

深圳市建艺装饰集团股份有限公司

审计报告

德皓审字[2026]00001914号

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

Beijing Dehao International Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership)

深圳市建艺装饰集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025年1月1日至2025年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-7
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-142

审计报告

德皓审字[2026]00001914号

深圳市建艺装饰集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市建艺装饰集团股份有限公司（以下简称建艺集团）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了建艺集团 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于建艺集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二（二）所述，建艺集团 2025 年度发生净亏损 77,619.36 万元，经营活动现金流为 -31,926.17 万元，且于 2025 年 12 月 31 日，建艺集团流动负债高于流动资产 165,946.32 万元。如财务报表附注二（二）所述，这些事项或情况，连同财务报表附注二（二）所示的其他事项，表明存在可能导致对建艺集团持续经营能力产生疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 收入确认
2. 应收账款及合同资产减值准备

（一）收入确认

1. 事项描述

2025 年度，如合并财务报表附注五、注释 42. 营业收入和营业成本所述，建艺集团 2025 年度营业收入为 359,252.48 万元，金额重大。

建艺集团对于所提供的工程项目建设服务，根据履约进度在一段时间内确认收入，公司需要对项目合同总收入和合同总成本作出合理估计，并于合同执行过程中持续评估和修订，涉及管理层的重大会计估计，因此我们将合同收入的确认认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于收入确认所实施的重要审计程序包括：

(1) 了解和评价建艺集团与合同收入确认相关内部控制设计的有效性，并测试关键控制运行的有效性；

(2) 评价管理层确定预计合同总成本时所采用的判断和估计以及按履约进度法确认的合同收入，我们根据已发生成本和预计合同总成本重新计算履约进度；

(3) 获取重大建造合同，并验证合同收入，复核关键合同条款，复核建造合同履行进度及本期确认收入金额计算的准确性；

(4) 对重大的工程项目进行现场走访，并选取样本对客户进行函证，向甲方获取工程的形象进度，以验证完工进度的准确性；

(5) 检查管理层预计总收入和预计总成本所依据的合同和成本预算资料，评价管理层所作估计是否合理、依据是否充分，对主要合同的毛利率进行分析性复核；

(6) 选取样本检查相关文件，验证已发生的合同成本；

(7) 执行截止性测试程序，检查相关合同成本是否被记录在恰当的会计期间。

(二) 应收账款及合同资产减值准备

1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，如合并财务报表附注五、注释 3. 应收账款及注释 8. 合同资产所述，建艺集团应收账款余额为人民币 513,690.56 万元，坏账准备金额为人民币 252,005.84 万元，合同资产余额为人民币 112,246.49 万元，减值准备金额为人民币 4,454.24 万元，金额重大。

管理层依据信用风险特征将应收账款及合同资产划分为若干组

合，在组合的基础上参考历史信用损失经验，结合当前状况以及前瞻性信息的预测，通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，确认减值准备。上述应收账款及合同资产的余额重大，并且减值准备的计提涉及重大会计估计与判断，尤其是预期信用损失率的估计，因此，我们将应收账款、合同资产的减值识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们执行的主要审计程序包括：

（1）了解、评估及测试公司与应收账款、合同资产组合划分以及预期信用损失估计相关的内部控制；

（2）对于单项计提的应收账款，复核管理层评估信用风险及预期信用损失金额的依据，包括管理层结合客户背景、经营现状、市场环境、历史还款情况、违约记录等对信用风险作出的评估；

（3）对于按照组合计提的应收账款、合同资产，复核管理层对于信用风险特征组合的划分标准是否适当，抽样复核各组合的账期天数、历史还款情况、违约记录、逾期账龄等关键信息。同时，以信用风险特征组合为基础复核管理层评估信用风险以及预期信用损失金额的依据，包括管理层结合客户背景、经营现状、市场环境、历史还款情况、违约记录等对信用风险作出的评估；

（4）对管理层的应收账款坏账准备、合同资产减值准备计算执行重新计算；

（5）选取主要项目，对项目名称、合同金额、项目进度、项目状态、收款金额等信息进行函证；

（6）执行函证程序及期后回款情况检查，评价管理层于资产负

债表日对应收账款坏账准备、合同资产减值准备的会计处理及披露。

基于已执行的审计工作，我们认为，收入确认、应收账款及合同资产减值准备处理符合企业会计准则和公司收入确认的会计政策。

五、其他信息

建艺集团管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解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。

六、管理层和治理层对财务报表的责任

建艺集团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，建艺集团管理层负责评估建艺集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算建艺集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督建艺集团的财务报告过程。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对建艺集团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告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建艺集团不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6. 就建艺集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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。

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

(项目合伙人)

李韩冰

中国·北京

中国注册会计师：

陈明

二〇二六年四月二十六日

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：深圳市建艺装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上期期末余额
流动资产：			
货币资金	注释1	757,137,037.06	1,226,934,727.34
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	注释2	10,172,384.98	48,404,734.41
应收账款	注释3	2,616,847,247.75	3,906,240,651.10
应收款项融资	注释4	2,613,172.12	5,167,670.50
预付款项	注释5	40,394,909.52	100,185,973.68
其他应收款	注释6	150,943,524.97	185,598,120.39
存货	注释7	94,168,957.56	255,178,938.50
合同资产	注释8	1,077,922,492.15	1,504,803,370.99
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释9	56,023,300.13	105,319,991.26
流动资产合计		4,806,223,026.24	7,337,834,178.17
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	注释10	157,127,888.30	154,316,210.29
其他权益工具投资	注释11	22,099,659.58	39,142,859.58
其他非流动金融资产	注释12	4,482,000.00	4,482,000.00
投资性房地产	注释13	20,640,311.46	20,019,484.78
固定资产	注释14	576,052,048.38	639,717,298.79
在建工程	注释15	8,431,562.15	8,614,547.39
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释16	8,910,961.89	20,777,782.76
无形资产	注释17	443,675,360.61	457,393,057.32
开发支出			
商誉	注释18	274,498,908.25	327,509,324.85
长期待摊费用	注释19	16,632,026.19	19,499,289.92
递延所得税资产	注释20	187,806,723.02	265,320,331.88
其他非流动资产	注释21	1,077,514,950.47	900,565,899.17
非流动资产合计		2,797,872,400.30	2,857,358,086.73
资产总计		7,604,095,426.54	10,195,192,264.90

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：深圳市建艺装饰集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	上期期末余额
流动负债：			
短期借款	注释22	555,832,965.64	1,217,255,885.18
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	注释23	35,920,701.98	524,076,888.76
应付账款	注释24	3,611,432,284.27	4,442,371,342.91
预收款项	注释25	637,562.14	725,195.02
合同负债	注释26	452,381,582.86	910,528,259.46
应付职工薪酬	注释27	50,328,345.00	73,317,375.04
应交税费	注释28	216,931,496.34	327,225,431.14
其他应付款	注释29	878,410,534.10	434,368,228.64
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释30	379,784,968.43	867,703,375.18
其他流动负债	注释31	284,025,802.14	544,760,449.48
流动负债合计		6,465,686,242.90	9,342,332,430.81
非流动负债：			
长期借款	注释32	71,286,918.58	709,982,075.52
应付债券	注释33	287,020,000.00	287,020,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释34	3,171,846.06	7,897,297.89
长期应付款	注释35	310,379,973.98	365,109,503.97
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	注释20	15,051,507.77	16,180,278.75
其他非流动负债			
非流动负债合计		686,910,246.39	1,386,189,156.13
负债合计		7,152,596,489.29	10,728,521,586.94
股东权益：			
股本	注释36	159,623,514.00	159,623,514.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释37	2,949,282,606.16	1,155,985,865.03
减：库存股			
其他综合收益	注释38	-215,725,771.41	-198,679,915.61
专项储备	注释39	2,377,748.34	17,340,251.04
盈余公积	注释40	51,169,142.32	51,169,142.32
未分配利润	注释41	-2,740,913,546.75	-1,988,623,436.77
归属于母公司股东权益合计		205,813,692.66	-803,184,579.99
少数股东权益		245,685,244.59	269,855,257.95
股东权益合计		451,498,937.25	-533,329,322.04
负债和股东权益总计		7,604,095,426.54	10,195,192,264.90

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2025年度

编制单位：深圳市建艺装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释42	3,592,524,754.92	6,249,377,619.29
减：营业成本	注释42	3,410,043,173.54	5,564,287,155.49
税金及附加	注释43	19,768,056.19	23,231,297.03
销售费用	注释44	32,919,887.46	54,781,167.52
管理费用	注释45	227,703,618.74	248,549,925.90
研发费用	注释46	113,213,011.40	196,153,745.77
财务费用	注释47	205,973,389.71	227,839,952.12
其中：利息费用		197,985,013.30	229,719,229.20
利息收入		11,839,164.94	6,134,650.81
加：其他收益	注释48	810,366.40	651,255.32
投资收益（损失以“-”号填列）	注释49	36,013,031.48	3,179,861.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,811,678.01	-13,133,958.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		30,231,752.16	
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）	注释50	-218,064,597.93	-660,969,341.59
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释51	-80,855,025.68	-12,769,576.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释52	-3,365,230.56	-343,725.39
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-682,557,838.41	-735,717,150.90
加：营业外收入	注释53	14,101,673.89	1,042,835.34
减：营业外支出	注释54	2,831,878.50	19,110,653.75
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-671,288,043.02	-753,784,969.31
减：所得税费用	注释55	104,905,586.77	49,508,697.40
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-776,193,629.79	-803,293,666.71
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-776,193,629.79	-803,293,666.71
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-752,290,109.98	-829,178,470.18
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-23,903,519.81	25,884,803.47
五、其他综合收益的税后净额		-17,045,816.61	-11,983,416.82
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-17,045,855.80	-11,983,416.82
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-17,043,200.00	-11,983,689.01
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
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		-17,043,200.00	-11,983,689.01
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		-2,655.80	272.19
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		-2,655.80	272.19
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		39.19	
六、综合收益总额		-793,239,446.40	-815,277,083.53
归属于母公司所有者的综合收益总额		-769,335,965.78	-841,161,887.00
归属于少数股东的综合收益总额		-23,903,480.62	25,884,803.47
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		-4.71	-5.19
（二）稀释每股收益		-4.71	-5.19

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2025年度

编制单位：深圳市建艺装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
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		4,365,513,789.45	6,100,390,776.33
收到的税费返还		1,574,397.67	1,057,397.54
收到其他与经营活动有关的现金	注释56	280,289,711.40	183,681,273.85
经营活动现金流入小计		<u>4,647,377,898.52</u>	<u>6,285,129,447.72</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,965,108,710.03	5,112,573,459.31
支付给职工以及为职工支付的现金		340,165,083.76	405,511,440.75
支付的各项税费		202,186,041.05	160,836,269.56
支付其他与经营活动有关的现金	注释56	459,179,732.58	523,274,810.92
经营活动现金流出小计		<u>4,966,639,567.42</u>	<u>6,202,195,980.54</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>-319,261,668.90</u>	<u>82,933,467.18</u>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	注释56	150,000,000.00	26,793,000.00
取得投资收益收到的现金		1,450,109.45	690,974.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		44,439,308.53	51,681,432.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,937,852.32
收到其他与投资活动有关的现金	注释56	1,807,529.62	1,040,708.23
投资活动现金流入小计		<u>197,696,947.60</u>	<u>82,143,967.17</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,420,326.99	22,911,949.73
投资支付的现金	注释56	150,000,000.00	30,510,000.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			11,198,558.56
支付其他与投资活动有关的现金	注释56		392,656.59
投资活动现金流出小计		<u>162,420,326.99</u>	<u>65,013,165.48</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>35,276,620.61</u>	<u>17,130,801.69</u>
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			14,733,069.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			14,733,069.00
取得借款收到的现金		787,629,271.87	2,004,928,862.05
收到其他与筹资活动有关的现金	注释56	3,609,752,286.54	1,274,761,476.21
筹资活动现金流入小计		<u>4,397,381,558.41</u>	<u>3,294,423,407.26</u>
偿还债务支付的现金		2,323,654,245.36	1,505,670,665.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		109,960,591.71	106,269,440.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			5,054,450.09
支付其他与筹资活动有关的现金	注释56	1,741,280,870.92	1,721,472,566.78
筹资活动现金流出小计		<u>4,174,895,707.99</u>	<u>3,333,412,672.42</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>222,485,850.42</u>	<u>-38,989,265.16</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		<u>25,967.52</u>	<u>34,090.69</u>
五、现金及现金等价物净增加额		<u>-61,473,230.35</u>	<u>61,109,094.40</u>
加：期初现金及现金等价物余额		587,416,123.03	526,307,028.63
六、期末现金及现金等价物余额		<u>525,942,892.68</u>	<u>587,416,123.03</u>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2025年度

编制单位：深圳市建艺装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额												
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计	
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	159,623,514.00				1,155,985,865.03			-198,679,915.61	17,340,251.04	51,169,142.32	-1,988,623,436.77	269,855,257.95	-533,329,322.04
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	159,623,514.00				1,155,985,865.03			-198,679,915.61	17,340,251.04	51,169,142.32	-1,988,623,436.77	269,855,257.95	-533,329,322.04
三、本年增减变动金额					1,793,296,741.13			-17,045,855.80	-14,962,502.70		-752,290,109.98	-24,170,013.36	984,828,259.29
(一) 综合收益总额								-17,045,855.80			-752,290,109.98	-23,903,480.62	-793,239,446.40
(二) 股东投入和减少资本					1,793,296,741.13								1,793,296,741.13
1. 股东投入的普通股					1,808,896,741.13								1,808,896,741.13
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他					-15,600,000.00								-15,600,000.00
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对股东的分配													
3. 其他													
(四) 股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 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									-14,962,502.70			-266,532.74	-15,229,035.44
1. 本期提取									53,427,365.27			13,356,841.32	66,784,206.59
2. 本期使用									-68,389,867.97			-13,623,374.06	-82,013,242.03
(六) 其他													
四、本年年末余额	159,623,514.00				2,949,282,606.16			-215,725,771.41	2,377,748.34	51,169,142.32	-2,740,913,546.75	245,685,244.59	451,498,937.25

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2025年度

编制单位：深圳市建艺装饰集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上期金额												
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计	
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	159,623,514.00				1,149,366,473.46			-186,696,498.79	17,592,694.71	51,169,142.32	-1,159,444,966.59	225,881,387.93	257,491,747.04
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	159,623,514.00				1,149,366,473.46			-186,696,498.79	17,592,694.71	51,169,142.32	-1,159,444,966.59	225,881,387.93	257,491,747.04
三、本年增减变动金额					6,619,391.57			-11,983,416.82	-252,443.67		-829,178,470.18	43,973,870.02	-790,821,069.08
（一）综合收益总额								-11,983,416.82			-829,178,470.18	25,884,803.47	-815,277,083.53
（二）股东投入和减少资本					6,619,391.57							14,733,070.00	21,352,461.57
1. 股东投入的普通股												14,733,070.00	14,733,070.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他					6,619,391.57								6,619,391.57
（三）利润分配												-5,016,023.39	-5,016,023.39
1. 提取盈余公积													
2. 对股东的分配												-5,016,023.39	-5,016,023.39
3. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 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									-252,443.67				-252,443.67
1. 本期提取									84,124,789.44			16,186,673.70	100,311,463.14
2. 本期使用									-84,377,233.11			-16,186,673.70	-100,563,906.81
（六）其他												8,372,019.94	8,372,019.94
四、本期末余额	159,623,514.00				1,155,985,865.03			-198,679,915.61	17,340,251.04	51,169,142.32	-1,988,623,436.77	269,855,257.95	-533,329,322.04

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：深圳市建艺装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注十五	期末余额	上期期末余额
流动资产：			
货币资金		140,566,783.36	184,745,838.04
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			18,921,442.59
应收账款	注释1	1,205,563,639.68	1,694,528,676.51
应收款项融资			3,473,071.54
预付款项		7,542,190.75	43,056,123.83
其他应收款	注释2	918,485,761.83	1,359,172,933.17
存货		16,475,817.38	110,823,039.06
合同资产		26,640,346.22	54,472,152.42
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		8,295,446.34	66,679,576.51
流动资产合计		2,323,569,985.56	3,535,872,853.67
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	注释3	1,087,372,093.49	1,088,882,009.68
其他权益工具投资		6,521,689.58	6,521,689.58
其他非流动金融资产			
投资性房地产		19,192,608.87	20,019,484.78
固定资产		46,321,323.84	66,594,752.85
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,741,464.74	
无形资产		5,197,700.90	6,669,054.23
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		13,139,909.27	14,068,879.25
递延所得税资产		147,763,192.07	205,830,582.61
其他非流动资产		235,733.63	9,579,161.68
非流动资产合计		1,327,485,716.39	1,418,165,614.66
资产总计		3,651,055,701.95	4,954,038,468.33

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：深圳市建艺装饰集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十五	期末余额	上期期末余额
流动负债：			
短期借款			185,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			40,000,000.00
应付账款		873,352,874.53	1,174,275,242.18
预收款项		424,545.77	
合同负债		81,045,901.83	267,529,640.92
应付职工薪酬		12,818,538.12	19,599,281.68
应交税费		182,875,526.72	254,283,168.02
其他应付款		1,840,194,553.35	2,288,646,821.66
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		299,835,858.27	819,650,290.05
其他流动负债		39,184,516.84	54,234,064.18
流动负债合计		3,329,732,315.43	5,103,218,508.69
非流动负债：			
长期借款			451,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		60,124,159.90	228,255,001.67
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		60,124,159.90	679,255,001.67
负债合计		3,389,856,475.33	5,782,473,510.36
股东权益：			
股本		159,623,514.00	159,623,514.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,826,706,079.60	1,035,121,581.76
减：库存股			
其他综合收益		-137,097,421.61	-137,097,421.61
专项储备		1,327,279.84	15,223,651.56
盈余公积		51,169,142.32	51,169,142.32
未分配利润		-2,640,529,367.53	-1,952,475,510.06
股东权益合计		261,199,226.62	-828,435,042.03
负债和股东权益总计		3,651,055,701.95	4,954,038,468.33

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2025年度

编制单位：深圳市建艺装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	612,087,132.03	1,110,921,577.76
减：营业成本	注释4	742,231,275.90	1,108,027,560.00
税金及附加		2,385,222.02	3,043,475.37
销售费用		3,934,403.10	13,076,430.00
管理费用		84,709,368.85	113,633,551.98
研发费用		24,743,887.63	35,754,239.12
财务费用		216,990,655.85	159,385,262.04
其中：利息费用		217,305,061.82	159,167,298.80
利息收入		369,758.92	413,729.67
加：其他收益		101,229.86	78,505.72
投资收益（损失以“-”号填列）	注释5	202,327.10	745,666.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		202,327.10	107,856.28
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-139,035,179.95	-554,589,090.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-28,030,404.90	-4,765,904.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-60,840.35	2,428,006.47
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-629,730,549.56	-878,101,757.70
加：营业外收入		877,554.73	609,007.47
减：营业外支出		1,131,561.86	7,372,149.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-629,984,556.69	-884,864,899.64
减：所得税费用		58,069,300.78	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-688,053,857.47	-884,864,899.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-688,053,857.47	-884,864,899.64
（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			-639,051.70
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			-639,051.70
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
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			-639,051.70
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
六、综合收益总额		-688,053,857.47	-885,503,951.34
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2025年度

编制单位：深圳市建艺装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
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		725,140,219.25	1,137,118,493.71
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		112,228,439.81	778,465,339.64
经营活动现金流入小计		<u>837,368,659.06</u>	<u>1,915,583,833.35</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		797,127,417.71	1,131,948,509.26
支付给职工以及为职工支付的现金		61,682,693.53	81,036,861.33
支付的各项税费		12,010,275.79	11,042,542.23
支付其他与经营活动有关的现金		652,503,075.09	574,236,760.55
经营活动现金流出小计		<u>1,523,323,462.12</u>	<u>1,798,264,673.37</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>-685,954,803.06</u>	<u>117,319,159.98</u>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金			637,619.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		83,800.00	8,285,900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		<u>83,800.00</u>	<u>8,923,519.32</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		74,432.00	529,804.16
投资支付的现金			115,000,001.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		<u>74,432.00</u>	<u>115,529,805.16</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>9,368.00</u>	<u>-106,606,285.84</u>
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		100,000,000.00	458,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,787,259,433.50	1,703,265,412.15
筹资活动现金流入小计		<u>3,887,259,433.50</u>	<u>2,161,265,412.15</u>
偿还债务支付的现金		676,700,000.00	525,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		68,064,288.05	51,739,113.54
支付其他与筹资活动有关的现金		2,500,639,719.42	1,550,529,211.00
筹资活动现金流出小计		<u>3,245,404,007.47</u>	<u>2,127,768,324.54</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>641,855,426.03</u>	<u>33,497,087.61</u>
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		-44,090,009.03	44,209,961.75
加：期初现金及现金等价物余额		63,402,340.10	19,192,378.35
六、期末现金及现金等价物余额		<u>19,312,331.07</u>	<u>63,402,340.10</u>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2025年度

编制单位：深圳市建艺装饰集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	本期金额										
	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	股东权益合计
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	159,623,514.00				1,035,121,581.76		-137,097,421.61	15,223,651.56	51,169,142.32	-1,952,475,510.06	-828,435,042.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	159,623,514.00				1,035,121,581.76		-137,097,421.61	15,223,651.56	51,169,142.32	-1,952,475,510.06	-828,435,042.03
三、本年增减变动金额					1,791,584,497.84			-13,896,371.72		-688,053,857.47	1,089,634,268.65
（一）综合收益总额										-688,053,857.47	-688,053,857.47
（二）股东投入和减少资本					1,808,896,741.13						1,808,896,741.13
1. 股东投入的普通股					1,808,896,741.13						1,808,896,741.13
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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								-13,896,371.72			-13,896,371.72
1. 本期提取											
2. 本期使用								-13,896,371.72			-13,896,371.72
（六）其他					-17,312,243.29						-17,312,243.29
四、本年年末余额	159,623,514.00				2,826,706,079.60		-137,097,421.61	1,327,279.84	51,169,142.32	-2,640,529,367.53	261,199,226.62

