

深圳市维业装饰集团股份有限公司

详式权益变动报告书

上市公司名称：深圳市维业装饰集团股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：维业股份

股票代码：300621

信息披露义务人：珠海城市建设集团有限公司

住 所：珠海市香洲区人民西路 635 号 18 楼

通讯地址：珠海市香洲区人民西路 635 号 18 楼

股份变动性质：增加（国有股份无偿划转）

签署日期：二〇二二年四月

信息披露义务人声明

一、本报告书系根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司收购管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第15号——权益变动报告书》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号——上市公司收购报告书》及其他相关法律、法规、部门规章及规范性文件的有关规定编写。

二、依据《中华人民共和国证券法》《上市公司收购管理办法》的规定，本报告书已全面披露了信息披露义务人在深圳市维业装饰集团股份有限公司中拥有权益的股份。截至本报告书签署日，除本报告书披露的持股信息外，信息义务披露人没有通过任何其他方式在深圳市维业装饰集团股份有限公司拥有权益。

三、信息披露义务人签署本报告书已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反信息披露义务人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

四、本次权益变动是根据本报告书所载明的资料进行的。除信息披露义务人外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

五、信息披露义务人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担法律责任。

目 录

第一节	释义	1
第二节	信息披露义务人介绍	2
第三节	本次权益变动的目的及决策程序	8
第四节	权益变动方式	9
第五节	资金来源	11
第六节	本次交易的后续计划	12
第七节	对上市公司的影响分析	14
第八节	与上市公司之间的重大交易	18
第九节	前六个月内买卖上市公司股份的情况	19
第十节	信息披露义务人的财务资料	20
第十一节	其他重大事项	26
第十二节	备查文件	27

第一节 释义

除非另有说明，以下简称在本报告书中的含义如下：

信息披露义务人、珠海城建	指	珠海城市建设集团有限公司
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
维业股份、上市公司、目标公司	指	深圳市维业装饰集团股份有限公司
华实控股	指	珠海华发实体产业投资控股有限公司
本次权益变动、本次交易	指	华实控股将其合计持有的维业股份 62,411,589 股股份（占上市公司总股本的 29.99%）无偿划转至珠海城建，本次无偿划转完成后，上市公司控股股东将变更为珠海城建，实际控制人仍为珠海市国资委，本次无偿划转不会导致上市公司实际控制人发生变化
无偿划转协议	指	关于深圳市维业装饰集团股份有限公司的国有股权无偿划转协议
标的股份	指	华实控股将其合计持有的维业股份 62,411,589 股股份（占上市公司总股本的 29.99%）无偿划转至珠海城建
《详式权益变动报告书》、本报告书	指	《深圳市维业装饰集团股份有限公司详式权益变动报告书》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
《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》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所创业板股票上市规则》
《公司章程》	指	《深圳市维业装饰集团股份有限公司章程》
元、万元	指	人民币元、万元

注：本报告书中所列数据可能因四舍五入原因而与根据相关单项数据直接相加之和在尾数上略有差异。

第二节 信息披露义务人介绍

一、信息披露义务人基本情况

企业名称：珠海城市建设集团有限公司

注册地址：珠海市香洲区人民西路 635 号 18 楼

注册资本：人民币 370,443.00 万元

法定代表人：郭凌勇

成立时间：2001 年 1 月 15 日

经营期限：长期

统一社会信用代码：91440400726513016A

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

控股股东：华发集团

经营范围：一般项目：市政设施管理；工程管理服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；企业总部管理；企业管理；广告发布。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）许可项目：建设工程施工；公路管理与养护；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准。）公司在经营范围内从事活动。依据法律、法规和国务院决定须经许可经营的项目，应当向有关许可部门申请后，凭许可审批文件或者许可证件经营。公司的经营范围应当按规定在珠海市商事主体登记许可及信用公示平台予以公示。

