

深圳市维业装饰集团股份有限公司

2021 年年度报告

2022 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人张宏勇、主管会计工作负责人胡剑锋及会计机构负责人(会计主管人员)肖庆华声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 208,056,700 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.27 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 0 股。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	11
第四节 公司治理	49
第五节 环境和社会责任	87
第六节 重要事项	92
第七节 股份变动及股东情况	145
第八节 优先股相关情况	155
第九节 债券相关情况	156
第十节 财务报告	157

备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、载有法定代表人签名并盖章的 2021 年年度报告原件。

四、报告期内在巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

以上备查文件的备置地点：公司证券事务部。

释义

释义项	指	释义内容
维业股份、公司	指	深圳市维业装饰集团股份有限公司
华实控股、控股股东	指	珠海华发实体产业投资控股有限公司
华发集团	指	珠海华发集团有限公司
珠海城建、城建集团	指	珠海城市建设集团有限公司
珠海市国资委、实际控制人	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
华发景龙	指	珠海华发景龙建设有限公司
建泰建设	指	建泰建设有限公司
维业控股	指	深圳市维业控股有限公司
众英集	指	云南众英集企业管理中心（有限合伙）
闽东建工	指	福建闽东建工投资有限公司
维业智汇	指	深圳市维业智汇股权投资管理有限公司
维业科技	指	广东省维业科技有限公司
《公司章程》	指	《深圳市维业装饰集团股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
上年同期		2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	维业股份	股票代码	300621
公司的中文名称	深圳市维业装饰集团股份有限公司		
公司的中文简称	维业股份		
公司的外文名称(如有)	Shenzhen Weiye Decoration Group Co., Ltd		
公司的法定代表人	张宏勇		
注册地址	深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101		
注册地址的邮政编码	518034		
公司注册地址历史变更情况	不适用		
办公地址	深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101、深圳市福田区商报东路 85 号综合楼三楼		
办公地址的邮政编码	518034		
公司国际互联网网址	www.szweiye.com		
电子信箱	wyzqsw@szweiye.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	沈茜	詹峰
联系地址	深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101	深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101
电话	0755-83558549	0755-83558549
传真	0755-83558549	0755-83558549
电子信箱	wyzqsw@szweiye.com	wyzqsw@szweiye.com

三、信息披露及备置地点

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

四、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	中国北京海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
签字会计师姓名	刘涛、张海龙

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
中信证券股份有限公司	深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦	罗松晖、陈琳	2021 年 3 月 27 日至 2021 年 12 月 31 日
国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦	许磊、赵宗辉	2020 年 5 月 19 日至 2021 年 3 月 26 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
中信证券股份有限公司	深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦	罗松晖、陈琳	2021 年 3 月 3 日至 2022 年 12 月 31 日

五、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	2021 年	2020 年		本年比上年 增减	2019 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	10,021,385,088.31	2,110,525,984.78	4,657,070,045.57	115.19%	2,486,454,237.95	2,486,454,237.95

归属于上市公司股东的净利润（元）	36,816,711.97	46,064,384.77	66,958,980.81	-45.02%	87,782,419.90	87,782,419.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	17,356,714.56	42,803,603.87	63,297,102.81	-72.58%	83,275,112.85	83,275,112.85
经营活动产生的现金流量净额（元）	285,254,601.75	138,778,732.22	406,350,417.26	-29.80%	83,838,760.86	83,838,760.86
基本每股收益（元/股）	0.18	0.22	0.32	-43.75%	0.42	0.42
稀释每股收益（元/股）	0.18	0.22	0.32	-43.75%	0.42	0.42
加权平均净资产收益率	4.04%	4.74%	6.60%	-2.56%	9.34%	9.34%
	2021 年末	2020 年末		本年末比上年末增减	2019 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
资产总额（元）	8,070,997,963.99	2,996,709,224.03	6,353,528,754.62	27.03%	2,719,567,576.88	2,719,567,576.88
归属于上市公司股东的净资产（元）	854,468,446.05	1,027,034,905.94	1,164,738,849.28	-26.64%	953,131,700.27	953,131,700.27

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

六、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,334,996,962.01	2,577,886,726.66	2,643,353,380.78	3,465,148,018.86
归属于上市公司股东的净利润	9,759,594.30	18,760,466.92	5,347,104.27	2,949,546.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,081,246.76	13,453,607.78	-452,022.07	-3,726,117.91
经营活动产生的现金流量净额	-35,267,478.05	19,233,018.31	63,167,675.60	238,121,385.89

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

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	4,989,956.20		-291,638.89	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	17,088,236.44	4,621,336.72	4,983,769.50	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	1,211,652.37			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	299,396.69	1,690,077.99	1,832,225.62	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	6,529,602.70			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,743,979.96	-892,824.30	-1,054,783.58	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		64,669.18		
减：所得税影响额	4,003,841.32	1,142,916.74	962,265.60	
少数股东权益影响额（税后）	4,911,025.71	678,464.85		

合计	19,459,997.41	3,661,878.00	4,507,307.05	--
----	---------------	--------------	--------------	----

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

(一) 建筑装饰概况

1、建筑装饰行业发展呈现以下发展特点和趋势：

1) 行业具有周期性和需求可持续性的特点

根据建筑装饰的类型，建筑装饰业划分为公共建筑装饰装修、住宅装饰装修以及建筑幕墙装饰装修。每个建筑物在其使用寿命周期内都需要进行多次装修，比如酒店类装修周期通常为5-7年，其他建筑物的装修周期通常不超过10年，因此建筑装饰行业具有明显的周期性和需求可持续性特点。

2) 行业市场容量大，保持稳步增长

近年来，受固定资产投资增速放缓，传统基建与房地产市场降温，特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，建筑装饰行业虽然出现了增速下降，但总体仍保持稳步增长。根据中国建筑装饰协会发布的数据显示，2020年我国建筑装饰行业完成工程总产值4.88万亿元，近五年复合增速7.5%；另据《建筑装饰行业“十四五”发展规划》提出的总体目标，到2025年，力争行业产值规模达到6.5万亿元，对应的五年复合增速5.9%。

3) 工装、住宅、幕墙等细分市场发展机会

一是，随着我国消费结构的升级以及政府政策的引导支持，公共建筑装饰以及建筑幕墙装饰装修在商办空间、星级酒店、交通场站、文博展陈、医疗场所等细分市场装修有较快速增长；二是，受国家经济结构性改革、分类调控房地产政策变化的影响，房地产市场波动较大，但受居民住房需求，全装修政策推动，改造性装修需求等因素推动，住宅市场仍将保持增长，但建筑装饰企业需关注甲方资信情况。

2、行业竞争格局和发展趋势

总体来看，我国建筑装饰行业仍旧呈现出“大市场、小企业”的市场竞争状态，集中度低。近年来，随着行业竞争进入白热化阶段，建筑装饰企业数量持续减少，主要以低资质小企业为主，同时头部企业集中度有所增加。随着市场经济的发展、国家政策的引导以及行业协会的规范，中国建筑装饰市场逐步成熟，过度分散的状况缓慢改变。拥有优良的品牌、强大的资金实力、稳定的管理团队、优质的客户资源，具备明显的区域优势或专业优势的装饰企业在竞争中赢得先机；而效率低下，团队管理能力差，客户资源缺乏的小公司、小团队将会逐渐被淘汰或兼并。

3、公司的行业地位

公司连续19年入选中国建筑装饰行业百强企业，根据2021年12月公示的《中国建筑装饰行业综合数据统计结果》显示，公司蝉联2020年度国内建筑装饰行业“百强”企业第十名，综合竞争力和品牌实力得到了社会的广泛认可。公司承接的建筑装饰项目连续多次荣获鲁班奖、全国建筑工程装饰奖等国家级和省级优质工程奖项。公司连续27年被广东省工商局评为“守合同重信用企业”，是国家级高新技术企业、国家守合同重信用企业，获得了广东省优秀企业、广东省著名商标、广东省优秀自主品牌、深圳500强企业、深圳市五一劳动奖状、深圳质量百强企业、深圳品牌百强企业、深圳知名品牌、深圳老字号等荣誉称号。

(二) 土木工程建筑业概况

1、土木工程建筑业发展呈现以下发展特点和趋势：

1) 建筑业保持稳定增长

近年来，建筑业保持稳定增长。据国家统计局数据，2021年我国建筑业增加至80,138亿元，比上年增长2.1%；全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润8,554亿元，比上年增长1.3%。

2) 行业面临转型升级的主要任务

建筑业作为国民经济支柱产业的作用不断增强，但依然存在发展质量和效益不高的问题，集中表现为发展方式粗放、劳动生产率低、高耗能高排放、市场秩序不规范等问题。未来，建筑业的转型升级，仍然是主要任务。2021年12月31日，广东省住建厅正式发布的《广东省建筑业“十四五”发展规划》（以下简称“《规划》”）指出，打造粤港澳大湾区现代建筑业集聚带，推动设计研发基地、部品部件生产基地、展示基地的布局，推动粤东、粤西、粤北地区建筑业特色化发展；实施建筑科技创新引擎行动，鼓励BIM三维图形平台、建筑机器人技术、建筑产业互联网平台、绿色建筑健康性能综合提升技术、净零能耗建筑技术的研发；鼓励建筑业企业加快走出去发展，推进工程建设模式与国际接轨；公司将以《规划》为指导，积极扩大公司经营区域，提升公司管理水平，加强各类技术研究，抢抓市场机遇，积极应对挑战。

3) 行业发展前景良好

在国家“十四五”规划的新发展格局下，粤港澳大湾区建设、长三角一体化、京津冀协同发展、城市更新等规划正协同推进，新型城镇化建设、交通、水利等重大工程建设、市政管网、乡村基础设施等重点领域扩内需补短板正全面开启，建筑行业发展空间依然巨大。

2、行业竞争格局和发展趋势

我国建筑行业集中度较低，大部分施工单位企业规模较小，布局分散，竞争激烈。当前，建筑行业正迎来大企业发展的时代，头部企业在行业增速下降的大背景下仍将保持增长。未来，拥有品牌、资金、人力、管理等优势的大型央企、国企及少部分民企将成为行业内顶尖企业，在竞争中占据更加有利的地位。

3、公司的行业地位

本公司为珠海市属国有重点企业的下属控股公司，在承建当地重大建设项目方面具有较为明显的品牌和区域优势，公司控股子公司建泰建设具备建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、地基基础工程专业承包一级、消防设施工程专业承包一级、电子及智能化工程专业承包二级资质。根据珠海市建筑业企业信用评价信息发布平台公布的消息，截至2022年4月19日，建泰建设的施工企业综合诚信评价于2456家企业中排名第7名，诚信等级为A级，具备参与各类工程项目投标的市场竞争能力。建泰建设承接的项目多次荣获省市建设工程优质结构奖、省市房屋市政工程安全生产文明施工示范工地称号。2021年，根据建泰建设对横琴经济发展作出的贡献，横琴将建泰建设从成长型总部企业晋升认定为国内大企业总部企业。

二、报告期内公司从事的主要业务

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

（一）公司主营业务情况

2021年，受房地产企业债务风险的波及和原材料大幅涨价等负面因素冲击，整个建筑业艰难前行。公司强化内部建设，抢抓发展机遇，完成对华发景龙、建泰建设的股权收购工作，完善了公司的产业链布局，扩大了公司的业务规模，为将公司打造成建造平台提供了有力的支撑，收购完成后，公司持有华发景龙50%股权及建泰建设61%的股权，公司业务结构发生了

调整，已成为一家以建筑装饰施工及土木工程建筑施工两大业务并重的综合性企业集团。公司承接的项目包括大型场馆、星级酒店、商业综合体、文教体卫设施、交通基础设施等公共建筑和普通住宅、高档别墅等建筑的工程建设、装饰施工业务。

报告期内，公司营业收入首次突破百亿大关，达到100.21亿元，同比大幅增长115.19%，其中土建业务营收为58.07亿元，装饰施工业务营收为40.93亿元，归属上市公司股东的净利润3681.67万元，在市场资金流动性紧缩的背景下，公司经营活动产生的现金流量净额为2.85亿元，保持了较为稳定的现金流。

（二）公司经营模式、业务流程及业务特点

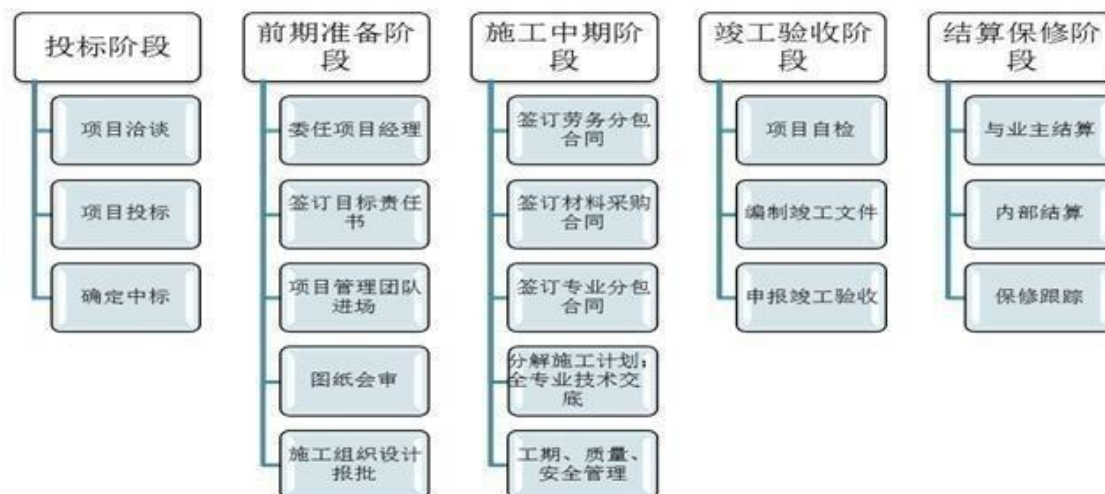
1、经营模式

公司目前的经营模式为自主承揽业务、自主组织设计或/和施工。

2、业务流程

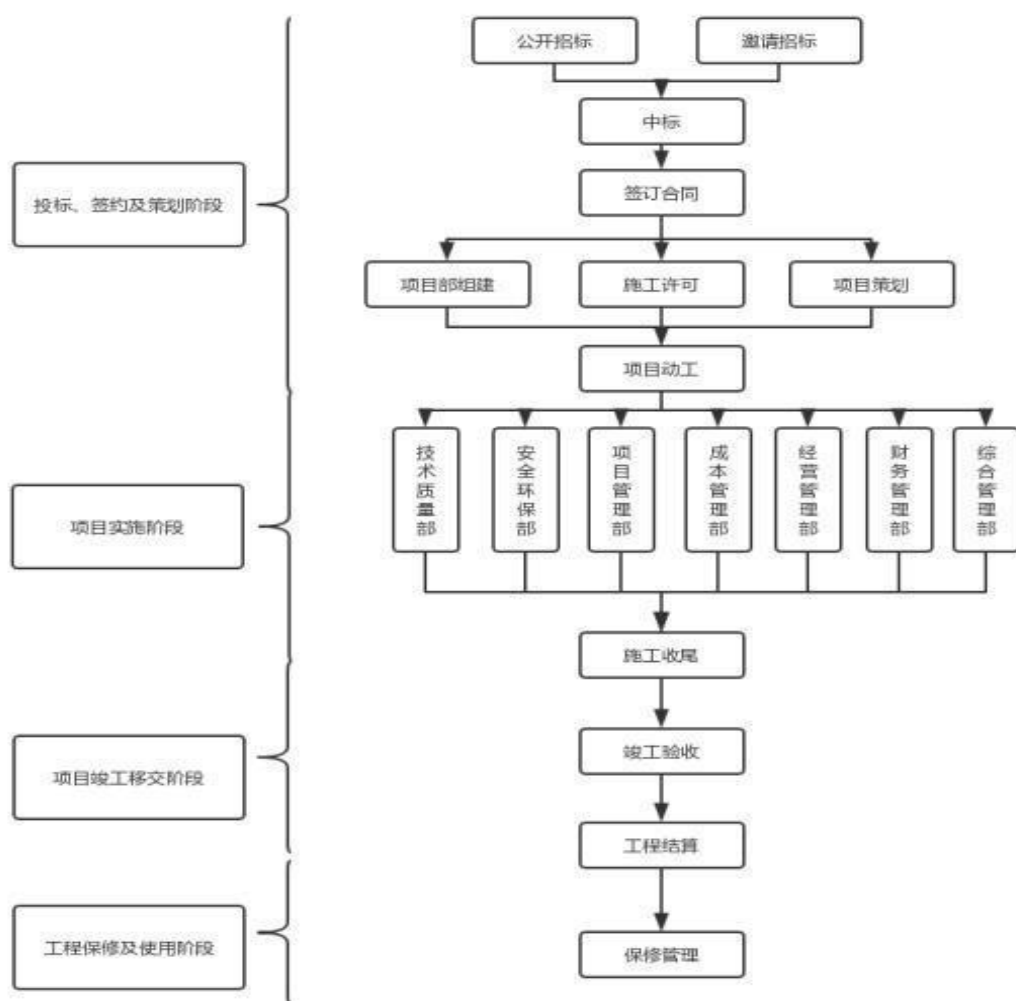
（1）建筑装饰施工业务

建筑装饰施工业务流程如下图。



（2）土木工程建筑施工业务

土木工程建筑施工业务流程如下图。



3、业务特点

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

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

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

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

4、质量控制体系

装修装饰业务项目施工：本公司施工工程质量方面严格按照GB/T19001-2008质量管理体系标准执行，每个阶段和步骤明确目标责任，落实到岗到人，建立了多层次质量控制管理架构，主要包括：工程质量及安全管理、成本控制管理、工程施工进度管理、档案管理、工程变更管理、工程应急管理。

土木建筑业务项目施工：本公司施工工程质量方面严格按照GB/T19001-2008质量管理体

系标准、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》等执行，建立了有效的质量管理体系，进行施工、运行、管理。主要质量管理工作包括：质量策划管理、样板引路管理、质量检查管理、质量活动管理、质量创优管理、质量培训管理、质量缺陷管理等。

5、安全施工标准

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

三、核心竞争力分析

（一）资质与品牌优势

公司是中国建筑装饰协会常务理事单位，全国建筑装饰“AAA级信用企业”，国家级高新技术企业，是中国建筑装饰企业中资质种类最齐全、等级最高的企业之一，公司及子公司拥有的壹级、甲级资质主要有：国家建筑装饰施工一级企业、国家建筑装饰设计甲级企业、国家建筑幕墙施工一级企业、国家建筑幕墙设计甲级企业、国家机电设备安装一级企业、建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、古建筑工程专业承包一级、城市及道路照明工程专业承包一级、洁净工程壹级、环保工程专业承包、消防设施工程专业承包壹级、地基基础工程专业承包壹级等多项资质。公司先后通过ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、GB/T28001职业健康安全管理体系认证。公司高度重视企业形象和公司品牌建设，通过实施精品工程，提高工程质量与服务水平，品牌优势逐步凸显。2021年，公司厦门国际会议中心项目及珠海十字门会展商务组团一期标志性塔楼(办公酒店)工程项目获得鲁班奖；温州温银大厦项目、广州唯品会项目、深圳汇通大厦项目、深圳市城管智慧中心项目、青岛机场项目获得中国建筑工程装饰奖(国优奖)；根据中国建筑装饰行业协会组织的建筑装饰行业百强评选结果，公司连续19年位列中国建筑装饰行业“百强”企业，连续27年被评为“广东省守合同重信用企业”，连续五年获得中国建筑装饰设计类最高荣誉奖——“中国国际空间设计大赛(中国建筑装饰设计奖)”金奖。综合竞争力和品牌实力得到了社会各界的广泛认可，进一步巩固了领先的行业竞争地位。

（二）工程项目管理优势

公司打造了一大批精品工程，积累了丰富的项目施工管理经验：以人民大会堂、故宫博物院慈宁宫为代表的国家级工程，以华为、腾讯为代表的世界500强企业工程，以深圳湾1号、唯品会总部大厦、珠海十字门会展中心、珠海航展中心等为代表的城市地标工程，近百项工程荣获了鲁班奖、全国建筑装饰工程装饰奖、广东省优秀建筑装饰工程奖、天山杯、泰山杯、金鹏奖等国家和省、市优质工程奖；项目类型覆盖范围广泛，包括政府机关建筑、写字楼等商业建筑、星级酒店、文教体卫等公共建筑、机场地铁等交通设施。

（三）产业链协同优势

2021年，公司通过股权并购，持有专注住宅批量精装修业务的华发景龙50%股权及土木工程建设施工总承包企业建泰建设61%的股权。通过上述收购，可以发挥协同效应，实现优势互补，打造建筑施工、装修装饰完整产业链条，这将有助于提高公司的抗风险能力，增强公

司的持续经营能力，公司也将成为华发集团装饰装修及建筑施工板块的唯一平台。公司不仅可以满足下游客户对产品多样化的需求，还可以在技术、资金、经验、渠道、规模效益等方面与上述公司之间产生协同效应，通过管理产品组合，提升整体生产效率，实现规模效应和可持续性增长，增强公司在行业中的竞争优势。未来，公司仍将不断完善和扩充产业链，实现对客户的多方位业务挖掘，提高公司的业务深度和广度，进一步提高竞争能力。

（四）国资赋能与新业务布局优势

公司控股股东是珠海华发集团全资子公司。珠海华发集团是珠海最大的综合型国有企业集团和全国知名的领先企业，涵盖城市运营、房产开发、金融产业、产业投资四大核心业务，商贸服务、现代服务两大配套业务，综合经营能力较强。华发集团于2016年起连续六年跻身“中国企业500强”，2021年位列203名。

未来，公司将依托国企背景优势，寻求在重点区域的业务突破，拓展与合作伙伴、供应商、金融机构及其它产业链上下游的战略合作；积极融合控股股东资源，实现新业务布局。

四、主营业务分析

1、概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

营业收入整体情况

单位：元

	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	10,021,385,088.31	100%	4,657,070,045.57	100%	115.19%
分行业					
土木工程建筑业	5,807,178,701.31	57.95%	2,220,562,402.90	47.68%	161.52%
建筑装饰业	4,136,968,340.14	41.28%	2,414,741,750.27	51.85%	71.32%
其他	77,238,046.86	0.77%	21,765,892.40	0.47%	254.86%
分产品					
土建施工	5,807,178,701.31	57.95%	2,220,562,402.90	47.68%	161.52%
装饰施工	4,092,724,095.21	40.84%	2,391,861,101.02	51.36%	71.11%
装饰设计	44,244,244.93	0.44%	22,880,649.25	0.49%	93.37%
其他	77,238,046.86	0.77%	21,765,892.40	0.47%	254.86%
分地区					
华南	7,548,272,474.24	75.32%	2,773,240,644.28	59.55%	172.18%
华东	1,003,497,232.74	10.01%	793,161,554.50	17.03%	26.52%

东北	248,231,145.04	2.48%	186,821,979.71	4.01%	32.87%
西北	57,918,997.75	0.58%	37,484,812.90	0.80%	54.51%
华北	176,104,603.25	1.76%	169,427,436.81	3.64%	3.94%
华中	796,564,157.78	7.95%	516,863,677.86	11.10%	54.11%
西南	189,467,596.20	1.89%	178,228,737.44	3.83%	6.31%
其他	1,328,881.31	0.01%	1,841,202.07	0.04%	-27.83%

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
土木工程建筑业	5,807,178,701.31	5,594,226,662.10	3.67%	161.52%	160.53%	0.37%
建筑装饰业	4,136,968,340.14	3,688,654,902.90	10.84%	71.32%	77.66%	-3.18%
分产品						
土建施工	5,807,178,701.31	5,594,226,662.10	3.67%	161.52%	160.53%	0.37%
装饰施工	4,092,724,095.21	3,653,054,236.53	10.74%	71.11%	77.48%	-3.20%
分地区						
华南	7,548,272,474.24	7,119,196,039.69	5.68%	172.18%	173.76%	-0.54%
华东	1,003,497,232.74	915,417,448.07	8.78%	26.52%	30.86%	-3.03%

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

适用 不适用

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

适用 不适用

公司是否需通过互联网渠道开展业务

是 否

公司是否需开展境外项目

是 否

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

1、建筑装饰类项目：

适用 不适用

2、土木工程类项目：

报告期内未完工项目的情况：

单位：元

业务模式	项目数量	项目金额	累计确认收入	未完工部分金额
土建工程	3	2,053,443,151.15	384,866,745.85	1,472,461,686.05

单位：元

项目名称	项目金额	业务模式	开工日期	工期	完工百分比	本期确认收入	累计确认收入	回款情况	应收账款余额
富山工业园智造小镇生活中心-S1住宅项目	783,137,400.00	土建工程	2021年04月01日	630日历天	51.00%	348,069,077.57	348,069,077.57	205,203,157.80	174,192,136.74
北山8A-3主体工程施工	558,362,433.58	土建工程	2021年06月20日	748日历天	2.43%	12,426,936.50	12,426,936.50	3,643,879.44	9,901,481.35
华发香山湖畔苑项目主体建安总承包工程施工	711,943,317.57	土建工程	2021年08月05日	1310日历天	3.73%	24,370,731.78	24,370,731.78	3,222,431.41	23,341,666.23

其他说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

公司是否开展境外项目

是 否

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
土木工程建筑业	材料	4,234,756,428.64	45.24%	1,512,001,954.44	35.63%	180.08%
土木工程建筑业	人工	943,637,450.48	10.08%	500,841,611.89	11.80%	88.41%
土木工程建筑业	费用	415,832,782.98	4.44%	134,415,895.41	3.17%	209.36%
建筑装饰业	材料	2,871,463,597.78	30.68%	1,453,612,886.01	34.25%	97.54%
建筑装饰业	人工	698,853,676.79	7.47%	494,398,619.97	11.65%	41.35%
建筑装饰业	费用	118,337,628.33	1.26%	128,288,034.31	3.02%	-7.76%
其他	材料	54,505,366.90	0.58%	17,093,394.95	0.40%	218.87%
其他	人工	13,253,114.22	0.14%	175,691.11	0.00%	7,443.42%
其他	费用	9,384,180.86	0.10%	2,789,004.07	0.07%	236.47%

单位：元

产品分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
土建施工	材料	4,234,756,428.64	45.24%	1,512,001,954.44	35.63%	180.08%
装饰施工	材料	2,843,365,122.41	30.38%	1,441,742,323.18	33.97%	97.22%
装饰设计	材料	28,098,475.36	0.30%	11,870,562.83	0.28%	136.71%
其他	材料	54,505,366.90	0.58%	17,093,394.95	0.40%	218.87%
土建施工	人工	943,637,450.48	10.08%	500,841,611.89	11.80%	88.41%
装饰施工	人工	692,288,328.97	7.40%	489,255,403.24	11.53%	41.50%
装饰设计	人工	6,565,347.82	0.07%	5,143,216.73	0.12%	27.65%
其他	人工	13,253,114.22	0.14%	175,691.11	0.00%	7,443.42%
土建施工	费用	415,832,782.98	4.44%	134,415,895.41	3.17%	209.36%

装饰施工	费用	117,400,785.14	1.25%	127,275,352.96	3.00%	-7.76%
装饰设计	费用	936,843.19	0.01%	1,012,681.35	0.02%	-7.49%
其他	费用	9,384,180.86	0.10%	2,789,004.07	0.07%	236.47%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

(一) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例(%)	合并日	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润	备注
珠海华发景龙建设有限公司	50.00	2021.3.3	149,383,465.96	-1,277,364.03	802,185,675.15	37,605,569.85	
建泰建设有限公司	40.00	2021.3.3	346,872,147.95	2,489,016.40	1,744,358,385.64	5,229,527.80	

(1) 交易构成同一控制下企业合并的依据及合并日确定依据说明

根据本公司2020年12月4日召开第四届董事会第二十一临时会议以及2021年2月22日召开的2021年第一次临时股东大会审议通过的《关于本次重大资产重组方案的议案》，公司以支付现金的方式购买珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）持有珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权。

华发景龙、建泰建设及股权收购前母公司华发股份、华薇投资均系珠海华发集团有限公司下属子公司，因此本次收购华发景龙50%股权、收购建泰建设40%股权构成同一控制下企业合并。

本公司于2021年2月26日支付股权收购款的51%，于2021年3月3日办理了资产交割并变更了营业执照，能够对华发景龙与建泰建设实施控制。根据规定，本次股权收购的合并日为2021年3月3日。

2. 合并成本

单位：元

合并成本	华发景龙	建泰建设
现金	218,500,000.00	90,000,000.00
非现金资产的账面价值	-	-

发行或承担的债务的账面价值	-	-
发行的权益性证券的面值	-	-
或有对价	-	-
合并成本合计	218,500,000.00	90,000,000.00

根据2020年12月4日本公司与华发股份、华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》以及2021年1月4日签订的《支付现金购买资产协议补充协议》，本公司于2021年2月26日支付华发景龙与建泰建设股权转让总价款的51%。而剩余49%的股权转让价款在分别满足华发景龙、建泰建设2021年度至2025年度各会计期间经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润不低于当年承诺净利润金额的条件时分5期进行支付。

若上述支付条件未满足，则华发股份、华薇投资根据业绩承诺及补偿条款向本公司进行补偿。且本公司可将当期应支付的股权转让价款抵扣华发股份、华薇投资应当支付的现金补偿款，抵扣后当期应支付的股权转让价款仍有剩余的，应当支付给华发股份、华薇投资。若华发股份、华薇投资应支付的现金补偿款金额大于当期应支付的股权转让价款，则华发股份、华薇投资应当另行以现金方式进行补足。

3. 合并日被合并方的资产、负债的账面价值

单位：元

项目	华发景龙		建泰建设	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
货币资金	164,865,454.92	147,470,882.24	365,212,963.61	285,478,968.11
应收票据	-	5,553,558.44	-	-
应收款项	73,732,754.82	82,170,991.65	2,257,980.90	134,930,742.27
预付款项	995,991.28	1,193,370.00	64,734,058.31	65,826,717.29
其他应收款	37,527,814.66	34,104,788.18	67,082,747.86	22,949,808.51
存货	73,928,987.30	70,378,217.92	45,553,526.25	3,729,986.96
合同资产	997,537,988.45	1,248,997,554.43	688,167,129.97	1,235,356,970.20
其他流动资产	6,258,116.95	21,320.99	387,873.16	-
固定资产	1,909,836.78	1,968,007.56	2,194,247.64	2,033,034.08
使用权资产	9,643,965.02	-	2,027,394.88	-
无形资产	2,910,827.03	3,017,137.90	117,472.69	122,451.82
长期待摊费用	7,054,188.09	7,464,725.73	-	-
递延所得税资产	5,250,593.61	3,815,392.36	1,418,139.26	2,267,938.93
减：应付款项	885,181,657.78	1,210,303,125.29	987,169,004.93	1,589,195,619.17
合同负债	106,999,031.12	36,706,538.07	119,759,663.61	120,319,812.63
应付职工薪酬	8,858,769.75	8,376,525.53	4,236,083.09	5,268,632.38
应交税费	1,370,257.42	3,566,642.69	2,757,437.35	5,708,420.09
其他应付款	40,536,291.95	4,462,867.54	369,965.74	309,611.45

一年内到期的非流动负债	-	-	935,125.51	-
其他流动负债	73,492,226.95	85,960,386.73	3,796,898.73	8,609,491.02
租赁负债	9,675,786.42	-	855,307.74	-
净资产	255,502,497.52	256,779,861.55	119,274,047.83	23,285,031.43
减：少数股东权益	-	-	-	-
取得的净资产	255,502,497.52	256,779,861.55	119,274,047.83	23,285,031.43

(二) 其他原因的合并范围变动

根据2021年6月份公司与深圳欧威家居有限公司签订的《股权转让协议》，本公司将持有武汉维业宏广装饰工程设计有限公司51%的股权转让给深圳欧威家居有限公司，股权转让完成后本公司不再持有武汉维业宏广装饰工程设计有限公司股权。本公司于2021年6月28日收到股权转让款。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	8,080,445,937.99
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	80.64%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	74.70%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	7,239,029,718.89	72.24%
2	第二名	246,106,913.28	2.46%
3	第三名	207,366,770.66	2.07%
4	第四名	197,834,868.60	1.97%
5	第五名	190,107,666.56	1.90%
合计	--	8,080,445,937.99	80.64%

主要客户其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

第一名客户为珠海华发集团有限公司及其下属子公司，其销售额为7,239,029,718.89元；第二名客户为珠海华发集团有限公司及其下属子公司之联营、合营企业，其销售额为246,106,913.28元。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,373,129,904.86
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	14.50%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	5.14%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	487,163,439.65	5.14%
2	第二名	392,812,945.88	4.15%
3	第三名	173,601,082.47	1.83%
4	第四名	170,062,652.91	1.80%
5	第五名	149,489,783.95	1.58%
合计	--	1,373,129,904.86	14.50%

主要供应商其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

第一名供应商为珠海华发集团有限公司及其下属子公司，其采购额为487,163,439.65元。

3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	34,435,853.63	26,848,147.41	28.26%	主要系报告期人工、售后维修费用增加所致。
管理费用	167,415,879.56	114,432,180.22	46.30%	主要系本年度公司同控合并两家子公司全年数据，而上年度可比期间仅合并子公司 9-12 月数据。
财务费用	172,557,502.54	57,991,459.68	197.56%	主要系报告期同控下合并子公司及应收账款保理费用增加所致。

研发费用	51,609,934.20	56,350,699.98	-8.41%	无重大变化。
合计	426,019,169.93	255,622,487.29	66.66%	

4、研发投入

√适用 □不适用

公司研发人员情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发人员数量（人）	106	126	-15.87%
研发人员数量占比	4.91%	20.26%	-15.35%

近三年公司研发投入金额及占营业收入的比例

	2021 年	2020 年	2019 年
研发投入金额（元）	51,609,934.20	56,350,699.98	68,389,488.24
研发投入占营业收入比例	0.51%	1.21%	2.75%
研发支出资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00
资本化研发支出占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%
资本化研发支出占当期净利润的比重	0.00%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

√适用 □不适用

本报告期合并子公司后，公司总体员工人数增加导致研发人员数量占比变化较大。

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

□适用 √不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

□适用 √不适用

5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	9,576,111,483.33	4,102,053,879.23	133.45%

经营活动现金流出小计	9,290,856,881.58	3,695,703,461.97	151.40%
经营活动产生的现金流量净额	285,254,601.75	406,350,417.26	-29.80%
投资活动现金流入小计	71,197,277.28	57,913,087.70	22.94%
投资活动现金流出小计	267,486,931.07	65,932,459.10	305.70%
投资活动产生的现金流量净额	-196,289,653.79	-8,019,371.40	-2,347.69%
筹资活动现金流入小计	976,505,214.82	646,701,172.95	51.00%
筹资活动现金流出小计	1,027,995,362.07	701,912,694.96	46.46%
筹资活动产生的现金流量净额	-51,490,147.25	-55,211,522.01	6.74%
现金及现金等价物净增加额	37,474,800.71	343,119,523.85	-89.08%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

1、经营活动产生的现金流量净额比上年同期下降 29.8%，主要是本期母公司经营活动产生的现金流量净额比上年减少所致。

2、投资活动产生的现金流量净额与上年同比下降 2347.69%，主要是由于本期现金收购子公司增加所致。

3、现金及现金等价物净增加额较上年同期下降 89.08%，主要是因为本年度经营活动及投资活动产生的现金流量净额减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明。

适用 不适用

五、非主营业务情况

适用 不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	1,040,865,132.52	12.90%	1,043,244,906.71	16.31%	-3.41%	无重大变化。
应收账款	1,087,364,963.07	13.47%	859,733,417.45	13.44%	0.03%	无重大变化。
合同资产	4,947,309,427.71	61.30%	3,676,670,963.85	57.47%	3.83%	主要系本期同控合并子公司后，业务量较上年增加所致。
存货	384,135,838.47	4.76%	174,456,488.54	2.73%	2.03%	主要系本期随着业务量的增加本公司期末合同履行成本较期初余额有大幅度增加所致。
投资性房地产	43,508,498.21	0.54%	47,023,376.39	0.73%	-0.19%	无重大变化。
固定资产	104,957,973.44	1.30%	111,783,005.26	1.75%	-0.45%	无重大变化。
使用权资产	65,421,787.41	0.81%	50,203,710.04	0.78%	0.03%	主要系本期子公司租赁机械设备增加所致
短期借款	428,045,343.76	5.30%	404,537,579.17	6.32%	-1.02%	无重大变化。
合同负债	282,261,003.86	3.50%	200,459,475.97	3.13%	0.37%	主要是系本期公司预收的装修施工及土建施工工程款增加所致。
长期借款	90,542,168.19	1.12%		0.00%	1.12%	主要系本期并购子公司贷款增加所致。
租赁负债	37,601,059.28	0.47%	28,316,297.25	0.44%	0.03%	主要系本期尚未支付的租赁付款额增加所致。
应收票据	18,312,163.60	0.23%	34,175,913.67	0.53%	-0.30%	主要系本期公司以承兑汇票结算的金额减少所致。
其他应收款	59,461,714.17	0.74%	89,741,421.75	1.40%	-0.66%	主要系本期子公司其他应收款减少所致。
其他流动资产	38,759,611.85	0.48%	27,920,754.93	0.44%	0.04%	主要系本期末待抵扣增值税较上期末大幅度增加所

						致。
应付职工薪酬	43,366,457.59	0.54%	27,185,304.40	0.42%	0.12%	主要系本期期末计提尚未发放奖金增加所致。
一年内到期的非流动负债	67,663,411.79	0.84%	16,115,559.04	0.25%	0.59%	主要是由于本期末重分类到一年内到期的非流动负债中的长期应付款与租赁负债金额增加所致。
应付账款	5,135,381,845.34	63.63%	3,706,645,708.41	57.93%	5.70%	主要系本期公司尚未支付的工程款较上期末有大幅度增加所致。
预收款项	807,329.00	0.01%	2,396,129.00	0.04%	-0.03%	主要系本期公司所出售的房产移交对方而减少预收购房款所致。
其他流动负债	444,416,768.02	5.51%	225,516,823.58	3.52%	1.99%	主要系本期末待转销的销项税较期初有大幅度增加所致。
长期应付款	108,588,171.41	1.35%			1.35%	主要系本期并购子公司尚未支付的股权收购款增加所致。

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								

1.交易性金融资产 (不含衍生金融资产)	40,100,820.30				25,000,000.00	65,100,820.30	
金融资产小计	40,100,820.30				25,000,000.00	65,100,820.30	
其他非流动金融资产	9,000,000.00						9,000,000.00
上述合计	49,100,820.30				25,000,000.00	65,100,820.30	9,000,000.00
金融负债	0.00						0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	101,092,443.36	使用受限制的货币资金、保证金
固定资产	3,208,805.24	人才住房为有限产权
合计	104,301,248.60	

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
375,385,000.00	0.00	100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
珠海华发景龙建设有限公司	批量精装修	收购	218,500,000.00	50.00%	自有资金及并购贷款	珠海华发实业股份有限公司	无限期	住宅精装修	已过户	51,600,000.00	80,853,293.34	否	2021年03月06日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（网址： www.cninfo.com.cn ）的《关于重大资产购买暨关联交易之标的资产完成过户的公告》（公告编号：2021-019）及相关公告
建泰建设有限公司	土建施工总承包	收购	90,000,000.00	40.00%	自有资金及并购贷款	珠海华薇投资有限公司	无限期	土建施工总承包	已过户	28,300,000.00	56,760,661.83	否	2021年03月06日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（网址： www.cninfo.com.cn ）的《关于重大资产购买暨关联交易之标的资产完成过户的公告》（公告编号：2021-019）及相关公告
建泰	土建	收购	66,885,000.00	21.00%	自有	珠海	无限	土建	已过			否	2021	具体内容详见公司披露

建设 有限公司	施工 总承包				资金	市 启 哲 投 资 有 限 公 司	期	施 工 总 承 包	户				年 08 月 04 日	于巨潮资讯网（网址： www.cninfo.com.cn）的《关于现金收购控股子公司少数股权的进展暨完成工商变更登记的公告》（公告编号：2021-107）及相关公告
合计	-	-	375,385,000.00	--	-	-	-	-	-	79,900,000.00	137,613,955.17	-	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
其他	49,100,820.30	0.00	0.00	25,000,000.00	65,100,820.30	299,396.69	0.00	自有资金
合计	49,100,820.30	0.00	0.00	25,000,000.00	65,100,820.30	299,396.69	0.00	--

5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2017	首次公开	25,574.19	546.87	12,439.97	14,201.77	14,201.77	55.53%	0	无	0
合计	--	25,574.19	546.87	12,439.97	14,201.77	14,201.77	55.53%	0	--	0

募集资金总体使用情况说明

经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]236号文核准，并经深圳证券交易所同意，本公司由主承销商国海证券股份有限公司于2017年向社会公众公开发行普通股（A股）股票3,400万股，每股面值1元，每股发行价人民币8.6元。本公司共募集资金292,400,000.00元，扣除发行费用36,658,091.30元，募集资金净额255,741,908.70元。

截止2017年3月9日，本公司上述发行募集的资金已全部到位，业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）以“信会师报字[2017]第ZI10101号”验资报告验证确认。

截止2021年12月31日，公司对募集资金项目累计投入124,754,616.77元（包含银行手续费支出354,966.42元），其中：公司于募集资金到位之前利用自有资金先期投入募集资金项目人民币5,991,723.86元；于2017年3月31日起至2020年12月31日止会计期间使用募集资金113,831,321.19元（包含银行手续费支出354,586.44元）；本年度使用募集资金4,931,571.72元（包含银行手续费支出379.98元），永久补充流动资金142,017,696.62元。截止2021年12月31日，募集资金余额为人民币0元。

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超	是否已变更项目	募集资金承诺投资	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入	截至期末投资进度	项目达到预定可使	本报告期实现的效	截止报告期末累计	是否达到预计效益	项目可行性是否发

