

维业建设集团股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二五年度

维业建设集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-6
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-136



审计报告

信会师报字[2026]第 ZM10554 号

维业建设集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了维业建设集团股份有限公司（以下简称维业股份公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了维业股份公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于维业股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 按履约进度确认营业收入	
<p>2025 年度维业股份公司营业收入 86.77 亿元，其中按照履约进度确认的营业收入 86.70 亿元，占全部营业收入的比例为 99.91%。维业股份公司与客户签署了施工合同，履行了施工合同中约定的履约义务，按照合同履约进度确认营业收入。</p> <p>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。</p>	<p>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：</p> <p>(1) 了解和评估公司与收入确认相关的内部控制的设计，测试关键控制执行的有效性；</p> <p>(2) 检查客户合同条款和业务模式，了解和评估确认收入的政策是否符合会计准则的规定；</p> <p>(3) 抽样检查公司收入确认相关会计记录，核实报告期内确认的收入与合同、发票、甲方或监理确认的履约进度、实际投入占预计总成本的进度等是否相符；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(6) 抽样走访工程项目，查看工程项目现场形象进度与项目确认的履约进度是否匹配，访谈项目部人员，核实项目合同、履约进度、开票收款进度等信息，评价收入确认进度的合理性；</p> <p>(7) 抽样向客户发函，对工程项目合同信息、项目进度、开票进度、收款进度等信息进行函证。</p> <p>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</p>

	入相关的重大不符事项。
(二) 应收款项的减值	
<p>2025年12月31日维业股份公司应收款项（指应收账款与合同资产）账面余额136.59亿元，已计提坏账准备11.16亿元，应收款项净值占资产总额的比例为83.69%。</p> <p>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。</p>	<p>我们对于应收款项的减值所实施的重要审计程序包括：</p> <p>（1）了解公司与对应收款项确认及坏账准备计提相关的内部控制的设计，测试关键控制执行的有效性；</p> <p>（2）了解管理层应收款项减值计提的会计政策、会计估计及计提方法政策，评估政策的恰当性和预期信用损失率的合理性；</p> <p>（3）核查主要客户特别是长账龄客户或余额较大客户的公开信息，关注客户的经营情况、诉讼情况、信用负面消息报道等，是否影响客商相关款项到期兑付能力、以及重要合同履行能力，评估管理层坏账计提是否考虑上述因素；</p> <p>（4）检查管理层提供的与客户签订的工程施工合同，对逾期时间较长未回收的工程款，检查工程项目的状态，是否存在停工等特殊状况；</p> <p>（5）核查应收账款账龄划分并重新计算坏账计提金额；</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>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。</p>

四、 其他信息

维业股份公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括维业股份公司 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们对审计报告日前获取的其他信息已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估维业股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督维业股份公司的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

（此页无正文，为维业建设集团股份有限公司审计报告签字盖章页）

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
廖慕桃
（项目合伙人）

中国注册会计师：
蒋洁纯

中国·上海

二〇二六年四月十四日

维业建设集团股份有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	1,601,614,579.10	1,978,765,779.25
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	(二)	6,594,606.57	3,555,516.07
应收账款	(三)	5,880,588,316.56	3,877,351,664.10
应收款项融资	(四)		
预付款项	(五)	44,258,621.76	82,516,392.96
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(六)	39,035,362.72	39,622,866.10
买入返售金融资产			
存货	(七)	2,377,270.23	596,338,272.52
其中: 数据资源			
合同资产	(八)	6,662,207,007.27	6,878,856,955.33
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(九)	113,379,467.17	58,683,531.34
流动资产合计		14,350,055,231.38	13,515,690,977.67
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十)	50,135,355.81	38,513,469.30
固定资产	(十一)	237,939,411.38	261,414,334.43
在建工程	(十二)	4,687,991.55	9,384.00
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十三)	28,514,477.96	33,071,982.22
无形资产	(十四)	19,559,291.66	19,691,484.84
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉			
长期待摊费用	(十五)	11,128,755.65	15,873,171.78
递延所得税资产	(十六)	280,931,675.51	186,442,452.14
其他非流动资产	(十七)	4,163,400.00	
非流动资产合计		637,060,359.52	555,016,278.71
资产总计		14,987,115,590.90	14,070,707,256.38

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

维业建设集团股份有限公司
合并资产负债表（续）
2025年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	（十九）	1,324,586,213.93	706,815,666.96
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	（二十）	595,986,537.57	695,167,414.62
应付账款	（二十一）	11,384,944,885.97	10,497,756,558.53
预收款项			
合同负债	（二十二）	194,492,489.86	355,542,988.41
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	（二十三）	17,293,371.50	55,469,913.71
应交税费	（二十四）	45,359,723.65	42,440,606.49
其他应付款	（二十五）	58,417,239.01	54,257,714.02
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	（二十六）	65,520,917.32	68,638,852.62
其他流动负债	（二十七）	562,861,210.13	609,463,562.51
流动负债合计		14,249,462,588.94	13,085,553,277.87
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	（二十八）	56,419,864.91	61,097,777.66
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（二十九）	30,753,535.88	35,362,247.16
长期应付款	（三十）		26,620,325.97
长期应付职工薪酬			
预计负债	（三十一）	67,278,768.82	8,379,427.27
递延收益	（三十二）	3,898,312.21	4,204,062.25
递延所得税负债	（十六）	474,000.15	466,500.15
其他非流动负债			
非流动负债合计		158,824,481.97	136,130,340.46
负债合计		14,408,287,070.91	13,221,683,618.33
所有者权益：			
股本	（三十三）	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	（三十四）	25,104,955.19	26,249,629.22
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	（三十五）	249,001,281.69	109,447,979.72
盈余公积	（三十六）	52,185,808.39	52,185,808.39
一般风险准备			
未分配利润	（三十七）	43,763,611.67	453,083,520.72
归属于母公司所有者权益合计		578,112,356.94	849,023,638.05
少数股东权益		716,163.05	
所有者权益合计		578,828,519.99	849,023,638.05
负债和所有者权益总计		14,987,115,590.90	14,070,707,256.38

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

维业建设集团股份有限公司
 母公司资产负债表
 2025年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		253,747,889.44	263,422,218.15
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		4,094,722.34	24,146,811.20
应收账款	(一)	1,207,483,143.38	442,989,464.88
应收款项融资			
预付款项		25,253,207.21	52,828,560.93
其他应收款	(二)	186,376,515.19	166,476,486.87
存货		3,773.32	310,210,602.73
其中: 数据资源			
合同资产		1,399,466,802.47	1,384,673,678.24
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		17,037,466.14	8,887,763.80
流动资产合计		3,093,463,519.49	2,653,635,586.80
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	(三)	620,053,260.00	618,973,260.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		50,135,355.81	38,513,469.30
固定资产		10,144,348.12	12,073,752.17
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,787,664.79	5,342,542.95
无形资产		319,221.40	591,351.04
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		242,735,484.61	156,483,398.43
其他非流动资产		663,400.00	
非流动资产合计		928,838,734.73	831,977,773.89
资产总计		4,022,302,254.22	3,485,613,360.69

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

维业建设集团股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2025年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		787,554,055.11	531,715,694.43
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		135,961,081.81	46,964,754.33
应付账款		2,034,530,774.75	1,402,532,849.83
预收款项			
合同负债		3,668,661.71	40,905,739.42
应付职工薪酬		5,325,171.28	12,020,384.47
应交税费		12,960,067.57	3,460,979.94
其他应付款		602,148,034.82	515,162,904.77
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		50,250,254.97	53,689,232.77
其他流动负债		96,569,815.98	127,923,594.53
流动负债合计		3,728,967,918.00	2,734,376,134.49
非流动负债：			
长期借款		29,737,100.00	52,095,800.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		27,035.23	38,074.88
长期应付款			26,620,325.97
长期应付职工薪酬			
预计负债		63,247,267.54	8,379,427.27
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		93,011,402.77	87,133,628.12
负债合计		3,821,979,320.77	2,821,509,762.61
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		129,595,359.75	130,740,033.78
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备		93,375,798.76	75,172,275.93
盈余公积		60,042,893.98	60,042,893.98
未分配利润		-290,747,819.04	190,091,694.39
所有者权益合计		200,322,933.45	664,103,598.08
负债和所有者权益总计		4,022,302,254.22	3,485,613,360.69

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

维业建设集团股份有限公司
合并利润表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		8,677,275,441.08	11,765,584,153.54
其中：营业收入	(三十八)	8,677,275,441.08	11,765,584,153.54
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		8,912,286,318.50	11,484,542,692.45
其中：营业成本	(三十八)	8,448,647,392.04	11,036,633,112.97
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(三十九)	18,342,396.82	26,573,698.72
销售费用	(四十)	16,308,141.71	23,231,509.32
管理费用	(四十一)	189,469,628.68	194,421,363.69
研发费用	(四十二)	76,036,168.53	79,826,515.70
财务费用	(四十三)	163,482,590.72	123,856,492.05
其中：利息费用		162,092,171.67	129,602,736.48
利息收入		9,217,441.12	10,204,225.53
加：其他收益	(四十四)	8,801,914.02	8,307,010.53
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）	(四十五)	-144,874,926.28	-150,646,683.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(四十六)	-45,731,260.30	-68,968,868.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(四十七)	-40,144.49	-256,996.90
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-416,855,294.47	69,475,922.55
加：营业外收入	(四十八)	61,519.41	574,887.49
减：营业外支出	(四十九)	30,807,725.27	10,344,242.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-447,601,500.33	59,706,567.66
减：所得税费用	(五十)	-40,358,321.33	51,445,263.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-407,243,179.00	8,261,304.39
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-407,243,179.00	8,261,304.39
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（净亏损以“-”号填列）		-407,239,342.05	8,261,304.39
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-3,836.95	
六、其他综合收益的税后净额			
归属于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			
(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		-407,243,179.00	8,261,304.39
归属于母公司所有者的综合收益总额		-407,239,342.05	8,261,304.39
归属于少数股东的综合收益总额		-3,836.95	
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）	(五十一)	-1.96	0.04
(二) 稀释每股收益（元/股）	(五十一)	-1.96	0.04

本期未发生同一控制下企业合并。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

维业建设集团股份有限公司
母公司利润表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	2,257,725,452.33	2,206,986,611.25
减：营业成本	(四)	2,488,977,125.65	2,098,797,654.68
税金及附加		5,919,712.99	5,639,651.34
销售费用		9,752,222.36	15,977,959.08
管理费用		28,744,303.15	38,970,510.56
研发费用		72,439,960.17	72,978,664.11
财务费用		43,915,810.26	37,083,322.71
其中：利息费用		44,545,869.15	35,889,563.63
利息收入		788,817.51	922,893.17
加：其他收益		70,380.43	96,198.24
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)		78,199,605.78
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			
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）		-107,324,312.09	-136,759,892.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-35,314,223.18	-69,769,977.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-14,000.51	547,944.73
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-534,605,837.60	-190,147,272.30
加：营业外收入		48,748.19	563,652.06
减：营业外支出		30,329,770.79	9,710,675.15
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-564,886,860.20	-199,294,295.39
减：所得税费用		-86,127,913.77	-40,115,858.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-478,758,946.43	-159,178,436.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-478,758,946.43	-159,178,436.83
（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			
（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		-478,758,946.43	-159,178,436.83
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

维业建设集团股份有限公司
合并现金流量表
2025 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,084,039,942.27	11,186,237,619.65
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		3,684,193.14	3,112,807.42
收到其他与经营活动有关的现金	(五十二)	45,036,028.68	107,663,559.95
经营活动现金流入小计		7,132,760,164.09	11,297,013,987.02
购买商品、接受劳务支付的现金		7,284,667,231.87	9,994,403,352.51
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		342,936,224.92	409,798,367.11
支付的各项税费		189,275,502.41	243,731,134.14
支付其他与经营活动有关的现金	(五十二)	244,886,530.59	338,348,156.56
经营活动现金流出小计		8,061,765,489.79	10,986,281,010.32
经营活动产生的现金流量净额		-929,005,325.70	310,732,976.70
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		930.00	1,212,672.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五十二)		22,500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		930.00	23,712,672.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,197,477.23	8,443,652.40
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五十二)	30,900,000.00	30,850,001.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		34,097,477.23	39,293,653.40
投资活动产生的现金流量净额		-34,096,547.23	-15,580,981.32
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		720,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		720,000.00	
取得借款收到的现金		1,386,733,819.40	744,962,840.56
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十二)	34,010,723.94	235,065,792.87
筹资活动现金流入小计		1,421,464,543.34	980,028,633.43
偿还债务支付的现金		690,009,291.57	643,272,406.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		174,867,898.09	115,265,793.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十二)	171,200,848.17	286,942,495.03
筹资活动现金流出小计		1,036,078,037.83	1,045,480,694.86
筹资活动产生的现金流量净额		385,386,505.51	-65,452,061.43
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		-577,715,367.42	229,699,933.95
加：期初现金及现金等价物余额		1,666,522,210.12	1,436,822,276.17
六、期末现金及现金等价物余额		1,088,806,842.70	1,666,522,210.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

维业建设集团股份有限公司
 母公司现金流量表
 2025 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,420,815,780.85	2,221,525,082.75
收到的税费返还		3,676,895.11	3,047,712.00
收到其他与经营活动有关的现金		378,025,054.63	609,077,162.93
经营活动现金流入小计		1,802,517,730.59	2,833,649,957.68
购买商品、接受劳务支付的现金		1,547,106,865.18	2,172,969,075.50
支付给职工以及为职工支付的现金		54,316,813.01	60,229,435.41
支付的各项税费		45,319,369.62	38,243,738.52
支付其他与经营活动有关的现金		425,866,807.96	509,557,558.80
经营活动现金流出小计		2,072,609,855.77	2,780,999,808.23
经营活动产生的现金流量净额		-270,092,125.18	52,650,149.45
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			22,500,002.70
取得投资收益收到的现金			80,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			500,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			103,000,002.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		524,836.52	367,176.97
投资支付的现金		31,930,000.00	35,850,001.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		32,454,836.52	36,217,177.97
投资活动产生的现金流量净额		-32,454,836.52	66,782,824.73
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		786,700,000.00	613,329,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		34,010,723.94	116,545,728.97
筹资活动现金流入小计		820,710,723.94	729,874,728.97
偿还债务支付的现金		531,458,700.00	636,174,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		40,286,984.59	23,344,698.82
支付其他与筹资活动有关的现金		40,456,608.05	61,619,939.43
筹资活动现金流出小计		612,202,292.64	721,139,138.25
筹资活动产生的现金流量净额		208,508,431.30	8,735,590.72
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		-94,038,530.40	128,168,564.90
加: 期初现金及现金等价物余额		192,077,662.28	63,909,097.38
六、期末现金及现金等价物余额		98,039,131.88	192,077,662.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

维业建设集团股份有限公司
合并所有者权益变动表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	208,056,700.00				26,249,629.22			109,447,979.72	52,185,808.39		453,083,520.72	849,023,638.05		849,023,638.05
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	208,056,700.00				26,249,629.22			109,447,979.72	52,185,808.39		453,083,520.72	849,023,638.05		849,023,638.05
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-1,144,674.03			139,553,301.97			-409,319,909.05	-270,911,281.11	716,163.05	-270,195,118.06
(一) 综合收益总额											-407,239,342.05	-407,239,342.05	-3,836.95	-407,243,179.00
(二) 所有者投入和减少资本					-1,144,674.03							-1,144,674.03	720,000.00	-424,674.03
1. 所有者投入的普通股													720,000.00	720,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-1,144,674.03							-1,144,674.03		-1,144,674.03
(三) 利润分配											-2,080,567.00	-2,080,567.00		-2,080,567.00
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配											-2,080,567.00	-2,080,567.00		-2,080,567.00
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备								139,553,301.97				139,553,301.97		139,553,301.97
1. 本期提取								289,105,707.75				289,105,707.75		289,105,707.75
2. 本期使用								149,552,405.78				149,552,405.78		149,552,405.78
(六) 其他														
四、本期期末余额	208,056,700.00				25,104,955.19			249,001,281.69	52,185,808.39		43,763,611.67	578,112,356.94	716,163.05	578,828,519.99

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

维业建设集团股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2025 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额													
	归属于母公司所有者权益											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			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	208,056,700.00				28,618,971.51			85,941,035.55	52,185,808.39		446,902,783.33	821,705,298.78		821,705,298.78
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	208,056,700.00				28,618,971.51			85,941,035.55	52,185,808.39		446,902,783.33	821,705,298.78		821,705,298.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-2,369,342.29			23,506,944.17			6,180,737.39	27,318,339.27		27,318,339.27
（一）综合收益总额											8,261,304.39	8,261,304.39		8,261,304.39
（二）所有者投入和减少资本					-2,369,342.29							-2,369,342.29		-2,369,342.29
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-2,369,342.29							-2,369,342.29		-2,369,342.29
（三）利润分配											-2,080,567.00	-2,080,567.00		-2,080,567.00
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配											-2,080,567.00	-2,080,567.00		-2,080,567.00
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备								23,506,944.17				23,506,944.17		23,506,944.17
1. 本期提取								247,124,609.45				247,124,609.45		247,124,609.45
2. 本期使用								223,617,665.28				223,617,665.28		223,617,665.28
（六）其他														
四、本期期末余额	208,056,700.00				26,249,629.22			109,447,979.72	52,185,808.39		453,083,520.72	849,023,638.05		849,023,638.05

