

深圳市维业装饰集团股份有限公司

2022 年年度报告



2023 年 04 月

2022 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人张巍、主管会计工作负责人张绍娟及会计机构负责人(会计主管人员)胡剑锋声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

2022 年，公司营业收入 147.79 亿元，同比增长 47.48%，归母净利润为 663.32 万元，同比下降 81.98%。2022 年度公司净利润大幅下滑，主要原因是受经济下行的影响，整体建筑装饰行业受到较大影响，工程回款难度大大增加，部分项目资金回笼缓慢，导致坏账计提增加。针对公司净利润下降，公司将做好项目成本策划，监控动态成本，落实项目经理责任制，提高项目利润率。同时，优化财务管理体系，加快对应收账款的回收，减少坏账的发生。公司将持续提升核心竞争力，通过增强项目成本管控、研发实力，提升项目获取能力，强化综合管理水平，结合外部环境、市场变化情况，结合实际情况调整公司战略，改善公司业绩情况，确保公司持续稳定发展。有关公司本年度业绩大幅下滑的原因及相关改善盈利能力的措施具体的内容可参见本报告第三节“管理层讨论与分析”之“二、报告期内公司从事的主要业务”“四、主营业务分析”“十一、公司未来发展的展望”部分相关描述。

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

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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	7
第三节	管理层讨论与分析	11
第四节	公司治理	35
第五节	环境和社会责任	56
第六节	重要事项	58
第七节	股份变动及股东情况	93
第八节	优先股相关情况	100
第九节	债券相关情况	101
第十节	财务报告	102

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 2022 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
华发集团	指	珠海华发集团有限公司
珠海十字门	指	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司
控股股东、珠海城建集团	指	珠海城市建设集团有限公司
珠海市国资委、实际控制人	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
华发科技	指	珠海华发科技产业集团有限公司(原名珠海华发实体产业投资控股有限公司)
建泰建设	指	建泰建设有限公司
华发景龙	指	珠海华发景龙建设有限公司
维业科技	指	广东省维业科技有限公司
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
维业控股	指	深圳市维业控股有限公司
方位成长 8 号	指	深圳市前海方位投资管理有限公司—方位成长 8 号私募证券投资基金
众英集	指	云南众英集企业管理中心(有限合伙)
《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	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
上年同期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 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	张巍		
注册地址	深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101		
注册地址的邮政编码	518034		
公司注册地址历史变更情况	不适用		
办公地址	深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101		
办公地址的邮政编码	518034		
公司国际互联网网址	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

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

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	14,779,338,038.83	10,021,385,088.31	47.48%	4,657,070,045.57
归属于上市公司股东的净利润（元）	6,633,213.33	36,816,711.97	-81.98%	66,958,980.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,692,356.65	17,356,714.56	-90.25%	63,297,102.81
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,659,135,148.97	285,254,601.75	481.63%	406,350,417.26
基本每股收益（元/股）	0.03	0.18	-83.33%	0.32
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.18	-83.33%	0.32
加权平均净资产收益率	0.78%	4.04%	-3.26%	6.60%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
资产总额（元）	12,162,572,201.58	8,070,997,963.99	50.69%	6,353,528,754.62
归属于上市公司股东的净资产（元）	784,031,321.62	854,468,446.05	-8.24%	1,164,738,849.28

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	2,048,362,239.95	3,167,962,969.36	4,392,162,478.82	5,170,850,350.70
归属于上市公司股东的净利润	-4,162,797.16	27,689,361.45	-21,409,769.44	4,516,418.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,073,784.44	27,243,041.63	-21,804,384.63	1,327,484.09
经营活动产生的现金流量净额	-62,225,567.72	559,248,159.72	814,471,241.67	347,641,315.30

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	2022 年金额	2021 年金额	2020 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)	460,201.49	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)	6,510,399.79	17,088,236.44	4,621,336.72	
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	675,086.69	299,396.69	1,690,077.99	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,007,833.46	6,529,602.70		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	248,040.11	-1,743,979.96	-892,824.30	
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	1,600,660.77	4,003,841.32	1,142,916.74	
少数股东权益影响额（税后）	2,360,044.09	4,911,025.71	678,464.85	
合计	4,940,856.68	19,459,997.41	3,661,878.00	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

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

（一）建筑装饰行业概况

1、建筑装饰行业发展特点：

在我国《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）中，建筑装饰行业划分为公共建筑装饰和装修、住宅装饰和装修、建筑幕墙装饰和装修三大细分行业。建筑装饰行业位于建筑业整体链条的下游，主要作用为进一步保护建筑物的主体结构、美化建筑物并完善建筑物的使用功能。与土木工程建筑业、建筑安装业等一次性完成工程业务不同，每个建筑物在其使用寿命周期内都需要进行多次装修，根据中国建筑装饰协会的统计，一般旅游饭店、写字楼的装饰周期是 6 至 8 年，而娱乐场所、商务用房的装饰周期还会更短，其他建筑一般 10 年更新一次，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、行业竞争格局和发展趋势

近十年来，随着国家进入高质量发展阶段，建筑装饰业对于发展质量的要求也迫切提升，进入产业结构调整期，其产业结构调整主要从两方面体现：

第一，行业集中度不断提升。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，低资质小规模建筑装饰企业数量持续减少，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，过度分散的状况正在缓慢改变。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，龙头企业的行业引领地位日益凸显；而效率低下，团队管理能力差，客户资源缺乏的小公司、小团队正逐渐被淘汰或兼并。

第二，数字化、智能化、绿色环保逐步成为建筑装饰行业发展新趋势。随着数字经济、人工智能、物联网等新科技迅速兴起，装饰行业对于建筑信息模型（BIM）、大数据、智能化、移动通信、云计算、物联网等信息技术集成应用能力不断提升。住建部《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》提出，到 2025 年，完成既有建筑节能改造面积 3.5 亿平方米以上，建设超低能耗、近零能耗建筑 0.5 亿平方米以上，装配式建筑占当年城镇新建建筑的比例达到 30%，全国新增建筑太阳能光伏装机容量 0.5 亿千瓦以上，地热能建筑应用面积 1 亿平方米以上，城镇建筑可再生能源替代率达到 8%，建筑能耗中电力消费比例超过 55%。未来，在国家政策扶持、技术创新等因素推动下，光伏建筑一体化、装配式建筑、绿色低碳等细分领域将持续创新。

3、公司的行业地位

公司连续 20 年入选中国建筑装饰行业百强企业，根据 2023 年 3 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 2021 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。

公司秉承“唯诚、维信、优质、高效”的经营理念铸造精品，打造了大批精品工程：国家级工程、世界 500 强企业工程、城市地标工程、奢华五星级酒店工程、大型公共建筑工程等代表性工程，以实际行动践行着“深圳速度”和“深圳质量”，多次获得了鲁班奖、中国建筑工程装饰奖等国家级工程奖项，并与华为、华润置地、万达集团、华侨城、腾讯、比亚迪、迈瑞医疗、鹏瑞地产等知名企业建立了长期的合作伙伴关系，深受客户以及行业、社会的信赖与好评。

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

（二）土木工程建筑业概况

1、土木工程建筑业发展特点

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，建筑业虽然出现了增速下降，但总体仍保持稳步增长。据 2022 年 9 月国家统计局发布的《建筑业高质量大发展 强基础惠民生创新路——党的十八大以来经济社会发展成就系列报告之四》（以下简称《系列报告之四》），党的十八大以来，我国建筑业积极应对国内外市场风险挑战，实现行业平稳健康发展，建筑业增加值占国内生产总值的比重始终保持在 7%左右。分行业看，土木工程建筑业等重要基础设施建设行业快速发展。2021 年，全国土木工程建筑业产值 8.4 万亿元，比 2012 年增长 1.41 倍，2021 年，房屋建筑业产值 17.9 万亿元，比 2012 年增长 1.06 倍；建筑安装业产值 1.5 万亿元，增长 90.1%；建筑装饰装修和其他建筑业产值 1.4 万亿元，比 2012 年增长 99.6%，基本实现翻番。随着建设规模的持续扩大，建筑业市场主体蓬勃发展。2021 年末，全国各种类型建筑业企业达到 226 万家，其中有施工活动的具有建筑业企业资质的总承包和专业承包建筑业企业 12.9 万家，比 2012 年末增加 5.3 万家，2013—2021 年企业个数年均增长 6.1%，实现了行业规模的跨越式发展。建筑业在做大做强同时，行业结构也不断优化，产业集中度不断提高，特、一级建筑企业市场占有率持续提升。2021 年，我国特、一级建筑业企业数量达到 1.6 万家，较 2012 年增长 84.3%，占全部建筑业企业个数比重为 12.1%，比 2012 年提高了 0.9 个百分点。建筑业产值比重达到 68.0%，比 2012 年提高了 5.6 个百分点，龙头企业对建筑业全行业的影响力进一步增强。

2022 年 1 月，住建部印发《“十四五”建筑业发展规划》提出，要高质量完成全社会固定资产投资建设任务，全国建筑业总产值年均增长率保持在合理区间，建筑业增加值占国内生产总值的比重保持在 6%左右，建筑业国民经济支柱产业的地位持续稳固。

2、行业竞争格局和发展趋势

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。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。

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》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《广东省建筑业“十四五”发展规划》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。

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。《系列报告之四》指出，随着国家政策的大力支持 5G 基建、高铁、新能源等新基建和地下综合管廊、海绵城市、智慧城市等“两新一重”（新型基础设施、新型城镇化、交通水利等重大工程）领域发展空间较大，均可为建筑企业基建业务带来增量需求，预计未来新基建对建筑业总产值的带动效果将明显提升。

3、公司的行业地位

公司为珠海市属国有重点企业华发集团的下属控股公司，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 2023 年 2 月 23 日，建泰建设的施工企业综合诚信评价于 2849 家企业中排名第 2 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。2022 年，建泰建设取得电子与智能化工程专业承包二级、承装（修、试）电力四级资质，通过 ISO 质量管理、职业健康安全、环境管理三大体系认证，荣获国家发改委综合信用服务机构颁发的“施工行业企业信用等级 AAA 证书”及中国招投标企业网、中国施工行业管理协会共同颁发的“全国优秀施工企业荣誉证书”。

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

2022 年，公司强化内部建设，抢抓发展机遇，完成收购控股子公司华发景龙少数股东股权。收购完成后，公司持有华发景龙 100% 的股权，进一步扩大了公司的业务规模。公司主营业务上形成了总部携同子公司华发景龙、建泰建设齐头并进的格局，公司总部以公共建筑装饰业务为主，全资子公司华发景龙专注于批量精装修业务，控股子公司建泰建设主营土木工程建筑施工业务。同时，公司还拥有全资子公司维业科技，主营门窗及幕墙施工业务；控股子公司闽东建工，主营房屋建筑等施工业务。公司已打造建筑施工、装修装饰完整的产业链条，成为一家以土木工程建筑施工及建筑装饰施工两大业务并重的综合性企业集团，主要承接的项目包括大型场馆、星级酒店、商业综合体、文教体卫设施、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，公司营业收入继续大幅提升，达到 147.79 亿元，同比增长 47.48%，其中

土建业务营收 101.52 亿元，装饰施工业务营收 45.10 亿元。2022 年公司全年新签订单突破 241 亿元，创下历史新高。但是报告期内公司净利润有较大幅度的下滑，主要原因是受经济下行的影响，整体建筑装饰行业受到较大影响，工程回款难度大大增加，部分项目资金回笼缓慢，导致坏账计提增加。针对公司净利润下降，公司将结合外部环境、市场变化以及公司实际等情况调整公司战略，包括内部精细化管理，落实项目经理责任制，提升项目毛利率；加大公司集中采购力度，降低材料采购成本；提升市场化业务的拓展能力，对信誉及回款较好的优质客户，加大资源投入；优化财务管理体系，加快对应收账款的回收力度，减少坏账的发生；公司将多措并举，努力提升利润率，确保公司持续稳健发展。

(二) 公司经营模式、业务流程及业务特点

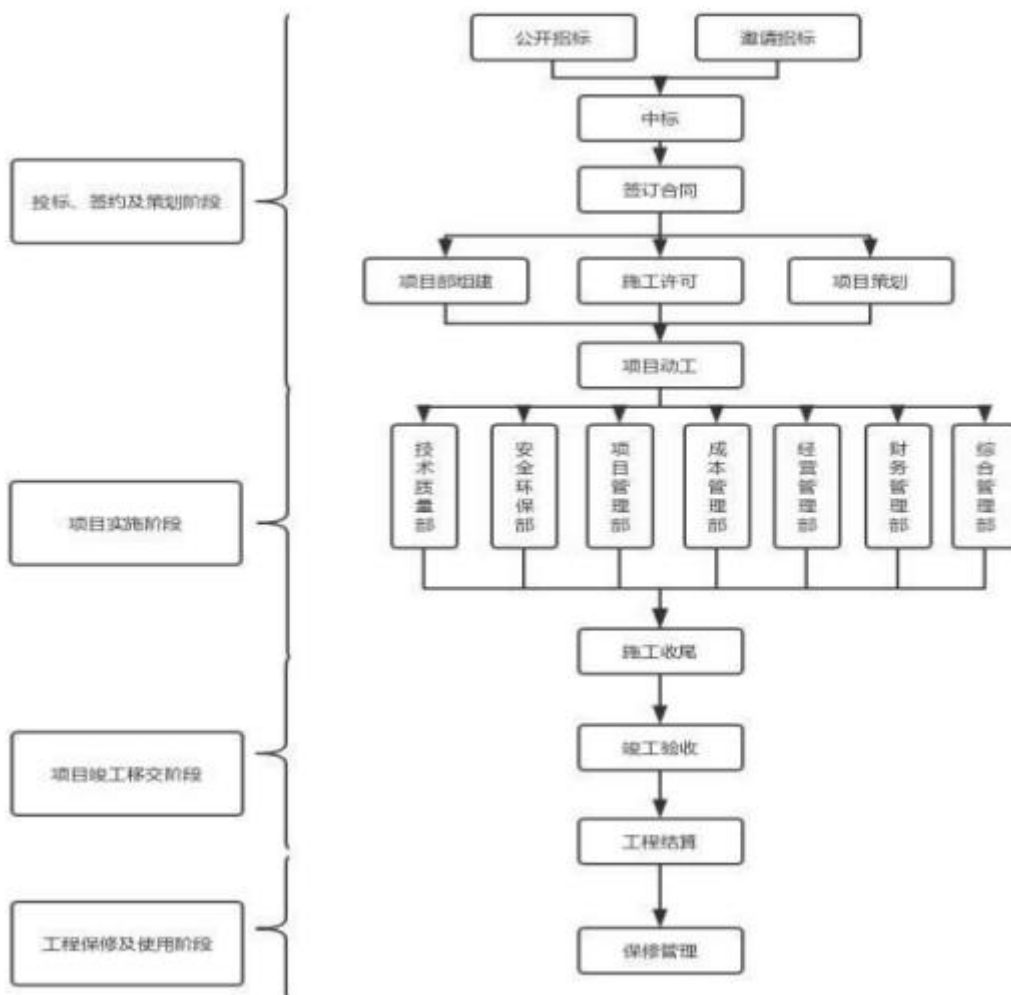
1、经营模式

公司目前的经营模式为自主承揽业务、自主组织设计或/和施工。

2、业务流程

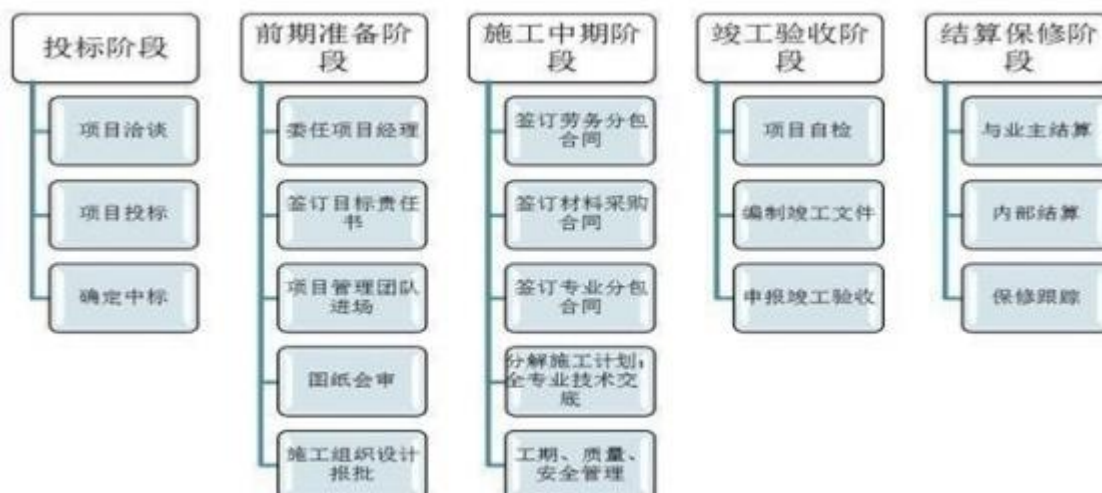
(1) 土木工程建筑施工业务

土木工程建筑施工业务流程如下图。



(2) 建筑装饰施工业务

建筑装饰施工业务流程如下图。



3、业务特点

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

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

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

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

4、质量控制体系

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

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

5、安全施工标准

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

例会，分析安全生产，检查、总结安全生产工作。

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

三、核心竞争力分析

（一）资质与品牌优势

公司是中国建筑装饰协会常务理事单位，全国建筑装饰“AAA 级信用企业”，国家级高新技术企业，是中国建筑装饰企业中资质种类最齐全、等级最高的企业之一，公司及子公司拥有的壹级、甲级资质主要有：建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、建筑装饰施工一级、建筑装饰设计甲级、建筑幕墙施工一级、建筑幕墙设计甲级、机电设备安装一级、洁净工程壹级等。公司先后通过 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、GB/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。

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 20 年被评为中国建筑装饰行业“百强”企业。公司连续 27 年被评为“广东省守合同重信用企业”，连续五年荣登“深圳企业 500 强”榜单（2022 年位居第 116 位），综合竞争力和品牌实力得到了社会各界的广泛认可。

（二）工程项目管理优势

2022 年，公司成都天府国际机场配套酒店项目获得鲁班奖；中检大厦精装修工程、招商银行杭州分行办公大楼、济南融创文旅城嘉华酒店、温州医学院附属第二医院瑶溪分院、中城上城五号地室内精装修五个项目获得中国建筑工程装饰奖（国优奖）；连续六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。

公司成立 29 年来，已打造出人民大会堂、故宫博物院慈宁宫、华为中央大厅、腾讯滨海大厦、深圳湾 1 号、珠海中心大厦、横琴国际金融中心、珠海航展中心、厦门国际会展中心、青岛新机场航站楼、深圳市城管智慧中心、唯品会公司总部大厦等数千项精品工程，获得鲁班奖、中国建筑工程装饰奖等国家级工程奖项 100 余项、省市优奖项 200 余项，设计奖近 100 项，项目类型覆盖范围广泛，包括市政工程、政务装饰、写字楼、星级酒店、轨道交通、文教体卫、机场地铁等。公司秉承“唯诚、维信、优质、高效”的经营理念铸造精品，积累了丰富的项目施工管理经验。

（三）产业链协同优势

2022 年，公司现金收购控股子公司华发景龙少数股东所持的剩余 50% 股权，华发景龙成为公司的全资子公司，进一步提升公司整体管理效率，实现公司资源的更有效配置。截止本报告披露日，公司已持有土木工程建筑施工总承包企业建泰建设 61% 的股权和主营批量精装修业务的华发景龙 100% 的股权，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。这不仅可以满足下游客户对产品多样化的需求，还可以在技术、资金、经验、渠道、规模效益等方面发挥各公司之间的协同效应，通过管理产品组合，提升整体生产效率，实现规模效应和可持续增长，增强公司在行业中的竞争优势。

未来，公司仍将不断完善和扩充产业链，将自身打造成为华发集团装饰装修及建筑施工板块的唯一平台，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）新业务布局优势

公司在保持主营业务增长的同时，大力布局新业务，打造企业发展的新增长点。积极响应国家“双碳”战略目标，探索光伏建筑新赛道，公司控股子公司建泰建设已落地实施珠海市高新区华冠科技 1.8MWp 分布式光伏发电项目（一期）工程。同时，成功中标“珠海市第一批 5.0 产业新空间光伏项目”及“2022 年至 2023 年第一季度光伏项目”，总金额近 1 亿元。

公司控股子公司建泰建设、全资子公司维业科技分别于 2022 年 9 月、2022 年 11 月获得《承装（修、试）电力设施许可证》，拥有承装类四级、承修类四级、承试类四级资质，为公司承接光伏建筑施工新业务提供了有利的资质保障。

（五）国资赋能优势

公司为珠海市属国有重点企业华发集团的控股上市公司。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 年起连续七年跻身“中国企业 500 强”，2022 年位列 183 名。华发集团在业务上给公司提供协同和互助，在财务上为公司提供背书和支持，在管理上对公司进行提升和规范，积极发挥国资控股股东优势，为公司未来发展提供有力的支撑和保障。

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

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

四、主营业务分析

1、概述

参见“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

营业收入整体情况

单位：元

	2022 年		2021 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	14,779,338,038.83	100%	10,021,385,088.31	100%	47.48%

分行业					
土木工程建筑业	10,151,953,455.34	68.69%	5,807,178,701.31	57.95%	74.82%
建筑装饰业	4,510,389,997.78	30.52%	4,136,968,340.14	41.28%	9.03%
其他	116,994,585.71	0.79%	77,238,046.86	0.77%	51.47%
分产品					
土建施工	10,151,953,455.34	68.69%	5,807,178,701.31	57.95%	74.82%
装饰施工	4,472,574,253.91	30.26%	4,092,724,095.21	40.84%	9.28%
装饰设计	37,815,743.87	0.26%	44,244,244.93	0.44%	-14.53%
其他	116,994,585.71	0.79%	77,238,046.86	0.77%	51.47%
分地区					
华南	11,523,216,414.06	77.97%	7,548,272,474.24	75.32%	52.66%
华东	1,427,999,937.48	9.66%	1,003,497,232.74	10.01%	42.30%
东北	197,102,110.09	1.33%	248,231,145.04	2.48%	-20.60%
西北	156,249,453.08	1.06%	57,918,997.75	0.58%	169.77%
华北	56,003,834.13	0.38%	176,104,603.25	1.76%	-68.20%
华中	1,131,641,664.23	7.66%	796,564,157.78	7.95%	42.07%
西南	285,062,316.63	1.93%	189,467,596.20	1.89%	50.45%
其他	2,062,309.13	0.01%	1,328,881.31	0.01%	55.19%

(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	10,151,953,455.34	9,824,891,883.14	3.22%	74.82%	75.63%	-0.45%
建筑装饰业	4,510,389,997.78	4,086,013,380.30	9.41%	9.03%	10.77%	-1.43%
分产品						
土建施工	10,151,953,455.34	9,824,891,883.14	3.22%	74.82%	75.63%	-0.45%
装饰施工	4,472,574,253.91	4,054,806,622.05	9.34%	9.28%	11.00%	-1.40%
分地区						
华南	11,523,216,414.06	11,004,261,219.80	4.50%	52.66%	54.57%	-1.18%

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、建筑装饰类项目

适用 不适用

报告期内未完工项目的情况：

单位：元

业务模式	项目数量	项目金额	累计确认收入	未完工部分金额
土建工程	13.00	13,080,913,746.33	4,597,549,470.20	6,793,164,209.73

单位：元

项目名称	项目金额	业务模式	开工日期	工期	履约进度	本期确认收入	累计确认收入	回款情况	应收账款余额
富山工业园智造小镇生活中心-S1住宅项目	783,137,477.78	土建工程	2021年04月01日	630日历天	93.85%	292,377,483.41	640,446,560.98	544,540,922.62	153,545,828.85
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个日历天	40.01%	172,807,921.96	185,234,858.47	161,341,396.59	40,564,599.14
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	14.07%	58,675,602.08	83,046,333.86	71,717,861.57	18,802,642.34
华发都荟天地项目C地块建筑施工总承包工程(一标段)	932,039,392.26	土建工程	2022年01月06日	933日历天	65.18%	397,133,304.74	397,133,304.74	93,539,672.16	339,335,629.99
南京NO.2021G82地块项目总承包工程	770,882,229.59	土建工程	2022年01月18日	735日历天	52.00%	197,135,736.21	197,135,736.21	90,653,000.00	124,224,952.47

华发都荟天地项目 C 地块建筑施工总承包工程（二标段）	715,623,632.14	土建工程	2022 年 05 月 15 日	735 日历天	37.36%	157,608,775.28	157,608,775.28	58,750,611.62	113,042,953.43
华发天汇广场三期工程	889,020,784.35	土建工程	2022 年 06 月 30 日	1346 日历天	12.00%	97,591,627.43	97,591,627.43	38,690,200.00	67,684,673.90
高栏港装备制造区平沙电子电器产业园勘察设计施工总承包	2,881,200,000.00	土建工程	2022 年 06 月 24 日	200 日历天	49.61%	1,311,328,559.11	1,311,328,559.11	1,308,122,949.59	121,225,179.84
高栏港装备制造区珠海西站电子信息产业园一期、二期勘察设计施工总承包	958,440,000.00	土建工程	2022 年 06 月 24 日	200 日历天	65.65%	577,268,153.06	577,268,153.06	488,666,205.11	140,556,081.72
广东省珠海市大湾区智造产业园及配套服务设施项目厂房及配套工程—D 片区设计施工总承包	1,655,866,800.00	土建工程	2022 年 06 月 28 日	180 日历天	64.99%	912,649,912.87	912,649,912.87	795,140,224.02	199,648,181.01
三溪华发智造港 1 号项目设计施工总承包项目	530,118,321.60	土建工程		15 个月	0.00%			151,462,369.38	151,462,369.38
三溪华发智造港 2 号项目设计施工总承包项目	1,120,838,773.60	土建工程		18 个月	0.00%			150,400,834.22	150,400,834.22
成都三圣乡 109 亩项目主体建安工程施工项目	573,440,583.86	土建工程	2022 年 11 月 29 日	180 日历天	7.61%	38,105,648.19	38,105,648.19		41,535,156.53

其他说明：

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2022 年		2021 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	7,639,354.44 1.43	54.48%	4,234,756.42 8.64	45.24%	80.40%
土木工程建筑业	人工	1,380,491.14 8.40	9.84%	943,637.450 48	10.08%	46.29%
土木工程建筑业	费用	802,607,099. 23	5.72%	415,832,782. 98	4.44%	93.01%
建筑装饰业	材料	2,360,617.67 6.82	16.83%	2,871,463.59 7.78	30.68%	-17.79%
建筑装饰业	人工	1,616,391.47 2.40	11.53%	698,853,676. 79	7.47%	131.29%
建筑装饰业	费用	148,906,815. 94	1.06%	118,337,628. 33	1.26%	25.83%
其他	材料	55,801,356.0 3	0.40%	54,505,366.9 0	0.58%	2.38%
其他	人工	12,063,274.8 0	0.09%	13,253,114.2 2	0.14%	-8.98%
其他	费用	6,667,363.07	0.05%	9,384,180.86	0.10%	-28.95%

单位：元

产品分类	项目	2022 年		2021 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	7,639,354.44 1.43	54.48%	4,234,756.42 8.64	45.24%	80.40%
装饰施工	材料	2,343,963.32 2.88	16.72%	2,843,365.12 2.42	30.38%	-17.56%
装饰设计	材料	16,654,353.9 4	0.12%	28,098,475.3 6	0.30%	-40.73%
其他	材料	55,801,356.0 3	0.40%	54,505,366.9 0	0.58%	2.38%
土建施工	人工	1,380,491.14 8.40	9.84%	943,637,450. 48	10.08%	46.29%
装饰施工	人工	1,602,852.13 4.00	11.43%	692,288,328. 97	7.40%	131.53%
装饰设计	人工	13,539,338.4 0	0.10%	6,565,347.82	0.07%	106.22%
其他	人工	12,063,274.8 0	0.09%	13,253,114.2 2	0.14%	-8.98%
土建施工	费用	802,607,099. 23	5.72%	415,832,782. 98	4.44%	93.01%
装饰施工	费用	147,893,750. 04	1.05%	117,400,785. 14	1.25%	25.97%
装饰设计	费用	1,013,065.90	0.01%	936,843.19	0.01%	8.14%
其他	费用	6,667,363.07	0.05%	9,384,180.86	0.10%	-28.95%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

(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）	12,942,440,195.62
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	87.57%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	86.03%

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	11,877,120,463.93	80.36%
2	第二名	837,471,858.76	5.67%
3	第三名	91,568,334.16	0.62%
4	第四名	72,447,576.83	0.49%
5	第五名	63,831,961.94	0.43%
合计	--	12,942,440,195.62	87.57%