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2025年度

编制单位：深圳市建艺装饰集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上期金额										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	159,623,514.00				1,028,273,784.33		-136,458,369.91	15,764,244.08	51,169,142.32	-1,067,610,610.42	50,761,704.40
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	159,623,514.00				1,028,273,784.33		-136,458,369.91	15,764,244.08	51,169,142.32	-1,067,610,610.42	50,761,704.40
三、本年增减变动金额					6,847,797.43		-639,051.70	-540,592.52		-884,864,899.64	-879,196,746.43
（一）综合收益总额							-639,051.70			-884,864,899.64	-885,503,951.34
（二）股东投入和减少资本					6,847,797.43						6,847,797.43
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他					6,847,797.43						6,847,797.43
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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								-540,592.52			-540,592.52
1. 本期提取								3,191,420.96			3,191,420.96
2. 本期使用								-3,732,013.48			-3,732,013.48
（六）其他											
四、本年年末余额	159,623,514.00				1,035,121,581.76		-137,097,421.61	15,223,651.56	51,169,142.32	-1,952,475,510.06	-828,435,042.03

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市建艺装饰集团股份有限公司 2025 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

深圳市建艺装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系以深圳市建艺装饰集团有限公司整体变更的方式设立，公司于 2016 年 3 月 11 日在深圳证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为 914403001922545226 的营业执照。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止 2025 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 15,962.35 万股，注册资本为 15,962.35 万元，总部及注册地址：深圳市福田区福保街道福保社区槟榔道 8 号建艺集团六层，母公司为珠海正方集团有限公司（以下简称“正方集团”），集团最终实际控制人为珠海市香洲区国有资产管理办公室。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属建筑装饰和装修行业，主要产品和服务为室内外装饰工程设计与施工；建筑幕墙工程设计与施工；智能化工程施工；机电安装工程施工；防腐保温工程施工；钢结构工程施工；建筑材料、灯具、卫生洁具、家私的购销；园林技术开发；园林设计、园林绿化（凭资质证书经营）；自有房屋租赁；商务服务等。

(三) 合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 55 户，详见本附注八、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 1 户，减少 1 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注七、合并范围的变更。

(四) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 4 月 26 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”)进行确认和计量,在此基础上,结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2023 年修订)的规定,编制财务报表。

(二)持续经营

截止 2025 年 12 月 31 日,本公司累计亏损人民币 274,091.35 万元,归属于母公司股东权益合计人民币 20,581.37 万元,2025 年度发生净亏损人民币 77,619.36 万元,且于 2025 年 12 月 31 日,建艺集团流动负债高于流动资产 165,946.32 万元。

上述事项或情况表明存在可能导致对本公司持续经营能力产生的重大不确定性。本公司董事会已审慎考虑本公司日后的流动资金、经营状况以及可用的融资来源,以评估本公司是否拥有足够的营运资金以及融资来源以确保本公司于本财务报表资产负债日后 12 个月内能够持续运营。为保证本公司持续稳定经营,减轻流动性风险和改善经营表现,本公司拟采取以下措施进行改善:

1、公司与合作银行及其他金融机构保持着长期的业务合作关系,同时,控股股东正方集团给予大力支持(目前正方集团为本公司提供了 19.5 亿元的担保额度和 5.48 亿元的借款额度),公司能够继续与主要合作银行保持稳定存量授信,并在此基础上结合自身资产业务特点拓展多渠道增量融资合作。

2、2026 年及其以后年度,公司将加大现有应收账款和历史存量应收账款的回收力度,减少账龄滚动的坏账计提,以获取足够的现金流。

本公司董事会已审阅管理层编制的现金流量预测,其涵盖期间自本公司在本财务报表报出日起不少于 12 个月的期间。本公司董事会认为本公司将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保本公司于 2025 年 12 月 31 日后 12 个月内能够正常运营。因此,本公司董事会认为采用持续经营基础编制本公司财务报表是恰当的。

(三)记账基础和计价原则

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。

三、重要会计政策、会计估计

(一)遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了报告期公司的

财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项应收款项金额超过资产总额的 1%
重要的在建工程	单项在建工程项目金额超过资产总额的 1%
重要或有事项/日后事项/其他重要事项	单项事项金额超过资产总额的 1%

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资

成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

2. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

3. 合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，

如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他

综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2）分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（八）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

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

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其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，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(十) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目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。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用加权平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(十一) 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或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- （1）以摊余成本计量的金融资产。
- （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。
- （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、部分以摊余成本计量的应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投

资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还

贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1）能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起

的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1）未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2）保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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。

（1）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）被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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）之和。

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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）终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2）终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额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)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。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债,以活跃市场的报价确定其公允价值,除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产,按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价,且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债,以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债,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,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可观察输入值。

6. 金融资产减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、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、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产,应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产和应收票据及应收账款,以及由租赁准则规范的交易形成租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失

准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用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。除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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出

不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、账龄组合等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险

特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十二) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融资产减值。

本公司在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收票据单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票组合	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	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期计量坏账准备
商业承兑汇票组合	根据承兑人的信用风险划分	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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(十三) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融资产减值。

本公司在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
合并范围内应收款项组合	合并范围内应收款项具有类似信用风险特征	除存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项外，不对应收合并范围内公司的应收款项计提坏账准备
账龄组合	相同账龄的应收账款具有类似信用风险特征	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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(十四) 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注（十一）金融工具。

(十五) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融资产减值。

本公司在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
合并范围内关联方组合	本公司合并财务报表范围内的关联方应收款项	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，计算预期信用损失
账龄组合	包括除上述组合之外的应收款项	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，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(十六) 存货

1. 存货的分类

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、自制半成品、产成品（库存商品）、发出商品、工程施工等。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。

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

工程施工成本按照单个项目为核算对象，项目未完工前，按单个归集所发生的实际成本，期末按履约进度法结转工程施工成本。

其他存货发出时按加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法进行摊销；
- (2) 包装物采用一次转销法进行摊销；
- (3) 其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

(十七) 合同资产

本公司已向客户转让商品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的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，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。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注(十一)6. 金融资产减值。

对信用风险与组合信用风险显著不同的合同资产，本公司按单项计提预期信用损失。本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的合同资产单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信

用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
合并范围内关联方组合	本公司合并财务报表范围内的关联方应收款项	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，计算预期信用损失
账龄组合	包括除上述组合之外的应收款项	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，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(十八) 持有待售

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (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，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

(十九) 其他债权投资

本公司对其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）

6. 金融资产减值。

(二十) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，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。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

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

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面

价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 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之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负

债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期

的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

（二十一）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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，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	20.00	5.00	4.75

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。

(二十二) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

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

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

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。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	使用年限法	20	0-5	4.75-5
机器设备	使用年限法	5-12	0-10	7.5-20
运输工具	使用年限法	4-6	0-10	15-25
电子设备	使用年限法	3-5	0-10	18-33.33
办公设备	使用年限法	3-5	0-10	18-33.33
出租性固定资产	工作量法	---	---	---
其他设备	使用年限法	3-5	0-10	18-33.33

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）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。

（二十三）在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产

的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(二十四) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到

预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(二十五) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 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；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

(二十六) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、软件、专利技术、商标权、建筑资质等。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用

途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

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

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	法定使用年限
软件	3-10 年	技术更新换代程度
专利权	10 年	预计剩余使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

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。使用

寿命不确定的无形资产如下：

项目	使用寿命不确定的依据
商标权	法律规定的商标权有效期为 10 年，但在期满后可以无限期续展，且续展时只需花费较少的资金，因此商标权可为本公司带来未来经济利益的期限无法可靠估计。
建筑资质	根据所在地规定，建筑资质到期后达到一定条件可申请延期，本公司估计在有限的未来，将持续经营建筑相关行业，因此该建筑资质可为本公司带来未来经济利益的期限无法可靠估计。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(二十七) 勘探开发支出

勘探开发支出是指在地质勘查活动中进行详查和勘探所发生的支出，以矿区为核算对象。

本公司在详查和勘探过程中，钻探、坑探完成后，如果确定该活动未发现探明经济可采储量的，直接费用化；如果确定该活动发现了探明经济可采储量的，将其发生的勘探开发支出进行资本化。

如果未能确定该勘探活动是否发现探明经济可采储量的，在勘查完成后一年内予以暂时资本化。一年后仍未能确定是否发现探明经济可采储量，同时满足下列条件的，将勘探的资本化支出继续暂时资本化，否则计入当期损益：（1）该勘探已发现足够数量的储量，但要确定其是否属于探明经济可采储量，还需要实施进一步的勘探活动；（2）进一步的勘探活动已在实施中或已有明确计划并即将实施。

(二十八) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账

面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(二十九) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(三十) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(三十一) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工

的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

(三十二) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能

够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(三十三) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

1. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
3. 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
4. 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现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应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(三十四) 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 商品销售；
- (2) 提供服务；
- (3) 建造工程。

1. 收入确认的一般原则

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，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)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；(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3) 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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 收入确认的具体方法

(1) 商品销售

本公司与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。

销售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，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移；

(2) 提供服务

本公司与客户之间的提供服务合同包含提供劳务和让渡资产使用权等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益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) 建造工程

本公司与客户之间的建造合同包含工程项目建设的履约义务，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/投入法确定提供服务的履约进度。装修装饰业务履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定，房建等建造业务履约进度按甲方审批的施工产值确定。于资产负债表日，本公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

3. 特定交易的收入处理原则

(1) 附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服

务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

(三十五) 合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

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。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述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，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，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。

(三十六) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见附注五、注释 48. 其他收益。

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。

2. 政府补助的确认

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. 会计处理方法

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

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	除政府贴息外的其他政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	政府贴息

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无

关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，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。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(三十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- (1) 企业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；
- (2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(三十八) 租赁

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。

1. 租赁合同的分拆

当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。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

- (1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。
- (2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。
- (3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。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。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注（二十五）和（三十三）。

4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，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。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租

人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的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。

5. 售后租回交易

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

(三十九) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

- (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。

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在利润表中列示。

(四十) 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。

(四十一) 债务重组

1. 本公司作为债务人

在债务的现时义务解除时终止确认债务，具体而言，在债务重组协议的执行过程和结果不确定性消除时，确认债务重组相关损益。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

2. 本公司作为债权人

在收取债权现金流量的合同权利终止时终止确认债权。具体而言，在债务重组协议的执行过程和结果不确定性消除时，确认债务重组相关损益。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的金融资产以外的资产时，以成本计量，其中存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。

无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定，确认和计量重组债权。

采用多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，首先按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(四十二)重要会计政策、会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

2. 重要会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一)公司主要税种和税率

税种	计税依据/收入类型	税率	备注
增值税	境内销售；提供加工、修理修配劳务；提供有形动产租赁服务	13%	
	建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权	9%	
	其他应税销售服务行为	6%	
	简易计税方法	5%或 3%	
	销售除油气外的出口货物；跨境应税销售服务行为	0%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%、7%	
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%、 16.5%、17%以及免税	

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
本公司	15%
广东省建星建工集团有限公司	25%
广东建艺装饰装修工程有限公司	25%
珠海市建艺建材有限公司	25%
广东云建智慧科技有限公司	25%
河南永财建设工程有限公司	25%
珠海市建艺混凝土有限公司	25%
广东建艺投资有限公司	20%
深圳建艺尚誉资本投资有限公司	25%
广东建艺新能源科技有限公司	25%
广东建艺能源研究院有限公司	20%
广东粤明绿能科技有限公司	25%
广东香粤新能源投资有限公司	25%
广东香明新能源投资有限公司	25%
梅州市粤明绿能新能源有限公司	25%
广东建艺智电科技有限公司	25%
广东建艺能源基础有限公司	25%
珠海市城建科学研究院有限公司	25%
广东建艺商业发展有限公司	25%
广东建艺零售品牌管理有限公司	20%
广东建艺酒店管理有限公司	20%
广东建艺商业运营管理有限公司	25%
深圳市三汇建筑材料有限公司	25%
广东建艺平远产业园有限公司	25%
深圳市富山厚土建材有限公司	25%
宁夏建艺矿业有限公司	25%
建艺集团国际控股有限公司	注册地在 BVI，免税
振业发展有限公司	注册地在香港，16.5%

纳税主体名称	所得税税率
福安仓储（深圳）有限公司	25%
建艺集团香港有限公司	注册地在香港，16.5%
深圳市建艺装饰集团（澳门）有限公司	注册地在澳门，免税
广东建艺智能科技有限公司	25%
广东建星建造集团有限公司	15%
广东建星建造第一工程有限公司	25%
广东建星建造第二工程有限公司	20%
广东建星建造第三工程有限公司	25%
珠海市建拓科技有限公司	25%
珠海市泰鸿坛科技有限公司	25%
广东智云城建科技有限公司	15%
珠海建采供应链管理有限公司	25%
广东运达科技有限公司	25%
运达建筑科技江苏有限公司	25%
马来西亚运达科技有限公司	注册地在马来西亚，17%
广东合迪科技有限公司	25%
合迪科技江苏有限公司	25%
中易建科技有限公司	15%
珠海创新海岸投资有限公司	25%
珠海创展机电设备有限公司	25%
广东建艺建筑工程技术有限公司	25%
广东建艺建造有限公司	25%
梅州建艺建材商贸有限公司	25%
北京建艺农业生态有限公司	25%
广东建艺矿业有限公司	25%
珠海铭晟电器有限公司	25%
建艺科技集团（梅州）有限公司	25%
广东建艺石业有限公司	25%

(二) 税收优惠政策及依据

2025 年 12 月 25 日，本公司通过高新技术企业认证并取得编号为 GR202544205654 的《高新技术企业证书》，有效期三年（自 2025 年至 2027 年），根据《企业所得税法》等相关法规规定，本公司报告期内享受国家高新技术企业所得税优惠政策，按 15% 的所得税优惠税率缴纳企业所得税。

本公司之子公司广东建星建造集团有限公司于 2025 年 12 月 19 日取得编号为 GR202544004321 的高新技术企业资质证书，2025 年至 2027 年减按 15% 的税率征收企业所得税；

本公司之孙公司广东智云城建科技有限公司于 2025 年 12 月 19 日取得编号为 GR202544001133 的高新技术企业资质证书，2025 年至 2027 年减按 15% 的税率征收企业所得税；

本公司之孙公司中易建科技有限公司于 2025 年 12 月 19 日取得编号为 GR202544008168 的高新技术企业资质证书，2025 年至 2027 年减按 15% 的税率征收企业所得税；

根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过 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。广东建艺能源研究院有限公司、广东建艺投资有限公司、广东建艺零售品牌管理有限公司、广东建艺酒店管理有限公司、广东建星建造第二工程有限公司属于小微企业，本报告期适用以上税收优惠政策，企业所得税税率为 20%。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末指 2025 年 12 月 31 日，期初指 2025 年 1 月 1 日，上期期末指 2024 年 12 月 31 日）

注释 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	66,132.49	169,860.61
银行存款	650,195,038.14	696,168,429.05
其他货币资金	106,875,866.43	530,596,437.68
合计	757,137,037.06	1,226,934,727.34
其中：存放在境外的款项总额	1,841,553.99	81,906.27

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保证金	91,027,328.85	506,960,870.71
冻结的银行存款	138,732,422.23	127,769,077.42
矿山地质环境恢复治理基金	1,434,393.30	3,734,707.14
未到期应收利息	---	1,053,949.04
合计	231,194,144.38	639,518,604.31

注释 2. 应收票据

1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	4,787,625.57	48,404,734.41
商业承兑汇票	5,384,759.41	---
合计	10,172,384.98	48,404,734.41

2. 应收票据坏账准备分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收票据	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收票据	10,282,278.03	100.00	109,893.05	1.07	10,172,384.98
其中：银行承兑汇票组合	4,787,625.57	46.56	---	---	4,787,625.57
商业承兑汇票组合	5,494,652.46	53.44	109,893.05	2.00	5,384,759.41
合计	10,282,278.03	100.00	109,893.05	1.07	10,172,384.98

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收票据	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收票据	48,404,734.41	100.00	---	---	48,404,734.41
其中：银行承兑汇票组合	48,404,734.41	100.00	---	---	48,404,734.41
商业承兑汇票组合	---	---	---	---	---
合计	48,404,734.41	100.00	---	---	48,404,734.41

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收票据	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收票据	---	109,893.05	---	---	---	109,893.05
其中：银行承兑汇票组合	---	---	---	---	---	---
商业承兑汇票组合	---	109,893.05	---	---	---	109,893.05
合计	---	109,893.05	---	---	---	109,893.05

4. 期末公司已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止 确认金额	期末未终止 确认金额
银行承兑汇票	---	4,581,425.49
商业承兑汇票	---	5,494,652.46
合计	---	10,076,077.95

5. 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

项目	期末转应收账款金额
银行承兑汇票	647,777.26
商业承兑汇票	361,865,791.61
合计	362,513,568.87

注释 3. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,375,481,652.77	2,543,356,086.02
1—2 年	623,086,142.33	903,713,623.58
2—3 年	631,923,658.78	855,202,432.06
3—4 年	727,818,678.90	521,531,158.46
4—5 年	462,087,598.72	555,940,257.46
5 年以上	1,316,507,886.18	877,445,037.15
小计	5,136,905,617.68	6,257,188,594.73
减：坏账准备	2,520,058,369.93	2,350,947,943.63
合计	2,616,847,247.75	3,906,240,651.10

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	1,630,850,653.70	31.75	1,465,373,977.08	89.85	165,476,676.62
按组合计提坏账准备的应收账款	3,506,054,963.98	68.25	1,054,684,392.85	30.08	2,451,370,571.13
其中：账龄组合	3,506,054,963.98	68.25	1,054,684,392.85	30.08	2,451,370,571.13
合计	5,136,905,617.68	100.00	2,520,058,369.93	49.06	2,616,847,247.75

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	1,596,234,446.09	25.51	1,399,262,623.16	87.66	196,971,822.93
按组合计提坏账准备的应收账款	4,660,954,148.64	74.49	951,685,320.47	20.42	3,709,268,828.17
其中：账龄组合	4,660,954,148.64	74.49	951,685,320.47	20.42	3,709,268,828.17
合计	6,257,188,594.73	100.00	2,350,947,943.63	37.57	3,906,240,651.10

3. 单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
恒大集团及其子公司	1,168,287,217.03	1,036,011,140.45	88.68	预计难以收回
港龙控股集团子公司	94,341,884.76	94,341,884.76	100.00	预计难以收回
中山市时兴装饰有限公司	59,749,018.17	47,799,214.54	80.00	回款存在风险
佳兆业集团及其子公司	55,740,796.13	55,740,796.13	100.00	预计难以收回
赛鼎工程有限公司	25,906,375.16	25,906,375.16	100.00	预计难以收回
其他客户汇总	226,825,362.45	205,574,566.04	90.63	回款存在风险
合计	1,630,850,653.70	1,465,373,977.08	89.85	---

4. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,369,968,123.40	40,802,697.21	2.98
1—2 年	604,227,111.81	60,422,711.18	10.00
2—3 年	451,989,753.47	129,732,820.52	28.70
3—4 年	420,594,417.14	210,297,208.57	50.00
4—5 年	224,572,276.45	178,725,673.66	79.58
5 年以上	434,703,281.71	434,703,281.71	100.00
合计	3,506,054,963.98	1,054,684,392.85	30.08

5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	1,399,262,623.16	60,050,461.24	-3,496,730.55	—	9,557,623.23	1,465,373,977.08
按组合计提坏账准备的应收账款	951,685,320.47	151,494,683.37	—	-54,276.86	-48,441,334.13	1,054,684,392.85
其中：账龄组合	951,685,320.47	151,494,683.37	—	-54,276.86	-48,441,334.13	1,054,684,392.85
合计	2,350,947,943.63	211,545,144.61	-3,496,730.55	-54,276.86	-38,883,710.90	2,520,058,369.93

6. 本报告期实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	54,276.86

7. 按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名的单位情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	1,168,287,217.03	11,993,835.80	1,180,281,052.83	18.86	1,046,647,007.51
第二名	510,326,740.50	148,464,033.24	658,790,773.74	10.52	37,244,710.91
第三名	101,399,638.58	116,022,871.68	217,422,510.26	3.47	9,300,684.32
第四名	108,032,784.88	41,684,070.80	149,716,855.68	2.39	2,994,337.11
第五名	100,806,727.50	7,251,172.95	108,057,900.45	1.73	20,134,970.93
合计	1,988,853,108.49	325,415,984.47	2,314,269,092.96	36.97	1,116,321,710.78

注释 4. 应收款项融资

1. 应收款项融资情况

项目	期末余额	期初余额
应收票据	1,552,712.20	1,416,657.25
应收账款	1,116,273.60	3,948,435.00
减：坏账准备	55,813.68	197,421.75
合计	2,613,172.12	5,167,670.50

2. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
应收账款	197,421.75	--	-141,608.07	--	--	55,813.68
合计	197,421.75	--	-141,608.07	--	--	55,813.68

3. 期末公司已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	45,132,368.37	--
商业承兑汇票	--	--
合计	45,132,368.37	--

注释 5. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	32,601,216.01	80.71	93,990,417.54	93.82
1-2 年	5,058,621.73	12.52	5,431,538.82	5.42
2-3 年	2,427,326.97	6.01	495,139.25	0.49
3 年以上	307,744.81	0.76	268,878.07	0.27
合计	40,394,909.52	100.00	100,185,973.68	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	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	5,981,237.51	14.81	1 年以内	尚未收到货物或服务
第二名	4,566,275.30	11.30	1 年以内	尚未收到货物或服务
第三名	1,778,801.93	4.40	1 年以内	尚未收到货物或服务
第四名	1,523,087.94	3.77	1 年以内、1-2 年	尚未收到货物或服务
第五名	1,315,932.90	3.26	1 年以内、1-2 年	尚未收到货物或服务
合计	15,165,335.58	37.54	---	---

注释 6. 其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	37,153,349.67	66,823,235.99
1—2 年	56,951,367.93	70,386,443.09
2—3 年	54,824,664.18	103,246,128.19
3—4 年	84,203,130.90	26,727,620.88
4—5 年	22,879,108.48	14,509,320.52
5 年以上	144,159,585.30	143,103,203.39
小计	400,171,206.46	424,795,952.06
减：坏账准备	249,227,681.49	239,197,831.67
合计	150,943,524.97	185,598,120.39