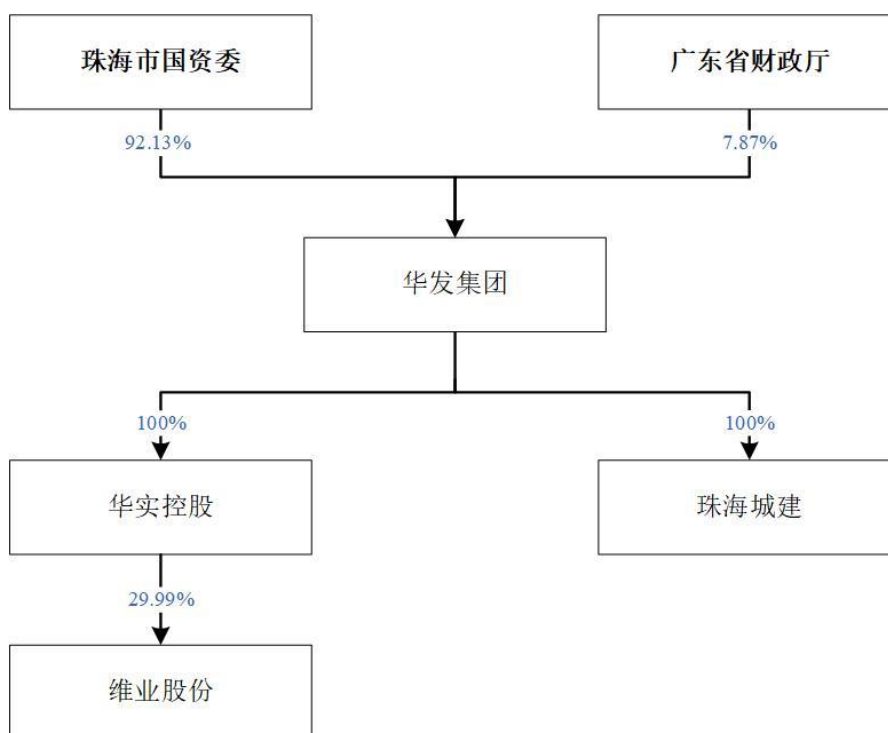
通讯地址：珠海市香洲区人民西路 635 号 18 楼

联系电话：0756-2228080

二、信息披露义务人相关产权及控制关系

（一）信息披露义务人的股权结构

截至本报告书签署日，信息披露义务人珠海城建的股权结构图如下：



截至本报告书签署日，华发集团持有信息披露义务人 100% 股权，为信息披露义务人的控股股东，珠海市国资委为信息披露义务人的实际控制人。

（二）信息披露义务人的控股股东、实际控制人基本情况

1、信息披露义务人的控股股东基本情况

截至本报告书签署日，华发集团持有珠海城建 100% 股权，为珠海城建的控股股东，其基本情况如下：

公司名称	珠海华发集团有限公司
企业类型	有限责任公司（国有控股）
注册地址	珠海市拱北联安路 9 号
通讯地址	珠海市拱北联安路 9 号
联系方式	0756-2992822
法定代表人	李光宁
成立日期	1986 年 5 月 14 日
统一社会信用代码	91440400190363258N
经营期限	长期
注册资本	人民币 142,201.87 万元
经营范围	房地产开发经营（凭资质证书经营），房屋出租，轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具

	体按粤经贸进字[1993]254号文经营)，保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字[1995]256号文经营），建筑材料，五金，工艺美术品、服装，纺织品的批发、零售，项目投资及投资管理。（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）
--	---

2、信息披露义务人的实际控制人基本情况

截至本报告书签署日，珠海城建的实际控制人为珠海市国资委。

三、信息披露义务人及其控股股东控制的核心企业和核心业务及主营业务的情况

（一）信息披露义务人控制的核心企业情况

截至本报告书签署日，信息披露义务人控制的核心企业情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	主要业务
1	珠海城建智慧能源有限公司	20,000.0000	智慧城市
2	广东城智科技有限公司	10,000.0000	智慧城市
3	珠海城建市政建设有限公司	500.0000	市政建设

（二）信息披露义务人控股股东控制的核心企业情况

截至本报告书签署日，除珠海城建外，信息披露义务人控股股东控制的其他核心企业情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	主要业务
1	珠海华发综合发展有限公司	141,134.0242	服务业
2	珠海华发实业股份有限公司	211,716.1116	房地产开发
3	珠海华发投资控股集团有限公司	2,000,000.0000	股权投资管理
4	珠海华发实体产业投资控股有限公司	1,000,000.0000	投资管理
5	珠海华发集团财务有限公司	200,000.0000	金融业
6	珠海华发城市运营投资控股有限公司	88,043.4782	项目投资
7	珠海华发商贸控股有限公司	10,000.0000	商品销售
8	珠海华发现代服务投资控股有限公司	10,000.0000	服务业

四、信息披露义务人从事的主要业务及最近三年财务状况

（一）信息披露义务人从事的主要业务

珠海城建成立于 2001 年 1 月，注册资本 37.04 亿元，是华发集团全资子公司。珠海城建立足珠海，已逐步形成市政建设、物业租赁与智慧城市等三大主业。

（二）信息披露义务人最近三年财务状况

信息披露义务人最近三年的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总额	676,445.86	1,459,283.85	1,368,345.82
负债总额	163,405.65	229,105.60	174,239.17
所有者权益	513,040.21	1,230,178.25	1,194,106.65
资产负债率	24.16%	15.70%	12.73%
项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	19,124.64	59,430.89	46,110.46
营业利润	-22,295.70	32,121.92	10,858.68
净利润	-22,825.80	30,542.26	9,493.17
净资产收益率	-4.45%	2.48%	0.80%

