

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

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

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

•纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

•递延所得税资产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。

41、租赁

（1） 作为承租方租赁的会计处理方法

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

本公司作为承租人

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

•租赁负债的初始计量金额；

•在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

•本公司发生的初始直接费用；

•本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本节 30、长期资产减值所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

•固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

•取决于指数或比率的可变租赁付款额；

•根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

•购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

•行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

•当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

•当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

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

•该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

•增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（2） 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

•该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

•增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

•假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

•假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

42、其他重要的会计政策和会计估计

（1）安全生产费

本公司按照国家规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

43、重要会计政策和会计估计变更

（1） 重要会计政策变更

☑适用 □不适用

（1）执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

-企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

-对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

-对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应当考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。本公司自 2024 年度开始执行该规定，本公司自 2024 年度起执行该规定的主要影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	合并		母公司	
		2024 年度	2023 年度	2024 年度	2023 年度
执行企业会计准则解释第 18 号	营业成本	5,545,585.82	9,930,601.27	5,545,585.82	9,930,451.27
	销售费用	-5,545,585.82	-9,930,601.27	-5,545,585.82	-9,930,451.27

（2） 重要会计估计变更

□适用 ☑不适用

（3） 2024 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

□适用 ☑不适用

44、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物、服务和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	应税收入按照 3%、5%采取简易计税方式缴纳增值税、或应税收入 6%、9%、13%的税率计算销项税
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%

教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
维业建设集团股份有限公司	15%
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	20%
深圳市维业卉景园林有限公司	20%
广东省维业科技有限公司	25%
珠海铧龙装饰有限公司（曾用名：珠海华发景龙建设有限公司）	25%
建泰建设有限公司	25%
珠海铧龙家居有限公司（曾用名：珠海华发景龙家居有限公司）	25%
珠海实泰建设工程有限公司	20%
维业（澳门）有限公司	按照当地得法律、法规缴纳企业所得税
珠海铧龙优家家居有限公司（曾用名：珠海城建维业装饰工程有限公司）	20%
深圳市维业建设工程有限公司	20%
珠海铧龙幕墙工程有限公司（曾用名：广东泉盛建筑有限公司）	20%
广东闵泰建材贸易有限公司	25%
维业华东建设工程（江苏）有限公司（曾用名：江苏联景建设工程有限公司）	20%
珠海维业美华建筑设计有限公司	20%
珠海华发园林工程有限公司	20%
珠海华恒绿植管理有限公司	20%
珠海维业新能源发展有限公司	25%
汕尾维业新能源发展有限公司	25%
深圳维业建筑装饰工程有限公司	25%

2、税收优惠

（1）本公司于 2024 年 12 月 26 日获得了由深圳市工业和信息化局、深圳市财政局、国家税务局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR202444200883），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期三年。

（2）根据财政部、税务总局颁布的《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）的有关规定，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

（3）根据财政部、税务总局颁布的《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2023 年第 6 号）的有关规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

（4）根据财政部、税务总局颁布的《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023 年第 12 号）的有关规定，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	760,233,059.81	598,460,537.42
存放财务公司款项	1,044,082,274.46	879,073,615.48
其他货币资金	174,450,444.98	13,748,233.90
合计	1,978,765,779.25	1,491,282,386.80

其他说明：

其中因抵押、质押或冻结等原因而受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	152,770,723.61	2,093,911.08
保函及其他保证金	21,679,721.37	17,753,246.34
银行冻结的货币资金	137,793,124.15	34,612,953.21
合计	312,243,569.13	54,460,110.63

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

4、应收票据

（1） 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	3,175,038.17	343,642.75

项目	期末余额	期初余额
商业承兑票据	380,477.90	4,205,132.87
合计	3,555,516.07	4,548,775.62

（2） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	3,605,028.17	100.00%	49,512.10	1.37%	3,555,516.07	5,298,504.36	100.00%	749,728.74	14.15%	4,548,775.62
其中：										
组合 1（商业承兑汇票）	429,990.00	11.93%	49,512.10	11.51%	380,477.90	4,954,861.61	93.51%	749,728.74	15.13%	4,205,132.87
组合 2（银行承兑汇票）	3,175,038.17	88.07%			3,175,038.17	343,642.75	6.49%			343,642.75
合计	3,605,028.17	100.00%	49,512.10	1.37%	3,555,516.07	5,298,504.36	100.00%	749,728.74	14.15%	4,548,775.62

按组合计提坏账准备：按组合计提坏账准备（商业承兑汇票）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内（工程款）	400,000.00	20,845.14	5.21%
逾期 1 年以内（工程款）			
逾期 1-2 年（工程款）			
逾期 2-3 年（工程款）			
逾期 3 年以上（工程款）	29,990.00	28,666.96	95.59%
合计	429,990.00	49,512.10	11.51%

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

□适用 ☑不适用

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	749,728.74		700,216.64			49,512.10
其中：组合 1（商业承兑汇票）	749,728.74		700,216.64			49,512.10
组合 2（银行承兑汇票）						

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
合计	749,728.74		700,216.64			49,512.10

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 ☑不适用

（4） 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

（5） 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

（6） 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

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

应收票据核销说明：

5、应收账款

（1） 按账龄披露

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同期内	3,559,279,671.45	2,319,152,214.92
逾期 1 年以内	311,882,484.13	175,400,535.13
逾期 1-2 年	143,301,971.27	140,484,177.63
逾期 2-3 年	129,190,606.84	90,228,976.37
逾期 3 年以上	325,312,238.71	278,121,255.39
小计	4,468,966,972.40	3,003,387,159.44
减：坏账准备	591,615,308.30	440,955,717.90
合计	3,877,351,664.10	2,562,431,441.54

（2） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	154,453,283.93	3.46%	142,829,157.83	92.47%	11,624,126.10	164,034,728.12	5.46%	138,964,494.41	84.72%	25,070,233.71
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	4,314,513,688.47	96.54%	448,786,150.47	10.40%	3,865,727,538.00	2,839,352,431.32	94.54%	301,991,223.49	10.64%	2,537,361,207.83
其中：										
组合 1（非关联方组合）	1,001,130,015.46	22.40%	432,219,232.03	43.17%	568,910,783.43	997,407,716.14	33.21%	292,781,499.88	29.35%	704,626,216.26
组合 2（非合并范围内关联方组合）	3,313,383,673.01	74.14%	16,566,918.44	0.50%	3,296,816,754.57	1,841,944,715.18	61.33%	9,209,723.61	0.50%	1,832,734,991.57
合计	4,468,966,972.40	100.00%	591,615,308.30	13.24%	3,877,351,664.10	3,003,387,159.44	100.00%	440,955,717.90	14.68%	2,562,431,441.54

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	29,448,888.88	29,448,888.88	29,448,888.88	29,448,888.88	100.00%	预计收回的可能性较小
其他客户小计	134,585,839.24	109,515,605.53	125,004,395.05	113,380,268.95	90.70%	预计可收回的金额
合计	164,034,728.12	138,964,494.41	154,453,283.93	142,829,157.83	92.47%	

按组合计提坏账准备：组合 1（非关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	395,764,348.55	13,770,569.00	3.48%
逾期 1 年以内	203,731,990.28	75,586,242.10	37.10%
逾期 1-2 年	53,703,190.38	32,351,436.28	60.24%
逾期 2-3 年	118,291,469.55	94,307,797.85	79.72%
逾期 3 年以上	229,639,016.70	216,203,186.80	94.15%
合计	1,001,130,015.46	432,219,232.03	43.17%

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：组合 2（非合并范围内关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	3,144,368,355.89	15,721,841.77	0.50%
逾期 1 年以内	107,047,169.59	535,235.94	0.50%
逾期 1-2 年	61,252,795.95	306,263.97	0.50%
逾期 2-3 年	715,351.58	3,576.76	0.50%
合计	3,313,383,673.01	16,566,918.44	0.50%

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

□适用 ☑不适用

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	138,964,494.41	13,046,107.61	9,181,444.19			142,829,157.83
按组合计提坏账准备	301,991,223.49	147,152,730.96	357,803.98			448,786,150.47
其中：非关联方组合	292,781,499.88	139,463,320.89	25,588.74			432,219,232.03
非合并范围内关联方组合	9,209,723.61	7,689,410.07	332,215.24			16,566,918.44
合计	440,955,717.90	160,198,838.57	9,539,248.17			591,615,308.30

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

（4） 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

（5） 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	571,152,809.58	1,081,995,297.83	1,653,148,107.41	14.10%	8,265,740.44
客户二	233,550,545.50	130,962,493.67	364,513,039.17	3.11%	1,822,565.19
客户三	240,202,399.95	95,935,932.17	336,138,332.12	2.87%	1,680,691.66
客户四	56,126,537.28	267,348,527.22	323,475,064.50	2.76%	1,617,375.31
客户五	37,195,600.07	278,384,904.25	315,580,504.32	2.69%	1,577,902.52
合计	1,138,227,892.38	1,854,627,155.14	2,992,855,047.52	25.53%	14,964,275.12

6、合同资产

（1） 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
工程款或装修设计款	7,256,155,471.29	377,298,515.96	6,878,856,955.33	7,541,742,363.07	310,348,770.61	7,231,393,592.46
其中：关联方组合	5,776,320,386.63	28,881,601.89	5,747,438,784.74	6,024,708,625.28	30,058,680.17	5,994,649,945.11
非关联方组合	1,479,835,084.66	348,416,914.07	1,131,418,170.59	1,517,033,737.79	280,290,090.44	1,236,743,647.35
合计	7,256,155,471.29	377,298,515.96	6,878,856,955.33	7,541,742,363.07	310,348,770.61	7,231,393,592.46

（2） 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

（3） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	306,712,393.37	4.23%	292,327,845.91	95.31%	14,384,547.46	306,562,393.37	4.06%	246,145,846.06	80.29%	60,416,547.31
其中：										
按组合计提坏账准备	6,949,443,077.92	95.77%	84,970,670.05	1.22%	6,864,472,407.87	7,235,179,969.70	95.94%	64,202,924.55	0.89%	7,170,977,045.15
其中：										
组合 1	1,173,12	16.17%	56,089,0	4.78%	1,117,03	1,210,47	16.05%	34,144,2	2.82%	1,176,32

（非关联方组合）	2,691.29		68.16		3,623.13	1,344.42		44.38		7,100.04
组合 2（非合并范围内关联方组合）	5,776,320,386.63	79.61%	28,881,601.89	0.50%	5,747,438,784.74	6,024,708,625.28	79.89%	30,058,680.17	0.50%	5,994,649,945.11
合计	7,256,155,471.29	100.00%	377,298,515.96	5.20%	6,878,856,955.33	7,541,742,363.07	100.00%	310,348,770.61	4.12%	7,231,393,592.46

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	164,967,241.13	131,973,792.90	169,710,070.03	160,964,915.89	94.85%	预计可收回的金额
客户二	45,262,500.00	45,262,500.00	45,262,500.00	45,262,500.00	100.00%	预计收回的可能性较小
其他客户小计	96,332,652.24	68,909,553.16	91,739,823.34	86,100,430.02	93.85%	预计可收回的金额
合计	306,562,393.37	246,145,846.06	306,712,393.37	292,327,845.91	95.31%	

按组合计提坏账准备：组合 1（非关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	1,173,122,691.29	56,089,068.16	4.78%
合计	1,173,122,691.29	56,089,068.16	4.78%

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：组合 2（非合并范围内关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	5,776,320,386.63	28,881,601.89	0.50%
合计	5,776,320,386.63	28,881,601.89	0.50%

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 ☑不适用

（4） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
按单项计提坏账准备	46,181,999.85			
非关联方组合	24,427,171.17	2,482,347.39		
非合并范围内关联方组合		1,177,078.28		
合计	70,609,171.02	3,659,425.67		——

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

（5） 本期实际核销的合同资产情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的合同资产核销情况

单位：元

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

合同资产核销说明：

其他说明：

7、应收款项融资

（1） 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

（2） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

（4） 期末公司已质押的应收款项融资

单位：元

项目	期末已质押金额

（5） 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

（6） 本期实际核销的应收款项融资情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收款项融资核销情况

单位：元

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

核销说明：

（7） 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

（8） 其他说明

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	39,622,866.10	57,836,901.25
合计	39,622,866.10	57,836,901.25

（1） 应收利息

1） 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

2） 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3） 按坏账计提方法分类披露

□适用 ☑不适用

4） 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

5） 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

（2） 应收股利

1） 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2） 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3） 按坏账计提方法分类披露

□适用 ☑不适用

4） 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

5） 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

（3） 其他应收款

1） 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末余额	期初余额
借款及备用金	306,574.19	3,562,435.34
履约保证金	17,980,800.19	11,871,096.33
投标保证金	8,138,491.01	7,339,000.00
其他保证金	712,323.32	1,296,940.25
押金	7,160,131.19	8,342,548.80
应收股权转让款	-	22,500,000.00
其他	15,834,719.57	12,747,743.76
合计	50,133,039.47	67,659,764.48

2） 按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额	期初余额
合同期内（第一阶段）	31,115,195.72	50,764,144.24
逾期 0-1 年（第二阶段）	5,803,644.04	5,583,084.51
逾期 1-2 年（第二阶段）	2,483,337.33	3,541,738.00
逾期 2-3 年（第二阶段）	2,275,118.67	1,763,962.25
逾期 3 年以上（第二阶段）	5,922,656.71	3,473,748.48
第三阶段	2,533,087.00	2,533,087.00
小计	50,133,039.47	67,659,764.48
减：坏账准备	10,510,173.37	9,822,863.23
合计	39,622,866.10	57,836,901.25

3） 按坏账计提方法分类披露

☑适用 □不适用

单位：元

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	50,133,039.47	100.00	10,510,173.37	20.96	39,622,866.10	67,659,764.48	100.00	9,822,863.23	14.52	57,836,901.25
其中：组合 1（非关联方组合）	41,419,599.42	82.62	10,466,606.17	25.27	30,952,993.25	56,942,748.48	84.16	9,769,278.16	17.16	47,173,470.32
组合 2（非合并范围内关联方组合）	8,713,440.05	17.38	43,567.20	0.50	8,669,872.85	10,717,016.00	15.84	53,585.07	0.50	10,663,430.93
合计	50,133,039.47	100.00	10,510,173.37	20.96	39,622,866.10	67,659,764.48	100.00	9,822,863.23	14.52	57,836,901.25

按组合计提坏账准备：组合 1（非关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
合同期内（第一阶段）	26,333,894.39	1,317,582.74	5.00
逾期 0-1 年（第二阶段）	2,831,005.32	283,100.53	10.00
逾期 1-2 年（第二阶段）	1,523,837.33	457,151.20	30.00

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
逾期 2-3 年（第二阶段）	2,275,118.67	1,137,559.33	50.00
逾期 3 年以上（第二阶段）	5,922,656.71	4,738,125.37	80.00
第三阶段	2,533,087.00	2,533,087.00	100.00
合计	41,419,599.42	10,466,606.17	25.27