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金及押金	143,030,882.77	137,118,361.56
备用金及借支款项	5,917,702.76	10,505,950.81
其他往来款项	251,222,620.93	277,171,639.69
小计	400,171,206.46	424,795,952.06
减：坏账准备	249,227,681.49	239,197,831.67
合计	150,943,524.97	185,598,120.39

3. 按金融资产减值三阶段披露

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
第一阶段	215,760,954.50	76,661,515.17	139,099,439.33	239,912,860.24	68,887,933.14	171,024,927.10
第二阶段	---	---	---	---	---	---
第三阶段	184,410,251.96	172,566,166.32	11,844,085.64	184,883,091.82	170,309,898.53	14,573,193.29
合计	400,171,206.46	249,227,681.49	150,943,524.97	424,795,952.06	239,197,831.67	185,598,120.39

4. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	184,410,251.96	46.08	172,566,166.32	93.58	11,844,085.64
按组合计提坏账准备的其他应收款	215,760,954.50	53.92	76,661,515.17	35.53	139,099,439.33
其中：账龄组合	215,760,954.50	53.92	76,661,515.17	35.53	139,099,439.33
合计	400,171,206.46	100.00	249,227,681.49	62.28	150,943,524.97

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	184,883,091.82	43.52	170,309,898.53	92.12	14,573,193.29
按组合计提坏账准备的其他应收款	239,912,860.24	56.48	68,887,933.14	28.71	171,024,927.10
其中：账龄组合	239,912,860.24	56.48	68,887,933.14	28.71	171,024,927.10
合计	424,795,952.06	100.00	239,197,831.67	56.31	185,598,120.39

5. 单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
厦门源生置业有限公司	58,078,953.29	58,078,953.29	100.00	预计难以回收
合肥鸿志体育设施工程有限公司	43,247,317.94	43,247,317.94	100.00	预计难以回收
深圳市天聚诚实业发展有限公司	33,912,040.00	33,912,040.00	100.00	预计难以回收
其他汇总	49,171,940.73	37,327,855.09	75.91	回款存在风险
合计	184,410,251.96	172,566,166.32	93.58	--

6. 按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	36,793,034.03	1,164,760.48	3.17
1—2 年	45,618,662.32	4,564,004.52	10.00
2—3 年	49,757,956.34	14,695,070.92	29.53
3—4 年	46,500,329.04	23,250,164.52	50.00
4—5 年	8,803,118.40	4,699,660.36	53.39
5 年以上	28,287,854.37	28,287,854.37	100.00
合计	215,760,954.50	76,661,515.17	35.53

7. 其他应收款坏账准备计提情况

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	68,887,933.14	--	170,309,898.53	239,197,831.67
期初余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段	--	--	--	--
—转入第三阶段	--	--	--	--
—转回第二阶段	--	--	--	--
—转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	8,091,631.10	--	2,011,437.45	10,103,068.55

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)	
本期转回	---	---	-55,169.66	-55,169.66
本期转销	---	---	---	---
本期核销	-18,000.00	---	---	-18,000.00
其他变动	-300,049.07	---	300,000.00	-49.07
期末余额	76,661,515.17	---	172,566,166.32	249,227,681.49

8. 本期无实际核销的其他应收款

9. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
厦门源生置业有限公司	其他	58,078,953.29	5 年以上	14.51	58,078,953.29
合肥鸿志体育设施工程有限公司	票据转让款	43,247,317.94	3-5 年	10.81	43,247,317.94
深圳市天聚诚实业发展有限公司	保证金及押金、其他	33,912,040.00	5 年以上	8.47	33,912,040.00
珠海建采网信息产业有限公司	保证金	27,850,253.37	1 年以内、1-2 年	6.96	1,734,517.27
深圳市融资租赁(集团)有限公司	保证金	19,800,000.00	2-3 年	4.95	5,940,000.00
合计	---	182,888,564.60	---	45.70	142,912,828.50

注释 7. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	33,422,785.97	530,339.95	32,892,446.02	53,033,555.69	---	53,033,555.69
在产品	497,297.16	---	497,297.16	906,547.69	---	906,547.69

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	10,270,819.55	1,147,942.82	9,122,876.73	9,862,743.73	--	9,862,743.73
发出商品	2,937,166.22	--	2,937,166.22	5,726,602.08	--	5,726,602.08
委托加工物资	--	--	--	7,259,416.75	--	7,259,416.75
周转材料	29,649,606.78	9,615.71	29,639,991.07	31,454,600.00	--	31,454,600.00
合同履约成本	2,641,921.85	715,633.15	1,926,288.70	116,171,224.20	--	116,171,224.20
工程施工-专项储备	--	--	--	12,294,028.08	--	12,294,028.08
其他存货	18,470,220.28	1,317,328.62	17,152,891.66	18,470,220.28	--	18,470,220.28
合计	97,889,817.81	3,720,860.25	94,168,957.56	255,178,938.50	--	255,178,938.50

2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

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	转销	其他	
原材料	--	530,339.95	--	--	--	--	530,339.95
库存商品	--	1,147,942.82	--	--	--	--	1,147,942.82
周转材料	--	9,615.71	--	--	--	--	9,615.71
合同履约成本	--	715,633.15	--	--	--	--	715,633.15
其他存货	--	1,317,328.62	--	--	--	--	1,317,328.62
合计	--	3,720,860.25	--	--	--	--	3,720,860.25

注释 8. 合同资产

1. 合同资产情况

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
工程款	1,072,988,728.45	23,850,736.20	1,049,137,992.25	1,470,863,194.76	31,827,175.35	1,439,036,019.41
未到期的质保金	49,476,170.99	20,691,671.09	28,784,499.90	81,840,585.82	16,073,234.24	65,767,351.58
合计	1,122,464,899.44	44,542,407.29	1,077,922,492.15	1,552,703,780.58	47,900,409.59	1,504,803,370.99

2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
中山大学二期	-177,422,158.50	完工结算转入应收账款
银溪雅苑	-90,402,010.26	完工结算转入应收账款
香山邻珑花园施工总承包	53,152,953.79	随完工产值同步增加完工未结算产值
南屏水库项目（一期）施工总承包合同	-51,986,323.60	完工结算比例增加
华发国际海岸花园（9#、10-a#、10-b#地块）机电安装工程	51,347,202.98	随完工产值同步增加完工未结算产值
合计	-215,310,335.59	---

3. 本期合同资产计提减值准备情况

项目	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	转回	转销或核销	其他变动	
工程款	31,827,175.35	---	-7,976,439.15	---	---	23,850,736.20
未到期的质保金	16,073,234.24	4,618,436.85	---	---	---	20,691,671.09
合计	47,900,409.59	4,618,436.85	-7,976,439.15	---	---	44,542,407.29

注释 9. 其他流动资产

1. 其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵扣额	44,795,466.03	92,853,291.05
以抵销后净额列示的所得税预缴税额	10,849,083.18	12,234,766.43
其他	378,750.92	231,933.78
合计	56,023,300.13	105,319,991.26

注释 10. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 合营企业					
SHENZHEN JIANYI DECORATION (MALAYSIA) SDN. BHD.	1.71	---	---	---	---
珠海建采网信息产业有限公司	5,810,793.04	---	---	-171,935.51	---

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的 投资损益	其他综合收 益调整
广东建艺康养产业有限公司	3,775,101.17	--	--	878,881.19	--
广东建艺龙湖物业服务服务有限公司	1,525,963.42	--	--	3,968,840.55	--
小计	11,111,859.34	--	--	4,675,786.23	--
二. 联营企业					
深圳飘红商业管理有限公司	1,214,809.54	--	--	202,327.10	--
浙江陆特能源科技股份有限公司	140,430,100.00	--	--	-2,305,109.73	--
珠海城研院工程技术有限公司	1,559,441.41	--	--	238,674.41	--
小计	143,204,350.95	--	--	-1,864,108.22	--
合计	154,316,210.29	--	--	2,811,678.01	--

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期 末余额
	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						
SHENZHEN JIANYI DECORATION (MALAYSIA) SDN. BHD.	--	--	--	--	1.71	--
珠海建采网信息产业有限公司	--	--	--	--	5,638,857.53	--
广东建艺康养产业有限公司	--	--	--	--	4,653,982.36	--
广东建艺龙湖物业服务服务有限公司	--	--	--	--	5,494,803.97	--
小计	--	--	--	--	15,787,645.57	--
二. 联营企业						
深圳飘红商业管理有限公司	--	--	--	--	1,417,136.64	--
浙江陆特能源科技股份有限公司	--	--	--	--	138,124,990.27	46,195,573.59
珠海城研院工程技术有限公司	--	--	--	--	1,798,115.82	--
小计	--	--	--	--	141,340,242.73	46,195,573.59
合计	--	--	--	--	157,127,888.30	46,195,573.59

注释 11. 其他权益工具投资

1. 其他权益工具分项列示

项目	期末余额	期初余额
中科建设供应链管理发展（上海）有限公司	---	---
深圳天基权健康科技集团股份有限公司	1,530,300.00	18,573,500.00
珠海横琴富坤创业投资中心（有限合伙）	5,000,000.00	5,000,000.00
广州足球俱乐部股份有限公司	---	---
山西昶晟达工程项目管理有限公司	1,521,689.58	1,521,689.58
深圳市深商控股集团股份有限公司	---	---
辽宁深建艺装饰工程有限公司	---	---
宁波君度知禾创业投资合伙企业(有限合伙)	14,047,670.00	14,047,670.00
东方体育度假世界（珠海）有限公司	---	---
合计	22,099,659.58	39,142,859.58

2. 非交易性权益工具投资的情况

项目	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	其他综合收益转入留存收益的原因
中科建设供应链管理发展（上海）有限公司	非交易性投资	---	---	150,000,000.00	---	---
深圳天基权健康科技集团股份有限公司	非交易性投资	---	---	78,469,700.00	---	---
珠海横琴富坤创业投资中心（有限合伙）	非交易性投资	---	---	---	---	---
广州足球俱乐部股份有限公司	非交易性投资	---	---	5,000,000.00	---	---
山西昶晟达工程项目管理有限公司	非交易性投资	---	---	3,378,310.42	---	---

项目	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	其他综合收益转入留存收益的原因
深圳市深商控股集团股份有限公司	非交易性投资	---	---	2,000,000.00	---	---
辽宁深建艺装饰工程有限公司	非交易性投资	---	---	800,000.00	---	---
宁波君度知禾创业投资合伙企业(有限合伙)	非交易性投资	---	---	---	---	---
东方体育度假世界（珠海）有限公司	非交易性投资	---	---	173,808.60	---	---
合计		---	---	239,821,819.02	---	---

注释 12. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	4,482,000.00	4,482,000.00
合计	4,482,000.00	4,482,000.00

注释 13. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	48,869,231.66	48,869,231.66
2. 本期增加金额	7,145,368.67	7,145,368.67
存货\固定资产\在建工程转入	7,145,368.67	7,145,368.67
3. 本期减少金额	1,974,201.18	1,974,201.18
处置	1,974,201.18	1,974,201.18
4. 期末余额	54,040,399.15	54,040,399.15

项目	房屋建筑物	合计
二. 累计折旧（摊销）		
1. 期初余额	28,849,746.88	28,849,746.88
2. 本期增加金额	3,993,849.36	3,993,849.36
本期计提	2,499,554.63	2,499,554.63
存货\固定资产\在建工程转入	1,494,294.73	1,494,294.73
3. 本期减少金额	516,738.76	516,738.76
处置	516,738.76	516,738.76
4. 期末余额	32,326,857.48	32,326,857.48
三. 减值准备		
1. 期初余额	---	---
2. 本期增加金额	1,073,230.21	1,073,230.21
本期计提	1,073,230.21	1,073,230.21
3. 本期减少金额	---	---
4. 期末余额	1,073,230.21	1,073,230.21
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	20,640,311.46	20,640,311.46
2. 期初账面价值	20,019,484.78	20,019,484.78

注释 14. 固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	出租性固定 资产	其他	合计
一. 账面原值						
1. 期初余额	572,279,860.00	120,567,294.01	50,244,809.08	89,795,165.62	64,144,824.50	897,031,953.21
2. 本期增加金额	43,504,761.73	16,962,642.81	175,792.92	39,383,931.61	4,351,856.03	104,378,985.10
购置	27,382,589.67	5,851,148.91	175,792.92	33,303,940.40	3,513,862.43	70,227,334.33
在建工程转入	---	11,111,493.90	---	---	---	11,111,493.90
其他增加	16,122,172.06	---	---	6,079,991.21	837,993.60	23,040,156.87

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	出租性固定 资产	其他	合计
3. 本期减少金额	7,145,368.67	8,589,060.27	6,783,138.86	96,249,268.42	14,647,272.66	133,414,108.88
处置或报废	---	8,589,060.27	6,383,138.86	83,208,699.01	14,647,272.66	112,828,170.80
转入投资性房地产	7,145,368.67	---	---	---	---	7,145,368.67
其他减少	---	---	400,000.00	13,040,569.41	---	13,440,569.41
4. 期末余额	608,639,253.06	128,940,876.55	43,637,463.14	32,929,828.81	53,849,407.87	867,996,829.43
二. 累计折旧						
1. 期初余额	95,094,002.78	53,659,832.91	45,800,509.33	6,060,785.09	46,623,444.59	247,238,574.70
2. 本期增加金额	26,663,262.74	13,840,218.65	1,760,121.24	5,816,219.81	8,343,523.85	56,423,346.29
本期计提	26,663,262.74	13,840,218.65	1,760,121.24	5,816,219.81	8,343,523.85	56,423,346.29
3. 本期减少金额	1,494,294.73	6,077,481.32	6,371,665.80	7,896,296.83	12,931,402.65	34,771,141.33
处置或报废	---	6,077,481.32	6,157,915.76	6,812,721.74	12,931,402.65	31,979,521.47
转入投资性房地产	1,494,294.73	---	---	---	---	1,494,294.73
其他减少	---	---	213,750.04	1,083,575.09	---	1,297,325.13
4. 期末余额	120,262,970.79	61,422,570.24	41,188,964.77	3,980,708.07	42,035,565.79	268,890,779.66
三. 减值准备						
1. 期初余额	---	---	---	10,076,079.72	---	10,076,079.72
2. 本期增加金额	21,684,773.57	---	---	376,767.12	---	22,061,540.69
本期计提	21,684,773.57	---	---	376,767.12	---	22,061,540.69
3. 本期减少金额	---	---	---	9,083,619.02	---	9,083,619.02
处置或报废	---	---	---	8,995,058.76	---	8,995,058.76
其他减少	---	---	---	88,560.26	---	88,560.26
4. 期末余额	21,684,773.57	---	---	1,369,227.82	---	23,054,001.39
四. 账面价值						
1. 期末账面价值	466,691,508.70	67,518,306.31	2,448,498.37	27,579,892.92	11,813,842.08	576,052,048.38
2. 期初账面价值	477,185,857.22	66,907,461.10	4,444,299.75	73,658,300.81	17,521,379.91	639,717,298.79

2. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	8,519,488.28	办理中
合计	8,519,488.28	---

注释 15. 在建工程

1. 在建工程情况

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
湾仔口岸停车场充电桩工程	---	---	---	2,201,834.86	---	2,201,834.86
滨河体育公园光伏项目	---	---	---	1,217,706.48	---	1,217,706.48
创港分布式光伏项目	---	---	---	1,277,855.06	---	1,277,855.06
凤山科技园光伏项目	---	---	---	1,228,257.06	---	1,228,257.06
木溪石场建设工程	3,395,192.09	---	3,395,192.09	1,036,015.82	---	1,036,015.82
黄畚石场增储工程	534,119.16	---	534,119.16	---	---	---
仁居办公楼	536,697.25	---	536,697.25	---	---	---
加工厂	3,633,027.53	---	3,633,027.53	---	---	---
喷涂线	837,454.48	837,454.48	---	---	---	---
其他零星工程	542,592.85	210,066.73	332,526.12	1,652,878.11	---	1,652,878.11
合计	9,479,083.36	1,047,521.21	8,431,562.15	8,614,547.39	---	8,614,547.39

注释 16. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	37,056,287.56	5,446,729.99	42,503,017.55
2. 本期增加金额	4,887,572.68	---	4,887,572.68
租赁	4,780,951.76	---	4,780,951.76
其他增加	106,620.92	---	106,620.92
3. 本期减少金额	21,166,306.20	---	21,166,306.20
租赁到期	19,405,898.20	---	19,405,898.20
其他减少	1,760,408.00	---	1,760,408.00
4. 期末余额	20,777,554.04	5,446,729.99	26,224,284.03

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
二. 累计折旧			
1. 期初余额	18,094,081.39	3,631,153.40	21,725,234.79
2. 本期增加金额	13,789,969.09	907,788.36	14,697,757.45
本期计提	13,725,996.63	907,788.36	14,633,784.99
其他增加	63,972.46	--	63,972.46
3. 本期减少金额	19,109,670.10	--	19,109,670.10
租赁到期	18,310,357.38	--	18,310,357.38
其他减少	799,312.72	--	799,312.72
4. 期末余额	12,774,380.38	4,538,941.76	17,313,322.14
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	8,003,173.66	907,788.23	8,910,961.89
2. 期初账面价值	18,962,206.17	1,815,576.59	20,777,782.76

注释 17. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	软件	商标权	建筑资质	矿产使用权	其他	合计
一. 账面原值								
1. 期初余额	321,079,298.09	28,202,968.17	18,866,139.27	6,845,300.00	26,140,217.26	164,258,467.92	45,108.74	565,437,499.45
2. 本期增加金额	---	---	316,265.80	---	---	1,752,535.84	152,400.00	2,221,201.64
购置	---	---	316,265.80	---	---	1,752,535.84	152,400.00	2,221,201.64
3. 本期减少金额	---	---	---	---	---	---	---	---
其他减少	---	---	---	---	---	---	---	---
4. 期末余额	321,079,298.09	28,202,968.17	19,182,405.07	6,845,300.00	26,140,217.26	166,011,003.76	197,508.74	567,658,701.09
二. 累计摊销								
1. 期初余额	87,645,652.87	10,594,946.21	9,116,042.98	---	---	659,800.00	28,000.07	108,044,442.13
2. 本期增加金额	10,404,853.99	3,521,586.08	1,991,943.26	---	---	---	20,515.02	15,938,898.35
本期计提	10,404,853.99	3,521,586.08	1,991,943.26	---	---	---	20,515.02	15,938,898.35
3. 本期减少金额	---	---	---	---	---	---	---	---
4. 期末余额	98,050,506.86	14,116,532.29	11,107,986.24	---	---	659,800.00	48,515.09	123,983,340.48

深圳市建艺装饰集团股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目	土地使用权	专利权	软件	商标权	建筑资质	矿产使用权	其他	合计
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	223,028,791.23	14,086,435.88	8,074,418.83	6,845,300.00	26,140,217.26	165,351,203.76	148,993.65	443,675,360.61
2. 期初账面价值	233,433,645.22	17,608,021.96	9,750,096.29	6,845,300.00	26,140,217.26	163,598,667.92	17,108.67	457,393,057.32

注释 18. 商誉

1. 商誉账面原值

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	处置	
广东建星建造集团有限公司	327,509,324.85	---	---	327,509,324.85
合计	327,509,324.85	---	---	327,509,324.85

2. 商誉减值准备

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
广东建星建造集团有限公司	---	53,010,416.60	---	53,010,416.60
合计	---	53,010,416.60	---	53,010,416.60

3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

资产组或资产组组合名称	资产组或资产组组合的构成和依据	资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致
广东建星建造集团有限公司包含商誉的资产组	收购该公司形成的商誉，体现在合并日经营该业务资产组，由于其能够独立产生现金流量，故将其作为一个资产组	是

4. 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本公司采用未来现金流量折现方法的主要假设：

项目	包含商誉的资产组账面价值 (万元)	可收回金额 (万元)	整体商誉减值准备 (万元)	归属于母公司股东的商誉减值准备 (万元)	预测期的年限	预测期的关键参数
广东建星建造集团有限公司包含商誉的资产组	74,481.66	67,855.35	6,626.31	5,301.04	5 年	收入增长率为-16.32%至11.82%、利润率为 3.00%至4.24%、税前折现率 10.15%和11.16%

续：

项目	预测期的关键参数的确定依据	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
广东建星建造集团有限公司包含商誉的资产组	①收入增长率、利润率:根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期②折现率:反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率,采用税前口径	收入增长率为 0%、利润率为 4.22%、税前折现率 11.16%	收入增长率为 0%、利润率、税前折现率与预测期测算方式保持一致

根据公司聘请的深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的《深圳市建艺装饰集团股份有限公司以财务报告为目的所涉及的资产组可收回金额资产评估报告》(深国誉评报字 ZB2026 第 229 号)广东建星建造集团有限公司包含商誉的资产组于 2025 年 12 月 31 日的可收回金额小于账面价值,2025 年计提商誉减值。

注释 19. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
游艇泊位费	11,190,874.38	---	569,020.32	---	10,621,854.06
游艇会籍费	2,634,721.89	---	116,666.68	---	2,518,055.21
商业办公软件三年订阅	50,025.47	---	50,025.47	---	---
租入固定资产改良工程	5,623,668.18	2,032,841.95	3,136,139.52	1,167,954.42	3,352,416.19
其他	---	177,967.84	38,267.11	---	139,700.73
合计	19,499,289.92	2,210,809.79	3,910,119.10	1,167,954.42	16,632,026.19

注释 20. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	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	1,178,899,551.64	184,078,116.75	1,274,482,779.52	203,035,003.20
内部交易未实现利润	15,281,823.00	2,292,273.45	15,924,076.43	2,388,611.46
可抵扣亏损	5,330,736.79	1,332,684.20	197,231,873.33	29,584,781.00
预计负债	---	---	29,344,804.89	4,401,720.73
公允价值变动	173,808.60	26,071.29	160,713,067.32	24,106,960.10
租赁负债	9,238,783.08	1,650,207.40	28,518,558.33	6,160,031.20
合计	1,208,924,703.11	189,379,353.09	1,706,215,159.82	269,677,107.69

