

维业建设集团股份有限公司

2026 年半年度报告

二〇二六年八月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证半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。

公司负责人房庆海、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)张绍娟声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

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

公司存在的风险及应对措施详见本报告“第三节管理层讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”，敬请广大投资者注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理、环境和社会	28
第五节 重要事项	32
第六节 股份变动及股东情况	48
第七节 债券相关情况	54
第八节 财务报告	55

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、载有法定代表人签名并盖章的 2026 年半年度报告原件。

三、报告期内在巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

以上备查文件的备置地点：公司证券事务部。

释义

释义项	指	释义内容
维业股份、公司	指	维业建设集团股份有限公司
华发集团	指	珠海华发集团有限公司
控股股东、珠海城建集团	指	珠海城市建设集团有限公司
珠海市国资委、实际控制人	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
建泰建设	指	建泰建设有限公司
铎龙装饰	指	珠海铎龙装饰有限公司
维业科技	指	广东省维业科技有限公司
维业园林	指	珠海维业园林工程有限公司
维业美华	指	珠海维业美华建筑设计有限公司
维业新能源	指	珠海维业新能源发展有限公司
维业装饰	指	深圳维业建筑装饰工程有限公司
维业控股	指	深圳市维业控股有限公司（现名：深圳市润基业控股有限公司）
方位成长 8 号	指	深圳市前海方位投资管理有限公司——方位成长 8 号私募证券投资基金
君宜永卿	指	深圳君宜私募证券投资基金管理有限公司——君宜永卿私募证券投资基金
众英集	指	云南众英集企业管理中心（有限合伙）
《公司章程》	指	《维业建设集团股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
上年同期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	维业股份	股票代码	300621
变更前的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	维业建设集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	维业股份		
公司的外文名称（如有）	Weiye Construction Group Co., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	无		
公司的法定代表人	房庆海		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

公司注册情况在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,444,650,473.14	4,008,257,810.26	-39.01%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-122,266,392.00	10,433,446.51	-1,271.87%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-124,742,027.84	9,313,210.46	-1,439.41%
经营活动产生的现金流量净额（元）	238,634,038.95	-312,598,932.69	176.34%
基本每股收益（元/股）	-0.59	0.05	-1,280.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.59	0.05	-1,280.00%
加权平均净资产收益率	-24.77%	1.20%	-25.97%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	13,881,261,299.76	14,987,115,590.90	-7.38%
归属于上市公司股东的净资产（元）	409,013,699.21	578,112,356.94	-29.25%

五、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。

六、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资	-35,233.82	

产减值准备的冲销部分)		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	181,265.78	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,351,153.34	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,352,668.35	
减：所得税影响额	374,217.81	
合计	2,475,635.84	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司主营业务情况

经过 30 多年的发展，公司已成为以建筑装饰设计与施工及土木工程建筑为主的综合性企业集团，拥有铎龙装饰、建泰建设、维业科技、维业美华等多家全资子公司，公司总部以公共建筑装饰业务为主，铎龙装饰专注于批量精装修业务，建泰建设主营土木工程建筑施工业务，维业科技主营门窗及幕墙加工及施工业务，维业美华业务包含建筑设计、室内设计、软装设计及采购、幕墙设计等。目前公司已打造建筑设计及施工、装饰设计及施工完整产业链条，主要承接大型场馆、星级酒店、商业综合体、文教体卫设施、交通基础设施等公共建筑和普通住宅、高档别墅等建筑的工程建设、装饰施工业务。

2026 年 7 月 15 日，国务院新闻办就 2026 年上半年国民经济运行情况举行新闻发布会，上半年中国经济在复杂内外环境下实现国内生产总值同比增长 4.7%，经济顶住压力运行在合理区间，呈现“承压前行、结构分化”的特征，第三产业继续成为经济主要增长支撑，但第二产业受房地产及建筑业下行拖累增长偏弱，上半年建筑业实现增加值 36043 亿元，同比下降 4.0%，增速低于国内生产总值增速 8.7 个百分点。建筑业增加值占国内生产总值的比重为 5.18%，比上年同期下降 0.6 个百分点。房地产开发投资同比下降 18.0%，房屋新开工面积降幅达 23.4%，全国新建商品房销售面积同比下降 11.6%，新建商品房销售额下降 13.6%，国内市场有效需求修复不足，房地产市场仍处于深度调整阶段。受地产链下行传导影响，建筑装饰行业市场总量收缩，行业内企业为争夺有限市场订单普遍采取低价竞争策略，市场竞争进一步加剧，行业整体利润率持续承压，企业回款及资金压力加大，公司经营面临较为严峻的外部挑战。面对建筑装饰行业整体下行、市场竞争加剧的外部环境，公司围绕市场拓展、组织变革、降本控费等关键领域统筹部署，推进以下一系列经营管理举措：

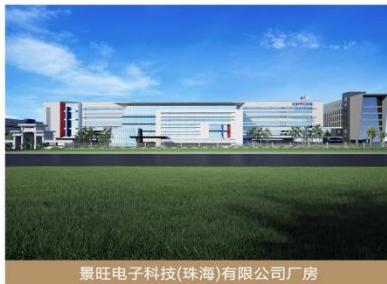
1、全力攻坚拓展市场

市场拓展方面展现以下四大亮点：一是锚定四代半科技好房子、高端改善型住宅两大核心方向，上半年累计中标科技属性住宅、高端标杆性住宅项目共 27 个，总金额约 14.1 亿元，项目覆盖华发珠海湾、华发香山湖壹号、成都锦宸院观著、成都嘉佰道、新希望武

汉 D10、三亚保利浅海项目等高端产品系，形成了在高端住宅装修领域的核心竞争壁垒，为公司业绩稳健增长提供了核心支撑。二是主动打破对房地产行业的单一依赖，凭借设计一体化优势以及在装修装饰、幕墙门窗施工领域的丰富经验，承接具备高景气度、高回款能力、高科技属性的企业业务，优化公司业务结构与抗周期能力。上半年公司与景旺电子持续开展合作，累计中标项目 4 个，覆盖珠海、深圳等生产基地的厂房装修、配套工程全链条；同时与亨通集团、金山集团等多家科技制造领域企业达成合作，项目覆盖了厂房配套建安、办公空间精装、污水站改造扩建等全场景，展现了公司跨领域的专业施工能力与项目管理能力，为后续规模化拓展奠定了基础。三是公司打破区域发展限制，上半年业务覆盖珠海、华中、华东、西南、华南五大核心区域，多区域协同增长格局成型，有效对冲地产行业下行周期风险，业务结构与抗周期能力持续优化，充分彰显公司在高端装饰、跨领域施工及全国化项目运营上的核心竞争实力。四是公司深耕存量住宅市场，布局旧房焕新、维保、旧改三大业务。



澳门大学横琴粤澳深度合作区校区南区总承包工程



景旺电子科技(珠海)有限公司厂房



国贸中国铁建西派上海项目



成都新希望D10天府



深圳前海冰雪世界



深圳银星生命健康科技园



珠海横琴琴澳公学



绍兴阅潮书店



无锡网球中心

维业股份各业务板块代表项目

维业股份2026年上半年中标部分项目	
中标项目	项目类别
新建居住、商业、小学、公园绿地项目(A-2、B-2地块)(二期)工程总承包(EPC)(第一标段)	房建
景旺电子科技(珠海)有限公司厂房一施工总承包工程补充协议	房建
苏地2023-WG-51号地块项目(住宅)施工总承包	内装
成都嘉佰道项目2号楼户内及公区精装修工程	内装
新希望地产武汉公司D10项目P12-1地块大区装修工程	内装
宜晟公司住宅地块公共区域及户内装修工程总承包(EPC)	内装
新建居住、商业、商务、防护绿地项目(大堤口地块)设计施工总承包EPC项目室内精装修工程	内装
华发城建国际海岸花园(二期)主体工程13#地块样板房装修及室外配套工程	内装
福田区梅林公安街地块警察公寓项目精装修工程	内装
珠海高新区裕华项目103地块住宅、商业新建项目桩基础、主体建安及周边配套工程幕墙工程	幕墙
华发香山湖壹号建安工程项目玻璃栏板工程	幕墙

2、降本控费持续深化

报告期内，公司围绕提质增效落地系列改革举措。公司优化组织架构，整合内部业务资源，推行扁平化集约管理，强化总部一体化统筹管控，划分形成总承包、装饰、幕墙门窗、设计研发四大业务条线。结合业务整合推进管理层人员优化，法定高管由7人精简至4人，匹配业务改革实现人岗适配；严控人力成本，重构薪酬体系、优化人员结构，年度人力预算压降16%。在费用管控方面，公司精细化管理成效显著，本报告期销售费用、管理费用、财务费用三项期间费用同比全线下降，其中销售费用同比下降6.23%，管理费用同比下降6.95%，财务费用改善幅度最大，同比大幅下降32.98%，主要得益于融资结构持续优化，整体财务支出缩减。

3、多措并举筑牢资金安全防线

2026年上半年，公司通过加强应收账款管理、统筹优化供应商付款安排，经营性现金流状况显著改善，本报告期经营活动产生的现金流量净额为2.39亿元，较上年同期由负转正，内生经营造血能力稳步修复。公司全面推进应收账款清收攻坚，设立结算清欠专项工作组，明晰牵头管理部门、各业务板块及职能部门协同权责，构建“总部统筹、条线

主责、项目落地、全程督办”闭环清收机制。同时持续完善多元化融资架构，优化负债结构。截至 2026 年 6 月末，公司银行综合授信总额 107.46 亿元，未使用授信额度 70.71 亿元，资金备用空间充裕。融资渠道摆脱单一信贷依赖，可灵活运用保理、供应链资产证券化、商业票据等多元工具开展融资，资金供给稳定性持续提升。此外，华发集团为公司提供总额 50 亿元担保授信，有效提升主体信用水平与综合融资空间，彰显股东对公司经营基本面及长期发展的有力支撑。

4、高效履约夯实工程核心竞争力

截止 2026 年 6 月 30 日，公司共有资质 48 项。报告期内，公司及子公司在工程质量创优与技术创新领域成果丰硕，累计斩获工程类奖项 12 项，其中省级优质工程奖项 7 项、市级优质工程奖项 5 项；新增授权专利 15 项，充分体现公司在工程品质管控、施工技术研发领域的综合竞争能力。

报告期内，公司及子公司完工交付项目共计 42 个，其中总承包项目 3 个，装饰装修项目 27 个，幕墙门窗项目 12 个。2026 年 2 月，子公司建泰建设承建的景旺电子 AI 算力及高端智能汽车高阶 HDI 扩产项目封顶仪式圆满举行，标志着项目建设迈入全新阶段，助推 PCB 行业迈向高质量发展。2026 年 2 月，公司承建的珠海市人民医院主体综合楼（一期）项目顺利通过竣工验收并正式移交院方，标志着珠海市重点民生工程取得关键性进展，项目的顺利竣工交付是公司发挥工程建造专业能力、践行国企社会责任的重要实践。后续公司将持续依托自身工程建设专业优势，深度参与城市公共配套与民生工程项目建设，持续助力城市功能提质升级，服务民生发展需求。

5、研究探索新兴业务

公司立足自身现有业务基础，紧扣“打造具有科技属性的高品质建造服务商”主线，围绕智能建造、智能家居、AI 信息技术等方向开展技术攻关与落地实践。报告期内，公司完成租赁机器人实操试用，在内部重点项目推广成熟机器人应用，同步试点内墙涂装、地砖铺贴等新应用场景，着力打造智能建造示范样板。智能家居业务实现标准化产品落地，搭建基础+选配定制套餐体系，明确设备选型与交付流程；依托设计板块制定适老化配套标准，布局智慧养老居住赛道，挖掘存量民生市场机会。公司积极探索人工智能技术在业务决策中的深度应用，启动 AI 搭建价格库测试，完成多个项目调研，自动构建覆盖千余种材料的标准化数据库，为投标决策提供 AI 赋能支撑。

6、坚持党建引领，持续推进 ESG 建设

公司持续夯实党建工作基础，多维度推进党建提质增效。打造“维业微党课”线上学习品牌，常态化推送专题学习内容，推动党员教育常态长效；深化党业融合，与属地街道、派出所、社区开展党建共建，通过环境整治、警企联动、老旧小区改造等活动践行国企责任，赋能民生服务；建立党委办与人资部门联动机制，开展党员专项排查，规范组织关系、人事档案管理，全面提升党员队伍规范化管理水平。

公司始终坚守社会责任、扛牢国企担当，持续推进 ESG 建设。2026 年 3 月，建泰建设积极响应珠海市香洲区狮山街道幸福社区安全建设行动，与珠海市香洲区狮山街幸福社区居民委员会签订《狮山街道幸福社区“百千万工程”安全建设项目协议书》，向幸福社区“百县千镇万村高质量发展工程”安全建设项目捐赠 16 万元，资金用于社区危房修缮、“房中房”安全隐患整治、地质灾害及危墙整治等安全隐患治理工作，助力推进“百县千镇万村高质量发展工程”落地，切实化解社区安全风险，以实际行动助力社区和谐平安建设。2026 年 4 月，维业股份党委与深圳市福田区莲花街道景华社区党委开展党建共建活动，共同签署《党建结对共建协议书》，聚焦服务属地发展这一核心，健全常态化联动机制，充分发挥企业专业优势与社区基层优势，以高质量党建引领重点民生工程落地见效，携手打造社企共建共治共享的基层治理样板。

公司持续完善安全生产管理体系、筑牢项目风险防控底线，公司全域分层分类开展常态化应急演练，上半年累计完成演练 180 场、参与超 8000 人次，有效夯实应急处置基础。重点在南湾壹号苑项目开展公司级综合演练，聚焦台风防汛、高温作业风险开展实战推演，健全跨部门联动机制，工作成效获上级及属地主管部门肯定。公司抓实极端天气防范应对，提前部署汛期防风防汛工作，高效处置“巴威”“美莎克”两轮台风灾害，全面落实设备加固、隐患防控等措施，实现台风期间零安全事故，全力保障生产经营平稳运行。

下半年，公司将继续聚焦市场开拓、提质增效、现金流安全三大方向攻坚落实年度经营目标。市场拓展方面，深挖存量建筑运维改造业务机会，精准对接房建、市政类项目需求；强化市场开拓全流程管理，做实大客户维护，推动项目高效落地。

成本与效益提升方面，依托“公司-业务”二级管控新组织架构，完善分级授权体系，提升组织运营效能；持续优化招采体系，压降项目采购成本；多维度严控各类费用；推动完工、在建项目结转，切实提升经营利润。

现金流保障方面，多措并举筑牢资金安全防线，紧盯进度款回收；健全结算联动机制，压实项目结算责任，清单化推进清欠催收；优化融资结构，建立资金预警机制，严控流动性风险，保障经营性现金流稳健。

(二) 公司经营模式、业务流程及业务特点

1、经营模式

公司目前的经营模式为自主承揽业务、自主组织设计或/和施工。

2、业务流程



3、业务特点

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

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

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

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

4、质量控制体系

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

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

5、安全施工标准

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

二、核心竞争力分析

（一）资质优势

公司是中国建筑装饰协会常务理事单位、全国建筑装饰“AAA 级信用企业”、国家级高新技术企业，资质体系完备，位列行业前列。公司及子公司拥有建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、建筑装饰施工一级与设计甲级、建筑幕墙施工一级与设计甲级、机电设备安装一级、洁净工程一级等一级及甲级资质，覆盖建筑施工与装饰全领域，为承接大型高端项目提供坚实支撑。同时通过 ISO9001、ISO14001、GB/T45001 三大体系认证，构建了标准化、规范化的全流程管理体系，有力保障工程质量与安全。

专业资质



专业资质 Professional qualification

工程总承包资质

- 建筑工程施工总承包壹级
- 市政公用工程施工总承包壹级

工程设计资质

- 建筑装饰工程设计专项甲级
- 建筑幕墙工程设计专项甲级
- 博物馆陈列展览设计一级
- 工程设计建筑行业(建筑工程)乙级
- 轻型钢结构工程设计专项乙级

工程专业承包资质

- 建筑装修装饰工程专业承包壹级
- 地基基础工程专业承包壹级
- 建筑机电安装工程专业承包壹级
- 建筑幕墙工程专业承包壹级
- 消防设施工程专业承包壹级
- 洁净工程资质壹级
- 博物馆陈列展览施工壹级
- 展览陈列工程设计与施工一体化壹级
- 电子与智能化工程专业承包贰级
- 承装（修、试）电力设施四级
- 钢结构工程专业承包二级
- 城市及道路照明工程专业承包二级
- 防水防腐保温工程专业承包二级
- 承装(修、试)电力设施四级
- 施工劳务

维业股份专业资质

（二）品牌优势

公司高度重视品牌建设与企业形象塑造，以精品工程为载体，持续提升工程质量与服务水平，品牌影响力持续攀升。截至目前，公司连续 23 年被评为中国建筑装饰行业“百强”企业，连续 27 年获评“广东省守合同重信用企业”，连续 8 年荣登“深圳企业 500 强”榜单（2025 年位居第 112 位），连续三届荣膺“深圳品牌百强企业”，连续四届荣膺“第五届深圳质量百强企业”，同时获评“深圳老字号”“深圳知名品牌”，综合竞争力和品牌实力获得社会各界广泛认可。

维业股份近几年获得的部分荣誉

时间	奖项名称	颁发单位
2026年	第四届深圳品牌百强企业	深圳市质量强市促进会
2026年	深安居2025年度优秀供应商（精装修工程）	深圳安居集团
2026年	第五届深圳质量百强企业	深圳市企业联合会、深圳市企业家协会
2026年	“首届深圳ESG标杆企业TOP50”	深圳市商业联合会
2025年	美国MUSE设计奖银奖	美国国际奖项协会（IAA）
2025年	2025上市公司董事会办公室优秀实践	中国上市公司协会
2025年	2025年度上市公司最佳ESG实践奖	价值在线
2025年	2025年上市公司可持续发展优秀实践案例	中国上市公司协会
2025年	2025深圳500强企业	深圳市企业联合会、深圳市企业家协会
2025年	国家高新技术企业	深圳市工业和信息化局、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局
2025年	广东省工程建设优秀质量管理小组三类成果	广东省建筑业协会
2024年	2024年上市公司可持续发展最佳实践案例	中国上市公司协会
2024年	2023年度广东扶贫济困红棉杯铜杯	中共广东省委农村工作领导小组
2024年	深圳知名品牌	深圳工业总会
2024年	湾区品牌建设优秀企业	深圳工业总会
2024年	2023年度精筑新锐奖	中国建筑工程（澳门）有限公司 中建投资（珠海）有限公司
2024年	2024年新希望地产战略合作伙伴	新希望地产
2024年	广东省建筑业AAA级信用企业	广东省建筑业协会
2024年	2024年度珠海市工程装饰装修质量水平AAA级	珠海市建筑业协会
2023年	中国建设工程鲁班奖（成都天府国际机场）	中国建筑业协会
2023年	中国建设工程鲁班奖（中山大学珠海校区）	中国建筑业协会
2023年	广东省建设工程质量创优特别贡献奖	广东省建筑业协会
2023年	深圳工匠培育示范单位	深圳工业总会
2023年	深圳老字号	深圳市老字号协会
2023年	深圳市建筑行业综合竞争力评价百强企业	深圳建筑业协会
2023年	第八届时代金融金桔奖（高质量发展上市公司、金牌创新成长董秘奖）	时代传媒集团
2023年	中国建筑工程装饰奖（粤海酒店吉大项目）	中国建筑装饰协会
2023年	2023上市公司ESG典范企业奖	时代传媒集团
2023年	横琴粤澳深度合作区2022 年度纳税信用 A 级纳税人	国家税务总局横琴粤澳深度合作区税务局
2022年	5A级广东省守合同重信用企业	广东省市场协会
2022年	德国设计大奖	德国设计委员会
2022年	A' 设计大奖赛	意大利工业设计协会
2022年	日本设计先锋奖	日本建筑与室内设计协会
2022年	2022大湾区上市公司董事会治理TOP20	深圳市公司治理研究会
2022年	广东省建设工程金匠奖	广东省建筑业协会
2021年	中国建设工程鲁班奖（厦门国际会展中心）	中国建筑业协会
2021年	中国建设工程鲁班奖（珠海中心）	中国建筑业协会
2021年	连续27年广东省守合同重信用企业	广东省市场监督管理局
2021年	深圳市五一劳动奖状	深圳市总工会
2020年	深圳质量强市骨干企业	深圳市质量强市促进会
2020年	2019年度深圳市装饰行业杰出贡献企业	深圳市装饰行业协会
2020年	福田区先进企业称号	深圳市福田区统计局

（三）项目管理能力优势

自成立以来，公司深耕行业 30 余年，已成功打造数千项精品工程，项目足迹遍布全国，涵盖人民大会堂、故宫博物院慈宁宫等国家级重点工程，华为中央大厅、腾讯滨海大厦、深圳湾 1 号、珠海中心大厦等高端商业地标，珠海航展中心、厦门国际会展中心、青岛胶东国际机场等大型公共设施，澳门大学横琴粤澳深度合作区校区、景旺电子科技(珠海)有限公司厂房、华发大湾区智造产业园等产业类总承包工程，石角咀水闸重建工程、珠海动力电池生产基地、珠海西部中心城区基础设施等市政工程，深圳莱佛士酒店、珠海喜来登酒店、北京华尔道夫酒店等酒店工程，项目类型全面覆盖市政工程、政务装饰、写字楼、星级酒店、轨道交通、文教体卫、机场地铁等多个领域。

凭借精湛施工与严谨管理，公司累计斩获鲁班奖、中国建筑工程装饰奖等国家级工程奖项 100 余项、省市优奖项 200 余项、设计奖 100 余项，大型项目施工管理经验丰富。

