

深圳市维业装饰集团股份有限公司

2020 年年度报告

2021 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
李光宁	董事	工作原因	郭瑾

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 208,056,700 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.35 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 0 股。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	17
第四节 经营情况讨论与分析.....	39
第五节 重要事项.....	75
第六节 股份变动及股东情况.....	83
第七节 优先股相关情况.....	83
第八节 可转换公司债券相关情况.....	83
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	84
第十节 公司治理.....	85
第十一节 公司债券相关情况.....	93
第十二节 财务报告.....	101
第十三节 备查文件目录.....	102

释义

释义项	指	释义内容
维业股份、公司	指	深圳市维业装饰集团股份有限公司
华实控股、控股股东	指	珠海华发实体产业投资控股有限公司
华发集团	指	珠海华发集团有限公司
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
华发景龙	指	珠海华发景龙建设有限公司
建泰建设	指	建泰建设有限公司
维业控股	指	深圳市维业控股有限公司
众英集	指	云南众英集企业管理中心（有限合伙）
云南新诚	指	云南新诚企业管理中心（有限合伙）
闽东建工	指	福建闽东建工投资有限公司
维业智汇	指	深圳市维业智汇股权投资管理有限公司
维业宏广	指	武汉维业宏广装饰工程设计有限公司
圣陶宛	指	深圳市圣陶宛建筑材料有限公司
维业卉景	指	深圳市维业卉景园林有限公司
维业科技	指	广东省维业科技有限公司
维业致诚	指	深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)
《公司章程》	指	《深圳市维业装饰集团股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	公司证券事务部、深圳证券交易所

四、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
国海证券股份有限公司	深圳市福田区竹子林四路光大银行大厦 3F	尹国平、郭刚	2017 年 3 月 16 日至 2020 年 5 月 18 日
国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦	许磊、赵宗辉	2020 年 5 月 19 日至 2021 年 3 月 26 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

五、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	2,110,525,984.78	2,486,454,237.95	-15.12%	2,394,944,875.86
归属于上市公司股东的净利润（元）	46,064,384.77	87,782,419.90	-47.52%	68,784,167.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	42,803,603.87	83,275,112.85	-48.60%	94,714,963.52
经营活动产生的现金流量净额（元）	138,778,732.22	83,838,760.86	65.53%	62,703,285.44
基本每股收益（元/股）	0.22	0.42	-47.62%	0.4
稀释每股收益（元/股）	0.22	0.42	-47.62%	0.4
加权平均净资产收益率	4.74%	9.34%	-4.60%	8.64%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
资产总额（元）	2,996,709,224.03	2,719,567,576.88	10.19%	2,440,477,942.72
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,027,034,905.94	953,131,700.27	7.75%	861,632,694.33

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

六、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	216,236,072.77	610,955,933.72	560,685,548.20	722,648,430.09
归属于上市公司股东的净利润	-7,957,881.42	28,016,022.39	-2,278,012.13	28,284,255.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-7,801,001.21	24,470,295.37	-2,284,131.78	28,418,441.49
经营活动产生的现金流量净额	-62,347,766.24	-80,129.89	88,986,447.36	112,220,180.99

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

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）		-291,638.89	14,366.48	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,264,237.75	4,983,769.50	6,048,861.95	
债务重组损益			-169,218.14	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得	1,690,077.99	1,832,225.62	-125,291.90	

的投资收益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			-32,535,106.96	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-873,437.42	-1,054,783.58	-1,207,970.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	64,669.18		3,209,030.26	
减：所得税影响额	808,488.72	962,265.60	1,165,466.66	
少数股东权益影响额（税后）	76,277.88			
合计	3,260,780.90	4,507,307.05	-25,930,795.86	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号——上市公司从事装修装饰业务》的披露要求



（一）报告期内，公司的主营业务及变化情况

公司是一家以建筑装饰设计与施工为主的综合性企业集团，以“唯诚、维信、优质、高效”为经营理念，凭借专业化的管理、专业化的经营、专业化的服务，立足深圳、面向全国。公司主要为大型房地产、政府机构、大型企业、高档酒店及住宅等提供装饰设计和施工服务。承接的项目包括大型场馆、星级酒店、商业综合体、文教体卫设施、交通基础设施等公共建筑和普通住宅、高档别墅等建筑的装饰设计与施工业务。报告期内，公司主营业务未发生重大变化。

1、政府机关类建筑代表作品

			
人民大会堂 金色大厅	人民大会堂 国家接待厅	人民大会堂 新闻发布厅	人民大会堂 山西厅

2、商业建筑代表作品

			
腾讯全球 总部大楼	唯品会 总部大楼	大成基金 总部大楼	迈瑞集团 总部大楼

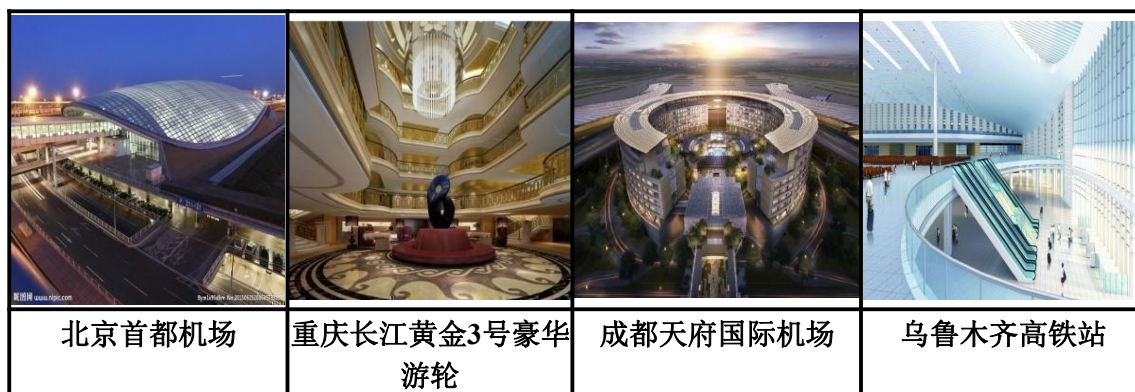
3、高端星级酒店代表作品



4、文教体卫等公共建筑代表作品



5、机场地铁等交通建筑代表作品



6、住宅精装修项目代表作品



（二）行业发展概况

随着我国供给侧结构性改革持续深化，经济结构继续优化，经济发展质量得到进一步提高。国家区域协调发展战略的进一步推动，增强了区域发展活力，新型城镇化、京津冀协同发展、“一带一路”建设和粤港澳大湾区建设等发展规划为建筑装饰行业未来的发展提供了宝贵的机遇和绚烂的预期。

公司属于《上市公司行业分类指引》（2012年修订）中的建筑装饰和其他建筑业。根据建筑装饰的类型，建筑装饰业划分为公共建筑装饰和装修、住宅装饰和装修以及建筑幕墙装饰和装修。与土木工程建筑业、设备安装业等一次性完成工程业务不同，每一建筑物在其完成后的使用的周期中，都需要进行多次装饰装修。因此，建筑装饰行业的市场容量具有乘数效应和市场需求的可持续性的特点。

1、行业周期性特点

建筑装饰行业与土木工程建筑业、建筑安装业等一次性完成工程业务不同，每个建筑物在其使用寿命周期内都需要进行多次装修，比如酒店类装修周期通常为5-7年，其他建筑物的装修周期通常不超过10年。因此，建筑装饰行业具有需求可持续性的特点。

2、行业发展阶段

据中国建筑装饰协会数据，2019年我国建筑装饰行业总产值4.49万亿元，同比增长7.11%，比GDP增速高1个百分点；2020年受新冠肺炎疫情冲击，行业总产值4.39万亿元，同比下降2.23%。随着国家基础性投资、公共服务设施投资以及房地产投资平稳发展，预计“十四五”期间，我国建筑装饰行业总产值将接近6万亿元。在市场组成中，公共建筑装饰和住宅装饰分别占据着中国建筑装饰市场的半壁江山。

建筑装饰行业的发展与国民经济发展水平密切相关，我国稳中向好的宏观经济为建筑行业的发展提供了坚实的基础。现阶段对于建筑装饰行业而言，有机遇也有挑战。从国家战略来看，“一带一路”、粤港澳大湾区、雄安新区等长期规划以及城镇化的不可阻挡的趋势为行业创造了新的市场，精装修政策的强制性普及、大中型城市的政策性住房及基础设施建设给行业带来了结构性的新机遇，国民收入水平的提升、对城市功能性建筑的需求是的城市文教体卫型公共建筑的需求持续增加，人民幸福生活的追求、对美的持续追求是装饰行业持续不断的市场动力，总而言之，我国建筑装饰行业是一个持续的、巨大的、充满活力的市场需求，也是存在结构性的市场机遇。

同时，受国家的经济结构性改革和国家分类调控房地产政策变化的影响，近年来房地产市场呈现较大的波动，房地产市场产生的波动对建筑装饰行业的业务造成了一定程度影响。建筑装饰行业的业务结构、新签订单、开工速度、回款速度等都受到了不同程度的影响。从整体来看，公司所处的建筑装饰行业仍将较大的市场发展空间，处于持续稳步发展的阶段。

3、行业竞争格局

总体来看，我国建筑装饰行业仍就呈现出“大市场、小企业”的市场竞争状态。根据中国建筑装饰行业协会发布的《2018年中国建筑装饰行业发展报告》显示：截止到2018年，虽然中国建筑装饰市场的市场规模不断扩大，但市场的企业数量继续减少，市场集中度持续提高。从2011年的14.5万家减少到2018年的12.5万家，7年共有2万家企业退出了市场，主要以低资质小企业为主，同时头部企业集中度有所增加。随着市场经济的发展、国家政策的引导以及行业协会的规范，中国建筑装饰市场逐步成熟，过度分散的状况缓慢改变。拥有优良的品牌、强大的资金实力、稳定的管理团队、优质的客户资源，具备明显的区域优势或专业优势的装饰企业在竞争中赢得先机；而效率低下，团队管理能力差，客户资源缺乏的小公司、小团队将会逐渐被淘汰或兼并。因此，未来一段时期，上市装饰公司的规模优势、专业优势、资金优势、竞争优势将得以进一步凸显，促进行业市场的规范化，提高工程资源和市场保有的集中度，推动行业产业化跨越式发展。

4、公司所处的行业地位

公司连续18年入选中国建筑装饰行业百强企业，根据2020年12月公示的《中国建筑装饰行业综合数据统计结果》显示，公司蝉联2019年度国内建筑装饰行业第十名，综合竞争力和品牌实力得到了社会的广泛认可。承接的建筑装饰项目连续多次荣获鲁班奖、全国建筑工程装饰奖等国家级和省级优质工程。“维业装饰”还被评为“AAA级信用企业”、连续26年被广东省工商局评为“守合同重信用企业”、“广东省著名商标”、“广东省优秀自主品牌”、“2020深圳500强企业”、“深圳知名品牌”以及“第八届深圳老字号”等荣誉称号，在中国建筑装饰行业具有一定的品牌影响力和较好的市场口碑。

（三）影响行业发展主要因素

1、宏观经济的稳定增长和国家政策影响

发展房地产业通常会带动建筑、建材、家电、家具、装饰装潢、中介服务等多个产业的发展，可以促进地方经济的发展；

反过来，地方经济对房地产业的发展具有引导作用，因此房地产业与宏观经济关系密切。建筑装饰行业从属于建筑行业，宏观经济的稳定增长是推动建筑装饰行业发展的重要原因。除了国家住宅精装修政策的调整、旧房改造和政策主导下的棚户区改造等，都极大地刺激了对装饰装修的需求，成为新的市场热点。

2、新型城镇化将为建筑装饰注入新的活力

近年来，我国城镇化进程稳步推进，城镇化率显著提升，截止2020年底，中国常住人口城镇化率已经超过60%。国务院总理李克强在政府工作报告中提出，“十四五”期间（2021年至2025年）中国常住人口城镇化率提高到65%，同时，“十四五”提出了“推进以人为核心的新型城镇化”的指导方针，着力提高城镇化质量，建设安全、健康宜居的城市人居环境，提出“促进经济社会发展全民绿色转型，建设人与自然和谐共生的现代化”。新型城镇化过程中的人口转移将带来大量新居住需求，同时，城市群发展作为推动未来中国新型城镇化的主体，相配套的生活、交通、商业等基础设施和空间的建设需求广阔，也必将为建筑装饰行业市场带来巨大的活力。

3、绿色环保和创新科技理念得到重视和推广

建筑装饰行业作为资源消耗性服务业，在建设资源节约、环境友好型社会中具有极为重要的地位。不断提高建筑装饰工程项目的节能减排、低碳环保、生态安全水平，以最小的资源、能源代价，为社会提供安全、舒适、健康的生活、工作环境，是建筑装饰行业可持续发展的关键。2020年，国家公布“十四五”战略规划中指出，中国将在2030年前达到碳达峰，并在2060年实现碳中和，而绿色建筑将成为绿色节能大版图中非常重要的一个板块，装配式装修、建筑光伏一体化、新兴建筑材料的应用、建筑智能化均为实现建筑节能的切实可行的手段及路径，也将为建筑市场带来新的机遇和挑战。

4、公共建筑装饰增量放缓，存量市场改造空间大，结构性机会突出

近年来，公共建筑装饰市场规模总体上稳步上升，但增速有所放缓，预计建筑装饰行业总产值增长率将由“十二五”的9%以上、“十三五”的7%附近，进一步回落至6%左右。在中短期内公共建筑装饰增量市场发展趋势整体较为平稳；但是，前期积累的改造需求以及装饰市场的产业升级将促使公共建筑装饰行业存量市场改造规模迅速扩大，同时，随着基础设施投资结构变化，居民消费结构升级，以及政府政策引导支持，大型基础设施、交通场站、民生工程、文博展陈、文化旅游、医疗、教育、养老等细分领域市场机会较大。

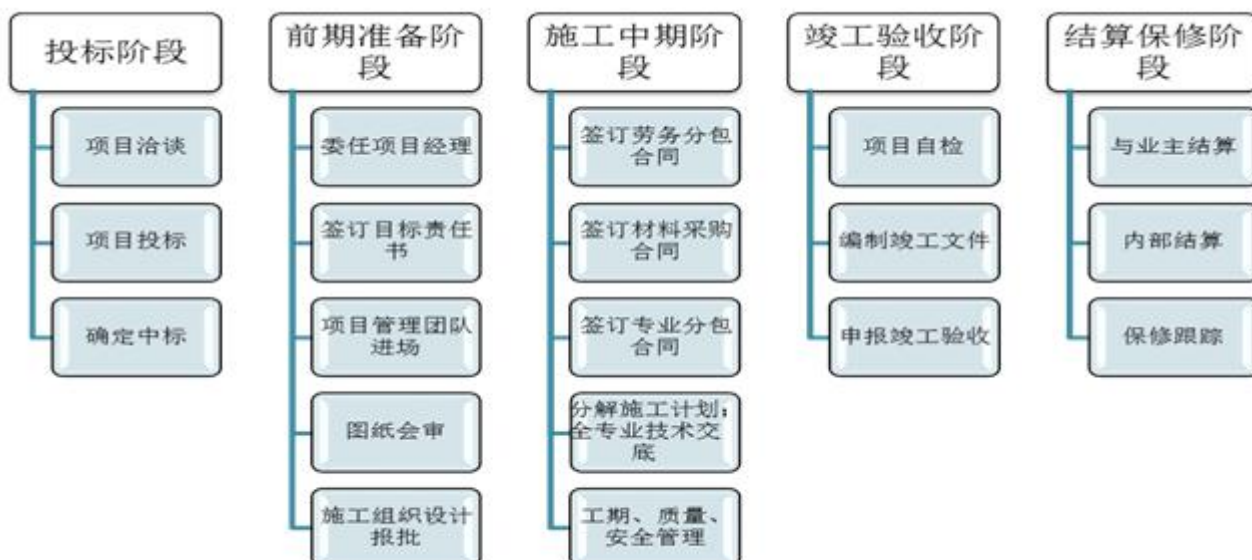
5、国家政策及居民消费结构调整有效的推动了住宅精装修业务发展

2017年，住建部发布《建筑业发展“十三五”规划》，提出到2020年新开工全装修住宅面积占比达30%，而各省市自2014年起亦陆续出台相关政策，大力推进住宅全装修。2019年，我国精装修项目总规模达到322万套，同比增长27.6%，渗透率达到32%。目前国内主流房地产开发商均大力发展精装修住宅，重点城市的新楼盘中精装修比例逐步提高，近年来，国内居民生活水平逐年上升，人均收入逐年提高带动消费结构的升级，居民对居住环境的品质也提出了更高要求，追求更高档次，推动了装饰行业整体水平向更高层次发展。公司将紧跟国家政策形势、行业发展趋势以及居民对建筑装饰的消费需求，及时调整公司发展战略，夯实主营业务，提高公司的市场竞争力。顺应时代潮流，开阔市场，提高公司的市场份额。

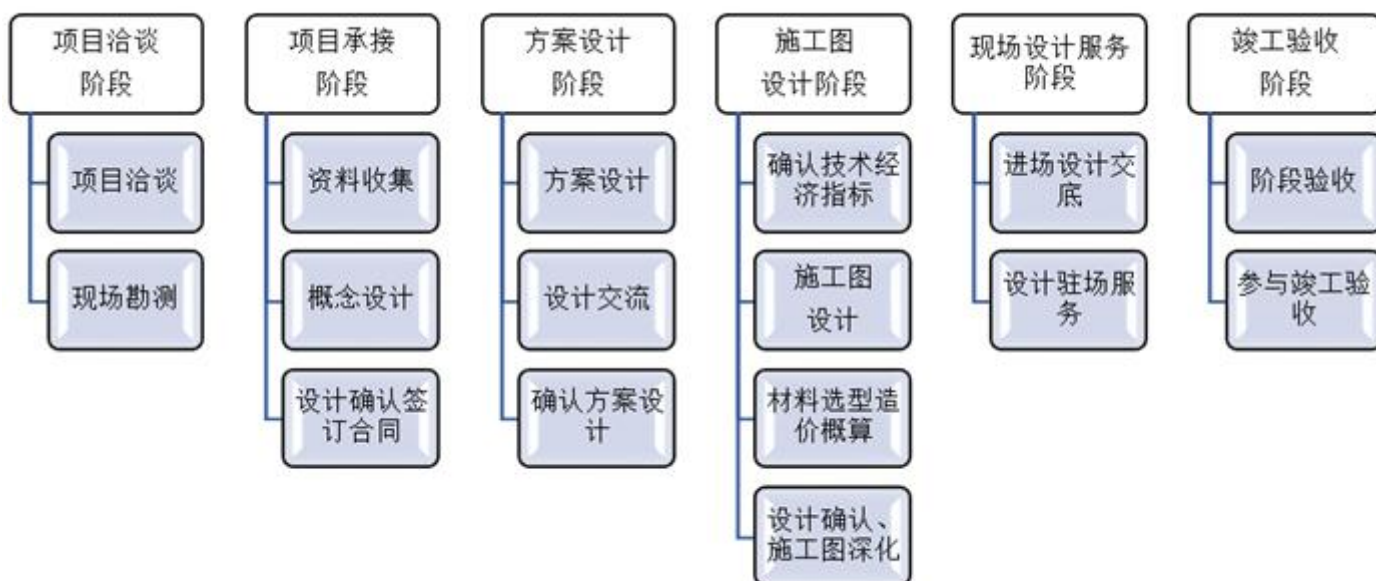
（四）公司经营模式、业务流程及业务特点

公司目前的经营模式为自主承揽业务、自主组织设计或/和施工。报告期内，公司经营模式未发生重大变化。公司建筑装饰工程施工业务流程如下：

1、施工业务流程



2、设计业务流程



公司工程施工业务流程如下：

(1) 项目承接

①信息收集与筛选：经营部门结合公司战略方向收集市场招标信息，市场信息的主要来源包括项目方发布的公开招标公告、项目方向本公司发出的招标公告或投标邀请函等。

②组织投标：对于满足招标公告所设条件同时亦满足公司设定标准的，在拟投标项目立项申请通过内部评审后，由公司组织项目投标小组按照招标公告规定的流程，进行报名和提交预审申请书，如果通过项目方预审筛选，则公司根据招标要求制作投标文件、编制造价预算文件参与工程竞标并跟进投标结果。

③签订合同：项目中标后，运营中心负责与项目委托方或其代理机构联系，跟进项目合同签约进程，就合同中具体条款与对方进行商谈直到合同签订。

（2）材料供应

公司工程项目所用的主要材料包括基层材料、面层材料和结构、安装材料等。根据各个项目情况的不同，公司主要材料的供应模式可分为：自主采购模式、甲指乙供采购模式（甲指）、甲供材料采购模式（甲供）：材料由甲方（业主）自行采购，项目部会同监理工程师进行验收，项目部组织施工。

在自主采购模式和甲指乙供的材料供应模式下，公司一般选择最有利的采购方式。采购方式主要有招标采购、询比价采购、议价采购（直接采购）和战略采购。

（3）项目实施

①组建项目团队：公司对工程项目管理实行项目经理负责制。在项目中标并签订合同后，由工程管理部按照公司评审确定的项目经理来组建项目管理团队，管理团队包括项目经理、技术负责人、质安员、深化设计师、施工员、成本员、材料员、资料员、项目会计、仓管员等。项目经理负责项目施工的全面管理工作，确保工程按照计划进行，为项目负责人。

②项目施工：本公司施工工程质量方面严格按照GB/T19001-2008质量管理体系标准执行，每个阶段和步骤明确目标责任，落实到岗到人，建立了多层次质量控制管理架构，主要包括：工程质量及安全管理、成本控制管理、工程施工进度管理、档案管理、工程变更管理、工程应急管理。

③劳务分包：公司承建工程的现场施工用工方式主要为劳务分包。劳务分包是指公司将所承包工程中的劳务作业发包给劳务分包企业完成的活动。由公司负责工程施工的管理和监督，劳务公司按要求组织工人实施施工作业。

（4）竣工验收与决算

工程具备竣工验收条件，公司按国家工程竣工验收有关规定，向工程委托方提供完整的竣工资料及竣工验收报告。工程竣工验收报告经工程委托方认可后，公司向工程委托方递交竣工结算报告及完整的结算资料，双方按照协议约定的合同价款及专用条款约定的合同价款调整内容，进行工程竣工决算。

（5）项目售后服务

公司工程管理部在合同保修期内进行回访及各项维修保养工作，不定期与客户进行电话沟通，了解客户建议及满意度，解决工程后续过程中产生的问题。公司目前主要承接的项目包括公共建筑装饰、住宅精装修及建筑装饰设计等业务，具有以下特点：

公共建筑装饰业务方面：公装业务目前是公司主营业务收入的主要构成部分，具有施工难度大、技术含量高、工程规模大等特点，最能体现本行业企业的核心竞争力。

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

装饰设计业务方面：设计和施工作为建筑装饰企业的核心竞争力已经越来越密不可分，一方面，建筑装饰项目的施工需要强大的设计及研发能力做保障；另一方面，施工技术的提高又能反作用于设计和研发，提供实践的基础，推动设计和研发水平的提高。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无重大变化。
固定资产	无重大变化。
无形资产	无重大变化。
在建工程	无重大变化。
投资性房地产	无重大变化。

应收账款	无重大变化。
应收票据	无重大变化。
其他应收款	无重大变化。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号——上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

公司是中国建筑装饰协会常务理事单位，全国建筑装饰“AAA级信用企业”，国家级高新技术企业，连续26年被广东省工商局评为“守合同重信用企业”，2016年6月被国家工商行政管理总局评为2014-2015年度“国家守合同重信用”企业，先后通过ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、GB/T28001职业健康安全管理体系认证。获得了包括鲁班奖在内的多项国家及省市级工程奖，被中国建筑装饰协会评为“中国建筑装饰30年行业开创型企业”、“改革开放30年建筑装饰行业发展突出贡献企业”、“酒店空间、展陈类、商业办公专业化百强企业”，“改革开放四十周年突出贡献企业”，被深圳市企业联合会及深圳市企业家协会联合评为“2020深圳500强企业”。

1、资质与品牌优势

公司是中国建筑装饰企业中高等级资质最完备的企业之一，公司及子公司拥有的壹级、甲级资质主要有：国家建筑装饰施工一级企业、国家建筑装饰设计甲级企业、国家建筑幕墙施工一级企业、国家建筑幕墙设计甲级企业、国家机电设备安装一级企业、建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、古建筑工程专业承包一级、城市及道路照明工程专业承包一级、环保工程专业承包等资质。

公司高度重视品牌建设，通过实施精品工程，提高工程质量，提升服务水平，品牌优势逐步凸显。根据中国建筑装饰协会于2020年12月29日公示的“2019-2020 年度中国建筑工程装饰奖”，公司承接的“鹏瑞深圳湾 1 号莱佛士酒店客房及客房层公区装饰施工工程 A 标段”、“云智科技园项目精装修工程”、“都市茗荟花园（一期）幕墙门窗工程”、“朗廷广场幕墙工程”荣膺“中国建筑工程装饰奖”，综合竞争力和品牌实力得到了社会的广泛认可。

2、项目管理优势

公司作为大型专业化建筑装饰服务商，成立20多年来，努力打造维业品牌，大力拓展市场，公司打造了以人民大会堂、故宫博物院慈宁宫为代表的国家级工程，以华为、腾讯为代表的世界500强企业工程，以深圳湾1号、唯品会总部大厦等为代表的城市地标工程，以百年传奇莱佛士酒店、北京颐和安缦酒店为代表的奢华五星级酒店工程，以北京首都国际机场、成都天府国际机场为代表的大型公共建筑工程，多次获得鲁班奖、中国建筑工程装饰奖等国家级工程奖项，并与腾讯、华为、万达集团、华侨城、华润、比亚迪、迈瑞、鹏瑞地产等知名企业建立了长期合作关系。公司多项工程荣获了鲁班奖、全国建筑装饰工程装饰奖、广东省优秀建筑装饰工程奖、天山杯、泰山杯、金鹏奖等国家和省、市优质工程奖；项目类型覆盖范围广泛，包括政府机关建筑、写字楼等商业建筑、星级酒店、文教体卫等公共建筑、机场地铁等交通设施。公司积累了丰富的项目管理经验，为公司后续承接更多的工程项目提供了坚实的基础。

3、产业链协同优势

公司对福建闽东建工投资有限公司的收购，促使公司的资质水平得到大幅度扩展，公司由设计施工一体化的建筑装饰服务商向施工总承包商迈进，业务涵盖了公装、幕墙、土木工程施工、机电、消防、文博等具有总包资质和一体化服务的能力。报告期内，闽东建工签订多项合同，项目有序开展。未来公司仍将不断完善和扩充产业链，实现对客户的多方位业务挖掘，提高公司的业务深度和广度，进一步提高公司的竞争能力。较大程度的拓展了公司的业务范围。

公司子公司广东省维业科技有限公司主要生产铝合金门窗和幕墙部件产品，目前已经逐步达产，公司幕墙业务的发展有了坚实的基础和支撑。公司将加大幕墙生产加工领域科技研发，探索生产附加值高的系统门窗、单元式幕墙、铝板、钢制件等产品，实现幕墙业务的突破及腾飞。

4、设计施工一体化优势

公司设有专门的设计研发中心，拥有核心精英原创设计团队以及深化设计团队，其服务范围涵盖了公共建筑、幕墙、酒店、商场、写字楼、景观、轨道交通等各类空间设计，能够实现设计、施工一体化带来的协同效应优势，更好地将设计理念和工程施工相结合，打造精品工程，满足客户需求。

5、区域优势：立足粤港澳大湾区，布局全国

近年来公司的区域营销优势不断加强，业务覆盖区域不断扩大，形成了全国性的业务网络。在已经建立分支机构区域中，公司装饰施工业务量不断增加，覆盖范围包括企事业单位办公大楼、商业中心、旅游地产、科教文卫设施、住宅精装修、展览陈列等工程的设计与施工，能够为客户提供设计、施工的一体化服务。同时，公司覆盖全国主要地区的业务网络，能协同各个分支机构，在第一时间内为客户提供如原材料供应等项目工程问题的解决方案，提升了工程效率。

2019年，中共中央、国务院发布《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，涉及深圳的战略定位、建设中国特色社会主义先行示范区的具体措施以及发展目标等。作为深圳企业，维业股份把握历史发展机遇，重点围绕“一带一路”、深圳先行示范区、粤港澳大湾区建设等热点区域市场进行布局。

6、信息化技术应用优势

以成本控制为核心，实现施工项目全方位的信息化管理，通过涵盖工程项目的进度控制、成本控制、质量控制、安全控制、现场管理、合同管理、信息管理、生产要素管理、组织协调等“四控四管一协调”的管理内容，以实现项目委托方、监理、设计单位、施工方等各参与方在项目施工过程中的网上协同作业，从而有效控制材料成本和项目管理费用，同时提高项目管控水平，为客户及相关方面提供满意服务。

7、股东资源背景优势

公司控股股东珠海华发实体产业投资控股有限公司是珠海华发集团全资子公司。珠海华发集团是珠海最大的综合型企业集团和全国知名的领先企业，组建于1980年，是珠海最大的综合型国有企业集团，涵盖城市运营、房产开发、金融产业、产业投资四大核心业务，商贸服务、现代服务两大配套业务，综合经营能力较强。于2016年起连续五年跻身“中国企业500强”，2020年位列259名。华发集团与公司同处粤港澳大湾区经济圈，业务具有较强的相关性，并具有产业协同性。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2020年,突如其来的新冠疫情叠加国际贸易争端给经济带来极大不确定性,中国率先控制住疫情,逐步恢复了正常的生产运营。建筑装饰行业跟国民经济发展情况息息相关,疫情也在2020年对装饰行业及公司经营造成了较大影响,项目施工一度停滞,给企业生产经营造成了极大损失。同时,随着国家“一带一路”、粤港澳大湾区、深圳先行示范区、雄安新区的落地推进以及新型城镇化进程、城市住房和基础设施的新建、存量建筑改建、扩建形成的更新需求为我国建筑装饰行业创造了持续的、巨大的市场需求和注入了新的活力,“十四五”规划中提出区域协调发展和新型城镇化以及绿色发展的理念也将有利于行业的健康持续发展,为行业创造新机遇。