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 11,877,120,463.93 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 837,471,858.76 元。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,629,646,611.11
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	24.72%
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	7.66%

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	1,563,640,660.75	10.65%
2	第二名	1,125,358,771.06	7.66%
3	第三名	402,830,257.93	2.74%
4	第四名	334,354,538.05	2.28%
5	第五名	203,462,383.32	1.39%
合计	--	3,629,646,611.11	24.72%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

第二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 1,125,358,771.06 元。

3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	27,527,507.28	34,435,853.63	-20.06%	主要系本期费用节约所致。
管理费用	198,355,429.20	167,415,879.56	18.48%	主要系本期营业收入增加致管理费用增加所致。
财务费用	157,448,110.01	172,557,502.54	-8.76%	无重大变化
研发费用	49,705,816.58	51,609,934.20	-3.69%	无重大变化

4、研发投入

适用 不适用

公司研发人员情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发人员数量（人）	90	106	-15.09%
研发人员数量占比	3.24%	4.91%	-1.67%
研发人员学历			
研发人员年龄构成			

近三年公司研发投入金额及占营业收入的比例

	2022 年	2021 年	2020 年
研发投入金额（元）	49,705,816.58	51,609,934.20	56,350,699.98
研发投入占营业收入比例	0.34%	0.51%	1.21%
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

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	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	14,637,336,015.43	9,576,111,483.33	52.85%
经营活动现金流出小计	12,978,200,866.46	9,290,856,881.58	39.69%
经营活动产生的现金流量净	1,659,135,148.97	285,254,601.75	481.63%

额			
投资活动现金流入小计	9,678,086.69	71,197,277.28	-86.41%
投资活动现金流出小计	246,673,702.83	267,486,931.07	-7.78%
投资活动产生的现金流量净额	-236,995,616.14	-196,289,653.79	-20.74%
筹资活动现金流入小计	868,960,183.05	976,505,214.82	-11.01%
筹资活动现金流出小计	1,012,806,048.01	1,027,995,362.07	-1.48%
筹资活动产生的现金流量净额	-143,845,864.96	-51,490,147.25	-179.37%
现金及现金等价物净增加额	1,278,293,667.87	37,474,800.71	3311.08%

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同比增长 481.63%，主要是本期预收工程款较上期增加所致。
- 2、投资活动产生的现金流量净额同比下降 20.74%，主要是本期收回投资所收到的现金较上期减少所致。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额同比下降 179.37%，主要是本期吸收投资收到的现金较上期减少及收到其他与筹资活动有关的现金较上期减少所致。
- 4、现金及现金等价物净增加额较同比增长 3311.08%，主要是本期预收工程款较上期增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期公司净利润为 7877.66 万元，与报告期公司经营活动产生的现金流量净额 165,913.51 万元，相差 158,035.86 万元，该差异形成的主要原因为：报告期经营性应收项目增加 253,241.02 万元，存货增加 25,261.03 万元；同时经营性应付项目增加 398,741.39 万元，递延所得税资产增加 2,565.87 万元，投资收益 67.51 万元，财务费用支出 18,075.98 万元，不影响经营活动现金流量但减少净利润的项目合计金额为 22,353.91 万元（主要包括资产减值损失 15,890.00 万元，固定资产、使用权资产折旧及无形资产长期待摊费用摊销及处置损失 6,463.91 万元）

五、非主营业务情况

适用 不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2022 年末		2022 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	2,281,214,806.41	18.76%	1,040,865,132.52	12.90%	5.86%	主要系本期预收工程款增加以及营业收入大幅度增加相应回款也增加所致。
应收账款	1,925,305,033.69	15.83%	1,087,364,963.07	13.47%	2.36%	主要系本期营业收入增加所致。

合同资产	6,391,256,623.46	52.55%	4,947,309,427.71	61.30%	-8.75%	主要系本期营业收入增加所致。
存货	637,513,493.58	5.24%	384,135,838.47	4.76%	0.48%	无重大变化
投资性房地产	40,496,095.41	0.33%	43,508,498.21	0.54%	-0.21%	无重大变化
固定资产	97,481,433.85	0.80%	104,957,973.44	1.30%	-0.50%	无重大变化
使用权资产	45,467,542.03	0.37%	65,421,787.41	0.81%	-0.44%	无重大变化
短期借款	623,309,462.50	5.12%	428,045,343.76	5.30%	-0.18%	无重大变化
合同负债	1,013,767,632.12	8.34%	282,261,003.86	3.50%	4.84%	主要系本期末预收工程款增加所致。
长期借款	107,077,391.81	0.88%	90,542,168.19	1.12%	-0.24%	无重大变化
租赁负债	26,234,174.06	0.22%	37,601,059.28	0.47%	-0.25%	无重大变化
其他非流动资产	205,717,980.00	1.69%	953,182.18	0.01%	1.68%	主要系本期子公司预付购楼款所致。
预付款项	146,497,972.19	1.20%	84,374,131.40	1.05%	0.15%	无重大变化
应付票据	123,697,879.06	1.02%	294,721,915.50	3.65%	-2.63%	主要系本期以票据方式进行结算的金额减少所致。
应付账款	8,278,506,182.80	68.07%	5,135,381,845.34	63.63%	4.44%	主要系本期公司尚未支付的工程款较上期末增加所致。

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								
其他	9,000,000.00					9,000,000.00		-
上述合计	9,000,000.00					9,000,000.00		-
金融负债	-							-

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

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	63,148,449.38	使用受限制的货币资金、保证金
固定资产	75,014,011.04	为有限产权的人才住房及为融资授信提供抵押担保
合计	138,162,460.42	

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
133,760,000.00	375,385,000.00	-64.37%

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	132,500,000.00	50%	自有资金和筹资金	广东景龙文化发展有限公司	无限期	住宅精装修	截止资产负债表日该事项已获股东大会审议通过，2023年1月11日公告完成股权过户	-	16,123,469.12	否	2022年11月23日、2023年01月11日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（网址：www.cninfo.com.cn）的《关于现金收购控

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本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	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	是否按计划实施,如未计划实施,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	400,000.00		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,不存在损害上市公司		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7日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网(网址:www.cninfo.com.cn)的《关于公司及子公司开

					司及 股东 利益 的情 形。									展应 收账 款保 理业 务的 公告》 (20 21- 136)及 相关 公告。
华金 国际 商业 保理 (珠 海) 有限 公司	不 追 索 的 应 收 账 款	2021 年 12 月 31 日	200, 000		有 利 于 降 低 应 收 账 款 管 理 成 本, 优 化 资 产 负 债 结 构, 改 善 经 营 性 现 金 流, 不 存 在 损 害 上 市 公 司 及 股 东 利 益 的 情 形。		根 据 市 场 费 率 水 平 由 双 方 协 商 确 定, 且 不 高 于 市 场 平 均 水 平	是	交 易 对 手 方 与 公 司 同 受 华 发 集 团 控 制	是	是	是	2021 年 12 月 7 日	具 体 内 容 详 见 公 司 披 露 于 巨 潮 资 讯 网 (网 址: www. cnin fo.c om.c n)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 - 137)及 相 关 公 告。
国 内 商 业 银 行、 商 业	不 附 追 索 的 应 收 账 款	2023 年 4 月 21 日	210, 000. 00		有 利 于 降 低 应 收 账 款 管		根 据 市 场 费 率 水 平 由 双	否	不 适 用	是	是	是	2022 年 12 月 13 日	具 体 内 容 详 见 公 司 披 露

保理公司					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											于巨潮资讯网（网址：www.cninfo.com.cn）的《关于公司及子公司开展应收账款保理业务的公告》（公告编号：2022-102）及相关公告。
华金国际商业保理（珠海）有限公司	不追索的应收账款	2023年4月21日	90,000.00		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，不存在损害上市公司及股东利益的情形。		根据市场费率水平由双方协商确定，且不高于市场平均水平	是	交易对手方与公司同受华发集团控制	是	是	是		2022年12月13日				具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（网址：www.cninfo.com.cn）的《关于公司及子公司向关联方申请商业保理暨

有限公司		工程建 筑；公路 工程建 筑；市政 道路工程 建筑						2
------	--	--	--	--	--	--	--	---

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
珠海城建维业装饰工程有限公司（原广州凯美建筑有限公司）	非同一控制下企业合并	无影响
深圳市维业建设工程有限公司	设立	无影响
厦门闽屹建设工程有限公司	设立	无影响
广东泉盛建筑有限公司	非同一控制下企业合并	无影响
维业（澳门）有限公司	设立	无影响
广东闽泰建材贸易有限公司	设立	无影响
珠海铎泰建设工程有限公司	设立	无影响
珠海粤泰建设工程有限公司	设立	无影响

主要控股参股公司情况说明

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）公司未来发展战略

展望未来，维业股份将秉承“唯诚、维信、优质、高效”的经营理念，以深圳、珠海为核心，立足粤港澳大湾区，不断拓展全国业务版图，持续做大“施工总承包、装修装饰”两大核心业务，加快做强光伏建筑施工等新业务，将公司打造成全国有影响力的综合型施工企业。

具体而言，一是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；二是以一流的项目管控、成本管控、工程管理等，塑造精细化管理能力，进一步提升综合实力；三是以“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。

（二）经营计划

2023 年，公司管理层将在董事会的带领下，围绕战略引领、精细化管理、科技创新赋能、业绩品牌双提升、人才团队建设等方面，全面抓好全年工作。

1、战略引领，深化“1+4+X”业务布局

2023 年是公司落实“十四五”战略规划的承上启下之年，公司将抢抓房地产市场政策回暖机遇，继续深化“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。

2、精细化管理，推动公司提质增效

2023 年，公司将进一步优化管理模式，提升精细化管理水平，推动公司提质增效。一是工程管理方面，坚定不移的做好项目质量管理，加强项目成本管控，实行项目经营责任制，保证项目利润的实现；二是风控管理方面，进一步优化风控管理体系；三是安全管理方面，进一步强化安委会、安委办职能，将安全管理工作落到实处。

3、科技赋能，实现公司高质量发展

党的二十大报告中指出：“推动经济社会发展绿色化、低碳化是实现高质量发展的关键环节。”维业股份在保持主营业务增长的同时，积极响应国家“双碳”战略目标，不断推动发展方式绿色转型，加快能源结构调整优化，充分发挥自身的专业优势，全力进军光伏建筑施工新赛道，用实际行动助力节能减排、践行“双碳”战略，实现企业多元化、高质量、绿色化发展。

4、提高人效，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。2023 年，公司将做好现有人才盘点，优化人员配置，以“重奖严罚”为指导思想，完善人才考核评价机制，通过科学的组织绩效考核手段，优化人力资源，提高公司整体人效，充分释放人才活力。

（三）未来发展面临的主要风险及应对措施

1、宏观经济波动风险

如果我国宏观经济出现较大波动，房地产开发和建筑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，积极适应新政策的需求。

2、应收账款坏账风险

受行业经营特点的影响，且随着公司经营规模不断扩大，公司应收账款余额较大。公司存在应收账款余额较大导致经营业绩波动甚至下滑的风险。

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

3、原材料价格和人工成本大幅波动的风险

如原材料价格及人工成本出现上升，会造成公司主营业务成本增加，进而影响公司经营业绩。公司将继续完善成本控制体系，加强成本费用预警和重大风险点防控工作，不断提高公司主要材料成本管理水平。同时，公司将以科技创新为抓手，通过标准化、信息化、精细化的管理手段，降低相关因素带来的经营风险。

4、突发事件风险

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

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引

<p>2022 年 05 月 18 日</p>	<p>“价值在线” (www.ir- online.cn) 网络平台</p>	<p>其他</p>	<p>个人</p>	<p>参与公司 2021 年度网上业绩 说明会的投资 者</p>	<p>公司 2021 年 经营情况</p>	<p>详见公司于 2022 年 5 月 18 日在巨潮资 讯网 (www.cninfo .com.cn) 披 露的《投资者 关系活动记录 表》(编号: 2022-001) 或 “价值在线” 的相关问答</p>
<p>2022 年 11 月 09 日</p>	<p>“全景路演” 网站 (http://rs. p5w.net), 或微信公众 号: 全景财 经, 或全景路 演 APP</p>	<p>其他</p>	<p>个人</p>	<p>通过“全景 网”投资者关 系互动平台参 与“2022 深 圳辖区上市公 司投资者网上 集体接待日” 活动的广大投 资者</p>	<p>公司日常经营 情况</p>	<p>详见公司于 2022 年 11 月 11 日在巨潮资 讯网 (www.cninfo .com.cn) 披 露的《投资者 关系活动记录 表》(编号: 2022-002) 或 “全景网”的 相关问答</p>

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

1、股东大会

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

2、董事会及下属专门委员会

公司制定了《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《战略与 ESG 委员会工作细则》《审计委员会工作细则》《提名委员会工作细则》《薪酬与考核委员会工作细则》等相关内部制度，并严格按照《公司章程》的有关规定选举董事，公司董事会由九名董事组成，董事会成员中包括三名独立董事。董事会设董事长一人，副董事长一人，由董事会全体董事过半数选举产生。董事由股东大会选举或更换，任期三年。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 ESG 委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。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《监事会议事规则》的有关规定。监事认真履行职责，监督、督促公司规范运作，切实维护公司和全体股东特别是中小股东的合法权益。

4、经理层

公司设总裁 1 名，由董事长提名，经董事会聘任或解聘；公司副总裁、财务负责人由总裁提名，董事会聘任。公司制定了《总裁工作细则》，设立了总裁办公会议，总裁办公会议每年召开不少于 4 次。总裁办公会议由总裁召集主持，讨论有关公司经营、管理、发展的重大事项，以及各中心（部门）、各子公司提交审议的事项。总裁办公会议参加人员包括：总裁、副总裁、其他高级管理人员和总裁认为需要参加会议的其他人员。在日常工作中，公司经理层与各职能部门按权限职责实施分级管理，保证各项规章制度得到有力执行。公司总裁等高级管理人员能够忠实履行职务，维护公司和全体股东的最大利益。

5、内控制度

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

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

是 否

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

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

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

（一）业务独立

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

（二）人员独立

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

（三）资产完整

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

（四）机构独立

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

（五）财务独立

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	43.66%	2022 年 04 月 07 日	2022 年 04 月 08 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2022 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-020）
2021 年度股东大会	年度股东大会	43.88%	2022 年 05 月 13 日	2022 年 05 月 14 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2021 年度股东大会决议公告》（公告编号：2022-040）
2022 年第二次临时股东大会	临时股东大会	43.35%	2022 年 07 月 28 日	2022 年 07 月 29 日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2022 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-066）
2022 年第三次临时股东大会	临时股东大会	42.05%	2022 年 12 月 08 日	2022 年 12 月 09 日	详见公司披露在

时股东大会			日	日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的《2022年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2022-100)
2022年第四次临时股东大会	临时股东大会	41.94%	2022年12月29日	2022年12月30日	详见公司披露在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的《2022年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2022-107)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、公司具有表决权差异安排

适用 不适用

六、红筹架构公司治理情况

适用 不适用

七、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	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)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
张巍	董事长、董事	现任	男	42	2020年09月15日	2024年10月12日	0	0	0	0	0	-
张汉伟	副董事长、董事	现任	男	54	2020年09月15日	2024年10月12日	6,750,000	0	0	0	6,750,000	-
张宏勇	董事	现任	男	57	2021年06月23日	2024年10月12日	0	0	0	0	0	-
张延	董事	现任	男	55	2022年05月13日	2024年10月12日	0	0	0	0	0	-

曹冬	董事、 总裁	现任	男	47	2022 年 11 月 11 日	2024 年 10 月 12 日	0	0	0	0	0	-
唐涛	副总 裁、 董事	现任	男	40	2021 年 10 月 12 日	2024 年 10 月 12 日	0	0	0	0	0	-
高刚	独立 董事	现任	男	60	2021 年 10 月 12 日	2024 年 10 月 12 日	0	0	0	0	0	-
詹伟 哉	独立 董事	现任	男	59	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	60	2021 年 10 月 12 日	2024 年 10 月 12 日	0	0	0	0	0	-
关建 超	监事 会主 席、 职工 代表 监事	现任	男	46	2022 年 11 月 11 日	2024 年 10 月 12 日	0	0	0	0	0	-
张岸 力	监事	现任	男	48	2021 年 10 月 12 日	2024 年 10 月 12 日	0	0	0	0	0	-
杨霏	监事	现任	女	42	2021 年 10 月 12 日	2024 年 10 月 12 日	0	0	0	0	0	-
彭钧	副总 裁	现任	男	56	2021 年 10 月 12 日	2024 年 10 月 12 日	0	0	0	0	0	-
罗方 造	副总 裁	现任	男	59	2018 年 09 月 03 日	2024 年 10 月 12 日	220,0 00	0	0	0	220,0 00	-
沈茜	副总 裁、 董事 会秘 书	现任	女	45	2018 年 09 月 03 日	2024 年 10 月 12 日	247,6 00	0	0	0	247,6 00	-
张绍 娟	副总 裁	现任	女	44	2022 年 08 月 11 日	2024 年 10 月 12 日	0	0	0	0	0	-
胡旻	副总 裁	现任	男	46	2022 年 12 月 12 日	2024 年 10 月 12 日	0	0	0	0	0	-
胡剑 锋	财务 总监	现任	男	53	2018 年 09	2024 年 10	372,6 50	0	0	0	372,6 50	-

					月 03 日	月 12 日						
李光宁	董事	离任	男	52	2020 年 09 月 15 日	2022 年 11 月 11 日	0	0	0	0	0	-
郭瑾	董事	离任	女	51	2020 年 09 月 15 日	2022 年 05 月 13 日	0	0	0	0	0	-
张汉清	董事	离任	男	57	2015 年 09 月 02 日	2022 年 05 月 13 日	7,638 ,856	0	0	0	7,638 ,856	-
彭小敏	副总裁	离任	男	58	2021 年 10 月 12 日	2022 年 07 月 01 日	0	0	0	0	0	-
汪拂晓	副总裁	离任	女	48	2020 年 09 月 15 日	2022 年 08 月 11 日	0	0	0	0	0	-
彭金萃	监事会主席、 职工代表 监事	离任	女	38	2015 年 09 月 02 日	2022 年 11 月 11 日	809,4 50	0	0	0	809,4 50	-
合计	---	---	---	---	---	---	16,03 8,556	0	0	0	16,03 8,556	---

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、公司原董事郭瑾女士因工作安排原因申请辞去公司董事职务，公司原董事张汉清先生因个人原因申请辞去公司董事职务。辞职后，郭瑾女士、张汉清先生将不再担任公司任何职务。具体内容详见公司于 2022 年 4 月 23 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于董事辞职、提名董事候选人及聘任高级管理人员的公告》（公告编号：2022-029）。

2、公司原副总裁彭小敏先生因个人原因申请辞去公司副总裁职务。辞职后，彭小敏先生将不再担任公司任何职务。具体内容详见公司于 2022 年 7 月 2 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：2022-052）。

3、公司原副总裁汪拂晓女士因工作原因申请辞去公司副总裁职务。辞职后，汪拂晓女士将不再担任公司任何职务。具体内容详见公司于 2022 年 8 月 12 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于副总裁辞职暨聘任新副总裁的公告》（公告编号：2022-069）。

4、公司原监事会主席、职工代表监事彭金萃因个人原因申请辞去公司第五届监事会监事会主席及职工代表监事职务。辞去上述职务后，彭金萃女士不再担任公司其他任何职

务。具体内容详见公司于 2022 年 11 月 12 日在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上披露的《关于职工代表大会补选第五届监事会职工代表监事暨监事会选举第五届监事会主席的公告》(公告编号: 2022-086)。

5、公司原董事李光宁先生因工作调整原因申请辞去公司董事、战略与投资委员会委员职务。辞去上述职务后,李光宁先生不再担任公司其他任何职务。具体内容详见公司于 2022 年 11 月 12 日在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上披露的《关于补选第五届董事会非独立董事的公告》(公告编号: 2022-085)。

6、公司原副董事长、董事、总裁张汉伟先生因工作调整原因申请辞去公司总裁职务。辞去上述职务后,张汉伟先生仍将继续担任公司第五届董事会董事、副董事长、战略与投资委员会委员职务。具体内容详见公司于 2022 年 11 月 12 日在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上披露的《关于总裁辞职及聘任新任总裁的公告》(公告编号: 2022-084)。

7、公司原董事长、董事张宏勇先生因工作调整原因申请辞去公司第五届董事会董事长及公司董事会战略与投资委员会召集人职务。辞去上述职务后,张宏勇先生仍将继续担任公司第五届董事会董事职务。具体内容详见公司于 2022 年 11 月 12 日在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上披露的《关于董事长辞职及选举新任董事长的公告》(公告编号: 2022-083)。

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
张巍	董事长	被选举	2022 年 11 月 22 日	第五届董事会第十二次临时会议选举为董事长
曹冬	董事	被选举	2022 年 12 月 08 日	2022 年第三次临时股东大会选举为非独立董事
唐涛	董事	被选举	2022 年 05 月 13 日	2021 年度股东大会选举为第五届非独立董事
张延	董事	被选举	2022 年 05 月 13 日	2021 年度股东大会选举为第五届非独立董事
关建超	职工代表监事	被选举	2022 年 11 月 08 日	2022 年第一次职工代表大会选举为职工代表监事
曹冬	副总裁	聘任	2022 年 04 月 22 日	第五届董事会第六次会议聘任为公司副总裁
曹冬	总裁	聘任	2022 年 11 月 11 日	第五届董事会第十二次临时会议聘任为总裁
张绍娟	副总裁	聘任	2022 年 08 月 11 日	第五届董事会第九次临时会议聘任为副总裁
胡旻	副总裁	聘任	2022 年 12 月 12 日	第五届董事会第十四次临时会议聘任为副总裁

张汉伟	总裁	任免	2022 年 11 月 11 日	工作调整原因
郭瑾	董事	离任	2022 年 05 月 13 日	工作调整原因
张汉清	董事	离任	2022 年 05 月 13 日	个人原因
彭小敏	副总裁	离任	2022 年 07 月 01 日	个人原因
汪拂晓	副总裁	离任	2022 年 08 月 11 日	工作调整原因
彭金萃	监事会主席、职工代表监事	离任	2022 年 11 月 08 日	个人原因
李光宁	董事	离任	2022 年 11 月 11 日	工作调整原因
张宏勇	董事长	离任	2022 年 11 月 11 日	工作调整原因

2、任职情况

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

张巍先生：1981 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。曾任深圳市国际招标公司招标部负责人。现任珠海华发城市运营投资控股有限公司董事、副总裁，珠海华发景龙建设有限公司董事长，建泰建设有限公司董事，本公司董事、董事长。

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

张汉伟先生：1969 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，高级工程师。1994 年 10 月至今在公司任职，历任公司董事、总裁。现任本公司副董事长、董事。

曹冬先生：1976 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，一级注册建造师、高级工程师。历任中建三局一公司总承包事业部总经理、珠海华昕开发建设有限公司董事长。现任建泰建设有限公司董事长、总经理，现任本公司董事、总裁。

唐涛先生：1983 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，一级注册建造师、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。现任本公司董事、副总裁。

张延先生：1968 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生，工程师，曾任珠海市建设局政策法规科科长、珠海建设局勘察设计科科长，珠海市房地产和城乡规划建设局总工程师，珠海华发实业股份有限公司总工程师，现任珠海华发实业股份有限公司董事、执行副总裁、党委书记、首席工程官，本公司董事。

高刚先生：1963 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，1982 年加入中国共产党，1985 年参加工作，工程硕士学位，教授级高级工程师，北京大学 EMBA，一级建造师，英国皇家特许营造师，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、深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司独立董事、深圳市杰恩创意设计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，无境外永久居留权，中共党员，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，广东惠来农村商业银行股份有限公司监事，本公司独立董事。

张荣芳女士：1963 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，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研究会副会长，湖北省法学会社会法学研究会会长，湖北省人力资源和社会保障厅第一届专家咨询委员，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。现任英飞尼迪资本管理有限公司独立董事、本公司独立董事。

关建超先生：1977 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，取得律师资格证书。历任执行律师，深圳市维业卉景园林有限公司监事，深圳市维业木制品有限公司监事，本公司法务部经理、监事。现任本公司法律事务中心副总经理、职工代表监事、监事会主席。

张岸力先生：1975 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，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、珠海城市建设集团有限公司审计部部长和监事会主席，本公司监事。

杨霏女士：1981 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生。历任珠海格力置业股份有限公司法务专员；珠海格力房产有限公司法务主管；珠海十字门中央商务区建设控股有限公司法律事务部副经理；珠海华发城市运营投资控股有限公司法务审计部部门副总经理；珠海华发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副总经理；珠海城市建设集团有限公司法律事务部部长、总经理助理；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，中国国籍，无境外永久居留权，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，现任本公司副总裁。

罗方造先生：1964 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，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，现任公司副总裁。

沈茜女士：1978 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，本科学历，经济师。历任湖南电视台经济频道财经记者、深圳证券交易所信息公司副总监、深圳前海全景财经信息有限公司总监。2017 年 7 月入职本公司，现任公司党总支书记、副总裁、董事会秘书，深圳市维业智汇股权投资管理有限公司执行董事、总经理。

张绍娟女士：1979 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，本科学历，注册会计师，中级会计师。曾在大华会计师事务所珠海分所、珠海华发实业股份有限公司及其子公司工作。现任本公司子公司建泰建设有限公司财务总监、珠海华发景龙建设有限公司财务总监、珠海华发景龙家居有限公司（珠海华发景龙建设有限公司全资子公司）财务总监，本公司副总裁。

胡旻先生：1977 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，工商管理硕士，曾任珠海华发装饰有限公司副总经理，珠海华发景龙建设有限公司常务副总经理、董事，现任本公司副总裁。

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

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张宏勇	珠海城市建设集团有限公司	总经理	2020 年 05 月 06 日		否
杨霏	珠海城市建设集团有限公司	总经理助理、法律事务部部长	2021 年 11 月 22 日		否
张岸力	珠海城市建设集团有限公司	监事会主席、审计部部长	2020 年 05 月 06 日		否

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
张宏勇	珠海华发城市运营投资控股有限公司	董事、总裁	2015 年 04 月 10 日		否
张宏勇	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	董事	2022 年 03 月 25 日		是
张巍	珠海华发城市运营投资控股有限公司	董事、副总裁	2017 年 12 月 08 日		否
张延	珠海华发实业股份有限公司	董事、执行副总裁、党委书记、首席工程官	2010 年 05 月 26 日		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	监事	2010 年 06 月 01 日		是

	发展有限公司		日		
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	珠海华发城市运营投资控股有限公司	审计部总经理	2019年12月09日		否
张岸力	珠海华发集团有限公司	审计部部门副总经理	2018年09月20日		是
杨霏	珠海市工程监理有限公司	副总经理	2020年05月08日		否
杨霏	珠海华发集团有限公司	监事	2016年12月12日		否
杨霏	珠海华发珠澳发展有限公司	监事	2019年07月10日		否
杨霏	珠海市大环山集团股份有限公司	董事	2021年05月21日		否
杨霏	珠海华发城市运营投资控股有限公司	法务风控合规中心总经理	2018年05月18日		是
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
高刚	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	独立董事	2022年12月22日		是
高刚	深圳市杰恩创意设计股份有限公司	独立董事	2022年12月23日		是
张荣芳	武汉大学	教授，博士生导师			是
张荣芳	中国社会学法学会研究会	副会长			否
张荣芳	湖北省法学会社会学法学会研究会	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			否

		专家			
张荣芳	英飞尼迪资本管理有限公司	独立董事			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
张巍	董事长、董事	男	42	现任	0	是
张宏勇	董事	男	57	现任	0	是
张汉伟	副董事长、董事	男	54	现任	138	否
曹冬	董事、总裁	男	47	现任	82.56	否
唐涛	董事、副总裁	男	40	现任	83.2	否
张延	董事	男	55	现任	0	是
高刚	独立董事	男	60	现任	8	否
詹伟哉	独立董事	男	59	现任	8	否
张荣芳	独立董事	女	60	现任	8	否
关建超	监事会主席、职工代表监事	男	46	现任	32.01	否
杨霏	监事	女	42	现任	0	是
张岸力	监事	男	48	现任	0	是
张绍娟	副总裁	女	44	现任	36.1	否
罗方造	副总裁	男	59	现任	46.32	否
沈茜	副总裁、董事会秘书	女	45	现任	80.67	否
彭钧	副总裁	男	56	现任	86.68	否
胡旻	副总裁	男	46	现任	5.25	否
胡剑锋	财务总监	男	53	现任	75.11	否
郭瑾	董事	女	51	离任	0	是
张汉清	董事	男	57	离任	16.93	否
李光宁	董事	男	52	离任	0	是
汪拂晓	副总裁	女	48	离任	36.8	否
彭金萃	监事会主席、职工代表监事	女	38	离任	11	否
彭小敏	副总裁	男	58	离任	38	否
合计	--	--	--	--	792.63	--