（四）全产业链协同优势

经过多年布局，公司已构建起涵盖建筑施工、装饰设计施工的完整产业链条，拥有铨龙装饰、建泰建设、维业科技、维业美华等多家一级子公司，各子公司分工明确、协同发力；总部聚焦公共建筑装饰业务，铨龙装饰专注批量精装修业务，建泰建设主营土木工程建筑施工，维业科技负责门窗及幕墙加工与施工，维业美华涵盖建筑、室内、软装等全专业设计，形成了“设计-施工-配套”一体化服务能力。

全产业链布局不仅能够精准满足下游客户多样化、一体化的需求，更能在技术、资金、经验、渠道等方面发挥协同效应，通过优化产品组合与资源调配，提升整体生产效率，实现规模效应与可持续增长，显著增强公司在行业中的核心竞争力。

（五）国资赋能优势

公司是珠海国有企业集团华发集团的控股上市公司，依托华发集团强大的资源实力与平台优势，获得业务、财务、管理全方位赋能支持。华发集团组建于 1980 年，与珠海经济特区同龄，2016 年起连续 10 年上榜中国企业 500 强，2020 年入选国务院国企改革“双百企业”并获评全国标杆，是珠海最大的综合型国有企业集团和全国知名的领先企业。

华发集团在业务上为公司提供协同互助；在财务上提供信用背书与资金支持；在管理

上推动公司提升规范化运营水平，为公司发展提供了坚实后盾。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	2,444,650,473.14	4,008,257,810.26	-39.01%	主要系本报告期土建施工、装饰施工业务收入减少所致
营业成本	2,327,438,589.61	3,700,623,900.69	-37.11%	主要系本报告期土建施工、装饰施工业务成本减少所致
销售费用	7,822,266.04	8,342,406.30	-6.23%	无重大变化
管理费用	89,376,196.28	96,046,868.21	-6.95%	无重大变化
财务费用	76,157,952.39	113,631,858.91	-32.98%	主要系本报告期利息支出减少所致
所得税费用	-7,389,138.06	14,570,472.91	-150.71%	主要系本报告期当期所得税减少所致
研发投入	20,834,750.34	24,140,095.87	-13.69%	无重大变化
经营活动产生的现金流量净额	238,634,038.95	-312,598,932.69	176.34%	主要系本报告期支付供应商款项减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-28,179,506.90	-32,362,244.26	12.92%	无重大变化
筹资活动产生的现金流量净额	-143,905,131.46	383,464,072.39	-137.53%	主要系本报告期偿还银行借款所致
现金及现金等价物净增加额	66,549,400.59	38,502,895.44	72.84%	主要系本报告期支付供应商款项减少所致
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-22,715,180.17	-52,681,525.39	56.88%	主要系应收账款坏账准备计提减少所致
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-25,886,937.50	20,838,853.13	-224.22%	主要系合同资产减值准备计提增加所致
营业外收入	1,794,685.99	2,405.84	74,497.06%	主要系本报告期收到违约赔偿金所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

占比 10%以上的产品或服务情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分产品或服务						
分行业						
土木工程建筑业	856,246,149.35	802,470,639.51	6.28%	-44.75%	-44.09%	-1.11%
建筑装饰业	1,522,804,511.91	1,471,833,653.40	3.35%	-37.60%	-34.60%	-4.48%
分产品						
土建施工	856,246,149.35	802,470,639.51	6.28%	-44.75%	-44.09%	-1.11%
装饰施工	1,480,429,171.00	1,439,321,292.18	2.78%	-38.92%	-35.70%	-4.91%
分地区						
华南	1,741,538,820.72	1,647,614,733.55	5.39%	-41.65%	-40.48%	-1.86%
华东	437,120,234.31	410,537,992.76	6.08%	-27.72%	-26.26%	-1.86%

四、非主营业务分析

☐适用 ☒不适用

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,646,339,300.72	11.86%	1,601,614,579.10	10.69%	1.17%	无重大变化。
应收账款	5,248,811,180.50	37.81%	5,880,588,316.56	39.24%	-1.43%	无重大变化。
合同资产	6,189,777,844.68	44.59%	6,662,207,007.27	44.45%	0.14%	无重大变化。
存货	2,157,025.26	0.02%	2,377,270.23	0.02%	0.00%	无重大变化。
投资性房地产	48,523,107.79	0.35%	50,135,355.81	0.33%	0.02%	无重大变化。
固定资产	237,961,460.18	1.71%	237,939,411.38	1.59%	0.12%	无重大变化。
在建工程	0.00	0.00%	4,687,991.55	0.00%	0.00%	无重大变化。
使用权资产	22,820,844.02	0.16%	28,514,477.96	0.19%	-0.03%	无重大变化。
短期借款	1,214,302,612.75	8.75%	1,324,586,213.93	8.84%	-0.09%	主要系本期归还贷款所致。
合同负债	329,146,727.02	2.37%	194,492,489.86	1.30%	1.07%	主要系本期预收工程款增加所致。
长期借款	31,700,178.62	0.23%	56,419,864.91	0.38%	-0.15%	主要系本期归还贷款所致。

租赁负债	33,154,830.07	0.24%	30,753,535.88	0.21%	0.03%	无重大变化。
应付账款	10,915,405,359.97	78.63%	11,384,944,885.97	75.96%	2.67%	无重大变化。
应付票据	235,418,833.69	1.70%	595,986,537.57	3.98%	-2.28%	主要系本期承兑到期票据增加所致。

2、主要境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☐适用 ☒不适用

4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	490,983,057.43	使用受到限制的保证金及冻结款项等
固定资产	159,606,605.51	为有限产权的人才住房及为融资授信提供抵押担保
合计	650,589,662.94	

六、投资状况分析

1、总体情况

☒适用 ☐不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0.00	180,000.00	-100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

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

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

6、委托理财、衍生品投资情况

(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) 衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在衍生品投资。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☒适用 ☐不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响（注3）	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
国内商业银行、商业保理公司	不附追索权的应收账款	2025 年 05 月 15 日	300,000		有利于降低应收账款管理成本，优化资产负债结构，改善经营性现金流，不存在损害上市公司及股东利益的情形。		根据市场费率水平由双方协商确定，且不高于市场平均水平	否	不适用	是	是	是	2025 年 04 月 19 日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网（网址： www.cninfo.com.cn ）的《关于公司及子公司开展应收账款保理业务的公告》（公告编号：2025-

														019) 及相关公告。
华金国际商业保理(珠海)有限公司	不附追索权的应收账款	2025 年 05 月 15 日	220,000		有利于降低应收账款管理成本, 优化资产负债结构, 改善经营性现金流, 不存在损害上市公司及股东利益的情形。		根据市场费率水平由双方协商确定, 且不高于市场平均水平	是	交易对手方与公司同受华发集团控制	是	是	是	2025 年 04 月 19 日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网(网址: www.cninfo.com.cn)的《关于公司及子公司向关联方申请商业保理暨关联交易的公告》(公告编号: 2025-020)及相关公告。
国内商业银行、商业保理公司	不附追索权的应收账款	2026 年 12 月 31 日	300,000		有利于降低应收账款管理成本, 优化资产负债结构, 改善经营性现金流, 不存在损害上市公司及股东利益的情形。		根据市场费率水平由双方协商确定, 且不高于市场平均水平	否	不适用	是	是	是	2026 年 04 月 15 日	具体内容详见公司披露于巨潮资讯网(网址: www.cninfo.com.cn)的《关于公司及子公司开展应收账款保理业务的公告》(公告编号: 2026-026)及相关公告。
华金国	不附追	2026 年	300,00		有利于		根据市	是	交易对	是	是	是	2026 年	具体内

际商业保理（珠海）有限公司	索权的应收账款	12 月 31 日	0		降低应收账款管理成本，优化资产负债结构，改善经营性现金流，不存在损害上市公司及股东利益的情形。		场费率水平由双方协商确定，且不高于市场平均水平		手方与公司同受华发集团控制				04 月 15 日	容详见公司披露于巨潮资讯网（网址： www.cninfo.com.cn ）的《关于公司及子公司向关联方申请商业保理暨关联交易的公告》（公告编号：2026-027）及相关公告。
---------------	---------	-----------	---	--	---	--	-------------------------	--	---------------	--	--	--	-----------	--

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

八、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：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
珠海铎龙装饰有限公司	子公司	建筑工程、室内外装饰及设计、建筑工程后期装饰、装修和清理	6,250.00	488,705.39	51,957.31	97,514.02	991.74	1,099.40

报告期内取得和处置子公司的情况

☐适用 ☒不适用

主要控股参股公司情况说明

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、宏观经济波动风险

如果我国宏观经济出现较大波动，房地产开发和建筑业产业政策出现重大变化，将对行业的整体需求产生影响，进而对公司经营业绩造成一定影响。公司将持续关注和分析宏观经济形势变化，根据市场环境及时、灵活调整经营方针，积极拓展市场布局、扩大市场份额，增强把控经营风险及运作重大项目的的能力；同时，公司将高度关注政府对房地产行业的调控政策，持续开发和维护大客户，改善市场布局、加速资金回笼，积极适应新政策的需求。

2、应收账款坏账风险

受行业经营特点的影响，公司应收账款余额较大。公司存在应收账款余额较大导致经营业绩波动甚至下滑的风险。公司高度关注应收账款面临的风险，并将继续通过加强客户信用管理、合同审查管理等方面的工作，加大应收账款、质保金的催收力度。同时，公司将健全应收账款催收制度，将应收账款的回收率与相关人员的业绩考核挂钩，并建立严格的管理、控制与考核制度，从合同签订、执行等环节严格把关，做到从源头防范。

3、原材料价格和人工成本大幅波动的风险

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

4、突发事件风险

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

十一、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
2026 年 4 月 29	价值在线	网络平台线上交	其他	线上参加公司	公司 2025 年经	详见公司于 2026

日	(https://www.ir-online.cn/) 网络互动	流		2025 年度网上业绩说明会的全体投资者	营情况、未来业务发展情况	年 4 月 29 日在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 披露的《投资者关系活动记录表》(编号: 2026-001) 或“价值在线”网站的相关问答
---	--	---	--	----------------------	--------------	--

十二、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☐是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张宏勇	董事	离任	2026 年 01 月 05 日	个人原因
房庆海	董事、董事长	被选举	2026 年 01 月 16 日	工作调动
杨霏	董事	被选举	2026 年 01 月 16 日	工作调动
彭钧	副总裁	任免	2026 年 05 月 15 日	《公司章程》变动
胡旻	副总裁	任免	2026 年 05 月 15 日	《公司章程》变动
张绍娟	副总裁	任免	2026 年 05 月 15 日	《公司章程》变动
唐涛	副总裁	任免	2026 年 05 月 15 日	《公司章程》变动
邢鹏	副总裁	任免	2026 年 05 月 15 日	《公司章程》变动
薛岁芬	副总裁	任免	2026 年 05 月 15 日	《公司章程》变动

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

1、股东和债权人的权益保护

(1) 积极维护股东权益

上市以来，公司不断完善公司治理结构，健全内部控制制度，规范公司运作。形成了以股东会、董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。公司在保证日常经营活动所需的基础上，力争给广大投资者带来更好的价值回报。

(2) 债权人权益保护

维业股份作为国内建筑装饰领域的知名上市公司，连续 27 年被广东省工商局评为“守合同重信用企业”。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义务，与各债权人之间保持良好的合作关系。

2、职工权益保护

公司严格按照《中华人民共和国劳动法》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。公司设有职工工会，工会成员代表公司全体职工向公司提出合法建议，维护员工的合法权益。

3、供应商、客户权益保护

本着“互利双赢”的原则，公司十分重视与供应商、客户的关系，在经营过程中不断加强与各方的沟通和合作，切实维护供应商、客户的利益。公司以“改革创新 稳中求进 精于品质 专业高效”的发展理念，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。公司从事的建筑施工业务，项目施工过程中对环境的影响，主要体现为部分建筑材料的挥发性气体，“三废”排放量总体较小，公司制定了较为完善的措施，重点在工程设计、材料采购、现场施工等环节加以控制，尽可能减少对环境的影响；项目完工后，项目组会对现场进行清理，废弃材料、生活垃圾等废品由本公司自行处理或环卫部门处理。

公司提倡“绿色、低碳、节能、环保”的施工理念，并不断加强对新材料、新工艺的开发，不断推进技术创新、工艺创新、管理创新，将居住空间与自然相契合，努力践行“创新建筑价值、引领绿色未来”的企业使命。

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贡献的同时，积极履行企业的社会责任，大力推进公益慈善活动，坚持不懈地支持文化、教育、救灾等社会公益事业，坚决执行党中央关于精准扶贫与乡村振兴的重大战略部署，在推进乡村振兴、基础设施建设和民生产业发展等关键领域，充分发挥龙头骨干企业的引领作用，以实际行动践行公益理念，为社会的可持续发展贡献力量。

公司多次为社会贫困儿童、少年捐款，为优秀学生提供助学金，为洪涝、地震等灾区捐款捐物，并成立了义工队，参与了福田区创建文明城市、深圳质量万人奔跑、关爱福利院老人及特殊儿童、捐书助学、台风灾后清障、对口扶贫等活动，组织开展关爱特殊儿童慰问活动，向特殊儿童康复中心及中心内的儿童捐赠物资，以爱心公益行动回馈社会。

2025 年，建泰建设积极响应“百县千镇万村高质量发展工程”战略号召，分别与斗门区住房城乡建设局、斗门区白蕉镇人民政府签订《斗门区建筑业企业投身“百县千镇万村高质量发展工程”战略合作框架协议》，向珠海市斗门区财政国库支付中心定向捐赠资金，其中斗门区“百县千镇万村”建设专项捐赠 30 万元，白蕉镇“百县千镇万村”建设专项捐赠 10 万元，捐赠资金将专项用于地方乡村振兴、基础设施完善、民生服务提升

等相关项目。2026 年 3 月，建泰建设与珠海市香洲区狮山街幸福社区居民委员会签订《狮山街道幸福社区“百千万工程”安全建设项目协议书》，向幸福社区“百县千镇万村高质量发展工程”安全建设项目捐赠 16 万元，助力推进“百县千镇万村高质量发展工程”落地。

第五节 重要事项

一、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超期未履行完毕的承诺事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在上市公司发生控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、审计委员会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

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
公司诉张家界	3,250.67	否	已下裁定书	驳回起诉,等	未进入执行	2021年04月	详见公司于

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
冠君房地产开发有限责任公司装饰装修施工合同纠纷				待刑事侦查结果		15 日	2021 年 4 月 15 日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上刊登的公司 2020 年年度报告。
丽江和业集团房地产开发有限公司诉公司、云南和悦众邦酒店管理有限公司关于丽江和悦华美达广场酒店设计与施工工程纠纷	4,231.48	是	二审已判决	判决已生效,待履行	判决已生效,待履行	2021 年 07 月 03 日	详见公司于 2021 年 7 月 3 日在巨潮资讯网上刊登的《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》(公告编号:2021-096); 2026 年 1 月 22 日,公司披露《关于诉讼事项的进展公告》(公告编号:2026-010); 2026 年 4 月 24 日,公司披露《关于诉讼事项的进展公告》(公告编号:2026-044); 2026 年 5 月 28 日,公司披露《关于诉讼事项的进展公告》(公告编号:2026-046)。
公司诉广东中胜置业有限公司关于惠州市清泉城市广场装饰项目施工合同纠纷	18,070.53	否	已裁决	已裁决	强制执行中	2023 年 06 月 17 日	详见公司于 2023 年 6 月 17 日在巨潮资讯网上披露的《关于公司向深圳国际仲裁院申请仲裁事项的进展公告》(公告编号:2023-045)。
公司诉腾冲启迪冰雪酒店有限公司、腾冲启迪永安科技	3,038.37	否	已调解	已调解	执行中	2025 年 03 月 12 日	详见公司于 2025 年 3 月 12 日在巨潮资讯网

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
城开发有限公司关于腾冲凯莱逸郡酒店装饰装修合同纠纷							(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》(公告编号:2025-006)。
深圳市稳和岩土工程有限公司诉建泰建设关于华发天汇广场三期工程施工合同纠纷	4,353.22	否	一审审理中	一审审理,造价鉴定中	一审审理中	2025年07月10日	详见公司于2025年7月10日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》(公告编号:2025-043)。
占法明诉温州医科大学附属第二医院,第三人维业股份关于温州医学院附属第二医院瑶溪分院装饰装修合同纠纷	3,391.56	否	一审审理中	一审审理中	一审审理中	2025年10月10日	详见公司于2025年10月10日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》(公告编号:2025-067)。
徐建德诉建泰建设、珠海华郡房产开发有限公司关于华发水郡花园三期建设工程分包合同纠纷	4,205.27	否	一审审理中	一审审理中	一审审理中	2025年12月04日	详见公司于2025年12月4日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》(公告编号:2025-076)。
金财富诉苏州禾发房地产开发有限公司、建泰建设关于苏州姑苏院子项目二标段剩余总承包工程施工合同纠纷	3,521.46	否	一审审理中	一审审理中	一审审理中	2026年01月13日	详见公司于2026年1月13日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于累计诉讼、仲裁情况的公

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
							告》（公告编号：2026-004）。

其他诉讼事项
☐适用 ☒不适用

九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☒适用 ☐不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	向关联人提供劳务、服务	土建、装饰、幕墙门窗等相关施工业务	公司主要通过公开招投标、邀请招标等方式获取项目，以市场同类产品或服务的价格为定价依据	招投标定价、市场同类产品或服务的价格	215,897.98	91.62%	800,000	否	转账结算	市场价格	2026年04月15日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2026-023）
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	向关联人购买资产、商品	土建、装饰、幕墙门窗等相关原材料采购	公司主要通过公开招投标、邀请招标等方式获取项目，以市场同类产品或服务的价格为定价依据	招投标定价、市场同类产品或服务的价格	11,655.36	8.65%	35,000	否	转账结算	市场价格	2026年04月15日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2026-023）

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
				务的价格为定价依据									2026-023)
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	接受关联人提供劳务、服务	土建、装饰上下游相关及办公相关等	公司主要通过公开招标、邀请招标等方式获取项目，以市场同类产品或服务的价格为定价依据	市场同类产品或服务的价格	1,107.13	0.85%	900	否	转账结算	市场价格	2026年04月15日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2026-023)
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	向关联人支付租金	租赁办公场地等	公司主要通过公开招标、邀请招标等方式获取项目，以市场同类产品或服务的价格为定价依据	市场同类产品或服务的价格	293.65	48.47%	2,300	否	转账结算	市场价格	2026年04月15日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2026-023)
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	向关联人收取租金	出租自有物业等	公司主要通过公开招标、邀请招标等方式获取项目，以市场同类产品或服务的价格为定价依据	市场同类产品或服务的价格	0	0.00%	2,100	否	转账结算	市场价格	2026年04月15日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）相关公告（公告编号：2026-023)
珠海华发集团有限公司及其关联方	与本公司同受华发集团控制	向关联人销售产品、商品	出售土建、装饰相关材料或产品等	公司主要通过公开招标、邀请招标等方	市场同类产品的价格	140.81	8.29%	2,000	否	转账结算	市场价格	2026年04月15日	详见公司披露在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
				式获取项目，以市场同类产品或服务的价格为定价依据									om.cn）相关公告（公告编号：2026-023）
合计				--	--	229,094.93	--	842,300	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☒适用 ☐不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）（如有）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
华金国际商业保理（珠海）有限公司	华金保理与本公司同受华发集团控制	出售资产	将应收账款转让给华金保理，由华金保理为公司开展应收账款保理融资业务	市场价格	10,278.08	10,278.08	10,278.08	转账结算	0	2026 年 04 月 15 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：2026-027）
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				转让价格与评估价值不存在较大差异							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				公司向关联方出售不带追索权的应收账款以开展保理业务，有利于盘活现有资产，降低应收账款管理成本，优化资产负债结构，改善经营性现金流，拓宽公司融资渠道，解决公司对资金的需求。对公司持续经营能力无不良影响，不会对公司未来财务状况造成不良影响							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用
公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☒适用 ☐不适用
存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款 限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万 元）	本期发生额		期末余额（万 元）
					本期合计存入 金额（万元）	本期合计取出 金额（万元）	
珠海华发集团 财务有限公司	与本公司同受 华发集团控制	250,000	0.35%~1.35%	58,874.35	967,402.16	974,895.59	51,380.92

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度（万 元）	贷款利率范围	期初余额（万 元）	本期发生额		期末余额（万 元）
					本期合计贷款 金额（万元）	本期合计还款 金额（万元）	
珠海华发集团 财务有限公司	与本公司同受 华发集团控制	300,000	不高于中国人民 银行发布的 同档期贷款基 准利率、财务 公司向任何同 信用级别第三 方发放同种类 贷款所确定的 利率以及不高 于商业银行同 期同档次执行 的贷款利率	26,000	9,300	0	35,300

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额（万元）	实际发生额（万元）
珠海华发集团财务有限 公司	与本公司同受华发集团 控制	授信	80,000	8,465.04

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用
公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☒适用 ☐不适用

1、公司于 2026 年 4 月 14 日召开的第六届董事会第十三次会议，并于 2026 年 5 月 15 日召开了公司 2025 年年度股东会，审议通过了《关于公司及子公司接受担保并支付担保费暨关联交易的议案》，因项目运营需要，公司及子公司与珠海华金融资担保有限公司（以下简称“华金担保”）签订保函协议，由华金担保为公司及子公司承包的项目提供保证担保，并向担保受益人出具保函。公司及子公司根据实际担保需要向华金担保支付担保费，保费金额合计不超过人民币 3,000 万元。