2020年,公司积极应对疫情以及错综复杂的经济形势,始终秉承“唯诚、维信、优质、高效”的经营宗旨,稳扎稳打、强基固本、创新求变。公司引进华实控股成为公司的控股股东,华发集团在战略上将公司定义为华发集团装饰装修及建筑施工板块的唯一平台,在业务上为公司提供有力协同和互助,在财务上为公司提供背书及支持,在管理上进行提升和规范,公司未来发展的空间有了有力的支撑和保障。公司将充分整合股东资源,积极夯实建筑装饰主营业务,推进装饰制造业升级,落实多元化发展经营格局;同时,坚持“大平台、大客户”的经营方针,优化品质和服务,进一步加强与腾讯、华为、华联、金融街、招商蛇口、鹏瑞等一批优质客户的深入合作。

报告期内,公司实现主营业务收入210,868.48万元,其中公共建筑装饰98,276.69万元,住宅精装修59,236.69万元,装饰设计1,047.03万元,土建业务51,182.56万元,销售产品1,125.52万元,其他业务收入184.12万元,净利润4,796.74万元,其中,归属于母公司净利润4,606.44万元。每股收益0.22元。报告期内,公司主要经营工作如下:

(一) 抗击疫情,安全复工复产

面对突如其来的疫情,公司生产经营受到巨大冲击。公司董事会高度重视,快速反应,成立疫情防控工作领导小组,通过采购防疫物资,出台执行防疫措施,全力保障员工生命健康;采取线上办公、企业微信电话会议、线上培训等云端形式,保证工作不断、秩序不乱;对于各工程项目,积极配合政府的要求,全面加强防疫措施,做好充分的准备安全复工。捐资捐物近30万元援助防疫抗疫一线;深圳市政府、福田区政府、街道办各级领导先后莅临公司,对公司的防疫抗疫和复工复产工作进行指导,并给予高度评价与肯定。

(二) 引进华实控股作为公司控股股东

2020年8月,维业控股与华实控股完成股权协议转让过户手续,维业股份实际控制人正式变更为珠海市国资委。华实控股作为公司控股股东后,在管理、业务、资金、资产等各方面支持公司发展:管理上,改组董事会,优化经营管理;业务上,公司先后中标珠海国际会展中心、金湾航空城市民艺术中心、海韵广场等多个项目;资金上,华发集团财务公司向公司提供6亿授信额度;资产上,公司启动重大资产重组,华发集团将旗下装饰企业华发景龙、总承包企业建泰建设注入公司,公司经营规模将成倍增长。多线协同,全面发力,大股东的支持已经成为公司快速发展的助推器。

(三) 立足优势区域,打造细分市场领先地位

公司在巩固现有市场优势区域的基础上,集中优势力量,以粤港澳大湾区为中心,围绕一带一路、雄安新区等热点区域市场进行布局。通过重新梳理、整合营销资源,营销网络得到进一步优化,依靠多年来的品牌、项目管理、设计施工一体化等优势,重点在住宅精装修、星级酒店、文博展陈、办公空间等细分市场加快投入,打造优势地位,确立细分市场领先地位。

(四) 科研引领技术革新,企业文化建设持续加强

科学技术是第一生产力。技术革新,在维业从未停止。2020年,公司继续开展高新技术开发应用工作,现已完成2019年科技研发课题立项报告及结题报告50个,2020年科技研发课题立项报告60个;2020年多项专利获授权,推动公司向科技型、环保型、节能型企业迈进。

企业文化是维业的灵魂,是凝聚和激励全体员工的精神内核。2020年公司完成维业股份及设计研究院新宣传片的制作发布,公司品牌形象焕然一新;上线“维学院”学习平台,实现随时随地的线上学习,为员工个人成长及发展提供良好的平台;开展“维业读书月”、启航班等企业文化活动及干部提升课程,营造团结上进、友爱和谐的企业文化。公司还将党建工作纳入

《公司章程》，启用党建书吧，为党建工作及企业文化凝聚提供一个新的阵地。

（五）品牌源自诚信，品质赢得未来

2020年，公司继续以“维诚、唯信、优质、高效”的经营理念，打造品牌优质工程，获得客户和社会高度认可。我们扎实推进各项工程管理措施，进一步加强各施工项目的安全质量管控与分析，切实提高项目品质和履约品质，努力提高各项目的经济收益。大成基金项目获评2020年深圳市建筑装饰安全生产与文明施工工地称号；莱佛士酒店、云智科技园、都市茗荟花园、朗廷广场幕墙等四个项目荣获建筑装饰行业最高荣誉奖——中国建筑工程装饰奖；盛大游戏总裁办公室内精装修设计项目获得中国国际空间设计大赛金奖；公司蝉联中国建筑装饰行业百强第十名。

（六）持续战略人才管理

公司通过进一步完善现有的人才引进机制和建立长期的员工激励机制，拓宽人才引进渠道，重点加大对项目经理、专业设计、技术施工、工程营销等人才的引进力度，优化人才结构和专业布局、培养优秀的管理人才与团队，完善员工晋升通道，推进人才梯队与战略储备，同时，持续梳理和完善以目标管理为基础的绩效考核机制，确保团队战斗力。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

营业收入整体情况

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,110,525,984.78	100%	2,486,454,237.95	100%	-15.12%
分行业					
装饰施工业务	1,575,133,785.53	74.63%	2,051,715,453.77	82.52%	-23.23%
装饰设计业务	10,470,267.05	0.50%	20,234,122.55	0.81%	-48.25%
土建施工	511,825,575.46	24.25%	387,853,146.29	15.60%	31.96%
销售产品	11,255,154.67	0.53%	21,669,926.94	0.87%	-48.06%
其他业务	1,841,202.07	0.09%	4,981,588.40	0.20%	-63.04%
分产品					
公共建筑装饰	982,766,896.95	46.56%	1,459,938,192.88	58.72%	-32.68%
住宅精装修	592,366,888.58	28.07%	591,777,260.89	23.80%	0.10%
装饰设计	10,470,267.05	0.50%	20,234,122.55	0.81%	-48.25%
土建施工	511,825,575.46	24.25%	387,853,146.29	15.60%	31.96%
销售产品	11,255,154.67	0.53%	21,669,926.94	0.87%	-48.06%
其他业务	1,841,202.07	0.09%	4,981,588.40	0.20%	-63.04%

分地区					
华南	973,387,151.66	46.12%	1,098,766,015.81	44.19%	-11.41%
华东	608,783,264.85	28.85%	570,583,284.06	22.95%	6.69%
东北	46,226.42	0.00%	1,057,672.32	0.04%	-95.63%
西北	29,792,970.89	1.41%	160,828,205.37	6.47%	-81.48%
华北	155,306,074.29	7.36%	258,123,517.57	10.38%	-39.83%
华中	170,745,339.33	8.09%	236,832,297.05	9.52%	-27.90%
西南	170,623,755.27	8.08%	155,281,657.37	6.25%	9.88%
其他	1,841,202.07	0.09%	4,981,588.40	0.20%	-63.04%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号——上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
装饰施工业务	1,575,133,785.53	1,317,853,149.49	16.33%	-23.23%	-23.86%	0.69%
土建施工	511,825,575.46	485,116,198.31	5.22%	31.96%	34.94%	-2.09%
分产品						
公共建筑装饰	982,766,896.95	815,205,020.63	17.05%	-32.68%	-33.94%	1.58%
住宅精装修	592,366,888.58	502,648,128.86	15.15%	0.10%	1.18%	-0.91%
土建施工	511,825,575.46	485,116,198.31	5.22%	31.96%	34.94%	-2.09%
分地区						
华南	973,387,151.66	850,945,590.29	12.58%	-11.41%	-9.43%	-4.36%
华东	608,783,264.85	537,546,083.69	11.70%	6.69%	6.13%	-0.95%

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

适用 不适用

公司不同业务类型的情况

单位：元

业务类型	营业收入	营业成本	毛利率
------	------	------	-----

公司是否需通过互联网渠道开展业务

是 否

公司是否需开展境外项目

是 否

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

□ 是 √ 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

√ 适用 □ 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号——上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

单位：元

	项目金额	累计确认产值	未完工部分金额
未完工项目	3,041,877,767.20	1,378,811,050.30	1,395,782,448.13

是否存在重大未完工项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目名称	项目金额	工期	完工百分比	本期确认收入	累计确认收入	回款情况	应收账款余额
青岛新机场航站楼精装修工程（标段四）项目	85,195,089.59	395 日历天	94.00%	8,734,495.74	58,138,602.48	54,075,805.34	9,848,225.65
泉港天马城室内精装修工程	98,000,000.00	100 日历天					
2019-2020 年度万达宝贝王乐园及早教室主题包装工程年度框架协议	126,269,582.79	框架协议		282,967.76	5,362,906.83	4,826,422.10	1,019,146.34
弥勒市城乡规划展览馆建设项目	55,110,000.00	120 日历天	98.00%	43,624,587.15	49,548,440.37	22,867,822.25	31,139,977.75
弥勒文化馆、非遗展馆建设项目装修及布展工程设计施工总承包	63,750,000.00	120 日历天	80.00%	35,477,064.23	46,788,990.84	17,997,553.09	33,002,446.91
大成基金总部大厦自用区域精装修工程	62,273,912.99	180 日历天	60.00%	32,251,809.83	32,251,809.83	40,217,073.21	-5,062,600.50
半岛蓝湾（4）期项目 1 标段户内批量精装	37,938,649.44	300 日历天	40.00%	13,922,440.17	13,922,440.17	3,793,864.94	11,381,594.84

修工程							
武汉天纵御府项目户内批量精装修工程	27,607,219.95	300 日历天	40.00%	10,131,089.89	10,131,089.89	2,760,722.00	8,282,165.98
佳兆业中山大都汇项目二期公区及户内批量精装修工程	58,465,973.22	150 日历天	75.00%	40,228,880.65	40,228,880.65	14,378,057.55	29,471,422.37
广东省深圳市华为生产中心 G 区改造项目 G1 楼精装修工程	41,467,316.10	540 日历天	95.00%	34,420,227.42	34,420,227.42	27,666,155.83	9,851,892.07
恒明湾创汇中心一期 8#地块幕墙工程	44,880,000.00	280 日历天	30.00%	12,352,293.58	12,352,293.58	2,000,000.00	11,464,000.00
成都天府国际航站区	110,160,712.65	425 日历天	65.00%	57,832,535.06	57,832,535.06	45,479,133.18	17,558,330.04
简上体育综合体	76,837,341.93	150 日历天				7,203,734.19	-7,203,734.19
绿岛花园（03 号地）	87,182,531.00	635 日历天	90.00%	68,552,365.05	68,552,365.05	58,985,000.00	15,737,077.90
华为深圳坂田地下通道	31,945,325.72	184 日历天	98.00%	32,126,362.01	32,126,362.01	21,518,000.00	13,499,734.60
鹏瑞皓玥湾花园项目幕墙、铝合金门窗和栏杆	74,648,454.27	870 日历天	0.61%	417,757.40	417,757.40	363,093.26	92,262.31
深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）III 标段.	71,404,792.03		0.00%			10,073,977.50	-10,073,977.50
湛江华发新城市南花园项目	30,928,030.96	150 日历天	15.12%	4,100,322.71	4,100,322.71		4,469,351.75
珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程	128,107,303.39	290 日历天	5.00%	5,309,234.10	5,309,234.10		5,787,065.17

华发十字门国际花园 A8 地块幕墙工程项目	63,419,742.20		0.00%				
金湾航空城市民艺术中心室内精装修工程	105,934,574.75		0.00%				
海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包	67,473,710.40	150 日历天	0.00%			6,747,371.04	-6,747,371.04
华侨试验区国家示范性高中和国际学校建设项目	490,687,574.00	720 日历天	68.00%	168,665,824.70	307,860,120.17	268,136,258.21	67,431,272.77
厦门万久科技厂房工程施工项目	56,800,000.00	365 日历天	79.00%	18,854,918.72	41,126,771.93	37,837,935.41	6,990,246.00
VCSEL、高端 LED 芯片及半导体研发生产	110,442,312.00	720 日历天	41.00%	41,687,106.23	41,687,106.23	47,507,480.00	-2,068,534.22
生猪生态养殖改扩建	106,700,000.00	195 日历天	91.00%	94,484,843.69	94,484,843.69	68,159,742.00	29,159,647.00
深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目铝合金门窗采购 I 标	97,567,585.90	730 日历天		3,033,203.35	3,033,203.35	9,258,758.59	-6,097,035.43

其他说明

适用 不适用

单位：元

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

是否存在重大已完工未结算项目

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
建筑施工业务	直接材料	743,559,433.49	41.04%	1,055,678,367.25	50.14%	-29.57%
建筑施工业务	直接人工	472,955,936.63	26.11%	593,498,662.34	28.19%	-20.31%
建筑施工业务	直接费用	101,337,779.37	5.59%	81,631,176.54	3.88%	24.14%
装饰设计业务	直接材料	3,135,174.47	0.17%	5,175,282.70	0.25%	-39.42%
装饰设计业务	直接人工	4,928,976.20	0.27%	9,205,469.77	0.44%	-46.46%
装饰设计业务	直接费用	671,757.33	0.04%	711,820.33	0.03%	-5.63%
土建施工	直接材料	273,712,382.70	15.11%	219,273,266.91	10.41%	24.83%
土建施工	直接人工	174,100,267.57	9.61%	123,274,658.87	5.86%	41.23%
土建施工	直接费用	37,303,548.04	2.06%	16,955,481.25	0.81%	120.01%

单位：元

产品分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
公共建筑装饰	直接材料	459,955,180.56	25.39%	752,686,588.62	35.75%	-38.89%
住宅精装修	直接材料	283,604,252.94	15.65%	302,991,778.62	14.39%	-6.40%
装饰设计	直接材料	3,135,174.47	0.17%	5,175,282.70	0.25%	-39.42%
土建施工	直接材料	273,712,382.70	15.11%	219,273,266.91	10.41%	24.83%
公共建筑装饰	直接人工	292,563,745.99	16.15%	423,157,750.85	20.10%	-30.86%
住宅精装修	直接人工	180,392,190.64	9.96%	170,340,911.49	8.09%	5.90%
装饰设计	直接人工	4,928,976.20	0.27%	9,205,469.77	0.44%	-46.46%
土建施工	直接人工	174,100,267.57	9.61%	123,274,658.87	5.86%	41.23%
公共建筑装饰	直接费用	62,686,094.09	3.46%	58,202,094.22	2.76%	7.70%
住宅精装修	直接费用	38,651,685.28	2.13%	23,429,082.32	1.11%	64.97%
装饰设计	直接费用	671,757.33	0.04%	711,820.33	0.03%	-5.63%
土建施工	直接费用	37,303,548.04	2.06%	16,955,481.25	0.81%	120.01%

说明

无

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号——上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

主营业务成本构成

单位：元

成本构成	业务类型	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

本期纳入合并财务报表范围的子公司共7户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例	表决权比例
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
深圳市维业卉景园林有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
广东省维业科技有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
福建闽东建工投资有限公司	控股子公司	一级	66.00%	66.00%
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	控股子公司	一级	51.00%	51.00%
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
深圳维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	控股子公司	二级	34.55%	34.55%

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加1户，减少0户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体

名称	变更原因
深圳维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	设立

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	509,389,187.29
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	24.14%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	168,665,824.70	7.99%
2	第二名	98,584,502.47	4.67%
3	第三名	94,484,843.69	4.48%
4	第四名	79,101,651.38	3.75%
5	第五名	68,552,365.05	3.25%
合计	--	509,389,187.29	24.14%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	341,462,647.19
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	20.28%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	84,391,416.57	5.01%
2	第二名	72,801,982.20	4.32%
3	第三名	71,728,299.67	4.26%
4	第四名	60,858,264.96	3.61%
5	第五名	51,682,683.79	3.07%
合计	--	341,462,647.19	20.28%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	26,290,672.66	35,144,270.36	-25.19%	主要系疫情影响人工及交通差旅招待费下降所致。
管理费用	93,057,164.24	100,300,452.03	-7.22%	主要系人工、差旅、办公费用下降及股份支付减少所致。
财务费用	16,200,887.14	21,678,616.11	-25.27%	主要系贷款利息减少所致。
研发费用	56,350,699.98	68,389,488.24	-17.60%	主要系研发直接投入减少所致。

4、研发投入

适用 不适用

暂无

近三年公司研发投入金额及占营业收入的比例

	2020 年	2019 年	2018 年
研发人员数量（人）	126	137	134
研发人员数量占比	20.26%	21.44%	20.94%
研发投入金额（元）	56,350,699.98	68,389,488.24	80,018,737.56
研发投入占营业收入比例	2.67%	2.75%	3.34%

研发支出资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00
资本化研发支出占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%
资本化研发支出占当期净利润的比重	0.00%	0.00%	0.00%

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,216,980,572.00	2,464,361,972.99	-10.04%
经营活动现金流出小计	2,078,201,839.78	2,380,523,212.13	-12.70%
经营活动产生的现金流量净额	138,778,732.22	83,838,760.86	65.53%
投资活动现金流入小计	41,589,257.69	67,174,571.43	-38.09%
投资活动现金流出小计	64,735,015.10	10,311,433.94	527.80%
投资活动产生的现金流量净额	-23,145,757.41	56,863,137.49	-140.70%
筹资活动现金流入小计	646,701,172.95	591,834,667.74	9.27%
筹资活动现金流出小计	643,892,337.42	786,520,447.94	-18.13%
筹资活动产生的现金流量净额	2,808,835.53	-194,685,780.20	101.44%
现金及现金等价物净增加额	118,441,810.34	-53,941,738.93	319.57%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动产生的现金流量净额变化较大主要系本期支付的保证金、货款等减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变化较大主要系本期购买结构性存款所致。

筹资活动产生的现金流量净额变化较大主要系本期收到短期借款及偿还债务支付的现金减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、非主营业务情况

适用 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	610,295,056.36	20.37%	482,950,381.03	17.76%	2.61%	无重大变化
应收账款	642,631,683.53	21.44%	537,150,944.59	19.75%	1.69%	无重大变化
存货	100,348,283.66	3.35%	113,873,246.42	4.19%	-0.84%	无重大变化
投资性房地产	47,023,376.39	1.57%	39,208,553.34	1.44%	0.13%	无重大变化
长期股权投资				0.00%		
固定资产	107,781,963.62	3.60%	113,819,564.27	4.19%	-0.59%	无重大变化
短期借款	404,537,579.17	13.50%	344,865,195.60	12.68%	0.82%	无重大变化
应收票据	28,622,355.23	0.96%	19,003,561.33	0.70%	0.26%	无重大变化
其他应收款	32,686,825.06	1.09%	51,413,233.08	1.89%	-0.80%	无重大变化
预付款项	19,097,965.89	0.64%	6,657,900.62	0.24%	0.40%	无重大变化
应付票据	385,190,793.51	12.85%	306,416,454.96	11.27%	1.58%	无重大变化
应付账款	909,179,998.93	30.34%	871,314,407.09	32.04%	-1.70%	无重大变化
其他应付款	13,143,416.52	0.44%	43,794,267.77	1.61%	-1.17%	无重大变化
合同资产	1,194,349,474.20	39.86%	1,183,378,428.65	43.51%	-3.65%	无重大变化

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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

			动					
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）		100,820.30			143,000,000.00	103,000,000.00		40,100,820.30
金融资产小计		100,820.30			143,000,000.00	103,000,000.00		
其他非流动金融资产					9,000,000.00			9,000,000.00
上述合计	0.00	100,820.30			152,000,000.00	103,000,000.00		49,100,820.30
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	余额	受限原因
货币资金	139,439,740.50	使用受到限制的保证金等
应收账款	2,691,913.20	应收账款冻结
固定资产	3,421,048.88	为有限产权的人才住房
合计	145,552,702.58	

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	40,000,000.00	100,820.30	0.00	143,000,000.00	103,000,000.00	1,589,257.69	40,100,820.30	自有资金
其他非流动金融资产	9,000,000.00			9,000,000.00			9,000,000.00	自有资金
合计	49,000,000.00	100,820.30	0.00	152,000,000.00	103,000,000.00	1,589,257.69	49,100,820.30	--

5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2017	首次公开	25,574.19	384.85	11,946.85	0	12,064.13	47.17%	14,653.09		0
合计	--	25,574.19	384.85	11,946.85	0	12,064.13	47.17%	14,653.09	--	0

募集资金总体使用情况说明

1、经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市维业装饰集团股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可[2017]236号）核准，并经深圳证券交易所同意，由承销商国海证券股份有限公司采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式发行，公司首次公开发行人民币普通股（A股）数量 3,400 万股，发行价为每股 8.6 元。本次发行股票，共募集股款人民币 292,400,000.00 元，扣除与发行有关的费用人民币 36,658,091.30 元，实际可使用募集资金人民币 255,741,908.70 元。上述募集资金业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具了信会师报字[2017]第 ZI10101 号验资报告。公司于 2019 年 8 月 20 日召开第四届董事会第七次临时会议，通过了《关于终止部分募投项目并将剩余募集资金投入其他募投项目的议案》 2、2017 年 3 月 9 日汇入公司设立的募集资金专项账户 255,741,908.70 元。截止 2020 年 12 月 31 日，公司尚未使用的募集资金及利息合计金额为 146,530,899.49 元，存放在民生银行深圳分行、中国银行深圳上步支行两个募集资金专户。

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目											
建筑装饰部品部件工厂化项目	是	19,974.19	9,829.03		9,829.03	100.00%	已完结			不适用	是
设计研发中心项目	否	2,000	8,060.59	186.86	1,325.98	16.45%	2021/8/31			不适用	否
营销网络建设项目	否	2,000	8,105.95	197.98	422.28	5.21%	2021/8/31			不适用	否
信息化建设项目	是	1,600	369.56		369.56	100.00%	已完结			不适用	是
承诺投资项目小计	--	25,574.19	26,365.14	384.85	11,946.85	--	--			--	--
超募资金投向											
不适用											
合计	--	25,574.19	26,365.14	384.85	11,946.85	--	--	0	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	根据 2019 年 8 月 20 日召开的第四届董事会第七次会议及 2019 年度第二次临时股东大会，公司拟购置物业作为变更后的募投项目设计研发中心与营销网络建设项目建设场地，变更后的募投项目达到预定可使用状态时间也相应延期至 2021 年 8 月 31 日。因受产权政策变化影响导致本次拟购置物业无法正常过户，未能按计划购入物业，致使变更后的募投项目设计研发中心与营销网络建设项目尚未达到计划投入进度。根据 2021 年 4 月 14 日第四届董事会第二十九次会议决议，公司拟终止设计研发中心项目及营销网络建设项目的建设，不再计划单独购买设计研发中心与营销网络建设项目建设场地。项目终止后剩余募集资金将用于永久补充流动资金。本次变更尚需提交股东大会审议。										
项目可行性发生重大	建筑装饰部品部件工厂化项目中除已建成的金属制品项目外，环保型木制品加工、复合型石材加工项目以及信息化建设项目，由于市场环境及公司整体经营发展规划发生变化，预计无法实现预期收益而终止。										

变化的情况说明	
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	适用 以前年度发生 2017年7月31日，公司第三届董事会第十六次临时会议审议通过了《关于变更募投项目设计研发中心实施地点的议案》，同意将募投项目设计研发中心的实施地点，由深圳市福田区华强北片区变更为深圳市福田区商报东路85号综合楼三楼。公司独立董事、保荐机构已对该事项发表了明确的同意意见。
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 根据2017年4月26日公司第三届董事会第十四次临时会议及第三届监事会第八次临时会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》，同意公司以募集资金置换公司已用自有资金预先投入募投资金投资项目的金额5,991,723.86元，上述金额业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字[2017]第Z110332号《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司以自筹资金预先投入募投项目的鉴证报告》予以鉴证。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金	截止2020年12月31日，公司尚未使用的募集资金及利息合计金额为146,530,899.49元，存放在民生银行深圳分行（账号：6993 8951 9）、中国银行深圳上步支行（账号：7718 6861 5858）两个募集资金专户。

用途及去向	
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

(3) 募集资金变更项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
设计研发中心项目	建筑装饰部品部件工厂化项目、信息化建设项目	8,060.59	186.86	1,325.98	16.45%	2021年08月31日		不适用	否
营销网络建设项目	建筑装饰部品部件工厂化项目、信息化建设项目	8,105.95	197.98	422.28	5.21%	2021年08月31日		不适用	否
合计	--	16,166.54	384.85	1,748.25	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	建筑装饰部品部件工厂化项目中已建成金属制品项目，现有产能能够满足市场需求。环保型木制品加工、复合型石材加工项目，由于市场环境发生较大变化，预计无法实现预期收益，并存在一定的风险。信息化建设项目因采购成本下降和公司积极整合系统、优化数据管理，降低了项目资金的使用，剩余部分募集资金。为提高募集资金使用效率，根据行业发展现状，结合公司整体经营发展规划，公司于2019年8月20日召开第四届董事会第七次临时会议及2019年9月9日召开的2019年第二次临时股东大会审议通过《关于终止部分募投项目并将剩余募集资金投入其他募投项目的公告》及《关于购置物业实施设计研发中心与营销网络建设项目并延期的议案》，对原计划募投项目“建筑装饰部品部件工厂化项目”、“信息化建设项目”均不再以募集资金投入，后续如有资金需求将以自有资金投入，并将上述项目的剩余募集资金及利息全部增投于“设计研发中心项目”和“营销网络建设项目”。								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	根据2019年8月20日召开的第四届董事会第七次会议及2019年度第二次临时股东大会，公司拟购置物业作为变更后的募投项目设计研发中心与营销网络建设项目建设								

	场地，变更后的募投项目达到预定可使用状态时间也相应延期至 2021 年 8 月 31 日。因受产权政策变化影响导致本次拟购置物业无法正常过户，未能按计划购入物业，致使变更后的募投项目设计研发中心与营销网络建设项目尚未达到计划投入进度。
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	变更后的募投项目设计研发中心与营销网络建设项目增加投入的募集资金，原主要计划用于新增物业的购置支出。根据 2021 年 4 月 14 日第四届董事会第二十九次会议决议，公司拟终止设计研发中心项目及营销网络建设项目的建设，不再计划单独购买设计研发中心与营销网络建设项目建设场地。项目终止后剩余募集资金将用于永久补充流动资金。本次变更尚需提交股东大会审议。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
广东省维业科技有限公司	子公司	"投资兴办实业；从事建筑装饰领域新兴材料的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务等；国内商业、物资供销业。	30,000,000.00	146,533,603.25	95,071,568.60	58,050,232.20	-6,174,553.66	-6,092,761.84
福建闽东建工投资有限公司	子公司	对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定	301680000	388,011,609.22	102,889,531.07	514,318,340.73	12,001,491.20	8,641,840.62

		<p>除外); 房屋建筑业; 铁路工程建筑; 公路工程建筑; 市政道路工程建筑; 其他道路、隧道和桥梁工程建筑; 水源及供水设施工程建筑; 河湖治理及防洪设施工程建筑; 港口及航运设施工程建筑; 工矿工程建筑; 架线及设备工程建筑; 管道工程建筑; 园林景观和绿化工程施工; 土石方工程 (不含爆破); 其他未列明土木工程建筑 (不含须经许可审批的事项); 电气安装; 管道和设备安装; 钢结构工程施工; 其他未列明建筑安装业; 建筑装饰业; 建筑物拆除活动 (不含爆破); 其他工程准备活</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		动（不含爆破）；未列明的其他建筑业；提供施工设备服务；物业管理；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；五金产品批发；电气设备批发；建材批发；贸易代理；体育用品及器材批发（不含弩）；其他电子产品零售；家用电器设备零售；五金零售；灯具零售；家具零售						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	设立	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）公司未来发展战略

公司以满足人们装修装饰品质化需求为目标，秉承“唯诚、维信、优质、高效”的经营理念，着力打造行业领先、专业高效的建造装饰全产业链公司。我们将牢牢把握粤港澳大湾区和中国特色社会主义先行示范区的“双区”驱动机遇，立足深圳、放眼全国，深耕装饰主业，围绕住宅精装修、公装幕墙、建筑工程核心业务拓展延伸，深化布局EPC、装配式建筑装修以及智能家居等方向，力争在这个双重机遇中发展成为行业的领跑者、顶尖者。

（二）经营计划

2021年建筑装饰行业稳中向好。新型城镇化持续推进，粤港澳大湾区、雄安新区以及区域协调发展将继续带来大量建筑需求；“十四五”规划提出2030年碳达峰以及2060年达到碳中和的远景目标，绿色节能成为建筑发展的主旋律；装配式建筑、装配式装修以及建筑光伏一体化方兴未艾；EPC模式市场空间广阔，住宅精装修政策逐步落地，趋势愈发明显；BIM等科技创新手段的推行将从设计到施工等环节节约资源、提高效率；建筑装饰行业行业集中度缓慢提升，头部企业管理效益和资源品牌优势逐步显现；装饰行业结构化的机遇及向上的趋势不变，公司对未来充满信心。

2021年，公司管理层将在董事会的带领下，积极对接市场资源，完善建造装饰产业链条；深耕装饰主业，坚持精品战略，加大市场化拓展力度；布局EPC、装配式等行业新兴业务，推进装饰制造业升级；同时，公司将不断加强内部管理及职能建设，稳步提升公司经营业绩。坚持高品质业务及客户路线，优化公司管控体系，在项目管理、团队发展等方面持续发力，工程、成本、投标、人资、品牌、并购多措并举，全面提升经营管理水平，助力公司稳健发展。

2021年将是公司新旧战略规划的承接之年。公司将成为华发集团装饰装修及建筑施工板块的唯一平台，并着力打造行业领先、专业高效的建造装饰全产业链公司。随着国家对粤港澳大湾区、深圳先行示范区、横琴粤澳深度合作区的扶持政策力度不断加大，公司有着得天独厚的区位优势。公司市场经营部门将继续围绕“大平台、大客户”的经营思路，维护好优质老客户，并不断开拓新市场，继续重点跟进华为、华联、金融街、招商蛇口、鹏瑞等大客户项目，深挖高新龙头企业、央企、国企等重点优质客户，争取更多的项目合作份额，稳步增加业务来源。同时，公司已打通从设计、土建、幕墙到装饰的全产业链，我们要加强对投标专业技术人员、投标答辩团队的引进与培养，围绕文博展馆、办公建筑、商业建筑、医疗康养、交通场站等公司传统优势领域进一步拓展，加快在EPC项目、装配式装修、智能家居等行业新方向的落地。

1、提升工程管理水平，全流程动态管控

工程企业的核心就是工程管理，公司将坚定不移的继续推行成本先行策略及过程管理机制。项目开工前做好详细的前期策划，项目进行过程中做好动态管控，强化项目巡查质检机制；项目完工后加强工程款回收及项目总结，在不断总结中提升工程管理水平。