八、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第五届董事会第五次临时会议	2022年03月21日	2022年03月23日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2022-010）
第五届董事会第六次会议	2022年04月22日	2022年04月26日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2022-025）
第五届董事会第七次临时会议	2022年04月27日	不适用	《第五届董事会第七次临时会议决议》
第五届董事会第八次临时会议	2022年07月11日	2022年07月12日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2022-053）
第五届董事会第九次临时会议	2022年08月11日	2022年08月12日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2022-068）
第五届董事会第十次临时会议	2022年08月22日	2022年08月23日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2022-071）
第五届董事会第十一次临时会议	2022年10月27日	不适用	《第五届董事会第十一次临时会议决议》
第五届董事会第十二次临时会议	2022年11月11日	2022年11月12日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2022-081）
第五届董事会第十三次临时会议	2022年11月22日	2022年11月23日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2022-089）
第五届董事会第十四次临时会议	2022年12月12日	2022年12月13日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2022-101）

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
张巍	10	0	10	0	0	否	4
张汉伟	10	1	9	0	0	否	5
张荣芳	10	0	10	0	0	否	1
詹伟哉	10	0	10	0	0	否	5
高刚	10	1	9	0	0	否	3
唐涛	7	0	7	0	0	否	3

张宏勇	10	0	10	0	0	否	2
张延	7	0	7	0	0	否	1
曹冬	1	0	1	0	0	否	1
李光宁	7	0	7	0	0	否	0
郭瑾	3	0	3	0	0	否	0
张汉清	3	0	3	0	0	否	0

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）
第五届董事会审计委员会	詹伟哉、张荣芳、张巍	6	2022年02月18日	主要就公司2021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	-	-
			2022年04月12日	主要就公司2021年度审计的相关工作进行第二次沟通交流	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	-	-

			2022 年 04 月 22 日	<p>1、审议《公司 2021 年度报告及报告摘要》；</p> <p>2、审议《公司 2021 年度财务决算报告的议案》；</p> <p>3、审议《公司 2022 年度财务预算报告的议案》；</p> <p>4、审议《关于续聘公司 2022 年度审计机构的议案》；</p> <p>5、审议《关于 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》。</p>	<p>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。</p>	-	-
			2022 年 04 月 27 日	<p>审议《关于公司 2022 年第一季度报告的议案》</p>	<p>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。</p>	-	-
			2022 年 08 月 22 日	<p>审议《公司 2022 年半年度报告及摘要》</p>	<p>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。</p>	-	-
			2022 年 10	<p>审议《公司</p>	<p>审计委员会</p>	-	-

			月 27 日	2022 年第三季度报告》	严格按照法律法规和公司相关规定勤勉尽责的开展工作，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。		
第五届董事会提名委员会	张荣芳、詹伟哉、张宏勇	4	2022 年 04 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《关于聘任公司副总裁的议案》	提名委员会就候选人资格进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-
			2022 年 08 月 11 日	审议《关于聘任公司副总裁的议案》	提名委员会就候选人资格进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-
			2022 年 11 月 11 日	1、审议《关于补选第五届董事会非独立董事的议案》 2、审议《关于聘任公司新任总裁的议案》	提名委员会就候选人资格进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-
			2022 年 12 月 12 日	审议《关于聘任公司高级管理人员的议案》	提名委员会就候选人资格进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-
第五届董事会薪酬与考核委员会	高刚、张荣芳、张宏勇	1	2022 年 04 月 22 日	1、审议《关于 2022 年度董事薪酬方案的议案》 2、审议《关于 2022 年度高级管理人员薪酬方案的议案》	薪酬委员会就公司新聘任高管薪酬方案进行了认真审查，一致同意相关议案	-	-

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）	446
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	2,336
报告期末在职员工的数量合计（人）	2,782
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,782
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	24
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,709
销售人员	90
技术人员	692
财务人员	97
行政人员	194
合计	2,782
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	41
本科	898
大专	1,015
大专以下	827
合计	2,782

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

公司积极开展符合各项岗位需求的个性化培训，深入搭建多元化培训体系，根据岗位履职要求、专业知识要求、日常管理知识要求等方面来针对性地编制公司年度培训计划，提升员工专业知识，让每一位员工在自己适合的岗位上发光发热，实现企业与员工的共同发展。公司控股子公司建泰建设制定《建泰公司培训管理办法》，规范完善了企业内部培训的相关制度及内部培训体系的建设。华发景龙制定内训师制度，聘任专业能力和授课水平达标的员工，以讲授、研讨、课程开发和教学辅导等方式在企业各层面

兼职完成相关培训工作。华发景龙在内训师管理上秉持“择优选聘、分级建设、持续培养、动态管理”的原则，旨在建设一支结构合理、规模适当、素质优良的内训师队伍，促进企业内部智力资源的有效利用，推动学习型组织建设、最终实现企业可持续发展。

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

本次现金分红情况
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明

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

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的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
<p>1、持续重大资金支出，维护股东长远利益</p> <p>公司于 2022 年 11 月 22 日召开了第五届董事会第十三次临时会议，2022 年 12 月 8 日召开了 2022 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于现金收购控股子公司华发景龙少数股东股权的议案》，公司以 1.325 亿元的交易价格现金收购控股子公司华发景龙少数股东股权；2021 年，公司完成现金收购建泰建设与华发景龙的重大资产重组事项，于 2022 年内公司支付上述交易对价款项中的 3,085 万元，公司已就重大资产重组事项累计支付 18,818.5 万元的股权交易对价，剩余 12,031.5 万元尚需支付。</p> <p>综上，公司在 2022 年度内有重大资金支出，且公司 2022 年度母公司经营性现金流较为紧张，为-22,339.83 万元，为保证母公司日常经营稳定，公司计划 2022 年度不进行利润分配。</p> <p>2、保障未来资金需求，实现公司战略布局</p> <p>根据公司安排，为进一步增强公司对控股子公司建泰建设的控制能力，提升公司整体管理效率，公司拟在 2023 年现金收购建泰建设少数股东所持有的 39% 剩余股权，公司需要充裕资金以保障目标的实现。</p> <p>3、目前股本结构合理，不宜增大股本规模</p> <p>根据《公司章程》规定“股东大会授权董事会每年综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，根据上述原则提出当年利润分配方案”；考虑到公司经营的实际状况，为了更好的保障公司日常生产经营，同时也为更好地维护全体股东的长远利益，经公司董事会研究，拟定 2022 年度不进行利润分配。该方案严格遵循了中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律</p>	<p>公司拟在 2023 年现金收购建泰建设少数股东所持有的 39% 剩余股权，同时，2021 年，公司完成现金收购建泰建设与华发景龙的重大资产重组事项，剩余 12,031.5 万元尚需支付。公司需要充裕资金以保障目标的实现。</p>

<p>监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》等法规以及《公司章程》的要求，合法、合规、合理，董事会认为在 2022 年当年可供分配利润较低的情况下不进行利润分配不违反上述规定或公司自身规定，不存在损害中小股东利益的情形。留存资金均将用于公司主业经营和相关项目建设支出，无风险投资事项或为他人提供财务资助事项，不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。</p> <p>公司 2022 年度未分配利润将累积滚存至下一年度，以满足公司生产经营和项目建设投资带来的营运资金的需求，为公司战略实施和可持续发展提供可靠保障。公司将继续严格按照相关法律法规和《公司章程》等规定，综合考虑与利润分配相关的各种因素，从有利于公司发展和投资者回报的角度出发，积极履行公司的利润分配政策，与广大投资者共享公司发展的成果。</p>	
--	--

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十四、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司内部控制制度体系分为公司内部控制环境制度和业务活动控制制度两个层次。内部环境控制制度主要包括《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》等 32 项内控制度；业务活动控制制度主要为公司制订的内部控制相关管理文件，涵盖了公司财务管理、采购管理、薪酬管理、安全生产管理等管理制度，业务活动控制制度贯穿了整个生产经营过程，确保各项工作都有序可循，形成了规范的管理体系。

经公司于 2022 年 11 月 22 日召开的第五届董事会第十三次临时会议审议通过，公司将“战略与投资委员会”变更为“战略与 ESG 委员会”，并结合实际情况及经营发展需要拟同步修订《公司章程》《战略与 ESG 委员会工作细则》等制度中的相关条款的名称及相关内容。之后，公司于 2022 年 11 月 23 日披露了董事会根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司章程指引》和《上市公司股东大会规则》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《深圳市维业装饰集团股份有限公司章程》等有关规定的《董事会议事规则》。

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

不适用

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	2023 年 04 月 01 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	具有以下特征的缺陷，至少定为财务报告内部控制重大缺陷：公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；公司更正已发布的财务报告；注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期报告中的重大错报；审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效；以前发现的重大缺陷没有在合理期间得到整改，或者整改无效。	严重违反国家法律、法规或规范性文件；重大决策程序不科学；制度缺失可能导致系统性失效；重大或重要缺陷不能得到整改；高级管理人员或核心技术人员纷纷流失；主流媒体负面新闻频现；其他对公司影响重大的情形。
定量标准	定量标准以合并营业收入、净利润、资产总额、所有者权益总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与营业收入相关的，以合并营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于合并营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；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。	1、直接财产损失金额占合并净资产金额的 2%以上，受到国家政府部门处罚，对公司造成较大负面影响，认定为重大缺陷； 2、直接财产损失金额占合并净资产金额 1%-2%之间，受到省级政府部门处罚，对公司造成负面影响，认定为重要缺陷； 3、直接财产损失金额占合并净资产金额的 1%以下，受到省级以下政府部门处罚，未对公司造成负面影响，认定为一般缺陷。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

十七、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

报告期内，公司不存在上市公司治理专项行动自查问题及整改事项

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
-	-	-	-	-	-

参照重点排污单位披露的其他环境信息

为加强公司环境管理工作，公司严格遵守《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《中华人民共和国环境噪声污染防治法》等相关法律法规的要求，定期对公司所适用的环保法律法规进行收集、识别及合规性评价，不断推进环境管理体系的建设和完善。目前，公司及下属子公司建泰建设、华发景龙、维业科技、闽东建工均已取得 ISO14001 环境管理体系认证。

同时，为了进一步规范环境管理体系运作，公司依据《环境管理体系要求及使用指南》及行业规范制定适应于自身的《质量环境职业健康安全管理体系手册》，明确环境因素识别、评价相关方法和流程，通过确定重大环境影响因素，编制并完善环境因素管理程序，确定环境监测和测量的具体内容，以确保实现环境管理的预期结果，控制和减低有害环境影响，为环境保护、公司和利益相关方带来价值。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

公司以“目标”为导向，有目的、有方向、有规划的驱动环境管理工作，为此制定了中长期的环保目标，确保各项环保管理工作高效有序进行。致力于打造资源节约型、环境友好型企业，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻生态文明建设，以实际行动践行绿色环保理念。在环境卫生综合整治方面，公司将塑料污染治理和垃圾分类工作纳入年度重点工作；在节能减排方面，公司倡导员工绿色办公，并下发倡议书，落实节能减排措施。2022 年度，公司完成洁净工程壹级资质年度审核，持续为洁净装饰工程贡献力量。

报告期内环保情况可详见公司于 2023 年 4 月 1 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《深圳市维业装饰集团股份有限公司 2022 年度环境、社会和治理（ESG）报告》。

未披露其他环境信息的原因

不适用

二、社会责任情况

公司始终坚持经济效益与社会效益并重的原则，在国家经济建设和行业发展做出贡献的同时，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。

报告期内社会责任履行情况详见公司于 2023 年 4 月 1 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《深圳市维业装饰集团股份有限公司 2022 年度环境、社会和治理（ESG）报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

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。具体内容详见公司于 2023 年 4 月 1 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《深圳市维业装饰集团股份有限公司 2022 年度环境、社会和治理（ESG）报告》。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	珠海城市建设集团有限公司	股份减持承诺	珠海城建集团自珠海华发科技产业集团有限公司（原名珠海华发实体产业投资控股有限公司）收购深圳市维业装饰集团股份有限公司完成后两年内每年减持数量不超过直接或者间接持有的深圳市维业装饰集团股份有限公司股数的 10%。	2022 年 06 月 06 日	2022-08-13	已履行完毕
	珠海华发科技产业集团有限公司（原名珠海华发实体产业投资控股有限公司）	股份限售承诺	珠海华发科技产业集团有限公司（原名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	2022-02-13	已履行完毕
	珠海华发科技产业集团有限公司（原名珠海华发实体产业投资控股有限公司）	股份减持承诺	珠海华发科技产业集团有限公司（原名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	2020 年 08 月 13 日	2022-08-13	已豁免

			直接或者间接持有的公司股份数的 10%。			
	珠海华发科技产业集团有限公司（原名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>①在珠海华发科技产业集团有限公司（原名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在珠海华发科技产业集团有限公司（原名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在珠海华发科技产业集团有限公司（原名珠海华发实体产业投资控股有限</p>	2020 年 08 月 13 日	2022-06-06	已履行完毕

			<p>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。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。⑤本承诺在珠海华发科技产业集团有限公司(原名 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</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			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，本公司将承担相应的赔偿责任。			
	珠海华发科技产业集团有限公司（原名珠海华发实体产业投资控股有限公司）	其他承诺	珠海华发科技产业集团有限公司（原名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	2022-6-6	已履行完毕
	珠海华发科技产业集团有限公司（原名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，珠海华发科技产业集团有限公司（原名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，珠海华发科技产业集团有限公司（原名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、法规及规范性文件的规	2020年08月13日	2022-6-6	已履行完毕

			<p>定履行关联交易决策程序。</p> <p>②珠海华发科技产业集团有限公司（原名 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珠海华发科技产业集团有限公司（原名 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	珠海华发科技产业集团有限公司（原名 珠海华发实体产业投资控股有限公司）	股份限售承诺	<p>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。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</p>	2021年03月03日	2022-6-6	已履行完毕

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

			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。			
	珠海市鑫晟建设工程有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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。	2021年03月03日	长期	正常履行中
	广东景晟装饰工程有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本公司目前从事的装饰业务仅限于承接本公司控股股东珠海市海润房地产所开发的房地产项目的装饰业务除承接海润房地产	2021年03月03日	长期	正常履行中

			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。			
	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,本公司将严格遵守和交易合同约定,按照合同条款和标的公司进行经营结算及付款。	2021年03月03日	长期	正常履行中

	珠海华发实业股份有限公司	其他承诺	本次交易完成后，为保障本次交易各方的合理权益，本公司承诺，未来将维持当前本公司与华发景龙、建泰建设签署合同项下结算周期、付款期限、付款条件和付款进度等商务条件的同等水平，与标的公司签订交易合同，本公司将严格遵守交易合同规定，按照合同条款与标的公司进行经营结算及付款。	2021年03月03日	长期	正常履行中
	珠海华发实业股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	华发装饰目前所从事的装饰业务仅限于完成已经签订合同，但尚未完成的原有项目，并不会新增其他的装饰业务，在做完存量业务以后，将不再从事装饰业务，并采取关停注销转让或修改经营范围等方式进行处置，以确保华发装饰与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。景晟装饰所从事的装饰业务仅限于承接本公司下属企业珠海市海润房地产开发有限公司所开发的房地产项目的装饰业务及除承接海润房地产业务外，不会新增其他的装饰业务，在做完上述业务后将不再从	2021年03月03日	长期	正常履行中

			<p>事装饰业务，并采取关停、注销、转让或修改经营范围等方式进行处置，以保证景晟装饰与维业股份不存在实质性的同业竞争情形。除本次重大资产重组涉及的标的公司及上述二家企业外，为避免本公司及下属控制的企业与维业股份及其下属企业构成实质性同业竞争，本公司确保本公司及下属控制企业不从事与维业股份及其下属公司目前正在从事的主营业务构成实质性竞争的业务和经营活动。</p>			
	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	<p>本次重组完成后在不对上市公司及其全体股东的合法权益构成不利影响前提下本公司及本公司控制的其他企业将采取合法有效措施尽最大努力减少与上市公司之间的关联交易自觉维护上市公司及全体股东利益不利用上市公司控股股东的地位及影响谋求与上市公司达成交易的优先权利或要求上市公司给予优于市场第三方的交易条件。不利用关联交易谋取不正当利益。本次重组完成后，本公司将</p>	2021年03月03日	长期	正常履行中

			<p>积极支持上市公司开拓非关联交易的业务市场，争取在本次重组实施完毕后，五年内上市公司关联交易占比下降至 30%以下。在不与法律法规相抵触的前提下，本公司。即控制的其他企业与上市公司如发生或存在无法避免或有合理原因的关联教育，本公司及控制的其他企业将与上市公司依法签订交易协议，保证严格履行法律法规规范性文件和上市公司章程规定的关联交易程序。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>			
	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	鑫晟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保证	2021 年 03 月 03 日	长期	正常履行中

			<p>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同业竞争的情形。目前没有将华发装饰、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、业务承接安排或出售安排。</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、资金占用方面的承诺</p>	<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，保证不通过关联交易损害上市公司或其他股东的合法利益。公司及下属企业和上市公司就相互间关联事务及交易所作出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自</p>	<p>2021年03月03日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>

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

			<p>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>			
	珠海华发科技产业集团有限公司（原名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</p>	2021年03月03日	2022-06-06	已履行完毕

			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。			
	珠海华发科技产业集团有限公司（原名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	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，按照公允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	2021年03月03日	2022-06-06	已履行完毕

			交易。			
首次公开发行 或再融资时所 作承诺	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
	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	2022-03-15	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	2017年03月16日	2022-03-15	已履行完毕

			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。			
	彭金萃;张汉洪;张汉清;张汉伟	股份减持承诺	在担任公司的董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的股份不超过其持有公司股份总数的百分之二十五；在离职后半年内，不转让其持有的公司股份；所持公司股票在锁定期满两年内减持的，其减持价格不低于公司首次公开发行价格；如违反上述承诺，愿承担由此造成的一切法律责任，并将减持股份所得收益归公司所有。上述承诺不因本人职务变更、离职等原因而终止。	2017 年 03 月 16 日	按任职及离职日分别确认时间	正常履行中
其他承诺	珠海城市建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、在作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业保证严格遵守中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定及上市公司《公司章程》等公司内部管理制度的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害	2022 年 06 月 06 日	长期	正常履行中

			<p>上市公司和其他股东的合法权益。2、在作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业保证不利用自身对上市公司的股东表决权从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为。3、在作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业将公平对待各下属控股企业按照自身形成的竞争优势，依照市场商业原则参与公平竞争。4、本承诺在本公司作为上市公司第一大股东期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。</p>			
	珠海城市建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、本次权益变动完成后，本公司及其关联方将尽量减少并规范与上市公司及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业与上市公司将遵循市场交易的公平、公正的原则，按照公</p>	2022年06月06日	长期	正常履行中

			<p>允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序。2、本公司保证本公司、本公司控制的其他企业及关联方将不通过与上市公司及其控制的企业关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司及其控制的企业承担任何不正当的义务。</p> <p>3、本公司将促使本公司、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>			
	珠海城市建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>自上市公司重大资产重组（指“深圳市维业装饰集团股份有限公司支付现金购买珠海华发实业股份有限公司持有的珠海华发景龙建设有限公司 50%股权、珠海华薇投资有限公司持有的建泰建设有限公司 40%股权”，下同)完成后五年内，本公司不转让持有的截止本函出具日的上市公司股份（但未导致上市公司实际控制人发</p>	2022 年 06 月 06 日	长期	正常履行中

			<p>生变更的股份内部转让除外), 也不由上市公司回购本公司持有的上市公司股份。本次重组实施完毕五年后, 上市公司关联交易占比若不能下降至 30%或以下, 则本公司持有上市公司股票在上市公司关联交易占比超过 30%的期间将不对外转让 (但未导致上市公司实际控制人发生变更的股份内部转让除外), 直至上市公司关联交易占比, 降至 30%或以下。</p>			
	珠海城市建设集团有限公司	其他承诺	<p>1、保证上市公司资产独立 (1) 保证上市公司具有独立完整的资产, 上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下, 并为上市公司独立拥有和运营。保证本公司及本公司控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。 (2) 保证不以上市公司的资产为本公司及本公司控制的其他企业的债务违规提供担保。2、保证上市公司人员独立 (1) 保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事</p>	2022 年 06 月 06 日	长期	正常履行中

			<p>会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在本公司及本公司控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本公司及本公司控制的其他企业中领薪。（2）保证上市公司的财务人员独立，不在本公司及本公司控制的其他企业中兼职或领取报酬。（3）保证上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和本公司及本公司控制的其他企业之间完全独立。3、保证上市公司财务独立</p> <p>（1）保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。</p> <p>（2）保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对其子公司的财务管理制度。</p> <p>（3）保证上市公司独立在银行开户，不与本公司及本公司控制的其他企业共用银行账户。</p> <p>（4）保证上市公司能够作出独立的财务决策，本公司及本公司控制的其他企业不通过违法违规的方式干预上市公司的资金</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>使用、调度。</p> <p>(5) 保证上市公司依法独立纳税。4、保证上市公司机构独立</p> <p>(1) 保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。</p> <p>(2) 保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。(3) 保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与本公司及本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形。5、保证上市公司业务独立(1) 保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。</p> <p>(2) 保证尽量减少本公司及本公司控制的其他企业与上市公司的关联交易，在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件及实益达公司章程的规定履行</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			交易程序及信息披露义务。 6、保证上市公司在其他方面与本公司及本公司控制的其他企业保持独立。			
承诺是否按时履行	是					

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	5,270	7,911.2	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	2,900	12,513.55	不适用	2021年01月05日	详见公司于2021年1月5日在巨潮资讯网上刊登的《关于重大资产购买暨关联交易报告书（草案）修订说明的公告》

公司股东、交易对手方对公司或相关资产年度经营业绩作出的承诺情况

适用 不适用

(1) 根据本公司与业绩补偿义务人即华发股份签订的《支付现金购买资产协议》及相关补充协议，业绩补偿义务人承诺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。

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

六、董事会关于报告期会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的说明

适用 不适用

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

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
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	100.00	-	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	珠海市	珠海市	建筑装饰行业	-	100.00	同一控制下企业合并
珠海实泰建设工程有限公司	珠海市	珠海市	建筑施工行业	-	61.00	同一控制下企业合并
维业(澳门)有限公司	澳门	澳门	股权投资	-	100.00	设立
珠海城建维业装饰工程有限公司*1	珠海市	珠海市	建筑施工行业	100.00	-	非同一控制下企业合并
深圳市维业建设工程有限公司	深圳市	深圳市	建筑施工行业	-	100.00	设立
厦门闽屹建设工程有限公司	厦门市	厦门市	建筑施工行业	-	66.00	设立
广东泉盛建筑有限公司	珠海市	珠海市	建筑施工行业	-	100.00	非同一控制下企业合并
广东阔泰建材贸易有限公司	珠海市	珠海市	材料销售	-	61.00	设立
珠海铎泰建设工程有限公司	珠海市	珠海市	建筑施工行业	-	61.00	设立
珠海粤泰建设工程有限公司	珠海市	珠海市	建筑施工行业	-	61.00	设立

*1 珠海城建维业装饰工程有限公司曾用名广州凯美建筑有限公司。

本公司本期纳入合并范围的子公司共 18 户，详见本附注七、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 8 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注六、合并范围的变更。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

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)	150
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
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续年限	3

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

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	无新进展,公章司法鉴定尚未进行	一审中,尚未判决	未判决无执行	2021年07月03日	详见公司于2021年7月3日在巨潮资讯网上刊登的《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》(公告编号:2021-096)。
清泉城市广场装饰项目	18,070.53	否	仲裁过程中	尚未裁决	未裁决未执行	2022年11月26日	详见公司于2022年11月26日在巨潮资讯网上披露的《关于公司向深圳国际仲裁院申请仲裁暨公司累计诉讼、仲裁的公告》(公告编号:2022-096)。
公司诉张家界冠君房地产开发有限责任公司装饰装修施工合同纠纷	3,250.67	否	已下裁定书	驳回再审申请	结案	2021年04月15日	详见公司于2021年4月15日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上刊登的公司2020年年度报告。
赵迎新诉珠海华智教育	3,474.82	否	一审过程中	尚未判决	未判决无执行	2021年11月02日	详见公司于2021年11

服务有限公司、建泰建设有限公司												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	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	向关联人提供劳务、服务	向关联人提供土建施工、装饰施工、装饰设计等服务	公司主要通过公开招投标、邀请招标等方式获取项目，以市场同类产品或服务的价格为定价依据	招标投标定价、市场同类产品或服务的价格	2,095,022.27	87.01%	2,300,000	否	转账结算	市场价格	2022年03月23日、2022年07月12日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2022-014、2022-055）
珠海华发集团	与本公司同受	接受关联人提	接受关联人购	招标投标定价、	市场同类产品	1,957.18	0.22%	5,000	否	转账结算	市场价格	2022年03月23	详见公司披露

有限公司及其关联方	华发集团控制	供劳务、服务	买劳务、服务	市场同类产品或服务的价格为定价依据	或服务的价格							日	在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 相关公告 (公告编号: 2022-014)
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	向关联人销售产品、商品	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	4,820.62	53.74%	10,000	否	转账结算	市场价格	2022年03月23日	详见公司披露在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 相关公告 (公告编号: 2022-014)
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	向关联人购买资产、商品	向关联人购买原材料	以市场价格为定价依据	市场同类产品的价格	214,418.94	30.52%	300,000	否	转账结算	市场价格	2022年03月23日	详见公司披露在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 相关公告 (公告编号: 2022-014、2022-063)
珠海华发集团有限公司	与本公司同受华发集团	向关联人支付租金	向关联人租用办公场地	招标投标定价、市场同类	市场同类产品或服务的	596.24	1.75%	2,600	否	转账结算	市场价格	2022年03月23日	详见公司披露在巨潮资

及其关联方	控制		等	产品或服务的价格为定价依据	价格							讯网 (www.cninfo.com.cn) 相关公告 (公告编号: 2022-014)
合计				--	--	2,316,815.25	--	2,617,600	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无								
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				无								
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用								

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
华金国际商业保理(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	91,249.08	91,249.08	91,249.08	转账结算	0	2021年12月07日、2022年12月13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: 2021-137)、2022年12月13日(公告编号: 2022-103)第五届董事会第十四次临时会议

转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）	转让价格与评估价值不存在较大差异。
对公司经营成果与财务状况的影响情况	公司向关联方出售不带追索权的应收账款以开展保理业务，有利于拓宽公司融资渠道，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。
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况	不适用

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

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	250,000	0.35%-1.15%	6.17	1,594,308.68	1,488,926.67	105,388.18
				6.17	1,594,308.68	1,488,926.67	105,388.18

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度（万元）	贷款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计贷款金额（万元）	本期合计还款金额（万元）	
珠海华发集团财务有限公司	与本公司同受华发集团控制	300,000	不高于中国人民银行发布的同档期贷款基准利率、财务公司向任何同信用级别第三方发放同种类贷款所确定的利率以及不高于商业银行同期同档次执	15,240.1	10,851	15,200	10,891.1

			行的贷款利率				
合计		300,000		15,240.1	10,851	15,200	10,891.1

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	授信	300,000	11,810.9

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

1、支付的关联担保费用

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
珠海华金融融资担保有限公司	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，且不高于市场平均水平	据市场费率水平由双方协商确定，且不高于市场平均水平	4,423.91	96.17%	6,500.00	否	转账结算	市场价格	2021年12月7日、2022年7月12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：2021-139、公告编号：2022-056）
合计				--	--	4,423.91	--	6,500.00	--	--	--	--	--

根据 2021 年 12 月 6 日召开的第五届董事会第三次临时会议及 2022 年 7 月 11 日第五届董事会第八次临时会议，分别审议通过《关于公司及子公司接受担保并支付担保暨关联交易的议案》《关于增加公司及子公司接受担保并支付担保费暨关联交易的议案》，公司及子公司与珠海华金融融资担保有限公司（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，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 6,500 万元。上述担保事项业经 2021 年 12 月 22 日召开的 2021 年第五次临时股东大会及 2022 年 7 月 28 日召开的 2022 年第二次临时股东大会审议通过。2022 年度华金担保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 44,239,064.87 元（上期末提供担保的金额为 1,088,036,535.41 元，上期实际承担的担保费金额为 11,175,997.72 元）。

2、与珠海华润银行的存款业务

单位：元

项目名称	关联方名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	-------	------	------	------	------