报告期内，公司及子公司根据实际担保需要向华金担保支付担保费，保费金额合计 261.13 万元（上年同期实际承担的担保费金额为 357.35 万元）。

2、公司于 2026 年 4 月 14 日召开的第六届董事会第十三次会议，并于 2026 年 5 月 15 日召开了公司 2025 年年度股东会，审议通过了《关于华发集团及下属公司为公司融资提供担保及公司向其提供反担保并支付担保费暨关联交易的议案》，华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保并支付担保费，在担保额度内，具体融资业务及担保发生时，预计公司按实际担保金额的 0.3%/年向华发集团支付担保费，具体费率根据融资类型、市场情况确定。

报告期内，公司及子公司根据实际担保需要向华发集团支付担保费，保费金额合计 410.45 万元。

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

报告期内，华金证券股份有限公司参与发行业务规模本报告期末为 2.27 亿元。

4、公司分别于 2025 年 12 月 30 日、2026 年 1 月 16 日召开第六届董事会第十一次临时会议、2026 年第一次临时股东会，审议通过《关于公司开展应收账款资产证券化业务暨关联交易的议案》，公司以公司及下属子公司的应收账款债权及附属权益作为基础资产，开展应收账款资产证券化业务，总体额度不超过 20 亿元，额度可循环使用。供应链资产专项计划业务开展过程中可能聘请华金证券股份有限公司担任计划管理人、销售推广机构，形成关联交易。

报告期内，公司及子公司未开展相关业务。

5、与其他关联方银行的存款业务：

单位：元

项目名称	关联方名称	期初余额	本期发生额增加	本期发生额减少	期末余额
本公司及其子公司	广东华润银行股份有限公司（注①）	2,130,171.24	6,302,489.92	7,439,469.67	993,191.49
本公司及其子公司	珠海农村商业银行股份有限公司（注②）	4,562,295.83	24,337,896.59	24,800,206.05	4,099,986.37
本公司及其子公司	厦门国际银行（注③）	506,034.99	90,250,354.41	90,641,739.88	114,649.52

注①：由于本公司及子公司在广东华润银行股份有限公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。本报告期公司及子公司在广东华润银行股份有限公司开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 497.44 元。

注②：由于本公司及子公司在珠海农村商业银行股份有限公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。本报告期公司及子公司在珠海农村商业银行股份有限公司开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 2,416.65 元。

注③：由于本公司及子公司在厦门国际银行开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。本报告期公司及子公司在厦门国际银行开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 354.41 元。

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
《关于公司及子公司接受担保并支付担保费暨关联交易的公告》	2026 年 04 月 15 日	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：2026-028）
《关于华发集团及下属公司为公司融资提供担保及公司向其提供反担保并支付担保费暨关联交易的公告》	2026 年 04 月 15 日	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：2026-037）
《关于公司开展供应链资产专项计划业务暨关联交易的公告》	2025 年 09 月 27 日	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：2025-061）
《关于公司开展应收账款资产证券化业务暨关联交易的公告》	2025 年 12 月 31 日	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：2025-084）

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1） 托管情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在托管情况。

（2） 承包情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在承包情况。

（3） 租赁情况

☒适用 ☐不适用
租赁情况说明

1、报告期内，公司出租物业获得租金收入合计 137.71 万元，出租动产获得租金收入 56.06 万元；

2、报告期内，公司租入房屋建筑物支出合计 720.51 万元，租赁机械设备合计 152.98 万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐适用 ☒不适用

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

2、重大担保

☒适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
建泰建设有限公司	2025 年 04 月 19 日	500,000	2025 年 09 月 19 日	10,000	连带责任担保			2025.9.19-2026.9.5	否	否
建泰建设有限公司	2025 年 04 月 19 日		2024 年 09 月 18 日	125,000	连带责任担保			2024.9.18-2025.9.13	是	否
建泰建设有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 09 月 10 日	40,000	连带责任担保			2025.9.10-2026.9.9	否	否
建泰建设有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 04 月 16 日	5,000	连带责任担保			2025.4.16-2026.3.25	否	否
建泰建设有限公司	2025 年 04 月 19 日		2026 年 04 月 14 日	10,000	连带责任担保			2026.4.14-2027.4.14	否	否
珠海铎龙装饰有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 02 月 25 日	20,000	连带责任担保			2025.2.25-2028.2.25	是（注①）	否
珠海铎龙装饰有限公司	2025 年 04 月 19 日		2026 年 04 月 14 日	10,000	连带责任担保			2026.4.14-2027.4.14	否	否
珠海铎龙装饰有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 08 月 27 日	40,000	连带责任担保			2025.8.27-2026.8.26	否	否
珠海铎龙装饰有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 09 月 19 日	16,000	连带责任担保			2025.9.19-2026.9.10	否	否
珠海铎龙装饰有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 01 月 19 日	10,000	连带责任担保			2025.1.19-2030.1.19	否	否
广东闽泰	2025 年 04		2024 年 12	1,000	连带责任			2024.12.2	否	否

建材贸易有限公司	月 19 日		月 23 日		担保			3-2027. 12. 23		
珠海铎龙家居有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 06 月 26 日	1, 000	连带责任担保			2025. 6. 26 - 2028. 6. 26	否	否
珠海铎龙装饰有限公司、建泰建设有限公司、广东省维业科技有限公司、广东闽泰建材贸易有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 09 月 11 日	10, 000	连带责任担保			2025. 9. 11 - 2026. 1. 2	是（注①）	否
为珠海铎龙装饰有限公司、建泰建设有限公司、广东省维业科技有限公司、广东闽泰建材贸易有限公司、珠海铎龙家居有限公司、珠海维业美华建筑设计有限公司、维业华东建设工程有限公司（江苏）有限公司、深圳维业建筑装饰工程有限公司、珠海维业幕墙工程有限公司	2025 年 04 月 19 日		2026 年 02 月 03 日	35, 000	连带责任担保			2026. 2. 3- 2027. 1. 15	否	否
珠海铎龙装饰有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 09 月 22 日	2, 450	连带责任担保			2025. 9. 22 - 2027. 9. 22	否	否
建泰建设有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 12 月 04 日	20, 000	连带责任担保			2025. 12. 4 - 2026. 12. 3	是（注①）	否
建泰建设有限公司	2025 年 04 月 19 日		2026 年 01 月 29 日	40, 000	连带责任担保			2026. 1. 29 -	否	否

								2026. 12. 3		
建泰建设有限公司、珠海铎龙装饰有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 12 月 15 日	10,000	连带责任担保			2025. 12. 15-2026. 12. 14	否	否
建泰建设有限公司、珠海铎龙装饰有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 12 月 19 日	10,000	连带责任担保			2025. 12. 19-2026. 9. 25	否	否
汕尾维业新能源发展有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 12 月 24 日	586.8	连带责任担保			2025. 12. 24-2040. 12. 24	否	否
广东闽泰建材贸易有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 12 月 30 日	1,000	连带责任担保			2025. 12. 30-2026. 12. 29	否	否
珠海维业幕墙工程有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 12 月 30 日	1,000	连带责任担保			2025. 12. 30-2026. 12. 29	否	否
建泰建设有限公司	2025 年 04 月 19 日		2026 年 01 月 26 日	40,000	连带责任担保			2026. 1. 26-2032. 12. 31	否	否
广东省维业科技有限公司	2025 年 04 月 19 日		2026 年 02 月 11 日	1,000	连带责任担保			2026. 2. 11-2026. 3. 5	否	否
广东省维业科技有限公司	2025 年 04 月 19 日		2026 年 02 月 03 日	1,000	连带责任担保			2026. 2. 3-2027. 1. 30	否	否
珠海铎龙家居有限公司	2025 年 04 月 19 日		2026 年 02 月 03 日	1,000	连带责任担保			2026. 2. 3-2027. 1. 26	否	否
为珠海铎龙装饰有限公司、建泰建设有限公司、广东省维业科技有限公司、广东闽泰建材贸易有限公司、珠海铎龙家居有限公司、珠海维业美华建筑设计	2025 年 04 月 19 日		2026 年 03 月 17 日	30,000	连带责任担保			2026. 3. 17-2026. 12. 23	否	否

有限公司、维业华东建设工程（江苏）有限公司、深圳维业建筑装饰工程有限公司、珠海维业幕墙工程有限公司										
为珠海铧龙装饰有限公司、建泰建设有限公司、广东省维业科技有限公司、广东阔泰建材贸易有限公司、珠海铧龙家居有限公司、珠海维业美华建筑设计有限公司、维业华东建设工程（江苏）有限公司、深圳维业建筑装饰工程有限公司、珠海维业幕墙工程有限公司	2025 年 04 月 19 日		2026 年 03 月 18 日	10,000	连带责任担保			2026. 3. 18 – 2028. 3. 18	否	否
广东阔泰建材贸易有限公司	2025 年 04 月 19 日		2026 年 04 月 03 日	1,000	连带责任担保			2026. 4. 3–2027. 2. 25	否	否
广东阔泰建材贸易有限公司	2026 年 05 月 15 日		2026 年 06 月 03 日	1,000	连带责任担保			2026. 6. 3–2027. 3. 23	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		500,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）	180,000						
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		500,000	报告期末对子公司担保余额合计（B4）	328,036.8						

子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生 日期	实际担保 金额	担保类型	担保物 （如有）	反担保情 况（如 有）	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
广东闽泰 建材贸易 有限公司	2025 年 04 月 19 日		2025 年 12 月 22 日	1,000	连带责任 担保			2025. 12. 2 2- 2026. 12. 2 1	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）				报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		0				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）				报告期末对子公司担保余额合计（C4）		1,000				
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）		500,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		180,000				
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		500,000		报告期末全部担保余额合计（A4+B4+C4）		329,036.8				
全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				804.46%						
其中：										

注①：三笔担保合同已由新签合同予以承接覆盖，原担保合同信息按履约完毕登记。

采用复合方式担保的具体情况说明

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额	累计确认的销售收入金额	应收账款回款情况	影响重大合同履行的各项条件是否发生重大变化	是否存在合同无法履行的重大风险
建泰建设有限公司	珠海华枫房地产开发有限公司	889,020,784.35	16.26%	0.00	130,658,027.95	126,905,890.01	否	否
建泰建设有限公司	珠海华淇开发有限公司	606,736,243.86	15.82%	0.00	83,501,815.38	70,136,943.91	否	否

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额	累计确认的销售收入金额	应收账款回款情况	影响重大合同履行的各项条件是否发生重大变化	是否存在合同无法履行的重大风险
建泰建设有限公司	珠海市海润房地产开发有限公司	754,683,871.06	38.68%	94,501,872.32	254,499,798.19	151,525,262.41	否	否
建泰建设有限公司	珠海华瓴建设工程有限公司	711,943,317.57	29.69%	5,638,682.70	175,257,850.54	134,340,939.18	否	否
建泰建设有限公司	珠海华瓴建设工程有限公司	663,566,253.41	83.71%	77,101,541.07	484,049,032.24	279,228,436.45	否	否
建泰建设有限公司	上海涇钺房地产开发有限公司	542,987,609.04	54.77%	30,788,521.89	264,830,396.01	183,902,134.46	否	否
建泰建设有限公司	珠海华发产业新空间光伏建设有限公司	690,449,678.43	9.40%	1,598,528.14	59,539,982.24	59,153,830.62	否	否
建泰建设有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	515,618,290.61	0.09%	120,000.00	398,264.15	0	否	否
建泰建设有限公司	广东横琴澳大高等教育发展有限公司	1,184,529,924.91	3.53%	31,742,175.07	38,403,401.64	143,804,085.32	否	否
建泰建设有限公司	珠海华宸开发建设有限公司	1,120,838,773.60	0.00%	0.00	0.00	14,586,364.88	否	否
建泰建设有限公司	珠海华煦新能源建设有限公司	660,212,554.39	7.24%	1,111,793.04	43,869,120.21	41,346,451.98	否	否
珠海铎龙装饰有限	珠海十字门中	1,022,221,157.00	79.54%	1,011,777.57	708,685,582.70	297,936,592.52	否	否

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额	累计确认的销售收入金额	应收账款回款情况	影响重大合同履行的各项条件是否发生重大变化	是否存在合同无法履行的重大风险
公司	央商务区建设控股有限公司							
珠海铎龙装饰有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,008,705,557.53	78.96%	1,500,683.41	694,088,374.58	384,644,247.94	否	否
建泰建设有限公司	武汉华川房地产开发有限公司	691,138,915.81	0.00%	0.00	0.00	0.00	否	否

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十四、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	5,527,687	2.66%						5,527,687	2.66%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	5,527,687	2.66%						5,527,687	2.66%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	5,527,687	2.66%						5,527,687	2.66%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	202,529,013	97.34%						202,529,013	97.34%
1、人民币普通股	202,529,013	97.34%						202,529,013	97.34%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	208,056,700	100.00%						208,056,700	100.00%

股份变动的原因

☐适用 ☒不适用

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

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	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	拟解除限售日期
张汉伟	5,062,500	0	0	5,062,500	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁 25%
沈茜	185,700	0	0	185,700	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁 25%
胡剑锋	279,487	0	0	279,487	高管锁定股	任职期间所持股份每年解锁 25%
合计	5,527,687	0	0	5,527,687	--	--

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、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	10,895			报告期末表决权恢复的 优先股股东总数（如有） （参见注 8）	0	持有特别表决权 股份的股东总数 （如有）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
珠海城市建设 集团有限公司	国有法人	30.00%	62,411,589	0	0	62,411,589	不适用	0
张汉清	境内自然 人	3.67%	7,638,856	0	0	7,638,856	不适用	0
深圳君宜私募 证券基金管理 有限公司－君 宜永卿私募证 券投资基金	其他	3.62%	7,539,911	0	0	7,539,911	不适用	0
张汉伟	境内自然 人	3.24%	6,750,000	0	5,062,500	1,687,500	不适用	0
云南众英集企 业管理中心（ 有限合伙）	其他	2.35%	4,895,550	-4158000	0	4,895,550	不适用	0
李吉祥	境内自	1.06%	2,200,000	0	0	2,200,000	不适用	0

	然人							
陈蓉	境内自然人	1.05%	2,175,000	0	0	2,175,000	不适用	0
陈珂	境内自然人	0.75%	1,557,000	0	0	1,557,000	不适用	0
中国建设银行股份有限公司一诺安多策略混合型证券投资基金	其他	0.69%	1,439,600	-206650	0	1,439,600	不适用	0
李斌	境内自然人	0.60%	1,254,200	1254200	0	1,254,200	不适用	0
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 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东中，股东张汉清为深圳君宜私募证券投资基金管理有限公司一君宜永卿私募证券投资基金单一委托人，张汉伟与张汉清存在关联关系，张汉清及其一致行动人张汉伟、张汉洪与君宜永卿签署了《一致行动人协议》，形成一致行动关系。除以上情况外，公司未知其他前十大股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	公司原持股 5%以上股东维业控股与方位成长 8 号于 2022 年 8 月 12 日签署了《股份转让协议》《一致行动人协议》，双方形成一致行动关系，方位成长 8 号、张汉清及其一致行动人张汉伟、张汉洪并与公司控股股东珠海城建集团签订《表决权放弃协议》。方位成长 8 号、张汉清及其一致行动人张汉伟、张汉洪一致同意放弃合计持有的上市公司股份 31,726,267 股（占公司总股本的 15.25%）的表决权。具体内容详见公司于 2022 年 8 月 13 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于持股 5%以上股东增加一致行动人及在一致行动人之间转让股份暨权益变动的提示性公告》（公告编号：2022-070）。 根据深圳市前海方位投资管理有限公司（简称“前海方位”）出具的《关于变更管理人事宜的说明函》，方位成长 8 号的基金管理人由前海方位变更为深圳君宜私募证券投资基金管理有限公司，基金名称由方位成长 8 号变更为君宜永卿，深圳君宜代表君宜永卿承接前海方位作为方位成长 8 号管理人的全部权利与义务。具体内容详见公司于 2024 年 8 月 3 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于收到持股 5%以上股东管理<关于变更管理人事宜的说明函>的公告》（公告编号：2024-058）。 鉴于上述《表决权放弃协议》期限届满，经珠海城建集团与张汉清及其一致行动人协商一致，各方于 2025 年 8 月 13 日继续签署《表决权放弃协议》，张汉清及其一致行动人同意继续放弃表决权，表决权放弃期限为叁年。具体内容详见公司于 2025 年 8 月 14 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于公司股东签署《表决权放弃协议》的公告》（公告编号：2025-045）。							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（参见注 11）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
珠海城市建设集团有限公司	62,411,589	人民币普通股	62,411,589					
张汉清	7,638,856	人民币普通股	7,638,856					
深圳君宜私募证券投资基金管理有限公司一君宜永卿私募证券投资基金	7,539,911	人民币普通股	7,539,911					

云南众英集企业管理中心（有限合伙）	4,895,550	人民币普通股	4,895,550
李吉祥	2,200,000	人民币普通股	2,200,000
陈蓉	2,175,000	人民币普通股	2,175,000
张汉伟	1,687,500	人民币普通股	1,687,500
陈珂	1,557,000	人民币普通股	1,557,000
中国建设银行股份有限公司一诺安多策略混合型证券投资基金	1,439,600	人民币普通股	1,439,600
李斌	1,254,200	人民币普通股	1,254,200
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东中，股东张汉清为深圳君宜私募证券投资基金管理有限公司一君宜永卿私募证券投资基金单一委托人，张汉伟与张汉清存在关联关系，张汉清及其一致行动人张汉伟、张汉洪与君宜永卿签署了《一致行动人协议》，形成一致行动关系。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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	公司股东李吉祥通过普通证券账户持有 0 股，通过国金证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,200,000 股，实际合计持有 2,200,000 股； 公司股东陈蓉通过普通证券账户持有 0 股，通过国金证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,175,000 股，实际合计持有 2,175,000 股； 公司股东陈珂通过普通证券账户持有 0 股，通过国金证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,557,000 股，实际合计持有 1,557,000 股； 公司股东李斌通过普通证券账户持有 0 股，通过华安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,254,200 股，实际合计持有 1,254,200 股。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

公司是否具有表决权差异安排

☐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。

四、董事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司前期已披露实际控制人筹划控制权变更但尚未完成的，请说明控制权变更进展情况。

☐适用 ☒不适用

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

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：维业建设集团股份有限公司

2026 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,646,339,300.72	1,601,614,579.10
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	1,563,271.13	6,594,606.57
应收账款	5,248,811,180.50	5,880,588,316.56
应收款项融资		
预付款项	30,074,877.36	44,258,621.76
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	36,348,337.64	39,035,362.72
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,157,025.26	2,377,270.23
其中：数据资源		

项目	期末余额	期初余额
合同资产	6,189,777,844.68	6,662,207,007.27
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	98,283,708.97	113,379,467.17
流动资产合计	13,253,355,546.26	14,350,055,231.38
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	48,523,107.79	50,135,355.81
固定资产	237,961,460.18	237,939,411.38
在建工程	0.00	4,687,991.55
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	22,820,844.02	28,514,477.96
无形资产	19,489,711.13	19,559,291.66
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	6,705,210.70	11,128,755.65
递延所得税资产	291,742,019.68	280,931,675.51
其他非流动资产	663,400.00	4,163,400.00
非流动资产合计	627,905,753.50	637,060,359.52
资产总计	13,881,261,299.76	14,987,115,590.90
流动负债：		
短期借款	1,214,302,612.75	1,324,586,213.93

项目	期末余额	期初余额
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	235,418,833.69	595,986,537.57
应付账款	10,915,405,359.97	11,384,944,885.97
预收款项		
合同负债	329,146,727.02	194,492,489.86
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	8,905,001.41	17,293,371.50
应交税费	9,100,637.22	45,359,723.65
其他应付款	63,283,107.19	58,417,239.01
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	38,272,724.02	65,520,917.32
其他流动负债	505,898,597.59	562,861,210.13
流动负债合计	13,319,733,600.86	14,249,462,588.94
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	31,700,178.62	56,419,864.91
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	33,154,830.07	30,753,535.88
长期应付款		
长期应付职工薪酬		

项目	期末余额	期初余额
预计负债	82,526,760.44	67,278,768.82
递延收益	3,745,437.19	3,898,312.21
递延所得税负债	476,645.17	474,000.15
其他非流动负债		
非流动负债合计	151,603,851.49	158,824,481.97
负债合计	13,471,337,452.35	14,408,287,070.91
所有者权益：		
股本	208,056,700.00	208,056,700.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	25,104,955.19	25,104,955.19
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	202,169,015.96	249,001,281.69
盈余公积	52,185,808.39	52,185,808.39
一般风险准备		
未分配利润	-78,502,780.33	43,763,611.67
归属于母公司所有者权益合计	409,013,699.21	578,112,356.94
少数股东权益	910,148.20	716,163.05
所有者权益合计	409,923,847.41	578,828,519.99
负债和所有者权益总计	13,881,261,299.76	14,987,115,590.90

法定代表人：房庆海 主管会计工作负责人：胡剑锋 会计机构负责人：张绍娟

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	398,413,252.92	253,747,889.44
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	11,381.24	4,094,722.34
应收账款	981,525,021.33	1,207,483,143.38
应收款项融资		

项目	期末余额	期初余额
预付款项	3,935,994.92	25,253,207.21
其他应收款	149,461,880.17	186,376,515.19
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,773.32	3,773.32
其中：数据资源		
合同资产	1,434,296,403.48	1,399,466,802.47
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	15,866,600.50	17,037,466.14
流动资产合计	2,983,514,307.88	3,093,463,519.49
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	618,843,260.00	620,053,260.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	48,523,107.79	50,135,355.81
固定资产	9,376,714.34	10,144,348.12
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,664,274.91	4,787,664.79
无形资产	188,338.12	319,221.40
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	250,893,227.25	242,735,484.61
其他非流动资产	663,400.00	663,400.00