注1：上述财务数据已经审计；

注2：资产负债率=年末（/期末）总负债/年末（/期末）总资产*100%；净资产收益率=当年度（/当期）的净利润/当年（/当期）末的净资产*100%。

五、信息披露义务人董事、监事及其主要负责人情况

职务	姓名	性别	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或者地区的居留权
董事	郭凌勇	男	中国	中国珠海	无
	吴江	男	中国	中国珠海	无
	许可	男	中国	中国珠海	无
	金亮	男	中国	中国珠海	无
	金智勇	男	中国	中国珠海	无
	谢辉	男	中国	中国珠海	无
	郭桂钦	男	中国	中国珠海	无
监事	张岸力	男	中国	中国珠海	无
高级管理人员	张宏勇	男	中国	中国珠海	无

六、信息披露义务人及其董事、监事、主要负责人最近五年的行

政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

截至本报告书签署日，信息披露义务人及其董事、监事、主要负责人在最近五年之内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。信息披露义务人未被列为失信被执行人、未被列入涉金融严重失信人名单，亦不是海关失信企业。

七、信息披露义务人及其控股股东在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况

截至本报告书签署日，信息披露义务人不存在其他在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5% 的情况。

截至本报告书签署日，信息披露义务人控股股东华发集团除维业股份外持有境内外上市公司股份情况如下：

序号	公司名称	上市地点	总股本（万元）	主要业务
1	珠海华发实业股份有限公司	上海证券交易所	211,716.1116	房地产开发
2	珠海华金资本股份有限公司	深圳证券交易所	34,470.8340	投资及资产管理
3	珠海光库科技股份有限公司	深圳证券交易所	16,408.1215	电子设备制造
4	华灿光电股份有限公司	深圳证券交易所	124,023.6453	电子设备制造
5	金埔园林股份有限公司	深圳证券交易所	10,560.0000	园林工程
6	华发物业服务集团有限公司	香港联合交易所	251.5000（万港币）	物业管理服务
7	香港庄臣控股有限公司	香港联合交易所	500.0000（万港币）	环境卫生服务
8	北京迪信通商贸股份有限公司	香港联合交易所	73,246.0400	通讯设备零售

除上述持股情况外，信息披露义务人控股股东华发集团无其他持有境内外上市公司股份达到或超过该公司已发行股份 5% 的情况。

八、信息披露义务人持股5%以上的银行、信托、证券公司、保险公司等其他金融机构的情况

截至本报告书签署日，信息披露义务人及其控制的企业不存在持股 5% 以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构情况。

截至本报告书签署日，信息披露义务人控股股东持股 5% 以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	主要业务
1	华金证券股份有限公司	345,000.0000	证券业务
2	华金期货有限公司	60,000.0000	期货业务
3	珠海华发集团财务有限公司	200,000.0000	金融服务
4	珠海农村商业银行股份有限公司	249,898.0528	银行业
5	珠海华润银行股份有限公司	604,268.7183	银行业
6	珠海南屏村镇银行股份有限公司	10,000.0000	银行业
7	横琴人寿保险有限公司	200,000.0000	保险业务
8	久隆财产保险有限公司	100,000.0000	保险业务
9	横琴华通金融租赁有限公司	200,000.0000	融资租赁业务
10	珠海华金融资担保有限公司	30,000.0000	融资担保业务
11	珠海华金小额贷款有限公司	20,396.9700	小额贷款
12	华金国际商业保理（珠海）有限公司	150,000.0000	保理服务
13	珠海华发供应链金融服务有限公司	10,000.0000	金融服务
14	中兴保险经纪有限公司	9,000.0000	保险经纪业务
15	广东金融资产交易中心股份有限公司	14,685.6506	金融服务

第三节 本次权益变动的目的及决策程序

一、本次权益变动的目的

为理顺维业股份管控架构与股权架构，加强业务对口管理、提升管理效率；同时有效整合资源、优化产业布局，以发挥协同效应，全面提升华发集团城市产业集群的整体实力和竞争优势，华实控股拟将其持有的维业股份 29.99% 股权无偿划转至华发集团全资子公司珠海城建。

二、未来12个月内信息披露义务人继续增持上市公司或处置其已拥有权益的计划

截至本报告书签署之日，信息披露义务人暂无在未来 12 个月内继续增持上市公司股份或者处置其已拥有权益的股份的计划。

未来如果因信息披露义务人整体业务发展和战略需要进行必要的业务整合或资本运作而导致信息披露义务人持有维业股份的权益发生变动，信息披露义务人将严格依据相关法律法规的要求，及时履行信息披露义务。

三、信息披露义务人作出本次权益变动决定所履行的相关程序

1、2022 年 4 月 7 日，珠海市国资委已出具《关于将华实控股所持维业股份 29.99% 股权无偿划转至城建集团的意见》，同意华实控股将其合计持有的维业股份 62,411,589 股股份无偿划转给珠海城建；

2、珠海城建已经与华实控股签署《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司的国有股权无偿划转协议》。