本公司及其子公司	珠海华润银行股份有限公司	61,782.95	128,242,429.06	26,537,235.75	101,766,976.26
----------	--------------	-----------	----------------	---------------	----------------

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 128,242,429.06 元，发生额减少 26,537,235.75 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 776,744.73 元（上期利息收入金额为 1,457.46 元）。

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办理相关业务发生的手续费支出为 380.00 元（上期手续费支出金额为 0 元）。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

1、报告期内，公司出租物业获得租金收入合计 123 万元；

2、报告期内，公司租入房屋建筑屋支出合计 1581 万元，租赁机械设备合计 32,408 万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

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

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

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

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										
福建闽东建工投资有限公司	2022年04月08日	20,000	2021年11月02日	4,000	连带责任保证			2021年11月2日-2024年11月2日	否	否
广东省维业科技有限公司	2022年04月08日	10,000	2022年04月11日	3,000	连带责任保证			2022年4月11日-2025年3月24日	否	否
建泰建设有限公司	2022年04月08日	60,000	2022年06月29日	12,200	连带责任保证			2022年6月29日-2023年12月31日	否	否
珠海华发景龙建设有限公司	2022年04月08日	40,000		-					否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			130,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)						15,200
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			130,000	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)						19,200
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)			130,000	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)						15,200
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)			130,000	报告期末实际担保余额合计(A4+B4+C4)						19,200
实际担保总额(即A4+B4+C4)占公司净资产的比例										24.49%
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额(D)										
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额(E)										16,200
担保总额超过净资产50%部分的金额(F)										
上述三项担保金额合计(D+E+F)										16,200

对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	

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、公司原控股股东珠海华发科技产业集团有限公司（原名 珠海华发实体产业投资控股有限公司）将持有的公司 62,411,589 股股份（占公司总股本的 29.99%）无偿划转给珠海城建集团。本次无偿划转的国有股份过户登记手续已于 2022 年 6 月 6 日办理完毕。本次无偿划转后，公司控股股东由华发科技变更为珠海城建集团，实际控制人仍为珠海市人民政府，华发科技将不再持有公司股份。具体内容详见公司于 2022 年 6 月 7 日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的《关于控股股东股权无偿划转完成过户登记的公告》（公告编号：2022-043）及相关公告。

2、公司持股 5%以上股东维业控股通过协议转让方式转让 17,337,411 股（占公司总股本 8.33%）限售流通股给深圳市前海方位投资管理有限公司——方位成长 8 号私募证券投资基金（以下简称“方位成长 8 号”），并增加方位成长 8 号为一致行动人，张汉清先生为方位成长 8 号单一委托人。维业控股于 2022 年 8 月 12 日与方位成长 8 号签署《股份转让协议》，同时与方位成长 8 号签署《一致行动人协议》并与公司控股股东珠海城建集团签订了《表决权放弃协议》。2022 年 9 月 1 日上述协议转让的股份过户登记手续已办理完毕。上述具体内容分别详见公司于 2022 年 8 月 13 日、2022 年 9 月 3 日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关公告（公告编号：2022-070、2022-075）。

3、公司于 2022 年 11 月 22 日召开了第五届董事会第十三次临时会议，2022 年 12 月 8 日召开了 2022 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于现金收购控股子公司华发景龙少数股东股权的议案》，以自有资金和自筹资金收购广东景龙文化发展有限公司持有的公

司控股子公司珠海华发景龙建设有限公司 50%的股权。华发景龙于 2023 年 1 月 11 日完成股权转让事项的工商变更登记及《珠海华发景龙建设有限公司章程》备案手续，并取得横琴粤澳深度合作区商事服务局换发的《营业执照》，景龙文化持有的华发景龙 50%的股权已变更登记至公司名下，公司现持有华发景龙 100%的股权。上述具体内容详见公司于 2022 年 11 月 23 日、2023 年 1 月 11 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关公告（公告编号：2022-091、2023-001）。

4、截止本报告披露日，公司控股股东珠海城建集团的股权结构发生变更。公司间接控股股东华发集团与珠海十字门签订了《股权转让协议》，约定华发集团将其持有的珠海城建集团的 100%股权全部转让至珠海十字门。股权结构变更事项已于 2023 年 3 月 3 日完成工商变更登记手续。本次变更后，十字门控股持有珠海城建集团 100%股权。十字门控股为华发集团控股企业。公司控股股东仍为珠海城建，实际控制人仍为珠海市国资委。具体内容详见公司于 2023 年 3 月 7 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关公告（公告编号：2023-011）。

5、截止本报告披露日，公司召开了第五届董事会第十五次会议审议通过了《关于拟变更公司名称的议案》，为满足公司业务发展的需要，体现公司产业布局 and 战略发展定位，树立公司长远的品牌影响力，拟将公司中文名称“深圳市维业装饰集团股份有限公司”修改为“维业建设集团股份有限公司”，并同步修改公司英文名称。公司此次仅变更中文名称和英文名称，证券简称“维业股份”及证券代码“300621”保持不变。公司已提前向深圳证券交易所提交变更公司名称的书面申请，深圳证券交易所对公司本次变更名称事项无异议。本次拟变更公司名称尚需提交公司股东大会审议通过，待股东大会审议通过后公司将办理相关工商变更登记手续，变更后的公司名称以工商行政管理部门最终登记为准。具体内容详见公司于 2023 年 4 月 1 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关公告（公告编号：2023-027）。

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

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

根据公司控股子公司建泰建设的发展现状及未来规划，现有办公场地已无法满足实际经营需求，建泰建设以自有资金向珠海横琴铎信瑞兴投资合伙企业（有限合伙）购买位于珠海市香洲区湾仔银湾路 1663 号珠海中心大厦 6 层、26 层为办公场地，合计面积为 5,040.25 m²。在参考评估结果基础上经交易各方友好协商，确认珠海市香洲区湾仔银湾路 1663 号珠海中心大厦 6 层、26 层办公场地交易总金额为人民币 205,287,980.00 元。具体内容详见公司于 2022 年 11 月 23 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关公告（公告编号：2022-092）。

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	14,184,177	6.82%				-1,952,898	-1,952,898	12,231,279	5.88%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	14,184,177	6.82%				-1,952,898	-1,952,898	12,231,279	5.88%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	14,184,177	6.82%				-1,952,898	-1,952,898	12,231,279	5.88%
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	193,872,523	93.18%				1,952,898	1,952,898	195,825,421	94.12%
1、人民币普通股	193,872,523	93.18%				1,952,898	1,952,898	195,825,421	94.12%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

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

股份变动的的原因

适用 不适用

本报告期股份变动主要系原职工代表监事离职以其股份按相关规定锁定及部分董事、监事和高级管理人员任期届满六个月后全部解锁导致。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
张汉伟	5,062,500			5,062,500	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%
张汉清	5,729,142			5,729,142	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%
沈茜	185,700			185,700	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%
彭金萃	601,462	207,988		809,450	高管锁定股	高级管理人员离职后半年内不得转让所持本公司股份,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	1,687,500		1,687,500.00		高管锁定股	任期届满六个月后全部解锁

张继军	220,200		220,200.00		高管锁定股	任期届满六个月后全部解锁
罗烈发	25,312		25,312.00		高管锁定股	任期届满六个月后全部解锁
李建强	164,437		164,437.00		高管锁定股	任期届满六个月后全部解锁
其他高管锁定股	63,437		63,437.00		高管锁定股	任期届满六个月后全部解锁
合计	14,184,177	207,988	2,160,886	12,231,279	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	9,962	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	9,611	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	
珠海城市建设集团有限公司	国有法人	29.99%	62,411,589	62,411,589	0	62,411,589			
云南众英集企	境内非国有法人	11.26%	23,422,550	-5,760,0	0	23,422,550			

业管理中心 (有限合伙)	人			00				
深圳市前海方位投资管理有限公司一方位成长8号私募证券投资基金	其他	8.33%	17,337,411	17,337,411	0	17,337,411		
张汉清	境内自然人	3.67%	7,638,856	0	5,729,142	1,909,714		
张汉伟	境内自然人	3.24%	6,750,000	0	5,062,500	1,687,500		
胡志炜	境内自然人	1.04%	2,164,205	75,400	0	2,164,205		
张子凌	境内自然人	0.46%	957,000	557,000	0	957,000		
仇晓瑞	境内自然人	0.44%	910,000	910,000	0	910,000		
雷立军	境内自然人	0.42%	875,183	- 117,400	0	875,183		
郭诚炜	境内自然人	0.41%	858,600	858,600	0	858,600		
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, 股东张汉清为深圳市前海方位投资管理有限公司一方位成长8号私募证券投资基金(简称“方位成长8号”)单一委托人, 张汉伟与张汉清存在关联关系, 张汉清及其一致行动人张汉伟、张汉洪与深圳市前海方位投资管理有限公司一方位成长8号私募证券投资基金签署了《一致行动人协议》, 形成一致行动关系, 云南众英集企业管理中心(有限合伙)执行事务合伙人张润彬为张汉清之子。除以上情况外, 公司未知其他前十大股东之间是否存在关联关系, 也未知是否属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	公司原持股5%以上股东维业控股与方位成长8号于2022年8月12日签署了《股份转让协议协议》《一致行动人协议》, 双方形成一致行动关系, 方位成长8号、张汉清及其一致行动人张汉伟、张汉洪并与公司控股股东珠海城建集团签订《表决权放弃协议》。方位成长8号、张汉清及其一致行动人张汉伟、张汉洪一致同意放弃合计持有的上市公司股份31,726,267股(占公司总股本的15.25%)的表决权。具体内容详见公司于2022年8月13日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于持股5%以上股东增加一致行动人及在一致行动人之间转让股份暨权益变动的提示性公告》(公告编号:2022-070)。							
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					
珠海城市建设集团有限公司	62,411,589	人民币普通股	62,411,589					
云南众英集企业管	23,422,550	人民币普通股	23,422,550					

理中心（有限合伙）			
深圳市前海方位投资管理有限公司一方位成长8号私募证券投资基金	17,337,411	人民币普通股	17,337,411
胡志炜	2,164,205	人民币普通股	2,164,205
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
张子凌	957,000	人民币普通股	957,000
仇晓瑞	910,000	人民币普通股	910,000
雷立军	875,183	人民币普通股	875,183
郭诚炜	858,600	人民币普通股	858,600
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，股东张汉清为深圳市前海方位投资管理有限公司一方位成长8号私募证券投资基金单一委托人，张汉伟与张汉清存在关联关系，张汉清及其一致行动人张汉伟、张汉洪与深圳市前海方位投资管理有限公司——方位成长8号私募证券投资基金签署了《一致行动人协议》，形成一致行动关系。云南众英集企业管理中心（有限合伙）执行事务合伙人张润彬为张汉清之子。除以上情况外，公司未知其他前十大股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注5）	公司股东胡志炜通过普通证券账户持有1,961,605股，通过万联证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有202,600股，实际合计持有2,164,205股；公司股东仇晓瑞通过普通证券账户持有0股，通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有910,000股，实际合计持有910,000股；公司股东雷立军通过普通证券账户持有200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874,983股，实际合计持有875,183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
珠海城市建设集团有限公司	郭凌勇	2001年01月15日	726513016	一般项目：市政设施管理；工程管理服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；企业总部管理；企业管理；广告发布。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；公路管理与养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件

				为准)
控股股东报告期内变更				
<input checked="" type="checkbox"/> 适用 <input type="checkbox"/> 不适用				
新控股股东名称	珠海城市建设集团有限公司			
变更日期	2022 年 06 月 06 日			
指定网站查询索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)			
指定网站披露日期	2022 年 06 月 07 日			

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

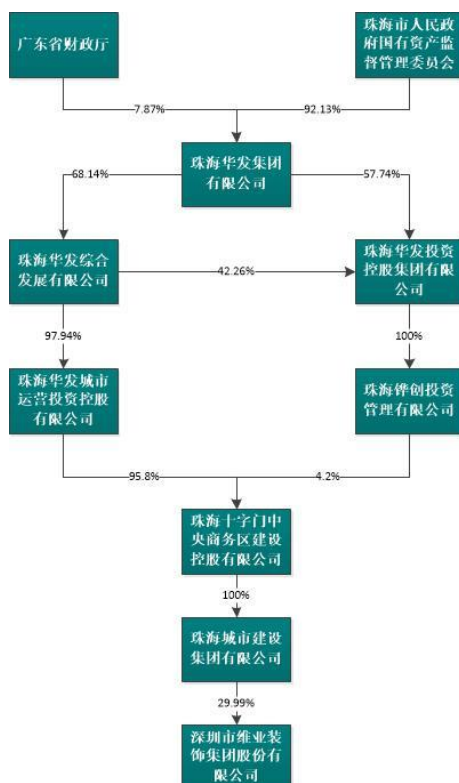
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	李文基	2004 年 11 月 30 日	11440400719245578R	履行国有资产出资人职责
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	截止本报告披露日，珠海市国资委还控制珠海华发实业股份有限公司、珠海港股份有限公司、格力地产股份有限公司、深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司、珠海欧比特宇航科技股份有限公司、华灿光电股份有限公司、珠海光库科技股份有限公司、珠海华金资本股份有限公司、上海科华生物工程股份有限公司、通裕重工股份有限公司、日海智能科技股份有限公司、青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、方正科技集团股份有限公司。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

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	5000 万人民币	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

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2023 年 03 月 31 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[2023]001979 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 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. 金融资产减值（应收款项的减值）

2. 按履约进度确认营业收入

(一) 金融资产减值（应收款项的减值）

1. 事项描述

2022 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五及附注七、注释 5 与注释 10。

2022 年 12 月 31 日维业股份公司应收款项账面余额 891,667.23 万元，已计提坏账准备 60,011.06 万元，应收款项净值占资产总额的比例为 68.38%。

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

2022 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五及附注七、注释 61。

2022 年度维业股份公司营业收入 1,477,933.80 万元，其中按照履约进度确认的营业收入 1,466,234.35 万元，占全部营业收入的比例为 99.21%。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 2022 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：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能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。

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

（项目合伙人）

刘涛

中国·北京

中国注册会计师：

张海龙

二〇二三年三月三十一日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

2022 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	2,281,214,806.41	1,040,865,132.52
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	14,628,449.07	18,312,163.60
应收账款	1,925,305,033.69	1,087,364,963.07
应收款项融资	18,636,418.56	27,713,330.60
预付款项	146,497,972.19	84,374,131.40
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	81,842,197.17	59,461,714.17
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	637,513,493.58	384,135,838.47
合同资产	6,391,256,623.46	4,947,309,427.71
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	111,854,223.53	38,759,611.85
流动资产合计	11,608,749,217.66	7,688,296,313.39
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
投资性房地产	40,496,095.41	43,508,498.21
固定资产	97,481,433.85	104,957,973.44
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	45,467,542.03	65,421,787.41

无形资产	18,877,033.20	15,965,886.81
开发支出		
商誉	33,602,619.24	52,252,619.24
长期待摊费用	7,600,722.71	11,720,859.84
递延所得税资产	104,579,557.48	78,920,843.47
其他非流动资产	205,717,980.00	953,182.18
非流动资产合计	553,822,983.92	382,701,650.60
资产总计	12,162,572,201.58	8,070,997,963.99
流动负债：		
短期借款	623,309,462.50	428,045,343.76
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	123,697,879.06	294,721,915.50
应付账款	8,278,506,182.80	5,135,381,845.34
预收款项		807,329.00
合同负债	1,013,767,632.12	282,261,003.86
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	52,047,302.77	43,366,457.59
应交税费	41,032,450.36	37,080,437.20
其他应付款	131,158,002.62	21,899,491.66
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	69,849,904.83	67,663,411.79
其他流动负债	689,732,966.90	444,416,768.02
流动负债合计	11,023,101,783.96	6,755,644,003.72
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	107,077,391.81	90,542,168.19
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	26,234,174.06	37,601,059.28
长期应付款	82,407,462.78	108,588,171.41
长期应付职工薪酬		

预计负债		
递延收益	4,815,562.33	5,121,312.37
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	220,534,590.98	241,852,711.25
负债合计	11,243,636,374.94	6,997,496,714.97
所有者权益：		
股本	208,056,700.00	208,056,700.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,057,537.22	11,726,828.59
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	39,632,994.12	38,804,652.08
盈余公积	53,477,641.27	60,238,827.07
一般风险准备		
未分配利润	475,806,449.01	535,641,438.31
归属于母公司所有者权益合计	784,031,321.62	854,468,446.05
少数股东权益	134,904,505.02	219,032,802.97
所有者权益合计	918,935,826.64	1,073,501,249.02
负债和所有者权益总计	12,162,572,201.58	8,070,997,963.99

法定代表人：张巍 主管会计工作负责人：张绍娟 会计机构负责人：胡剑锋

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年12月31日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	87,828,411.05	190,138,959.02
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	14,628,449.07	18,312,163.60
应收账款	616,973,265.48	570,166,397.22
应收款项融资	18,636,418.56	
预付款项	37,169,974.15	23,558,243.77
其他应收款	68,558,888.06	52,035,988.40
其中：应收利息		
应收股利		
存货	159,641,193.74	80,749,690.83
合同资产	1,096,171,494.54	1,093,664,689.85
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	34,834,801.12	25,792,212.45
流动资产合计	2,134,442,895.77	2,054,418,345.14
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	609,942,263.42	476,232,263.42
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	40,496,095.41	43,508,498.21
固定资产	14,765,487.78	17,117,299.37
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	9,539,007.36	11,408,647.31
无形资产	1,353,045.07	648,099.94
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		921,632.33
递延所得税资产	81,905,026.33	63,552,891.84
其他非流动资产		953,182.18
非流动资产合计	758,000,925.37	614,342,514.60
资产总计	2,892,443,821.14	2,668,760,859.74
流动负债：		
短期借款	623,309,462.50	428,045,343.76
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	119,942,577.44	287,423,630.66
应付账款	736,023,202.53	646,289,744.84
预收款项		807,329.00
合同负债	18,069,203.12	20,601,643.00
应付职工薪酬	8,760,965.99	9,783,125.82
应交税费	4,849,472.99	9,042,982.94
其他应付款	129,941,865.29	2,196,474.52
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	35,301,633.55	37,804,265.83
其他流动负债	125,065,433.96	116,210,478.50
流动负债合计	1,801,263,817.37	1,558,205,018.87
非流动负债：		
长期借款	107,077,391.81	90,542,168.19
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,865,666.50	1,106,463.25

长期应付款	82,407,462.78	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	191,350,521.09	200,236,802.85
负债合计	1,992,614,338.46	1,758,441,821.72
所有者权益：		
股本	208,056,700.00	208,056,700.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	134,931,946.20	139,601,237.57
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	36,031,976.87	34,667,691.96
盈余公积	60,042,893.98	60,042,893.98
未分配利润	460,765,965.63	467,950,514.51
所有者权益合计	899,829,482.68	910,319,038.02
负债和所有者权益总计	2,892,443,821.14	2,668,760,859.74

3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	14,779,338,038.83	10,021,385,088.31
其中：营业收入	14,779,338,038.83	10,021,385,088.31
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	14,499,491,519.71	9,812,841,031.14
其中：营业成本	14,022,900,648.12	9,360,024,226.98
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	43,554,008.52	26,797,634.23
销售费用	27,527,507.28	34,435,853.63
管理费用	198,355,429.20	167,415,879.56
研发费用	49,705,816.58	51,609,934.20
财务费用	157,448,110.01	172,557,502.54

其中：利息费用	180,759,768.73	181,804,901.67
利息收入	24,784,861.24	10,962,983.40
加：其他收益	6,474,089.32	14,997,236.44
投资收益（损失以“-”号填列）	675,086.69	4,934,429.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-79,866,344.67	-73,838,867.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-79,033,704.17	-4,733,512.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	460,201.49	354,923.54
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	128,555,847.78	150,258,266.38
加：营业外收入	1,408,230.79	758,039.76
减：营业外支出	1,123,880.21	2,502,019.72
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	128,840,198.36	148,514,286.42
减：所得税费用	50,063,631.31	43,011,923.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	78,776,567.05	105,502,362.94
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	78,776,567.05	105,502,362.94
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	6,633,213.33	36,816,711.97
2.少数股东损益	72,143,353.72	68,685,650.97
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	78,776,567.05	105,502,362.94
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,633,213.33	36,816,711.97
归属于少数股东的综合收益总额	72,143,353.72	68,685,650.97
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.03	0.18
(二) 稀释每股收益	0.03	0.18

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：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：张巍 主管会计工作负责人：张绍娟 会计机构负责人：胡剑锋

4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	1,508,771,741.79	1,497,554,256.16
减：营业成本	1,319,970,079.12	1,290,860,298.15
税金及附加	5,174,677.91	5,725,809.13
销售费用	19,492,220.25	28,054,121.87
管理费用	58,380,071.59	62,525,407.48
研发费用	49,705,816.58	51,609,934.20
财务费用	42,323,942.53	24,089,635.37
其中：利息费用	42,285,333.71	25,967,511.41
利息收入	1,108,998.72	3,366,408.88
加：其他收益	771,972.91	1,181,874.39
投资收益（损失以“-”号填列）	86,984,500.00	61,588,000.00
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	-75,572,170.94	-63,398,490.67

填列)		
资产减值损失（损失以“-”号填列)	-44,850,027.39	-1,901,821.22
资产处置收益（损失以“-”号填列)	474,239.10	354,923.54
二、营业利润（亏损以“-”号填列)	-18,466,552.51	32,513,536.00
加：营业外收入	1,068,544.95	351,705.94
减：营业外支出	1,117,233.16	2,362,453.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	-18,515,240.72	30,502,788.54
减：所得税费用	-16,948,222.25	-5,010,642.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列)	-1,567,018.47	35,513,430.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	-1,567,018.47	35,513,430.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-1,567,018.47	35,513,430.78
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	2022 年度	2021 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	14,287,196,474.55	9,340,813,904.10
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	350,139,540.88	235,297,579.23
经营活动现金流入小计	14,637,336,015.43	9,576,111,483.33
购买商品、接受劳务支付的现金	11,901,130,684.97	8,451,561,209.62
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	367,713,984.25	307,029,115.88
支付的各项税费	347,441,514.24	209,230,535.52
支付其他与经营活动有关的现金	361,914,683.00	323,036,020.56
经营活动现金流出小计	12,978,200,866.46	9,290,856,881.58
经营活动产生的现金流量净额	1,659,135,148.97	285,254,601.75
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	9,000,000.00	65,000,000.00
取得投资收益收到的现金	675,086.69	400,216.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,000.00	847,500.00
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	9,678,086.69	71,197,277.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	208,784,702.83	8,266,931.07
投资支付的现金		101,885,000.00
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	31,939,000.00	157,335,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	5,950,000.00	
投资活动现金流出小计	246,673,702.83	267,486,931.07
投资活动产生的现金流量净额	-236,995,616.14	-196,289,653.79
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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		56,100,000.00
取得借款收到的现金	866,510,000.00	866,901,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,450,183.05	53,504,214.82
筹资活动现金流入小计	868,960,183.05	976,505,214.82
偿还债务支付的现金	655,000,000.00	751,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	266,042,155.62	247,726,451.34

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	84,813,303.38	67,382,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	91,763,892.39	29,268,910.73
筹资活动现金流出小计	1,012,806,048.01	1,027,995,362.07
筹资活动产生的现金流量净额	-143,845,864.96	-51,490,147.25
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	1,278,293,667.87	37,474,800.71
加：期初现金及现金等价物余额	939,772,689.16	902,297,888.45
六、期末现金及现金等价物余额	2,218,066,357.03	939,772,689.16

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 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	1,429,291,672.38	1,445,719,049.48
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	69,585,277.81	18,006,082.16
经营活动现金流入小计	1,498,876,950.19	1,463,725,131.64
购买商品、接受劳务支付的现金	1,513,521,778.41	1,398,216,424.64
支付给职工以及为职工支付的现金	79,400,345.29	81,910,138.03
支付的各项税费	38,828,533.85	52,824,106.41
支付其他与经营活动有关的现金	90,524,676.01	132,498,065.65
经营活动现金流出小计	1,722,275,333.56	1,665,448,734.73
经营活动产生的现金流量净额	-223,398,383.37	-201,723,603.09
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	86,984,500.00	61,588,000.00
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	86,984,500.00	67,535,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	299,834.01	1,217,883.81
投资支付的现金		104,285,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	31,939,000.00	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	32,238,834.01	262,837,883.81
投资活动产生的现金流量净额	54,745,665.99	-195,302,383.81
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	866,510,000.00	866,901,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,450,183.05	43,500,000.00
筹资活动现金流入小计	868,960,183.05	910,401,000.00
偿还债务支付的现金	655,000,000.00	751,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	45,701,690.96	30,199,475.08
支付其他与筹资活动有关的现金	57,256,709.84	9,098,271.58
筹资活动现金流出小计	757,958,400.80	790,297,746.66
筹资活动产生的现金流量净额	111,001,782.25	120,103,253.34
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	-57,650,935.13	-276,922,733.56
加：期初现金及现金等价物余额	104,728,049.12	381,650,782.68
六、期末现金及现金等价物余额	47,077,113.99	104,728,049.12

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	208,056,700.00				11,726,828.59			38,804,652.08	60,238,827.07		535,641,438.31		854,468,446.05	219,032,802.97	1,073,501,249.02
加：会计政策变更															
前期差错更正															
一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	208,056,700.00				11,726,828.59			38,804,652.08	60,238,827.07		535,641,438.31		854,468,446.05	219,032,802.97	1,073,501,249.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-4,669,291.37			828,342.04	-6,761,185.80		-59,834,989.30		-70,437,124.43	-84,128,297.95	-154,565,422.38
（一）综合收益总											6,633,213.33		6,633,213.33	72,143,353.72	78,776,567.05

额																					
(二)所有者投入和减少资本					- 4,669,291.37					- 6,761,185.80				- 60,850,672.22		- 72,281,149.39		- 71,185,945.36		- 143,467,094.75	
1.所有者投入的普通股																					
2.其他权益工具持有者投入资本																					
3.股份支付计入所有者权益的金额																					
4.其他					- 4,669,291.37					- 6,761,185.80				- 60,850,672.22		- 72,281,149.39		- 71,185,945.36		- 143,467,094.75	
(三)利润分配														- 5,617,530.41		- 5,617,530.41		- 84,465,500.00		- 90,083,030.41	
1.提取盈余公积																					
2.提取一般风险准备										- 5,617,530.41				- 5,617,530.41		- 84,465,500.00		- 90,083,030.41		- 90,083,030.41	
3.对所有者(或股东)																					

的分配																		
4. 其他																		
(四) 所有者权益内部结转																		
1. 资本公积转增资本(或股本)																		
2. 盈余公积转增资本(或股本)																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																		
5. 其他综合收益结转留存收益																		
6. 其他																		
(五) 专项储备								828,342.04						828,342.04	-	620,206.31	208,135.73	
1.								222,						222,	114,	336,		

本期提取								270,513.09					270,513.09	397,760.21	668,273.30
2. 本期使用								-221,442,171.05					-221,442,171.05	-115,017,966.52	-336,460,137.57
(六) 其他															
四、本期期末余额	208,056,700.00				7,057,537.22			39,632,994.12	53,477,641.27		475,806,449.01		784,031,321.62	134,904,505.02	918,935,826.64

上期金额

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	41,552,552.92	1,068,587,458.86
加：会计政策变更															
期差错更正															
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
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）	-51,300.00				314,529,396.50			763,029.12	3,551,343.08		-4,078.93		310,270,403.23	35,119,300.41	-275,151,102.82

少以 “一 ”号 填 列)															
(一) 综 合 收 益 总 额										36,8 16,7 11.9 7		36,8 16,7 11.9 7	68,6 85,6 50.9 7	105, 502, 362. 94	
(二) 所 有 者 投 入 和 减 少 资 本	- 51,3 00.0 0				- 314, 529, 396. 50					- 25,9 87,4 63.3 2		- 340, 568, 159. 82	32,1 63,2 58.6 7	- 308, 404, 901. 15	
1. 所 有 者 投 入 的 普 通 股													56,1 00,0 00.0 0	56,1 00,0 00.0 0	
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	- 51,3 00.0 0				- 342, 684. 00							- 393, 984. 00		- 393, 984. 00	
4. 其 他					- 314, 186, 712. 50					- 25,9 87,4 63.3 2		- 340, 174, 175. 82	- 23,9 36,7 41.3 3	- 364, 110, 917. 15	
(三) 利 润 分 配								3,55 1,34 3.08		- 10,8 33,3 27.5 8		- 7,28 1,98 4.50	- 67,3 82,0 00.0 0	- 74,6 63,9 84.5 0	
1. 提 取 盈 余 公 积								3,55 1,34 3.08		- 3,55 1,34 3.08					
2. 提 取															