项目	期末余额	期初余额
非流动资产合计	933,152,322.41	928,838,734.73
资产总计	3,916,666,630.29	4,022,302,254.22
流动负债：		
短期借款	534,180,248.89	787,554,055.11
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	5,281,997.31	135,961,081.81
应付账款	2,119,450,272.99	2,034,530,774.75
预收款项		
合同负债	5,481,216.92	3,668,661.71
应付职工薪酬	2,961,258.66	5,325,171.28
应交税费	2,945,555.19	12,960,067.57
其他应付款	972,155,882.55	602,148,034.82
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	29,913,576.41	50,250,254.97
其他流动负债	100,509,635.83	96,569,815.98
流动负债合计	3,772,879,644.75	3,728,967,918.00
非流动负债：		
长期借款		29,737,100.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	18,964.13	27,035.23
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	74,821,595.19	63,247,267.54
递延收益		
递延所得税负债	2,645.02	
其他非流动负债		

项目	期末余额	期初余额
非流动负债合计	74,843,204.34	93,011,402.77
负债合计	3,847,722,849.09	3,821,979,320.77
所有者权益：		
股本	208,056,700.00	208,056,700.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	128,385,359.75	129,595,359.75
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	90,471,003.63	93,375,798.76
盈余公积	60,042,893.98	60,042,893.98
未分配利润	-418,012,176.16	-290,747,819.04
所有者权益合计	68,943,781.20	200,322,933.45
负债和所有者权益总计	3,916,666,630.29	4,022,302,254.22

3、合并利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	2,444,650,473.14	4,008,257,810.26
其中：营业收入	2,444,650,473.14	4,008,257,810.26
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,527,260,738.94	3,951,324,432.90
其中：营业成本	2,327,438,589.61	3,700,623,900.69
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	5,630,984.28	8,539,302.92

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
销售费用	7,822,266.04	8,342,406.30
管理费用	89,376,196.28	96,046,868.21
研发费用	20,834,750.34	24,140,095.87
财务费用	76,157,952.39	113,631,858.91
其中：利息费用	74,675,392.28	114,920,606.95
利息收入	2,344,177.89	4,893,111.07
加：其他收益	433,404.03	415,840.13
投资收益（损失以“—”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-22,715,180.17	-52,681,525.39
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-25,886,937.50	20,838,853.13
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-35,233.82	
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-130,814,213.26	25,506,545.23
加：营业外收入	1,794,685.99	2,405.84
减：营业外支出	442,017.64	508,819.09
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-129,461,544.91	25,000,131.98
减：所得税费用	-7,389,138.06	14,570,472.91
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-122,072,406.85	10,429,659.07
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-122,072,406.85	10,429,659.07
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	-122,266,392.00	10,433,446.51
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	193,985.15	-3,787.44
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-122,072,406.85	10,429,659.07
归属于母公司所有者的综合收益总额	-122,266,392.00	10,433,446.51
归属于少数股东的综合收益总额	193,985.15	-3,787.44
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.59	0.05
（二）稀释每股收益	-0.59	0.05

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：房庆海 主管会计工作负责人：胡剑锋 会计机构负责人：张绍娟

4、母公司利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	597,195,489.21	841,218,494.16
减：营业成本	631,381,286.23	808,283,364.96
税金及附加	1,574,332.92	2,673,367.19
销售费用	4,594,386.75	5,149,722.16
管理费用	12,928,712.88	15,685,065.97
研发费用	20,834,750.34	24,140,095.87
财务费用	22,918,789.22	24,072,890.41
其中：利息费用	22,848,295.28	23,124,612.22
利息收入	263,296.23	469,739.66
加：其他收益	78,956.02	60,058.05
投资收益（损失以“—”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	-13,304,107.09	-33,978,437.47
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-26,801,069.32	22,336,669.82
资产处置收益（损失以“—”号填列）	0.00	
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-137,062,989.52	-50,367,722.00
加：营业外收入	1,794,681.43	2.31
减：营业外支出	151,146.65	49,713.86
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-135,419,454.74	-50,417,433.55
减：所得税费用	-8,155,097.62	-8,568,717.02
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-127,264,357.12	-41,848,716.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-127,264,357.12	-41,848,716.53

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
（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	-127,264,357.12	-41,848,716.53
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	2026 年半年度	2025 年半年度
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	3,780,981,761.52	3,700,818,072.99
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		

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
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	48,952.84	51.31
收到其他与经营活动有关的现金	69,628,544.14	31,259,684.67
经营活动现金流入小计	3,850,659,258.50	3,732,077,808.97
购买商品、接受劳务支付的现金	3,305,315,812.70	3,691,631,803.60
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	156,642,327.83	194,916,400.59
支付的各项税费	63,883,836.47	109,048,780.76
支付其他与经营活动有关的现金	86,183,242.55	49,079,756.71
经营活动现金流出小计	3,612,025,219.55	4,044,676,741.66
经营活动产生的现金流量净额	238,634,038.95	-312,598,932.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	414,506.90	1,512,244.26
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	27,765,000.00	30,850,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	28,179,506.90	32,362,244.26
投资活动产生的现金流量净额	-28,179,506.90	-32,362,244.26

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		120,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		120,000.00
取得借款收到的现金	707,637,411.18	846,950,772.57
收到其他与筹资活动有关的现金	60,594,238.93	122,408,793.49
筹资活动现金流入小计	768,231,650.11	969,479,566.06
偿还债务支付的现金	834,384,122.93	345,240,468.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	71,379,759.12	103,103,587.14
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	6,372,899.52	137,671,438.50
筹资活动现金流出小计	912,136,781.57	586,015,493.67
筹资活动产生的现金流量净额	-143,905,131.46	383,464,072.39
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	66,549,400.59	38,502,895.44
加：期初现金及现金等价物余额	1,088,806,842.70	1,666,522,210.12
六、期末现金及现金等价物余额	1,155,356,243.29	1,705,025,105.56

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
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	795,428,214.65	667,026,215.20
收到的税费返还	0.00	0.99
收到其他与经营活动有关的现金	955,112,696.37	162,898,927.11
经营活动现金流入小计	1,750,540,911.02	829,925,143.30
购买商品、接受劳务支付的现金	652,526,942.55	756,676,182.23
支付给职工以及为职工支付的现金	24,530,321.24	31,030,697.91
支付的各项税费	10,075,363.85	22,947,016.93
支付其他与经营活动有关的现金	622,628,837.11	256,106,738.58
经营活动现金流出小计	1,309,761,464.75	1,066,760,635.65
经营活动产生的现金流量净额	440,779,446.27	-236,835,492.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	81,853.52	485,306.61
投资支付的现金		180,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	27,765,000.00	30,850,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	27,846,853.52	31,515,306.61
投资活动产生的现金流量净额	-27,846,853.52	-31,515,306.61
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	354,500,000.00	607,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		34,010,723.94
筹资活动现金流入小计	354,500,000.00	641,410,723.94
偿还债务支付的现金	629,684,200.00	312,284,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,820,107.35	17,047,624.44
支付其他与筹资活动有关的现金	36,409.36	40,325,609.40
筹资活动现金流出小计	652,540,716.71	369,657,433.84
筹资活动产生的现金流量净额	-298,040,716.71	271,753,290.10
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	114,891,876.04	3,402,491.14
加：期初现金及现金等价物余额	98,039,131.88	192,077,662.28
六、期末现金及现金等价物余额	212,931,007.92	195,480,153.42

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	208,056,700.00				25,104,955.19			249,001,281.69	52,185,808.39		43,763,611.67		578,112,356.94	716,163.05	578,828,519.99
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	208,056,700.00				25,104,955.19			249,001,281.69	52,185,808.39		43,763,611.67		578,112,356.94	716,163.05	578,828,519.99
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								-46,832,265.73			-122,266,392.00		-169,098,657.73	193,985.15	-168,904,672.58
（一）综合收益总额											-122,266,392.00		-122,266,392.00	193,985.15	-122,072,406.85
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
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															

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
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								-46,832,265.73					-46,832,265.73		-46,832,265.73
1. 本期提取								86,053,741.68					86,053,741.68		86,053,741.68
2. 本期使用								132,886,007.41					132,886,007.41		132,886,007.41
（六）其他															
四、本期期末余额	208,056,700.00				25,104,955.19			202,169,015.96	52,185,808.39		-78,502,780.33		409,013,699.21	910,148.20	409,923,847.41

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	208,056,				26,249,6			109,447,	52,185,8		453,083,		849,023,		849,023,

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
	700.00				29.22			979.72	08.39		520.72		638.05		638.05
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	208,056,700.00				26,249,629.22			109,447,979.72	52,185,808.39		453,083,520.72		849,023,638.05		849,023,638.05
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								15,911,302.56			8,352,879.51		24,264,182.07	116,212.56	24,380,394.63
（一）综合收益总额											10,433,446.51		10,433,446.51	-3,787.44	10,429,659.07
（二）所有者投入和减少资本														120,000.00	120,000.00
1. 所有者投入的普通股														120,000.00	120,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
（三）利润分配											-2,080,567.00		-2,080,567.00		-2,080,567.00
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-2,080,567.00		-2,080,567.00		-2,080,567.00
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备								15,911,3					15,911,3		15,911,3

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
							02. 56					02. 56		02. 56	
1. 本期提取							79, 646, 423. 22					79, 646, 423. 22		79, 646, 423. 22	
2. 本期使用							63, 735, 120. 66					63, 735, 120. 66		63, 735, 120. 66	
（六）其他															
四、本期期末余额	208, 056, 700. 00				26, 249, 629. 22		125, 359, 282. 28	52, 185, 808. 39		461, 436, 400. 23		873, 287, 820. 12	116, 212. 56	873, 404, 032. 68	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度											
	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、上年年末余额	208,056,700.00				129,595,359.75			93,375,798.76	60,042,893.98	-290,747,819.04		200,322,933.45
加：会计政策变更												
前期差错更正												

项目	2026 年半年度											
	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								
其他												
二、本年期初余额	208,056,700.00				129,595,359.75			93,375,798.76	60,042,893.98	-290,747,819.04		200,322,933.45
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-1,210,000.00			-2,904,795.13		-127,264,357.12		-131,379,152.25
（一）综合收益总额										-127,264,357.12		-127,264,357.12
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内												

项目	2026 年半年度											
	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								
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								-2,904,795.13				-2,904,795.13
1. 本期提取								30,898,113.48				30,898,113.48
2. 本期使用								33,802,908.61				33,802,908.61
（六）其他					-1,210,000.00							-1,210,000.00
四、本期期末余额	208,056,700.00				128,385,359.75			90,471,003.63	60,042,893.98	-418,012,176.16		68,943,781.20

上期金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	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、上年年末余额	208,056,700.00				130,740,033.78			75,172,275.93	60,042,893.98	190,091,694.39		664,103,598.08
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	208,056,700.00				130,740,033.78			75,172,275.93	60,042,893.98	190,091,694.39		664,103,598.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								-6,601,161.92		-43,929,283.53		-50,530,445.45
（一）综合收益总额										-41,848,716.53		-41,848,716.53
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配										-2,080,56		-2,080,56

项目	2025 年半年度											
	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								
										7.00		7.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-2,080,567.00		-2,080,567.00
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备								-6,601,161.92				-6,601,161.92
1. 本期提取								19,701,851.72				19,701,851.72
2. 本期使用								26,303,013.64				26,303,013.64

项目	2025 年半年度											
	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								
(六) 其他												
四、本期期末余额	208,056,700.00				130,740,033.78			68,571,114.01	60,042,893.98	146,162,410.86		613,573,152.63

三、公司基本情况

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

经过历年的派送红股、发行限制性股票、限制性股票回购注销、股权转让、无偿划转等，截止 2026 年 6 月 30 日，本公司累计发行股份总数 20,805.67 万股，注册资本为 20,805.67 万元。

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

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

公司实际从事的主要经营活动为：建筑装饰工程设计与施工，建筑材料、装饰材料的购销；建筑幕墙专项设计与施工；机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；自有物业的租赁和管理。母公司为珠海城市建设集团有限公司，集团最终实际控制人为珠海市国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 8 月 25 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

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：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2026 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2026 年上半年的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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

（2）合并程序

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

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

1. 增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

2. 处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本节 22、长期股权投资。

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

11、金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

（1）金融工具的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

（2）金融工具的确认依据和计量方法

1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

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

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

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

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

1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

(4) 金融负债终止确认

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

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

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

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

(5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

(6) 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

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

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

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

项目	组合类别	确定依据
合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的应收账款不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
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%
除上述组合外的应收账款（账龄组合）	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

12、应收票据

本公司对应收票据预期信用损失的测试方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

13、应收账款

本公司对应收账款预期信用损失的测试方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

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

14、应收款项融资

本公司对应收款项融资预期信用损失的测试方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

15、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预期信用损失的测试方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

16、合同资产

（1）合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

（2）合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

17、存货

（1）存货的分类和成本

存货分类为：原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、产成品（库存商品）、发出商品、合同履约成本等。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

（2）发出存货的计价方法

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

（3）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（4）低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品采用一次转销法；

②包装物采用一次转销法；

(5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

18、持有待售资产

1、持有待售

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

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

2、终止经营

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

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

19、债权投资

本公司对债权投资预期信用损失的测试方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

20、其他债权投资

本公司对其他债权投资预期信用损失的测试方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

21、长期应收款

本公司对长期应收款预期信用损失的测试方法及会计处理方法详见本节 11、金融工具“6. 金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

22、长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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

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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节 28、长期资产减值；

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

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

24、固定资产

（1） 确认条件

1、固定资产的确认和初始计量

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

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

2、固定资产处置

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

（2） 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
运输设备	年限平均法	5	5	19
电子及办公设备	年限平均法	5	5	19
机械设备	年限平均法	10-25	5	3.8-9.5

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

25、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

26、借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

2、借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

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

3、暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

27、无形资产

（1） 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

1. 无形资产的计价方法

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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

28、长期资产减值

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

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

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

29、长期待摊费用

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

30、合同负债

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

31、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

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

（2）离职后福利的会计处理方法

1. 设定提存计划

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

2. 设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

（3）辞退福利的会计处理方法

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

32、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

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

33、股份支付

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

（1）以权益结算的股份支付及权益工具

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

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

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

（2）以现金结算的股份支付及权益工具

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

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

34、优先股、永续债等其他金融工具

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

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

（1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；

（2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；

（3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；

（4）存在间接地形成合同义务的合同条款；

（5）发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

35、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

（1）收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

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

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

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

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

（2）按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

1. 商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同，属于在某一时点履行履约义务。

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

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

2. 提供服务合同

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

3. 建筑装饰工程及土建工程施工

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

4. 工程设计

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

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

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

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

36、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

- 该成本预期能够收回。

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

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

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

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

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

37、政府补助

（1）类型

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

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

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

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

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

（2）确认时点

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

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

（3）会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

38、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；

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

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

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

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

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

39、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

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

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

本公司作为承租人

（1）使用权资产

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

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

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

本公司按照本节 28、长期资产减值所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

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

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

• 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

• 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

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

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

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

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

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

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本节 11、金融工具“（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

40、其他重要的会计政策和会计估计

（1）安全生产费

本公司按照国家规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

41、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

（2）重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

（3）2026 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

42、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	应税收入按照 3%、5%采取简易计税方式缴纳增值税、或应税收入 6%、9%、13% 的税率计算销项税

	分为应交增值税	
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
维业建设集团股份有限公司	15%
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	20%
深圳市维业卉景园林有限公司	20%
广东省维业科技有限公司	25%
珠海铎龙装饰有限公司	25%
建泰建设有限公司	25%
珠海铎龙家居有限公司	25%
珠海实泰建设工程有限公司	20%
维业（澳门）有限公司	按照当地的法律、法规缴纳企业所得税
珠海铎龙优家家居有限公司	20%
珠海维业幕墙工程有限公司	20%
广东闵泰建材贸易有限公司	25%
维业华东建设工程（江苏）有限公司	20%
珠海维业美华建筑设计有限公司	20%
珠海维业园林工程有限公司	20%
珠海华恒绿植管理有限公司	20%
珠海维业新能源发展有限公司	20%
汕尾维业新能源发展有限公司	20%
深圳维业建筑装饰工程有限公司	20%
维业建设（香港）有限公司	按照当地的法律、法规缴纳企业所得税
珠海宸泰建设工程有限公司	20%
珠海智泰建设工程有限公司	20%
铎龙西南建筑装饰（成都）有限公司	20%

2、税收优惠

（1）本公司于 2024 年 12 月 26 日获得了由深圳市工业和信息化局、深圳市财政局、国家税务局深圳市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR202444200883），认定公司为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，有效期三年。

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

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
银行存款	1,026,707,702.85	796,061,007.84
其他货币资金	114,287,424.09	243,399,006.23
存放财务公司款项	505,344,173.78	562,154,565.03
合计	1,646,339,300.72	1,601,614,579.10

其他说明

截止至 2026 年 6 月 30 日，公司其他货币资金中有共计 8,465,044.00 元保证金存放在财务公司中。

其中因抵押、质押或冻结等原因而受限制的货币资金明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	105,961,846.74	172,269,739.09
保函及其他保证金	8,325,577.35	71,129,267.14
银行冻结的货币资金	376,695,633.34	269,013,003.29
其他		395,726.88
合计	490,983,057.43	512,807,736.40

2、应收票据

（1） 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,563,271.13	5,639,428.18
商业承兑票据		955,178.39
合计	1,563,271.13	6,594,606.57

（2） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	1,563,271.13	100.00%			1,563,271.13	9,838,786.96	100.00%	3,244,180.39	32.97%	6,594,606.57
其中：										
组合 1 （商业承兑汇票）						4,199,358.78	42.68%	3,244,180.39	77.25%	955,178.39
组合 2 （银行承兑汇票）	1,563,271.13	100.00%			1,563,271.13	5,639,428.18	57.32%			5,639,428.18
合计	1,563,271.13	100.00%			1,563,271.13	9,838,786.96	100.00%	3,244,180.39	32.97%	6,594,606.57

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

☐适用 ☒不适用

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收票据						
按组合计提坏账准备的应收票据	3,244,180.39		3,244,180.39			
合计	3,244,180.39		3,244,180.39			

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

（4） 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	11,406,673.39	
合计	11,406,673.39	

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
合同期内	4,748,621,032.45	5,434,524,123.96
逾期 1 年以内	403,808,638.16	376,893,378.35
逾期 1 至 2 年	193,161,279.75	261,894,793.88
逾期 2 至 3 年	160,775,788.84	86,930,255.75
逾期 3 年以上	494,700,356.91	447,104,769.33
小计	6,001,067,096.11	6,607,347,321.27
减：坏账准备	752,255,915.61	726,759,004.71
合计	5,248,811,180.50	5,880,588,316.56

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	210,244,703.71	3.50%	210,244,703.71	100.00%	0.00	185,782,770.33	2.81%	185,782,770.33	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	5,790,822,392.40	96.50%	542,011,211.90	9.36%	5,248,811,180.50	6,421,564,550.94	97.19%	540,976,234.38	8.42%	5,880,588,316.56
其中：										
组合 1（非关联方组合）	1,086,783,203.16	18.11%	518,491,015.86	47.71%	568,292,187.30	1,211,506,197.56	18.34%	514,925,942.57	42.50%	696,580,254.99
组合 2（非合并范围内关联方组合）	4,704,039,189.24	78.39%	23,520,196.04	0.50%	4,680,518,993.20	5,210,058,353.38	78.85%	26,050,291.81	0.50%	5,184,008,061.57
合计	6,001,067,096.11	100.00%	752,255,915.61	12.54%	5,248,811,180.50	6,607,347,321.27	100.00%	726,759,004.71	11.00%	5,880,588,316.56

按单项计提坏账准备类别名称:

单位: 元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	29,448,888.88	29,448,888.88	29,448,888.88	29,448,888.88	100.00%	预计无法收回
其他客户小计	156,333,881.45	156,333,881.45	180,795,814.83	180,795,814.83	100.00%	预计无法收回
合计	185,782,770.33	185,782,770.33	210,244,703.71	210,244,703.71		

按组合计提坏账准备类别名称: 组合 1 (非关联方组合)

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	428,885,190.61	15,616,863.86	3.64%
逾期 1 年以内	132,957,252.06	46,370,852.32	34.88%
逾期 1-2 年	112,732,238.17	55,261,090.22	49.02%
逾期 2-3 年	90,696,918.09	80,681,461.79	88.96%
逾期 3 年以上	321,511,604.23	320,560,747.67	99.70%
合计	1,086,783,203.16	518,491,015.86	

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备类别名称: 组合 2 (非合并范围内关联方组合)

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	4,285,002,852.20	21,425,014.23	0.50%
逾期 1 年以内	270,563,577.31	1,352,817.93	0.50%
逾期 1-2 年	74,190,546.40	370,952.76	0.50%
逾期 2-3 年	46,397,450.06	231,987.26	0.50%
逾期 3 年以上	27,884,763.27	139,423.86	0.50%
合计	4,704,039,189.24	23,520,196.04	

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	185,782,770.33	16,307,153.07	1,351,153.34		9,505,933.65	210,244,703.71
按组合计提坏账准备	540,976,234.38	13,071,006.94	2,530,095.77		-9,505,933.65	542,011,211.90
其中：非关联方组合	514,925,942.57	13,071,006.94			-9,505,933.65	518,491,015.86
非合并范围内关联方组合	26,050,291.81		2,530,095.77			23,520,196.04
合计	726,759,004.71	29,378,160.01	3,881,249.11			752,255,915.61

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	1,048,831,970.16	1,195,241,113.39	2,244,073,083.55	17.80%	11,220,365.40
客户二	408,524,681.51	169,308,655.79	577,833,337.30	4.58%	2,889,166.70
客户三	155,708,551.39	296,425,712.42	452,134,263.81	3.59%	2,260,671.32
客户四	177,342,935.31	139,180,813.33	316,523,748.64	2.51%	1,582,618.75
客户五	23,249,706.77	283,781,586.51	307,031,293.28	2.44%	1,535,156.47
合计	1,813,657,845.14	2,083,937,881.44	3,897,595,726.58	30.92%	19,487,978.64