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

维业建设集团股份有限公司
母公司所有者权益变动表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	208,056,700.00				130,740,033.78			75,172,275.93	60,042,893.98	190,091,694.39	664,103,598.08
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	208,056,700.00				130,740,033.78			75,172,275.93	60,042,893.98	190,091,694.39	664,103,598.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-1,144,674.03			18,203,522.83		-480,839,513.43	-463,780,664.63
（一）综合收益总额										-478,758,946.43	-478,758,946.43
（二）所有者投入和减少资本					-1,144,674.03						-1,144,674.03
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-1,144,674.03						-1,144,674.03
（三）利润分配										-2,080,567.00	-2,080,567.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-2,080,567.00	-2,080,567.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备								18,203,522.83			18,203,522.83
1. 本期提取								87,931,996.89			87,931,996.89
2. 本期使用								69,728,474.06			69,728,474.06
（六）其他											
四、本期期末余额	208,056,700.00				129,595,359.75			93,375,798.76	60,042,893.98	-290,747,819.04	200,322,933.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

维业建设集团股份有限公司
母公司所有者权益变动表（续）
2025 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	208,056,700.00				131,259,376.07			54,546,194.56	60,042,893.98	351,350,698.22	805,255,862.83
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	208,056,700.00				131,259,376.07			54,546,194.56	60,042,893.98	351,350,698.22	805,255,862.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-519,342.29			20,626,081.37		-161,259,003.83	-141,152,264.75
（一）综合收益总额										-159,178,436.83	-159,178,436.83
（二）所有者投入和减少资本					-519,342.29						-519,342.29
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-519,342.29						-519,342.29
（三）利润分配										-2,080,567.00	-2,080,567.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-2,080,567.00	-2,080,567.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备								20,626,081.37			20,626,081.37
1. 本期提取								63,218,173.81			63,218,173.81
2. 本期使用								42,592,092.44			42,592,092.44
（六）其他											
四、本期期末余额	208,056,700.00				130,740,033.78			75,172,275.93	60,042,893.98	190,091,694.39	664,103,598.08

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

维业建设集团股份有限公司

二〇二五年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

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

经过历年的派送红股、发行限制性股票、限制性股票回购注销、股权转让、无偿划转等, 截止 2025 年 12 月 31 日, 本公司累计发行股份总数 20,805.67 万股, 注册资本为 20,805.67 万元。

注册地址: 广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101。

总部地址: 广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101。

公司实际从事的主要经营活动为: 建筑装饰工程设计与施工, 建筑材料、装饰材料的购销; 建筑幕墙专项设计与施工; 机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工; 自有物业的租赁和管理。

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

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 4 月 14 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（二十七）收入”。

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

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

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

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并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与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。

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

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

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。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、(十四)长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

(十) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

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

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

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

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

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

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

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

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

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

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。在估值时,本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

6、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款,本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于其他金融工具,本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

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

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低,本公司即认为该金融工具的信

用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

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

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

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。

(十一) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：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、合同履行成本等。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达

到目前场所和状态所发生的支出。

2、 发出存货的计价方法

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

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

5、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

(十二) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利

（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（十）6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

（十三）持有待售和终止经营

1、 持有待售

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

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

2、 终止经营

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

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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，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初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股

利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、（二十）长期资产减值；

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

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

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

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。

(十七) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化

条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。
在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

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

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	残值率	预计使用寿命的确定依据
办公软件	5 年	年限平均法	0	预计产生经济利益期限
土地使用权	50 年	年限平均法	0	土地使用出让合同
专利权	5 年	年限平均法	0	预计产生经济利益期限

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权

资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。按确定的受益期限摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

(二十二) 合同负债

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

(二十三) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负

债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

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

2、 离职后福利的会计处理方法

（1） 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2） 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费

用时。

(二十四) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

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

(二十五) 股份支付

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

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

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

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取

得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

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

2、 以现金结算的股份支付及权益工具

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

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

(二十六) 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

- （1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- （2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- （3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；

(4) 存在间接地形成合同义务的合同条款；

(5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

(二十七) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

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

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

象：

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

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

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

（1）商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同，属于在某一时点履行履约义务。

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

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

（2）提供服务合同

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

（3）建筑装饰工程及土建工程施工

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

程服务对于客户的价值确定。

(4) 工程设计

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

(二十八) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

(二十九) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

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

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

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

2、 确认时点

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产,以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

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

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

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

资产负债表日,本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债

或是同时取得资产、清偿负债。

(三十一) 租赁

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

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

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

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

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

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

本公司按照本附注“三、(二十) 长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

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

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额

相当。

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

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

2、 本公司作为出租人

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

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（十）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁的,本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值;
- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁的,本公司按照本附注“三、(十)金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、(二十七)收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为承租人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。

在租赁期开始日后,使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“三、(三十一)租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时,公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为承租人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。金融负债的会计处理详见本附注“三、(十)金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为出租人对资产购买进行会计处理,并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理;

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为出租人不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、(十)金融工具”。

(三十二) 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。

(三十三) 重要性标准确定方法和选择依据

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

(三十四) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单，如果能够消除或显著减少会计错配的，企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。对于初始确认时已选择以公允价值计量且其变动计入当期损益的标准仓单，企业在后续期间不得撤销该选择。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》（财会〔2025〕33 号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 重要会计估计变更

本报告期内未发生重要会计估计变更事项。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

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%
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%
企业所得税	应纳税所得额（见下说明）	15%、20%、25%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
维业建设集团股份有限公司	15%
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	20%
深圳市维业卉景园林有限公司	20%
广东省维业科技有限公司	25%
珠海铎龙装饰有限公司	25%
珠海铎龙家居有限公司	25%
珠海维业幕墙工程有限公司（曾用名：珠海铎龙幕墙工程有限公司）	20%
铎龙西南建筑装饰（成都）有限公司	20%
建泰建设有限公司	25%
珠海实泰建设工程有限公司	20%
广东阔泰建材贸易有限公司	25%
珠海宸泰建设工程有限公司	20%
珠海智泰建设工程有限公司	20%
珠海铎龙优家家居有限公司	20%
维业华东建设工程(江苏)有限公司	20%
珠海维业美华建筑设计有限公司	20%
珠海维业园林工程有限公司（曾用名：珠海华发园林工程有限公司）	20%
珠海华恒绿植管理有限公司	20%
珠海维业新能源发展有限公司	20%
汕尾维业新能源发展有限公司	20%
深圳维业建筑装饰工程有限公司	20%
维业（澳门）有限公司	注①
维业建设（香港）有限公司	注②

注①：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。

注②：本公司之子公司维业建设（香港）有限公司按照当地得法律、法规缴纳企业所得税。

（二） 税收优惠

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

年。

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

五、合并财务报表项目注释

（一）货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金		
数字货币		
银行存款	796,061,007.84	760,233,059.81
其他货币资金	243,399,006.23	174,450,444.98
存放财务公司款项	562,154,565.03	1,044,082,274.46
合计	1,601,614,579.10	1,978,765,779.25
其中：存放在境外的款项总额		
存放在境外且资金汇回受到限制的 款项		

注：截止至2025年12月31日，公司其他货币资金中有共计26,588,920.03元保证金存放在财务公司中。

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	172,269,739.09	152,770,723.61
保函及其他保证金	71,129,267.14	21,679,721.37
银行冻结的货币资金	269,013,003.29	137,793,124.15
其他	395,726.88	
合计	512,807,736.40	312,243,569.13

（二）应收票据

1、应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	5,639,428.18	3,175,038.17
商业承兑汇票	955,178.39	380,477.90
合计	6,594,606.57	3,555,516.07

2、 应收票据按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按信用风险特征组合计提 坏账准备	9,838,786.96	100.00	3,244,180.39	32.97	6,594,606.57	3,605,028.17	100.00	49,512.10	1.37	3,555,516.07
其中：										
组合1（商业承兑汇票）	4,199,358.78	42.68	3,244,180.39	77.25	955,178.39	429,990.00	11.93	49,512.10	11.51	380,477.90
组合2（银行承兑汇票）	5,639,428.18	57.32			5,639,428.18	3,175,038.17	88.07			3,175,038.17
合计	9,838,786.96	100.00	3,244,180.39		6,594,606.57	3,605,028.17	100.00	49,512.10		3,555,516.07

按组合计提坏账准备（商业承兑汇票）

名称	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例（%）
合同期内（工程款）	203,458.34	9,582.89	4.71
逾期 1 年以内（工程款）	248,507.48	150,322.18	60.49
逾期 1-2 年（工程款）	3,247,392.96	2,584,275.32	79.58
逾期 2-3 年（工程款）			
逾期 3 年以上（工程款）	500,000.00	500,000.00	100.00
合计	4,199,358.78	3,244,180.39	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	49,512.10	3,194,668.29				3,244,180.39
其中：组合 1（商业承兑汇票）	49,512.10	3,194,668.29				3,244,180.39
组合 2（银行承兑汇票）						
合计	49,512.10	3,194,668.29				3,244,180.39

(三) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
合同期内	5,434,524,123.96	3,559,279,671.45
逾期 1 年以内	376,893,378.35	311,882,484.13
逾期 1-2 年	261,894,793.88	143,301,971.27
逾期 2-3 年	86,930,255.75	129,190,606.84
逾期 3 年以上	447,104,769.33	325,312,238.71
小计	6,607,347,321.27	4,468,966,972.40
减：坏账准备	726,759,004.71	591,615,308.30
合计	5,880,588,316.56	3,877,351,664.10

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	185,782,770.33	2.81	185,782,770.33	100.00		154,453,283.93	3.46	142,829,157.83	92.47	11,624,126.10
按信用风险特征组合计提坏账准备	6,421,564,550.94	97.19	540,976,234.38	8.42	5,880,588,316.56	4,314,513,688.47	96.54	448,786,150.47	10.40	3,865,727,538.00
其中：										
组合1（非关联方组合）	1,211,506,197.56	18.34	514,925,942.57	42.50	696,580,254.99	1,001,130,015.46	22.40	432,219,232.03	43.17	568,910,783.43
组合2（非合并范围内关联方组合）	5,210,058,353.38	78.85	26,050,291.81	0.50	5,184,008,061.57	3,313,383,673.01	74.14	16,566,918.44	0.50	3,296,816,754.57
合计	6,607,347,321.27	100.00	726,759,004.71	11.00	5,880,588,316.56	4,468,966,972.40	100.00	591,615,308.30	13.24	3,877,351,664.10

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
客户一	29,448,888.88	29,448,888.88	100.00	预计收回的可能性较小	29,448,888.88	29,448,888.88
其他客户小计	156,333,881.45	156,333,881.45	100.00	预计收回的可能性较小	125,004,395.05	113,380,268.95
合计	185,782,770.33	185,782,770.33			154,453,283.93	142,829,157.83

按组合计提预期信用损失的应收账款

组合 1（非关联方组合）

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内	542,582,381.24	20,420,340.61	3.76
逾期 1 年以内	164,106,823.78	49,957,620.15	30.44
逾期 1-2 年	160,003,072.85	103,831,704.87	64.89
逾期 2-3 年	32,297,791.59	29,111,106.62	90.13
逾期 3 年以上	312,516,128.10	311,605,170.32	99.71
合计	1,211,506,197.56	514,925,942.57	

组合 2（非合并范围内关联方组合）

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内	4,871,211,981.25	24,356,059.94	0.50
逾期 1 年以内	212,407,095.02	1,062,035.48	0.50
逾期 1-2 年	79,779,060.30	398,895.30	0.50
逾期 2-3 年	45,944,865.23	229,724.33	0.50
逾期 3 年以上	715,351.58	3,576.76	0.50
合计	5,210,058,353.38	26,050,291.81	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额	期末余额
----	--------	--------	------

		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	142,829,157.83	50,248,319.69	7,294,707.19			185,782,770.33
按组合计提坏账准备	448,786,150.47	92,190,083.91				540,976,234.38
其中：非关联方组合	432,219,232.03	82,706,710.54				514,925,942.57
非合并范围内关联方组合	16,566,918.44	9,483,373.37				26,050,291.81
合计	591,615,308.30	142,438,403.60	7,294,707.19			726,759,004.71

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	1,670,904,195.69	1,174,768,761.18	2,845,672,956.87	20.83	14,228,364.76
客户二	154,279,991.61	211,413,435.21	365,693,426.82	2.68	1,828,467.12
客户三	32,881,104.47	304,861,675.89	337,742,780.36	2.47	1,688,713.90
客户四	169,141,575.63	158,791,715.93	327,933,291.56	2.40	1,639,666.48
客户五	186,913,116.03	133,471,443.95	320,384,559.98	2.35	1,601,922.80
合计	2,214,119,983.43	1,983,307,032.16	4,197,427,015.59	30.73	20,987,135.06

(四) 应收款项融资

1、期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	48,089,798.66	
合计	48,089,798.66	

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	44,176,427.76	99.81	76,912,711.46	93.21
1年以上	82,194.00	0.19	5,603,681.50	6.79
合计	44,258,621.76	100.00	82,516,392.96	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	8,282,344.24	18.71
第二名	5,925,728.16	13.39
第三名	3,313,274.33	7.49
第四名	3,302,864.29	7.46
第五名	2,571,241.35	5.81
合计	23,395,452.37	52.86

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	39,035,362.72	39,622,866.10
合计	39,035,362.72	39,622,866.10

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
合同期内（第一阶段）	20,883,647.95	31,115,195.72
逾期 0-1 年（第二阶段）	12,302,760.35	5,803,644.04
逾期 1-2 年（第二阶段）	5,516,236.39	2,483,337.33
逾期 2-3 年（第二阶段）	2,962,421.03	2,275,118.67
逾期 3 年以上（第二阶段）	8,472,727.74	5,922,656.71
第三阶段	5,944,304.21	2,533,087.00
小计	56,082,097.67	50,133,039.47

维业建设集团股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

账龄	期末余额	上年年末余额
减：坏账准备	17,046,734.95	10,510,173.37
合计	39,035,362.72	39,622,866.10

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	5,944,304.21	10.60	5,944,304.21	100.00						
按信用风险特征组合 计提坏账准备	50,137,793.46	89.40	11,102,430.74	22.14	39,035,362.72	50,133,039.47	100.00	10,510,173.37	20.96	39,622,866.10
其中：										
组合 1（非关联方组 合）	43,184,625.33	77.00	11,067,664.89	25.63	32,116,960.44	41,419,599.42	82.62	10,466,606.17	25.27	30,952,993.25
组合 2（非合并范围 内关联方组合）	6,953,168.13	12.40	34,765.85	0.50	6,918,402.28	8,713,440.05	17.38	43,567.20	0.50	8,669,872.85
合计	56,082,097.67	100.00	17,046,734.95	30.40	39,035,362.72	50,133,039.47	100.00	10,510,173.37	20.96	39,622,866.10

组合计提项目：

组合 1（非关联方组合）

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
合同期内（第一阶段）	17,963,366.93	897,962.54	5.00
逾期 0-1 年（第二阶段）	10,982,188.82	1,098,218.87	10.00
逾期 1-2 年（第二阶段）	2,949,347.27	884,803.98	30.00
逾期 2-3 年（第二阶段）	2,816,994.57	1,408,497.32	50.00
逾期 3 年以上（第二阶段）	8,472,727.74	6,778,182.18	80.00
合计	43,184,625.33	11,067,664.89	

组合 2（非合并范围内关联方组合）

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
合同期内（第一阶段）	2,920,281.02	14,601.41	0.50
逾期 0-1 年（第二阶段）	1,320,571.53	6,602.86	0.50
逾期 1-2 年（第二阶段）	2,566,889.12	12,834.45	0.50
逾期 2-3 年（第二阶段）	145,426.46	727.13	0.50
逾期 3 年以上（第二阶段）			
合计	6,953,168.13	34,765.85	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	1,341,489.25	6,635,597.12	2,533,087.00	10,510,173.37
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		3,554,269.68	3,411,217.21	6,965,486.89

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期转回	428,925.30			428,925.30
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	912,563.95	10,189,866.80	5,944,304.21	17,046,734.95

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备		3,411,217.21			2,533,087.00	5,944,304.21
按组合计提坏账准备	10,510,173.37	3,554,269.68	428,925.30		-2,533,087.00	11,102,430.74
其中：组合 1（非关联方组合）	10,466,606.17	3,554,269.68	420,123.95		-2,533,087.00	11,067,664.90
组合 2（非合并范围内关联方组合）	43,567.20		8,801.35			34,765.85
合计	10,510,173.37	6,965,486.89	428,925.30			17,046,734.95

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
借款及备用金	741,204.63	306,574.19
履约保证金	18,415,163.00	17,980,800.19
投标保证金	7,253,491.01	8,138,491.01
其他保证金	1,455,144.99	712,323.32
押金	9,615,165.03	7,160,131.19
其他	18,601,929.01	15,834,719.57
合计	56,082,097.67	50,133,039.47