募 资 金 投 向	(含 部 分 变 更)	总 额			金 额 (2)	(3)= (2)/(1)	用 状 态 日 期	益	实 现 的 效 益		生 重 大 变 化
承诺投资项目											
建筑 装饰 部品 部件 工厂 化项 目	是	19,974 .19	9,829. 03		9,829. 03	100.00 %	已完 工	不适 用	不适 用	不适 用	是
设计 研发 中心 项目	否	2,000	1,325. 98	188. 18	1,514. 15	100.00 %	已终 结	不适 用	不适 用	不适 用	是
营销 网络 建设 项目	否	2,000	422.28	304. 94	727.22	100.00 %	已终 结	不适 用	不适 用	不适 用	是
信息 化建 设项 目	是	1,600	369.56		369.56	100.00 %	已完 工	不适 用	不适 用	不适 用	是
承诺 投资 项目 小计	--	25,574 .19	11,946 .85	493. 12	12,439 .96	--	--			--	--
超募资金投向											
无											
合计	--	25,574 .19	11,946 .85	493. 12	12,439 .96	--	--			--	--
未达 到计 划进 度或 预计 收益 的情 况和 原因	<p>(1) 根据 2019 年 8 月 20 日召开的第四届董事会第七次会议及 2019 年度第二次临时股东大会，公司拟购置物业作为变更后的募投项目设计研发中心与营销网络建设项目建设场地，变更后的募投项目达到预定可使用状态时间也相应延期至 2021 年 8 月 31 日。因受产权政策变化影响导致本次拟购置物业无法正常过户，未能按计划购入物业，致使变更后的募投项目设计研发中心与营销网络建设项目尚未达到计划投入进度。</p> <p>(2) 根据 2021 年 4 月 14 日第四届董事会第二十九次会议决议，公司终止设计研发中心项目及营销网络建设项目的建设，不再计划单独购买设计研发中心与营销网络建设项目建设场地。项目终止后剩余募集资金将用于永久补充流动资金。该事项</p>										

（分具体项目）	业经 2021 年 5 月 10 日召开的 2020 年度股东大会审议通过。
项目可行性发生重大变化的情况说明	建筑装饰部品部件工厂化项目中除已建成的金属制品项目外，环保型木制品加工、复合型石材加工项目以及信息化建设项目，由于市场环境及公司整体经营发展规划发生变化，预计无法实现预期收益而终止。 为提高募集资金使用效率，节约财务费用，提升公司经营效益，公司终止了设计研发中心项目与营销网络建设项目。
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	适用 以前年度发生 2017 年 7 月 31 日，公司第三届董事会第十六次临时会议审议通过了《关于变更募投项目设计研发中心实施地点的议案》，同意将募投项目设计研发中心的实施地点，由深圳市福田区华强北片区变更为深圳市福田区商报东路 85 号综合楼三楼。公司独立董事、保荐机构已对该事项发表了明确的同意意见。
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入	适用 根据 2017 年 4 月 26 日公司第三届董事会第十四次临时会议及第三届监事会第八次临时会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》，同意公司以募集资金置换公司已用自有资金预先投入募投资金投资项目的金额 5,991,723.86 元，上述金额业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报

及置换情况	字[2017]第 ZI10332 号《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司以自筹资金预先投入募投项目的鉴证报告》予以鉴证。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	根据 2021 年 4 月 14 日第四届董事会第二十九次会议决议，公司终止设计研发中心项目及营销网络建设项目的建设，不再计划单独购买设计研发中心与营销网络建设项目建设场地。项目终止后剩余募集资金将用于永久补充流动资金。该事项于 2021 年 5 月 10 日召开的公司 2020 年度股东大会审议通过。截至 2021 年 12 月 31 日募集资金已经全部补充流动资金，募集资金余额为 0 元。且募集资金账户民生银行深圳分行（账号：6993 8951 9）、中国银行深圳上步支行（账号：7718 6861 5858）已经注销完毕。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

(3) 募集资金变更项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额 (1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额 (2)	截至期末投资进度 (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
设计研发中心项目	建筑装饰部品工厂化项目、信息化建设项目	1,514.15	188.18	1,514.15	100.00%	已终结	不适用	不适用	是
营销网络建设项目	建筑装饰部品工厂化项目、信息化建设项目	727.22	304.94	727.22	100.00%	已终结	不适用	不适用	是
合计	---	2,241.37	493.12	2,241.37	---	---		---	---
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	根据 2021 年 4 月 14 日第四届董事会第二十九次会议决议, 公司终止设计研发中心项目及营销网络建设项目的建设, 不再计划单独购买设计研发中心与营销网络建设项目建设场地。项目终止后剩余募集资金将用于永久补充流动资金。该事项业经 2021 年 5 月 10 日召开的 2020 年度股东大会审议通过。								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	根据 2019 年 8 月 20 日召开的第四届董事会第七次会议及 2019 年度第二次临时股东大会, 公司拟购置物业作为变更后的募投项目设计研发中心与营销网络建设项目建设场地, 变更后的募投项目达到预定可使用状态时间也相应延期至 2021 年 8 月 31 日。因受产权政策变化影响导致本次拟购置物业无法正常过户, 未能按计划购入物业, 致使变更后的募投项目设计研发中心与营销网络建设项目尚未达到计划投入进度。								
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	根据 2021 年 4 月 14 日第四届董事会第二十九次会议决议, 公司终止设计研发中心项目及营销网络建设项目的建设, 不再计划单独购买设计研发中心与营销网络建设项目建设场地。项目终止后剩余募集资金将用于永久补充流动资金。该事项于 2021 年 5 月 10 日召开的公司 2020 年度股东大会审议通过。截至 2021 年 12 月 31 日募集资金已经全部补充流动资金, 募集资金余额为 0 元。且募集资金账户民生银行深圳分行(账号: 6993 8951 9)、中国银行深圳上步支行(账号: 7718 6861 5858)已经注								

销完毕。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
国内商业银行、商业保理公司	不附追索权的应收账款	2021年12月31日	240,000		有利于降低应收账款管理成本,优化资产负债结构,改善经营性现金流,不存在损害上		根据市场费率水平由双方协商确定,且不高于市场平均水平	否	不适用	是	是	是	2021年06月08日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网(网址:ww

					市公司及股东利益的情形。								w.cn info.cn) 的《关于公司及子公司开展应收账款保理业务的公告》(公告编号:2021-074)及相关公告	
华金国际商业	不附追索权的	2021年12月31	260,000		有利于降低应		根据市场费率	是	交易对手方与	是	是	是	2021年5月25日、	具体内

保理 (珠 海) 有限 公司	应收 账款	日			收账 款管 理成 本, 优 化资 产负 债结 构, 改 善经 营性 现金 流, 不 存在 损害 上市 公司及 股东 利益的 情形。		水平 由双 方协 商确 定, 且 不高 于市 场平 均水 平		公司 同受 华发 集团 控制				2021 年 06 月 08 日	容详 见公 司披 露于 巨潮 资讯 网 (网 址: ww w.c nin fo.c om. cn) 的 《关 于公 司及 子公 司申 请向 关联 方增 加商 业保 理
----------------------------	----------	---	--	--	---	--	---	--	----------------------------	--	--	--	---------------------------	---

													额度暨关联交易的公告》（公告编号：2021-070、2021-075）及相关公告。	
国内商业 银行、 商业 保理 公司	不附 追索 权的 应收 账款	2021 年 12 月 31 日	400,0 00		有利于降 低应 收账 款管 理成 本， 优化 资产 负债 结 构， 改善 经营 性现 金 流， 不存		根据 市场 费率 水平 由双 方协 商确 定， 且不 高于 市场 平均 水平	否	不适 用	是	是	是	2021 年 12 月 07 日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（网

					在损害上市公司及股东利益的情形。								址： ww w.c nin fo.c om. cn） 的《 关于 公司 及子 公司 开展 应收 账款 保理 业务 的公 告》 （2 021 -13 6） 及相 关公 告。	
华金 国际 商业 保理 （珠	不附 追索 权的 应收 账款	2021 年 12 月 31 日	200,0 00		有利 于降 低应 收账 款管		根据 市场 费率 水平 由双	是	交易 对手 方与 公司 同受	是	是	是	2021 年 12 月 07 日	具体 内容 详

海) 有限公司					理成本，优化资产负债结构，改善经营性现金流，不存在损害上市公司及股东利益的情形。		方协商确定，且不高于市场平均水平		华发集团控制					见公司披露于巨潮资讯网（网址： www.cninfo.com.cn ）的《关于公司及子公司向关联方申请商业保理暨关联交
------------	--	--	--	--	--	--	------------------	--	--------	--	--	--	--	--

														易的公告》(公告编号: 2021-1-137)及相关公告。
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------------

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
珠海华发景龙建设有限公司	子公司	建筑工程、室内外装饰及设计、建筑工程后期装饰、装修和清理	50,000,000.00	1,872,492,461.86	240,180,022.03	2,654,661,850.31	111,528,177.22	83,400,160.48
建泰建设有限公司	子公司	建筑工程施工总承包、市	100,000,000.00	3,373,041,571.98	145,185,787.83	5,384,463,065.28	71,428,910.50	53,424,792.45

		政公用工程施工总承包、机电工程施工总承包、地基基础工程专业承包						
广东省维业科技有限公司	子公司	从事建筑装饰领域新兴材料的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务等	30,000,000.00	133,360,203.20	81,540,691.77	62,797,061.49	-13,880,119.06	-13,580,876.83
福建闽东建工投资有限公司	子公司	房屋建筑业；铁路工程建筑；公路工程建筑；市政道路工程建筑	301,680,000.0	470,744,384.73	107,865,373.68	460,758,732.04	6,552,495.01	4,642,122.51

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	出售	无重大影响
建泰建设有限公司	收购	将提升公司盈利能力，优化资源配置效率，增强公司抗风险能力。公司资产总额、

		营业收入等指标与收购资产前相比均有一定提升。
珠海华发景龙建设有限公司	收购	将提升公司盈利能力，优化资源配置效率，增强公司抗风险能力。公司资产总额、营业收入等指标与收购资产前相比均有一定提升。

主要控股参股公司情况说明

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）公司未来发展战略

未来，公司以满足人们装修装饰品质化需求为目标，秉承“唯诚、维信、优质、高效”的经营理念，坚持“绿色、节能、减排、环保”的发展方向，围绕“建筑装饰产业化”和“绿色环保施工”，充分发挥公司资质、品牌、技术、资源等综合优势，围绕产值、知名度、规模、口碑、国家级工程奖项、质量安全、技术创新等方面构建核心能力，打造行业领先的建筑装饰总承包服务商。具体而言，公司将继续深耕建筑装饰主业，围绕行业上下游拓展资源，做大产业规模；以“企业价值最大化”为目标，围绕光伏建筑一体化、绿色建筑、节能环保建材等领域，通过股东资源赋能、产业链资源整合，做优资本平台；以一流的项目管控、成本管控、工程管理等，塑造精细化管理能力，做强综合实力。

（二）经营计划

2022年依然是机遇与挑战并存，公司管理层将在董事会的带领下，积极对接市场资源，完善建造装饰产业链条。由于房地产行业的深度调整，行业发展瓶颈依然存在，形势不容乐观。但从宏观环境来看，国内经济仍将保持稳中有进，新基建的政策东风也会给行业带来新的机遇。

2022年，公司将紧紧围绕“完善管控、引进人才、提升业绩、风险防控”十六字方针做好工作布局。

1、管理赋能，发挥团队最大战斗力

2022年是公司的管理提升年，要进一步优化管理模式，提升精细化管理水平，具体要做到以下几个方面：

工程管理。必须坚定不移的推行成本先行策略及“2580”过程管控机制。成本要全过程的参与项目管理，从源头上降本增效，保证项目利润的实现。

风控管理。形成风控管理体系，狠抓公司及子公司“重点领域”的风险防控。

安全管理。安全管理是企业的首要任务。安委会、安委办要充分发挥职能，完善安全管控体系，将安全管理工作落到实处。

内部管理。开源节流，效益最大化。加强全面预算管理。以“提高人均效能”为结果导向，严格控制人员编制。持续完善激励与考核制度。

2、战略赋能，稳步提升经营业绩

2022年是公司落实“十四五”战略规划的关键之年。新的战略规划对公司经营目标提出了更高的要求。面对复杂多变的宏观环境以及激烈的竞争形势，公司要把握行业趋势，抓住发展契机，在艰难中趟出新路，在困境中寻找突破。2022年，公司要聚焦主业，按照“1+4+X”（“1”即以装饰设计为先导业务，“4”即以公装、幕墙、住宅精装修、土建工程为核心业务，“X”即围绕上下游拓展成长性业务）的业务布局思路，以深、珠为核心，聚焦大湾区业务发展。

3、科技赋能，加快企业转型升级

当前，建筑装饰行业正在向智能化、装配式、绿色低碳等方向发展，公司必须以“科技赋能”作为破局口，改变“劳动密集型”的传统发展模式，朝着科技型、环保型的发展方向转型。2022年，科技创新将作为公司转型发展的重要抓手。

4、人才赋能，充分激发员工潜能

人才是公司发展的重要财富和强力保障。2022年，公司将以人才发展作为破局口，从人才规划、引进、激励、发展四个角度提升人力价值，增强企业成长源动力。一是加强市场化招聘，加大对项目经理、专业设计等人才的引进力度；二是建立“以业绩为导向”的考核激励机制，对重点紧缺人才提供有竞争力的薪酬体系；三是加大力度建设人才梯队，增加内部专业技术交流、项目运营经验分享活动，积极引入同行先进经验，打造学习型组织；四是逐步完善人才的管理与技术双通道发展，实现人才与企业的共同发展。

（三）未来发展面临的主要风险及应对措施

1、宏观经济波动风险

我国经济增速有所放缓，国际贸易冲突加剧，“房住不炒”及“因城施政”等房地产调控政策等对国内建筑装饰行业有较大影响。如果我国宏观经济出现较大波动，房地产开发和建筑物装饰行业产业政策出现重大变化，将对行业的整体需求产生影响，进而对公司经营业绩造

成一定影响。

公司将持续关注和分析宏观经济形势变化，根据市场环境及时、灵活调整经营方针，积极拓展市场布局、扩大市场份额，增强把控经营风险及运作重大项目的的能力；同时，公司将高度关注政府对房地产行业的调控政策，持续开发和维护大客户，改善市场布局、加速资金回笼，以积极适应新政策的需求。

2、行业竞争风险

建筑行业作为传统行业，整体产能过剩，导致市场竞争环境持续恶化，其中，普通产能严重过剩，先进产能严重不足，企业同质化竞争现象严重。

在未来经营期间，公司将借助自身的品牌资质、技术、项目管理等优势继续加大细分市场领域的开发力度，重点布局国家热点建设地区，继续深耕土木工程建筑、住宅精装修、高端酒店、公装幕墙领域等市场，不断提高产品质量做精做优，以提高企业的市场竞争力。

3、应收账款坏账风险

受行业经营特点的影响，应收账款余额比较大，且随着公司经营规模的不断扩大，所承接的部分工程结算周期较长，应收账款净额占总资产的比例预计仍将可能保持较高水平。如果客户出现财务状况不佳而拖延支付工程款或者由于客户破产、建设工程项目停工等原因导致公司不能及时收回应收账款发生大额坏账，或者因公司应收账款持续增加导致计提的坏账准备可能进一步增加，都将会对公司的经营业绩和财务状况造成不利影响。因此，公司存在应收账款余额较大导致经营业绩波动甚至下滑的风险。

公司高度关注应收账款面临的风险，并将继续通过加强客户信用管理、合同审查管理等方面的工作，进一步加大应收账款、质保金的催收力度。同时，公司将健全应收账款催收制度，将应收账款的回收率与相关人员的业绩考核挂钩，并建立严格的管理、控制与考核制度，从合同签订、执行等环节严格把关，做到从源头防范。

4、原材料价格和人工成本大幅波动的风险

报告期内，建筑业原材料价格及人工成本上涨趋势明显。如原材料价格及人工成本继续上升，可能会造成公司主营业务成本增加，进而影响公司经营业绩的风险。公司将进一步完善成本控制体系，加强成本费用预警和重大风险点防控工作，不断提高公司主要材料成本管理水。同时，公司将以科技创新为抓手，通过标准化、信息化、精细化的管理手段，降低相关因素带来的经营风险。

5、疫情不确定性带来的风险

新冠疫情对宏观经济、工商制造业、居民消费需求等均造成了一定影响，且截至本报告披露日，直接影响及潜在影响程度仍具有不确定性。疫情对公司主营业务的影响具有不确定性。公司成立疫情防控工作领导小组，积极部署落实防疫工作，通过采购防疫物资，出台执行防疫措施，全力保障员工生命健康；对于各工程项目，积极配合政府的要求，全面加强防疫措施，做好充分的准备。

6、突发事件风险

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

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年04月20日	全景网"投资者关系互动平台" (http://ir.p5w.net)	其他	个人	通过全景网"投资者关系互动平台"参与2020年度业绩说明会的投资者	公司2020年经营情况	详见公司在全景网"投资者关系互动平台"的相关问答
2021年11月30日	"全景·路演天下"网站 (http://rs.p5w.net/)	其他	个人	通过"全景·路演天下"网站参与2021深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日活动的投资者	公司2020年经营情况	详见公司在"全景·路演天下"网站的相关问答
2021年09	公司会议	实地调研	机构	华福证券	公司2020	具体内容详见

月 09 日	室			有限 责任 公司	年经营情 况	公司披露于巨潮资讯网（网址： www.cninfo.com.cn ）的《投资者关系活动记录表》
--------	---	--	--	----------------	-----------	--

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

1、股东大会

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

2、董事会及下属专门委员会

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

公司在董事会下设立了战略与投资委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。各委员会根据自身工作职责和工作细则规范运作，为董事会科学决策提供支持和建议，保证董事会更加科学、高效地运作。独立董事在公司决策中发挥重要作用，公司重视独立董事发表的各项意见，在公司管理中，独立董事对财务审计、关联交易等事项进行认真审查并发表独立意见。

3、监事会

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

中小股东的合法权益。

4、经理层

公司设总裁1名，由董事长提名，经董事会聘任或解聘；公司副总裁、财务负责人由总裁提名，董事会聘任。公司制定了《总裁工作细则》，设立了总裁办公会议，总裁办公会议一般每月召开一次，因需要可临时召开。总裁办公会议由总裁召集主持，讨论有关公司经营、管理、发展的重大事项，以及各中心（部门）、各分支机构提交审议的事项。总裁办公会议参加人员包括：总裁、副总裁、其他高级管理人员和总裁认为需要参加会议的其他人员。董事长认为需要时可以参加会议，并对违反法律、法规、《公司章程》及股东大会、董事会决议等的事项有否决权。公司《总裁工作细则》职责明确，在日常工作中，公司经理层与各职能部门通过各种形式保持密切的沟通，按权限职责实施分级管理，保证各规章制度得到有力执行。经理层通过以上工作程序对公司日常经营实施有效管理。公司总裁等高级管理人员能够忠实履行职务，维护公司和全体股东的最大利益。

5、内控制度

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

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

是 否

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

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

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

（一）业务独立

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

（二）人员独立

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

（三）资产完整

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

（四）机构独立

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

（五）财务独立

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

三、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

问题类型	与上市公司的	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后
------	--------	------	------	------	------	--------

	关联关系类型					续计划
同业竞争	控股股东	珠海华发实体产业投资控股有限公司	其他	华实控股的控股股东华发集团旗下珠海华发实业股份有限公司拥有设计、装修、营销等完善的房地产开发产业链，与上市公司构成一定程度的同业竞争	将符合条件的优质资产、业务优先注入维业股份，若无法注入维业股份的，将通过包括但不限于将产生竞争的资产、业务转让给无关联第三方、将产生竞争的资产、业务托管给维业股份等一切有助于解决上述问题的可行、合法方式，使华发集团及其控制的企业与维业股份及其下属企业不构成实质性同业竞争。	<p>1、公司已于 2021 年 3 月完成收购珠海华发景龙建设有限公司 50% 股权、建泰建设有限公司 40% 股权之过户手续，具体内容详见公司于 2021 年 3 月 6 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于重大资产购买暨关联交易之标的资产完成过户的公告》（公告编号：2021-019）。2、公司已完成建泰建设 21% 的股权的收购。收购完成后，公司持有建泰建设 61% 的股权。具体内容详见公司于 2021 年 8 月 4 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于现金收购控股子公司少数股权的进展暨完成工商变更登记的公告》（公告编号：2021-107）。3、</p>

						<p>华发集团旗下珠海华发装饰工程有限公司承诺完成现有订单后不再开展装饰业务；广东景晟装饰工程有限公司承诺承接珠海市海润房地产开发有限公司业务外，不再承接其他业务；珠海市鑫晟建设工程有限公司承诺完成现有订单后不再开展业务。该承诺目前正常履行中。</p>
--	--	--	--	--	--	--

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	19.58%	2021 年 02 月 22 日	2021 年 02 月 23 日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2021 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2021-015）
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	46.66%	2021 年 04 月 22 日	2021 年 04 月 23 日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2021 年第二次临时股东大会决议公告》

					(公告编号: 2021-056)
2020 年度股东大会	年度股东大会	47.02%	2021 年 05 月 10 日	2021 年 05 月 11 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的《2020 年度股东大会决议公告》(公告编号: 2021-063)
2021 年第三次临时股东大会	临时股东大会	46.06%	2021 年 06 月 23 日	2021 年 06 月 24 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的《2021 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-086)
2021 年第四次临时股东大会	临时股东大会	45.04%	2021 年 10 月 12 日	2021 年 10 月 13 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的《2021 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-126)
2021 年第五次临时股东大会	临时股东大会	44.47%	2021 年 12 月 22 日	2021 年 12 月 23 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的《2021 年第五次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2021-145)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、公司具有表决权差异安排

适用 不适用

六、红筹架构公司治理情况

适用 不适用

七、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股数(股)	本期减持股数(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
李光宁	董事	现任	男	51	2020年09月15日	2024年10月12日	0	0	0	0	0	-
郭瑾	董事	现任	女	50	2020年09月15日	2024年10月12日	0	0	0	0	0	-
张宏勇	董事长、董事	现任	男	56	2021年06月23日	2024年10月12日	0	0	0	0	0	-
张汉清	董事	现任	男	56	2015年09月02日	2024年10月12日	7,638,856	0	0	0	7,638,856	
张汉伟	副董事长、董事、总裁	现任	男	53	2020年09月15日	2024年10月12日	6,750,000	0	0	0	6,750,000	
张巍	董事	现任	男	41	2020年09月15日	2024年10月12日	0	0	0	0	0	-
高刚	独立董事	现任	男	59	2021年10	2024年10	0	0	0	0	0	-

					月 12 日	月 12 日						
詹伟哉	独立董事	现任	男	58	2018 年 09 月 03 日	2024 年 10 月 12 日	0	0	0	0	0	-
张荣芳	独立董事	现任	女	59	2021 年 10 月 12 日	2024 年 10 月 12 日	0	0	0	0	0	-
张延	董事	离任	男	54	2020 年 09 月 15 日	2021 年 06 月 10 日	0	0	0	0	0	-
刘晓一	独立董事	离任	男	71	2015 年 09 月 02 日	2021 年 10 月 12 日	0	0	0	0	0	-
赵峰	独立董事	离任	女	53	2020 年 09 月 15 日	2021 年 10 月 12 日	0	0	0	0	0	-
彭金萃	监事会主席、职工代表监事	现任	女	37	2015 年 09 月 02 日	2024 年 10 月 12 日	831,950	0	0	-22,500	809,450	根据《上市公司股权激励管理办法》的有关规定，监事不得成为激励对象，因此，公司

													对其尚未解锁的限制性股票予以回购注销。
张岸力	监事	现任	男	47	2021年10月12日	2024年10月12日	0	0	0	0	0	0	-
杨霏	监事	现任	女	41	2021年10月12日	2024年10月12日	0	0	0	0	0	0	-
李寅	监事	离任	男	36	2020年09月15日	2021年10月12日	0	0	0	0	0	0	-
周平俊	监事	离任	女	36	2020年09月15日	2021年10月12日	0	0	0	0	0	0	-
罗方造	副总裁	现任	男	58	2018年09月03日	2024年10月12日	220,000	0	0	0	220,000	0	-
沈茜	副总裁兼董事会秘书	现任	女	44	2018年09月03日	2024年10月12日	247,600	0	0	0	247,600	0	-
汪拂晓	副总裁	现任	女	47	2020年09月15日	2024年10月12日	0	0	0	0	0	0	-
胡剑锋	财务总监	现任	男	52	2018年09月03日	2024年10月12日	372,650	0	0	0	372,650	0	-

					日	日						
彭钧	副总裁	现任	男	55	2021年10月12日	2024年10月12日	0	0	0	0	0	-
彭小敏	副总裁	现任	男	57	2021年10月12日	2024年10月12日	0	0	0	0	0	-
唐涛	副总裁	现任	男	39	2021年10月12日	2024年10月12日	0	0	0	0	0	-
魏志辉	副总裁	离任	男	51	2018年09月03日	2021年06月23日	42,250	0	0	0	42,250	-
罗西宾	副总裁	离任	男	53	2018年09月03日	2021年08月03日	0	0	0	0	0	-
罗华林	副总裁	离任	男	60	2017年05月31日	2021年10月12日	42,250	0	10,500	0	31,750	个人财务安排
张继军	副总裁、董事会秘书	离任	男	53	2018年09月03日	2021年02月26日	293,600	0	18,750	0	274,850	个人财务安排
合计	--	--	--	--	--	--	16,439,156	0	29,250	-22,500	16,387,406	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

1、公司原副总裁、董事会秘书张继军先生因个人原因申请辞去公司副总裁、董事会秘书、武汉维业宏广装饰工程设计有限公司董事及深圳市维业装饰集团股份有限公司北京分公司负责人等职务。辞职后，张继军先生将不再担任公司任何职务。具体内容详见公司于2021年2月27日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于副总裁、董事会秘书辞职暨聘任

新董事会秘书的公告》（公告编号：2021-017）。

2、公司原董事张延先生因工作调整原因申请辞去公司第四届董事会董事及董事会提名委员会委员职务。辞职后，张延先生仍将继续担任公司的其他职务。具体内容详见公司于2021年6月11日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于公司董事辞职的公告》（公告编号：2021-078）。

3、公司原副总裁魏志辉先生因个人原因申请辞去公司副总裁职务及子公司的其他职务。辞职后，魏志辉先生将不再担任公司及子公司任何职务。具体内容详见公司于2021年6月24日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于公司副总裁辞职的公告》（公告编号：2021-089）。

4、公司原副总裁罗西宾先生因个人原因申请辞去公司副总裁职务。辞职后，罗西宾先生将不再担任公司任何职务。具体内容详见公司于2021年8月4日在巨潮资讯网

（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于公司副总裁辞职的公告》（公告编号：2021-106）。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张宏勇	董事长、董事	被选举	2021年06月23日	2021年第三次临时股东大会选举其为第四届董事会非独立董事，第四届董事会第三十三次临时会议选举其为董事长
张荣芳	独立董事	被选举	2021年10月12日	2021年第四次临时股东大会选举产生
高刚	独立董事	被选举	2021年10月12日	2021年第四次临时股东大会选举产生
沈茜	董事会秘书	聘任	2021年02月26日	第四届董事会第二十六次临时会议聘任
彭钧	副总裁	聘任	2021年10月12日	第五届董事会第一次会议聘任
彭小敏	副总裁	聘任	2021年10月12日	第五届董事会第一次会议聘任
唐涛	副总裁	聘任	2021年10月12日	第五届董事会第一次会议聘任
张岸力	监事	被选举	2021年10月12日	2021年第四次临时股东大会选举产生
杨霏	监事	被选举	2021年10月12日	2021年第四次临时股东大会选举产生
张继军	副总裁、董	解聘	2021年02	个人原因

	董事会秘书		月 26 日	
张延	董事	任免	2021 年 06 月 10 日	工作调整原因
郭瑾	董事长	任免	2021 年 06 月 23 日	工作调整原因
魏志辉	副总裁	解聘	2021 年 06 月 23 日	个人原因
罗西宾	副总裁	解聘	2021 年 08 月 04 日	个人原因
刘晓一	独立董事	任期满离任	2021 年 10 月 12 日	任期届满离任
赵峰	独立董事	任期满离任	2021 年 10 月 12 日	任期届满离任
罗华林	副总裁	任免	2021 年 10 月 12 日	任期届满离任，个人已达退休年龄
李寅	监事	任期满离任	2021 年 10 月 12 日	任期届满离任
周平俊	监事	任期满离任	2021 年 10 月 12 日	任期届满离任

2、任职情况

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

李光宁先生：1971年9月出生，硕士研究生，经济师。现任珠海华发集团有限公司党委副书记、董事、总经理、法定代表人；珠海华发实业股份有限公司董事局主席、法定代表人；华发物业服务集团有限公司董事会主席；2020年9月至今任深圳市维业装饰集团股份有限公司董事；2021年5月至今任华灿光电股份有限公司董事；2021年3月至今任珠海光库科技股份有限公司董事；2021年3月至今任珠海华金资本股份有限公司董事。本公司董事。

张宏勇先生：1966年2月出生，硕士研究生，教授级高级工程师，中国国籍，无境外永久居留权。1991年至2021年历任西北工业大学土木建筑系教师，珠海第三城市开发公司经理，珠海市建源工程有限公司总工程师、副总经理，中建七局珠海公司副总经理，江苏一建珠海公司常务副总经理、总工程师，珠海高新建设投资公司董事长、总经理，珠海华发保障房控股有限公司执行董事，珠海华美建设投资有限公司执行董事，珠海华发城市运营投资控股有限公司董事、常务副总裁，珠海华宸开发建设有限公司执行董事，珠海华发城市之心建设控

股有限公司执行董事，珠海华瓴建设工程有限公司执行董事，华发河北雄安城市运营管理有限公司董事长、总经理，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司董事长等职务。现任珠海华发城市运营投资控股有限公司董事、总裁，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司董事，珠海城市建设集团有限公司总经理，本公司董事长、董事等职务。

郭瑾女士：1972年生1月出生，本科学历，经济师。2017年07月至今任珠海发展投资基金管理有限公司董事长；2019年08月至今任珠海华发实体产业投资控股有限公司董事长；2021年03月起任珠海华金资本股份有限公司董事长；2021年03月至今任珠海光库科技股份有限公司董事长；2021年05月至今任华灿光电股份有限公司董事长，2021年5月至今任珠海华发实业股份有限公司董事；2021年4月至今任珠海华发集团有限公司董事；本公司董事。

张汉清先生：1966年7月出生，本科学历，高级经济师、高级工程师。1994年创立深圳市维业装饰设计工程有限公司，历任公司董事长、总经理职务。本公司董事。

张汉伟先生：1969年10月出生，大专学历，高级工程师。1994年10月至今在公司任职，历任公司董事。现任深圳市维业信诚投资发展有限公司执行董事，本公司副董事长、董事、总裁。

张巍先生：1981年10月出生，本科学历，毕业于西安交通大学，2017年12月至今任珠海华发城市运营投资控股有限公司副总裁；2015年5月至2018年9月任珠海华发城市运营投资控股有限公司招采管理中心总经理；2016年10月至今任珠海华发现代服务投资控股有限公司招采管理部总经理；2018年5月至今担任珠海华发城市运营投资控股有限公司董事；2018年12月至今任珠海华发实业股份有限公司首席招采官，2019年9月至今任珠海华发景龙建设有限公司副董事长，2020年3月至今任珠海华发实业股份有限公司副总裁，2020年5月至今任建泰建设有限公司董事。现任珠海华发实业股份有限公司副总裁，珠海华发城市运营投资控股有限公司董事、副总裁，本公司董事。

高刚先生：1963年出生，1982年加入中国共产党，1985年参加工作，工程硕士学位，教授级高级工程师，北京大学EMBA，一级建造师，英国皇家特许营造师，大学客座教授，硕士生导师。现任深圳元弘建筑装饰创意和产业技术研究院院长、深圳装饰行业协会会长、深圳市瑞和装饰股份有限公司独立董事、广东坚朗五金制品股份有限公司独立董事及本公司独立董事。

詹伟哉先生：1964年10月出生，中国国籍，中共党员，无境外永久居留权，博士研究生，正高级会计师。历任深圳市东辉实业股份有限公司财务部副经理，深圳市西丽大酒店总经理

助理，深圳市侨社实业股份有限公司董事、财务总监，深圳市旅游（集团）公司审计法律部长，华安财产保险股份有限公司副总经理，现任深圳市德沃实业发展有限公司监事，深圳市德沃投资发展有限公司监事，深圳市江财人教育管理有限公司董事长，深圳市长盈精密技术股份有限公司独立董事，重庆市紫建电子股份有限公司独立董事；江西财经大学客座教授；武汉大学社会保障中心客座教授；天音控股股份有限公司董事，惠来农商银行监事；本公司独立董事。

张荣芳女士：1963年5月出生，中国国籍，中共党员，无境外永久居留权，现任武汉大学法学院经济法教授，博士生导师，民商法博士。兼任中国社会法学会副会长，湖北省法学会社会法学会研究会会长，湖北省人力资源和社会保障厅第一届专家咨询委员，长期从事社会法学、经济法学的教学研究工作，在该领域具有一定的影响。兼任武汉仲裁委员会仲裁员，湖北省人力资源和社会保障厅劳动人事仲裁员专家。张荣芳女士具有上交所独立董事任职资格，现任凯迪生态环境科技股份有限公司第九届董事会独立董事、本公司独立董事。

彭金萃女士：1985年12月出生，本科学历。2006年入职深圳市维业装饰设计工程有限公司，历任办公室主任、行政人力总监、副总经理、董事等职务。本公司监事会主席。

张岸力先生：1975年9月出生，硕士研究生，中级审计师。历任广东省审计厅行政事业审计处见习生、科员、社会保障审计处副主任科员、社会保障审计处主任科员、绩效审计分局副局长(副处级)；广东省广晟资产经营有限公司审计监事会工作部部长，兼任全面风险管理和内部控制委员会办公室主任、东江环保监事会主席、广晟研究院监事会主席。现任珠海华发集团有限公司审计部部门副总经理、城市运营控股公司审计部总经理、珠海市城市建设集团有限公司审计部总经理和监事会主席，本公司监事。

杨霏女士：1981年4月出生，硕士研究生。历任珠海格力置业股份有限公司法务专员；珠海格力房产有限公司法务主管；珠海十字门中央商务区建设控股有限公司法律事务部副经理；珠海华发城市运营投资控股有限公司法务审计部部门副总经理；珠海华发城运资产管理有限公司法务稽核部部门总经理；珠海华发珠澳发展有限公司法务稽核部部门总经理。现任珠海华发城市运营投资控股有限公司法务风控合规中心总经理；珠海市工程监理有限公司公司副总经理；珠海城市建设集团有限公司法律事务部总监；珠海华发集团有限公司监事会监事；珠海华发珠澳发展有限公司监事会监事；珠海市大环山集团股份有限公司董事会董事，本公司监事。

彭钧先生：1967年3月出生，本科学历。历任深圳市郎峰装饰设计工程有限公司副总经理、

深圳市高力消防工程有限公司总经理、深圳市坐标建筑装饰工程股份有限公司总经理等职位。本公司副总裁。

罗方造先生：1964年9月出生，大学本科学历，工程师，国家一级注册建筑工程建造师。1994年10月至今在公司任职，本公司副总裁。

沈茜女士：1978年6月出生，中共党员，本科学历，中国国籍，无境外永久居留权。历任深圳证券交易所信息公司副总监、深圳前海全景财经信息有限公司总监、深圳市棠泽资产管理有限公司总经理。2017年7月入职深圳市维业装饰集团股份有限公司，现任公司副总裁、董事会秘书、总裁办主任，深圳市维业智汇股权投资管理有限公司执行董事、总经理。

汪拂晓女士：1975年5月出生，研究生学历，高级会计师，注册会计师，英国特许公认会计师。2014年8月加入珠海华发集团，担任财务管理中心财务运营部副总经理，并先后兼任华发旗下文化组团、教育组团、新科技控股公司财务总监等职位，2020年4月起至2020年9月任华金资管公司财务负责人。2020年9月入职深圳市维业装饰集团股份有限公司，本公司副总裁。

彭小敏先生：1965年10月出生，中共党员，本科学历，深圳市专家经济技术服务中心专家、深圳市装饰行业协会专家，助理经济师。历任深圳市安星装饰公司副总经理、深圳市兆一焕实业有限公司总经理、北京远洋装饰重庆公司总经理、重庆广建装饰股份有限公司常务副总经理、深圳市建装业集团股份有限公司集团运营总裁。本公司副总裁。

唐涛先生：1983年3月出生，本科学历，一级注册建造师、中级工程师，深圳市装饰行业协会专家。历任中海建筑有限公司项目施工员、项目工程部副经理；本公司项目生产经理、项目部副经理、工程部副经理、经营部副经理、项目经理等职务。本公司副总裁。

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

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
郭瑾	珠海华发实体产业投资控股	董事长、	2019年		是

	有限公司	总经理	08 月 16 日		
张汉清	深圳市维业控股有限公司	董事	1994 年 09 月 28 日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
李光宁	珠海华发集团有限公司	党委副书记、董事、总经理、法定代表人	2018 年 10 月 01 日		否
李光宁	华发物业服务集团有限公司	董事会主席	2014 年 07 月 21 日		否
李光宁	华灿光电股份有限公司	董事	2021 年 05 月 06 日	2024 年 05 月 05 日	否
李光宁	珠海华金资本股份有限公司	董事	2017 年 12 月 27 日	2024 年 03 月 24 日	否
李光宁	珠海光库科技股份有限公司	董事	2021 年 03 月 31 日	2024 年 03 月 30 日	否
李光宁	珠海华发实业股份有限公司	董事局主席、董事	2014 年 04 月 09 日	2024 年 05 月 16 日	是
张宏勇	珠海华发城市运营投资控股有限公司	董事、总裁	2016 年 04 月 06 日		否
张宏勇	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	董事	2022 年 03 月 24 日		是
张宏勇	珠海城市建设集团有限公司	总经理	2020 年 05 月 06 日		否

郭瑾	珠海华发集团有限公司	董事	2021年 04月20 日		否
郭瑾	珠海华金资本股份有限公司	董事长	2021年 03月24 日	2024年03 月23日	是
郭瑾	珠海光库科技股份有限公司	董事长	2021年 03月31 日	2024年03 月30日	否
郭瑾	珠海发展投资基金管理有限 公司	董事长	2017年 07月31 日		否
郭瑾	珠海华发实业股份有限公司	董事	2021年 05月17 日	2024年05 月16日	否
郭瑾	华灿光电股份有限公司	董事长	2021年 05月06 日	2024年05 月05日	否
张汉清	深圳市汕尾商会	名誉会 长	2012年 08月01 日		否
张汉清	深圳市企业联合会、企业家协 会	副会长	2010年 09月01 日		否
张汉清	深圳市商业联合会	副会长	2017年11 月01日	2022年11 月01日	否
张汉清	深圳市福田区建筑装饰设计 协会	副会长	2018年 07月01 日	2022年07 月01日	否
张汉清	江西财经大学会计学院	客座教 授	2019年11 月02日	2024年11 月02日	否
张汉清	四川农业大学	客座教 授			否
张汉清	深圳市第七届人大代表	代表			否
张汉伟	深圳市维业信诚投资发展有 限公司	执行董 事	2008年 01月09 日	2058年01 月09日	否
张巍	珠海华发城市运营投资控股 有限公司	董事、副 总裁	2018年 05月18 日		否

张巍	珠海华发实业股份有限公司	副总裁			是
詹伟哉	江西财经大学	客座教授	2002年 09月01日		否
詹伟哉	武汉大学社会保障中心	客座教授	2005年 09月01日		否
詹伟哉	深圳市德沃实业发展有限公司	监事	2010年 06月01日		是
詹伟哉	深圳市德沃投资发展有限公司	监事	2011年09 月01日		否
詹伟哉	深圳市长盈精密技术股份有限公司	独立董事	2016年 12月01日		是
詹伟哉	深圳市江财人教育管理有限公司	董事长	2017年 07月01日		否
詹伟哉	重庆市紫建电子股份有限公司	独立董事	2019年11 月01日		是
詹伟哉	天音控股股份有限公司	董事	2021年11 月26日		否
詹伟哉	广东惠来农村商业银行股份有限公司	监事	2020年 05月15日		是
张岸力	珠海市城市建设集团有限公司	审计部 总经理、 监事会 主席			否
张岸力	珠海华发城市运营投资控股有限公司	审计部 总经理			否
张岸力	珠海华发集团有限公司	审计部 部门副 总经理			是
杨霏	珠海市工程监理有限公司公司	副总经 理			否
杨霏	珠海华发集团有限公司	监事			否
杨霏	珠海华发珠澳发展有限公司	监事			否
杨霏	珠海市大环山集团股份有限	董事			否

	公司				
杨霏	珠海华发城市运营投资控股有限公司	法务风控合规中心总经理			是
高刚	深圳市元弘建筑装饰创意和产业技术研究院	院长	2019年10月31日		否
高刚	深圳装饰行业协会	会长	2012年08月01日		是
高刚	深圳市瑞和建筑装饰股份有限公司	独立董事	2022年01月26日		是
高刚	广东坚朗五金制品股份有限公司	独立董事	2022年02月26日		是
张荣芳	武汉大学	教授, 博士生导师			是
张荣芳	中国社会法学会研究会	副会长			否
张荣芳	湖北省法学会社会法学会研究会	会长			否
张荣芳	武汉市仲裁委员会	仲裁员			否
张荣芳	湖北省人力资源和社会保障厅	专家咨询委员、劳动人事仲裁员专家			否
张荣芳	凯迪生态环境科技股份有限公司	独立董事	2019年11月25日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司以行业薪酬水平、公司的经营情况、相关人员的履职情况和绩效考核结果来确定董事、监事及高级管理人员薪酬。董事会薪酬与考核委员会拟订董事和高级管理人员基本薪酬

方案，高级管理人员的报酬经董事会审议通过后即可实施；董事的报酬经公司董事会直接提交股东大会审议批准后实施；监事的报酬由监事会提出方案，经股东大会审议批准后实施。并根据考核结果按时支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
李光宁	董事	男	51	现任	0	是
张宏勇	董事长、董事	男	56	现任	0	是
郭瑾	董事	女	50	现任	0	是
张汉清	董事	男	56	现任	43.22	否
张汉伟	副董事长、董事、总裁	男	53	现任	118.52	否
张巍	董事	男	41	现任	0	是
高刚	独立董事	男	59	现任	2	否
詹伟哉	独立董事	男	58	现任	8	否
张荣芳	独立董事	女	59	现任	2	否
张延	董事	男	54	离任	0	是
刘晓一	独立董事	男	71	离任	6.67	否
赵峰	独立董事	女	53	离任	6.67	否
彭金萃	监事会主席、职工代表监事	女	37	现任	26.16	否
张岸力	监事	男	47	现任	0	是
杨霏	监事	女	41	现任	0	是
李寅	监事	男	36	离任	0	是
周平俊	监事	女	36	离任	0	是
罗方造	副总裁	男	58	现任	45.62	否
沈茜	副总裁兼董事会秘书	女	44	现任	58.95	否
汪拂晓	副总裁	女	47	现任	66.97	否
彭钧	副总裁	男	55	现任	27.54	否