2、管理创造效益，风控保障安全

进一步简化各项审批流程，提升工作效率及内部响应速度，做好资金的计划和统筹，同时，做好内控管理，防范法律风险，提高应收款回收能力，保证公司整体运营健康。

3、加快科技创新，研产联动促进产业落地

维业作为国家高新技术企业，在行业趋势洞察及研发动态上保持相当活力。公司将通过自主研发或并购投资的方式，加大在装配式装修、智能家居等新兴领域的布局或探索，提升相关研发成果及业务比重，在行业变革中保持领先优势。公司将继续重视并推进高新技术研发工作，加大技术人员配置，加速科技成果向现实生产力的转化。

4、建立长期发展的人才战略规划

2021年，公司将人才战略提升到前所未有的高度，认真建设人才梯队。在引进人才时要目标明确，引进具备高学历、高素质以及经验丰富的人才；全面优化绩效考核制度，将经营、成本、招投标、采购、工程几个环节联合起来，共同考核，将收入与所负责项目利润紧密挂钩，鼓励多劳多得；薪酬向一线岗位倾斜，加大一线岗位的奖励系数，逐步完善人才发展的管理通道与技术通道双通道发展；打造一支以业绩为导向的有战斗力的团队。

（三）、未来发展面临的主要风险

1、宏观经济波动风险

公司所处的行业为建筑装饰业，建筑装饰行业与房地产开发以及建筑物装饰的周期性更新直接相关，而房地产开发以及建筑物装饰的周期性更新与国民经济发展水平密切相关，因此宏观经济环境变化对公司的经营具有重要影响。

近年来，我国经济增速有所放缓，国际贸易冲突加剧，“房住不炒”及“因城施政”调控政策和政府停止党政机关新建“楼堂馆所”等政策对国内建筑装饰行业产生较大影响。

如果我国宏观经济出现较大波动，房地产开发和建筑物装饰行业产业政策出现重大变化，将对建筑装饰行业的整体需求产生影响，进而对公司经营业绩造成一定影响。

2、行业竞争风险

总体来看，我国建筑装饰行业呈现“大市场、小企业”的竞争格局。公司面临与金螳螂、洪涛股份、广田集团、瑞和股份、宝鹰股份、奇信股份、建艺集团、中装建设等企业的直接竞争，公司将面临一定的市场竞争风险。在未来经营期间，公司将借助自身的品牌资质、技术、项目管理等优势继续加大细分市场领域的开发力度，重点布局国家热点建设地区，继续深耕住宅精装修、高端酒店、工装幕墙领域等市场，不断提高产品质量做精做优，以提高企业的市场竞争力。

3、公司业务规模增长引致的管理风险

近年来，本公司主营业务持续拓展，业务规模稳步增长。公司的资产规模、员工数量、经营区域都将迅速扩大，公司的组织结构和管理体系趋于复杂。随着子公司业务规模增加；公司的营业网点布局将更广阔；设计研发队伍将迅速扩大，这将对公司的经营管理能力提出更高的要求。如果公司管理体系不能及时跟上上述变化，公司将面临一定的管理风险，进而对公司经营业绩造成不利影响。

4、应收账款坏账风险

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

5、原材料价格和人工成本大幅波动的风险

公司的营业成本中，原材料占工程施工成本的比重超过60%，公司原材料主要由各种基层材料、面层材料和结构、安装材料等建筑装饰材料组成。报告期内，虽然上述原材料的价格波动幅度较小，而且公司与主要供应商长期合作，在一定程度上保证了原材料供应的充足和价格的稳定，但如果未来原材料价格出现大幅波动，将会对公司的盈利水平造成一定的影响。

公司所属建筑装饰行业具有一定劳动密集型的特点，公司的施工作业采取劳务分包的方式。近几年，我国人口红利出现逐渐消失的迹象，加上各企业间加大对人才的招揽，公司的管理人员以及普通施工人员的人工成本均可能会持续上涨。在未来经营期间，如果人工成本上涨幅度较大，将会大幅增加公司的营业成本，从而降低公司的盈利水平。

6、疫情不确定性带来的市场稳定性风险

中国经过一年多的努力，已经成为世界上率先控制住疫情并恢复日常生产秩序的国家，疫苗的出现普及也给控制住疫情带来了曙光，但是我们也看到世界上其他地区的疫情形势依然严峻，外部输入疫情的风险依然较大，如果国内疫情出现反复，将对公司的生产经营工作造成一定影响，进而影响公司的收入及利润水平。

十、接待调研、沟通、采访等活动登记表

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年01月06日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	公司经营发展	详见公司投资者关系管理文件记录
2020年03月24	电话沟通	电话沟通	个人	个人	公司经营发展	详见公司投资者关系

日						管理文件记录
2020年03月30日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	公司经营发展	详见公司投资者关系管理文件记录
2020年04月08日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	公司经营发展	详见公司投资者关系管理文件记录
2020年04月29日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	公司经营发展	详见公司投资者关系管理文件记录
2020年05月26日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	公司经营发展	详见公司投资者关系管理文件记录
2020年09月14日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	公司经营发展	详见公司投资者关系管理文件记录

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

以2020年12月31日公司总股本208,108,000股为基数（鉴于公司2020年度利润分配涉及限制性股票回购注销事项，本次实施利润分配方案则以权益分派的股权登记日当日的总股本为基数，按照每股分配金额不变的原则进行权益分派），向全体股东每10股派发现金红利0.35元（含税），共派含税现金红利7,281,984.50元（以回购注销后总股本208,056,700股为基数计算）；本年度不以资本公积金转增股本，不送红股，剩余未分配利润结转以后年度分配。

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

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

是 否 不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

本年度利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.35
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	208,056,700
现金分红金额（元）（含税）	7,281,984.50
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	7,281,984.50
可分配利润（元）	443,270,411.31
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
其他	

利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明

2020年12月30日，公司召开了2020年第四次临时股东大会审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，本次回购注销的限制性股票数量共计51,300股，本次回购注销完成后，公司股份总数将由208,108,000股变更为208,056,700股。具体内容详见公司于2020年12月15日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于回购注销部分限制性股票的公告》。截止本年报披露日，回购注销手续尚未完成，回购完成后公司将及时履行信息披露程序。

以2020年12月31日公司总股本208,108,000股为基数（鉴于公司2020年度利润分配涉及限制性股票回购注销事项，本次实施利润分配方案则以权益分派的股权登记日当日的总股本为基数，按照每股分配金额不变的原则进行权益分派），向全体股东每10股派发现金红利0.35元（含税），共派含税现金红利7,281,984.50元（以回购注销后总股本208,056,700股为基数计算）；本年度不以资本公积金转增股本，不送红股，剩余未分配利润结转以后年度分配。

公司利润分配预案严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》和《公司章程》相关利润分配政策拟定和审议。分红标准和分红比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备。在分配预案拟定和决策时，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，积极听取了中小股东的意见和诉求，独立董事对此发表了同意的独立意见。相关的议案经由董事会、监事会审议过后需提交股东大会审议，审议通过后公司将在规定时间内进行实施，切实保证全体股东的利益。

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2018年度利润分配方案

2019年4月24日，公司第四届董事会第六次临时会议审议通过了《公司2018年度利润分配预案的议案》，公司2018年年度权益分派实际执行方案为：以公司权益分派日股本208,243,000股为基数，向全体股东每10股派0.80元人民币现金(含税)，含税现金红利16,659,440元；本年度不以资本公积金转增股本，不送红股，剩余未分配利润结转以后年度分配。

2、2019年度利润分配方案

2020年4月2日，公司第四届董事会第十一次临时会议审议通过了《公司2019年度利润分配预案的议案》，公司2019年年度权益分派实际执行方案为：以公司权益分派日股本208,108,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.7元（含税），共派发现金红利14,567,560元（含税）；本年度不以资本公积金转增股本，不送红股，剩余未分配利润结转以后年度分配。

3、2020年度利润分配方案

2021年4月14日召开的公司第四届董事会第二十九次临时会议审议通过了《公司2020年度利润分配预案的议案》，董事会拟定如下分配预案：以2020年12月31日公司总股本208,108,000股为基数（鉴于公司2020年度利润分配涉及限制性股票回购注销事项，本次实施利润分配方案则以权益分派的股权登记日当日的总股本为基数，回购注销后总股本208,056,700股计算，按照每股分配金额不变的原则进行权益分派），向全体股东每10股派发现金红利0.35元(含税)，共派含税现金红利7,281,984.50元；本年度不以资本公积金转增股本，不送红股，剩余未分配利润结转以后年度分配。本议案尚需提交2020年年度股东大会审议。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并 报表中归属于 上市公司普通 股股东的净利 润	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份)现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式)占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2020年	7,281,984.50	46,064,384.77	15.81%	0.00	0.00%	7,281,984.50	15.81%
2019年	14,567,560.00	87,782,419.90	16.60%	0.00	0.00%	14,567,560.00	16.60%
2018年	16,659,440.00	68,784,167.66	24.22%	0.00	0.00%	16,659,440.00	24.22%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺来源	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	珠海华发实体产业投资控股有限公司	股份限售承诺	珠海华发实体产业投资控股有限公司在本次收购完成后，对于公司的股票在 18 个月内不进行转让。	2020 年 08 月 13 日	2022-02-13	正常履行中
	珠海华发实体产业投资控股有限公司	股份减持承诺	珠海华发实体产业投资控股有限公司继续承接原实际控制人深圳市维业装饰集团股份有限公司的自愿性承诺事项，在本次收购完成后两年内每年减持数量不超过其直接或者间接持有的公司股份数的 10%。	2020 年 08 月 13 日	2022-08-13	正常履行中
	珠海华发实体产业投资控股有限公司、珠海华发集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、在作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业保证严	2020 年 08 月 13 日	长期有效	正常履行中

		<p>格遵守中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定及上市公司《公司章程》等公司内部管理制度的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。</p> <p>2、在作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业保证不利用自身对上市公司的股东表决权从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为。</p> <p>3、在作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业将公平对待各下属控股企业按照自身形成</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>的核心竞争优势，依照市场商业原则参与公平竞争。</p> <p>4、本次交易完成后，本公司及本公司控制的企业保证将在未来 36 个月内，按照监管机构及法律法规的要求尽一切努力解决与维业股份及其下属企业构成竞争或潜在竞争的业务，包括但不限于将符合条件的优质资产、业务优先注入维业股份，若无法注入维业股份的，将通过包括但不限于将产生竞争的资产、业务转让给无关联第三方、将产生竞争的资产、业务托管给维业股份等一切有助于解决上述问题的可行、合法方式，使本公司及本公司控制的企业与维业股份及其下</p>			
--	--	--	--	--	--

			<p>属企业不构成实质性同业竞争。</p> <p>5、本承诺在本公司作为上市公司第一大股东期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。</p>			
	珠海华发实体产业投资控股有限公司	其他承诺	<p>珠海华发实体产业投资控股有限公司在收购完成后，承诺保持维业股份的资产、人员、财务、机构、业务等独立。</p>	2020年08月13日	长期有效	正常履行中
	珠海华发实体产业投资控股有限公司	其他承诺	<p>1、本次权益变动完成后，本公司及其关联方将尽量减少并规范与上市公司及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本</p>	2020年08月13日	长期有效	正常履行中

			<p>公司控制的其他企业与上市公司将遵循市场交易的公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序。2、本公司保证本公司及本公司控制的其他企业将不通过与上市公司及其控制的企业关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司及其控制的企业承担任何不正当的义务。3、本公司将促使本公司及本公司控制的其他企业不通过与上市公司之间的关联关系谋求特殊的利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。</p>			
资产重组时所作承诺						

首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳市维业控股有限公司；张汉洪；张汉清；张汉伟；彭金萃	股份限售承诺	自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人直接或间接持有公司公开发行股票前的全部股份，也不由公司回购该等股份；公司上市后 6 个月内如果公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价或上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，其持有的公司股票的锁定期自动延长 6 个月。	2017 年 03 月 16 日	2020-03-15	履行完毕
	云南新诚企业管理中心（有限合伙）；云南众英集企业管理中心（有限合伙）（有限合伙）	股份限售承诺	自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人直接或间接持有公司公开发行股票前的全部股份，也不由公司回购该等股份。	2017 年 03 月 16 日	2020-03-15	履行完毕
	深圳市维业控股有限公司	股份减持承诺	若锁定期满后两年内因其资金需求等原因需要减持的，其减持价格不低	2017 年 03 月 16 日	锁定期满后两年内	已豁免

			<p>于发行价，每年减持数量不超过其直接或者间接持有的公司股份数的 10%，并将提前 5 个交易日（按 2017 年 5 月 27 日证监会减持规定及深交所减持细则规定，将提前 15 个交易日）向公司提交减持原因、减持数量、减持方式、未来减持计划以及减持对公司治理结构和持续经营影响的说明，并通过公司在减持前 3 个交易日内予以公告。如违反上述承诺，愿承担由此造成的一切法律责任，并将减持股份所得收益归公司所有。</p>			
	<p>上海祥禾涌安股权投资合伙企业（有限合伙</p>	<p>股份减持承诺</p>	<p>本合伙企业持有的公司股票锁定期届满后两年内通过合法方式进行减持，合计减持不超过其所持公司股份</p>	<p>2015 年 03 月 26 日</p>	<p>2020-03-26</p>	<p>履行完毕</p>

			总额的 50%，减持价格不低于公司首次公开发行价格，并通过公司在减持前 3 个交易日内予以公告。如违反上述承诺，愿承担由此造成的一切法律责任，并将减持股份所得收益归公司所有。			
	云南众英集企业管理中心（有限合伙）	股份减持承诺	本合伙企业持有的公司股票锁定期届满后两年内通过合法方式进行减持，合计减持不超过其所持公司股份总额的 50%，减持价格不低于公司首次公开发行价格，并通过公司在减持前 3 个交易日内予以公告（按 2017 年 5 月 27 日证监会减持规定及深交所减持细则规定，将提前 15 个交易日）。如违反上述承诺，愿承担由此造成的一切法律责任，	2017 年 03 月 16 日	锁定期满后两年内	正常履行中

			并将减持股份所得收益归公司所有。			
	彭金萃；张汉洪；张汉清；张汉伟	股份减持承诺	在担任公司的董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的股份不超过其持有公司股份总数的百分之二十五；在离职后半年内，不转让其持有的公司股份；所持公司股票在锁定期满两年内减持的，其减持价格不低于公司首次公开发行价格；如违反上述承诺，愿承担由此造成的一切法律责任，并将减持股份所得收益归公司所有。上述承诺不因本人职务变更、离职等原因而终止。	2017年03月16日	锁定期满后按相关规定减持	正常履行中
	深圳市维业装饰集团股份有限公司	股份回购承诺	如果本公司首次公开发行股票招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行	2017年03月16日	长期履行	正常履行中

			条件构成重大、实质影响的，公司依法回购首次公开发行的全部新股；在上述违法违规行为被确认后 1 个月内启动股票回购程序。回购价格按照公司股票二级市场价格确定。自公司股票上市至回购期间，公司如有送股、资本公积金转增股本等除权事项，回购股份数量将相应进行调整。			
	深圳市维业装饰集团股份有限公司	股份回购承诺	如果本公司首次公开发行股票招股说明书如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，发行人将依法赔偿投资者损失，确保投资者的合法权益得到有效保护。本公司将按照生效司法裁决依法承担相应的民	2017 年 03 月 16 日	长期履行	正常履行中

		<p>事赔偿责任。 赔偿范围：包括但不限于投资差额损失、投资差额损失部分的佣金印花税、诉讼费、律师费等人民法院或仲裁机构最终的有效裁判文书确定的赔偿范围。投资人持股期间基于股东身份取得的收益，包括红利、红股、公积金转增所得的股份，不得冲抵虚假陈述行为人的赔偿金额。赔偿时间：人民法院或仲裁机构最终的有效裁判文书生效之日起十个工作日内或按裁判文书要求的时间期限及时向投资者全额支付有效裁判文书确定的赔偿金额。如本公司未能履行上述承诺，同意证券监管机构依据本承诺函对公司及公司的控</p>			
--	--	---	--	--	--

			股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员作出的任何处罚或处理决定。			
	深圳市维业控股有限公司;张汉清	股份回购承诺	如果本公司首次公开发行股票招股说明书如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司控股股东、实际控制人督促发行人回购其本次公开发行的全部新股。若公司违反上述承诺事项,不够或无法支付依法回购股份的全部价款或赔偿款时，发行人控股股东维业控股、实际控制人张汉清承诺将在遵守锁定期承诺的前提下出售其持有的全部或部分股票（视届时公司回购股票的资金	2017年03月16日	长期履行	正常履行中

			缺口而定), 并将出售股票所得赠予公司以协助公司支付回购股份的价款或赔偿款。			
	深圳市维业控股有限公司;张汉清	股份回购承诺	如果本公司首次公开发行股票招股说明书如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 致使投资者在证券交易中遭受损失的, 公司控股股东、实际控制人将依法赔偿投资者损失, 确保投资者的合法权益得到有效保护。公司控股股东、实际控制人将按照生效司法裁决依法承担相应的民事赔偿责任。赔偿范围: 包括但不限于投资差额损失、投资差额损失部分的佣金印花税、诉讼费、律师费等。人民法院或仲裁机构最终的有效裁判文书确定的赔偿范围。	2017年03月16日	长期履行	正常履行中

			<p>投资人持股期间基于股东身份取得的收益，包括红利、红股、公积金转增所得的股份，不得冲抵虚假陈述行为人的赔偿金额。赔偿时间：人民法院或仲裁机构最终的有效裁判文书生效之日起十个工作日内或按裁判文书要求的时间期限及时向投资者全额支付有效裁判文书确定的赔偿金额。</p>			
	<p>深圳市维业控股有限公司;张汉清</p>	<p>关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺</p>	<p>本承诺人及本承诺人控制的公司将不生产、开发任何与股份公司及其下属子公司生产的产品构成竞争或可能构成竞争的产品，不直接或间接经营任何与股份公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也</p>	<p>2017年03月16日</p>	<p>长期履行</p>	<p>正常履行中</p>

		<p>不参与投资任何与股份公司及其下属子公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。</p>			
	<p>深圳市维业装饰集团股份有限公司、深圳市维业控股有限公司、张汉清、张汉伟、张汉洪、于有为、罗烈发、陆先忠、张继军、彭金萃</p>	<p>IPO 稳定股价承诺</p>	<p>公司发行上市后三年内的每 12 个月，公司股票第一次连续 20 个交易日的收盘价均低于最近一年经审计的每股净资产时即触及启动股价稳定措施的条件，发行人及控股股东、董事（独立董事除外）和高级管理人员应在发生上述情形的最后一个交易日起十个交易日内启动股价稳定措施，由公司董事会制定具体实施方案并公告。公司及其控股股东、董事（独立董事除外）和高级管理人员启动股价稳定措施所采</p>	<p>2017 年 03 月 16 日</p>	<p>2020-03-15 履行完毕</p>

		<p>取的具体措施及实施顺序如下：1、公司回购股票；2、公司控股股东增持公司股票；3、公司董事（不含独立董事）和高级管理人员增持公司股票。公司、控股股东、董事（独立董事除外）和高级管理人员将接受公司董事会制定的稳定股价方案并严格履行。公司董事会未在回购条件满足后十五个交易日内审议通过稳定股价方案的，公司将延期向董事发放 50%的薪酬（津贴），董事同时担任公司其他职务的，公司延期向其发放除基本工资外的其他奖金或津贴，直至董事会审议通过稳定股价方案之日止。董事、高级管理人员在稳定</p>			
--	--	--	--	--	--

			<p>股价方案生效后未按该方案执行的，公司将自稳定股价方案期限届满之日起延期十二个月发放未按该方案执行的董事、高级管理人员 50%的薪酬（津贴），以及除基本工资外的其他奖金或津贴。公司将要求未来新聘任的董事、高级管理人员履行上述增持义务。公司上市后三年内新任职的董事（独立董事除外）、高级管理人员须先行签署本承诺，本承诺对公司上市后三年内新任职的董事（独立董事除外）、高级管理人员具有同样的约束力。</p>			
<p>股权激励承诺</p>	<p>激励对象</p>	<p>其他承诺</p>	<p>若公司因本计划信息披露文件中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致不符合</p>	<p>2017 年 11 月 27 日</p>	<p>按股权激励计划中规定的时间。</p>	<p>正常履行中</p>

			授予权益或行使权益安排的，激励对象应当自相关信息披露文件被确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后，将由股权激励计划所获得的全部利益返还公司。			
	激励对象	其他承诺	若在《激励计划》实施过程中，出现《激励计划》所规定的不能成为激励对象情形的，自不能成为激励对象年度起将放弃参与本激励计划的权利，并不向公司主张任何补偿；但激励对象可申请解除限售的限制性股票继续有效，尚未确认为可申请解除限售的限制性股票将由公司回购并注销。	2017年11月27日	按股权激励计划中规定的时间	正在履行中
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					

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

适用 不适用

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

六、董事会关于报告期会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的说明

适用 不适用

（1）与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	备注
本公司自2020年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第14号-收入》（财会〔2017〕22号）	

会计政策变更说明：

本公司自2020年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第14号-收入》，变更后的会计政策详见第十二节、五“重要会计政策及会计估计”。

根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前或2020年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注

应收款项坏账准备的计提*1	2021年4月14日召开的第四届 董事会第二十九次会议	2020年12月31日	
---------------	--------------------------------	-------------	--

*1本公司期初计提应收款项（包含应收票据、应收款项融资、应收账款、其他应收款和合同资产，下同）坏账准备时将应收款项作为同一信用风险特征组合，在考虑前瞻性的基础上，按照逾期账龄情况确认相应的预期信用损失。

根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》，本公司期末根据实际情况并考虑客户的性质、行业类别、财务情况及信用情况等因素后对预期信用损失的计提方式进行了变更，具体如下：

（1）本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或者在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收款项单独确定其信用损失。

（2）当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

会计估计变更说明：

（1）本次应收款项计提坏账准备会计估计的变更，导致减少应收账款坏账准备15,886,236.91元，增加合同资产坏账准备13,331,949.52元，减少应收票据坏账准备1,713,939.68元，增加资产减值损失13,331,949.52元，减少信用减值损失17,600,176.59元，减少递延所得税资产640,234.06元，增加所得税费用640,234.06元，增加盈余公积362,799.30元，增加未分配利润3,265,193.71元，最终导致2020年度净利润增加3,627,993.01元。

（2）按照本次变更后的会计估计对2020年期初应收款项计提坏账准备进行测算，经测算影响增加2020年期初应收款项坏账准备和资产减值损失（含信用减值损失）金额为714,318.88元。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本期纳入合并财务报表范围的子公司共7户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例	表决权比例
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
深圳市维业卉景园林有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
广东省维业科技有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
福建闽东建工投资有限公司	控股子公司	一级	66.00%	66.00%
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	控股子公司	一级	51.00%	51.00%
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	全资子公司	一级	100.00%	100.00%
深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	控股子公司	二级	34.55%	34.55%

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加1户，减少0户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体

名称	变更原因
深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	设立

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	100
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘涛、张海龙
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

聘任、解聘会计师事务所情况说明

根据公司发展战略需要，经双方事前沟通和协商，立信事务所不再担任公司审计机构。经公司谨慎研究以及公司董事会审计委员会建议，公司拟改聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2020 年度审计机构。大华具有证券、期货相关业务执业资格，具有多年为上市公司提供审计服务的经验与能力，能够满足公司财务报告审计工作要求，具备足够的独立性、专业胜任能力、投资者保护能力。因此，公司拟聘任大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司提供2020 年报审计服务。公司已就变更 2020 年度审计机构的相关事宜与立信事务所进行了充分沟通，立信事务所明确知悉本事项并确认无异议。具体内容详见巨潮资讯网刊登的公告（公告编号：2020-130）。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司诉石家庄市城市建设开发总公司、石家庄市城	707.40	是	已判决	石家庄市城市建设开发总公司中银广场项目管理	已结案	2018年10月29日	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.c

市建设开发总公司中银广场项目管理部装饰装修工程合同纠纷				部自本判决生效之日起十日内支付公司工程款 7,074,027.25 元；石家庄市城市建设开发总公司对上述债务承担连带责任。截止本报告期末，上述款项已全部收回。			n) 上刊登的 2020 年半年度报告
公司就江西靖安森林温泉度假村装饰装修施工合同起诉江西宏安旅游开发有限公司请求判令被告根据结算书立即支付公司工程款 953570.72 元及利息 130671.85 元（从应付款日 2016 年 1 月 12 日起按中国人民银行公布的同期同种类贷款利息计算至清偿完毕之日，暂计至 2018 年 11 月 30 日），、本案诉讼费用全部由被告承担。报告期内，公司收到此案件的反诉状，江西宏安旅游开发有限公司请求判令公司立即向其返还超付工程款计人民币 5,695,431.33 元，及承担本案本诉与反诉的诉讼费用。	677.97	否	民事调解书已下	双方达成和解。公司向江西宏安旅游开发有限公司返还超付工程款计人民币 5,695,431.33 元且已支付；本案件诉讼受理费 14558 元减半 7279 元由公司承担；反诉案件受理费 51668 元减半 25834 元，鉴定费 350000 元由江西宏安旅游开发有限公司承担。	已结案	2019 年 04 月 30 日	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登的 2020 年半年度报告
公司诉张家界冠君房地产开发有	3250.67	否	已收到受理通知书	暂无结果	-	-	-

限责任公司装饰装修施工合同纠纷			和财产保全的裁定，因管辖权问题至今未开庭审理				
公司诉山西国际电力集团房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷	604.64	否	仲裁已开庭，已进行鉴定	暂无结果	-	-	-
公司诉巢湖宝升旅游开发有限公司施工合同纠纷	504.77	否	一审判决已下，对方上诉	被告于判决生效之日起十日内给付原告工程款3691584.96元及逾期贷款利息。			
公司诉吴忠市红寺堡区文化旅游体育广电局（原吴忠市红寺堡区文化体育旅游局）建设工程施工合同纠纷	1947.34	否	已立案	暂无结果	-	-	-
乌鲁木齐市新城区新万通石材营销部诉公司买卖合同纠纷	546.06	否	一审过程中	暂无结果	-	-	-

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

一、限制性股票激励计划履行的相关程序：

1、2017年10月27日，公司召开第三届董事会第二十一次临时会议及第三届监事会第十次临时会议，审议通过了《关于〈公司2017年限制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》、《关于〈公司2017年限制性股票激励计划实施考核管理办法〉

的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理2017年限制性股票激励计划相关事宜的议案》等议案，公司独立董事发表了同意的独立意见，监事会就本次股权激励计划是否有利于公司的持续发展及是否存在损害公司及全体股东利益的情形发表了意见。详见公司于2017年10月28日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

2、2017年11月6日，经公司第三届董事会第二十二次临时会议和第三届监事会第十一次临时会议审议，通过了《关于<公司2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）>及其摘要的议案》及《关于<公司2017年限制性股票激励计划实施考核管理办法>（修订稿）的议案》等与本次激励计划相关的议案。独立董事对修订方案发表了同意的独立意见。详见公司于2017年11月7日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

3、2017年10月28日至2017年11月7日，公司对授予激励对象名单的姓名和职务在公司内部进行了公示，在公示期内，公司监事会未接到与本激励计划拟授予激励对象有关的任何异议。2017年11月14日，公司监事会发表了《监事会关于公司2017年限制性股票激励计划首次授予激励对象名单的公示情况说明及核查意见》。

4、2017年11月23日，公司召开2017年第三次临时股东大会审议并通过了《关于<公司2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）>及其摘要的议案》、《关于<公司2017年限制性股票激励计划实施考核管理办法>（修订稿）的议案》以及《关于提请股东大会授权董事会办理2017年限制性股票激励计划相关事宜的议案》。详见公司于2017年11月24日在巨潮资讯网上刊登的《二〇一七年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2017-082）。

5、2017年11月27日，公司召开第三届董事会第二十三次临时会议、第三届监事会第十二次临时会议，审议通过了《关于调整公司2017年限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》和《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》，本次限制性股票授予日为2017年11月27日。公司独立董事对此发表了同意的独立意见，公司监事会对本次授予限制性股票的激励对象名单进行了核实。详见公司于2017年11月28日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

6、2018年10月26日，公司召开了第四届董事会第二次临时会议、第四届监事会第二次临时会议，审议通过了《关于调整公司2017年限制性股票激励计划预留部分授予数量的议案》、《关于向公司2017年限制性股票激励计划预留部分激励对象授予限制性股票的议案》，公司独立董事对此发表了同意的独立意见，监事会对公司2017年限制性股票激励计划预留授予相关事项出具了核查意见。详见公司于2018年10月29日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

7、2018年10月29日至2018年11月8日，公司对本次预留激励对象的姓名和职务在公司内部进行了公示，截至2018年11月8日公示期满，公司监事会未收到任何人对公司本次激励计划拟激励对象提出的异议。2018年11月9日，公司监事会发表了《监事会关于公司2017年限制性股票激励计划预留部分激励对象名单的公示情况说明及审核意见》。

8、公司于2018年12月24日召开的第四届董事会第四次临时会议、第四届监事会第四次临时会议，及2019年1月9日召开的2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于调整公司2017年限制性股票激励计划首次授予部分限制性股票回购价格及数量的议案》及《关于回购注销部分限制性股票的议案》；此次董事会和监事会审议通过了《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第一期解除限售条件成就的议案》。公司独立董事发表了同意的独立意见，监事会就相关事项发表了核查意见，同时广东广和律师事务所对此出具了相关法律意见书。详见公司于2018年12月25日及2019年1月10日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

9、公司于2019年12月10日召开的第四届董事会第十次临时会议、第四届监事会第十次临时会议审议通过了《关于调整首次授予限制性股票回购价格的议案》、《关于回购注销部分限制性股票的议案》、《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第一期解除限售条件成就的议案》、《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第二期解除限售条件成就的议案》。相关议案已获得2019年第三次临时股东大会审议通过。公司独立董事发表了同意的独立意见，监事会就相关事项发表了核查意见，同时广东广和律师事务所对此出具了相关法律意见书。详见公司于2019年12月11日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

10、公司于2020年12月14日召开的第四届董事会第二十二次临时会议和第四届监事会第二十次临时会议审议通过了《关于调整首次授予限制性股票回购价格的议案》、《关于回购注销部分限制性股票的议案》、《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第二期解除限售条件成就的议案》、《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第三期解除限售条件成就的议案》相关议案已获得2020年第四次临时股东大会审议通过。公司独立董事发表了同意的独立意见，监事会就相关事项发表了核查意见，同时广东广和律师事务所对此出具了相关法律意见书。详见公司于2020年12月15日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