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

维业建设集团股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
客户一	履约保证金	2,893,048.75	阶段二	5.16	289,304.87
客户二	履约保证金	2,686,408.59	阶段二	4.79	268,640.86
客户三	其他	2,414,160.69	阶段一至阶段二	4.30	166,397.34
客户四	履约保证金及其他	1,987,549.29	阶段一	3.54	9,937.75
客户五	履约保证金	1,780,000.00	阶段三	3.17	1,780,000.00
合计		11,761,167.32		20.96	2,514,280.82

(七) 存货

1、 存货分类

类别	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,580,893.49		1,580,893.49	6,564,294.85		6,564,294.85
在产品				22,150,457.33		22,150,457.33
库存商品	1,185,836.97	549,863.52	635,973.45	4,485,683.82		4,485,683.82
合同履约成本	160,403.29		160,403.29	574,186,436.95	11,048,600.43	563,137,836.52
合计	2,927,133.75	549,863.52	2,377,270.23	607,386,872.95	11,048,600.43	596,338,272.52

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

类别	上年年末余额	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	
原材料						
在产品						
库存商品		549,863.52				549,863.52
合同履约成本	11,048,600.43	25,988,167.67		37,036,768.10		
合计	11,048,600.43	26,538,031.19		37,036,768.10		549,863.52

3、 合同履约成本本期摊销金额的说明

项目	上年年末余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
当前合同	574,186,436.95	7,828,279,817.22	8,402,305,850.88		160,403.29
减:摊销期限超过一年的合同履约成本					
合计	574,186,436.95	7,828,279,817.22	8,402,305,850.88		160,403.29

(八) 合同资产

1、 合同资产情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	7,051,250,881.79	389,043,874.52	6,662,207,007.27	7,256,155,471.29	377,298,515.96	6,878,856,955.33
其中：关联方组合	5,599,025,210.58	28,185,957.87	5,570,839,252.71	5,776,320,386.63	28,881,601.89	5,747,438,784.74
非关联方组合	1,452,225,671.21	360,857,916.65	1,091,367,754.56	1,479,835,084.66	348,416,914.07	1,131,418,170.59
合计	7,051,250,881.79	389,043,874.52	6,662,207,007.27	7,256,155,471.29	377,298,515.96	6,878,856,955.33

2、 合同资产按减值计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提减值准备	311,278,659.79	4.41	310,785,629.00	99.84	493,030.80	306,712,393.37	4.23	292,327,845.91	95.31	14,384,547.46
按信用风险特征组合计提减值准备	6,739,972,222.00	95.59	78,258,245.52	1.16	6,661,713,976.48	6,949,443,077.92	95.77	84,970,670.05	1.22	6,864,472,407.87
其中:										
组合 1 (非关联方组合)	1,140,947,011.42	16.18	50,072,287.65	4.39	1,090,874,723.77	1,173,122,691.29	16.17	56,089,068.16	4.78	1,117,033,623.13
组合 2 (非合并范围内关联方组合)	5,599,025,210.58	79.40	28,185,957.87	0.50	5,570,839,252.71	5,776,320,386.63	79.61	28,881,601.89	0.50	5,747,438,784.74
合计	7,051,250,881.79	100.00	389,043,874.52	5.52	6,662,207,007.27	7,256,155,471.29	100.00	377,298,515.96	5.20	6,878,856,955.33

重要的按单项计提减值准备的合同资产:

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	减值准备
客户一	169,710,070.03	169,710,070.03	100.00	预计难以收回	169,710,070.03	160,964,915.89
客户二	45,262,500.00	45,262,500.00	100.00	预计难以收回	45,262,500.00	45,262,500.00
其他客户小计	96,306,089.76	95,813,058.96	99.49	预计难以收回	91,739,823.34	86,100,430.02
合计	311,278,659.79	310,785,629.00			306,712,393.37	292,327,845.91

按组合计提预期信用损失的应收账款

(1) 组合 1 (非关联方组合)

名称	期末余额		
	合同资产	减值准备	计提比例 (%)
合同期内	1,140,947,011.42	50,072,287.65	4.39
逾期 1 年以内			
逾期 1-2 年			
逾期 2-3 年			
逾期 3 年以上			
合计	1,140,947,011.42	50,072,287.65	4.39

(2) 组合 2 (非合并范围内关联方组合)

名称	期末余额		
	合同资产	减值准备	计提比例 (%)
合同期内	5,599,025,210.58	28,185,957.87	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	5,599,025,210.58	28,185,957.87	0.50

3、 本期合同资产计提减值准备情况

项目	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		本期计提	本期转回	本期转销/ 核销	其他 变动	
按单项计提坏账准备	292,327,845.91	18,457,783.09				310,785,629.00
按组合计提坏账准备	84,970,670.05	-	6,712,424.53	-	-	78,258,245.52
其中：非关联方组合	56,089,068.16		6,016,780.51			50,072,287.65
非合并范围内关 联方组合	28,881,601.89		695,644.02			28,185,957.87
合计	377,298,515.96	18,457,783.09	6,712,424.53	-	-	389,043,874.52

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣增值税	85,702,456.91	54,355,083.93
待摊保理利息	24,019,794.87	
其他	3,657,215.39	4,328,447.41
合计	113,379,467.17	58,683,531.34

(十) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	53,550,095.76	53,550,095.76
(2) 本期增加金额	15,752,430.75	15,752,430.75
— 工抵房增加	15,752,430.75	15,752,430.75
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	69,302,526.51	69,302,526.51
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	15,036,626.46	15,036,626.46
(2) 本期增加金额	2,869,365.17	2,869,365.17
— 计提或摊销	2,869,365.17	2,869,365.17
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	17,905,991.63	17,905,991.63
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额	1,261,179.07	1,261,179.07
— 计提	1,261,179.07	1,261,179.07
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	1,261,179.07	1,261,179.07
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	50,135,355.81	50,135,355.81
(2) 上年年末账面价值	38,513,469.30	38,513,469.30

(十一) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	237,939,411.38	261,414,334.43
固定资产清理		
合计	237,939,411.38	261,414,334.43

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	电子及办公设备	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	318,885,000.07	8,423,015.92	6,276,346.30	12,152,829.33	345,737,191.62
(2) 本期增加金额		70,088.50	639,303.64	268,287.17	977,679.31
—购置		70,088.50		268,287.17	338,375.67
—类别调整			639,303.64		639,303.64
(3) 本期减少金额				1,698,733.05	1,698,733.05
—处置或报废				1,059,429.41	1,059,429.41
—类别调整				639,303.64	639,303.64
(4) 期末余额	318,885,000.07	8,493,104.42	6,915,649.94	10,722,383.45	345,016,137.88
2. 累计折旧					
(1) 上年年末余额	67,659,488.84	2,875,545.30	4,495,768.48	9,292,054.57	84,322,857.19
(2) 本期增加金额	15,120,787.90	842,030.23	821,101.79	963,991.74	17,747,911.66
—计提	15,120,787.90	842,030.23	655,219.16	963,991.74	17,582,029.03
—类别调整			165,882.63		165,882.63
(3) 本期减少金额				1,180,733.84	1,180,733.84
—处置或报废				1,014,851.21	1,014,851.21
—类别调整				165,882.63	165,882.63
(4) 期末余额	82,780,276.74	3,717,575.53	5,316,870.27	9,075,312.47	100,890,035.01

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	电子及办公设备	合计
3. 减值准备					
（1）上年年末余额					
（2）本期增加金额	6,186,691.49				6,186,691.49
—计提	6,186,691.49				6,186,691.49
（3）本期减少金额					
（4）期末余额	6,186,691.49				6,186,691.49
4. 账面价值					
（1）期末账面价值	229,918,031.84	4,775,528.89	1,598,779.67	1,647,070.98	237,939,411.38
（2）上年年末账面价值	251,225,511.23	5,547,470.62	1,780,577.82	2,860,774.76	261,414,334.43

3、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	2,359,830.68	人才住房为有限产权

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

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

(3) 2016年4月22日,本公司与深圳市福田区住房和建设局签订编号为“深福人单字坤宜(2016)第00172、00173、00174、00175号”的《深圳市福田区人才住房购买合同》,购买位于深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼1009房、1010房、2605房、2606房,用途为住宅。合同规定:企业对所购买的人才住房为有限产权,即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

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

(十二) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	4,687,991.55		4,687,991.55	9,384.00		9,384.00
工程物资			-			
合计	4,687,991.55		4,687,991.55	9,384.00		9,384.00

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
办公室装修工程				9,384.00		9,384.00
分布式光伏发电项目	4,687,991.55		4,687,991.55			
合计	4,687,991.55		4,687,991.55	9,384.00		9,384.00

(十三) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	57,438,242.17	5,975,976.99	63,414,219.16
(2) 本期增加金额	6,457,327.18	5,986,572.25	12,443,899.43
—新增租赁	6,457,327.18	5,986,572.25	12,443,899.43
(3) 本期减少金额	16,626,440.14	4,402,456.29	21,028,896.43
—处置	16,626,440.14	4,402,456.29	21,028,896.43
(4) 期末余额	47,269,129.21	7,560,092.95	54,829,222.16
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额	26,281,948.27	4,060,288.67	30,342,236.94
(2) 本期增加金额	11,479,744.12	4,816,713.33	16,296,457.45
—计提	11,479,744.12	4,816,713.33	16,296,457.45
(3) 本期减少金额	15,843,251.35	4,480,698.84	20,323,950.19
—处置	15,843,251.35	4,480,698.84	20,323,950.19
(4) 期末余额	21,918,441.04	4,396,303.16	26,314,744.20
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	25,350,688.17	3,163,789.79	28,514,477.96
(2) 上年年末账面价值	31,156,293.90	1,915,688.32	33,071,982.22

(十四) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	软件	其他	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	14,672,837.48	1,111,662.39	11,140,138.94	3,110,001.00	30,034,639.81
(2) 本期增加金额			1,460,005.58	50,000.00	1,510,005.58
—购置			1,460,005.58	50,000.00	1,510,005.58
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额	14,672,837.48	1,111,662.39	12,600,144.52	3,160,001.00	31,544,645.39
2. 累计摊销					
(1) 上年年末余额	2,882,890.78	412,216.89	7,048,047.30		10,343,154.97
(2) 本期增加金额	292,686.64	82,150.50	1,267,361.62		1,642,198.76
—计提	292,686.64	82,150.50	1,267,361.62		1,642,198.76
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额	3,175,577.42	494,367.39	8,315,408.92		11,985,353.73
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	11,497,260.06	617,295.00	4,284,735.60	3,160,001.00	19,559,291.66
(2) 上年年末账面价值	11,789,946.70	699,445.50	4,092,091.64	3,110,001.00	19,691,484.84

(十五) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费及其他	15,873,171.78	4,030,349.42	8,549,823.98	224,941.57	11,128,755.65
合计	15,873,171.78	4,030,349.42	8,549,823.98	224,941.57	11,128,755.65

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
坏账准备及资产减值准备	1,132,840,415.88	181,122,335.41	990,522,110.16	156,590,352.74
预提费用	7,579,890.82	1,758,658.49	13,716,598.13	3,350,730.65
政府补助			4,204,062.25	1,051,015.56
可抵扣亏损	548,863,451.49	82,858,926.24	124,933,152.76	18,806,194.08
租赁负债	32,074,116.42	7,743,463.66	49,762,512.67	12,391,109.46
预计负债	67,278,768.82	10,494,965.45	8,379,427.27	1,256,914.09
合计	1,788,636,643.43	283,978,349.25	1,191,517,863.24	193,446,316.58

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	13,286,142.69	3,046,673.74	28,206,136.72	7,003,864.44
评估增值的无形资产	3,160,001.00	474,000.15	3,110,001.00	466,500.15
合计	16,446,143.69	3,520,673.89	31,316,137.72	7,470,364.59

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	3,046,673.74	280,931,675.51	7,003,864.44	186,442,452.14
递延所得税负债	3,046,673.74	474,000.15	7,003,864.44	466,500.15

4、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	11,251,112.69	75,172,275.93
可抵扣亏损	97,405,888.45	76,040,102.17
合计	108,657,001.14	151,212,378.10

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

年份	期末余额	上年年末余额	备注
----	------	--------	----

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2025 年		6,971,335.05	
2026 年	19,185,363.89	19,185,036.57	
2027 年	19,690,911.22	19,690,911.22	
2028 年	13,643,969.90	12,654,734.08	
2029 年	18,378,787.23	17,538,085.25	
2030 年	26,506,856.21		
合计	97,405,888.45	76,040,102.17	

(十七) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产款	4,163,400.00		4,163,400.00			
合计	4,163,400.00		4,163,400.00			

(十八) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末		上年年末		受限情况
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值	
货币资金	512,807,736.40	512,807,736.40	312,243,569.13	312,243,569.13	使用受到限制的保证金及冻结款项等
固定资产	198,558,655.21	164,142,178.68	198,558,655.21	179,760,406.30	为有限产权的人才住房及为融资授信提供抵押担保
合计	711,366,391.61	676,949,915.08	510,802,224.34	492,003,975.43	

(十九) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	412,000,000.00	611,454,487.23
保证借款	911,246,396.98	94,535,934.06
未到期应付利息	1,339,816.95	825,245.67
合计	1,324,586,213.93	706,815,666.96

(二十) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	330,097,337.29	134,720,184.87
财务公司承兑汇票	265,889,200.28	342,223,545.02
商业承兑汇票		218,223,684.73
合计	595,986,537.57	695,167,414.62

(二十一) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付工程及货款	11,356,941,688.57	10,490,400,326.12
应付其他款项	28,003,197.40	7,356,232.41
合计	11,384,944,885.97	10,497,756,558.53

(二十二) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收工程款	194,492,489.86	355,542,988.41
合计	194,492,489.86	355,542,988.41

(二十三) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	55,133,440.73	282,530,240.67	320,592,372.62	17,071,308.78
离职后福利-设定提存计划	336,472.98	26,765,611.79	27,098,488.04	3,596.73

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
辞退福利		3,160,326.43	2,941,860.44	218,465.99
一年内到期的其他福利				
合计	55,469,913.71	312,456,178.89	350,632,721.10	17,293,371.50

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	54,782,375.15	248,524,051.57	286,813,337.90	16,493,088.82
(2) 职工福利费		2,425,866.07	2,095,896.42	329,969.65
(3) 社会保险费		11,015,960.36	11,015,960.36	
其中：医疗保险费		9,568,213.22	9,568,213.22	
工伤保险费		1,277,559.65	1,277,559.65	
生育保险费		170,187.49	170,187.49	
(4) 住房公积金		14,540,527.45	14,540,527.45	
(5) 工会经费和职工教育经费	351,065.58	6,023,835.22	6,126,650.49	248,250.31
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	55,133,440.73	282,530,240.67	320,592,372.62	17,071,308.78

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	336,472.98	25,573,035.52	25,909,508.50	
失业保险费		1,074,386.99	1,074,386.99	
企业年金缴费		118,189.28	114,592.55	3,596.73
合计	336,472.98	26,765,611.79	27,098,488.04	3,596.73

(二十四) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	10,171,096.61	5,930,839.19
企业所得税	30,153,588.50	29,557,885.12
个人所得税	1,524,925.04	1,553,248.82
城市维护建设税	1,764,091.05	2,259,869.72
教育费附加	792,251.12	1,013,231.27

税费项目	期末余额	上年年末余额
地方教育费附加	515,114.96	663,121.54
其他	438,656.37	1,462,410.83
合计	45,359,723.65	42,440,606.49

(二十五) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	58,417,239.01	54,257,714.02
合计	58,417,239.01	54,257,714.02

1、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
保证金	36,717,531.33	30,000,417.92
未结算项目税款	3,535,522.59	5,197,033.12
其他	18,164,185.09	19,060,262.98
合计	58,417,239.01	54,257,714.02

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款及利息	25,222,937.62	23,388,587.11
一年内到期的长期应付款	27,765,000.00	30,850,000.00
一年内到期的租赁负债	12,532,979.70	14,400,265.51
合计	65,520,917.32	68,638,852.62

(二十七) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	562,861,210.13	609,463,562.51
合计	562,861,210.13	609,463,562.51

(二十八) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	59,695,800.00	84,454,500.00
保证借款	21,872,764.91	
未到期应付利息	74,237.62	31,864.77
减：一年内到期的长期借款	25,222,937.62	23,388,587.11
合计	56,419,864.91	61,097,777.66

(二十九) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	46,027,045.44	53,400,119.47
减：未确认的融资费用	2,740,529.86	3,637,606.80
重分类至一年内到期的非流动负债	12,532,979.70	14,400,265.51
合计	30,753,535.88	35,362,247.16

(三十) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款		26,620,325.97
专项应付款		
合计		26,620,325.97

1、 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付股权收购款	27,765,000.00	58,615,000.00
减：未确认融资费用		1,144,674.03
一年内到期的长期应付款	27,765,000.00	30,850,000.00
合计		26,620,325.97