(五) 专项储备							1,364,284.91				1,364,284.91
1. 本期提取							42,303,353.11				42,303,353.11
2. 本期使用							-40,939,068.20				-40,939,068.20
(六) 其他											
四、本期期末余额	208,056,700.00				134,931,946.20		36,031,976.87	60,042,893.98	460,765,965.63		899,829,482.68

上期金额

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												
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“—”	-51,300.00				-159,054,987.52			1,912,234.03	3,551,343.08	24,680,103.20		-132,787,075.27

”号 填列)												
(一) 综合收 益总 额										35,51 3,430 .78		35,51 3,430 .78
(二) 所有者 投入 和减 少资 本	- 51,30 0.00				- 159,0 54,98 7.52							- 159,1 06,28 7.52
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	- 51,30 0.00				- 342,6 84.00							- 393,9 84.00
4. 其 他					- 158,7 12,30 3.52							- 158,7 12,30 3.52
(三) 利润分 配									3,551 ,343. 08	- 10,83 3,327 .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								33,73 6,788 .14				33,73 6,788 .14
2. 本								-				-

期使用							35,649,022.17				35,649,022.17
(六)其他											
四、本期末余额	208,056,700.00				139,601,237.57		34,667,691.96	60,042,893.98	467,950,514.51		910,319,038.02

三、公司基本情况

(一) 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、股权转让等，截止 2021 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 20,805.67 万股，注册资本为 20,805.67 万元。

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》，本公司原控股股东珠海华发科技产业集团有限公司（原名珠海华发实体产业投资控股有限公司）（以下简称华发科技）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有股权无偿划转协议》，华发科技将持有本公司 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。上述无偿划转的股权过户登记手续于 2022 年 6 月 6 日办理完毕。

截止 2022 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。母公司为珠海城市建设集团有限公司，集团最终实际控制人为珠海市国有资产监督管理委员会。

（二）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。

（三）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。

（四）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 3 月 31 日批准报出。

截至 2022 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	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	设立
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	100	-	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	-	同一控制下企业合并
珠海华发景龙家居有限公司	珠海市	珠海市	建筑装饰行业	-	100	同一控制下企业合并
珠海实泰建设工程有限公司	珠海市	珠海市	建筑施工行业	-	61	同一控制下企业合并
维业(澳门)有限公司	澳门	澳门	股权投资	-	100	设立
珠海城建维业装饰工程有限公司*1	珠海市	珠海市	建筑施工行业	100	-	非同一控制下企业合并
深圳市维业建设工程有限公司	深圳市	深圳市	建筑施工行业	-	100	设立
厦门闽屹建设工程有限公司	厦门市	厦门市	建筑施工行业	-	66	设立
广东泉盛建筑有限公司	珠海市	珠海市	建筑施工行业	-	100	非同一控制下企业合并
广东阔泰建材贸易有限公司	珠海市	珠海市	材料销售	-	61	设立
珠海铎泰建设工程有限公司	珠海市	珠海市	建筑施工行业	-	61	设立

珠海粤泰建设工程有限公司	珠海市	珠海市	建筑施工行业	-	61	设立
--------------	-----	-----	--------	---	----	----

*1 珠海城建维业装饰工程有限公司曾用名广州凯美建筑有限公司。

本公司本期纳入合并范围的子公司共 18 户，详见本附注九、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 8 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注八、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。

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

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

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

2. 同一控制下的企业合并

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

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

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

除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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

6、合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

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

2. 合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

1. 合营安排的分类

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

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

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

2. 共同经营会计处理方法

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

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

(4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

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

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商业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。

本公司在上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金流量义务的能力很强	预期信用损失为 0
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

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 外的其他应收款（账龄组合）	相同账龄的其他应收款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

1. 存货的分类

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

2. 存货的计价方法

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

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有

存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益对于工程施工成本，对预计工程总成本超过预计工程总收入（扣除相关费用）的工程项目，按照工程总成本超过预计工程总收入（扣除相关费用）的部分，计提存货跌价准备，在工程项目完工时，转销存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(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”/本节五、12、应收账款。

17、合同成本

1. 合同履约成本

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

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

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

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

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

18、持有待售资产

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

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节、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应对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一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节、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，具体详见本节、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。

本公司固定资产按成本进行初始计量。

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

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

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

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

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

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

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

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

（2）固定资产的后续支出

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

（3）固定资产处置

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

（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%	4.75%
运输设备	年限平均法	5	5%	19%
电子设备	年限平均法	5	5%	19%
办公设备	年限平均法	5	5%	19%
机械设备	年限平均法	10	5%	9.5%

（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

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

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

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. 无形资产的后继计量

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

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。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。

2. 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：

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

36、预计负债

37、股份支付

38、优先股、永续债等其他金融工具

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。

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时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。

2. 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。

3. 收入确认的具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

（1）商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同，属于在某一时点履行履约义务。

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

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

（2）提供服务合同

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

（3）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。

（4）工程设计

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

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。

1. 确认递延所得税资产的依据

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

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

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

(1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异;

(2) 非企业合并形成的交易或事项,且该交易或事项发生时既不影响会计利润,也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)所形成的暂时性差异;

(3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

(1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;

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

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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五/（29）和附注五/（35）。

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。

(2) 融资租赁的会计处理方法

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 2022 年 1 月 1 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”。	(1)
本公司自 2022 年 12 月 13 日起执行财政部 2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”。	(2)

(1) 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”），解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理（以下简称‘试运行销售’）”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。该项会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

(2) 2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。该项会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

47、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物、服务和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	应税收入按照 3%、5%采取简易计税方式缴纳增值税、或应税收入 6%、9%、13%的税率计算销项税
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	10%、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	10%
深圳市维业卉景园林有限公司	10%
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%
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	10%
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	10%
维业（澳门）有限公司	*2
珠海城建维业装饰工程有限公司	10%
深圳市维业建设工程有限公司	10%
厦门闽屹建设工程有限公司	10%
广东泉盛建筑有限公司	10%
广东闽泰建材贸易有限公司	25%
珠海铎泰建设工程有限公司	10%
珠海粤泰建设工程有限公司	10%

*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 本公司之子公司维业（澳门）有限公司按照当地得法律、法规缴纳企业所得税。

2、税收优惠

1. 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。

2. 根据《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 12 号）规定：自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《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）第二条规定（即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）的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

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

4. 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、珠海城建维业装饰工程有限公司、深圳市维业建设工程有限公司、厦门闽屹建设工程有限公司、广东泉盛建筑有限公司、珠海铎泰建设工程有限公司、珠海粤泰建设工程有限公司、珠海实泰建设工程有限公司年应纳税所得额不超过 100 万元符合上述小微企业所得税优惠政策，本年度实际执行的企业所得税税率 10%。

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
银行存款	2,230,096,881.59	930,334,493.55
其他货币资金	51,117,924.82	110,494,058.95
合计	2,281,214,806.41	1,040,865,132.52
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	63,148,449.38	101,092,443.36

其他说明：

其中因抵押、质押或冻结等原因而受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	14,948,879.12	51,567,603.75
保函及其他保证金	36,155,587.87	24,501,226.77
用于担保的定期存款或通知存款	-	10,000,000.00
银行冻结的货币资金	12,043,982.39	15,023,612.84
合计	63,148,449.38	101,092,443.36

(1) 截止 2022 年 12 月 31 日，上述受限货币资金中本公司向银行申请开具银行承兑汇票所存入的保证金存款 14,948,879.12 元；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 31,085,234.45 元；向银行存入的其他保证金 5,070,353.42 元。

(2) 截止 2022 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 12,043,982.39 元。

(3) 截止 2022 年 12 月 31 日，货币资金余额较期初余额增加 119.17%，其原因主要是本期工程产值结算大幅度增加，相应的工程回款也增加。

(4) 截止 2022 年 12 月 31 日，货币资金中向关联方单位存款情况详见附注十二、关联方及关联交易所述。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	2,200,000.00	1,322,345.32
商业承兑票据	12,428,449.07	16,989,818.28
合计	14,628,449.07	18,312,163.60

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票据	0.00					0.00				
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	16,571,257.28	100.00%	1,942,808.21	11.72%	14,628,449.07	21,117,283.68	100.00%	2,805,120.08	13.28%	18,312,163.60
其中：										
商业承兑汇票组合1	14,371,257.28	86.72%	1,942,808.21	13.52%	12,428,449.07	19,794,938.36	93.74%	2,805,120.08	14.17%	16,989,818.28
银行承兑汇票组合2	2,200,000.00	13.28%		0.00%	2,200,000.00	1,322,345.32	6.26%			1,322,345.32
合计	16,571,257.28	100.00%	1,942,808.21	11.72%	14,628,449.07	21,117,283.68	100.00%	2,805,120.08	13.28%	18,312,163.60

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）	8,200,932.72	115,516.85	1.41%
逾期1年以内（工程款）	50,610.15	253.05	0.50%
逾期1-2年（工程款）	6,119,714.41	1,827,038.31	29.85%
逾期2-3年（工程款）			
逾期3年以上（工程款）			
合计	14,371,257.28	1,942,808.21	

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						
其中：组合1（商业承兑汇票）	2,805,120.08		862,311.87			1,942,808.21
组合2（银行承兑汇票）						
合计	2,805,120.08		862,311.87			1,942,808.21

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	2,000,000.00	
商业承兑票据		456,379.75
合计	2,000,000.00	456,379.75

(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	20,335,060.52
合计	20,335,060.52

其他说明：

(1) 截止 2022 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。

(2) 截止 2022 年 12 月 31 日，应收票据余额中应收关联方单位款项详见附注十二、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

按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
合同期内	1,666,395,757.71	835,848,219.89
逾期 1 年以内	199,763,699.24	176,879,462.73
逾期 1-2 年	91,092,876.13	118,158,969.26
逾期 2-3 年	97,751,689.43	66,244,952.57
逾期 3 年以上	207,479,840.09	147,209,824.13
小计	2,262,483,862.60	1,344,341,428.58
减：坏账准备	337,178,828.91	256,976,465.51
合计	1,925,305,033.69	1,087,364,963.07

按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	111,030,137.96	4.91	95,140,909.83	85.69	15,889,228.13
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,151,453,724.64	95.09	242,037,919.08	11.25	1,909,415,805.56
其中：组合 1（非关联方组合）	1,034,295,720.98	45.72	236,452,129.07	22.86	797,843,591.91
组合 2（非合并范围内关联方组合）	1,117,158,003.66	49.37	5,585,790.01	0.50	1,111,572,213.65
合计	2,262,483,862.60	100.00	337,178,828.91	14.90	1,925,305,033.69

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	51,032,404.09	3.80	45,831,821.50	89.81	5,200,582.59
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,293,309,024.49	96.20	211,144,644.01	16.33	1,082,164,380.48
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
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
合计	1,344,341,428.58	100.00	256,976,465.51	19.12	1,087,364,963.07

单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户一	29,448,888.88	29,448,888.88	100.00	预计收回的可能性较小
客户二	10,876,377.45	10,876,377.45	100.00	预计收回的可能性较小
客户三	8,769,696.21	7,015,756.97	80.00	预计可收回的金额
客户四	5,800,000.00	4,640,000.00	80.00	预计可收回的金额
客户五	5,047,686.35	5,047,686.35	100.00	预计收回的可能性较小
客户六	4,518,000.00	2,259,000.00	50.00	预计可收回的金额
客户七	4,491,450.52	3,593,160.42	80.00	预计可收回的金额
客户八	4,444,023.55	4,444,023.55	100.00	预计收回的可能性较小

客户九	3,874,644.56	1,937,322.28	50.00	预计可收回的金额
客户十	3,183,438.16	3,183,438.16	100.00	预计收回的可能性较小
客户十一	2,904,414.94	2,904,414.94	100.00	预计收回的可能性较小
客户十二	2,791,299.21	2,233,039.37	80.00	预计可收回的金额
客户十三	2,597,530.47	779,259.14	30.00	预计可收回的金额
客户十四	2,450,000.00	1,960,000.00	80.00	预计可收回的金额
客户十五	2,370,816.28	711,244.88	30.00	预计可收回的金额
客户十六	2,134,008.44	1,067,004.22	50.00	预计可收回的金额
客户十七	1,848,641.83	1,478,913.46	80.00	预计可收回的金额
客户十八	1,777,154.07	1,421,723.26	80.00	预计可收回的金额
客户十九	1,715,993.93	1,715,993.93	100.00	预计收回的可能性较小
客户二十	1,415,272.54	707,636.27	50.00	预计可收回的金额
客户二十一	1,355,200.00	1,355,200.00	100.00	预计收回的可能性较小
客户二十二	1,166,458.12	1,166,458.12	100.00	预计收回的可能性较小
其他客户小计	6,049,142.45	5,194,368.18	85.87	预计可收回的金额
合计	111,030,137.96	95,140,909.83	85.69	

按组合计提预期信用损失披露

1) 组合 1 (非关联方组合)

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内	530,423,947.13	13,789,643.40	2.60
逾期 1 年以内	186,084,645.63	29,544,605.23	15.88
逾期 1-2 年	82,916,256.89	24,096,838.39	29.06

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
逾期 2-3 年	82,111,543.49	40,774,110.88	49.66
逾期 3 年以上	152,759,327.84	128,246,931.17	83.95
合计	1,034,295,720.98	236,452,129.07	22.86

2) 组合 2 (非合并范围内关联方组合)

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内	1,117,158,003.66	5,585,790.01	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	1,117,158,003.66	5,585,790.01	0.50

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	45,831,821.50	50,012,760.92	703,672.59			95,140,909.83
按组合计提预期信用损失的应收账款	211,144,644.01	30,893,275.07	-	-	-	242,037,919.08
其中：非关联方组合	209,613,373.55	26,838,755.52				236,452,129.07
非合并范围内关联方组合	1,531,270.46	4,054,519.55				5,585,790.01
合计	256,976,465.51	80,906,035.99	703,672.59	-	-	337,178,828.91

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
第一名	125,363,000.00	5.54	626,815.00
第二名	101,255,692.66	4.48	506,278.46
第三名	83,002,202.42	3.67	415,011.01
第四名	81,508,684.73	3.60	407,543.42
第五名	74,453,227.24	3.29	1,963,551.11
合计	465,582,807.05	20.58	3,919,199.00

其他说明

(1) 截止 2022 年 12 月 31 日, 应收账款余额中应收持本公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项详见本附注十二、关联方及关联交易所述。

(2) 截止 2022 年 12 月 31 日, 应收账款余额中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。

(3) 截止 2022 年 12 月 31 日, 应收账款期末账面价值较期初账面价值增加 77.06%, 其原因主要是本年度营业收入规模较上年度有大幅度增加, 应收账款也大幅度增加。

6、应收款项融资

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	18,636,418.56	27,713,330.60
合计	18,636,418.56	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

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

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	-	690,017.11	-	-	93,650.34
合计	783,667.45	-	690,017.11	-	-	93,650.34

其他说明:

(1) 截止 2022 年 12 月 31 日, 应收款项融资余额较期初余额减少 32.75%, 其原因主要是本公司期末以应收账款办理保理融资而尚未回款的金额较期初减少。

(2) 截止 2022 年 12 月 31 日, 应收款项融资中应收关联方单位的款项详见本附注十、关联方及关联交易所述。

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	144,312,819.15	98.51%	82,250,570.47	97.48%
1 至 2 年	2,185,153.04	1.49%	2,123,560.93	2.52%
合计	146,497,972.19		84,374,131.40	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
------	------	---------------	-------	-------

第一名	25,923,486.60	17.70	2022 年度	尚未到结算时点
第二名	12,848,232.34	8.77	2022 年度	尚未到结算时点
第三名	9,377,885.26	6.40	2022 年度	尚未到结算时点
第四名	9,072,333.81	6.19	2022 年度	尚未到结算时点
第五名	8,033,597.86	5.48	2022 年度	尚未到结算时点
合计	65,255,535.87	44.54		

其他说明：

(1) 截止 2022 年 12 月 31 日，预付款项余额较期初余额增加 73.63%，其原因主要是随着公司业务规模的增加，公司预付供应商的材料款等也增加。

(2) 截止 2022 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。

(3) 截止 2022 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	81,842,197.17	59,461,714.17
合计	81,842,197.17	59,461,714.17

(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

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 2022 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 2022 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	6,167,048.69	4,045,184.60
履约保证金	19,096,473.00	25,337,466.97
投标保证金	38,785,497.36	24,875,000.00
其他保证金	2,850,724.45	3,429,660.45
押金	14,258,436.27	4,950,505.27
其他	9,849,047.07	4,772,616.30
合计	91,007,226.84	67,410,433.59

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)	
2022 年 1 月 1 日余额	2,572,600.31	2,903,032.11	2,473,087.00	7,948,719.42
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-289,904.84	289,904.84		
——转入第三阶段		-48,000.00	48,000.00	
本期计提	1,515,294.75	1,421,732.89	12,000.00	2,949,027.64
本期转回	-1,283,162.98	-449,554.41		-1,732,717.39

2022 年 12 月 31 日余额	2,514,827.24	4,117,115.43	2,533,087.00	9,165,029.67
--------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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）	75,937,491.76	53,397,711.49
逾期 0-1 年（第二阶段）	6,914,060.83	6,765,887.31
逾期 1-2 年（第二阶段）	2,146,687.33	903,767.16
逾期 2-3 年（第二阶段）	696,426.39	2,431,580.63
逾期 3 年以上（第二阶段）	2,779,473.53	1,438,400.00
第三阶段	2,533,087.00	2,473,087.00
小计	91,007,226.84	67,410,433.59
减：坏账准备	9,165,029.67	7,948,719.42
合计	81,842,197.17	59,461,714.17

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

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	
其他应收款	7,948,719.42	2,949,027.64	1,732,717.39			9,165,029.67
合计	7,948,719.42	2,949,027.64	1,732,717.39			9,165,029.67

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：

(1) 截止 2022 年 12 月 31 日, 其他应收款账面价值较期初账面价值增加 37.64%, 其原因主要是随着公司业务规模的增加, 本公司支付的投标保证金与押金金额大幅度增加。

(2) 截止 2022 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。

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	投标保证金	31,099,497.36	第一阶段	34.17%	821,026.73
第二名	投标保证金	2,000,000.00	第二阶段	2.20%	200,000.00
第三名	履约保证金	1,790,055.31	第二阶段	1.97%	166,979.38
第四名	履约保证金	1,780,000.00	第三阶段	1.96%	1,780,000.00
第五名	履约保证金	1,635,550.00	第一阶段	1.80%	8,177.75
合计		38,305,102.67		42.10%	2,976,183.86

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:

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	5,475,716.62		5,475,716.62	9,646,860.82		9,646,860.82
在产品	15,137,222.80		15,137,222.80	5,273,913.99		5,273,913.99
库存商品	5,441,788.61		5,441,788.61	3,434,943.29		3,434,943.29

周转材料	137,605.82		137,605.82	126,577.36		126,577.36
合同履约成本	619,158,548.25	7,837,388.52	611,321,159.73	374,258,307.84	8,604,764.83	365,653,543.01
合计	645,350,882.10	7,837,388.52	637,513,493.58	392,740,603.30	8,604,764.83	384,135,838.47

(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	8,604,764.83	1,084,331.63		1,851,707.94		7,837,388.52
合计	8,604,764.83	1,084,331.63		1,851,707.94		7,837,388.52

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) 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

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	374,258,307.84	14,155,805,503.84	-	13,910,905,263.43	619,158,548.25
减：摊销期限超过一年的合同履约成本	-	-	-	-	-
合计	374,258,307.84	14,155,805,503.84	-	13,910,905,263.43	619,158,548.25

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	6,654,188,390.70	262,931,767.24	6,391,256,623.46	5,149,090,114.47	201,780,686.76	4,947,309,427.71
其中：关联方组合	4,869,522,826.13	26,742,653.83	4,842,780,172.30	3,552,928,130.24	20,164,520.99	3,532,763,609.25
非关联方组合	1,784,665,564.57	236,189,113.41	1,548,476,451.16	1,596,161,984.23	181,616,165.77	1,414,545,818.46
合计	6,654,188,390.70	262,931,767.24	6,391,256,623.46	5,149,090,114.47	201,780,686.76	4,947,309,427.71

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	1,443,947,195.75	主要是由于本报告期业务增长所致。
合计	1,443,947,195.75	——

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	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
工程款或装修设计款	61,151,080.48			主要是由于本报告期业务增长、回款缓慢所致。
合计	61,151,080.48			——

其他说明：

(1) 截止 2022 年 12 月 31 日，合同资产余额中应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项详见本附注十二、关联方及关联交易所述。

(2) 截止 2022 年 12 月 31 日，合同资产余额中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	110,824,821.47	38,073,149.65
其他	1,029,402.06	686,462.20
合计	111,854,223.53	38,759,611.85

其他说明：

截止 2022 年 12 月 31 日，其他流动资产余额较期初余额增加 188.58%，其原因主要是本期末待抵扣增值税较上期末大幅度增加。

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)	
2022 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)	
2022 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)	
2022 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	指定为以公允价值计量且其	其他综合收益转入留存收益
------	---------	------	------	--------------	--------------	--------------

				的金额	变动计入其他综合收益的原因	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
合计		9,000,000.00

其他说明：

截止 2022 年 12 月 31 日，其他非流动金融资产余额较期初余额减少 9,000,000.00 元，其原因主要是公司之子公司深圳维业致诚投资合伙企业（有限合伙）退出对深圳勤智星联投资企业（有限合伙）的投资。

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	51,616,274.27			51,616,274.27
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(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	788,483.00			788,483.00
(1) 处置	788,483.00			788,483.00
(2) 其他转出				
4. 期末余额	50,827,791.27			50,827,791.27
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	8,107,776.06			8,107,776.06
2. 本期增加金额	2,376,852.72			2,376,852.72
(1) 计提或	2,376,852.72			2,376,852.72

摊销				
3. 本期减少金额	152,932.92			152,932.92
(1) 处置	152,932.92			152,932.92
(2) 其他转出				
4. 期末余额	10,331,695.86			10,331,695.86
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	40,496,095.41			40,496,095.41
2. 期初账面价值	43,508,498.21			43,508,498.21

(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#3-05/5#3-06/5#4-04/5#4-06）	4,063,406.66	正在办理过程中
合计	4,063,406.66	

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	97,481,433.85	104,957,973.44
合计	97,481,433.85	104,957,973.44

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	电子设备	办公设备	合计
----	--------	------	------	------	------	----

一、账面原值：						
1. 期初余额	124,794,631.86	6,725,285.34	8,858,128.13	4,944,500.03	5,205,671.64	150,528,217.00
2. 本期增加金额		839,789.39		779,435.36	3,371.68	1,622,596.43
(1) 购置		839,789.39		779,435.36	3,371.68	1,622,596.43
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		28,575.34				28,575.34
(1) 处置或报废		28,575.34				28,575.34
4. 期末余额	124,794,631.86	7,536,499.39	8,858,128.13	5,723,935.39	5,209,043.32	152,122,238.09
二、累计折旧						
1. 期初余额	33,027,080.51	1,979,052.18	5,204,284.95	2,124,848.30	3,234,977.62	45,570,243.56
2. 本期增加金额	5,927,381.28	741,475.92	903,021.74	848,868.73	661,350.74	9,082,098.41
(1) 计提	5,927,381.28	741,475.92	903,021.74	848,868.73	661,350.74	9,082,098.41
3. 本期减少金额		11,537.73				11,537.73
(1) 处置或报废		11,537.73				11,537.73
4. 期末余额	38,954,461.79	2,708,990.37	6,107,306.69	2,973,717.03	3,896,328.36	54,640,804.24
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	85,840,170.07	4,827,509.02	2,750,821.44	2,750,218.36	1,312,714.96	97,481,433.85
2. 期初账面价值	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) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	2,996,561.60	人才住房为有限产权
合计	2,996,561.60	

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冶广场1栋B座（单元）2502房，用途为住房。合同规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

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。

截止 2022 年 12 月 31 日，公司之子公司广东省维业科技有限公司以其拥有的房产 72,017,449.44 元为其向兴业银行股份有限公司深圳宝安支行 3,000 万元融资授信提供抵押担保。

(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	53,912,239.76	47,053,014.11	100,965,253.87
2. 本期增加金额	5,245,471.53	23,410,057.97	28,655,529.50
租赁	5,245,471.53	23,410,057.97	28,655,529.50
3. 本期减少金额	5,369,577.78		5,369,577.78
其他减少	5,369,577.78		5,369,577.78
4. 期末余额	53,788,133.51	70,463,072.08	124,251,205.59
二、累计折旧			
1. 期初余额	13,735,634.48	21,807,831.98	35,543,466.46
2. 本期增加金额	14,485,810.95	32,905,304.31	47,391,115.26
(1) 计提	14,485,810.95	32,905,304.31	47,391,115.26
3. 本期减少金额	4,150,918.16		4,150,918.16
(1) 处置			
其他减少	4,150,918.16		4,150,918.16
4. 期末余额	24,070,527.27	54,713,136.29	78,783,663.56
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			

4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	29,717,606.24	15,749,935.79	45,467,542.03
2. 期初账面价值	40,176,605.28	25,245,182.13	65,421,787.41

其他说明：

截止 2022 年 12 月 31 日，使用权资产账面价值较期初金额减少 30.50%，其原因主要是本期对使用权资产计提累计折旧金额较大。

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	办公软件	其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	14,672,837.48	399,398.24		6,502,440.03		21,574,675.75
2. 本期增加金额				3,280,978.97	1,260,000.00	4,540,978.97
(1) 购置				3,280,978.97	1,260,000.00	4,540,978.97
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	14,672,837.48	399,398.24		9,783,419.00	1,260,000.00	26,115,654.72
二、累计摊销						
1. 期初余额	2,004,060.72	201,295.98		3,403,432.24		5,608,788.94
2. 本期增加金额	293,456.76	68,879.47		1,267,496.35		1,629,832.58
(1) 计提	293,456.76	68,879.47		1,267,496.35		1,629,832.58
3. 本期减少金额						
(1)						

处置						
4. 期末余额	2,297,517.48	270,175.45		4,670,928.59		7,238,621.52
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	12,375,320.00	129,222.79		5,112,490.41	1,260,000.00	18,877,033.20
2. 期初账面价值	12,668,776.76	198,102.26		3,099,007.79		15,965,886.81

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 2022 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的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
福建闽东建工投资有限公司	5,858,196.40	18,650,000.00				24,508,196.40
合计	5,858,196.40	18,650,000.00				24,508,196.40

(3) 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。

(4) 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本年度在进行商誉减值测试时，公司聘请了中瑞世联资产评估集团有限公司对资产组在评估基准日（2022年12月31日）的预计未来现金流量现值进行评估，并于2023年3月25日出具了中瑞评报字[2023]第000361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8,038.76万元，而商誉及相关资产组预计未来现金流量现值为5,238.97万元。参照上述评估结果，本年度计提减值准

备 1,865 万元，截止 2022 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 2,450.82 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	9.17	5.52	13.20	9.39	6.00	12.58

*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。

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：

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	11,319,588.67	583,317.97	4,506,470.36	440,538.29	6,955,897.99
其他	401,271.17	356,475.89	112,922.34		644,824.72
合计	11,720,859.84	939,793.86	4,619,392.70	440,538.29	7,600,722.71

其他说明：

截止 2022 年 12 月 31 日，长期待摊费用余额较期初余额减少 35.15%，其原因主要是长期待摊费用在本年度进行摊销。

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	619,149,472.89	100,376,549.13	478,899,424.05	77,356,251.32
可抵扣亏损			691,724.23	172,931.06

预提费用	1,711,410.88	327,213.56	445,332.00	111,333.00
政府补助	4,815,562.33	1,203,890.58	5,121,312.37	1,280,328.09
使用权资产	11,055,205.87	2,671,904.21		
合计	636,731,651.97	104,579,557.48	485,157,792.65	78,920,843.47

(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

(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		104,579,557.48		78,920,843.47

(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	1,364,284.91	2,127,265.45
可抵扣亏损	42,711,070.40	25,782,620.26
合计	44,075,355.31	27,909,885.71

(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
2022 年		1,332.28	
2023 年	1,558,643.87	1,558,643.87	
2024 年	4,242,996.15	4,242,996.15	
2025 年	6,363,447.32	6,468,695.49	
2026 年	13,810,420.81	13,510,952.47	
2027 年	16,735,562.25		
合计	42,711,070.40	25,782,620.26	

其他说明：

截止 2022 年 12 月 31 日，递延所得税资产余额较期初余额增加 31.51%，其原因主要是本期计提资产减值准备大幅度增加，相应计提的递延所得税资产也增加。