二、2017年限制性股票激励计划首次授予部分的授予情况

2017年11月27日，公司第三届董事会第二十三次临时会议、第三届监事会第十二次临时会议分别审议《关于调整公司2017年限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》、《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》。首次授予部分激励对象人数由67人调整为66人，首次授予的限制性股票数量由270.1万股调整为262.1万股，以11.84元/股的价格向符合授予条件的66名激励对象授予262.1万股限制性股票，本次限制性股票首次授予日为2017年11月27日，该部分股票于2017年12月29日上市。详见公司分别于2017年11月28日及2017年12月28日在巨潮资讯网上刊登的《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》（公告编号：2017-085）、《关于2017年限制性股票首次授予登记完成的公告》（公告编号：2017-090）

三、2017年限制性股票激励计划预留部分的授予情况

2018年10月26日，公司召开了第四届董事会第二次临时会议、第四届监事会第二次临时会议，审议通过了《关于调整公司2017年限制性股票激励计划预留部分授予数量的议案》、《关于向公司2017年限制性股票激励计划预留部分激励对象授予限制性股票的议案》。根据《公司2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）》的规定，鉴于公司2017年年度权益分派已实施完毕，预留限制性股票授予数量由原50万股调整为75万股。并确定以2018年11月1日为授予日，向符合条件的6名激励对象授予75万股限制性股票，授予价格为4.91元/股。但在确定预留部分授予的限制性股票授予日后的资金缴纳、股份登记过程中，1名激励对象因个人资金原因放弃认购公司拟向其授予的全部限制性股票，因此本计划实际预留授予激励对象人数由6名调整为5名，实际预留部分授予的限制性股票数量由75万股调整为55万股，上市日期为2018年12月19日。详见公司于2018年10月29日及2018年12月18日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

四、2017年限制性股票激励计划解除限售及回购注销情况

1、2018年12月24日，公司第四届董事会第四次临时会议、第四届监事会第四次临时会议审议通过了《关于调整公司2017年限制性股票激励计划首次授予部分限制性股票回购价格及数量的议案》、《关于回购注销部分限制性股票的议案》及《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第一期解除限售条件成就的议案》。本次可解除限售的激励对象人数为：63名，本次可解除限售的限制性股票数量为1,477,200股，占本次解禁时公司股本总额208,481,500.00股的0.71%；鉴于首次授予限制性股票的激励对象：于有为先生、王鹏先生、刘永珠女士因个人原因主动辞职而不再具备激励资格，且公司2017年年度权益分派已实施完毕，上述授予对象合计持有已获授但尚未解锁的限制性股票由159000股变更为238500股。公司根据相关规定已对上述人员尚未解锁的限制性股票共计238500股予以回购注销。详见公司于2018年12月25日及2019年3月29日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

2、2019年12月10日，公司召开了第四届董事会第十次临时会议和第四届监事会第十次临时会议，会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》、《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第一期解除限售条件成就的议案》、《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第二期解除限售条件成就的议案》。鉴于首次授予限制性股票的激励对象：李建强先生、代大伟先生、彭潇蒙先生及陈维女士因个人原因主动辞职而不再具备激励资格，公司需对上述人员尚未解锁的限制性股票共计13.5万股予以回购注销；根据公司《激励计划（草案修订稿）》及其摘要，本激励计划的解除限售条件已成就。其中5名激励对象预留授予部分的第一期解锁股份为275,000股，上市流通日期为：2019年12月19日，59名激励对象首次授予部分第二期解锁股份为1,040,400股，上市流通日期为2019年12月30日。具体内容详见公司于2019年12月11日、17日及31日在巨潮资讯网上刊登的相关公告。

3、公司于2020年4月30日披露了《关于部分限制性股票回购注销完成的公告》，本次回购注销的限制性股票涉及人数4人，回购注销的限制性股票数量共计135,000股，占回购前公司总股本的0.065%，本次回购价格则为7.75元/股加上银行同期存款利率之和。本次回购注销完成后，公司股份总数将由208,243,000股变更为208,108,000股。经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司本次部分限制性股票回购注销事宜已于2020年4月29日办理完成，具体内容详见相关公告。

4、公司于2020年12月14日召开的第四届董事会第二十二次临时会议和第四届监事会第二十次临时会议审议通过了《关于调整首次授予限制性股票回购价格的议案》、《关于回购注销部分限制性股票的议案》、《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第二期解除限售条件成就的议案》、《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第三期解除限售条件成就的议案》。原激励对象彭金萃女士不再符合激励对象要求，原激励对象喻朝辉先生、鲁庆芳女士因个人原因主动辞职而不再具备激励资格。鉴于上述情况，公司需对上述人员合计持有已获授但尚未解锁的限制性股票数量51,300股予以回购注销。本次回购注销完成后，公司总股本将由208,108,000股变更为208,056,700股。

十五、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
珠海华发实业股份有限公司	华发股份与本公司同受华发集团控制	购买资产	公司以支付现金的方式购买华发股份持有的华发景龙50%股权	资产评估报告	24,177.67	43,700	21,850	现金结算		2020年11月12日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关公告(公告编号:2020-115)
珠海华薇投资有限公司	华薇投资与本公司同受华发集团控制	购买资产	公司以支付现金的方式购买华薇投资持有的建泰建设40%股权	资产评估报告	1,823.11	22,500	9,000	现金结算		2020年11月12日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的相关公告(公告编号:2020-115)
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				转让价格与评估价值不存在较大差异。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				本次交易有利于提升上市公司资产质量、增强上市公司盈利能力,提升业务量及业务覆盖面及公司盈利能力。							
如相关交易涉及业绩约定的,报告期内的业绩实现情况				报告期内,公司尚未完成本次重大资产重组。							

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业	被投资企业的	被投资企业	被投资企业的总	被投资企业的净	被投资企业的净
-------	------	-------	--------	-------	---------	---------	---------

		的名称	主营业务	的注册资本	资产（万元）	资产（万元）	利润（万元）
张继军、彭金萃、张弘博	张继军系公司时任董事、副总裁兼董事会秘书，彭金萃系公司时任董事，张弘博系公司时任董事长张汉清儿媳	深圳维业致诚投资合伙企业（有限合伙）	创业投资业务、投资兴办实业、项目投资（具体项目另行申报）；投资咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得	909 万元	908.75	908.75	0.12
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		暂无					

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

1、根据珠海市公共资源交易中心(ggzy.zhuhai.gov.cn/)发布的相关中标结果，确定深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”）为珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程、华发十字门国际花园A8地块幕墙工程项目、金湾航空城市市民艺术中心室内精装修工程等项目中标单位，公司于2020年10月29日召开了第四届董事会第十九次临时会议，审议通过了《关于签署中标项目合同暨关联交易的议案》，同意公司与广东湛蓝房地产发展有限公司、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司、珠海华欣投资发展有限公司、珠海华金开发建设有限公司针对湛江华发新城市南花园项目、珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程、华发十字门国际花园A8地块幕墙工程项目、金湾航空城市市民艺术中心室内精装修工程等中标项目分别签署相关合同，合同金额合计为：328,389,663.58元人民币。具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2020-100、2020-102、2020-103、2020-108）

2、根据珠海市公共资源交易中心(ggzy.zhuhai.gov.cn/)近日发布的关于海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包的社会公开招标中标结果，确定深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”）与上海康业建筑装饰工程有限公司为该项目的联合体中标单位，中标合计金额为：69,905,567.40元。其中，公司中标金额为：67,473,710.40元。具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2020-111）

3、公司于2020年12月4日召开第四届董事会第二十一次临时会议，审议通过了《关于公司与珠海华发集团财务有限公司签订〈金融服务协议〉暨关联交易的议案》，公司与珠海华发集团财务有限公司签订《金融服务协议》。由财务公司为本公司提供存款、贷款、结算及中国银行业监督管理委员会批准的其他金融服务。公司及子公司预计向财务公司存入最高存款结余（包括应计利息）连续3个工作日不超过人民币6亿元；协议有效期内，公司及子公司向财务公司所申请的综合授信额度总计不超过人民币6亿元。具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2020-126）

4、公司于2020年12月4日召开了第四届董事会第二十一次临时会议，审议通过了《关于公司向珠海华发集团财务有限公司申请综合授信暨关联交易的议案》，同意公司及下属子公司向珠海华发集团财务有限公司申请总计不超过人民币6亿元的综合授信额度。具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告（公告编号：2020-127）

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于中标珠海国际会展中心（二期）项目相关标段工程暨关联交易的公告	2020年10月21日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于中标华发十字门国际花园 A8 地块幕墙工程暨关联交易的公告	2020年10月26日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于中标金湾航空城市民艺术中心室内精装修工程暨关联交易的公告	2020年10月27日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于签署中标项目合同暨关联交易的公告	2020年10月30日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于联合体中标海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包暨关联交易的公告	2020年11月04日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于向珠海华发集团财务有限公司申请综合授信暨关联交易的公告	2020年12月05日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于与珠海华发集团财务有限公司签订《金融服务协议》暨关联交易的公告	2020年12月05日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

十六、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
福建闽东建工投资有 限公司		4,050	2019年11月01 日	4,050	连带责任保 证	2019-11-1 至 2021-10-31	否	否
报告期内审批对子公司担保额度 合计（B1）			70,000	报告期内对子公司担保实 际发生额合计（B2）				4,050
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计（B3）			4,050	报告期末对子公司实际担 保余额合计（B4）				4,050
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1+C1）			70,000	报告期内担保实际发生额 合计（A2+B2+C2）				4,050
报告期末已审批的担保额度合计 （A3+B3+C3）			4,050	报告期末实际担保余额合 计（A4+B4+C4）				4,050
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				3.94%				
其中：								

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、日常经营重大合同

单位：元

合同订立公 司方名称	合同订立对 方名称	合同总金额	合同履行的 进度	本期确认的 销售收入金	累计确认的 销售收入金	应收账款回 款情况	影响重大合 同履行的各	是否存在合 同无法履行

				额	额		项条件是否 发生重大变 化	的重大风险
深圳市维业装饰集团股份有限公司	青岛国际机场集团有限公司	85,195,089.59	94.00%	8,734,495.74	58,138,602.48	54,075,805.3	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	福建宝众房地产开发有限公司	98,000,000.00				-	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	弥勒市城市建设投资开发有限公司	55,110,000.00	98.00%	43,624,587.15	49,548,440.37	22,867,822.2	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	弥勒福城商贸有限公司	63,750,000.00	80.00%	35,477,064.23	46,788,990.84	17,997,553.0	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	大成基金管理有限公司	62,273,912.99	60.00%	32,251,809.83	32,251,809.83	40,217,073.2	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	武汉第五建工集团有限公司	37,938,649.44	40.00%	13,922,440.17	13,922,440.17	3,793,864.94	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	武汉第五建工集团有限公司	27,607,219.95	40.00%	10,131,089.89	10,131,089.89	2,760,722.00	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	深圳市泰建建筑工程有限公司	58,465,973.22	75.00%	40,228,880.65	40,228,880.65	14,378,057.5	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	华为技术有限公司	41,467,316.10	95.00%	34,420,227.42	34,420,227.42	27,666,155.8	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	深圳市恒明置业发展有限公司	44,880,000.00	30.00%	12,352,293.58	12,352,293.58	2,000,000.00	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	成都天府国际机场建设指挥部	110,160,712.65	65.00%	57,832,535.06	57,832,535.06	45,479,133.1	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	华润（深圳）有限公司	76,837,341.93	0.00%			7,203,734.19	否	否

深圳市维业装饰集团股份有限公司	东莞绿苑实业投资有限公司	87,182,531.00	90.00%	68,552,365.05	68,552,365.05	58,985,000.00	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	华为技术有限公司	31,945,325.72	98.00%	32,126,362.01	32,126,362.01	21,518,000.00	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	佛山市瑞远房地产有限公司	74,648,454.27	0.61%	417,757.40	417,757.40	363,093.26	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	深圳市天健(集团)股份有限公司	71,404,792.03	0.00%			10,073,977.50	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	广东湛蓝房地产发展有限公司	30,928,030.96	15.12%	4,100,322.71	4,100,322.71	-	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	128,107,303.39	5.00%	5,309,234.10	5,309,234.10	-	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	珠海华欣投资发展有限公司	63,419,742.20	0.00%			-	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	珠海华金开发建设有限公司	105,934,574.75	0.00%			-	否	否
深圳市维业装饰集团股份有限公司	珠海城市建设集团有限公司	67,473,710.40	0.00%			6,747,371.04	否	否
福建闽东建工投资有限公司	汕头市东海岸投资建设有限公司	490,687,574.00	68%	168,665,824.70	307,860,120.17	268,136,258.21	否	否
福建闽东建工投资有限公司	厦门万久科技股份有限公司	56,800,000.00	79%	18,854,918.72	41,126,771.93	37,837,935.41	否	否
福建闽东建工投资有限公司	厦门乾照半导体科技有限公司	110,442,312.00	41%	41,687,106.23	41,687,106.23	47,507,480.00	否	否
福建闽东建工投资有限公司	厦门嘉烨兴农业科技有限公司	106,700,000.00	91%	94,484,843.69	94,484,843.69	68,159,742.00	否	否

广东省维业 科技有限公 司	深圳市天健 (集团)股份 有限公司	97,567,585.9 0		3,033,203.35	3,033,203.35	9,258,758.59	否	否
---------------------	-------------------------	-------------------	--	--------------	--------------	--------------	---	---

4、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

5、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十七、社会责任情况

1、履行社会责任情况

1、股东和债权人的权益保护

(1) 积极维护股东

上市以来，公司不断完善公司治理结构，健全内部控制制度，规范公司运作。形成了以股东大会、董事会、监事会及管理层为主体结构的决策、经营和监督体系。切实维护股东特别是中小股东的合法权益。

公司严格执行证监会、交易所的相关规定，建立健全信息披露管理制度，进一步加强公司信息披露内部控制，提升公司信息披露质量，确保信息披露的真实、准确、完整、及时。公司积极接待各类投资者，公司通过业绩说明会、线下沟通交流会、电话沟通、互动易、实地调研等多种方式与投资者进行沟通交流，公平对待所有股东和投资者。

公司利润分配决策程序和机制完备，分红政策符合《公司章程》的要求，切实保证了全体股东的利益。公司在业绩稳步增长的同时，在保证日常经营活动所需的基础上，力争给广大投资者带来更好的价值回报。

(2) 债权人权益保护

维业股份作为国内建筑装饰领域的知名上市公司，连续26年被广东省工商局评为“守合同重信用企业”，以“唯诚、维信、优质、高效”为经营理念。在追求股东利益最大化的同时，公司兼顾债权人的利益，公司建立了稳健自律的财务政策和良好的风险控制机制，保障公司资产、资金的安全。公司信誉良好，融资渠道畅通；公司将严格按照与债权人签订的合同履行债务义务，与各债权人之间保持良好的合作关系。上市以来，公司努力做好经营，营业收入和利润保持着持续稳定的增长，为履行债务提供了保障。

2、职工权益保护

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

公司设有职工工会，工会成员代表公司全体职工向公司提出合法建议，维护员工自身的合法权益。

3、供应商、客户权益保护

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

4、环境保护

公司高度重视环境保护问题，通过了ISO14001 环境管理体系认证，并严格按照国家相关法律法规要求。本公司从事的建筑装饰施工业务，项目施工过程中对环境的影响，主要体现为部分建筑装饰材料的挥发性气体，“三废”排放量总体较小，公司制定了较为完善的措施，重点在工程设计、材料采购、现场施工等环节加以控制，尽可能减少对环境的影响；项目完工后，项目组会对现场进行清理，废弃材料、生活垃圾等废品由本公司自行处理或环卫部门处理。公司提倡“绿色、低碳、节能、环保”的施工理念，并不断加强对新材料、新工艺的开发，不断推进技术创新、工艺创新、管理创新，将居住空间与自然相契合，努力践行“构筑科学舒适的空间环境”使命。

5、社会公益事业

公司始终坚持经济效益与社会效益并重的原则，在为国家经济建设和行业发展做出突出贡献的同时，积极履行企业的社会责任，坚持不懈地支持文化、教育、救灾等社会公益事业，多次为社会贫困儿童、少年捐款，为优秀学生提供助学金，为洪涝、地震等灾区捐款捐物，为陆河县人民医院捐赠救护车，捐资兴建河田中学维业体育馆，在四川农业大学、河田中学设立维业助学金，为陆河县河田中学捐书等等，并成立了义工队，参与了福田区创建文明城市、深圳质量万人奔跑、关爱福利院老人及特殊儿童、捐书助学、台风“山竹”灾后清障、对口扶贫等活动，以爱心公益行动回馈社会。新冠疫情发生后，公司捐资捐物援助抗疫防疫一线，为疫情防控工作提供支持。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

(2) 年度精准扶贫概要

(3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
2.转移就业脱贫	——	——
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育扶贫	——	——
5.健康扶贫	——	——
6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——
8.社会扶贫	——	——
9.其他项目	——	——

三、所获奖项（内容、级别）	——	——
---------------	----	----

（4）后续精准扶贫计划

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

否

公司及其子公司在日常生产经营中认真执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染防治法》等环保方面的法律法规，报告期内未出现因违法违规而受到处罚的情况

十八、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、公司于2020年12月4日召开的第四届董事会第二十一一次临时会议、2021年1月4日召开的第四届董事会第二十三次临时会议、2021年2月5日召开的第四届董事会第二十五次临时会议和2021年2月22日召开的2021年第一次临时股东大会审议通过了《关于本次重大资产重组方案的议案》等相关议案，同意公司以支付现金的方式购买珠海华发实业股份有限公司持有珠海华发景龙建设有限公司50%股权、珠海华薇投资有限公司持有建泰建设有限公司40%股权。本次交易所涉及的标的资产已于2021年3月3日完成过户手续。具体内容详见公司于2020年12月5日、2021年1月5日、2021年2月6日、2021年2月23日和2021年3月6日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关公告。

2、2020年4月2日，公司召开了第四届董事会第十一次会议，审议通过了《关于公司公开发行可转换公司债券预案的议案》等议案，并于2020年4月3日在巨潮资讯网公开披露了第四届董事会第十一次会议决议公告及《深圳市维业装饰集团股份有限公司公开发行可转换公司债券预案》等内容。2020年4月24日，公司召开了2019年度股东大会，审议通过了《关于公司公开发行可转换公司债券预案的议案》及议案。2020年6月18日，公司召开了第四届董事会第十四次临时会议，审议通过了《关于公司向不特定对象发行可转换公司债券预案的议案》等议案，并于2020年6月19日在巨潮资讯网公开披露了第四届董事会第十四次临时会议决议公告及《深圳市维业装饰集团股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券预案》等内容。2020年8月10日，公司第四届董事会第十六次临时会议审议通过了《关于向深圳证券交易所申请中止审核创业板向不特定对象发行可转换公司债券申请文件的议案》，并于2020年8月11日在巨潮资讯网公开披露了第四届董事会第十六次临时会议决议公告。

2020年11月11日，公司收到深交所《关于终止对深圳市维业装饰集团股份有限公司申请向不特定对象发行可转换公司债券审核的决定》（深证上审〔2020〕693号）。深交所根据《深圳证券交易所创业板上市公司证券发行上市审核规则》第十九条、《深圳证券交易所创业板股票发行上市审核规则》第六十七条的有关规定，决定终止对公司申请向不特定对象发行可转换公司债券的审核。具体内容详见公司于2020年11月14日披露的《关于深圳证券交易所同意公司撤回创业板向不特定对象发行可转换公司债券申请文件的公告》（公告编号：2020-117）。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第6号——上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

十九、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	142,706,580	68.53%				-127,802,690	-127,802,690	14,903,890	7.16%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%						0	0.00%
3、其他内资持股	142,706,580	68.53%				-127,802,690	-127,802,690	14,903,890	7.16%
其中：境内法人持股	122,904,000	59.02%				-122,904,000	-122,904,000	0	0.00%
境内自然人持股	19,802,580	9.51%				-4,898,690	-4,898,690	14,903,890	7.16%
4、外资持股	0	0.00%						0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
二、无限售条件股份	65,536,420	31.47%				127,667,690	127,667,690	193,204,110	92.84%
1、人民币普通股	65,536,420	31.47%				127,667,690	127,667,690	193,204,110	92.84%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	208,243,000	100.00%				-135,000	-135,000	208,108,000	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、鉴于首次授予限制性股票的激励对象李建强先生、代大伟先生、彭潇蒙先生及陈维女士因个人原因主动辞职而不再具备激励资格,公司对上述人员尚未解锁的限制性股票共计135,000股予以回购注销。本次回购注销完成后,公司股份总数由208,243,000股变更为208,108,000股。具体内容详见公司于2020年5月1日刊登在巨潮资讯网上的相关公告(公告编号:

2020-054)。

2、报告期内，无限售条件股增加主要是由于公司限制性股票激励计划解除限售股份1,264,100股，具体内容详见公司刊登在巨潮资讯网上的相关公告（公告编号：2020-135、2020-136、2020-139、2020-140）；深圳市维业控股有限公司、云南众英集投资发展合伙企业（有限合伙）、云南新诚投资发展合伙企业（有限合伙）所持公司股份限售期满解除限售，公司境内法人持有的有限售条件股份减少122,904,000股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

1、2019年12月10日，公司召开第四届董事会第十次临时会议和第四届监事会第十次临时会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》、《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第一期解除限售条件成就的议案》、《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第二期解除限售条件成就的议案》。2019年12月30日，公司召开了2019年第三次临时股东大会审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。

2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）于2020年4月21日出具了信会师报字[2020]第Z110166号验资报告。根据审验结果，截至2020年01月08日止，公司已回购李建强、代大伟、彭潇蒙及陈维四人限制性股票135,000.00股，减少注册资本（股本）合计人民币135,000.00元，公司变更后股本为人民币208,108,000.00元。

股份变动的过户情况

适用 不适用

公司于2020年4月29日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完限制性股票回购注销事宜，回购注销限制性股票数量135,000股。

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

公司于2020年4月29日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完限制性股票回购注销事宜，回购注销限制性股票数量135,000股。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	拟解除限售日期
其他股权激励对象	1,427,900		1,376,600	51,300	股权激励回购	-
张汉伟	6,750,000		1,687,500	5,062,500	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%

张汉清	7,638,856		1,909,714	5,729,142	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%
张汉洪	2,250,000		0	2,250,000	高管锁定股	高级管理人员离职后半年内不得转让所持有本公司股份
彭金萃	740,212		138,750	601,462	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁25%
其他高管锁定股	995,612	213,874		1,209,486	高管锁定股；高级管理人员离职后半年内不得转让所持有本公司股份	任职期间所持股份每年解锁25%
深圳市维业控股有限公司	79,749,000		79,749,000	0	-	-
云南众英集企业管理中心（有限合伙）	37,500,000		37,500,000	0	-	-
云南新诚企业管理中心（有限合伙）	5,655,000		5,655,000	0	-	-
合计	142,706,580	213,874	128,016,564	14,903,890	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

1、经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司部分限制性股票回购注销事宜已于2020年4月29日办理完成。本次回购注销完成后，公司股份总数由208,243,000股变更为208,108,000股。具体内容详见公司于2020年5月1日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于部分限制性股票回购注销完成的公告》（公告编号：2020-054）。

2、2020年12月30日，公司召开了2020年第四次临时股东大会审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，本次回购注销的限制性股票数量共计51,300股，本次回购注销完成后，公司股份总数将由208,108,000股变更为208,056,700股。具体内容详见公司于2020年12月15日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：2020-134）。截止报告期内，回购注销手续尚未完成，完成后公司将及时公告。

3、深圳市维业控股有限公司（以下简称“维业控股”）通过协议转让的方式将其合计持有的公司62,411,589股（占公司总

股本的29.99%)转让给珠海华发实体产业投资控股有限公司(以下简称“华实控股”),转让对价总金额为人民币715,742,344元。本次股权转让实施完毕后,华实控股合计持有公司股份62,411,589股,占公司股份总数的29.99%,公司的控股股东变更为华实控股,实际控制人变更为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。具体内容详见公司于2020年8月13日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的相关公告。(公告编号:2020-040、2020-062、2020-076、2020-080)。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期末普通股股东总数	10,178	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	15,107	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注9)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注9)	0
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况 股份状态 数量
珠海华发实体产业投资控股有限公司	国有法人	29.99%	62,411,589	62,411,589	0	62,411,589	
云南众英集企业管理中心(有限合伙)	境内非国有法人	17.02%	35,420,000	-2080000	0	35,420,000	
深圳市维业控股有限公司	境内非国有法人	8.33%	17,337,411	-62411589	0	17,337,411	
张汉清	境内自然人	3.67%	7,638,856	0	5,729,142	1,909,714	质押 7,600,000
张汉伟	境内自然人	3.24%	6,750,000	0	5,062,500	1,687,500	
云南新诚企业管理中心(有限合伙)	境内非国有法人	1.56%	3,248,842	-2406158	0	3,248,842	
雷立军	境内自然人	1.52%	3,159,764	99445	0	3,159,764	
胡志炜	境内自然人	1.25%	2,593,055	371450	0	2,593,055	
张汉洪	境内自然人	1.08%	2,250,000	0	2,250,000	0	
中国工商银行股份有限公司	国有法人	0.82%	1,700,000	1,700,000	0	1,700,000	

一国泰鑫睿混合型证券投资基金								
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 4）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东中，深圳市维业控股有限公司由公司原实际控制人张汉清控制，张汉伟、张汉洪与张汉清存在关联关系，云南众英集企业管理中心（有限合伙）执行事务合伙人张润彬为张汉清之子，云南新诚企业管理中心（有限合伙）执行事务合伙人罗烈发系公司原董事。除以上情况外，公司未知其他前十大股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	深圳市维业控股有限公司、张汉清先生及其一致行动人张汉伟、张汉洪先生已经与珠海华发实体产业投资控股有限公司（以下简称“华实控股”）于 2020 年 4 月 8 日签订了《表决权放弃协议》，深圳市维业控股有限公司、张汉清先生及其一致行动人张汉伟、张汉洪先生一致同意放弃合计持有的上市公司股份 33,976,267 股（占公司总股本的 16.3263%）的表决权。具体内容详见公司于 2020 年 4 月 10 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于控股股东、实际控制人及一致行动人签署表决权放弃协议的公告》（公告编号：2020-040）。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
珠海华发实体产业投资控股有限公司	62,411,589	人民币普通股	62,411,589					
云南众英集企业管理中心（有限合伙）	35,420,000	人民币普通股	35,420,000					
深圳市维业控股有限公司	17,337,411	人民币普通股	17,337,411					
云南新诚企业管理中心（有限合伙）	3,248,842	人民币普通股	3,248,842					
雷立军	3,159,764	人民币普通股	3,159,764					
胡志炜	2,593,055	人民币普通股	2,593,055					
张汉清	1,909,714	人民币普通股	1,909,714					
张汉伟	1,687,500	人民币普通股	1,687,500					
中国工商银行股份有限公司一国泰鑫睿混合型证券投资基金	1,700,000	人民币普通股	1,700,000					
雷一庄	1,498,710	人民币普通股	1,498,710					

		股	
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前十大限售流通股股东中,深圳市维业控股有限公司由公司原实际控制人张汉清控制,张汉伟、张汉洪与张汉清存在关联关系,云南众英集企业管理中心(有限合伙)执行事务合伙人张润彬为张汉清之子,云南新诚企业管理中心(有限合伙)执行事务合伙人罗烈发系公司原董事。除以上情况外,公司未知其他前十大股东之间是否存在关联关系,也未知是否属于一致行动人。		
参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 5)	不适用		

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海华发实体产业投资控股有限公司	郭瑾	2019 年 06 月 06 日	MA53BUA55	章程记载的经营范围：创业投资、股权投资、资产管理及基金管理，实体产业投资并购、运营管理，高新技术产业园区、孵化器开发运营，公共服务基础设施运营管理，商务综合管理服务，企业管理及咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内控股深交所主板上市公司华金资本（股票代码：000532.SZ），持有华金资本 28.45% 股权；参股创业板上市公司光库科技（股票代码：300620.SZ），持有光库科技 14.91% 股权；参股创业板上市公司华灿光电（股票代码：300323.SZ），持有华灿光电 10.43% 股权。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

新控股股东名称	珠海华发实体产业投资控股有限公司
变更日期	2020 年 08 月 12 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
指定网站披露日期	2020 年 08 月 13 日

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

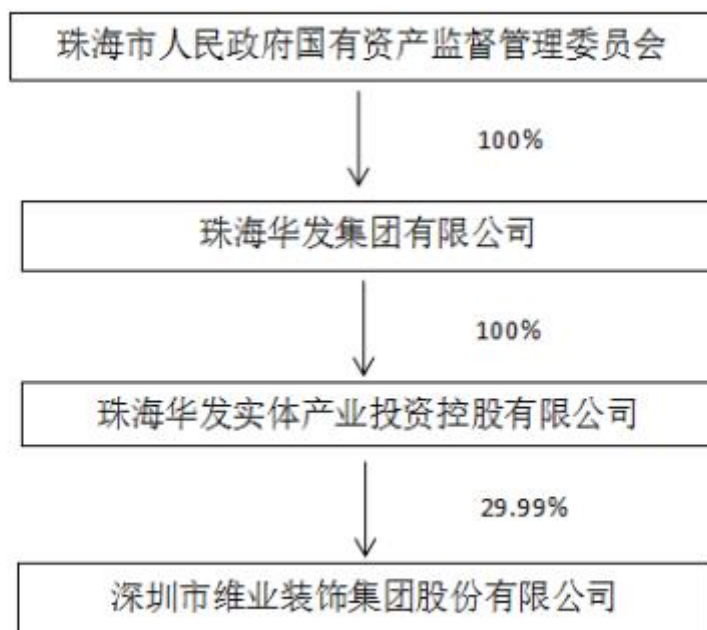
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	李丛山	2004年11月30日	11440400719245578R	履行国有资产出资人职责
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	截止报告披露日，珠海市国资委还控制珠海华发实业股份有限公司、珠海港股份有限公司、格力地产股份有限公司、深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司、珠海欧比特宇航科技股份有限公司、珠海华金资本股份有限公司、上海科华生物工程股份有限公司、通裕重工股份有限公司、日海智能科技股份有限公司、华发物业服务集团有限公司及香港庄臣控股有限公司。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

新实际控制人名称	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
变更日期	2020年08月12日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
指定网站披露日期	2020年08月13日