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

根据 2020 年 12 月 4 日本公司与华发股份、华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》以及 2021 年 1 月 4 日签订的《支付现金购买资产协议补充协议》，收购华发景龙 50% 股权的转让价款为 21,850 万元、收购建泰建设 40% 股权的转让价款为 9,000 万元，本公司于 2021 年 2 月 26 日支付华发景龙与建泰建设 51% 的股权受让价款，合计支付金额为 15,733.5 万元。而剩余 49% 的股权受让价款在分别满足华发景龙、建泰建设 2021 年度至 2025 年度各会计期间经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润不低于当年承诺净利润金额的条件时分 5 期进行支付。具体详见本财务报表附注十二、承诺及或有事项。

(三十一) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
未决诉讼	8,379,427.27	67,278,768.82	8,379,427.27	67,278,768.82	
合计	8,379,427.27	67,278,768.82	8,379,427.27	67,278,768.82	

本年度，公司因未决诉讼事项共计提预计负债 6,727.87 万元。其中，涉及原告丽江和业集团房地产开发有限公司与被告深圳市维业装饰集团股份有限公司（现更名为“维业建设集团股份有限公司”）、云南和悦众邦酒店管理有限公司之间的商品房购买纠纷（案号：（2025）云民终 143 号）。根据公司于 2026 年 1 月收到的终审判决书，公司判断该诉讼很可能导致经济利益流出，具体情况如下：

该诉讼事项预计产生的赔偿金额为 1,541.40 万元，公司将其确认为预计负债。同时，法院终审判决要求公司通过购买特定资产的方式履行相关义务，预计该资产后续公允价值将低于购买成本，由此将产生资产减值损失 1,466.01 万元。根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定，上述赔偿金额以及因履行判决购买资产所导致的减值损失，均属于该未决诉讼很可能带来的经济利益流出，故一并确认为预计负债。

(三十二) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关政府补助	4,204,062.25		305,750.04	3,898,312.21	
合计	4,204,062.25		305,750.04	3,898,312.21	

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。

(三十三) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）	期末余额
----	--------	--------------	------

		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	208,056,700.00						208,056,700.00

(三十四) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	25,104,955.19			25,104,955.19
其他资本公积	1,144,674.03		1,144,674.03	
合计	26,249,629.22		1,144,674.03	25,104,955.19

说明：公司收购珠海铎龙装饰有限公司（曾用名：珠海华发景龙建设有限公司）与建泰建设有限公司的股权，由于该收购事项，2025 年度调减其他资本公积 1,144,674.03 元。

(三十五) 专项储备

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	109,447,979.72	289,105,707.75	149,552,405.78	249,001,281.69
合计	109,447,979.72	289,105,707.75	149,552,405.78	249,001,281.69

(三十六) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	52,185,808.39			52,185,808.39
合计	52,185,808.39			52,185,808.39

(三十七) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	453,083,520.72	446,902,783.33
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	453,083,520.72	446,902,783.33
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-407,239,342.05	8,261,304.39
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	2,080,567.00	2,080,567.00
转作股本的普通股股利		

项目	本期金额	上期金额
期末未分配利润	43,763,611.67	453,083,520.72

(三十八) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,669,861,031.66	8,442,756,788.33	11,758,136,078.94	11,031,398,691.49
其他业务	7,414,409.42	5,890,603.71	7,448,074.60	5,234,421.48
合计	8,677,275,441.08	8,448,647,392.04	11,765,584,153.54	11,036,633,112.97

2、 营业收入、营业成本的分解信息

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、按商品类型分类	8,677,275,441.08	8,448,647,392.04	11,765,584,153.54	11,036,633,112.97
土建施工	2,764,862,990.70	2,564,111,034.17	5,925,424,775.54	5,598,930,443.16
装饰施工	5,793,933,352.51	5,776,433,949.64	5,753,296,977.03	5,358,905,969.66
装饰设计	32,680,510.66	24,724,098.97	18,675,178.70	14,184,488.36
其他业务	85,798,587.21	83,378,309.26	68,187,222.27	64,612,211.79
二、按经营地区分类	8,677,275,441.08	8,448,647,392.04	11,765,584,153.54	11,036,633,112.97
华南地区	6,423,383,037.01	6,223,809,699.26	9,013,364,663.64	8,463,058,275.73
华东地区	1,248,048,582.35	1,195,946,167.80	1,586,471,718.16	1,457,727,203.59
东北地区	17,316,874.64	18,559,623.57	99,801,274.02	90,165,229.77
西北地区	94,582,587.27	100,648,527.43	101,162,238.59	95,887,536.58
华北地区	59,111,073.31	77,210,125.82	71,801,064.44	65,803,819.01
华中地区	308,319,155.79	323,641,400.71	581,006,041.96	541,950,772.39
西南地区	526,514,130.71	508,831,847.45	311,977,152.73	322,040,275.90

3、 履约义务的说明

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

本公司的装饰施工业务、土建施工业务及装饰设计业务，公司按照合同的约定

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

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

分摊至剩余履约义务的交易价格

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 2,278,881.90 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。

(三十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	6,562,871.82	8,288,512.07
教育费附加	2,860,847.04	3,642,253.02
地方教育附加	1,905,410.01	2,420,361.31
印花税	4,348,942.94	8,643,033.33
房产及土地使用税	2,369,788.52	2,590,062.31
其他	294,536.49	989,476.68
合计	18,342,396.82	26,573,698.72

(四十) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	12,661,952.39	19,513,801.89
交通费、差旅费、招待费	1,181,055.45	782,774.00
投标费用	463,205.05	252,941.68
其他	2,001,928.82	2,681,991.75
合计	16,308,141.71	23,231,509.32

(四十一) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	119,240,616.28	135,675,958.22
折旧与摊销	35,015,444.05	28,310,411.16
租金、水电费、物管费	7,757,005.80	11,559,750.79
中介服务费	9,682,777.08	8,506,312.79
交通费、差旅费、招待费	4,168,285.39	4,212,911.31

项目	本期金额	上期金额
办公费	3,777,912.91	3,617,777.75
劳务费	5,747,404.65	
其他	4,080,182.52	2,538,241.67
合计	189,469,628.68	194,421,363.69

(四十二) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
直接投入	51,796,167.05	53,239,092.07
职工薪酬	23,878,727.23	26,300,842.69
其他	361,274.25	286,580.94
合计	76,036,168.53	79,826,515.70

(四十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	162,092,171.67	129,602,736.48
减：利息收入	9,217,441.12	10,204,225.53
银行手续费及其他	10,607,860.17	4,457,981.10
合计	163,482,590.72	123,856,492.05

(四十四) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	8,522,820.72	8,029,904.71
代扣个人所得税手续费	240,214.81	277,105.82
其他	38,878.49	
合计	8,801,914.02	8,307,010.53

(四十五) 信用减值损失（损失以正数填列）

项目	本期金额	上期金额
应收票据坏账损失	3,194,668.29	-700,216.64
应收账款坏账损失	135,143,696.41	150,659,590.40
其他应收款坏账损失	6,536,561.58	687,310.14
合计	144,874,926.28	150,646,683.90

(四十六) 资产减值损失（损失以正数填列）

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	26,538,031.19	2,019,122.92
合同资产减值损失	11,745,358.55	66,949,745.35
投资性房地产减值损失	1,261,179.07	
固定资产减值损失	6,186,691.49	
合计	45,731,260.30	68,968,868.27

(四十七) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
投资性房地产处置收益		32,563.21	
固定资产处置收益	-40,144.49	-275,133.19	-40,144.49
使用权资产处置收益		-14,426.92	
合计	-40,144.49	-256,996.90	-40,144.49

(四十八) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入		563,643.92	
其他	61,519.41	11,243.57	61,519.41
合计	61,519.41	574,887.49	61,519.41

(四十九) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	400,000.00	590,000.00	400,000.00
罚款、违约金及利息支出	30,221,980.32	9,710,675.15	30,221,980.32
其他	185,744.95	43,567.23	185,744.95
合计	30,807,725.27	10,344,242.38	30,807,725.27

(五十) 所得税费用

1、 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	54,123,402.04	97,044,022.93
递延所得税费用	-94,481,723.37	-45,598,759.66
合计	-40,358,321.33	51,445,263.27

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-447,601,500.33
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-67,140,225.05
子公司适用不同税率的影响	12,938,803.20
调整以前期间所得税的影响	5,135,054.31
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	293,062.13
税率变动对递延所得税余额的影响	485,338.68
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-229,970.55
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	9,058,668.04
加计扣除的影响	-899,052.09
所得税费用	-40,358,321.33

(五十一) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-407,239,342.05	8,261,304.39
本公司发行在外普通股的加权平均数	208,056,700.00	208,056,700.00
基本每股收益	-1.96	0.04
其中：持续经营基本每股收益	-1.96	0.04
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	-407,239,342.05	8,261,304.39
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	208,056,700.00	208,056,700.00
稀释每股收益	-1.96	0.04
其中：持续经营稀释每股收益	-1.96	0.04
终止经营稀释每股收益		

(五十二) 现金流量表项目

1、与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回保证金及押金等	21,359,227.61	71,405,063.78
收回借款及备用金等	199,860.43	12,332,145.05
收到利息收入	9,217,441.12	10,204,225.53
收到其他	14,259,499.52	13,722,125.59
合计	45,036,028.68	107,663,559.95

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付保证金、押金以及司法冻结转出	181,450,786.94	285,430,650.29
支付借款及备用金	931,274.87	10,030,966.94
支付期间费用等	53,398,518.35	38,684,239.85
支付其他	9,105,950.43	4,202,299.48
合计	244,886,530.59	338,348,156.56

2、与投资活动有关的现金

(1) 收到的重要投资活动有关的现金

性质	本期金额	上期金额
处置子公司闽东建工股权收回现金		22,500,000.00

(2) 支付的重要投资活动有关的现金

性质	本期金额	上期金额
支付股权收购款	30,900,000.00	30,850,001.00

3、与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
贴现票据未终止确认	34,010,723.94	235,065,792.87
合计	34,010,723.94	235,065,792.87

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付租赁负债本金与利息	12,707,261.10	41,320,978.66
支付银行承兑汇票保证金	44,265,667.84	50,744,099.61
支付已贴现票据的到期承兑	114,227,919.23	194,877,416.76
合计	171,200,848.17	286,942,495.03

(3) 筹资活动产生的各项负债的变动

项目	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	706,815,666.96	1,399,376,778.43	35,568,249.31	815,037,188.83	2,137,291.94	1,324,586,213.93
长期借款（含一年内到期的长期借款）	84,486,364.77	21,367,764.91	3,021,527.08	27,232,854.23		81,642,802.53
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	49,762,512.67		12,985,828.09	11,798,511.59	7,663,313.59	43,286,515.58
合计	841,064,544.40	1,420,744,543.34	51,575,604.48	854,068,554.65	9,800,605.53	1,449,515,532.04

(五十三) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

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	-407,243,179.00	8,261,304.39
加：信用减值损失	144,874,926.28	150,646,683.90
资产减值损失	45,731,260.30	68,968,868.27
固定资产折旧	17,582,029.03	20,331,702.45
油气资产折耗		
使用权资产折旧	16,296,457.45	27,229,568.02
无形资产摊销	1,642,198.76	1,553,262.50
长期待摊费用摊销	8,549,823.98	5,875,788.77
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）	40,144.49	256,996.90
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	162,092,171.67	129,602,736.48
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-90,532,032.67	-46,035,858.14
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-3,949,690.70	437,098.48
存货的减少（增加以“－”号填列）	604,459,739.20	402,859,825.79
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,938,076,946.12	-1,382,901,414.28
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	509,527,771.63	923,646,413.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-929,005,325.70	310,732,976.70
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		
承担租赁负债方式取得使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,088,806,842.70	1,666,522,210.12
减：现金的期初余额	1,666,522,210.12	1,436,822,276.17
加：现金等价物的期末余额		

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-577,715,367.42	229,699,933.95

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

	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	50,000.00
其中：铎龙西南建筑装饰(成都)有限公司	50,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
其中：铎龙西南建筑装饰(成都)有限公司	
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：珠海铎龙装饰有限公司（曾用名：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	30,900,000.00

3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,088,806,842.70	1,666,522,210.12
其中：库存现金		
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款及存放财务公司款项	1,088,806,842.70	1,666,522,210.12
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,088,806,842.70	1,666,522,210.12
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		

不属于现金及现金等价物的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
保证金	243,399,006.23	174,450,444.98	流动性差、不可随时用于支付
冻结款项	269,013,003.29	137,793,124.15	流动性差、不可随时用于支付
其他	395,726.88		久悬户等
合计	512,807,736.40	312,243,569.13	

4、 供应商融资安排

本公司在相关金融服务机构办理反向保理业务，供应商将对本公司的应收账款转让给金融服务机构，金融服务机构依据审核后的应收账款信息，向供应商提供融资款项。应收账款到期时（一般为供应商收到转让债权款之日起1年），由本公司按照实际应付供应商的款项金额支付给相关金融服务机构。本公司将上述供应商融资安排所对应的金融负债列报于应付账款项目，截止2025年末的账面余额为1,742,087,275.51元。

(五十四) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	2,622,207.86	2,256,351.23

2、 作为出租人

(1) 经营租赁

	本期金额	上期金额
经营租赁收入	3,351,876.22	5,269,943.55

六、 研发支出

(一) 研发支出

项目	本期金额	上期金额
直接投入	51,796,167.05	53,239,092.07
职工薪酬	23,878,727.23	26,300,842.69
其他	361,274.25	286,580.94
合计	76,036,168.53	79,826,515.70
其中：费用化研发支出	76,036,168.53	79,826,515.70

项目	本期金额	上期金额
资本化研发支出		

七、 合并范围的变更

(一) 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、2025 年 8 月，本公司之子公司珠海铎龙装饰有限公司收购铎龙西南建筑装饰（成都）有限公司 100% 股权。因铎龙西南建筑装饰（成都）有限公司不构成业务，上述收购事项不构成企业合并；
- 2、本公司投资成立维业建设（香港）有限公司，持股 100%；
- 3、本公司之子公司建泰建设有限公司投资设立珠海宸泰建设工程有限公司，持股 100%；
- 4、本公司之子公司建泰建设有限公司投资设立珠海智泰建设工程有限公司，持股 100%；
- 5、本年度公司之子公司广东省维业科技有限公司完成对深圳市维业建设工程有限公司的注销手续。

八、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
广东省维业科技有限公司	3000 万元	广东省	珠海市	建筑材料加工及施工	100		投资设立
深圳市维业建设工程有限公司(注①)	200 万元	深圳市	深圳市	建筑装饰施工		100	投资设立
维业(澳门)有限公司	澳门币 100,000 元	澳门	澳门	股权投资		100	投资设立
维业建设(香港)有限公司	港币 10 万元	香港	香港	建筑装饰施工	100		投资设立
珠海维业美华建筑设计有限公司	500 万元	珠海市	珠海市	建筑装饰设计	100		非同一控制下企业合并
维业华东建设工程(江苏)有限公司	2000 万元	苏州市	苏州市	建筑装饰施工	100		非同一控制下企业合并
珠海维业新能源发展有限公司	3000 万元	广东省	珠海市	电力、热力生产和供应业	60		投资设立
汕尾维业新能源发展有限公司	250 万元	汕尾市	汕尾市	电力、热力生产和供应业		60	投资设立
珠海铎龙优家家居有限公司	2008 万元	珠海市	珠海市	建筑装饰施工	100		非同一控制下企业合并
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	300 万元	深圳市	深圳市	建筑装饰材料的购销	100		投资设立
深圳市维业卉景园林有限公司	20 万元	深圳市	深圳市	园林绿化	100		投资设立
深圳维业建筑装饰工程有限公司	500 万元	深圳市	深圳市	建筑装饰施工	100		非同一控制下企业合并
建泰建设有限公司	10000 万元	全国	珠海市	建筑施工	100		同一控制下企业合并
广东闳泰建材贸易有限公司	10000 万元	珠海市	珠海市	材料销售		100	投资设立
珠海宸泰建设工程有限公司	1000 万元	珠海市	珠海市	建筑施工		100	投资设立

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
珠海智泰建设工程有限公司	1000 万元	珠海市	珠海市	建筑施工		100	投资设立
珠海维业园林工程有限公司（曾用名： 珠海华发园林工程有限公司）	2700 万元	珠海市	珠海市	园林绿化	100		同一控制下企业合并
珠海华恒绿植管理有限公司	100 万元	珠海市	珠海市	园林绿化		100	同一控制下企业合并
珠海铎龙装饰有限公司	6250 万元	全国	珠海市	建筑装饰施工	100		同一控制下企业合并
珠海维业幕墙工程有限公司（曾用名： 珠海铎龙幕墙工程有限公司）	2000 万元	珠海市	珠海市	建筑装饰施工		100	非同一控制下企业合并
珠海铎龙家居有限公司	500 万元	珠海市	珠海市	建筑装饰施工		100	同一控制下企业合并
珠海实泰建设工程有限公司	1000 万元	珠海市	珠海市	建筑施工		100	同一控制下企业合并
铎龙西南建筑装饰（成都）有限公司	1500 万元	成都市	成都市	建筑装饰施工		100.00	新增子公司（不构成合并）