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	67,041,567.17	15,051,507.77	75,523,046.08	16,121,922.93
使用权资产	8,910,961.89	1,572,630.07	21,667,572.36	4,415,131.63
合计	75,952,529.06	16,624,137.84	97,190,618.44	20,537,054.56

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

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
		额		额
递延所得税资产	1,572,630.07	187,806,723.02	4,356,775.81	265,320,331.88
递延所得税负债	1,572,630.07	15,051,507.77	4,356,775.81	16,180,278.75

4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	1,790,563,858.18	1,390,713,418.97
可抵扣亏损	1,322,668,488.67	491,663,592.22
公允价值变动	239,648,010.42	53,718,850.16
租赁负债	1,279,006.70	--
合计	3,354,159,363.97	1,936,095,861.35

注释 21. 其他非流动资产

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
预付长期资产款	60,235,733.63	--	60,235,733.63	60,156,000.00	--	60,156,000.00
已网签工抵房	71,777,260.60	--	71,777,260.60	28,239,613.88	--	28,239,613.88
一年以后到期的合同资产	971,869,597.37	27,367,641.13	944,501,956.24	836,238,467.40	24,068,182.11	812,170,285.29
其他	1,000,000.00	--	1,000,000.00	--	--	--
合计	1,104,882,591.60	27,367,641.13	1,077,514,950.47	924,634,081.28	24,068,182.11	900,565,899.17

注释 22. 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	18,800,000.00	25,000,000.00
保证、抵押、质押借款	516,829,271.87	1,086,958,921.90
票据贴现	20,000,000.00	105,036,978.49
未到期应付利息	203,693.77	259,984.79
合计	555,832,965.64	1,217,255,885.18

上述借款担保情况详见十一、关联方及关联交易/（四）关联方交易/5. 关联担保情况和十二、承诺及或有事项/（一）重要承诺事项。

注释 23. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	32,577,442.37	405,010,300.83
商业承兑汇票	3,343,259.61	119,066,587.93
合计	35,920,701.98	524,076,888.76

注释 24. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	1,985,111,624.22	2,201,421,762.08
应付分包工程款	1,558,866,250.89	2,192,948,289.67
应付设计款	9,022,977.98	7,488,583.79
应付租赁款	8,942,959.09	9,720,082.15
其他	49,488,472.09	30,792,625.22
合计	3,611,432,284.27	4,442,371,342.91

1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
深圳恒大材料设备有限公司	119,067,551.35	未达到付款条件
珠海市润濠商品混凝土有限公司	48,374,751.71	未达到付款条件
君祥建设有限公司	32,619,165.38	未达到付款条件
湛江市威能建设工程劳务有限公司	26,269,886.56	未达到付款条件
珠海市炬盛华实业有限公司	25,337,941.40	未达到付款条件
合计	251,669,296.40	---

注释 25. 预收款项

1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
预收租金	637,562.14	725,195.02
合计	637,562.14	725,195.02

注释 26. 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	433,800,687.77	891,980,291.00
预收货款	17,645,417.33	14,900,578.49
预收设计费	383,586.43	2,933,124.26
其他预收款	551,891.33	714,265.71
合计	452,381,582.86	910,528,259.46

2. 账龄超过一年的重要合同负债

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
珠海正方泰盛投资有限公司	152,444,079.34	工程暂未结束
珠海市正方泰和投资有限公司	142,758,838.70	工程暂未结束
合计	295,202,918.04	---

注释 27. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	71,810,653.12	280,439,847.30	305,100,036.70	47,150,463.72
离职后福利-设定提存计划	249,309.29	19,165,323.11	19,378,825.84	35,806.56
辞退福利	1,257,412.63	17,570,883.31	15,686,221.22	3,142,074.72
合计	73,317,375.04	317,176,053.72	340,165,083.76	50,328,345.00

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	70,224,041.93	242,203,977.65	267,058,443.67	45,369,575.91
职工福利费	65,983.90	16,034,517.53	15,622,773.43	477,728.00
社会保险费	15,093.72	7,069,132.20	7,072,240.21	11,985.71
其中：基本医疗保险费	13,882.40	6,181,361.83	6,184,350.13	10,894.10
补充医疗保险	---	552.00	552.00	---
工伤保险费	318.64	778,458.08	778,577.79	198.93
生育保险费	892.68	108,760.29	108,760.29	892.68
住房公积金	528,166.99	11,582,766.80	11,671,371.80	439,561.99
工会经费和职工教育经费	977,366.58	3,549,453.12	3,675,207.59	851,612.11
合计	71,810,653.12	280,439,847.30	305,100,036.70	47,150,463.72

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	248,526.15	18,501,437.16	18,714,873.37	35,089.94
失业保险费	783.14	663,885.95	663,952.47	716.62
合计	249,309.29	19,165,323.11	19,378,825.84	35,806.56

注释 28. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	164,962,051.15	234,896,804.08
企业所得税	23,432,895.23	61,130,600.23
个人所得税	839,756.77	3,201,053.90
城市维护建设税	16,084,816.29	16,047,246.50
房产税	272,467.49	323,136.94
土地使用税	151,996.66	151,701.13
矿产资源补偿费	123.73	8,927.43
印花税	584,529.11	1,732,937.19
教育费附加	10,317,897.59	9,651,700.38
环境保护税	41,642.77	81,323.36
资源税	6,038.83	---
契税	237,280.72	---
合计	216,931,496.34	327,225,431.14

注释 29. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,760,666.57	2,719,489.05
应付股利	---	---
其他应付款	875,649,867.53	431,648,739.59
合计	878,410,534.10	434,368,228.64

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

（一）应付利息

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款应付利息	2,760,666.57	2,719,489.05
合计	2,760,666.57	2,719,489.05

（二）其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	24,301,211.82	26,887,090.79
建星股权收购款	36,000,000.00	36,000,000.00
票据贴现款	18,770,099.85	27,678,633.38
往来款	138,006,924.08	295,348,231.63
预提费用	6,747,535.53	14,608,320.38
非金融机构资金拆借	547,176,907.97	1,375,000.02
其他	31,040,084.83	29,751,463.39
保理融资款	73,607,103.45	---
合计	875,649,867.53	431,648,739.59

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
蔡光	17,841,450.00	未达到付款条件
广东建星控股集团有限公司	16,606,800.00	未达到付款条件
合计	34,448,250.00	---

注释 30. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	10,505,174.16	259,314,350.00
一年内到期的长期应付款	361,933,850.55	588,658,776.57
一年内到期的租赁负债	7,345,943.72	19,730,248.61
合计	379,784,968.43	867,703,375.18

注释 31. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额等	272,948,384.59	323,615,693.17
已背书未终止确认的债权凭证	1,001,339.60	146,000,000.00
已背书未终止确认的应收票据	10,076,077.95	75,144,756.31
合计	284,025,802.14	544,760,449.48

注释 32. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证、抵押借款	81,725,000.00	969,225,000.00
未到期应付利息	67,092.74	71,425.52
减：一年内到期的长期借款	10,505,174.16	259,314,350.00
合计	71,286,918.58	709,982,075.52

长期借款说明：上述借款担保情况详见十一、关联方及关联交易/（四）关联方交易/5. 关联担保情况和十二、承诺及或有事项/（一）重要承诺事项。

注释 33. 应付债券

1. 应付债券类别

项目	期末余额	期初余额
永续债	287,020,000.00	287,020,000.00
合计	287,020,000.00	287,020,000.00

注释 34. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	11,079,532.47	29,077,449.14
减：未确认融资费用	561,742.69	1,449,902.64
租赁付款额现值小计	10,517,789.78	27,627,546.50
减：一年内到期的租赁负债	7,345,943.72	19,730,248.61
合计	3,171,846.06	7,897,297.89

注释 35. 长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	558,919,784.84	834,205,291.72
应付木溪采矿权费用	113,394,039.69	119,562,988.82
减：一年内到期的长期应付款	361,933,850.55	588,658,776.57
合计	310,379,973.98	365,109,503.97

注释 36. 股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	159,623,514.00	---	---	---	---	---	159,623,514.00

注释 37. 资本公积

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）	693,508,227.10	1,808,896,741.13	---	2,502,404,968.23
其他资本公积	462,477,637.93	---	15,600,000.00	446,877,637.93
合计	1,155,985,865.03	1,808,896,741.13	15,600,000.00	2,949,282,606.16

资本公积的说明：

根据 2025 年 12 月 25 日本公司与珠海正方集团有限公司签订的《债务豁免协议》及《现金赠与协议》，珠海正方集团有限公司决定豁免本公司应向珠海正方集团有限公司偿还的债务本金人民币 14 亿元及该债务相应利息 8,896,741.13 元，同时赠与本公司现金人民币 4 亿元，合计共增加资本公积 1,808,896,741.13 元。

注释 38. 其他综合收益

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：所得 税费用	税后归属于母 公司	税后归属于 少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益						
其他权益工具投资公允价值变动	-198,671,658.92	-17,043,200.00	---	-17,043,200.00	---	-215,714,858.92
二、将重分类进损益的其他综合收益						
外币报表折算差额	-8,256.69	-2,616.61	---	-2,655.80	39.19	-10,912.49
其他综合收益合计	-198,679,915.61	-17,045,816.61	---	-17,045,855.80	39.19	-215,725,771.41

注释 39. 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	17,340,251.04	53,427,365.27	68,389,867.97	2,377,748.34
合计	17,340,251.04	53,427,365.27	68,389,867.97	2,377,748.34

注释 40. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	51,169,142.32	---	---	51,169,142.32
合计	51,169,142.32	---	---	51,169,142.32

注释 41. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	-1,988,623,436.77	-1,159,444,966.59
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	---	---
调整后期初未分配利润	-1,988,623,436.77	-1,159,444,966.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-752,290,109.98	-829,178,470.18
减：提取法定盈余公积	---	---
提取任意盈余公积	---	---
加：盈余公积弥补亏损	---	---
所有者权益其他内部结转	---	---
其他	---	---
期末未分配利润	-2,740,913,546.75	-1,988,623,436.77

注释 42. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,576,092,201.79	3,387,992,640.16	6,214,683,513.90	5,536,407,521.14
其他业务	16,432,553.13	22,050,533.38	34,694,105.39	27,879,634.35
合计	3,592,524,754.92	3,410,043,173.54	6,249,377,619.29	5,564,287,155.49

2. 合同产生的收入情况

合同分类	本期发生额	
	金额	合计
一、业务类型		
装饰工程业务	733,213,597.22	733,213,597.22
装饰设计业务	16,437,060.13	16,437,060.13
新能源业务	57,324,528.64	57,324,528.64
建筑工程业务	2,597,702,669.07	2,597,702,669.07
商业发展业务	105,485,982.54	105,485,982.54
其他	82,360,917.32	82,360,917.32
二、按经营地区分类		
东部地区	240,577,391.73	240,577,391.73
南部地区	3,271,508,616.55	3,271,508,616.55
西部地区	10,450,663.07	10,450,663.07
北部地区	27,540,956.62	27,540,956.62
中部地区	42,447,126.95	42,447,126.95
三、商品类型		
装饰工程	733,213,597.22	733,213,597.22
装饰设计	16,437,060.13	16,437,060.13
新能源业务	57,324,528.64	57,324,528.64
建筑工程	2,597,702,669.07	2,597,702,669.07
商业运营	105,485,982.54	105,485,982.54
其他	82,360,917.32	82,360,917.32
合计	3,592,524,754.92	3,592,524,754.92

续：

上期发生额		
合同分类	金额	合计
一、业务类型		
装饰工程业务	1,201,606,384.94	1,201,606,384.94
装饰设计业务	29,484,005.25	29,484,005.25
新能源业务	201,839,210.58	201,839,210.58
建筑工程业务	4,610,036,686.50	4,610,036,686.50
商业发展业务	126,332,274.93	126,332,274.93
其他	80,079,057.09	80,079,057.09
二、按经营地区分类		
东部地区	536,009,434.71	536,009,434.71
南部地区	5,544,491,127.60	5,544,491,127.60
西部地区	3,373,425.36	3,373,425.36
北部地区	34,891,507.90	34,891,507.90
中部地区	130,612,123.72	130,612,123.72
三、商品类型		
装饰工程	1,201,606,384.94	1,201,606,384.94
装饰设计	29,484,005.25	29,484,005.25
新能源业务	201,839,210.58	201,839,210.58
建筑工程	4,610,036,686.50	4,610,036,686.50
商业运营	126,332,274.93	126,332,274.93
其他	80,079,057.09	80,079,057.09
合计	6,249,377,619.29	6,249,377,619.29

注释 43. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	7,565,321.24	8,141,462.60
教育费附加	5,575,063.44	5,945,934.86
房产税	2,626,707.33	2,810,743.35
土地使用税	807,342.72	716,863.13

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	---	100,476.47
车船使用税	27,366.72	25,286.24
印花税	2,903,313.25	5,199,439.25
环境保护税	200,716.80	285,377.32
其他	62,224.69	5,713.81
合计	19,768,056.19	23,231,297.03

注释 44. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,074,737.95	30,941,776.91
业务招待费	5,164,285.20	10,257,327.70
折旧与摊销	1,973,087.74	1,450,219.91
差旅费	360,948.03	440,107.60
办公费用	37,733.80	188,801.38
租赁费	239,016.45	525,838.10
中介服务费	2,380,768.82	2,867,669.52
业务宣传费	117,805.32	122,685.10
会议费	50,922.67	1,036,691.25
其他	3,520,581.48	6,950,050.05
合计	32,919,887.46	54,781,167.52

注释 45. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	3,394,298.58	9,045,861.99
职工薪酬	125,557,299.54	133,057,986.69
修理费	1,168,626.86	1,386,147.85
折旧与摊销	33,233,390.81	31,131,250.78
租赁费	14,298,111.40	13,409,788.70
办公费	1,625,405.56	2,634,829.02
差旅费	1,650,064.11	2,222,856.26

项目	本期发生额	上期发生额
中介服务费用	13,776,825.83	19,149,786.51
诉讼费	9,488,145.10	5,922,376.16
水电及物业管理费用	4,907,981.29	4,493,546.39
其他	18,603,469.66	26,095,495.55
合计	227,703,618.74	248,549,925.90

注释 46. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
直接材料	78,139,470.61	128,010,695.06
人员人工费	31,184,519.09	59,107,790.98
资产摊销及折旧	2,384,824.40	3,744,549.08
其他费用	1,504,197.30	5,290,710.65
合计	113,213,011.40	196,153,745.77

注释 47. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	163,576,131.32	183,818,869.85
减：利息收入	11,839,164.94	6,134,650.81
汇兑损益	-47,484.36	-40,537.86
银行手续费	19,875,025.71	4,295,911.59
应收账款保理及票据贴现利息等	34,408,881.98	45,900,359.35
合计	205,973,389.71	227,839,952.12

注释 48. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	537,252.26	333,352.01
代扣个人所得税手续费返还	273,114.14	317,903.31
合计	810,366.40	651,255.32

2. 计入其他收益的政府补助

本公司政府补助详见附注五、注释 60. 政府补助（一）计入当期损益的政府补助。

注释 49. 投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,811,678.01	-13,133,958.46
处置长期股权投资产生的投资收益	---	17,381,734.01
处置交易性金融资产取得的投资收益	---	380.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失）	30,231,752.16	---
理财产品收益	2,889.31	42,401.99
其他投资收益	2,966,712.00	-1,110,696.10
合计	36,013,031.48	3,179,861.84

注释 50. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-109,893.05	780,000.00
应收账款坏账损失	-208,048,414.06	-628,602,003.63
其他应收款坏账损失	-10,047,898.89	-32,949,916.21
应收款项融资坏账	141,608.07	-197,421.75
合计	-218,064,597.93	-660,969,341.59

注释 51. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	3,358,002.30	2,901,013.77
投资性房地产减值损失	-1,073,230.21	---
固定资产减值损失	-22,061,540.69	-4,476,229.28
在建工程减值损失	-1,047,521.21	---
其他非流动资产减值损失	-3,299,459.02	-1,701,692.27
存货跌价损失	-3,720,860.25	---
商誉减值损失	-53,010,416.60	---
长期股权投资减值损失	---	-9,492,668.76
合计	-80,855,025.68	-12,769,576.54

注释 52. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	-3,133,229.09	-343,725.39
提前终止租赁的使用权资产	-232,001.47	---
合计	-3,365,230.56	-343,725.39

注释 53. 营业外收入

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	13,162,048.26	316,927.55	13,162,048.26
票据纠纷和解利得	314,676.82	521,987.50	314,676.82
其他	624,948.81	203,920.29	624,948.81
合计	14,101,673.89	1,042,835.34	14,101,673.89

注释 54. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	493,467.32	7,708,421.70	493,467.32
非流动资产毁损报废损失	459,858.31	145,530.75	459,858.31
罚款、滞纳金	2,354,740.59	4,055,161.20	2,354,740.59
其他	-476,187.72	61,816.36	-476,187.72
和解费	---	7,139,723.74	---
合计	2,831,878.50	19,110,653.75	2,831,878.50

注释 55. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	28,520,748.89	70,541,833.36
递延所得税费用	76,384,837.88	-21,033,135.96
合计	104,905,586.77	49,508,697.40

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-671,288,043.02
按法定/适用税率计算的所得税费用	-100,693,206.45
子公司适用不同税率的影响	-8,826,299.02
调整以前期间所得税的影响	6,183,993.28
非应税收入的影响	-682,686.80
不可抵扣的成本、费用和损失影响	667,850.96
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-94,066.21
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	209,838,079.82
研发费用加计扣除	-1,488,078.81
所得税费用	104,905,586.77

注释 56. 现金流量表附注

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	11,839,164.94	6,134,650.81
除税费返还外的其他政府补助收入	185,332.08	333,352.01
往来款及其他	268,265,214.38	177,213,271.03
合计	280,289,711.40	183,681,273.85

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的期间费用及营业外支出	171,918,511.28	222,712,192.16
支付的往来款及其他	287,261,221.30	300,562,618.76
合计	459,179,732.58	523,274,810.92

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
其他资金拆借等	1,807,529.62	1,040,708.23
合计	1,807,529.62	1,040,708.23

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司净额流出	---	392,656.59
合计	---	392,656.59

5. 收到的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品及其他	150,000,000.00	26,793,000.00
合计	150,000,000.00	26,793,000.00

6. 支付的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	150,000,000.00	24,110,000.60
权益工具投资	---	6,400,000.00
合计	150,000,000.00	30,510,000.60

7. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
正方集团借款及现金捐赠	2,030,000,000.00	---
保理及票据融资	1,117,752,286.54	156,373,039.92
融资租赁	462,000,000.00	1,118,388,436.29
合计	3,609,752,286.54	1,274,761,476.21

8. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
保理及票据融资	709,046,714.03	119,870,755.01
正方集团借款	231,726,388.90	60,524,749.99
租赁付款及融资租赁款	783,407,692.53	1,416,552,659.93
支付收购子公司进度款	---	1,134,047.34
其他	17,100,075.46	123,390,354.51
合计	1,741,280,870.92	1,721,472,566.78

注释 57. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	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	-776,193,629.79	-803,293,666.71
加：信用减值损失	218,064,597.93	660,969,341.59
资产减值准备	80,855,025.68	12,769,576.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	58,922,900.92	62,735,950.93
使用权资产折旧	14,633,784.99	11,577,424.59
无形资产摊销	15,938,898.35	15,712,273.13
长期待摊费用摊销	3,910,119.10	4,585,848.38
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)	3,365,230.56	343,725.39
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)	459,858.31	145,530.75
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	---	---
财务费用 (收益以“-”号填列)	197,959,045.78	229,719,229.20
投资损失 (收益以“-”号填列)	-36,013,031.48	-3,179,861.84
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	77,513,608.86	-18,971,543.48
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	-1,128,770.98	-1,482,197.85
存货的减少 (增加以“-”号填列)	157,289,120.69	6,366,761.80
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	1,550,486,359.06	-752,665,148.88
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	-1,885,324,786.88	657,600,223.64
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	-319,261,668.90	82,933,467.18
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	---	---
当期新增使用权资产	4,780,951.76	21,189,190.64

项目	本期金额	上期金额
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	525,942,892.68	587,416,123.03
减：现金的期初余额	587,416,123.03	526,307,028.63
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	-61,473,230.35	61,109,094.40

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	525,942,892.68	587,416,123.03
其中：库存现金	66,132.49	169,860.61
可随时用于支付的银行存款	516,644,871.15	563,610,695.45
可随时用于支付的其他货币资金	9,231,889.04	23,635,566.97
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	525,942,892.68	587,416,123.03
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	—	—

注释 58. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	231,194,144.38	231,194,144.38	保证金、冻结、专用款项	使用受限
应收账款	4,131,046.98	3,814,145.08	质押	质押借款
投资性房地产	48,415,673.86	17,131,352.92	抵押、查封	抵押、查封
固定资产	404,895,898.29	292,016,504.73	抵押、查封	抵押、查封
无形资产	41,137,983.73	32,979,749.48	抵押、质押	抵押/质押借款
合计	729,774,747.24	577,135,896.59	---	---

续：

项目	上年年末账面余额	上年年末账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	639,518,604.31	639,518,604.31	保证金、冻结、专用款项	使用受限
应收账款	240,328,562.03	238,304,167.45	质押	质押借款
投资性房地产	61,614,844.51	55,045,715.00	抵押	抵押借款
固定资产	154,070,192.68	118,857,526.32	抵押	抵押借款
无形资产	17,237,102.79	14,022,435.80	抵押、质押	抵押/质押借款
合计	1,112,769,306.32	1,065,748,448.88	--	---

注释 59. 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

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	0.55	7.0288	3.87
港币	1,202,249.43	0.90322	1,085,895.73
马来西亚币	431,538.64	1.7319	747,381.77
应收账款			
其中：港币	3,948,805.22	0.90322	3,566,639.85
其他应收款			
其中：港币	75,840.00	0.90322	68,500.20
应付账款			
其中：马来西亚币	4,000.00	1.7319	6,927.60
港币	207,850.00	0.90322	187,734.28
其他应付款			
其中：马来西亚币	517,358.75	1.7319	896,013.62