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：组合 2（非合并范围内关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
合同期内（第一阶段）	4,781,301.33	23,906.51	0.50
逾期 0-1 年（第二阶段）	2,972,638.72	14,863.19	0.50
逾期 1-2 年（第二阶段）	959,500.00	4,797.50	0.50
逾期 2-3 年（第二阶段）			
逾期 3 年以上（第二阶段）			
第三阶段			
合计	8,713,440.05	43,567.20	0.50

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	2,099,118.95	5,190,657.28	2,533,087.00	9,822,863.23
期初余额在本期	-185,538.66	185,538.66		
--转入第二阶段	-185,538.66	185,538.66		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,341,489.29	1,523,665.48		2,865,154.77
本期转回	1,913,580.33	264,264.30		2,177,844.63
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	1,341,489.25	6,635,597.12	2,533,087.00	10,510,173.37

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 ☑不适用

4） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	9,822,863.23	2,865,154.77	2,177,844.63			10,510,173.37
其中：组合 1（非关联方组合）	9,769,278.16	2,841,248.25	2,143,920.24			10,466,606.17
组合 2（非合并范围内关联方组合）	53,585.07	23,906.52	33,924.39			43,567.20
合计	9,822,863.23	2,865,154.77	2,177,844.63			10,510,173.37

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

5） 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

6） 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	履约保证金及押金	2,993,048.75	阶段一	5.97%	149,652.44
第二名	履约保证金	2,686,408.59	阶段一	5.36%	134,320.43
第三名	履约保证金及其他	2,084,970.96	阶段二	4.16%	10,424.85
第四名	履约保证金及其他	1,791,460.00	阶段二	3.57%	8,957.30
第五名	履约保证金	1,780,000.00	阶段三	3.55%	1,780,000.00
合计		11,335,888.30		22.61%	2,083,355.02

7） 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

9、预付款项

（1） 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	76,912,711.46	93.21%	140,701,670.36	96.39%
1 年以上	5,603,681.50	6.79%	5,272,920.08	3.61%
合计	82,516,392.96	100%	145,974,590.44	100%

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

（2） 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
第一名	12,032,921.65	14.58	2024 年	尚未到结算时点
第二名	9,281,267.29	11.25	2024 年	尚未到结算时点
第三名	5,587,392.78	6.77	2024 年	尚未到结算时点
第四名	5,525,363.00	6.70	2024 年	尚未到结算时点
第五名	3,641,326.76	4.41	2024 年	尚未到结算时点
合计	36,068,271.48	43.71		

其他说明：

10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

（1） 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	6,564,294.85		6,564,294.85	6,496,853.04		6,496,853.04
在产品	22,150,457.33		22,150,457.33	11,228,086.45		11,228,086.45
库存商品	4,485,683.82		4,485,683.82	5,057,735.35		5,057,735.35
合同履约成本	574,186,436.95	11,048,600.43	563,137,836.52	987,464,023.90	9,029,477.51	978,434,546.39
合计	607,386,872.95	11,048,600.43	596,338,272.52	1,010,246,698.74	9,029,477.51	1,001,217,221.23

（2） 确认为存货的数据资源

单位：元

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

（3） 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
合同履约成本	9,029,477.51	2,019,122.92				11,048,600.43
合计	9,029,477.51	2,019,122.92				11,048,600.43

按组合计提存货跌价准备

单位：元

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

按组合计提存货跌价准备的计提标准

（4） 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

（5） 合同履约成本本期摊销金额的说明

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
当前合同	987,464,023.90	10,555,629,676.14		10,968,907,263.09	574,186,436.95
减：摊销期限超过一年的合同履约成本					
合计	987,464,023.90	10,555,629,676.14		10,968,907,263.09	574,186,436.95

11、持有待售资产

单位：元

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

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

（1） 一年内到期的债权投资

□适用 ☑不适用

（2） 一年内到期的其他债权投资

□适用 ☑不适用

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	54,355,083.93	93,079,111.67
其他	4,328,447.41	52,409.40
合计	58,683,531.34	93,131,521.07

其他说明：

14、债权投资

（1） 债权投资的情况

单位：元

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

债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

（2） 期末重要的债权投资

单位：元

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

（3） 减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

（4） 本期实际核销的债权投资情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的债权投资核销情况

债权投资核销说明：

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 ☑不适用

其他说明：

15、其他债权投资

（1） 其他债权投资的情况

单位：元

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

其他债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

（2） 期末重要的其他债权投资

单位：元

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

（3） 减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

（4） 本期实际核销的其他债权投资情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他债权投资核销情况

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 ☑不适用

其他说明：

16、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

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

其他说明：

17、长期应收款

（1） 长期应收款情况

单位：元

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

（2） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额				

在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

（4） 本期实际核销的长期应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的长期应收款核销情况：

单位：元

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

长期应收款核销说明：

18、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 ☑不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 ☑不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

20、投资性房地产

（1） 采用成本计量模式的投资性房地产

☑适用 □不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	50,827,791.27			50,827,791.27
2.本期增加金额	2,821,797.14			2,821,797.14
（1）外购	2,821,797.14			2,821,797.14
3.本期减少金额	99,492.65			99,492.65
（1）处置	99,492.65			99,492.65
4.期末余额	53,550,095.76			53,550,095.76
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	12,705,427.38			12,705,427.38
2.本期增加金额	2,372,550.18			2,372,550.18
（1）计提或摊销	2,372,550.18			2,372,550.18
3.本期减少金额	41,351.10			41,351.10
（1）处置	41,351.10			41,351.10
（2）其他转出				
4.期末余额	15,036,626.46			15,036,626.46
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	38,513,469.30			38,513,469.30
2.期初账面价值	38,122,363.89			38,122,363.89

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 ☑不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 ☑不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

（2） 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□适用 ☑不适用

（3） 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

单位：元

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

（4） 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

其他说明：

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	261,414,334.43	275,670,048.01
合计	261,414,334.43	275,670,048.01

（1） 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	电子及办公设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	318,885,000.07	7,569,212.21	6,386,585.24	11,264,269.43	344,105,066.95
2.本期增加金额		2,973,161.35	698,761.06	897,870.24	4,569,792.65
（1）购置		2,973,161.35	698,761.06	897,870.24	4,569,792.65
3.本期减少金额		2,119,357.64	809,000.00	9,310.34	2,937,667.98
（1）处置或报废		2,119,357.64	809,000.00	9,310.34	2,937,667.98
4.期末余额	318,885,000.07	8,423,015.92	6,276,346.30	12,152,829.33	345,737,191.62
二、累计折旧					
1.期初余额	52,538,700.94	3,333,143.06	4,784,850.92	7,778,324.02	68,435,018.94
2.本期增加金额	15,120,787.90	795,871.44	519,917.56	1,522,575.37	17,959,152.27
（1）计提	15,120,787.90	795,871.44	519,917.56	1,522,575.37	17,959,152.27
3.本期减少金额		1,253,469.20	809,000.00	8,844.82	2,071,314.02
（1）处置或报废		1,253,469.20	809,000.00	8,844.82	2,071,314.02
4.期末余额	67,659,488.84	2,875,545.30	4,495,768.48	9,292,054.57	84,322,857.19
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	电子及办公设备	合计
1.期末账面价值	251,225,511.23	5,547,470.62	1,780,577.82	2,860,774.76	261,414,334.43
2.期初账面价值	266,346,299.13	4,236,069.15	1,601,734.32	3,485,945.41	275,670,048.01

（2） 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注

（3） 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值

（4） 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	2,572,074.32	人才住房为有限产权

其他说明：

1、2014 年 8 月 15 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（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。

2、2015 年 2 月 10 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。

3、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。

4、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。

（5） 固定资产的减值测试情况

□适用 ☑不适用

（6） 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	9,384.00	10,770,218.32
合计	9,384.00	10,770,218.32

（1） 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
办公室装修工程	9,384.00		9,384.00	10,770,218.32		10,770,218.32
合计	9,384.00		9,384.00	10,770,218.32		10,770,218.32

（2） 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

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

（3） 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因

其他说明：

（4） 在建工程的减值测试情况

□适用 ☑不适用

（5） 工程物资

单位：元

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

其他说明：

23、生产性生物资产

（1） 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 ☑不适用

（2） 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 ☑不适用

（3） 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 ☑不适用

24、油气资产

□适用 ☑不适用

25、使用权资产

（1） 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1.期初余额	66,752,970.38	77,705,056.51	144,458,026.89
2.本期增加金额	7,456,240.34	9,206,004.46	16,662,244.80
租赁	7,456,240.34	9,206,004.46	16,662,244.80
3.本期减少金额	16,770,968.55	80,935,083.98	97,706,052.53
租赁到期	16,770,968.55	80,935,083.98	97,706,052.53
4.期末余额	57,438,242.17	5,975,976.99	63,414,219.16
二、累计折旧			
1.期初余额	25,582,180.64	71,004,144.50	96,586,325.14
2.本期增加金额	13,238,339.87	13,991,228.15	27,229,568.02
（1）计提	13,238,339.87	13,991,228.15	27,229,568.02
3.本期减少金额	12,538,572.24	80,935,083.98	93,473,656.22
（1）处置	12,538,572.24	80,935,083.98	93,473,656.22
4.期末余额	26,281,948.27	4,060,288.67	30,342,236.94
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	31,156,293.90	1,915,688.32	33,071,982.22
2.期初账面价值	41,170,789.74	6,700,912.01	47,871,701.75

（2） 使用权资产的减值测试情况

□适用 ☑不适用

其他说明：

26、无形资产

（1） 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额	14,672,837.48	399,398.24		9,722,908.85	3,110,000.00	27,905,144.57
2.本期增加金额		712,264.15		1,417,230.09	1.00	2,129,495.24
（1）购置		712,264.15		1,417,230.09	1.00	2,129,495.24
3.本期减少金额						
4.期末余额	14,672,837.48	1,111,662.39		11,140,138.94	3,110,001.00	30,034,639.81
二、累计摊销						
1.期初余额	2,590,204.14	334,138.32		5,865,550.01		8,789,892.47
2.本期增加金额	292,686.64	78,078.57		1,182,497.29		1,553,262.50
（1）计提	292,686.64	78,078.57		1,182,497.29		1,553,262.50
3.本期减少金额						
（1）处置						
4.期末余额	2,882,890.78	412,216.89		7,048,047.30		10,343,154.97
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	11,789,946.70	699,445.50		4,092,091.64	3,110,001.00	19,691,484.84
2.期初账面价值	12,082,633.34	65,259.92		3,857,358.84	3,110,000.00	19,115,252.10

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

（2） 确认为无形资产的数据资源

□适用 ☑不适用

（3） 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明：

（4） 无形资产的减值测试情况

□适用 ☑不适用

27、商誉

（1） 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
合计						

（2） 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

（3） 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据

其他说明

（4） 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 ☑不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 ☑不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

（5） 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

□适用 ☑不适用

其他说明：

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费及其他	3,752,531.84	18,269,019.76	5,875,788.77	272,591.05	15,873,171.78
合计	3,752,531.84	18,269,019.76	5,875,788.77	272,591.05	15,873,171.78

其他说明：

29、递延所得税资产/递延所得税负债

（1） 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	990,522,110.16	156,590,352.74	770,906,557.99	122,402,665.57
可抵扣亏损	124,933,152.76	18,806,194.08	72,373,361.72	10,856,004.26
预提费用	13,716,598.13	3,350,730.65	275,973.79	41,396.07
政府补助	4,204,062.25	1,051,015.56	4,509,812.29	1,127,453.07
租赁负债	49,762,512.67	12,391,109.46	66,540,868.71	16,451,270.75
预计负债	8,379,427.27	1,256,914.09		
合计	1,191,517,863.24	193,446,316.58	914,606,574.50	150,878,789.72

（2） 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	28,206,136.72	7,003,864.44	42,820,248.95	10,501,597.39
评估增值的无形资产	3,110,001.00	466,500.15		
合计	31,316,137.72	7,470,364.59	42,820,248.95	10,501,597.39

（3） 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	7,003,864.44	186,442,452.14	10,472,195.72	140,406,594.00
递延所得税负债	7,003,864.44	466,500.15	10,472,195.72	29,401.67

（4） 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	76,040,102.17	65,225,393.13
可抵扣亏损	75,172,275.93	54,546,194.56
合计	151,212,378.10	119,771,587.69

（5） 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2024 年		4,242,996.15	
2025 年	6,971,335.05	7,347,082.44	
2026 年	19,185,036.57	19,568,916.17	
2027 年	19,690,911.22	19,777,707.96	
2028 年	12,654,734.08	14,288,690.41	
2029 年	17,538,085.25		
合计	76,040,102.17	65,225,393.13	

其他说明：

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购房款				2,967,959.00		2,967,959.00
合计				2,967,959.00		2,967,959.00

其他说明：

31、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	312,243,569.13	312,243,569.13	使用受到限制的保证金及冻结款项等	使用受到限制的保证金及冻结款项等	54,460,110.63	54,460,110.63	使用受到限制的保证金及冻结款项等	使用受到限制的保证金及冻结款项等
固定资产	198,558,655.21	179,760,406.30	为有限产权的人才住房及为融资授信提供抵押担保	为有限产权的人才住房及为融资授信提供抵押担保	95,219,587.73	70,517,330.30	为有限产权的人才住房及为融资授信提供抵押担保	为有限产权的人才住房及为融资授信提供抵押担保
合计	510,802,224.34	492,003,975.43			149,679,698.36	124,977,440.93		

其他说明：

32、短期借款

（1） 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	94,535,934.06	
信用借款	611,454,487.23	646,400,000.00
未到期应付利息	825,245.67	679,263.75
合计	706,815,666.96	647,079,263.75

短期借款分类的说明：

（2） 已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	218,223,684.73	
银行承兑汇票	476,943,729.89	10,462,740.03
合计	695,167,414.62	10,462,740.03

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为。

36、应付账款

（1） 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程及货款	10,490,400,326.12	9,985,481,613.23
应付其他款项	7,356,232.41	72,910,082.73
合计	10,497,756,558.53	10,058,391,695.96

（2） 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

其他说明：

37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	54,257,714.02	29,800,199.66
合计	54,257,714.02	29,800,199.66

（1） 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

（2） 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

（3） 其他应付款

1） 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金	30,000,417.92	12,338,061.83
未结算项目税款	5,197,033.12	4,453,900.20
其他	19,060,262.98	13,008,237.63
合计	54,257,714.02	29,800,199.66

2） 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

其他说明：

38、预收款项

（1） 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

（2） 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

39、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	355,542,988.41	636,138,201.69
合计	355,542,988.41	636,138,201.69

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

40、应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	50,414,456.25	382,484,000.83	377,765,016.35	55,133,440.73
二、离职后福利-设定提存计划	3,407.58	27,806,094.66	27,473,029.26	336,472.98
三、辞退福利	990,239.76	3,591,230.95	4,581,470.71	
合计	51,408,103.59	413,881,326.44	409,819,516.32	55,469,913.71