第四节 权益变动方式

一、权益变动的方式

本次权益变动前，信息披露义务人未直接或间接持有、委托持有、信托持有，或以其他任何方式持有维业股份的股份或其表决权。截至本报告书签署日，华实控股持有上市公司 62,411,589 股股份（占上市公司总股本的 29.99%），是维业股份控股股东。维业股份的实际控制人为珠海市国资委。

本次权益变动方式为国有股权无偿划转，即华实控股将其合计持有的维业股份 62,411,589 股股份（占上市公司总股本的 29.99%）无偿划转至珠海城建。

本次权益变动后，信息披露义务人将直接持有维业股份 62,411,589 股股份（占上市公司总股本的 29.99%），珠海城建将成为维业股份的控股股东，上市公司实际控制人仍为珠海市国资委。

二、本次权益变动前后信息披露义务人持股情况

本次权益变动前，信息披露义务人未持有上市公司股份。

本次权益变动后，信息披露义务人将直接持有上市公司 62,411,589 股股份，占上市公司总股本的 29.99%，成为上市公司的控股股东。

三、本次权益变动相关的协议内容

1、以 2021 年 12 月 31 日作为本次国有股权无偿划转基准日，华实控股同意将其合计持有的维业股份 62,411,589 股股份无偿划转给珠海城建；珠海城建同意接受上述股份。

2、为完成本次无偿划转，华实控股和珠海城建同意向深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司办理被划转股份划出与过户登记的手续等相关工作。

四、本次权益变动涉及股份的权利限制情况

2020 年 8 月，华实控股承诺继续承接原实际控制人的自愿性承诺事项，在本次收购完成后两年内每年减持数量不超过其直接或者间接持有的公司股数的

10%，该承诺履行期截至 2022 年 8 月。

按照交易所相关规则，本次权益变动需要提交维业股份股东大会审议豁免上述限售承诺。同时，信息披露义务人珠海城建承诺承接上述承诺。

除上述已披露的情况外，截至本报告书签署日，本次无偿划转所涉及的华实控股持有的维业股份 29.99% 股份不存在质押、冻结等其他权利限制情况。

第五节 资金来源

本次权益变动以国有股权无偿划转方式进行，不涉及交易对价，因此本次权益变动不涉及资金来源问题。

第六节 本次交易的后续计划

一、未来12个月内是否改变上市公司主营业务或者对上市公司主营业务作出重大调整

截至本报告书签署日，信息披露义务人暂无在未来 12 个月内对上市公司主营业务作出重大改变或调整明确计划。

如果根据上市公司的实际情况，届时需要进行资产、业务等方面的调整，信息披露义务人承诺将严格按照相关法律、法规的要求，依法履行批准程序和信息披露义务。

二、未来12个月内是否拟对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划以及拟购买或置换资产的重组计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人暂无在未来 12 个月内对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的明确计划，或上市公司拟购买或置换资产的明确重组计划。

如果根据上市公司实际情况，需要筹划相关事项，信息披露义务人承诺届时将严格按照相关法律法规的要求，履行相应的法律程序以及信息披露义务。

三、对上市公司董事会或高级管理人员的调整计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人暂无对上市公司现任董事、监事和高级管理人员进行更换的具体计划，但不排除在本次权益变动完成后，在法定及公司章程允许的期限内根据后续实际需求完成召开董事会、监事会、股东大会，更换或选举相关人员。

如果根据上市公司实际情况进行调整，信息披露义务人承诺将按照有关法律法规的要求，履行相应的法定程序和义务。董事、监事及高级管理人员候选人必须符合《公司法》《证券法》《上市规则》等相关法律法规的要求，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，具备上市公司治理能力及

相关专业知识，并且具有相应的工作经验和能力。

四、是否拟对可能阻碍收购上市公司控制权的公司章程条款进行修改

截至本报告书签署日，信息披露义务人没有对可能阻碍收购上市公司控制权的公司章程条款进行修改的明确计划。

如果根据上市公司的实际情况或因监管法规要求需要进行相应调整的，信息披露义务人承诺将严格按照相关法律法规的要求，依法履行相关批准程序和信息披露义务。

五、是否拟对被收购公司现有员工聘用计划作出重大变动

截至本报告书签署日，信息披露义务人没有对上市公司现有员工聘用计划作出重大变动的明确计划。

如果未来根据上市公司实际情况需要进行相应调整，信息披露义务人承诺将按照有关法律法规之要求，履行相应的法定程序和义务。

六、对上市公司分红政策的调整计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人没有对上市公司分红政策进行重大调整的明确计划。

如果根据上市公司实际情况需要进行相应调整，信息披露义务人承诺将按照有关法律法规之要求，履行相应的法定程序和义务。

七、其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划

截至本报告书签署日，除上述披露的信息外，信息披露义务人没有其他对上市公司业务和组织结构作出重大调整的明确计划。如果根据上市公司实际情况需要进行相应调整，信息披露义务人承诺将按照有关法律法规之要求，履行相应的法定程序和义务。