注释 60. 政府补助

(一) 计入当期损益的政府补助

补助项目	会计科目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
社保及失业稳岗补贴	其他收益	28,904.08	112,214.16	与收益相关
留工、扩岗补助	其他收益	2,000.00	22,500.00	与收益相关
增值税税收优惠	其他收益	351,920.18	400,885.77	与收益相关
珠海高新技术产业开发区科技创新和产业发展局补贴	其他收益	---	-400,000.00	与收益相关
退回 2021 年上半年、2021 年下半年科技型中小企业融 资扶持资金	其他收益	---	-56,947.92	与收益相关
四位一体融资贷款贴息补助	其他收益	4,428.00	126,700.00	与收益相关
金湾区 2022 年工业企业小升规市级奖励资金	其他收益	---	68,000.00	与收益相关
珠海市香洲区商务局—区商务局 2022 年度支持商贸高 质量发展扶持资金	其他收益	---	30,000.00	与收益相关
2022 年度商贸高质量发展扶持资金	其他收益	---	30,000.00	与收益相关
2021、2022 梅州首次达规模以上工业企业奖励	其他收益	150,000.00	---	与收益相关
合计		537,252.26	333,352.01	

六、研发支出

(一) 研发支出

项 目	本期发生额		上期发生额	
	费用化金额	资本化金额	费用化金额	资本化金额
直接材料	78,139,470.61	---	128,010,695.06	---
人员人工费	31,184,519.09	---	59,107,790.98	---
资产摊销及折旧	2,384,824.40	---	3,744,549.08	---
其他费用	1,504,197.30	---	5,290,710.65	---
合 计	113,213,011.40	---	196,153,745.77	---

七、合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围变动

序号	名称	变更原因
1	广东建艺石业有限公司	新设子公司
2	永州市香粤新能源有限公司	注销

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
广东省建星建工集团有限公司	珠海	珠海	建筑服务	100.00	—	设立
河南永财建设工程有限公司	河南	河南	建筑服务	—	100.00	非同一控制下 企业合并
广东建艺装饰装修工程有限公司	珠海	珠海	建筑服务	—	100.00	非同一控制下 企业合并
珠海市建艺建材有限公司	珠海	珠海	建材销售	—	100.00	设立
广东云建智慧科技有限公司	珠海	珠海	建筑服务	—	100.00	非同一控制下 企业合并
珠海市建艺混凝土有限公司	珠海	珠海	制造销售	100.00	—	设立
广东建艺投资有限公司	珠海	珠海	资本市场服务	100.00	—	设立
深圳建艺尚誉资本投资有限公司	深圳	深圳	投资实业	—	100.00	设立
广东建艺新能源科技有限公司	珠海	珠海	电力生产	100.00	—	设立
广东建艺能源研究院有限公司	珠海	珠海	专业技术服务	—	100.00	设立
广东粤明绿能科技有限公司	珠海	珠海	建筑服务	—	51.00	非同一控制下 企业合并
广东香粤新能源投资有限公司	珠海	珠海	商务服务	—	100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
广东香明新能源投资有限公司	珠海	珠海	商务服务	---	100.00	设立
梅州市粤明绿能新能源有限公司	广东平远	广东平远	电力生产	---	100.00	设立
广东建艺智电科技有限公司	珠海	珠海	电力生产	---	67.00	非同一控制下 企业合并
珠海铭晟电器有限公司	珠海	珠海	电力生产	---	67.00	非同一控制下 企业合并
广东建艺能源基础有限公司	深圳	深圳	建筑服务	—	100.00	非同一控制下 企业合并
珠海市城建科学研究院有限公司	珠海	珠海	研究和试验发 展	100.00	---	设立
广东建艺商业发展有限公司	珠海	珠海	商务服务	100.00	—	设立
广东建艺零售品牌管理有限公司	珠海	珠海	批发业	—	100.00	设立
广东建艺酒店管理有限公司	珠海	珠海	商务服务	—	100.00	设立
广东建艺商业运营管理有限公司	珠海	珠海	商务服务	—	100.00	设立
深圳市三汇建筑材料有限公司	深圳	深圳	商品销售	100.00	—	设立
深圳市富山厚土建材有限公司	深圳	深圳	商品销售	51.00	—	设立
宁夏建艺矿业有限公司	宁夏隆德	宁夏隆德	生产销售	75.00	—	同一控制下企 业合并
建艺集团国际控股有限公司	英属维尔京群 岛	英属维尔京 群岛	无业务	100.00	—	非同一控制下 企业合并
振业发展有限公司	香港	香港	无业务	—	100.00	非同一控制下 企业合并
福安仓储（深圳）有限公司	深圳	深圳	仓储租赁、转 口贸易	—	100.00	非同一控制下 企业合并
建艺集团香港有限公司	香港	香港	无业务	—	100.00	设立
深圳市建艺装饰集团（澳门）有限公司	澳门	澳门	无业务	—	100.00	非同一控制下 企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
广东建艺智能科技有限公司	珠海	珠海	软件信息服务	100.00	—	设立
广东建星建造集团有限公司	珠海	珠海	建筑服务	80.00	—	非同一控制下 企业合并
广东建星建造第一工程有限公司	珠海	珠海	建筑服务	—	75.20	非同一控制下 企业合并
广东建星建造第二工程有限公司	珠海	珠海	建筑服务	—	80.00	非同一控制下 企业合并
广东建星建造第三工程有限公司	珠海	珠海	建筑服务	—	80.00	非同一控制下 企业合并
珠海市建拓科技有限公司	珠海	珠海	技术服务	—	80.00	非同一控制下 企业合并
珠海市泰鸿坛科技有限公司	珠海	珠海	租赁	—	40.80	非同一控制下 企业合并
广东智云城建科技有限公司	珠海	珠海	信息技术服务	—	48.00	非同一控制下 企业合并
珠海建采供应链管理有限公司	珠海	珠海	技术服务	—	48.00	非同一控制下 企业合并
广东运达科技有限公司	珠海	珠海	工业	—	80.00	非同一控制下 企业合并
运达建筑科技江苏有限公司	江苏南通	江苏南通	工业	—	80.00	非同一控制下 企业合并
马来西亚运达科技有限公司	马来西亚	马来西亚	工业	—	80.00	非同一控制下 企业合并
广东合迪科技有限公司	珠海	珠海	工业	—	80.00	非同一控制下 企业合并
合迪科技江苏有限公司	江苏南通	江苏南通	工业	—	80.00	非同一控制下 企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
中易建科技有限公司	珠海	珠海	工业	---	40.80	非同一控制下 企业合并
珠海创新海岸投资有限公司	珠海	珠海	工业	---	40.80	非同一控制下 企业合并
珠海创展机电设备有限公司	珠海	珠海	工业	---	40.80	非同一控制下 企业合并
广东建艺建筑工程技术有限公司	珠海	珠海	建筑服务	—	80.00	非同一控制下 企业合并
广东建艺建造有限公司	珠海	珠海	建筑服务	—	80.00	非同一控制下 企业合并
北京建艺农业生态有限公司	北京	北京	商务服务	100.00	---	设立
广东建艺矿业有限公司	广东平远	广东平远	采矿业	77.00	---	非同一控制下 企业合并
建艺科技集团（梅州）有限公司	广东平远	广东平远	服务销售	100.00	---	设立
梅州建艺建材商贸有限公司	广东平远	广东平远	批发业	---	100.00	设立
广东建艺平远产业园有限公司	广东平远	广东平远	制造销售	---	100.00	设立
广东建艺石业有限公司	广东平远	广东平远	制造销售	---	100.00	设立

九、与金融工具相关的风险披露

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，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。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开

展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、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。

（一）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，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

截止 2025 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：

项目	账面余额	减值准备
应收票据	10,282,278.03	109,893.05
应收账款	5,136,905,617.68	2,520,058,369.93
应收款项融资	2,668,985.80	55,813.68
其他应收款	400,171,206.46	249,227,681.49
合同资产	1,122,464,899.44	44,542,407.29
其他非流动资产	1,104,882,591.60	27,367,641.13
合计	7,777,375,579.01	2,841,361,806.57

于 2025 年 12 月 31 日，本公司财务担保的具体情况参见附注十一、关联方计关联交易/（四）关联方交易/5. 关联担保情况。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。

（二）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。公司下属资金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 2025 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 516,938.00 万元，其中：已使用授信金额为 225,861.87 万元。

截止 2025 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：

项目	期末余额			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	555,832,965.64	---	---	555,832,965.64
应付票据	35,920,701.98	---	---	35,920,701.98

项目	期末余额			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
应付账款	3,611,432,284.27	--	--	3,611,432,284.27
其他应付款	878,410,534.10	--	--	878,410,534.10
一年内到期的非流动负债	379,784,968.43	--	--	379,784,968.43
其他流动负债	11,077,417.55	--	--	11,077,417.55
长期借款	--	71,286,918.58	--	71,286,918.58
应付债券	--	287,020,000.00	--	287,020,000.00
租赁负债	--	3,171,846.06	--	3,171,846.06
长期应付款	--	310,379,973.98	--	310,379,973.98
合计	5,472,458,871.97	671,858,738.62	--	6,144,317,610.59

(三) 市场风险

1. 汇率风险

本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大。本公司管理层认为，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响很小。

2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。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，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

本年度公司无利率互换安排。

3. 价格风险

价格风险指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，主要源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

十、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2025 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

（二）期末公允价值计量

1. 持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
应收款项融资			2,613,172.12	2,613,172.12
其他权益工具投资	---	---	22,099,659.58	22,099,659.58
其他非流动金融资产	---	---	4,482,000.00	4,482,000.00
资产合计	---	---	29,194,831.70	29,194,831.70

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的第三层公允金融资产中持有非上市权益工具股权投资元、其他非流动金融资产元，被投资企业的经营环境和经营状况、财务状况未发生重大变化，公司按投资成本进行计量，被投资企业的经营环境和经营状况、财务状况发生变化，以评估价值作为公允价值的合理估计进行计量。

（四）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

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、债权投资、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠

计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十一、关联方及关联交易

(一) 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)	对本公司的 持股比例(%)	对本公司的 表决权比例 (%)
珠海正方集团有限公司	珠海	商务服务	138,457.81189	29.95	37.85

1. 本公司的母公司情况的说明

2021 年 12 月 3 日，公司控股股东刘海云自愿在承诺函有效期内放弃其直接及间接持有的公司股份对应的表决权，亦不得委托第三方行使弃权权利。刘海云放弃表决权后，公司控股股东变更为正方集团，实际控制人变更为珠海市香洲区国有资产管理办公室。截至 2021 年 12 月 31 日，正方集团持有 36,571,136 股，占比 22.91%。2022 年 1 月 5 日，刘海云与正方集团签订《股份转让协议》，刘海云将其所持建艺集团部分股份转让予正方集团。该次协议转让完成后，正方集团持有建艺集团股份的比例上升至 29.95%，刘海云持股比例为 21.13%。截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司的母公司为正方集团。

2. 本公司最终控制方是珠海市香洲区国有资产管理办公室。

(二) 本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
蔡光	子公司广东建星建造集团有限公司原股东、现任董事
万杰	子公司广东建星建造集团有限公司原股东、现任副董事长
王爱志	子公司广东建星建造集团有限公司原股东、法定代表人
珠海建鼎科技有限公司	关联公司董事控制的公司
珠海建创科技有限公司	关联公司董事控制的公司
丁晓平	子公司高级管理人员
广东建星控股集团有限公司	子公司广东建星建造集团有限公司股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
刘海云	股东、第三届董事会董事长、荣誉董事长
刘庆云	公司高级管理人员
珠海市浩和投资有限公司	子公司中易建科技有限公司股东
广东聚瑞建设工程有限公司	同受一方控制
广东南粤建筑工程有限公司	同受一方控制
广东南粤建筑工程有限公司珠海分公司	同受一方控制
珠海市正方海滨泳场管理服务有限公司	同受一方控制
珠海市正方泰和投资有限公司	同受一方控制
珠海正方安居开发有限公司	同受一方控制
珠海正方产业开发运营有限公司	同受一方控制
珠海正方产业投资服务有限公司	同受一方控制
珠海正方城市发展集团有限公司	同受一方控制
珠海正方城市更新投资有限公司	同受一方控制
珠海正方城市建设管理咨询有限公司	同受一方控制
珠海正方房地产开发有限公司	同受一方控制
珠海正方工程监理有限公司	同受一方控制
珠海正方公共资源运营有限公司	同受一方控制
珠海正方慧通科技有限公司	同受一方控制
珠海正方康泰投资有限公司	同受一方控制
珠海正方南屏科技生态城投资发展有限公司	同受一方控制
珠海正方睿信城市运营有限公司	母公司联营企业
珠海正方商贸有限公司	同受一方控制
珠海正方盛康投资有限公司	同受一方控制
珠海正方盛世投资有限公司	同受一方控制
珠海正方盛泰投资有限公司	同受一方控制
珠海正方市政园林绿化工程有限公司	同受一方控制
珠海正方泰盛投资有限公司	同受一方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海正方悦城商业服务有限公司	同受一方控制
珠海正方物业管理有限公司	同受一方控制
珠海正方香山湖酒店投资有限公司	同受一方控制
珠海正方香洲港开发运营有限公司	同受一方控制
珠海正方兴格城市更新有限公司	母公司合营企业
珠海正方置业有限公司	同受一方控制
珠海正方资产运营管理有限公司	同受一方控制
珠海正华贸易有限公司	同受一方控制
珠海正方宏达能源有限公司	同受一方控制
珠海正方酒店管理有限公司香山迎宾馆美高梅华府酒店分公司	同受一方控制
珠海正方历史街区保护发展有限责任公司	同受一方控制
珠海正方生物医药有限公司	同受一方控制
珠海正方食品生产管理有限公司	同受一方控制
珠海正方世康投资有限公司	同受一方控制
珠海经济特区科隆实业集团有限公司	同受一方控制
珠海正方健康管理有限公司	同受一方控制
珠海正方酒店管理有限公司	同受一方控制
珠海市香洲宝特控股有限公司	同受一方控制
珠海正方酒店管理有限公司钓鱼台酒店分公司	同受一方控制

(四) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广东南粤建筑工程有限公司	购买商品、接受劳务	--	480,676.73

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海市正方海滨泳场管理服务有限公司	购买商品、接受劳务	168,584.05	749,698.55
珠海正方公共资源运营有限公司	购买商品、接受劳务	29,780.73	2,046,603.37
珠海正方慧通科技有限公司	购买商品、接受劳务	749,226.26	1,308,405.15
珠海正方物业管理有限公司	购买商品、接受劳务	18,018.87	43,742.61
珠海正方资产运营管理有限公司	购买商品、接受劳务	622.42	745,764.21
珠海经济特区科隆实业集团有限公司	购买商品、接受劳务	238,148.37	---
珠海正方安居开发有限公司	购买商品、接受劳务	---	66,867.51
珠海正方集团有限公司	购买商品、接受劳务	---	4,517.61
珠海正方悦城商业服务有限公司	购买商品、接受劳务	---	1,695,617.22
珠海正方商贸有限公司	购买商品、接受劳务	1,512,201.97	---
珠海正方城市更新投资有限公司	购买商品、接受劳务	---	177,027.52
广东聚瑞建设工程有限公司	购买商品、接受劳务	---	1,852,939.97
珠海市正方泰和投资有限公司	购买商品、接受劳务	---	306,233.62
珠海正方产业投资服务有限公司	购买商品、接受劳务	---	29,063.12
珠海正方工程监理有限公司	购买商品、接受劳务	---	487,387.38
珠海正方盛世投资有限公司	购买商品、接受劳务	419,724.77	388,486.23
珠海正方产业开发运营有限公司	购买商品、接受劳务	1,497,839.17	---
合计	---	4,634,146.61	10,383,030.80

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广东南粤建筑工程有限公司	销售商品、提供劳务	228,713,331.06	1,230,692,631.73
珠海市正方海滨泳场管理服务有限公司	销售商品、提供劳务	20,960,607.38	18,604,463.33
珠海正方公共资源运营有限公司	销售商品、提供劳务	1,695,439.65	2,415,375.51
珠海正方慧通科技有限公司	销售商品、提供劳务	1,021,928.08	1,347,276.80
珠海正方物业管理有限公司	销售商品、提供劳务	196,963.14	354,793.27
珠海正方资产运营管理有限公司	销售商品、提供劳务	7,048,809.26	14,143,411.61

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海正华贸易有限公司	销售商品、提供劳务	10,525.83	1,462.85
珠海正方安居开发有限公司	销售商品、提供劳务	93,557.48	282,743.73
珠海正方集团有限公司	销售商品、提供劳务	631,851.11	5,508,533.67
珠海正方悦城商业服务有限公司	销售商品、提供劳务	204,534.45	778,606.54
珠海正方兴格城市更新有限公司	销售商品、提供劳务	321,192,594.66	92,044,003.94
珠海正方城市更新投资有限公司	销售商品、提供劳务	68,834.00	140,784.25
广东南粤建筑工程有限公司珠海分公司	销售商品、提供劳务	2,992,521.15	26,481,568.07
珠海市正方泰和投资有限公司	销售商品、提供劳务	102,041,307.43	68,895,266.89
珠海正方产业开发运营有限公司	销售商品、提供劳务	115,793,097.90	182,896,642.15
珠海正方产业投资服务有限公司	销售商品、提供劳务	4,935.11	471.70
珠海正方城市发展集团有限公司	销售商品、提供劳务	5,189,482.74	21,241,824.93
珠海正方城市建设管理咨询有限公司	销售商品、提供劳务	63,390,200.73	81,571,358.58
珠海正方房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	33,849.32	13,372.20
珠海正方工程监理有限公司	销售商品、提供劳务	8,172.02	4,056.39
珠海正方宏达能源有限公司	销售商品、提供劳务	22,460.14	13,538.65
珠海正方酒店管理有限公司香山迎宾馆美高梅华府酒店分公司	销售商品、提供劳务	28,913.35	13,407.84
珠海正方康泰投资有限公司	销售商品、提供劳务	10,532.13	92,311.32
珠海正方历史街区保护发展有限责任公司	销售商品、提供劳务	5,847,147.37	1,781.68
珠海正方南屏科技生态城投资发展有限公司	销售商品、提供劳务	8,579,152.86	90,457,765.79
珠海正方商贸有限公司	销售商品、提供劳务	11,240,714.81	1,568,410.07
珠海正方生物医药有限公司	销售商品、提供劳务	15,405.67	3,773.58
珠海正方盛康投资有限公司	销售商品、提供劳务	209,148.29	1,651,719.75
珠海正方食品生产管理有限公司	销售商品、提供劳务	4,246.83	4,234.51
珠海正方世康投资有限公司	销售商品、提供劳务	46,915.55	1,082,083.99
珠海正方市政园林绿化工程有限公司	销售商品、提供劳务	373,293.16	29,414.41
珠海正方泰盛投资有限公司	销售商品、提供劳务	200,295,837.27	390,729,617.35

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海正方香山湖酒店投资有限公司	销售商品、提供劳务	2,315,672.25	810,617.07
珠海正方香洲港开发运营有限公司	销售商品、提供劳务	2,122.12	5,639.64
珠海正方置业有限公司	销售商品、提供劳务	379,106.59	198,806.09
广东聚瑞建设工程有限公司	销售商品、提供劳务	69,462.63	--
珠海正方健康管理有限公司	销售商品、提供劳务	6,147.68	--
珠海正方酒店管理有限公司	销售商品、提供劳务	482,458.03	--
珠海市香洲宝特控股有限公司	销售商品、提供劳务	900.48	--
广东建艺龙湖物业服务服务有限公司	销售商品、提供劳务	--	54,482.98
珠海城研院工程技术有限公司	销售商品、提供劳务	171,321.89	90,566.04
珠海建采网信息产业有限公司	销售商品、提供劳务	53,373,608.02	43,756,851.17
合计	--	1,154,767,109.62	2,277,983,670.07

4. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方

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
广东南粤建筑工程有限公司	设备租赁	--	2,415,765.26
合计		--	2,415,765.26

(2) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	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
珠海正方兴格城市更新有限公司	房屋及建筑物	--	192,089.52	--	1,351.63	--	--
珠海建创科技有限公司	房屋及建筑物	1,020,440.38	2,003,669.74	195,963.82	198,918.83	--	215,789.01
珠海正方产业开发运营有限公司	房屋及建筑物	5,329,285.12	999,888.10	259,603.38	53,514.23	4,780,951.76	4,628,533.17
合计	--	6,349,725.50	3,195,647.36	455,567.20	253,784.69	4,780,951.76	4,844,322.18

5. 关联担保情况

(1) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已履行完毕
珠海正方集团有限公司	22,759.63	2022-5-31	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	10,000.00	2023-4-3	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	10,000.00	2023-4-24	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	12,000.00	2023-5-6	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	8,000.00	2023-7-31	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	9,000.00	2023-11-16	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	4,300.00	2024-12-10	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	10,000.00	2024-2-5	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	8,000.00	2024-6-28	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	5,000.00	2025-1-6	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	5,000.00	2025-1-13	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	5,000.00	2025-1-13	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	5,000.00	2025-1-13	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	6,200.00	2025-1-17	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	1,000.00	2025-12-29	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	1,000.00	2025-12-29	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	10,000.00	2024-12-13	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	5,000.00	2023-9-19	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	10,000.00	2025-8-29	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	3,000.00	2024-10-29	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	10,000.00	2024-12-30	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	4,990.00	2025-9-9	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	25,000.00	2023-4-28	主合同债权届满起三年	否

担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海正方集团有限公司	20,000.00	2023-4-28	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	30,000.00	2025-8-22	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	7,000.00	2025-2-14	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	6,000.00	2025-4-2	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	20,000.00	2025-7-10	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	100,000.00	2025-3-12	主合同债权届满起三年	否
珠海正方集团有限公司	50,000.00	2024-6-14	主合同债权届满起十年	否
珠海正方集团有限公司	25,000.00	2024-9-23	主合同债权届满起三年	否
珠海市浩和投资有限公司、丁晓平	6,750.00	2022-5-31	主合同债务届满起三年	否
合计	454,999.63	---	---	---