彭小敏	副总裁	男	57	现任	23	否
唐涛	副总裁	男	39	现任	16.23	否
胡剑锋	财务总监	男	52	现任	60.41	否
魏志辉	副总裁	男	51	离任	38.5	否
罗西宾	副总裁	男	53	离任	28.34	否
罗华林	副总裁	男	60	离任	35.45	否
张继军	副总裁、 董事会秘书	男	53	离任	9.92	否
合计	--	--	--	--	624.17	--

八、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第四届董事会第二十三次临时会议	2021年01月04日	2021年01月05日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)的相关公告(公告编号:2021-001)
第四届董事会第二十四次临时会议	2021年02月01日	2021年02月02日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)的相关公告(公告编号:2021-007)
第四届董事会第二十五次临时会议	2021年02月05日	2021年02月06日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)的相关公告(公告编号:2021-010)
第四届董事会第二十六次临时会议	2021年02月26日	2021年02月27日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)的相关公告(公告编号:2021-016)
第四届董事会第二十七次临时会议	2021年03月22日	2021年03月23日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)的相关公告(公告编号:2021-024)

第四届董事会第二十八次临时会议	2021 年 04 月 06 日	2021 年 04 月 07 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的相关公告(公告编号: 2021-029)
第四届董事会第二十九次会议	2021 年 04 月 14 日	2021 年 04 月 15 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的相关公告(公告编号: 2021-038)
第四届董事会第三十次临时会议	2021 年 04 月 28 日	2021 年 04 月 29 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的《2021 年第一季度报告》
第四届董事会第三十一次临时会议	2021 年 05 月 24 日	2021 年 05 月 25 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的相关公告(公告编号: 2021-069)
第四届董事会第三十二次临时会议	2021 年 06 月 07 日	2021 年 06 月 08 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的相关公告(公告编号: 2021-073)
第四届董事会第三十三次临时会议	2021 年 06 月 23 日	2021 年 06 月 24 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的相关公告(公告编号: 2021-087)
第四届董事会第三十四次临时会议	2021 年 07 月 19 日	2021 年 07 月 20 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的相关公告(公告编号: 2021-100)
第四届董事会第三十五次临时会议	2021 年 08 月 20 日	2021 年 08 月 21 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的相关公告(公告编号: 2021-109)
第四届董事会第三十六次临时会议	2021 年 09 月 22 日	2021 年 09 月 23 日	详见公司刊登在巨潮资讯网

			(www.cninfo.com.cn) 的相关公告 (公告编号: 2021-115)
第五届董事会第一次会议	2021 年 10 月 12 日	2021 年 10 月 13 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的相关公告 (公告编号: 2021-123)
第五届董事会第二次临时会议	2021 年 10 月 27 日	2021 年 10 月 28 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的《2021 年第三季度报告》
第五届董事会第三次临时会议	2021 年 12 月 06 日	2021 年 12 月 07 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的相关公告 (公告编号: 2021-135)
第五届董事会第四次临时会议	2021 年 12 月 28 日	2021 年 12 月 29 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的相关公告 (公告编号: 2021-146)

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
李光宁	18	0	17	1	0	否	3
张宏勇	8	2	6	0	0	否	2
郭瑾	18	2	16	0	0	否	3
张汉清	18	3	15	0	0	否	5
张汉伟	18	3	15	0	0	否	6
张延	10	0	10	0	0	否	0
张巍	18	1	17	0	0	否	3

刘晓一	14	1	13	0	0	否	2
高刚	4	0	4	0	0	否	1
詹伟哉	18	3	15	0	0	否	5
赵峰	14	1	13	0	0	否	2
张荣芳	4	0	4	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

九、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第四届董事会审计委员会	詹伟哉、赵峰、张巍	5	2021年03月04日	就公司2020年度审计的相关工作进行沟通交流	审计委员会严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的实际情况，	-	-

					提出了相关的意见。		
			2021 年 04 月 08 日	就公司 2020 年度审计的相关工作再次进行沟通交流	审计委员会严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的实际情况，提出了相关的意见。	-	-
			2021 年 04 月 14 日	1、审议《关于<公司 2020 年度报告>全文及摘要的议案》；2、审议《关于<公司 2020 年度财务决算报告>的议案》；3、审议《关于<公司 2021 年度财务预算报告>的议案》；4、审议《关于会计估计变更的议案》；5、审议《关于续聘公	审计委员会严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	-	-

				司 2021 年度财务审计机构的议案》； 6、审议《关于 2020 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》； 7、《关于<公司 2020 年度内部控制的自我评价报告>的议案》			
			2021 年 04 月 28 日	审议《关于公司 2021 年第一季度报告的议案》	审计委员会严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过审议议案。	-	-
			2021 年 08 月 20 日	1、审议《公司 2021 年半年度报告及摘要》； 2、	审计委员会严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责	-	-

				审议《关于 2021 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》	的开展工作，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。		
第四届董 事会提名 委员会	赵峰、詹 伟哉、张 宏勇（新 增）、张延 （退出）	2	2021 年 02 月 26 日	审议《关于聘任公司董事会秘书的议案》	提名委员会就候选人资格进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-
			2021 年 09 月 22 日	1、审议《关于选举第五届董事会非独立董事候选人的议案》；2、审议《关于选举第五届董事会独立董事候选人的议案》	提名委员会就候选人资格进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-
第四届董 事会薪酬 与考核委 员会	刘晓一、 张宏勇 （新增）、 赵峰、郭 瑾（退出）	1	2021 年 04 月 14 日	1、审议《关于 2021 年度董事薪酬方案的议案》；2、审议《关于 2021 年度高级管理人员薪酬方案的议案》	薪酬委员会就公司董事、高管薪酬方案进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-

第四届董 事会战略 与投资委 员会	张宏勇 (新增)、 李光宁、 张汉伟、 刘晓一、 赵峰、郭 瑾(退出)	0		-	-	-	-
第五届董 事会战略 与投资委 员会	张宏勇、 李光宁、 张汉伟、 高刚、张 荣芳	0			-	-	-
第五届董 事会审计 委员会	詹伟哉、 张荣芳、 张巍	1	2021 年 10 月 27 日	《公司 2021 年 第三季度 报告》	审计委员 会严格按照 法律法规和 公司相关规 定勤勉尽责 的开展工作 ，根据公司 的实际情况 ，提出了相 关的意见 ，经过充分 沟通讨论 ，一致通过 审议议案。	-	-
第五届董 事会提名 委员会	张荣芳、 詹伟哉、 张宏勇	1	2021 年 10 月 12 日	1、审议 《关于聘 任公司总 裁的议案 》；2、审 议《关于 聘任公司 副总裁的 议案》； 3、审议 《关于聘 任公司董 事会秘书 的议案》；	提名委员 会就候选 人资格进 行了认真 审查，一 致同意相 关议案	-	-

				4、审议《关于聘任公司财务总监的议案》			
第五届董事会薪酬与考核委员会	高刚、张荣芳、张宏勇	1	2021年10月12日	审议《关于新聘任高级管理人员薪酬的议案》	薪酬委员会就公司新聘任高管薪酬方案进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-

十、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

十一、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	558
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	1,599
报告期末在职员工的数量合计（人）	2,157
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,157
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,355
销售人员	81
技术人员	422
财务人员	96
行政人员	203
合计	2,157
教育程度	

教育程度类别	数量（人）
博士	2
硕士	42
本科	703
大专	771
大专以下	639
合计	2,157

2、薪酬政策

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

3、培训计划

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

4、劳务外包情况

适用 不适用

十二、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司于2021年5月10日召开了2020年度股东大会，审议通过了《公司2020年度利润分配预案的议案》。2020年年度权益分派方案为：以公司当时总股本208,056,700股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.35元（含税），共派含税现金红利7281984.5元；本年度不以资本公积金转增股本，不送红股，剩余未分配利润结转以后年度分配。公司于2021年6月12日披露了

《2020年度权益分派实施公告》（公告编号：2021-082），本次权益分派股权登记日为2021年6月18日，除权除息日为2021年6月21日。截止本报告期末，公司已完成2020年度权益分派的实施工作。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

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

√ 是 □ 否 □ 不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

本年度利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.27
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	208,056,700
现金分红金额（元）（含税）	5,617,530.90
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	5,617,530.90
可分配利润（元）	31,962,087.70
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司利润分配预案严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》和	

《公司章程》相关利润分配政策拟定和审议。分红标准和分红比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备。在分配预案拟定和决策时，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，积极听取了中小股东的意见和诉求，独立董事对此发表了同意的独立意见。相关的议案经由董事会、监事会审议过后需提交股东大会审议，审议通过后公司将在规定时间内进行实施，切实保证全体股东的利益。

公司于 2022 年 4 月 22 日召开了第五届董事会第六次会议，审议通过了《公司 2021 年度利润分配预案的议案》。本年度利润分配预案为：以权益分派的股权登记日当日的公司总股本 208,056,700 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.27 元（含税），共派含税现金红利 5,617,530.90 元；本年度不以资本公积金转增股本，不送红股，剩余未分配利润结转以后年度分配。该议案尚需提交公司 2021 年度股东大会审议。

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

1、股权激励

公司于2020年9月15日分别召开了职工代表大会和第四届监事会第十七次临时会议，选举彭金萃女士担任公司第四届监事会职工代表监事和监事会主席职务。根据《上市公司股权激励管理办法》的有关规定，监事不得成为激励对象，因此，原激励对象彭金萃女士不再符合激励对象要求。原激励对象喻朝辉先生、鲁庆芳女士因个人原因主动辞职而不再具备激励资格。鉴于上述情况，公司需对上述人员尚未解锁的限制性股票予以回购注销。

经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司上述限制性股票回购注销事宜已于2021年4月16日办理完成。本次回购注销完成后，公司股份总数由208,108,000股变更为208,056,700股。

董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

不适用

2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

3、其他员工激励措施

适用 不适用

十四、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

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

经公司于2021年9月22日召开的第四届董事会第三十六次临时会议审议通过，公司对《战略与投资委员会工作细则》等19项公司治理制度进行修订，并制订《信息披露暂缓与豁免业务内部管理制度》。经公司于2021年9月22日召开的第四届董事会第三十六次临时会议及2021年10月12日召开的2021年第四次临时股东大会审议通过，对《公司章程》及《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《董事、监事、高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《关联交易制度》、《对外担保决策管理制度》、《募集资金管理制度》、《对外投资决策管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》、《会计师事务所选聘制度》、《独立董事年报工作制度》10项治理制度进行修订。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十五、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
珠海华发景龙建设	公司制定了各子公	子公司在公司总体	不适用	不适用	不适用	不适用

<p>有限公司</p>	<p>司管理制度及重大内部信息报告制度,明确了分级授权,进一步加强了对子公司的管理,建立了有效的控制机制,形成与公司实际情况相适应的、有效的经营运作模式,确保组织机构分工明确、职能健全清晰。</p>	<p>方针目标框架下,独立经营、自主管理,合法有效地运作企业法人资产,子公司严格依照公司《信息披露管理制度》的规定,及时、准确、真实、完整地</p>				
<p>建泰建设有限公司</p>	<p>公司制定了各子公司管理制度及重大内部信息报告制度,明确了分级授权,进一步加强了对子公司的管理,建立了有效的控制机制,形成与公司实际情况相适应的、有效的经营运作模式,确保组织机</p>	<p>子公司在公司总体方针目标框架下,独立经营、自主管理,合法有效地运作企业法人资产,子公司严格依照公司《信息披露管理制度》的规定,及时、准确、真实、完整地</p>	<p>不适用</p>	<p>不适用</p>	<p>不适用</p>	<p>不适用</p>

	构分工明确、职能健全清晰。	大事项信息，不存在应披露而未披露的重大事项信息。				
--	---------------	--------------------------	--	--	--	--

十六、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 04 月 23 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>具有以下特征的缺陷，至少定为财务报告内部控制重大缺陷：公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；公司更正已发布的财务报告；注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期报告中的重大错报；审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效；以前发现的重大缺陷没有在合理期间得到整改，或者整改无效。</p> <p>财务报告重要缺陷的迹象包括：在选择和实施与会计准则相一致的会计政策方面存在内部控制缺陷；与财务报告相关的反舞弊程序和控制受到干扰；对于非常规或特殊交易</p>	<p>出现以下情形的，认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷：严重违反国家法律、法规或规范性文件；重大决策程序不科学；制度缺失可能导致系统性失效；重大或重要缺陷不能得到整改；高级管理人员或核心技术人员纷纷流失；主流媒体负面新闻频现；其他对公司影响重大的情形。</p>

	<p>的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。</p> <p>一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷</p>	
<p>定量标准</p>	<p>定量标准以合并营业收入、净利润、资产总额、所有者权益总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与营业收入相关的，以合并营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于合并营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过合并营业收入的 1%但小于 2% 认定为重要缺陷；如果超过合并营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。</p> <p>内部控制缺陷可能导致或导致的损失与净利润相关的，以合并净利润指标衡量。如果该缺陷单独或联通其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于合并净利润的 2%，则认定为一般缺陷；如果超过合并净利润的 2%但小于 5%，则为重要缺陷；如果超过合并净利润的 5%，则认定为重大缺陷。</p> <p>内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以合并资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于合并资产总额的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过合并资产总额 1%但小于 2% 则认定为重要缺陷；如果超过合并资产总额 2%，则认定</p>	<p>1、重大缺陷：直接财产损失金额占合并净资产金额的 2% 以上或受到国家政府部门处罚，对公司造成较大负面影响；</p> <p>2、重要缺陷：直接财产损失金额占合并净资产金额 1%-2% 之间或受到省级政府部门处罚，对公司造成负面影响；</p> <p>3、一般缺陷：直接财产损失金额占合并净资产金额的 1% 以下或受到省级以下政府部门处罚，未对公司造成负面影响。</p>

	为重大缺陷。 内部控制缺陷可能导致或导致的损失与所有者权益相关的，以合并所有者权益总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于合并所有者权益总额的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过合并所有者权益总额的 1%但小于 2% 认定为重要缺陷；如果超过合并所有者权益总额 2%，则认定为重大缺陷。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

十七、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

(一) 控股股东与上市公司在业务范围、业务性质、客户对象、产品可替代性等方面存在竞争。

2020年8月，珠海华发实体产业投资控股有限公司（以下简称“华实控股”）通过协议转让的方式成为公司的控股股东，实际控制人变更为珠海市国资委。华实控股为华发集团的下属公司。由于上述收购交易后，华发集团与上市公司存在一定的同业竞争情况，因此华实控股及华发集团承诺“本次交易完成后，本公司及本公司控制的企业保证将在未来36个月内，按照监管机构及法律法规的要求尽一切努力解决与维业股份及其下属企业构成竞争或潜在竞争的业务，包括但不限于将符合条件的优质资产、业务优先注入维业股份，若无法注入维业股份的，将通过包括但不限于将产生竞争的资产、业务转让给无关联第三方、将产生竞争的资产、业务托管给维业股份等一切有助于解决上述问题的可行、合法方式，使本公司及本公司控制的企业与维业股份及其下属企业不构成实质性同业竞争。”

2020年11月公司启动重大资产重组，以支付现金的方式购买华发股份持有的华发景龙50%

股权，购买华薇投资持有的建泰建设40%股权。2021年3月公司已完成标的公司的过户手续，标的公司已成为上市公司下属子公司，有效解决了华发集团与上市公司的同业竞争状况。

（二）鉴证管理人员与公司董事存在亲属关系。

公司已经及时更换鉴证管理人员，并加强对鉴证管理人员的身份关系审核，杜绝类似现象再次发生。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
建泰建设有限公司	2021年3月1日,珠海市香洲区狮山街道办事处执法人员现场检查时发现,当事人在珠海市香洲区狮山路珠海市人民医院北区工地,在夜间22时56分进行产生环境噪声污染的建筑施工作业,当事人现场未能提供相关行政主管部门的审批许可手续,该行为已涉嫌违反了《广东省<中华人民共和国环境噪声污染防治法>办法》第十九条第一款之规定。	珠海市人民医院北二区科研综合楼项目-桩基工程施工项目于当日夜间进行工程桩水下混凝土浇筑作业,因水下混凝土浇筑过程不能中断,为了保证成桩质量,该作业时间超过夜间22时,并于23时完成。街道办城管部门于22时56分到现场给建泰建设开具夜间施工扰民的行政处罚。	罚款1万元	对公司生产经营未产生重大影响	建泰建设已及时缴纳行政处罚的罚金,同时要求项目部今后严禁此类事项发生。
建泰建设有	未经相关行政主管部门	北山8B-1地块项目基坑	罚款0.3万元	对公司生产经营未产生	建泰建设已及时缴纳行

限公司	批准在南湾大道西南侧、珠海海印又一城西北侧北山 8B-1 地块项目工地进行夜间施工作业（土石方施工）	支护工程施工项目为配合甲方加快施工进度，安排夜间通宵出土。因周边居民投诉，城管部门到现场给建泰建设开具夜间施工扰民的行政处罚。		重大影响	政处罚的罚金，同时要求项目部今后严禁此类事项发生。
-----	--	---	--	------	---------------------------

参照重点排污单位披露的其他环境信息

公司及其子公司在日常生产经营中认真执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染防治法》等环保方面的法律法规。公司高度重视环境保护问题，通过了 ISO14001 环境管理体系认证，并严格按照国家相关法律法规要求执行具体工程。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

公司始终坚持以可持续发展观为指导，推进节能减排、实施循环经济、倡导低碳生活、创建绿色生产环境。本公司从事的建筑施工业务，项目施工过程中对环境的影响，主要体现为部分建筑材料的挥发性气体，“三废”排放量总体较小，公司制定了较为完善的措施，重点在工程设计、材料采购、现场施工等环节加以控制，尽可能减少对环境的影响；项目完工后，项目组会对现场进行清理，废弃材料、生活垃圾等废品由本公司自行处理或环卫部门处理。公司提倡“绿色、低碳、节能、环保”的施工理念，致力于提升员工绿色低碳意识，不断强化环保和可持续发展理念，堵住环保意识薄弱源头；并不断加强对新材料、新工艺的开发，不断推进技术创新、工艺创新、管理创新，将居住空间与自然相契合，努力践行“构筑科学舒适的空间环境”使命。

未披露其他环境信息的原因

不适用

二、社会责任情况

1、股东和债权人的权益保护

（1）积极维护股东权益

上市以来，公司不断完善公司治理结构，健全内部控制制度，规范公司运作。形成了以股东大会、董事会、监事会及管理层为主体结构的决策、经营和监督体系。切实维护股东特别是中小股东的合法权益。公司严格执行证监会、交易所的相关规定，建立健全信息披露管理制度，进一步加强公司信息披露内部控制，提升公司信息披露质量，确保信息披露的真实、准确、完整、及时。

公司积极接待各类投资者，公司通过业绩说明会、线下沟通交流会、电话沟通、互动易、实地调研等多种方式与投资者进行沟通交流，公平对待所有股东和投资者。公司利润分配决策程序和机制完备，分红政策符合《公司章程》的要求，切实保证了全体股东的利益。公司在业绩稳步增长的同时，在保证日常经营活动所需的基础上，力争给广大投资者带来更好的价值回报。

（2）债权人权益保护

维业股份作为国内建筑装饰领域的知名上市公司，连续27年被广东省工商局评为“守合同重信用企业”，以“唯诚、维信、优质、高效”为经营理念。在追求股东利益最大化的同时，公司兼顾债权人的利益，公司建立了稳健自律的财务政策和良好的风险控制机制，保障公司资产、资金的安全。公司信誉良好，融资渠道畅通；公司将严格按照与债权人签订的合同履行债务义务，与各债权人之间保持良好的合作关系。

2、职工权益保护

公司严格按照《劳动法》等相关规定，建立合法的用工制度，为员工缴纳社会保险，员工享有国家规定的各项合法权益。公司重视人才培养，积极开展职工培训，切实提高职工的职业发展能力，实现职工与企业的共同成长。公司建立了职工代表监事选任制度，公司监事会3名监事中有1名为职工代表监事，通过监事会的运作实现了对公司的监督，保证公司职工权益。公司设有职工工会，工会成员代表公司全体职工向公司提出合法建议，维护员工的合法权益。

3、供应商、客户权益保护

本着“互利双赢”的原则，公司十分重视与供应商、客户的关系，在经营过程中不断加强与各方的沟通和合作，切实维护供应商、客户的利益。公司以“唯诚、维信、优质、高效”为经营理念，与供应商、客户合作良好，互惠共赢。

4、环境保护

公司高度重视环境保护问题，通过了ISO14001环境管理体系认证，并严格按照国家相关法律法规要求。本公司从事的建筑施工业务，项目施工过程中对环境的影响，主要体现为部分建筑材料的挥发性气体，“三废”排放量总体较小，公司制定了较为完善的措施，重点在工程设计、材料采购、现场施工等环节加以控制，尽可能减少对环境的影响；项目完工后，项目组会对现场进行清理，废弃材料、生活垃圾等废品由本公司自行处理或环卫部门处理。

公司提倡“绿色、低碳、节能、环保”的施工理念，并不断加强对新材料、新工艺的开发，不断推进技术创新、工艺创新、管理创新，将居住空间与自然相契合，努力践行“构筑科学舒适的空间环境”使命。

5、社会公益事业

公司始终坚持经济效益与社会效益并重的原则，在为国家经济建设和行业发展做出突出贡献的同时，积极履行企业的社会责任，大力推进公益慈善活动，坚持不懈地支持文化、教育、救灾等社会公益事业。公司多次为社会贫困儿童、少年捐款，为优秀学生提供助学金，为洪涝、地震等灾区捐款捐物，为陆河县人民医院捐赠救护车辆，捐资兴建河田中学维业体育馆，在四川农业大学、河田中学、陆河中学设立维业奖助学金，为陆河县河田中学捐书等等，并成立了义工队，参与了福田区创建文明城市、深圳质量万人奔跑、关爱福利院老人及特殊儿童、捐书助学、台风灾后清障、对口扶贫等活动，组织开展关爱特殊儿童慰问活动，向特殊儿童康复中心及中心内的儿童捐赠物资，以爱心公益行动回馈社会。新冠疫情爆发以来，公司坚持一手抓防疫，一手促复产，紧急采购防疫物资，向街道、公安等抗疫一线捐款捐物，并派出志愿者70人次协助核酸检测工作，服务时长近300小时，在深圳疫情最严重的时刻，迅速组成10人的抗疫先锋队驰援疫情一线7天，为筑牢抗疫防线、织牢防疫安全网贡献维业力量。河南水灾爆发后，公司向受灾严重的卫辉市捐赠粮油、棉被、生活用品等一批急需物资，助力河南战胜灾情，帮助河南人民重建家园。

2022年春节前，珠海疫情突发，在严峻的形势下，公司控股子公司华发景龙、建泰建设勇于担当，承接了格力明珠广场公寓改造升级工程。作为施工单位的华发景龙，号召公司在珠全体员工积极参与防疫升级改造工程中。2022年1月21日至24日，华发景龙共有104名员工参与到格力明珠广场公寓改造升级工程中；建泰建设第一时间组建一支超300人的志愿者队伍奔赴现场，通宵达旦开展桌椅搬运、架床安装、窗帘挂装等工作。经过72小时连续作战，建泰建设为700多个隔离间配置近400多个灭火器、1200余把椅子、2000余张桌子、1600幅窗帘，清运垃圾约10车次，保质超额完成既定任务，为珠海早日战胜疫情贡献力量。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司积极响应政府号召，对口帮扶和平县以及凉山彝族自治州。在厦门市社管局的牵头组织下，厦门市建筑行业协会与宁夏回族自治区永宁县闽宁镇福宁村村民委员会签订“闽宁协作助力乡村振兴结对帮扶协议”，组织会员单位开展乡村振兴结对帮扶捐款工作，公司控股子公司闽东建工积极参与，并捐款数万元。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺来源	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	珠海华发实体产业投资控股有限公司	股份限售承诺	珠海华发实体产业投资控股有限公司在本次收购完成后，对于公司的股票在 18 个月内不进行转让。	2020 年 08 月 13 日	2022 年 02 月 13 日	履行完毕
	珠海华发实体产业投资控股有限公司	股份减持承诺	珠海华发实体产业投资控股有限公司继续承接原实际控制人深圳市维业装饰集团股份有限公司的自愿性承诺事项，在本次收购完成后两年内每年减持数量不超过其直接或者间接持有的公司股数的 10%。	2020 年 08 月 13 日	2022 年 08 月 13 日	正常履行中
	珠海华发实体产业投资控股有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用	①在珠海华发实体产业投资控股有限公司作为	2020 年 08 月 13 日	长期	正常履行中

	司	方面的承诺	<p>维业股份第一大股东（控股股东）期间，本公司及本公司控制的企业保证严格遵守中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定及维业股份《公司章程》等公司内部管理制度的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。</p> <p>②在珠海华发实体产业投资控股有限公司作为维业股份第一大股东（控股股东）期间，本公司及本公司控制的企业保证不利用自身对上市公司的股东表决权</p>			
--	---	-------	---	--	--	--

			<p>从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为。</p> <p>③在珠海华发实体产业投资控股有限公司作为维业股份第一大股东（控股股东）期间，本公司及本公司控制的企业将公平对待各下属控股企业按照自身形成的核心竞争优势，依照市场商业原则参与公平竞争。</p> <p>④本次交易完成后，本公司及本公司控制的企业保证将在未来 36 个月内，按照监管机构及法律法规的要求尽一切努力解决与维业股份及其下属企业构成竞争或潜在竞争的业务，包括但不限于将符合条件的优质资产、业务优先注</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>入维业股份，若无法注入维业股份的，将通过包括但不限于将产生竞争的资产、业务转让给无关联第三方、将产生竞争的资产、业务托管给维业股份等一切有助于解决上述问题的可行、合法方式，使本公司及本公司控制的企业与维业股份及其下属企业不构成实质性同业竞争。</p> <p>⑤本承诺在珠海华发实业产业投资控股有限公司作为维业股份第一大股东（控股股东）期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应</p>		
--	--	--	--	--	--

			的赔偿责任。			
	珠海华发实体产业投资控股有限公司	其他承诺	珠海华发实体产业投资控股有限公司在收购完成后，承诺保持维业股份的资产、人员、财务、机构、业务等独立。	2020年08月13日	长期	正常履行中
	珠海华发实体产业投资控股有限公司	其他承诺	①本次权益变动完成后，珠海华发实体产业投资控股有限公司及其关联方将尽量减少并规范与上市公司及其控股子公司的关联交易，对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，珠海华发实体产业投资控股有限公司及本公司控制的其他企业与上市公司将遵循市场交易的公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范	2020年08月13日	长期	正常履行中

			<p>性文件的规定履行关联交易决策程序。</p> <p>②珠海华发实体产业投资控股有限公司保证本公司及本公司控制的其他企业将不通过与上市公司及其控制的企业关联交易取得任何不正当利益或使上市公司及其控制的企业承担任何不正当的义务。</p> <p>③珠海华发实体产业投资控股有限公司将促使本公司及本公司控制的其他企业不通过与上市公司之间的关联关系谋求特殊的利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。</p>			
资产重组时所作承诺	珠海华发实体产业投资控股有限公司	股份限售承诺	1、自上市公司本次重大资产重组完成后五年内，本公司	2021年03月03日	2026年03月03日	正常履行中

			<p>不转让持有的截止本函出具日的上市公司股份（但未导致上市公司实际控制人发生变更的股份内部转让除外），也不由上市公司回购本公司持有的上市公司股份。</p> <p>2、本次重组实施完毕五年后，上市公司关联交易占比若不能下降至 30% 或以下，则本公司持有上市公司股票在上市公司关联交易占比超过 30% 的期间将不对外转让（但未导致上市公司实际控制人发生变更的股份内部转让除外），直至上市公司关联交易占比，降至 30% 或以下。</p>			
	<p>珠海华发实业股份有限公司</p>	<p>关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承</p>	<p>截至本承诺函出具日，除正常经营性往来外，本公司与下</p>	<p>2021 年 01 月 19 日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>

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

			<p>况，本次交易完成后，本公司及下属企业将严格遵守国家有关法律法规规范性文件以及维业股份、华发景龙、建泰建设相关规章制度的规定，坚决预防和杜绝本公司及下属企业对华发景龙、建泰建设的非经营性占用资金情况发生，不以通过关联方拆借等任何方式违规占用或使用华发景龙和建泰建设的资金或其他资产资源。</p>			
	<p>珠海市鑫晟建设工程有限公司</p>	<p>关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺</p>	<p>公司目前所从事的市政公用工程施工业务仅限于已完工，但尚未完成结算的原有项目，并不再新增其他市政公用工程施工业务，在做完存量业务后，本公司将不再从事</p>	<p>2021 年 03 月 03 日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>

			<p>市政公用工程施工业务，并将采取包括但不限于关停注销转让或修改经营范围等方式进行处理，以确保本公司与维业股份不存在实质的同业竞争或潜在同业竞争的情形。</p>			
	<p>广东景晟装饰工程有限公司</p>	<p>关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺</p>	<p>本公司目前从事的装饰业务仅限于承接本公司控股股东珠海市海润房地产所开发的房地产项目的装饰业务除承接海润房地产业务外不再新增其他的装饰业务在做完上述业务后本公司将不再从事装饰业务并采取包括但不限于关停注销转让或修改经营范围等方式进行处理，以保证本公司与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。</p>	<p>2021 年 03 月 03 日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>

	珠海华发装饰工程有限 公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本公司目前所从事的装饰业务仅限于完成已经签订合同，但尚未完成的原有项目，并不再新增其他装饰业务，在做完存量业务后，本公司将不再从事装饰业务，并采取包括但不限于关停注销转让或修改经营范围等方式进行处理，以确保本公司与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。	2021 年 03 月 03 日	长期	正常履行中
	珠海华发集团有限 公司	其他承诺	本次交易完成后，为保障本次交易各方的合理权益，未来将维持当前本公司与标的公司已签署合同项下结算周期，付款期限，付款条件，付款进度等商务条件的同等水平，与标的公司签订交易合同，本公司	2021 年 03 月 03 日	长期	正常履行中

			将严格遵守和交易合同约定，按照合同条款和标的公司进行经营结算及付款。			
	珠海华发实业股份有限公司	其他承诺	本次交易完成后，为保障本次交易各方的合理权益，本公司承诺，未来将维持当前本公司与华发景龙、建泰建设签署合同项下结算周期、付款期限、付款条件和付款进度等商务条件的同等水平，与标的公司签订交易合同，本公司将严格遵守交易合同规定，按照合同条款与标的公司进行经营结算及付款。	2021年03月03日	长期	正常履行中
	珠海华发实体产业投资控股有限公司	其他承诺	1、自上市公司本次重大资产重组完成后五年内，本公司不转让持有的截止本函出具日的上市公司股份（但未导致	2021年03月03日	2026年3月3日	正常履行中

			<p>上市公司实际控制人发生变更的股份内部转让除外),也不由上市公司回购本公司持有的上市公司股份。</p> <p>2、本次重组实施完毕五年后,上市公司关联交易占比若不能下降至30%或以下,则本公司持有上市公司股票在上市公司关联交易占比超过30%的期间将不对外转让(但未导致上市公司实际控制人发生变更的股份内部转让除外),直至上市公司关联交易占比,降至30%或以下。</p>			
	珠海华发实业股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>华发装饰目前所从事的装饰业务仅限于完成已经签订合同,但尚未完成的原有项目,并不会新增其他的装饰业</p>	2021年03月03日	长期	正常履行中

		<p>务，在做完存量业务以后，将不再从事装饰业务，并采取关停注销转让或修改经营范围等方式进行处置，以确保华发装饰与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。景晟装饰所从事的装饰业务仅限于承接本公司下属企业珠海市海润房地产开发有限公司所开发的房地产项目的装饰业务及除承接海润房地产业务外，不会新增其他的装饰业务，在做完上述业务后将不再从事装饰业务，并采取关停、注销、转让或修改经营范围等方式进行处置，以保证景晟装饰与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。除本</p>		
--	--	--	--	--

			次重大资产重组涉及的标的公司及上述二家企业外，为避免本公司及下属控制的企业与维业股份及其下属企业构成实质性同业竞争，本公司确保本公司及下属控制企业不从事与维业股份及其下属公司目前正在从事的主营业务构成实质性竞争的业务和经营活动。			
	珠海华发集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本次重组完成后在不对上市公司及其全体股东的合法权益构成不利影响前提下本公司及本公司控制的其他企业将采取合法有效措施尽最大努力减少与上市公司之间的关联交易自觉维护上市公司及全体股东利益不利用上市公司控股股东的地位	2021 年 03 月 03 日	长期	正常履行中

		<p>及影响谋求与上市公司达成交易的优先权利或要求上市公司给予优于市场第三方的交易条件。不利用关联交易谋取不正当利益。本次重组完成后，本公司将积极支持上市公司开拓非关联交易的业务市场，争取在本次重组实施完毕后，五年内上市公司关联交易占比下降至30%以下。在不与法律法规相抵触的前提下，本公司。即控制的其他企业与上市公司如发生或存在无法避免或有合理原因的关联教育，本公司及控制的其他企业将与上市公司依法签订交易协议，保证严格履行法律法规规范性文件</p>			
--	--	--	--	--	--

			<p>和上市公司章程规定的关联交易程序。按市场化原则和公允价格进行交易，不利用该类交易从事任何损害上市公司或其中小股东利益的行为，同时按相关规定履行信息披露业务。本公司及控制的其他企业与上市公司就相互间关联事务及交易所作出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。</p>			
	<p>珠海华发集团有限公司</p>	<p>关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺</p>	<p>鑫盛建设主要业务为市政公用工程施工。未来将不再承接新的工程施工业务以证明本公司及所控制的下属企业与维业股份不存在实质同业竞争或潜在</p>	<p>2021 年 03 月 03 日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>

			<p>同业竞争的情形。目前并没有将华发装饰、景晟装饰等资产、业务注入上市公司后续交易的安排。除重组报告书披露的华发装饰、景晟装饰、鑫晟建设外，华发集团及所控制的下属企业不存在从事与上市公司相同或近似业务的情况，不存在潜在的同业竞争关系，目前也不存在后续的资产注入计划、业务承继安排或出售安排。</p>			
	<p>珠海华发实业股份有限公司</p>	<p>其他承诺</p>	<p>对华发景龙应收账款帐龄一年以上应收账款。本公司保证在本次重大资产重组完成后三个月内促使本公司及下属子公司支付完毕。华发景龙合同资产中账龄超过一年以上，</p>	<p>2021 年 03 月 03 日</p>	<p>长期</p>	<p>履行完毕</p>

			且与本公司及本公司下属子公司发生的已完工，尚未办理结算的工程款。本公司保证在本次重大资产重组完成后且华发景龙提交完整项目结算资料之日起三个月内，促使本公司及下属子公司办理完毕。			
	珠海华发集团有限公司	其他承诺	对华发景龙应收账款帐龄一年以上应收账款。本公司保证在本次重大资产重组完成后三个月内促使本公司及下属子公司支付完毕。华发景龙合同资产中账龄超过一年以上，且与本公司及本公司下属子公司发生的已完工，尚未办理结算的工程款。本公司保证在本次重大资产重组完成后且华发景龙	2021 年 03 月 03 日	长期	履行完毕

			提交完整项目结算资料之日起三个月内，促使本公司及下属子公司办理完毕。			
	珠海启实投资合伙企业（有限合伙）； 珠海市启哲投资有限公司	其他承诺	根据建泰建设章程的规定，上述各股东的认缴出资应于 2024 年 12 月 31 日之前缴足。鉴于深圳市维业装饰集团股份有限公司拟收购珠海华薇投资有限公司持有的建泰建设 40% 股权，为支持建泰建设的业务经营需要，本企业承诺，将于 2021 年 12 月 31 日前履行上述认缴出资的实缴出资义务。本承诺将在本次重组完成后生效。	2021 年 03 月 03 日	2021 年 12 月 31 日	履行完毕
	广东景龙文化发展有限公司	其他承诺	为了实现和保障维业股份对华发景龙的控制权，本公司无条件同意对珠海华发	2021 年 03 月 03 日	长期	履行完毕

			<p>景龙建设有限公司章程进行修改，对公司章程第 24 条重大事项。包括如下四项决定，公司人民币 500 万以下对外投资、收购、出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项，决定公司的经营计划和投资方案，决定公司内部管理机构的设置，聘任或解聘公司总经理，修改为重大事项，包括如下事项，决定公司人民币 500 万以下对外投资、收购、出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项。在维业股份成为华发景龙股东之后，本公司同意按照维业股份的要</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			求就上述公司章程修改的相关事宜召开股东会，并将作出同意修改公司章程的表决。			
	珠海华发实体产业投资控股有限公司	股份限售承诺	自本承诺函出具之日起至本次重组实施完毕期间本公司将不以任何方式减持所持有的上市公司股份亦无任何减持上市公司股份的计划。	2020年12月04日	2021年03月03日	履行完毕
	胡剑锋;罗方造;罗华林;彭金萃;沈茜;魏志辉;张汉清;张汉伟;张继军	股份限售承诺	自本承诺函签署之日起至本次重大资产重组完成期间，无股份减持计划，不以任何其他方式减持所持有的上市公司股份。若公司自本承诺函签署之日起至本次重大资产重组完成期间，实施转赠股份送股配股等除权行为，则本承诺人因此获得的新增股份同样遵守上述不减持	2020年12月04日	2021年03月03日	履行完毕

			承诺。			
	深圳市维业装饰集团股份有限公司	分红承诺	发行人最近三年按照《公司章程》的规定实施了现金分红。现金分红政策符合《上市公司监管指引第三号--上市公司现金分红》，发行人将持续严格按照《公司章程》的规定实施现金分红。	2021年03月03日	长期	正常履行中
	珠海华发实业股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本次交易完成后，本公司及下属企业在与维业股份进行确有必要，且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行，并将严格按照有关法律法规规范性文件以及上市公司章程相关规定履行关联交易决策程序及信息披露业务，保证不通过关联交易损害上市公司或其他股东的合法利	2021年03月03日	长期	正常履行中

			<p>益。公司及下属企业和上市公司就相互间关联事务及交易所作出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。本承诺函在本公司作为上市公司关联方期间内持续有效，且不可变更或撤销。</p>			
	珠海华薇投资有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>本次交易完成后，本公司及下属企业在与维业股份进行确有必要，且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行，并将严格按照有关法律法规规范性文件以及上市公司章程相关规定履行关联交易决策程序及信息披露业务，保证不通过</p>	2021年03月03日	长期	正常履行中

			关联交易损害上市公司或其他股东的合法权益。公司及下属企业和上市公司就相互间关联事务及交易所作出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。本承诺函在本公司作为上市公司关联方期间内持续有效，且不可变更或撤销。			
	珠海华发集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	在华发控股或本公司控制的其他关联方作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业，保证严格遵守中国证监会、深圳交易所的有关规定及上市公司章程等公司内部管理制度规定，与其他	2021年03月03日	长期	正常履行中

			<p>股东一样，平等行使股东权利履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。保证不利用自身对上市公司的股东表决权从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为。将公平对待下各下属控股企业，按照自身形成的核心竞争优势，依照市场商业原则参与公平竞争。</p>			
	珠海华发实体产业投资控股有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>在作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业，保证严格遵守中国证监会、深圳交易所的有关规定及上市公司章程等公司内部管理制度规定，与其他股东一</p>	2021年03月03日	长期	正常履行中

			<p>样，平等行使股东权利履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。保证不利用自身对上市公司的股东表决权从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为。将公平对待下各下属控股企业，按照自身形成的核心竞争优势，依照市场商业原则参与公平竞争。</p>			
	<p>珠海华发实体产业投资有限公司</p>	<p>关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺</p>	<p>本次重大资产重组完成后，本公司及其关联方将尽量减少并规范与上市公司及其控股子公司之间的关联交易，对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其</p>	<p>2021 年 03 月 03 日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>

		<p>他企业与上市公司将进行市场交易的公平公正原则，按照公寓合理市场价格进行交易，并依据有关法律法规和规范性文件的规定履行关联交易的决策程序。本公司保证本公司及本公司控制的其他企业及关联方将不通过与上市公司及其控制的企业关联交易取得任何不正当利益，或使上市公司及其控制企业承担任何不正当的义务。本公司将促使本公司及本公司控制的其他企业及关联方不通过与上市公司之间的关联关系谋求特殊的利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。</p>			
--	--	--	--	--	--

首次公开发行 或再融资时所 作承诺	深圳市维业 控股有限公司	股份减持 承诺	若锁定期满 后两年内因 其资金需求 等原因需要 减持的，其 减持价格不 低于发行 价，每年减 持数量不超 过其直接或 者间接持有 的公司股数 的 10%，并 将提前 5 个 交易日向公 司提交减持 原因、减持 数量、减持 方式、未来 减持计划以 及减持对公 司治理结构 和持续经营 影响的说明 ，并通过公 司在减持前 3 个交易 日内予以公 告。如违反 上述承诺， 愿承担由此 造成的一切 法律责任， 并将减持股 份所得收益 归公司所有。	2017 年 03 月 16 日	2022 年 03 月 15 日	已豁免
	深圳市众英 集投资发展 合伙企业（有 限合伙）	股份减持 承诺	本合伙企业 持有的公司 股票锁定期 届满后两年 内通过合法 方式进行减 持，合计减	2017 年 03 月 16 日	2022 年 03 月 15 日	履行完 毕

			持不超过其所持公司股份总额的 50%，减持价格不低于公司首次公开发行价格，并通过公司在减持前 3 个交易日予以公告。如违反上述承诺，愿承担由此造成的一切法律责任，并将减持股份所得收益归公司所有。			
股权激励承诺	激励对象	其他承诺	若公司因本计划信息披露文件中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致不符合授予权益或行使权益安排的，激励对象应当自相关信息披露文件被确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后，将由股权激励计划所获得的全部利益返还公司。	2017 年 11 月 27 日	按股权激励计划中规定的时间。	履行完毕
	激励对象	其他承诺	若在《激励计划》实施	2017 年 11 月 27	按股权激励计	履行完