注①：深圳市维业建设工程有限公司已于 2025 年 8 月注销。

九、政府补助

（一）计入当期损益的政府补助

类型	本期金额	上期金额
与资产相关的政府补助	305,750.04	305,750.04
与收益相关的政府补助	8,217,070.68	7,724,154.67
合计	8,522,820.72	8,029,904.71

(二) 涉及政府补助的负债项目

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
递延收益	4,204,062.25			305,750.04			3,898,312.21	与资产相关政府补助

十、 与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

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

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

1、 信用风险

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

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

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

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行、集团财务公司及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 2025 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	账面余额	减值准备
应收票据	9,838,786.96	3,244,180.39
应收账款	6,607,347,321.27	726,759,004.71
其他应收款	56,082,097.67	17,046,734.95
合同资产	7,051,250,881.79	389,043,874.52
合计	13,724,519,087.69	1,136,093,794.57

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司对子公司提供财务担保的金额为 105,550.56 万元，财务担保合同的具体情况参见附注十二、（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。由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收款项的 30.73%（2024 年 12 月 31 日：25.53%）源于余额前五名客户。本公司对应收款项余额未持有任何担保物或其他信用增级。本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

2、流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期

和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。截止 2025 年 12 月 31 日，本公司已使用授信金额为 411,395.50 万元。

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	1,324,586,213.93			1,324,586,213.93
应付票据	595,986,537.57			595,986,537.57
应付账款	11,384,944,885.97			11,384,944,885.97
其他应付款	58,417,239.01			58,417,239.01
一年内到期的非流动负债	65,520,917.32			65,520,917.32
租赁负债		26,819,474.59	3,934,061.29	30,753,535.88
长期借款		52,952,100.00	3,467,764.91	56,419,864.91
合计	13,429,455,793.80	79,771,574.59	7,401,826.20	13,516,629,194.59

3、 市场风险

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

(1) 利率风险

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

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

于 2025 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 8,772,417.84 元（2024 年 12 月 31 日：4,896,736.67 元）。

十一、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例(%)	母公司对本公 司的表决权比 例(%)
珠海城市建设集团有限公司	珠海市	房地产开发经营	370,443.00	29.99	29.99

本公司的母公司情况的说明：珠海城市建设集团有限公司为国有控股公司珠海华发集团有限公司之全资下属公司，法定代表人为米向东。

本公司最终控制方是：珠海市国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海华发集团有限公司	母公司的控制方
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
珠海华泮开发建设有限公司	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
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
珠海华凌开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华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
珠海华发城市开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发海岛投资开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发望海楼酒店有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华缤开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发高新建设控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发华毓投资建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华谷开发建设有限公司	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
珠海城市建设集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华勤开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华翼开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市安居宜园投资建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发体育发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城建市政建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华保开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东家和置地投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
珠海华淇开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九洲置业开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九洲建设投资控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海康泰明输变电工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发国际酒店管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海情侣海岸建设有限公司	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
珠海度假村酒店有限公司	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
珠海华发国际会展管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发集团有限公司	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
珠海九控房地产有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金证券股份有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华奔投资有限公司	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
珠海市安居集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市宜居乐家住房租赁有限公司（曾用名：珠海宜居住房开发有限公司）	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市住房租赁有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海宜居焕欣住房租赁有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海宜莱住房开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华兆发展有限公司	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
珠海安铖租赁住房开发有限公司	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
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
珠海九洲控股集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发华瑞房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海安园租赁住房开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海宜海住房开发有限公司	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
珠海市安居佳园投资建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华港建设投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华寰建设管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发城市运营投资控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海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
珠海华茂农业科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九洲文旅投资控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发联港开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市安听住房租赁有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海电力设计院有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海宜敬住房开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海宜岸住房开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城建地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市纺织工业集团公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市斗门区电力建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海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
珠海华发综合发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华霆开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九洲圆明新园中医药文化控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
华金期货有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市凤凰停车楼管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发文化传播有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海铎创投资控股有限公司（曾用名：珠海铎创投资管理有限公司）	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发商贸控股有限公司	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
珠海经济特区圆明新园旅游有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九州蓝色海岸旅游开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铎兑信息科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华金融资担保有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东横琴华金普惠投资控股集团有限公司	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
广东横琴粤澳深度合作区华发跨境电商园区投资开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海香洲华发酒店管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华郡房产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华湖房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铎兆置业有限公司	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
上海泾铎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
上海兴铎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
珠海华发新城置业有限公司	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
南京铎福置业有限公司	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
长沙天润智樾房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
深圳融华置地投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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
无锡华郡企业管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳铎欣置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华智管理咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
绍兴铎越置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华壤置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
中山市华屹商业运营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华菁管理咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华曜房产开发有限公司	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
深圳华发冰雪体育有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东湛蓝房地产发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
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
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
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
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
珠海华发北沙六组城市更新有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发仲量联行物业服务服务有限公司	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
上海北铎房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安铎曲利君置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华耀商贸发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华哲房产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海唐骁房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
苏州铎景创盛置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海顾泓房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
成都华睿联弘房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安曲江铎发置业有限公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
苏州新铎恒建设发展有限公司	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
上海巷铎房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海华闵颀宏房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华慧商业管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铎翎置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铎协房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
杭州铎安置业有限公司	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
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
成都弘锦启盛建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都弘锦天诚建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安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
上海古骁房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
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
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
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
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
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
南京铎耀房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
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
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
珠海华迎投资有限公司	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
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
重庆华显房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华海置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
南京绿博城置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
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
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
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
沈阳华畅置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华和建设有限公司	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
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
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
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
珠海市浩丰贸易有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华锦盛弘实业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
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
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
惠州和汇置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安紫涛置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
广西华诚房地产投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华晟房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
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
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
珠海市海川地产有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铎旭置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海华发投资发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华以建设有限公司	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
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
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
南京铎辉装饰工程有限公司	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
杭州锦瑜置业有限公司	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
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
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
杭州兆裕房地产有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广西华明投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安紫海置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
烟台华发置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铎发创盛置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华博置业有限公司	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
上海晋翎房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉临江兴城房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
珠海紫筑城商业经营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华锦誉弘房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华翰投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
苏州铎顺置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
绍兴铎泽置业有限公司	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
珠海华亿投资有限公司	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
天津华创置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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
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
上海徐菁房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
沈阳华远置业有限公司	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
上海铎鹏置业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海铎图商贸有限公司	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
珠海华发软件有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发房地产代理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发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
珠海华发餐饮管理服务服务有限公司	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
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
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
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
华兴租赁服务（珠海）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州粤恒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
珠海华商百货有限公司	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
华发商务服务（珠海）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发楼宇机电工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海横琴铎设计咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海迪信通科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海迪信电子通信技术有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
四川亿佳隆通讯连锁有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海维业美华建筑设计有限公司	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
珠海华薇投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
珠海华冠科技股份有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海云上智城投资运营控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华煦新能源建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海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
罗定华亿新能源发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华昕新能源建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发新能源发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发绿色能源有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华和生态科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华宸产业新空间建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发数智技术有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海一通电器有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发智谷投资运营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华曜新能源建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海鹤洲北华发现代农业科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
梅州华发现代农业科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华晟新能源开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华蔚开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海高新华发产业新空间园区综合服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华煜新能源建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发新能源投资开发控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华实智远投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发科技产业集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发科创产业园运营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海金湾区华发产业新空间园区运营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九州开发建设有限公司	珠海华发集团有限公司代管企业
三亚合联建设发展有限公司	珠海华发集团有限公司代管企业
珠海格力房产有限公司	珠海华发集团有限公司代管企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
陆河华发悠谷建设有限公司	珠海华发集团有限公司代管企业
久隆财产保险有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华隆投资有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
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
广东华润银行股份有限公司（曾用名：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
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
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
广州穗信置业有限公司	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
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
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
杭州润兴置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京屿发房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
苏州华恒商用置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
长沙润熠房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
惠州融拓置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京华铎房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
上海润喆翔云置业有限公司	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
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
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
上海古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
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
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
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
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
南京联华房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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
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
南京铎隅装饰工程有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
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
珠海市建设安全科学研究院有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华发金领创基金管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华发广昌房产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
英飞尼迪（上海）创业投资管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
广州海灏科技产业营运有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华冠电容器股份有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉华发中城荟商业管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华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
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
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
广州高景太阳能科技有限公司	其他关联方

(四) 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

关联方	关联交易内容	本期金额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期金额
华发集团及其下属子公司、合联营企业	接受服务	78,788,516.99	详见说明	否	41,687,794.07
华发集团及其下属子公司、合联营企业	购买商品	173,590,090.07	详见说明	否	475,881,439.59

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
华发集团及其下属子公司、合联营企业	装饰装修施工业务	4,440,325,872.88	4,036,246,378.93
华发集团及其下属子公司、合联营企业	土建工程施工业务	2,513,409,231.54	5,615,740,131.98
华发集团及其下属子公司、合联营企业	设计服务业务	21,390,252.39	12,921,104.35
华发集团及其下属子公司、合联营企业	销售商品及其他	45,152,201.58	38,713,197.29

关联交易说明：

根据本公司于 2025 年 4 月 18 日召开的第六届董事会第四次会议，审议通过了《关于预计公司 2025 年度日常关联交易的议案》，本公司根据实际经营情况预计未来可能与华发集团及其关联企业发生的日常关联交易。本次日常关联交易预计的期限为自 2024 年度股东大会审议通过之日起至 2025 年度股东大会召开之日止。上述议案业经 2025 年 5 月 13 日召开的 2024 年度股东大会审议通过。

关联交易类别	关联方	2025年预计金额 (亿元)	关联交易定价原则	关联交易内容
向关联人提供劳务、服务	珠海华发集团有限公司及其关联方	120.00	公司主要通过公开招投标、邀请招标等方式获取项目，以市场同类产品或服务的价格为定价依据	土建、装饰等相关施工业务、其他服务
向关联人购买资产、商品		7.00		土建、装饰等相关原材料采购
接受关联人提供劳务、服务		1.30		土建、装饰上下游相关及办公相关等
向关联人支付租金		0.14		租赁办公场地等
向关联人收取租金		0.09		出租自有物业等
向关联人销售产品、商品		0.63		出售土建、装饰相关材料或产品等
合计		129.16	-	-

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
华发集团及其下属子公司、合联营企业	房屋及建筑物		164,153.07
华发集团及其下属子公司、合联营企业	动产	1,457,770.24	1,921,490.27

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资	本期金额	上期金额

		简化处理的 短期租赁和 低价值资产 租赁的租金 费用	未纳入租 赁负债计 量的可变 租赁付款 额	支付的租金	承担的租赁 负债利息支 出	增加的使用 权资产	简化处理 的短期租 赁和低价 值资产租 赁的租金 费用	未纳入租 赁负债计 量的可变 租赁付款 额	支付的租金	承担的租赁 负债利息支 出	增加的使用 权资产
华发集团及其 下属子公司、合 联营企业	房屋及 建筑物	41,818.35		5,487,246.00	874,761.33	6,018,002.36			11,416,637.80	1,431,532.35	2,126,376.28

3、 关联担保情况

本公司作为被担保方：

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（注①）	954,695,554.58			否
珠海华金融资担保有限公司	1,279,847,097.76			是
珠海华发集团有限公司（注②）	2,376,478,637.00			否
珠海华发集团有限公司	703,900,522.81			是

注①：公司分别于 2025 年 4 月 18 日、5 月 13 日召开第六届董事会第四次会议、2024 年度股东大会审议通过了《关于公司及子公司接受担保并支付担保费暨关联交易的议案》，因项目运营需要，公司及子公司与珠海华金融资担保有限公司（以下简称“华金担保”）签订保函协议，由华金担保为公司及子公司承包的项目提供保证担保，并向担保受益人出具保函。公司及子公司根据实际担保需要向华金担保支付担保费，保费金额合计不超过人民币 3,000 万元。报告期内，公司及子公司根据实际担保需要向华金担保支付担保费，保费金额合计 7,890,569.47 元。（上期末提供担保的金额为 1,186,664,689.59 元，上期实际承担的担保费金额为 10,154,263.93 元）。

注②：公司分别于 2024 年 9 月 24 日、2024 年 10 月 10 日召开第五届董事会第二十八次临时会议、2024 年度第二次临时股东大会，审议通过了《关于华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保并支付担保费暨关联交易的议案》，华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保并支付担保费，在担保额度内，具体融资业务及担保发生时，预计公司按实际担保金额的 0.3%/年向华发集团支付担保费，具体费率根据融资类型、市场情况确定。报告期内，公司及子公司根据实际担保需要向华发集团支付担保费，保费金额合计 5,157,746.97 元。

4、 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
华金国际商业保理（珠海）有限公司	保理业务（注①）	768,957,337.60	1,215,831,467.50

注①：与关联方开展的保理业务

公司于 2025 年 4 月 18 日召开第六届董事会第四次会议，审议通过了《关于公司及子公司向关联方申请商业保理暨关联交易的议案》，公司及子公司拟向关联方华金保理申请商业保理额度，本次开展的关联商业保理额度合计不超过人民币 22 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 2024 年度股东大会审议通过之日起至 2025 年度股东大会召开之日止。本议案业经公司 2025 年 5 月 13 日召

开的 2024 年度股东大会审议通过。

2025 年度由于与华金保理开展保理业务而发生保理利息费用支出 29,232,963.16 元（上期实际承担利息费用支出 27,821,034.41 元）。

5、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	9,895,699.77	12,648,402.70

6、 其他关联交易

（1）与关联方货币资金往来

根据 2025 年 4 月 18 日召开第六届董事会第四次会议，审议通过了《关于预计 2025 年度公司与珠海华发集团财务有限公司关联交易的公告》，公司预计 2025 年度与华发财务公司发生的存款业务额度不超过 25 亿元。上述议案业经 2025 年 5 月 13 日召开的 2024 年度股东大会审议通过。

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司与关联方货币资金往来情况如下：

项目名称	关联方名称	期末余额	期初余额
本公司及其子公司	珠海华发集团财务有限公司（注①）	588,743,485.06	1,044,082,274.46
本公司及其子公司	广东华润银行股份有限公司（曾用名：珠海华润银行股份有限公司）（注②）	2,130,171.24	3,211,074.02
本公司及其子公司	珠海农村商业银行股份有限公司（注③）	4,562,295.83	12,072,179.65
本公司及其子公司	厦门国际银行（注④）	506,034.99	547,021.44

注①：本公司及子公司 2025 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 10,304,304,542.44 元，发生额减少 10,759,643,331.84 元。由于本公司及子公司在华发财务公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。本报告期公司及子公司在华发财务公司开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 6,334,502.99 元。

注②：本公司及子公司 2025 年度在广东华润银行股份有限公司（曾用名：珠海华润银行股份有限公司）的货币资金存款发生额增加 12,837,923.79 元，发生额减少 13,918,826.57 元。上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。本报告期公司及子公司在广东华润银行股份有限公司（曾用名：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 2,072.34 元。

注③：本公司及子公司 2025 年度在珠海农村商业银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 23,003,184.77 元，发生额减少 30,513,068.59 元。上述发生额中包括各

账户之间相互划转等情况的金额。本报告期公司及子公司在珠海农村商业银行股份有限公司开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 6,170.83 元。

注④：本公司及子公司 2025 年度在厦门国际银行的货币资金存款发生额增加 83,004,915.84 元，发生额减少 83,045,902.29 元。上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。本报告期公司及子公司在厦门国际银行开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 4,915.84 元。

（2）开出票据

本公司在珠海华发集团财务有限公司开具银行承兑汇票，由珠海华发集团财务有限公司承兑，截止本报告期末，未到期金额为 265,889,200.28 元。

（3）本公司从集团母公司或成员单位拆借的资金

截止 2025 年 12 月 31 日公司及下属子公司向华发财务公司的融资余额为 260,000,000.00 元。本年度公司向关联方拆入资金，实际承担利息 328,277.80 元（上年度实际承担利息为 0.00 元）。

（4）供应链资产证券化业务

公司分别于 2025 年 9 月 26 日、2025 年 10 月 17 日召开第六届董事会第八次临时会议、2025 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司开展供应链资产证券化业务暨关联交易的议案》，公司以供应商对公司及下属子公司的应收账款债权作为基础资产，开展供应链资产专项计划业务，总体额度不超过 100 亿元，额度可循环使用。供应链资产专项计划业务开展过程中可能聘请华金证券股份有限公司担任计划管理人、销售推广机构，形成关联交易。