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

√ 适用 □ 不适用

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

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□ 适用 √ 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
罗烈发	董事	离任	男	53	2018年09月03日	2020年09月15日	45,000		11,250		33,750
魏志辉	副总裁	现任	男	50	2018年09月03日	2021年09月03日	56,250		14,000		42,250
沈茜	副总裁	现任	女	43	2018年09月03日	2021年09月03日	277,600		30,000		247,600
罗华林	副总裁	现任	男	59	2017年05月31日	2021年09月03日	56,250		14,000		42,250
合计	--	--	--	--	--	--	435,100	0	69,250	0	365,850

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
李光宁	董事	被选举	2020年09月15日	选举产生
郭瑾	董事长、董事	被选举	2020年09月15日	选举产生
张汉伟	副董事长、董事	被选举	2020年09月15日	选举产生
张延	董事	被选举	2020年09月15日	选举产生
张巍	董事	被选举	2020年09月15日	选举产生
张汉洪	董事	离任	2020年09月15日	个人原因
罗烈发	董事	离任	2020年09月15日	个人原因

			日	
赵峰	独立董事	被选举	2020年09月15日	选举产生
郭明忠	独立董事	离任	2020年09月15日	个人原因
罗祥林	监事会主席、职工代表监事	离任	2020年09月15日	公司职务调整
梁永杰	监事	离任	2020年09月15日	公司职务调整
蔡宛真	监事	离任	2020年09月15日	公司职务调整
彭金萃	监事会主席、职工代表监事	被选举	2020年09月15日	选举产生
李寅	监事	被选举	2020年09月15日	完善公司治理结构，适应管理体系的变化
周平俊	监事	被选举	2020年09月15日	完善公司治理结构，适应管理体系的变化
彭金萃	董事	任免	2020年09月15日	公司职务调整
张继军	董事	任免	2020年09月15日	公司职务调整
张汉清	董事长	任免	2020年09月15日	公司职务调整
张汉伟	总裁	聘任	2020年09月15日	公司职务调整
汪拂晓	副总裁	聘任	2020年09月15日	公司聘任

三、任职情况

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

李光宁先生：1971年9月出生，硕士研究生，经济师，截止本报告期末，任珠海华发集团有限公司党委副书记、董事、总经理、法定代表人；珠海华发投资控股集团有限公司董事长、法定代表人；珠海华发实业股份有限公司董事局主席、法定代表人；华金国际资本控股有限公司董事长，珠海华金资本股份有限公司董事长、法定代表人。现任公司董事。

郭瑾女士：1972年1月出生，本科学历，经济师，截止本报告期末，任珠海华金资本股份有限公司董事、总裁；珠海发展投资基金管理有限公司董事长；珠海华发实体产业投资控股有限公司董事长。现任公司董事长、董事。

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

张汉伟先生：1969年10月出生，大专学历，高级工程师。1994年10月至今在公司任职，历任公司董事。现任公司副董事长、董事、总裁。

张延先生：1968年7月出生，博士、研究生学历，工程师，2010年5月至2015年9月担任珠海华发实业股份有限公司总工程师，从2015年9月至今任珠海华发实业股份有限公司执行副总裁、首席工程官，2017年5月至今任珠海华发景龙建设有限公司董事长，2015年11月任广东华发中建新科技投资控股有限公司董事长，2016年6月任华实中建新科技（珠海）有限公司执行董事。截止本报告期末，任珠海华发实业股份有限公司党委书记、执行副总裁、首席工程官。现任公司董事。

张巍先生：1981年10月出生，本科学历，毕业于西安交通大学，2017年12月至2018年5月任珠海华发城市运营投资控股有限公司副总裁兼招采管理中心总经理；珠海华发现代服务投资控股有限公司招采管理部总经理；2018年5月至今担任珠海华发城市运营投资控股有限公司董事、副总裁；珠海华发现代服务投资控股有限公司招采管理部总经理；2019年8月任珠海华发实业股份有限公司首席招采官，2019年9月任珠海华发景龙建设有限公司副董事长，2020年3月任珠海华发实业股份有限公司副总裁。截止本报告期末，任珠海华发实业股份有限公司副总裁，珠海华发城市运营投资控股有限公司董事、副总裁。现任公司董事。

刘晓一先生：1951年11月出生，本科学历，教授级高级工程师。曾任中建二局国外工程管理办公室主任、中国建筑装饰公司董事长、总经理兼党委书记。现任中国建筑装饰协会执行会长，浙江亚厦装饰股份有限公司独立董事，现任公司独立董事。

詹伟哉先生：1964年10月出生，博士研究生，正高级会计师。历任深圳市东辉实业股份有限公司财务部副经理，深圳市西丽大酒店总经理助理，深圳市侨社实业股份有限公司董事、财务总监，深圳市旅游（集团）公司审计法律部长，华安财产保险股份有限公司副总经理，现任深圳市德沃实业发展有限公司监事，深圳市德沃投资发展有限公司监事，江西财经大学客座教授。现任深圳市江财人教育管理有限公司董事长，深圳市维业装饰集团股份有限公司独立董事。

赵峰女士：1969年2月出生，中国注册会计师（非执业会员），英国特许公认会计师ACCA（资深会员），本科学历，已获得深圳证券交易所颁发的《上市公司独立董事资格证书》。1995年至1996年在安达信华强会计师事务所担任审计师；1997年至1999年在丹麦宝隆洋行（中国）担任财务总监；1999年至2003年在丹麦网泰通讯科技（中国）担任财务总监、总经理；2004年至2005年在美国苹果电脑（中国）担任财务总监；2006年至2019年在瑞士盈方体育传媒（中国）担任财务总监、总经理。现任山东黄金矿业股份有限公司独立董事、深圳市维业装饰集团股份有限公司独立董事。

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

李寅先生：1986年4月出生，本科学历，中级工程师、中级审计师，2013年4月至2014年1月任中铁六局茂湛铁路项目部及工经部部长；2014年6月至2015年3月任中铁六局广州工程有限公司成本部部长；2015年3月至2015年8月任中铁六局龙怀高速项目部总经济师；2015年8月至2018年7月任珠海大横琴投资有限公司审计部工程审计负责人；2018年8月至今任珠海华发集团有限公司审计部工程审计经理。现任公司监事。

周平俊女士：1986年6月出生，研究生学历，2011年7月至2016年3月任英国西盟斯律师事务所驻北京代表处公司组律师；2016年5月至2017年9月与月任珠海金融投资控股集团有限公司法律事务部高级经理；2017年10月至今任珠海华发华宜投资控股有限公司风控合规部副总监；2019年10月至今任珠海华发实体产业投资控股有限公司风控法务部风控合规高级经理。现任公司监事。

魏志辉先生：1971年7月出生，大学本科学历（土木工程专业），一级建造师，高级工程师。2007年1月至2013年9月担任上海上企建筑装饰有限公司任副总经理。2013年10月入职深圳市维业装饰集团股份有限公司历任公司工程总监、总裁助理，现任公司副总裁。

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

罗西宾先生：1969年10月出生，本科学历，工程师，1996年12月至今在公司任职，历任施工员，项目经理，工程部经理。现任公司副总裁。

罗华林先生：1962年10月出生，大专学历，建筑施工管理专业、高级工程师。2000年10月-2001年11月任深圳市维业装饰公司中山移动办公大楼项目部任生产经理；2002年4月-2003年9月任深圳市维业装饰公司惠州移动大楼项目部任生产经理；2003年11月-2005年5月任深圳市南利装饰公司深圳安柏丽晶项目部任生产经理；2006年6月-2008年10月任深圳市江佳鸿装饰公司任工程部经理、副总经理；2009年2月-2011年5月任贵阳市山水黔城装饰公司任副总经理；2011年9月至今任公司工程总

监、成本总监、公司副总裁。

沈茜女士：1978年6月出生，中共党员，中国国籍，无境外永久居留权，湖南财经学院（现湖南大学）金融系毕业，经济学学士。2000年9月至2017年7月历任湖南经济电视台财经记者、深圳证券交易所信息公司副总监、深圳前海全景财经信息有限公司总监、深圳市棠泽资产管理有限公司总经理。2017年7月入职深圳市维业装饰集团股份有限公司，先后担任董事长助理、投资中心总经理，现任公司副总裁，深圳市维业智汇股权投资管理有限公司执行董事、总经理，深圳智派实业有限公司董事。2021年2月起兼任公司董事会秘书。

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

胡剑锋先生：1970年7月出生，硕士研究生，高级会计师。1999年3月至2017年6月历任美的集团财务部长、广东精益实业集团有限公司财务总监、富林国际集团投资(控股)有限公司财务总监、福建森源家具有限公司财务总监。2017年6月加入公司任董事长助理。现任公司财务总监。

张继军先生：1969年3月出生，经济学学士、工商管理硕士（MBA），会计师、注册财务策划师（HKRFP）、高级国际财务管理师（SIFM）、税务会计师。2007年1月至2012年5月担任深圳市经理人传媒有限公司财务总监。2012年6月至2018年9月在公司任财务总监、董事会秘书。报告期内任公司副总裁、董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
郭瑾	珠海华发实体产业投资控股有限公司	董事长	2019年08月16日		否
张汉清	深圳市维业控股有限公司	董事长	1994年9月28日		否
罗烈发	云南新诚投资发展合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2012年12月10日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
李光宁	珠海华发集团有限公司	法定代表人、总经理	2018年10月1日		否
李光宁	华金国际资本控股有限公司	董事长			否
李光宁	珠海华金资本股份有限公司	董事长、董事			否
李光宁	珠海华发实业股份有限公司	董事局主席、董事	2014年04月09日		是
李光宁	珠海华发投资控股有限公司	董事长			否
郭瑾	珠海华金资本股份有限公司	董事、总裁	2014年05月20日		是
张汉清	深圳市汕尾商会	名誉会长	2012年08月01日		否
张汉清	中国建筑装饰协会	常务理事	2011年03月01日	2020年03月01日	否
张汉清	四川农业大学经济学院	客座教授	2015年07月17日	2020年07月	否

				16 日	
张汉清	深圳市企业联合会、企业家协会	副会长	2010 年 09 月 01 日		否
张汉清	深圳市商业联合会	副会长	2017 年 11 月 01 日	2022 年 11 月 01 日	否
张汉清	深圳市福田区建筑装饰设计协会	副会长	2018 年 07 月 01 日	2022 年 07 月 01 日	否
张汉清	江西财经大学会计学院	客座教授	2019 年 11 月 02 日	2024 年 11 月 02 日	否
张汉清	深圳市福田区第七届人民代表大会	代表	2016 年 01 月 01 日		否
张汉伟	深圳市维业信诚投资发展有限公司	执行董事	2008 年 01 月 09 日	2058 年 01 月 09 日	否
张延	珠海华发实业股份有限公司	执行副总裁			是
张巍	珠海华发实业股份有限公司	副总裁			是
罗烈发	深圳市广维市场管理有限公司	监事	2007 年 01 月 04 日		否
罗烈发	深圳市维业鼎盛物业服务有限公司	董事	2009 年 06 月 19 日		否
刘晓一	中国建筑装饰协会	会长	2020 年 01 月 02 日	2021 年 12 月 31 日	是
刘晓一	德才装饰股份有限公司	董事	2015 年 09 月 02 日		是
刘晓一	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	董事	2019 年 11 月 30 日		是
刘晓一	天筑文化投资股份有限公司	监事会主席	2013 年 04 月 16 日		是
刘晓一	文业集团控股有限公司	独立非执行董事	2019 年 12 月 21 日		是
刘晓一	中装新网科技（北京）有限公司	董事	2016 年 01 月 28 日		是
刘晓一	深装总建设集团股份有限公司	董事	2015 年 09 月 02 日	2021 年 07 月 12 日	是
詹伟哉	江西财经大学	客座教授	2002 年 09 月 01 日		否
詹伟哉	武汉大学社会保障中心	客座教授	2005 年 09 月 01 日		否
詹伟哉	深圳市德沃实业发展有限公司	监事	2010 年 06 月 01 日		否
詹伟哉	深圳市德沃投资发展有限公司	监事	2011 年 09 月 01 日		否
詹伟哉	华章投资控股有限公司	法人代表、总经理	2011 年 05 月 01 日		
詹伟哉	深圳市海王生物工程股份有限公司	独立董事	2013 年 08 月 01 日	2019 年 10 月 01 日	是
詹伟哉	深圳市联建光电股份有限公司	独立董事	2016 年 11 月 01 日	2019 年 12 月 01 日	是
詹伟哉	中国南玻集团股份有限公司	独立董事	2016 年 12 月 01 日		是
詹伟哉	深圳市江财人教育管理有限公司	董事长	2017 年 07 月 01 日		否

詹伟哉	深圳市维业装饰集团股份有限公司	独立董事	2018年09月01日		是
詹伟哉	重庆市紫建电子股份有限公司	独立董事	2019年11月01日		是
赵峰	山东黄金矿业股份有限公司	独立董事	2020年12月30日		是
郭明忠	广东君言律师事务所	合伙人			
罗祥林	深圳市维业鼎盛物业服务有限公司	董事	2009年06月19日		
沈茜	深圳智派实业有限公司	董事	2018年04月17日		否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：董事会薪酬与考核委员会拟订董事和高级管理人员基本薪酬方案，高级管理人员的报酬经董事会审议通过后即可实施；董事的报酬经公司董事会直接提交股东大会审议批准后实施；监事的报酬由监事会提出方案，经股东大会审议批准后实施。

董事、监事、高级管理人员报酬的确定依据：公司以行业薪酬水平、公司的经营情况、相关人员的履职情况和绩效考核结果来确定其薪酬。

董事、监事、高级管理人员报酬的实际支付情况：根据考核结果按时支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
李光宁	董事	男	50	现任	0	是
郭瑾	董事长、董事	女	49	现任	0	是
张汉清	董事	男	55	现任	45.17	否
张汉伟	副董事长、董事、总裁	男	52	现任	61.11	否
张延	董事	男	53	现任	0	是
张巍	董事	男	40	现任	0	是
刘晓一	独立董事	男	70	现任	8	否
詹伟哉	独立董事	男	57	现任	8	否
赵峰	独立董事	女	52	现任	2.33	否
彭金萃	监事会主席、职工代表监事	女	36	现任	33.23	否
李寅	监事	男	35	现任	0	是
周平俊	监事	女	35	现任	0	是
魏志辉	副总裁	男	50	现任	61.04	否

罗方造	副总裁	男		57	现任	32.74	否
罗西宾	副总裁	男		52	现任	43.99	否
罗华林	副总裁	男		59	现任	56.56	否
沈茜	副总裁兼董事会秘书	女		43	现任	52.96	否
汪拂晓	副总裁	女		46	现任	20.01	否
胡剑锋	财务总监	男		51	现任	61.87	否
张汉洪	董事、高级项目经理	男		57	任免	17.66	否
张继军	时任副总裁、时任董事会秘书	男		52	现任	76.57	否
罗烈发	董事	男		53	任免	24.61	否
郭明忠	独立董事	男		59	离任	6	否
罗祥林	监事会主席	男		64	任免	18.74	否
梁永杰	监事	男		56	任免	19.57	否
蔡宛真	监事	女		36	任免	14.53	否
合计	--	--	--	--	--	664.69	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	622
主要子公司在职员工的数量（人）	157
在职员工的数量合计（人）	779
当期领取薪酬员工总人数（人）	779
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	9
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	447
销售人员	44
技术人员	150
财务人员	55
行政人员	83

合计	779
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	14
本科	206
大专	383
大专以下	175
合计	779

2、薪酬政策

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

3、培训计划

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

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

1、股东大会

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

2、董事会及下属专门委员会

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

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

3、监事会

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

4、经理层

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

5、内控制度

根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、证监会及深圳证券交易所相关规定，公司先后制定了《关联交易制度》、《对外担保决策管理制度》、《募集资金管理制度》、《对外投资决策管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《分、子公司管理制度》《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》、《会计师事务所选聘制度》、《董事、监事、高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《独立董事年报工作制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《财务管理制度》、《会计管理制度》、《内部控制制度》、《内部审计制度》、《舆情管理制度》等管理制度。在公司治理、信息披露、财务报告编制、

关联交易等重要方面，作出了明确的规定，为实现公司合规合法的经营效益目标、战略发展目标等提供了强有力的制度保障。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

（一）业务独立

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

（二）人员独立

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

（三）资产完整

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

（四）机构独立

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

（五）财务独立

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	珠海华发实体产业投资控股有限公司	其他	华实控股控股股东华发集团旗下珠海华发实业股份有限公司拥有设计、装修、营销等完善的房地产开发产业链，与上市公司构成一定程度的同业竞争。	将符合条件的优质资产、业务优先注入维业股份，若无法注入维业股份的，将通过包括但不限于将产生竞争的资产、业务转让给无关联第三方、将产生竞争的资产、业务托管给维	1、我司已于 2021 年 3 月完成收购珠海华发景龙建设有限公司 50%股权、建泰建设有限公司 40%股权之过户手续，具体内容详见公司于 2021 年 3 月 6 日在巨潮资讯网

				业股份等一切有助于解决上述问题的可行、合法方式,使华发集团及其控制的企业与维业股份及其下属企业不构成实质性同业竞争。	(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于重大资产购买暨关联交易之标的资产完成过户的公告》(公告编号:2021-019)。2、华发集团旗下珠海华发装饰工程有限公司承诺完成现有订单后不再开展装饰业务;广东景晟装饰工程有限公司承诺承接珠海市海润房地产开发有限公司业务外,不再承接其他业务;珠海市鑫晟建设工程有限公司承诺完成现有订单后不再开展业务。
--	--	--	--	--	--

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年度股东大会	年度股东大会	67.63%	2020 年 04 月 24 日	2020 年 04 月 25 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2019 年度股东大会决议公告》(公告编号:2020-049)
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	49.13%	2020 年 09 月 15 日	2020 年 09 月 16 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2020 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号:2020-094)
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	19.18%	2020 年 11 月 17 日	2021 年 11 月 18 日	详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2020 年第二次

						临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-118)
2020 年第三次临时股东大会	临时股东大会	47.45%	2021 年 12 月 21 日	2020 年 12 月 22 日		详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2020 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-138)
2020 年第四次临时股东大会	临时股东大会	47.50%	2020 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 31 日		详见公司刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2020 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-144)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
刘晓一	12	0	11	1	0	否	3
詹伟哉	12	1	11	0	0	否	4
赵峰	5	1	4	0	0	否	3
郭明忠	7	0	7	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司不存在独立董事对公司的有关建议未被采纳的情况。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、审计委员会：报告期内，公司董事会审计委员会共召开了5次会议,主要审议了《公司2020年度内部审计工作实施计划》、《2019年度财务审计报告》、《公司2019年度报告及报告摘要》、《关于续聘公司2021年度财务审计机构的议案》以及各期定期报告，并出具了相关审核意见。

此外，在2020年年度审计中，公司独立董事、财务负责人、审计监察部与年审会计师事务所在年报审计期间就公司年报审计时间安排、年报初步审计意见等与会计师事务所进行沟通，并就公司内部审计计划及报告进行审核。在事务所正式进场审计期间，加强与年审注册会计师沟通。对会计师事务所出具的正式审计报告进行审议。较好的履行了审计委员会职责。

2、薪酬与考核委员会：报告期内董事会薪酬与考核委员会按照《董事会议事规则》、《薪酬与考核委员会工作细则》的规定召开了3次会议,会议主要审核了关于2020年度董事及高级管理人员的薪酬方案以及公司2017年限制性股票激励计划解除限售条件成就的相关事项。公司薪酬与考核委员会严格按照规定履行职责，对公司董事及高级管理人员的薪酬相关事项进行审议，并就股权激励计划实施进行监督。

3、提名委员会：报告期内，提名委员会共计召开4次会议，会议认真审议并通过了《关于改选及增补第四届董事会非独立董事的议案》、《关于改选第四届董事会独立董事的议案》、《关于聘任公司总裁的议案》及《关于聘任公司副总裁的议案》。选举李光宁先生、郭瑾女士、张汉伟先生、张巍先生、张延先生为公司非独立董事，选举赵峰女士为公司独立董事，聘任张汉伟先生为公司总裁，聘任汪拂晓女士为公司副总裁。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

公司监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了较为完善的绩效考评体系和薪酬制度，根据《公司章程》、公司《薪酬与考核委员会工作细则》规定，高级管理人员的薪酬由董事会薪酬与考核委员会提方案报董事会审议通过。公司高级管理人员薪酬实行“年薪+绩效”，根据公司的经营状况和高级管理人员的履职情况对其进行综合考评，并根据考核结果确定其年度绩效薪酬。为吸引和留住优秀管理人才和核心骨干员工，报告期内，公司实施了2017年限制性股票激励计划，对提高公司员工的凝聚力和竞争力产生积极作用。

报告期内，公司就相关激励对象2019年度绩效进行考核，考核等级均为A级以上，符合100%解锁比例要求；公司业绩也符合《公司2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）》的要求，故对部分激励对象的董事、高管在2017年限制性股票激励计划规定的解除限售期按规定办理解除限售手续。详见公司于2020年12月15日在巨潮资讯网上刊登的相关公告（公告编号：2020-136）。

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021 年 04 月 15 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>具有以下特征的缺陷，至少定为财务报告内部控制重大缺陷：公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；公司更正已发布的财务报告；注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期报告中的重大错报；审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效；以前发现的重大缺陷没有在合理期间得到整改，或者整改无效。</p> <p>财务报告重要缺陷的迹象包括：在选择和实施与会计准则相一致的会计政策方面存在内部控制缺陷；与财务报告相关的反舞弊程序和控制受到干扰；对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。</p> <p>一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷</p>	<p>出现以下情形的，认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷：严重违反国家法律、法规或规范性文件；重大决策程序不科学；制度缺失可能导致系统性失效；重大或重要缺陷不能得到整改；高级管理人员或核心技术人员纷纷流失；主流媒体负面新闻频现；其他对公司影响重大的情形。</p>
定量标准	<p>定量标准以合并营业收入、净利润、资产总额、所有者权益总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与营业收入相关的，以合并营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于合并营业收入的</p>	<p>1、重大缺陷：直接财产损失金额占合并净资产金额的 2%以上或受到国家政府部门处罚，对公司造成较大负面影响；</p> <p>2、重要缺陷：直接财产损失金额占合并净资产金额 1%-2%之间或受到</p>

	<p>1%，则认定为一般缺陷；如果超过合并营业收入的 1%但小于 2%认定为重要缺陷；如果超过合并营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。</p> <p>内部控制缺陷可能导致或导致的损失与净利润相关的，以合并净利润指标衡量。如果该缺陷单独或联通其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于合并净利润的 2%，则认定为一般缺陷；如果超过合并净利润的 2%但小于 5%，则为重要缺陷；如果超过合并净利润的 5%，则认定为重大缺陷。</p> <p>内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以合并资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于合并资产总额的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过合并资产总额 1%但小于 2%则认定为重要缺陷；如果超过合并资产总额 2%，则认定为重大缺陷。</p> <p>内部控制缺陷可能导致或导致的损失与所有者权益相关的，以合并所有者权益总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于合并所有者权益总额的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过合并所有者权益总额的 1%但小于 2%认定为重要缺陷；如果超过合并所有者权益总额 2%，则认定为重大缺陷。</p>	<p>省级政府部门处罚，对公司造成负面影响；</p> <p>3、一般缺陷：直接财产损失金额占合并净资产金额的 1%以下或受到省级以下政府部门处罚，未对公司造成负面影响。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制鉴证报告

内部控制鉴证报告中的审议意见段	
我们认为，贵公司按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2020 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。本结论是在受到鉴证报告中指出的固有限制的条件下形成的。	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2021 年 04 月 15 日
内部控制鉴证报告全文披露索引	详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登的《内部控制鉴证报告》。

内控鉴证报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 04 月 14 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字[2021]006885 号
注册会计师姓名	刘涛、张海龙

审计报告正文

深圳市维业装饰集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称维业股份公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了维业股份公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 应收款项的减值
2. 按履约进度确认营业收入

（一） 应收款项的减值

1. 事项描述

2020 年度维业股份公司应收款项（指应收账款与合同资产）确认的会计政策、会计估计及账面金额的信息请参阅合并财务报表附注四及附注六注释 4、注释 9。

2020 年 12 月 31 日维业股份公司应收款项账面余额 219,363.94 万元，已计提坏账准备 35,665.82 万元，应收款项净值占资产总额的比例为 61.30%。

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

2. 审计应对

我们对于应收款项的减值所实施的重要审计程序包括：

- (1) 了解和评估管理层对应收款项确认及坏账准备计提相关的内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；
- (2) 与管理层讨论应收款项坏账准备计提的会计政策、会计估计及计提方法；
- (3) 对于单项计提坏账准备的应收款项，复核管理层对预计未来可获得的现金流量做出估计的依据及合理性；
- (4) 对于管理层按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项，评价管理层确定的坏账准备计提比例是否合理；
- (5) 检查管理层提供的与客户签订的工程施工合同，对逾期时间较长未回收的工程款，检查工程项目的状态，是否存在停工等特殊情况；
- (6) 对应收款项实施函证程序，并将函证结果与账面记录的金额进行核对；
- (7) 对大额应收款项进行期后回款检查，评价管理层对应收款项坏账准备计提金额的合理性。

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

(二) 按履约进度确认营业收入

1. 事项描述

2020 年度维业股份公司收入确认的会计政策及账面金额的信息请参阅合并财务报表附注四及附注六注释 35。

2020 年度维业股份公司营业收入 211,052.60 万元，其中按照履约进度确认的营业收入 209,742.96 万元，占全部营业收入的比例为 99.38%。维业股份公司在与客户签署了施工合同，收取了合同价款或取得了收款的依据，按照合同履约进度确认营业收入。

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

2. 审计应对

我们对于按照履约进度确认营业收入所实施的重要审计程序包括：

- (1) 了解和评估管理层对建造合同预算编制及营业收入确认相关的内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；
- (2) 通过检查与客户签署的工程施工合同中相关条款，了解和评估按照履约进度确认营业收入的政策是否符合相关会计准则的规定；
- (3) 获取管理层提供的项目合同台账，取得甲方或监理对工程进度确认意见，核实履约进度的准确性；
- (4) 抽取检查部分施工合同，检查预计总收入、预计总成本所依据的合同和成本预算资料，评价管理层对预计总收入和预计总成本的估计是否恰当；
- (5) 抽取部分样本项目，对本年度发生的工程成本进行测试，核实工程成本实际发生进度与确认的履约进度是否匹配；
- (6) 抽取部分工程项目，实际现场查看工程项目现场情况，与项目部管理人员进行访谈，了解项目的合同、工程进度及收款等信息，以评估营业收入确认的合理性；
- (7) 抽取部分工程项目，对其工程进度情况进行函证。

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

四、其他信息

维业股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2020 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督维业股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	610,295,056.36	482,950,381.03
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	40,100,820.30	
衍生金融资产		
应收票据	28,622,355.23	19,003,561.33
应收账款	642,631,683.53	1,720,529,373.24
应收款项融资		1,482,070.31
预付款项	19,097,965.89	6,657,900.62
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	32,686,825.06	51,413,233.08
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	100,348,283.66	113,873,246.42
合同资产	1,194,349,474.20	0.00
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	27,899,433.94	34,034,499.95
流动资产合计	2,696,031,898.17	2,429,944,265.98
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	9,000,000.00	
投资性房地产	47,023,376.39	39,208,553.34
固定资产	107,781,963.62	113,819,564.27
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	14,034,367.28	14,343,701.46
开发支出		
商誉	52,252,619.24	52,252,619.24
长期待摊费用	10,099,332.92	10,572,977.93
递延所得税资产	59,648,531.63	58,381,212.71
其他非流动资产	837,134.78	1,044,681.95
非流动资产合计	300,677,325.86	289,623,310.90
资产总计	2,996,709,224.03	2,719,567,576.88
流动负债：		
短期借款	404,537,579.17	344,865,195.60
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	385,190,793.51	306,416,454.96
应付账款	909,179,998.93	871,314,407.09
预收款项	2,396,129.00	17,852,826.46
合同负债	43,433,125.27	
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	13,540,146.49	11,559,758.60
应交税费	20,301,362.96	14,175,947.45
其他应付款	13,143,416.52	43,794,267.77
其中：应付利息		531,548.63

应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	130,946,945.83	116,693,887.03
流动负债合计	1,922,669,497.68	1,726,672,744.96
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	5,427,062.41	5,732,812.45
递延所得税负债	25,205.08	
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,452,267.49	5,732,812.45
负债合计	1,928,121,765.17	1,732,405,557.41
所有者权益：		
股本	208,108,000.00	208,243,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	298,656,225.09	297,681,386.67
减：库存股		31,850,580.00
其他综合收益		
专项储备	38,041,622.96	28,325,660.48
盈余公积	56,687,483.99	51,967,590.15
一般风险准备		
未分配利润	425,541,573.90	398,764,642.97

归属于母公司所有者权益合计	1,027,034,905.94	953,131,700.27
少数股东权益	41,552,552.92	34,030,319.20
所有者权益合计	1,068,587,458.86	987,162,019.47
负债和所有者权益总计	2,996,709,224.03	2,719,567,576.88

法定代表人：郭瑾

主管会计工作负责人：胡剑锋

会计机构负责人：肖庆华

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	505,005,877.23	364,700,789.90
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	28,622,355.23	18,003,561.33
应收账款	549,536,063.43	1,504,517,939.59
应收款项融资		199,570.31
预付款项	17,837,854.78	7,849,483.06
其他应收款	44,696,846.17	49,754,679.90
其中：应收利息		
应收股利		
存货	79,871,728.89	96,522,061.25
合同资产	1,046,467,991.62	0.00
持有待售资产		0.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	23,332,696.53	21,137,964.24
流动资产合计	2,295,371,413.88	2,062,686,049.58
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	238,986,395.53	235,456,395.53
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	47,023,376.39	39,208,553.34

固定资产	19,795,503.35	21,430,546.72
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,036,757.19	1,053,696.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	8,524,010.47	10,108,316.23
递延所得税资产	53,757,845.07	52,558,040.86
其他非流动资产	837,134.78	1,044,681.95
非流动资产合计	369,961,022.78	360,860,231.29
资产总计	2,665,332,436.66	2,423,546,280.87
流动负债：		
短期借款	404,537,579.17	340,229,999.20
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	378,251,754.89	289,896,205.97
应付账款	655,331,574.05	670,660,692.19
预收款项	2,396,129.00	9,659,234.81
合同负债	35,438,352.02	
应付职工薪酬	10,965,740.91	9,004,233.99
应交税费	16,919,226.54	8,788,241.32
其他应付款	5,295,206.43	33,992,302.52
其中：应付利息		531,548.63
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	113,090,760.36	96,797,288.17
流动负债合计	1,622,226,323.37	1,459,028,198.17
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	1,622,226,323.37	1,459,028,198.17
所有者权益：		
股本	208,108,000.00	208,243,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	298,656,225.09	297,681,386.67
减：库存股		31,850,580.00
其他综合收益		
专项储备	36,579,925.99	23,313,692.17
盈余公积	56,491,550.90	51,771,657.06
未分配利润	443,270,411.31	415,358,926.80
所有者权益合计	1,043,106,113.29	964,518,082.70
负债和所有者权益总计	2,665,332,436.66	2,423,546,280.87