			过程中，出现《激励计划》所规定的不能成为激励对象情形的，自不能成为激励对象年度起将放弃参与本激励计划的权利，并不向公司主张任何补偿；但激励对象可申请解除限售的限制性股票继续有效，尚未确认为可申请解除限售的限制性股票将由公司回购并注销。	日	划中规定的时间	毕
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					

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

√ 适用 □ 不适用

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
珠海华发景龙建设有限公司	2021年01月01日	2025年12月31日	5,160	8085.33	不适用	2021年01月05日	详见公司于2021年1月5日在巨潮

							资讯网上刊登的《关于重大资产购买暨关联交易报告书(草案)修订说明的公告》
建泰建设有限公司	2021年01月01日	2025年12月31日	2,830	5,676.07	不适用	2021年01月05日	详见公司于2021年1月5日在巨潮资讯网上刊登的《关于重大资产购买暨关联交易报告书(草案)修订说明的公告》

公司股东、交易对手方对公司或相关资产年度经营业绩作出的承诺情况

√ 适用 □ 不适用

1、净利润承诺情况

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

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

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

补偿。具体承诺净利润情况如下：

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

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

2、业绩补偿情况

在业绩承诺期内，若华发景龙、建泰建设于利润补偿期内各年度累计实现净利润未达到华发股份、华薇投资相应年度累计承诺净利润数额，则华发股份、华薇投资应就未达到承诺净利润的部分向本公司进行现金补偿。现金补偿金额计算方式如下：

(1) 利润补偿期内，补偿义务人当年应补偿现金金额=（截至当期期末累积承诺净利润数—截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期限内各年的承诺净利润数总和×拟购买资产交易作价—累积已补偿金额；

(2) 如果根据上述公式计算的当年应补偿现金金额小于或等于0时，华发股份、华薇投资无需向本公司补偿现金。但已补偿的现金不冲回。

3、减值测试及补偿

在利润补偿期间届满时，本公司将聘请具有证券相关业务资格的审计机构对华发景龙50%股权、对建泰建设40%股权进行减值测试，如果减值额大于已补偿现金金额的，则补偿义务人（华发股份、华薇投资）同意另行向本公司作出资产减值补偿，该资产减值补偿采取现金补偿的形式。且资产减值补偿的金额为：

资产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

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

1、华发景龙业绩实现情况

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，华发景龙 2021 年度合并报表中实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 8,085.33 万元，不低于 2021 年度承诺的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 5,160 万元。

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，华发景龙截至 2021 年末合并报表中累积实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 8,085.33 万元，不低于截至 2021 年末

承诺的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 5,160 万元。

2、建泰建设业绩实现情况

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，建泰建设 2021 年度合并报表中实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 5,676.07 万元，不低于 2021 年度承诺的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 2,830 万元。

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，建泰建设截至 2021 年末合并报表中累积实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 5,676.07 万元，不低于截至 2021 年末承诺的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 2,830 万元。

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

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

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

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

六、董事会关于报告期会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的说明

√ 适用 □ 不适用

1.会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》	
本公司自2021年2月2日起执行财政部2021年发布的《企业会计准则解释第14号》	
本公司自2021年12月31日起执行财政部2021年发布的《企业会计准则解释第15号》	

会计政策变更说明：

(1)执行新租赁准则对本公司的影响

本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》，变更后的会计政策详见第十节、五、重要会计政策、会计估计。

在首次执行日，本公司选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外，本公司对上述租赁合同选择按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定选择采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理，即调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处理，具体如下：

①对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

②对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额及预付租金进行必要调整计量使用权资产。

③在首次执行日，本公司按照附第十节、五、/31、对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

④将于首次执行日后12个月内完成的租赁，作为短期租赁处理。

⑤计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量不包含初始直接费用。

⑥存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期。

⑦作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产。

⑧首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

执行新租赁准则对2021年1月1日财务报表相关项目的影响列示如下：

单位：元

项目	2020年12月31日	累积影响金额（注1）	2021年1月1日
使用权资产	-	50,203,710.04	50,203,710.04
预付款项	86,118,053.18	-214,917.15	85,903,136.03
长期待摊费用	17,564,058.65	-5,556,936.60	12,007,122.05
资产合计	103,682,111.83	44,431,856.29	148,113,968.12
一年内到期的非流动负债	-	16,115,559.04	16,115,559.04
租赁负债	-	28,316,297.25	28,316,297.25
负债合计	-	44,431,856.29	44,431,856.29

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

本公司于2021年1月1日确认租赁负债28,316,297.25元、一年内到期的非流动负债16,115,559.04元、使用权资产50,203,710.04元。对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，该等增量借款利率的加权平均值为4.97%。

(2)执行企业会计准则解释第14号对本公司的影响

2021年2月2日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释14号”），自2021年2月2日起施行（以下简称“施行日”）。

本公司自施行日起执行解释14号，执行解释14号对本报告期内财务报表无重大影响。

(3)执行企业会计准则解释第15号对本公司的影响

2021年12月31日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释15号”），于发布之日起实施。解释15号对通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的列报进行了规范。

本公司自2021年12月31日起执行解释15号，执行解释15号对可比期间财务报表无重大影响。

2.会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本期纳入合并财务报表范围的子公司共10户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例	表决权比例
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
深圳市维业卉景园林有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
广东省维业科技有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
福建闽东建工投资有限公司	控股子公司	一级	66.00%	66.00%
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	控股子公司	二级	34.55%	34.55%
珠海华发景龙建设有限公司	控股子公司	一级	50.00%	50.00%
建泰建设有限公司	控股子公司	一级	61.00%	61.00%
珠海华发景龙家居有限公司	控股子公司	二级	50.00%	50.00%
珠海实泰建设工程有限公司	控股子公司	二级	61.00%	61.00%

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加4户，减少1户，合并范围变更主体的具体信息详见第十节、财务报告、八、合并范围的变更。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	135
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘涛、张海龙
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连	2

续年限	
-----	--

是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度公司因重大重组事项，聘请中信证券股份有限公司作为财务顾问，期间共支付财务顾问费200万元；本年度公司聘请中信证券股份有限公司作为公司2017年首次公开发行股票持续督导机构保荐人，期间共支付保荐费10万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
丽江和业集团房地产开发有限公司诉公司、云南和悦众邦酒店管理有限公司关于丽江和悦华美达广场酒店酒店设计与施工工程纠纷	4,231.48	否	一审过程中	尚未判决	尚未结案	2021年07月03日	详见公司于2021年7月3日在巨潮资讯网上刊登的《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》(公告编号:2021-096)。
公司诉张家界冠君房地产开发有限公司	3,250.67	否	审理过程中	一审判决被告承担工程款2864.89万	尚未结案	2021年04月15日	详见公司于2021年4月15

责任公司装饰装修施工合同纠纷				元及 2.9 万元诉讼保全费用；对方上诉，二审发回重审			日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登的公司 2020 年年度报告。
赵迎新诉珠海华智教育服务有限公司、建泰建设有限公司	3,474.82	否	一审过程中	尚未判决	尚未结案	2021 年 11 月 02 日	详见公司于 2021 年 11 月 2 日在巨潮资讯网上刊登的《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》（公告编号：2021-130）。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
-------	------	--------	--------	----------	--------	------------	------------	-------------	----------	----------	------------	------	------

珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	提供劳务、服务	向关联人提供土建施工、装饰施工、装饰设计等服务	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格	702,322.06	50.76%	1,200,000.00	否	转账结算	市场价格	2021年4月7日	详见公司刊登在巨资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2021-033）
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	提供劳务、服务	向关联人提供土建施工、装饰施工、装饰设计等服务	招标投标中价格或参考市场价格协商定价	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格	99,116.87	7.16%	100,000.00	否	转账结算	市场价格	2020年12月5日	详见公司刊登在巨资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2020-125）
广东富源实业有限公司	与本公司同受华发集团控制	提供劳务、服务	向关联人提供土建施工、装饰施工、	以公开招标价格为定价依据	以公开招标价格为定价依据	46,024.80	3.33%	46,024.80	否	转账结算	公开招标价格	2021年3月23日	详见公司刊登在巨资讯网（w

			装饰服务等									ww.cninfo.com.cn) 相关公告(公告编号: 2021-025)
珠海华勤开发有限公司	与本公司同受华发集团控制	提供劳务、服务	向关联人提供土建施工、装饰施工、装饰设计等服务	以公开招标价格为定价依据	以公开招标价格为定价依据	78,313.75	5.66%	78,313.75	否	转账结算	公开招标价格	2021年3月23日 详见公司刊登在巨潮资讯网(ww.cninfo.com.cn)相关公告(公告编号: 2021-025)
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	销售产品、商品	向关联人销售产品、商品	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格	7,368.00	80.73%	10,000.00	否	转账结算	市场价格	2021年7月20日 详见公司刊登在巨潮资讯网(ww.cninfo.com.cn)相关公告(公告编

												号： 2021-033、 2021-101、 2021-138)
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	购买原材料	向关联人购买材料	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格	21,966.85	3.58%	140,000.00	否	转账结算	市场价格	2021年4月7日 详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2021-033）
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	购买劳务、服务	向关联人购买劳务、服务	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	市场同类产品或服务的价格	2,020.80	70.82%	20,000.00	否	转账结算	市场价格	2021年4月7日 详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2021-033）

珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	支付租金	向关联人购买租赁服务	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格为定价依据	市场同类产品或服务的价格	732.26	29.03%	3,000.00	否	转账结算	市场价格	2021年4月7日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2021-033）
珠海华发商贸控股有限公司	与本公司同受华发集团控制	购买原材料	向关联人购买材料	以市场价格作为定价依据	市场同类产品的价格	4,336.93	0.71%	4,500.00	否	转账结算	市场价格	2021年3月23日	详见公司刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2021-026）
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	支付担保费用	向关联人购买担保服务	根据市场费率水平由双方协商确定	据市场费率水平由双方协商确定，	1,117.60	93.64%	2,500.00	否	转账结算	市场价格	2021年12月7日	详见公司刊登在巨潮资讯网（w

				定,且 不高 于市 场平 均水 平	且不 高于 市场 平均 水平								ww.c ninfo. com. cn) 相 关 公 告 (公 告 编 号 : 2021- 139)
合计				--	--	963,3 19.92	--	1,604, 338.5 5	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	无												
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)	无												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)	不适用												

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
珠海华发实业股份有限公司	华发股份与本公司同受华发集团控制	购买资产	公司以支付现金的方式购买华发股份持有的华发景龙50%股权	资产评估报告	12,088.84	21,850	21,850	转账结算	0	2021年03月06日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关公告(公告编号:2021-0

											19)
珠海华薇投资有限公司	华薇投资与本公司同受华发集团控制	购买资产	公司以支付现金的方式购买华薇投资持有的建泰建设40%股权	资产评估报告	729.24	9,000	9,000	转账结算	0	2021年03月06日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关公告（公告编号：2021-019）
华金国际商业保理(珠海)有限公司	华金保理与本公司同受华发集团控制	出售资产	将应收账款转让给华金保理，由华金保理为公司开展应收账款保理融资业务	市场价格	58,878.81	58,878.81	58,878.81	转账结算	0	2021年06月08日、2021年12月7日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关公告（公告编号：2021-075、2021-137）
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				转让价格与评估价值不存在较大差异。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				<p>1、收购资产有利于公司提升业务量及业务覆盖面，扩大公司收入与利润规模。本次收购强化了公司资源整合能力，增加了公司在行业中的竞争优势。</p> <p>2、公司向关联方出售不带追索权的应收账款以开展保理业务，有利于拓宽公司融资渠道，提高资产的使用效率，解决公司对资金的需求。对公司持续经营能力无不良影响，不会对公司未来财务状况造成不良影响。</p>							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				<p>收购资产业绩约定涉及 2021 年至 2025 年连续 5 个会计年度。根据业绩对赌约定，标的公司 2021 年、2022 年、2023 年、2024 年度、2025 年度实现的经具有从事证券、期货相关业务资格会计师事务所审计的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别为华发景龙不低于 5,160.00 万元、5,270.00 万元、5,630.00 万元、5,810.00 万元、5,980.00 万元，建泰建设不低于 2,830.00 万元、2,900.00 万元、2,970.00 万元、3,010.00 万元、2,870.00 万元。2021 年，华发景龙扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利</p>							

	<p>润为 8085.33 万元，建泰建设扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 5676.07 万元，均已实现本报告期的业绩对赌。</p> <p>注:根据公司与华发股份、华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》及其《补充协议》，标的公司于承诺期内实现的合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润需按照公司收购华发景龙和建泰建设时，大华会计师事务所(特殊普通合伙)对上述两标的公司出具的《审计报告》一致的会计政策和会计估计。</p>
--	---

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额 (万元)	存款利率 范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计 存入金额 (万元)	本期合计 取出金额 (万元)	
珠海华发集团财务有限公司	与本公司同受华发集团控制	60,000	0.35%-1.15%	320.39	50,402.42	50,716.64	6.17
珠海华润银行股份有限公司	珠海华发集团有限公司及其下属子公司之合联营企业		0.30%	43.99	42.25	80.06	6.18
合计				364.38	50,444.67	50,796.7	12.35

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度 (万元)	贷款利率 范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计 贷款金额 (万元)	本期合计 还款金额 (万元)	
珠海华发集团财务有限公司	与本公司同受华发集团控制	58,510	不高于中国人民银行发布的同档期贷款基准利率、财务公司向任何同信用级别第三方发放同种类贷款所确定的利率以及不高于商业银行同期同档次执行的贷款利率	0	9,440.1	200	9,240.1
合计		58,510		0	9,240.1	200	9,240.1

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额 (万元)	实际发生额 (万元)
珠海华发集团财务有限公司	与本公司同受华发集团控制	其他金融业务	58,510	9,440.1

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
福建闽东建工	2021年04	20,000	2021年11	4,000	连带责任			2021年11	否	否

投资有 限公司	月 07 日		月 02 日		保证			月 2 日 -2024 年 11 月 2 日		
报告期内审批 对子公司担保 额度合计 (B1)			70,000		报告期内对子 公司担保实际 发生额合计 (B2)					4,000
报告期末已审 批的对子公司 担保额度合计 (B3)			4,000		报告期末对子 公司实际担保 余额合计 (B4)					4,000
子公司对子公司的担保情况										
担保对 象名称	担保 额度 相关 公告 披露 日期	担保 额度	实际 发生 日期	实际 担保 金额	担保 类型	担保 物 (如 有)	反 担 保 情 况 (如 有)	担 保 期	是 否 履 行 完 毕	是 否 为 关 联 方 担 保
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额 度合计 (A1+B1+C1)			70,000		报告期内担保 实际发生额合 计 (A2+B2+C2)					4,000
报告期末已审批的担 保额度合计 (A3+B3+C3)			4,000		报告期末实际 担保余额合计 (A4+B4+C4)					4,000
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占 公司净资产的比例				4.68%						
其中:										

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、公司以支付现金的方式购买珠海华发实业股份有限公司持有珠海华发景龙建设有限公司50%股权、珠海华薇投资有限公司持有建泰建设有限公司40%股权。交易所涉及的标的资产于2021年3月3日完成了过户手续。具体内容详见公司于2021年3月6日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的相关公告(公告编号:2021-019)。

2、公司于2021年7月19日召开了第四届董事会第三十四次临时会议,审议通过了《关于现金收购控股子公司建泰建设部分少数股东股权的议案》。公司拟现金收购珠海市启哲投资有限公司持有的建泰建设21%的股权。具体内容详见公司披露于巨潮资讯网上

(<http://www.cninfo.com.cn>)的相关公告(公告编号:2021-103)。2021年8月3日,相关工商登记变更已完成。收购完成后,公司持有建泰建设61%的股权。具体内容详见公司于2021年8月4日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的相关公告(公告编号:2021-107)。

3、公司控股股东珠海华发实体产业投资控股有限公司(以下简称“华实控股”)拟将持有的公司62,411,589股股份(占公司总股本的29.99%)无偿划转给珠海城市建设集团有限公司(以下简称“珠海城建”或“城建集团”)。本次划转已经取得珠海市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“珠海市国资委”)相关批复。本次无偿划转后,公司控股股东将由华实控股变更为珠海城建,实际控制人仍为珠海市国资委,华实控股将不再持有公司股份。华实控股在与公司原控股股东及实际控制人签订《股权收购协议》后,曾继续承接原控股股东的自愿性承诺:“在本次收购完成后两年内每年减持数量不超过其直接或者间接持有的公司股数的10%”,该承诺履行期截至2022年8月。该承诺尚需经公司董事会及股东大会审议决定是否豁免。豁免承诺事项如获公司董事会及股东大会审议通过,珠海城建将在股权划转后承接上述自愿性承诺及其他相关承诺。具体内容详见公司于2022年4月9日在巨潮资讯网

(<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关公告 (公告编号: 2022-021)。

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

1、报告期内，公司获得了由深圳市洁净行业协会颁发的《洁净资质等级证书》，资质等级升为洁净工程壹级。洁净工程壹级资质证书的取得，进一步提升了公司资质等级，有助于增强公司的市场拓展能力和洁净装饰工程方面的业务承揽能力，为公司主营业务增长提供有利的资质保障，有利于进一步提升公司综合竞争实力，对公司的发展具有积极影响。具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关公告（公告编号：2021-127）。

2、公司洁净工程壹级、建筑装修装饰工程专业承包一级、建筑机电安装工程专业承包一级、建筑幕墙工程专业承包一级、电子与智能化工程专业承包二级、钢结构工程专业承包二级资质，公司子公司建泰建设建筑工程施工总承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、地基基础工程专业承包一级、消防设施工程专业承包一级、市政公用工程施工总承包一级资质将于 2022 年内到期。因上述业务资质未来到期换证属于正常业务，公司将在该等资质许可到期前按照相关法律、法规及规范性文件规定的程序及时向主管部门申请办理相关资质延期手续，避免因资质许可到期对生产经营造成不利影响。

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

此外，公司加强安全生产教育培训，完善安全教育培训制度，制定安全培训计划，开展法律法规、安全管理规章制度、安全技术、操作规程、事故案例、应急管理、职业危害与防护等教育培训活动。并定期开展企业负责人带班检查，开展安全生产综合演练，依据安全管理制度对在建项目实施安全生产活动监督检查；定期进行安全生产管理考核活动。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	14,903,890	7.16%	-	-	-	-719,713	-719,713	14,184,177	6.82%
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	14,903,890	7.16%	-	-	-	-719,713	-719,713	14,184,177	6.82%
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	14,903,890	7.16%	-	-	-	-719,713	-719,713	14,184,177	6.82%
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	193,204,110	92.84%	-	-	-	668,413	668,413	193,872,523	93.18%
1、人民币普通股	193,204,110	92.84%	-	-	-	668,413	668,413	193,872,523	93.18%
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-

三、股份总数	208,108,000	100.00%	-	-	-	-51,300	-51,300	208,056,700	100.00%
--------	-------------	---------	---	---	---	---------	---------	-------------	---------

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内，由于原激励对象彭金萃女士被选举为职工代表监事和监事会主席，不再符合激励对象要求，原激励对象喻朝辉先生、鲁庆芳女士因个人原因主动辞职而不再具备激励资格，公司对上述人员尚未解锁的限制性股票予以回购注销。上述授予对象合计所持有已获授但尚未解锁的限制性股票数量为51,300股。回购价格为7.68元/股加上银行同期存款利率之和。经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司上述限制性股票回购注销事宜已办理完成。本次回购注销完成后，公司股份总数由208,108,000股变更为208,056,700股。具体内容详见公司于2021年4月20日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于部分限制性股票回购注销完成的公告》（公告编号：2021-054）。

股份变动的批准情况

适用 不适用

1、2020年12月14日，公司召开了第四届董事会第二十二次临时会议和第四届监事会第二十次临时会议，会议审议通过了《关于调整首次授予限制性股票回购价格的议案》、《关于回购注销部分限制性股票的议案》、《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第二期解除限售条件成就的议案》、《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第三期解除限售条件成就的议案》。2020年12月30日，公司召开了2020年第四次临时股东大会审议通过了《关于调整首次授予限制性股票回购价格的议案》、《关于回购注销部分限制性股票的议案》。

2、大华会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年2月24日出具了大华验字[2021]000145号验资报告。本次共申请减少注册资本51300.00元，每股面值1元，回购价格共计人民币428,654.59元。变更后的注册资本为人民币208,056,700.00元。

股份变动的过户情况

适用 不适用

经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司2021年4月16日审核确认，公司上述限制性股票回购注销事宜已办理完成。本次回购注销完成限制性股票涉及人数3人，回购完成后，公司股份总数由208,108,000股变更为208,056,700股。

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东

的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	拟解除限售日期
张汉伟	5,062,500			5,062,500	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%
张汉清	5,729,142			5,729,142	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%
沈茜	208,200		22,500	185,700	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%
彭金萃	601,462			601,462	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%
罗方造	165,000			165,000	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%
胡剑锋	279,487			279,487	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%
张汉洪	2,250,000		562,500	1,687,500	高管锁定股	高级管理人员离职后半年至原定任期届满后六个月每年

						解锁不超过所持股份的 25%
张继军	220,200			220,200	高管锁定股	高级管理人员离职后半年内不得转让所持有本公司股份,离职后半年至原定任期届满后六个月每年解锁不超过所持股份的 25%
罗烈发	33,750		8,438	25,312	高管锁定股	高级管理人员离职后半年至原定任期届满后六个月每年解锁不超过所持股份的 25%
李建强	218,475		54,038	164,437	高管锁定股	高级管理人员离职后半年至原定任期届满后六个月每年解锁不超过所持股份的 25%
股权激励限售股	51,300		51,300	0	股权激励限售股	回购注销
其他高管锁定股	84,374		20,937	63,437	高管锁定股	高级管理人员离职后半年内不得转让所持有本公司股

						份,离职后半年至原定任期满后六个月每年解锁不超过所持股份的 25%
合计	14,903,890	0	719,713	14,184,177	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司部分限制性股票回购注销事宜已于2021年4月16日办理完成。本次回购注销完成后，公司股份总数由208,108,000股变更为208,056,700股。具体内容详见公司于2021年4月20日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于部分限制性股票回购注销完成的公告》（公告编号：2021-054）。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	11,605	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	14,220	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注9)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注9)	0	持有特别表决权股份的股东总数(如有)	0
-------------	--------	---------------------	--------	-----------------------------	---	-------------------------------------	---	--------------------	---

持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
珠海华发实体产业投资控股有限公司	国有法人	29.99%	62,411,589	0	0	62,411,589		
云南众英集企业管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	14.03%	29,182,550	-6237450	0	29,182,550		
深圳市维业控股有限公司	境内非国有法人	8.33%	17,337,411	0	0	17,337,411		
张汉清	境内自然人	3.67%	7,638,856	0	5,729,142	1,909,714	质押	7,600,000
张汉伟	境内自然人	3.24%	6,750,000	0	5,062,500	1,687,500		
张汉洪	境内自然人	1.08%	2,250,000	0	1,687,500	562,500		
胡志炜	境内自然人	1.00%	2,088,805	-504250	0	2,088,805		
雷一庄	境内自然人	0.66%	1,375,110	-123600	0	1,375,110		
雷立军	境内自然人	0.48%	992,583	-2167181	0	992,583		
彭金萃	境内自然人	0.39%	809,450	-22500	601,462	207,988		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 4）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东中，深圳市维业控股有限公司由公司董事张汉清控制，张汉伟、张汉洪、彭金萃与张汉清存在关联关系，云南众英集企业管理中心（有限合伙）执行事务合伙人张润彬为张汉清之子。除以上情况外，公司未知其他前十大股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致							

	行动人。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	深圳市维业控股有限公司、张汉清先生及其一致行动人张汉伟先生、张汉洪先生已经与珠海华发实体产业投资控股有限公司（以下简称“华实控股”）于 2020 年 4 月 8 日签订了《表决权放弃协议》，深圳市维业控股有限公司、张汉清先生及其一致行动人张汉伟、张汉洪先生一致同意放弃合计持有的上市公司股份 33,976,267 股（占公司总股本的 16.3303%）的表决权。具体内容详见公司于 2020 年 4 月 10 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于控股股东、实际控制人及一致行动人签署表决权放弃协议的公告》（公告编号：2020-040）		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
珠海华发实体产业投资控股有限公司	62,411,589	人民币普通股	62,411,589
云南众英集企业管理中心（有限合伙）	29,182,550	人民币普通股	29,182,550
深圳市维业控股有限公司	17,337,411	人民币普通股	17,337,411
胡志炜	2,088,805	人民币普通股	2,088,805
张汉清	1,909,714	人民币普通股	1,909,714
张汉伟	1,687,500	人民币普通股	1,687,500
雷一庄	1,375,110	人民币普通股	1,375,110
雷立军	992,583	人民币普通股	992,583
曾维品	730,000	人民币普通股	730,000
张英	700,000	人民币普通股	700,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前十大无限售流通股股东中，深圳市维业控股有限公司由公司董事张汉清控制，张汉伟、彭金萃与张汉清存在关联关系，云南众英集企业管理中心（有限合伙）执行事务合伙人张润彬为张汉清之子。除以上情况外，公司未知其他前十大股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。		
参与融资融券业	公司股东胡志炜通过普通证券账户持有 1,886,205 股，通过万联证券股		

务股东情况说明 (如有)(参见注 5)	份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 202,600.股, 实际合计持有 2,088,805 股; 公司股东雷立军通过普通证券账户持有 0 股, 通过国金证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 992,383 股, 实际合计持有 992,383 股; 公司股东曾维品通过普通证券账户持有 0 股, 通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 730,000 股, 实际合计持有 730,000 股;
---------------------------	--

公司是否具有表决权差异安排

适用 不适用

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海华发实体产业投资控股有限公司	郭瑾	2019 年 06 月 06 日	MA53BUA55	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；创业空间服务；项目策划与公关服务；企业管理咨询；公共事业管理服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内控股深交所主板上市公司华金资本（股票代码：000532.SZ），持有华金资本 28.45% 股权；控股创业板上市公司光库科技（股票代码：300620.SZ），持有光库科技 23.95% 股权；控股创业板上市公司华灿光电（股票代码：300323.SZ），持有华灿光电 24.87% 股权；参股香港联交所主板上市公司迪信通（股票代码：06188.HK），持有 23.12% 股权。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

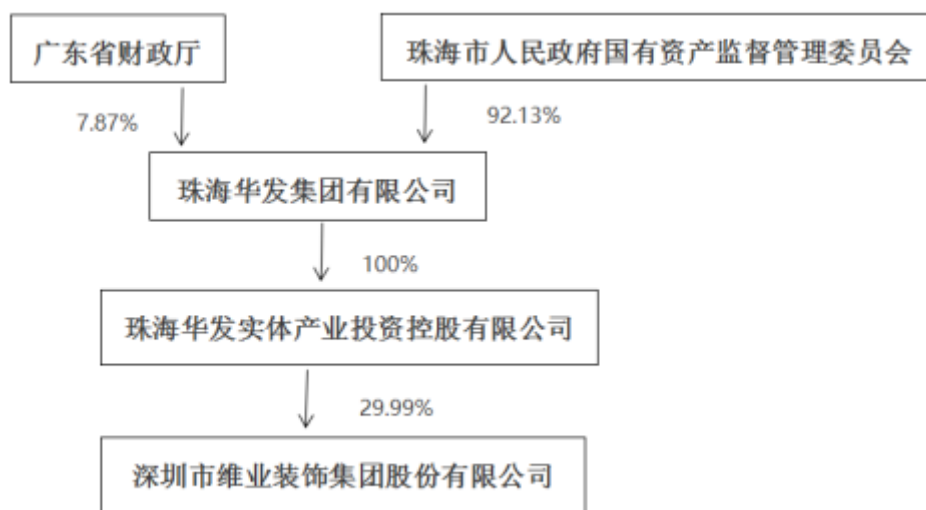
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	李文基	2004 年 11 月 30 日	11440400719245578R	履行国有资产出资人职责
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	截止报告披露日，珠海市国资委还控制珠海华发实业股份有限公司、珠海港股份有限公司、格力地产股份有限公司、深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司、珠海欧比特宇航科技股份有限公司、华灿光电股份有限公司、珠海光库科技股份有限公司、珠海华金资本股份有限公司、上海科华生物工程股份有限公司、通裕重工股份有限公司、日海智能科技股份有限公司、青岛天能重工股份有限公司、长园科技集团股份有限公司、江苏秀强玻璃工艺股份有限公司、深圳世联行集团股份有限公司、阳普医疗科技股份有限公司、北京迪信通商贸股份有限公司、华发物业服务集团有限公司及香港庄臣控股有限公司。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
云南众英集企业管理中心（有限合伙）	张润彬	2012 年 10 月 30 日	5,000 万	企业管理咨询服务、文化创意策划咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2022 年 04 月 22 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字[2022]008099 号
注册会计师姓名	刘涛、张海龙

审计报告正文

深圳市维业装饰集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称维业股份公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 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，公允反映了维业股份公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事

项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们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. 应收款项的减值
2. 按履约进度确认营业收入

（一）应收款项的减值

1. 事项描述

2021年度维业股份公司应收款项（指应收账款与合同资产）确认的会计政策、会计估计及账面金额的信息请参阅合并财务报表附注四及附注六、注释4与注释9。

2021年12月31日维业股份公司应收款项账面余额649,343.15万元，已计提坏账准备45,875.72万元，应收款项净值占资产总额的比例为74.77%。

维业股份公司管理层在确定应收款项的减值时涉及重大会计估计，包括考虑客户的信用情况、获取的抵押或质押物状况以及客户实际支付工程款的能力等，且该等会计估计存在重大不确定性。由于应收款项金额较大，且预计可收回性的确定涉及重大会计估计，因此我们将应收款项的减值识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于应收款项的减值所实施的重要审计程序包括：

（1）了解和评估管理层对应收款项确认及坏账准备计提相关的内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；

（2）与管理层讨论应收款项坏账准备计提的会计政策、会计估计及计提方法；

（3）对于单项计提坏账准备的应收款项，复核管理层对预计未来可获得的现金流量做出估计的依据及合理性；

（4）对于管理层按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项，评价管理层确定的坏账准备计提比例是否合理；

（5）检查管理层提供的与客户签订的工程施工合同，对逾期时间较长未回收的工程款，检查工程项目的状态，是否存在停工等特殊状况；

（6）对应收款项实施函证程序，并将函证结果与账面记录的金额进行核对；

（7）对大额应收款项进行期后回款检查，评价管理层对应收款项坏账准备计提金额的合理性。

基于已执行的审计工作，我们认为管理层对应收款项减值的相关判断及估计是合理的。

（二）按履约进度确认营业收入

1. 事项描述

2021年度维业股份公司收入确认的会计政策及账面金额的信息请参阅合并财务报表附注四及附注六、注释39。

2021年度维业股份公司营业收入1,002,138.51万元，其中按照履约进度确认的营业收入994,414.70万元，占全部营业收入的比例为99.23%。维业股份公司在与客户签署了施工合同，收取了合同价款或取得了收款的依据，按照合同履行进度确认营业收入。

由于按照履约进度确认的营业收入对维业股份公司具有重要性，且营业收入的确定取决于维业股份公司对履约进度的认定，导致营业收入是否在恰当的期间确认可能存在潜在的错报，因此我们将按照履约进度确认营业收入识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于按照履约进度确认营业收入所实施的重要审计程序包括：

（1）了解和评估管理层对建造合同预算编制及营业收入确认相关的内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；

（2）通过检查与客户签署的工程施工合同中相关条款，了解和评估按照履约进度确认营业收入的政策是否符合相关会计准则的规定；

（3）获取管理层提供的项目合同台账，取得甲方或监理对工程进度确认意见，核实履约进度的准确性；

（4）抽取检查部分施工合同，检查预计总收入、预计总成本所依据的合同和成本预算资料，评价管理层对预计总收入和预计总成本的估计是否恰当；

（5）抽取部分样本项目，对本年度发生的工程成本进行测试，核实工程成本实际发生进度与确认的履约进度是否匹配；

（6）抽取部分工程项目，实际现场查看工程项目现场情况，与项目部管理人员进行访谈，了解项目的合同、工程进度及收款等信息，以评估营业收入确认的合理性；

（7）抽取部分工程项目，对其工程进度情况进行函证。

基于已执行的审计工作，我们未发现维业股份公司与按照履约进度确认营业收入相关的重大不符事项。

四、其他信息

维业股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括2021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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

维业股份公司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，维业股份公司管理层负责评估维业股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算维业股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督维业股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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。

了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

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。

对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对维业股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报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维业股份公司不能持续经营。

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。

就维业股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

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。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,040,865,132.52	1,043,244,906.71
结算备付金		
拆出资金		

交易性金融资产		40,100,820.30
衍生金融资产		
应收票据	18,312,163.60	34,175,913.67
应收账款	1,087,364,963.07	859,733,417.45
应收款项融资	27,713,330.60	
预付款项	84,374,131.40	86,118,053.18
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	59,461,714.17	89,741,421.75
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	384,135,838.47	174,456,488.54
合同资产	4,947,309,427.71	3,676,670,963.85
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	38,759,611.85	27,920,754.93
流动资产合计	7,688,296,313.39	6,032,162,740.38
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	9,000,000.00	9,000,000.00
投资性房地产	43,508,498.21	47,023,376.39
固定资产	104,957,973.44	111,783,005.26
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	65,421,787.41	
无形资产	15,965,886.81	17,173,957.00

开发支出		
商誉	52,252,619.24	52,252,619.24
长期待摊费用	11,720,859.84	17,564,058.65
递延所得税资产	78,920,843.47	65,731,862.92
其他非流动资产	953,182.18	837,134.78
非流动资产合计	382,701,650.60	321,366,014.24
资产总计	8,070,997,963.99	6,353,528,754.62
流动负债：		
短期借款	428,045,343.76	404,537,579.17
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	294,721,915.50	385,190,793.51
应付账款	5,135,381,845.34	3,706,645,708.41
预收款项	807,329.00	2,396,129.00
合同负债	282,261,003.86	200,459,475.97
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	43,366,457.59	27,185,304.40
应交税费	37,080,437.20	29,576,425.74
其他应付款	21,899,491.66	17,915,895.51
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	67,663,411.79	
其他流动负债	444,416,768.02	225,516,823.58
流动负债合计	6,755,644,003.72	4,999,424,135.29
非流动负债：		
保险合同准备金		

长期借款	90,542,168.19	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	37,601,059.28	
长期应付款	108,588,171.41	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	5,121,312.37	5,427,062.41
递延所得税负债		25,205.08
其他非流动负债		
非流动负债合计	241,852,711.25	5,452,267.49
负债合计	6,997,496,714.97	5,004,876,402.78
所有者权益：		
股本	208,056,700.00	208,108,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,726,828.59	326,256,225.09
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	38,804,652.08	38,041,622.96
盈余公积	60,238,827.07	56,687,483.99
一般风险准备		
未分配利润	535,641,438.31	535,645,517.24
归属于母公司所有者权益合计	854,468,446.05	1,164,738,849.28
少数股东权益	219,032,802.97	183,913,502.56
所有者权益合计	1,073,501,249.02	1,348,652,351.84
负债和所有者权益总计	8,070,997,963.99	6,353,528,754.62

法定代表人：张宏勇

主管会计工作负责人：胡剑锋

会计机构负责人：肖庆华

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

流动资产：		
货币资金	190,138,959.02	505,005,877.23
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	18,312,163.60	28,622,355.23
应收账款	570,166,397.22	549,536,063.43
应收款项融资		
预付款项	23,558,243.77	17,837,854.78
其他应收款	52,035,988.40	44,696,846.17
其中：应收利息		
应收股利		
存货	80,749,690.83	79,871,728.89
合同资产	1,093,664,689.85	1,046,467,991.62
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	25,792,212.45	23,332,696.53
流动资产合计	2,054,418,345.14	2,295,371,413.88
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	476,232,263.42	238,986,395.53
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	43,508,498.21	47,023,376.39
固定资产	17,117,299.37	19,795,503.35
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	11,408,647.31	
无形资产	648,099.94	1,036,757.19
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	921,632.33	8,524,010.47

递延所得税资产	63,552,891.84	53,757,845.07
其他非流动资产	953,182.18	837,134.78
非流动资产合计	614,342,514.60	369,961,022.78
资产总计	2,668,760,859.74	2,665,332,436.66
流动负债：		
短期借款	428,045,343.76	404,537,579.17
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	287,423,630.66	378,251,754.89
应付账款	646,289,744.84	655,331,574.05
预收款项	807,329.00	2,396,129.00
合同负债	20,601,643.00	35,438,352.02
应付职工薪酬	9,783,125.82	10,965,740.91
应交税费	9,042,982.94	16,919,226.54
其他应付款	2,196,474.52	5,295,206.43
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	37,804,265.83	
其他流动负债	116,210,478.50	113,090,760.36
流动负债合计	1,558,205,018.87	1,622,226,323.37
非流动负债：		
长期借款	90,542,168.19	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,106,463.25	
长期应付款	108,588,171.41	
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	200,236,802.85	

负债合计	1,758,441,821.72	1,622,226,323.37
所有者权益：		
股本	208,056,700.00	208,108,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	139,601,237.57	298,656,225.09
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	34,667,691.96	36,579,925.99
盈余公积	60,042,893.98	56,491,550.90
未分配利润	467,950,514.51	443,270,411.31
所有者权益合计	910,319,038.02	1,043,106,113.29
负债和所有者权益总计	2,668,760,859.74	2,665,332,436.66

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	10,021,385,088.31	4,657,070,045.57
其中：营业收入	10,021,385,088.31	4,657,070,045.57
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	9,812,841,031.14	4,513,952,484.07
其中：营业成本	9,360,024,226.98	4,243,617,092.15
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	26,797,634.23	14,712,904.63

销售费用	34,435,853.63	26,848,147.41
管理费用	167,415,879.56	114,432,180.22
研发费用	51,609,934.20	56,350,699.98
财务费用	172,557,502.54	57,991,459.68
其中：利息费用	181,804,901.67	60,321,701.87
利息收入	10,962,983.40	4,651,586.93
加：其他收益	14,997,236.44	4,686,005.90
投资收益（损失以“-”号填列）	4,934,429.35	1,589,257.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		100,820.30
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-73,838,867.61	8,765,315.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,733,512.51	-36,100,695.90
资产处置收益（损失以“-”号填列）	354,923.54	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	150,258,266.38	122,158,265.34
加：营业外收入	758,039.76	108,969.57
减：营业外支出	2,502,019.72	1,001,793.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	148,514,286.42	121,265,441.04
减：所得税费用	43,011,923.48	30,462,954.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	105,502,362.94	90,802,486.43
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	105,502,362.94	90,802,486.43
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	36,816,711.97	66,958,980.81
2.少数股东损益	68,685,650.97	23,843,505.62
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	105,502,362.94	90,802,486.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	36,816,711.97	66,958,980.81
归属于少数股东的综合收益总额	68,685,650.97	23,843,505.62

八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.18	0.32
（二）稀释每股收益	0.18	0.32

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：1,211,652.37 元，上期被合并方实现的净利润为：42,835,097.65 元。

法定代表人：张宏勇

主管会计工作负责人：胡剑锋

会计机构负责人：肖庆华

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	1,497,554,256.16	1,584,073,432.83
减：营业成本	1,290,860,298.15	1,326,393,488.51
税金及附加	5,725,809.13	6,432,373.75
销售费用	28,054,121.87	25,353,401.71
管理费用	62,525,407.48	69,550,723.29
研发费用	51,609,934.20	56,350,699.98
财务费用	24,089,635.37	16,469,688.40
其中：利息费用	25,967,511.41	18,406,628.71
利息收入	3,366,408.88	3,193,067.61
加：其他收益	1,181,874.39	2,040,657.52
投资收益（损失以“－”号填列）	61,588,000.00	952,553.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-63,398,490.67	-1,767,079.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,901,821.22	-24,127,112.55

资产处置收益（损失以“-”号填列）	354,923.54	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	32,513,536.00	60,622,075.82
加：营业外收入	351,705.94	20,542.20
减：营业外支出	2,362,453.40	765,916.86
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	30,502,788.54	59,876,701.16
减：所得税费用	-5,010,642.24	12,677,762.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	35,513,430.78	47,198,938.35
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	35,513,430.78	47,198,938.35
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		

6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	35,513,430.78	47,198,938.35
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,340,813,904.10	3,950,202,351.30
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	235,297,579.23	151,851,527.93
经营活动现金流入小计	9,576,111,483.33	4,102,053,879.23
购买商品、接受劳务支付的现金	8,451,561,209.62	3,233,013,662.97
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增		

加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	307,029,115.88	135,873,338.79
支付的各项税费	209,230,535.52	112,854,108.21
支付其他与经营活动有关的现金	323,036,020.56	213,962,352.00
经营活动现金流出小计	9,290,856,881.58	3,695,703,461.97
经营活动产生的现金流量净额	285,254,601.75	406,350,417.26
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	65,000,000.00	40,000,000.00
取得投资收益收到的现金	400,216.99	17,911,757.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	847,500.00	1,330.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,949,560.29	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	71,197,277.28	57,913,087.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,266,931.07	16,932,459.10
投资支付的现金	101,885,000.00	49,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	157,335,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	267,486,931.07	65,932,459.10
投资活动产生的现金流量净额	-196,289,653.79	-8,019,371.40
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	56,100,000.00	7,420,000.00
其中：子公司吸收少数股东投	56,100,000.00	7,420,000.00

资收到的现金		
取得借款收到的现金	866,901,000.00	614,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	53,504,214.82	25,281,172.95
筹资活动现金流入小计	976,505,214.82	646,701,172.95
偿还债务支付的现金	751,000,000.00	553,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	247,726,451.34	64,891,617.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	67,382,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	29,268,910.73	83,721,077.30
筹资活动现金流出小计	1,027,995,362.07	701,912,694.96
筹资活动产生的现金流量净额	-51,490,147.25	-55,211,522.01
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	37,474,800.71	343,119,523.85
加：期初现金及现金等价物余额	902,297,888.45	559,178,364.60
六、期末现金及现金等价物余额	939,772,689.16	902,297,888.45

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,445,719,049.48	1,590,578,305.11
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	18,006,082.16	69,515,667.89
经营活动现金流入小计	1,463,725,131.64	1,660,093,973.00
购买商品、接受劳务支付的现金	1,398,216,424.64	1,335,368,476.36
支付给职工以及为职工支付的现金	81,910,138.03	83,126,340.70
支付的各项税费	52,824,106.41	45,468,052.29