（2） 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	50,051,733.18	343,604,958.77	338,874,316.80	54,782,375.15
2、职工福利费		6,104,786.19	6,104,786.19	
3、社会保险费	2,065.20	11,501,760.48	11,503,825.68	
其中：医疗保险费	2,023.90	10,191,327.62	10,193,351.52	
工伤保险费	41.30	1,124,083.07	1,124,124.37	
生育保险费		186,349.79	186,349.79	
4、住房公积金		14,680,167.82	14,680,167.82	
5、工会经费和职工教育经费	360,657.87	5,914,848.55	5,924,440.84	351,065.58
8、其他短期薪酬		677,479.02	677,479.02	
合计	50,414,456.25	382,484,000.83	377,765,016.35	55,133,440.73

（3） 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	3,304.32	26,502,023.39	26,168,854.73	336,472.98
2、失业保险费	103.26	1,304,071.27	1,304,174.53	
合计	3,407.58	27,806,094.66	27,473,029.26	336,472.98

其他说明：

41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	5,930,839.19	1,871,695.43
企业所得税	29,557,885.12	17,354,291.42
个人所得税	1,553,248.82	1,532,099.61
城市维护建设税	2,259,869.72	2,144,494.76
教育费附加	1,013,231.27	936,971.47
地方教育费附加	663,121.54	620,378.30
其他	1,462,410.83	1,204,571.97
合计	42,440,606.49	25,664,502.96

其他说明：

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	23,388,587.11	
一年内到期的长期应付款	30,850,000.00	30,850,000.00
一年内到期的租赁负债	14,400,265.51	17,250,600.08
合计	68,638,852.62	48,100,600.08

其他说明：

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	609,463,562.51	688,812,026.55
合计	609,463,562.51	688,812,026.55

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

45、长期借款

（1） 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	84,454,500.00	
保证借款		
未到期应付利息	31,864.77	
减：一年内到期的长期借款	23,388,587.11	
合计	61,097,777.66	

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

（1） 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额

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

单位：元

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

（3） 可转换公司债券的说明

（4） 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明：

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	53,400,119.47	72,115,721.29
减：未确认的融资费用	3,637,606.80	5,574,852.58
重分类至一年内到期的非流动负债	14,400,265.51	17,250,600.08
合计	35,362,247.16	49,290,268.63

其他说明：

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	26,620,325.97	55,100,983.68
合计	26,620,325.97	55,100,983.68

（1） 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股权收购款	58,615,000.00	89,465,000.00
减：未确认融资费用	1,144,674.03	3,514,016.32
一年内到期的长期应付款	30,850,000.00	30,850,000.00
合计	26,620,325.97	55,100,983.68

其他说明：

根据本公司 2020 年 12 月 4 日召开第四届董事会第二十一次临时会议以及 2021 年 2 月 22 日召开的 2021 年第一次临时股东大会审议通过的《关于本次重大资产重组方案的议案》，公司以支付现金的方式购买珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）持有珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、购买珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权。

根据 2020 年 12 月 4 日本公司与华发股份、华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》以及 2021 年 1 月 4 日签订的《支付现金购买资产协议补充协议》，收购华发景龙 50%股权的转让价款为 21,850 万元、收购建泰建设 40%股权的转让价款为 9,000 万元，本公司于 2021 年 2 月 26 日支付华发景龙与建泰建设 51%的股权转让价款，合计支付金额为 15,733.5 万元。而剩余 49%的股权转让价款在分别满足华发景龙、建泰建设 2021 年度至 2025 年度各会计期间经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润不低于当年承诺净利润金额的条件时分 5 期进行支付。具体详见财务报告十六、承诺及或有事项。

（2） 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

（1） 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额

（2） 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	8,379,427.27		
合计	8,379,427.27		

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

根据（2021）云 07 民初 26 号丽江晶玺酒店案件一审判决及二审庭审情况暂估预计负债 8,379,427.27 元，案件情况如下：

2021 年 5 月份，原告丽江晶玺酒店有限公司与被告深圳市维业装饰集团股份有限公司（现改名：维业建设集团股份有限公司）因工程施工纠纷事项，向云南省丽江市中级人民法院提起诉讼，要求依法确认原告与本公司签订的《丽江晶玺酒店有限公司 1-2 栋室内精装修工程施工承包合同》及《丽江晶玺酒店有限公司 1-2 栋室内精装修工程施工承包合同补充协议》已于 2021 年 2 月 6 日解除；要求判令本公司向原告返还超付的工程款 3,144,034.05 元，并按一年期贷款市场报价利率支付自起诉之日起至被

告实际还清之日止的资金占用费；要求判令本公司向原告支付工期延误违约金 4,889,625.00 元；要求判令本公司向原告支付违约金 1,917,500.00 元；要求判令本公司向原告支付工程质量修复费 5,370,291.15 元；要求判令本公司向原告赔偿装修材料价差损失 27,236.48 元；要求判令本公司向原告交付已施工部分的全部施工资料；要求判令本案的全部诉讼费、保全费、担保费及鉴定费由本公司承担。

2021 年 7 月份，本公司对此提出反诉，请求被反诉人（丽江晶玺酒店有限公司）向本公司支付已经完成工程以及增加变更工程的应付工程款 9,448,919.35 元，以及以 9,448,919.35 元为基数按照银行同期贷款利率计算的自 2021 年 2 月 1 日至支付完工程款之日止的利息；要求判令被反诉人向本公司按照合同的约定支付解除合同的违约金 1,900,000.00 元；要求判令被反诉人向本公司支付因被反诉人的原因及疫情影响导致的停工损失 581,485.17 元；要求判令被反诉人向本公司支付撤离现场后剩余材料价款 622,470.18 元；要求判令被反诉人向本公司支付因被反诉人导致的工期延误增加的脚手架、工程机械等设备租赁费 477,510.75 元；要求判令本案本诉与反诉的诉讼费、保全费、保全保险费、鉴定费、律师费等费用均由被反诉人承担。

本公司于 2024 年 7 月 22 日收到云南省丽江市中级人民法院（2021）云 07 民初 26 号一审民事判决书。一审判决主要内容如下：

一、确认原告（反诉被告）丽江晶玺酒店有限公司与被告（反诉原告）本公司签订的《丽江晶玺酒店有限公司 1-2 栋室内精装修工程施工承包合同》及《丽江晶玺酒店有限公司 1-2 栋室内精装修工程施工承包合同补充协议》于 2021 年 2 月 6 日解除；

二、由被告（反诉原告）本公司于本判决生效后三十日内向原告（反诉被告）丽江晶玺酒店有限公司退还超付工程款 2,834,861.78 元；

三、由被告（反诉原告）本公司于本判决生效后三十日内向原告（反诉被告）丽江晶玺酒店有限公司支付工期延误损失及违约金 990,784.17 元。

丽江晶玺酒店有限公司及本公司均不服以上一审判决，进行上诉。云南省高级人民法院于 2024 年 9 月 9 日立案后，依法组成合议庭，于 2024 年 10 月 10 日、10 月 28 日、12 月 18 日公开开庭、调查审理。截止 2024 年 12 月 31 日，本案已完成公开开庭及调查审理，未出最终判决。本公司委托诉讼代理人结合二审过程中庭审情况判断二审判决后公司很可能需要向丽江晶玺酒店有限公司退还超付工程款 2,834,861.78 元及支付工程质量修复费 5,370,291.15 元。

截止本报告出具日，本公司已收到本案终审判决书（云南省高级人民法院（2024）云民终 559 号）并正在准备进行执行，终审判决主要内容如下：

一、维持云南省丽江市中级人民法院（2021）云 07 民初 26 号民事判决第一项、第二项，即“确认原告（反诉被告）丽江晶玺酒店有限公司与被告（反诉原告）维业建设集团股份有限公司签订的《丽江晶玺酒店有限公司 1-2 栋室内精装修工程施工承包合同》及《丽江晶玺酒店有限公司 1-2 栋室内精装修工程施工承包合同补充协议》于 2021 年 2 月 6 日解除”、“由被告（反诉原告）维业建设集团股份有限公司于本判决生效后三十日内向原告（反诉被告）丽江晶玺酒店有限公司退还超付工程款

2,834,861.78 元”；

二、由本公司于本判决生效后三十日内向丽江晶玺酒店有限公司支付质量修复费用 5,370,291.15 元和装修标准及材料与合同约定不一致所产生的价款差额 27,236.48 元。

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	4,509,812.29		305,750.04	4,204,062.25	
合计	4,509,812.29		305,750.04	4,204,062.25	

其他说明：

本公司在广东省陆河县投资成立广东省维业科技有限公司，陆河县新河工业园区管理委员会支付给本公司的科技创新和基础设施建设奖励补助，合计金额为 611.5 万元，本公司按照 20 年的期限进行摊销。

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	208,056,700.00						208,056,700.00

其他说明：

54、其他权益工具

（1） 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

（2） 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	25,104,955.19			25,104,955.19
其他资本公积	3,514,016.32		2,369,342.29	1,144,674.03
合计	28,618,971.51		2,369,342.29	26,249,629.22

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司收购珠海铧龙装饰有限公司（曾用名：珠海华发景龙建设有限公司）与建泰建设有限公司的股权，由于该收购事项，本年度调减其他资本公积 2,369,342.29 元。

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	85,941,035.55	247,124,609.45	223,617,665.28	109,447,979.72
合计	85,941,035.55	247,124,609.45	223,617,665.28	109,447,979.72

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资[2022]136 号）的规定，本公司参照建设工程施工企业计提标准，对建筑装饰工程项目按规定计提安全生产费专项储备基金，用于安全生产费用开支。

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	52,185,808.39			52,185,808.39
合计	52,185,808.39			52,185,808.39

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	446,902,783.33	475,806,449.01
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减—）		-23,011,368.30
调整后期初未分配利润	446,902,783.33	452,795,080.71
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,261,304.39	7,962,069.25
应付普通股股利	2,080,567.00	
其他		13,854,366.63
期末未分配利润	453,083,520.72	446,902,783.33

调整期初未分配利润明细：

1）、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。

2）、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。

3）、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。

4）、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。

5）、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,758,136,078.94	11,031,398,691.49	15,521,651,194.01	14,721,032,949.83
其他业务	7,448,074.60	5,234,421.48	7,313,440.07	3,883,915.75
合计	11,765,584,153.54	11,036,633,112.97	15,528,964,634.08	14,724,916,865.58

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

□是 ☑否

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型				
其中：				
土建施工	5,925,424,775.54	5,598,930,443.16	5,925,424,775.54	5,598,930,443.16
装饰施工	5,753,296,977.03	5,358,905,969.66	5,753,296,977.03	5,358,905,969.66
装饰设计	18,675,178.70	14,184,488.36	18,675,178.70	14,184,488.36
其他	68,187,222.27	64,612,211.79	68,187,222.27	64,612,211.79
按经营地区分类				
其中：				
华南	9,013,364,663.64	8,463,058,275.73	9,013,364,663.64	8,463,058,275.73
华东	1,586,471,718.16	1,457,727,203.59	1,586,471,718.16	1,457,727,203.59
东北	99,801,274.02	90,165,229.77	99,801,274.02	90,165,229.77
西北	101,162,238.59	95,887,536.58	101,162,238.59	95,887,536.58
华北	71,801,064.44	65,803,819.01	71,801,064.44	65,803,819.01
华中	581,006,041.96	541,950,772.39	581,006,041.96	541,950,772.39

合同分类	分部 1		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
西南	311,977,152.73	322,040,275.90	311,977,152.73	322,040,275.90

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务

其他说明

本公司将按照与客户签订的合同及考虑客户的客观情况对合同履行的影响后，对履约义务的履约时间、款项支付方式、转让的商品或服务的性质或类别、产品质量保证的类型及相关义务等，履行相关的履约义务。

本公司的装饰施工业务、土建施工业务及装饰设计业务，公司按照合同的约定向客户提供装饰施工业务、土建施工业务及装饰设计业务服务。履约义务的整个施工期间作为履约时间，客户按照合同约定的条款与公司进行结算。

销售产品业务，履约义务的履约时间为将生产的产品交付给客户时，客户按照合同约定的条款与公司进行结算。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的交易金额为 2,693,287.58 万元（含税），本公司将根据与客户签订的施工合同、设计合同及考虑客户的客观情况对合同履行的影响后，在未来期间内确认收入。

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	8,288,512.07	15,466,108.62
教育费附加	3,642,253.02	6,661,063.32
房产税	2,390,592.39	2,877,332.01
土地使用税	199,469.92	
印花税	8,643,033.33	6,996,680.94
地方教育费附加	2,420,361.31	4,440,521.12
其他	989,476.68	2,889,962.24
合计	26,573,698.72	39,331,668.25

其他说明：

63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	135,675,958.22	136,528,439.87
折旧与摊销	28,310,411.16	27,395,078.64
租金、水电费、物管费	11,559,750.79	4,212,986.63
中介服务费	8,506,312.79	9,279,913.93
交通费、差旅费、招待费	4,212,911.31	4,693,736.05
办公费	3,617,777.75	3,337,579.48

项目	本期发生额	上期发生额
其他	2,538,241.67	4,360,973.58
合计	194,421,363.69	189,808,708.18

其他说明：

64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,513,801.89	23,804,606.75
交通费、差旅费、招待费	782,774.00	530,834.67
投标费用	252,941.68	551,156.93
其他	2,681,991.75	3,962,209.15
合计	23,231,509.32	28,848,807.50

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
直接投入	53,239,092.07	68,388,734.06
职工薪酬	26,300,842.69	15,911,429.04
折旧与摊销		4,353.93
其他	286,580.94	297,797.21
合计	79,826,515.70	84,602,314.24

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	129,602,736.48	213,062,477.17
减：利息收入	10,204,225.53	20,864,294.36
银行手续费及其他	4,457,981.10	1,429,635.68
合计	123,856,492.05	193,627,818.49

其他说明：

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	8,029,904.71	13,152,131.42
个税返还手续费	277,105.82	225,739.20
合计	8,307,010.53	13,377,870.62

68、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

69、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

其他说明：

70、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		1,510,310.47
合计		1,510,310.47

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	700,216.64	1,193,079.47
应收账款坏账损失	-150,659,590.40	-107,048,322.82
其他应收款坏账损失	-687,310.14	-2,281,333.30
应收款项融资减值损失		93,650.34
合计	-150,646,683.90	-108,042,926.31

其他说明：

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-2,019,122.92	-1,192,088.99
十、商誉减值损失		-33,602,619.24
十一、合同资产减值损失	-66,949,745.35	-63,295,496.28
合计	-68,968,868.27	-98,090,204.51

其他说明：

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
投资性房地产处置利得或损失	32,563.21	

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	-275,133.19	199,668.27
使用权资产处置利得或损失	-14,426.92	-701,967.77
合计	-256,996.90	-502,299.50

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	563,643.92	838,480.51	563,643.92
其他	11,243.57	272,495.13	11,243.57
合计	574,887.49	1,110,975.64	574,887.49

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	590,000.00	707,128.71	590,000.00
罚款、违约金及利息支出	9,710,675.15	10,593,605.02	9,710,675.15
其他	43,567.23	233,836.98	43,567.23
合计	10,344,242.38	11,534,570.71	10,344,242.38

其他说明：

76、所得税费用

（1） 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	97,044,022.93	83,603,709.65
递延所得税费用	-45,598,759.66	-38,319,632.91
合计	51,445,263.27	45,284,076.74