报告期内，华金证券股份有限公司参与发行业务规模年末为 227,160,000.00 元。

(五) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	成都弘锦天诚建设有限公司	10,662,035.66	53,310.18	11,425,000.00	57,125.00
应收账款	成都华锦铭弘实业有限公司	84,553,576.71	422,767.86	111,907,677.37	559,538.39
应收账款	成都华锦盛弘实业有限公司	7,956,004.62	39,780.01	10,182,776.40	50,913.88
应收账款	杭州铎兆置业有限公司	100,046,430.27	500,232.15	75,097,985.04	375,489.93
应收账款	杭州兆裕房地产有限公司	9,315,244.78	46,576.22	13,533,979.63	67,669.90
应收账款	昆明华创云房地产开发有限公司	37,826,122.70	189,130.61	31,473,380.45	157,366.91
应收账款	南京铎福置业有限公司	28,966,518.48	144,832.59	153,376,073.96	766,880.37
应收账款	南京铎辉装饰工程有限公司	9,455,522.90	47,277.61	20,425,060.38	102,125.30
应收账款	上海古骁房地产开发有限公司	24,643,914.34	123,219.58	17,275,449.39	86,377.24
应收账款	上海顾泓房地产开发有限公司	35,904,052.18	179,520.25	45,094,591.39	225,472.96
应收账款	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	8,551,129.76	42,755.65	10,462,081.87	52,310.41
应收账款	上海涇铎房地产开发有限公司	120,863,566.02	604,317.82	95,579,611.89	477,898.06
应收账款	上海唐骁房地产开发有限公司	17,747,864.12	88,739.31	32,412,817.71	162,064.10
应收账款	上海兴铎房地产开发有限公司	69,611,408.09	348,057.04	239,172,592.83	1,195,862.96
应收账款	绍兴铎越置业有限公司	35,735,226.14	178,676.14	36,718,312.53	183,591.57
应收账款	深圳融华置地投资有限公司	169,141,575.63	845,707.89	23,916,988.70	119,584.94

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	沈阳华壤置业有限公司	2,675,983.54	13,379.92	16,085,372.90	80,426.87
应收账款	沈阳铎恒置业有限公司	24,588,809.79	122,944.04	24,937,878.95	124,689.39
应收账款	沈阳铎欣置业有限公司	13,344,915.48	66,724.58	39,259,420.25	196,297.10
应收账款	太仓禾发房地产开发有限公司	8,582,739.90	42,913.70	12,182,739.90	60,913.70
应收账款	威海华发房地产开发有限公司	65,943,708.69	329,718.55	27,196,353.55	135,981.77
应收账款	无锡铎博置业有限公司	22,760,887.44	113,804.44	13,565,047.47	67,825.24
应收账款	武汉华川房地产开发有限公司	56,877,462.02	284,387.31	240,202,399.95	1,201,012.00
应收账款	武汉华发睿光房地产开发有限公司	25,879,953.18	129,399.77	39,165,922.14	195,829.61
应收账款	武汉华发长盛房地产开发有限公司	5,101,016.47	25,505.09	15,675,813.66	78,379.07
应收账款	武汉华嵘房地产开发有限公司	25,094,253.99	125,471.26	23,364,224.09	116,821.11
应收账款	西安华创骐耀置业有限公司	30,799,599.07	153,997.99	16,776,947.03	83,884.73
应收账款	西安紫涛置业有限公司	13,592,490.89	67,962.45	13,592,490.89	67,962.54
应收账款	长沙天润智樾房地产开发有限公司	42,903,600.46	214,518.01	40,220,921.29	201,104.61
应收账款	中山市华晟房地产开发有限公司	32,988,693.03	164,943.46	73,313,716.56	366,568.59
应收账款	珠海华缤开发建设有限公司	15,343,951.13	76,719.75	10,277,946.37	51,389.74
应收账款	珠海华发城市之心建设控股有限公司	35,305,335.87	176,526.68	19,626,190.84	98,130.96
应收账款	珠海华发高新建设控股有限公司	8,624,718.29	43,123.59	20,246,232.12	101,231.16
应收账款	珠海华发华毓投资建设有限公司	138,418,422.21	692,092.11	32,179,532.28	160,897.66

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	珠海华枫房地产开发有限公司	104,434,760.97	522,173.80	36,915,985.96	184,579.94
应收账款	珠海华港产业新空间投资开发有限公司	82,516,506.83	412,582.53	37,195,600.07	185,978.00
应收账款	珠海华浩开发建设有限公司	32,881,104.47	164,405.52	56,126,537.28	280,632.68
应收账款	珠海华和生态科技有限公司	50,451.49	252.26	104,821,029.61	524,105.15
应收账款	珠海华湖房地产开发有限公司	109,783,169.51	548,915.84	86,105,788.43	430,528.94
应收账款	珠海华郡房产开发有限公司	235,104,033.65	1,175,520.16	233,550,545.50	1,167,752.72
应收账款	珠海华瓴建设工程有限公司	154,279,991.61	771,399.95	22,652,931.13	113,264.66
应收账款	珠海华凌开发建设有限公司	75,220,695.87	376,103.49	29,424,801.99	147,124.02
应收账款	珠海华茂天城置业发展有限公司	17,200,379.46	86,001.89	13,217,622.24	66,088.11
应收账款	珠海华淇开发建设有限公司	17,417,283.48	87,086.42	26,073,540.89	130,367.70
应收账款	珠海华曜房产开发有限公司	2,464,174.08	12,320.88	13,777,567.79	68,887.84
应收账款	珠海铎创经贸发展有限公司	17,694,675.18	88,473.38	21,319,544.78	106,597.72
应收账款	珠海九洲圆明新园中医药文化控股有限公司	-	-	10,341,500.96	51,707.50
应收账款	珠海琴发实业有限公司	8,614,736.98	43,073.69	31,412,145.53	157,060.73
应收账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,670,904,195.69	8,354,520.98	571,152,809.58	2,855,763.94
应收账款	珠海市海润房地产开发有限公司	69,158,039.03	345,790.21	35,308,279.65	176,541.40
应收账款	珠海正汉置业有限公司	49,274,569.13	246,372.85	50,459,569.13	252,297.85
应收账款	成都华锦誉弘房地产开发有限公司	12,693,432.79	63,467.16	-	-

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	成都华睿联弘房地产开发有限公司	34,703,649.95	173,518.26	2,674,616.93	13,373.08
应收账款	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	18,607,641.55	93,038.21	-	-
应收账款	广东富源实业集团有限公司	63,205,022.82	316,025.11	8,199,782.90	40,998.91
应收账款	广州穗信置业有限公司	44,814,112.60	224,070.56	-	-
应收账款	南京联华房地产开发有限公司	13,276,839.86	66,384.20	684,744.76	3,423.72
应收账款	上海润喆翔云置业有限公司	32,768,105.38	163,840.54	-	-
应收账款	上海巷铖房地产开发有限公司	20,808,361.34	104,041.83	4,864,158.24	24,320.79
应收账款	苏州铎景创盛置业有限公司	10,142,639.23	50,713.19	2,183,283.56	10,916.42
应收账款	无锡华郡企业管理有限公司	13,040,021.05	65,200.11	-	-
应收账款	西安曲江铎发置业有限公司	13,311,486.15	66,557.43	-	-
应收账款	中山市华屹商业运营管理有限公司	10,700,154.95	53,500.78	8,447,006.42	42,235.04
应收账款	珠海华发城市开发建设有限公司	34,212,419.05	171,062.10	49,836,426.24	249,182.13
应收账款	珠海华发海岛投资开发有限公司	57,373,842.71	286,869.22	-	-
应收账款	珠海华发望海楼酒店有限公司	29,839,686.42	149,198.43	-	-
应收账款	珠海华发新城置业有限公司	36,963,184.96	184,815.93	5,732,983.87	28,664.92
应收账款	珠海华沣开发建设有限公司	118,485,462.61	592,427.32	-	-
应收账款	珠海华谷开发建设有限公司	44,665,845.33	223,329.23	-	-
应收账款	珠海华金开发建设有限公司	21,249,725.40	106,248.63	4,620,169.38	23,100.85

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	珠海华聚开发建设有限公司	186,913,116.03	934,565.58	-	-
应收账款	珠海华铠开发建设有限公司	70,649,694.15	353,248.47	8,151,633.21	40,758.17
应收账款	珠海华勤开发建设有限公司	17,011,860.64	85,059.30	8,730,384.28	43,651.92
应收账款	珠海市宜居乐家住房租赁有限公司（曾用名：珠海宜居住房开发有限公司）	24,178,130.29	120,890.65	-	-
应收账款	珠海宜居焕欣住房租赁有限公司	11,869,003.25	59,345.01	-	-
应收账款	珠海云上智城投资运营控股有限公司	10,816,397.30	54,081.99	766,935.85	3,834.68
应收账款	其他小额单位往来	270,953,016.29	1,354,765.11	222,712,217.07	1,113,561.14
应收票据	南京华铎房地产开发有限公司			1,705,243.31	
应收票据	珠海康泰明输变电工程有限公司	477,220.00			
预付款项	珠海华湖房地产开发有限公司			3,340,000.00	
预付款项	珠海华发数智技术有限公司			3,201,888.87	
预付款项	珠海华瓴建设工程有限公司	1,700,000.00			
预付款项	珠海康泰明输变电工程有限公司	2,192,995.02			
预付款项	其他小额单位往来	971,275.00		1,743,614.61	
其他应收款	珠海大型产业集聚区开发有限公司	831,960.00	4,159.80	1,791,460.00	8,957.30
其他应收款	珠海华金融资担保有限公司	546,649.85	2,733.25	1,122,501.30	5,612.51
其他应收款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,987,549.29	9,937.75	2,084,970.96	10,424.85

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	其他小额单位往来	3,587,008.99	17,935.05	3,714,507.79	18,572.54
合同资产	成都弘锦天诚建设有限公司	616,276.58	3,081.38	11,462,781.75	57,313.91
合同资产	成都华锦铭弘实业有限公司	30,479,287.25	152,396.43	35,235,674.39	176,178.37
合同资产	佛山华标房地产开发有限公司	10,261,198.62	51,305.99	14,058,213.57	70,291.07
合同资产	广东富源实业集团有限公司	2,873,907.77	14,369.54	57,746,172.94	288,730.86
合同资产	广东家和置地投资有限公司	7,906,203.38	39,531.02	31,720,869.27	158,604.35
合同资产	广东湛蓝房地产发展有限公司	20,014,029.96	158,901.60	20,472,454.40	102,362.27
合同资产	昆明华创云房地产开发有限公司	70,990,758.97	354,953.80	63,977,443.14	319,887.23
合同资产	梅州华发现代农业科技有限公司	10,852,520.50	54,262.60	17,369,729.17	86,848.64
合同资产	南京铎福置业有限公司	46,774,818.36	233,874.10	71,671,179.55	358,355.90
合同资产	上海古骁房地产开发有限公司	35,061.17	175.31	16,181,355.13	80,906.78
合同资产	上海顾泓房地产开发有限公司	18,919,600.13	94,598.01	29,054,837.93	145,274.18
合同资产	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	20,614,933.25	103,074.67	20,585,074.91	102,925.37
合同资产	上海泾铎房地产开发有限公司	26,037,708.14	130,188.54	11,404,679.99	57,023.41
合同资产	上海唐骁房地产开发有限公司	9,277,754.83	46,388.77	16,010,924.11	80,054.62
合同资产	上海兴铎房地产开发有限公司	62,291,919.52	311,459.59	62,096,606.78	310,483.03
合同资产	绍兴铎越置业有限公司	54,956,180.62	274,780.89	89,034,023.05	445,170.11
合同资产	绍兴铎泽置业有限公司	-	-	14,191,822.39	70,959.11

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	深圳融华置地投资有限公司	158,791,715.93	793,958.59	153,933,422.65	769,667.11
合同资产	苏州禾发房地产开发有限公司	9,348,783.50	46,743.92	10,030,477.09	50,152.39
合同资产	苏州新铎恒建设发展有限公司	8,305,749.04	41,528.75	11,884,505.05	59,422.53
合同资产	太仓铎发房地产开发有限公司	8,057.89	40.29	11,674,222.56	58,371.12
合同资产	威海华发房地产开发有限公司	24,721,146.97	140,180.67	21,665,224.36	108,326.11
合同资产	无锡铎博置业有限公司	49,749,063.22	248,745.32	67,464,745.63	337,323.72
合同资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	20,080,588.32	100,402.95	24,209,569.92	121,047.85
合同资产	武汉华川房地产开发有限公司	120,603,733.97	603,018.66	95,935,932.17	479,679.66
合同资产	武汉华发睿光房地产开发有限公司	15,226,039.53	76,130.21	28,162,488.64	140,812.45
合同资产	武汉华发长盛房地产开发有限公司	2,700,223.85	13,501.12	11,731,944.13	58,659.71
合同资产	武汉华嵘房地产开发有限公司	12,394,510.55	61,972.55	21,955,250.90	109,776.26
合同资产	西安华创骐耀置业有限公司	18,722,342.43	93,611.71	25,477,259.45	127,386.31
合同资产	西安紫涛置业有限公司	13,817,483.80	69,087.42	13,817,483.80	69,087.42
合同资产	长沙天润智樾房地产开发有限公司	6,527,303.83	32,636.52	35,945,783.32	179,728.93
合同资产	郑州华瀚房地产开发有限公司	6,936,443.63	34,682.21	19,000,793.15	95,003.97
合同资产	中山市华晟房地产开发有限公司	32,080,721.08	160,403.61	50,840,994.86	254,204.97
合同资产	中山市华屹商业运营管理有限公司	12,613,119.49	63,065.60	17,805,602.27	89,028.01
合同资产	珠海大型产业集聚区开发有限公司	47,025,605.03	235,128.03	16,509,680.64	82,548.40

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	珠海富山工业园投资开发有限公司	111,349,315.41	556,746.58	131,249,584.21	656,247.93
合同资产	珠海横琴华发房地产投资有限公司	16,031,080.54	80,155.40	15,789,911.84	78,949.57
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	59,789,265.70	298,946.34	42,980,458.43	214,902.30
合同资产	珠海华缤开发建设有限公司	21,135,574.97	105,677.88	27,906,385.53	139,531.92
合同资产	珠海华宸产业新空间建设有限公司	81,806,300.12	409,031.50	86,387,893.31	431,939.46
合同资产	珠海华宸开发建设有限公司	15,216,668.17	76,083.34	16,682,288.19	83,411.44
合同资产	珠海华发城市之心建设控股有限公司	81,241,003.46	406,205.01	80,022,386.73	400,111.94
合同资产	珠海华发高新建设控股有限公司	5,682,419.88	28,412.10	14,154,807.24	70,774.03
合同资产	珠海华发海岛投资开发有限公司	60,996,437.79	304,982.19	23,741,899.94	118,709.50
合同资产	珠海华发华毓投资建设有限公司	98,702,990.17	493,514.96	176,398,090.14	881,990.46
合同资产	珠海华发建筑设计咨询有限公司	8,925,086.51	44,625.43	10,280,251.41	51,401.27
合同资产	珠海华发望海楼酒店有限公司	69,091,109.75	345,455.55	62,756,298.62	313,781.50
合同资产	珠海华发新能源发展有限公司	14,715,760.66	73,578.81	12,370,315.03	61,851.58
合同资产	珠海华发智谷投资运营有限公司	5,606,235.66	28,031.18	13,066,637.48	65,333.19
合同资产	珠海华枫房地产开发有限公司	87,342,011.22	436,710.05	54,591,534.97	272,957.66
合同资产	珠海华港产业新空间投资开发有限公司	217,220,310.33	1,086,101.55	278,384,904.25	1,391,924.52
合同资产	珠海华港建设投资有限公司	52,940,399.68	264,702.00	164,261,212.43	821,306.08
合同资产	珠海华瀚开发建设有限公司	304,861,675.89	1,524,308.38	267,348,527.22	1,336,742.63

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	珠海华和生态科技有限公司	113,960,737.30	569,803.69	94,491,662.36	472,458.31
合同资产	珠海华湖房地产开发有限公司	43,489,840.92	217,449.21	54,081,187.42	270,405.93
合同资产	珠海华寰建设管理有限公司	23,382,170.38	116,910.85	47,027,897.86	235,139.49
合同资产	珠海华金开发建设有限公司	40,631,175.21	203,155.88	58,788,709.35	293,943.54
合同资产	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	8,210,817.39	41,054.07	12,446,689.14	62,233.43
合同资产	珠海华聚开发建设有限公司	133,471,443.95	667,357.22	122,680,185.03	613,400.93
合同资产	珠海华郡房产开发有限公司	56,822,336.66	284,111.69	130,962,493.67	654,812.47
合同资产	珠海华铠开发建设有限公司	4,474,222.53	22,371.12	76,895,015.33	384,475.08
合同资产	珠海华瓴建设工程有限公司	211,413,435.21	1,057,067.17	127,730,676.03	638,653.38
合同资产	珠海华凌开发建设有限公司	44,622,750.61	223,113.75	42,018,605.69	210,093.03
合同资产	珠海华淇开发建设有限公司	25,308,047.96	126,540.24	19,854,057.32	99,270.29
合同资产	珠海华勤开发建设有限公司	90,463,034.49	452,315.17	62,560,119.76	312,800.60
合同资产	珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	55,797,567.97	278,987.84	81,801,877.50	409,009.39
合同资产	珠海华昕产业新空间建设有限公司	-	-	147,727,652.40	738,638.26
合同资产	珠海华发城市开发建设有限公司	248,334,286.15	1,241,671.42	234,037,852.07	1,170,189.24
合同资产	珠海华耀商贸发展有限公司	7,052,607.76	35,263.04	11,657,349.81	58,286.76
合同资产	珠海铎创经贸发展有限公司	19,001,268.65	95,006.34	22,622,588.25	113,112.94
合同资产	珠海琴发实业有限公司	70,364,701.32	351,823.51	69,458,740.76	347,293.71