支付其他与经营活动有关的现金	132,498,065.65	92,576,779.97
经营活动现金流出小计	1,665,448,734.73	1,556,539,649.32
经营活动产生的现金流量净额	-201,723,603.09	103,554,323.68
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		20,000,000.00
取得投资收益收到的现金	61,588,000.00	952,553.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	847,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,100,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	67,535,500.00	20,952,553.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,217,883.81	10,836,376.24
投资支付的现金	104,285,000.00	3,530,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	157,335,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	262,837,883.81	14,366,376.24
投资活动产生的现金流量净额	-195,302,383.81	6,586,177.13
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	866,901,000.00	614,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	43,500,000.00	25,281,172.95
筹资活动现金流入小计	910,401,000.00	639,281,172.95
偿还债务支付的现金	751,000,000.00	550,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,199,475.08	34,463,560.12
支付其他与筹资活动有关的现金	9,098,271.58	45,967,255.48
筹资活动现金流出小计	790,297,746.66	630,430,815.60
筹资活动产生的现金流量净额	120,103,253.34	8,850,357.35

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	-276,922,733.56	118,990,858.16
加：期初现金及现金等价物余额	381,650,782.68	262,659,924.52
六、期末现金及现金等价物余额	104,728,049.12	381,650,782.68

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股 本	其他权益工具			资 本 公 积	减： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他			小 计
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末余额	208,108,000.00				298,656,225.09			38,041,622.96	56,687,483.99		425,541,573.90		1,027,034,905.94	41,552,922.00	1,068,587,458.86
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					27,600,000.00						110,103,943.34		137,703,943.34	142,360,949.64	280,064,892.98
其他															
二、本年期初余额	208,108,000.00				326,256,225.09			38,041,622.96	56,687,483.99		535,645,517.24		1,164,738,849.28	183,913,502.56	1,348,652,351.84
三、本期增减变动金额(减少以“－”号)	-51,300.00				-314,529,396.00			763,029.12	3,551,343.08		-4,078.93		-310,270,403.00	35,119,300.40	-275,151,102.00

填列)	0				50							23	1	82
(一) 综合收益总额										36,816,711.97		36,816,711.97	68,685,650.97	105,502,362.94
(二) 所有者投入和减少资本	-51,300.00				-314,529,396.50					-25,987,463.32		-340,568,159.82	32,163,258.67	-308,404,901.15
1. 所有者投入的普通股													56,100,000.00	56,100,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-51,300.00				-342,684.00							-393,984.00		-393,984.00
4. 其他					-314,186,712.50					-25,987,463.32		-340,174,175.82	-23,936,741.33	-364,110,917.15
(三) 利润分配									3,551,343.08	-10,833,327.58		-7,281,984.50	-67,382,000.00	-74,663,984.50
1. 提取盈余公积									3,551,343.08	-3,551,343.08				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-7,281,984.50		-7,281,984.50	-67,382,000.00	-74,663,984.50
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结														

转															
1. 资本公积 转增资本(或 股本)															
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)															
3. 盈余公积 弥补亏损															
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益															
5. 其他综合 收益结转留 存收益															
6. 其他															
(五) 专项储 备							763, 029. 12					763, 029. 12	1,65 2,39 0.77	2,41 5,41 9.89	
1. 本期提取							122, 828, 565. 80					122, 828, 565. 80	56,0 73,5 89.6 9	178, 902, 155. 49	
2. 本期使用							122, 065, 536. 68					122, 065, 536. 68	54,4 21,1 98.9 2	176, 486, 735. 60	
(六) 其他															
四、本期期末 余额	208 ,05 6,7 00. 00			11,7 26,8 28.5 9			38,8 04,6 52.0 8	60,2 38,8 27.0 7		535, 641, 438. 31		854, 468, 446. 05	219, 032, 802. 97	1,07 3,50 1,24 9.02	

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度													少数 股东	所有 者权
	归属于母公司所有者权益														
	股	其他权益工具	资本	减：	其他	专项	盈余	一般	未分	其	小				

	本	优	永	其	公积	库存	综合	储备	公积	风险	配利	他	计	权益	益合
	股	先	续	他	股	股	收		股	准	润				计
	份	股	债				益			备					
一、上年期末余额	208,243,000.00				297,681,386.67	31,850,580.00		28,325,660.48	51,967,590.15		398,764,642.97		953,131,700.27	34,030,319.20	987,162,019.47
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、本年期初余额	208,243,000.00				297,681,386.67	31,850,580.00		28,325,660.48	51,967,590.15		398,764,642.97		953,131,700.27	34,030,319.20	987,162,019.47
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	-135,000.00				28,574,838.42	-31,850,580.00		9,715,962.48	4,719,893.84		136,880,874.27		211,607,149.01	149,883,183.36	361,490,332.37
(一)综合收益总额											66,958,980.81		66,958,980.81	23,843,505.62	90,802,486.43
(二)所有者投入和减少资本	-135,000.00				28,574,838.42						89,209,347.30		117,649,185.72	127,840,448.03	245,489,633.75
1. 所有者投入的普通股														7,420,000.00	7,420,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															

3. 股份支付 计入所有者 权益的金额	-13 5,0 00. 00												-1,0 46,2 50.0 0		-1,04 6,250 .00		
4. 其他					29,4 86,0 88.4 2								89,2 09,3 47.3 0		118, 695, 435. 72	120,4 20,44 8.03	239,1 15,88 3.75
(三)利润分 配									4,71 9,89 3.84				-19, 287, 453. 84		-14, 567, 560. 00		-14,5 67,56 0.00
1. 提取盈余 公积									4,71 9,89 3.84				-4,7 19,8 93.8 4				
2. 提取一般 风险准备																	
3. 对所有 者(或股 东)的分 配													-14, 567, 560. 00		-14, 567, 560. 00		-14,5 67,56 0.00
4. 其他																	
(四)所有者 权益内部结 转																	
1. 资本公积 转增资本(或 股本)																	
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)																	
3. 盈余公积 弥补亏损																	
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益																	
5. 其他综合 收益结转留																	

存收益															
6. 其他															
(五)专项储备							9,715,962.48					9,715,962.48	-1,800,770.29	7,915,192.19	
1. 本期提取							45,776,169.47					45,776,169.47	2,324,609.89	48,100,779.36	
2. 本期使用							36,060,206.99					36,060,206.99	4,125,380.18	40,185,587.17	
(六) 其他						-31,850,580.00						31,850,580.00		31,850,580.00	
四、本期期末余额	208,108,000.00				326,256,225.09		38,041,622.96	56,687,483.99		535,645,517.24		1,164,738,849.28	183,913,502.56	1,348,652,351.84	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	208,108,000.00				298,656,225.09			36,579,925.99	56,491,550.90	443,270,411.31		1,043,106,113.29
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												

二、本年期初余额	208,108,000.00				298,656,225.09			36,579,925.99	56,491,550.90	443,270,411.31		1,043,106,113.29
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-51,300.00				-159,054,987.52			-1,912,234.03	3,551,343.08	24,680,103.20		-132,787,075.27
（一）综合收益总额										35,513,430.78		35,513,430.78
（二）所有者投入和减少资本	-51,300.00				-159,054,987.52							-159,106,287.52
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额	-51,300.00				-342,684.00							-393,984.00
4.其他					-158,712,303.52							-158,712,303.52
（三）利润分配									3,551,343.08	-10,833,327.58		-7,281,984.50
1.提取盈余公积									3,551,343.08	-3,551,343.08		
2.对所有者（或股东）的分配										-7,281,984.50		-7,281,984.50
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转												

增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
								-1,912,234.03				-1,912,234.03
1. 本期提取								33,736,788.14				33,736,788.14
2. 本期使用								35,649,022.17				35,649,022.17
（六）其他												
四、本期期末余额	208,056,700.00				139,601,237.57			34,667,691.96	60,042,893.98	467,950,514.51		910,319,038.02

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	208,243,000.00				297,681,386.67	31,850,580.00		23,313,692.17	51,771,657.06	415,358,926.80		964,518,082.70
加：会计												

政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	208,243,000.00				297,681,386.67	31,850,580.00		23,313,692.17	51,771,657.06	415,358,926.80		964,518,082.70
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	-135,000.00				974,838.42	-31,850,580.00		13,266,233.82	4,719,893.84	27,911,484.51		78,588,030.59
(一)综合收益总额										47,198,938.35		47,198,938.35
(二)所有者投入和减少资本	-135,000.00				974,838.42							839,838.42
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-135,000.00				-911,250.00							-1,046,250.00
4. 其他					1,886,088.42							1,886,088.42
(三)利润分配									4,719,893.84	-19,287,453.84		-14,567,560.00
1. 提取盈余公积									4,719,893.84	-4,719,893.84		
2. 对所有者(或股东)的分配										-14,567,560.00		-14,567,560.00
3. 其他												
(四)所有者												

权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备								13,266,233.82				13,266,233.82
1. 本期提取								41,240,926.80				41,240,926.80
2. 本期使用								27,974,692.98				27,974,692.98
(六) 其他												31,850,580.00
四、本期期末余额	208,108,000.00				298,656,225.09			36,579,925.99	56,491,550.90	443,270,411.31		1,043,106,113.29

三、公司基本情况

1. 公司注册地、组织形式和总部地址

深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为深圳市维业装饰设计工程有限公司，系根据2009年9月7日公司股东会决议及各发起人签署的发起人协议，以截至2009年7月31日止经审计的净资产60,099,400.39元按1.00165667:1的比例，共计折股6,000万股，共同发起设立的股份有限公

司。经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]236号文批准，2017年3月份，本公司发行之A股在深圳证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为91440300192287527J的营业执照。

经过历年的派送红股、发行限制性股票、限制性股票回购注销等，截止2019年12月31日，本公司累计发行股本总数20,824.3万股，注册资本为20,824.3万元。

根据2020年公司原控股股东深圳市维业控股有限公司将其持有本公司62,411,589股，占本公司股份总数29.99%的股权转让给珠海华发实体产业投资控股有限公司。转让完成后，珠海华发实体产业投资控股有限公司持有本公司29.99%股权比例，为本公司控股股东。

根据《2017年限制性股票激励计划实施考核办法（修订稿）》及公司《2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）》的相关规定，由于原激励对象中部分员工因个人原因离职等原因，已不符合公司限制性股票激励计划中有关激励对象的规定，公司决定取消上述激励对象资格并回购注销其已获授但尚未解除限售的全部限制性股票。公司2020年度实际回购注销股票135,000股、2021年度实际回购注销股票51,300股，注销完成后公司总股本由208,243,000股减至208,056,700股。

截止2021年12月31日，本公司累计发行股本总数208,056,700股。注册地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼101。总部地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼101。母公司为珠海华发实体产业投资控股有限公司，集团最终实际控制人为珠海市国有资产监督管理委员会。

2. 经营范围

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

3. 公司业务性质和主要经营活动

本公司属建筑业-建筑装饰和其他建筑业行业，主要产品和服务为建筑装修装饰工程业务及土建施工业务。

4. 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2022年4月22日批准报出。

截至2020年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例	表决权比例
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
深圳市维业卉景园林有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
广东省维业科技有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
福建闽东建工投资有限公司	控股子公司	一级	66.00%	66.00%

深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	控股子公司	二级	34.55%	34.55%
珠海华发景龙建设有限公司	控股子公司	一级	50.00%	50.00%
建泰建设有限公司	控股子公司	一级	61.00%	61.00%
珠海华发景龙家居有限公司	控股子公司	二级	50.00%	50.00%
珠海实泰建设工程有限公司	控股子公司	二级	61.00%	61.00%

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加4户，减少1户，合并范围变更主体的具体信息详见本附注八、合并范围的变更。

四、财务报表的编制基础

1、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》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

2、持续经营

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事建筑装饰和其他建筑经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，

对收入确认、建造合同完工百分比确定等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅第十节、五、重要会计政策和会计估计变更。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司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。

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

本公司于2021年3月份收购珠海华发景龙建设有限公司（以下简称华发景龙）50%股权、建泰建设有限公司（以下简称建泰建设）40%股权。收购前后本公司与华发景龙、建泰建设均受珠海华发集团有限公司控制，因此该收购事项被判定为同一控制下企业合并。由于2020年度珠海华发集团有限公司子公司珠海华发实体产业投资控股有限公司收购本公司29.99%股权，成为本公司控股股东，因此本公司自2020年9月份之后才受珠海华发集团有限公司控制。

按照《企业会计准则第20号—企业合并》规定，本年度在编制上期可比财务报表时，华发景龙与建泰建设利润表与现金流量表均为2020年9月至12月份数据，比较报表数据不具有可比性。

3、营业周期

本公司的主要业务为建筑装饰业务与土建施工业务。建筑装饰业务与土建施工业务的营业周期通常从签订施工合同开始施工起到施工项目竣工，存在周期超过12个月以上的情况，具体周期根据不同项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除建筑装饰业务与土建施工业务以外的其他经营业务，营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

6 合并财务报表的编制方法

（一）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。

（二）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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

（一）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。

(二) 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。

8、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。

9、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，采用交易发生日的即期汇率折算。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。

10、金融工具

在本公司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、应收票据及应收账款、其他应收款、合同资产、应收款项融资、长期应收款、债权投资等。

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、金融工具减值

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、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。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产，本公司运用简化计量方法，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、信用风险评级、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人类型及所处行业等。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。

3) 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。

11、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节五、10、金融工具“6、金融工具减值”。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或者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
无风险银行承兑票据组合	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	预期信用损失为0

	现金流量义务的能力很强	
商业承兑汇票	相同账龄的应收商业承兑汇票具有类似的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收商业承兑汇票逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

12、应收账款

本公司对应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本节五、10、金融工具“6、金融工具减值”。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或者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（包括合同资产）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应收账款（包括合同资产）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
组合1: 合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的应收账款（包括合同资产）不能收回的风险极低	预期信用损失为0
组合2: 非合并范围内关联方往来款组合	应收珠海华发集团有限公司及下属单位往来款项不能收回的风险极低	预期信用损失为0.5%
组合3: 除组合1、2外的应收账款（包括合同资产，账龄组合）	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款（包括合同资产）逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

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

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

13、应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本节五、10、金融工具“6、金融工具减值”。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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节本节五、10、金融工具“6、金融工具减值”。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或者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
组合1: 合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的其他应收款不能收回的风险极低	预期信用损失为0
组合2: 非合并范围内关联方往来款组合	应收珠海华发集团有限公司及下属单位往来款项不能收回的风险极低	预期信用损失为0.5%
组合3: 除组合1、2	相同账龄的其他应收款具有	参考历史信用损失经验，结合当

外的其他应收款 (账龄组合)	类似的信用风险特征	前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
-------------------	-----------	--

15、存货

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、产成品（库存商品）、发出商品、合同履约成本等。

存货的计价方法

存货在取得时，按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非工程施工和设计成本类存货领用和发出时按加权平均法计价。建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益对于工程施工成本，对预计工程总成本超过预计工程总收入（扣除相关费用）的工程项目，按照工程总成本超过预计工程总收入（扣除相关费用）的部分，计提存货跌价准备，在工程项目完工时，转销存货跌价准备。

存货的盘存制度

采用永续盘存制。

低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

16、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节五、10、金融工具“6、金融工具减值”/12、应收账款。

17、合同成本

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。

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。

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。

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。

18、持有待售资产

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，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。

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。

19、债权投资

20、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节五、10、金融工具“6、金融工具减值”。

21、长期应收款

22、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五、5、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。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若管理层作出书面决议，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。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策具体详见本附注五、24、固定资产，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策，具体详见本附注五、30、无形资产。

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

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

24、固定资产

(1) 确认条件

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

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75

运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	5	5.00	19.00
办公设备	年限平均法	5	5.00	19.00
机械设备	年限平均法	10	5.00	9.50

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法（适用 2020 年 12 月 31 日之前）

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产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，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

25、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。

26、借款费用

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。

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。

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。

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。

27、生物资产

28、油气资产

29、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）。

在租赁期开始日后，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。

30、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

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。

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
办公软件	5年	预计产生经济利益期限
土地使用权	50年	土地使用出让合同
专利权	5年	预计产生经济利益期限

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。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使用寿命进行复核。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。

(2) 内部研究开发支出会计政策

1. 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。

2. 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。

31、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。

32、长期待摊费用

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。本公司长期待摊费用包括办公室装修费和办公场所使用费等。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

摊销年限

按确定的受益期限摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

33、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。

34、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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) 离职后福利的会计处理方法

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和设定受益计划。

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) 辞退福利的会计处理方法

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) 其他长期职工福利的会计处理方法

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。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，

将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

35、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：

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；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

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；

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；

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。

36、预计负债

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。

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。

37、股份支付

股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，

在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

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

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

38、优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等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：

符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

(2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

39、收入

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

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

建筑装饰工程设计与施工、土建工程施工、产品销售等。

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。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。

特定交易的收入处理原则

(1) 附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

(2) 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。

收入确认的具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同，属于在某一时点履行履约义务。

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

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

提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的产品，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。

建造合同

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

工程设计

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

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

40、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。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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

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

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

2. 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

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。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

- (1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。
- (2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

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。

41、递延所得税资产/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。

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。

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。

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。

42、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。

本公司对以下短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注四/(二十四)和附注四/ (三十一)。

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。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按照资产购买进行相应会计处理，并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者本公司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收租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按市场价格调整租金收入。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司确认一项与转让收入等额的金融资产。

43、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。

44、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。

45、其他重要的会计政策和会计估计

46、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	备注
本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》	
本公司自 2021 年 2 月 2 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 14 号》	
本公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 15 号》	

会计政策变更说明：

执行新租赁准则对本公司的影响

本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》，变更后的会计政策详见本节五、重要会计政策、会计估计。

在首次执行日，本公司选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外，本公司对上述租赁合同选择按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定选择采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理，即调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处理，具体如下：

①对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

②对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行

日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额及预付租金进行必要调整计量使用权资产。

③在首次执行日，本公司按照本节五、31、对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

④将于首次执行日后12个月内完成的租赁，作为短期租赁处理。

⑤计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量不包含初始直接费用。

⑥存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期。

⑦作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产。

⑧首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

执行新租赁准则对2021年1月1日财务报表相关项目的影响列示如下：

单位：元

项目	2020年12月31日	累积影响金额（注1）	2021年1月1日
使用权资产	-	50,203,710.04	50,203,710.04
预付款项	86,118,053.18	-214,917.15	85,903,136.03
长期待摊费用	17,564,058.65	-5,556,936.60	12,007,122.05
资产合计	103,682,111.83	44,431,856.29	148,113,968.12
一年内到期的非流动负债	-	16,115,559.04	16,115,559.04
租赁负债	-	28,316,297.25	28,316,297.25
负债合计	-	44,431,856.29	44,431,856.29

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

本公司于2021年1月1日确认租赁负债28,316,297.25元、一年内到期的非流动负债16,115,559.04元、使用权资产50,203,710.04元。对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，该等增量借款利率的加权平均值为4.97%。

执行企业会计准则解释第14号对本公司的影响

2021年2月2日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释14号”），自2021年2月2日起施行（以下简称“施行日”）。

本公司自施行日起执行解释14号，执行解释14号对本报告期内财务报表无重大影响。

执行企业会计准则解释第15号对本公司的影响

2021年12月31日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释15号”），于发布之日起实施。解释15号对通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的列报进行了规范。

本公司自2021年12月31日起执行解释15号，执行解释15号对可比期间财务报表无重大影响。

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

（3）2021年起首次执行新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,043,244,906.71	1,043,244,906.71	

结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	40,100,820.30	40,100,820.30	
衍生金融资产			
应收票据	34,175,913.67	34,175,913.67	
应收账款	859,733,417.45	859,733,417.45	
应收款项融资			
预付款项	86,118,053.18	85,903,136.03	-214,917.15
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	89,741,421.75	89,741,421.75	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	174,456,488.54	174,456,488.54	
合同资产	3,676,670,963.85	3,676,670,963.85	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	27,920,754.93	27,920,754.93	
流动资产合计	6,032,162,740.38	6,031,947,823.23	-214,917.15
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	9,000,000.00	9,000,000.00	
投资性房地产	47,023,376.39	47,023,376.39	
固定资产	111,783,005.26	111,783,005.26	
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产		50,203,710.04	50,203,710.04
无形资产	17,173,957.00	17,173,957.00	
开发支出			
商誉	52,252,619.24	52,252,619.24	
长期待摊费用	17,564,058.65	12,007,122.05	-5,556,936.60
递延所得税资产	65,731,862.92	65,731,862.92	
其他非流动资产	837,134.78	837,134.78	
非流动资产合计	321,366,014.24	366,012,787.68	44,646,773.44
资产总计	6,353,528,754.62	6,397,960,610.91	44,431,856.29
流动负债：			
短期借款	404,537,579.17	404,537,579.17	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	385,190,793.51	385,190,793.51	
应付账款	3,706,645,708.41	3,706,645,708.41	
预收款项	2,396,129.00	2,396,129.00	
合同负债	200,459,475.97	200,459,475.97	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	27,185,304.40	27,185,304.40	
应交税费	29,576,425.74	29,576,425.74	
其他应付款	17,915,895.51	17,915,895.51	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债		16,115,559.04	16,115,559.04

其他流动负债	225,516,823.58	225,516,823.58	
流动负债合计	4,999,424,135.29	5,015,539,694.33	16,115,559.04
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		28,316,297.25	28,316,297.25
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	5,427,062.41	5,427,062.41	
递延所得税负债	25,205.08	25,205.08	
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,452,267.49	33,768,564.74	
负债合计	5,004,876,402.78	5,049,308,259.07	44,431,856.29
所有者权益：			
股本	208,108,000.00	208,108,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	326,256,225.09	326,256,225.09	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	38,041,622.96	38,041,622.96	
盈余公积	56,687,483.99	56,687,483.99	
一般风险准备			
未分配利润	535,645,517.24	535,645,517.24	
归属于母公司所有者权益合计	1,164,738,849.28	1,164,738,849.28	
少数股东权益	183,913,502.56	183,913,502.56	
所有者权益合计	1,348,652,351.84	1,348,652,351.84	
负债和所有者权益总计	6,353,528,754.62	6,397,960,610.91	44,431,856.29

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	505,005,877.23	505,005,877.23	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	28,622,355.23	28,622,355.23	
应收账款	549,536,063.43	549,536,063.43	
应收款项融资			
预付款项	17,837,854.78	17,837,854.78	
其他应收款	44,696,846.17	44,696,846.17	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	79,871,728.89	79,871,728.89	
合同资产	1,046,467,991.62	1,046,467,991.62	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	23,332,696.53	23,332,696.53	
流动资产合计	2,295,371,413.88	2,295,371,413.88	
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	238,986,395.53	238,986,395.53	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	47,023,376.39	47,023,376.39	
固定资产	19,795,503.35	19,795,503.35	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		16,054,395.55	16,054,395.55
无形资产	1,036,757.19	1,036,757.19	

开发支出			
商誉			
长期待摊费用	8,524,010.47	2,967,073.87	-5,556,936.60
递延所得税资产	53,757,845.07	53,757,845.07	
其他非流动资产	837,134.78	837,134.78	
非流动资产合计	369,961,022.78	380,458,481.73	10,497,458.95
资产总计	2,665,332,436.66	2,675,829,895.61	10,497,458.95
流动负债：			
短期借款	404,537,579.17	404,537,579.17	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	378,251,754.89	378,251,754.89	
应付账款	655,331,574.05	655,331,574.05	
预收款项	2,396,129.00	2,396,129.00	
合同负债	35,438,352.02	35,438,352.02	
应付职工薪酬	10,965,740.91	10,965,740.91	
应交税费	16,919,226.54	16,919,226.54	
其他应付款	5,295,206.43	5,295,206.43	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债		4,887,177.04	4,887,177.04
其他流动负债	113,090,760.36	113,090,760.36	
流动负债合计	1,622,226,323.37	1,627,113,500.41	4,887,177.04
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		5,610,281.91	5,610,281.91
长期应付款			
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		5,610,281.91	5,610,281.91
负债合计	1,622,226,323.37	1,632,723,782.32	10,497,458.95
所有者权益：			
股本	208,108,000.00	208,108,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	298,656,225.09	298,656,225.09	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	36,579,925.99	36,579,925.99	
盈余公积	56,491,550.90	56,491,550.90	
未分配利润	443,270,411.31	443,270,411.31	
所有者权益合计	1,043,106,113.29	1,043,106,113.29	
负债和所有者权益总计	2,665,332,436.66	2,675,829,895.61	10,497,458.95

调整情况说明

(4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

六、税项

1、主要税种及税率

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

教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
深圳市维业装饰集团股份有限公司	15%
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	20%
深圳市维业卉景园林有限公司	20%
广东省维业科技有限公司	25%
福建闽东建工投资有限公司	25%
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	25%
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	20%
深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	*1
珠海华发景龙建设有限公司	25%
建泰建设有限公司	25%
珠海华发景龙家居有限公司	25%
珠海实泰建设工程有限公司	25%
*1 本公司之子公司深圳市维业致诚投资合伙企业按照 5% 至 35% 的超额累进税率缴纳个人所得税。	

2、税收优惠

本公司于2021年12月23日获得了由深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR202144201734），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为15%，有效期三年。

根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）规定：自2019年1月1日至2021年12月31日，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本公司之子公司深圳市圣陶宛建筑材料有限公司、深圳市维业卉景园林有限公司、深圳市维业智汇股权投资管理有限公司符合《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的相关规定。公司本年度实际执行小型微利企业的优惠企业所得税税率20%。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	36,580.02	7,012.49
银行存款	930,334,493.55	947,021,581.55
其他货币资金	110,494,058.95	96,216,312.67
合计	1,040,865,132.52	1,043,244,906.71
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	101,092,443.36	140,947,018.26

其他说明

其中因抵押、质押或冻结等原因而受限制的货币资金明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	51,567,603.75	59,452,092.07
保函及其他保证金	24,501,226.77	16,819,889.29
用于担保的定期存款或通知存款	10,000,000.00	53,504,214.82
银行冻结的货币资金	15,023,612.84	11,170,822.08
合计	101,092,443.36	140,947,018.26

(1) 截至2021年12月31日，上述受限货币资金中本公司向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款20,819,211.57元；向银行申请开具银行承兑汇票所存入的保证金存款51,567,603.75元；向银行存入的其他保证金3,682,015.20元。

(2) 截至2021年12月31日，上述受限货币资金中本公司用于担保的定期存款或者通知存款10,000,000.00元。

(3) 截至2021年12月31日，上述受限货币资金中本公司受到司法冻结的银行存款15,023,612.84元

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

分类为以公允价值计量且变动为当期损益的金融资产		40,100,820.30
其中：其他		40,100,820.30
合计		40,100,820.30

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,322,345.32	2,200,000.00
商业承兑票据	16,989,818.28	31,975,913.67
合计	18,312,163.60	34,175,913.67

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项计提预期信用损失的应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收票据	21,117,283.68	100.00%	2,805,120.08	13.28%	18,312,163.60	39,594,800.32	100.00%	5,418,886.65	13.69%	34,175,913.67
其中：										
组合 1（商业承兑汇票）	19,794,938.36	93.74%	2,805,120.08	14.17%	16,989,818.28	37,394,800.32	94.44%	5,418,886.65	14.49%	31,975,913.67
组合 2（银行	1,322	6.26%	-	-	1,322	2,200	5.56%	-	-	2,200

承兑汇票)	,345.32	%			,345.32	,000.00	%			,000.00
合计	21,117,283.68	100.00%	2,805,120.08	13.28%	18,312,163.60	39,594,800.32	100.00%	5,418,886.65	13.69%	34,175,913.67

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备: 按组合计提预期信用损失的应收票据

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内(工程款)	14,674,957.71	404,237.45	2.75%
逾期1年以内(工程款)	875,640.69	122,283.84	13.97%
逾期1-2年(工程款)	1,984,355.99	549,567.26	27.69%
逾期2-3年(工程款)	181,202.00	83,147.04	45.89%
逾期3年以上(工程款)	2,078,781.97	1,645,884.49	79.18%
合计	19,794,938.36	2,805,120.08	--

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额	期末余额
----	------	--------	------

		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提预期信用损失的应收票据	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收票据	5,418,886.65	-	2,613,766.57	--	--	2,805,120.08
商业承兑汇票组合 1	5,418,886.65	-	2,613,766.57	-	-	2,805,120.08
银行承兑汇票组合 2	-	-	-	-	-	-
合计	5,418,886.65	-	2,613,766.57	-	-	2,805,120.08

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	12,592,573.04	200,000.00
商业承兑票据		1,507,547.20
合计	12,592,573.04	1,707,547.20

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	7,088,788.73
合计	7,088,788.73

其他说明

(1) 截止2021年12月31日，应收票据余额较期初余额减少46.42%，主要是由于本年度公司以

商业承兑汇票结算的金额减少所致。

(2) 截止2021年12月31日，应收票据余额中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 截止2021年12月31日，应收票据余额中应收关联方单位款项详见本附注十二、关联方及关联交易所述。

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

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

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	51,032,404.09	3.80%	45,831,821.50	89.81%	5,200,582.59	28,881,138.95	2.78%	25,040,446.28	86.70%	3,840,692.67
按组合计提坏账准备的应收账款	1,293,309,024.49	96.20%	211,144,644.01	16.33%	1,082,164,380.48	1,011,845,878.73	97.22%	155,953,153.95	15.41%	855,892,724.78
其中：										
组合1（非关联方组合）	987,054,932.43	73.42%	209,613,373.55	21.24%	777,441,558.88	807,049,073.22	77.55%	154,929,169.92	19.20%	652,119,903.30
组合2（非合并范围内关联方组合）	306,254,092.06	22.78%	1,531,270.46	0.50%	304,722,821.60	204,796,805.51	19.68%	1,023,984.03	0.50%	203,772,821.48

合计	1,344,341,428.58	100.00%	256,976,465.51	19.12%	1,087,364,963.07	1,040,727,017.68	100.00%	180,993,600.23	17.39%	859,733,417.45
----	------------------	---------	----------------	--------	------------------	------------------	---------	----------------	--------	----------------

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	11,026,377.45	11,026,377.45	100.00%	预计收回的可能性较小
客户二	6,237,946.75	4,990,357.40	80.00%	预计可收回的金额
客户三	5,800,000.00	4,640,000.00	80.00%	预计可收回的金额
客户四	4,491,450.52	3,593,160.42	80.00%	预计可收回的金额
客户五	4,444,023.55	4,444,023.55	100.00%	预计收回的可能性较小
客户六	3,183,438.16	3,183,438.16	100.00%	预计收回的可能性较小
客户七	2,791,299.21	2,233,039.37	80.00%	预计可收回的金额
客户八	1,900,000.00	1,520,000.00	80.00%	预计可收回的金额
客户九	1,848,641.83	1,478,913.46	80.00%	预计可收回的金额
其他客户汇总	9,309,226.62	8,722,511.69	93.70%	预计可收回的金额
合计	51,032,404.09	45,831,821.50	--	--

元

按组合计提坏账准备: 组合 1 (非关联方组合)

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	510,002,873.61	14,127,626.35	2.77%
逾期 1 年以内	154,529,550.06	20,552,285.65	13.30%
逾期 1-2 年	118,158,175.27	32,723,899.12	27.69%
逾期 2-3 年	66,244,952.57	32,852,953.56	49.59%
逾期 3 年以上	138,119,380.92	109,356,608.87	79.18%
合计	987,054,932.43	209,613,373.55	--

按组合计提坏账准备: 组合 2 (非合并范围内关联方组合)

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	306,254,092.06	1,531,270.46	0.50%
逾期 1 年以内	0.00	0.00	0.00%
逾期 1-2 年	0.00	0.00	0.00%
逾期 2-3 年	0.00	0.00	0.00%
逾期 3 年以上	0.00	0.00	0.00%
合计	306,254,092.06	1,531,270.46	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额	期初余额
合同期内	835,848,219.89	690,690,297.40
逾期 1 年以内	176,879,462.73	122,593,272.06
逾期 1-2 年	118,158,969.26	68,885,150.40
逾期 2-3 年	66,244,952.57	67,266,903.53
逾期 3 年以上	147,209,824.13	91,291,394.29
小计	1,344,341,428.58	1,040,727,017.68
减：坏账准备	256,976,465.51	180,993,600.23
合计	1,087,364,963.07	859,733,417.45

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

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提预期信用损失的应收账款	25,040,446.28	20,791,375.22	-	-	-	45,831,821.50

非关联方组合	154,929,169.92	54,684,203.63	-	-	-	209,613,373.55
非合并范围内 关联方组合	1,023,984.03	507,286.43	-	-	-	1,531,270.46
合计	180,993,600.23	75,982,865.28	-	-	-	256,976,465.51

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的 比例	坏账准备期末余额
第一名	87,808,221.19	6.53%	2,418,771.64
第二名	77,402,449.81	5.76%	387,012.25
第三名	52,189,084.29	3.88%	260,945.42
第四名	31,653,363.16	2.35%	158,266.82
第五名	29,448,888.88	2.19%	22,086,948.03
合计	278,502,007.33	20.71%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

截止2021年12月31日，应收账款余额中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。应收关联方单位的款项详见本附注十二、关联方及关联交易所述。

6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	27,713,330.60	
合计	27,713,330.60	

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

√ 适用 □ 不适用

截止2021年12月31日，应收款项融资余额较期初余额增加27,713,330.60元，主要原因是本公司期末存在以应收账款办理保理融资而尚未回款的金额。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

√ 适用 □ 不适用

坏账准备情况

单位：元

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	-	783,667.45	-	-	-	783,667.45
合计	-	783,667.45	-	-	-	783,667.45

其他说明：

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	82,250,570.47	97.48%	84,650,892.98	98.55%
1 至 2 年	2,123,560.93	2.52%	1,240,555.05	1.44%
2 至 3 年			11,688.00	0.01%
合计	84,374,131.40	--	85,903,136.03	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

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	63,938,850.89	75.78	2021年度	尚未到结算时点
第二名	2,602,359.72	3.08	2021年度	尚未到结算时点
第三名	1,265,180.40	1.50	2021年度	尚未到结算时点
第四名	1,077,746.23	1.28	2020年度	尚未到结算时点
第五名	1,000,000.00	1.19	2021年度	尚未到结算时点
合计	69,884,137.24	82.83		

其他说明：

1. 截止2021年12月31日，预付款项余额中无预付持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

2. 截止2021年12月31日，预付款项中预付关联方单位的款项情况详见本附注十二、关联方及关联交易所述。

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	59,461,714.17	89,741,421.75
合计	59,461,714.17	89,741,421.75

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

截止2021年12月31日，本公司无需要披露的应收利息。

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

截止2021年12月31日，本公司无需要披露的应收股利。

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款及备用金	4,045,184.60	2,657,396.56
履约保证金	25,337,466.97	19,586,421.05
投标保证金	24,875,000.00	32,672,440.00
其他保证金	3,429,660.45	1,667,397.45
押金	4,950,505.27	6,809,936.26
往来款项		30,239,323.29
其他	4,772,616.30	4,371,125.11
合计	67,410,433.59	98,004,039.72

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	2,797,102.82	3,351,915.15	2,113,600.00	8,262,617.97
2021 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段	-112,412.91	112,412.91		
--转入第三阶段		-367,103.60	367,103.60	
本期计提	741,491.55	851,736.14	105,983.40	1,699,211.09
本期转回	-853,581.15	-1,045,928.49	-113,600.00	-2,013,109.64
2021 年 12 月 31 日余额	2,572,600.31	2,903,032.11	2,473,087.00	7,948,719.42

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额	期初余额
合同期内（第一阶段）	53,397,711.49	69,338,245.36
逾期 0-1 年（第二阶段）	6,765,887.31	15,009,325.86
逾期 1-2 年（第二阶段）	903,767.16	3,807,020.57
逾期 2-3 年（第二阶段）	2,431,580.63	2,990,138.39
逾期 3 年以上（第二阶段）	1,438,400.00	4,745,709.54
第三阶段	2,473,087.00	2,113,600.00
小计	67,410,433.59	98,004,039.72
减：坏账准备	7,948,719.42	8,262,617.97
合计	59,461,714.17	89,741,421.75

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计

	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	2,797,102.82	3,351,915.15	2,113,600.00	8,262,617.97
期初余额在本期	-112,412.91	-254,690.69	367,103.60	-
—转入第二阶段	-112,412.91	112,412.91	-	-
—转入第三阶段	-	-367,103.60	367,103.60	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	741,491.55	851,736.14	105,983.40	1,699,211.09
本期转回	-853,581.15	-1,045,928.49	-113,600.00	-2,013,109.64
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	2,572,600.31	2,903,032.11	2,473,087.00	7,948,719.42

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	押金及保证金	12,160,000.00	合同期内	18.04%	608,000.00
第二名	投标保证金	2,000,000.00	合同期内	2.97%	100,000.00
第三名	押金及保证金	2,000,000.00	合同期内	2.97%	100,000.00
第四名	履约保证金	1,780,000.00	阶段三	2.64%	1,780,000.00

第五名	押金及保证金	1,635,550.00	合同期内	2.43%	8,177.75
合计	--	19,575,550.00	--	29.05%	2,596,177.75

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

1. 截止2021年12月31日，其他应收款账面价值较期初账面价值减少33.74%，其主要是由于本年度通过同一控制下企业合并方式收购的珠海华发景龙建设有限公司与建泰建设有限公司在本年期初存在大量与珠海华发集团有限公司及下属子公司等关联企业的内部往来在本期大幅度减少所致。

2. 截止2021年12月31日，其他应收款余额中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。应收关联方单位的款项详见本附注十二、关联方及关联交易所述。

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	9,646,860.82		9,646,860.82	9,876,277.58		9,876,277.58

在产品	5,273,913.99		5,273,913.99	5,216,411.70		5,216,411.70
库存商品	3,434,943.29		3,434,943.29	2,613,766.44		2,613,766.44
周转材料	126,577.36		126,577.36	102,986.02		102,986.02
合同履约成本	374,258,307.84	8,604,764.83	365,653,543.01	164,710,573.77	8,063,526.97	156,647,046.80
合计	392,740,603.30	8,604,764.83	384,135,838.47	182,520,015.51	8,063,526.97	174,456,488.54

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
合同履约成本	8,063,526.97	2,178,384.82		1,637,146.96		8,604,764.83
合计	8,063,526.97	2,178,384.82		1,637,146.96		8,604,764.83

存货跌价准备说明：

公司的合同履约成本按单项合同项目预计结算可收回金额作为确定可变现净值的具体依据。

3. 合同履约成本

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
当前合同	164,710,573.77	9,536,488,726.87	9,326,940,992.80	-	374,258,307.84
减：摊销期限超过一年的合同履约成本	-	-	-	-	-
合计	164,710,573.77	9,536,488,726.87	9,326,940,992.80	-	374,258,307.84

4. 存货其他说明

截止2021年12月31日，存货期末账面价值较期初账面价值增加120.19%，其主要是由于随着业务量的增加本公司期末合同履约成本较期初余额有大幅度增加所致。

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

10、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程款或装修设计款	5,149,090,114.47	201,780,686.76	4,947,309,427.71	3,874,341,716.67	197,670,752.82	3,676,670,963.85
其中：关联方组合	3,552,928,130.24	20,164,520.99	3,532,763,609.25	2,387,343,135.39	14,336,596.00	2,373,006,539.39
非关联方组合	1,596,161,984.23	181,616,165.77	1,414,545,818.46	1,486,998,581.28	183,334,156.82	1,303,664,424.46
合计	5,149,090,114.47	201,780,686.76	4,947,309,427.71	3,874,341,716.67	197,670,752.82	3,676,670,963.85

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
工程款或装修设计款	1,270,638,463.86	主要是由于本年度公司以同一控制下企业合并的方式收购珠海华发景龙建设有限公司与建泰建设有限公司后，公司业务量较上年度有大幅度增加所致。
合计	1,270,638,463.86	——

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

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	
工程款或装修设计款	197,670,752.82	9,035,887.24	4,843,612.59		82,340.71	201,780,686.76
合计	197,670,752.82	9,035,887.24	4,843,612.59	-	82,340.71	201,780,686.76

其他说明：

(1) 截止2021年12月31日，合同资产期末账面价值较期初账面价值增长34.56%，其主要是由于本年度公司以同一控制下企业合并的方式收购珠海华发景龙建设有限公司与建泰建设有限公司后，公司业务量较上年度有大幅度增加所致。

(2) 截止2021年12月31日，合同资产余额中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。应收关联方单位的款项详见本附注十二、关联方及关联交易所述。

11、持有待售资产

单位：元

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

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
重要的债权投资/其他债权投资		

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

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

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	38,073,149.65	27,920,754.93
一年内到期的长期待摊费用	602,004.85	
其他	84,457.35	
合计	38,759,611.85	27,920,754.93

其他说明：

截止2021年12月31日，其他流动资产较上期末增加38.82%，其主要是由于本期末待抵扣增值税较上期末大幅度增加所致。

14、债权投资

单位：元

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

重要的债权投资

单位：元

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

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
----	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

重要的其他债权投资

单位：元

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

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
2021 年 1 月 1 日 余额在本期	---	---	---	---

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余 额	坏账准 备	账面价 值	账面余 额	坏账准 备	账面价 值	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
2021 年 1 月 1 日 余额在本期	---	---	---	---

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

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

其他说明

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

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

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	9,000,000.00	9,000,000.00
合计	9,000,000.00	9,000,000.00

其他说明：

上述权益工具投资是公司之子公司深圳维业致诚投资合伙企业（有限合伙）对深圳勤智星联投资企业（有限合伙）的投资所形成。

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	52,980,483.95			52,980,483.95
2.本期增加金额	224,590.32			224,590.32
(1) 外购	224,590.32			224,590.32
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	1,588,800.00			1,588,800.00
(1) 处置	1,588,800.00			1,588,800.00
(2) 其他转出				
4.期末余额	51,616,274.27			51,616,274.27
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	5,957,107.56			5,957,107.56
2.本期增加金额	2,452,540.50			2,452,540.50
(1) 计提或摊销	2,452,540.50			2,452,540.50
3.本期减少金额	301,872.00			301,872.00
(1) 处置	301,872.00			301,872.00
(2) 其他转出				

4.期末余额	8,107,776.06			8,107,776.06
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加 金额				
(1) 计提				
3、本期减少 金额				
(1) 处置				
(2) 其他转 出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面 价值	43,508,498.21			43,508,498.21
2.期初账面 价值	47,023,376.39			47,023,376.39

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
万盛城市商业广场一期 (5#-305/5#-306/5#-404/5#-406)	4,610,957.60	正在办理过程中
合计	4,610,957.60	