4、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
工程款或装修设计款	6,604,708,656.70	414,930,812.02	6,189,777,844.68	7,051,250,881.79	389,043,874.52	6,662,207,007.27
其中：关联方组合	5,251,826,195.33	26,334,537.51	5,225,491,657.82	5,599,025,210.58	28,185,957.87	5,570,839,252.71
非关联方组合	1,352,882,461.37	388,596,274.51	964,286,186.86	1,452,225,671.21	360,857,916.65	1,091,367,754.56
合计	6,604,708,656.70	414,930,812.02	6,189,777,844.68	7,051,250,881.79	389,043,874.52	6,662,207,007.27

(2) 报告期内账面价值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
----	------	------

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	344,665,494.91	5.22%	344,665,494.91	100.00%	0.00	311,278,659.79	4.41%	310,785,629.00	99.84%	493,030.79
其中：										
按组合计提坏账准备	6,260,043,161.79	94.78%	70,265,317.11	1.12%	6,189,777,844.68	6,739,972,222.00	95.59%	78,258,245.52	1.16%	6,661,713,976.48
其中：										
组合 1（非关联方组合）	1,008,216,966.46	15.27%	43,930,779.60	4.36%	964,286,186.86	1,140,947,011.42	16.18%	50,072,287.65	4.39%	1,090,874,723.77
组合 2（非合并范围内关联方组合）	5,251,826,195.33	79.51%	26,334,537.51	0.50%	5,225,491,657.82	5,599,025,210.58	79.41%	28,185,957.87	0.50%	5,570,839,252.71
合计	6,604,708,656.70	100.00%	414,930,812.02	6.28%	6,189,777,844.68	7,051,250,881.79	100.00%	389,043,874.52	5.52%	6,662,207,007.27

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额	期末余额
----	------	------

	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	169,710,070.03	169,710,070.03	169,710,070.03	169,710,070.03	100.00%	预计难以收回
客户二	45,262,500.00	45,262,500.00	45,262,500.00	45,262,500.00	100.00%	预计难以收回
其他客户小计	96,306,089.76	95,813,058.97	129,692,924.88	129,692,924.88	100.00%	预计难以收回
合计	311,278,659.79	310,785,629.00	344,665,494.91	344,665,494.91		

按组合计提坏账准备类别个数：2

按组合计提坏账准备类别名称：组合 1（非关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	1,008,216,966.46	43,930,779.60	4.36%
合计	1,008,216,966.46	43,930,779.60	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备类别名称：组合 2（非合并范围内关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	5,251,826,195.33	26,334,537.51	0.50%
合计	5,251,826,195.33	26,334,537.51	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

（4） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
按单项计提坏账准备	33,879,865.91			
按组合计提坏账准备		7,992,928.41		
其中：组合 1（非关联方组合）		6,141,508.05		
组合 2（非合并范围内关联方组合）		1,851,420.36		
合计	33,879,865.91	7,992,928.41		——

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	36,348,337.64	39,035,362.72
合计	36,348,337.64	39,035,362.72

(1) 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	5,207,067.34	741,204.63
履约保证金	14,697,081.40	18,415,163.00
投标保证金	5,828,491.01	7,253,491.01
其他保证金	4,820,006.52	1,455,144.99
押金	5,763,433.30	9,615,165.03
其他	17,541,442.68	18,601,929.01
合计	53,857,522.25	56,082,097.67

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
合同期内（第一阶段）	19,427,146.03	20,883,647.95
逾期 0-1 年（第二阶段）	7,062,405.54	12,302,760.35
逾期 1 至 2 年（第二阶段）	7,983,983.25	5,516,236.39
逾期 2 至 3 年（第二阶段）	4,009,510.80	2,962,421.03
逾期 3 年以上（第二阶段）	9,330,172.42	8,472,727.74
第三阶段	6,044,304.21	5,944,304.21
小计	53,857,522.25	56,082,097.67
减：坏账准备	17,509,184.61	17,046,734.95
合计	36,348,337.64	39,035,362.72

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	6,044,304.21	11.22%	6,044,304.21	100.00%	0.00	5,944,304.21	10.60%	5,944,304.21	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备	47,813,218.04	88.78%	11,464,880.40	23.98%	36,348,337.64	50,137,793.46	89.40%	11,102,430.74	22.14%	39,035,362.72
其中：										
组合 1（非关联方组合）	40,685,664.75	75.54%	11,429,230.62	28.09%	29,256,434.13	43,184,625.33	77.00%	11,067,664.89	25.63%	32,116,960.44
组合 2（非合并范围内关联方组合）	7,127,553.29	13.24%	35,649.78	0.50%	7,091,903.51	6,953,168.13	12.40%	34,765.85	0.50%	6,918,402.28
合计	53,857,522.25	100.00%	17,509,184.61	32.51%	36,348,337.64	56,082,097.67	100.00%	17,046,734.95	30.40%	39,035,362.72

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
其他客户小计	5,944,304.21	5,944,304.21	6,044,304.21	6,044,304.21	100.00%	预计难以收回
合计	5,944,304.21	5,944,304.21	6,044,304.21	6,044,304.21		

按组合计提坏账准备类别名称：组合 1（非关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内（第一阶段）	16,429,292.79	958,163.56	5.83%
逾期 0-1 年（第二阶段）	6,073,042.82	482,827.77	7.95%
逾期 1-2 年（第二阶段）	7,204,568.79	2,150,086.51	29.84%
逾期 2-3 年（第二阶段）	2,621,781.79	1,574,759.15	60.06%
逾期 3 年以上（第二阶段）	8,356,978.56	6,263,393.63	74.95%
合计	40,685,664.75	11,429,230.62	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备类别名称：组合 2（非合并范围内关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内（第一阶段）	2,997,853.24	15,001.28	0.50%
逾期 0-1 年（第二阶段）	989,362.72	4,946.81	0.50%
逾期 1-2 年（第二阶段）	779,414.46	3,897.07	0.50%
逾期 2-3 年（第二阶段）	1,387,729.01	6,938.65	0.50%
逾期 3 年以上（第二阶段）	973,193.86	4,865.97	0.50%
合计	7,127,553.29	35,649.78	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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)	
2026 年 1 月 1 日余额	912,563.95	10,189,866.79	5,944,304.21	17,046,734.95
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	60,600.89	351,848.77	50,000.00	462,449.66
其他变动		-50,000.00	50,000.00	
2026 年 6 月 30 日余额	973,164.84	10,491,715.56	6,044,304.21	17,509,184.61

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

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	转销或核销	其他	
按单项计提坏账	5,944,304.21	50,000.00			50,000.00	6,044,304.21

准备						
按组合计提坏账准备	11,102,430.74	412,449.66			-50,000.00	11,464,880.40
其中：组合 1 （非关联方组合）	11,067,664.89	411,565.73			-50,000.00	11,429,230.62
组合 2 （非合并范围内 关联方组合）	34,765.85	883.93				35,649.78
合计	17,046,734.95	462,449.66				17,509,184.61

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	履约保证金及押金	2,993,048.75	阶段一至阶段二	5.56%	533,035.39
第二名	履约保证金	2,686,408.59	阶段二	4.99%	805,922.58
第三名	其他	2,414,160.69	阶段一至阶段二	4.48%	167,817.09
第四名	履约保证金	1,780,000.00	阶段三	3.31%	1,780,000.00
第五名	其他保证金及其他	1,775,532.72	阶段一	3.30%	8,877.67
合计		11,649,150.75		21.64%	3,295,652.73

6、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	25,054,735.78	83.31%	44,176,427.76	99.81%
1 年以上	5,020,141.58	16.69%	82,194.00	0.19%
合计	30,074,877.36		44,258,621.76	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

预付对象	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	9,794,065.74	32.57%	2026 年	尚未到结算时点
第二名	5,925,728.16	19.70%	2025 年	尚未到结算时点
第三名	3,313,274.33	11.02%	2025 年	尚未到结算时点
第四名	1,700,000.00	5.65%	2025 年	尚未到结算时点
第五名	1,077,396.02	3.58%	2025 年	尚未到结算时点
合计	21,810,464.25	72.52%		

其他说明：

7、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	1,517,278.50		1,517,278.50	1,580,893.49		1,580,893.49
库存商品	1,185,836.96	549,863.52	635,973.44	1,185,836.97	549,863.52	635,973.45
合同履约成本	3,773.32		3,773.32	160,403.29		160,403.29
合计	2,706,888.78	549,863.52	2,157,025.26	2,927,133.75	549,863.52	2,377,270.23

(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	
库存商品	549,863.52					549,863.52
合计	549,863.52					549,863.52

按组合计提存货跌价准备

单位：元

组合名称	期末			期初		
	期末余额	跌价准备	跌价准备计提比例	期初余额	跌价准备	跌价准备计提比例

按组合计提存货跌价准备的计提标准

8、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	73,408,773.40	85,702,456.91
待摊保理利息	20,335,152.47	24,019,794.87
其他	4,539,783.10	3,657,215.39
合计	98,283,708.97	113,379,467.17

补偿性资产相关信息

其他说明：

9、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	69,302,526.51			69,302,526.51
2. 本期增加金额				
（1）外购				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(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	69,302,526.51			69,302,526.51
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	17,905,991.63			17,905,991.63
2. 本期增加金额	1,612,248.02			1,612,248.02
(1) 计提或摊销	1,612,248.02			1,612,248.02
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	19,518,239.65			19,518,239.65
三、减值准备				
1. 期初余额	1,261,179.07			1,261,179.07
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	1,261,179.07			1,261,179.07
四、账面价值				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1. 期末账面价值	48,523,107.79			48,523,107.79
2. 期初账面价值	50,135,355.81			50,135,355.81

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	237,961,460.18	237,939,411.38
合计	237,961,460.18	237,939,411.38

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	电子及办公设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	318,885,000.07	8,493,104.42	6,915,649.94	10,722,383.45	345,016,137.88
2. 本期增加金额		8,323,486.24		267,969.46	8,591,455.70
(1) 购置				267,969.46	267,969.46
(2) 在建工程转入		8,323,486.24			8,323,486.24
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					

或报废					
4. 期末余额	318,885,000.07	16,816,590.66	6,915,649.94	10,990,352.91	353,607,593.58
二、累计折旧					
1. 期初余额	82,780,276.74	3,717,575.53	5,316,870.27	9,075,312.47	100,890,035.01
2. 本期增加金额	7,380,199.08	550,420.72	284,992.54	353,794.56	8,569,406.90
(1) 计提	7,380,199.08	550,420.72	284,992.54	353,794.56	8,569,406.90
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	90,160,475.82	4,267,996.25	5,601,862.81	9,429,107.03	109,459,441.91
三、减值准备					
1. 期初余额	6,186,691.49				6,186,691.49
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	6,186,691.49				6,186,691.49
四、账面价值					
1. 期末账面价值	222,537,832.76	12,548,594.41	1,313,787.13	1,561,245.88	237,961,460.18
2. 期初账面价值	229,918,031.84	4,775,528.89	1,598,779.67	1,647,070.98	237,939,411.38

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	2,253,708.86	人才住房为有限产权

其他说明

1、2014 年 8 月 15 日，本公司与深圳市福田区住房和建设局签订编号为“深福人单字（2014）第 00001 号”的《深圳市福田区人才住房购买合同》，购买位于深圳市福田区侨香路一冶广场 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。

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

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

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

11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	0.00	4,687,991.55
合计	0.00	4,687,991.55

（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
分布式光伏发电项目				4,687,991.55		4,687,991.55
合计			0.00	4,687,991.55		4,687,991.55

（2）在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

12、使用权资产

（1）使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	47,269,129.21	7,560,092.95	54,829,222.16

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
2. 本期增加金额	612,101.65		612,101.65
3. 本期减少金额	2,543,001.18		2,543,001.18
4. 期末余额	45,338,229.68	7,560,092.95	52,898,322.63
二、累计折旧			
1. 期初余额	21,918,441.04	4,396,303.16	26,314,744.20
2. 本期增加金额			
(1) 计提	4,438,184.74	1,560,405.21	5,998,589.95
3. 本期减少金额			
(1) 处置	2,235,855.54		2,235,855.54
4. 期末余额	24,120,770.24	5,956,708.37	30,077,478.61
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	21,217,459.44	1,603,384.58	22,820,844.02
2. 期初账面价值	25,350,688.17	3,163,789.79	28,514,477.96

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	其他	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	14,672,837.48	1,111,662.39		12,600,144.52	3,160,001.00	31,544,645.39

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	其他	合计
2. 本期增加金额						
(1) 购置				605,681.41		605,681.41
(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	1,111,662.39		13,205,825.93	3,160,001.00	32,150,326.80
二、累计摊销						
1. 期初余额	3,175,577.42	494,367.39		8,315,408.92		11,985,353.73
2. 本期增加金额						
(1) 计提	146,343.32	40,047.17		488,871.45		675,261.94
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	3,321,920.74	534,414.56		8,804,280.37		12,660,615.67
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						

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	其他	合计
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	11,350,916.74	577,247.83		4,401,545.56	3,160,001.00	19,489,711.13
2. 期初账面价值	11,497,260.06	617,295.00		4,284,735.60	3,160,001.00	19,559,291.66

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 0.00%

14、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
装修费及其他	11,128,755.65		4,423,544.95		6,705,210.70
合计	11,128,755.65		4,423,544.95		6,705,210.70

其他说明

15、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	1,123,848,763.28	180,487,047.34	1,132,840,415.88	181,122,335.41
内部交易未实现利润	126,199.03	31,549.76		
可抵扣亏损	618,412,541.03	93,382,361.60	548,863,451.49	82,858,926.24
预提费用	11,166,401.61	2,715,619.85	7,579,890.82	1,758,658.49
租赁负债	26,335,340.16	6,576,491.78	32,074,116.42	7,743,463.66
预计负债	69,182,350.63	10,377,352.59	67,278,768.82	10,494,965.45
合计	1,849,071,595.74	293,570,422.92	1,788,636,643.43	283,978,349.25

(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
使用权资产	7,360,619.47	1,831,048.26	13,286,142.69	3,046,673.74

评估增值的无形资产	3,160,001.00	474,000.15	3,160,001.00	474,000.15
合计	10,520,620.47	2,305,048.41	16,446,143.69	3,520,673.89

(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	1,828,403.24	291,742,019.68	3,046,673.74	280,931,675.51
递延所得税负债	1,828,403.24	476,645.17	3,046,673.74	474,000.15

(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	75,252,301.93	11,251,112.69
可抵扣亏损	128,180,235.71	97,405,888.45
合计	203,432,537.64	108,657,001.14

(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
2026 年	19,185,363.89	19,185,363.89	
2027 年	19,690,911.22	19,690,911.22	
2028 年	13,643,969.90	13,643,969.90	
2029 年	18,378,787.23	18,378,787.23	
2030 年	31,993,778.49	26,506,856.21	
2031 年	6,953,227.11		
2036 年	18,334,197.87		
合计	128,180,235.71	97,405,888.45	

其他说明

16、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
预付长期资产款	663,400.00		663,400.00	4,163,400.00		4,163,400.00

合计	663,400.00		663,400.00	4,163,400.00		4,163,400.00
----	------------	--	------------	--------------	--	--------------

补偿性资产相关信息

其他说明：

17、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	490,983,057.43	490,983,057.43	使用受到限制的保证金及冻结款项等	使用受到限制的保证金及冻结款项等	512,807,736.40	512,807,736.40	使用受到限制的保证金及冻结款项等	使用受到限制的保证金及冻结款项等
固定资产	198,558,655.21	159,606,605.51	为有限产权的人才住房及为融资授信提供抵押担保	为有限产权的人才住房及为融资授信提供抵押担保	198,558,655.21	164,142,178.68	为有限产权的人才住房及为融资授信提供抵押担保	为有限产权的人才住房及为融资授信提供抵押担保
合计	689,541,712.64	650,589,662.94			711,366,391.61	676,949,915.08		

其他说明：

18、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	917,676,471.52	911,246,396.98
信用借款	295,800,000.00	412,000,000.00
未到期应付利息	826,141.23	1,339,816.95
合计	1,214,302,612.75	1,324,586,213.93

短期借款分类的说明：

19、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	159,242,785.06	330,097,337.29
财务公司承兑汇票	76,176,048.63	265,889,200.28
合计	235,418,833.69	595,986,537.57

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为。

20、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程及货款	10,915,392,574.97	11,356,941,688.57
应付其他款项	12,785.00	28,003,197.40
合计	10,915,405,359.97	11,384,944,885.97

21、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	63,283,107.19	58,417,239.01
合计	63,283,107.19	58,417,239.01

(1) 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	39,277,627.01	36,717,531.33
未结算项目税款	3,924,524.16	3,535,522.59
其他	20,080,956.02	18,164,185.09
合计	63,283,107.19	58,417,239.01

22、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	329,146,727.02	194,492,489.86
合计	329,146,727.02	194,492,489.86

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

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

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
----	------	------

23、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	17,071,308.78	131,334,213.94	139,637,084.03	8,768,438.69
二、离职后福利-设定提存计划	3,596.73	12,603,843.93	12,603,843.93	3,596.73
三、辞退福利	218,465.99	2,607,289.89	2,692,789.89	132,965.99
合计	17,293,371.50	146,545,347.76	154,933,717.85	8,905,001.41

（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	16,493,088.82	114,886,580.63	123,031,861.17	8,347,808.28
2、职工福利费	329,969.65	1,177,350.75	1,178,649.40	328,671.00
3、社会保险费		5,803,481.66	5,803,481.66	
其中：医疗保险费		4,915,094.26	4,915,094.26	
工伤保险费		807,555.67	807,555.67	
生育保险费		80,831.73	80,831.73	
4、住房公积金		7,091,073.80	7,091,073.80	
5、工会经费和职工教育经费	248,250.31	2,375,727.10	2,532,018.00	91,959.41
合计	17,071,308.78	131,334,213.94	139,637,084.03	8,768,438.69

（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		11,929,729.05	11,929,729.05	
2、失业保险费		674,114.88	674,114.88	

3、企业年金缴费	3,596.73			3,596.73
合计	3,596.73	12,603,843.93	12,603,843.93	3,596.73

其他说明：

24、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	175,561.81	10,171,096.61
企业所得税	4,187,080.84	30,153,588.50
个人所得税	713,170.82	1,524,925.04
城市维护建设税	1,763,925.05	1,764,091.05
教育费附加	786,274.76	792,251.12
地方教育费附加	511,130.73	515,114.96
其他	963,493.21	438,656.37
合计	9,100,637.22	45,359,723.65

其他说明

25、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	32,954,535.60	25,222,937.62
一年内到期的长期应付款		27,765,000.00
一年内到期的租赁负债	5,318,188.42	12,532,979.70
合计	38,272,724.02	65,520,917.32

其他说明：

26、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	505,898,597.59	562,861,210.13
合计	505,898,597.59	562,861,210.13

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	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	是否违约
合计													

其他说明：

27、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	52,891,778.62	21,872,764.91
信用借款	11,700,000.00	59,695,800.00
未到期应付利息	62,935.60	74,237.62
减：一年内到期的长期借款	32,954,535.60	25,222,937.62
合计	31,700,178.62	56,419,864.91

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

28、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	40,507,883.43	46,027,045.44
减：未确认的融资费用	2,034,864.94	2,740,529.86
减：重分类至一年内到期的非流动负债	5,318,188.42	12,532,979.70
合计	33,154,830.07	30,753,535.88

其他说明

29、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
应付股权收购款		27,765,000.00
减：未确认融资费用		
减：一年内到期的长期应付款		27,765,000.00
合计		

其他说明：

30、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	82,526,760.44	67,278,768.82	
合计	82,526,760.44	67,278,768.82	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

截止 2026 年 6 月 30 日本公司因未决诉讼事项计提的预计负债余额为 8,252.68 万元。其中，涉及原告丽江和业集团房地产开发有限公司与被告深圳市维业装饰集团股份有限公司（现更名为“维业建设集团股份有限公司”）、云南和悦众邦酒店管理有限公司之间的商品房购买纠纷（案号：（2025）云民终 143 号）的预计负债余额为 3,007.41 万元。

31、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	3,898,312.21		152,875.02	3,745,437.19	
合计	3,898,312.21		152,875.02	3,745,437.19	

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。

32、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）	期末余额
--	------	-------------	------

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

其他说明：

33、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）	25,104,955.19			25,104,955.19
合计	25,104,955.19			25,104,955.19

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

34、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	249,001,281.69	86,053,741.68	132,886,007.41	202,169,015.96
合计	249,001,281.69	86,053,741.68	132,886,007.41	202,169,015.96

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

35、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	52,185,808.39			52,185,808.39
合计	52,185,808.39			52,185,808.39

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

36、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	43,763,611.67	453,083,520.72

调整后期初未分配利润	43,763,611.67	453,083,520.72
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-122,266,392.00	10,433,446.51
应付普通股股利		-2,080,567.00
期末未分配利润	-78,502,780.33	461,436,400.23

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。

使用资本公积弥补亏损详细说明：

37、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	2,441,066,932.35	2,325,245,284.71	4,004,926,960.17	3,697,906,671.70
其他业务	3,583,540.79	2,193,304.90	3,330,850.09	2,717,228.99
合计	2,444,650,473.14	2,327,438,589.61	4,008,257,810.26	3,700,623,900.69

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型						
其中：						
土建施工	856,246,149.35	802,470,639.51			856,246,149.35	802,470,639.51
装饰施工	1,480,429,171.00	1,439,321,292.18			1,480,429,171.00	1,439,321,292.18
装饰设计	42,375,340.91	32,512,361.22			42,375,340.91	32,512,361.22
其他	65,599,811.88	53,134,296.70			65,599,811.88	53,134,296.70
按经营地区分类						
其中：						
华南	1,741,538,820.72	1,647,614,733.55			1,741,538,820.72	1,647,614,733.55
华东	437,120,234.31	410,537,992.76			437,120,234.31	410,537,992.76
东北	21,879,985.91	21,445,818.71			21,879,985.91	21,445,818.71
西北	13,756,080.08	16,635,784.33			13,756,080.08	16,635,784.33