（2） 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	59,706,567.66
按法定/适用税率计算的所得税费用	8,955,985.15
子公司适用不同税率的影响	34,006,325.36
调整以前期间所得税的影响	5,228,690.86
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,903,176.89
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	4,312,020.82
研发费用加计扣除	-2,960,935.81
所得税费用	51,445,263.27

其他说明：

77、其他综合收益

78、现金流量表项目

（1） 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回保证金及押金等	71,405,063.78	252,608,789.80
收回借款及备用金等	12,332,145.05	32,719,677.09
收到利息收入	10,204,225.53	20,864,294.36
收到其他	13,722,125.59	18,659,928.99
合计	107,663,559.95	324,852,690.24

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付保证金及押金等	285,430,650.29	206,395,148.52
支付借款及备用金	10,030,966.94	71,165,722.40
支付期间费用等	38,684,239.85	38,669,101.46
支付其他	4,202,299.48	25,347,348.27
合计	338,348,156.56	341,577,320.65

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

（2） 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司闽东建工股权收回现金	22,500,000.00	18,614,552.84
合计	22,500,000.00	18,614,552.84

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付股权收购款	30,850,001.00	34,766,044.81

项目	本期发生额	上期发生额
合计	30,850,001.00	34,766,044.81

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

（3） 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款		344,926,034.42
银行承兑汇票保证金退回		12,854,968.04
贴现票据未终止确认	235,065,792.87	38,800,000.00
合计	235,065,792.87	396,581,002.46

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁负债本金与利息	41,320,978.66	31,835,373.39
支付银行承兑汇票保证金	50,744,099.61	
支付已贴现票据的到期承兑	194,877,416.76	
支付购买子公司少数股权款		203,715,000.00
合计	286,942,495.03	235,550,373.39

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

☑适用 □不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	647,079,263.75	895,499,633.43	21,879,009.32	857,642,239.54		706,815,666.96
长期借款（含一年内到期的长期借款）		84,529,000.00	1,416,447.97	1,459,083.20		84,486,364.77
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	66,540,868.71		24,542,622.62	41,320,978.66		49,762,512.67
合计	713,620,132.46	980,028,633.43	47,838,079.91	900,422,301.40		841,064,544.40

（4） 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响

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

79、现金流量表补充资料

（1） 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	8,261,304.39	20,373,530.80
加：资产减值准备	219,615,552.17	206,133,130.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,331,702.45	19,075,681.87
使用权资产折旧	27,229,568.02	30,657,871.10
无形资产摊销	1,553,262.50	1,640,082.95
长期待摊费用摊销	5,875,788.77	4,487,879.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	256,996.90	502,299.50
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	129,602,736.48	213,062,477.17
投资损失（收益以“－”号填列）		-1,510,310.47
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-46,035,858.14	-38,271,370.63
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	437,098.48	-48,262.28
存货的减少（增加以“－”号填列）	402,859,825.79	-356,110,101.26
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,382,901,414.28	-1,786,329,069.64
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	923,646,413.17	1,517,251,031.72
其他		
经营活动产生的现金流量净额	310,732,976.70	-169,085,129.24
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3．现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,666,522,210.12	1,436,822,276.17
减：现金的期初余额	1,436,822,276.17	2,219,957,532.08
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	229,699,933.95	-783,135,255.91

（2） 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1.00
其中：	
深圳维业建筑装饰工程有限公司	1.00
其中：	

项目	金额
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	30,850,000.00
其中：	
珠海铧龙装饰有限公司	21,850,000.00
建泰建设有限公司	9,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	30,850,001.00

其他说明：

（3） 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

项目	金额
以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	22,500,000.00
其中：	
福建闽东建工投资有限公司	22,500,000.00
处置子公司收到的现金净额	22,500,000.00

其他说明：

（4） 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,666,522,210.12	1,436,822,276.17
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,666,522,210.12	1,436,822,276.17
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	1,666,522,210.12	1,436,822,276.17
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

（5） 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由

（6） 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
保证金	174,450,444.98	19,847,157.42	流动性差、不可随时用于支付
冻结款项	137,793,124.15	34,612,953.21	流动性差、不可随时用于支付
合计	312,243,569.13	54,460,110.63	

其他说明：

（7） 其他重大活动说明

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、外币货币性项目

（1） 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元			
欧元			
港币			
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

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

□适用 ☑不适用

82、租赁

（1） 本公司作为承租方

☑适用 □不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

□适用 ☑不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

□适用 ☑不适用

涉及售后租回交易的情况

本公司使用权资产、租赁负债和与租赁相关的总现金流出情况详见注释 25、注释 47 和注释 78。本公司作为承租人，计入损益情况如下：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
租赁负债的利息	2,256,351.23	2,934,503.12

本公司承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物和机器设备，房屋及建筑物的租赁期通常为 1 至 10 年，机器设备的租赁期通常为 1 至 3 年。部分租赁合同包含续租选择权、终止选择权。

（2） 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☑适用 □不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋建筑物	3,215,367.56	
动产	2,054,575.99	
合计	5,269,943.55	

作为出租人的融资租赁

□适用 ☑不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

□适用 ☑不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

（3） 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 ☑不适用

83、数据资源

84、其他

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
直接投入	53,239,092.07	68,388,734.06
职工薪酬	26,300,842.69	15,911,429.04
折旧与摊销		4,353.93
其他	286,580.94	297,797.21
合计	79,826,515.70	84,602,314.24
其中：费用化研发支出	79,826,515.70	84,602,314.24

1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

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

重要的资本化研发项目

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

开发支出减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值测试情况

2、重要外购在研项目

项目名称	预期产生经济利益的方式	资本化或费用化的判断标准和具体依据

其他说明：

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

（1） 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
深圳维业建筑装饰工程有限公司	2024 年 12 月 06 日	1.00	100.00%	非同一控制下企业合并	2024 年 12 月 06 日	深圳维业建筑装饰工程有限公司已于 2024 年 12 月 6 日办理了工商变更登记，本公司能够对其实施控制	-	-	-

其他说明：

（2） 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	1.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	

--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	1.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法：

或有对价及其变动的说明

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

（3） 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	0.00	0.00
应收款项	0.00	0.00
存货	0.00	0.00
固定资产	0.00	0.00
无形资产	1.00	0.00
负债：		
借款	0.00	0.00
应付款项	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
净资产	1.00	0.00
减：少数股东权益	0.00	0.00
取得的净资产	1.00	0.00

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

深圳维业建筑装饰工程有限公司本次收购所支付的对价为 1.00 元。

（4） 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

□是 ☑否

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

（6） 其他说明

2、同一控制下企业合并

（1） 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

（2） 合并成本

（3） 合并日被合并方资产、负债的账面价值

3、反向购买

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

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

□是 ☑否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□是 ☑否

5、其他原因的合并范围变动

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

1、本公司和珠海华发新能源投资开发控股有限公司共同投资设立珠海维业新能源发展有限公司，其中本公司持股 60%，珠海华发新能源投资开发控股有限公司持股 40%。

2、本公司之子公司珠海维业新能源发展有限公司投资设立汕尾维业新能源发展有限公司。

3、本年度公司完成对深圳市维业智汇股权投资管理有限公司的注销手续。

6、其他

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1） 企业集团的构成

单位：万元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
广东省维业科技有限公司	3,000.00	广东省	珠海市	建筑装饰行业	100.00%		投资设立
深圳市维业建设工程有限公司	200.00	深圳市	深圳市	建筑施工行业		100.00%	投资设立
维业（澳门）有限公司	澳元 100,000 元	澳门	澳门	股权投资		100.00%	投资设立
珠海维业美华建筑设计有限公司	500.00	珠海市	珠海市	建筑施工行业	100.00%		非同一控制下企业合并
维业华东建设工程（江苏）有限公司	2,000.00	苏州市	苏州市	建筑装饰行业	100.00%		非同一控制下企业合并
珠海维业新能源发展有限公司	3,000.00	广东省	珠海市	电力、热力生产和供应业	60.00%		投资设立
汕尾维业新能源发展有限公司	250.00	汕尾市	汕尾市	电力、热力生产和供应业		60.00%	投资设立
珠海铧龙优家家居有限公司	2,008.00	珠海市	珠海市	建筑装饰行业	100.00%		非同一控制下企业合并
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	300.00	深圳市	深圳市	建筑装饰材料的购销	100.00%		投资设立
深圳市维业卉景园林有限公司	20.00	深圳市	深圳市	园林绿化	100.00%		投资设立
深圳维业建筑装饰工程有限公司	500.00	深圳市	深圳市	建筑装饰行业	100.00%		非同一控制下企业合并
建泰建设有限公司	10,000.00	全国	珠海市	建筑施工行业	100.00%		同一控制下企业合并
广东闳泰建材贸易有限公司	10,000.00	珠海市	珠海市	材料销售		100.00%	投资设立
珠海华发园林工程有限公司	2,700.00	珠海市	珠海市	园林绿化	100.00%		同一控制下企业合并
珠海华恒绿植管理有限公司	100.00	珠海市	珠海市	园林绿化		100.00%	同一控制下企业合并
珠海铧龙装饰有限公司	6,250.00	全国	珠海市	建筑装饰行业	100.00%		同一控制下企业合并
珠海铧龙幕墙工程有限公司	2,000.00	珠海市	珠海市	建筑装饰行业		100.00%	非同一控制下企业合并
珠海铧龙家居有限公司	500.00	珠海市	珠海市	建筑装饰行业		100.00%	同一控制下企业合并
珠海实泰建设工程有限公司	1,000.00	珠海市	珠海市	建筑施工行业		100.00%	同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2） 重要的非全资子公司

单位：元

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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3） 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

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

单位：元

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

其他说明：

（4） 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

（5） 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

（1） 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

（2） 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

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

其他说明：

3、在合营安排或联营企业中的权益

（1） 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

（2） 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明：

（3） 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明：

（4） 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

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

其他说明：

（5） 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

（6） 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明：

（7） 与合营企业投资相关的未确认承诺

（8） 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明：

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

□适用 ☑不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用 ☑不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☑适用 □不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	4,509,812.29			305,750.04		4,204,062.25	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

☑适用 □不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	305,750.04	305,750.04
其他收益、营业外收入	7,724,154.67	12,846,381.38
合计	8,029,904.71	13,152,131.42

其他说明

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理按照董事会批准的政策开展，各业务部门紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（1） 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十二所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用逾期天数来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，逾期天数信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应

收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同逾期天数期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。

截止 2024 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

单位：元

项目	账面余额	减值准备
应收票据	3,605,028.17	49,512.10
应收账款	4,468,966,972.40	591,615,308.30
其他应收款	50,133,039.47	10,510,173.37
合同资产	7,256,155,471.29	377,298,515.96
合计	11,778,860,511.33	979,473,509.73

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司对外提供财务担保的金额为 300,000.00 万元，财务担保合同的具体情况参见附注十六、2。本公司管理层评估了担保项下相关借款的逾期情况、相关借款人的财务状况及其所处行业的经济形势，认为自该部分财务担保合同初始确认后，相关信用风险未显著增加。因此，本公司按照相当于上述财务担保合同未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其减值准备。报告期内，本公司的评估方式与重大假设并未发生变化。根据本公司管理层的评估，相关财务担保无重大预期减值准备。

本公司的主要客户具有可靠及良好的信誉，因此，本公司认为该等主要客户并无重大信用风险。由于本公司的客户广泛，因此没有重大的信用集中风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收款项的 25.53%（2023 年 12 月 31 日：14.20%）源于余额前五名客户。本公司对应收款项余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

（2） 流动性风险

流动性风险是指本公司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。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。截止 2024 年 12 月 31 日，本公司已拥有国内多家银行提供的银行授信额度，金额 1,066,434.27 万元，其中：已使用授信金额为 211,534.63 万元。

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

单位：元

项目	期末余额			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	706,815,666.96			706,815,666.96
应付票据	695,167,414.62			695,167,414.62
应付账款	10,497,756,558.53			10,497,756,558.53
其他应付款	54,257,714.02			54,257,714.02
一年内到期的非流动负债	70,151,886.09			70,151,886.09
租赁负债		31,385,503.58	6,101,316.91	37,486,820.49
长期应付款		27,765,000.00		27,765,000.00
长期借款		61,097,777.66		61,097,777.66
合计	12,024,149,240.22	120,248,281.24	6,101,316.91	12,150,498,838.37

（3） 市场风险

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

1）利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款、保理业务等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整来降低利率风险。

于 2024 年 12 月 31 日，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，则本公司的净利润将减少或增加 4,896,736.67 元（2023 年 12 月 31 日：5,992,034.16 元）。

2、套期

（1） 公司开展套期业务进行风险管理

□适用 ☑不适用

（2） 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

单位：元

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

其他说明

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

□适用 ☑不适用

3、金融资产

（1） 转移方式分类

□适用 ☑不适用

（2） 因转移而终止确认的金融资产

□适用 ☑不适用

（3） 继续涉入的资产转移金融资产

□适用 ☑不适用

其他说明

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司截止 2024 年 12 月 31 日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

9、其他

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
珠海城市建设集团有限公司	珠海市	房地产开发经营	370,443	29.99%	29.99%

本企业的母公司情况的说明

珠海城市建设集团有限公司为国有控股公司珠海华发集团有限公司之全资下属公司，法定代表人为张宏勇。

本公司最终控制方是：珠海市国有资产监督管理委员会。

本企业最终控制方是。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
珠海华发集团有限公司	母公司的控制方
包头市名流置业有限责任公司	同受珠海华发集团有限公司控制
北京华发永盛置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
北京铧发企业管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都弘锦启盛建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都弘锦天诚建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华枫锦业建设发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华锦联弘房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华锦盛弘实业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华睿联弘房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
大连华坤房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
大连华禄置业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
佛山华标房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
佛山华枫房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东富源实业集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东家和置地投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东景晟装饰工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东湛蓝房地产发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广西华诚房地产投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华晟房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华宁房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华耀房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州越宏房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铧安置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铧翎置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铧旭置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铧兆置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州锦瑜置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州兆裕房地产有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
湖北广家洲投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金国际商业保理（珠海）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金资产管理（深圳）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
惠州和汇置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
惠州华发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
江门华晟房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
江门华铭房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
江门市合睿房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
江门市融建房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
昆明华创云房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
昆明华旭房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
龙景房地产（杭州）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
罗定华亿新能源发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
南京铧福置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
南京铧辉装饰工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
南京铧耀房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
南京绿博城置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
青岛华昂置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
荣成华发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海古骁房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海顾泓房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

上海华泓尚隆房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海华璟枫宸房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海华闵颛宏房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铧发创盛置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海泾铖房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海唐骁房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海巷铖房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海兴铖房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海徐菁房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
绍兴铧越置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
绍兴铧泽置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
深圳融华置地投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华博置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华畅置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华灏置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华壤置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华耀置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳铧恒置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳铧欣置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳中东港商业地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
苏州禾发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
苏州铧景创盛置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
苏州新铧恒建设发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
太仓禾发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
太仓铧发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
威海华发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
无锡铧博置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
无锡铧美房地产有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华川房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发七弦琴航易知识产权运营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发睿光房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发长茂房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发长盛房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华嵘房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华耀房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉临江兴城房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安华创骐耀置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安铧曲利君置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安紫海置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安紫涛置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
长沙天润智樾房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
郑州华瀚房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
中山市华晟房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
中山市华发生态园房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
中山市华庚置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
中山市华屹商业运营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
重庆华显房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海奥华企业管理咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城建资产经营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城捷智慧停车管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城市建设集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海富山工业园投资开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海横琴华发房地产投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华保开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