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,174,768,761.18	5,873,843.78	1,087,241,114.26	5,436,205.59
合同资产	珠海市安宜建设投资有限公司	35,134,675.39	175,673.37	38,444,404.54	192,222.02
合同资产	珠海市海润房地产开发有限公司	126,261,593.97	631,307.97	121,966,361.76	609,831.81
合同资产	珠海正汉置业有限公司	16,549,596.93	82,747.99	17,019,078.64	85,095.39
合同资产	成都华睿联弘房地产开发有限公司	13,198,934.29	65,994.68	-	-
合同资产	广州穗信置业有限公司	31,648,072.11	158,240.36	-	-
合同资产	珠海华发城市开发建设有限公司	248,334,286.15	1,241,671.42	-	-
合同资产	珠海华沣开发建设有限公司	62,608,152.41	313,040.76	-	-
合同资产	珠海华谷开发建设有限公司	19,845,247.67	99,226.24	-	-
合同资产	珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	63,525,934.68	317,629.67	-	-
合同资产	珠海华蔚开发建设有限公司	147,315,952.41	736,579.76	-	-
合同资产	其他小额单位往来	197,825,121.91	1,104,551.04	396,113,457.65	1,980,567.19

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款	华实中新科技（珠海）有限公司	4,617,114.25	37,380,186.14
应付账款	武汉沁华国际商贸有限公司	25,330,898.90	28,230,898.90
应付账款	珠海华发商贸控股有限公司	88,520,674.12	139,735,925.14
应付账款	珠海华发数智技术有限公司	9,379,204.34	17,040,277.77
应付账款	广东华润银行股份有限公司（曾用名：珠海华润银行股份有限公司）	106,376,862.95	
应付账款	珠海华金融融资担保有限公司	14,391,058.81	
应付账款	珠海市华实中天混凝土有限公司	11,109,520.63	
应付账款	其他小额单位往来	33,244,879.31	37,687,542.47
应付票据	珠海华发数智技术有限公司		3,544,847.04
应付票据	珠海华发商贸控股有限公司	64,891,670.12	48,676,898.22
应付票据	上海昭华国际商贸有限公司		5,062,348.17
应付票据	武汉沁华国际商贸有限公司		3,300,000.00
应付票据	广州高景太阳能科技有限公司		4,480,000.00
应付票据	华实中新科技（珠海）有限公司	1,728,643.18	
应付票据	珠海华发文化传播有限公司	2,677,705.76	
应付票据	珠海市华实中天混凝土有限公司	1,949,930.85	
应付票据	珠海香洲华发酒店管理有限公司	4,224,500.00	
应付票据	其他小额单位往来	2,347,072.08	1,555,882.71
其他应付款	南京铎福置业有限公司	1,033,113.02	1,033,113.02
其他应付款	珠海华发集团有限公司	5,266,266.83	
其他应付款	珠海华阔综合服务有限公司	1,935,309.01	
其他应付款	其他小额单位往来	870,963.20	205,145.28
合同负债	江门华晟房地产开发有限公司	20,294,466.21	24,104,368.13
合同负债	珠海鹤洲北华发现现代农业科技有限公司	6,033,708.74	86,328,673.26
合同负债	珠海华宸产业新空间建设有限公司	13,626,746.07	16,921,884.54
合同负债	珠海华金开发建设有限公司	10,906,932.66	51,246,985.09
合同负债	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	0.03	35,449,468.84
合同负债	珠海华发海岛投资开发有限公司	14,709,156.06	
合同负债	珠海华发联港开发建设有限公司	32,956,923.96	

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
合同负债	其他小额单位往来	13,183,039.30	25,890,347.30
一年内到期的非流动负债	珠海华发实业股份有限公司	19,665,000.00	21,850,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海华薇投资有限公司	8,100,000.00	9,000,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海华欣投资发展有限公司		5,138,520.92
一年内到期的非流动负债	珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	1,279,664.76	1,223,317.78
一年内到期的非流动负债	珠海华发商业经营管理有限公司	79,652.13	2,076,172.27
一年内到期的非流动负债	其他小额单位往来	153,247.75	1,146,613.64
长期应付款	珠海华发实业股份有限公司		19,665,000.00
长期应付款	珠海华薇投资有限公司		8,100,000.00
租赁负债	珠海华欣投资发展有限公司		3,819,049.63
租赁负债	珠海华发商业经营管理有限公司	477,200.93	1,367,069.14
租赁负债	珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	9,634,441.89	10,914,106.65
租赁负债	其他小额单位往来	757.12	119,304.87

(六) 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”）持有珠海铎龙装饰有限公司（曾用名：珠海华发景龙建设有限公司，以下简称“铎龙装饰”）50%股权、珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权。

根据 2020 年 12 月 4 日本公司与华发股份、华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》以及 2021 年 1 月 4 日签订的《支付现金购买资产协议补充协议》，收购铎龙装饰 50%股权的转让价款为 21,850 万元、收购建泰建设 40%股权的转让价款为 9,000 万元，本公司于 2021 年 2 月 26 日支付铎龙装饰与建泰建设 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铎龙装饰、建泰建设 2021 年度至 2025 年度各会计期间经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润不低于当年承诺净利润金额的条件时分 5 期进行支付。若支付条件未满足时，则华发股份、华薇投资根据业绩承诺及补偿条款向本公司进行补偿。具体各期需支付的股权转让价款、对应当期承诺净利润情况及补偿方式详见本附注十二、承诺及或有事项所述。

(七) 资金集中管理

1、 本公司参与和实行的资金集中管理安排的主要内容如下：

企业将资金存放于在珠海华发集团财务有限公司以企业名义开立的账户中，并未归集至集团母公司账户，于 2025 年 12 月 31 日期末作为货币资金列示，本企业资金不存在因存放在财务公司开立的账户而支取受限的情况。

2、 本公司归集至集团的资金

本公司未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	588,743,485.06		1,044,082,274.46	
合计	588,743,485.06		1,044,082,274.46	
其中：因资金集中管理支取受限的资金				

3、 本公司从集团母公司或成员单位拆借的资金

截止 2025 年 12 月 31 日公司及下属子公司向华发财务公司的融资余额为 260,000,000.00 元。本年度公司向关联方拆入资金，实际承担利息 328,277.80 元（上年度实际承担利息为 0.00 元）。

4、 集团母公司或成员单位从本公司拆借的资金

不存在

5、 集团母公司或成员单位归集至本公司的资金

不存在

十二、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 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”）持有珠海铨龙装饰有限公司（曾用名：珠海华发景

龙建设有限公司，以下简称“铎龙装饰”）50%股权、珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权。

根据2020年12月4日本公司与华发股份、华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》以及2021年1月4日签订的《支付现金购买资产协议补充协议》，收购铎龙装饰50%股权的转让价款为21,850万元、收购建泰建设40%股权的转让价款为9,000万元，本公司于2021年2月26日支付铎龙装饰与建泰建设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铎龙装饰、建泰建设2021年度至2025年度各会计期间经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润不低于当年承诺净利润金额的条件时分5期进行支付。具体各期需支付的股权转让价款及对应当期承诺净利润情况如下：

期数	铎龙装饰		建泰建设		利润补偿期
	需支付转让价款	当期承诺净利润	需支付转让价款	当期承诺净利润	
第1期支付	21,850,000.00	51,600,000.00	9,000,000.00	28,300,000.00	2021年度
第2期支付	21,850,000.00	52,700,000.00	9,000,000.00	29,000,000.00	2022年度
第3期支付	21,850,000.00	56,300,000.00	9,000,000.00	29,700,000.00	2023年度
第4期支付	21,850,000.00	58,100,000.00	9,000,000.00	30,100,000.00	2024年度
第5期支付	19,665,000.00	59,800,000.00	8,100,000.00	28,700,000.00	2025年度

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

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

- 1) 利润补偿期内，补偿义务人当年应补偿现金金额=（截至当期期末累积承诺净利润数—截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期限内各年的承诺净利润数总和×拟购买资产交易作价—累积已补偿金额；
- 2) 如果根据上述公式计算的当年应补偿现金金额小于或等于0时，华发股份、华薇投资无需向本公司补偿现金。但已补偿的现金不冲回。

铨龙装饰2025年度实现的及截至2025年末累积实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别为7,700.38万元与43,751.29万元。建泰建设2025年度实现的及截至2025年末累积实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别为2,895.33万元与50,314.79万元。

截止2025年12月31日尚未支付的股权转让价款详见本附注十一、关联方及关联交易所述。

(二) 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

1) 2025年7月,原告深圳市稳和岩土工程有限公司与被告建泰建设有限公司因建设工程施工合同纠纷事项,向珠海市金湾区人民法院提起诉讼,要求判令解除原、被告双方签订的《华发天汇广场三期工程一标段(商业部分和地下室建筑(地下车库))基坑支护工程专业分包合同》;要求判令本公司之子公司迅速向原告支付拖欠的工程款41,071,557.4元,并支付该欠款的逾期付款利息,以41,071,557.4元为基数从2025年6月5日起计算至付清之日止,按中国人民银行发布的同期同类贷款利率计算利息。要求判令本公司之子公司向原告支付窝工损失2,460,594.06元。要求判令由本公司之子公司承担案件受理费及其他诉讼费用。截至2025年12月31日,本案正在一审审理过程中。

2) 2025年12月,原告徐建德与被告建泰建设有限公司、珠海华郡房产开发有限公司因建设工程施工合同纠纷事项,向珠海市斗门区人民法院提起诉讼,要求判令本公司之子公司向原告支付工程款25,050,823.27元及利息暂计2,991,833.74元(以25,050,823.27元为基数,从2022年5月28日起按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至付清之日止,暂计至2025年11月7日为2,991,833.74元)。要求判令珠海华郡房产开发有限公司在欠付工程款20,991,152.43元及利息暂计2,506,984.98元(以20,991,152.43元为基数,从2022年5月28日起按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至付清之日止,暂计至2025年11月7日为2,506,984.98元)范围内对第一项诉讼请求的债务承担连带责任。要求判令本公司之子公司与珠海华郡房产开发有限公司赔偿原告律师费损失271,200.00元。要求判令本案诉讼费、保全担保费由本公司与珠海华郡房产开发有限公司承担。截至2025年12月31日,本案正在一审审理过程中。

3) 2025年12月,原告徐建德与被告建泰建设有限公司、珠海华郡房产开发有限公司因建设工程施工合同纠纷事项,向珠海市斗门区人民法院提起诉讼,

要求判令本公司之子公司向原告支付工程款 38,672,220.33 元及利息暂共计 3,188,445.01 元（以 18,664,475.83 元为基数，从 2023 年 5 月 7 日起按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至付清之日止，暂计至 2025 年 11 月 7 日为 1,578,988.74 元；以 20,007,744.5 元为基数，从 2023 年 6 月 17 日起按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至付清之日止，暂计至 2025 年 11 月 7 日为 1,609,456.27 元）。要求判令珠海华郡房产开发有限公司在欠付工程款 37,222,253.8 元及利息暂共 3,064,776.66 元（以 16,973,170.09 元为基数，从 2023 年 5 月 7 日起按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至付清之日止，暂计至 2025 年 11 月 7 日为 1,435,906.61 元；以 20,249,083.71 元为基数，从 2023 年 6 月 17 日起按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至付清之日止，暂计至 2025 年 11 月 7 日日为 1,628,870.05 元）范围内对第一项诉讼请求的债务承担连带责任。要求判令本公司与珠海华郡房产开发有限公司赔偿原告律师费损失 192,000.00 元。要求判令本案诉讼费、保全担保费由本公司与珠海华郡房产开发有限公司承担。截至 2025 年 12 月 31 日，本案正在一审审理过程中。

4) 2025 年 12 月，原告金财富与被告苏州禾发房地产开发有限公司、建泰建设有限公司因建设工程施工合同纠纷事项，向苏州市姑苏区人民法院提起诉讼，要求判令苏州禾发房地产开发有限公司向原告支付工程款 32,904,816.12 元以及逾期付款利息（以 32,904,816.12 元为基数，自 2023 年 9 月 8 日起至实际支付之日止，按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算逾期付款利息，暂计至 2025 年 10 月 24 日为 2,309,780.99 元）；要求依法判令本公司之子公司在苏州禾发房地产开发有限公司欠付原告的工程款范围内承担补充清偿责任；要求依法判令原告在 32,904,816.12 元工程款范围内对其承建的姑苏院子项目二标段剩余工程折价或拍卖的价款享有优先受偿权；要求判令本案诉讼费用由苏州禾发房地产开发有限公司与本公司之子公司承担。

截止 2025 年 12 月 31 日，采取连续十二个月累计计算的原则，公司及控股子公司累计诉讼、仲裁事项涉案金额合计约 82,217.62 万元，其中，作为原告涉案金额合计约 29,446.67 万元，作为被告涉案金额合计约 52,770.95 万元。

（2）提供债务担保形成的或有事项

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司提供担保情况如下：

被担保方	担保金额	担保日期	担保是否已经履行完毕
建泰建设有限公司	200,000,000.00	2024.9.25-2025.9.25	否
广东阔泰建材贸易有限公司	10,000,000.00	2024.12.23-2027.12.23	否
珠海铎龙装饰有限公司	100,000,000.00	2025.1.19-2030.1.19	否
珠海铎龙装饰有限公司	200,000,000.00	2025.2.25-2028.2.25	否
建泰建设有限公司	50,000,000.00	2025.4.16-2026.3.25	否
珠海铎龙家居有限公司	10,000,000.00	2025.6.26-2028.6.26	否
珠海铎龙装饰有限公司	400,000,000.00	2025.8.27-2026.8.26	否
建泰建设有限公司	400,000,000.00	2025.9.10-2026.9.9	否
珠海铎龙装饰有限公司、建泰建设有限公司、广东省维业科技有限公司、广东阔泰建材贸易有限公司	100,000,000.00	2025.9.11-2026.1.2	否
建泰建设有限公司	100,000,000.00	2025.9.19-2026.9.5	否
珠海铎龙装饰有限公司	160,000,000.00	2025.9.19-2026.9.10	否
珠海铎龙装饰有限公司	24,500,000.00	2025.9.22-2027.9.22	否
建泰建设有限公司	200,000,000.00	2025.12.4-2026.12.3	否
建泰建设有限公司、珠海铎龙装饰有限公司	100,000,000.00	2025.12.15-2026.12.14	否
建泰建设有限公司、珠海铎龙装饰有限公司	100,000,000.00	2025.12.19-2026.9.25	否
汕尾维业新能源发展有限公司	5,868,000.00	2025.12.24-2040.12.24	否
广东阔泰建材贸易有限公司	10,000,000.00	2025.12.30-2026.12.29	否
珠海维业幕墙工程有限公司（曾用名：珠海铎龙幕墙工程有限公司）	10,000,000.00	2025.12.30-2026.12.29	否
广东阔泰建材贸易有限公司（注①）	10,000,000.00	2025.12.22-2026.12.21	否
合计	2,190,368,000.00		

注①：该笔担保系本公司之子公司建泰建设有限公司对广东阔泰建材贸易有限公司的担保。

（3）开出保函

截止 2025 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	796,388,130.94	客户	珠海华金融资担保有限公司
2	履约保函	209,600,000.00	客户	交通银行股份有限公司
3	履约保函	83,615,482.90	客户	深圳市高新投融资担保有限公司

序号	项目	金额	受益人	担保机构
4	履约保函	43,627,863.17	客户	中国银行股份有限公司
5	履约保函	22,327,627.44	客户	华夏银行股份有限公司
6	履约保函	17,202,175.57	客户	深圳市正泓融资担保有限公司
7	履约保函	15,563,889.20	客户	珠海农业融资担保有限公司
8	履约保函	3,768,664.66	客户	深圳市诚建通融资担保有限公司
9	履约保函	2,981,540.85	客户	中国光大银行股份有限公司
10	履约保函	2,317,906.79	客户	深圳市宙斯工程管理服务有限公司
11	履约保函	2,059,300.30	客户	广东粤融工程项目咨询有限公司
12	履约保函	285,800.00	客户	中科投（广东）担保有限公司
13	投标保函	100,000,000.00	客户	交通银行股份有限公司
14	投标保函	2,740,000.00	客户	中科投（广东）担保有限公司
15	投标保函	1,300,000.00	客户	中国银行股份有限公司
16	投标保函	700,000.00	客户	广东华行工程担保有限公司
17	投标保函	600,000.00	客户	广州中矿财投投资担保有限公司
18	投标保函	500,000.00	客户	中国光大银行股份有限公司
19	投标保函	200,000.00	客户	浙商财产保险股份有限公司
20	预付款保函	208,600,000.00	客户	中国银行股份有限公司
21	预付款保函	155,290,473.34	客户	珠海华金融资担保有限公司
22	预付款保函	17,576,841.29	客户	深圳市高新投融资担保有限公司
23	预付款保函	5,996,094.95	客户	华夏银行股份有限公司
24	工人工资保证金保函	5,867,360.30	客户	国富投担保投资(深圳)有限公司
25	工人工资保证金保函	5,753,732.93	客户	深圳市诺金工程担保有限公司珠海分公司
26	工人工资保证金保函	3,000,000.00	客户	中国银行股份有限公司
27	工人工资保证金保函	2,279,753.25	客户	珠海华金融资担保有限公司
28	工人工资保证金保函	789,227.00	客户	深圳市中正融工程担保有限公司
29	诉讼保函	4,233,853.55	法院	中信银行珠海分行
30	质保金保函	737,197.05	客户	安徽银通融信非融资性担保有限公司
31	质保金保函	267,800.00	客户	国富投担保投资(深圳)有限公司
合计		1,716,170,715.48		