华北	438,929.41	8,323,577.61			438,929.41	8,323,577.61
华中	117,446,253.65	117,841,344.91			117,446,253.65	117,841,344.91
西南	112,470,169.06	105,039,337.74			112,470,169.06	105,039,337.74
市场或客户类型						
其中：						
合同类型						
其中：						
按商品转让的时间分类						
其中：						
按合同期限分类						
其中：						
按销售渠道分类						
其中：						
合计	2,444,650,473.14	2,327,438,589.61			2,444,650,473.14	2,327,438,589.61

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

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

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

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

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收入金额为 2,239,860.77 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。

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明

38、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	1,675,226.03	3,200,131.92
教育费附加	729,217.59	1,395,694.63
房产税	443,589.78	598,244.93
土地使用税	343,706.44	81,449.81
印花税	1,677,661.66	1,897,764.50
地方教育附加	486,145.01	928,641.55
其他	275,437.77	437,375.58
合计	5,630,984.28	8,539,302.92

其他说明：

39、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	55,262,310.58	67,191,490.98
折旧与摊销	17,355,387.39	17,101,529.18
租金、水电费、物管费	3,966,161.39	3,482,404.48
中介服务费	4,284,387.90	3,262,773.20
交通费、差旅费、招待费	1,723,311.22	2,095,615.99
办公费	1,432,291.65	1,638,706.57
其他	5,352,346.15	1,274,347.81
合计	89,376,196.28	96,046,868.21

其他说明

40、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,530,204.54	7,073,875.47
交通费、差旅费、招待费	329,500.25	565,268.12
其他	962,561.25	703,262.71
合计	7,822,266.04	8,342,406.30

其他说明：

41、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
直接投入	11,850,959.94	13,616,072.75
职工薪酬	8,682,564.52	10,350,147.72
其他	301,225.88	173,875.40
合计	20,834,750.34	24,140,095.87

其他说明

42、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	74,675,392.28	114,920,606.95
减：利息收入	2,344,177.89	4,893,111.07
银行手续费及其他	3,826,738.00	3,604,363.03
合计	76,157,952.39	113,631,858.91

其他说明

43、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

政府补助	181,265.78	169,666.31
个税返还手续费	252,138.25	246,173.82
合计	433,404.03	415,840.13

44、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	3,244,180.39	-61,227.71
应收账款坏账损失	-25,496,910.90	-51,266,045.86
其他应收款坏账损失	-462,449.66	-1,354,251.82
合计	-22,715,180.17	-52,681,525.39

其他说明

45、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		-2,231.66
十一、合同资产减值损失	-25,886,937.50	20,841,084.79
合计	-25,886,937.50	20,838,853.13

其他说明：

46、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
使用权资产处置利得或损失	-35,233.82	
合计	-35,233.82	

47、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
违约赔偿收入	1,794,680.31		1,794,680.31
其他	5.68	2,405.84	5.68
合计	1,794,685.99	2,405.84	1,794,685.99

其他说明：

48、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	160,000.00	400,000.00	160,000.00
罚款、违约金及利息支出	127,648.41		127,648.41
其它	154,369.23	108,819.09	154,369.23
合计	442,017.64	508,819.09	442,017.64

其他说明：

49、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	3,418,561.09	28,923,665.37
递延所得税费用	-10,807,699.15	-14,353,192.46
合计	-7,389,138.06	14,570,472.91

(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	-129,461,544.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	-19,419,231.74
子公司适用不同税率的影响	757,426.59
调整以前期间所得税的影响	-2,995,041.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	220,749.80
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-0.83
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	14,046,959.90
所得税费用	-7,389,138.06

其他说明：

50、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

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	11,808,797.93	18,368,053.35
收回借款及备用金等	145,186.88	39,641.00
收到利息收入	2,344,177.89	4,893,018.75
收到其他	55,330,381.44	7,958,971.57
合计	69,628,544.14	31,259,684.67

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

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、押金以及司法冻结转出	59,739,966.14	13,965,454.10
支付借款及备用金	161,667.50	147,362.37
支付期间费用等	17,510,409.28	22,821,703.52
支付其他	8,771,199.63	12,145,236.72
合计	86,183,242.55	49,079,756.71

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

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
收到银行承兑汇票保证金退回	60,594,238.93	88,398,069.55
贴现应收票据未终止确认		34,010,723.94
合计	60,594,238.93	122,408,793.49

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

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
支付银行承兑汇票保证金及其他保证金		33,119,352.36
支付租赁负债本金与利息	6,372,899.52	10,106,597.91
贴现票据未终止确认到期支付		94,445,488.23
合计	6,372,899.52	137,671,438.50

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	1,324,586,213.93	700,934,997.47	809,980.01	811,628,765.35	399,813.31	1,214,302,612.75
长期借款 (含一年内到期的长期借款)	81,642,802.53	6,702,413.71	62,935.60	23,753,437.62		64,654,714.22
租赁负债 (含一年内到期的租赁负债)	43,286,515.58		1,559,402.43	6,372,899.52		38,473,018.49
合计	1,449,515,532.04	707,637,411.18	2,432,318.04	841,755,102.49	399,813.31	1,317,430,345.46

51、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	-122,072,406.85	10,429,659.07
加：资产减值准备	48,602,117.67	31,842,672.26
固定资产折旧和投资性房地产折旧	10,181,654.92	10,101,223.78
使用权资产折旧	5,998,589.95	7,135,506.41
无形资产摊销	675,261.94	844,590.04
长期待摊费用摊销	4,423,544.95	4,034,449.47
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）	35,233.82	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	74,675,392.28	114,920,606.95
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-10,810,344.17	-14,353,192.46
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	2,645.02	
存货的减少（增加以“－”号填列）	220,244.97	-126,690,317.23
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,092,602,044.11	-530,632,648.72
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-865,899,939.66	179,768,517.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	238,634,038.95	-312,598,932.69
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	1,155,356,243.29	1,705,025,105.56
减：现金的期初余额	1,088,806,842.70	1,666,522,210.12
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	66,549,400.59	38,502,895.44

(2) 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	1,155,356,243.29	1,088,806,842.70
可随时用于支付的银行存款	1,155,356,243.29	1,088,806,842.70
三、期末现金及现金等价物余额	1,155,356,243.29	1,088,806,842.70

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
保证金	114,287,424.09	128,062,374.81	流动性差、不可随时用于支付
冻结款项	376,695,633.34	128,208,147.50	流动性差、不可随时用于支付
合计	490,983,057.43	256,270,522.31	

其他说明：

52、租赁

(1) 本公司作为承租方

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☒适用 ☐不适用

本公司本期简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用 86.50 万元。

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	1,937,653.09	0.00
合计	1,937,653.09	0.00

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
直接投入	11,850,959.94	13,616,072.75
职工薪酬	8,682,564.52	10,350,147.72
其他	301,225.88	173,875.40
合计	20,834,750.34	24,140,095.87
其中：费用化研发支出	20,834,750.34	24,140,095.87

九、合并范围的变更

十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
广东省维业科技有限公司	30,000,000	广东省	珠海市	建筑材料加工及施工	100.00%		投资设立

维业（澳门）有限公司	100,000	澳门	澳门	股权投资		100.00%	投资设立
维业建设（香港）有限公司	100,000	香港	香港	建筑装饰施工	100.00%		投资设立
珠海维业美华建筑设计有限公司	5,000,000	珠海市	珠海市	建筑装饰设计	100.00%		非同一控制下企业合并
维业华东建设工程（江苏）有限公司	20,000,000	苏州市	苏州市	建筑装饰施工	100.00%		非同一控制下企业合并
珠海维业新能源发展有限公司	30,000,000	广东省	珠海市	电力、热力生产和供应业	60.00%		投资设立
汕尾维业新能源发展有限公司	2,500,000	汕尾市	汕尾市	电力、热力生产和供应业		60.00%	投资设立
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	3,000,000	深圳市	深圳市	建筑装饰材料的购销	100.00%		投资设立
深圳市维业卉景园林有限公司	200,000	深圳市	深圳市	园林绿化	100.00%		投资设立
深圳维业建筑装饰工程有限公司	5,000,000	深圳市	深圳市	建筑装饰施工	100.00%		非同一控制下企业合并
建泰建设有限公司	100,000,000	全国	珠海市	建筑施工	100.00%		同一控制下企业合并
广东闽泰建材贸易有限公司	100,000,000	珠海市	珠海市	材料销售		100.00%	投资设立
珠海宸泰建设工程有限公司	10,000,000	珠海市	珠海市	建筑施工		100.00%	投资设立
珠海智泰建设工程有限公司	10,000,000	珠海市	珠海市	建筑施工		100.00%	投资设立
珠海维业园林工程有限公司	27,000,000	珠海市	珠海市	园林绿化	100.00%		同一控制下企业合并
珠海华恒绿植管理有限公司	1,000,000	珠海市	珠海市	园林绿化		100.00%	同一控制下企业合并
珠海铎龙装饰有限公司	62,500,000	全国	珠海市	建筑装饰施工	100.00%		同一控制下企业合并
珠海铎龙优家居有限公司	20,080,000	珠海市	珠海市	建筑装饰施工		100.00%	非同一控制下企业合并
珠海维业幕墙工程有限公司	20,000,000	珠海市	珠海市	建筑装饰施工		100.00%	非同一控制下企业合并
珠海铎龙家居有限公司	5,000,000	珠海市	珠海市	建筑装饰施工		100.00%	同一控制下企业合并
珠海实泰建设工程有限公司	10,000,000	珠海市	珠海市	建筑施工		100.00%	同一控制下企业合并
铎龙西南建筑装饰（成都）	15,000,000	成都市	成都市	建筑装饰施工		100.00%	新增子公司（不构成合

有限公司							并)
------	--	--	--	--	--	--	----

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

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：

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助 金额	本期计入营业 外收入金额	本期转入其他 收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益 相关
递延收益	3,898,312.21			152,875.02		3,745,437.19	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	152,875.02	152,875.02
与收益相关的政府补助	28,390.76	16,791.29
合计	181,265.78	169,666.31

其他说明

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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

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

（1）信用风险

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

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

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十五所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行、集团财务公司和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用逾期天数来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，逾期天数信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同逾期天数期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。

截止 2026 年 6 月 30 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

单位：元

项目	账面余额	减值准备
----	------	------

项目	账面余额	减值准备
应收票据	1,563,271.13	0.00
应收账款	6,001,067,096.11	752,255,915.61
其他应收款	53,857,522.25	17,509,184.61
合同资产	6,604,708,656.70	414,930,812.02
合计	12,661,196,546.19	1,184,695,912.24

截止 2026 年 6 月 30 日，本公司对子公司提供财务担保的金额为 329,036.8 万元，财务担保合同的具体情况参见附注十四、2、本公司管理层评估了担保项下相关借款的逾期情况、相关借款人的财务状况及其所处行业的经济形势，认为自该部分财务担保合同初始确认后，相关信用风险未显著增加。因此，本公司按照相当于上述财务担保合同未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其减值准备。报告期内，本公司的评估方式与重大假设并未发生变化。根据本公司管理层的评估，相关财务担保无重大预期减值准备。

本公司的主要客户具有可靠及良好的信誉，因此，本公司认为该等主要客户并无重大信用风险。由于本公司的客户广泛，因此没有重大的信用集中风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2026 年 6 月 30 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收款项的 31.25%（2025 年 12 月 31 日：30.73%）源于余额前五名客户。本公司对应收款项余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

（2）流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。截止 2026 年 6 月 30 日，本公司已使用授信金额为 367,544.56 万元。

截止 2026 年 6 月 30 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

单位：元

项目	期末余额			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款	1,214,302,612.75			1,214,302,612.75
应付票据	235,418,833.69			235,418,833.69
应付账款	10,915,405,359.97			10,915,405,359.97
其他应付款	63,283,107.19			63,283,107.19
一年内到期的非流动负债	38,272,724.02			38,272,724.02

项目	期末余额			
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
租赁负债		33,154,830.07		33,154,830.07
长期借款		27,637,650.04	4,062,528.58	31,700,178.62
合计	12,466,682,637.62	60,792,480.11	4,062,528.58	12,531,537,646.31

(3) 市场风险

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

• ①利率风险

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

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

于 2026 年 6 月 30 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 3,854,338.95 元（2025 年 6 月 30 日：6,126,392.09 元）。

十三、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
珠海城市建设集团有限公司	珠海市	房地产开发经营	370,443	29.99%	29.99%

本企业的母公司情况的说明

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

本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十、在其他主体中的权益。

3、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	母公司的控制方
华发物业服务有限公司珠海横琴商办楼宇管理分公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发新天地商业经营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华阔综合服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华茂天城置业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铎协房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海晋镭房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华金融资担保有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发仲量联行物业服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华发商务服务（珠海）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海产智园区运营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华发物业服务有限公司斗门华发环郡分公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海大型产业集聚区开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海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
珠海华郡房产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华瓴建设工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华湖房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华沣开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铎兆置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华枫房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海泾铎房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华港产业新空间投资开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华铠开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市海润房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华港建设投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海兴铎房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
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
武汉华川房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发联港开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华凌开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发新城置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华瀚开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发城市之心建设控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华金开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
中山市华晟房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华聚开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
南京铎福置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

沈阳铎恒置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
长沙天润智樾房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发城市开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发睿光房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
深圳融华置地投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发海岛投资开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发望海楼酒店有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
昆明华创云房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华嵘房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
无锡华郡企业管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华滨开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发高新建设控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
江门华晟房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发华毓投资建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳铎欣置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华智管理咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华谷开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城市建设集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华勤开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海珠科新空间光伏建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海富山工业园投资开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
绍兴铎越置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华冠科技股份有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海云上智城投资运营控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华翼开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华壤置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
中山市华屹商业运营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华煦新能源建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海国际高尔夫游乐有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华菁管理咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华曜房产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海智慧新能源投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
罗定华亿新能源发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华昕新能源建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市安居宜园投资建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
苏州禾发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海珠科新能源建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发体育发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城建市政建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华保开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

珠海华晟新能源开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发绿色能源有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东家和置地投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海斗门珠科现代农业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华和生态科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
青岛华昂置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城捷智慧停车管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金国际商业保理（珠海）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华茂农业科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华寰建设管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城建资产经营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华宸产业新空间建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华曜新能源建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市安宜建设投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
梅州珠科现代农业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九洲置业开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华淇开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九洲建设投资控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
深圳华发冰雪体育有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东湛蓝房地产发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
威海华发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海康泰明输变电工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
江门市融建房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发国际酒店管理有限公司会展行政公寓分公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发国际酒店管理有限公司喜来登酒店分公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海情侣海岸建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华发物业服务服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海度假村酒店有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华宸开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发北沙六组城市更新有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发国际会展管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发国际酒店管理有限公司瑞吉酒店	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发数智技术有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发中演剧院管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九控房地产有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海北铖房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安铎曲利君置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海唐晓房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
苏州铎景创盛置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

上海顾泓房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安华创骐耀置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华睿联弘房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
绍兴铎泽置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安曲江铎发置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
无锡铎博置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
苏州新铎恒建设发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海铎创经贸发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海巷铎房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海一通电器有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海华闵颀宏房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华慧商业管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铎翎置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海华泓尚隆房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铎安置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华海置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发智谷投资运营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华兆发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
无锡铎美房地产有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市恒华发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都弘锦启盛建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都弘锦天诚建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安华发商业经营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海古骁房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市安居佳园投资建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华锦盛弘实业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发城市运营投资控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华翰投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九洲文旅投资控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华蔚开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海高新华发产业新空间园区综合服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华煜新能源建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
苏州铎顺置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金证券股份有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市安听住房租赁有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海电力设计院有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发建筑设计咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海宜敬住房开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

珠海宜岸住房开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海城建地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市纺织工业集团公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发国际酒店管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市高新总部基地建设发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发集团财务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铎兑信息科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
包头市名流置业有限责任公司	同受珠海华发集团有限公司控制
北京华发永盛置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
北京华金瑞盈投资管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
潮州华发实业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华枫锦业建设发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华锦联弘房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华锦焱弘实业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
成都华锦誉弘房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
大连华枫房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
大连华坤房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
大连华禄置业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
佛山华标房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
佛山华枫房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
佛山华卓房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东景晟装饰工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广西华诚房地产投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广西华明投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华晟房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华发商业经营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华发实业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华昊房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华宁房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州华耀房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州越宏房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广州粤恒房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州铎旭置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州锦瑜置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
杭州兆裕房地产有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
湖北广家洲投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金期货有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金期货有限公司湖北分公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华实中建新科技（珠海）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华兴租赁服务（珠海）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
惠州和汇置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

惠州华发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
江门华铭房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
江门市合睿房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
龙景房地产（杭州）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
南京铎辉装饰工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
南京铎耀房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
南京铎隅房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
南京绿博城置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
青岛华灿置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
清远市鹏翔房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
荣成华发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海华璟枫宸房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铎发创盛置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海铎鹏置业发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
上海徐菁房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
深圳市华发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华博置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华畅置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华灏置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华耀置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳华远置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
沈阳中东港商业地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
太仓禾发房地产开发有限公司-住宅事业部	同受珠海华发集团有限公司控制
太仓铎发房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
天津华创置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发七弦琴航易知识产权运营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发长茂房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发长盛房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华发置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华耀房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉临江兴城房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安紫海置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
西安紫涛置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
烟台华发置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
郑州华瀚房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
中山市华庚置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
重庆华显房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海安铎租赁住房开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海安园租赁住房开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海奥华企业管理咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

珠海产新园区运营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海横琴华发房地产投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海横琴铎悦企业管理合伙企业（有限合伙）	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发餐饮管理服务有限公司横琴分公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发房地产代理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发房地产营销策划有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发华瑞房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发科创产业园运营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发科技产业集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发企业管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发沁园保障房建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发软件有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发商贸控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发商业经营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发实业股份有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发投资发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发文化传播有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发西区商业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发阅潮文化有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发中磊置业有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发综合发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华福商贸发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华和建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华健房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华商百货有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华实智远投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华曙设计咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华霆开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华欣投资发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华耀商贸发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华以建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华亿投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华熠商业运营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华迎投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华哲房产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海铎创投资控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海铎隆建筑设计咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海铎图商贸有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海经济特区圆明新园旅游有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

珠海九洲控股集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九洲蓝色海岸旅游开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海九洲圆明新园中医药文化控股有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市凤凰停车楼管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市海川地产有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市浩丰贸易有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市宜居乐家住房租赁有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市永宏基商贸有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市中泰投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海宜海住房开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海宜莱住房开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海紫筑城商业经营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金期货有限公司广东横琴分公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金证券股份有限公司珠海市分公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华奔投资有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海珠科新能源集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市安居集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市斗门区电力建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市住房租赁有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海宜简焕欣住房租赁有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海宜居焕欣住房租赁有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海宜时焕欣住房租赁有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
武汉华铄房地产开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东横琴华金普惠投资控股集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华金资产管理（深圳）有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发九洲现代服务运营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发投资控股集团有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华明科技发展有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市工程监理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海产权交易中心有限责任公司	同受珠海华发集团有限公司控制
合肥曙发新能源有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发人居生活研究院有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华泰开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海市九控体育管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海中心站城市开发建设有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发餐饮管理服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东横琴粤澳深度合作区华发跨境电商园区投资开发有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
广东华发保安服务有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制

广州华发商业策划有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华发物业服务有限公司金湾分公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海横琴华发商都商业经营管理有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华发楼宇机电工程有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
四川亿佳隆通讯连锁有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海迪信通科技有限公司	同受珠海华发集团有限公司控制
华发物业服务有限公司汕尾分公司	同受珠海华发集团有限公司控制
珠海华智人力资源服务有限公司深圳分公司	同受珠海华发集团有限公司控制
陆河华发悠谷建设有限公司	珠海华发集团有限公司代管企业
三亚合联建设发展有限公司	珠海华发集团有限公司代管企业
珠海格力房产有限公司	珠海华发集团有限公司代管企业
珠海九洲开发建设有限公司	珠海华发集团有限公司代管企业
珠海市免税企业集团有限公司	珠海华发集团有限公司代管企业
珠免集团（海南）免税品有限公司	珠海华发集团有限公司代管企业
珠海华方物业运营管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
成都华锦铭弘实业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海正汉置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
广州穗信置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华金智汇湾创业投资有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海琴发实业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华隆投资有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
杭州润兴置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
成都润泽蓉城房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京屿发房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
苏州华恒商用置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
长沙润熠房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
惠州融拓置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京华铎房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
横琴华通金融租赁有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
上海润喆翔云置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
厦门国际银行股份有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
广东华润银行股份有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海农村商业银行股份有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
广州海灏科技产业营运有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
横琴人寿保险有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
湖南梦想滨水湾置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京铎隅装饰工程有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京联华房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京颐铎居置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
南京裕晟置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业

上海古锋房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
上海乔浦房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
深圳融祺投资发展有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
深圳市润招房地产有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉华启房地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉华中投地产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉中央商务区投资开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
西安紫晟置业有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
英飞尼迪（上海）创业投资管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
长沙懿德房地产有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
长沙雍景房地产有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华发广昌房产开发有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华冠电容器股份有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海华金领创基金管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海景华房地产有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
珠海市建设安全科学研究院有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
久隆财产保险有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业
武汉华发中城荟商业管理有限公司	珠海华发集团有限公司及下属公司之联营、合营企业

其他说明

4、关联交易情况

（1） 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
华发集团及其下属子公司、合联营企业	接受服务	10,096,130.93	详见说明	否	14,118,918.39
华发集团及其下属子公司、合联营企业	购买商品	70,086,635.28	详见说明	否	94,380,534.80
合计		80,182,766.21			108,499,453.19