珠海华缤开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华宸产业新空间建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华宸开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发北沙六组城市更新有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发产业新空间光伏建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发城市之心建设控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发高新建设控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发国际会展管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发华毓投资建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发建筑设计咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发实业股份有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发数智技术有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发投资发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发西区商业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发新城置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发智谷投资运营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华枫房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华港产业新空间投资开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华港建设投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华冠科技股份有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华海置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华澔开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华和建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华和生态科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华湖房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华慧商业管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华健房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华金开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华菁管理咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华郡房产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华铠开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华阔综合服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华瓴建设工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华凌开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华茂天城置业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华淇开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华勤开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华霆开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华昕开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华煦新能源建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华曜房产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华耀商贸发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华以建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华熠商业运营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华迎投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华哲房产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华智管理咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海铓创经贸发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九洲控股集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九洲圆明新园中医药文化控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海情侣海岸建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市安居宜园投资建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

珠海市高新总部基地建设发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市海川地产有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市海润房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市浩丰贸易有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市恒华发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市中泰投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海一通电器有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海云上智城投资运营控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海智慧新能源投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铎兑信息科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海产权交易中心有限责任公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华金普惠金融发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华金融资担保有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华昊房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华发商务服务（珠海）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华发物业服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
清远市鹏翔房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
苏州铎顺置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华铄房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海大型产业集聚区开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发城市运营投资控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发企业管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发商都商业经营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发新天地商业经营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发仲量联行物业服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华亿投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海金湾区华发产业新空间园区运营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市安居集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铎协房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
北京华金瑞盈投资管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
潮州华发实业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华锦焱弘实业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
大连华枫房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
佛山华卓房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广西华明投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华发商业经营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华发实业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铎泓置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金期货有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金证券股份有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华兴租赁服务（珠海）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
梅州华发现代农业科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
南京铎隅房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
青岛华灿置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铎鹏置业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华远置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
天津华创置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉沁华国际商贸有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
烟台华发置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
长沙华发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城建地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城建市政建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海鹤洲北华发现代农业科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华晟新能源开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

珠海华发房地产代理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发海岛投资开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发科技产业集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发沁园保障房建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发软件有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发商贸控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发商业经营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发文化传播有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发现代服务投资控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发新能源发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发新能源投资开发控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发新能源运营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发阅潮文化有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发中磊置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发综合发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华福商贸发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华翰投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华寰建设管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华聚开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华实智远投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华昕产业新空间建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华昕新能源建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华欣投资发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华曜新能源建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华翼开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海铧创投资管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海铧图商贸有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九洲置业开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市安昕住房租赁有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市安宜建设投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市斗门区电力建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市纺织工业集团公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市凤凰停车楼管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市永宏基商贸有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市住房租赁有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海迪信通科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海横琴铧创设计咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发楼宇机电工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华铸供应链有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海正琴工程科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州高景太阳能科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发市政综合服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东华发保安服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华枫投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海晋镧房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华薇投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发国际酒店管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发餐饮管理服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海香洲华发酒店管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发集团财务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
厦门国际银行股份有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海农村商业银行股份有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华润银行股份有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
成都华锦铭弘实业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业

广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
杭州润兴置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
惠州融拓置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
陆河华发悠谷建设有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京华铎房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京华幜钜盛房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京铹隅装饰工程有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京联华房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京颐铹居置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京屿发房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京裕晟置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
上海古锋房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
上海乔浦房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
深圳市润招房地产有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
苏州华恒商用置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉中央商务区投资开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
长沙润熠房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海景华房地产有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海琴发实业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海正汉置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉华发中城荟商业管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华方物业运营管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
广州海灏科技产业营运有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
横琴华通金融租赁有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
横琴人寿保险有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
湖南梦想滨水湾置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
久隆财产保险有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
深圳融祺投资发展有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉华启房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉华中投地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
英飞尼迪（上海）创业投资管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
长沙懿德房地产有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
长沙雍景房地产有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海航发太空中心建设管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华发广昌房产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华发望海楼酒店有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华发中演剧院管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华冠电容器股份有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华金领创基金管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华金智汇湾创业投资有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海市建设安全科学研究院有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华隆投资有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
无锡华郡企业管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
华实中建新科技(珠海)有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业

其他说明：

5、关联交易情况

（1） 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
华发集团及其下属子公司、合联营企业	接受服务	41,687,794.07	详见说明	否	58,441,080.06
华发集团及其下属子公司、合联营企业	购买商品	475,881,439.59	详见说明	否	621,625,136.96
合计		517,569,233.66			680,066,217.02

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华发集团及其下属子公司、合联营企业	装饰装修施工业务	4,036,246,378.93	3,449,774,819.14
华发集团及其下属子公司、合联营企业	土建工程施工业务	5,615,740,131.98	9,538,390,318.15
华发集团及其下属子公司、合联营企业	设计服务业务	12,921,104.35	16,479,734.85
华发集团及其下属子公司、合联营企业	销售商品及其他	38,713,197.29	83,189,139.40
合计		9,703,620,812.55	13,087,834,011.54

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

根据本公司于 2024 年 3 月 8 日召开的第五届董事会第二十一次临时会议审议通过了《关于预计公司 2024 年度日常关联交易的议案》，本公司根据实际经营情况预计未来可能与华发集团及其关联企业发生的日常关联交易。本次日常关联交易预计的期限为自 2024 年第一次临时股东大会审议通过之日起至 2024 年度股东大会召开之日止。上述议案业经 2024 年 3 月 25 日召开的 2024 年第一次临时股东大会审议通过。

关联交易类别	关联方	2024 年预计金额（亿元）	关联交易定价原则	关联交易内容
向关联人提供劳务、服务	珠海华发集团有限公司及其关联方	240	公司主要通过公开招投标、邀请招标等方式获取项目，以市场同类产品或服务的价格为定价依据	土建、装饰等相关施工业务、其他服务
向关联人购买资产、商品		30		土建、装饰等相关原材料采购
接受关联人提供劳务、服务		2		土建、装饰上下游相关及办公相关等
向关联人支付租金		0.20		租赁办公场地等
向关联人收取租金		0.17		出租自有物业等
向关联人销售产品、商品		2.20		出售土建、装饰相关材料或产品等
合计		274.57	-	-

（2） 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包	受托方/承包	受托/承包资	受托/承包起	受托/承包终	托管收益/承	本期确认的托

方名称	方名称	产类型	始日	止日	包收益定价依据	管收益/承包收益

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

（3） 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
华发集团及其下属子公司、合联营企业	房屋及建筑物	164,153.07	1,623,328.44
华发集团及其下属子公司、合联营企业	动产	1,921,490.27	1,705,869.76
合计		2,085,643.34	3,329,198.20

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
华发集团及其下属子公司、合联营企业	房屋及建筑物	0.00	104,276.19	0.00	0.00	11,416,637.80	10,164,782.32	1,431,532.35	1,228,374.14	2,126,376.28	28,812,051.99

关联租赁情况说明

（4） 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华金融资担保有限公司	1,186,664,689.59			否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华金融资担保有限公司	174,966,003.72			是
珠海华发集团有限公司	493,688,172.33			否
合计	1,855,318,865.64			

关联担保情况说明

注 1：公司分别于 2024 年 4 月 3 日、4 月 25 日召开第五届董事会第二十二次会议、2023 年度股东大会审议通过了《关于公司及子公司接受担保并支付担保费暨关联交易的议案》，因项目运营需要，公司及子公司与珠海华金融资担保有限公司（以下简称“华金担保”）签订保函协议，由华金担保为公司及子公司承包的项目提供保证担保，并向担保受益人出具保函。公司及子公司根据实际担保需要向华金担保支付担保费，保费金额合计不超过人民币 7,000 万元。报告期内，公司及子公司根据实际担保需要向华金担保支付担保费，保费金额合计 10,154,263.93 元。（上期末提供担保的金额为 2,553,434,099.14 元，上期实际承担的担保费金额为 21,070,405.57 元）。

注 2：公司于 2024 年 9 月 24 日召开的第五届董事会第二十八次临时会议，并于 2024 年 10 月 10 日召开了 2024 年度第二次临时股东大户，审议通过了《关于华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保并支付担保费暨关联交易的议案》，华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保并支付担保费，在担保额度内，具体融资业务及担保发生时，预计公司按实际担保金额的 0.3%/年向华发集团支付担保费，具体费率根据融资类型、市场情况确定。报告期内，公司及子公司根据实际担保需要向华发集团支付担保费，保费金额合计 93,328.61 元。

（5） 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

（6） 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发实业股份有限公司	股权收购（注 1）		1,121,866.53
珠海华发文化传播有限公司	股权收购（注 1）		773,178.28
珠海华郡房产开发有限公司	资产转让（注 1）		35,598,358.13
珠海华发实业股份有限公司	资产转让（注 1）		5,287,562.70
华金国际商业保理（珠海）有限公司	注 2	1,215,831,467.50	1,677,896,270.27
合计		1,215,831,467.50	1,720,677,235.91

注 1：上期发生额为：根据公司与珠海华发实业股份有限公司（以下简称华发股份）、珠海华发文化传播有限公司（以下简称文化传播）签订的《股权转让协议》，本公司分别以 1,121,866.53 元、773,178.28 元的价格收购华发股份、文化传播持有珠海华发园林工程有限公司（以下简称华发园林）59.2%、40.8%的股权，收购完成后本公司持有珠海华发园林工程有限公司 100%股权。

华发园林股权被公司收购前与珠海华郡房产开发有限公司签订的《资产转让协议书》，将持有的流动资

产、固定资产等以 35,598,358.13 元的价格转让给珠海华郡房产开发有限公司。

华发园林股权被公司收购前与华发股份、珠海华茂天城置业发展有限公司签订的《债权转让协议》，华发园林将持有珠海华茂天城置业发展有限公司 5,287,562.70 元债权转让给华发股份。

注 2：与关联方开展的保理业务

公司于 2024 年 4 月 3 日召开第五届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于公司及子公司向关联方申请商业保理暨关联交易的议案》，公司及子公司拟向关联方华金保理申请商业保理额度，本次开展的关联商业保理额度合计不超过人民币 30 亿元（含本数），综合融资成本根据市场费率水平由双方协商确定但不高于市场平均水平。保理业务申请期限自公司 2023 年度股东大会审议通过之日起至 2024 年度股东大会召开之日止。本议案业经公司 2024 年 4 月 25 日召开的 2023 年度股东大会审议通过。

2024 年度由于与华金保理开展保理业务而发生保理利息费用支出 27,821,034.41 元（上期实际承担利息费用支出 97,145,023.75 元）。

（7） 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	12,648,402.70	11,852,797.46

（8） 其他关联交易

（1）与关联方货币资金往来

根据 2024 年 4 月 3 日召开第五届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于预计 2024 年度公司与珠海华发集团财务有限公司关联交易的议案》，公司预计 2024 年度与华发财务公司发生的存款业务额度不超过 25 亿元。上述议案业经 2024 年 4 月 25 日召开的 2023 年度股东大会审议通过。

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司与关联方货币资金往来情况如下：

单位：元

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
本公司及其子公司	珠海华发集团财务有限公司（注 1）	1,044,082,274.46	879,073,615.48
本公司及其子公司	珠海华润银行股份有限公司（注 2）	3,211,074.02	6,205,407.32
本公司及其子公司	珠海农村商业银行股份有限公司（注 3）	12,072,179.65	53,713,725.40
本公司及其子公司	厦门国际银行（注 4）	547,021.44	

注 1：本公司及子公司 2024 年年度在珠海华发集团财务有限公司（以下简称华发财务公司）的货币资金存款发生额增加 8,378,816,622.2 元，发生额减少 8,213,807,963.22 元。由于本公司及子公司在华发财务公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。本报告期公司及子公司在华发财务公司开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 6,019,097.88 元。

注 2：本公司及子公司 2024 年年度在珠海华润银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 12,866,787.91 元，发生额减少 15,861,121.21 元。上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金

额。本报告期公司及子公司在珠海华润银行股份有限公司开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 10,782.91 元。

注 3：本公司及子公司 2024 年年度在珠海农村商业银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 20,285,484.08 元，发生额减少 61,927,029.83 元。上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。本报告期公司及子公司在珠海农村商业银行股份有限公司开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 19,321.82 元。

注 4：本公司及子公司 2024 年年度在厦门国际银行的货币资金存款发生额增加 1,000,000.00 元，发生额减少 452,978.56 元。上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。本报告期公司及子公司在厦门国际银行开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 0.00 元。

2）开出票据

本公司在珠海华发集团财务有限公司开具银行承兑汇票，由珠海华发集团财务有限公司承兑，截止本报告期末，未到期金额为 342,223,545.02 元。

6、关联方应收应付款项

（1） 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	成都弘锦天诚建设有限公司	11,425,000.00	57,125.00		
应收账款	成都华锦铭弘实业有限公司	111,907,677.37	559,538.39	74,696,868.43	373,484.34
应收账款	成都华锦盛弘实业有限公司	10,182,776.40	50,913.88	311,799.95	1,559.00
应收账款	杭州铮兆置业有限公司	75,097,985.04	375,489.93		
应收账款	杭州兆裕房地产有限公司	13,533,979.63	67,669.90	3,404,690.60	17,023.45
应收账款	昆明华创云房地产开发有限公司	31,473,380.45	157,366.91	584,260.33	2,921.30
应收账款	南京铮福置业有限公司	153,376,073.96	766,880.37	219,441,630.74	1,097,208.15
应收账款	南京铮辉装饰工程有限公司	20,425,060.38	102,125.30		
应收账款	上海古骁房地产开发有限公司	17,275,449.39	86,377.24	6,366,541.41	31,832.71
应收账款	上海顾泓房地产开发有限公司	45,094,591.39	225,472.96	20,561,369.61	102,806.85
应收账款	上海华闵颛宏房地产开发有限公司	10,462,081.87	52,310.41	10,955,308.83	54,776.54
应收账款	上海泾铖房地产开发有限公司	95,579,611.89	477,898.06	3,295,063.50	16,475.32
应收账款	上海唐骁房地产开发有限公司	32,412,817.71	162,064.10	17,867,260.98	89,336.30
应收账款	上海兴铖房地产开发有限公司	239,172,592.83	1,195,862.96	104,401,227.27	522,006.14