第七节 对上市公司的影响分析

一、本次权益变动对上市公司独立性的影响

本次无偿划转完成后，珠海城建将成为维业股份的控股股东，维业股份的实际控制人仍为珠海市国资委。珠海城建将按照有关法律、法规行使股东权利并履行相应的义务。

本次权益变动后，维业股份人员独立、资产完整和财务独立不因本次权益变动而发生变化，维业股份仍将具有独立经营能力，拥有独立法人地位，并在采购、生产、销售、知识产权等方面继续保持独立性。

为了保护上市公司的合法利益，保证上市公司的独立运作，维护广大投资者特别是中小投资者的合法权益，信息披露义务人承诺：

“1、保证上市公司资产独立

(1) 保证上市公司具有独立完整的资产，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。保证本公司及本公司控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。

(2) 保证不以上市公司的资产为本公司及本公司控制的其他企业的债务违规提供担保。

2、保证上市公司人员独立

(1) 保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在本公司及本公司控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本公司及本公司控制的其他企业中领薪。

(2) 保证上市公司的财务人员独立，不在本公司及本公司控制的其他企业中兼职或领取报酬。

(3) 保证上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和本公司及本公司控制的其他企业之间完全独立。

3、保证上市公司财务独立

(1) 保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。

(2) 保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。

(3) 保证上市公司独立在银行开户，不与本公司及本公司控制的其他企业共用银行账户。

(4) 保证上市公司能够作出独立的财务决策，本公司及本公司控制的其他企业不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。

(5) 保证上市公司依法独立纳税。

4、保证上市公司机构独立

(1) 保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

(2) 保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

(3) 保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与本公司及本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

5、保证上市公司业务独立

(1) 保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

(2) 保证尽量减少本公司及本公司控制的其他企业与上市公司的关联交易，在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件及实益达公司章程的规定履行交易程序及信息披露义务。

6、保证上市公司在其他方面与本公司及本公司控制的其他企业保持独立。”

二、本次权益变动对上市公司同业竞争的影响

截至本报告书签署日，信息披露义务人主要从事市政建设、物业租赁与智慧城市等业务，信息披露义务人及其控制的其他企业未从事与上市公司相同或相似

的业务，与上市公司不存在实质性同业竞争。

为了避免本次权益变动后信息披露义务人与上市公司将来可能产生的同业竞争，信息披露义务人已做出如下承诺：

“1、在作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业保证严格遵守中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定及上市公司《公司章程》等公司内部管理制度的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。

2、在作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业保证不利用自身对上市公司的股东表决权从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为。

3、在作为上市公司第一大股东期间，本公司及本公司控制的企业将公平对待各下属控股企业按照自身形成的核心竞争优势，依照市场商业原则参与公平竞争。

4、本承诺在本公司作为上市公司第一大股东期间持续有效。本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。”

三、本次权益变动对上市公司关联交易的影响

（一）本次交易前的关联交易

截至本报告书签署日，信息披露义务人、一致行动人及其关联方与上市公司的主要关联交易情况已披露于上市公司的定期报告、临时公告中。本次权益变动后，预计上市公司与信息披露义务人、一致行动人及其关联方之间不会因本次权益变动新增重大关联交易，上市公司仍将按照原有的生产经营战略继续发展，不会对上市公司后续生产经营产生不利影响。

（二）关于减少和规范关联交易的承诺函

为进一步减少和规范本次交易完成后的关联交易，维护上市公司及其中小股东的合法权益，信息披露义务人出具《关于关联交易的承诺函》，具体承诺内容

如下：

“1、本次权益变动完成后，本公司及其关联方将尽量减少并规范与上市公司及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业与上市公司将遵循市场交易的公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序。

2、本公司保证本公司、本公司控制的其他企业及关联方将不通过与上市公司及其控制的企业关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司及其控制的企业承担任何不正当的义务。

3、本公司将促使本公司、本公司控制的其他企业及关联方不通过与上市公司之间的关联关系谋求特殊的利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。”

第八节 与上市公司之间的重大交易

一、与上市公司及其子公司之间的资产交易

信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员在本报告书签署日前 24 个月内与上市公司及其子公司未发生合计金额高于 3,000 万元或者高于上市公司最近一期经审计的合并财务报表净资产 5% 以上的资产交易。

二、与上市公司的董事、监事、高级管理人员之间的交易

信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员在本报告书签署之日前 24 个月内，与上市公司的董事、监事、高级管理人员之间未发生合计金额超过人民币 5 万元以上的交易。

三、对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员的补偿或类似安排

在本报告书签署日前 24 个月内，信息披露义务人不存在对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或者其他任何类似安排的情形。

四、对上市公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契和安排

在本报告书签署日前 24 个月内，信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员不存在对上市公司有重大影响的正在签署或者谈判的合同、默契或安排。