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华发集团及其下属子公司、合联营企业	装饰装修施工业务	1,170,061,616.37	1,776,288,228.72
华发集团及其下属子公司、合	土建工程施工业务	661,896,920.48	1,446,294,156.34

联营企业			
华发集团及其下属子公司、合 联营企业	设计服务业务	7,013,669.83	10,761,409.49
华发集团及其下属子公司、合 联营企业	销售商品及其他	49,274,276.79	13,542,463.94
合计		1,888,246,483.47	3,246,886,258.49

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

根据本公司于 2026 年 4 月 14 日召开的第六届董事会第十三次会议，审议通过了《关于公司 2026 年度日常关联交易预计的公告》，本公司根据实际经营情况预计未来可能与华发集团及其关联企业发生的日常关联交易。本次日常关联交易预计的期限为自 2025 年度股东会审议通过之日起至 2026 年度股东会召开之日止。上述议案业经 2026 年 5 月 15 日召开的 2025 年度股东会审议通过。

关联交易类别	关联方	2026 年预计金额	关联交易定价原则	关联交易内容
		(亿元)		
向关联人提供劳务、服务	珠海华发集团有限公司及其 关联方	80	公司主要通过公开招 投标、邀请招标等方 式获取项目，以市场 同类产品或服务的价格 为定价依据	土建、装饰等相关 施工业务、其他服 务
向关联人购买资产、商品		3.5		土建、装饰相关原 材料及其他资产等 采购
接受关联人提供劳务、服务		0.09		土建、装饰上下游 相关及办公相关等
向关联人支付租金		0.23		租赁办公场地等
向关联人收取租金		0.21		出租自有物业等
向关联人销售产品、商品		0.2		出售土建、装饰相 关材料或产品等
合计		84.23	-	-

(2) 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
华发集团及其下属子公司、合 联营企业	动产	509,925.20	614,080.76

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生	上期发生	本期发生	上期发生	本期发生	上期发生	本期发生	上期发生	本期发生	上期发生

		额	额	额	额	额	额	额	额	额	额
华发集团及其下属子公司、合联营企业	房屋及建筑物	263,677.83	0.00			1,217,140.71	2,556,774.10	314,341.24	502,342.98		-757,380.82

关联租赁情况说明

(3) 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
珠海华金融资担保有限公司	694,061,800.18			否
珠海华金融资担保有限公司	579,391,819.08			是
珠海华发集团有限公司	2,388,746,291.82			否
珠海华发集团有限公司	1,411,586,264.65			是

关联担保情况说明

1、公司于 2026 年 4 月 14 日召开的第六届董事会第十三次会议，并于 2026 年 5 月 15 日召开了公司 2025 年年度股东会，审议通过了《关于公司及子公司接受担保并支付担保费暨关联交易的议案》，因项目运营需要，公司及子公司与珠海华金融资担保有限公司（以下简称“华金担保”）签订保函协议，由华金担保为公司及子公司承包的项目提供保证担保，并向担保受益人出具保函。公司及子公司根据实际担保需要向华金担保支付担保费，保费金额合计不超过人民币 3,000 万元。

报告期内，公司及子公司根据实际担保需要向华金担保支付担保费，保费金额合计 261.13 万元（上年同期实际承担的担保费金额为 357.35 万元）。

2、公司于 2026 年 4 月 14 日召开的第六届董事会第十三次会议，并于 2026 年 5 月 15 日召开了公司 2025 年年度股东会，审议通过了《关于华发集团及下属公司为公司融资提供担保及公司向其提供反担保并支付担保费暨关联交易的议案》，华发集团为公司融资提供担保及公司向其提供反担保并支付担保费，在担保额度内，具体融资业务及担保发生时，预计公司按实际担保金额的 0.3%/年向华发集团支付担保费，具体费率根据融资类型、市场情况确定。

报告期内，公司及子公司根据实际担保需要向华发集团支付担保费，保费金额合计 410.45 万元。

(4) 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
华金国际商业保理（珠海）有限公司	保理业务（注①）	102,780,773.80	604,041,101.14

注①：与关联方开展的保理业务

公司于 2026 年 4 月 14 日召开第六届董事会第十三次会议，审议通过了《关于公司及子公司向关联方申请商业保理暨关联交易的议案》公司及子公司拟向关联方华金保理申请商业保理额度，本次开展的关联商业保理额度合计不超过人民币 30 亿元(含本数)，综合融资成本根据市场费率水平由双方协商确定但不高于市场平均水平。保理业务申请期限自公司 2025 年度股东会审议通过之日起至 2026 年度股东会召开之日止。本议案业经公司 2026 年 5 月 15 日召开的 2025 年度股东会审议通过。

本期由于与华金国际商业保理（珠海）有限公司开展保理业务而发生保理利息费用支出 5,155,217.27 元。

（5）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	4,227,777.66	5,447,983.46

（6）其他关联交易

（1）与关联方货币资金往来

根据 2026 年 4 月 14 日召开第六届董事会第十三次会议，审议通过了《关于预计 2026 年度公司与珠海华发集团财务有限公司关联交易的公告》，公司预计 2026 年度与华发财务公司发生的存款业务额度不超过 25 亿元。上述议案业经 2026 年 5 月 15 日召开的 2025 年度股东会审议通过。

截止 2026 年 6 月 30 日，本公司与关联方货币资金往来情况如下：

单位：元

项目名称	关联方名称	期初余额	本期发生额增加	本期发生额减少	期末余额
本公司及其子公司	珠海华发集团财务有限公司（注①）	588,743,485.06	9,674,021,630.38	9,748,955,897.66	513,809,217.78
本公司及其子公司	广东华润银行股份有限公司（注②）	2,130,171.24	6,302,489.92	7,439,469.67	993,191.49
本公司及其子公司	珠海农村商业银行股份有限公司（注③）	4,562,295.83	24,337,896.59	24,800,206.05	4,099,986.37
本公司及其子公司	厦门国际银行（注④）	506,034.99	90,250,354.41	90,641,739.88	114,649.52

- 注①：由于本公司及子公司在珠海华发集团财务有限公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。本报告期公司及子公司在华发财务公司开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 1,525,023.72 元。
- 注②：由于本公司及子公司在广东华润银行股份有限公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。本报告期公司及子公司在广东华润银行股份有限公司开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 497.44 元。

- 注③：由于本公司及子公司在珠海农村商业银行股份有限公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。本报告期公司及子公司在珠海农村商业银行股份有限公司开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 2,416.65 元。
- 注④：由于本公司及子公司在厦门国际银行开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。本报告期公司及子公司在厦门国际银行开立银行账户存入货币资金而确认利息收入金额为 354.41 元。

(2) 开出票据

本公司在珠海华发集团财务有限公司开具银行承兑汇票，由珠海华发集团财务有限公司承兑，截止本报告期末，未到期金额为 76,176,048.63 元。

(3) 资金拆借

截止 2026 年 6 月 30 日公司及下属子公司向华发财务公司的融资余额为 353,000,000.00 元。本年度公司向关联方拆入资金，实际承担利息 6,277,811.10 元（上年同期实际承担利息为 0.00 元）。

(4) 供应链资产证券化业务

公司分别于 2025 年 9 月 26 日、2025 年 10 月 17 日召开第六届董事会第八次临时会议、2025 年第一次临时股东会，审议通过了《关于公司开展供应链资产证券化业务暨关联交易的议案》，公司以供应商对公司及下属子公司的应收账款债权作为基础资产，开展供应链资产专项计划业务，总体额度不超过 100 亿元，额度可循环使用。供应链资产专项计划业务开展过程中可能聘请华金证券股份有限公司担任计划管理人、销售推广机构，形成关联交易。报告期内，华金证券股份有限公司参与发行业务规模年末为 227,160,000.00 元。

5、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	成都弘锦天诚建设有限公司	9,824,090.95	49,120.47	10,662,035.66	53,310.18
应收账款	成都华锦铭弘实业有限公司	87,570,882.81	437,854.42	84,553,576.71	422,767.86
应收账款	成都华锦盛弘实业有限公司	8,952,638.27	44,763.18	7,956,004.62	39,780.01
应收账款	杭州铎兆置业有限公司	133,433,632.18	667,168.15	100,046,430.27	500,232.15
应收账款	杭州兆裕房地产有限公司	9,315,244.78	46,576.22	9,315,244.78	46,576.22
应收账款	昆明华创云房地产开发有限公司	25,413,409.42	127,067.05	37,826,122.70	189,130.61
应收账款	南京铎福置业有限公司	1,821,367.36	9,106.84	28,966,518.48	144,832.59
应收账款	南京铎辉装饰工程有限公司	4,797,365.46	23,986.83	9,455,522.90	47,277.61
应收账款	上海古骁房地产开发有限公司	22,185,615.01	110,928.08	24,643,914.34	123,219.58
应收账款	上海顾泓房地产	22,799,792.50	113,998.96	35,904,052.18	179,520.25

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
	开发有限公司				
应收账款	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	9,178,306.27	45,891.53	8,551,129.76	42,755.65
应收账款	上海泾铎房地产开发有限公司	121,687,532.65	608,437.66	120,863,566.02	604,317.82
应收账款	上海唐骁房地产开发有限公司	18,420,126.50	92,100.62	17,747,864.12	88,739.31
应收账款	上海兴铎房地产开发有限公司	45,838,289.53	229,191.45	69,611,408.09	348,057.04
应收账款	绍兴铎越置业有限公司	52,668,483.80	263,342.41	35,735,226.14	178,676.14
应收账款	深圳融华置地投资有限公司	177,342,935.31	886,714.67	169,141,575.63	845,707.89
应收账款	沈阳铎恒置业有限公司	24,485,107.74	122,425.53	24,588,809.79	122,944.04
应收账款	沈阳铎欣置业有限公司	10,472,868.61	52,364.34	13,344,915.48	66,724.58
应收账款	太仓禾发房地产开发有限公司	8,056,581.56	40,282.91	8,582,739.90	42,913.70
应收账款	威海华发房地产开发有限公司	130,949,425.36	654,747.13	65,943,708.69	329,718.55
应收账款	无锡铎博置业有限公司	24,115,405.94	120,577.04	22,760,887.44	113,804.44
应收账款	武汉华川房地产开发有限公司	83,941,797.55	419,708.98	56,877,462.02	284,387.31
应收账款	武汉华发睿光房地产开发有限公司	5,969,683.43	29,848.42	25,879,953.18	129,399.77
应收账款	武汉华发长盛房地产开发有限公司	4,236,717.75	21,183.59	5,101,016.47	25,505.09
应收账款	武汉华嵘房地产开发有限公司	17,385,449.11	86,927.23	25,094,253.99	125,471.26
应收账款	西安华创骐耀置业有限公司	27,308,763.07	136,543.82	30,799,599.07	153,997.99
应收账款	西安紫涛置业有限公司	13,592,490.89	67,962.45	13,592,490.89	67,962.45
应收账款	长沙天润智樾房地产开发有限公司	16,358,176.29	81,790.89	42,903,600.46	214,518.01
应收账款	中山市华晟房地产开发有限公司	18,838,833.52	94,194.17	32,988,693.03	164,943.46
应收账款	珠海华缤开发建设有限公司	12,284,664.33	61,423.32	15,343,951.13	76,719.75
应收账款	珠海华发城市之心建设控股有限公司	28,963,142.28	144,815.72	35,305,335.87	176,526.68
应收账款	珠海华发高新建设控股有限公司	6,900,282.97	34,501.41	8,624,718.29	43,123.59
应收账款	珠海华发华毓投资建设有限公司	82,496,464.23	412,482.32	138,418,422.21	692,092.11
应收账款	珠海华枫房地产开发有限公司	100,033,230.65	500,166.17	104,434,760.97	522,173.80

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	珠海华港产业新空间投资开发有限公司	80,754,287.32	403,771.44	82,516,506.83	412,582.53
应收账款	珠海华瀚开发建设有限公司	23,249,706.77	116,248.54	32,881,104.47	164,405.52
应收账款	珠海华湖房地产开发有限公司	106,234,206.06	531,171.03	109,783,169.51	548,915.84
应收账款	珠海华郡房产开发有限公司	123,191,504.08	615,957.52	235,104,033.65	1,175,520.16
应收账款	珠海华瓴建设工程有限公司	155,708,551.39	778,542.76	154,279,991.61	771,399.95
应收账款	珠海华凌开发建设有限公司	49,831,972.67	249,159.86	75,220,695.87	376,103.49
应收账款	珠海华茂天城置业发展有限公司	17,200,379.46	86,001.89	17,200,379.46	86,001.89
应收账款	珠海华淇开发建设有限公司	3,202,296.36	16,011.48	17,417,283.48	87,086.42
应收账款	珠海华曜房产开发有限公司	2,531,031.48	12,655.16	2,464,174.08	12,320.88
应收账款	珠海铎创经贸发展有限公司	21,773,146.57	108,865.76	17,694,675.18	88,473.38
应收账款	珠海九洲圆明新园中医药文化控股有限公司	6,414,890.86	32,074.46	0.00	0.00
应收账款	珠海琴发实业有限公司	9,612,493.20	48,062.47	8,614,736.98	43,073.69
应收账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,048,831,970.16	5,244,159.85	1,670,904,195.69	8,354,520.98
应收账款	珠海市海润房地产开发有限公司	121,910,667.89	609,553.34	69,158,039.03	345,790.21
应收账款	珠海正汉置业有限公司	55,050,431.00	275,252.16	49,274,569.13	246,372.85
应收账款	成都华锦誉弘房地产开发有限公司	7,623,115.18	38,115.58	12,693,432.79	63,467.16
应收账款	成都华睿联弘房地产开发有限公司	12,029,689.33	60,148.44	34,703,649.95	173,518.26
应收账款	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	10,858,566.34	54,292.83	18,607,641.55	93,038.21
应收账款	广东富源实业集团有限公司	33,221,840.42	166,109.21	63,205,022.82	316,025.11
应收账款	广州穗信置业有限公司	46,138,197.90	230,690.99	44,814,112.60	224,070.56
应收账款	南京联华房地产开发有限公司	7,329,834.79	36,649.17	13,276,839.86	66,384.20
应收账款	上海润喆翔云置业有限公司	37,538,339.15	187,691.68	32,768,105.38	163,840.54
应收账款	上海巷铖房地产开发有限公司	33,775,032.60	168,875.16	20,808,361.34	104,041.83
应收账款	苏州铎景创盛置业有限公司	11,368,676.65	56,843.38	10,142,639.23	50,713.19

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	无锡华郡企业管理有限公司	26,648,525.77	133,242.63	13,040,021.05	65,200.11
应收账款	西安曲江铎发置业有限公司	13,525,413.54	67,627.08	13,311,486.15	66,557.43
应收账款	中山市华屹商业运营管理有限公司	10,016,717.56	50,083.60	10,700,154.95	53,500.78
应收账款	珠海华发城市开发建设有限公司	26,346,522.61	131,732.62	34,212,419.05	171,062.10
应收账款	珠海华发海岛投资开发有限公司	17,035,476.36	85,177.38	57,373,842.71	286,869.22
应收账款	珠海华发望海楼酒店有限公司	26,998,877.99	134,994.39	29,839,686.42	149,198.43
应收账款	珠海华发新城置业有限公司	50,923,133.35	254,615.67	36,963,184.96	184,815.93
应收账款	珠海华沣开发建设有限公司	130,107,781.81	650,538.91	118,485,462.61	592,427.32
应收账款	珠海华谷开发建设有限公司	43,241,223.72	216,206.12	44,665,845.33	223,329.23
应收账款	珠海华金开发建设有限公司	30,869,731.63	154,348.66	21,249,725.40	106,248.63
应收账款	珠海华聚开发建设有限公司	408,524,681.51	2,042,623.42	186,913,116.03	934,565.58
应收账款	珠海华铠开发建设有限公司	67,369,531.60	336,847.66	70,649,694.15	353,248.47
应收账款	珠海华勤开发建设有限公司	48,409,166.45	242,045.83	17,011,860.64	85,059.30
应收账款	珠海宜居住房开发有限公司	0.00	0.00	24,178,130.29	120,890.65
应收账款	珠海宜居焕欣住房租赁有限公司	28,755,715.82	143,778.56	11,869,003.25	59,345.01
应收账款	珠海云上智城投资运营控股有限公司	652,893.61	3,264.47	10,816,397.30	54,081.99
应收账款	南京绿博城置业有限公司	21,831,968.79	109,159.85	7,987,473.87	39,937.37
应收账款	江门华晟房地产开发有限公司	2,862,579.42	14,312.91	2,883,950.59	14,419.75
应收账款	西安铎曲利君置业有限公司	13,075,693.96	65,378.46	8,583,444.85	42,917.21
应收账款	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	23,117,228.67	115,586.14	5,836,901.37	29,184.50
应收账款	珠海富山工业园投资开发有限公司	22,590,676.62	112,953.38	7,941,345.09	39,706.73
应收账款	珠海市宜居乐家住房租赁有限公司	24,361,264.33	121,806.33	0.00	0.00
应收账款	珠海安铎租赁住房开发有限公司	13,823,302.41	69,116.51	0.00	0.00
应收账款	珠海华乐产业新空间投资开发有	22,785,062.25	113,925.31	0.00	0.00

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
	限公司				
应收账款	其他小额单位往来	237,146,393.75	1,185,732.01	240,446,335.55	1,202,231.73
应收票据	珠海康泰明输变电工程有限公司	0.00	0.00	477,220.00	0.00
预付款项	珠海华瓴建设工程有限公司	1,700,000.00	0.00	1,700,000.00	0.00
预付款项	珠海康泰明输变电工程有限公司	0.00	0.00	2,192,995.02	0.00
预付款项	其他小额单位往来	38,725.20	0.00	971,275.00	0.00
其他应收款	珠海大型产业集聚区开发有限公司	831,960.00	4,159.80	831,960.00	4,159.80
其他应收款	珠海华金融资担保有限公司	413,322.59	2,066.61	546,649.85	2,733.25
其他应收款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,775,532.72	8,877.67	1,987,549.29	9,937.75
其他应收款	其他小额单位往来	4,106,737.98	20,545.70	3,587,008.99	17,935.05
合同资产	成都弘锦天诚建设有限公司	2,313,345.17	11,566.73	616,276.58	3,081.38
合同资产	成都华锦铭弘实业有限公司	22,825,328.42	114,126.65	30,479,287.25	152,396.43
合同资产	佛山华标房地产开发有限公司	10,239,586.05	51,197.93	10,261,198.62	51,305.99
合同资产	广东富源实业集团有限公司	4,052,192.62	20,260.96	2,873,907.77	14,369.54
合同资产	广东家和置地投资有限公司	7,785,252.56	38,926.27	7,906,203.38	39,531.02
合同资产	广东湛蓝房地产发展有限公司	19,997,689.71	158,819.90	20,014,029.96	158,901.60
合同资产	昆明华创云房地产开发有限公司	61,081,629.46	305,408.16	70,990,758.97	354,953.80
合同资产	梅州华发现代农业科技有限公司	0.00	0.00	10,852,520.50	54,262.60
合同资产	南京铎福置业有限公司	43,330,206.25	216,651.03	46,774,818.36	233,874.10
合同资产	上海顾泓房地产开发有限公司	16,694,704.44	83,473.52	18,919,600.13	94,598.01
合同资产	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	13,315,944.56	66,579.72	20,614,933.25	103,074.67
合同资产	上海涇铖房地产开发有限公司	28,997,413.02	144,987.06	26,037,708.14	130,188.54
合同资产	上海唐骁房地产开发有限公司	9,056,448.87	45,282.25	9,277,754.83	46,388.77
合同资产	上海兴铖房地产开发有限公司	54,449,047.26	272,245.23	62,291,919.52	311,459.59
合同资产	绍兴铎越置业有限公司	20,750,322.74	103,751.64	54,956,180.62	274,780.89
合同资产	绍兴铎泽置业有限公司	5,569,008.24	27,845.04	0.00	0.00

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
合同资产	深圳融华置地投资有限公司	139,180,813.33	695,904.07	158,791,715.93	793,958.59
合同资产	苏州禾发房地产开发有限公司	9,348,783.50	46,743.92	9,348,783.50	46,743.92
合同资产	苏州新铎恒建设发展有限公司	7,805,749.04	39,028.75	8,305,749.04	41,528.75
合同资产	威海华发房地产开发有限公司	16,645,326.06	99,801.56	24,721,146.97	140,180.67
合同资产	无锡铎博置业有限公司	43,937,401.24	219,687.00	49,749,063.22	248,745.32
合同资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	20,080,588.32	100,402.95	20,080,588.32	100,402.95
合同资产	武汉华川房地产开发有限公司	97,829,538.66	489,147.69	120,603,733.97	603,018.66
合同资产	武汉华发睿光房地产开发有限公司	15,939,776.96	79,698.89	15,226,039.53	76,130.21
合同资产	武汉华发长盛房地产开发有限公司	2,386,715.15	11,933.57	2,700,223.85	13,501.12
合同资产	武汉华嵘房地产开发有限公司	10,421,913.36	52,109.56	12,394,510.55	61,972.55
合同资产	西安华创骐耀置业有限公司	18,722,342.43	93,611.71	18,722,342.43	93,611.71
合同资产	西安紫涛置业有限公司	13,817,483.80	69,087.42	13,817,483.80	69,087.42
合同资产	长沙天润智樾房地产开发有限公司	7,030,494.03	35,152.48	6,527,303.83	32,636.52
合同资产	郑州华瀚房地产开发有限公司	4,393,278.77	21,966.39	6,936,443.63	34,682.21
合同资产	中山市华晟房地产开发有限公司	26,386,194.33	131,930.97	32,080,721.08	160,403.61
合同资产	中山市华屹商业运营管理有限公司	10,714,412.87	53,572.06	12,613,119.49	63,065.60
合同资产	珠海大型产业集聚区开发有限公司	48,736,597.55	243,682.99	47,025,605.03	235,128.03
合同资产	珠海富山工业园投资开发有限公司	89,128,287.29	445,641.43	111,349,315.41	556,746.58
合同资产	珠海横琴华发房地产投资有限公司	16,030,746.19	80,153.74	16,031,080.54	80,155.40
合同资产	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	52,201,460.70	261,007.31	59,789,265.70	298,946.34
合同资产	珠海华缤开发建设有限公司	15,459,348.76	77,296.75	21,135,574.97	105,677.88
合同资产	珠海华宸产业新空间建设有限公	81,884,918.37	409,424.60	81,806,300.12	409,031.50