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	绍兴铧越置业有限公司	36,718,312.53	183,591.57	25,311,338.01	126,556.69
应收账款	深圳融华置地投资有限公司	23,916,988.70	119,584.94	19,182,709.94	95,913.55
应收账款	沈阳华壤置业有限公司	16,085,372.90	80,426.87	14,864,617.85	74,323.09
应收账款	沈阳铧恒置业有限公司	24,937,878.95	124,689.39		
应收账款	沈阳铧欣置业有限公司	39,259,420.25	196,297.10	15,851,706.47	79,258.53
应收账款	太仓禾发房地产开发有限公司	12,182,739.90	60,913.70	20,000.00	100.00
应收账款	威海华发房地产开发有限公司	27,196,353.55	135,981.77	14,966,504.74	74,832.52
应收账款	无锡铧博置业有限公司	13,565,047.47	67,825.24	2,531,335.93	12,656.68
应收账款	武汉华川房地产开发有限公司	240,202,399.95	1,201,012.00	242,389,469.82	1,211,947.35
应收账款	武汉华发睿光房地产开发有限公司	39,165,922.14	195,829.61	23,235,732.08	116,178.66
应收账款	武汉华发长盛房地产开发有限公司	15,675,813.66	78,379.07	4,118,719.91	20,593.60
应收账款	武汉华嵘房地产开发有限公司	23,364,224.09	116,821.11	6,796,346.43	33,981.73
应收账款	西安华创骐耀置业有限公司	16,776,947.03	83,884.73	13,494,577.07	67,472.89
应收账款	西安紫涛置业有限公司	13,592,490.89	67,962.54	13,592,490.89	67,962.45
应收账款	长沙天润智樾房地产开发有限公司	40,220,921.29	201,104.61	1,500.00	7.50
应收账款	中山市华晟房地产开发有限公司	73,313,716.56	366,568.59	117,905,855.50	589,529.28
应收账款	珠海华缤开发建设有限公司	10,277,946.37	51,389.74		
应收账款	珠海华发城市之心建设控股有限公司	19,626,190.84	98,130.96	724,479.85	3,622.40
应收账款	珠海华发高新建设控股有限公司	20,246,232.12	101,231.16		
应收账款	珠海华发华毓投资建设有限公司	32,179,532.28	160,897.66	21,837,697.57	109,188.49
应收账款	珠海华枫房地产开发有限公司	36,915,985.96	184,579.94	36,326,595.90	181,632.98
应收账款	珠海华港产业新空间投资开发有限公司	37,195,600.07	185,978.00	16,655,915.62	83,279.58
应收账款	珠海华澔开发建设有限公司	56,126,537.28	280,632.68	12,520,397.93	62,601.99
应收账款	珠海华和生态科技有限公司	104,821,029.61	524,105.15		
应收账款	珠海华湖房地产开发有限公司	86,105,788.43	430,528.94	20,850,301.51	104,251.51
应收账款	珠海华郡房产开发有限公司	233,550,545.50	1,167,752.72	226,980,967.58	1,134,904.84
应收账款	珠海华瓴建设工程有限公司	22,652,931.13	113,264.66		

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	珠海华凌开发建设有限公司	29,424,801.99	147,124.02		
应收账款	珠海华茂天城置业发展有限公司	13,217,622.24	66,088.11	5,977,262.61	29,886.31
应收账款	珠海华淇开发建设有限公司	26,073,540.89	130,367.70		
应收账款	珠海华昕开发建设有限公司	49,836,426.24	249,182.13	17,294,243.35	86,471.22
应收账款	珠海华曜房产开发有限公司	13,777,567.79	68,887.84	10,703,089.95	53,515.45
应收账款	珠海铧创经贸发展有限公司	21,319,544.78	106,597.72	14,599,984.65	72,999.92
应收账款	珠海九洲圆明新园中医药文化控股有限公司	10,341,500.96	51,707.50		
应收账款	珠海琴发实业有限公司	31,412,145.53	157,060.73	319,000.00	1,595.00
应收账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	571,152,809.58	2,855,763.94	92,583,820.26	462,919.10
应收账款	珠海市海润房地产开发有限公司	35,308,279.65	176,541.40	38,790,262.06	193,951.31
应收账款	珠海正汉置业有限公司	50,459,569.13	252,297.85	2,806,194.00	14,030.97
应收账款	其他小额单位往来	277,767,916.47	1,388,839.64	346,825,576.05	1,734,127.92
应收票据	南京华铎房地产开发有限公司	1,705,243.31			
预付款项	珠海华湖房地产开发有限公司	3,340,000.00			
预付款项	珠海华发数智技术有限公司	3,201,888.87			
预付款项	其他小额单位往来	1,743,614.61		1,282,267.44	
其他应收款	珠海大型产业集聚区开发有限公司	1,791,460.00	8,957.30	1,791,460.00	8,957.30
其他应收款	珠海华金融资担保有限公司	1,122,501.30	5,612.51	2,122,966.48	10,614.83
其他应收款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	2,084,970.96	10,424.85	193,252.00	966.26
其他应收款	其他小额单位往来	3,714,507.79	18,572.54	6,609,337.52	33,046.68
合同资产	成都弘锦天诚建设有限公司	11,462,781.75	57,313.91		
合同资产	成都华锦铭弘实业有限公司	35,235,674.39	176,178.37	4,645,336.94	23,226.68
合同资产	佛山华标房地产开发有限公司	14,058,213.57	70,291.07	13,733,775.82	68,668.88
合同资产	广东富源实业集团有限公司	57,746,172.94	288,730.86	110,298,964.25	551,494.82
合同资产	广东家和置地投资有限公司	31,720,869.27	158,604.35		
合同资产	广东湛蓝房地产发展有限公司	20,472,454.40	102,362.27	30,755,418.98	153,777.09
合同资产	昆明华创云房地产开发有限公司	63,977,443.14	319,887.23	70,700,507.32	353,502.54

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	梅州华发现代农业科技有限公司	17,369,729.17	86,848.64	3,144,482.71	15,722.41
合同资产	南京铧福置业有限公司	71,671,179.55	358,355.90	99,459,097.51	497,295.49
合同资产	上海古骁房地产开发有限公司	16,181,355.13	80,906.78	3,291,271.12	16,456.36
合同资产	上海顾泓房地产开发有限公司	29,054,837.93	145,274.18	7,811,325.84	39,056.63
合同资产	上海华闵颛宏房地产开发有限公司	20,585,074.91	102,925.37	29,540,433.57	147,702.17
合同资产	上海泾铖房地产开发有限公司	11,404,679.99	57,023.41	7,703,274.99	38,516.37
合同资产	上海唐骁房地产开发有限公司	16,010,924.11	80,054.62	5,480,427.17	27,402.14
合同资产	上海兴铖房地产开发有限公司	62,096,606.78	310,483.03	38,569,753.97	192,848.77
合同资产	绍兴铧越置业有限公司	89,034,023.05	445,170.11	76,330,695.28	381,653.48
合同资产	绍兴铧泽置业有限公司	14,191,822.39	70,959.11	4,752,193.14	23,760.97
合同资产	深圳融华置地投资有限公司	153,933,422.65	769,667.11	64,282,248.01	260,254.88
合同资产	苏州禾发房地产开发有限公司	10,030,477.09	50,152.39	9,868,263.93	49,341.32
合同资产	苏州新铧恒建设发展有限公司	11,884,505.05	59,422.53	88,125.57	440.63
合同资产	太仓铧发房地产开发有限公司	11,674,222.56	58,371.12	12,611,124.73	63,055.62
合同资产	威海华发房地产开发有限公司	21,665,224.36	108,326.11	14,498,360.19	68,785.20
合同资产	无锡铧博置业有限公司	67,464,745.63	337,323.72	59,160,940.77	295,804.70
合同资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	24,209,569.92	121,047.85	13,244,286.33	66,221.43
合同资产	武汉华川房地产开发有限公司	95,935,932.17	479,679.66	168,846,256.70	844,231.28
合同资产	武汉华发睿光房地产开发有限公司	28,162,488.64	140,812.45	50,235,701.48	251,178.51
合同资产	武汉华发长盛房地产开发有限公司	11,731,944.13	58,659.71	19,436,909.23	97,184.55
合同资产	武汉华嵘房地产开发有限公司	21,955,250.90	109,776.26	38,591,134.45	192,955.67
合同资产	西安华创骐耀置业有限公司	25,477,259.45	127,386.31	46,875,635.91	234,378.18
合同资产	西安紫涛置业有限公司	13,817,483.80	69,087.42	13,817,483.81	69,087.42
合同资产	长沙天润智樾房地产开发有限公司	35,945,783.32	179,728.93	3,270,079.17	16,350.40
合同资产	郑州华瀚房地产开发有限公司	19,000,793.15	95,003.97	33,027,528.76	165,137.64
合同资产	中山市华晟房地产开发有限公司	50,840,994.86	254,204.97	56,070,790.47	280,353.95
合同资产	中山市华屹商业运营管理有限公司	17,805,602.27	89,028.01	15,004,162.86	75,020.81
合同资产	珠海大型产业集聚区开发有限公司	16,509,680.64	82,548.40	17,376,658.05	86,883.29

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	珠海富山工业园投资开发有限公司	131,249,584.21	656,247.93	115,765,859.84	578,829.30
合同资产	珠海横琴华发房地产投资有限公司	15,789,911.84	78,949.57	18,205,196.77	91,025.98
合同资产	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	42,980,458.43	214,902.30	37,777,987.81	188,889.94
合同资产	珠海华缤开发建设有限公司	27,906,385.53	139,531.92	66,473,761.58	332,368.81
合同资产	珠海华宸产业新空间建设有限公司	86,387,893.31	431,939.46	140,466,366.63	702,331.83
合同资产	珠海华宸开发建设有限公司	16,682,288.19	83,411.44	22,830,817.44	114,154.09
合同资产	珠海华发城市之心建设控股有限公司	80,022,386.73	400,111.94	136,919,358.50	684,596.79
合同资产	珠海华发高新建设控股有限公司	14,154,807.24	70,774.03	7,057,512.06	35,287.56
合同资产	珠海华发海岛投资开发有限公司	23,741,899.94	118,709.50		
合同资产	珠海华发华毓投资建设有限公司	176,398,090.14	881,990.46	162,101,886.99	810,509.43
合同资产	珠海华发建筑设计咨询有限公司	10,280,251.41	51,401.27	9,917,741.85	49,588.71
合同资产	珠海华发望海楼酒店有限公司	62,756,298.62	313,781.50	31,511,220.78	157,556.10
合同资产	珠海华发新能源发展有限公司	12,370,315.03	61,851.58	12,202,223.53	61,011.12
合同资产	珠海华发智谷投资运营有限公司	13,066,637.48	65,333.19	6,516,590.03	32,582.95
合同资产	珠海华枫房地产开发有限公司	54,591,534.97	272,957.66	67,013,690.78	335,068.45
合同资产	珠海华港产业新空间投资开发有限公司	278,384,904.25	1,391,924.52	303,245,166.43	1,516,225.83
合同资产	珠海华港建设投资有限公司	164,261,212.43	821,306.08	109,952,776.55	549,763.88
合同资产	珠海华澔开发建设有限公司	267,348,527.22	1,336,742.63	312,497,428.24	1,562,487.14
合同资产	珠海华和生态科技有限公司	94,491,662.36	472,458.31		
合同资产	珠海华湖房地产开发有限公司	54,081,187.42	270,405.93	69,418,729.43	347,093.65
合同资产	珠海华寰建设管理有限公司	47,027,897.86	235,139.49	20,960,157.69	104,800.79
合同资产	珠海华金开发建设有限公司	58,788,709.35	293,943.54	83,311,850.25	416,559.25
合同资产	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	12,446,689.14	62,233.43	22,632,851.28	113,164.26
合同资产	珠海华聚开发建设有限公司	122,680,185.03	613,400.93	72,254,895.25	361,274.48
合同资产	珠海华郡房产开发有限公司	130,962,493.67	654,812.47	223,372,609.87	1,116,863.05
合同资产	珠海华铠开发建设有限公司	76,895,015.33	384,475.08	94,000,172.83	470,000.86
合同资产	珠海华瓴建设工程有限公司	127,730,676.03	638,653.38	78,686,207.82	393,431.04

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	珠海华凌开发建设有限公司	42,018,605.69	210,093.03	72,153,729.29	360,768.65
合同资产	珠海华淇开发建设有限公司	19,854,057.32	99,270.29	31,613,847.56	158,069.24
合同资产	珠海华勤开发建设有限公司	62,560,119.76	312,800.60	126,011,240.72	630,056.20
合同资产	珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	81,801,877.50	409,009.39	58,456,303.41	292,281.52
合同资产	珠海华昕产业新空间建设有限公司	147,727,652.40	738,638.26		
合同资产	珠海华昕开发建设有限公司	234,037,852.07	1,170,189.24	469,246,967.77	2,346,234.84
合同资产	珠海华耀商贸发展有限公司	11,657,349.81	58,286.76	18,610,388.31	93,051.94
合同资产	珠海铧创经贸发展有限公司	22,622,588.25	113,112.94	29,594,538.00	147,972.69
合同资产	珠海琴发实业有限公司	69,458,740.76	347,293.71	27,920,633.93	139,603.17
合同资产	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,087,241,114.26	5,436,205.59	837,128,975.44	4,185,644.88
合同资产	珠海市安宜建设投资有限公司	38,444,404.54	192,222.02	105,019,775.37	525,098.88
合同资产	珠海市海润房地产开发有限公司	121,966,361.76	609,831.81	188,440,938.98	942,204.69
合同资产	珠海正汉置业有限公司	17,019,078.64	85,095.39	73,445,904.23	367,229.52
合同资产	其他小额单位往来	396,113,457.65	1,980,567.19	619,449,673.01	3,097,248.38

（2） 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	华实中建新科技（珠海）有限公司	37,380,186.14	16,556,071.54
应付账款	武汉沁华国际商贸有限公司	28,230,898.90	10,557,185.35
应付账款	珠海华发商贸控股有限公司	139,735,925.14	173,245,287.93
应付账款	珠海华发数智技术有限公司	17,040,277.77	11,792,058.67
应付账款	其他小额单位往来	37,687,542.47	39,994,145.04
应付票据	珠海华发数智技术有限公司	3,544,847.04	
应付票据	珠海华发商贸控股有限公司	48,676,898.22	
应付票据	上海昭华国际商贸有限公司	5,062,348.17	
应付票据	武汉沁华国际商贸有限公司	3,300,000.00	
应付票据	广州高景太阳能科技有限公司	4,480,000.00	
应付票据	其他小额单位往来	1,555,882.71	
其他应付款	南京铧福置业有限公司	1,033,113.02	1,033,113.02
其他应付款	其他小额单位往来	205,145.28	142,966.96
合同负债	江门华晟房地产开发有限公司	24,104,368.13	35,764,876.98
合同负债	珠海鹤洲北华发现代农业科技有限公司	86,328,673.26	84,776,729.89