其他说明

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	104,957,973.44	111,783,005.26
合计	104,957,973.44	111,783,005.26

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	124,794,631.86	6,865,439.21	8,915,516.13	3,320,862.84	4,981,111.55	148,877,561.59
2.本期增加金额		215,556.63	1,074,565.92	1,747,064.81	463,314.85	3,500,502.21
(1) 购置		215,556.63	1,074,565.92	1,747,064.81	463,314.85	3,500,502.21
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额		355,710.50	1,131,953.92	123,427.62	238,754.76	1,849,846.80
(1) 处置或报废		355,710.50	1,131,953.92		73,375.45	1,561,039.87
(2) 处置子公司				123,427.62	165,379.31	288,806.93
4.期末余额	124,794,631.86	6,725,285.34	8,858,128.13	4,944,500.03	5,205,671.64	150,528,217.00
二、累计折旧						
1.期初余额	27,099,699.25	1,422,199.38	4,757,856.88	1,268,507.70	2,546,293.12	37,094,556.33
2.本期增	5,927,381.2	657,848.26	831,770.32	956,534.94	890,935.91	9,264,470.6

加金额	6					9
(1) 计提	5,927,381.26	657,848.26	831,770.32	956,534.94	890,935.91	9,264,470.69
3.本期减少金额		100,995.46	385,342.25	100,194.34	202,251.41	788,783.46
(1) 处置或报废		100,995.46	385,342.25		63,184.81	549,522.52
(2) 处置子公司				100,194.34	139,066.60	239,260.94
4.期末余额	33,027,080.51	1,979,052.18	5,204,284.95	2,124,848.30	3,234,977.62	45,570,243.56
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	91,767,551.35	4,746,233.16	3,653,843.18	2,819,651.73	1,970,694.02	104,957,973.44
2.期初账面价值	97,694,932.61	5,443,239.83	4,157,659.25	2,052,355.14	2,434,818.43	111,783,005.26

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	3,208,805.24	人才住房为有限产权
合计	3,208,805.24	

其他说明

2014年8月15日，本公司与深圳市福田区住房和建设局签订编号为“深福人单字（2014）第00001号”的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市福田区侨香路一治广场1栋B座（单元）2502房，用途为住房。合同规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

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

2016年4月22日，本公司与深圳市福田区住房和建设局签订编号为“深福人单字坤宜（2016）第00172、00173、00174、00175号”的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼1009房、1010房、2605房、2606房，用途为住宅。合同规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

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

位或个人进行任何形式的产权交易。

(5) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 在建工程情况

单位：元

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

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

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

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

(4) 工程物资

单位：元

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

其他说明：

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	46,265,818.27	3,937,891.77	50,203,710.04
2.本期增加金额	7,864,838.85	43,115,122.34	50,979,961.19
租赁	7,864,838.85	43,115,122.34	50,979,961.19
3.本期减少金额	218,417.36		218,417.36
其他减少	218,417.36		218,417.36
4.期末余额	53,912,239.76	47,053,014.11	100,965,253.87
二、累计折旧			
1.期初余额			
2.本期增加金额	13,829,241.95	21,807,831.98	35,637,073.93
(1) 计提	13,829,241.95	21,807,831.98	35,637,073.93
3.本期减少金额	93,607.47		93,607.47
(1) 处置			
其他减少	93,607.47		93,607.47
4.期末余额	13,735,634.48	21,807,831.98	35,543,466.46
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			

(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	40,176,605.28	25,245,182.13	65,421,787.41
2.期初账面价值	46,265,818.27	3,937,891.77	50,203,710.04

其他说明：

本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》，具体情况详见本附注五（44）重要会计政策、会计估计的变更所述。

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	14,672,837.48	399,398.24		6,379,910.08	21,452,145.80
2.本期增加金额				330,077.12	330,077.12
(1) 购置				330,077.12	330,077.12
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额				207,547.17	207,547.17
(1) 处置				207,547.17	207,547.17

4.期末 余额	14,672,837.4 8	399,398.24		6,502,440.03	21,574,675.7 5
二、累计摊销					
1.期初 余额	1,710,603.96	130,442.52		2,437,142.32	4,278,188.80
2.本期 增加金额	293,456.76	70,853.46		1,094,277.36	1,458,587.58
(1) 计提	293,456.76	70,853.46		1,094,277.36	1,458,587.58
3.本期 减少金额				127,987.44	127,987.44
(1) 处置				127,987.44	127,987.44
4.期末 余额	2,004,060.72	201,295.98		3,403,432.24	5,608,788.94
三、减值准备					
1.期初 余额					
2.本期 增加金额					
(1) 计提					
3.本期 减少金额					
(1) 处 置					
4.期末 余额					
四、账面价值					
1.期末 账面价值	12,668,776.7 6	198,102.26		3,099,007.79	15,965,886.8 1
2.期初 账面价值	12,962,233.5 2	268,955.72		3,942,767.76	17,173,957.0 0

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

截止2021年12月31日，本公司上述无形资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

27、开发支出

单位：元

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

其他说明

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
福建闽东建工投资有限公司	58,110,815.64					58,110,815.64
合计	58,110,815.64					58,110,815.64

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

的事项						
福建闽东建工投资有限公司	5,858,196.40					5,858,196.40
合计	5,858,196.40					5,858,196.40

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

2018年3月本公司收购福建闽东建工投资有限公司(以下简称闽东建工)66%的股权份额,收购完成后 闽东建工成为本公司之控股子公司。收购股权过程中,合并成本金额为118,800,000.00元,其超过持有的闽东建工66%股权在合并日所对应的账面可辨认净资产公允价值份额60,689,184.36元的部分确认为商誉。本公司将合并闽东建工形成的商誉及其长期资产认定为资产组。

说明商誉减值测试过程、关键参数(如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等)及商誉减值损失的确认方法:

本年度在进行商誉减值测试时,公司聘请了深圳中联资产评估有限公司对资产组在评估基准日(2021年12月31日)的预计未来现金流量现值进行评估,并于2022年4月6日出具了深中联评报字[2022]第49号《资产评估报告》,本次评估采用收益法估值。本公司将相关资产组组合(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较,如果可收回金额低于账面价值,则按照相关差额计提商誉减值准备,并计入当期损益。根据评估报告,纳入评估范围的商誉所在资产组的账面价值为8,057.97万元,而商誉及相关资产组预计未来现金流量现值为8,994.47万元。截止2021年12月31日,本公司收购闽东建工的商誉归属于本公司的减值金额为585.82万元。

本公司采用未来现金流量折现方法的主要假设:

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期末			期初		
	增长率 (%)	毛利率 (%)	折现率 (%)	增长率 (%)	毛利率 (%)	折现率 (%)
福建闽东建工投资有限公司*1	9.39	6.00	12.58	6.58	6.26	13.44

*1上述所列示的增长率、毛利率等均是采用未来现金流量折现方法时,未来五年的平均数值。

管理层所采用的加权平均增长率不超过本公司所在行业产品的长期平均增长率。管理层根据历史经验及对市场发展的预测确定预算毛利率,并采用能够反映相关资产组和资产组组合的特定风险的税前利率为折现率。上述假设用以分析资产组组合的可收回金额。

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	12,007,122.05	4,723,516.04	4,772,927.47	638,121.95	11,319,588.67
其他		422,267.32	20,996.15		401,271.17
合计	12,007,122.05	5,145,783.36	4,793,923.62	638,121.95	11,720,859.84

其他说明

(1) 本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》，根据规定本年度期初余额在列报时将2020年12月31日在长期待摊费用中列示的预付租金款项 5,556,936.60元重分类调整到使用权资产科目中，具体详见本附注五、44、重要会计政策、会计估计的变更所述。

(2) 上述其他减少额主要是本公司在列报时将一年内到期的长期待摊费用602,004.85元重分类调整到其他流动资产中列示。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	478,899,424.05	77,356,251.32	400,409,384.64	64,263,764.32
可抵扣亏损	691,724.23	172,931.06		
预提费用	445,332.00	111,333.00	445,332.00	111,333.00
政府补助	5,121,312.37	1,280,328.09	5,427,062.41	1,356,765.60
合计	485,157,792.65	78,920,843.47	406,281,779.05	65,731,862.92

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动			100,820.30	25,205.08
合计			100,820.30	25,205.08

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		78,920,843.47		65,731,862.92
递延所得税负债				25,205.08

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,127,265.45	16,889,141.83
可抵扣亏损	25,782,620.26	19,896,208.95
合计	27,909,885.71	36,785,350.78

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年		608.72	
2022 年	1,332.28	1,332.28	
2023 年	1,558,643.87	3,166,633.55	
2024 年	4,242,996.15	8,269,780.03	
2025 年	6,468,695.49	8,457,854.37	
2026 年	13,510,952.47		
合计	25,782,620.26	19,896,208.95	--

其他说明：

31、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付软件款	953,182.18		953,182.18	837,134.78		837,134.78
合计	953,182.18		953,182.18	837,134.78		837,134.78

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款		274,000,000.00
信用借款	427,500,000.00	130,000,000.00
未到期应付利息	545,343.76	537,579.17
合计	428,045,343.76	404,537,579.17

短期借款分类的说明：

(1) 上述期初保证借款由本公司关联方张汉清及其配偶叶雪幼提供连带责任保证担保，保证情况如附注十二（5）所述。

(2) 本公司无逾期借款情况。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		

其中：		
-----	--	--

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	15,286,352.25	15,883,194.05
银行承兑汇票	279,435,563.25	364,307,599.46
信用证		5,000,000.00
合计	294,721,915.50	385,190,793.51

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程及货款	5,119,502,480.56	3,680,686,560.23
应付其他款项	15,879,364.78	25,959,148.18
合计	5,135,381,845.34	3,706,645,708.41

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

(1) 截止2021年12月31日，应付账款余额较期初余额增加38.55%，主要是由于本公司尚未支付的工程款较上期末有大幅度增加所致。

(2) 截止2021年12月31日，应付账款余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 截止2021年12月31日，应付账款余额中欠关联方单位款项情况详见本附注十二、关联方及关联交易所述。

37、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	807,329.00	2,396,129.00
合计	807,329.00	2,396,129.00

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	282,261,003.86	200,459,475.97
合计	282,261,003.86	200,459,475.97

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
预收工程款	81,801,527.89	主要是由于本年公司预收的装修施工及土建施工工程款增加所致。
合计	81,801,527.89	——

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	27,154,004.64	305,420,268.04	289,319,557.09	43,254,715.59

二、离职后福利-设定提存计划	1,299.76	15,701,385.62	15,696,943.38	5,742.00
三、辞退福利	30,000.00	2,088,615.41	2,012,615.41	106,000.00
合计	27,185,304.40	323,210,269.07	307,029,115.88	43,366,457.59

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	26,989,984.97	275,077,395.03	259,325,837.22	42,741,542.78
2、职工福利费	45,789.52	11,242,131.55	11,171,826.07	116,095.00
3、社会保险费	4,485.08	6,779,309.82	6,780,314.90	3,480.00
其中：医疗保险费	4,470.52	6,192,874.61	6,193,934.73	3,410.40
工伤保险费	14.56	217,792.69	217,737.65	69.60
生育保险费		368,642.52	368,642.52	
4、住房公积金		7,766,292.64	7,766,292.64	
5、工会经费和职工教育经费	97,745.07	3,226,537.84	2,946,685.10	377,597.81
其他短期薪酬	16,000.00	1,328,601.16	1,328,601.16	16,000.00
合计	27,154,004.64	305,420,268.04	289,319,557.09	43,254,715.59

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,232.00	15,245,701.06	15,241,365.06	5,568.00
2、失业保险费	67.76	455,684.56	455,578.32	174.00
合计	1,299.76	15,701,385.62	15,696,943.38	5,742.00

其他说明：

(1) 期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

(2) 截止2021年12月31日，应付职工薪酬余额较期初余额增加59.52%，主要是由于本公司期末根据业绩计提的奖金较上年度增加所致。

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	10,396,267.82	3,491,491.94
企业所得税	18,438,339.28	19,770,574.31
个人所得税	920,953.90	492,391.07
城市维护建设税	3,732,705.35	3,060,692.18
教育费附加	1,634,111.63	1,355,277.86
地方教育费附加	1,080,601.67	888,218.26
堤围防护费	19,732.22	27,287.58
其他	857,725.33	490,492.54
合计	37,080,437.20	29,576,425.74

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	21,899,491.66	17,915,895.51
合计	21,899,491.66	17,915,895.51

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

截止2021年12月31日，本公司无需要披露的应付利息。

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
截止2021年12月31日，本公司无需要披露的应付股利。

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金	1,670,759.73	1,621,673.97
往来款项	10,543,872.83	2,086,001.00
未结算项目税款	1,070,655.80	698,407.71
其他	8,614,203.30	13,509,812.83
合计	21,899,491.66	17,915,895.51

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明

(1) 截止2021年12月31日，其他应付款余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

(2) 截止2021年12月31日，其他应付款余额中欠付关联方单位的往来款项情况详见本附注十二、关联方及关联交易所述。

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,000,000.00	
一年内到期的长期应付款	30,850,000.00	

一年内到期的租赁负债	34,813,411.79	16,115,559.04
合计	67,663,411.79	16,115,559.04

其他说明：

一年内到期的非流动负债说明：

(1) 截止2021年12月31日，一年内到期的非流动负债较期初余额增加319.86%，其原因主要是由于本期末重分类到一年内到期的非流动负债中的长期应付款与租赁负债金额增加所致。

(2) 截止2021年12月31日，一年内到期的非流动负债余额中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(3) 截止2021年12月31日，一年内到期的非流动负债余额中欠付关联方单位的往来款项情况详见本附注十二、关联方及关联交易所述。

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	444,416,768.02	225,516,823.58
合计	444,416,768.02	225,516,823.58

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

截止2021年12月31日，其他流动负债较期初余额增加97.07%，其原因主要是本期末待转销的销项税较期初有大幅度增加所致。

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	92,401,000.00	
未到期的应付利息	141,168.19	
减：一年内到期的长期借款	-2,000,000.00	
合计	90,542,168.19	

长期借款分类的说明：

根据本公司与珠海华发集团财务有限公司签订的《并购借款合同》，本公司因购买珠海华发实业股份有限公司持有珠海华发景龙建设有限公司50%股权以及珠海华薇投资有限公司持有建泰建设有限公司40%的股权而向珠海华发集团财务有限公司申请借款18,510万元，借款期限为7年（自2021年3月20日至2028年2月25日），借款利率为5%。本公司按照并购款支付进度提款，并按照《并购借款合同》约定分期还款。

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额

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

单位：元

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

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
尚未支付的租赁付款额	78,251,462.95	49,338,466.44
减：一年内到期的租赁负债	34,813,411.79	16,115,559.04
未确认融资费用	5,836,991.88	4,906,610.15
合计	37,601,059.28	28,316,297.25

其他说明

(1) 本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》，具体情况详见本附注五、44、重要会计政策、会计估计的变更所述。

(2) 本期确认租赁负债利息费用2,160,068.05元。

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	108,588,171.41	
合计	108,588,171.41	

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股权收购款-原值	151,165,000.00	

减：未确认融资费用	11,726,828.59	
折现后应付股权收购款	139,438,171.41	
减：一年内到期的长期应付款	30,850,000.00	
合计	108,588,171.41	

其他说明：

根据本公司2020年12月4日召开第四届董事会第二十一一次临时会议以及2021年2月22日召开的2021年第一次临时股东大会审议通过的《关于本次重大资产重组方案的议案》，公司以支付现金的方式购买珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）持有珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、购买珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权。

根据2020年12月4日本公司与华发股份、华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》以及2021年1月4日签订的《支付现金购买资产协议补充协议》，收购华发景龙50%股权的转让价款为21,850万元、收购建泰建设40%股权的转让价款为9,000万元，本公司于2021年2月26日支付华发景龙与建泰建设51%的股权受让价款，合计支付金额为15,733.5万元。而剩余49%的股权受让价款在分别满足华发景龙、建泰建设2021年度至2025年度各会计期间经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润不低于当年承诺净利润金额的条件时分5期进行支付。具体详见附注十四、承诺及或有事项。

（2）专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

（1）长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	5,427,062.41		305,750.04	5,121,312.37	
合计	5,427,062.41		305,750.04	5,121,312.37	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
科技创新和基础设施建设奖励	5,427,062.41			305,750.04			5,121,312.37	与资产相关
合计	5,427,062.41			305,750.04			5,121,312.37	

	41			.04			37
--	----	--	--	-----	--	--	----

其他说明：

本公司在广东省陆河县投资成立广东省维业科技有限公司，陆河县新河工业园区管理委员会支付给本

公司的科技创新和基础设施建设奖励补助，合计金额为611.5万元，本公司按照20年的期限进行摊销。

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	208,108,000.00				-51,300.00	-51,300.00	208,056,700.00

其他说明：

本公司依据第四届董事会第二十二次临时会议及2020年第四次临时股东大会决议，回购注销部分激励对象已获授且尚未解锁但由于激励对象离职等原因不再具备激励对象资格的限制性股票，本期实际回购注销授予原激励对象的限制性股票51,300.00股。上述限制性股票的回购业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）以大华验字[2021]第000145号验资报告予以验证。

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在	期初	本期增加	本期减少	期末
-----	----	------	------	----

外的金融工具	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
--------	----	------	----	------	----	------	----	------

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：
其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	326,256,225.09		326,256,225.09	
其他资本公积		11,726,828.59		11,726,828.59
合计	326,256,225.09	11,726,828.59	326,256,225.09	11,726,828.59

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 因回购注销原激励对象持有的限制性股票导致资本公积（股本溢价）减少342,684.00元。

(2) 本年度公司以同一控制下企业合并的方式完成对珠海华发景龙建设有限公司与建泰建设有限公司的收购。本次收购完成后，公司持有珠海华发景龙建设有限公司50%的股权、持有建泰建设有限公司40%股权。由于该收购事项，累计调减资本公积（股本溢价）及其他资本公积270,785,708.09元。

(3) 本年度公司以现金方式收购建泰建设有限公司少数股东持有的21%股权，购买成本与交易日取得的按新取得的股权比例计算确定应享有子公司自交易日开始持续计算的可辨认净资产份额的差额调减资本公积（股本溢价）43,401,004.41元。

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

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

				期转入留存收益				
--	--	--	--	---------	--	--	--	--

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	38,041,622.96	122,828,565.80	122,065,536.68	38,804,652.08
合计	38,041,622.96	122,828,565.80	122,065,536.68	38,804,652.08

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《高危行业企业安全生产费用财务管理暂行办法》（财企〔2006〕478号）《企业安全费用提取和使用管理办法（征求意见稿）》（应急厅函〔2019〕428号）的规定，本公司参照建设工程施工企业计提标准，对建筑装饰工程项目按规定计提安全生产费专项储备基金，用于安全生产费用开支。

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	56,687,483.99	3,551,343.08		60,238,827.07
合计	56,687,483.99	3,551,343.08		60,238,827.07

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

按照母公司2021年实现净利润的10%计提法定盈余公积。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	425,541,573.90	398,764,642.97
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	110,103,943.34	
调整后期初未分配利润	535,645,517.24	398,764,642.97
加：本期归属于母公司所有者的净利润	36,816,711.97	66,958,980.81
减：提取法定盈余公积	3,551,343.08	4,719,893.84

应付普通股股利	7,281,984.50	14,567,560.00
其他	25,987,463.32	-89,209,347.30
期末未分配利润	535,641,438.31	535,645,517.24

1.调整期初未分配利润明细:

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润 0.00 元。

2)、由于会计政策变更,影响期初未分配利润 0.00 元。

3)、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润 0.00 元。

4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润 110,103,943.34 元。

5)、本公司以同一控制下企业合并收购珠海华发景龙建设有限公司 50% 股权及收购建泰建设 40% 股权,具体详见附注八、(2) 同一控制下企业合并所述。本年度对珠海华发景龙建设有限公司及建泰建设有限公司被收购前留存收益归属于本公司部分尚有 25,987,463.32 元未进行还原。

6)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

2. 未分配利润的其他说明:

2021 年 5 月 10 日,本公司 2020 年度股东大会审议通过了 2020 年度利润分配方案:以权益分派的股权登记日当日的总股本为基数,按照每股分配金额不变的原则进行权益分派,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.35 元(含税),共计分配现金股利 7,281,984.50 元(含税)。

61、营业收入和营业成本

单位:元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,020,056,207.00	9,357,234,672.08	4,655,228,843.50	4,241,107,667.86
其他业务	1,328,881.31	2,789,554.90	1,841,202.07	2,509,424.29
合计	10,021,385,088.31	9,360,024,226.98	4,657,070,045.57	4,243,617,092.15

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息:

单位:元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型	10,021,385,088.3 1		10,021,385,088.3 1
其中：			
土建施工	5,807,178,701.31		5,807,178,701.31
装饰施工	4,092,724,095.21		4,092,724,095.21
装饰设计	44,244,244.93		44,244,244.93
其他	77,238,046.86		77,238,046.86
按经营地区分类	10,021,385,088.3 1		10,021,385,088.3 1
其中：			
华南	7,548,272,474.24		7,548,272,474.24
华东	1,003,497,232.74		1,003,497,232.74
东北	248,231,145.04		248,231,145.04
西北	57,918,997.75		57,918,997.75
华北	176,104,603.25		176,104,603.25
华中	796,564,157.78		796,564,157.78
西南	189,467,596.20		189,467,596.20
其他	1,328,881.31		1,328,881.31

与履约义务相关的信息：

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

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

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的交易金额为 1,593,917.49 万元（含税），本公司将根据与客户签订的施工合同、设计合同及考虑客户的客观

情况对合同履行的影响后，在未来期间内确认收入。

其他说明

营业收入本期发生额较上期发生额增加115.19%，其主要原因是由于本年度公司以同一控制下企业合并的方式合并珠海华发景龙建设有限公司与建泰建设有限公司，在编制上年度可比期间对比报表时按照本公司2020年度控股股东变更为珠海华发集团有限公司下属子公司后相关期间合并珠海华发景龙建设有限公司与建泰建设有限公司财务数据，而2021年度合并全年度的报表数据。

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	9,046,327.69	5,552,694.77
教育费附加	3,914,614.36	2,250,095.49
印花税	8,278,342.73	3,793,413.70
地方教育费附加	2,623,997.11	1,567,590.87
房产及土地使用税	1,103,000.83	1,298,427.48
其他	1,831,351.51	250,682.32
合计	26,797,634.23	14,712,904.63

其他说明：

税金及附加的其他说明：

税金及附加本期发生额较上期发生额增加82.14%，主要是由于本期印花税与城市维护建设税发生额较上期发生额增加幅度较大所致。

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	20,757,914.15	18,300,570.47
交通费、差旅费、招待费	1,004,201.61	1,444,914.61
投标费用	1,869,581.64	2,186,084.31
租赁水电物管费	415,326.02	1,546,731.50

其他	10,388,830.21	3,369,846.52
合计	34,435,853.63	26,848,147.41

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	124,462,154.86	81,002,345.28
租金、水电费、物管费	2,194,016.10	2,926,583.35
交通费、差旅费、招待费	4,913,327.89	5,898,775.13
办公费	7,709,310.31	5,392,630.59
折旧与摊销	18,500,428.15	7,785,155.00
中介服务费	8,178,828.71	7,904,110.04
股份支付		1,886,088.42
其他	1,457,813.54	1,636,492.41
合计	167,415,879.56	114,432,180.22

其他说明：

本年度管理费用较上年度增加46.30%，主要原因是由于本年度公司以同一控制下企业合并的方式合并珠海华发景龙建设有限公司与建泰建设有限公司，在编制上年度可比期间对比报表时按照本公司2020年度控股股东变更为珠海华发集团有限公司下属子公司后相关期间合并珠海华发景龙建设有限公司与建泰建设有限公司财务数据，而2021年度合并全年度的报表数据。

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	18,267,733.82	17,852,935.49
直接投入	30,494,336.61	34,828,432.73
租赁管理费		1,377,889.46
交通差旅费		
折旧与摊销	2,586,676.08	943,024.08
其他	261,187.69	1,348,418.22

合计	51,609,934.20	56,350,699.98
----	---------------	---------------

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	181,804,901.67	60,321,701.87
减：利息收入	10,962,983.40	4,651,586.93
银行手续费及其他	1,715,584.27	2,321,344.74
合计	172,557,502.54	57,991,459.68

其他说明：

本年度财务费用较上年度增长197.56%，其主要原因是由于①本年度公司以同一控制下企业合并的方式合并珠海华发景龙建设有限公司与建泰建设有限公司，在编制上年度可比期间对比报表时按照本公司2020年度控股股东变更为珠海华发集团有限公司下属子公司后相关期间合并珠海华发景龙建设有限公司与建泰建设有限公司财务数据，而2021年度合并全年度的报表数据。②本年度公司及子公司所开展的保理、借款等业务的金额均较上年度大幅度增加，相应的利息支出也大幅度增加。

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	14,864,458.73	4,621,336.72
个税返还手续费	132,777.71	64,669.18
合计	14,997,236.44	4,686,005.90

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益*1	4,635,032.66	
处置交易性金融资产取得的投	299,396.69	1,589,257.69

资收益		
合计	4,934,429.35	1,589,257.69

*1 根据 2021 年 6 月份公司与深圳欧威家居有限公司签订的《股权转让协议》，本公司将持有武汉维业宏广装饰工程设计有限公司 51%的股权转让给深圳欧威家居有限公司，本公司按照股权处置价款与处置日本公司应享有武汉维业宏广装饰工程设计有限公司净资产份额的差额确认投资收益 4,635,032.66 元。

其他说明：

根据2021年6月份公司与深圳欧威家居有限公司签订的《股权转让协议》，本公司将持有武汉维业宏广装饰工程设计有限公司51%的股权转让给深圳欧威家居有限公司，本公司按照股权处置价款与处置日本公司应享有武汉维业宏广装饰工程设计有限公司净资产份额的差额确认投资收益4,635,032.66元

69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		100,820.30
合计		100,820.30

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	313,898.55	602,129.49
应收融资款坏账损失	-783,667.45	97,928.89
应收票据坏账损失	2,613,766.57	-3,060,235.64
应收账款坏账损失	-75,982,865.28	11,125,493.11

合计	-73,838,867.61	8,765,315.85
----	----------------	--------------

其他说明：

本期计提信用减值损失金额较上期发生额增长幅度较大，其主要是由于本期末应收账款余额及账龄均较上期末增加，本公司按照会计估计计提的信用减值损失也相应增加。

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-541,237.86	-8,063,526.97
十二、合同资产减值损失	-4,192,274.65	-28,037,168.93
合计	-4,733,512.51	-36,100,695.90

其他说明：

本期计提的资产减值损失较上期发生额减少86.89%，其主要是由于本期合同资产计提的减值损失较上期减少所致。

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
投资性房地产处置利得或损失	346,099.52	
固定资产处置利得或损失	4,838.99	
使用权资产处置利得或损失	3,985.03	
合计	354,923.54	

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	758,039.76	108,969.57	758,039.76
合计	758,039.76	108,969.57	758,039.76

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
------	------	------	------	------------	--------	--------	--------	-------------

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	463,929.80	430,444.65	463,929.80
罚款、违约金及利息支出	1,086,317.69	281,725.32	1,086,317.69
非流动资产毁损报废损失	41,582.69		41,582.69
其他	910,189.54	289,623.90	910,189.54
合计	2,502,019.72	1,001,793.87	2,502,019.72

其他说明：

本年度营业外支出较上年度增加149.75%，其原因主要是本年度支付罚款、违约金以及逾期付款利息等较上期发生额增加。

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	56,246,694.29	36,764,248.43
递延所得税费用	-13,234,770.81	-6,301,293.82
合计	43,011,923.48	30,462,954.61

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	148,514,286.42
按法定/适用税率计算的所得税费用	22,277,142.96

子公司适用不同税率的影响	17,572,019.69
调整以前期间所得税的影响	444,514.58
非应税收入的影响	-695,254.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-282,973.79
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	3,696,474.94
所得税费用	43,011,923.48

其他说明

本期所得税费用发生额较上期发生额增长41.19%，主要是由于本期公司之子公司珠海华发景龙建设有限公司与建泰建设有限公司实现的利润总额较上期增长幅度较大所致。

77、其他综合收益

详见附注。

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回保证金及押金等	166,805,756.84	101,207,115.60
收回借款及备用金等	37,512,568.77	36,514,931.73
收到利息收入	10,962,983.40	4,651,586.93
收到其他	20,016,270.22	9,477,893.67
合计	235,297,579.23	151,851,527.93

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付保证金及押金等	245,659,356.88	120,281,450.96
支付借款及备用金	29,060,096.10	31,799,842.64
支付期间费用等	40,331,577.32	41,731,000.97
支付其他	7,984,990.26	20,150,057.43

合计	323,036,020.56	213,962,352.00
----	----------------	----------------

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行承兑汇票保证金退回		
收回受限的定期存款		

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行承兑汇票保证金退回		25,281,172.95
收回质押的存单	53,504,214.82	
合计	53,504,214.82	25,281,172.95

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的银行承兑汇票保证金	3,278,605.33	27,749,607.00
支付租赁负债本金与利息	25,561,650.81	
回购股权	428,654.59	1,082,425.33
用于票据融资的定期存款或通知存款		53,504,214.82
支付其他		1,384,830.15
合计	29,268,910.73	83,721,077.30

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	105,502,362.94	90,802,486.43
加：资产减值准备	78,572,380.12	27,335,380.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,717,011.19	10,379,709.66
使用权资产折旧	35,637,073.93	
无形资产摊销	1,458,587.58	1,016,124.38
长期待摊费用摊销	4,793,923.62	1,894,080.24
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）	-354,923.54	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	41,582.69	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-100,820.30
财务费用（收益以“-”号填列）	183,895,901.67	60,321,701.87
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,934,429.35	-1,589,257.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-13,209,565.73	-6,326,498.90
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-25,205.08	25,205.08
存货的减少（增加以“-”号填列）	-210,220,587.79	-16,335,555.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,567,098,536.27	-1,374,023,757.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,659,479,025.77	1,612,951,619.75
其他		

经营活动产生的现金流量净额	285,254,601.75	406,350,417.26
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	939,772,689.16	902,297,888.45
减：现金的期初余额	902,297,888.45	559,178,364.60
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	37,474,800.71	343,119,523.85

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	157,335,000.00
其中：	--
珠海华发景龙建设有限公司	111,435,000.00
建泰建设有限公司	45,900,000.00
其中：	--
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	157,335,000.00

其他说明：

本年度公司以同一控制下企业合并的方式收购珠海华发景龙建设有限公司50%的股权、收购建泰建设有限公司40%的股权，2021年度公司累计支付股权收购款157,335,000.00元。股权收购日珠海华发景龙建设有限公司货币资金164,865,454.92元、建泰建设有限公司货币资金365,212,963.61元，合计530,078,418.53元。由于收购日之前珠海华发景龙建设有限公司与

建泰建设有限公司财务报表也纳入本公司合并报表范围，因此上述取得子公司支付的现金净额未扣减购买日子公司持有的现金及现金等价物金额。

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	5,100,000.00
其中：	--
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	5,100,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	150,439.71
其中：	--
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	150,439.71
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	4,949,560.29

其他说明：

本期与租赁相关的总现金流出为人民币25,561,650.81元（上期：人民币11,190,183.33元）。

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	939,772,689.16	902,297,888.45
其中：库存现金	36,580.02	7,012.49
可随时用于支付的银行存款	910,725,545.05	892,350,759.47
可随时用于支付的其他货币资金	29,010,564.09	9,940,116.49
三、期末现金及现金等价物余额	939,772,689.16	902,297,888.45

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	101,092,443.36	使用受到限制的保证金及冻结款项等
固定资产	3,208,805.24	为有限产权的人才住房
合计	104,301,248.60	--

其他说明：

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

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

其他说明：

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

适用 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
计入递延收益的政府补助		详见本附注 51	305,750.04
计入其他收益的政府补助	14,691,486.40	详见本附注 67	14,691,486.40
冲减成本费用的政府补助	2,091,000.00	建筑装饰设计行业贷款贴息支持款	2,091,000.00
合计	16,782,486.40		17,088,236.44

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

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

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		

递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
珠海华发景龙建设有限公司	50.00%	详见说明	2021年03月03日	详见说明	149,383,465.96	-1,277,364.03	802,185,675.15	37,605,569.85
建泰建设有限公司	40.00%	详见说明	2021年03月03日	详见说明	346,872,147.95	2,489,016.40	1,744,358,385.64	5,229,527.80

交易构成同一控制下企业合并的依据及合并日确定依据说明：

根据本公司2020年12月4日召开第四届董事会第二十一临时会议以及2021年2月22日召开的2021年第一次临时股东大会审议通过的《关于本次重大资产重组方案的议案》，公司以支

付现金的方式购买珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）持有珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权。

华发景龙、建泰建设及股权收购前母公司华发股份、华薇投资均系珠海华发集团有限公司下属子公司，因此本次收购华发景龙50%股权、收购建泰建设40%股权构成同一控制下企业合并。

本公司于2021年2月26日支付51%的股权收购款，于2021年3月3日办理了资产交割并变更了营业执照，能够对华发景龙与建泰建设实施控制。根据规定，本次股权收购的合并日为2021年3月3日。

（2）合并成本

单位：元

合并成本	华发景龙	建泰建设
--现金	218,500,000.00	90,000,000.00
--非现金资产的账面价值		
--发行或承担的债务的账面价值		
--发行的权益性证券的面值		
--或有对价		
合计	218,500,000.00	90,000,000.00

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

根据2020年12月4日本公司与华发股份、华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》以及2021年1月4日签订的《支付现金购买资产协议补充协议》，本公司于2021年2月26日支付华发景龙与建泰建设51%的股权受让价款。而剩余49%的股权受让价款在分别满足华发景龙、建泰建设2021年度至2025年度各会计期间经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润不低于当年承诺净利润金额的条件时分5期进行支付。

若上述支付条件未满足，则华发股份、华薇投资根据业绩承诺及补偿条款向本公司进行补偿。且本公司可将当期应支付的股权转让价款抵扣华发股份、华薇投资应当支付的现金补偿款，抵扣后当期应支付的股权转让价款仍有剩余的，应当支付给华发股份、华薇投资。若

华发股份、华薇投资应支付的现金补偿款金额大于当期应支付的股权转让价款，则华发股份、华薇投资应当另行以现金方式进行补足。

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	华发景龙		建泰建设	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：				
货币资金	164,865,454.92	147,470,882.24	365,212,963.61	285,478,968.11
应收款项	73,732,754.82	82,170,991.65	2,257,980.90	134,930,742.27
存货	73,928,987.30	70,378,217.92	45,553,526.25	3,729,986.96
固定资产	1,909,836.78	1,968,007.56	2,194,247.64	2,033,034.08
无形资产	2,910,827.03	3,017,137.90	117,472.69	122,451.82
应收票据		5,553,558.44		
预付款项	995,991.28	1,193,370.00	64,734,058.31	65,826,717.29
其他应收款	37,527,814.66	34,104,788.18	67,082,747.86	22,949,808.51
合同资产	997,537,988.45	1,248,997,554.43	688,167,129.97	1,235,356,970.20
其他流动资产	6,258,116.95	21,320.99	387,873.16	
使用权资产	9,643,965.02		2,027,394.88	
长期待摊费用	7,054,188.09	7,464,725.73		
递延所得税资产	5,250,593.61	3,815,392.36	1,418,139.26	2,267,938.93
负债：				
借款				
应付款项	885,181,657.78	1,210,303,125.29	987,169,004.93	1,589,195,619.17
合同负债	106,999,031.12	36,706,538.07	119,759,663.61	120,319,812.63
应付职工薪酬	8,858,769.75	8,376,525.53	4,236,083.09	5,268,632.38
应交税费	1,370,257.42	3,566,642.69	2,757,437.35	5,708,420.09
其他应付款	40,536,291.95	4,462,867.54	369,965.74	309,611.45
一年内到期的非流动负债			935,125.51	
其他流动负债	73,492,226.95	85,960,386.73	3,796,898.73	8,609,491.02
租赁负债	9,675,786.42		855,307.74	
净资产	255,502,497.52	256,779,861.55	119,274,047.83	23,285,031.43
减：少数股东权				

益				
取得的净资产	255,502,497.52	256,779,861.55	119,274,047.83	23,285,031.43

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

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

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
武汉维业宏广装饰工程有限公司有限	5,100,000.00	51.00%	出售	2021年06月28日	股权转让协议	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

公司											
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

根据2021年6月份公司与深圳欧威家居有限公司签订的《股权转让协议》，本公司将持有武汉维业宏广装饰工程设计有限公司51%的股权转让给深圳欧威家居有限公司，股权转让完成后本公司不再持有武汉维业宏广装饰工程设计有限公司股权。本公司于2021年6月28日收到股权转让款。

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	深圳市	深圳市	建筑装饰材料的购销	100.00%		设立
深圳市维业卉景园林有限公司	深圳市	深圳市	园林绿化	100.00%		设立
广东省维业科技有限公司	广东省	陆河县	建筑装饰行业	100.00%		设立
福建闽东建工投资有限公司	全国	厦门市	建筑施工行业	66.00%		非同一控制下企业合并
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	深圳市	深圳市	股权投资	100.00%		设立

司						
深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	深圳市	深圳市	股权投资		34.55%	设立
珠海华发景龙建设有限公司	全国	珠海市	建筑装饰行业	50.00%		同一控制下企业合并
建泰建设有限公司	全国	珠海市	建筑施工行业	61.00%		同一控制下企业合并
珠海华发景龙家居有限公司	全国	珠海市	建筑装饰行业		50.00%	同一控制下企业合并
珠海实泰建设工程有限公司	全国	珠海市	建筑施工行业		61.00%	同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

本公司通过间接方式持有深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)34.55%的股权比例，根据深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)合伙协议，设立投资决策委员会，由3名委员组成，且其委员人选由普通合伙人深圳市维业智汇股权投资管理有限公司确定。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
福建闽东建工投资有限公司	34.00%	1,578,321.65		36,624,695.12
珠海华发景龙建设有限公司	50.00%	43,193,490.08	50,000,000.00	120,090,011.02
建泰建设有限公司	39.00%	24,191,354.03	17,382,000.00	56,428,713.08

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
闽东建工	454,106,868.01	16,637,516.72	470,744,384.73	357,099,565.76	5,779,445.29	362,879,011.05	381,022,086.47	14,552,935.66	395,575,022.13	286,031,412.17	6,654,078.89	292,685.49
	1,842,413,336.83	30,079,125.03	1,872,492,461.86	1,624,776,862.80	7,535,577.03	1,632,312,439.83	1,589,675,766.70	27,007,268.15	1,616,683,034.85	1,353,276,500.45	6,626,672.85	1,359,903.17
	3,332,623,536.90	40,418,035.08	3,373,041,571.98	3,204,676,210.44	23,179,573.71	3,227,855,784.15	1,748,273,193.34	20,267,321.81	1,768,540,515.15	1,735,805,015.04	9,450,468.68	1,745,255.48

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
闽东建工	460,758,732.04	4,642,122.51	4,642,122.51	-76,347,719.97	514,318,340.73	8,641,840.62	8,641,840.62	45,950,698.02
华发景龙	2,654,661,850.31	83,400,160.48	83,400,160.48	204,473,411.05	802,185,675.15	37,605,569.85	37,605,569.85	68,087,048.56
建泰建设	5,384,463,065.28	53,424,792.45	53,424,792.45	352,280,366.82	1,744,358,385.64	5,229,527.80	5,229,527.80	199,484,636.48

其他说明：

(1) 上述非全资子公司闽东建工期初余额所列示数据为本公司按照财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》的规定调整期初使用权资产、租赁负债后的金额。

(2) 本年度公司以同一控制下企业合并的方式分别收购华发景龙与建泰建设50%与40%的股权份额，收购完成后华发景龙与建泰建设纳入本公司合并报表范围。按照《企业会计准则第20号——企业合并》的规定，华发景龙与建泰建设的财务报表视同本公司自最终控制方开始实施控制时一直纳入本公司合并报表范围。由于珠海华发实体产业投资控股有限公司于2020年收购本公司29.99%股权份额，因此华发景龙与建泰建设所列示的上期利润表及现金流量表数据均为本公司2020年度控股股东变更为珠海华发实体产业投资控股有限公司后相关期间的报表数据。

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

根据2021年7月19日公司第四届董事会第三十四次会议审议通过的《关于现金收购控股子公司建泰建设部分少数股东股权的议案》以及本公司与珠海市启哲投资有限公司签订的《支付现金购买资产协议》，本公司以现金6,688.50万元收购珠海市启哲投资有限公司持有建泰建设21%的股权。股权收购完成后本公司持有建泰建设61.00%的股权。建泰建设于2021年8月3日完成了工商变更。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	建泰建设
购买成本/处置对价	66,885,000.00
--现金	66,885,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	23,483,995.59
差额	43,401,004.41
其中：调整资本公积	43,401,004.41
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资
				直接	间接	

						的会计处 理方法
--	--	--	--	--	--	-------------

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

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

本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

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

的股利		
-----	--	--

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

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

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、借款、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：

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。除附注十四所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

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

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用逾期天数来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，逾期天数信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同逾期天数期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。

截止2021年12月31日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

单位：元

项目	账面余额	减值准备
应收票据	21,117,283.68	2,805,120.08
应收账款	1,344,341,428.58	256,976,465.51
应收款项融资	28,496,998.05	783,667.45
其他应收款	67,410,433.59	7,948,719.42
合同资产	5,149,090,114.47	201,780,686.76
其他非流动金融资产	9,000,000.00	-
合计	6,619,456,258.37	470,294,659.22

截止2021年12月31日，本公司对外提供财务担保的金额为4,000万元，财务担保合同的具体情况参见附注十四。本公司管理层评估了担保项下相关借款的逾期情况、相关借款人的财务状况及其所处行业的经济形势，认为自该部分财务担保合同初始确认后，相关信用风险未显著增加。因此，本公司按照相当于上述财务担保合同未来12个月内预期信用损失的金额计量其减值准备。报告期内，本公司的评估方式与重大假设并未发生变化。根据本公司管理层

的评估，相关财务担保无重大预期减值准备。

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至2021年12月31日，本公司应收账款的20.71%（2020年12月31日:18.45%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。截止2021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278,010.83万元，其中：已使用授信金额为101,243.58万元。