第九节 前六个月内买卖上市公司股份的情况

一、信息披露义务人前六个月内买卖上市公司股份的情况

自本次权益变动事实发生之日起前6个月至本报告书签署日,信息披露义务人不存在通过证券交易所的交易系统买卖上市公司股票的情况。

二、信息披露义务人的董事、监事、主要负责人及其直系亲属前六个月内买卖上市公司挂牌交易股份的情况

根据对信息披露义务人的董事、监事、主要负责人及其直系亲属在本次权益变动事实发生之日前六个月内交易上市公司股票情况的查询,在本次权益变动前六个月内,信息披露义务人的董事、监事、主要负责人及其直系亲属不存在通过证券交易所的证券交易买卖上市公司股票的情况。

第十节 信息披露义务人的财务资料

一、信息披露义务人财务报表的审计情况说明

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所对珠海城建 2018 年度财务报告进行了审计，出具了众环珠审字（2019）0312 号审计报告；致同会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所对珠海城建 2019 年度财务报告进行了审计，出具了致同审字(2020)第 442FC0212 号审计报告；致同会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所对珠海城建 2020 年度财务报告进行了审计，出具了致同审字（2021）第 442C012435 号审计报告。

二、信息披露义务人近三年财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	892,971,849.38	1,945,088,502.26	1,959,287,916.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	100,088,257.82	123,387,197.50	81,374,961.73
预付款项	32,311,475.62	31,356,746.36	27,895,653.11
其他应收款	334,251,047.85	1,821,085,002.20	1,404,547,009.83
存货	101,023,860.72	67,665,166.70	43,435,231.17
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	42,925,159.58	118,061,767.09	76,199,627.00
流动资产合计	1,503,571,650.97	4,106,644,382.11	3,592,740,399.33
非流动资产：			
可供出售金融资产	29,900,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
持有至到期投资			

长期应收款			
长期股权投资	747,193,373.69	2,062,410,004.88	1,904,931,622.73
投资性房地产	1,064,758,120.43	1,205,852,809.80	1,239,520,181.50
固定资产	459,163,991.64	360,062,969.82	292,694,958.45
在建工程	21,296,668.95	230,348,822.07	39,583,967.85
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	108,690,667.39	85,326,015.27	88,108,092.49
开发支出		3,343,500.17	2,219,085.22
商誉	12,183,360.00	12,183,360.00	
长期待摊费用	7,689,626.54	25,025,760.09	15,371,427.34
递延所得税资产	424,737.52	652,370.68	427,370.68
其他非流动资产	2,809,586,369.65	6,499,988,492.08	6,506,861,144.14
非流动资产合计	5,260,886,915.81	10,486,194,104.86	10,090,717,850.40
资产总计	6,764,458,566.78	14,592,838,486.97	13,683,458,249.73
流动负债：			
短期借款		900,000,000.00	53,020,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	234,189,466.51	213,537,386.32	224,456,095.41
预收款项	10,494,125.12	13,680,725.38	20,080,054.61
应付职工薪酬	18,671,501.06	35,751,070.92	29,970,323.64
应交税费	3,668,580.06	18,176,177.33	10,246,776.49
其他应付款	552,996,181.39	212,276,255.53	305,027,954.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		66,000,000.00	201,055,000.00
其他流动负债	6,319,507.15	6,007,520.61	6,659,833.76
流动负债合计	826,339,361.29	1,465,429,136.09	850,516,038.38
非流动负债：			
长期借款	708,737,177.34	804,743,027.70	871,906,963.65
应付债券			

长期应付款	49,798,943.34	4,771,975.57	7,927,045.04
长期应付职工薪酬			
预计负债	49,181,021.07		
递延收益		16,029,637.44	11,959,516.51
递延所得税负债			
其他非流动负债	-	82,173.30	82,173.30
非流动负债合计	807,717,141.75	825,626,814.01	891,875,698.50
负债合计	1,634,056,503.04	2,291,055,950.10	1,742,391,736.88
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	3,704,430,000.00	3,704,430,000.00	3,704,430,000.00
资本公积	570,921,477.60	7,456,054,307.22	7,427,322,003.44
其他综合收益	1,364,320.44	33,422,204.10	8,929,175.15
盈余公积	14,568,984.04	34,773,989.29	34,773,989.29
未分配利润	816,452,949.37	1,045,180,061.78	746,773,637.95
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,107,737,731.45	12,273,860,562.39	11,922,228,805.83
少数股东权益	22,664,332.29	27,921,974.48	18,837,707.02
所有者权益（或股东权益）合计	5,130,402,063.74	12,301,782,536.87	11,941,066,512.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,764,458,566.78	14,592,838,486.97	13,683,458,249.73

（二）合并利润表

单位：元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	191,246,411.91	594,308,873.65	461,104,604.24
二、营业总成本	314,028,510.05	613,812,795.28	519,003,194.46
其中：营业成本	175,263,757.71	504,999,667.55	398,818,243.99
税金及附加	7,367,244.89	12,567,881.08	10,647,264.86
销售费用	3,632,726.64	5,788,597.08	3,900,433.14
管理费用	121,123,385.43	90,221,992.98	93,119,514.22
研发费用	4,002,848.27	2,994,975.85	
财务费用	2,638,547.11	-2,760,319.26	12,517,738.25
其中：利息费用	34,824,321.10	35,687,115.85	37,498,060.76