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
预付购房款*1	205,287,980.00		205,287,980.00			
预付购车款	430,000.00		430,000.00			
合计	205,717,980.00		205,717,980.00	953,182.18		953,182.18

其他说明:

*1 根据 2022 年 11 月 22 日公司召开的第五届董事会第十三次临时会议审议通过的《关于控股子公司建泰建设购买物业的议案》以及 2022 年 12 月 12 日建泰建设与珠海横琴铎信瑞兴投资合伙企业（有限合伙）（以下简称横琴铎信）签订的《珠海市存量房买卖合同》，建泰建设购买横琴铎信持有的位于珠海市香洲区湾仔银湾路 1663 号珠海中心大厦 6 层、26 层 5,040.25 平米办公场地，总交易金额为 205,287,980.00 元。建泰建设于 2022 年 12 月份预付上述房产购买款项 205,287,980.00 元。

截止 2022 年 12 月 31 日，其他非流动资产余额较期初余额增加 204,764,797.82 元，主要原因是公司之子公司建泰建设有限公司本期购置房产。

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
信用借款	622,500,000.00	427,500,000.00
未到期应付利息	809,462.50	545,343.76
合计	623,309,462.50	428,045,343.76

短期借款分类的说明:

- 截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无逾期借款情况。
- 截止 2022 年 12 月 31 日，上述短期借款中向关联方单位借款情况详见附注十二、关联方及关联交易所述。
- 截止 2022 年 12 月 31 日，短期借款余额较期初余额增加 45.62%，其原因主要是随着公司经营规模的增加，通过短期借款方式筹集的流动资金也增加。

（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	40,619,084.19	15,286,352.25
银行承兑汇票	83,078,794.87	279,435,563.25
合计	123,697,879.06	294,721,915.50

应付票据说明

(1) 本期末已到期未支付的应付票据总额 0 元。

(2) 截止 2022 年 12 月 31 日，应付票据余额较期初余额减少 58.03%，其原因主要是本期以票据结算的支付业务较上期减少。

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	8,266,850,902.10	5,119,502,480.56
应付其他款项	11,655,280.70	15,879,364.78
合计	8,278,506,182.80	5,135,381,845.34

(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 2022 年 12 月 31 日，应付账款余额较期初余额增加 61.21%，其原因主要是本公司尚未支付的工程款较期初余额有大幅度增加。

(2) 截止 2022 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 2022 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
合计		807,329.00

(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	1,013,767,632.12	282,261,003.86
合计	1,013,767,632.12	282,261,003.86

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	731,506,628.26	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	731,506,628.26	——

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	43,254,715.59	350,297,647.40	342,461,328.78	51,091,034.21
二、离职后福利-设定提存计划	5,742.00	22,351,783.80	22,352,332.24	5,193.56
三、辞退福利	106,000.00	3,745,398.23	2,900,323.23	951,075.00

合计	43,366,457.59	376,394,829.43	367,713,984.25	52,047,302.77
----	---------------	----------------	----------------	---------------

(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	42,741,542.78	309,527,258.02	301,607,682.64	50,661,118.16
2、职工福利费	116,095.00	11,440,458.14	11,466,034.03	90,519.11
3、社会保险费	3,480.00	11,326,668.07	11,314,455.17	15,692.90
其中：医疗保险费	3,410.40	10,750,615.66	10,738,396.12	15,629.94
工伤保险费	69.60	471,609.52	471,616.16	62.96
生育保险费		104,442.89	104,442.89	
4、住房公积金		10,012,404.26	10,012,404.26	
5、工会经费和职工教育经费	377,597.81	4,121,296.75	4,191,190.52	307,704.04
其他短期薪酬	16,000.00	3,869,562.16	3,869,562.16	16,000.00
合计	43,254,715.59	350,297,647.40	342,461,328.78	51,091,034.21

(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	5,568.00	21,770,050.29	21,770,582.13	5,036.16
2、失业保险费	174.00	581,733.51	581,750.11	157.40
合计	5,742.00	22,351,783.80	22,352,332.24	5,193.56

其他说明：

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,850,112.97	10,396,267.82
企业所得税	29,007,641.09	18,438,339.28
个人所得税	1,354,136.31	920,953.90
城市维护建设税	3,421,777.96	3,732,705.35
教育费附加	1,499,720.32	1,634,111.63
地方教育费附加	992,541.31	1,080,601.67
其他	906,520.40	877,457.55
合计	41,032,450.36	37,080,437.20

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	131,158,002.62	21,899,491.66
合计	131,158,002.62	21,899,491.66

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

截止 2022 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 2022 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	7,485,916.93	1,670,759.73
往来款项	24,134,555.03	10,543,872.83
未结算项目税款	2,615,296.35	1,070,655.80
应付股权收购款	79,621,000.00	
其他	17,301,234.31	8,614,203.30
合计	131,158,002.62	21,899,491.66

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 2022 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 2022 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。

(3) 截止 2022 年 12 月 31 日，其他应付款余额较期初余额增加 498.91%，其原因主要是本年度公司购买少数股东持有珠海华发景龙建设有限公司 50%股权，存在尚未支付的股权收购款。

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	2,000,000.00
一年内到期的长期应付款	30,850,000.00	30,850,000.00
一年内到期的租赁负债	36,999,904.83	34,813,411.79
合计	69,849,904.83	67,663,411.79

其他说明：

(1) 截止 2022 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。

(2) 截止 2022 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	689,732,966.90	444,416,768.02
合计	689,732,966.90	444,416,768.02

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 2022 年 12 月 31 日，其他流动负债余额较期初余额增加 55.20%，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。

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	108,911,000.00	92,401,000.00
未到期应付利息	166,391.81	141,168.19
一年内到期的长期借款	-2,000,000.00	-2,000,000.00
合计	107,077,391.81	90,542,168.19

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

(1) 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。

(2) 截止 2022 年 12 月 31 日，上述长期借款中向关联方单位借款情况详见附注十二、关联方及关联交易所述。

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	67,406,501.58	78,251,462.95
减：一年内到期的租赁负债	36,999,904.83	34,813,411.79
未确认融资费用	4,172,422.69	5,836,991.88
合计	26,234,174.06	37,601,059.28

其他说明：

(1) 截止 2022 年 12 月 31 日，租赁负债余额较期初余额减少 30.23%，其原因主要是本期支付租金，租赁付款额大幅度减少。

(2) 本期确认租赁负债利息费用 2,819,095.16 元。

(3) 截止 2022 年 12 月 31 日，租赁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。

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	82,407,462.78	108,588,171.41
合计	82,407,462.78	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
款项性质		
应付股权收购款	120,315,000.00	151,165,000.00
减：未确认融资费用	7,057,537.22	11,726,828.59
一年内到期的长期应付款	30,850,000.00	30,850,000.00

合计	82,407,462.78	108,588,171.41
----	---------------	----------------

其他说明：

(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。具体详见附注十一、承诺及或有事项。

(2) 截止 2022 年 12 月 31 日，长期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。

(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	5,121,312.37		305,750.04	4,815,562.33	
合计	5,121,312.37		305,750.04	4,815,562.33	

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	5,121,312.37			305,750.04			4,815,562.33	与资产相关
合计	5,121,312.37			305,750.04			4,815,562.33	

其他说明：

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

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、股本

单位：元

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

其他说明：

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	11,726,828.59		4,669,291.37	7,057,537.22
合计	11,726,828.59		4,669,291.37	7,057,537.22

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司收购珠海华发景龙建设有限公司与建泰建设有限公司的股权，由于该收购事项，2022 年度调减其他资本公积 4,669,291.37 元。

56、库存股

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

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

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

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

安全生产费	38,804,652.08	222,270,513.09	221,442,171.05	39,632,994.12
合计	38,804,652.08	222,270,513.09	221,442,171.05	39,632,994.12

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企[2012]16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）以及《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资[2022]136号）的规定，本公司参照建设工程施工企业计提标准，对建筑装饰工程项目按规定计提安全生产费专项储备基金，用于安全生产费用开支。

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	60,238,827.07		6,761,185.80	53,477,641.27
合计	60,238,827.07		6,761,185.80	53,477,641.27

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据 2022 年 11 月 22 日公司第五届董事会第十三次临时会议、2022 年 12 月 8 日召开的 2022 年第三次临时股东大会审议通过的《关于现金收购控股子公司华发景龙少数股东股权的议案》以及本公司与广东景龙文化发展有限公司签订的《支付现金购买资产协议》，本公司以现金 13,250 万元收购广东景龙文化发展有限公司持有华发景龙 50%的股权。股权收购完成后本公司持有华发景龙 100.00%的股权。本公司新取得的长期股权投资与按照所购买股权比例计算应享有的子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额调减盈余公积 6,761,185.80 元。

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	535,641,438.31	425,541,573.90
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	535,641,438.31	535,645,517.24
加：本期归属于母公司所有者的净利润	6,633,213.33	36,816,711.97
减：提取法定盈余公积		3,551,343.08
应付普通股股利	5,617,530.41	7,281,984.50
其他	60,850,672.22	25,987,463.32
期末未分配利润	475,806,449.01	535,641,438.31

（1）期初未分配利润调整说明

由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元；

（2）未分配利润的其他说明

1) 2022 年 5 月 13 日, 本公司 2021 年度股东大会审议通过了 2021 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 0.27 元 (含税), 共计分配现金股利 5,617,530.41 元 (含税)。

2) 如本附注注释 59 所述, 本公司新取得的对华发景龙长期股权投资与按照所购买股权比例计算应享有的子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额调减未分配利润 60,850,672.22 元。

61、营业收入和营业成本

单位: 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,774,750,109.63	14,019,917,585.78	10,020,056,207.00	9,357,234,672.08
其他业务	4,587,929.20	2,983,062.34	1,328,881.31	2,789,554.90
合计	14,779,338,038.83	14,022,900,648.12	10,021,385,088.31	9,360,024,226.98

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	14,779,338,038.83		14,779,338,038.83
其中:			
土建施工	10,151,953,455.34		10,151,953,455.34
装饰施工	4,472,574,253.91		4,472,574,253.91
装饰设计	37,815,743.87		37,815,743.87
其他业务	116,994,585.71		116,994,585.71
按经营地区分类	14,779,338,038.83		14,779,338,038.83
其中:			
华南地区	11,523,216,414.06		11,523,216,414.06
华东地区	1,427,999,937.48		1,427,999,937.48
东北地区	197,102,110.09		197,102,110.09
西北地区	156,249,453.08		156,249,453.08
华北地区	56,003,834.13		56,003,834.13
华中地区	1,131,641,664.23		1,131,641,664.23
西南地区	285,062,316.63		285,062,316.63
其他地区	2,062,309.13		2,062,309.13

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 2,220,102.30 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 47.48%，其原因主要是本年度公司之子公司建泰建设有限公司土建施工业务收入规模较上期发生额有大幅度增加。

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	17,266,266.96	9,046,327.69
教育费附加	7,434,992.94	3,914,614.36
印花税	10,881,783.72	8,278,342.73
地方教育费附加	4,958,394.14	2,623,997.11
房产及土地使用税	1,106,047.78	1,103,000.83
其他	1,906,522.98	1,831,351.51
合计	43,554,008.52	26,797,634.23

其他说明：

税金及附加本期发生额较上期发生额增加 62.53%，其原因主要是本期城市维护建设税及教育费附加发生额较上期发生额增加幅度较大。

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,157,952.39	20,757,914.15
交通费、差旅费、招待费	748,333.37	1,004,201.61
投标费用	1,123,656.42	1,869,581.64
保修费	3,781,439.21	4,168,760.45

其他	2,716,125.89	6,635,395.78
合计	27,527,507.28	34,435,853.63

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	150,985,162.74	124,462,154.86
租金、水电费、物管费	3,925,045.03	2,194,016.10
交通费、差旅费、招待费	6,312,800.21	4,913,327.89
办公费	4,931,624.19	7,709,310.31
折旧与摊销	19,547,528.31	18,500,428.15
中介服务费	11,327,081.08	8,178,828.71
其他	1,326,187.64	1,457,813.54
合计	198,355,429.20	167,415,879.56

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	16,119,603.02	18,267,733.82
直接投入	30,620,566.26	30,494,336.61
折旧与摊销	1,996,877.33	2,586,676.08
其他	968,769.97	261,187.69
合计	49,705,816.58	51,609,934.20

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	180,759,768.73	181,804,901.67
减：利息收入	24,784,861.24	10,962,983.40
银行手续费及其他	1,473,202.52	1,715,584.27
合计	157,448,110.01	172,557,502.54

其他说明：

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	6,294,842.31	14,864,458.73
个税返还手续费	179,247.01	132,777.71
合计	6,474,089.32	14,997,236.44

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		4,635,032.66
处置交易性金融资产取得的投资收益		299,396.69
本期终止确认的其他权益工具股利收入*1	675,086.69	
合计	675,086.69	4,934,429.35

其他说明：

*1 上述本期终止确认的其他权益工具股利收入，系公司之子公司深圳维业智诚投资合伙企业（有限合伙）退出对深圳勤智星联投资企业（有限合伙）的投资而实现的收益。

本年度投资收益发生额较上期发生额减少 86.32%，主要原因是上年度本公司处置持有的武汉维业宏广装饰工程设计有限公司 51%的股权而确认投资收益 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

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	-1,216,310.25	313,898.55
应收票据坏账损失	862,311.87	2,613,766.57
应收账款坏账损失	-80,202,363.40	-75,982,865.28
应收款项融资坏账损失	690,017.11	-783,667.45
合计	-79,866,344.67	-73,838,867.61

其他说明：

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减	767,376.31	-541,237.86

值损失		
十一、商誉减值损失	-18,650,000.00	
十二、合同资产减值损失	-61,151,080.48	-4,192,274.65
合计	-79,033,704.17	-4,733,512.51

其他说明:

本期计提的资产减值损失较上期发生额增加 1569.66%，其原因主要是本期合同资产计提的减值损失较上期增加以及本期计提商誉减值损失。

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	97,612.71	346,099.52
固定资产处置利得或损失	-14,037.61	4,838.99
使用权资产处置利得或损失	376,626.39	3,985.03
合计	460,201.49	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
政府补助	215,557.48		215,557.48
其他	1,192,673.31	758,039.76	1,192,673.31
合计	1,408,230.79	758,039.76	1,408,230.79

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
人才房租 金豁免		补助				215,557.4 8		与收益相 关

其他说明:

本期发生额较上期发生额增加 85.77%，其原因主要是公司存在豁免支付的人才房租租赁费。

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	477,575.00	463,929.80	477,575.00
罚款、违约金及利息支出	114,875.68	1,086,317.69	114,875.68
非流动资产毁损报废损失		41,582.69	
其他	531,429.53	910,189.54	531,429.53
合计	1,123,880.21	2,502,019.72	1,123,880.21

其他说明：

本年度营业外支出较上年度减少 55.08%，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减少。

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	75,722,345.32	56,246,694.29
递延所得税费用	-25,658,714.01	-13,234,770.81
合计	50,063,631.31	43,011,923.48

(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	128,840,198.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	19,326,029.75
子公司适用不同税率的影响	25,312,577.09
调整以前期间所得税的影响	-1,030,033.52
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-730,945.46
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,388,503.45
其他	2,797,500.00
所得税费用	50,063,631.31

其他说明：

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	281,656,597.01	166,805,756.84
收回借款及备用金等	23,786,558.42	37,512,568.77
收到利息收入	24,784,861.24	10,962,983.40
收到其他	19,911,524.21	20,016,270.22
合计	350,139,540.88	235,297,579.23

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	292,239,938.20	245,659,356.88
支付借款及备用金	25,908,422.51	29,060,096.10
支付期间费用等	36,676,761.85	40,331,577.32
支付其他	7,089,560.44	7,984,990.26
合计	361,914,683.00	323,036,020.56

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

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
退回少数股东投资款	5,950,000.00	
合计	5,950,000.00	

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	2,450,183.05	
收回质押的存单		53,504,214.82
合计	2,450,183.05	53,504,214.82

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
支付租赁负债本金与利息	38,763,892.39	25,561,650.81
回购股权		428,654.59
支付购买子公司少数股权款	53,000,000.00	
合计	91,763,892.39	29,268,910.73

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	78,776,567.05	105,502,362.94
加：资产减值准备	158,900,048.84	78,572,380.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,458,951.13	11,717,011.19
使用权资产折旧	47,391,115.26	35,637,073.93
无形资产摊销	1,629,832.58	1,458,587.58
长期待摊费用摊销	4,619,392.70	4,793,923.62
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）	-460,201.49	-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）		
财务费用（收益以“－”号填列）	180,759,768.73	183,895,901.67
投资损失（收益以“－”号填列）	-675,086.69	-4,934,429.35
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-25,658,714.01	-13,209,565.73
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		-25,205.08
存货的减少（增加以“－”号填列）	-252,610,278.80	-210,220,587.79
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-2,532,410,156.05	-1,567,098,536.27
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	3,987,413,909.72	1,659,479,025.77
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,659,135,148.97	285,254,601.75
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	2,218,066,357.03	939,772,689.16
减：现金的期初余额	939,772,689.16	902,297,888.45
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	1,278,293,667.87	37,474,800.71

(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	1,089,000.00
其中：	
珠海城建维业装饰工程有限公司	1,089,000.00
其中：	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	30,850,000.00
其中：	
珠海华发景龙建设有限公司	21,850,000.00
建泰建设有限公司	9,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	31,939,000.00

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,218,066,357.03	939,772,689.16
其中：库存现金		36,580.02
可随时用于支付的银行存款	2,218,052,899.20	910,725,545.05
可随时用于支付的其他货币资金	13,457.83	29,010,564.09
三、期末现金及现金等价物余额	2,218,066,357.03	939,772,689.16

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	63,148,449.38	使用受到限制的保证金及冻结款项等
固定资产	75,014,011.04	为有限产权的人才住房及为融资授信提供抵押担保
合计	138,162,460.42	

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	5,989,092.27	详见本附注 67	5,989,092.27
计入营业外收入的政府补助	215,557.48	详见本附注 74	215,557.48
合计	6,204,649.75		6,510,399.79

(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
珠海城建维业装饰工程有限公司	2022年06月24日	1,210,000.00	100.00%	收购	2022年06月24日	本公司已支付大部分股权收购款项，珠海城建维业装饰工程有限公司已修改公司章程，并于2022年6月24日办理工商变更登记，本公司能够对其实施控制。根据规定本次股权收购的合并日为2022年6月24日。		
广东泉盛建筑有限公司	2022年12月13日	50,000.00	100.00%	收购	2022年12月13日	广东泉盛建筑有限公司已修改公司章程，并于2022年12		

						月 13 日办理了工商变更登记, 本公司能够对其实施控制。根据规定本次股权收购的合并日为 2022 年 12 月 13 日。		
--	--	--	--	--	--	--	--	--

其他说明:

(2) 合并成本及商誉

单位: 元

合并成本	珠海城建维业装饰工程有限公司	广东泉盛建筑有限公司
--现金	1,210,000.00	50,000.00
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计	1,210,000.00	50,000.00
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	1,210,000.00	50,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明:

大额商誉形成的主要原因:

其他说明:

2022 年度本公司与珠海城建维业装饰工程有限公司（以下简称珠海城建装饰，原名：广州凯美建筑有限公司）原股东万晟控股集团有限公司（以下简称万晟集团）签订《股权转让协议》，本公司收购万晟集团持有的珠海城建装饰 100% 股权，其交易实质为本公司收购珠海城建装饰拥有的建筑装修装饰工程专业承包一级资质。

2022 年度本公司之子公司珠海华发景龙建设有限公司（以下简称华发景龙）与广东泉盛建筑有限公司（以下简称泉盛建筑）原股东冯煜堂、黄丹玲签订《股权转让协议》，本公司收购冯煜堂、黄丹玲持有的泉盛建筑 100% 股权，其交易实质为华发景龙收购泉盛建筑拥有的建筑幕墙工程专业承包一级资质。

(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并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
--现金	
--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	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	
	合并日	上期期末
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		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

（1）本公司投资设立维业（澳门）有限公司，持有该公司 100%股权份额。

（2）公司之子公司广东维业科技有限公司投资设立深圳市维业建设工程有限公司，并持有该公司 100%股权份额。

（3）本公司之子公司福建闽东建工投资有限公司投资设立厦门闽屹建设工程有限公司，并持有该公司 100%股权份额。

（4）本公司之子公司建泰建设有限公司投资设立广东阔泰建材贸易有限公司、珠海铎泰建设工程有限公司、珠海粤泰建设工程有限公司，并持有上述三家公司 100%股权份额。

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
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	100.00%		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	珠海市	珠海市	建筑装饰行业		100.00%	同一控制下企业合并
珠海实泰建设工程有限公司	珠海市	珠海市	建筑施工行业		61.00%	同一控制下企业合并
维业（澳门）有限公司	澳门	澳门	股权投资		100.00%	设立

珠海城建维业装饰工程有限公司	珠海市	珠海市	建筑施工行业	100.00%		非同一控制下企业合并
深圳市维业建设工程有限公司	深圳市	深圳市	建筑施工行业		100.00%	设立
厦门闽屹建设工程有限公司	厦门市	厦门市	建筑施工行业		66.00%	设立
广东泉盛建筑有限公司	珠海市	珠海市	建筑施工行业		100.00%	非同一控制下企业合并
广东阔泰建材贸易有限公司	珠海市	珠海市	材料销售		61.00%	设立
珠海铎泰建设工程有限公司	珠海市	珠海市	建筑施工行业		61.00%	设立
珠海粤泰建设工程有限公司	珠海市	珠海市	建筑施工行业		61.00%	设立

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%	-79,102.50		36,272,109.34
建泰建设有限公司	39.00%	47,015,905.63	4,465,500.00	98,632,395.68

(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	440,707,767.85	14,660,704.51	455,368,472.36	343,749,844.59	4,790,271.09	348,540,115.68	454,106,868.01	16,637,516.72	470,744,384.73	357,099,565.76	5,779,445.29	362,879,011.05
建泰建设	6,406,709,243.46	238,050,238.64	6,644,759,482.10	6,375,234,466.63	16,124,656.86	6,391,359,123.49	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

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	261,945,618.92	-232,654.42	-232,654.42	19,234,990.64	460,758,732.04	4,642,122.51	4,642,122.51	53,424,792.45
建泰建设	9,926,491,596.67	120,553,604.18	120,553,604.18	1,437,675,619.40	5,384,463,065.28	-76,347,719.97	204,473,411.05	352,280,366.82

其他说明:

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明:

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

根据 2022 年 11 月 22 日公司第五届董事会第十三次临时会议、2022 年 12 月 8 日召开的 2022 年第三次临时股东大会审议通过的《关于现金收购控股子公司华发景龙少数股东股权的议案》以及本公司与广东景龙文化发展有限公司签订的《支付现金购买资产协议》，本公司以现金 13,250 万元收购广东景龙文化发展有限公司持有华发景龙 50%的股权。股权收购完成后本公司持有华发景龙 100.00%的股权，并已完成工商变更手续。

(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

	华发景龙
购买成本/处置对价	
--现金	132,500,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	132,500,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	64,888,141.98
差额	67,611,858.02
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	6,761,185.80
调整未分配利润	60,850,672.22

其他说明:

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位:元

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

其他说明:

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

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

其他说明：

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

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

其他说明：

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明：

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明：

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、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：

(一) 信用风险

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

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会

采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十四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 2022 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	账面余额	减值准备
应收票据	16,571,257.28	1,942,808.21
应收账款	2,262,483,862.60	337,178,828.91
应收款项融资	18,730,068.90	93,650.34
其他应收款	91,007,226.84	9,165,029.67
合同资产	6,654,188,390.70	262,931,767.24
合计	9,042,980,806.32	611,312,084.37

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司对外提供财务担保的金额为 19,200 万元，财务担保合同的具体情况参见附注十二。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 2022 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 20.58%（2021 年 12 月 31 日：20.71%）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。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属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 2022 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 232,910.00 万元，其中：已使用授信金额为 113,317.33 万元。

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	638,509,362.50	-	-	638,509,362.50
应付票据	123,697,879.06	-	-	123,697,879.06
应付账款	7,572,143,830.37	706,362,352.43	-	8,278,506,182.80
其他应付款	116,501,850.73	14,656,151.89	-	131,158,002.62
一年内到期的非流动负债	69,849,904.83	-	-	69,849,904.83
其他流动负债	689,732,966.90	-	-	689,732,966.90
长期借款	1,039,743.06	127,953,519.03	-	128,993,262.09

租赁负债	-	30,406,596.75	-	30,406,596.75
长期应付款	-	89,465,000.00	-	89,465,000.00
合计	9,211,475,537.45	968,843,620.10	-	10,180,319,157.55

(三) 市场风险

1. 利率风险

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

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

(1) 敏感性分析：

截止 2022 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 5,953,279.12 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。

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	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司截止 2022 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
珠海城市建设集团有限公司	珠海	一般项目:市政设施管理;工程管理服务;自有资金投资的资产管理服务;以自有资金从事投资活动;企业总部管理;企业管理;广告发布。 (除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目:建设工程施工;公路管理与养护。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	370,443.00 万元	29.99%	29.99%

本企业的母公司情况的说明

珠海城市建设集团有限公司为国有控股公司珠海华发集团有限公司之全资子公司，法定代表人为郭凌勇。

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九在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
珠海华发集团有限公司	母公司之母公司
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
杭州铎安置业有限公司	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
绍兴铎越置业有限公司	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
无锡铎博置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
无锡铎美房地产有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发望海楼酒店有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华海置业有限公司	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
珠海一通电器有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金证券股份有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华发物业服务服务有限公司	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
武汉华川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
广东城智科技有限公司	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
珠海华发优生活物业运营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发集团财务有限公司	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
珠海华发石化能源有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铎兑信息科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
珠海华以建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

珠海华勤开发建设有限公司	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
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
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
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
烟台华发置业有限公司	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
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
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
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
珠海华和建设有限公司	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
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
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
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
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
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
珠海华茂天城置业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
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
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
惠州和汇置业有限公司	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
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
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
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
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
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
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
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
青岛华昂置业有限公司	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
珠海华迎投资有限公司	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
佛山华标房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
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
昆明华创云房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
沈阳华灏置业有限公司	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
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
沈阳华壤置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳铎恒置业有限公司	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
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
西安华创骐耀置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
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
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
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
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
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

珠海华亿投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
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
广西华明投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铨发创盛置业有限公司	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
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
武汉华铄房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发西区商业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华商百货有限公司	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
上海铨鹏置业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海横琴华发房地产投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发实业股份有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
徐州铨发置业有限公司	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
南京铨福置业有限公司	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
珠海华发软件有限公司	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
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
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
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
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
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
珠海铨图商贸有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
中山市华屹商业运营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
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
南京铨耀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
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
广州华发房产营销顾问有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
昆明华旭房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
天津华创置业有限公司	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
苏州铨顺置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金期货有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
珠海华发餐饮管理服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海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
杭州铨旭置业有限公司	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
沈阳华畅置业有限公司	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
武汉华发七弦琴航易知识产权运营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
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
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
武汉沁华国际商贸有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
珠海华申资产管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华宜生态科技有限公司	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
珠海华冠科技股份有限公司	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
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
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
广州华枫投资有限公司	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
珠海华发商业经营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发文化传播有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发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
珠海华实医疗器械有限公司	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
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
珠海三江人力资源服务有限公司	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
珠海华金融融资担保有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
苏州禾发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城建资产经营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海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
珠海华宸开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发产业新空间光伏建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华枫房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华港产业新空间投资开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华瀚开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华湖房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华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
珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市安宜建设投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海智慧新能源投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
珠海华发市政综合服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
华实中建新科技（珠海）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海昭华国际商贸有限公司	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
珠海华发数智技术有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城建市政建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
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
广东景晟装饰工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华发实业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铎泓置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州锦瑜置业有限公司	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
青岛华灿置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海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
深圳华金领旭股权投资基金管理有限公司	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
沈阳华博置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华远置业有限公司	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
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
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
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
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
珠海华发企业管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发商都商业经营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发天成汽车有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发中磊置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发中演剧院管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华翰投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华金恒盛投资有限公司	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
珠海华金资本股份有限公司	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
珠海市中泰投资有限公司	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
南京铎隅房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海大型产业集聚区开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海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
广州越宏房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发科技产业集团有限公司（原名 珠海华发实体产业投资控股有限公司）	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华欣投资发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海横琴铎创设计咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华薇投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市华实中天混凝土有限公司	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
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
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
珠海市恒华教育投资有限公司	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
珠海华方物业运营管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
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
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
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
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
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
长沙雍景房地产有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
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
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
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
南京颐铎居置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业