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	珠海华宸产业新空间建设有限公司	16,921,884.54	13,381,986.16
合同负债	珠海华金开发建设有限公司	51,246,985.09	13,970,318.41
合同负债	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	35,449,468.84	19,451,510.24
合同负债	其他小额单位往来	25,890,347.30	323,426,809.54
一年内到期的非流动负债	珠海华发实业股份有限公司	21,850,000.00	21,850,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海华薇投资有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海华欣投资发展有限公司	5,138,520.92	
一年内到期的非流动负债	珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	1,223,317.78	
一年内到期的非流动负债	珠海华发商业经营管理有限公司	2,076,172.27	
一年内到期的非流动负债	其他小额单位往来	1,146,613.64	5,893,485.41
长期应付款	珠海华发实业股份有限公司	19,665,000.00	41,515,000.00
长期应付款	珠海华薇投资有限公司	8,100,000.00	17,100,000.00
租赁负债	珠海华欣投资发展有限公司	3,819,049.63	
租赁负债	珠海华发商业经营管理有限公司	1,367,069.14	3,359,673.24
租赁负债	珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	10,914,106.65	
租赁负债	其他小额单位往来	119,304.87	9,139,081.35

7、关联方承诺

根据本公司 2020 年 12 月 4 日召开第四届董事会第二十一次临时会议以及 2021 年 2 月 22 日召开的 2021 年第一次临时股东大会审议通过的《关于本次重大资产重组方案的议案》，公司以支付现金的方式购买珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）持有珠海铧龙装饰有限公司（曾用名：珠海华发景龙建设有限公司，以下简称“铧龙装饰”）50%股权、珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权。

根据 2020 年 12 月 4 日本公司与华发股份、华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》以及 2021 年 1 月 4 日签订的《支付现金购买资产协议补充协议》，收购铧龙装饰 50%股权的转让价款为 21,850 万元、收购建泰建设 40%股权的转让价款为 9,000 万元，本公司于 2021 年 2 月 26 日支付铧龙装饰与建泰建设 51%的股权转让价款，合计支付金额为 15,733.5 万元。

而剩余 49%的股权转让价款在分别满足铧龙装饰、建泰建设 2021 年度至 2025 年度各会计期间经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润不低于当年承诺净利润金额的条件时分 5 期进行支付。若支付条件未满足时，则华发股份、华薇投资根据业绩承诺及补偿条款向本公司进行补偿。具体各期需支付的股权转让价款、对应当期承诺净利润情况及补偿方式详见本附注十六、承诺及或有事项所述。

8、其他

资金集中管理

(1) 本公司参与和实行的资金集中管理安排的主要内容如下：

企业将资金存放于在珠海华发集团财务有限公司以企业名义开立的账户中，并未归集至集团母公司账户，于 2024 年 12 月 31 日期末作为货币资金列示，本企业资金不存在因存放在财务公司开立的账户而支取受限的情况。

(2)本公司归集至集团的资金

本公司未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金

单位：元

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	1,044,082,274.46		879,073,615.48	
合计	1,044,082,274.46		879,073,615.48	
其中：因资金集中管理支取受限的资金				

(3)本公司从集团母公司或成员单位拆借的资金

截止 2024 年 12 月 31 日公司及下属子公司向华发财务公司的融资余额为 0.00 元。本年度公司向关联方拆入资金，实际承担利息 0.00 元（上年度实际承担利息为 1,982,911.67 元）。

截止 2024 年 12 月 31 日公司及下属子公司向珠海农村商业银行股份有限公司的融资余额为 0.00 元。本年度公司向关联方拆入资金，实际承担利息 0.00 元。（上年度实际承担利息为 3,902,861.12 元）

(4)集团母公司或成员单位从本公司拆借的资金

截止 2024 年 12 月 31 日公司及下属子公司向关联方拆出资金实际收取利息 0.00 元，（上年度实际收取利息 5,808,328.89 元）

(5)集团母公司或成员单位归集至本公司的资金

不存在。

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

□适用 ☑不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 ☑不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 ☑不适用

4、本期股份支付费用

□适用 ☑不适用

5、股份支付的修改、终止情况

6、其他

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

（1）签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

根据本公司 2020 年 12 月 4 日召开第四届董事会第二十一次临时会议以及 2021 年 2 月 22 日召开的 2021 年第一次临时股东大会审议通过的《关于本次重大资产重组方案的议案》，公司以支付现金的方式购买珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）持有珠海铧龙装饰有限公司（曾用名：珠海华发景龙建设有限公司，以下简称“铧龙装饰”）50%股权、珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权。

根据 2020 年 12 月 4 日本公司与华发股份、华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》以及 2021 年 1 月 4 日签订的《支付现金购买资产协议补充协议》，收购铧龙装饰 50%股权的转让价款为 21,850 万元、收购建泰建设 40%股权的转让价款为 9,000 万元，本公司于 2021 年 2 月 26 日支付铧龙装饰与建泰建设 51%的股权转让价款，合计支付金额为 15,733.5 万元。

而剩余 49%的股权转让价款在分别满足铧龙装饰、建泰建设 2021 年度至 2025 年度各会计期间经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润不低于当年承诺净利润金额的条件时分 5 期进行支付。具体各期需支付的股权转让价款及对应当期承诺净利润情况如下：

单位：元

期数	铧龙装饰		建泰建设		利润补偿期
	需支付转让价款	当期承诺净利润	需支付转让价款	当期承诺净利润	
第 1 期支付	21,850,000.00	51,600,000.00	9,000,000.00	28,300,000.00	2021 年度
第 2 期支付	21,850,000.00	52,700,000.00	9,000,000.00	29,000,000.00	2022 年度
第 3 期支付	21,850,000.00	56,300,000.00	9,000,000.00	29,700,000.00	2023 年度
第 4 期支付	21,850,000.00	58,100,000.00	9,000,000.00	30,100,000.00	2024 年度
第 5 期支付	19,665,000.00	59,800,000.00	8,100,000.00	28,700,000.00	2025 年度

若上述支付条件未满足，则华发股份、华薇投资根据业绩承诺及补偿条款向本公司进行补偿。且本公司可将当期应支付的股权转让价款抵扣华发股份、华薇投资应当支付的现金补偿款，抵扣后当期应支付的

股权转让价款仍有剩余的，应当支付给华发股份、华薇投资。若华发股份、华薇投资应支付的现金补偿款金额大于当期应支付的股权转让价款，则华发股份、华薇投资应当另行以现金方式进行补足。

在业绩承诺期内，若铧龙装饰、建泰建设于利润补偿期内各年度累计实现净利润未达到华发股份、华薇投资相应年度累计承诺净利润数额，则华发股份、华薇投资应就未达到承诺净利润的部分向本公司进行现金补偿。现金补偿金额计算方式如下：

1）利润补偿期内，补偿义务人当年应补偿现金金额=（截至当期期末累积承诺净利润数—截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期限内各年的承诺净利润数总和×拟购买资产交易作价—累积已补偿金额；

2）如果根据上述公式计算的当年应补偿现金金额小于或等于 0 时，华发股份、华薇投资无需向本公司补偿现金。但已补偿的现金不冲回。

铧龙装饰 2024 年度实现的及截至 2024 年末累积实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别为 11,637.50 万元与 36,050.91 万元。

建泰建设 2024 年度实现的及截至 2024 年末累积实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别为 15,072.11 万元与 47,419.46 万元。

截止 2024 年 12 月 31 日尚未支付的股权转让价款详见本附注十四、关联方及关联交易所述。

（2）除存在上述承诺事项外，截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1） 资产负债表日存在的重要或有事项

1）未决诉讼或仲裁形成的或有事项

①2021 年 4 月份，原告丽江和业集团房地产开发有限公司与被告深圳市维业装饰集团股份有限公司（现改名：维业建设集团股份有限公司）、云南和悦众邦酒店管理有限公司因商品房购买事项，向云南省丽江市中级人民法院提起诉讼，要求判令本公司履行购买原告所开发和业商城 168 套房屋的义务，签订商品房买卖合同；要求判令本公司向原告支付未按时购房的违约赔偿金 25,356,341.08 元；要求判令本公司及云南和悦众邦酒店管理有限公司连带支付自 2019 年 5 月 1 日起至房屋买卖实现付款之日（暂计算至 2021 年 4 月 30 日）止不能购买剩余未销售房源的物业租金 15,838,567.40 元；要求判令本公司与云南和悦众邦酒店管理有限公司共同承担本案的诉讼费、保全费、律师费等全部因诉讼产生的直接费用预计 1,119,892.05 元。截止 2024 年 12 月 31 日，本案正在一审审理过程中。

截止本报告出具日，本公司已收到本案一审民事判决书判决本公司败诉，本公司认为该判决存在认定事实错误、适用法律错误，已向云南省高级人民法院提出二审上诉。

②截止 2024 年 12 月 31 日，采取连续十二个月累计计算的原则，公司及控股子公司累计诉讼、仲裁事项涉案金额合计约 7,604.54 万元，其中，作为原告涉案金额合计约 3,187.48 万元，作为

被告涉案金额合计约 4,417.06 万元。

（2）提供债务担保形成的或有事项

截止 2024 年 12 月 31 日本公司提供担保情况：

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广东闵泰建材贸易有限公司	10,000,000.00	2024/12/23	2027/12/23	否
珠海铧龙装饰有限公司	700,000,000.00	2024/9/23	2025/8/27	否
珠海铧龙装饰有限公司	200,000,000.00	2024/3/28	2025/9/13	否
珠海铧龙装饰有限公司	160,000,000.00	2024/12/9	2025/10/15	否
珠海铧龙装饰有限公司	200,000,000.00	2024/2/4	2025/2/4	否
建泰建设有限公司	1,250,000,000.00	2024/9/18	2025/9/13	否
建泰建设有限公司	30,000,000.00	2024/11/1	2025/10/31	否
建泰建设有限公司	50,000,000.00	2024/9/20	2025/2/2	否
建泰建设有限公司	200,000,000.00	2024/9/25	2025/9/25	否
建泰建设有限公司	200,000,000.00	2024/4/16	2025/2/21	否
合计	3,000,000,000.00			

1、公司全资子公司广东闵泰建材贸易有限公司向兴业银行股份有限公司珠海分行申请不超过 0.1 亿元授信额度事项，由本公司提供连带责任保证担保。

2、公司全资子公司珠海铧龙装饰有限公司向珠海华发集团财务有限公司申请不超过 7 亿元授信额度事项，由本公司提供连带责任保证担保。

3、公司全资子公司珠海铧龙装饰有限公司向交通银行股份有限公司珠海分行申请不超过 2 亿元授信额度事项，由本公司提供连带责任保证担保。

4、公司全资子公司珠海铧龙装饰有限公司向交通银行股份有限公司珠海分行申请不超过 1.6 亿元授信额度事项，由本公司提供连带责任保证担保。

5、公司全资子公司建泰建设有限公司向珠海华发集团财务有限公司申请不超过 12.5 亿元授信额度事项，由本公司提供连带责任保证担保。

6、公司全资子公司建泰建设有限公司向交通银行股份有限公司珠海分行申请不超过 2 亿元授信额度事项，由本公司提供连带责任保证担保。

7、公司全资子公司建泰建设有限公司向广东南粤银行股份有限公司珠海分行申请不超过 0.3 亿元授信额度事项，由本公司提供连带责任保证担保。

8、公司全资子公司建泰建设有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行申请不超过 0.5 亿元授信额度事项，由本公司提供连带责任保证担保。

9、公司全资子公司建泰建设有限公司向兴业银行股份有限公司珠海分行申请不超过 2 亿元授信额度事项，由本公司提供连带责任保证担保。

10、公司全资子公司建泰建设有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行申请不超过 2 亿元授信额度事项，由本公司提供连带责任保证担保。

（3）开出保函截止 2024 年 12 月 31 日，本公司正在或准备履行的保函情况如下：

单位：元

序号	项目	金额	受益人	担保机构
1	履约保函	27,136,000.00	客户	光大银行
2	履约保函	2,630,756.15	客户	华润银行
3	履约保函	4,780,165.69	客户	华商银行
4	投标保函	500,000.00	客户	华商银行
5	预付款保函	4,434,407.00	客户	华商银行
6	履约保函	22,748,067.96	客户	华夏银行
7	预付款保函	53,453,474.76	客户	华夏银行
8	履约保函	2,931,360.00	客户	建设银行
9	预付款保函	4,586,001.02	客户	建设银行
10	履约保函	400,000.00	客户	交通银行
11	履约保函	56,598,989.18	客户	民生银行
12	工人工资保证金	4,273,788.89	客户	中国银行
13	履约保函	60,202,418.40	客户	中国银行
14	投标保函	430,000.00	客户	中国银行
15	预付款保函	72,033,758.59	客户	中国银行
16	投标保函	3,494,299.00	客户	广东华行工程担保有限公司
17	工人工资保证金	12,131,233.00	客户	深圳前海增信工程担保有限公司珠海分公司
18	履约保函	7,427,473.44	客户	深圳市高新投融资担保有限公司
19	履约保函	11,565,405.94	客户	深圳市启宏非融资性担保有限公司
20	履约保函	2,959,573.26	客户	深圳市正泓融资担保有限公司
21	投标保函	250,000.00	客户	深圳市宙斯工程管理服务有限公司
22	履约保函	57,344,058.38	客户	四川翰元非融资性担保有限公司
23	工人工资保证金	314,285.31	客户	阳光财产保险股份有限公司中山中心支公司
24	投标保函	930,000.00	客户	中国投融资担保股份有限公司
25	履约保函	670,870.30	客户	中科投（广东）担保有限公司
26	投标保函	4,710,000.00	客户	中科投（广东）担保有限公司
27	工人工资保证金	789,227.00	客户	中正融担保公司
28	工人工资保证金	2,279,753.25	客户	珠海华金融资担保有限公司
29	履约保函	1,268,394,518.84	客户	珠海华金融资担保有限公司
30	预付款保函	316,524,666.39	客户	珠海华金融资担保有限公司
31	履约保函	15,563,889.20	客户	珠海农业融资担保有限公司
32	工人工资保证金	267,800.00	客户	紫金保理
合计		2,022,756,240.95		

（4）除存在上述或有事项外，截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项

（2） 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十七、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

1、关联交易事项

（1）公司为全资子公司广东闳泰建材贸易有限公司向兴业银行股份有限公司珠海分行申请不超过 1,000 万元授信额度事项提供连带责任保证担保，并签署了《最高额保证合同》。上述担保事项属于公司于 2024 年 4 月 3 日召开第五届董事会第二十二次会议，并于 2024 年 4 月 25 日召开了 2023 年度股东大会审议通过了《关于公司 2024 年度担保计划的议案》、《关于公司向银行申请 2024 年度综合授信额度的议案》，以及于 2024 年 9 月 24 日召开第五届董事会第二十八次临时会议，并于 2024 年 10 月 10 日召开了 2024 年第二次临时股东大会审议通过了《关于增加公司年度担保额度的议案》所授权范围内。

（2）公司之全资子公司建泰建设有限公司中标关联方珠海十字门中央商务区建设控股有限公司招标的华发悦澳湾广场地下室及上部主体工程总承包项目，金额约 51,561.83 万元人民币。上述关联交易属于公司于 2024 年 3 月 8 日召开了第五届董事会第二十一次临时会议并于 2024 年 3 月 25 日召开了 2024 年第一次临时股东大会，审议通过的《关于预计公司 2024 年度日常关联交易的议案》中所预计的日常关联交易范围内。