注：反担保措施：截止 2025 年 12 月 31 日，本公司以合并报表范围内的固定资产向正方集团提供相应的反担保，反担保金额为人民币 2.20 亿元。

6. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
珠海正方集团有限公司	135,000,000.00	2025-7-2	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	40,000,000.00	2025-8-15	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	20,000,000.00	2025-8-20	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	15,000,000.00	2025-9-28	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	20,000,000.00	2025-9-29	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	50,000,000.00	2025-10-11	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	123,000,000.00	2025-10-13	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	10,000,000.00	2025-10-14	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	3,000,000.00	2025-10-20	2025-12-31	债务豁免

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
珠海正方集团有限公司	6,000,000.00	2025-10-21	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	23,000,000.00	2025-10-23	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	18,000,000.00	2025-10-24	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	26,000,000.00	2025-10-27	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	10,430,000.00	2025-11-6	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	24,430,000.00	2025-11-7	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	7,610,000.00	2025-11-10	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	32,000,000.00	2025-11-11	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	13,320,000.00	2025-11-14	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	5,400,000.00	2025-11-20	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	22,400,000.00	2025-11-20	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	60,380,000.00	2025-11-21	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	5,140,000.00	2025-11-27	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	10,200,000.00	2025-11-28	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	5,000,000.00	2025-12-3	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	5,840,000.00	2025-12-5	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	40,600,000.00	2025-12-10	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	21,000,000.00	2025-12-11	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	10,000,000.00	2025-12-15	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	9,000,000.00	2025-12-17	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	25,000,000.00	2025-12-18	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	63,230,000.00	2025-12-19	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	20,500,000.00	2025-12-24	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	9,440,000.00	2025-12-25	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	48,000,000.00	2025-12-18	2025-12-31	债务豁免

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
珠海正方集团有限公司	48,000,000.00	2025-12-18	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	96,576,000.00	2025-12-18	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	101,000,000.00	2025-12-23	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	102,360,000.00	2025-12-23	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	100,000,000.00	2025-12-23	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	450,000.00	2025-12-24	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	13,694,000.00	2025-12-25	2025-12-31	债务豁免
珠海正方集团有限公司	230,000,000.00	2025-8-29	2025-9-15	有息借款，本期已偿还
蔡光	1,357,500.00	2017-8-30	---	有息借款
合计	1,631,357,500.00	---	---	---

关联方拆入资金说明：

1) 本公司向珠海正方集团有限公司拆入资金年初余额 0.00 元，本年度拆入资金共 16.30 亿元，本年度偿还资金共 2.30 亿元。本年度共确认利息支出 9,248,130.02 元，已归还利息 1,726,388.90 元。根据本公司与正方集团于 2025 年 12 月 25 日签订的《债务豁免协议》，正方集团对本公司应偿还的债务本金 14.00 亿元及该 14.00 亿元债务相应的利息 8,896,741.13 元豁免，豁免金额作为正方集团对本公司的资本金（包括资本公积）投入。

2) 本公司之孙公司广东合迪科技有限公司年初向蔡光拆入资金余额 1,357,500.00 元，本年度尚未偿还，本年度确认利息支出 45,589.38 元，尚未支付。

7. 关键管理人员薪酬

单位：人民币万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	643.77	751.23

8. 其他关联交易

珠海正方集团有限公司本年度向本公司提供担保服务，收取相关担保费用计入本年财务费用 6,398,478.03 元。

9. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

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
应收票据					
	广东南粤建筑工程有限公司	--	--	65,082,050.53	--
	珠海正方商贸有限公司	--	--	9,000,000.00	--
应收账款					
	广东聚瑞建设工程有限公司	75,714.25	3,785.71	3,067,292.96	153,364.65
	广东南粤建筑工程有限公司	322,694,287.10	20,153,815.78	557,486,322.92	28,634,019.23
	广东南粤建筑工程有限公司珠海分公司	51,083,983.51	3,051,738.50	40,379,200.55	1,099,940.84
	珠海建采网信息产业有限公司	58,895,201.35	2,265,541.67	44,923,176.24	1,114,692.40
	珠海市正方海滨泳场管理服务有限公司	5,268,166.73	294,243.66	9,141,843.33	504,964.19
	珠海正方安居开发有限公司	1,749.45	87.47	36,425.07	1,821.25
	珠海正方产业开发运营有限公司	42,962,586.34	1,991,252.78	36,117,780.80	1,826,210.56
	珠海正方城市发展集团有限公司	8,798,326.73	598,260.03	9,044,125.47	452,206.27
	珠海正方城市建设管理咨询有限公司	39,637,110.01	2,213,484.23	35,436,827.09	2,063,102.19
	珠海正方房地产开发有限公司	745,207.80	308,848.75	1,133,560.47	206,709.33
	珠海正方工程监理有限公司	2,225.10	111.26	--	--
	珠海正方公共资源运营有限公司	891,767.58	44,588.38	736,381.95	36,627.10
	珠海正方慧通科技有限公司	1,257,874.74	191,036.65	574,607.75	145,806.38
	珠海正方康泰投资有限公司	2,330.07	116.50	--	--
	珠海正方南屏科技生态城投资发展有限公司	22,078,480.02	2,332,865.34	9,952,216.66	706,827.35
	珠海正方商贸有限公司	18,999.99	18,999.99	18,999.99	15,199.99
	珠海正方盛康投资有限公司	735,361.33	109,823.48	843,088.00	216,021.44
	珠海正方市政园林绿化工程有限公司	762,952.28	174,717.24	752,008.35	185,843.94
	珠海正方泰盛投资有限公司	3,494,489.87	145,969.28	637,223.26	117,956.52
	珠海正方悦城商业服务有限公司	315,788.86	31,348.99	1,532,505.73	362,463.96

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
	珠海正方物业管理有限公司	16,103.04	805.15	58,900.00	2,945.00
	珠海正方香山湖酒店投资有限公司	1,803,586.43	90,179.33	94,874.36	5,962.31
	珠海正方兴格城市更新有限公司	84,955,235.39	2,001,296.11	67,302,568.29	1,558,609.17
	珠海正方置业有限公司	82,012.13	7,657.17	115,603.05	1,156.03
	珠海正方资产运营管理有限公司	1,714,066.43	85,703.31	6,565,297.96	359,744.50
	珠海市正方泰和投资有限公司	2,327.54	116.38	136,828.45	41,048.54
	珠海正方集团有限公司	262,404.04	38,092.17	1,305,537.34	84,392.87
	珠海正方酒店管理有限公司香山迎宾馆 美高梅华府酒店分公司	--	--	15,150.88	757.54
	珠海正方世康投资有限公司	190,471.28	18,999.13	1,161,488.50	38,818.41
	珠海正方历史街区保护发展有限 责任公司	233,721.97	11,686.10	--	--
	珠海正方酒店管理有限公司	156,361.76	7,818.09	--	--
	珠海市香洲宝特控股有限公司	4,167.54	41.68	--	--
	珠海正方城市更新投资有限公司	3,042.53	152.13	--	--
	珠海城研院工程技术有限公司	262,608.41	20,287.08	143,133.33	5,920.67
	珠海正方酒店管理有限公司钓鱼台酒店 分公司	4,795.72	239.79	--	--
	珠海正方健康管理有限公司	2,049.73	102.49	--	--
	珠海正方食品生产管理有限公司	362.24	18.11	--	--
合同资产					
	广东南粤建筑工程有限公司	86,979,549.36	2,470,831.58	193,549,918.68	4,184,474.13
	广东南粤建筑工程有限公司珠海分公司	2,516,412.33	50,328.25	2,293,531.20	45,870.62
	珠海市正方海滨泳场管理服务有限公司	443,026.62	8,860.53	160,885.64	3,217.71
	珠海正方城市建设管理咨询有限公司	8,285,644.68	576,184.81	11,078,962.51	432,013.36
	珠海正方产业开发运营有限公司	26,271,962.11	633,271.33	24,604,433.39	532,525.69
	珠海正方南屏科技生态城投资发展有限 公司	22,512,130.38	1,270,587.43	31,265,175.44	932,932.81

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
	珠海正方兴格城市更新有限公司	240,711.78	24,071.18	278,859.55	13,942.98
	珠海正方悦城商业服务有限公司	--	--	35,361.49	3,536.15
	珠海正方泰盛投资有限公司	695,165.83	13,903.32	--	--
	珠海正方世康投资有限公司	159,179.78	3,183.60	--	--
	珠海正方香山湖酒店投资有限公司	600,962.15	12,019.24		
	珠海建采网信息产业有限公司	27,432,706.02	548,654.12	21,413,380.60	428,267.61
其他应收款					
	广东建艺康养产业有限公司	672,606.75	43,044.50	188,283.15	9,414.15
	广东建艺设计有限公司	--	--	7,869,055.00	2,589,060.52
	珠海城研院工程技术有限公司	3,926,725.24	539,108.77	4,000,519.48	236,635.03
	珠海建采网信息产业有限公司	27,850,253.37	1,734,517.27	14,718,902.45	294,378.05
	珠海经济特区科隆实业集团有限公司	38,494.00	3,954.85	48,614.00	2,430.70
	珠海市浩和投资有限公司	--	--	208,292.01	10,414.60
	珠海市正方海滨泳场管理服务有限公司	237,376.69	23,339.10	174,405.98	17,440.60
	珠海正方产业开发运营有限公司	745,761.20	49,336.68	748,094.20	16,251.79
	珠海正方城市更新投资有限公司	--	--	100,000.00	10,000.00
	珠海正方公共资源运营有限公司	25,000.00	2,000.00	39,000.00	1,950.00
	珠海正方慧通科技有限公司	100,000.00	10,000.00	100,000.00	5,000.00
	珠海正方商贸有限公司	600,000.00	180,000.00	600,000.00	60,000.00
	珠海正方市政园林绿化工程有限公司	612,818.00	17,924.20	12,818.00	5,762.60
	珠海正方物业管理有限公司	--	--	10,000.00	6,000.00
	珠海正方兴格城市更新有限公司	384,179.04	38,417.91	384,179.04	7,683.59
	珠海正方资产运营管理有限公司	166,672.28	32,123.33	184,698.56	15,982.64
	珠海建创科技有限公司	--	--	328,700.00	28,777.52
	广东南粤建筑工程有限公司	600,696.06	19,114.80	--	--
	珠海市正方泰和投资有限公司	37,700.00	754.00	--	--

深圳市建艺装饰集团股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

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
	珠海正方集团有限公司	6,419.37	320.97	---	---
	广东建艺龙湖物业服务有限公司	74,989.34	3,749.47	---	---
预付款项					
	广东建艺康养产业有限公司	---	---	487,000.00	---
	珠海正方慧通科技有限公司	---	---	96,709.14	---
	珠海正方产业开发运营有限公司	---	---	2,600.00	---
	珠海正方盛世投资有限公司	---	---	60,750.00	---
	广东南粤建筑工程有限公司	39,700.59	---	---	---
	广东聚瑞建设工程有限公司	230,518.55	---	---	---
	珠海正方商贸有限公司	4,566,275.30	---	---	---
	珠海建创科技有限公司	34,891.51	---	37,683.81	---
其他非流动资产					
	广东南粤建筑工程有限公司	106,208,302.29	2,124,166.05	28,800,610.54	576,012.20
	广东南粤建筑工程有限公司珠海分公司	134,086.94	2,681.74	134,086.94	2,681.74
	珠海正方产业开发运营有限公司	1,875,033.10	37,500.66	126,184.78	2,523.70
	珠海正方南屏科技生态城投资发展有限公司	5,253,351.56	105,067.03	5,255,892.43	105,117.85
	珠海正方泰盛投资有限公司	6,021,207.19	120,424.14	---	---
	珠海正方兴格城市更新有限公司	68,266,223.40	1,365,324.47	15,113,269.61	302,265.39
	珠海建采网信息产业有限公司	6,858,176.50	137,163.53	---	---

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付票据			
	珠海正方商贸有限公司	---	283,916,855.09
	珠海正华贸易有限公司	---	52,000,000.00
合同负债			
	广东南粤建筑工程有限公司	15,054,325.55	7,908,206.44

深圳市建艺装饰集团股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	广东南粤建筑工程有限公司珠海分公司	6,051,858.60	89,061,601.88
	珠海市正方海滨泳场管理服务有限公司	49,207.03	742,775.88
	珠海正方产业开发运营有限公司	796,221.46	1,584,727.92
	珠海正方城市发展集团有限公司	124,673.61	1,680,969.34
	珠海正方城市建设管理咨询有限公司	3,202,104.48	48,731,793.11
	珠海正方房地产开发有限公司	---	438,244.79
	珠海正方集团有限公司	---	135,330.34
	珠海正方南屏科技生态城投资发展有限公司	3,968,025.28	---
	珠海正方悦城商业服务有限公司	---	963,191.56
	珠海正方兴格城市更新有限公司	28,198.66	605,454.02
	珠海市正方泰和投资有限公司	142,758,838.70	232,261,006.56
	珠海正方慧通科技有限公司	---	168,387.01
	珠海正方商贸有限公司	482,268.58	8,724,834.07
	珠海正方历史街区保护发展有限责任公司	---	1,816,985.33
	珠海正方泰盛投资有限公司	152,444,079.34	189,637,845.93
	珠海正方资产运营管理有限公司	110,251.08	1,452,784.17
	珠海正方城市更新投资有限公司	---	5,309.73
	珠海正方盛康投资有限公司	63,000.04	---
	珠海正方盛泰投资有限公司	1,105.96	---
	珠海正方置业有限公司	17,080.69	---
其他流动负债			
	广东南粤建筑工程有限公司	1,354,889.30	711,738.58
	广东南粤建筑工程有限公司珠海分公司	544,667.27	8,015,544.17
	珠海正方城市发展集团有限公司	103,508.79	151,287.24
	珠海正方城市建设管理咨询有限公司	288,189.40	4,385,861.38
	珠海正方房地产开发有限公司	---	39,442.03
	珠海正方悦城商业服务有限公司	---	86,687.24
	珠海正方兴格城市更新有限公司	2,537.88	54,490.86

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	珠海正方产业开发运营有限公司	71,659.93	142,625.51
	珠海正方集团有限公司	---	12,179.73
	珠海市正方海滨泳场管理服务有限公司	4,428.63	66,849.83
	珠海正方南屏科技生态城投资发展有限公司	357,122.28	---
	珠海市正方泰和投资有限公司	12,848,295.48	20,903,490.59
	珠海正方慧通科技有限公司	---	15,154.83
	珠海正方历史街区保护发展有限责任公司	---	163,528.68
	珠海正方商贸有限公司	62,694.92	785,235.07
	珠海正方泰盛投资有限公司	13,719,967.14	17,067,406.13
	珠海正方资产运营管理有限公司	9,922.60	130,750.58
	珠海正方城市更新投资有限公司	---	477.88
	珠海正方盛康投资有限公司	5,670.00	---
	珠海正方盛泰投资有限公司	143.77	---
	珠海正方置业有限公司	1,537.26	---
应付账款			
	广东聚瑞建设工程有限公司	---	798,303.59
	广东南粤建筑工程有限公司	56,376.81	281,177.56
	珠海市正方海滨泳场管理服务有限公司	4,882,189.04	5,409,069.15
	珠海正方安居开发有限公司	651,081.31	1,654,537.69
	珠海正方公共资源运营有限公司	1,507,565.97	213,702.73
	珠海正方慧通科技有限公司	317,100.59	56,349.13
	珠海正方集团有限公司	1,824,202.82	522,325.07
	珠海正方睿信城市运营有限公司	---	2,635,429.52
	珠海正方商贸有限公司	6,600,683.23	4,900,059.29
	珠海正方悦城商业服务有限公司	460,128.44	836,041.02
	珠海正方兴格城市更新有限公司	116,000.00	---
	珠海正方资产运营管理有限公司	1,849,523.69	1,356,606.50
	珠海正华贸易有限公司	4,065,386.68	716,186.29

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	珠海正方产业开发运营有限公司	114,294.15	380,781.49
	珠海正方物业管理有限公司	19,100.00	--
	珠海正方泰盛投资有限公司	215,674.51	--
	珠海正方南屏科技生态城投资发展有限公司	1,517,592.53	--
	珠海城研院工程技术有限公司	25,000.00	--
	广东建星控股集团有限公司	16,601.01	--
	广东建艺龙湖物业服务有限公司	1,322,106.07	--
其他应付款			
	蔡光	17,841,450.00	19,203,439.05
	广东建星控股集团有限公司	16,606,800.00	16,606,800.00
	刘庆云	2,720,675.38	2,720,675.38
	万杰	969,750.00	969,750.00
	王爱志	2,146,473.14	2,146,473.14
	珠海正方产业开发运营有限公司	7,470.21	32,109.27
	珠海正方公共资源运营有限公司	5,537.28	14,417.68
	珠海正方宏达能源有限公司	4,690.16	4,690.16
	珠海正方集团有限公司	3,614,549.78	3,937,050.49
	珠海正方市政园林绿化工程有限公司	2,254.01	2,254.01
	珠海正方兴格城市更新有限公司	470,949.97	470,949.97
	广东建艺康养产业有限公司	5,428.50	--

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 应收款项回收及业绩承诺

①2021 年 12 月 2 日，深圳市建艺装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”、“上市公司”、“建艺集团”）召开第三届董事会第三十五次会议审议和第三届监事会第二十四次

会议审议通过了《关于签署战略合作协议暨关联交易的议案》，公司与公司原控股股东刘海云先生及持有公司 5%以上股份的股东正方集团签署战略合作协议。

除了刘海云先生在首次股份转让协议项下的声明和承诺外，刘海云补充承诺如下：

I 刘海云先生就应收款项回收的相关承诺

刘海云先生就应收款项回收的相关承诺上市公司截至 2020 年 12 月 31 日的所有客户应收款项净额合计数（即所有客户应收账款、应收票据及其他应收款扣除坏账计提金额的合计数）应在其 2025 年度审计报告出具日前收回 100%，若逾期未能收回，则刘海云先生应在上述年度审计报告出具之日起 30 个工作日内，按照实际已收回的金额与上述应收款项净额合计数 100%的差额承担坏账损失并以现金方式支付给上市公司。若在上市公司 2029 年度审计报告出具日前，上述逾期的应收款项被收回，则按照收回情况，上市公司将上述补偿款返还给刘海云先生；若截至上市公司 2029 年度审计报告出具日，上述逾期的应收款项仍未被收回，则上述补偿款不再返还。为确保其对于上述应收款项回收承诺的履约能力，刘海云先生承诺甲方获得上市公司控制权后将其持有的上市公司 300 万股股份质押给甲方，并提供个人连带责任担保。刘海云先生上述股份质押将根据上市公司上述应收账款实际回收情况分期解除直至上述关于应收账款承诺兑现或履行完成。

II 刘海云先生就上市公司业绩的相关承诺及业绩奖励

为保障上市公司装饰施工等现有主营业务经营业绩的稳定性，刘海云先生就上市公司 2022-2024 年业绩出具如下承诺：上市公司装饰施工等现有主营业务在 2022-2024 年累计实现的净利润额不低于人民币 6,000 万元。若上市公司装饰施工等现有主营业务 2022-2024 年累计实际实现的净利润额低于上述承诺净利润额，相应差额由刘海云先生在上市公司 2024 年度审计报告出具之日起 30 个工作日内向上市公司以现金方式补足。若上市公司装饰施工等现有主营业务 2022-2024 年累计实现的净利润额超过人民币 6,000 万元，则在已完成证券服务业务备案的会计师事务所对上市公司进行并完成 2024 年的年度审计后，甲方支持上市公司在履行完毕相关审议流程后以现金方式对上市公司现有业务核心管理成员进行奖励（具体奖励分配办法由刘海云先生自行确定），其中：若上市公司装饰施工等现有主营业务累计实际实现净利润额超过人民币 6,000 万元但低于人民币 12,000 万元，奖励金额=30%*（累计实际实现净利润额-6,000 万元）；若上市公司装饰施工等现有主营业务累计实际实现净利润额不低于人民币 12,000 万元，奖励金额=1,800 万元+50%*（累计实际实现净利润额-12,000 万元）。上述奖励金额的实际发放日应不早于上市公司 2025 年度审计报告出具之日。

②根据本公司于 2022 年 9 月与广东建星控股集团有限公司（以下简称“建星控股”）、蔡光、王爱志、万杰签订的《股权转让协议》，本公司出资人民币 72,000 万元，以现金方式收购建星控股、蔡光、王爱志、万杰持有的广东建星建造集团有限公司（以下简称“建星公司”、“建星集团”）80%股权。

I 转让方就应收款项回收的相关承诺

建星控股负责追收建星集团 2021 年 12 月 31 日经审计的应收账款（即经审计的应收账款、应收票据扣除坏账计提金额的合计数，房建项目质保金除外）及其他应收款，上述总额目标的股权交割之日起在 2024 年 12 月 31 日前收回 70%、在 2026 年 12 月 31 日前收回至 90%、在 2029 年 12 月 31 日前收回至 100%。若逾期未能收回，则建星控股、蔡光、王爱志、万杰应在上述每个年度审计报告出具之日起 30 个工作日内，按照届时实际已收回的金额与上述应收款及其他应收款项所约定的收回比例对应金额的差额承担坏账损失并以现金方式按对应年度支付给建艺集团，该等责任是连带责任，建艺集团可要求建星控股、蔡光、王爱志、万杰任何一方履行，各方履行后可向未履行的一方追偿。

若在建星集团 2030 年度审计报告出具日前，上述除房建项目质保金外的逾期的应收款项及其他应收款项被收回，则按照收回情况，建艺集团将上述来自建星控股、蔡光、王爱志、万杰补偿款返还给建星控股、蔡光、王爱志、万杰，若在建星集团 2030 年度审计报告出具日前，上述逾期的应收款项仍未被收回，则上述补偿款不再返还。

2021 年 12 月 31 日前已取得竣工验收报告的项目经审计的质保金（扣除维保费用），由建星控股在合同约定的质保金期限届满日或质保金结算报告出具日（孰晚为准）后 12 个月内全部收回。

若上述房建项目质保金逾期未能收回，则建星控股、蔡光、王爱志、万杰应在上述质保金收回期限届满的 30 个工作日内按照届时实际已收回的金额与上述房建项目质保金金额合计数 100%的差额向建艺集团承担现金补偿责任，该等责任是连带的，建艺集团可要求建星控股、蔡光、王爱志、万杰任何一方履行，各方履行后可向未履行的一方追偿。