上海乔浦房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
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
上海古锋房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
深圳融华置地投资有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海市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
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
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
西安紫晟置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
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
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
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
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
北京中冶名盈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
成都华锦铭弘实业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
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
深圳融祺投资发展有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉华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
珠海华发新城置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
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
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
云南众英集企业管理中心（有限合伙）	持股比例为 11.26% 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
张汉洪	副董事长张汉伟哥哥
张汉伟	持股比例为 3.24% 的公司股东，公司副董事长
沈茜	公司副总裁、董事会秘书

其他说明：

无

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	37,834,933.96	详见说明	否	25,744,772.17
华发集团及其下属子公司、合联营企业	购买商品	1,305,015,179.66	详见说明	否	570,247,814.10
合计		1,342,850,113.62			595,992,586.27

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	2,829,391,575.90	2,457,408,815.20
华发集团及其下属子公司、	土建工程施工业务	9,818,579,603.30	5,384,463,065.28

合联营企业			
华发集团及其下属子公司、合联营企业	设计服务业务	28,926,226.81	35,713,349.36
华发集团及其下属子公司、合联营企业	销售商品	37,694,916.68	53,396,220.57
合计		12,714,592,322.69	7,930,981,450.41

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(1) 根据本公司 2022 年 3 月 21 日召开的第五届董事会第五次临时会议及 2022 年 7 月 11 日召开的第五届董事会第八次临时会议审议通过的《关于预计公司日常关联交易的议案》、《关于增加向关联方提供劳务及服务日常关联交易额度的议案》，本公司根据实际经营情况预计未来可能与珠海华发集团有限公司（以下简称华发集团）及其关联企业发生的日常关联交易。本次日常关联交易预计的期限为自 2022 年第一次临时股东大会审议通过之日起至 2022 年度股东大会召开之日止。上述议案业经 2022 年 4 月 7 日召开的 2022 年第一次临时股东大会及 2022 年 7 月 28 日召开的 2022 年第二次临时股东大会审议通过。

关联交易类别	关联方	关联交易内容	预计金额（亿元）
向关联方提供劳务、服务	珠海华发集团有限公司及其关联方	建筑装饰、装修相关施工	230.00
向关联方购买资产、商品		建筑装饰、装修相关原材料采购	30.00
接受关联人提供劳务、服务		建筑装饰、装修上下游相关	0.50
向关联人支付租金		租用办公场地等	0.26
向关联人销售产品、商品		建筑装饰、装修相关业务	1.00
合计			261.76

(2) 上述上期发生额的情况说明详见本附注十二、5、(1). 购买商品、接受劳务的关联交易所述。

(3) 截止 2022 年 12 月 31 日本公司向上述关联方单位销售商品、提供劳务而确认的应收款项计提坏账准备金额为 30,014,315.05 元。

(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	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
华发集团及其下属子公司、合联营企业	房产					6,794,278.48	6,358,122.83	802,591.52	752,479.50	1,053,495.78	23,332,574.14
合计						6,794,278.48	6,358,122.83	802,591.52	752,479.50	1,053,495.78	23,332,574.14

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 元

本公司作为被担保方

单位: 元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华金融资担保有限公司	4,536,635,742.51	-	-	否

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及 2022 年 7 月 11 日第五届董事会第八次临时会议, 审议通过《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 6,500 万元。上述担保事项业经 2021 年 12 月 22 日召开的 2021 年第五次临时股东大会及 2022 年 7 月 28 日召开的 2022 年第二次临时股东大会审议通过。2022 年度华金担保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 44,239,064.87 元(上期末提供担保的金额为 1,088,036,535.41 元, 上期实际承担的担保费金额为 11,175,997.72 元)。

(5) 关联方资金拆借

根据 2022 年 3 月 21 日召开第五届董事会第五次临时会议及 2022 年 11 月 22 日召开第五届董事会第十三次临时会议，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 30 亿元，上述授信额度可以循环使用。上述议案业经 2022 年 4 月 7 日召开的 2022 年第一次临时股东大会及 2022 年 12 月 8 日召开的 2022 年度第三次临时股东大会审议通过（上述授信事项以及相关授权事项的有效期截至 2022 年年度股东大会召开之日止）。

(1) 向关联方拆入资金

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	90,401,000.00	2021 年 02 月 26 日	2028 年 02 月 25 日	
珠海华发集团财务有限公司	500,000.00	2021 年 02 月 26 日	2022 年 03 月 20 日	
珠海华发集团财务有限公司	500,000.00	2021 年 02 月 26 日	2022 年 06 月 20 日	
珠海华发集团财务有限公司	500,000.00	2021 年 02 月 26 日	2022 年 09 月 20 日	
珠海华发集团财务有限公司	500,000.00	2021 年 02 月 26 日	2022 年 12 月 20 日	
珠海华发集团财务有限公司	18,510,000.00	2022 年 05 月 23 日	2028 年 02 月 25 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 05 月 05 日	
珠海华发集团财务有限公司	90,000,000.00	2022 年 04 月 14 日	2022 年 09 月 30 日	
合计	260,911,000.00			
拆出				

关联方拆入资金说明：

截止 2022 年 12 月 31 日公司及下属子公司向财务公司的融资余额为 108,911,000.00 元。本年度公司向关联方拆入资金，实际承担利息 8,321,054.88 元（上年度实际承担利息为 6,085,156.80 元）。

(2) 关联方作为承兑银行

关联方	票据金额	起始日	到期日	说明
珠海华发集团财务有限公司	1,854,420.21	2022 年 4 月 22 日	2022 年 10 月 21 日	
珠海华发集团财务有限公司	749,928.03	2022 年 4 月 22 日	2022 年 10 月 21 日	
珠海华发集团财务有限公司	609,726.89	2022 年 4 月 22 日	2022 年 10 月 21 日	
珠海华发集团财务有限公司	437,749.61	2022 年 4 月 22 日	2022 年 10 月 21 日	
珠海华发集团财务有限公司	549,404.39	2022 年 4 月 22 日	2022 年 10 月 21 日	
珠海华发集团财务有限公司	488,176.22	2022 年 4 月 22 日	2022 年 10 月 21 日	
珠海华发集团财务有限公司	1,508,413.88	2022 年 5 月 11 日	2022 年 11 月 10 日	
珠海华发集团财务有限公司	3,361,039.63	2022 年 5 月 10 日	2022 年 11 月 10 日	
珠海华发集团财务有限公司	580,150.65	2022 年 5 月 10 日	2022 年 11 月 10 日	
珠海华发集团财务有限公司	693,580.62	2022 年 5 月 10 日	2022 年 11 月 10 日	
珠海华发集团财务有限公司	748,374.58	2022 年 5 月 10 日	2022 年 11 月 10 日	
珠海华发集团财务有限公司	1,415,396.54	2022 年 5 月 10 日	2022 年 11 月 10 日	

珠海华发集团财务有限公司	1,024,284.08	2022年5月25日	2022年11月25日	
珠海华发集团财务有限公司	644,391.66	2022年5月25日	2022年11月25日	
珠海华发集团财务有限公司	1,714,739.40	2022年5月25日	2022年11月25日	
珠海华发集团财务有限公司	822,333.96	2022年5月25日	2022年11月25日	
珠海华发集团财务有限公司	394,250.90	2022年5月25日	2022年11月25日	
珠海华发集团财务有限公司	4,515,525.20	2022年6月6日	2022年12月6日	
珠海华发集团财务有限公司	715,989.70	2022年6月6日	2022年12月6日	
珠海华发集团财务有限公司	1,188,485.10	2022年6月6日	2022年12月6日	
珠海华发集团财务有限公司	1,048,000.00	2022年7月13日	2023年1月13日	
珠海华发集团财务有限公司	946,000.00	2022年7月13日	2023年1月13日	
珠海华发集团财务有限公司	605,000.00	2022年7月13日	2023年1月13日	
珠海华发集团财务有限公司	953,000.00	2022年7月13日	2023年1月13日	
珠海华发集团财务有限公司	815,000.00	2022年7月13日	2023年1月13日	
珠海华发集团财务有限公司	2,184,000.00	2022年7月13日	2023年1月13日	
珠海华发集团财务有限公司	993,000.00	2022年7月22日	2023年1月22日	
珠海华发集团财务有限公司	561,000.00	2022年7月22日	2023年1月22日	
珠海华发集团财务有限公司	1,093,000.00	2022年7月22日	2023年1月22日	
合计	33,214,361.25			

关联方拆入资金说明：

截止 2022 年 12 月 31 日公司及下属子公司开出承兑汇票，并由财务公司作为承兑人的票据余额为 9,198,000.00 元。本年度公司向关联方拆入资金，实际票据贴息 504,876.40 元（上年度实际承担票据贴息为 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	股权收购		218,500,000.00
珠海华薇投资有限公司	股权收购		90,000,000.00
华金国际商业保理（珠海）有限公司	注 1	912,490,822.11	588,788,054.51
合计		912,490,822.11	897,288,054.51

（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	7,926,331.70	6,241,680.06

（8）其他关联交易

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	61,654.55	1,053,881,762.31
本公司及其子公司	珠海华润银行股份有限公司*2	61,782.95	101,766,976.26

*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 15,943,086,834.98 元，发生额减少 14,889,266,727.22 元。由于本公司及子公司在华发财务公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。

本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 3,510,114.96 元（上期利息收入金额为 26,671.40 元）。

本年度公司及子公司在华发财务公司开立银行账户办理相关业务发生的手续费支出为 16,607.18 元（上期手续费支出金额为 0 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 128,242,429.06 元，发生额减少 26,537,235.75 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 776,744.73 元（上期利息收入金额为 1457.46 元）。

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办理相关业务发生的手续费支出为 380.00 元（上期手续费支出金额为 0 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	-
预付账款	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	1,466,748.26	-	63,938,850.89	-
预付账款	其他小额往来	212,243.60	-	-	-
应收账款	中山市华晟房地产开发有限公司	127,750,333.14	638,751.67	-	-
应收账款	珠海华郡房产开发有限公司	108,565,792.81	542,828.96	423,606.94	2,118.03
应收账款	武汉华川房地产开发有限公司	83,341,306.14	416,706.53	7,247,795.81	36,238.98
应收账款	昆明华创云房地产开发有限公司	81,508,684.73	407,543.42	-	-
应收账款	绍兴铎越置业有限公司	45,434,528.15	227,172.64	-	-
应收账款	沈阳华壤置业有限公司	44,363,081.00	221,815.41	-	-
应收账款	南京铎福置业有限公司	40,635,406.67	203,177.03	-	-
应收账款	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	38,407,082.68	192,035.41	-	-
应收账款	珠海华昕开发建设有限公司	37,939,687.53	189,698.43	52,189,084.29	260,945.42
应收账款	珠海华枫房地产开发有限公司	26,653,405.03	133,267.03	-	-
应收账款	江门华晟房地产开发有限公司	24,246,898.80	121,234.49	-	-
应收账款	成都华锦铭弘实业有限公司	23,437,928.48	117,189.64	-	-
应收账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	22,073,724.53	110,368.62	591,351.05	2,956.76
应收账款	苏州禾发房地产开发有限公司	20,432,944.84	102,164.72	-	-

应收账款	珠海华港建设投资有限公司	18,136,881.42	90,684.41	-	-
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	16,776,609.25	83,883.05	9,113,228.27	45,566.14
应收账款	龙景房地产（杭州）有限公司	16,455,964.02	82,279.82	7,267,789.86	36,338.95
应收账款	威海华发房地产开发有限公司	15,092,587.05	75,462.94	-	-
应收账款	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	14,467,193.34	72,335.97	-	-
应收账款	珠海富山工业园投资开发有限公司	12,678,650.96	63,393.25	10,881,836.13	54,409.18
应收账款	广东湛蓝房地产发展有限公司	12,626,482.44	63,132.41	2,500,447.95	12,502.24
应收账款	西安紫涛置业有限公司	12,190,607.59	60,953.04	101,246.59	506.23
应收账款	南京裕晟置业有限公司	11,919,461.55	59,597.31	31,653,363.16	158,266.82
应收账款	武汉华嵘房地产开发有限公司	11,618,028.22	58,090.14	11,322,897.79	56,614.49
应收账款	武汉华发睿光房地产开发有限公司	10,829,720.46	54,148.60	77,402,449.81	387,012.25
应收账款	珠海华发望海楼酒店有限公司	10,791,162.82	53,955.82	-	-
应收账款	成都华锦联弘房地产开发有限公司	10,494,992.54	52,474.96	-	-
应收账款	沈阳铎恒置业有限公司	10,220,000.00	51,100.00	-	-
应收账款	中山市华屹商业运营管理有限公司	9,973,591.74	49,867.96	1,491,781.56	7,458.91
应收账款	珠海铎创经贸发展有限公司	9,069,105.55	45,345.53	13,989,469.03	69,947.35
应收账款	珠海华湖房地产开发有限公司	8,975,000.00	44,875.00	-	-
应收账款	杭州铎安置业有限公司	8,763,554.19	43,817.77	1,429,094.63	7,145.47
应收账款	珠海城建资产经营管理有限公司	7,243,739.91	36,218.70	-	-
应收账款	中山市华庚置业有限公司	6,899,357.24	34,496.79	-	-
应收账款	广西华诚房地产投资有限公司	6,363,736.78	31,818.68	-	-
应收账款	广东景晟装饰工程有限公司	6,182,306.87	30,911.53	-	-
应收账款	珠海智慧新能源投资有限公司	6,067,684.01	30,338.42	-	-
应收账款	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	5,806,365.48	29,031.83	178,981.99	894.91
应收账款	珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	5,803,000.00	29,015.00	-	-
应收账款	青岛华昂置业有限公司	5,577,875.15	27,889.38	-	-
应收账款	珠海华发实业股份有限公司	5,373,200.00	26,866.00	1,700,000.00	8,500.00
应收账款	珠海正汉置业有限公司	5,334,597.80	26,672.99	-	-
应收账款	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	5,248,400.00	26,242.00	14,670,817.38	73,354.09
应收账款	珠海华发城市之心建设控股有限公司	5,069,741.10	25,348.71	-	-
应收账款	珠海琴发实业有限公司	4,923,737.70	24,618.69	-	-
应收账款	珠海华宸开发建设有限公司	4,628,557.37	23,142.79	-	-
应收账款	广州华昊房地产开发有限公司	4,612,351.74	23,061.76	506,699.98	2,533.50
应收账款	无锡华郡房地产开发有限公司	4,484,334.30	22,421.67	776,395.57	3,881.98
应收账款	荣成华发房地产开发有限公司	4,140,287.96	20,701.44	15,786,465.67	78,932.33
应收账款	大连华枫房地产开发有限公司	4,063,021.90	20,315.11	-	-
应收账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	3,379,000.00	16,895.00	3,286,437.20	16,432.19
应收账款	重庆华显房地产开发有限公司	3,301,579.46	16,507.90	-	-
应收账款	沈阳华畅置业有限公司	3,046,841.62	15,234.21	-	-

应收账款	青岛华灿置业有限公司	3,037,000.00	15,185.00	3,037,000.00	15,185.00
应收账款	珠海市海润房地产开发有限公司	3,020,921.80	15,104.61	-	-
应收账款	江门市合睿房地产开发有限公司	2,932,246.61	14,661.23	-	-
应收账款	珠海华迎投资有限公司	2,807,672.62	14,038.36	672,117.10	3,360.59
应收账款	珠海华海置业有限公司	2,788,374.16	13,941.87	-	-
应收账款	武汉华发长茂房地产开发有限公司	2,635,535.20	13,177.68	6,374.00	31.87
应收账款	珠海华亿投资有限公司	2,614,671.24	13,073.36	304,200.00	1,521.00
应收账款	南京华轅钜盛房地产开发有限公司	2,322,364.33	11,611.82	-	-
应收账款	武汉临江兴城房地产开发有限公司	2,193,301.62	10,966.51	-	-
应收账款	珠海景华房地产有限公司	2,072,104.10	10,360.52	3,775,479.44	18,877.40
应收账款	武汉华发长盛房地产开发有限公司	2,006,704.83	10,033.52	-	-
应收账款	珠海奥华企业管理咨询有限公司	1,963,454.89	9,817.27	621,000.00	3,105.00
应收账款	惠州融拓置业有限公司	1,849,832.11	9,249.16	1,096,322.02	5,481.61
应收账款	珠海华福商贸发展有限公司	1,834,886.18	9,174.43	-	-
应收账款	珠海华菁教育服务有限公司	1,800,762.68	9,003.81	-	-
应收账款	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	1,785,482.74	8,927.41	-	-
应收账款	江门市融建房地产开发有限公司	1,611,953.87	8,059.77	-	-
应收账款	珠海华勤开发建设有限公司	1,573,368.32	7,866.84	-	-
应收账款	苏州华恒商用置业有限公司	1,471,270.66	7,356.35	-	-
应收账款	珠海华以建设有限公司	1,460,000.00	7,300.00	-	-
应收账款	大连华坤房地产开发有限公司	1,400,937.00	7,004.69	159,000.00	795.00
应收账款	深圳市润招房地产有限公司	1,361,799.33	6,809.00	-	-
应收账款	北京华发永盛置业有限公司	1,211,758.75	6,058.79	-	-
应收账款	珠海华和建设有限公司	1,193,000.00	5,965.00	-	-
应收账款	珠海市恒华教育投资有限公司	1,170,463.71	5,852.32	-	-
应收账款	其他小额往来	13,618,022.85	68,090.11	32,071,358.84	160,356.77
合同资产	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	820,605,614.57	4,103,028.07	595,930,453.01	2,979,652.27
合同资产	珠海华听开发建设有限公司	350,968,447.14	1,754,842.24	114,944,137.25	574,720.69
合同资产	珠海华勤开发建设有限公司	255,850,824.97	1,279,254.12	302,824,455.27	1,514,122.28
合同资产	珠海华港建设投资有限公司	232,014,847.82	1,160,074.24	31,621,228.98	158,106.14
合同资产	珠海华郡房产开发有限公司	225,328,295.62	1,126,641.48	356,218,814.47	1,781,094.08
合同资产	武汉华川房地产开发有限公司	183,345,493.74	916,727.47	3,632,554.71	18,162.77
合同资产	珠海富山工业园投资开发有限公司	173,863,911.37	869,319.56	121,117,067.86	605,585.34
合同资产	珠海市海润房地产开发有限公司	173,686,246.39	868,431.23	108,617,157.63	543,085.79
合同资产	珠海正汉置业有限公司	150,057,817.12	750,289.09	38,745,235.48	193,726.18
合同资产	珠海华港产业新空间投资开发有限公司	121,225,179.84	606,125.90	-	-
合同资产	广东富源实业集团有限公司	107,806,006.24	539,030.03	116,921,896.19	584,609.48
合同资产	中山市华晟房地产开发有限公司	106,082,899.75	530,414.50	6,169,594.38	30,847.97
合同资产	珠海华金开发建设有限公司	87,354,203.44	436,771.01	78,477,347.03	392,386.74

合同资产	南京铎福置业有限公司	83,754,854.48	418,774.27	-	-
合同资产	珠海华濠开发建设有限公司	78,540,705.41	392,703.53	145,005,878.11	725,029.39
合同资产	珠海华发华毓投资建设有限公司	73,475,427.16	367,377.14	13,638,766.01	68,193.83
合同资产	珠海华发城市之心建设控股有限公司	71,906,960.51	359,534.80	88,833,012.16	444,165.06
合同资产	珠海华铠房地产开发有限公司	70,332,385.34	351,661.93	-	-
合同资产	珠海华铠开发建设有限公司	62,449,860.57	312,249.30	37,879,853.03	189,399.27
合同资产	武汉华嵘房地产开发有限公司	57,113,659.99	285,568.30	59,626,402.67	298,132.01
合同资产	绍兴铎越置业有限公司	54,156,789.63	270,783.95	30,217,881.83	151,089.41
合同资产	武汉中央商务区投资开发有限公司	51,163,391.24	255,816.96	54,767,507.10	273,837.54
合同资产	珠海华耀商贸发展有限公司	49,661,677.18	248,308.39	34,640,521.27	173,202.61
合同资产	珠海华曜房产开发有限公司	48,350,115.82	241,750.58	35,438,353.96	177,191.77
合同资产	武汉华发睿光房地产开发有限公司	46,464,470.25	232,322.35	28,119,961.92	140,599.81
合同资产	珠海琴发实业有限公司	44,340,806.74	221,704.03	25,337,350.84	126,686.75
合同资产	无锡铎博置业有限公司	37,986,185.82	189,930.93	1,617,693.48	8,088.47
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	34,052,656.96	170,263.28	33,597,556.72	167,987.78
合同资产	沈阳铎恒置业有限公司	30,858,419.43	154,292.10	-	-
合同资产	珠海华发产业新空间光伏建设有限公司	30,317,711.16	151,588.56	-	-
合同资产	成都华锦铭弘实业有限公司	30,275,029.53	151,375.15	-	-
合同资产	珠海华发望海楼酒店有限公司	28,324,443.30	141,622.21	34,809,882.39	174,049.41
合同资产	西安紫涛置业有限公司	27,946,237.10	139,731.19	-	-
合同资产	广东湛蓝房地产发展有限公司	27,168,866.99	135,844.34	9,973,564.55	49,867.82
合同资产	广州华宁房地产开发有限公司	26,980,227.46	134,901.14	26,269,378.05	131,346.89
合同资产	珠海华筑建设工程有限公司	26,560,521.29	132,802.61	37,217,669.78	186,088.35
合同资产	昆明华创云房地产开发有限公司	25,501,161.33	127,505.81	-	-
合同资产	武汉华发长盛房地产开发有限公司	23,224,165.32	116,120.83	8,118,712.79	40,593.56
合同资产	珠海华以建设有限公司	21,979,761.25	109,898.81	4,323,489.64	21,617.45
合同资产	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	21,962,404.62	109,812.02	36,098,776.13	180,493.88
合同资产	珠海华湖房地产开发有限公司	21,006,482.51	105,032.41	-	-
合同资产	珠海铎创经贸发展有限公司	19,750,998.28	98,754.99	10,686,204.30	53,431.02
合同资产	珠海横琴琴发房地产投资有限公司	19,536,704.33	97,683.52	19,429,201.82	97,146.01
合同资产	太仓铎发房地产开发有限公司	16,999,659.98	84,998.30	2,056,218.24	10,281.09
合同资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	16,678,300.98	83,391.50	8,859,835.84	44,299.18
合同资产	沈阳中东港商业地产开发有限公司	16,243,242.98	81,216.21	11,720,224.63	58,601.12
合同资产	珠海华聚开发建设有限公司	14,788,719.04	73,943.60	10,474,525.50	52,372.63
合同资产	威海华发房地产开发有限公司	14,461,657.67	72,308.29	31,781,696.75	158,908.48
合同资产	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	13,908,853.44	69,544.27	8,560,234.69	42,801.17
合同资产	珠海市安宜建设投资有限公司	13,331,178.84	66,655.89	-	-
合同资产	武汉华发长茂房地产开发有限公司	13,052,988.23	65,264.94	27,587,025.45	137,935.13
合同资产	太仓禾发房地产开发有限公司	12,822,413.95	64,112.07	16,110,042.03	80,550.21

合同资产	珠海华发高新建设控股有限公司	12,810,426.18	64,052.13	19,850,750.99	99,253.75
合同资产	珠海华海置业有限公司	11,952,895.30	59,764.48	10,863,853.65	54,319.27
合同资产	苏州禾发房地产开发有限公司	11,857,026.79	59,285.13	-	-
合同资产	珠海华发建筑设计咨询有限公司	11,704,496.26	58,522.48	8,467,480.31	42,337.40
合同资产	中山市华屹商业运营管理有限公司	11,562,163.15	57,810.82	15,937,694.19	79,688.47
合同资产	成都华锦联弘房地产开发有限公司	11,116,154.31	55,580.77	11,723,538.36	58,617.69
合同资产	佛山华枫房地产开发有限公司	10,656,603.62	53,283.02	18,039,236.03	90,196.18
合同资产	珠海华菁教育服务有限公司	10,416,779.40	52,083.90	25,030,307.40	125,151.54
合同资产	珠海华发智谷投资运营有限公司	10,258,892.23	51,294.46	5,756,992.67	28,784.96
合同资产	武汉华中投地产开发有限公司	10,221,295.06	51,106.48	10,597,761.18	52,988.81
合同资产	珠海华发实业股份有限公司	9,678,284.56	48,391.42	22,506,701.87	112,533.51
合同资产	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	9,336,705.62	46,683.53	11,140,607.66	55,703.04
合同资产	北京华发永盛置业有限公司	8,890,323.20	44,451.62	13,941,784.61	69,708.92
合同资产	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	8,198,243.12	40,991.22	5,441,528.70	27,207.64
合同资产	珠海华迎投资有限公司	8,155,370.22	40,776.85	7,532,301.57	37,661.51
合同资产	烟台华发置业有限公司	8,038,475.87	40,192.38	1,156,413.79	5,782.07
合同资产	珠海华智教育服务有限公司	7,927,492.04	39,637.46	14,238,757.39	71,193.79
合同资产	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	7,840,393.83	39,201.97	9,148,920.68	45,744.60
合同资产	武汉临江兴城房地产开发有限公司	7,713,069.59	38,565.35	3,895,781.64	19,478.91
合同资产	上海吉锋房地产开发有限公司	7,414,952.25	37,074.76	-	-
合同资产	珠海华熠商业运营管理有限公司	7,270,612.08	36,353.06	5,058,508.68	25,292.54
合同资产	南京颐铎居置业有限公司	7,190,082.51	35,950.41	-	-
合同资产	珠海华发西区商业有限公司	7,144,646.24	35,723.23	18,462,251.79	92,311.26
合同资产	珠海华发城市运营投资控股有限公司	7,065,667.15	35,328.34	14,720,796.45	73,603.98
合同资产	珠海景华房地产有限公司	6,762,626.62	33,813.13	2,649,486.69	13,247.43
合同资产	广州华晟房地产开发有限公司	6,683,315.38	33,416.58	6,930,128.29	34,650.64
合同资产	广西华诚房地产投资有限公司	6,270,730.06	31,353.65	4,741,591.76	23,707.96
合同资产	重庆华显房地产开发有限公司	6,265,153.68	31,325.77	5,090,343.26	25,451.72
合同资产	珠海奥华企业管理咨询有限公司	6,252,492.39	31,262.46	7,775,801.10	38,879.01
合同资产	珠海城市建设集团有限公司	6,173,848.23	30,869.24	15,210,397.17	76,051.99
合同资产	惠州融拓置业有限公司	6,003,563.07	30,017.82	5,216,679.96	26,083.40
合同资产	深圳市润招房地产有限公司	5,985,261.06	29,926.31	9,958,020.80	49,790.10
合同资产	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	5,956,811.41	29,784.06	11,407,784.40	57,038.92
合同资产	荣成华发房地产开发有限公司	5,926,353.72	29,631.77	19,055,801.50	95,279.01
合同资产	湖北广家洲投资有限公司	5,772,515.05	28,862.58	6,303,099.90	31,515.50
合同资产	江门华铭铭房地产开发有限公司	5,674,179.63	28,370.90	7,771,225.29	38,856.13
合同资产	青岛华昂置业有限公司	5,313,387.11	26,566.94	19,166,435.79	95,832.18
合同资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	5,255,474.11	26,277.37	5,920,501.16	29,602.51
合同资产	杭州铎安置业有限公司	5,147,273.17	25,736.37	-	-