截止2021年12月31日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

单位：元

项目	期末余额			
	1年以内	1-5年	5年以上	合计
短期借款	444,581,389.60	-	-	444,581,389.60
应付票据	294,721,915.50	-	-	294,721,915.50
应付账款	4,778,408,945.23	356,972,900.11	-	5,135,381,845.34
其他应付款	8,392,789.11	13,506,702.55	-	21,899,491.66
一年内到期的流动负债	67,663,411.79	-	-	67,663,411.79
其他流动负债	444,416,768.02	-	-	444,416,768.02
长期借款	4,648,870.14	31,708,239.57	81,145,842.64	117,502,952.35
租赁负债	154,774.67	40,941,353.64	2,341,922.82	43,438,051.13
长期应付款	-	120,315,000.00	-	120,315,000.00
合计	6,042,988,864.06	563,444,195.87	83,487,765.46	6,689,920,825.39

市场风险

利率风险

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

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

(1) 截止2021年12月31日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金

额为92,401,000.00元，详见附注七注释43与注释45。

(2) 敏感性分析：

截止2021年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约34,397,360.23元（2020年度约12,166,961.37元）。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款、保理业务。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
其他非流动金融资产		9,000,000.00		9,000,000.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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2021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。

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

其他非流动金融资产，持续第二层次公允价值计量的其他非流动金融资产是本公司购入年限超过1年的对深圳勤智星联投资企业（有限合伙）投资份额，本期末因公允价值不存在重大不利条件变化，成本视同为对公允价值的估计金额。

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

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司截止2021年12月31日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
珠海华发实体产业投资控股有限公司	珠海	以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；创业空间服务；项目策划与公关服务；企业管理咨询；公共事业管理服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息	1,000,000.00	29.99%	29.99%

		咨询服务)。 (除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。			
--	--	--	--	--	--

本企业的母公司情况的说明

珠海华发实体产业投资控股有限公司为国有控股公司珠海华发集团有限公司之全资子公司,法定代表人为郭瑾。

本企业最终控制方是珠海市国有资产监督管理委员会。

其他说明:

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注本附注九、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
珠海华发集团有限公司	母公司之母公司
包头市名流置业有限责任公司	同受珠海华发集团有限公司控制
北京华发永盛置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
北京华金瑞盈投资管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
潮州华发实业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华枫锦业建设发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华锦联弘房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华锦焱弘实业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
大连华枫房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
大连华坤房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

大连华禄置业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
大连华藤房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
佛山华枫房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
佛山华卓房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东富源实业集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东湛蓝房地产发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广西华诚房地产投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广西华明投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华晟房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华枫投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华昊房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华宁房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华耀房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铎安置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
横琴国际知识产权交易中心有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
湖北广家洲投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金国际商业保理（珠海）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金期货有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
惠州华发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
江门华晟房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
江门华铭房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
江门市合睿房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
江门市融建房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
龙景房地产（杭州）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
南京华帛钜盛房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
青岛华昂置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
青岛华灿置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
清远市鹏翔房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
荣成华发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海华闵颀宏房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铎发创盛置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

上海铎福创盛企业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铎鹏置业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
绍兴铎越置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华博置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华畅置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华灏置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华壤置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华耀置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳中东港商业地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
苏州华恒商用置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
苏州铎顺置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
太仓禾发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
太仓铎发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
天津华创置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
威海华发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
无锡华郡房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
无锡铎博置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华川房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发房地产营销顾问有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发睿光房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发长茂房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发长盛房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华嵘房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华铄房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华耀房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华颖房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉临江兴城房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安铎富永盛置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
烟台华发置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
郑州华瀚房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
中山市华晟房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
中山市华发商都商业经营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
中山市华发生态园房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

中山市华庚置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
中山市华屹房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
重庆华显房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海奥华企业管理咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海产权交易中心有限责任公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城捷智慧停车管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海富山工业园投资开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海横琴华发房地产投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华保开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华蓓生态科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发城市更新投资控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发城市运营投资控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发城市之心建设控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发德和汽车有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发房地产代理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发房地产营销策划有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发高新建设控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发华毓投资建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发集团财务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发建筑设计咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发企业管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发汽车销售有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发软件有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发商贸控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发商业经营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发实业股份有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发天成汽车有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发投资发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发望海楼酒店有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发文化传播有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发物业管理服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

珠海华发西区商业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发新科技投资控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发园林工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发阅潮文化有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发智谷投资运营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发中磊置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华港建设投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华海置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华翰投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华浩开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华和建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华恒绿植管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华健房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华金开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华金领创基金管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华菁教育服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华景房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华聚开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华郡房产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华铠开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华瓴建设工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华勤开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华商百货有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华曙设计咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华曜房产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华耀商贸发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华以建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华亿投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华迎投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华智教育服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海铎创经贸发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海铎隆建筑设计咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

珠海市海川地产有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市海润房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市浩丰贸易有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市华发信息咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市基础工程直属管理处	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市建设安全科学研究院有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市银河房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市中泰投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海中心华发商都商业经营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市珠海大会堂管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市永宏基商贸有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市高新总部基地建设发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海容闳国际幼稚园	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海铎创投资管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华熠商业运营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华明科技发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华福商贸发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发优家工程服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发中演剧院管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发新天地商业经营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发现代服务投资控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发商都商业经营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发沁园保障房建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发北沙六组城市更新有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发奥特美健康管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华宸开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
长沙华发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发中城房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华远置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华纳置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

深圳市华发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海华璟枫宸房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
南京铎耀房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金资产管理（深圳）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金证券股份有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铎泓置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华发实业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华发商业经营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东景晟装饰工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
北京华发置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城市建设集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发珠澳发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华薇投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发国际酒店管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海斗门容闳国际幼稚园	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华铸工程造价咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
青岛华发投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华章工程管理咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华阔综合服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华金融资担保有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发仲量联行物业服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华昕开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华冠科技股份有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华金智汇湾创业投资有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华实医疗器械有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
横琴人寿保险有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
湖南梦想滨水湾置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
北京星泰通府置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合

	营企业
杭州锦瑜置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
横琴华通金融租赁有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
华实中新科技（珠海）有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
惠州和汇置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
惠州融拓置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京华铎房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京裕晟置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
深圳华金领旭股权投资基金管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉华发中城荟商业管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉华启房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉华怡城房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉华中投地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉中央商务区投资开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
西安紫涛置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华金资本股份有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海景华房地产有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海琴发实业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业

珠海市碧湖房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海正汉置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华润银行股份有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华发广昌房产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
英飞尼迪（珠海）创业投资管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
西安紫海置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
深圳融祺投资发展有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
上海招盛房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
深圳市润招房地产有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
长沙懿德房地产有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华金恒盛投资有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
云南众英集企业管理中心（有限合伙）	持股比例为 14.03% 的公司股东
深圳市维业控股有限公司	持股比例为 8.33% 的公司股东
深圳智派实业有限公司	本公司副总裁沈茜担任该公司董事
张汉清	持股比例为 3.67% 的公司股东，公司董事
张汉洪	持股比例为 1.08% 的公司股东，董事张汉清哥哥
张汉伟	持股比例为 3.24% 的公司股东，公司副董事长、总裁
叶雪幼	公司股东、董事张汉清配偶
沈茜	公司副总裁、董事会秘书

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
华发集团及其下属子公司、合联营企业	接受服务	25,744,772.17			5,986,668.91
华发集团及其下属子公司、合联营企业	购买商品	570,247,814.10			62,526,566.46
合计		595,992,586.27			68,513,235.37

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华发集团及其下属子公司、合联营企业	装饰装修施工业务	2,457,408,815.20	651,867,693.94
华发集团及其下属子公司、合联营企业	工建工程施工业务	5,384,463,065.28	1,738,541,989.47
华发集团及其下属子公司、合联营企业	设计服务业务	35,713,349.36	11,480,742.67
华发集团及其下属子公司、合联营企业	销售商品	53,396,220.57	7,660,065.35
合计		7,930,981,450.41	2,409,550,491.43

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

本年度公司以同一控制下企业合并的方式收购华发股份持有华发景龙 50% 股权、收购华薇投资持有建泰建设 40% 的股权，收购完成后华发景龙与建泰建设纳入本公司合并报表范围。按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，华发景龙与建泰建设的财务报表视同本公司自最终控制方开始实施控制时一直纳入本公司合并报表范围。由于珠海华发实体产业投资控股有限公司于 2020 年 8 月份收购本公司 29.99% 股权份额，因此上述列示的上期发生额中华发景龙、建泰建设与关联方的交易金额为本公司 2020 年度控股股东变更为珠海华发实体产

业投资控股有限公司后相关期间的报表数据。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

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

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
华发集团及其下属子公司、合联营企业	房屋及建筑物	6,119,118.18	1,866,923.68
华发集团及其下属子公司、合联营企业	机器设备	1,270,640.71	
合计		7,389,758.89	1,866,923.68

关联租赁情况说明

上述上期确认的租赁费情况说明详见本附注十二、5、（1）采购商品、接受劳务的关联交易所述。

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
张汉清、叶雪幼	100,000,000.00	2020年01月07日	2021年01月07日	是
张汉清、叶雪幼	150,000,000.00	2020年04月03日	2021年04月03日	是
张汉清、叶雪幼	300,000,000.00	2020年04月22日	2021年04月22日	是
张汉清、叶雪幼	180,000,000.00	2020年05月18日	2021年05月18日	是
珠海华金融资担保有限公司	1,088,036,535.41			否
合计	1,818,036,535.41			

关联担保情况说明

根据2021年12月6日召开的第五届董事会第三次临时会议，审议通过了《关于公司及子公司接受担保并支付担保费暨关联交易的议案》，公司及子公司拟与珠海华金融资担保有限公司（以下简称华金担保）签订保函协议，由华金担保为公司及子公司承包的项目提供保证担保，并向担保受益人出具保函。公司及子公司根据实际担保需要向华金担保支付担保费，保费金额合计不超过人民币2,500万元。2021年度华金单位为本公司承包的项目提供担保，本公司实际承担的担保费金额为11,175,997.72元（上期末提供担保的余额为580,451,152.98元，上期实际承担的担保费金额为5,772,021.45元）。

（5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
珠海华发集团财务有限公司	94,401,000.00	2021年02月26日	2028年02月25日	本年度公司向珠海华发集团财务有限公司借款9,440.10万元，本期偿还200万元，期末尚有9,240.10万元未

				偿还。
珠海华发集团财务有限公司	50,000,000.00	2021年08月06日	2021年12月29日	
珠海华发集团财务有限公司	39,000,000.00	2021年09月10日	2021年12月29日	
珠海华发集团财务有限公司	81,000,000.00	2021年11月18日	2021年12月29日	
珠海华发集团财务有限公司	60,000,000.00	2021年12月09日	2022年12月08日	
合计	324,401,000.00			
拆出				

关联方拆入资金说明：

(1) 本公司 2020 年 11 月 19 日召开第四届董事会第二十一临时会议及 2021 年 4 月 14 日召开第四届董事会第二十九次临时会议，会议审议通过了《关于公司向珠海华发集团财务有限公司申请综合授信暨关联交易的议案》，公司及下属子公司向珠海华发集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）申请贷款及综合授信额度不超过 6 亿元，上述授信额度可以循环使用。上述议案业经 2020 年 12 月 21 日召开的 2020 年第三次临时股东大会及 2021 年 5 月 10 日召开的 2020 年度股东大会审议通过（上述授信事项以及相关授权事项的有效期限截至 2021 年年度股东大会召开之日止）。截止 2021 年 12 月 31 日公司及下属子公司向财务公司的融资余额为 152,401,000.00 元。

(2) 本年度公司向关联方拆入资金，实际承担利息 6,085,156.80 元（上年度实际承担利息为 0 元）

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华发实业股份有限公司	注 1	218,500,000.00	
珠海华薇投资有限公司	注 2	90,000,000.00	
华金国际商业保理（珠海）有限公司	注 3	588,788,054.51	1,824,643.85
合计		897,288,054.51	1,824,643.85

注 1：收购华发景龙 50% 股权事项

本公司 2020 年 12 月 4 日召开第四届董事会第二十一临时会议审议通过《关于本次重

大资产重组方案的议案》，本公司以北京中和谊资产评估有限公司出具的《深圳市维业装饰集团股份有限公司拟以现金购买珠海华发实业股份有限公司持有的珠海华发景龙建设有限公司 50% 股权项目资产评估报告》（中和谊评报字[2020]10221 号）的评估结果为作价依据，收购珠海华发实业股份有限公司持有珠海华发景龙建设有限公司 50% 股权，股权收购价格为 21,850 万元。本事项业经 2021 年 2 月 22 日召开的 2021 年第一次临时股东大会审议通过。

注 2：收购建泰建设 40% 股权事项

本公司 2020 年 12 月 4 日召开第四届董事会第二十一临时会议审议通过《关于本次重大资产重组方案的议案》，本公司以北京中和谊资产评估有限公司出具的《深圳市维业装饰集团股份有限公司拟以现金购买珠海华薇投资有限公司持有的建泰建设有限公司 40% 股权项目资产评估报告》（中和谊评报字[2020]10220 号）的评估结果为作价依据，收购珠海华薇投资有限公司持有建泰建设有限公司 40% 股权，股权收购价格为 9,000 万元。本事项业经 2021 年 2 月 22 日召开的 2021 年第一次临时股东大会审议通过。

注 3：与关联方开展的保理业务

根据 2021 年 6 月 7 日召开的第四届董事会第三十二次临时会议，审议通过《关于公司及子公司申请向关联方增加商业保理额度暨关联交易的议案》，公司及子公司拟向华金保理申请增加商业保理额度。本次增加后的商业保理额度为合计不超过 26 亿元（含本数），综合融资成本根据市场费率水平由双方协商确定，且不高于市场平均水平。保理业务申请期限截止至 2021 年 12 月 31 日，具体每笔保理业务期限以单项保理合同约定期限为准，并可按资金需求分批次提款。本议案业经公司 2021 年 6 月 23 日召开的 2021 年第三次临时股东大会审议通过。

根据 2021 年 12 月 6 日召开的第五届董事会第三次临时会议，审议通过《关于公司及子公司向关联方申请商业保理暨关联交易的议案》，公司及下属子公司拟将应收账款转让给华金保理，由华金保理为公司及下属子公司开展应收账款保理融资业务。本次开展的关联商业保理融资金额合计不超过 20 亿元（含本数），综合融资成本根据市场费率水平由双方协商确定，且不高于市场平均水平。保理业务申请期限截止至 2022 年 12 月 31 日，具体每笔保理业务期限以单项保理合同约定期限为准，并可按资金需求分批次提款。在应收账款转让给华金保理后，华金保理自行承担债务人偿付的信用风险，就债务人偿付的信用风险华金保理无权向公司及子公司追索，但有权向原始债务人进行追索。本议案业经公司 2021 年 12 月 22 日召开的 2021 年第五次临时股东大会审议通过。

2021 年度由于与华金保理开展保理业务而发生保理利息费用支出 32,546,985.27 元（上期

实际承担利息费用支出 94,151.62 元)。

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	6,241,680.06	6,646,820.86

(8) 其他关联交易

(1) 与关联方货币资金往来

根据2020年11月19日召开的第四届董事会第二十一临时会议及2020年12月21日召开的2020年第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司向珠海华发集团财务有限公司申请综合授信暨关联交易的议案》，以及2020年12月本公司与珠海华发集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）签订的《金融服务协议》，由财务公司为本公司提供存款、贷款、结算、票据、外汇、担保及中国银行业监督管理委员会批准的其他金融服务。公司及子公司向财务公司存入最高存款结余（包括应收利息）不应连续3个工作日超过6亿元。截止2021年12月31日，本公司与关联方货币资金往来情况如下：

单位：元

项目名称	关联方名称	期初余额	期末余额
本公司及其子公司	珠海华发集团财务有限公司*1	3,203,854.10	61,654.55
本公司及其子公司	珠海华润银行股份有限公司*2	439,890.46	61,782.95

*1 本公司及子公司本年度在珠海华发集团财务有限公司（以下简称华发财务公司）的货币资金存款发生额增加504,024,177.72元，发生额减少507,166,377.27元。由于本公司及子公司在华发财务公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。

本年度公司及子公司在华发财务公司开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为26,671.40元（上期利息收入金额为21,399.10元）。

*2 本公司及子公司本年度在珠海华润银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加422,472.49元，发生额减少800,580.00元。上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。

本年度公司及子公司在珠海华润银行股份有限公司开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为1,457.46元（上期利息收入金额为684.64元）。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据	南京华铎房地产开发有限公司	822,345.32			
应收账款	包头市名流置业有限责任公司			1,480,000.00	7,400.00
应收账款	北京华发永盛置业有限公司			49,600.01	248.00
应收账款	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	5,257,144.32	26,285.72		
应收账款	潮州华发实业发展有限公司			1,065,000.00	5,325.00
应收账款	大连华坤房地产开发有限公司	159,000.00	795.00		
应收账款	大连华禄置业发展有限公司			2,023,650.17	10,118.25
应收账款	佛山华枫房地产开发有限公司	541,768.78	2,708.84		
应收账款	广东湛蓝房地产发展有限公司	2,500,447.95	12,502.24	4,439,393.65	22,196.97
应收账款	广西华诚房地产投资有限公司			9,220,723.98	46,103.62
应收账款	广西华明投资有限公司			78,420.45	392.10
应收账款	广州华晟房地产开发有限公司			1,830,334.48	9,151.67
应收账款	广州华发商业			77,199.35	386.00

	经营管理有限公司				
应收账款	广州华昊房地产开发有限公司	506,699.98	2,533.50		
应收账款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	6,848,219.40	34,241.10	260,376.01	1,301.88
应收账款	杭州铎安置业有限公司	1,429,094.63	7,145.47		
应收账款	华发优生活租赁服务(珠海)有限公司			4,599.90	23.00
应收账款	惠州华发房地产开发有限公司	543,555.25	2,717.78		
应收账款	惠州融拓置业有限公司	1,096,322.02	5,481.61	1,041,467.76	5,207.34
应收账款	江门华晟房地产开发有限公司			306,000.01	1,530.00
应收账款	龙景房地产(杭州)有限公司	7,267,789.86	36,338.95		
应收账款	南京华铎房地产开发有限公司	737,910.79	3,689.55	1,088,155.56	5,440.78
应收账款	南京铎耀房地产开发有限公司			393,615.39	1,968.08
应收账款	南京裕晟置业有限公司	31,653,363.16	158,266.82	1,129,859.56	5,649.30
应收账款	青岛华昂置业有限公司			7,431,000.00	37,155.00
应收账款	青岛华灿置业有限公司	3,037,000.00	15,185.00		
应收账款	清远市鹏翔房地产开发有限公司	2,000.05	10.00		
应收账款	荣成华发房地	15,786,465.67	78,932.33		

	产开发有限公司				
应收账款	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	14,670,817.38	73,354.09		
应收账款	上海铎发创盛置业有限公司	84,027.72	420.14	49,851.48	249.26
应收账款	上海铎鹏置业发展有限公司	73,667.54	368.34	132,583.50	662.92
应收账款	绍兴铎越置业有限公司			99,097.63	495.49
应收账款	沈阳华壤置业有限公司			8,814,000.00	44,070.00
应收账款	沈阳华远置业有限公司			19,886.88	99.43
应收账款	太仓禾发房地产开发有限公司	2,145,838.45	10,729.19	4,920,842.98	24,604.21
应收账款	天津华创置业有限公司			662,547.24	3,312.74
应收账款	威海华发房地产开发有限公司			6,920,149.08	34,600.75
应收账款	无锡华郡房地产开发有限公司	776,395.57	3,881.98		
应收账款	无锡铎博置业有限公司	670,391.23	3,351.96		
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	9,113,228.27	45,566.14		
应收账款	武汉华川房地产开发有限公司	7,247,795.81	36,238.98		
应收账款	武汉华发睿光房地产开发有限公司	77,402,449.81	387,012.25		
应收账款	武汉华发长茂房地产开发有限公司	6,374.00	31.87	540,766.37	2,703.83

应收账款	武汉华启房地产开发有限公司			540,166.96	2,700.83
应收账款	武汉华嵘房地产开发有限公司	11,322,897.79	56,614.49		
应收账款	武汉华铄房地产开发有限公司	3,464,602.31	17,323.01		
应收账款	武汉华耀房地产开发有限公司	5,321,982.27	26,609.91	2,534,860.73	12,674.30
应收账款	武汉华中投房地产开发有限公司	1,187,000.00	5,935.00		
应收账款	武汉临江兴城房地产开发有限公司			928,975.29	4,644.88
应收账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	3,286,437.20	16,432.19	1,691,527.13	8,457.64
应收账款	西安铎富永盛置业有限公司			2,867,768.42	14,338.84
应收账款	西安紫海置业有限公司	77,426.15	387.13		
应收账款	西安紫涛置业有限公司	101,246.59	506.23		
应收账款	郑州华瀚房地产开发有限公司			140,198.38	700.99
应收账款	中山市华庚置业有限公司			285,398.04	1,426.99
应收账款	中山市华屹房地产开发有限公司	1,491,781.56	7,458.91		
应收账款	重庆华显房地产开发有限公司			141,161.43	705.81
应收账款	珠海奥华企业管理咨询有限	621,000.00	3,105.00		

	公司				
应收账款	珠海城市建设集团有限公司	2,715,526.55	13,577.63		
应收账款	珠海华发城市运营投资控股有限公司			145,313.20	726.57
应收账款	珠海华发房地产营销策划有限公司			16,308.78	81.54
应收账款	珠海华发建筑设计咨询有限公司	297,600.00	1,488.00		
应收账款	珠海华发企业管理有限公司			386,000.00	1,930.00
应收账款	珠海华发软件有限公司			186,000.00	930.00
应收账款	珠海华发实业股份有限公司	1,700,000.00	8,500.00	652,000.00	3,260.00
应收账款	珠海华翰投资有限公司			1,725,786.20	8,628.93
应收账款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	178,981.99	894.91		
应收账款	珠海华菁教育服务有限公司			58,878,000.00	294,390.00
应收账款	珠海华聚开发建设有限公司	100,000.00	500.00		
应收账款	珠海华郡房产开发有限公司	423,606.94	2,118.03	6,749,835.13	33,749.18
应收账款	珠海华瓴建设工程有限公司	1,148,686.17	5,743.43		
应收账款	珠海华昕开发建设有限公司	52,189,084.29	260,945.42		
应收账款	珠海华亿投资有限公司	304,200.00	1,521.00	304,200.00	1,521.00
应收账款	珠海华熠商业运营管理有限公司			2,765,000.00	13,825.00
应收账款	珠海华迎投资	672,117.10	3,360.59		

	有限公司				
应收账款	珠海华智教育服务有限公司			66,191,000.00	330,955.00
应收账款	珠海铎创经贸发展有限公司	13,989,469.03	69,947.35		
应收账款	珠海景华房地产有限公司	3,775,479.44	18,877.40		
应收账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	591,351.05	2,956.76	4,629,652.14	23,148.26
应收账款	珠海富山工业园投资开发有限公司	10,881,836.13	54,409.18		
应收账款	珠海市基础工程直属管理处	5,600.00	28.00		
应收账款	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	848,411.86	4,242.04		
合同资产	包头市名流置业有限责任公司	3,693,017.57	18,465.09	8,278,671.70	41,393.36
合同资产	北京华发永盛置业有限公司	13,941,784.61	69,708.92	5,596,359.62	27,981.80
合同资产	北京华金瑞盈投资管理有限公司	1,562,579.50	7,812.90	1,428,935.87	7,144.68
合同资产	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	5,441,528.70	27,207.64	2,527,359.00	12,636.79
合同资产	潮州华发实业发展有限公司	214,104.27	1,070.52		
合同资产	成都华枫锦业建设发展有限公司	1,985,016.12	9,925.08		
合同资产	成都华锦联弘房地产开发有限公司	11,723,538.36	58,617.69	196,467.25	982.34
合同资产	成都华锦焱弘实业有限公司	1,406,038.59	7,030.19		

合同资产	大连华枫房地产开发有限公司	5,516,292.50	27,581.46	7,870,019.53	39,350.10
合同资产	大连华坤房地产开发有限公司	2,157,947.83	10,789.74	4,776,300.00	23,881.50
合同资产	大连华禄置业发展有限公司	4,707,642.38	23,538.21	3,456,480.00	17,282.40
合同资产	大连华藤房地产开发有限公司	214,900.00	1,074.50	1,288,797.25	6,443.99
合同资产	佛山华枫房地产开发有限公司	18,039,236.03	90,196.18	7,062,211.81	35,311.06
合同资产	佛山华卓房地产开发有限公司	140,082.95	700.41	35,157.00	175.78
合同资产	广东富源实业集团有限公司	116,921,896.19	584,609.48	11,041,525.20	55,207.63
合同资产	广东景晟装饰工程有限公司	12,701,214.81	63,506.07	15,829,836.25	79,149.18
合同资产	广东湛蓝房地产发展有限公司	9,973,564.55	49,867.82	2,623,644.72	13,118.22
合同资产	广西华诚房地产投资有限公司	4,741,591.76	23,707.96	19,913,823.20	99,569.12
合同资产	广西华明投资有限公司	6,401,572.01	32,007.86	7,372,236.20	36,861.18
合同资产	广州华晟房地产开发有限公司	6,930,128.29	34,650.64	8,622,064.97	43,110.32
合同资产	广州华发商业经营管理有限公司	269,691.01	1,348.46	269,691.00	1,348.46
合同资产	广州华发实业发展有限公司	111,105.18	555.53	167,804.77	839.02
合同资产	广州华枫投资有限公司	758,253.18	3,791.27	2,835,526.29	14,177.63
合同资产	广州华昊房地	2,699,824.29	13,499.12	4,398,374.08	21,991.87

	产开发有限公司				
合同资产	广州华宁房地产开发有限公司	26,269,378.05	131,346.89	39,182,997.67	195,914.99
合同资产	广州华耀房地产开发有限公司	7,731,927.72	38,659.64	1,561,238.83	7,806.19
合同资产	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	11,140,607.66	55,703.04	1,559,333.67	7,796.67
合同资产	杭州铎泓置业有限公司	51,557.84	257.79	51,557.84	257.79
合同资产	杭州锦瑜置业有限公司	4,796,346.30	23,981.73		
合同资产	横琴华通金融租赁有限公司	47,444.57	237.22	47,444.57	237.22
合同资产	湖北广家洲投资有限公司	6,303,099.90	31,515.50	8,304,844.72	41,524.22
合同资产	湖南梦想滨水湾置业有限公司	107,032.50	535.16	677,872.50	3,389.36
合同资产	华发优生活租赁服务(珠海)有限公司	78,131.17	390.66	274,332.18	1,371.66
合同资产	华金期货有限公司	668,829.70	3,344.15	720,512.19	3,602.56
合同资产	华金证券股份有限公司	87,528.47	437.64	87,528.47	437.64
合同资产	华金资产管理(深圳)有限公司	31,667.93	158.34	31,667.93	158.34
合同资产	华实中建新科技(珠海)有限公司	2,346.77	11.73	2,346.77	11.73
合同资产	惠州和汇置业有限公司	76,035.96	380.18	1,340,499.54	6,702.50
合同资产	惠州华发房地产开发有限公司			291,562.14	1,457.81

合同资产	惠州融拓置业有限公司	5,216,679.96	26,083.40	1,808,429.39	9,042.15
合同资产	江门华晟房地产开发有限公司	34,968,553.76	174,842.77	64,810,124.68	324,050.62
合同资产	江门华铭房地产开发有限公司	7,771,225.29	38,856.13	13,869,850.73	69,349.25
合同资产	江门市合睿房地产开发有限公司	787,333.75	3,936.67		
合同资产	江门市融建房地产开发有限公司	1,959,741.93	9,798.71		
合同资产	龙景房地产（杭州）有限公司	22,635,269.42	113,176.35	215,236.39	1,076.18
合同资产	南京华铎房地产开发有限公司	3,951,203.30	19,756.02	12,899,095.97	64,495.48
合同资产	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	3,017,879.01	15,089.40	26,458,407.31	132,292.04
合同资产	南京铎耀房地产开发有限公司	2,234,215.71	11,171.08	5,664,111.03	28,320.56
合同资产	南京裕晟置业有限公司	250,465.71	1,252.33	830,358.57	4,151.79
合同资产	青岛华昂置业有限公司	19,166,435.79	95,832.18	30,803,807.95	154,019.04
合同资产	青岛华灿置业有限公司	739,919.28	3,699.60		
合同资产	清远市鹏翔房地产开发有限公司	2,970,827.09	14,854.14	10,166,506.44	50,832.53
合同资产	荣成华发房地产开发有限公司	19,055,801.50	95,279.01	22,460,632.57	112,303.16
合同资产	上海华泓尚隆房地产开发有	9,148,920.68	45,744.60	50,227,732.20	251,138.66

	限公司				
合同资产	上海华璟枫宸 房地产开发有 限公司	161,424.34	807.12	675,891.35	3,379.46
合同资产	上海华闵颀宏 房地产开发有 限公司	8,560,234.69	42,801.17		
合同资产	上海华淞铭宏 房地产开发有 限公司	11,407,784.40	57,038.92	201,393.07	1,006.97
合同资产	上海铎发创盛 置业有限公司	126,735.90	633.68	505,299.48	2,526.50
合同资产	上海铎鹏置业 发展有限公司	2,814,458.34	14,072.29	3,890,365.25	19,451.83
合同资产	上海招盛房地 产开发有限公 司	36,038.06	180.19	201,267.37	1,006.34
合同资产	绍兴铎越置业 有限公司	30,217,881.83	151,089.41	2,660,823.16	13,304.12
合同资产	深圳华金领旭 股权投资基金 管理有限公司	5,585.81	27.93	186,193.67	930.97
合同资产	深圳融祺投资 发展有限公司	186,606.10	933.03	425,806.10	2,129.03
合同资产	深圳市华发房 地产开发有限 公司	74,930.68	374.65	212,602.04	1,063.01
合同资产	深圳市润招房 地产有限公司	9,958,020.80	49,790.10		
合同资产	沈阳华博置业 有限公司	2,202,267.93	11,011.34	2,744,275.56	13,721.38
合同资产	沈阳华畅置业 有限公司	6,950,548.85	34,752.74	6,844,247.22	34,221.24
合同资产	沈阳华灏置业 有限公司	5,216,445.16	26,082.23	261,353.25	1,306.77
合同资产	沈阳华壤置业 有限公司	53,394,298.97	266,971.49	68,864,589.1 5	344,322.95
合同资产	沈阳华耀置业 有限公司	2,351,648.81	11,758.24	1,149,500.00	5,747.50

合同资产	沈阳华远置业有限公司	1,209,328.95	6,046.64	2,330,002.76	11,650.01
合同资产	沈阳中东港商业地产开发有限公司	11,720,224.63	58,601.12	6,586,251.65	32,931.26
合同资产	苏州华恒商用置业有限公司	1,014,690.00	5,073.45	1,238,574.61	6,192.87
合同资产	苏州铎顺置业有限公司	2,759,718.10	13,798.59	10,005,829.42	50,029.15
合同资产	太仓禾发房地产开发有限公司	16,110,042.03	80,550.21	61,037,255.03	305,186.28
合同资产	太仓铎发房地产开发有限公司	2,056,218.24	10,281.09		
合同资产	天津华创置业有限公司	3,778,386.88	18,891.93	2,357,548.38	11,787.74
合同资产	威海华发房地产开发有限公司	31,781,696.75	158,908.48	36,907,261.97	184,536.31
合同资产	无锡华郡房地产开发有限公司	5,014,541.49	25,072.71	12,866,221.77	64,331.11
合同资产	无锡铎博置业有限公司	1,617,693.48	8,088.47		
合同资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	8,859,835.84	44,299.18	2,414,022.75	12,070.11
合同资产	武汉华川房地产开发有限公司	3,632,554.71	18,162.77		
合同资产	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	4,251,701.48	21,258.51	3,678,072.41	18,390.36
合同资产	武汉华发睿光房地产开发有限公司	28,119,961.92	140,599.81		
合同资产	武汉华发长茂房地产开发有限公司	27,587,025.45	137,935.13	15,829,461.57	79,147.31

合同资产	武汉华发长盛房地产开发有限公司	8,118,712.79	40,593.56	9,860,145.26	49,300.73
合同资产	武汉华启房地产开发有限公司	12,472,874.47	62,364.37	2,145,021.14	10,725.11
合同资产	武汉华嵘房地产开发有限公司	59,626,402.67	298,132.01	88,796,218.78	443,981.09
合同资产	武汉华铄房地产开发有限公司	2,770,430.54	13,852.15	6,301,896.49	31,509.48
合同资产	武汉华耀房地产开发有限公司	10,053,582.46	50,267.91	5,231,243.49	26,156.22
合同资产	武汉华怡城房地产开发有限公司	24,212.36	121.06	623,791.13	3,118.96
合同资产	武汉华颖房地产开发有限公司	280,410.88	1,402.05		
合同资产	武汉华中投房地产开发有限公司	10,597,761.18	52,988.81	28,410,930.99	142,054.65
合同资产	武汉临江兴城房地产开发有限公司	3,895,781.64	19,478.91	3,258,015.16	16,290.08
合同资产	武汉中央商务区投资开发有限公司	54,767,507.10	273,837.54	123,070,333.85	615,351.67
合同资产	西安铎富永盛置业有限公司	78,227.82	391.14	2,851,160.37	14,255.80
合同资产	西安紫海置业有限公司			118,273.50	591.37
合同资产	西安紫涛置业有限公司			146,718.00	733.59
合同资产	烟台华发置业有限公司	1,156,413.79	5,782.07	985,972.12	4,929.86
合同资产	英飞尼迪（珠海）创业投资			197,902.85	989.51

	管理有限公司				
合同资产	长沙华发房地产开发有限公司	65,697.66	328.49	665,719.15	3,328.60
合同资产	长沙懿德房地产有限公司	19,066,932.75	95,334.66		
合同资产	郑州华瀚房地产开发有限公司	1,121,891.76	5,609.46	3,175,317.77	15,876.59
合同资产	中山市华晟房地产开发有限公司	6,169,594.38	30,847.97	12,946,016.53	64,730.08
合同资产	中山市华发商都商业经营有限公司	52,714.23	263.57		
合同资产	中山市华发生态园房地产开发有限公司	5,028,215.56	25,141.08	5,182,092.13	25,910.46
合同资产	中山市华庚置业有限公司	1,197,711.80	5,988.56	1,536,051.79	7,680.26
合同资产	中山市华屹房地产开发有限公司	15,937,694.19	79,688.47	7,775,804.82	38,879.02
合同资产	重庆华显房地产开发有限公司	5,090,343.26	25,451.72	3,192,611.56	15,963.06
合同资产	珠海奥华企业管理咨询有限公司	7,775,801.10	38,879.01	16,194,263.66	80,971.32
合同资产	珠海城捷智慧停车管理有限公司	2,446,126.82	12,230.63		
合同资产	珠海城市建设集团有限公司	15,210,397.17	76,051.99		
合同资产	珠海富山工业园投资开发有限公司	121,117,067.86	605,585.34	18,978,101.38	94,890.51
合同资产	珠海横琴华发房地产投资有限公司	19,429,201.82	97,146.01	25,534,339.41	127,671.70

合同资产	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	33,597,556.72	167,987.78	15,621,104.45	78,105.52
合同资产	珠海华保开发建设有限公司	1,719,922.49	8,599.61		
合同资产	珠海华蓓生态科技有限公司	55,318,265.74	276,591.33	33,665,607.57	168,328.04
合同资产	珠海华宸开发建设有限公司	1,618,973.10	8,094.87	2,441,417.53	12,207.09
合同资产	珠海华发奥特美健康管理有限公司	81,697.08	408.49	41,697.08	208.49
合同资产	珠海华发北沙六组城市更新有限公司	115,258.61	576.29	115,397.30	576.99
合同资产	珠海华发城市更新投资控股有限公司	16,334.53	81.67		
合同资产	珠海华发城市运营投资控股有限公司	14,720,796.45	73,603.98	25,231,327.29	126,156.64
合同资产	珠海华发城市之心建设控股有限公司	88,833,012.16	444,165.06	38,284,315.84	191,421.58
合同资产	珠海华发德和汽车有限公司			21,816.44	109.08
合同资产	珠海华发房地产代理有限公司	1,622,376.19	8,111.88	1,809,980.20	9,049.90
合同资产	珠海华发房地产营销策划有限公司	196,201.01	981.01		
合同资产	珠海华发高新建设控股有限公司	19,850,750.99	99,253.75	8,190,532.71	40,952.66
合同资产	珠海华发广昌房产开发有限公司	1,523,349.07	7,616.75	2,342,349.07	11,711.75
合同资产	珠海华发海韵	214,823.74	1,074.12		

	城新天地商业 经营有限公司				
合同资产	珠海华发华毓 投资建设有限公司	13,638,766.01	68,193.83		
合同资产	珠海华发集团 有限公司	449,419.95	2,247.10	2,548,948.48	12,744.74
合同资产	珠海华发建筑 设计咨询有限 公司	8,467,480.31	42,337.40	5,322,696.05	26,613.48
合同资产	珠海华发企业 管理有限公司	108,000.00	540.00		
合同资产	珠海华发沁园 保障房建设有 限公司	18,333.21	91.67	18,284.21	91.42
合同资产	珠海华发软件 有限公司	1,032,929.38	5,164.65	1,618,342.57	8,091.71
合同资产	珠海华发商都 商业经营有限 公司	7,862.50	39.31		
合同资产	珠海华发商贸 控股有限公司	443,756.28	2,218.78	443,756.28	2,218.78
合同资产	珠海华发商业 经营管理有限 公司	291,451.04	1,457.26	221,727.51	1,108.64
合同资产	珠海华发实业 股份有限公司	22,506,701.87	112,533.51	42,571,615.5 9	212,858.08
合同资产	珠海华发天成 汽车有限公司	27,697.00	138.49	27,697.00	138.48
合同资产	珠海华发投资 发展有限公司	1,181,359.71	5,906.80	3,831,202.69	19,156.01
合同资产	珠海华发望海 楼酒店有限公 司	34,809,882.39	174,049.41	2,384,049.65	11,920.25
合同资产	珠海华发文化 传播有限公司	120,000.00	600.00	120,000.00	600.00
合同资产	珠海华发物业 管理服务有限 公司	66,468.89	332.34	17,726.44	88.63

合同资产	珠海华发西区商业有限公司	18,462,251.79	92,311.26	14,526,332.61	72,631.66
合同资产	珠海华发现代服务投资控股有限公司	829,562.86	4,147.81		
合同资产	珠海华发新天地商业经营有限公司	23,449.59	117.25	23,449.59	117.25
合同资产	珠海华发园林工程有限公司			225,349.85	1,126.75
合同资产	珠海华发阅潮文化有限公司	46,889.67	234.45	733,603.09	3,668.02
合同资产	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	2,683.64	13.42	135,426.58	677.13
合同资产	珠海华发智谷投资运营有限公司	5,756,992.67	28,784.96		
合同资产	珠海华发中磊置业有限公司	36,022.31	180.11	144,446.23	722.23
合同资产	珠海华发中演剧院管理有限公司	75,197.53	375.99	156,538.45	782.69
合同资产	珠海华发珠澳发展有限公司			210,000.00	1,050.00
合同资产	珠海华福商贸发展有限公司			312,731.42	1,563.66
合同资产	珠海华港建设投资有限公司	31,621,228.98	158,106.14	23,206,571.60	116,032.85
合同资产	珠海华冠科技股份有限公司	18,383,049.79	91,915.25	3,200,285.07	16,001.43
合同资产	珠海华海置业有限公司	10,863,853.65	54,319.27	9,024,436.24	45,122.18
合同资产	珠海华翰投资有限公司	3,133,085.92	15,665.43	2,874,390.69	14,371.95
合同资产	珠海华瀚开发建设有限公司	145,005,878.11	725,029.39	6,312,049.76	31,560.25
合同资产	珠海华和建设	1,827,459.83	9,137.30		

	有限公司				
合同资产	珠海华健房地产开发有限公司	3,578,109.10	17,890.55		
合同资产	珠海华金恒盛投资有限公司			644,947.18	3,224.74
合同资产	珠海华金开发建设有限公司	78,477,347.03	392,386.74	97,193,251.79	485,966.26
合同资产	珠海华金领创基金管理有限公司	130,490.90	652.45	652,454.51	3,262.27
合同资产	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	36,098,776.13	180,493.88	21,415,557.30	107,077.79
合同资产	珠海华金资本股份有限公司	27,119.91	135.60	27,119.91	135.60
合同资产	珠海华菁教育服务有限公司	25,030,307.40	125,151.54	39,271,011.42	196,355.06
合同资产	珠海华景房地产开发有限公司	36,000.00	180.00	35,758.81	178.79
合同资产	珠海华聚开发建设有限公司	10,474,525.50	52,372.63		
合同资产	珠海华郡房产开发有限公司	356,218,814.47	1,781,094.08	237,575,521.63	1,187,877.61
合同资产	珠海华铠开发建设有限公司	37,879,853.03	189,399.27		
合同资产	珠海华瓴建设工程有限公司	37,217,669.78	186,088.35	7,433,098.88	37,165.49
合同资产	珠海华茂房地产投资顾问有限公司	72,000.00	360.00		
合同资产	珠海华明科技发展有限公司	69,256.02	346.28	120,105.05	600.53
合同资产	珠海华勤开发建设有限公司	302,824,455.27	1,514,122.28	24,946,770.18	124,733.85
合同资产	珠海华曙设计咨询有限公司			180,000.00	900.00
合同资产	珠海华昕开发	114,944,137.25	574,720.69	43,577,903.6	217,889.52