若在建星集团 2030 年度审计报告出具日前，上述逾期房建项目质保金被收回，则按照收回情况，建艺集团将上述来自建星控股、蔡光、王爱志、万杰补偿款返还给建星控股、蔡光、王爱志、万杰，若在建星集团 2030 年度审计报告出具日前，上述逾期的质保金仍未被收回，则上述补偿款不再返还。

II 建星控股就建星集团业绩的相关承诺及业绩奖励

建星控股就本次交易向建艺集团的利润承诺期间为 2022 年度、2023 年度、2024 年度、

2025 年度（简称“利润承诺期”）。

建星控股承诺，建星集团 2022 年度净利润不低于 11,000 万元，2022 年度、2023 年度净利润合计不低于 23,000 万元，2022 年度、2023 年度、2024 年度净利润合计不低于 36,000 万元，2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度净利润合计不低于 50,000 万元。

在利润承诺期内建星集团实现的净利润以建艺集团所聘请具有从事证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计的合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润（以扣除非经常性损益孰低计算，非经常性损益不含单独进行减值测试的应收款项减值准备转回金额）为准。

若建星集团 2022 至 2025 年累计实现的净利润额超过人民币 50,000 万元，建艺集团将以现金方式对建星集团现有管理层进行奖励，其中，净利润若超过 50,000 万元但低于 60,000 万元的，奖励金额 = $30\% \times (\text{累计实际实现净利润额} - \text{单独进行减值测试的应收款项减值准备转回金额} - 50,000 \text{ 万元})$ ，净利润若超过 60,000 万元，奖励金额 = $3,000 \text{ 万元} + 50\% \times (\text{累计实际实现净利润额} - \text{单独进行减值测试的应收款项减值准备转回金额} - 60,000 \text{ 万元})$ 。但最高奖励金额不超过本次交易对价的 20%，具体奖励分配办法由建星控股确定。所有奖励金额（如有）在 2025 年审计报告出具之日起 30 个工作日内支付。如上述奖励涉及个人所得税，建艺集团具有代扣代缴义务的，各方应配合建艺集团履行该等代扣代缴义务。

在利润承诺期内，若建星集团每一会计年度累计实际实现净利润未达到建星控股相应年度累计承诺净利润数额，则建星控股应就未达到承诺净利润的部分向建艺集团进行现金补偿。现金补偿金额计算方式如下：建星控股当年应补偿现金金额 = $(\text{截至当期期末累积承诺净利润数} - \text{截至当期期末累积实现净利润数}) \times \text{本次股权转让比例} - \text{累积已补偿金额}$ 。

如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，则按 0 取值，即建星控股无需向建艺集团补偿现金。但建星控股已经补偿的现金不冲回。

本次交易完成后，建艺集团应在利润承诺期内各个会计年度结束后聘请具有从事证券、期货相关业务资格的会计师事务所对标的公司实现的业绩情况出具《专项审计报告》，根据《专项审计报告》确定建星控股承诺净利润数与标的公司实际实现净利润数的差额，并在建艺集团年度报告中单独披露该差额。在利润承诺期内的任何一年，截至当年期末累计实现的净利润数小于截至当年期末累积承诺净利润数，则建星控股应当在当年 5 月 10 日前以现金向建艺集团补偿，已经补偿的部分不得重复计算。

如因标的公司实现的实际净利润数低于承诺净利润数而须向建艺集团进行补偿的，建艺集团应在审计机构最迟于下一会计年度 4 月 30 日（为避免歧义，含下一会计年度 4 月 30 日当日）出具正式《专项审计报告》后 5 个工作日内通知建星控股。若建艺集团尚未支付的

当期现金对价大于当期应补偿金额，补偿金额应从建艺集团尚未支付的现金对价中予以扣除，剩余现金对价建艺集团应在前述《专项审计报告》出具后 10 个工作日支付给转让方；若建艺集团尚未支付的当期现金对价小于当期应补偿金额，则建艺集团不予支付该等尚未支付的现金，且不足部分须由建星控股另行以现金方式在前述《专项审计报告》出具之后 10 个工作日内向建艺集团补足，如建星控股未在《专项审计报告》出具之后 10 个工作日内向建艺集团补足时，建艺集团有权要求蔡光、王爱志、万杰就上述补足事项承担连带责任。

III 转让方就建星集团减值测试及补偿的承诺

在利润承诺期届满时，建艺集团将聘请具有证券、期货相关业务资格的审计机构对标的股权进行减值测试。如果减值额大于已补偿现金金额的，则转让方同意另行向建艺集团作出资产减值补偿，减值补偿采取现金补偿的形式。减值补偿的金额为：减值应补偿现金金额=期末减值额-补偿期限内已补偿总金额。

转让方应在减值测试结果正式出具后 10 个工作日内履行补偿义务，但其承担减值补偿义务与其承担业绩补偿义务所累计补偿的现金总额不超过其获得的交易对价。

除存在上述承诺事项外，截止 2025 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. 抵押、质押资产情况

本公司与远宏商业保理（天津）有限公司于 2024 年 8 月 26 日签订保理合同，远宏商业保理（天津）有限公司为本公司提供贸易/应收账款融资、客户资信调查与评估、应收账款管理与催收等部分或全部内容的综合性保理服务，本合同项下借款期限为 2024 年 8 月 30 日至 2026 年 2 月 28 日，担保人为广东建星建造集团有限公司，本公司以应收账款为上述借款提供质押担保，截止 2025 年 12 月 31 日，借款余额为人民币 500.00 万元。

本公司之子公司广东建艺平远产业园有限公司分别于 2025 年 1 月 7 日、2025 年 11 月 11 日以其面积 33,059.24 平方米的房产（不动产权证号：粤(2024)平远县不动产权第 0007560 号、粤(2024)平远县不动产权第 000550 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007554 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007561 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007558 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007557 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007551 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007552 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007567 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007555 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007568 号) 作为抵押物为其向广东平远农村商业银行股份

有限公司申请借款提供抵押担保，抵押物价值合计人民币 86,874,928.00 元。截止 2025 年 12 月 31 日，借款余额为人民币 4,200.00 万元。

本公司之子公司广东建星建造集团有限公司（以下简称“建星建造集团”）与珠海华润银行股份有限公司珠海分行签订《综合授信合同》，授信额度为 10,000.00 万元，珠海正方集团为上述授信提供最高额连带责任保证担保；本公司以以下三项专利提供质押担保：1、一种仿建筑物主体外观可开合屋面透气装置（专利号：ZL202223196965.1）；2、弧形拱门装饰石材干挂骨架（专利号：ZL202223197003.8）；3、预制管桩快速连接装置（专利号：ZL202122812372.2），截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为人民币 9,850.00 万元。

本公司之孙公司合迪科技江苏有限公司（以下简称“江苏合迪”）2025 年 9 月与江苏海安农村商业银行股份有限公司签订《流动资金循环借款合同》，借款额度为 4,000.00 万元。该借款由广东合迪科技有限公司、广东建星建造集团有限公司提供连带责任保证担保；江苏合迪以房屋建筑物（产权证编号：苏 2016 海安房地产权证第 0006115 号）提供抵押担保。截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为人民币 4,000.00 万元。

本公司之孙公司珠海创新海岸投资有限公司（以下简称“创新海岸公司”）2021 年 4 月、2022 年 5 月与中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行分别签订固定资产借款合同，借款金额合计 5,000.00 万元。该笔借款由广东建星建造集团有限公司、中易建科技有限公司、珠海市浩和投资有限公司、丁晓平提供连带责任保证担保；创新海岸公司以位于珠海市金湾区定湾四路 46 号 1 栋（不动产权证号为粤（2021）珠海市不动产权第 0006757 号）和位于珠海市金湾区三灶镇定家湾工业区二期、机场西路以西（不动产权证号为粤房地权证珠字第 0200039028 号）的不动产提供抵押担保，担保额度为 7,288.40 万元；截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为人民币 4,580.00 万元。

本公司之孙公司广东粤明绿能科技有限公司（以下简称“粤明绿能公司”）2025 年与东莞银行股份有限公司签订融资人民币 690.00 万《流动资金借款合同》，该借款由广东建艺新能源科技有限公司、广东粤明科技有限公司提供连带责任保证，担保最高本金余额分别为人民币 351.9 万元、338.1 万元。粤明绿能公司向东莞银行股份有限公司签订担保最高债权额 690.00 万元的《权利质押合同》，其中担保最高本金余额为 690.00 万元，质押物为《中山火炬统筹区公有物业屋面 31.62MW 分布式光伏项目设备采购、安装及相关服务（二标段）采购合同》项目产生的应收账款。截止 2025 年 12 月 31 日，借款余额为人民币 690.00 万元。

（二）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及其财务影响

（1）与厦门源生置业有限公司诉讼情况

2017 年 4 月 11 日，本公司与厦门源生置业有限公司（以下简称“厦门源生”）签订合作协议，双方约定厦门源生将其拥有的厦门市地标性建筑厦门国际中心项目的商业及写字楼装修工程整体交由本公司承建，该项目总建筑面积约 38.56 万平方米，合同价格为人民币 7 亿元。由于厦门源生在施工过程中资金周转需要，经协商，由本公司向其提供人民币 6,200 万元临时支持。同时，双方约定由福建京朋水力发电集团有限公司（以下简称“福建京朋”）和李柄江提供连带责任担保。本公司与李柄江签订两份《股权质押合同》、与福建省三明力亚电力有限公司签订一份《股权质押合同》，约定李柄江、福建省三明力亚电力有限公司分别质押持有的福建京朋 40% 股权及派生权益、10% 股权及派生权益作为借款担保，并均在福州市工商行政管理局办理了股权出质登记手续。

其后，厦门源生未能如期归还相关款项，本公司已于 2017 年 11 月 22 日向深圳市中级人民法院提出起诉，并向法院申请查封厦门国际中心项目用地（土地房屋登记卡号：厦地房证字第地 00011395 号，地籍号 4000161610014）土地使用权及房屋所有权、冻结厦门源生的银行账户、冻结福建京朋及李柄江对外持有的股权等财产。深圳市中级人民法院已立案受理（案号为（2017）粤 03 民初 2561 号），并依本公司申请裁定轮候查封、（轮候）冻结厦门源生、福建京朋、李柄江名下的财产。

2018 年 10 月 8 日，深圳市中级人民法院作出（2017）粤 03 民初 2516 号民事判决书，判决如下：1、厦门源生应于本判决生效之日起十日内向建艺集团偿还借款本金 6,200 万元及利息、违约金（以 6,200 万元为基数，按年利率 10% 的标准从 2017 年 4 月 12 日起计至 2017 年 10 月 21 日，按年利率 24% 的标准从 2017 年 10 月 22 日起计至清偿之日止）；2、福建京朋、李柄江向厦门源生的上述债务承担连带清偿责任，其代偿后，有权向厦门源生追偿；3、若厦门源生未能按上述判项履行还款义务，则申请人可对李柄江持有的福建京朋 40% 股权、福建省三明力亚电力有限公司（以下简称“福建三明”）持有的福建京朋 10% 股权行使质权，并有权从处置质物所得价款中优先受偿；4、案件受理费 375,807.78 元、财产保全费 5,000 元、公告费 520 元，共计 381,327.78 元，由厦门源生负担 380,165.13 元，福建京朋、李柄江、福建三明承担连带责任。

2019 年 1 月 17 日，建艺集团向深圳市中级人民法院申请执行。2019 年 1 月 22 日，该

院立案受理（案号为（2019）粤 03 执 307 号）。目前该案处于财产查控阶段。

2020 年 6 月 22 日，厦门思明百应小额贷款有限公司向福建省厦门市中级人民法院就厦门源生申请破产审查（案号（2020）闽 02 破申 182 号）。2020 年 7 月 15 日，厦门中院出具文书（案号（2020）闽 02 破 95 号）。厦门源生进入破产重整阶段，管理人机构为北京盈科（厦门）律师事务所，公司已向管理人机构申报债权。

2020 年 11 月 11 日，厦门国际中心项目资产完成拍卖，拍卖价款预计不足以覆盖诉讼标的款项。

公司基于谨慎性原则，已于 2020 年 12 月 31 日对该款项账面余额按照 100.00%专项计提坏账准备。

（2）与港龙集团下属各公司诉讼情况

①建艺集团与温州港龙置业有限公司的诉讼情况

2016 年 4 月 15 日，建艺集团与温州港龙置业有限公司（以下简称“温州港龙”）签订《建设工程施工合同》、《关于工程款支付的补充协议》，约定由建艺集团承接温州港龙 1-5 楼商业装饰工程，合同暂定总价为 87,280,000 元；支付方式为期限 6 个月的商业承兑汇票或期限 12 个月的商业承兑汇票。其后，双方分别于 2016 年 7 月 23 日、2017 年 10 月 19 日签订《合同备忘录》、《关于温州港龙<1-5#楼商业装修工程合同工程增项洽谈纪要>》，对于工程核算、计税标准、工程增项等进行补充约定。建艺集团已如期全面履行《施工合同》《补充协议》等合同及协议约定义务，该工程已于 2017 年 10 月 28 日前竣工，温州港龙于 2017 年 10 月 28 日将该工程投入使用，工程已通过验收。

2019 年 1 月 28 日，建艺集团向浙江省温州市中级人民法院（以下简称“温州中院”）提出起诉，请求判令温州港龙向建艺集团支付工程款、质保金、赶工奖及相关违约金合计 90,421,796.31 元；请求判令港龙集团对于前述诉讼请求范围内的债务承担连带责任。2019 年 3 月 1 日，温州中院出具民事裁定书裁定冻结温州港龙、港龙相关银行账户；裁定冻结港龙集团在杭州港龙置业有限公司的股权。

2019 年 12 月 2 日一审判决（（2019）浙 03 民初 75 号-民事判决书）如下：（1）温州港龙置业有限公司于本判决生效之日起十日内支付深圳市建艺装饰集团股份有限公司工程进度款 63,486,400 元以及违约金（违约金计算：其中以 6,754,400 元为本金、自 2016 年 4 月 26 日起算，以 56,732,000 元为本金、自 2018 年 5 月 31 日起算，均按照中国人民银行同期同类贷款利率暂计算利息至 2019 年 1 月 23 日）。（2）温州港龙置业有限公司于本判决生效之日起十日内支付深圳市建艺装饰集团股份有限公司赶工奖 1,040,160 元。（3）港龙

控股集团有限公司对第一项判项确定的工程进度款 63,486,400 元承担连带付款义务。(4) 驳回深圳市建艺装饰集团股份有限公司其他诉讼请求。

港龙集团不服一审判决，向浙江省高级人民法院提起上诉。2020 年 05 月 19 日浙江省高级人民法院作出民事判决书（（2019）浙民终 156 号），判决驳回上诉、维持原判。

因(2019)浙 03 民初 75 号案审理时，案涉项目未进行工程结算，因此结算款及质保金未予以支持。2020 年 6 月，建艺集团就该项目余款即结算款及质保金向温州市瓯海区人民法院提起诉讼，该院于 2021 年 12 月 6 日作出(2020)浙 0304 民初 3790 号民事判决书，判决温州港龙向建艺集团支付工程款及利息等 2,100 余万元，并由港龙集团对该笔债务承担连带付款义务。判决书生效后，建艺集团第一时间向该院申请强制执行（（2022）浙 0304 执 602 号），该案尚处于财产查控中。

温州市中级人民法院已裁定冻结港龙集团持有杭州港龙置业有限公司的股权，财产保全金额以 90,421,796.31 元为限，用以保障该案民事判决顺利执行到位。杭州港龙置业有限公司注册资本 10,000 万元，建艺集团轮候查封该杭州港龙置业有限公司 100%股权，建艺集团与温州港龙、港龙集团诉讼为全额查封。温州港龙、港龙集团涉及多起诉讼及执行案件。综上，建艺集团受偿金额尚不明确。

②建艺集团与苏州平江港龙房地产有限公司的诉讼情况

2015 年 12 月 11 日，建艺集团与苏州平江港龙房地产有限公司（以下简称“苏州港龙”）签订《建设工程施工合同》、《关于工程款支付的补充协议》，约定由建艺集团承接苏州义乌国际商贸城室内装饰工程，合同暂定总价 35,211,500 元；支付方式为期限 6 个月的商业承兑汇票或期限 12 个月的商业承兑汇票。建艺集团按苏州港龙指示如期进场施工，施工期间，因设计变更等因素，建艺与苏州港龙签订若干工程签证单。

建艺集团已及时全面履行《施工合同》《补充协议》等约定义务，双方分别于 2017 年 6 月 8 日、2017 年 8 月 16 日签订《结算确认单》《竣工验收单》，该工程已通过验收。苏州港龙应向建艺集团支付工程款（含签证工程款）、保修金及赶工奖等合计 48,254,653 元，截至目前，苏州港龙仍有 9,008,123 元未支付。

2019 年 2 月 22 日，建艺集团向江苏省苏州市姑苏区人民法院提出起诉，请求判令苏州港龙向建艺集团支付工程款、保修金、赶工奖及相关违约金合计 9,504,159.63 元；请求判令港龙集团对于前述诉讼请求范围内的债务承担连带责任。2019 年 4 月 2 日，江苏省苏州市姑苏区人民法院向建艺集团出具了《受理该案件通知书》（（2019）苏 0508 民初 2886 号）。

2019 年 12 月 16 日苏州市姑苏区人民法院（2019）苏 0508 民初 2886 号判决书，判决如下：（1）被告苏州平江港龙房地产有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司工程款 5,083,470 元；（2）被告苏州平江港龙房地产有限公司于本判决之日起十日内支付原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司逾期付款利息（分别 650,470 元、2,216,500 元、2,216,500 元为基数，分别自 2017 年 8 月 26 日、2018 年 2 月 16 日、2019 年 8 月 16 日起至本判决书确定的给付日止，均按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）；（3）被告港龙控股集团有限公司对本判决书第一项确定的债务向原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司承担连带清偿责任。（4）驳回原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司的其他诉讼请求。

因苏州港龙无法清偿到期债务，苏州市姑苏区人民法院受理债权人提交的破产申请，苏州港龙已进入破产清算程序。建艺集团第一时间向破产管理人申报债权，管理人已确认建艺集团破产债权为 5,697,249.15 元。

截至 2021 年 8 月 13 日，已有 26 个债权人申报金额合计 619,134,427.68 元的债权，需等管理人确认破产财产分配方案。苏州港龙已进入破产清算程序。建艺集团受偿金额存在不确定性。

③建艺集团与昆山港龙建材有限公司的诉讼情况

A. 昆山港龙城室内公共部位装修工程施工情况

2016 年 3 月 28 日，建艺集团与昆山港龙建材有限公司（以下简称“昆山港龙”）签订《建设工程施工合同》，约定由建艺集团承接昆山港龙城室内公共部位装修工程，合同暂定总价 15,100,000 元。建艺集团按昆山港龙指示如期进场施工，施工期间，因设计变更等因素，双方签订若干工程签证单，并于 2016 年签订《昆山港龙城增项工程协议》。建艺集团已如期全面履行《施工合同》《增项协议》等约定义务，2018 年 3 月 30 日，双方签订《结算确认单》，涉案工程已通过验收。昆山港龙应向建艺集团支付工程款（含签证工程款）、保修金等合计 27,270,000 元，截至目前，除最后一笔保修金外，昆山港龙仍有 7,174,600 元未支付。2020 年 2 月 20 日（2019）苏 0583 民初 4771 号民事判决书，判决如下（1）被告昆山港龙建材有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司工程款 6356500 元、质保金 818100 元。（2）被告昆山港龙建材有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司逾期付款利息（分别以 6,356,500.00 元为基数，从 2018 年 4 月 17 日以中国人民银行公布的同期贷款基准利率计算至 2019 年 8 月 20 日为 410,965.38 元，从 2019 年 8 月 21 日按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际付款之日；以 818,100.00 元为基数，从 2018 年 10 月

1 日以中国人民银行公布的同期贷款基准利率计算至 2019 年 8 月 20 日为 34,865.83 元,从 2019 年 8 月 21 日按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际付款之日)。(3)被告港龙控股集团有限公司对本判决第一项确定的债务向原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司承担连带清偿责任。(4)驳回原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司的其他诉讼请求。

目前建艺集团申请移送昆山港龙进行破产审查,法院已裁定移送昆山港龙进行破产审查,建艺集团受偿金额存在不确定性。

B. 昆山港龙城 3 楼“奇奇小镇”室内装饰工程诉讼情况

2016 年 4 月 6 日,建艺集团与昆山港龙签订《建设工程施工合同》,约定由建艺集团承接昆山港龙城 3 楼“奇奇小镇”室内装饰工程;合同暂定总价 4,500,000 元。建艺集团按昆山港龙指示如期进场施工,施工期间,因设计变更等因素,双方签订若干设计变更单及建设单位工程联系单,确认增量工程施工事宜。建艺集团已如期全面履行《施工合同》及设计变更单等约定义务,该工程于 2018 年 11 月 5 日前已通过验收。昆山港龙应向建艺集团支付工程款(含增量工程款)及保修金等合计 4,841,564.22 元,昆山港龙未履行付款义务,未向建艺集团支付工程款。截至目前,昆山港龙需向建艺集团支付除维修金外的工程款 4,744,732.94 元。

2020 年 2 月 26 日(2019)苏 0583 民初 4776 号民事判决书,判决如下:(1)被告昆山港龙建材有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司工程款及第一期保修金 4,744,732.94 元。(2)被告昆山港龙建材有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司逾期付款利息(以 135 万元为基数从 2016 年 4 月 17 日开始计算,以 2,475,000 元为基数从 2018 年 11 月 6 日开始计算,以 774,486.01 元为基数从 2018 年 11 月 16 日开始计算,以 145,246.93 元为基数从 2019 年 5 月 6 日开始计算,均按中国人民银行公布的同期同类银行贷款利率计算至 2019 年 8 月 20 日,以 4,744,732.94 元为基数从 2019 年 8 月 21 日按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际付款之日。)(3)被告港龙控股集团有限公司对本判决第一项确定的债务向原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司承担连带清偿责任。

公司向昆山市人民法院申请执行。但昆山港龙名下资产被另案查封,暂无法处置。目前建艺集团要求移送昆山港龙进行破产审查,该院已裁定移送昆山港龙进行破产审查,因此决定两案暂终结本次执行。