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	2,110,525,984.78	2,486,454,237.95
其中：营业收入	2,110,525,984.78	2,486,454,237.95
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,024,342,323.16	2,363,438,670.84
其中：营业成本	1,824,144,490.78	2,130,320,381.79

利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金 净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	8,298,408.36	7,605,462.31
销售费用	26,290,672.66	35,144,270.36
管理费用	93,057,164.24	100,300,452.03
研发费用	56,350,699.98	68,389,488.24
财务费用	16,200,887.14	21,678,616.11
其中：利息费用	18,629,273.60	23,893,494.68
利息收入	3,858,411.43	3,626,264.78
加：其他收益	3,328,906.93	2,797,769.50
投资收益（损失以“-”号填 列）	1,589,257.69	1,495,912.14
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）	100,820.30	
信用减值损失（损失以“-”号填 列）	1,418,093.76	-23,759,329.23
资产减值损失（损失以“-”号填 列）	-27,888,068.21	
资产处置收益（损失以“-”号填 列）		44,674.59
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	64,732,672.09	103,594,594.11
加：营业外收入	95,628.98	149,719.52
减：营业外支出	969,066.40	1,204,503.10

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	63,859,234.67	102,539,810.53
减：所得税费用	15,891,845.89	16,318,754.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	47,967,388.78	86,221,055.96
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	47,967,388.78	86,221,055.96
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	46,064,384.77	87,782,419.90
2.少数股东损益	1,903,004.01	-1,561,363.94
六、其他综合收益的税后净额		271,340.32
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		271,340.32
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		271,340.32
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		271,340.32

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	47,967,388.78	86,492,396.28
归属于母公司所有者的综合收益总额	46,064,384.77	88,053,760.22
归属于少数股东的综合收益总额	1,903,004.01	-1,561,363.94
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.22	0.42
（二）稀释每股收益	0.22	0.42

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

法定代表人：郭瑾

主管会计工作负责人：胡剑锋

会计机构负责人：肖庆华

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	1,584,073,432.83	2,061,592,226.88
减：营业成本	1,326,393,488.51	1,737,750,294.72
税金及附加	6,432,373.75	6,080,641.12
销售费用	25,353,401.71	32,257,130.35
管理费用	69,550,723.29	74,428,188.12
研发费用	56,350,699.98	68,389,488.24
财务费用	16,469,688.40	22,481,121.72
其中：利息费用	18,406,628.71	23,412,323.98
利息收入	3,193,067.61	2,177,719.27
加：其他收益	2,040,657.52	2,429,933.91
投资收益（损失以“-”号填列）	952,553.37	-11,189,959.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-1,767,079.71	-13,437,289.47
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-24,127,112.55	
资产处置收益（损失以“－”号填列）		44,674.59
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	60,622,075.82	98,052,722.09
加：营业外收入	20,542.20	109,122.48
减：营业外支出	765,916.86	1,151,688.68
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	59,876,701.16	97,010,155.89
减：所得税费用	12,677,762.81	14,509,696.02
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	47,198,938.35	82,500,459.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	47,198,938.35	82,500,459.87
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其		

他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	47,198,938.35	82,500,459.87
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,134,552,837.46	2,317,489,757.93
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		4,946,070.56
收到其他与经营活动有关的现金	82,427,734.54	141,926,144.50
经营活动现金流入小计	2,216,980,572.00	2,464,361,972.99
购买商品、接受劳务支付的现金	1,802,905,272.07	1,960,997,992.00
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	102,570,106.67	102,778,552.18
支付的各项税费	60,428,232.99	90,910,948.40
支付其他与经营活动有关的现金	112,298,228.05	225,835,719.55
经营活动现金流出小计	2,078,201,839.78	2,380,523,212.13
经营活动产生的现金流量净额	138,778,732.22	83,838,760.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	40,000,000.00	239,215.50
取得投资收益收到的现金	1,589,257.69	1,832,225.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		70,155.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		32,975.14
收到其他与投资活动有关的现金		65,000,000.00
投资活动现金流入小计	41,589,257.69	67,174,571.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,735,015.10	10,311,433.94
投资支付的现金	49,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	64,735,015.10	10,311,433.94
投资活动产生的现金流量净额	-23,145,757.41	56,863,137.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	7,420,000.00	1,960,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,420,000.00	1,960,000.00
取得借款收到的现金	614,000,000.00	564,249,124.20
收到其他与筹资活动有关的现金	25,281,172.95	25,625,543.54
筹资活动现金流入小计	646,701,172.95	591,834,667.74
偿还债务支付的现金	553,300,000.00	658,145,572.60

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,620,867.12	41,243,718.01
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	55,971,470.30	87,131,157.33
筹资活动现金流出小计	643,892,337.42	786,520,447.94
筹资活动产生的现金流量净额	2,808,835.53	-194,685,780.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		42,142.92
五、现金及现金等价物净增加额	118,441,810.34	-53,941,738.93
加：期初现金及现金等价物余额	352,413,505.52	406,355,244.45
六、期末现金及现金等价物余额	470,855,315.86	352,413,505.52

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,590,578,305.11	1,955,994,695.19
收到的税费返还		4,946,070.56
收到其他与经营活动有关的现金	69,515,667.89	44,957,765.22
经营活动现金流入小计	1,660,093,973.00	2,005,898,530.97
购买商品、接受劳务支付的现金	1,335,368,476.36	1,659,650,869.35
支付给职工以及为职工支付的现金	83,126,340.70	83,633,789.07
支付的各项税费	45,468,052.29	84,591,708.39
支付其他与经营活动有关的现金	92,576,779.97	110,893,534.05
经营活动现金流出小计	1,556,539,649.32	1,938,769,900.86
经营活动产生的现金流量净额	103,554,323.68	67,128,630.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	20,000,000.00	108,093,873.37
取得投资收益收到的现金	952,553.37	810,033.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		70,155.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		83,912.40

收到其他与投资活动有关的现金		15,000,000.00
投资活动现金流入小计	20,952,553.37	124,057,974.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,836,376.24	1,791,830.52
投资支付的现金	3,530,000.00	14,040,755.69
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	14,366,376.24	15,832,586.21
投资活动产生的现金流量净额	6,586,177.13	108,225,388.57
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	614,000,000.00	560,949,124.20
收到其他与筹资活动有关的现金	25,281,172.95	25,625,543.54
筹资活动现金流入小计	639,281,172.95	586,574,667.74
偿还债务支付的现金	550,000,000.00	650,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,463,560.12	40,422,536.85
支付其他与筹资活动有关的现金	45,967,255.48	67,131,157.33
筹资活动现金流出小计	630,430,815.60	757,553,694.18
筹资活动产生的现金流量净额	8,850,357.35	-170,979,026.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	118,990,858.16	4,374,992.24
加：期初现金及现金等价物余额	262,659,924.52	258,284,932.28
六、期末现金及现金等价物余额	381,650,782.68	262,659,924.52

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	归属于母公司所有者权益												小计				
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他					
优先 股	永续 债	其他															

一、上年期末余额	208,243,000.00			297,681,386.67	31,850,580.00		28,325,660.48	51,967,590.15		398,764,642.97		953,131,700.27	34,030,319.20	987,162,019.47
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	208,243,000.00			297,681,386.67	31,850,580.00		28,325,660.48	51,967,590.15		398,764,642.97		953,131,700.27	34,030,319.20	987,162,019.47
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-135,000.00			974,838.42	-31,850,580.00		9,715,962.48	4,719,893.84		26,776,930.93		73,903,205.67	7,522,233.72	81,425,439.39
(一)综合收益总额										46,064,384.77		46,064,384.77	1,903,004.01	47,967,388.78
(二)所有者投入和减少资本	-135,000.00			974,838.42								839,838.42	7,420,000.00	8,259,838.42
1.所有者投入的普通股													7,420,000.00	7,420,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额	-135,000.00			-911,250.00								-1,046,250.00		-1,046,250.00
4.其他				1,886,088.42								1,886,088.42		1,886,088.42
(三)利润分配								4,719,893.84		-19,287,453.84		-14,567,560.00		-14,567,560.00
1.提取盈余公积								4,719,893.84		-4,719,893.84				
2.提取一般风险准备														

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	东权益	权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	208,243,000.00				292,277,119.67	31,850,580.00	-271,340.32	23,807,541.33	43,521,611.07		325,905,342.58		861,632,694.33	32,679,696.48	894,312,390.81
加：会计政策变更											10,182,299.57		10,182,299.57		10,182,299.57
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	208,243,000.00				292,277,119.67	31,850,580.00	-271,340.32	23,807,541.33	43,521,611.07		336,087,642.15		871,814,993.90	32,679,696.48	904,494,690.38
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					5,404,267.00		271,340.32	4,518,119.15	8,445,979.08		62,677,000.82		81,316,706.37	1,350,622.72	82,667,329.09
（一）综合收益总额							271,340.32				87,782,419.90		88,053,760.22	-1,561,363.94	86,492,396.28
（二）所有者投入和减少资本					5,404,267.00								5,404,267.00	2,911,986.66	8,316,253.66
1. 所有者投入的普通股														2,911,986.66	2,911,986.66
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					5,404,267.00								5,404,267.00		5,404,267.00
4. 其他															
（三）利润分配								8,445,979.08			-25,105,419.08		-16,659,440.00		-16,659,440.00

1. 提取盈余公积								8,445,979.08		-8,445,979.08				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-16,659,440.00		-16,659,440.00	-16,659,440.00	
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								4,518,119.15				4,518,119.15	4,518,119.15	
1. 本期提取								51,864,873.18				51,864,873.18	51,864,873.18	
2. 本期使用								47,346,754.03				47,346,754.03	47,346,754.03	
（六）其他														
四、本期期末余额	208,243,000.00			297,681,386.67	31,850,580.00		28,325,660.48	51,967,590.15		398,764,642.97		953,131,700.27	34,030,319.20	987,162,019.47

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分配 利润	其他	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	208,243,000.00				297,681,386.67	31,850,580.00		23,313,692.17	51,771,657.06	415,358,926.80		964,518,082.70
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	208,243,000.00				297,681,386.67	31,850,580.00		23,313,692.17	51,771,657.06	415,358,926.80		964,518,082.70
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-135,000.00				974,838.42	-31,850,580.00		13,266,233.82	4,719,893.84	27,911,484.51		78,588,030.59
（一）综合收益总额										47,198,938.35		47,198,938.35
（二）所有者投入和减少资本	-135,000.00				974,838.42							839,838.42
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-135,000.00				-911,250.00							-1,046,250.00
4. 其他					1,886,088.42							1,886,088.42
（三）利润分配									4,719,893.84	-19,287,453.84		-14,567,560.00
1. 提取盈余公积									4,719,893.84	-4,719,893.84		

	00											
加：会计政策变更									10,042,875.25			10,042,875.25
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	208,243,000.00				292,277,119.67	31,850,580.00		20,700,235.66	43,521,611.07	357,767,952.92		890,659,339.32
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					5,404,267.00			2,613,456.51	8,250,045.99	57,590,973.88		73,858,743.38
(一)综合收益总额										82,500,459.87		82,500,459.87
(二)所有者投入和减少资本					5,404,267.00							5,404,267.00
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					5,404,267.00							5,404,267.00
4. 其他												
(三)利润分配									8,250,045.99	-24,909,485.99		-16,659,440.00
1. 提取盈余公积									8,250,045.99	-8,250,045.99		
2. 对所有者(或股东)的分配										-16,659,440.00		-16,659,440.00
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							2,613,456.51					2,613,456.51
1. 本期提取							39,028,911.70					39,028,911.70
2. 本期使用							36,415,455.19					36,415,455.19
(六)其他												
四、本期期末余额	208,243,000.00				297,681,386.67	31,850,580.00	23,313,692.17	51,771,657.06	415,358,926.80			964,518,082.70

三、公司基本情况

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日股东会决议及各发起人签署的发起人协议，以截至2009年7月31日止经审计的净资产60,099,400.39元按1.00165667:1的比例，共计折股6,000万股，共同发起设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]236号文批准，2017年3月份，本公司发行之A股在深圳证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为91440300192287527J的营业执照。

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

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

根据《2017年限制性股票激励计划实施考核办法（修订稿）》及公司《2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）》的相关规定，由于原激励对象中部分员工因个人原因离职等原因，已不符合公司限制性股票激励计划中有关激励对象的规定，公司决定取消上述激励对象资格并回购注销其已获授但尚未解除限售的全部限制性股票。公司本期实际回购注销股票135,000.00股，注销完成后公司总股本由208,243,000.00股减至208,108,000.00股。

截止2020年12月31日，本公司累计发行股本总数208,108,000.00股。注册地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼101。总部地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼101。母公司为珠海华发实体产业投资控股有限公司，集团最终实际控制人为珠海市国有资产监督管理委员会。

截至2020年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司
深圳市维业卉景园林有限公司
广东省维业科技有限公司（原名为：陆河县维业科技有限公司）
福建闽东建工投资有限公司
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司
深圳维业致诚投资合伙企业(有限合伙)

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事建筑装饰和其他建筑经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、建造合同完工百分比确定等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅第十二节、五“重要会计政策和会计估计变更”。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

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

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

(2) 同一控制下的企业合并

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

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

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

(3) 非同一控制下的企业合并

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

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。

②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。

③已办理了必要的财产权转移手续。

④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。

⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

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

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

(4) 为合并发生的相关费用

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

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

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

(2) 合并程序

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

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

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

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

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

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

1)、增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2)、处置子公司或业务

①、一般处理方法

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

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

②、分步处置子公司

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

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

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

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

③、购买子公司少数股权

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

④、不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排的分类

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

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

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

（2）共同经营会计处理方法

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

- a) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- b) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- c) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- d) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- e) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

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

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

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

由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

1. 金融资产分类和计量

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

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

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

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

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

(1)分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

(2)分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3)指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

(4)分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

(5)指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

- 1). 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。
- 2). 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

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

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

2.金融负债分类和计量

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

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

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2)其他金融负债

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

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

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方

向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3.金融资产和金融负债的终止确认

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

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

(2) 金融负债终止确认条件

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

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

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4.金融资产转移的确认依据和计量方法

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

- (1)转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。
- (2)保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。
- (3)既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：
 - 1).未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。
 - 2).保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1)金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1).被转移金融资产在终止确认日的账面价值。
 - 2).因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。
- (2)金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1).终止确认部分在终止确认日的账面价值。
- 2).终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

5.金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针

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

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

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

6.金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

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

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

- 1).如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。
- 2).如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。
- 3).如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1)信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

(2) 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

(3) 预期信用损失的确定

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

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人类型及所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1). 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2). 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 3). 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

(4) 减记金融资产

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

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

(2) .本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

11、应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见第十二节、五、10、6“金融工具减值”。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或者在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收票据单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将 应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
无风险银行承兑票据组合	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	预期信用损失为0
商业承兑汇票	相同账龄的应收商业承兑汇票具有类似的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收商业承兑汇票逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

12、应收账款

本公司对应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见第十二节、五、10、6.金融工具减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或者在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款（包括合同资产）单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款（包括合同资产）划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合1：合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的应收账款（包括合同资产）不能收回的风险极低	预期信用损失为0
组合2：非合并范围内关联方往来款组合	应收珠海华发集团有限公司及下属单位往来款项不能收回的风险极低	预期信用损失为0.5%
组合3：除组合1、2外的应收账款（包括合同资产）	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款（包括合

产，账龄组合)		同资产)逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
---------	--	-----------------------------------

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号——上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

13、应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见第十二节、五、10、6金融工具减值。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见第十二节、五、10、6.金融工具减值。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或者在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

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

15、存货

1. 存货的分类

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

1. 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。

1. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1). 低值易耗品采用一次转销法；
- (2). 包装物采用一次转销法。

16、合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见第十二节、五、10、6. 金融工具减值、第十二节、五、12、应收账款。

17、合同成本

1. 合同履约成本

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

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。
- （3）该成本预期能够收回。

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

1. 合同取得成本

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

计入当期损益。

1. 合同成本摊销

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

1. 合同成本减值

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

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

18、持有待售资产

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

1. 持有待售核算方法

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

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

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

19、债权投资

无

20、其他债权投资

无

21、长期应收款

无

22、长期股权投资

1.初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见第十二节、五、5“同一控制下和非同一控制下企业合并”的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2.后续计量及损益确认

(1) 成本法

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

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

(2) 权益法

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

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

3.长期股权投资核算方法的转换

1. 公允价值计量转权益法核算

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

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

1. 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

1. 权益法核算转公允价值计量

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

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

1. 成本法转权益法

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

1. 成本法转公允价值计量

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

1. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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

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

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

- (1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。

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

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

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

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

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

1. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若管理层作出书面决议作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使

用权计提折旧或摊销。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策具体详见第十二节、五、24、固定资产，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策，具体详见第十二节、五、30、无形资产。

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

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

24、固定资产

(1) 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20 年	5.00%	4.75%
运输设备	年限平均法	5 年	5.00%	19.00%
电子设备	年限平均法	5 年	5.00%	19.00%
办公设备	年限平均法	5 年	5.00%	19.00%
机械设备	年限平均法	10 年	5.00%	9.50%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。（2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。（4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

25、在建工程

1. 在建工程初始计量

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

1. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

26、借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

1. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

1. 暂停资本化期间

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

1. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

27、生物资产

无

28、油气资产

无

29、使用权资产

无

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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

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

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

1. 无形资产的后续计量

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

1. 使用寿命有限的无形资产

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

项目	预计使用寿命	依据
办公软件	5年	预计产生经济利益期限

土地使用权	50年	土地使用出让合同
专利权	5年	预计产生经济利益期限

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

1. 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

(2) 内部研究开发支出会计政策

1. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

1. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

31、长期资产减值

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

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

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

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用

寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

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

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

32、长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括办公室装修费和办公场所使用费等。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

1. 摊销年限

按确定的受益期限摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

33、合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

34、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

35、租赁负债

无

36、预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

1. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能

性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

37、股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1. 权益工具公允价值的确定方法

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

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

1. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

1. 会计处理方法

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

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

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

38、优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

(1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务；

(2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

(4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

1. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

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

1. 会计处理方法

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

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

39、收入

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第6号——上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

建筑装饰工程设计与施工、土建工程施工、产品销售等。

1. 收入确认的一般原则

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

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

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

1. 特定交易的收入处理原则

(1) 附有销售退回条款的合同

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

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值

减损)后的余额,在“应收退货成本”项下核算。

(2) 附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的,则作为单项履约义务,按照收入准则规定进行会计处理;否则,质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

1. 收入确认的具体方法

本公司收入确认的具体方法如下:

(1).商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同,属于在某一时刻履行履约义务。

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

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

(2).提供服务合同

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

(3).建造合同

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

(4).工程设计

本公司与客户之间签订的设计合同,由于客户能够控制本公司履约过程中设计的商品,本公司将其作为在某一时间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。

40、政府补助

3) 类型

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

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

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

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

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

4) 政府补助的确认

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

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

补助，直接计入当期损益。

5) 会计处理方法

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

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

41、递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

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

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

1. 确认递延所得税负债的依据

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

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

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

- （1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- （2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，

涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

(1) 经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

1. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见第十二节、五、24、固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(2) 融资租赁的会计处理方法

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见第十二节、五、24、固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

43、其他重要的会计政策和会计估计

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》(财会〔2017〕22 号)		

会计政策变更说明:

本公司自2020年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第14号-收入》，变更后的会计政策详见第十二节、五“重要会计政策及会计估计”。

根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前或2020年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2019年12月31日	累积影响金额			2020年1月1日
		重分类 (注)	重新计量	小计	
应收账款	1,720,529,373.24	-1,183,378,428.65	-	-1,183,378,428.65	537,150,944.59
合同资产	-	1,183,378,428.65	-	1,183,378,428.65	1,183,378,428.65
资产合计	1,720,529,373.24	-	-	-	1,720,529,373.24
预收款项	17,852,826.46	-17,852,826.46	-	-17,852,826.46	
合同负债	-	17,247,663.28	-	17,247,663.28	17,247,663.28
其他流动负债	116,693,887.03	605,163.18	-	605,163.18	117,299,050.21
负债合计	134,546,713.49	-	-	-	134,546,713.49

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

(2) 重要会计估计变更

√ 适用 □ 不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注

应收款项坏账准备的计提*1	2021年4月14日召开的第四届董事会第二十九次会议	2020年12月31日	
---------------	----------------------------	-------------	--

*1本公司期初计提应收款项（包含应收票据、应收款项融资、应收账款、其他应收款和合同资产，下同）坏账准备时将应收款项作为同一信用风险特征组合，在考虑前瞻性的基础上，按照逾期账龄情况确认相应的预期信用损失。

根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》，本公司期末根据实际情况并考虑客户的性质、行业类别、财务情况及信用情况等要素后对预期信用损失的计提方式进行了变更，具体如下：

（1）本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或者在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收款项单独确定其信用损失。

（2）当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

会计估计变更说明：

（1）本次应收款项计提坏账准备会计估计的变更，导致减少应收账款坏账准备15,886,236.91元，增加合同资产坏账准备13,331,949.52元，减少应收票据坏账准备1,713,939.68元，增加资产减值损失13,331,949.52元，减少信用减值损失17,600,176.59元，减少递延所得税资产640,234.06元，增加所得税费用640,234.06元，增加盈余公积362,799.30元，增加未分配利润3,265,193.71元，最终导致2020年度净利润增加3,627,993.01元。

（2）按照本次变更后的会计估计对2020年期初应收款项计提坏账准备进行测算，经测算影响增加2020年期初应收款项坏账准备和资产减值损失（含信用减值损失）金额为714,318.88元。

（3）2020年起首次执行新收入准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	482,950,381.03	482,950,381.03	
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	19,003,561.33	19,003,561.33	
应收账款	1,720,529,373.24	537,150,944.59	-1,183,378,428.65
应收款项融资	1,482,070.31	1,482,070.31	
预付款项	6,657,900.62	6,657,900.62	

应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	51,413,233.08	51,413,233.08	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	113,873,246.42	113,873,246.42	
合同资产	0.00	1,183,378,428.65	1,183,378,428.65
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	34,034,499.95	34,034,499.95	
流动资产合计	2,429,944,265.98	34,034,499.95	
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	39,208,553.34	39,208,553.34	
固定资产	113,819,564.27	113,819,564.27	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	14,343,701.46	14,343,701.46	
开发支出			
商誉	52,252,619.24	52,252,619.24	
长期待摊费用	10,572,977.93	10,572,977.93	
递延所得税资产	58,381,212.71	58,381,212.71	
其他非流动资产	1,044,681.95	1,044,681.95	

非流动资产合计	289,623,310.90	289,623,310.90	
资产总计	2,719,567,576.88	2,719,567,576.88	
流动负债：			
短期借款	344,865,195.60	344,865,195.60	
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	306,416,454.96	306,416,454.96	
应付账款	871,314,407.09	871,314,407.09	
预收款项	17,852,826.46		-17,852,826.46
合同负债		17,247,663.28	17,247,663.28
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	11,559,758.60	11,559,758.60	
应交税费	14,175,947.45	14,175,947.45	
其他应付款	43,794,267.77	43,794,267.77	
其中：应付利息	531,548.63	531,548.63	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	116,693,887.03	117,299,050.21	605,163.18
流动负债合计	1,726,672,744.96	1,726,672,744.96	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			

租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	5,732,812.45	5,732,812.45	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,732,812.45	5,732,812.45	
负债合计	1,732,405,557.41	1,732,405,557.41	
所有者权益：			
股本	208,243,000.00	208,243,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	297,681,386.67	297,681,386.67	
减：库存股	31,850,580.00	31,850,580.00	
其他综合收益			
专项储备	28,325,660.48	28,325,660.48	
盈余公积	51,967,590.15	51,967,590.15	
一般风险准备			
未分配利润	398,764,642.97	398,764,642.97	
归属于母公司所有者权益合计	953,131,700.27	953,131,700.27	
少数股东权益	34,030,319.20	34,030,319.20	
所有者权益合计	987,162,019.47	987,162,019.47	
负债和所有者权益总计	2,719,567,576.88	2,719,567,576.88	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	364,700,789.90	364,700,789.90	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	18,003,561.33	18,003,561.33	

应收账款	1,504,517,939.59	435,027,013.17	-1,069,490,926.42
应收款项融资	199,570.31	199,570.31	
预付款项	7,849,483.06	7,849,483.06	
其他应收款	49,754,679.90	49,754,679.90	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	96,522,061.25	96,522,061.25	
合同资产	0.00	1,069,490,926.42	1,069,490,926.42
持有待售资产	0.00		
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	21,137,964.24	21,137,964.24	
流动资产合计	2,062,686,049.58	21,137,964.24	
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	235,456,395.53	235,456,395.53	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	39,208,553.34	235,456,395.53	
固定资产	21,430,546.72	21,430,546.72	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,053,696.66	1,053,696.66	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	10,108,316.23	10,108,316.23	
递延所得税资产	52,558,040.86	52,558,040.86	
其他非流动资产	1,044,681.95	1,044,681.95	
非流动资产合计	360,860,231.29	360,860,231.29	
资产总计	2,423,546,280.87	2,423,546,280.87	

流动负债：			
短期借款	340,229,999.20	340,229,999.20	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	289,896,205.97	289,896,205.97	
应付账款	670,660,692.19	670,660,692.19	
预收款项	9,659,234.81	0.00	-9,659,234.81
合同负债		9,054,071.63	9,054,071.63
应付职工薪酬	9,004,233.99	9,004,233.99	
应交税费	8,788,241.32	8,788,241.32	
其他应付款	33,992,302.52	33,992,302.52	
其中：应付利息	531,548.63	531,548.63	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债	96,797,288.17	97,402,451.35	605,163.18
流动负债合计	1,459,028,198.17	1,459,028,198.17	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	1,459,028,198.17	1,459,028,198.17	
所有者权益：			
股本	208,243,000.00	208,243,000.00	

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	297,681,386.67	297,681,386.67	
减：库存股	31,850,580.00	31,850,580.00	
其他综合收益			
专项储备	23,313,692.17	23,313,692.17	
盈余公积	51,771,657.06	51,771,657.06	
未分配利润	415,358,926.80	415,358,926.80	
所有者权益合计	964,518,082.70	964,518,082.70	
负债和所有者权益总计	2,423,546,280.87	2,423,546,280.87	

调整情况说明

(4) 2020 年起首次执行新收入准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物、服务和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	应税收入按照 3%、5% 采取简易计税方式缴纳增值税、或应税收入 6%、9%、10%、13%、16% 的税率计算销项税
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
深圳市维业装饰集团股份有限公司	15%
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	20%
深圳市维业卉景园林有限公司	20%
广东省维业科技有限公司	25%

福建闽东建工投资有限公司	25%
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	25%
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	25%
深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	*1

2、税收优惠

1. 本公司于2018年10月16日获得了由深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201844201004），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为15%，有效期三年。
2. 根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）规定：自2019年1月1日至2021年12月31日，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本公司之子公司深圳市圣陶宛建筑材料有限公司、深圳市维业卉景园林有限公司、深圳市维业智汇股权投资管理有限公司符合《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的相关规定。公司本年度实际执行小型微利企业的优惠企业所得税税率20%。

3、其他

*1 本公司之子公司深圳市维业致诚投资合伙企业按照5%至35%的超额累进税率缴纳个人所得税

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	7,012.49	221,101.11
银行存款	514,071,731.20	352,192,404.41
其他货币资金	96,216,312.67	130,536,875.51
合计	610,295,056.36	482,950,381.03

其他说明

其中因抵押、质押或冻结等原因而受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	59,452,092.07	90,704,216.52
保函保证金	15,312,611.53	11,336,648.86
用于担保的定期存款或通知存款	53,504,214.82	28,496,010.13

银行冻结的货币资金	11,170,822.08	-
合计	139,439,740.50	130,536,875.51

- 截至2020年12月31日，货币资金中15,312,611.53元主要系本公司向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款。
- 截至2020年12月31日，货币资金中59,452,092.07元主要系本公司向银行申请开具银行承兑汇票所存入的保证金存款。
- 截至2020年12月31日，货币资金中53,504,214.82元主要系本公司用于担保的定期存款或者通知存款。
- 截至2020年12月31日，货币资金中11,170,822.08元主要系本公司受到司法冻结的银行存款。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	40,100,820.30	
其中：		
其他	40,100,820.30	
其中：		
合计	40,100,820.30	

其他说明：

上述交易性金融资产余额为本公司购买的银行理财产品4,000万元以及期末按照公允价值确认的公允价值变动金额100,820.30元。

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	2,200,000.00	9,293,500.00

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	26,422,355.23	9,710,061.33
合计	28,622,355.23	19,003,561.33

(2) 应收票据预期信用损失分类列示

单位：元

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收票据	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收票据	34,041,241.88	100.00	5,418,886.65	15.92	28,622,355.23
其中：组合 1（商业承兑汇票）	31,841,241.88	93.54	5,418,886.65	17.02	26,422,355.23
组合 2（银行承兑汇票）	2,200,000.00	6.46	-	-	2,200,000.00
合计	34,041,241.88	100.00	5,418,886.65	15.92	28,622,355.23

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收票据	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收票据	21,362,212.34	100.00	2,358,651.01	11.04	19,003,561.33
其中：组合 1（商业承兑汇票）	12,068,712.34	56.50	2,358,651.01	19.54	9,710,061.33
组合 2（银行承兑汇票）	9,293,500.00	43.50	-	-	9,293,500.00
合计	21,362,212.34	100.00	2,358,651.01	11.04	19,003,561.33

(3) 按组合计提预期信用损失的应收票据

单位：元

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内（工程款）	21,613,669.92	689,494.42	3.19
逾期 1 年以内（工程款）	3,062,739.39	426,089.81	13.91
逾期 1-2 年（工程款）	1,693,568.75	466,994.53	27.57
逾期 2-3 年（工程款）	1,775,181.83	829,461.08	46.73
逾期 3 年以上（工程款）	3,696,081.99	3,006,846.81	81.35
合计	31,841,241.88	5,418,886.65	17.02