利息收入	32,299,395.69	39,013,219.03	25,307,051.80
加：其他收益	10,527,187.61	81,931,977.20	78,090,580.28
投资收益（损失以“－”号填列）	-4,723,666.81	261,261,499.10	88,521,793.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,723,875.56	257,323,982.57	86,890,419.80
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-104,488,560.18	-2,477,741.94	
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-1,489,815.11	7,356.53	-126,937.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-222,956,952.63	321,219,169.26	108,586,846.34
加：营业外收入	1,024,663.62	6,895,108.91	8,267,245.58
减：营业外支出	4,723,650.13	4,288,871.09	13,466,699.90
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-226,655,939.14	323,825,407.08	103,387,392.02
减：所得税费用	1,602,048.85	18,402,815.79	8,455,671.71
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-228,257,987.99	305,422,591.29	94,931,720.31
（一）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润	-229,072,870.40	299,338,323.83	93,088,062.26
2.少数股东损益	814,882.41	6,084,267.46	1,843,658.05
（二）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润	-228,257,987.99	305,422,591.29	94,931,720.31
2.终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额	-32,057,883.66	24,493,028.95	32,986,586.13
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-32,057,883.66	24,493,028.95	32,986,586.13
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-32,057,883.66	24,493,028.95	32,986,586.13
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	-260,315,871.65	329,915,620.24	127,918,306.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	-261,130,754.06	323,831,352.78	126,074,648.39
归属于少数股东的综合收益总额	814,882.41	6,084,267.46	1,843,658.05

（三）合并现金流量表

单位：元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 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	159,577,508.41	558,223,424.98	402,697,740.79
收到的税费返还	17,784,314.17	485,551.66	1,262,775.42
收到其他与经营活动有关的现金	643,074,848.37	285,982,944.01	295,207,276.95
经营活动现金流入小计	820,436,670.95	844,691,920.65	699,167,793.16
购买商品、接受劳务支付的现金	157,437,092.16	351,618,411.23	284,696,551.13
支付给职工及为职工支付的现金	70,883,297.00	202,345,015.90	179,943,651.24
支付的各项税费	18,188,260.74	41,140,434.56	38,554,842.84
支付其他与经营活动有关的现金	271,531,318.24	673,130,943.42	470,648,722.46
经营活动现金流出小计	518,039,968.14	1,268,234,805.11	973,843,767.67
经营活动产生的现金流量净额	302,396,702.81	-423,542,884.46	-274,675,974.51
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,680,000.00	13,470,000.00	29,000,000.00
取得投资收益收到的现金	798,603.56	2,187,830.17	1,989,577.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	597,804.00	1,128,161.00	5,495.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	651,908.33		193,333.33
投资活动现金流入小计	4,728,315.89	16,785,991.17	31,188,405.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,226,772.76	339,991,660.75	48,217,740.90
投资支付的现金	29,850,000.00	18,182,066.59	117,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	214,678,921.17		6,400,000.00
投资活动现金流出小计	304,755,693.93	358,173,727.34	172,417,740.90
投资活动产生的现金流量净额	-300,027,378.04	-341,387,736.17	-141,229,335.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	7,590,000.00	153,093,146.00	64,391,800.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,000,000.00	

取得借款收到的现金	18,960,000.00	1,457,073,190.29	676,070,208.34
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	26,550,000.00	1,610,166,336.29	740,462,008.34
偿还债务支付的现金	1,080,965,850.36	812,312,126.24	254,603,120.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,993,872.70	39,819,806.15	46,721,582.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,000,000.00		
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	1,131,959,723.06	852,131,932.39	301,324,702.50
筹资活动产生的现金流量净额	-1,105,409,723.06	758,034,403.90	439,137,305.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-1,103,040,398.29	-6,896,216.73	23,231,996.19
加：期初现金及现金等价物余额	1,996,036,916.21	2,002,933,132.94	1,979,701,136.75
六、期末现金及现金等价物余额	892,996,517.92	1,996,036,916.21	2,002,933,132.94

第十一节 其他重大事项

截至本报告书签署日，信息披露义务人已按有关规定对本次权益变动的相关信息进行了如实披露，不存在根据法律及相关规定信息披露义务人应当披露而未披露的其他重大信息。

截至本报告书签署日，信息披露义务人不存在《收购管理办法》第六条规定情形，并能够按照《收购管理办法》第五十条规定提交文件。

信息披露义务人法定代表人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

第十二节 备查文件

一、备查文件目录

- 1、信息披露义务人营业执照复印件；
- 2、信息披露义务人董事、监事及主要负责人的名单及其身份证明文件；
- 3、信息披露义务人关于本次权益变动的政府批文；
- 4、本次交易涉及的《无偿划转协议》；
- 5、信息披露义务人及其董事、监事、主要负责人以及以上人员的直系亲属在本次权益变动之日前 6 个月内持有或买卖维业股份股票的情况；
- 6、信息披露义务人关于关联交易的承诺函；
- 7、信息披露义务人关于避免同业竞争的承诺函；
- 8、信息披露义务人关于保持上市公司独立性的承诺函；
- 9、信息披露义务人经审计的财务会计报告；
- 10、内幕信息知情人档案和重大事项进程备忘录；
- 11、中国证监会或深圳证券交易所要求报送的其他备查文件。