综上,考虑到港龙集团涉及多起诉讼及执行案件,温州港龙、昆山港龙、苏州港龙于 2021 年已进入破产审查或破产清算阶段,公司预计受偿可能性不高。基于谨慎性原则,公

公司于 2021 年 12 月 31 日对港龙集团下属各公司的应收款项账面余额按照 100.00%专项计提坏账准备。

(3) 与松潘德恒旅游地产投资有限公司（以下简称“松潘德恒”）的未决诉讼情况

①2017 年 11 月 22 日，建艺集团与松潘德恒签订了《九寨复华度假世界丽朗酒店客房双桥样板间临时装修工程合同文件》，合同约定建艺集团承包松潘德恒九寨复华度假世界丽朗酒店客房双桥样板间临时装修工程。

建艺集团请求法院：判令松潘德恒立即向公司支付所欠工程款人民币 1,972,446.73 元及利息、违约金（利息从起诉之日起至清偿全部本息之日止，按照中国人民银行同期贷款利率计算，违约金按照合同约定计算）；判令松潘德恒承担本案全部诉讼费用、保全费用、保函保险费用。

②2017 年，建艺集团与松潘德恒签订了《九寨复华度假世界东区精装施工图设计合同》，合同约定建艺集团承包松潘德恒九寨复华度假世界东区精装施工图设计工作。建艺集团请求法院：判令松潘德恒立即向公司支付所欠工程款人民币 1,969,831.60 元及利息、违约金（利息从起诉之日起至清偿全部本息之日止，按照中国人民银行同期贷款利率计算，违约金按照合同约定计算）；判令松潘德恒承担本案全部诉讼费用、保全费用、保函保险费用。

③2017 年 11 月 22 日，建艺集团与松潘德恒签订了《九寨复华度假世界西区外装修（石材、涂料）及样板区室内精装修工程合同文件》，合同约定建艺集团承包松潘德恒阿坝自治州之九寨项目一期标段一分包工程。建艺集团请求法院：判令松潘德恒立即向公司支付所欠工程款人民币 6,227,581.34 元及利息、违约金（利息从起诉之日起至清偿全部本息之日止，按照中国人民银行同期贷款利率计算，违约金按照合同约定计算）；判令松潘德恒承担本案全部诉讼费用、保全费用、保函保险费用。

④2017 年 11 月 22 日，建艺集团与松潘德恒签订了《九寨复华度假世界西区外泛光照明分包工程合同文件》，合同约定建艺集团承包松潘德恒九寨复华度假世界西区外泛光照明分包工程。

建艺集团请求法院：判令松潘德恒立即向公司支付所欠工程款人民币 793,201.60 元及利息、违约金（利息从起诉之日起至清偿全部本息之日止，按照中国人民银行同期贷款利率计算，违约金按照合同约定计算）；判令松潘德恒承担本案全部诉讼费用、保全费用、保函保险费用。

⑤2018 年，建艺集团与松潘德恒签订了《九寨复华度假世界丽朗酒店室内精装修工程合同》，合同约定建艺集团承包松潘德恒九寨复华度假世界丽朗酒店室内精装修工程。建艺集团请求法院：判令松潘德恒立即向公司支付所欠工程款人民币 4,492,103.22 元及利息、

违约金（利息从起诉之日起至清偿全部本息之日止，按照中国人民银行同期贷款利率计算，违约金按照合同约定计算）；判令松潘德恒承担本案全部诉讼费用、保全费用、保函保险费用。

2020 年 11 月，四川省松潘县人民法院作出（2020）川 3224 民初 409-413 号判决，判决已生效，本公司已于 2021 年 4 月 23 日向法院提交强制执行申请书，鉴于目前被告涉诉案件较多，目前尚在核实已知财产价值及其涉诉保全信息，虽然松潘德恒母公司复华集团正在进行资产重组，但尚无实质性资料与进展，就目前的情况来看，债权申报后能回款的金额无法确认，预计判决执行到位的机率较低。基于谨慎性原则，公司于 2020 年 12 月 31 日对松潘德恒的应收款项账面余额按照 100.00%专项计提坏账准备。

（4）与上海贵灵实业集团有限公司（以下简称“上海贵灵”）、中科建设供应链管理发展（上海）有限公司（以下简称“中科供应链”）、张友进的未决纠纷情况

①2018 年 11 月 30 日，建艺集团与上海贵灵、中科供应链签订协议，约定：A. 上海贵灵将其持有中科供应链 18%的股权转让给公司；B. 若中科供应链经营业绩未达到约定等情形时，建艺集团可以要求上海贵灵回购中科供应链的股权，中科供应链及张友进为上海贵灵支付股份回购价款等义务提供连带责任保证。

②中科供应链出现经营业绩未达约定等情形，2021 年 10 月建艺集团要求上海贵灵、中科供应链及张友进履行回购义务，但上海贵灵、中科供应链及张友进均未支付。

③建艺集团向中国国际经济贸易仲裁委员会申请立案，并于 2022 年 2 月 11 日缴纳仲裁费。

上述事宜系建艺集团与中科供应链股东之间因标的公司经营业绩未达到约定而引发的纠纷，因上海贵灵、中科供应链及张友进涉及多起诉讼及执行案件，中科供应链经营停滞。建艺集团能否受偿及受偿金额尚不明确。基于谨慎性原则，公司于 2020 年 12 月 31 日对中科供应链的其他权益工具投资公允价值按照 0 元计量。

（5）与合肥鸿志体育设施工程有限公司（以下简称“合肥鸿志”）的未决纠纷情况

合肥鸿志自 2021 年 4 月 26 日起，作为出票人及承兑人分别向建艺集团开具 61 张《电子商业承兑汇票》，合计金额共计 43,247,317.93 元。对于上述商票合肥鸿志向建艺集团出具了《保函》，保证被告将对上述商票到期按时兑付，截至 2022 年 12 月 31 日，上述商票已经全部到期，公司已向安徽省合肥市庐阳区人民法院申请财产保全，由于合肥鸿志涉及较多诉讼，对于款项的收回具有较高的不确定性，2025 年 12 月 31 日，对该款项单项计提 100%减值准备。

2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见附注十一、关联方交易之 5. 关联担保情况。

3. 开出保函、信用证

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司开出的未到期远期信用证余额为 95,000,000.00 元。

4. 产品质量保证条款

本公司承建的建设工程质量保修期限执行国务院《建设工程质量管理条例》的规定，没有细列的项目按照两年执行。

除存在上述或有事项外，截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十三、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项说明

1. 刘海云先生就上市公司业绩的相关承诺实现情况

2021 年 12 月 2 日，刘海云先生及珠海正方集团有限公司签署《战略合作协议》，为保障公司装饰施工等现有主营业务经营业绩的稳定性，刘海云先生就公司 2022-2024 年业绩出具如下承诺：建艺集团装饰施工等现有主营业务在 2022-2024 年累计实现的净利润额不低于人民币 6,000 万元。

经审核，公司装饰施工等现有主营业务在 2022-2024 年累计实现的净利润额为 -1,206,813,860.04 元，与承诺实现净利润之间的差额为 1,266,813,860.04 元，业绩承诺净利润未能实现。

由于刘海云先生上述业绩承诺差额款项能否收回存在重大不确定性，公司暂未将上述业绩承诺差额款项作为资产进行确认。

2. 建星控股就建星集团业绩的相关承诺实现情况

2022 年 9 月，公司与建星控股、蔡光、王爱志、万杰签订《股权转让协议》，以现金方式收购建星控股、蔡光、王爱志、万杰持有的建星集团 80% 股权。

建星控股承诺，建星集团 2022 年度净利润不低于 11,000 万元，2022 年度、2023 年度净利润合计不低于 23,000 万元，2022 年度、2023 年度、2024 年度净利润合计不低于 36,000

万元，2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度净利润合计不低于 50,000 万元。

经审核，建星集团 2022-2025 年累计实现的净利润额为 362,730,372.50 元，与承诺实现净利润之间的差额为 137,269,627.50 元，业绩承诺净利润未能实现。

由于建星控股对业绩承诺实现的净利润存在异议等原因，上述业绩承诺差额款项能否收回存在重大不确定性，公司暂未将上述业绩承诺差额款项作为资产进行确认。

十五、母公司财务报表主要项目注释

注释 1. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	319,072,867.15	583,338,435.11
1—2 年	289,689,829.55	603,259,707.10
2—3 年	433,189,353.34	785,032,237.58
3—4 年	720,421,056.30	494,348,699.43
4—5 年	424,636,781.71	525,386,367.41
5 年以上	1,270,629,494.77	831,165,015.16
小计	3,457,639,382.82	3,822,530,461.79
减：坏账准备	2,252,075,743.14	2,128,001,785.28
合计	1,205,563,639.68	1,694,528,676.51

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	1,531,149,906.59	44.28	1,386,924,026.38	90.58	144,225,880.21
按组合计提坏账准备的应收账款	1,926,489,476.23	55.72	865,151,716.76	44.91	1,061,337,759.47
其中：合并范围内应收款项组合	118,338,353.89	3.42	---	---	118,338,353.89
账龄组合	1,808,151,122.34	52.30	865,151,716.76	47.85	942,999,405.58
合计	3,457,639,382.82	100.00	2,252,075,743.14	65.13	1,205,563,639.68

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	1,536,099,182.99	40.19	1,357,680,984.15	88.38	178,418,198.84
按组合计提坏账准备的应收账款	2,286,431,278.80	59.81	770,320,801.13	33.69	1,516,110,477.67
其中：合并范围内应收款项组合	115,690,712.10	3.03	---	---	115,690,712.10
账龄组合	2,170,740,566.70	56.78	770,320,801.13	35.49	1,400,419,765.57
合计	3,822,530,461.79	100.00	2,128,001,785.28	55.67	1,694,528,676.51

按单项计提坏账准备

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
恒大集团及其子公司	1,168,287,217.03	1,036,011,140.45	88.68	预计难以收回
港龙控股集团子公司	94,341,884.76	94,341,884.76	100.00	预计难以收回
中山市时兴装饰有限公司	59,749,018.17	47,799,214.54	80.00	回款存在风险
佳兆业集团及其子公司	55,740,796.13	55,740,796.13	100.00	预计难以收回
赛鼎工程有限公司	25,906,375.16	25,906,375.16	100.00	预计难以收回
其他客户汇总	127,124,615.34	127,124,615.34	100.00	预计难以收回
合计	1,531,149,906.59	1,386,924,026.38	90.58	---

按组合计提坏账准备

(1) 合并范围内应收款项组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	2,460,823.21	---	---
1—2 年	3,132,928.90	---	---
2—3 年	5,687,875.96	---	---
3—4 年	105,509,752.17	---	---
4—5 年	1,546,973.64	---	---
5 年以上	0.01	---	---
合计	118,338,353.89	---	---

(2) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	316,612,043.94	15,830,602.22	5.00
1—2 年	271,749,494.58	27,174,949.46	10.00
2—3 年	264,158,894.05	79,247,668.21	30.00
3—4 年	342,897,612.56	171,448,806.28	50.00
4—5 年	206,416,933.10	165,133,546.48	80.00
5 年以上	406,316,144.11	406,316,144.11	100.00
合计	1,808,151,122.34	865,151,716.76	---

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的 应收账款	1,357,680,984.15	32,739,772.78	-3,496,730.55	---	---	1,386,924,026.38
按组合计提坏账准备的 应收账款	770,320,801.13	94,830,915.63	---	---	---	865,151,716.76
其中：账龄组合	770,320,801.13	94,830,915.63	---	---	---	865,151,716.76
合计	2,128,001,785.28	127,570,688.41	-3,496,730.55	---	---	2,252,075,743.14

4. 本期无实际核销的应收账款

5. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产情况

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(%)	已计提应收账 款和合同资产 坏账准备余额
第一名	1,168,287,217.03	11,993,835.80	1,180,281,052.83	33.68	1,046,647,007.51
第二名	260,079,619.35	11,515,401.21	271,595,020.56	7.75	20,946,032.11
第三名	116,365,790.69	---	116,365,790.69	3.32	---
第四名	100,806,727.50	7,251,172.95	108,057,900.45	3.08	20,134,970.93
第五名	94,341,884.76	---	94,341,884.76	2.69	94,341,884.76
合计	1,739,881,239.33	30,760,409.96	1,770,641,649.29	50.52	1,182,069,895.31

注释 2. 其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	367,325,321.72	959,029,156.15
1—2 年	174,987,852.34	96,954,887.02
2—3 年	93,419,984.61	106,877,445.20
3—4 年	102,720,340.20	259,591,346.27
4—5 年	258,676,725.74	1,176,797.79
5 年以上	124,833,252.74	123,887,372.42
小计	1,121,963,477.35	1,547,517,004.85
减：坏账准备	203,477,715.52	188,344,071.68
合计	918,485,761.83	1,359,172,933.17

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联往来	851,457,962.91	1,273,225,504.95
保证金及押金	94,844,609.06	96,215,335.64
备用金及借支款项	1,633,009.09	3,517,299.49
其他往来款项	174,027,896.29	174,558,864.77
小计	1,121,963,477.35	1,547,517,004.85
减：坏账准备	203,477,715.52	188,344,071.68
合计	918,485,761.83	1,359,172,933.17

3. 按金融资产减值三阶段披露

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
第一阶段	976,815,675.88	58,404,914.05	918,410,761.83	1,402,319,630.93	43,221,697.76	1,359,097,933.17
第二阶段	--	--	---	--	---	---
第三阶段	145,147,801.47	145,072,801.47	75,000.00	145,197,373.92	145,122,373.92	75,000.00
合计	1,121,963,477.35	203,477,715.52	918,485,761.83	1,547,517,004.85	188,344,071.68	1,359,172,933.17

4. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	145,147,801.47	12.94	145,072,801.47	99.95	75,000.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	976,815,675.88	87.06	58,404,914.05	5.98	918,410,761.83
其中：合并范围内关联方组合	851,457,962.91	75.89	---	---	851,457,962.91
账龄组合	125,357,712.97	11.17	58,404,914.05	46.59	66,952,798.92
合计	1,121,963,477.35	100.00	203,477,715.52	18.14	918,485,761.83

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	145,197,373.92	9.38	145,122,373.92	99.95	75,000.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,402,319,630.93	90.62	43,221,697.76	3.08	1,359,097,933.17
其中：合并范围内关联方组合	1,273,225,504.95	82.28	---	---	1,273,225,504.95
账龄组合	129,094,125.98	8.34	43,221,697.76	33.48	85,872,428.22
合计	1,547,517,004.85	100.00	188,344,071.68	12.17	1,359,172,933.17

5. 单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
厦门源生置业有限公司	58,078,953.29	58,078,953.29	100.00	预计难以回收
合肥鸿志体育设施工程有限公司	43,247,317.94	43,247,317.94	100.00	预计难以回收
深圳市天聚诚实业发展有限公司	33,912,040.00	33,912,040.00	100.00	预计难以回收
其他汇总	9,909,490.24	9,834,490.24	99.24	回款存在风险
合计	145,147,801.47	145,072,801.47	99.95	---

6. 按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,647,173.44	482,358.66	5.00
1—2 年	11,309,539.19	1,130,953.92	10.00
2—3 年	37,775,607.36	11,332,682.21	30.00
3—4 年	41,979,479.25	20,989,739.63	50.00
4—5 年	883,670.52	706,936.42	80.00
5 年以上	23,762,243.21	23,762,243.21	100.00
合计	125,357,712.97	58,404,914.05	46.59

7. 其他应收款坏账准备计提情况

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	43,221,697.76	—	145,122,373.92	188,344,071.68
期初余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段	—	—	—	—
—转入第三阶段	—	—	—	—
—转回第二阶段	—	—	—	—
—转回第一阶段	—	—	—	—
本期计提	15,183,216.29	—	—	15,183,216.29
本期转回	—	—	-49,572.45	-49,572.45
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
期末余额	58,404,914.05	—	145,072,801.47	203,477,715.52

8. 本期无实际核销的其他应收款

9. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳建艺尚誉资本投资有限公司	往来款	251,154,717.42	1-5 年	22.39	---
广东建艺平远产业园有限公司	往来款	146,671,030.90	1 年以内、1-3 年	13.07	---
广东建艺矿业有限公司	往来款	124,789,337.91	1 年以内	11.12	---
广东建艺建造有限公司	往来款	72,223,264.72	1 年以内、1-2 年	6.44	---
厦门源生置业有限公司	往来款	58,078,953.29	5 年以上	5.18	58,078,953.29
合计	---	652,917,304.24	---	58.20	58,078,953.29

注释 3. 长期股权投资

款项性质	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	1,092,234,955.14	6,280,000.00	1,085,954,955.14	1,093,947,198.43	6,280,000.00	1,087,667,198.43
对联营、合营企业投资	1,417,138.35	---	1,417,138.35	1,214,811.25	---	1,214,811.25
合计	1,093,652,093.49	6,280,000.00	1,087,372,093.49	1,095,162,009.68	6,280,000.00	1,088,882,009.68

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
广东建艺科技有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	---	10,000,000.00	---	---	---
深圳市富山厚土建材有限公司	1,530,000.00	1,530,000.00	---	---	1,530,000.00	---	1,530,000.00
建艺集团香港有限公司	819,400.00	819,400.00	---	---	819,400.00	---	---
深圳市三汇建筑材料有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	---	---	1,000,000.00	---	1,000,000.00
宁夏建艺矿业有限公司	3,750,000.00	3,750,000.00	---	---	3,750,000.00	---	3,750,000.00
振业实业国际有限公司	289,000,000.00	289,000,000.00	---	---	289,000,000.00	---	---
珠海市建艺混凝土有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00	---	---	25,000,000.00	---	---
广东建艺投资有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00	---	---	25,000,000.00	---	---
广东建星建造集团有限公司	720,000,000.00	720,000,000.00	---	---	720,000,000.00	---	---
珠海市城建科学研究院有限公司	4,000,001.00	4,000,001.00	---	---	4,000,001.00	---	---
梅州建艺建材商贸有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	---	5,000,000.00	---	---	---
北京建艺农业生态有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	---	---	2,000,000.00	---	---
广东建艺矿业有限公司	6,847,797.43	6,847,797.43	13,287,756.71	---	20,135,554.14	---	---
合计	1,093,947,198.43	1,093,947,198.43	13,287,756.71	15,000,000.00	1,092,234,955.14	---	6,280,000.00

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认 的投资损益	其他综合收 益调整
一. 合营企业					
SHENZHEN JIANYI DECORATION (MALAYSIA) SDN. BHD.	1.71	--	--	--	--
小计	1.71	--	--	--	--
二. 联营企业					
深圳飘红商业管理有限公司	1,214,809.54	--	--	202,327.10	--
小计	1,214,809.54	--	--	202,327.10	--
合计	1,214,811.25	--	--	202,327.10	--

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期 末余额
	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						
SHENZHEN JIANYI DECORATION (MALAYSIA) SDN. BHD.	--	--	--	--	1.71	--
小计	--	--	--	--	1.71	--
二. 联营企业						
深圳飘红商业管理有限 公司	--	--	--	--	1,417,136.64	--
小计	--	--	--	--	1,417,136.64	--
合计	--	--	--	--	1,417,138.35	--

注释 4. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	610,741,056.24	738,191,963.15	1,107,085,204.79	1,104,467,097.72
其他业务	1,346,075.79	4,039,312.75	3,836,372.97	3,560,462.28
合计	612,087,132.03	742,231,275.90	1,110,921,577.76	1,108,027,560.00

2. 合同产生的收入情况

合同分类	本期发生额	
	金额	合计
一、业务类型		
装饰工程业务	511,353,275.04	511,353,275.04
装饰设计业务	16,437,060.13	16,437,060.13
新能源业务	8,678,525.51	8,678,525.51
建筑工程业务	74,272,195.56	74,272,195.56
其他	1,346,075.79	1,346,075.79
二、按经营地区分类		
东部地区	84,243,649.36	84,243,649.36
南部地区	461,981,676.40	461,981,676.40
西部地区	10,450,663.07	10,450,663.07
北部地区	27,540,956.62	27,540,956.62
中部地区	27,870,186.58	27,870,186.58
三、商品类型		
装饰工程	511,353,275.04	511,353,275.04
装饰设计	16,437,060.13	16,437,060.13
新能源业务	8,678,525.51	8,678,525.51
建筑工程	74,272,195.56	74,272,195.56
其他	1,346,075.79	1,346,075.79
合计	612,087,132.03	612,087,132.03

续：

上期发生额		
合同分类	金额	合计
四、业务类型		
装饰工程业务	1,019,139,830.24	1,019,139,830.24
装饰设计业务	16,961,004.62	16,961,004.62
新能源业务	33,405,784.02	33,405,784.02
建筑工程业务	38,057,683.48	38,057,683.48
其他	3,357,275.40	3,357,275.40
五、按经营地区分类		
东部地区	65,519,788.90	65,519,788.90
南部地区	995,481,303.58	995,481,303.58
西部地区	3,373,425.36	3,373,425.36
北部地区	30,108,217.97	30,108,217.97
中部地区	16,438,841.95	16,438,841.95
六、商品类型		
装饰工程	1,019,139,830.24	1,019,139,830.24
装饰设计	16,961,004.62	16,961,004.62
新能源业务	33,405,784.02	33,405,784.02
建筑工程	38,057,683.48	38,057,683.48
其他	3,357,275.40	3,357,275.40
合计	1,110,921,577.76	1,110,921,577.76

注释 5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	202,327.10	107,856.28
处置交易性金融资产取得的投资收益	---	380.40
其他投资收益	---	637,429.32
合计	202,327.10	745,666.00

十六、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	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	-3,362,730.54	---
计入当期损益的政府补助，但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	205,840.33	---
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	41,850,757.33	---
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	---
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,551,900.21	---
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	---
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,267,295.37	---
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	---
非经常性损益总额	53,513,062.70	---
减：非经常性损益的所得税影响数	21,871,582.64	---
非经常性损益净额	31,641,480.06	---
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	15,081,833.96	---
归属于公司普通股股东的非经常性损益	16,559,646.10	---

(二) 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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-4.71	-4.71
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-4.82	-4.82

深圳市建艺装饰集团股份有限公司

(公章)

二〇二六年四月二十六日