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收票据	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收票据	-	-	-	-	-	-
其中：组合 1（商业承兑汇票）	2,358,651.01	3,060,235.64				5,418,886.65
组合 2（银行承兑汇票）	-	-	-	-	-	-
合计	2,358,651.01	3,060,235.64	-	-	-	5,418,886.65

(5) 期末公司已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	42,858,135.55	-
商业承兑汇票	-	9,702,728.30
合计	42,858,135.55	9,702,728.30

(6) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
商业承兑汇票	4,505,061.13
合计	4,505,061.13

(7) 应收票据其他说明

(1) 截止 2020 年 12 月 31 日，应收票据金额较 2019 年 12 月 31 日增加 50.62%，主要是由于本期公司收到的商业承兑汇票较上期大幅度增加所致。

(2) 截止 2020 年 12 月 31 日，应收票据余额中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(8) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额

--	--

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

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

应收票据核销说明：

5、应收账款

应收账款分类披露

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额	期初余额
合同期内	475,558,218.76	367,857,323.96
逾期 1 年以内	119,108,056.55	121,719,189.98
逾期 1-2 年	67,686,730.36	99,501,697.68
逾期 2-3 年	67,266,903.53	36,109,377.87
逾期 3 年以上	91,291,394.29	94,021,246.08
小计	820,911,303.49	719,208,835.57
减：坏账准备	178,279,619.96	182,057,890.98
合计	642,631,683.53	537,150,944.59

(2) 按坏账准备计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	28,881,138.95	3.52	25,040,446.28	86.70	3,840,692.67
按组合计提预期信用损失的应收账款	792,030,164.54	96.48	153,239,173.68	19.35	638,790,990.86
其中：组合 1（非关联方组合）	783,853,668.68	95.48	153,198,291.20	19.54	630,655,377.48
组合 2（非合并范围内关联方组合）	8,176,495.86	1.00	40,882.48	0.50	8,135,613.38
合计	820,911,303.49	100.00	178,279,619.96	21.72	642,631,683.53

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	719,208,835.57	100.00	182,057,890.98	25.31	537,150,944.59
其中：组合 1（非关联方组合）	719,208,835.57	100.00	182,057,890.98	25.31	537,150,944.59
组合 2（非合并范围内关联方组合）	-	-	-	-	-
合计	719,208,835.57	100.00	182,057,890.98	25.31	537,150,944.59

(3) 单项计提预期信用损失的应收账款

单位：元

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
惠州市康宏房地产开发有限公司	1,715,993.93	1,715,993.93	100.00	预计收回可能性较小
河南圆方商贸城开发有限公司	1,166,458.12	1,166,458.12	100.00	预计收回可能性较小
名京置业（沈阳）有限公司	1,355,200.00	1,355,200.00	100.00	预计收回可能性较小
柳州市泽森投资管理有限公司	11,026,377.45	8,821,101.96	80.00	预计能够收回的金额
云南和悦众邦酒店管理有限公司	487,500.00	390,000.00	80.00	预计能够收回的金额
海南省保亭颐温泉度假村有限公司	996,000.00	996,000.00	100.00	预计收回可能性较小
西安楼市通网络科技股份有限公司	4,444,023.55	4,444,023.55	100.00	预计收回可能性较小
三亚华银建筑工程有限公司	3,851,647.84	3,081,318.27	80.00	预计能够收回的金额
三亚索坤旅游发展有限公司金凤凰海景酒店	3,183,438.16	2,546,750.53	80.00	预计能够收回的金额
三亚西岛大洲旅业有限公司	654,499.90	523,599.92	80.00	预计能够收回的金额
合计	28,881,138.95	25,040,446.28		

(4) 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）

单位：元

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内	448,016,161.68	15,769,869.44	3.52
逾期 1 年以内	118,148,878.09	16,187,464.96	13.70
逾期 1-2 年	60,846,325.02	16,838,337.99	27.67
逾期 2-3 年	67,266,903.53	31,530,992.25	46.87
逾期 3 年以上	89,575,400.36	72,871,626.56	81.35

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合计	783,853,668.68	153,198,291.20	19.54

2) .组合 2 (非合并范围内关联方组合)

单位: 元

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内	8,176,495.86	40,882.48	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	8,176,495.86	40,882.48	0.50

(5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位: 元

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
非关联方组合	182,057,890.98	-	3,819,153.50	-	-	178,238,737.48
非合并范围内关联方组合	-	40,882.48	-	-	-	40,882.48
合计	182,057,890.98	40,882.48	3,819,153.50	-	-	178,279,619.96

(6) 本期实际核销的应收账款情况

单位: 元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

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

应收账款核销说明:

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	29,448,888.88	3.59%	13,005,522.98
第二名	18,732,270.65	2.28%	936,613.50
第三名	18,718,737.59	2.28%	4,561,130.51
第四名	18,328,513.21	2.23%	14,910,662.58
第五名	16,316,578.39	1.99%	520,512.70
合计	101,544,988.72	12.37%	

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 4 号——上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

注：（1）披露应收账款项目注释时，若单个客户应收账款余额占应收账款总额比例超过 10%且账龄超过一年以上的，应当详细披露该客户应收账款较高的原因并提示回款风险等

公司需遵守《深圳证券交易所创业板行业信息披露指引第 4 号——上市公司从事节能环保服务业务》的披露要求

注：1、按欠款方集中度，汇总或分别披露期末余额前五名的应收账款的期末余额及占应收账款期末余额合计数的比例，以及相应计提的坏账准备期末余额。

2、若单个客户逾期应收账款占营业收入比例超过 10%且金额超过 1000 万元的，应当详细披露客户名称、应收账款较高的原因并提示回款风险等。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 1 号——上市公司从事畜禽、水产养殖相关业务》的披露要求

注：披露应收账款项目注释时，若单个客户应收账款余额占应收账款总额比例超过 10%且账龄一年以上的，应当详细披露该客户应收账款较高的原因并提示回款风险，涉及应收个人款项的，还应披露应收个人款项余额及占比。

(8) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

注：说明金融资产转移的方式、终止确认的应收款项金额，及与终止确认相关的利得或损失。

(9) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

注：说明金融资产转移的方式，分项列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

其他说明：

（1）截止2020年12月31日，应收账款余额中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。应收关联方单位的款项详见第十二节、五、12“应收账款”所述。

（2）根据济南市历城区人民法院保全结果通知书（（2020）鲁0112执保1427号），自2020年7月28日开始冻结本公司应收到期债权2,691,913.20元，冻结期限为三年。

6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收账款		1,482,070.31
合计		1,482,070.31

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

√ 适用 □ 不适用

1. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
应收账款	97,928.89		97,928.89			-
合计	97,928.89		97,928.89			-

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

√ 适用 □ 不适用

其他说明：

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	18,806,902.87	98.48%	6,321,917.38	94.95%
1至2年	279,375.02	1.46%	335,983.24	5.05%
2至3年	11,688.00	0.06%		
合计	19,097,965.89	--	6,657,900.62	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
第一名	5,984,682.78	31.34	2020年	款项尚未结算
第二名	4,573,143.64	23.95	2020年	款项尚未结算
第三名	716,172.55	3.75	2020年	款项尚未结算
第四名	415,484.00	2.18	2020年	款项尚未结算
第五名	400,000.00	2.09	2020年	款项尚未结算
合计	12,089,482.97	63.31		

其他说明：

1、截止2020年12月31日，预付款项余额较2019年12月31日增加186.85%，主要是由于本期预付供应商的款

项增加所致。

2、截止2020年12月31日，预付款项余额中无预付持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	32,686,825.06	51,413,233.08
合计	32,686,825.06	51,413,233.08

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明:

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款及备用金	2,657,396.56	2,587,505.29
履约保证金	11,299,236.26	15,608,314.60
投标保证金	13,272,440.00	18,003,306.15
其他保证金	1,667,397.45	15,203,966.09
押金	6,809,936.26	5,326,106.95
其他	2,915,822.48	1,221,567.44
合计	38,622,229.01	57,950,766.52

2) 坏账准备计提情况

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	2,497,008.87	2,252,684.01	1,787,840.56	6,537,533.44
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-45,296.49	45,296.49		0.00
--转入第三阶段	-6,680.00	-110,000.00	116,680.00	0.00
本期计提	735,585.80	860,269.90	216,920.00	1,812,775.70
本期转回	-1,612,101.14	-794,963.49	-7,840.56	-2,414,905.19
2020 年 12 月 31 日余额	1,568,517.04	2,253,286.91	2,113,600.00	5,935,403.95

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

3) 按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

账龄	期末余额	期初余额
合同期内（第一阶段）	31,370,341.07	49,911,736.88
逾期 0-1 年（第二阶段）	452,964.87	2,831,956.56
逾期 1-2 年（第二阶段）	2,659,336.07	1,233,295.32
逾期 2-3 年（第二阶段）	702,000.00	497,500.00
逾期 3 年以上（第二阶段）	1,323,987.00	1,688,437.20
第三阶段	2,113,600.00	1,787,840.56
小计	38,622,229.01	57,950,766.52
减：坏账准备	5,935,403.95	6,537,533.44
合计	32,686,825.06	51,413,233.08

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
组合 1(非关联方组合)	6,537,533.44	1,812,775.70	2,414,905.19			5,935,403.95
合计	6,537,533.44	1,812,775.70	2,414,905.19			5,935,403.95

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末	坏账准备期末余额

				余额合计数的比例	
第一名	履约保证金	1,780,000.00	5 年以上	4.61%	1,780,000.00
第二名	履约保证金	1,486,158.08	1-2 年	3.85%	74,307.90
第三名	押金	1,134,061.92	1 年以内	2.94%	56,703.10
第四名	履约保证金	1,000,000.00	3-4 年	2.59%	50,000.00
第五名	履约保证金	1,000,000.00	1-2 年	2.59%	50,000.00
合计	--	6,400,220.00	--	16.58%	2,011,011.00

7) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

9) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

1. 截止2020年12月31日，其他应收款账面价值较2019年12月31日减少36.42%，其主要原因是由于本年度收回上期支付的保证金金额增加所致。
2. 截止2020年12月31日，其他应收款余额中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。应收关联方单位的款项详见第十二节、十二、5“应收账款”所述。

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	9,876,277.58		9,876,277.58	5,074,713.66		5,074,713.66
在产品	5,216,411.70		5,216,411.70	1,900,836.16		1,900,836.16

库存商品	2,613,766.44		2,613,766.44	2,132,603.57		2,132,603.57
周转材料	102,986.02		102,986.02	106,771.85		106,771.85
合同履约成本	90,602,368.89	8,063,526.97	82,538,841.92	104,329,730.23		104,329,730.23
建造合同形成的已完工未结算资产						
在途物资				289,290.94		289,290.94
委托加工物资				39,300.01		39,300.01
合计	108,411,810.63	8,063,526.97	100,348,283.66	113,873,246.42		113,873,246.42

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
合同履约成本		8,063,526.97				8,063,526.97
合计		8,063,526.97				8,063,526.97

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

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

(4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
当前合同	104,329,730.23	1,814,327,911.82	1,828,055,273.16	-	90,602,368.89
减：摊销期限超过一年的合同履约成本	-	-	-	-	-
合计	104,329,730.23	1,814,327,911.82	1,828,055,273.16	-	90,602,368.89

10、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程款或装修设计款	1,372,728,096.18	178,378,621.98	1,194,349,474.20	1,341,932,509.39	158,554,080.74	1,183,378,428.65

合计	1,372,728,096.18	178,378,621.98	1,194,349,474.20	1,341,932,509.39	158,554,080.74	1,183,378,428.65
----	------------------	----------------	------------------	------------------	----------------	------------------

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
工程款或装修设计款	10,971,045.55	
合计	10,971,045.55	——

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

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
工程款或装修设计款	19,824,541.24			
合计	19,824,541.24			--

其他说明：

截止2020年12月31日，合同资产余额中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。应收关联方单位的款项详见第十二节、五、16 “合同资产”所述。

11、持有待售资产

单位：元

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

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

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

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	27,899,433.94	33,615,576.41
其他		418,923.54
合计	27,899,433.94	34,034,499.95

其他说明：

14、债权投资

单位：元

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

重要的债权投资

单位：元

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

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

单位：元

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

重要的其他债权投资

单位：元

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

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

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

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		

一、合营企业
二、联营企业

其他说明

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

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

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

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

其他说明：

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

20、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	42,933,355.36			42,933,355.36
2.本期增加金额	10,047,128.59			10,047,128.59
（1）外购	10,047,128.59			10,047,128.59
（2）存货\固定资产				

在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	52,980,483.95			52,980,483.95
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	3,724,802.02			3,724,802.02
2.本期增加金额	2,232,305.54			2,232,305.54
(1) 计提或摊销	2,232,305.54			2,232,305.54
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	5,957,107.56			5,957,107.56
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	47,023,376.39			47,023,376.39
2.期初账面价值	39,208,553.34			39,208,553.34

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
万盛广场项目商铺 5#-305	877,842.89	正在办理过程中
万盛广场项目商铺 5#-306	1,377,985.71	正在办理过程中
万盛广场项目商铺 5#-306	842,657.14	正在办理过程中
万盛广场项目商铺 5#-402	1,973,228.57	正在办理过程中
万盛广场项目商铺 5#-403	1,821,171.43	正在办理过程中
万盛广场项目商铺 5#-404	1,196,528.57	正在办理过程中
万盛广场项目商铺 5#-405	673,928.57	正在办理过程中
万盛广场项目商铺 5#-406	1,283,785.71	正在办理过程中
合计	10,047,128.59	

其他说明

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	107,781,963.62	113,819,564.27
合计	107,781,963.62	113,819,564.27

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	124,462,230.96	6,574,982.58	6,181,347.29	440,320.79	3,801,611.42	141,460,493.04
2.本期增加金额	332,400.90	290,456.63	950,442.48	19,820.00	248,429.25	1,841,549.26
(1) 购置	332,400.90	290,456.63	950,442.48	19,820.00	248,429.25	1,841,549.26
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						

额						
(1) 处置或 报废						
4.期末余额	124,794,631.86	6,865,439.21	7,131,789.77	460,140.79	4,050,040.67	143,302,042.30
二、累计折旧						
1.期初余额	21,177,788.52	787,579.30	3,819,233.74	66,932.20	1,789,395.01	27,640,928.77
2.本期增加金 额	5,921,910.73	634,620.08	588,466.92	85,878.98	648,273.20	7,879,149.91
(1) 计提	5,921,910.73	634,620.08	588,466.92	85,878.98	648,273.20	7,879,149.91
3.本期减少金 额						
(1) 处置或 报废						
4.期末余额	27,099,699.25	1,422,199.38	4,407,700.66	152,811.18	2,437,668.21	35,520,078.68
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金 额						
(1) 计提						
3.本期减少金 额						
(1) 处置或 报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价 值	97,694,932.61	5,443,239.83	2,724,089.11	307,329.61	1,612,372.46	107,781,963.62
2.期初账面价 值	103,284,442.44	5,787,403.28	2,362,113.55	373,388.59	2,012,216.41	113,819,564.27

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

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

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	3,421,048.88	人才住房为有限产权
合计	3,421,048.88	

其他说明

2014年8月15日，本公司与深圳市福田区住房和建设局签订编号为“深福人单字（2014）第00001号”的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市福田区侨香路一冶广场1栋B座（单元）2502房，用途为住房。合同规定：企业对所购买的人才住房为有限产权，即企业不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

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

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

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

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 在建工程情况

单位：元

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

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

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

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

(4) 工程物资

单位：元

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

其他说明：

23、生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□ 适用 √ 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

24、油气资产

□ 适用 √ 不适用

25、使用权资产

单位：元

项目	合计
----	----

其他说明：

26、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	财务等办公软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	14,672,837.48	153,689.32		2,523,140.51	17,349,667.31
2.本期增加金额		155,445.55		420,474.21	575,919.76
(1) 购置		155,445.55		420,474.21	575,919.76
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	14,672,837.48	309,134.87		2,943,614.72	17,925,587.07

二、累计摊销					
1.期初余额	1,417,147.20	62,686.11		1,526,132.54	3,005,965.85
2.本期增加金额	293,456.76	51,464.04		540,333.14	885,253.94
(1) 计提	293,456.76	51,464.04		540,333.14	885,253.94
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	1,710,603.96	114,150.15		2,066,465.68	3,891,219.79
四、账面价值					
1.期末账面价值	12,962,233.52	194,984.72		877,149.04	14,034,367.28
2.期初账面价值	13,255,690.28	91,003.21		997,007.97	14,343,701.46

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

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

其他说明：

截止2020年12月31日，本公司上述无形资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

27、开发支出

单位：元

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

其他说明

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的 事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
福建闽东建工投资有限公司	5,858,196.40					5,858,196.40
合计	5,858,196.40					5,858,196.40

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

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

本年度在进行商誉减值测试时，公司聘请了国众联资产评估土地房地产估价有限公司对资产组在评估

基准日（2020年12月31日）的预计未来现金流量现值进行评估，并于2021年3月22日出具了国众联评报字（2021）第3-0056号《资产评估报告》，本次评估采用收益法估值。本公司将相关资产组组合(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，则按照相关差额计提商誉减值准备，并计入当期损益。根据评估报告，纳入评估范围的商誉所在资产组的账面价值为8,037.85万元，而商誉及相关资产组预计未来现金流量现值为8,452.99万元。截止2020年12月31日，本公司收购闽东建工的商誉归属于本公司的减值金额为585.82万元。

本公司采用未来现金流量折现方法的主要假设：

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期末			期初		
	增长率(%)	毛利率(%)	折现率(%)	增长率(%)	毛利率(%)	折现率(%)
福建闽东建工投资有限公司*1	6.58	6.26	13.44	7.67	7.58	13.15

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

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

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	4,846,794.53	1,420,435.23	1,724,833.44		4,542,396.32
预付房租	5,726,183.40		169,246.80		5,556,936.60
合计	10,572,977.93	1,420,435.23	1,894,080.24		10,099,332.92

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	376,076,059.51	58,180,433.03	349,606,085.06	54,152,351.97
确认为递延收益的政府补助	5,427,062.41	1,356,765.60	5,732,812.45	1,433,203.11
股份支付			17,895,497.60	2,684,324.63
预提费用	445,332.00	111,333.00	445,332.00	111,333.00

合计	381,948,453.92	59,648,531.63	373,679,727.11	58,381,212.71
----	----------------	---------------	----------------	---------------

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

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

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		59,648,531.63		58,381,212.71
递延所得税负债		25,205.08		

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	16,889,141.83	
可抵扣亏损	19,896,208.95	11,596,769.43
合计	36,785,350.78	11,596,769.43

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2020		472.05	
2021	608.72	608.72	
2022	1,332.28	1,332.28	
2023	3,166,633.55	3,166,633.55	
2024	8,269,780.03	8,427,722.83	
2025	8,457,854.37		
合计	19,896,208.95	11,596,769.43	--

其他说明：

31、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付软件款	837,134.78		837,134.78	1,044,681.95		1,044,681.95
合计	837,134.78		837,134.78	1,044,681.95		1,044,681.95

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		1,335,196.40
抵押借款		229,999.20
保证借款	274,000,000.00	343,300,000.00
信用借款	130,000,000.00	
未到期应付利息	537,579.17	
合计	404,537,579.17	344,865,195.60

短期借款分类的说明：

上述保证借款由本公司关联方张汉清及其配偶叶雪幼提供连带责任保证担保，保证情况如第十二节、五、26“借款费用”所述。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	15,883,194.05	104,993,654.08
银行承兑汇票	364,307,599.46	201,422,800.88
信用证	5,000,000.00	
合计	385,190,793.51	306,416,454.96

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	641,711,954.96	626,932,216.13
应付劳务款	242,829,928.12	234,533,775.94
应付其他款项	24,638,115.85	9,848,415.02
合计	909,179,998.93	871,314,407.09

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	4,477,000.00	尚未结算
第二名	4,324,820.00	尚未结算
第三名	3,915,017.70	尚未结算
第四名	3,491,536.17	尚未结算
第五名	3,136,909.13	尚未结算
合计	19,345,283.00	--

其他说明：

截止2020年12月31日，应付账款余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

37、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程结算款		0.00
货款		0.00
预收购房款	2,396,129.00	
合计	2,396,129.00	

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	43,433,125.27	17,247,663.28
合计	43,433,125.27	17,247,663.28

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
预收工程款	26,185,461.99	主要是由于本年公司预收的装修工程款增加所致。
合计	26,185,461.99	——

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	11,543,534.90	100,088,876.88	98,123,565.05	13,508,846.73
二、离职后福利-设定提	16,223.70	2,356,713.51	2,371,637.45	1,299.76

存计划				
三、辞退福利		2,104,904.17	2,074,904.17	30,000.00
合计	11,559,758.60	104,550,494.56	102,570,106.67	13,540,146.49

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	11,381,254.14	92,367,413.53	90,311,065.94	13,437,601.73
2、职工福利费	134,683.80	4,312,832.58	4,401,726.86	45,789.52
3、社会保险费	11,596.96	1,854,013.33	1,861,125.21	4,485.08
其中：医疗保险费	10,042.30	1,707,921.15	1,713,492.93	4,470.52
工伤保险费	573.92	50,718.54	51,277.90	14.56
生育保险费	980.74	95,373.64	96,354.38	
4、住房公积金		1,508,855.44	1,508,855.44	
5、工会经费和职工教育经费		45,762.00	40,791.60	4,970.40
其他	16,000.00			16,000.00
合计	11,543,534.90	100,088,876.88	98,123,565.05	13,508,846.73

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	15,662.20	2,289,688.74	2,304,118.94	1,232.00
2、失业保险费	561.50	67,024.77	67,518.51	67.76
合计	16,223.70	2,356,713.51	2,371,637.45	1,299.76

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,214,847.13	3,671,757.51
企业所得税	11,521,473.60	5,644,148.12
个人所得税	291,983.02	205,579.06

城市维护建设税	2,910,428.60	2,568,548.32
教育费附加	1,290,879.18	1,143,207.89
地方教育费附加	845,285.81	748,696.73
堤围防护费	27,287.58	37,379.66
其他	199,178.04	156,630.16
合计	20,301,362.96	14,175,947.45

其他说明：

截止2020年12月31日，应交税费余额较2019年12月31日增加43.21%，其主要原因是由于期末应交的企业所得税大幅度增加所致。

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息		531,548.63
其他应付款	13,143,416.52	43,262,719.14
合计	13,143,416.52	43,794,267.77

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息		531,548.63
合计		531,548.63

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

上表中其他应付款项指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

截止2020年12月31日，本公司无需要披露的应付股利。

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金	27,000.00	2,011,634.43
往来款项	1,281,000.00	1,918,624.07
未结算项目税款	698,407.71	1,071,681.06
押金	2,006,656.41	418,541.40
其他	9,130,352.40	5,991,658.18
限制性股票回购义务		31,850,580.00
合计	13,143,416.52	43,262,719.14

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

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

其他说明

截止2020年12月31日，其他应付款余额较2019年12月31日减少69.62%，主要是由于本公司授予的限制性股票在本年度解锁完毕，将其他应付款中所列示的限制性股票回购义务予以冲销所致。

截止2020年12月31日，其他应付款余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	130,946,945.83	117,299,050.21
合计	130,946,945.83	117,299,050.21

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额

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

单位：元

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

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

(2) 专项应付款

单位：元

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

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	0.00		

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	5,732,812.45		305,750.04	5,427,062.41	
合计	5,732,812.45		305,750.04	5,427,062.41	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
科技创新和基础设施建设奖励	5,732,812.45			305,750.04			5,427,062.41	与资产相关
合计	5,732,812.45			305,750.04			5,427,062.41	

其他说明：

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

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	208,243,000.00				-135,000.00	-135,000.00	208,108,000.00

其他说明：

本公司依据第四届董事会第十次临时会议及2019年第三次临时股东大会决议，回购注销部分激励对象已获授且尚未解锁但由于激励对象离职等原因不再具备激励对象资格的限制性股票，本期实际回购注销授予原激励对象的限制性股票135,000.00股。上述限制性股票的回购业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）以信会师报字[2020]第Z110166号验资报告予以验证。

54、其他权益工具

（1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	279,785,889.09	19,781,586.00	911,250.00	298,656,225.09
其他资本公积	17,895,497.58	1,886,088.42	19,781,586.00	
合计	297,681,386.67	21,667,674.42	20,692,836.00	298,656,225.09

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

- （1）因回购注销原激励对象持有的限制性股票导致资本公积-股本溢价减少911,250.00元。
- （2）因向职工发行限制性股票而计提的本期股权激励费用导致资本公积-其他资本公积增加1,886,088.42元。
- （3）因公司发行的限制性股票已解锁行权完毕，计提的股权激励费用19,781,586.00元从资本公积-其他资本公积结转到资本公积-股本溢价。

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票回购义务	31,850,580.00		31,850,580.00	
合计	31,850,580.00		31,850,580.00	

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年度公司限制性股票已全部解锁行权完毕，减少库存股31,850,580.00元。

57、其他综合收益

单位：元

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

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	28,325,660.48	45,776,169.47	36,060,206.99	38,041,622.96
合计	28,325,660.48	45,776,169.47	36,060,206.99	38,041,622.96

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	51,967,590.15	4,719,893.84		56,687,483.99
合计	51,967,590.15	4,719,893.84		56,687,483.99

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

按照母公司2020年实现净利润的10%计提法定盈余公积。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	398,764,642.97	325,905,342.58
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		10,182,299.57
调整后期初未分配利润	398,764,642.97	336,087,642.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	46,064,384.77	87,782,419.90
减：提取法定盈余公积	4,719,893.84	8,445,979.08
应付普通股股利	14,567,560.00	16,659,440.00
期末未分配利润	425,541,573.90	398,764,642.97

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,108,684,782.71	1,821,635,066.49	2,481,472,649.55	2,124,833,370.37
其他业务	1,841,202.07	2,509,424.29	4,981,588.40	5,487,011.42
合计	2,110,525,984.78	1,824,144,490.78	2,486,454,237.95	2,130,320,381.79

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

 是 否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
其中：			
建筑装饰	1,575,133,785.53		1,575,133,785.53
装饰设计	10,470,267.05		10,470,267.05
土建施工	511,825,575.46		511,825,575.46
销售产品	11,255,154.67		11,255,154.67
其他业务	1,841,202.07		1,841,202.07

其中：				
华南地区	973,387,151.66			973,387,151.66
华东地区	608,783,264.85			608,783,264.85
东北地区	46,226.42			46,226.42
西北地区	29,792,970.89			29,792,970.89
华北地区	155,306,074.29			155,306,074.29
华中地区	170,745,339.33			170,745,339.33
西南地区	170,623,755.27			170,623,755.27
其他地区	1,841,202.07			1,841,202.07
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				

与履约义务相关的信息：

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

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

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的交易金额为216,006.16万元（含税），本公司将根据与客户签订的施工合同、设计合同及考虑客户的客观情况对合同履行的影响后，在未来期间内确认收入。

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,284,742.34	3,057,830.38
教育费附加	1,277,273.48	1,361,420.07
资源税		18,215.25
房产税	1,188,365.62	632,515.02
土地使用税	110,061.86	6,525.08
印花税	1,270,497.60	1,423,396.00
堤围防护费	30,229.67	61,021.03

地方教育费附加	925,028.41	896,071.74
其他	212,209.38	148,467.74
合计	8,298,408.36	7,605,462.31

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬福利	17,870,408.34	19,584,873.85
交通费、差旅费、招待费	1,444,914.61	2,839,474.44
投标费	2,186,084.31	2,509,617.73
租金水电物管费	1,546,731.50	1,936,262.44
其他	3,242,533.90	8,274,041.90
合计	26,290,672.66	35,144,270.36

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬福利	65,805,473.78	67,684,631.03
租金水电物管费	2,926,583.35	3,214,425.24
交通差旅招待费	5,898,775.13	7,093,919.53
办公费用	2,478,344.04	4,599,358.63
折旧摊销	6,428,652.59	7,642,477.29
中介服务费	6,252,969.56	3,882,731.28
其他	1,380,277.37	778,642.03
股份支付	1,886,088.42	5,404,267.00
合计	93,057,164.24	100,300,452.03

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬福利	17,852,935.49	14,499,207.12

直接投入	34,828,432.73	51,156,922.07
租赁管理费	1,377,889.46	1,649,709.57
折旧摊销	943,024.08	943,024.08
其他	1,348,418.22	140,625.40
合计	56,350,699.98	68,389,488.24

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	18,629,273.60	23,893,494.68
减：利息收入	3,858,411.43	3,626,264.78
汇兑损益		30,579.28
手续费及其他	1,430,024.97	1,380,806.93
合计	16,200,887.14	21,678,616.11

其他说明：

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
建筑装饰设计行业-创意设计作品获奖支持	500,000.00	500,000.00
建筑装饰设计行业综合贡献支持款		700,000.00
建筑装饰设计行业人才奖励支持款		740,000.00
科技创新和基础设施建设奖励	305,750.04	305,750.04
建筑业扶持政策奖励金	288,209.00	51,617.00
深圳市福田区企业发展服务中心专利支持		12,000.00
深圳市福田区科创新局 2018 年国家高新技术企业认定支持金		50,000.00
国高企业认定支持金	200,000.00	200,000.00
稳岗补贴	112,031.88	107,985.79
研究开发资助资金	445,000.00	
疫情防护用品支持款	697,000.00	
员工培训补贴款	141,450.00	

促进企业经济发展补助资金	300,000.00	
社保返还	113,896.83	
其他	160,900.00	
个税返还手续费	64,669.18	130,416.67
合计	3,328,906.93	2,797,769.50

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		-336,313.48
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,589,257.69	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		1,832,225.62
合计	1,589,257.69	1,495,912.14

其他说明：

69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

70、公允价值变动收益

单位：元

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

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	602,129.49	-949,204.76
应收票据坏账损失	-3,060,235.64	7,991,177.23
应收账款坏账损失	3,778,271.02	-30,703,372.81

应收款项融资减值损失	97,928.89	-97,928.89
合计	1,418,093.76	-23,759,329.23

其他说明：

2020年度计提信用减值损失较2019年度减少105.97%，其主要是由于本年度将重分类到合同资产的款项所计提的减值准备重分类到资产减值损失进行列报所致。

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-8,063,526.97	
合同资产减值损失	-19,824,541.24	
合计	-27,888,068.21	

其他说明：

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损益		44,674.59
合计		44,674.59

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚款赔偿收入		100,000.00	
其他	95,628.98	49,719.52	95,628.98
合计	95,628.98	149,719.52	95,628.98