二、备查文件地点

本报告书、附表和备查文件备置于上市公司住所，供投资者查阅。投资者也可在深圳证券交易所网站 www.szse.cn 查阅本报告书全文。

信息披露义务人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

信息披露义务人：珠海城市建设集团有限公司

法定代表人：_____

郭凌勇

2022年4月12日

详式权益变动报告书附表

基本情况																							
上市公司名称	深圳市维业装饰集团股份有限公司	上市公司所在地	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																				
股票简称	维业股份	股票代码	300621																				
信息披露义务人名称	珠海城市建设集团有限公司	信息披露义务人注册地	珠海市香洲区人民西路635号18楼																				
拥有权益的股份数量变化	增加√ 不变，但持股人发生变化 □	有无一致行动人	有 □ 无√																				
信息披露义务人是否为上市公司第一大股东	是 □ 否√ 备注：本次权益变动后，信息披露义务人成为上市公司第一大股东。	信息披露义务人是否为上市公司实际控制人	是 □ 否√ 备注：本次权益变动后，信息披露义务人成为上市公司第一大股东。																				
信息披露义务人是否对境内、境外其他上市公司持股5%以上	是 □ 否√	信息披露义务人是否拥有境内、外两个以上上市公司的控制权	是 □ 否√																				
权益变动方式（可多选）	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">通过证券交易所的集中交易</td> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 50%;">协议转让</td> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>国有股行政划转或变更</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>间接方式转让</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>取得上市公司发行的新股</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>执行法院裁定</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>继承</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>赠与</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">□（请注明）</td> </tr> </table>			通过证券交易所的集中交易	<input type="checkbox"/>	协议转让	<input type="checkbox"/>	国有股行政划转或变更	<input checked="" type="checkbox"/>	间接方式转让	<input type="checkbox"/>	取得上市公司发行的新股	<input type="checkbox"/>	执行法院裁定	<input type="checkbox"/>	继承	<input type="checkbox"/>	赠与	<input type="checkbox"/>	其他	<input type="checkbox"/>	□（请注明）	
通过证券交易所的集中交易	<input type="checkbox"/>	协议转让	<input type="checkbox"/>																				
国有股行政划转或变更	<input checked="" type="checkbox"/>	间接方式转让	<input type="checkbox"/>																				
取得上市公司发行的新股	<input type="checkbox"/>	执行法院裁定	<input type="checkbox"/>																				
继承	<input type="checkbox"/>	赠与	<input type="checkbox"/>																				
其他	<input type="checkbox"/>	□（请注明）																					
披露前拥有权益的股份数量及占上市公司已发行股份比例	持股种类： <u>人民币普通股</u> 持股数量： <u>0股</u> 持股比例： <u>0%</u>																						
本次发生拥有权益的股份变动的数量及变动比例	变动种类： <u>人民币普通股</u> 变动数量： <u>62,411,589股</u> 变动比例： <u>29.99%</u>																						
与上市公司之间是否存在持续关联交易	是 □ 否√																						

与上市公司之间是否存在同业竞争或潜在同业竞争	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 备注：信息披露义务人出具避免同业竞争的承诺。
信息披露义务人是否拟于未来12个月内继续增持	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 备注：若未来12个月内信息披露义务人继续增持上市公司股份，信息披露义务人承诺将严格按照有关法律法规的要求，履行相应的审批程序和信息披露义务。
信息披露义务人前6个月是否在二级市场买卖该上市公司股票	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否存在《收购管理办法》第六条规定的情形	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否已提供《收购管理办法》第五十条要求的文件	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否已充分披露资金来源	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否披露后续计划	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否聘请财务顾问	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
本次权益变动是否需取得批准及批准进展情况	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 备注：本次权益变动已取得相关批准。
信息披露义务人是否声明放弃行使相关股份的表决权	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>

（本页无正文，为珠海城市建设集团有限公司关于《深圳市维业装饰集团股份有限公司详式权益变动报告书附表》之签字盖章页）

信息披露义务人：珠海城市建设集团有限公司

法定代表人：_____

郭凌勇

2022年4月12日

（本页无正文，为《深圳市维业装饰集团股份有限公司详式权益变动报告书》
之签字盖章页）

信息披露义务人：珠海城市建设集团有限公司

法定代表人：_____

郭凌勇

2022年4月12日