十三、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

1、 关联交易事项

(1) 公司之子公司建泰建设有限公司于前期中标关联方珠海华聚开发建设有限公司招标的珠海裕华项目 103、106、110 地块桩基础、主体建安及周边配套工程项目，金额约为 228,989.55 万元。近日公司收到双方签署的《珠海裕华项目 103、106、110 地块桩基础、主体建安及周边配套工程施工合同终止协议》，现因本项目 103 和 106 地块定位变化，设计方案调整，导致原合同范围发生重大变化，无法继续履行。经双方协商一致终止原合同，并签订了终止协议。对于建泰建设已实施完成的部分，将严格依照合同约定及相关规范要求结算与支付。

(2) 公司为全资子公司建泰建设有限公司向中国银行股份有限公司珠海分行申请综合授信额度提供连带责任保证担保，原最高本金余额为不超过人民币 20,000 万元，现调整为 40,000 万元，并签署《<最高额保证合同>补充合同》。上述担保事项属于公司 2025 年 4 月 18 日第六届董事会第四次会议及 2025 年 5 月 13 日 2024 年度股东大会审议通过的《关于公司 2025 年度担保计划的议案》和《关于公司向银行申请 2025 年度综合授信额度的议案》所授权范围内。

(3) 公司为全资子公司珠海铨龙装饰有限公司、建泰建设有限公司、广东省维业科技有限公司、广东阔泰建材贸易有限公司、珠海铨龙家居有限公司、珠海维业美华建筑设计有限公司、维业华东建设工程（江苏）有限公司、深圳维业建筑装饰工程有限公司和珠海维业幕墙工程有限公司向广发银行股份有限公司深圳分行申请不超过人民币 35,000 万元反向保理业务额度事项提供连带责任保证担保，并签署了《最高额保证合同》等合同。上述担保事项属于公司 2025 年 4 月 18 日第六届董事会第四次会议及 2025 年 5 月 13 日 2024 年度股东大会审议通过的《关于公司 2025 年度担保计划的议案》和《关于公司向银行申请 2025 年度综合授信额度的议案》所授权范围内。

(4) 公司为全资子公司广东省维业科技有限公司向江苏银行股份有限公司深圳分行申请综合授信额度事项提供最高不超过人民币 1,000 万元的连带责任保证担保，并签署了《最高额保证合同》。上述担保事项属于公司于 2025 年 4 月 18 日召开第六届董事会第四次会议，并于 2025 年 5 月 13 日召开了 2024 年度股东大会审议通过了《关于公司 2025 年度担保计划的议案》和《关于公司向银行申请 2025 年度综合授信额度的议案》所授权范围内。

(5) 公司为全资子公司广东省维业科技有限公司、珠海铨龙家居有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行申请综合授信额度事项分别提供最高不超过人民币 1,000 万元的连带责任保证担保，并签署了《最高额保证合同》。上述担保事项属于公司于 2025 年 4 月 18 日召开第六届董事会第四次会议，并于

2025年5月13日召开了2024年度股东大会审议通过了《关于公司2025年度担保计划的议案》和《关于公司向银行申请2025年度综合授信额度的议案》所授权范围内。

(6) 公司为全资子公司建泰建设有限公司、珠海铎龙装饰有限公司、珠海铎龙家居有限公司、珠海维业幕墙工程有限公司、珠海维业美华建筑设计有限公司、维业华东建设工程(江苏)有限公司、深圳维业建筑装饰工程有限公司、广东省维业科技有限公司、广东闽泰建材贸易有限公司在江苏银行股份有限公司深圳分行办理不超过人民币30,000万元的航信融资业务(无追索权国内反向保理)额度承担无条件付款责任及最终付款责任,并签署了《供应链金融业务合作协议》等合同。上述担保事项属于公司于2025年4月18日召开第六届董事会第四次会议,并于2025年5月13日召开了2024年度股东大会审议通过了《关于公司2025年度担保计划的议案》和《关于公司向银行申请2025年度综合授信额度的议案》所授权范围内。

(二) 利润分配情况

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00
利润分配方案	

由于公司2025年度归母净利润亏损,根据《公司法》等法律法规及《公司章程》关于利润分配的相关规定,综合考虑公司实际经营情况、未来业务发展及资金需求,为保障公司持续稳定经营,更好的维护全体股东的长远利益,经审慎考虑,公司2025年度利润分配预案为:不派发现金红利,不送红股,不以资本公积转增股本。

十四、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

(二) 分部信息

1、 报告分部的确定依据与会计政策

(1) 本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。

本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

(2) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

(3) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

(4) 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

(1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10%或者以上；

(2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10%或者以上。

按上述会计政策确定的报告分部的经营分部的对外交易收入合计额占合并总收入的比重未达到 75%时，增加报告分部的数量，按下述规定将其他未作为报告分部的经营分部纳入报告分部的范围，直到该比重达到 75%：

(1) 将管理层认为披露该经营分部信息对会计信息使用者有用的经营分部确定为报告分部；

(2) 将该经营分部与一个或一个以上的具有相似经济特征、满足经营分部合并条件的其他经营分部合并，作为一个报告分部。

分部间转移价格参照市场价格确定，与各分部共同使用的资产、相关的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

2、 报告分部的财务信息

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。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
合同期内	1,097,510,038.60	285,824,522.92
逾期 1 年以内	110,989,053.78	174,442,615.60
逾期 1-2 年	169,619,641.04	93,004,146.95
逾期 2-3 年	49,955,579.77	114,619,205.26

维业建设集团股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

账龄	期末余额	上年年末余额
逾期 3 年以上	431,217,675.91	324,268,811.29
小计	1,859,291,989.10	992,159,302.02
减：坏账准备	651,808,845.72	549,169,837.14
合计	1,207,483,143.38	442,989,464.88

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备	181,443,891.49	9.76	181,443,891.49	100.00		154,453,283.93	15.57	142,829,157.83	92.47	11,624,126.10
按信用风险特征组合 计提坏账准备	1,677,848,097.61	90.24	470,364,954.23	28.03	1,207,483,143.38	837,706,018.09	84.43	406,340,679.31	48.51	431,365,338.78
其中：										
组合 1（非关联方组合）	753,606,691.25	40.53	465,932,691.77	61.83	287,673,999.48	682,153,925.67	68.75	405,738,555.60	59.48	276,415,370.07
组合 2（关联方组合）	886,452,486.28	47.68	4,432,262.46	0.50	882,020,223.82	120,424,740.13	12.14	602,123.71	0.50	119,822,616.42
组合 3（合并范围内关 联方组合）	37,788,920.08	2.03			37,788,920.08	35,127,352.29	3.54			35,127,352.29
合计	1,859,291,989.10	100.00	651,808,845.72	35.06	1,207,483,143.38	992,159,302.02	100.00	549,169,837.14	55.35	442,989,464.88

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
客户一	29,448,888.88	29,448,888.88	100.00	预计收回的可能性较小	29,448,888.88	29,448,888.88
其他客户小计	151,995,002.61	151,995,002.61	100.00	预计收回的可能性较小	125,004,395.05	113,380,268.95
合计	181,443,891.49	181,443,891.49	100.00		154,453,283.93	142,829,157.83

按组合计提预期信用损失的应收账款

(1) 组合 1 (非关联方组合)

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内	249,005,143.93	11,728,142.33	4.71
逾期 1 年以内	64,383,037.45	38,945,299.35	60.49
逾期 1-2 年	113,562,146.24	90,372,755.98	79.58
逾期 2-3 年	29,399,825.95	27,629,956.43	93.98
逾期 3 年以上	297,256,537.68	297,256,537.68	100.00
合计	753,606,691.25	465,932,691.77	

(2) 组合 2 (关联方组合)

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内	796,204,794.99	3,981,024.00	0.50
逾期 1 年以内	41,328,312.54	206,641.56	0.50
逾期 1-2 年	37,508,478.00	187,542.39	0.50
逾期 2-3 年	8,885,185.48	44,425.93	0.50
逾期 3 年以上	2,525,715.27	12,628.58	0.50
合计	886,452,486.28	4,432,262.46	

(3) 组合 3 (合并范围内关联方组合)

名称	期末余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内	32,344,618.85		
逾期 1 年以内	4,898,244.24		
逾期 1-2 年			
逾期 2-3 年	546,056.99		
逾期 3 年以上			
合计	37,788,920.08		

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	142,829,157.83	38,614,733.66				181,443,891.49
按组合计提坏账准备	406,340,679.31	64,024,274.92				470,364,954.23
其中：非关联方组合	405,738,555.60	60,194,136.17				465,932,691.77
关联方组合	602,123.71	3,830,138.75				4,432,262.46
合计	549,169,837.14	102,639,008.58				651,808,845.72

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	491,541,723.65	132,784,740.51	624,326,464.16	17.30	3,121,632.30
客户二	161,075,649.29	77,927,031.17	239,002,680.46	6.62	1,195,013.41
客户三		169,710,070.03	169,710,070.03	4.70	169,710,070.03
客户四	72,292,883.89	96,788,461.68	169,081,345.57	4.69	845,406.74
客户五	37,788,920.08	31,825,906.45	69,614,826.53	1.93	
合计	762,699,176.91	509,036,209.84	1,271,735,386.75	35.24	174,872,122.48

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	186,376,515.19	166,476,486.87
合计	186,376,515.19	166,476,486.87

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
合同期内（第一阶段）	181,771,972.20	164,084,227.13
逾期 0-1 年（第二阶段）	2,108,968.46	1,162,548.29
逾期 1-2 年（第二阶段）	1,793,145.24	741,232.70
逾期 2-3 年（第二阶段）	1,224,149.68	1,137,124.82
逾期 3 年以上（第二阶段）	6,197,612.45	4,580,051.55
第三阶段	2,533,087.00	2,533,087.00
小计	195,628,935.03	174,238,271.49
减：坏账准备	9,252,419.84	7,761,784.62
合计	186,376,515.19	166,476,486.87

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,533,087.00	1.29	2,533,087.00	100.00						
按信用风险特征组合计提坏账准备	193,095,848.03	98.71	6,719,332.84	3.48	186,376,515.19	174,238,271.49	100.00	7,761,784.62	4.45	166,476,486.87
其中:										
组合 1 (非关联方组合)	19,267,484.89	9.85	6,715,939.85	34.86	12,551,545.04	23,165,986.03	13.30	7,755,812.37	33.48	15,410,173.66
组合 2 (关联方组合)	678,598.23	0.35	3,392.99	0.50		1,194,449.68	0.69	5,972.25	0.50	
组合 3 (合并范围内关联方组合)	173,149,764.91	88.51			173,149,764.91	149,877,835.78	86.02			149,877,835.78
合计	195,628,935.03	100.00	9,252,419.84	4.73	186,376,515.19	174,238,271.49	100.00	7,761,784.62	4.45	166,476,486.87

(3) 按组合计提坏账准备

组合 1 (非关联方组合)

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内 (第一阶段)	7,943,609.06	396,934.63	5.00
逾期 0-1 年 (第二阶段)	2,108,968.46	210,896.85	10.00
逾期 1-2 年 (第二阶段)	1,793,145.24	537,943.57	30.00
逾期 2-3 年 (第二阶段)	1,224,149.68	612,074.84	50.00
逾期 3 年以上 (第二阶段)	6,197,612.45	4,958,089.96	80.00
合计	19,267,484.89	6,715,939.85	

组合 2 (关联方组合)

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内 (第一阶段)	678,598.23	3,392.99	0.50
合计	678,598.23	3,392.99	

组合 3 (合并范围内关联方组合)

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内 (第一阶段)	173,149,764.91		
合计	173,149,764.91		

(4) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
上年年末余额	657,469.33	4,571,228.29	2,533,087.00	7,761,784.62
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
--转回第一阶段				
本期计提		1,747,776.93		1,747,776.93
本期转回	257,141.71			257,141.71
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	400,327.62	6,319,005.22	2,533,087.00	9,252,419.84

(5) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余 额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转 回	转销或 核销	其他变动	
按单项计提坏账准 备					2,533,087.00	2,533,087.00
按组合计提坏账准 备	7,761,784.62	1,747,776.93	257,141.71		-2,533,087.00	6,719,332.84
其中：组合 1（非 关联方组合）	7,755,812.37	1,747,776.93	254,562.45		-2,533,087.00	6,715,939.85
组合 2（非 合并范围内关联方 组合）	5,972.25		2,579.26			3,392.99
合计	7,761,784.62	1,747,776.93	257,141.71			9,252,419.84

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
借款及备用金	105,000.00	297,239.80
履约保证金	5,752,965.58	5,602,965.58
投标保证金	5,254,000.00	6,424,000.00
其他保证金	1,298,045.64	478,045.64

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金	7,540,166.30	4,854,993.96
内部往来	172,949,764.91	149,677,835.78
其他	2,728,992.60	6,903,190.73
合计	195,628,935.03	174,238,271.49

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项 期末余额合计数 的比例(%)	坏账准备 期末余额
客户一	应收往来款	129,058,558.27	阶段一	65.97	
客户二	应收往来款	22,881,527.06	阶段一	11.70	
客户三	应收往来款	7,300,000.00	阶段一	3.73	
客户四	应收往来款	5,512,385.77	阶段一	2.82	
客户五	应收往来款	5,388,584.45	阶段一	2.75	
合计		170,141,055.55		86.97	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	620,053,260.00		620,053,260.00	618,973,260.00		618,973,260.00
对联营、合营企业投资						
合计	620,053,260.00		620,053,260.00	618,973,260.00		618,973,260.00

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	减值准备上年年末余额	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	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	
广东省维业科技有限公司	106,886,395.53						106,886,395.53	
珠海铎龙装饰有限公司	260,251,248.76						260,251,248.76	
建泰建设有限公司	238,809,619.13						238,809,619.13	
珠海铎龙优家居有限公司	1,210,000.00						1,210,000.00	
珠海维业园林工程有限公司(曾用名:珠海华发园林工程有限公司)	1,765,995.58						1,765,995.58	
珠海维业美华建筑设计有限公司	6,800,000.00						6,800,000.00	
维业华东建设工程(江苏)有限公司	50,000.00						50,000.00	
深圳维业建筑装饰工程有限公司	1.00						1.00	
珠海维业新能源发展有限公司			1,080,000.00				1,080,000.00	
合计	618,973,260.00		1,080,000.00				620,053,260.00	

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,252,591,244.44	2,484,996,914.44	2,186,028,034.72	2,096,370,197.92
其他业务	5,134,207.89	3,980,211.21	20,958,576.53	2,427,456.76
合计	2,257,725,452.33	2,488,977,125.65	2,206,986,611.25	2,098,797,654.68

2、营业收入、营业成本的分解信息

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、按商品类型分类	2,257,725,452.33	2,488,977,125.65	2,206,986,611.25	2,098,797,654.68
装饰施工	2,245,970,787.33	2,482,504,841.93	2,183,372,309.30	2,093,437,675.67
装饰设计	6,620,457.11	2,492,072.51	2,655,725.42	3,004,908.58
其他业务	5,134,207.89	3,980,211.21	20,958,576.53	2,355,070.43
二、按经营地区分类	2,257,725,452.33	2,488,977,125.65	2,206,986,611.25	2,098,797,654.68
华南地区	1,817,400,492.28	1,978,750,490.70	1,353,775,705.11	1,272,662,303.55
华东地区	230,365,670.71	236,681,228.23	381,779,155.51	353,562,839.99
东北地区	1,334,295.97	2,806,489.39	37,355,784.07	34,894,984.34
西北地区	47,424,218.15	56,897,527.47	70,236,098.10	68,097,731.43
华北地区	58,153,360.92	75,166,571.57	60,338,066.19	56,206,078.93
华中地区	41,302,011.46	79,103,049.02	262,374,274.40	250,224,804.19
西南地区	61,745,402.84	59,571,769.27	41,127,527.87	63,148,912.25

3、履约义务的说明

本公司将按照与客户签订的合同及考虑客户的客观情况对合同履行的影响后，对履约义务的履约时间、款项支付金额及方式、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。

4、分摊至剩余履约义务的交易价格

截至 2025 年 12 月 31 日，已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义

务所对应的交易金额为 222,750.61 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。

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		80,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,800,394.22
合计		78,199,605.78

十六、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-40,144.49	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	8,522,820.72	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	7,294,707.19	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		

项目	金额	说明
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-30,746,205.86	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-14,968,822.44	
所得税影响额	-1,500,385.28	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	-13,468,437.16	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-57.08	-1.96	-1.96
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-55.20	-1.89	-1.89

维业建设集团股份有限公司
(加盖公章)
二〇二六年四月十四日