合同资产	珠海华宸开发建设有限公司	5,021,343.30	25,106.72	1,618,973.10	8,094.87
合同资产	长沙雍景房地产有限公司	4,814,782.99	24,073.91	-	-
合同资产	珠海华和建设有限公司	4,470,623.70	22,353.12	1,827,459.83	9,137.30
合同资产	苏州华恒商用置业有限公司	4,325,484.71	21,627.42	1,014,690.00	5,073.45
合同资产	珠海铎创投资管理有限公司	4,238,946.13	21,194.73	4,088,189.01	20,440.95
合同资产	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	4,234,606.39	21,173.03	4,251,701.48	21,258.51
合同资产	长沙懿德房地产有限公司	4,150,192.25	20,750.96	19,066,932.75	95,334.66
合同资产	杭州锦瑜置业有限公司	4,130,873.50	20,654.37	4,796,346.30	23,981.73
合同资产	珠海市中泰投资有限公司	4,000,245.97	20,001.23	4,000,245.95	20,001.23
合同资产	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	3,948,566.28	19,742.83	2,162,836.32	10,814.18
合同资产	横琴人寿保险有限公司	3,857,592.45	19,287.96	-	-
合同资产	珠海华茂天城置业发展有限公司	3,780,901.33	18,904.51	-	-
合同资产	武汉华耀房地产开发有限公司	3,716,968.72	18,584.84	10,053,582.46	50,267.91
合同资产	惠州和汇置业有限公司	3,657,883.83	18,289.42	76,035.96	380.18
合同资产	广州华耀房地产开发有限公司	3,557,061.02	17,785.31	7,731,927.72	38,659.64
合同资产	西安华创骐耀置业有限公司	3,542,062.61	17,710.31	-	-
合同资产	沈阳华灏置业有限公司	3,497,927.63	17,489.64	5,216,445.16	26,082.23
合同资产	江门市合睿房地产开发有限公司	3,454,742.12	17,273.71	787,333.75	3,936.67
合同资产	深圳融华置地投资有限公司	3,408,392.18	17,041.96	-	-
合同资产	珠海华亿投资有限公司	3,372,570.24	16,862.85	3,727,367.15	18,636.84
合同资产	沈阳华壤置业有限公司	3,318,183.42	16,590.92	53,394,298.97	266,971.49
合同资产	珠海华健房地产开发有限公司	3,289,443.93	16,447.22	3,578,109.10	17,890.55
合同资产	苏州铎顺置业有限公司	3,247,705.48	16,238.53	2,759,718.10	13,798.59
合同资产	珠海华翰投资有限公司	3,133,085.92	15,665.43	3,133,085.92	15,665.43
合同资产	珠海城建市政建设有限公司	2,946,339.73	14,731.70	2,212,547.63	11,062.74
合同资产	清远市鹏翔房地产开发有限公司	2,932,870.92	14,664.35	2,970,827.09	14,854.14
合同资产	珠海市浩丰贸易有限公司	2,841,219.67	14,206.10	5,632,561.47	28,162.81
合同资产	无锡华郡房地产开发有限公司	2,770,524.96	13,852.62	5,014,541.49	25,072.71
合同资产	武汉华启房地产开发有限公司	2,722,061.21	13,610.31	12,472,874.47	62,364.37
合同资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	2,702,617.26	13,513.09	5,205,931.92	26,029.66
合同资产	珠海华冠科技股份有限公司	2,622,303.92	13,111.52	18,383,049.79	91,915.25
合同资产	中山市华庚置业有限公司	2,602,454.62	13,012.27	1,197,711.80	5,988.56
合同资产	包头市名流置业有限责任公司	2,479,293.05	12,396.47	3,693,017.57	18,465.09
合同资产	江门华晟房地产开发有限公司	2,478,830.81	12,394.15	34,968,553.76	174,842.77
合同资产	上海乔浦房地产开发有限公司	2,470,084.74	12,350.42	-	-
合同资产	大连华禄置业发展有限公司	2,463,102.49	12,315.51	4,707,642.38	23,538.21
合同资产	佛山华标房地产开发有限公司	2,431,254.78	12,156.27	-	-
合同资产	大连华坤房地产开发有限公司	2,431,018.96	12,155.09	2,157,947.83	10,789.74
合同资产	深圳智派实业有限公司	2,407,779.13	2,407,779.13	2,411,940.00	2,411,940.00

合同资产	南京铎耀房地产开发有限公司	2,391,721.11	11,958.61	2,234,215.71	11,171.08
合同资产	广西华明投资有限公司	2,390,089.91	11,950.45	6,401,572.01	32,007.86
合同资产	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	2,249,681.28	11,248.41	-	-
合同资产	沈阳华博置业有限公司	2,202,267.94	11,011.34	2,202,267.93	11,011.34
合同资产	南京华铎房地产开发有限公司	2,044,548.38	10,222.74	3,951,203.30	19,756.02
合同资产	沈阳华耀置业有限公司	1,915,707.82	9,578.54	2,351,648.81	11,758.24
合同资产	郑州华瀚房地产开发有限公司	1,896,758.47	9,483.79	1,121,891.76	5,609.46
合同资产	珠海华发投资发展有限公司	1,888,777.04	9,443.89	1,181,359.71	5,906.80
合同资产	南京裕晟置业有限公司	1,771,396.16	8,856.98	250,465.71	1,252.33
合同资产	珠海华发广昌房产开发有限公司	1,739,974.42	8,699.87	1,523,349.07	7,616.75
合同资产	珠海华保开发建设有限公司	1,719,922.49	8,599.61	1,719,922.49	8,599.61
合同资产	珠海华发房地产代理有限公司	1,629,009.69	8,145.05	1,622,376.19	8,111.88
合同资产	北京华金瑞盈投资管理有限公司	1,573,335.87	7,866.68	1,562,579.50	7,812.90
合同资产	珠海智慧新能源投资有限公司	1,516,921.00	7,584.61	-	-
合同资产	成都华锦焱弘实业有限公司	1,500,244.42	7,501.22	1,406,038.59	7,030.19
合同资产	上海铎发创盛置业有限公司	1,458,727.06	7,293.64	126,735.90	633.68
合同资产	珠海华发汽车销售有限公司	1,325,720.56	6,628.60	-	-
合同资产	无锡铎美房地产有限公司	1,280,679.56	6,403.40	-	-
合同资产	珠海华发集团有限公司	1,269,615.12	6,348.08	449,419.95	2,247.10
合同资产	沈阳华远置业有限公司	1,209,328.94	6,046.64	1,209,328.95	6,046.64
合同资产	珠海一通电器有限公司	1,207,396.12	6,036.98	-	-
合同资产	江门市融建房地产开发有限公司	1,186,020.91	5,930.10	1,959,741.93	9,798.71
合同资产	成都华枫锦业建设发展有限公司	1,177,809.27	5,889.05	1,985,016.12	9,925.08
合同资产	珠海城捷智慧停车管理有限公司	1,155,340.10	5,776.70	2,446,126.82	12,230.63
合同资产	珠海华发现代服务投资控股有限公司	1,105,780.30	5,528.90	829,562.86	4,147.81
合同资产	珠海城建资产经营管理有限公司	1,083,646.97	5,418.23	-	-
合同资产	中山市华发生态园房地产开发有限公司	1,033,338.49	5,166.69	5,028,215.56	25,141.08
合同资产	其他小额往来	15,643,204.99	77,515.44	128,324,034.52	641,620.17
应收款项融资	华金国际商业保理（珠海）有限公司	18,730,068.90	93,650.34	-	-
其他应收款	珠海华亿投资有限公司	1,635,550.00	8,177.75	1,635,550.00	8,177.75
其他应收款	其他小额往来	4,329,702.98	21,648.51	4,875,485.00	24,377.42
其他非流动资产	珠海华发汽车销售有限公司	430,000.00	-	-	-

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
合同负债	珠海华宸开发建设有限公司	454,555,826.95	
合同负债	珠海华蓓生态科技有限公司	289,208,295.04	146,137,390.32

合同负债	珠海大型产业集聚区开发有限公司	93,911,498.36	
合同负债	珠海华瀚开发建设有限公司	55,655,789.78	
合同负债	珠海华金开发建设有限公司	15,375,691.70	
合同负债	珠海华昕开发建设有限公司	12,024,986.80	10,209,388.63
合同负债	珠海华保开发建设有限公司	8,730,205.56	
合同负债	珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	7,888,772.49	
合同负债	珠海富山工业园投资开发有限公司	4,408,363.66	-
合同负债	珠海华郡房产开发有限公司	3,898,716.78	-
合同负债	其他小额往来	4,546,503.59	53,429,936.65
应付账款	珠海华发商贸控股有限公司	187,479,465.05	171,266,657.70
应付账款	上海昭华国际商贸有限公司	20,280,514.73	
应付账款	武汉沁华国际商贸有限公司	17,657,782.82	
应付账款	珠海市华实中天混凝土有限公司	10,435,575.43	
应付账款	华实中建新科技（珠海）有限公司	9,520,766.10	24,809,966.43
应付账款	珠海华发数智技术有限公司	6,946,047.30	1,060,790.23
应付账款	珠海横琴铎创设计咨询有限公司	5,110,781.16	
应付账款	珠海华发文化传播有限公司	4,927,503.72	733,830.42
应付账款	横琴华通金融租赁有限公司	4,513,345.70	2,847,677.78
应付账款	其他小额往来	1,008,852.87	3,750,343.02
其他应付款	珠海华港建设投资有限公司	1,475,000.00	-
其他应付款	南京铎福置业有限公司	1,033,113.02	-
其他应付款	其他小额往来	72,251.85	20,757.74
租赁负债	珠海华发珠澳发展有限公司	-	11,906,005.21
租赁负债	珠海华发商业经营管理有限公司	4,004,820.85	-
租赁负债	珠海华发新天地商业经营有限公司	660,390.42	7,349,888.04
租赁负债	其他小额往来	1,229,452.38	2,256,347.23
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	珠海华发商业经营管理有限公司	2,645,778.93	-
一年内到期的非流动负债	珠海华发新天地商业经营有限公司	2,458,461.64	
一年内到期的非流动负债	其他小额往来	1,213,847.33	
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	2,000,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海华发实业股份有限公司	21,850,000.00	-
一年内到期的非流动负债	珠海华薇投资有限公司	9,000,000.00	-
长期借款	珠海华发集团财务有限公司	107,077,391.81	90,542,168.19
长期应付款	珠海华发实业股份有限公司	63,365,000.00	107,065,000.00
长期应付款	珠海华薇投资有限公司	26,100,000.00	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	154,182.67	57,477.84	211,660.51	-

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、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、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：

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。

1. 除存在上述承诺事项外，截止 2022 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 2022 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

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司提供担保情况如下：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广东省维业科技有限公司	30,000,000.00	2022 年 4 月 11 日	2025 年 3 月 24 日	否
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	否
建泰建设有限公司	122,000,000.00	2022 年 6 月 29 日	2023 年 12 月 31 日	否
合计	192,000,000.00			

担保情况说明：

①根据 2022 年 3 月 21 日召开的第五届董事会第五次临时会议，审议通过了《关于公司年度担保计划的议案》，本公司拟为子公司向银行及金融机构申请授信融资提供担保，合计担保总额不超过人民币 13 亿元。上述授权有效期自 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。该议案业经公司 2022 年 4 月 7 日召开的 2022 年第一次临时股东大会审议通过。

②公司之子公司广东省维业科技有限公司向兴业银行股份有限公司深圳宝安支行申请的融资授信 3,000 万元，由本公司提供保证担保并由广东省维业科技有限公司以其拥有的厂房、宿舍楼提供抵押担保。

③公司之子公司福建闽东建工投资有限公司向厦门银行股份有限公司申请的授信融资 4,000 万元，由本公司、陈远星、陈艺玲、李国伟、张小玲提供保证担保。

3、开出保函

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司正在或准备履行的保函情况如下：

序号	项目	金额	受益人	担保机构
1	履约保函	28,881,380.73	客户	民生银行
2	预付款保函	9,515,916.64	客户	民生银行
3	履约保函	74,276,114.48	客户	中国银行
4	农民工工资支付保函	800,000.00	客户	中国银行
5	投标保函	2,900,000.00	客户	中国银行
6	预付款保函	41,788,042.43	客户	中国银行
7	质量保函	545,050.77	客户	中国银行
8	履约保函	44,604,263.92	客户	交通银行
9	预付款保函	88,444,536.22	客户	交通银行
10	投标保函	100,000.00	客户	厦门银行
11	履约保函	20,724,415.47	客户	深圳市深担增信融资担保有限公司
12	履约保函	2,022,047,466.80	客户	珠海华金融资担保有限公司
13	预付款保函	2,514,588,275.71	客户	珠海华金融资担保有限公司
14	履约保函	29,646,924.38	客户	珠海农业融资担保有限公司
15	履约保函	11,239,747.90	客户	深圳市高新投融资担保有限公司
16	履约保函	10,853,225.48	客户	深圳市银达担保有限公司
17	履约保函	380,044.00	客户	深圳市银达富邦融资担保有限公司
18	履约保函	12,202,542.10	客户	厦门金原融资担保有限公司
19	预付款保函	3,064,134.90	客户	厦门金原融资担保有限公司
20	履约保函	5,508,242.20	客户	福建元信融资担保有限公司
21	履约保函	143,165.00	客户	湖州南浔非融资性担保有限公司
22	履约保函	707,549.56	客户	浙江中睿融资担保有限公司
23	履约保函	960,000.00	客户	成都义鑫非融资性担保有限公司

序号	项目	金额	受益人	担保机构
	合计	4,923,921,038.69		

4、截止 2022 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 456,379.75 元。

5、除存在上述或有事项外，截止 2022 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

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	<p>(1) 公司之子公司建泰建设有限公司中标关联方珠海十字门中央商务区建设控股有限公司招标的华发国际海岸花园南区主体工程项目，金额约为 117,382.09 万元；中标关联方上海兴铖房地产开发有限公司招标的静安区电影厂 C070202 单元 321-01 地块总承包工程项目，金额约为 54,437.51 万元。上述关联交易属于公司 2022 年 3 月 21 日召开的第五届董事会第五次临时会议、2022 年 4 月 7 日召开的 2022 年第一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》以及 2022 年 7 月 11 日召开的第五届董事会第八次临时会议、2022 年 7 月 28 日召开的 2022 年第二次临时股东大会审议通过的《关于增加向关联方提供劳务及服务日常关联交易额度的议案》中所预计的日常关联交易范围内。</p> <p>(2) 根据 2023 年 3 月 31 日公司召开的第五届董事会第十五次会议审议通过的《关于预计 2023 年度公司</p>		

	<p>与珠海华发集团财务有限公司关联交易的议案》，公司及各级子公司拟与珠海华发集团财务有限公司发生的存款业务额度不超过 25 亿元，信贷业务额度不超过 30 亿元。上述预案尚须提交 2022 年度股东大会批准。</p> <p>(3) 根据 2023 年 3 月 31 日公司召开的第五届董事会第十五次会议审议通过的《关于公司及子公司向关联方申请商业保理暨关联交易的议案》，公司及各级子公司拟向关联方华金国际商业保理（珠海）有限公司（以下简称华金保理）申请商业保理额度，本次开展的关联商业保理额度合计不超过 30 亿元（含本数），综合融资成本根据市场费率水平由双方协商确定但不高于市场平均水平。保理业务申请期限自公司 2022 年度股东大会审议通过之日起至 2023 年度股东大会召开之日止。上述预案尚须提交 2022 年度股东大会批准。</p> <p>(4) 根据 2023 年 3 月 31 日公司召开的第五届董事会第十五次会议审议通过的《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》，公司及各级子公司拟向关联方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 8,000 万元。上述预案尚须提交 2022 年度股东大会批准。</p>		
收购子公司建泰建设 39%的股权	<p>根据 2023 年 3 月 31 日公司召开的第五届董事会第十五次会议审议通过的《关于现金收购控股子公司建泰建设少数股东股权的议案》，本公司拟收购珠海横琴穗信玖泰投资合伙企业（有限合伙）持有的建泰建设 39%的股权。本次收购完成后，公司将持有建泰建设 100%的股权，建泰建设将成为公司的全资子公司。上述预案尚</p>		

	须提交 2022 年度股东大会批准。		
控股股东股权结构变更	根据珠海华发集团有限公司（以下简称华发集团）与珠海十字门中央商务区建设控股有限公司（以下简称十字门控股）签订的《股权转让协议》，华发集团将持有本公司控股股东珠海城市建设集团有限公司（以下简称城建集团）100%的股权转让给十字门控股。本次变更前，华发集团持有城建集团 100% 股权。本次变更后，十字门控股持有城建集团 100% 股权。十字门控股为华发集团控股企业。本次公司控股股东股权结构变更，不会导致公司控股股东及实际控制人发生变化，公司控股股东仍为城建集团，实际控制人仍为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。该股权变更事项于 2023 年 3 月 3 日完成工商变更登记手续。		
大额资产购置	根据 2022 年 11 月 22 日公司召开的第五届董事会第十三次临时会议审议通过的《关于控股子公司建泰建设购买物业的议案》以及 2022 年 12 月 12 日建泰建设与珠海横琴铎信瑞兴投资合伙企业（有限合伙）（以下简称横琴铎信）签订的《珠海市存量房买卖合同》，建泰建设购买横琴铎信持有的位于珠海市香洲区湾仔银湾路 1663 号珠海中心大厦 6 层、26 层 5,040.25 平米办公场地，总交易金额为 205,287,980.00 元。上述所购买房产分别于 2023 年 2 月 3 日、2023 年 2 月 6 日完成产权变更登记。		
公司名称变更	根据 2023 年 3 月 31 日公司召开的第五届董事会第十五次会议审议通过的《关于拟变更公司名称的议案》，公司名称拟变更为维业建设集团股份有限公司。上述预案尚须提交 2022 年度股东大会批准。		
取得大额银行授信	根据 2023 年 3 月 31 日公司召开的第五届董事会第十五次会议审议通过的《关于公司向银行申请 2023 年度综		

	合授信额度的议案》，公司及子公司 2023 年拟向银行申请总金额不超过 70 亿元综合授信额度（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、并购贷款、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。具体授信额度和授信期限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 年度股东大会审议批准之日起至 2023 年度股东大会召开之日止。上述预案尚须提交 2022 年度股东大会批准。		
--	--	--	--

2、利润分配情况

拟分配的利润或股利	-
经审议批准宣告发放的利润或股利	-
利润分配方案	公司拟定 2022 年度不进行利润分配，不以资本公积金转增股本，不送红股

本公司于 2023 年 3 月 31 日召开的第五届董事会第十五次会议，提出公司 2022 年度利润分配预案为：公司拟定 2022 年度不进行利润分配，不以资本公积金转增股本，不送红股。

上述利润分配预案尚须提交 2022 年度股东大会批准。

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

(一)

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：

- (4) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (5) 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；
- (6) 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

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

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、应收账款分类披露

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额	期初余额
合同期内	386,637,900.95	340,194,457.62
逾期 1 年以内	161,453,258.03	153,889,053.43
逾期 1-2 年	86,705,589.49	109,416,702.22
逾期 2-3 年	92,136,096.99	63,567,857.87
逾期 3 年以上	202,816,915.17	139,781,266.95
小计	929,749,760.63	806,849,338.09
减：坏账准备	312,776,495.15	236,682,940.87
合计	616,973,265.48	570,166,397.22

按坏账准备计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	111,030,137.96	11.94	95,140,909.83	85.69	15,889,228.13
按组合计提预期信用损失的应收账款	818,719,622.67	88.06	217,635,585.32	26.58	601,084,037.35
其中：组合 1（非关联方组合）	770,355,843.48	82.86	217,393,766.43	28.22	552,962,077.05
组合 2（关联方组合）	48,363,779.19	5.20	241,818.89	0.50	48,121,960.30
合计	929,749,760.63	100.00	312,776,495.15	33.64	616,973,265.48

续:

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	51,032,404.09	6.32	45,831,821.50	89.81	5,200,582.59
按组合计提预期信用损失的应收账款	755,816,934.00	93.68	190,851,119.37	25.25	564,965,814.63
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
组合 2 (关联方组合)	44,562,814.01	5.52	222,814.07	0.50	44,339,999.94
合计	806,849,338.09	100.00	236,682,940.87	29.33	570,166,397.22

单项计提预期信用损失的应收账款

单位: 元

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户一	29,448,888.88	29,448,888.88	100.00	预计收回的可能性较小
客户二	10,876,377.45	10,876,377.45	100.00	预计收回的可能性较小
客户三	8,769,696.21	7,015,756.97	80.00	预计可收回的金额
客户四	5,800,000.00	4,640,000.00	80.00	预计可收回的金额
客户五	5,047,686.35	5,047,686.35	100.00	预计收回的可能性较小
客户六	4,518,000.00	2,259,000.00	50.00	预计可收回的金额
客户七	4,491,450.52	3,593,160.42	80.00	预计可收回的金额
客户八	4,444,023.55	4,444,023.55	100.00	预计收回的可能性较小
客户九	3,874,644.56	1,937,322.28	50.00	预计可收回的金额
客户十	3,183,438.16	3,183,438.16	100.00	预计收回的可能性较小
客户十一	2,904,414.94	2,904,414.94	100.00	预计收回的可能性较小
客户十二	2,791,299.21	2,233,039.37	80.00	预计可收回的金额
客户十三	2,597,530.47	779,259.14	30.00	预计可收回的金额
客户十四	2,450,000.00	1,960,000.00	80.00	预计可收回的金额
客户十五	2,370,816.28	711,244.88	30.00	预计可收回的金额
客户十六	2,134,008.44	1,067,004.22	50.00	预计可收回的金额
客户十七	1,848,641.83	1,478,913.46	80.00	预计可收回的金额
客户十八	1,777,154.07	1,421,723.26	80.00	预计可收回的金额
客户十九	1,715,993.93	1,715,993.93	100.00	预计收回的可能性较小
客户二十	1,415,272.54	707,636.27	50.00	预计可收回的金额
客户二十一	1,355,200.00	1,355,200.00	100.00	预计收回的可能性较小
客户二十二	1,166,458.12	1,166,458.12	100.00	预计收回的可能性较小

其他客户小计	6,049,142.45	5,194,368.18	85.87	预计可收回的金额
合计	111,030,137.96	95,140,909.83	85.69	

按组合计提预期信用损失披露

1) 组合 1 (非关联方组合)

单位：元

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内	312,412,868.39	7,818,474.15	2.50
逾期 1 年以内	154,517,450.87	24,380,928.40	15.78
逾期 1-2 年	78,833,170.25	22,876,977.63	29.02
逾期 2-3 年	76,495,951.05	37,985,128.13	49.66
逾期 3 年以上	148,096,402.92	124,332,258.12	83.95
合计	770,355,843.48	217,393,766.43	28.22

2) 组合 2 (关联方组合)

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内	48,363,779.19	241,818.89	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	48,363,779.19	241,818.89	0.50

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
单项计提预期信用损失的应收账款	45,831,821.50	50,012,760.92	703,672.59	-	-	95,140,909.83
按组合计提预期信用损失的应收账款	190,851,119.37	26,784,465.95	-	-	-	217,635,585.32
其中：非关联方组合	190,628,305.30	26,765,461.13	-	-	-	217,393,766.43
关联方组合	222,814.07	19,004.82	-	-	-	241,818.89
合计	236,682,940.87	76,797,226.87	703,672.59	-	-	312,776,495.15

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位：元

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
第一名	33,768,108.15	3.63	3,967,675.92
第二名	29,448,888.88	3.17	29,448,888.88
第三名	25,445,079.03	2.74	4,267,523.39
第四名	19,114,547.59	2.06	12,891,622.84
第五名	17,113,709.62	1.84	3,588,991.47
合计	124,890,333.27	13.44	54,164,702.50

其他说明

截止 2022 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、关联方及关联交易所述。

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	68,558,888.06	52,035,988.40
合计	68,558,888.06	52,035,988.40

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 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	4,755,262.06	3,927,469.77
履约保证金	6,598,398.24	9,172,218.68
投标保证金	6,707,000.00	7,540,000.00
其他保证金	888,941.25	1,387,877.25
押金	6,038,969.17	4,940,505.27
内部往来	48,146,108.20	27,669,542.40
其他	1,756,014.67	3,482,902.37
合计	74,890,693.59	58,120,515.74

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)	
2022 年 1 月 1 日余额	1,120,488.56	2,490,951.78	2,473,087.00	6,084,527.34
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-51,946.57	51,946.57		
--转入第三阶段		-48,000.00	48,000.00	
本期计提	377,699.78	812,722.12	12,000.00	1,202,421.90
本期转回	-505,589.30	-449,554.41		-955,143.71
2022 年 12 月 31 日余额	940,652.47	2,858,066.06	2,533,087.00	6,331,805.53

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

账龄	期末余额	期初余额
合同期内（第一阶段）	67,136,092.55	50,214,313.52
逾期 0-1 年（第二阶段）	715,259.80	1,530,497.00
逾期 1-2 年（第二阶段）	1,502,145.49	224,635.22
逾期 2-3 年（第二阶段）	224,635.22	2,239,583.00
逾期 3 年以上（第二阶段）	2,779,473.53	1,438,400.00
第三阶段	2,533,087.00	2,473,087.00
小计	74,890,693.59	58,120,515.74
减：坏账准备	6,331,805.53	6,084,527.34
合计	68,558,888.06	52,035,988.40

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
第一阶段（未来 12 个月逾期信用损失）	1,120,488.56	325,753.21	505,589.30			940,652.47
第二阶段（整个存续期预期信用损失未发生信用减值）	2,490,951.78	816,668.69	449,554.41			2,858,066.06
第三阶段（整个存续期逾期信用损失已发生减值）	2,473,087.00	60,000.00				2,533,087.00
合计	6,084,527.34	1,202,421.90	955,143.71			6,331,805.53

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	履约保证金	1,780,000.00	第三阶段	2.38%	1,780,000.00
第二名	履约保证金	1,000,000.00	第一阶段	1.34%	50,000.00
第三名	履约保证金	1,000,000.00	第二阶段	1.34%	300,000.00
第四名	履约保证金	649,030.47	第一阶段	0.87%	32,451.52
第五名	其他保证金	600,000.00	第一阶段	0.80%	30,000.00
合计		5,029,030.47		6.73%	2,192,451.52

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 2022 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 2022 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：

单位名称	金额（元）	账龄	占总金额比例%
广东省维业科技有限公司	46,683,151.79	第一阶段	62.34
福建闽东建工投资有限公司	945,856.41	第一阶段	1.26
建泰建设有限公司	200,000.00	第一阶段	0.27
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	317,100.00	第一阶段	0.42
合计	48,146,108.20		64.29

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	609,942,263.42		609,942,263.42	476,232,263.42		476,232,263.42
合计	609,942,263.42		609,942,263.42	476,232,263.42		476,232,263.42

(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有限公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
深圳市维业卉景园林有限公司	200,000.00					200,000.00	
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
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	
珠海华发景龙建设有限公司	127,751,248.76	132,500,000.00				260,251,248.76	
建泰建设有限公司	114,594,619.13					114,594,619.13	
珠海城建维业装饰工程有限公司		1,210,000.00				1,210,000.00	
合计	476,232,263.42	133,710,000.00				609,942,263.42	

(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		
一、合营企业										
二、联营企业										

(3) 其他说明

1. 长期股权投资的说明

(1) 根据 2022 年 11 月 22 日公司第五届董事会第十三次临时会议、2022 年 12 月 8 日召开的 2022 年第三次临时股东大会审议通过的《关于现金收购控股子公司华发景龙少数股东股权的议案》以及本公

司与广东景龙文化发展有限公司签订的《支付现金购买资产协议》，本公司以现金 13,250 万元收购广东景龙文化发展有限公司持有华发景龙 50%的股权。股权收购完成后本公司持有华发景龙 100%的股权。此收购股权事项增加对华发景龙长期股权投资 13,250 万元。

(2) 2022 年度本公司与珠海城建维业装饰工程有限公司（以下简称珠海城建装饰）原股东万晟控股集团有限公司（以下简称万晟集团）签订《股权转让协议》，本公司以 121 万元收购万晟集团持有的珠海城建装饰 100%股权。股权收购完成后，本公司持有珠海城建装饰 100%的股权。本公司按照收购价格确认长期股权投资 121 万元。

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	1,507,046,739.56	1,317,539,943.61	1,496,719,121.73	1,288,407,757.65
其他业务	1,725,002.23	2,430,135.51	835,134.43	2,452,540.50
合计	1,508,771,741.79	1,319,970,079.12	1,497,554,256.16	1,290,860,298.15

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	1,508,771,741.79		1,508,771,741.79
其中：			
装饰施工	1,501,988,567.32		1,501,988,567.32
装饰设计	5,058,172.24		5,058,172.24
其他业务	1,725,002.23		1,725,002.23
按经营地区分类	1,508,771,741.79		1,508,771,741.79
其中：			
华南地区	1,146,286,140.93		1,146,286,140.93
华东地区	235,012,265.27		235,012,265.27
东北地区	4,258,402.60		4,258,402.60
西北地区	13,116,078.48		13,116,078.48
华北地区	41,343,249.63		41,343,249.63
华中地区	57,834,880.98		57,834,880.98
西南地区	9,195,721.67		9,195,721.67
其他地区	1,725,002.23		1,725,002.23

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 220,926.23 万元（含税），本公司将根据与客户签订的施工合同、设计合同及考虑客户的客观情况对合同履行的影响后，在未来期间内确认收入。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	86,984,500.00	61,588,000.00
合计	86,984,500.00	61,588,000.00

投资收益本期发生额较上期发生额增加 41.24%，其原因主要是本年度公司确认对子公司华发景龙的投资收益较 2021 年度增加。

6、其他

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	460,201.49	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	6,510,399.79	
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	675,086.69	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,007,833.46	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	248,040.11	

减：所得税影响额	1,600,660.77	
少数股东权益影响额	2,360,044.09	
合计	4,940,856.68	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	0.78%	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.20%	0.01	0.01

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他