（3）公司为全资子公司珠海铧龙装饰有限公司向中国工商银行股份有限公司珠海拱北支行申请不超过人民币 10,000 万元综合授信额度事项提供连带责任保证担保，并签署了《最高额保证合同》。为全资子公司珠海铧龙装饰有限公司向兴业银行股份有限公司珠海分行申请不超过 20,000 万元授信额度事项提供连带责任保证担保，并签署了《最高额保证合同》。上述担保事项属于公司于 2024 年 4 月 3 日召开第五届董事会第二十二次会议，并于 2024 年 4 月 25 日召开了 2023 年度股东大会审议通过了《关于公司 2024 年度担保计划的议案》、《关于公司向银行申请 2024 年度综合授信额度的议案》，以及于 2024 年 9 月 24 日召开第五届董事会第二十八次临时会议，并于 2024 年 10 月 10 日召开了 2024 年第二次临时股东大会审议通过了《关于增加公司年度担保额度的议案》所授权范围内。

（4）公司之子公司建泰建设有限公司于前期中标关联方珠海华聚开发建设有限公司招标的珠海裕华项目 103、106、110 地块桩基础、主体建安及周边配套工程项目，金额约为 228,989.55 万元。近日公司收到双方签署的《工程施工合同补充协议》，因本项目 110 地块设计方案调整，原合同中 110 地块施工内容无法按原合同继续履行，经双方协商一致，同意调减原合同工程范围及合同总价，合同价款总价调整为 154,231.67 万元人民币。

（二）利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	2,080,567
经审议批准宣告发放的利润或股利	2,080,567
利润分配方案	拟以公司 2024 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.10 元（含税）

本公司于 2025 年 4 月 18 日召开了第六届董事会第四次会议和第六届监事会第四次会议，审议通过了《公司 2024 年度利润分配预案的议案》，本年度利润分配预案为:拟以公司 2024 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.10 元(含税)，预计分配股利 2.080.567 元(含税)。上述利润分配预案尚须提交 2024 年度股东大会批准。

（三）其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

（1） 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

（2） 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

（1） 非货币性资产交换

（2） 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止

						经营利润

其他说明：

6、分部信息

（1） 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

（2）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

（3）管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

（4）能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

（1）该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10%或者以上；

（2）该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10%或者以上。

按上述会计政策确定的报告分部的经营分部的对外交易收入合计额占合并总收入的比重未达到 75%时，增加报告分部的数量，按下述规定将其他未作为报告分部的经营分部纳入报告分部的范围，直到该比重达到 75%：

（1）将管理层认为披露该经营分部信息对会计信息使用者有用的经营分部确定为报告分部；

（2）将该经营分部与一个或一个以上的具有相似经济特征、满足经营分部合并条件的其他经营分部合并，作为一个报告分部。

分部间转移价格参照市场价格确定，与各分部共同使用的资产、相关的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

（2） 报告分部的财务信息

单位：元

项目		分部间抵销	合计

（3） 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

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，分别为施工分部、设计分部以及制造业分部。由于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。

（4） 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1） 按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额	上年年末余额
合同期内	285,824,522.92	481,173,659.64
逾期 1 年以内	174,442,615.60	102,170,239.37
逾期 1-2 年	93,004,146.95	121,367,400.96
逾期 2-3 年	114,619,205.26	85,904,497.11
逾期 3 年以上	324,268,811.29	277,560,379.01
小计	992,159,302.02	1,068,176,176.09
减：坏账准备	549,169,837.14	412,006,703.15
合计	442,989,464.88	656,169,472.94

（2） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	154,453,283.93	15.57	142,829,157.83	92.47	11,624,126.10	164,034,728.12	15.36	138,964,494.41	84.72	25,070,233.71
按组合计提坏账准备	837,706,018.09	84.43	406,340,679.31	48.51	431,365,338.78	904,141,447.97	84.64	273,042,208.74	30.20	631,099,239.23

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
其中：组合 1（非关联方组合）	682,153,925.67	68.75	405,738,555.60	59.48	276,415,370.07	700,317,467.18	65.56	272,107,869.79	38.85	428,209,597.39
组合 2（关联方组合）	120,424,740.13	12.14	602,123.71	0.50	119,822,616.42	186,867,788.24	17.49	934,338.95	0.50	185,933,449.29
组合 3（合并范围内关联方组合）	35,127,352.29	3.54			35,127,352.29	16,956,192.55	1.59			16,956,192.55
合计	992,159,302.02	100.00	549,169,837.14	55.35	442,989,464.88	1,068,176,176.09	100.00	412,006,703.15	38.57	656,169,472.94

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	29,448,888.88	29,448,888.88	29,448,888.88	29,448,888.88	100.00%	预计收回的可能性较小
其他客户小计	134,585,839.24	109,515,605.53	125,004,395.05	113,380,268.95	90.70%	预计可收回的金额
合计	164,034,728.12	138,964,494.41	154,453,283.93	142,829,157.83	92.47%	

按组合计提坏账准备：组合 1（非关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	170,394,514.98	8,290,982.56	4.87%
逾期 1 年以内	130,049,205.82	66,571,595.90	51.19%
逾期 1-2 年	48,767,044.62	30,009,728.73	61.54%
逾期 2-3 年	104,347,570.97	85,706,489.03	82.14%
逾期 3 年以上	228,595,589.28	215,159,759.38	94.12%
合计	682,153,925.67	405,738,555.60	59.48%

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：组合 2（关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	63,580,003.67	317,900.04	0.50%
逾期 1 年以内	41,681,435.98	208,407.18	0.50%
逾期 1-2 年	15,075,451.90	75,377.25	0.50%
逾期 2-3 年	87,848.58	439.24	0.50%
逾期 3 年以上			
合计	120,424,740.13	602,123.71	0.50%

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：组合 3（合并范围内关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	32,703,037.26		
逾期 1 年以内	1,608,649.54		
逾期 1-2 年	815,665.49		
逾期 2-3 年			
逾期 3 年以上			
合计	35,127,352.29		

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

□适用 ☑不适用

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	138,964,494.41	13,046,107.61	9,181,444.19			142,829,157.83
按组合计提坏账准备	273,042,208.74	133,630,685.81	332,215.24			406,340,679.31
其中：非关联方组合	272,107,869.79	133,630,685.81				405,738,555.60
关联方组合	934,338.95		332,215.24			602,123.71

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
合计	412,006,703.15	146,676,793.42	9,513,659.43			549,169,837.14

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

（4） 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

（5） 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一		169,710,070.03	169,710,070.03	6.24%	160,964,915.89
客户二	35,127,352.29	39,128,453.60	74,255,805.89	2.73%	
客户三		66,595,618.77	66,595,618.77	2.45%	332,978.09
客户四	15,130,467.62	45,920,100.06	61,050,567.68	2.25%	305,252.84
客户五	2,359,115.63	45,777,666.36	48,136,781.99	1.77%	240,683.91
合计	52,616,935.54	367,131,908.82	419,748,844.36	15.44%	161,843,830.73

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	166,476,486.87	90,582,841.63
合计	166,476,486.87	90,582,841.63

（1） 应收利息

1） 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

2） 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3） 按坏账计提方法分类披露

□适用 ☑不适用

4） 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

5） 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

（2） 应收股利

1） 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2） 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3） 按坏账计提方法分类披露

□适用 ☑不适用

4） 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

5） 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

（3） 其他应收款

1） 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款及备用金	297,239.80	3,386,469.91
履约保证金	5,602,965.58	5,804,042.16
投标保证金	6,424,000.00	4,724,000.00
其他保证金	478,045.64	1,028,045.64
押金	4,854,993.96	4,981,821.11
内部往来	149,677,835.78	51,604,744.12
应收股权转让款		22,500,000.00
其他	6,903,190.73	4,018,528.32
合计	174,238,271.49	98,047,651.26

2） 按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额	期初余额

账龄	期末余额	期初余额
合同期内（第一阶段）	164,084,227.13	90,868,702.51
逾期 0-1 年（第二阶段）	1,162,548.29	
逾期 1-2 年（第二阶段）	741,232.70	571,357.82
逾期 2-3 年（第二阶段）	1,137,124.82	1,098,818.77
逾期 3 年以上（第二阶段）	4,580,051.55	2,975,685.16
第三阶段	2,533,087.00	2,533,087.00
小计	174,238,271.49	98,047,651.26
减：坏账准备	7,761,784.62	7,464,809.63
合计	166,476,486.87	90,582,841.63

3） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	174,238,271.49	100.00%	7,761,784.62	4.45%	166,476,486.87	98,047,651.26	100.00%	7,464,809.63	7.61%	90,582,841.63
其中：组合 1（非关联方组合）	23,165,986.03	13.30%	7,755,812.37	33.48%	15,410,173.66	43,490,903.94	44.36%	7,450,049.61	17.13%	36,040,854.33
组合 2（关联方组合）	1,194,449.68	0.69%	5,972.25	0.50%	1,188,477.43	2,952,003.20	3.01%	14,760.02	0.50%	2,937,243.18
组合 3（合并范围内关联方组合）	149,877,835.78	86.02%			149,877,835.78	51,604,744.12	52.63%			51,604,744.12
合计	174,238,271.49	100.00%	7,761,784.62	4.45%	166,476,486.87	98,047,651.26	100.00%	7,464,809.63	7.61%	90,582,841.63

按组合计提坏账准备：组合 1（非关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内（第一阶段）	13,011,941.67	651,497.08	5.00%
逾期 0-1 年（第一阶段）	1,162,548.29	116,254.83	10.00%
逾期 1-2 年（第二阶段）	741,232.70	222,369.81	30.00%
逾期 2-3 年（第二阶段）	1,137,124.82	568,562.41	50.00%
逾期 3 年以上（第二阶段）	4,580,051.55	3,664,041.24	80.00%
第三阶段	2,533,087.00	2,533,087.00	100.00%
合计	23,165,986.03	7,755,812.37	33.48%

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：组合 2（关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内（第一阶段）	1,194,449.68	5,972.25	0.50%
逾期 0-1 年（第一阶段）			
逾期 1-2 年（第二阶段）			
逾期 2-3 年（第二阶段）			
逾期 3 年以上（第二阶段）			
第三阶段			
合计	1,194,449.68	5,972.25	0.50%

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：组合 3（合并范围内关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内（第一阶段）	149,877,835.78		
逾期 0-1 年（第一阶段）			
逾期 1-2 年（第二阶段）			
逾期 2-3 年（第二阶段）			
逾期 3 年以上（第二阶段）			
第三阶段			
合计	149,877,835.78		

确定该组合依据的说明：

4）其他应收款坏账准备计提情况：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	1,830,357.76	3,101,364.87	2,533,087.00	7,464,809.63
期初余额在本期	-148,754.78	148,754.78		

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转入第二阶段	-148,754.78	148,754.78		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	657,469.35	1,585,372.94		2,242,842.29
本期转回	1,681,603.00	264,264.30		1,945,867.30
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	657,469.33	4,571,228.29	2,533,087.00	7,761,784.62

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 ☑不适用

5） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	7,464,809.63	2,242,842.29	1,945,867.30			7,761,784.62
其中：组合 1（非关联方组合）	7,450,049.61	2,236,870.04	1,931,107.28			7,755,812.37
组合 2（非合并范围内关联方组合）	14,760.02	5,972.25	14,760.02			5,972.25
合计	7,464,809.63	2,242,842.29	1,945,867.30			7,761,784.62

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

6） 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

7） 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	应收往来款	115,484,780.13	阶段一	66.28	
客户二	应收往来款	21,756,265.67	阶段一	12.49	
客户三	应收往来款	7,300,000.00	阶段一	4.19	
客户四	应收往来款	4,226,167.33	阶段一	2.43	
客户五	履约保证金	1,780,000.00	阶段三	1.02	1,780,000.00
合计		150,547,213.13		86.41	1,780,000.00

8） 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	618,973,260.00		618,973,260.00	617,123,259.00		617,123,259.00
合计	618,973,260.00		618,973,260.00	617,123,259.00		617,123,259.00

（1） 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市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	
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00			0.00	
广东省维业科技有限公司	106,886,395.53						106,886,395.53	
珠海铧龙装饰有限公司	260,251,248.76						260,251,248.76	
建泰建设有限公司	238,809,619.13						238,809,619.13	
珠海铧龙优家家居有限公司	1,210,000.00						1,210,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
珠海华发园林工程有限公司	1,765,995.58						1,765,995.58	
珠海维业美华建筑设计有限公司	0.00		6,800,000.00				6,800,000.00	
维业华东建设工程（江苏）有限公司	0.00		50,000.00				50,000.00	
深圳维业建筑装饰工程有限公司	0.00		1.00				1.00	
合计	617,123,259.00		6,850,001.00	5,000,000.00			618,973,260.00	

（2） 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 ☑不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 ☑不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

（3） 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,186,028,034.72	2,096,370,197.92	2,338,754,288.33	2,187,297,586.65
其他业务	20,958,576.53	2,427,456.76	16,056,083.02	2,429,427.56
合计	2,206,986,611.25	2,098,797,654.68	2,354,810,371.35	2,189,727,014.21

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型				
其中：				
装饰施工	2,183,372,309.30	2,093,437,675.67	2,183,372,309.30	2,093,437,675.67
装饰设计	2,655,725.42	3,004,908.58	2,655,725.42	3,004,908.58
其他	20,958,576.53	2,355,070.43	20,958,576.53	2,355,070.43
按经营地区分类				
其中：				
华南	1,353,775,705.11	1,272,662,303.55	1,353,775,705.11	1,272,662,303.55
华东	381,779,155.51	353,562,839.99	381,779,155.51	353,562,839.99
东北	37,355,784.07	34,894,984.34	37,355,784.07	34,894,984.34
西北	70,236,098.10	68,097,731.43	70,236,098.10	68,097,731.43
华北	60,338,066.19	56,206,078.93	60,338,066.19	56,206,078.93
华中	262,374,274.40	250,224,804.19	262,374,274.40	250,224,804.19
西南	41,127,527.87	63,148,912.25	41,127,527.87	63,148,912.25

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务

其他说明

与客户签订的合同及考虑客户的客观情况对合同履行的影响后，对履约义务的履约时间、款项支付金额及方式、转让的商品或服务的性质或类别、产品质量保证的类型及相关义务等，履行相关的履约义务。

本公司的装饰施工业务及装饰设计业务，公司按照合同的约定向客户提供装饰施工业务及装饰设计业务服务。履约义务的整个施工期间作为履约时间，客户按照合同约定的条款与公司进行结算。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

截至 2024 年 12 月 31 日，已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的交易金额为 290,760.99 万元（含税），本公司将根据与客户签订的施工合同、设计合同及考虑客户的客观情况对合同履行的影响后，在未来期间内确认收入。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	80,000,000.00	101,113,380.44
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,800,394.22	-56,744,100.00
合计	78,199,605.78	44,369,280.44

6、其他

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☑适用 □不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-256,996.90	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	8,029,904.71	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	9,181,444.19	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,769,354.89	
减：所得税影响额	1,864,413.17	
合计	5,320,583.94	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

□适用 ☑不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

□适用 ☑不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	0.97%	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.35%	0.01	0.01

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 ☑不适用

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

□适用 ☑不适用

（3） 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

□适用 ☑不适用

4、其他