	建设有限公司			0	
合同资产	珠海华耀房产 开发有限公司	35,438,353.96	177,191.77	98,232,161.0 7	491,160.81
合同资产	珠海华耀商贸 发展有限公司	34,640,521.27	173,202.61	52,502,776.4 5	262,513.88
合同资产	珠海华以建设 有限公司	4,323,489.64	21,617.45	1,073,124.86	5,365.62
合同资产	珠海华亿投资 有限公司	3,727,367.15	18,636.84	2,794,519.41	13,972.60
合同资产	珠海华熠商业 运营管理有限 公司	5,058,508.68	25,292.54	2,051,682.71	10,258.41
合同资产	珠海华迎投资 有限公司	7,532,301.57	37,661.51	20,512,071.2 4	102,560.36
合同资产	珠海华智教育 服务有限公司	14,238,757.39	71,193.79	23,779,588.6 8	118,897.94
合同资产	珠海铎创经贸 发展有限公司	10,686,204.30	53,431.02		
合同资产	珠海铎创投资 管理有限公司	4,088,189.01	20,440.95	2,907,697.42	14,538.49
合同资产	珠海铎隆建筑 设计咨询有限 公司	639,230.25	3,196.15	1,037,230.26	5,186.15
合同资产	珠海景华房地 地产有限公司	2,649,486.69	13,247.43		
合同资产	珠海琴发实业 有限公司	25,337,350.84	126,686.75	34,753,582.9 0	173,767.91
合同资产	珠海十字门中 央商务区建设 控股有限公司	595,930,453.01	2,979,652.27	366,998,352. 98	1,834,991.77
合同资产	珠海市碧湖房 地产开发有限 公司	5,205,931.92	26,029.66		
合同资产	珠海市高新总 部基地建设发 展有限公司	2,162,836.32	10,814.18	10,587,888.7 9	52,939.44
合同资产	珠海市海川地 产有限公司	576,057.51	2,880.29	1,707,889.14	8,539.45
合同资产	珠海市海润房	108,617,157.63	543,085.79	6,720,087.17	33,600.44

	地产开发有限公司				
合同资产	珠海市浩丰贸易有限公司	5,632,561.47	28,162.81	12,618,110.48	63,090.55
合同资产	珠海市华发信息咨询有限公司	49,104.85	245.52		
合同资产	珠海市基础工程直属管理处	2,212,547.63	11,062.74		
合同资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	5,920,501.16	29,602.51		
合同资产	珠海市银河房地产开发有限公司	12,000.00	60.00	1,429,354.99	7,146.77
合同资产	珠海市永宏基商贸有限公司	17,000.00	85.00	60,391.66	301.96
合同资产	珠海市中泰投资有限公司	4,000,245.95	20,001.23	2,885,322.62	14,426.61
合同资产	珠海市珠海大会堂管理有限公司	85,320.27	426.60	37,290.89	186.45
合同资产	珠海正汉置业有限公司	38,745,235.48	193,726.18		
合同资产	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	942,679.84	4,713.40		
合同资产	珠海中心华发商都商业经营有限公司	51,705.82	258.53		
合同资产	深圳智派实业有限公司	2,411,940.00	2,411,940.00	2,411,940.00	2,411,940.00
预付账款	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	63,938,850.89		62,660,441.90	
其他应收款	北京华发永盛置业有限公司			320,640.11	1,603.20
其他应收款	广东湛蓝房地产发展有限公	526,710.77	2,633.55	5,000.00	25.00

	司				
其他应收款	广西华诚房地产投资有限公司			1,437,833.23	7,189.17
其他应收款	广州华枫投资有限公司	1,134,137.14	5,670.69	1,195,559.47	5,977.80
其他应收款	广州华昊房地产开发有限公司	376,280.21	1,881.40	1,229,198.04	6,145.99
其他应收款	广州华宁房地产开发有限公司			83,434.33	417.17
其他应收款	广州华耀房地产开发有限公司			9,669.15	48.35
其他应收款	杭州锦瑜置业有限公司			300,000.00	1,500.00
其他应收款	华金期货有限公司			6,444.00	32.22
其他应收款	惠州融拓置业有限公司	100,000.00	500.00	200,000.00	10,000.00
其他应收款	龙景房地产（杭州）有限公司	200,000.00	1,000.00	200,000.00	1,000.00
其他应收款	南京华铎房地产开发有限公司			5,447.07	27.24
其他应收款	南京裕晟置业有限公司			20,000.00	100.00
其他应收款	青岛华昂置业有限公司			6,418.76	32.09
其他应收款	清远市鹏翔房地产开发有限公司	2,000.00	10.00		
其他应收款	上海华泓尚隆房地产开发有限公司			3,366,893.75	16,834.47
其他应收款	上海华淞铭宏房地产开发有限公司			100,000.00	500.00

其他应收款	上海铎发创盛置业有限公司	5,712.33	28.56	6,582,967.34	32,914.84
其他应收款	绍兴铎越置业有限公司			12,282.19	61.41
其他应收款	深圳融祺投资发展有限公司			200,000.00	5,500.00
其他应收款	沈阳华远置业有限公司			317.12	1.59
其他应收款	威海华发房地产开发有限公司	65,789.68	328.95		
其他应收款	武汉华发鸿业房地产开发有限公司			9,189.11	45.95
其他应收款	武汉华发长茂房地产开发有限公司			235,363.48	1,176.82
其他应收款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	72,474.30	362.37		
其他应收款	武汉华启房地产开发有限公司			553,201.41	2,766.01
其他应收款	武汉华嵘房地产开发有限公司	180,559.97	902.80		
其他应收款	武汉华耀房地产开发有限公司			84,623.17	423.12
其他应收款	武汉华中投地产开发有限公司			65,902.81	329.51
其他应收款	武汉中央商务区投资开发有限公司	395,591.51	1,977.96		
其他应收款	西安铎富永盛置业有限公司			75,254.21	376.27
其他应收款	中山市华晟房地产开发有限公司			547,480.07	2,737.40

其他应收款	中山市华发生态园房地产开发有限公司			676,710.93	3,383.55
其他应收款	中山市华屹房地产开发有限公司	144,164.20	720.82		
其他应收款	珠海奥华企业管理咨询有限公司			181,500.00	907.50
其他应收款	珠海横琴华发房地产投资有限公司	132,900.00	664.50	132,900.00	664.50
其他应收款	珠海华发奥特美健康管理有限公司			30,706.57	153.53
其他应收款	珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	150,000.00	750.00		
其他应收款	珠海华发企业管理有限公司	85,000.00	425.00	85,000.00	425.00
其他应收款	珠海华发商业经营管理有限公司			37,670.86	188.35
其他应收款	珠海华发实业股份有限公司			30,432.67	152.16
其他应收款	珠海华发投资发展有限公司			344,350.00	1,721.75
其他应收款	珠海华发新天地商业经营有限公司			352,492.00	1,762.46
其他应收款	珠海华发阅潮文化有限公司			25,454.94	127.27
其他应收款	珠海华发中磊置业有限公司			7,938.00	39.69
其他应收款	珠海华福商贸发展有限公司			198,645.84	993.23
其他应收款	珠海华海置业有限公司	40,792.89	203.96		
其他应收款	珠海华景房地产开发有限公司			241.19	1.21

	司				
其他应收款	珠海华郡房产开发有限公司	299,000.00	1,495.00	3,190,863.90	15,954.32
其他应收款	珠海华茂房地产投资顾问有限公司			88,000.00	440.00
其他应收款	珠海华明科技发展有限公司			50,000.00	250.00
其他应收款	珠海华耀商贸发展有限公司	454,400.00	2,272.00	2,185,104.77	10,925.52
其他应收款	珠海华亿投资有限公司	1,635,550.00	8,177.75	3,127,550.00	15,637.75
其他应收款	珠海铎创经贸发展有限公司	111,972.00	559.86		
其他应收款	珠海市海川地产有限公司			492,567.15	2,462.84
其他应收款	珠海市浩丰贸易有限公司			1,915,157.37	9,575.79
其他应收款	珠海市永宏基商贸有限公司			8,000.00	40.00
其他应收款	珠海市中泰投资有限公司	398,000.00	1,990.00	526,000.00	2,630.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	大连华坤房地产开发有限公司		2,332,391.15
合同负债	广东湛蓝房地产发展有限公司	2,716,037.62	1,173,394.50
合同负债	广州华晟房地产开发有限公司		27,314.73
合同负债	龙景房地产（杭州）有限公司	13,875,838.12	
合同负债	南京裕晟置业有限公司	255.43	
合同负债	上海招盛房地产开发有限公司	27,306.07	

合同负债	苏州铎顺置业有限公司	910,759.92	1,715,106.42
合同负债	太仓禾发房地产开发有限公司	27,833.56	
合同负债	武汉华川房地产开发有限公司	10,805,317.26	
合同负债	武汉华发长茂房地产开发有限公司	530,482.04	
合同负债	武汉华耀房地产开发有限公司	211,682.58	
合同负债	中山市华发生态园房地产开发有限公司	53,477.87	51,920.26
合同负债	中山市华庚置业有限公司	812,378.93	
合同负债	重庆华显房地产开发有限公司	4,782,637.66	
合同负债	珠海奥华企业管理咨询有限公司	354,391.94	41,069.20
合同负债	珠海城市建设集团有限公司		6,190,248.66
合同负债	珠海富山工业园投资开发有限公司		26,170,352.96
合同负债	珠海横琴华发房地产投资有限公司	97,498.89	80,593.53
合同负债	珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	1,025.21	995.35
合同负债	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	10,724,696.42	
合同负债	珠海华蓓生态科技有限公司	146,137,390.32	82,814,909.23
合同负债	珠海华发房地产代理有限公司		61,509.22
合同负债	珠海华发建筑设计咨询有限公司		4,509.02
合同负债	珠海华发商贸控股有限公司	5,198.58	
合同负债	珠海华发实业股份有	571,618.91	554,969.81

	限公司		
合同负债	珠海华发现代服务投资控股有限公司	6,542.48	6,002.28
合同负债	珠海华发阅潮文化有限公司		74,500.71
合同负债	珠海华金资本股份有限公司		18,317.06
合同负债	珠海华郡房产开发有限公司		4,992,211.16
合同负债	珠海华勤开发建设有限公司	2,011,479.92	
合同负债	珠海华昕开发建设有限公司	10,209,388.63	
合同负债	珠海华亿投资有限公司	1,150,256.81	1,116,754.18
合同负债	珠海景华房地产有限公司	1,929,797.65	
合同负债	珠海琴发实业有限公司	14,491.48	14,069.40
合同负债	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	757,756.27	11,334,550.44
合同负债	珠海市海润房地产开发有限公司	272,815.53	354,312.85
合同负债	珠海市中泰投资有限公司		381,126.58
合同负债	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	778,359.50	
其他应付款	武汉中央商务区投资开发有限公司		500,240.92
其他应付款	珠海华发建筑设计咨询有限公司		4,304.55
其他应付款	珠海华阔综合服务有限公司		159,160.45
其他应付款	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	20,757.74	
应付账款	华实中建新科技（珠海）有限公司	24,809,966.43	
应付账款	珠海华发商贸控股有限公司	171,266,657.70	

应付账款	珠海华发文化传播有限公司	733,830.42	
应付账款	珠海华发新科技投资控股有限公司	1,060,790.23	
应付账款	珠海华发园林工程有限公司	1,142,178.02	466,195.11
应付账款	珠海华金融担保有限公司	2,605,465.00	
应付账款	横琴华通金融租赁有限公司	2,847,677.78	
应付账款	珠海华郡房产开发有限公司		362,723.70
应付账款	珠海华曜房产开发有限公司		197,760.00
应付账款	珠海华发仲量联行物业服务有限公司	2,700.00	
短期借款	珠海华发集团财务有限公司	60,084,333.33	
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团财务有限公司	2,000,000.00	
长期借款	珠海华发集团财务有限公司	90,542,168.19	
租赁负债	珠海华勤开发建设有限公司	121,062.64	51,570.40
租赁负债	珠海华发新天地商业经营有限公司	7,349,888.04	5,347,913.68
租赁负债	武汉中央商务区投资开发有限公司	2,135,284.59	1,448,754.83
租赁负债	威海华发房地产开发有限公司		337,380.98
租赁负债	珠海市中泰投资有限公司		384,422.85
租赁负债	珠海华发珠澳发展有限公司	11,906,005.21	9,296,378.71
长期应付款	珠海华发实业股份有限公司	107,065,000.00	
长期应付款	珠海华薇投资有限公司	44,100,000.00	

7、关联方承诺

根据本公司2020年12月4日召开第四届董事会第二十一临时会议以及2021年2月22日召开的2021年第一次临时股东大会审议通过的《关于本次重大资产重组方案的议案》，公司以支付现金的方式购买珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）持有珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权。

根据2020年12月4日本公司与华发股份、华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》以及2021年1月4日签订的《支付现金购买资产协议补充协议》，收购华发景龙50%股权的转让价款为21,850万元、收购建泰建设40%股权的转让价款为9,000万元，本公司于2021年2月26日支付华发景龙与建泰建设51%的股权受让价款，合计支付金额为15,733.5万元。

而剩余49%的股权受让价款在分别满足华发景龙、建泰建设2021年度至2025年度各会计期间经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润不低于当年承诺净利润金额的条件时分5期进行支付。若支付条件未满足时，则华发股份、华薇投资根据业绩承诺及补偿条款向本公司进行补偿。具体各期需支付的股权转让价款、对应当期承诺净利润情况及补偿方式详见本附注十四、承诺及或有事项所述。

8、其他

单位：元

项目名称	关联方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他应收款	张汉洪	278,395.58	953,140.71	1,077,353.62	154,182.67

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	0.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和	0

合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	0

其他说明

(1) 根据2018年12月24日召开第四届董事会第四次临时会议、2019年12月10日召开第四届董事会第十次临时会议以及2020年12月14日召开第四届董事会第二十二次临时会议，公司累计解除限售条件的限制性股票数量为350.67万股（原始激励股数为233.78万股）。

(2) 根据公司2019年12月10日召开第四届董事会第十次临时会议、公司2020年12月14日召开第四届董事会第二十二次临时会议，公司累计解除限售的预留限制性股票数量为55万股。

(3) 根据公司2018年12月24日召开的第四届董事会第四次临时会议审议及2019年1月9日召开的2019年第一次临时股东大会决议、公司2019年12月10日召开的第四届董事会第十次临时会议审议及2019年12月30日召开的2019年第三次临时股东大会决议，将不再具备限制性股票激励条件的限制性股票37.35万股（原始激励股数24.9万股）予以回购注销。

经公司2020年12月14日召开的第四届董事会第二十二次临时会议审议及2020年12月30日召开的2020年第四次临时股东大会决议，将不再具备限制性股票激励条件的限制性股票5.13万股（原始激励股数3.42万股）予以回购注销。上述股票回购事项业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年2月24日出具大华验字[2021]000145号验资报告予以验证。

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日股票市价
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	20,124,270.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	0.00

其他说明

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1. 签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

根据本公司2020年12月4日召开第四届董事会第二十一临时会议以及2021年2月22日召开的2021年第一次临时股东大会审议通过的《关于本次重大资产重组方案的议案》，公司以支付现金的方式购买珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）持有珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权。

根据2020年12月4日本公司与华发股份、华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》以及2021年1月4日签订的《支付现金购买资产协议补充协议》，收购华发景龙50%股权的转让价款为21,850万元、收购建泰建设40%股权的转让价款为9,000万元，本公司于2021年2月26日支付华发景龙与建泰建设51%的股权受让价款，合计支付金额为15,733.5万元。

而剩余49%的股权受让价款在分别满足华发景龙、建泰建设2021年度至2025年度各会计期间经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润不低于当年承诺净利润金额的条件时分5期进行支付。具体各期需支付的股权转让价款及对应当期承诺净利润情况如下：

单位：元

期数	华发景龙		建泰建设		利润补偿期
	需支付转让价款	当期承诺净利润	需支付转让价款	当期承诺净利润	
第1期支付	21,850,000.00	51,600,000.00	9,000,000.00	28,300,000.00	2021年度
第2期支付	21,850,000.00	52,700,000.00	9,000,000.00	29,000,000.00	2022年度
第3期支付	21,850,000.00	56,300,000.00	9,000,000.00	29,700,000.00	2023年度
第4期支付	21,850,000.00	58,100,000.00	9,000,000.00	30,100,000.00	2024年度
第5期支付	19,665,000.00	59,800,000.00	8,100,000.00	28,700,000.00	2025年度

若上述支付条件未满足，则华发股份、华薇投资根据业绩承诺及补偿条款向本公司进行补偿。且本公司可将当期应支付的股权转让价款抵扣华发股份、华薇投资应当支付的现金补偿款，抵扣后当期应支付的股权转让价款仍有剩余的，应当支付给华发股份、华薇投资。若华发股份、华薇投资应支付的现金补偿款金额大于当期应支付的股权转让价款，则华发股份、华薇投资应当另行以现金方式进行补足。

在业绩承诺期内，若华发景龙、建泰建设于利润补偿期内各年度累计实现净利润未达到华发股份、华薇投资相应年度累计承诺净利润数额，则华发股份、华薇投资应就未达到承诺净利润的部分向本公司进行现金补偿。现金补偿金额计算方式如下：

(1) 利润补偿期内，补偿义务人当年应补偿现金金额=（截至当期期末累积承诺净利润数—截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期限内各年的承诺净利润数总和×拟购买资产交易作价—累积已补偿金额；

(2) 如果根据上述公式计算的当年应补偿现金金额小于或等于0时，华发股份、华薇投

资无需向本公司补偿现金。但已补偿的现金不冲回。

2. 除存在上述承诺事项外，截止2021年12月31日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项

2021年4月份，原告丽江和业集团房地产开发有限公司与被告深圳市维业装饰集团股份有限公司、云南和悦众邦酒店管理有限公司因商品房购买事项，向云南省丽江市中级人民法院提起诉讼，要求判令本公司履行购买原告所开发和业商城168套房屋的义务，并签订商品房买卖合同；要求判令本公司向原告支付未按时购房的违约赔偿金25,356,341.08元；要求判令本公司及云南和悦众邦酒店管理有限公司连带支付自2019年5月1日起至房屋买卖实现付款之日（暂计算至2021年4月30日）止不能购买剩余未销售房源的物业租金15,838,567.40元；要求判令本公司与云南和悦众邦酒店管理有限公司共同承担本案的诉讼费、保全费、律师费等全部因诉讼产生的直接费用预计1,119,892.05元。截止2021年12月31日，本案正在审理过程中。

2. 提供债务担保形成的或有事项

根据公司2021年4月6日召开的第四届董事会第二十八次临时会议及2021年4月22日召开的2021年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司年度担保计划的议案》，本公司为子公司向银行等金融机构申请授信融资提供担保，合计总担保总额不超过7亿元（或等值其他币种）。授权有效期自2021年第二次临时股东大会审议批准之日起至2021年年度股东大会召开之日止。截止2021年12月31日，本公司为下属子公司提供担保的金额为4,000万元，具体情况如下：

单位：元

借款主体	金额	担保开始日	担保结束日
福建闽东建工投资有限公司	40,000,000.00	2021年11月2日	2024年11月2日
合计	40,000,000.00		

3. 开出保函

截止2021年12月31日，本公司正在或准备履行的保函情况如下：

单位：元

序号	项目	金额	受益人	担保机构
1	履约保函	39,274,717.65	客户	深圳市高新投保证担保有限公司
2	履约保函	1,098,459,400.91	客户	珠海华金融资担保有限公司
3	履约保函	17,854,269.05	客户	深圳市高新投融资担保有限公司
4	履约保函	380,044.00	客户	深圳市银达担保有限公司
5	履约保函	13,407,002.40	客户	厦门金原融资担保有限公司
6	履约保函	5,508,242.20	客户	福建元信融资担保有限公司
7	履约保函	15,188,670.70	客户	龙岩市龙盛融资担保有限责任

序号	项目	金额	受益人	担保机构
				公司
8	履约保函	3,624,032.73	客户	深圳担保集团有限公司
9	履约保函	2,338,844.00	客户	福建省保文工程担保有限公司
10	工人工资保函	500,000.00	客户	农业银行
11	履约保函	5,296,728.74	客户	广发银行
12	履约保函	20,230,554.41	客户	民生银行
13	投标保函	600,000.00	客户	民生银行
14	投标保函	8,710,000.00	客户	中国银行
15	履约保函	102,546,701.02	客户	中国银行
16	预付款保函	47,393,167.07	客户	中国银行
17	工人工资保函	5,927,490.89	客户	中国银行
18	履约保函	6,108,256.06	客户	交通银行
	合计	1,393,348,121.83		

4. 截止2021年12月31日，本公司已背书或贴现的承兑汇票中未终止确认的金额为1,707,547.20元。

5. 除存在上述或有事项外，截止2021年12月31日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
关联交易事项	(1) 公司之子公司建泰建设有限公司中标关联方武汉华川房地产开发有限公司招标的华发都		

	<p>荟天地项目 C 地块建筑施工总承包工程(一标段)项目, 金额为 93,203.94 万元; 中标关联方南京铎福置业有限公司招标的南京 NO.2021G82 地块项目主体建安工程, 金额为 77,088.22 万元。上述关联交易属于公司 2021 年 4 月 6 日召开的第四届董事会第二十八次临时会议及 2021 年 4 月 22 日召开的 2021 年第二次临时股东大会审议通过的《关于预计公司日常关联交易的议案》中所预计的日常关联交易范围内。(2) 根据 2022 年 3 月 21 日公司召开的第五届董事会第五次临时会议审议通过的《关于公司向珠海华发集团财务有限公司申请综合授信暨关联交易的议案》, 公司及各级子公司拟向珠海华发集团财务有限公司申请贷款及授信额度不超过 10 亿元, 上述授信额度可以循环使用, 授权事项的有效期自 2022 年第一次临时股东大会审议批准之日起至 2022 年年度股东大会召开之日止。</p>		
<p>取得大额银行授信</p>	<p>根据 2022 年 3 月 21 日公司召开的第五</p>		

	<p>届董事会第五次临时会议审议通过的《关于公司向银行申请 2022 年度综合授信额度的议案》，公司及子公司 2022 年拟向银行申请总金额不超过 60 亿元的综合授信额度（最终以各家银行实际审批的授信额度为准），授信额度用于办理日常生产经营所需的流动资金贷款、票据贴现、开具银行承兑汇票、银行保函、银行保理、信用证等业务。授信期限不超过一年，具体授信额度和授信期以公司根据资金使用计划与银行签订的最终授信协议为准。授权有效期自 2022 年第一次临时股东大会审议批准之日起至 2022 年年度股东大会召开之日止。</p>		
<p>控股股东拟变更事项</p>	<p>根据 2022 年 4 月 7 日珠海市国资委《关于将华实控股所持维业股份 29.99% 股权无偿划转至城建集团的意见》，本公司控股股东珠海华发实体产业投资控股有限公司（以下简称华实控股）与珠海城市建设集团有限公司（以下简称城建集团）签订《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司的国</p>		

	<p>有股权无偿划转协议》，华实控股将持有本公司 29.99% 股权（62,411,589 股）以 2021 年 12 月 31 日作为基准日无偿划转至城建集团。由于华实控股在与公司原控股股东及实际控制人签订《股权收购协议》后，曾继续承接原控股股东的自愿性承诺：“在本次收购完成后两年内每年减持数量不超过其直接或者间接持有的公司股份数的 10%”，该承诺履行期截至 2022 年 8 月。该承诺尚需经公司董事会及股东大会审议决定是否豁免。豁免承诺事项如获公司董事会及股东大会审议通过，珠海城建将在股权划转后承接上述自愿性承诺及其他相关承诺。</p>		
--	--	--	--

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	5,617,530.90
经审议批准宣告发放的利润或股利	5,617,530.90

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
-----------	------	------------------	-------

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

- (1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的10%或者以上；
- (2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的10%或者以上。

按上述会计政策确定的报告分部的经营分部的对外交易收入合计额占合并总收入的比重未达到75%时，增加报告分部的数量，按下述规定将其他未作为报告分部的经营分部纳入报告分部的范围，直到该比重达到75%：

- (1) 将管理层认为披露该经营分部信息对会计信息使用者有用的经营分部确定为报告分部；
- (2) 将该经营分部与一个或一个以上的具有相似经济特征、满足经营分部合并条件的其他经营分部合并，作为一个报告分部。

分部间转移价格参照市场价格确定，与各分部共同使用的资产、相关的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目		分部间抵销	合计

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

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

(4) 其他说明

(一) 财务报告上期比较数据的重述

本年度公司通过同一控制下企业合并方式取得珠海华发景龙建设有限公司50%股权、取得建泰建设有限公司40%股权，具体情况详见本附注七、合并范围的变更。按照《企业会计准则第20号—企业合并》的相关规定，本年度公司在编制合并财务报告时对上年比较数据进行重述。在重述时未考虑本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》而对财务报表相关项目期初金额的影响，具体情况如下：

1. 合并资产负债表重述

单位：元

项目名称	重述前上期末余额	重述后上期末余额	差额
货币资金	610,295,056.36	1,043,244,906.71	432,949,850.35
交易性金融资产	40,100,820.30	40,100,820.30	-
应收票据	28,622,355.23	34,175,913.67	5,553,558.44
应收账款	642,631,683.53	859,733,417.45	217,101,733.92

预付款项	19,097,965.89	86,118,053.18	67,020,087.29
其他应收款	32,686,825.06	89,741,421.75	57,054,596.69
存货	100,348,283.66	174,456,488.54	74,108,204.88
合同资产	1,194,349,474.20	3,676,670,963.85	2,482,321,489.65
其他流动资产	27,899,433.94	27,920,754.93	21,320.99
流动资产合计	2,696,031,898.17	6,032,162,740.38	3,336,130,842.21
其他非流动金融资产	9,000,000.00	9,000,000.00	-
投资性房地产	47,023,376.39	47,023,376.39	-
固定资产	107,781,963.62	111,783,005.26	4,001,041.64
无形资产	14,034,367.28	17,173,957.00	3,139,589.72
商誉	52,252,619.24	52,252,619.24	-
长期待摊费用	10,099,332.92	17,564,058.65	7,464,725.73
递延所得税资产	59,648,531.63	65,731,862.92	6,083,331.29
其他非流动资产	837,134.78	837,134.78	-
非流动资产合计	300,677,325.86	321,366,014.24	20,688,688.38
资产总计	2,996,709,224.03	6,353,528,754.62	3,356,819,530.59
短期借款	404,537,579.17	404,537,579.17	-
应付票据	385,190,793.51	385,190,793.51	-
应付账款	909,179,998.93	3,706,645,708.41	2,797,465,709.48
预收款项	2,396,129.00	2,396,129.00	-
合同负债	43,433,125.27	200,459,475.97	157,026,350.70
应付职工薪酬	13,540,146.49	27,185,304.40	13,645,157.91
应交税费	20,301,362.96	29,576,425.74	9,275,062.78
其他应付款	13,143,416.52	17,915,895.51	4,772,478.99
其他流动负债	130,946,945.83	225,516,823.58	94,569,877.75
流动负债合计	1,922,669,497.68	4,999,424,135.29	3,076,754,637.61
递延收益	5,427,062.41	5,427,062.41	-
递延所得税负债	25,205.08	25,205.08	-
非流动负债合计	5,452,267.49	5,452,267.49	-
负债合计	1,928,121,765.17	5,004,876,402.78	3,076,754,637.61
股本	208,108,000.00	208,108,000.00	-
资本公积	298,656,225.09	326,256,225.09	27,600,000.00
专项储备	38,041,622.96	38,041,622.96	-
盈余公积	56,687,483.99	56,687,483.99	-
未分配利润	425,541,573.90	535,645,517.24	110,103,943.34
归属于母公司股东权益合计	1,027,034,905.94	1,164,738,849.28	137,703,943.34

少数股东权益	41,552,552.92	183,913,502.56	142,360,949.64
股东权益合计	1,068,587,458.86	1,348,652,351.84	280,064,892.98
负债和股东权益总计	2,996,709,224.03	6,353,528,754.62	3,356,819,530.59

2. 合并利润表重述

单位：元

项目	重述前上期发生额	重述后上期发生额	差异
一、营业总收入	2,110,525,984.78	4,657,070,045.57	2,546,544,060.79
减：营业成本	1,824,144,490.78	4,243,617,092.15	2,419,472,601.37
税金及附加	8,298,408.36	14,712,904.63	6,414,496.27
销售费用	26,290,672.66	26,848,147.41	557,474.75
管理费用	93,057,164.24	114,432,180.22	21,375,015.98
研发费用	56,350,699.98	56,350,699.98	-
财务费用	16,200,887.14	57,991,459.68	41,790,572.54
加：其他收益	3,328,906.93	4,686,005.90	1,357,098.97
投资收益	1,589,257.69	1,589,257.69	-
公允价值变动收益	100,820.30	100,820.30	-
信用减值损失	1,418,093.76	8,765,315.85	7,347,222.09
资产减值损失	-27,888,068.21	-36,100,695.90	-8,212,627.69
二、营业利润	64,732,672.09	122,158,265.34	57,425,593.25
加：营业外收入	95,628.98	108,969.57	13,340.59
减：营业外支出	969,066.40	1,001,793.87	32,727.47
三、利润总额	63,859,234.67	121,265,441.04	57,406,206.37
减：所得税费用	15,891,845.89	30,462,954.61	14,571,108.72
四、净利润	47,967,388.78	90,802,486.43	42,835,097.65
（一）按所有权归属分类		-	-
归属于母公司所有者的净利润	46,064,384.77	66,958,980.81	20,894,596.04
少数股东损益	1,903,004.01	23,843,505.62	21,940,501.61

3. 合并现金流量表重述

单位：元

项目	重述前上期发生额	重述后上期发生额	差异
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,134,552,837.46	3,950,202,351.30	1,815,649,513.84
收到其他与经营活动有关的现金	82,427,734.54	151,851,527.93	69,423,793.39
经营活动现金流入小计	2,216,980,572.00	4,102,053,879.23	1,885,073,307.23
购买商品、接受劳务支付的现金	1,802,905,272.07	3,233,013,662.97	1,430,108,390.90
支付给职工以及为职工支付的现金	102,570,106.67	135,873,338.79	33,303,232.12

支付的各项税费	60,428,232.99	112,854,108.21	52,425,875.22
支付其他与经营活动有关的现金	112,298,228.05	213,962,352.00	101,664,123.95
经营活动现金流出小计	2,078,201,839.78	3,695,703,461.97	1,617,501,622.19
经营活动产生的现金流量净额	138,778,732.22	406,350,417.26	267,571,685.04
二、投资活动产生的现金流量：		-	-
收回投资所收到的现金	40,000,000.00	40,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	1,589,257.69	17,911,757.70	16,322,500.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,330.00	1,330.00
投资活动现金流入小计	41,589,257.69	57,913,087.70	16,323,830.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,735,015.10	16,932,459.10	1,197,444.00
投资支付的现金	49,000,000.00	49,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	64,735,015.10	65,932,459.10	1,197,444.00
投资活动产生的现金流量净额	-23,145,757.41	-8,019,371.40	15,126,386.01
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-
吸收投资收到的现金	7,420,000.00	7,420,000.00	-
取得借款收到的现金	614,000,000.00	614,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	25,281,172.95	25,281,172.95	-
筹资活动现金流入小计	646,701,172.95	646,701,172.95	-
偿还债务支付的现金	553,300,000.00	553,300,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,620,867.12	64,891,617.66	30,270,750.54
支付其他与筹资活动有关的现金	55,971,470.30	83,721,077.30	27,749,607.00
筹资活动现金流出小计	643,892,337.42	701,912,694.96	58,020,357.54
筹资活动产生的现金流量净额	2,808,835.53	-55,211,522.01	-58,020,357.54
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	118,441,810.34	343,119,523.85	224,677,713.51
加：期初现金及现金等价物余额	352,413,505.52	559,178,364.60	206,764,859.08
六、期末现金及现金等价物余额	470,855,315.86	902,297,888.45	431,442,572.59

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	51,032,404.09	6.32%	45,831,821.50	89.81%	5,200,582.59	28,881,138.95	4.01%	25,040,446.28	86.70%	3,840,692.67
按组合计提坏账准备的应收账款	755,816,934.00	93.68%	190,851,119.37	25.25%	564,965,814.63	691,723,928.03	95.99%	146,028,557.27	21.11%	545,695,370.76
其中：										
组合1（非关联方组合）	711,254,119.99	88.16%	190,628,305.30	26.80%	520,625,814.69	683,547,432.17	94.86%	145,987,674.79	21.36%	537,559,757.38
组合2（关联方组合）	44,562,814.01	5.52%	222,814.07	0.50%	44,339,999.94	8,176,495.86	1.13%	40,882.48	0.50%	8,135,613.38
合计	806,849,338.09	100.00%	236,682,940.87	29.33%	570,166,397.22	720,605,066.98	100.00%	171,069,003.55	23.74%	549,536,063.43

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	11,026,377.45	11,026,377.45	100.00%	预计收回的可能性较小
客户二	6,237,946.75	4,990,357.40	80.00%	预计可收回的金额
客户三	5,800,000.00	4,640,000.00	80.00%	预计可收回的金额
客户四	4,491,450.52	3,593,160.42	80.00%	预计可收回的金额
客户五	4,444,023.55	4,444,023.55	100.00%	预计收回的可能

				性较小
客户六	3,183,438.16	3,183,438.16	100.00%	预计收回的可能性较小
客户七	2,791,299.21	2,233,039.37	80.00%	预计可收回的金额
客户八	1,900,000.00	1,520,000.00	80.00%	预计可收回的金额
客户九	1,848,641.83	1,478,913.46	80.00%	预计可收回的金额
其他客户汇总	9,309,226.62	8,722,511.69	93.70%	预计可收回的金额
合计	51,032,404.09	45,831,821.50	--	--

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备: 组合 1 (非关联方组合)

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	276,040,389.39	7,603,828.61	2.75%
逾期 1 年以内	131,539,140.76	17,622,219.42	13.40%
逾期 1-2 年	109,415,908.23	30,302,728.82	27.69%
逾期 2-3 年	63,567,857.87	31,624,511.41	49.75%
逾期 3 年以上	130,690,823.74	103,475,017.04	79.18%
合计	711,254,119.99	190,628,305.30	--

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备: 组合 2 (关联方组合)

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	44,562,814.01	222,814.07	0.50%
逾期 1 年以内			
逾期 1-2 年			
逾期 2-3 年			
逾期 3 年以上			

合计	44,562,814.01	222,814.07	--
----	---------------	------------	----

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

√ 适用 □ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额	期初余额
合同期内	340,194,457.62	387,173,107.91
逾期 1 年以内	153,889,053.43	112,731,214.20
逾期 1-2 年	109,416,702.22	65,203,976.61
逾期 2-3 年	63,567,857.87	64,205,373.97
逾期 3 年以上	139,781,266.95	91,291,394.29
小计	806,849,338.09	720,605,066.98
减：坏账准备	236,682,940.87	171,069,003.55
合计	570,166,397.22	549,536,063.43

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提预期信用损失的应收账款	25,040,446.28	20,791,375.22	-	-	-	45,831,821.50
按组合计提预期信用损失的应收账款	146,028,557.27	44,822,562.10	-	-	-	190,851,119.37
其中：非关联方组合	145,987,674.79	44,640,630.51	-	-	-	190,628,305.30

关联方组合	40,882.48	181,931.59	-	-	-	222,814.07
合计	171,069,003.55	65,613,937.32	-	-	-	236,682,940.87

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	29,448,888.88	3.65%	22,086,948.03
第二名	25,445,079.03	3.15%	700,912.00
第三名	22,006,974.34	2.73%	110,034.87
第四名	19,114,547.59	2.37%	8,212,468.93
第五名	18,504,976.82	2.29%	509,739.44
合计	114,520,466.66	14.19%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

截止2021年12月31日，应收账款余额中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。应收关联方单位的款项详见附注十二、4。

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	52,035,988.40	44,696,846.17
合计	52,035,988.40	44,696,846.17

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款及备用金	3,927,469.77	2,657,396.56
履约保证金	9,172,218.68	8,839,793.66
投标保证金	7,540,000.00	11,476,440.00
其他保证金	1,387,877.25	1,168,877.25
押金	4,940,505.27	6,601,325.26
内部往来	27,669,542.40	16,744,755.41
其他	3,482,902.37	2,894,465.45
合计	58,120,515.74	50,383,053.59

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	1,319,320.51	2,253,286.91	2,113,600.00	5,686,207.42
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-90,371.50	90,371.50		
--转入第三阶段		-367,103.60	367,103.60	
本期计提	513,267.68	850,535.94	105,983.40	1,469,787.02
本期转回	-621,728.13	-336,138.97	-113,600.00	-1,071,467.10
2021 年 12 月 31 日余额	1,120,488.56	2,490,951.78	2,473,087.00	6,084,527.34

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额	期初余额
合同期内（第一阶段）	50,214,313.52	43,131,165.65

账龄	期末余额	期初余额
逾期 0-1 年（第二阶段）	1,530,497.00	452,964.87
逾期 1-2 年（第二阶段）	224,635.22	2,659,336.07
逾期 2-3 年（第二阶段）	2,239,583.00	702,000.00
逾期 3 年以上（第二阶段）	1,438,400.00	1,323,987.00
第三阶段	2,473,087.00	2,113,600.00
小计	58,120,515.74	50,383,053.59
减：坏账准备	6,084,527.34	5,686,207.42
合计	52,035,988.40	44,696,846.17

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	1,319,320.51	2,253,286.91	2,113,600.00	5,686,207.42
期初余额在本期	-90,371.50	-276,732.10	367,103.60	-
—转入第二阶段	-90,371.50	90,371.50	-	-
—转入第三阶段	-	-367,103.60	367,103.60	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	513,267.68	850,535.94	105,983.40	1,469,787.02
本期转回	-621,728.13	-336,138.97	-113,600.00	-1,071,467.10
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	1,120,488.56	2,490,951.78	2,473,087.00	6,084,527.34

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	往来款	26,723,685.99	第一阶段	45.98%	
第二名	履约保证金	1,780,000.00	第三阶段	3.06%	1,780,000.00
第三名	履约保证金	1,454,981.77	第一阶段	2.50%	72,749.09
第四名	履约保证金	1,000,000.00	第一阶段	1.72%	50,000.00
第五名	履约保证金	1,000,000.00	第二阶段	1.72%	100,000.00
合计	--	31,958,667.76	--	54.98%	2,002,749.09

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

(1) 截止2021年12月31日，其他应收款余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

(2) 截止2021年12月31日，其他应收款余额中应收合并范围内关联方往来款项具体情况如下所述：

单位：元

单位名称	金额	账龄	占总金额比例
广东省维业科技有限公司	26,723,685.99	第一阶段	45.98%
福建闽东建工投资有限公司	945,856.41	第一阶段	1.63%

合计	27,669,542.40	47.61%
----	---------------	--------

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	476,232,263.42		476,232,263.42	238,986,395.53		238,986,395.53
合计	476,232,263.42		476,232,263.42	238,986,395.53		238,986,395.53

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市圣陶宛建筑材料公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
深圳市维业卉景园林有限公司	200,000.00					200,000.00	
广东省维业科技有限公司	106,886,395.53					106,886,395.53	
福建闽东建工投资有限公司	118,800,000.00					118,800,000.00	
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	5,100,000.00		5,100,000.00			0.00	
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
珠海华发景龙建设有限公司		127,751,248.76				127,751,248.76	

建泰建设有 限公司		114,594,619. 13				114,594,619. 13	
合计	238,986,395. 53	242,345,867. 89	5,100,000.00			476,232,263. 42	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资 单位	期初 余额 (账面 价值)	本期增减变动								期末 余额 (账面 价值)	减值 准备 期末 余额
		追加 投资	减少 投资	权益 法下 确认 的投资 损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											

(3) 其他说明

长期股权投资的说明

(1) 根据本公司2020年12月4日召开第四届董事会第二十一临时会议以及2021年2月22日召开的2021年第一次临时股东大会审议通过的《关于本次重大资产重组方案的议案》，公司通过同一控制下企业合并以支付现金的方式购买珠海华发实业股份有限公司持有珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、珠海华薇投资有限公司持有建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权。

按照合并日对华发景龙与建泰建设持股比例享有的所有者权益份额确认长期股权投资金额分别为127,751,248.76元与47,709,619.13元。

(2) 根据2021年7月19日公司第四届董事会第三十四次会议审议通过的《关于现金收购控股子公司建泰建设部分少数股东股权的议案》以及本公司与珠海市启哲投资有限公司签订的《支付现金购买资产协议》，本公司以现金6,688.50万元收购珠海市启哲投资有限公司持有建泰建设21%的股权，收购完成后本公司持有建泰建设61%的股权份额。此收购股权事项增加对建泰建设长期股权投资6,688.50万元。

(3) 根据2021年6月份公司与深圳欧威家居有限公司签订的《股权转让协议》，本公司将持有武汉维业宏广装饰工程设计有限公司51%的股权转让给深圳欧威家居有限公司，股权转让

完成后本公司不再持有武汉维业宏广装饰工程设计有限公司股权。

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,496,719,121.73	1,288,407,757.65	1,583,281,585.25	1,324,161,182.97
其他业务	835,134.43	2,452,540.50	791,847.58	2,232,305.54
合计	1,497,554,256.16	1,290,860,298.15	1,584,073,432.83	1,326,393,488.51

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型	1,497,554,256.16		1,497,554,256.16
其中：			
装饰施工	1,488,959,283.52		1,488,959,283.52
装饰设计	7,759,838.21		7,759,838.21
其他	835,134.43		835,134.43
按经营地区分类	1,497,554,256.16		1,497,554,256.16
其中：			
华南地区	1,092,274,506.57		1,092,274,506.57
华东地区	89,295,333.79		89,295,333.79
东北地区	1,299,179.06		1,299,179.06
西北地区	58,853,735.32		58,853,735.32
华北地区	121,409,227.11		121,409,227.11
华中地区	59,959,722.14		59,959,722.14
西南地区	73,627,417.74		73,627,417.74
其他地区	835,134.43		835,134.43

与履约义务相关的信息：

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

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

公司进行结算。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的交易金额为 164,022.32 万元（含税），本公司将根据与客户签订的施工合同、设计合同及考虑客户的客观情况对合同履行的影响后，在未来期间内确认收入。

其他说明：

本公司将根据与客户签订的施工合同、设计合同及考虑客户的客观情况对合同履行的影响后，在未来期间内确认收入。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	61,588,000.00	
处置交易性金融资产取得的投资收益		952,553.37
合计	61,588,000.00	952,553.37

6、其他

投资收益其他说明：

2021年度投资收益较2020年度增加60,635,446.63元，主要原因是2021年度公司之子公司华发景龙与建泰建设进行了利润分配，而本公司按照持股比例分别确认投资收益50,000,000.00元与11,588,000.00元。

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
----	----	----

非流动资产处置损益	4,989,956.20	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	17,088,236.44	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	1,211,652.37	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	299,396.69	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	6,529,602.70	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,743,979.96	
减：所得税影响额	4,003,841.32	
少数股东权益影响额	4,911,025.71	
合计	19,459,997.41	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益 (元/股)	稀释每股收益 (元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	4.04%	0.18	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.91%	0.08	0.08

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他