计入当期损益的政府补助：

单位：元

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

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	430,444.65	417,910.00	430,444.65
其他	256,896.43	785,680.10	256,896.43
非流动资产毁损报废损失		913.00	
罚款、违约金及利息支出	281,725.32		281,725.32
合计	969,066.40	1,204,503.10	969,066.40

其他说明：

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	17,133,959.73	21,515,257.04
递延所得税费用	-1,242,113.84	-5,196,502.47
合计	15,891,845.89	16,318,754.57

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	63,859,234.67
按法定/适用税率计算的所得税费用	9,478,375.04
子公司适用不同税率的影响	409,579.95
调整以前期间所得税的影响	14,483.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,416,015.57
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,573,392.23
所得税费用	15,891,845.89

其他说明

77、其他综合收益

详见附注。

78、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回保证金及押金等	34,238,940.04	114,897,592.94
收回借款及备用金	36,514,931.73	10,692,074.25
收到利息收入	3,858,411.43	3,626,264.78
收到其他	7,815,451.34	12,710,212.53
合计	82,427,734.54	141,926,144.50

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付保证金及押金等	37,622,158.52	127,266,918.42
支付借款及备用金	31,799,842.64	14,206,748.68
支付期间费用等	31,459,737.88	39,395,934.09
支付其他	11,416,489.01	44,966,118.36
合计	112,298,228.05	225,835,719.55

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品到期赎回		65,000,000.00
合计		65,000,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品		0.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行承兑汇票保证金退回	25,281,172.95	16,425,543.54
收回质押的存单		9,200,000.00
合计	25,281,172.95	25,625,543.54

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的银行承兑汇票保证金		45,233,346.40
质押的定期存单		20,000,000.00
回购股权	1,082,425.33	1,897,810.93
用于票据融资的定期存款或通知存款	53,504,214.82	20,000,000.00
支付其他	1,384,830.15	
合计	55,971,470.30	87,131,157.33

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	47,967,388.78	86,221,055.96
加：资产减值准备	26,469,974.45	23,759,329.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,111,455.45	9,154,311.69
使用权资产折旧		
无形资产摊销	885,253.94	693,718.99
长期待摊费用摊销	1,894,080.24	1,894,080.12
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）		
固定资产报废损失（收益以“—”		913.00

号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“一”号填列)	-100,820.30	
财务费用 (收益以“一”号填列)	18,629,273.60	23,893,494.68
投资损失 (收益以“一”号填列)	-1,589,257.69	-1,495,912.14
递延所得税资产减少 (增加以“一”号填列)	-1,267,318.92	-3,377,755.60
递延所得税负债增加 (减少以“一”号填列)	25,205.08	
存货的减少 (增加以“一”号填列)	5,461,435.79	1,350,654.12
经营性应收项目的减少 (增加以“一”号填列)	-150,838,994.28	-324,698,994.14
经营性应付项目的增加 (减少以“一”号填列)	179,244,967.66	266,443,864.95
其他	1,886,088.42	
经营活动产生的现金流量净额	138,778,732.22	83,838,760.86
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	470,855,315.86	352,413,505.52
减: 现金的期初余额	352,413,505.52	406,355,244.45
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	118,441,810.34	-53,941,738.93

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	--
其中:	--
其中:	--

其他说明:

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	470,855,315.86	352,413,505.52
其中：库存现金	7,012.49	221,101.11
可随时用于支付的银行存款	470,848,303.37	352,192,404.41
三、期末现金及现金等价物余额	470,855,315.86	352,413,505.52

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	139,439,740.50	使用受到限制的保证金等
固定资产	3,421,048.88	为有限产权的人才住房
应收账款	2,691,913.20	应收账款冻结
合计	145,552,702.58	--

其他说明：

82、外币货币性项目**(1) 外币货币性项目**

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
----	--------	------	-----------

货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

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

适用 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
计入递延收益的政府补助	0.00		305,750.04
计入其他收益的政府补助	2,958,487.71	详见本节附注 51、附注 67	2,958,487.71
合计	2,958,487.71		3,264,237.75

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

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

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

2020年7月9日，公司之子公司深圳市维业智汇股权投资管理有限公司（以下简称维业智汇）与其他出资人共同出资设立深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)，维业智汇持有深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)34.55%的股权。

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	深圳市	深圳市	建筑装饰材料的购销	100.00%		设立
深圳市维业卉景园林有限公司	深圳市	深圳市	园林绿化	100.00%		设立
广东省维业科技有限公司	陆河县	陆河县	建筑装饰行业	100.00%		设立
福建闽东建工投资有限公司	厦门	厦门	建筑装饰行业	66.00%		非同一控制下企业合并
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	武汉	武汉	建筑装饰行业	51.00%		设立
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	深圳市	深圳市	股权投资	100.00%		设立
深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)	深圳市	深圳市	股权投资		34.55%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司通过间接方式持有深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)34.55%的股权比例，根据深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)合伙协议，设立投资决策委员会，由3名委员组成，且其委员人选由普通合伙人深圳市维业智汇股权投资管理有限公司确定。

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

本公司通过间接方式持有深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)34.55%的股权比例，根据深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙)合伙协议，设立投资决策委员会，并由3名委员组成，且其委员人选由普通合伙人深圳市维业智汇股权投资管理有限公司确定

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
福建闽东建工投资有限公司	34.00%	2,938,225.81		34,932,908.64

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福建闽东建工投资有限公司	381,022,086.47	6,989,522.75	388,011,609.22	285,096,873.07	25,205.08	285,122,078.15	335,010,322.04	5,435,316.26	340,445,648.30	240,901,574.64	0.00	240,901,574.64

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
福建闽东建工投资有限公司	514,318,340.73	8,641,840.62	8,641,840.62	45,950,698.02	388,968,233.97	2,026,122.77	2,026,122.77	6,511,562.38

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

--	--

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

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

联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、借款、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

(一) 信用风险

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

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

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

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除第十二节、十四“承诺及或有事项”所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

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

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。

截止2020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	34,041,241.88	5,418,886.65
应收账款	820,911,303.49	178,279,619.96
其他应收款	38,622,229.01	5,935,403.95
合同资产	1,372,728,096.18	178,378,621.98
合计	2,266,302,870.56	368,012,532.54

于2020年12月31日，本公司对外提供财务担保的金额为4,050万元，财务担保合同的具体情况参见第十二节、十四“承诺及或有事项”。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。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。截止2020年12月31日，本公司已拥有国内多家银行提供的银行授信额度，金额192,510.00万元，其中：已使用授信金额为93,393.59万元。

截止2020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	416,345,404.17	-	-	416,345,404.17
应付票据	385,190,793.51	-	-	385,190,793.51

应付账款	582,012,317.89	327,167,681.04	-	909,179,998.93
其他应付款	11,883,447.83	1,141,608.69	118,360.00	13,143,416.52
合计	1,395,431,963.40	328,309,289.73	118,360.00	1,723,859,613.13

（三）市场风险

1. 利率风险

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

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

（1）敏感性分析：

截止2020年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约4,055,638.87元（2019年度约5,565,967.64元）。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计	20,001,593.89	20,099,226.41	-	40,100,820.30
其他	20,001,593.89	20,099,226.41	-	40,100,820.30
其他非流动金融资产		9,000,000.00	-	9,000,000.00
资产合计	20,001,593.89	29,099,226.41	-	49,100,820.30

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，持续第一层次公允价值计量的其他投资系本公司持有的建设银行发行的“乾元-恒赢”（法人版）按日开放式净值型人民币理财产品19,677,679.61份额，市价取自该理财产品2020年12月31日的份额净值，即1.016461元/份额。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，持续第二层次公允价值计量的其他投资采用的估

值技术，主要是取得理财产品发行方出具的市场价值说明及其相关理财产品的购买协议。

其他非流动金融资产，持续第二层次公允价值计量的其他非流动金融资产是本公司购入年限超过1年的对深圳勤智星联投资企业（有限合伙）投资份额，本期末因公允价值不存在重大不利条件变化，成本视同为对公允价值的估计金额。

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

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司截止2020年12月31日不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
珠海华发实体产业投资控股有限公司	广东省珠海市	创业投资、股权投资、资产管理及基金管理，实体产业投资并购、运营管理，高新技术产业园区、孵化器开发运营，公共服务基础设施运营管理，商务综合管理服务，企业管理及咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经	5,000,000,000	29.99%	29.99%

		营活动)。		
--	--	-------	--	--

本企业的母公司情况的说明

珠海华发实体产业投资控股有限公司（以下简称华实），成立于2019年6月6日，注册资本为50亿元，由珠海华发集团有限公司100%控股。

公司经营范围：创业投资、股权投资、资产管理及基金管理，实体产业投资并购、运营管理，高新技术产业园区、孵化器开发运营，公共服务基础设施运营管理，商务综合管理服务，企业管理及咨询。

本企业最终控制方是珠海市国有资产监督管理委员会。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注本节、九、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
珠海华发集团有限公司	母公司之母公司
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
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
珠海华欣投资发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华金开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城市建设集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发集团财务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发实业股份有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华薇投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发景龙建设有限公司*1	同受珠海华发集团有限公司控制
建泰建设有限公司*1	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
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
珠海华勤开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

珠海华发商贸控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
云南众英集企业管理中心（有限合伙）	持股比例为 17.02%的公司股东
深圳市维业控股有限公司	持股比例为 8.33%的公司股东
深圳智派实业有限公司	本公司副总裁沈茜担任该公司董事
张汉清	持股比例为 3.67%的公司股东，公司董事，原公司实际控制人
张汉洪	持股比例为 1.08%的公司股东，董事张汉清哥哥
张汉伟	持股比例为 3.22%的公司股东，董事张汉清弟弟，公司副董事长、总裁
叶雪幼	公司股东、董事张汉清配偶
沈茜*2	公司副总裁、董事会秘书
张继军*3	公司副总裁、董事会秘书
彭金萃	监事会主席
张弘博	董事张汉清儿媳

其他说明

*1 2021年公司支付现金购买珠海华发实业股份有限公司持有珠海华发景龙建设有限公司50%股权、珠海华薇投资有限公司持有建泰建设有限公司40%股权。收购完成后珠海华发景龙建设有限公司、建泰建设有限公司变更为公司控股子公司。具体详见第十二节、十五、1“重要的非调整事项”所述。

*2担任公司的副总裁，自2021年2月26日起同时担任本公司董事会秘书。

*3 曾担任本公司副总裁与董事会秘书，自2021年2月26日离职后不再担任本公司任何职务。

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
-----	--------	-------	---------	----------	-------

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广东湛蓝房地产发展有限公司	工程施工	4,469,351.75	
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	工程施工	5,787,065.17	
		10,256,416.92	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

根据公司2020年10月29日召开的第四届董事会第十九次临时会议及2020年11月17日召开的2020年第二次临时股东大会，公司与关联方针对中标项目签订施工合同，具体关联方单位、合同金额等情况如下：

序号	招标单位/关联方单位	合同金额	本年确认金额	尚未确认金额
1	广东湛蓝房地产发展有限公司	30,928,030.96	4,469,351.75	26,458,679.21
2	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	128,107,303.39	5,787,065.17	122,320,238.22
3	珠海华欣投资发展有限公司	63,419,754.48		63,419,754.48
4	珠海华金开发建设有限公司	105,934,574.75		105,934,574.75
5	珠海城市建设集团有限公司	67,473,710.40		67,473,710.40
	合计	395,863,373.98	10,256,416.92	385,606,957.06

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
张汉清、叶雪幼	100,000,000.00	2020年01月07日	2021年01月07日	否
张汉清、叶雪幼	150,000,000.00	2020年04月03日	2021年04月03日	否
张汉清、叶雪幼	300,000,000.00	2020年04月22日	2021年04月22日	否
张汉清、叶雪幼	180,000,000.00	2020年05月18日	2021年05月18日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	6,646,820.86	5,648,500.00

(8) 其他关联交易

1. 根据2020年11月19日召开的第四届董事会第二十一临时会议及2020年12月21日召开的2020年第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司向珠海华发集团财务有限公司申请综合授信暨关联交易的议案》，公司及下属子公司向珠海华发集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）申请总额不超过人民币6亿元的综合授信额度，由财务公司为本公司提供存款、贷款、结算及中国银行业监督管理委员会批准的其他金融服务。贷款利率应不高于中国人民银行发布的同档期贷款基准利率、财务公司向任何同信用级别第三方发放同种类贷款所确定的利率以及不高于商业银行同期同档次执行的贷款利率（上述授信事项以及相关授权事项的有效期为本次股东大会审议通过之日起至2020年年度股东大会召开之日止）。截止2020年12月31日公司及下属子公司向财务公司的融资余额为0元。
2. 公司2020年12月4日召开第四届董事会第二十一临时会议，审议通过《关于本次重大资产重组方案的议案》，公司拟支付现金购买珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）持有珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有

建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权。经交易各方协商，按照北京中和谊资产评估有限公司出具的评估值作价，华发股份持有华发景龙50%的股权现金对价为21,850.00万元、华薇投资持有建泰建设40%的股权现金对价为9,000.00万元。本次重组于2021年3月完成工商变更登记。

3. 公司2020年7月27日第四届董事会第十五次临时会议，审议通过《关于全资子公司与关联方共同投资暨关联交易的议案》，公司关联方张继军、彭金萃、张弘博对公司之子公司深圳市维业智汇股权投资管理有限公司出资设立的子公司深圳维业致诚投资合伙企业（有限合伙）（以下简称致诚投资）进行增资，增资完成后致诚投资总认缴出资额909万元，其中：张继军认缴出资额150万元，占总认缴出资额的16.5%；张弘博认缴出资额200万元，占总认缴出资额的22%；彭金萃认缴出资额100万元，占总认缴出资额的11%。

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广东湛蓝房地产发展有限公司	3,546,843.72	17,734.22		
应收账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	4,629,652.14	23,148.26		
合同资产	广东湛蓝房地产发展有限公司	922,508.03	4,612.54		
合同资产	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,157,413.03	5,787.07		
合同资产	深圳智派实业有限公司	2,411,940.00	2,411,940.00	2,411,940.00	179,402.82

（2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	珠海城市建设集团有限公司	6,747,371.04	

7、关联方承诺

8、其他

本公司其他应收关联方款项

项目名称	关联方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他应收款	张汉洪	-18,297.50	3,199,760.21	2,903,067.13	278,395.58

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	0.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	0

其他说明

经公司2018年12月24日召开的第四届董事会第四次临时会议审议及2019年1月9日召开的2019年第一次临时股东大会决议，将不再具备限制性股票激励条件的限制性股票23.85万股（原始激励股数15.9万股）予以回购注销；经公司2019年12月10日召开的第四届董事会第十次临时会议审议及2019年12月30日召开的2019年第三次临时股东大会决议，将不再具备限制性股票激励条件的限制性股票13.5万股（原始激励股数9万股）予以回购注销；经公司2020年12月14日召开的第四届董事会第二十二次临时会议审议及2020年12月30日召开的2020年第四次临时股东大会决议，将不再具备限制性股票激励条件的限制性股票5.13万股（原始激励股数3.42万股）予以回购注销。

公司2018年12月24日召开第四届董事会第四次临时会议，审议通过《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第一期解除限售条件成就的议案》，本次可解除限售的限制性股票数量为147.72万股（原始激励股数98.48万股）；公司2019年12月10日召开第四届董事会第十次临时会议，审议通过《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第二期解除限售条件成就的议案》，本次可解除限售的限制性股票数量为104.04万股（原始激励股数69.36万股）；公司2020年12月14日召开第四届董事会第二十二次临时会议，审议通过《关于2017年限制性股票激励计划首次授予部分第三期解除限售条件成就的议案》，本次可解除限售条件的限制性股票数量为98.91万股（原始激励股数65.94万股）。

公司2019年12月10日召开第四届董事会第十次临时会议，审议通过《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第一期解除限售条件成就的议案》，本次可解除限售的预留限制性股票数量为27.50万股；公司2020年12月14日召开第四届董事会第二十二次临时会议，审议通过《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第二期解除限售条件成就的议案》，本次可解除限售的预留限制性股票数量为27.50万股。

2、以权益结算的股份支付情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日股票市价
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	19,781,586.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	1,886,088.42

其他说明

3、以现金结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 截止2020年12月31日，本公司为下属子公司提供担保的金额为4,050万元，具体情况如下：

借款主体	金额	担保开始日	担保结束日
福建闽东建工投资有限公司	40,500,000.00	2019年11月1日	2021年10月31日
合计	40,500,000.00		

1. 截止2020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	担保银行
1	履约保函	5,965,078.69	客户	广发银行
2	工人工资保函	65,991.39	客户	民生银行
3	履约保函	56,990,016.44	客户	民生银行
4	预付款保函	41,569,931.40	客户	民生银行
5	投标保函	1,600,000.00	客户	民生银行

6	投标保函	2,310,000.00	客户	中国银行
7	履约保函	49,957,291.77	客户	中国银行
8	预付款保函	27,562,243.36	客户	中国银行
9	工人工资保函	800,000.00	客户	中国银行
10	投标保函	649,728.00	客户	农业银行
11	投标保函	27,120,000.00	客户	厦门银行
12	履约保函	49,413,572.42	客户	交通银行
13	预付款保函	13,260,095.30	客户	交通银行
	合计	277,263,948.77		

1. 截止2020年12月31日，本公司已背书或贴现的商业承兑汇票中未终止确认的金额为9,702,728.30元。
2. 除存在上述或有事项外，截止2020年12月31日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
重要的债务重组	<p>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，审议通过《关于本次重大资产重组方案的议案》，公司拟支付现金购买珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）持有珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权。经交易各方协商，按照</p>		

	<p>北京中和谊资产评估有限公司出具的评估值作价，华发股份持有华发景龙 50%的股权现金对价为 21,850.00 万元、华薇投资持有建泰建设 40%的股权现金对价为 9,000.00 万元。上述事项业经公司 2021 年 2 月 22 日召开的 2021 年第一次临时股东大会审议通过，并于 2021 年 3 月 3 日办理了资产交割，华发景龙与建泰建设取得了变更后的营业执照。</p>		
<p>关联交易事项</p>	<p>(1) 根据 2021 年 3 月 22 日第四届董事会第二十七次临时会议，公司控股子公司建泰建设有限公司中标广东富源实业集团有限公司招标的华发未来叠翠园工程施工总承包及珠海华勤开发建设有限公司招标的富山工业园智选小镇生活中心-S1 住宅项目，金额分别为 4.6 亿元与 7.8 亿元。(2) 根据 2021 年 3 月 22 日第四届董事会第二十七次临时会议，公司控股子公司建泰建设有限公司拟向珠海华发商贸控股有限公司采购钢材等原材料，采购金额不超过 4,500 万元。(3) 公司控股子公司建泰建设有限公司中标珠海华发城市之心建设控股有限公司招标的珠海城市之心一期 A1 区基坑支护工程项目及珠海市人民医院北二区科研综合楼项目工程施工总承包项目，中标金额分别约为 1.59 亿元、3.11 亿元。(4) 根据 2021 年 2 月 26 日本公司与珠海华发集团财务有限公司签订的《并购</p>		

	借款合同》，本公司向华发财务公司借款金额为 18,510 万元，用于支付购买珠海华发实业股份有限公司持有的珠海华发景龙建设有限公司 50%的股权款以及支付购买珠海华薇投资有限公司持有的建泰建设有限公司 40%的股权款。截止财务报告日，本公司收到华发财务公司借款金额 9,440.1 万元。（5）根据 2021 年 4 月 14 日召开的第四届董事会第二十九次临时会议，审议通过了《关于公司向珠海华发集团财务有限公司申请综合授信暨关联交易的议案》，公司及下属子公司拟向珠海华发集团财务有限公司（申请总额不超过人民币 6 亿元的综合授信额度（上述授信事项以及相关授权事项的有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开 2021 年度股东大会之日止）。		
--	---	--	--

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	7,281,984.50
经审议批准宣告发放的利润或股利	7,281,984.50

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

1. 公司之控股子公司福建闽东建工投资有限公司（以下简称“闽东建工”）中标厦门象屿港湾开发建设有限公司的环东海域新城官浔中学项目（施工），中标总金额为10,086.75万元（实际金额以工程量结算为准）。
2. 2021年公司之控股子公司闽东建工中标龙岩市银雁建设开发有限公司的银雁新城生态轻纺电子园标准厂房项目（一标段），中标总金额为15,188.67万元（实际金额以工程量结算为准）。

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

1. 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

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

- (1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的10%或者以上；
- (2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的10%或者以上。

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

- (1) 将管理层认为披露该经营分部信息对会计信息使用者有用的经营分部确定为报告分部；
- (2) 将该经营分部与一个或一个以上的具有相似经济特征、满足经营分部合并条件的其他经营分部合并，作为一个报告分部。

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

2.报告分部的财务信息

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目		分部间抵销	合计
----	--	-------	----

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

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

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

单位：元

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

账龄	期末余额	期初余额
合同期内	387,173,107.91	279,756,377.18
逾期 1 年以内	112,731,214.20	112,412,881.24
逾期 1-2 年	65,203,976.61	85,122,964.76
逾期 2-3 年	64,205,373.97	36,109,377.87
逾期 3 年以上	91,291,394.29	94,021,246.08
小计	720,605,066.98	607,422,847.13
减：坏账准备	171,069,003.55	172,395,833.96
合计	549,536,063.43	435,027,013.17

(1) 按坏账准备计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	28,881,138.95	4.01	25,040,446.28	86.70	3,840,692.67
按组合计提预期信用损失的应收账款	691,723,928.03	95.99	146,028,557.27	21.11	545,695,370.76
其中：组合 1（非关联方组合）	683,547,432.17	94.86	145,987,674.79	21.36	537,559,757.38
组合 2（非合并范围内关联方组合）	8,176,495.86	1.13	40,882.48	0.50	8,135,613.38
合计	720,605,066.98	100.00	171,069,003.55	23.74	549,536,063.43

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	607,422,847.13	100.00	172,395,833.96	28.38	435,027,013.17
其中：组合 1（非关联方组合）	607,422,847.13	100.00	172,395,833.96	28.38	435,027,013.17
组合 2（非合并范围内关联方组合）	-	-	-	-	-
合计	607,422,847.13	100.00	172,395,833.96	28.38	435,027,013.17

(2) 单项计提预期信用损失的应收账款

单位：元

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
惠州市康宏房地产开发有限公司	1,715,993.93	1,715,993.93	100.00	预计收回可能性较小
河南圆方商贸城开发有限公司	1,166,458.12	1,166,458.12	100.00	预计收回可能性较小

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
名京置业(沈阳)有限公司	1,355,200.00	1,355,200.00	100.00	预计收回可能性较小
柳州市泽森投资管理有限公司	11,026,377.45	8,821,101.96	80.00	预计能够收回的金额
云南和悦众邦酒店管理有限公司	487,500.00	390,000.00	80.00	预计能够收回的金额
海南省保亭颐温泉度假村有限公司	996,000.00	996,000.00	100.00	预计收回可能性较小
西安楼市通网络科技股份有限公司	4,444,023.55	4,444,023.55	100.00	预计收回可能性较小
三亚华银建筑工程有限公司	3,851,647.84	3,081,318.27	80.00	预计能够收回的金额
三亚索坤旅游发展有限公司金凤凰海景酒店	3,183,438.16	2,546,750.53	80.00	预计能够收回的金额
三亚西岛大洲旅业有限公司	654,499.90	523,599.92	80.00	预计能够收回的金额
合计	28,881,138.95	25,040,446.28		

(4) 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)

单位: 元

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内	359,631,050.83	11,472,528.18	3.19
逾期 1 年以内	111,772,035.74	15,549,780.72	13.91
逾期 1-2 年	58,363,571.27	16,093,511.86	27.57
逾期 2-3 年	64,205,373.97	30,000,227.47	46.73
逾期 3 年以上	89,575,400.36	72,871,626.56	81.35
合计	683,547,432.17	145,987,674.79	21.36

2) 组合 2 (非合并范围内关联方组合)

单位: 元

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合同期内	8,176,495.86	40,882.48	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	8,176,495.86	40,882.48	0.50

(5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
非关联方组合	172,395,833.96	-	1,367,712.89	-	-	171,028,121.07
非合并范围内关联方组合	-	40,882.48	-	-	-	40,882.48
合计	172,395,833.96	40,882.48	1,367,712.89	-	-	171,069,003.55

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	29,448,888.88	4.09%	13,005,522.98
第二名	18,718,737.59	2.60%	4,561,130.51
第三名	18,328,513.21	2.54%	14,910,662.58
第四名	16,316,578.39	2.26%	520,512.70
第五名	15,856,568.43	2.20%	940,533.58
合计	98,669,286.50	13.69%	

(7) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

注：说明金融资产转移的方式、终止确认的应收款项金额，及与终止确认相关的利得或损失。

(8) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

注：说明金融资产转移的方式，分项列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

其他说明：

截止2020年12月31日，应收账款余额中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。应收关联方单位的款项详见第十二节、十二、5“关联交易情况”所述。

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	44,696,846.17	49,754,679.90
合计	44,696,846.17	49,754,679.90

(1) 应收利息**1) 应收利息分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

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

其他说明：

3) 坏账准备计提情况 适用 不适用**(2) 应收股利****1) 应收股利分类**

单位：元

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 坏账准备计提情况 适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款及备用金	2,657,396.56	2,189,505.29

履约保证金	8,839,793.66	14,017,819.11
投标保证金	11,476,440.00	15,281,306.15
其他保证金	1,168,877.25	2,024,099.65
押金	6,601,325.26	5,247,674.65
内部往来	16,744,755.41	15,480,660.60
其他	2,894,465.45	1,135,718.50
合计	50,383,053.59	55,376,783.95

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	1,599,917.44	2,242,186.61	1,780,000.00	5,622,104.05
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-45,296.49	45,296.49		
--转入第三阶段	-6,680.00	-110,000.00	116,680.00	
本期计提	735,585.80	860,269.90	216,920.00	1,812,775.70
本期转回	-964,206.24	-784,466.09		-1,748,672.33
2020 年 12 月 31 日余额	1,319,320.51	2,253,286.91	2,113,600.00	5,686,207.42

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

3) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额	期初余额
合同期内（第一阶段）	43,131,165.65	47,450,568.93
逾期 0-1 年（第二阶段）	452,964.87	2,726,982.50
逾期 1-2 年（第二阶段）	2,659,336.07	1,233,295.32
逾期 2-3 年（第二阶段）	702,000.00	497,500.00
逾期 3 年以上（第二阶段）	1,323,987.00	1,688,437.20
第三阶段	2,113,600.00	1,780,000.00
小计	50,383,053.59	55,376,783.95
减：坏账准备	5,686,207.42	5,622,104.05
合计	44,696,846.17	49,754,679.90

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
第一阶段（未来 12 个月预期信用损失）	1,599,917.44	735,585.80	-964,206.24		-51,976.49	1,319,320.51
第二阶段：个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	2,242,186.61	860,269.90	-784,466.09		-64,703.51	2,253,286.91
第三阶段：整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	1,780,000.00	216,920.00			116,680.00	2,113,600.00
合计	5,622,104.05	1,812,775.70	-1,748,672.33		0.00	5,686,207.42

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	往来款	15,298,204.48	1 年以内	30.36%	0.00
第二名	履约保证金	1,780,000.00	5 年以上	3.53%	1,780,000.00
第三名	履约保证金	1,486,158.08	1-2 年	2.95%	74,307.90
第四名	押金	1,134,061.92	1 年以内	2.25%	56,703.10
第五名	履约保证金	1,000,000.00	3-4 年	1.98%	50,000.00

合计	--	20,698,424.48	--	41.07%	1,961,011.00
----	----	---------------	----	--------	--------------

7) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

9) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

1. 截止2020年12月31日，其他应收款余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。
2. 截止2020年12月31日，其他应收款余额中应收合并范围内关联方往来款项具体情况如下所述：

单位：元

单位名称	金额	账龄	占总金额比例%
广东省维业科技有限公司	15,298,204.48	1年以内	30.36
福建闽东建工投资有限公司	877,940.41	1年以内	1.74
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	500,000.00	1年以内	0.99
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	68,610.52	1年以内	0.14
合计	16,744,755.41		33.23

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	238,986,395.53		238,986,395.53	235,456,395.53		235,456,395.53
合计	238,986,395.53		238,986,395.53	235,456,395.53		235,456,395.53

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市圣陶宛建筑材料公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
深圳市维业卉	200,000.00					200,000.00	

景园林有限公司							
广东省维业科技有限公司	106,886,395.53					106,886,395.53	
福建闽东建工投资有限公司	118,800,000.00					118,800,000.00	
武汉维业宏广装饰工程设计有限公司	3,570,000.00	1,530,000.00				5,100,000.00	
深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	3,000,000.00	2,000,000.00				5,000,000.00	
合计	235,456,395.53	3,530,000.00				238,986,395.53	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

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

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,583,281,585.25	1,324,161,182.97	2,060,340,858.99	1,735,642,447.16
其他业务	791,847.58	2,232,305.54	1,251,367.89	2,107,847.56
合计	1,584,073,432.83	1,326,393,488.51	2,061,592,226.88	1,737,750,294.72

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
其中：			

建筑装饰	1,572,811,318.20			1,572,811,318.20
装饰设计	10,470,267.05			10,470,267.05
其他业务	791,847.58			791,847.58
其中：				
华南地区	758,277,491.02			758,277,491.02
华东地区	298,527,121.97			298,527,121.97
东北地区	46,226.42			46,226.42
西北地区	29,792,970.89			29,792,970.89
华北地区	155,306,074.29			155,306,074.29
华中地区	170,707,945.39			170,707,945.39
西南地区	170,623,755.27			170,623,755.27
其他地区	791,847.58			791,847.58
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
合计	1,575,770,701.57			1,575,770,701.57

与履约义务相关的信息：

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

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的交易金额为184,866.89万元（含税），本公司将根据与客户签订的施工合同、设计合同及考虑客户的客观情况对合同履行的影响后，在未来期间内确认收入。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-11,999,993.39
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	—	810,033.84

项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	952,553.37	—
合计	952,553.37	-11,189,959.55

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,264,237.75	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	1,690,077.99	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-873,437.42	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	64,669.18	
减：所得税影响额	808,488.72	
少数股东权益影响额	76,277.88	
合计	3,260,780.90	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	4.74%	0.22	0.22

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.41%	0.21	0.21
-------------------------	-------	------	------

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

4、其他

第十三节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、载有法定代表人签名并盖章的2020年年度报告原件。
- 四、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。