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
	司				
合同资产	珠海华宸开发建设有限公司	18,431,242.47	92,156.21	15,216,668.17	76,083.34
合同资产	珠海华发城市之心建设控股有限公司	71,679,519.68	358,397.60	81,241,003.46	406,205.01
合同资产	珠海华发高新建设控股有限公司	6,158,540.80	30,792.70	5,682,419.88	28,412.10
合同资产	珠海华发海岛投资开发有限公司	58,567,771.92	292,838.86	60,996,437.79	304,982.19
合同资产	珠海华发华毓投资建设有限公司	102,277,606.95	511,388.03	98,702,990.17	493,514.96
合同资产	珠海华发建筑设计咨询有限公司	7,631,579.89	38,157.89	8,925,086.51	44,625.43
合同资产	珠海华发望海楼酒店有限公司	71,215,777.24	356,078.89	69,091,109.75	345,455.55
合同资产	珠海华发新能源发展有限公司	0.00	0.00	14,715,760.66	73,578.81
合同资产	珠海华发智谷投资运营有限公司	5,635,119.02	28,175.60	5,606,235.66	28,031.18
合同资产	珠海华枫房地产开发有限公司	94,238,175.86	471,190.89	87,342,011.22	436,710.05
合同资产	珠海华港产业新空间投资开发有限公司	46,994,170.93	234,970.85	217,220,310.33	1,086,101.55
合同资产	珠海华港建设投资有限公司	37,924,908.44	189,624.55	52,940,399.68	264,702.00
合同资产	珠海华瀚开发建设有限公司	283,781,586.51	1,418,907.94	304,861,675.89	1,524,308.38
合同资产	珠海华和生态科技有限公司	113,157,717.28	565,788.59	113,960,737.30	569,803.69
合同资产	珠海华湖房地产开发有限公司	43,475,181.27	217,375.91	43,489,840.92	217,449.21
合同资产	珠海华寰建设管理有限公司	19,128,070.60	95,640.35	23,382,170.38	116,910.85
合同资产	珠海华金开发建设有限公司	30,996,818.23	154,984.10	40,631,175.21	203,155.88
合同资产	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	7,931,414.29	39,657.07	8,210,817.39	41,054.07
合同资产	珠海华聚开发建设有限公司	169,308,655.79	846,543.28	133,471,443.95	667,357.22
合同资产	珠海华郡房产开发有限公司	42,661,933.82	213,309.71	56,822,336.66	284,111.69
合同资产	珠海华铠开发建设有限公司	4,435,113.98	22,175.57	4,474,222.53	22,371.12
合同资产	珠海华瓴建设工程有限公司	296,425,712.42	1,482,128.57	211,413,435.21	1,057,067.17
合同资产	珠海华凌开发建设有限公司	44,187,153.63	220,935.77	44,622,750.61	223,113.75
合同资产	珠海华淇开发建设有限公司	20,984,763.90	104,923.82	25,308,047.96	126,540.24
合同资产	珠海华勤开发建设有限公司	44,046,320.25	220,231.59	90,463,034.49	452,315.17

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
合同资产	珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	57,029,243.99	285,146.22	55,797,567.97	278,987.84
合同资产	珠海华发城市开发建设有限公司	222,431,808.08	1,112,159.04	248,334,286.15	1,241,671.42
合同资产	珠海华耀商贸发展有限公司	5,671,955.83	28,359.77	7,052,607.76	35,263.04
合同资产	珠海铎创经贸发展有限公司	9,524,613.46	47,623.06	19,001,268.65	95,006.34
合同资产	珠海琴发实业有限公司	69,166,855.42	345,834.27	70,364,701.32	351,823.51
合同资产	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,197,928,742.27	5,989,643.70	1,174,768,761.18	5,873,843.78
合同资产	珠海市安宜建设投资有限公司	34,944,874.82	174,724.38	35,134,675.39	175,673.37
合同资产	珠海市海润房地产开发有限公司	149,566,089.30	747,830.45	126,261,593.97	631,307.97
合同资产	珠海正汉置业有限公司	7,609,662.12	38,048.32	16,549,596.93	82,747.99
合同资产	成都华睿联弘房地产开发有限公司	5,417,185.00	27,085.92	13,198,934.29	65,994.68
合同资产	广州穗信置业有限公司	3,777,275.94	18,886.38	31,648,072.11	158,240.36
合同资产	珠海华沣开发建设有限公司	100,860,014.01	504,300.07	62,608,152.41	313,040.76
合同资产	珠海华谷开发建设有限公司	23,983,334.13	119,916.67	19,845,247.67	99,226.24
合同资产	珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	39,831,097.71	199,155.49	63,525,934.68	317,629.67
合同资产	珠海华蔚开发建设有限公司	140,278,451.60	701,392.26	147,315,952.41	736,579.76
合同资产	广东景晟装饰工程有限公司	10,557,215.80	52,786.08	9,976,084.65	49,880.42
合同资产	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	15,125,199.83	75,626.00	3,242,073.75	16,210.37
合同资产	珠海城市建设集团有限公司	16,382,329.82	81,911.64	4,429,117.36	22,145.58
合同资产	珠海云上智城投资运营控股有限公司	32,161,445.79	160,807.23	30,960,745.79	154,803.73
合同资产	珠海华隆投资有限公司	30,365,681.07	151,828.41	5,500,645.17	27,503.23
合同资产	苏州铎景创盛置业有限公司	10,299,893.40	51,499.47	10,299,893.40	51,499.47
合同资产	珠海华发西区商业有限公司	11,208,908.55	56,044.54	11,138,542.07	55,692.71
合同资产	其他小额单位往来	347,889,172.14	1,739,445.90	370,655,424.93	1,968,702.55

(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
应付账款	珠海华发商贸控股有限公司	92,313,001.21	88,520,674.12
应付账款	武汉沁华国际商贸有限公司	25,330,898.90	25,330,898.90
应付账款	珠海华金融资担保有限公司	16,969,311.37	14,391,058.81
应付账款	珠海华发数智技术有限公司	11,989,997.23	9,379,204.34
应付账款	珠海市华实中天混凝土有限公司	10,980,675.93	11,109,520.63
应付账款	华实中建新科技（珠海）有限公司	7,135,154.18	4,617,114.25
应付账款	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	6,458,786.38	0.00
应付账款	珠海华润银行股份有限公司	131,558,835.13	106,376,862.95
应付账款	其他小额单位往来	25,565,951.90	33,244,879.31
应付票据	珠海华发商贸控股有限公司	15,783,063.84	64,891,670.12
应付票据	华实中建新科技（珠海）有限公司	0.00	1,728,643.18
应付票据	珠海华发文化传播有限公司	0.00	2,677,705.76
应付票据	珠海市华实中天混凝土有限公司	0.00	1,949,930.85
应付票据	珠海香洲华发酒店管理有限公司	0.00	4,224,500.00
应付票据	广州高景太阳能科技有限公司	8,500,000.00	0.00
应付票据	其他小额单位往来	1,269,929.48	2,347,072.08
其他应付款	珠海华发集团有限公司	6,554,933.30	5,266,266.83
其他应付款	珠海华阔综合服务有限公司	1,935,309.01	1,935,309.01
其他应付款	南京铎福置业有限公司	1,033,113.02	1,033,113.02
其他应付款	其他小额单位往来	1,063,928.87	870,963.20
合同负债	江门华晟房地产开发有限公司	21,471,306.55	20,294,466.21
合同负债	珠海斗门珠科现代农业有限公司	13,945,987.67	6,033,708.74
合同负债	珠海华宸产业新空间建设有限公司	13,800,362.48	13,626,746.07
合同负债	珠海华发海岛投资开发有限公司	12,626,277.69	14,709,156.06
合同负债	珠海华发联港开发建设有限公司	27,114,019.96	32,956,923.96
合同负债	珠海华港建设投资有限公司	6,158,140.98	3,519,563.42
合同负债	珠海华瀚开发建设有限公司	21,734,339.39	2,489,464.05
合同负债	珠海华金开发建设有限公司	3,485,292.72	10,906,932.66
合同负债	珠海华金资本股份有限公司	5,113,720.01	0.00
合同负债	珠海九州开发建设有限公司	7,528,907.11	0.00

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	珠海中心站城市开发建设有限公司	20,469,900.13	0.00
合同负债	其他小额单位往来	9,085,623.00	7,174,011.86
一年内到期的非流动负债	珠海华发商业经营管理有限公司	0.00	79,652.13
一年内到期的非流动负债	珠海华发实业股份有限公司	0.00	19,665,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	0.00	1,279,664.76
一年内到期的非流动负债	珠海华薇投资有限公司	0.00	8,100,000.00
一年内到期的非流动负债	广东横琴粤澳深度合作区华发跨境电商园区投资开发有限公司	1,932,114.03	0.00
一年内到期的非流动负债	其他小额单位往来	69,400.00	153,247.75
租赁负债	珠海华发商业经营管理有限公司	499,147.94	477,200.93
租赁负债	珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	11,140,031.24	9,634,441.89
租赁负债	广东横琴粤澳深度合作区华发跨境电商园区投资开发有限公司	1,961,013.47	0.00
租赁负债	其他小额单位往来	34,348.69	757.12

6、关联方承诺

不存在。

7、其他

资金集中管理

(1) 本公司参与和实行的资金集中管理安排的主要内容如下：

企业将资金存放于在珠海华发集团财务有限公司以企业名义开立的账户中，并未归集至集团母公司账户，于 2026 年 6 月 30 日期末作为货币资金列示，本企业资金不存在因存放在财务公司开立的账户而支取受限的情况。

(2) 本公司归集至集团的资金

截止 2026 年 6 月 30 日本公司未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金余额为 513,809,217.78 元（2025 年 12 月 31 日：588,743,485.06 元）。

(3) 本公司从集团母公司或成员单位拆借的资金

截止 2026 年 6 月 30 日公司及下属子公司向华发财务公司的融资余额为 353,000,000.00 元。本年度公司向关联方拆入资金，实际承担利息 6,277,811.10 元（上年同期实际承担利息为 0.00 元）。

(4) 集团母公司或成员单位从本公司拆借的资金

不存在。

(5) 集团母公司或成员单位归集至本公司的资金

不存在。

十四、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

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 2025 年 7 月, 原告深圳市稳和岩土工程有限公司与被告建泰建设有限公司因建设工程施工合同纠纷事项, 向珠海市区人民法院提起诉讼, 要求判令解除原、被告双方签订的《华发天汇广场三期工程一标段(商业部分和地下室建筑(地下车库))基坑支护工程专业分包合同》; 要求判令本公司之子公司迅速向原告支付拖欠的工程款 41,071,557.4 元, 并支付该欠款的逾期付款利息, 以 41,071,557.4 元为基数从 2025 年 6 月 5 日起计算至付清之日止, 按中国人民银行发布的同期同类贷款利率计算利息。要求判令本公司之子公司向原告支付窝工损失 2,460,594.06 元。要求判令由本公司之子公司承担案件受理费及其他诉讼费用。截至 2026 年 6 月 30 日, 本案正在一审审理过程中。

2) 2025 年 12 月, 原告徐建德与被告建泰建设有限公司、珠海华郡房产开发有限公司因建设工程施工合同纠纷事项, 向珠海市斗门区人民法院提起诉讼, 要求判令本公司之子公司向原告支付工程款 25,050,823.27 元及利息暂计 2,991,833.74 元(以 25,050,823.27 元为基数, 从 2022 年 5 月 28 日起按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至付清之日止, 暂计至 2025 年 11 月 7 日为 2,991,833.74 元)。要求判令珠海华郡房产开发有限公司在欠付工程款 20,991,152.43 元及利息暂计 2,506,984.98 元(以 20,991,152.43 元为基数, 从 2022 年 5 月 28 日起按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至付清之日止, 暂计至 2025 年 11 月 7 日为 2,506,984.98 元)范围内对第一项诉讼请求的债务承担连带责任。要求判令本公司之子公司与珠海华郡房产开发有限公司赔偿原告律师费损失 271,200.00 元。要求判令本案诉讼费、保全担保费由本公司与珠海华郡房产开发有限公司承担。截至 2026 年 6 月 30 日, 本案正在一审审理过程中。

3) 2025 年 12 月, 原告徐建德与被告建泰建设有限公司、珠海华郡房产开发有限公司因建设工程施工合同纠纷事项, 向珠海市斗门区人民法院提起诉讼, 要求判令本公司之子公司向原告支付工程款 38,672,220.33 元及利息暂共 3,188,445.01 元(以 18,664,475.83 元为基数, 从 2023 年 5 月 7 日起按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至付清之日止, 暂计至 2025 年 11 月 7 日为 1,578,988.74 元; 以 20,007,744.5 元为基数, 从 2023 年 6 月 17 日起按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至付清之日止, 暂计至 2025 年 11 月 7 日为 1,609,456.27 元)。要求判令珠海华郡房产开发有限公司在欠付工程款 37,222,253.8 元及利息暂共 3,064,776.66 元(以 16,973,170.09 元为基数, 从 2023 年 5 月 7 日起按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至付清之日止, 暂计至 2025 年 11 月 7 日为 1,435,906.61 元; 以 20,249,083.71 元为基数, 从 2023 年 6 月 17 日起按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至付清之日止, 暂计至 2025 年 11 月 7 日为

1,628,870.05 元)范围内对第一项诉讼请求的债务承担连带责任。要求判令本公司与珠海华郡房产开发有限公司赔偿原告律师费损失 192,000.00 元。要求判令本案诉讼费、保全担保费由本公司与珠海华郡房产开发有限公司承担。截至 2026 年 6 月 30 日, 本案正在一审审理过程中。

4) 2025 年 12 月, 原告金财富与被告苏州禾发房地产开发有限公司、建泰建设有限公司因建设工程施工合同纠纷事项, 向苏州市姑苏区人民法院提起诉讼, 要求判令苏州禾发房地产开发有限公司向原告支付工程款 32,904,816.12 元以及逾期付款利息(以 32,904,816.12 元为基数, 自 2023 年 9 月 8 日起至实际支付之日止, 按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算逾期付款利息, 暂计至 2025 年 10 月 24 日为 2,309,780.99 元); 要求依法判令本公司之子公司在苏州禾发房地产开发有限公司欠付原告的工程款范围内承担补充清偿责任; 要求依法判令原告在 32,904,816.12 元工程款范围内对其承建的姑苏院子项目二标段剩余工程折价或拍卖的价款享有优先受偿权; 要求判令本案诉讼费用由苏州禾发房地产开发有限公司与本公司之子公司承担。截至 2026 年 6 月 30 日, 本案正在一审审理过程中。

(2) 提供债务担保形成的或有事项

截止 2026 年 6 月 30 日, 本公司提供担保情况如下:

被担保方	担保金额 (万元)	担保日期	担保是否已经履行完毕
建泰建设有限公司	10,000	2025.9.19-2026.9.5	否
建泰建设有限公司	40,000	2025.9.10-2026.9.9	否
建泰建设有限公司	5,000	2025.4.16-2026.3.25	否
建泰建设有限公司	10,000	2026.4.14-2027.4.14	否
珠海铎龙装饰有限公司	10,000	2026.4.14-2027.4.14	否
珠海铎龙装饰有限公司	40,000	2025.8.27-2026.8.26	否
珠海铎龙装饰有限公司	16,000	2025.9.19-2026.9.10	否
珠海铎龙装饰有限公司	10,000	2025.1.19-2030.1.19	否
广东阔泰建材贸易有限公司	1,000	2024.12.23-2027.12.23	否
珠海铎龙家居有限公司	1,000	2025.6.26-2028.6.26	否
为珠海铎龙装饰有限公司、建泰建设有限公司、广东省维业科技有限公司、广东阔泰建材贸易有限公司、珠海铎龙家居有限公司、珠海维业美华建筑设计有限公司、维业华东建设工程(江苏)有限公司、深圳维业建筑装饰工程有限公司、珠海维业幕墙工程有限公司	35,000	2026.2.3-2027.1.15	否
珠海铎龙装饰有限公司	2,450	2025.9.22-2027.9.22	否
建泰建设有限公司	40,000	2026.1.29-2026.12.3	否
建泰建设有限公司、珠海铎龙装饰有	10,000	2025.12.15-2026.12.14	否

限公司			
建泰建设有限公司、珠海铎龙装饰有限公司	10,000	2025.12.19-2026.9.25	否
汕尾维业新能源发展有限公司	586.8	2025.12.24-2040.12.24	否
广东阔泰建材贸易有限公司	1,000	2025.12.30-2026.12.29	否
珠海维业幕墙工程有限公司	1,000	2025.12.30-2026.12.29	否
建泰建设有限公司	40,000	2026.1.26-2032.12.31	否
广东省维业科技有限公司	1,000	2026.2.11-2026.3.5	否
广东省维业科技有限公司	1,000	2026.2.3-2027.1.30	否
珠海铎龙家居有限公司	1,000	2026.2.3-2027.1.26	否
为珠海铎龙装饰有限公司、建泰建设有限公司、广东省维业科技有限公司、广东阔泰建材贸易有限公司、珠海铎龙家居有限公司、珠海维业美华建筑设计有限公司、维业华东建设工程（江苏）有限公司、深圳维业建筑装饰工程有限公司、珠海维业幕墙工程有限公司	30,000	2026.3.17-2026.12.23	否
为珠海铎龙装饰有限公司、建泰建设有限公司、广东省维业科技有限公司、广东阔泰建材贸易有限公司、珠海铎龙家居有限公司、珠海维业美华建筑设计有限公司、维业华东建设工程（江苏）有限公司、深圳维业建筑装饰工程有限公司、珠海维业幕墙工程有限公司	10,000	2026.3.18-2028.3.18	否
广东阔泰建材贸易有限公司	1,000	2026.4.3-2027.2.25	否
广东阔泰建材贸易有限公司	1,000	2026.6.3-2027.3.23	否
广东阔泰建材贸易有限公司（注1）	1,000	2025.12.22-2026.12.21	否
合计	329,036.8		

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

（3）开出保函

截止 2026 年 6 月 30 日，本公司正在或准备履行的保函情况如下：

序号	项目	金额	受益人	担保机构
----	----	----	-----	------

1	质保金保函	737,197.05	客户	珠海华金融资担保有限公司
2	质保金保函	267,800.00	客户	安徽银通融信非融资性担保有限公司
3	预付款保函	160,134,849.80	客户	珠海华金融资担保有限公司
4	预付款保函	208,600,000.00	客户	中国银行
5	预付款保函	5,329,264.40	客户	深圳市高新投融资担保有限公司代理建设银行
6	预付款保函	1,632,132.00	客户	深圳市高新投保证担保有限公司
7	投标保函	1,700,000.00	客户	中科投（广东）担保有限公司
8	投标保函	270,000.00	客户	中国投融资担保股份有限公司
9	投标保函	300,000.00	客户	深圳市正泓融资担保有限公司
10	投标保函	400,000.00	客户	上海仁信保险经纪有限公司
11	投标保函	2,243,000.00	客户	广州中矿财投投资担保有限公司
12	投标保函	2,700,000.00	客户	广东华行工程担保有限公司
13	诉讼保函	4,233,853.55	法院	中信银行股份有限公司珠海分行
14	履约保函	533,189,753.33	客户	珠海华金融资担保有限公司
15	履约保函	285,800.00	客户	中科投（广东）担保有限公司
16	履约保函	211,921,000.00	客户	中国银行
17	履约保函	18,458,882.08	客户	深圳市正泓融资担保有限公司
18	履约保函	18,880,000.00	客户	深圳市深担增信融资担保有限公司
19	履约保函	2,825,000.00	客户	深圳市高新投融资担保有限公司代理招商银行
20	履约保函	5,787,750.21	客户	深圳市高新投融资担保有限公司代理平安银行
21	履约保函	8,831,309.79	客户	深圳市高新投融资担保有限公司代理建设银行
22	履约保函	5,698,678.12	客户	深圳市高新投融资担保有限公司代理华润银行
23	履约保函	7,099,764.80	客户	深圳市高新投融资担保有限公司代理光大银行
24	履约保函	33,562,000.00	客户	深圳市高新投融资担保有限公司
25	履约保函	12,769,158.91	客户	深圳市高新投保证担保有限公司
26	履约保函	173,322.45	客户	深圳市诚建通融资担保有限公司、深圳市深担增信融资担保有限公司

27	履约保函	3,768,664.66	客户	深圳市诚建通融资担保有限公司
28	履约保函	1,200,000.00	客户	交通银行
29	履约保函	8,752,000.00	客户	华夏银行
30	履约保函	214,125.45	客户	河北高盛融资担保有限公司代理建设银行
31	履约保函	830,000.00	客户	河北诚颖企业管理服务有限公司
32	履约保函	1,171,000.00	客户	光大银行
33	工人工资保证金保函	3,000,000.00	客户	中国银行
34	工人工资保证金保函	11,639,406.32	客户	深圳市诺金工程担保有限公司珠海分公司
35	工人工资保证金保函	107,062.73	客户	河北高盛融资担保有限公司代理建设银行
36	工人工资保证金保函	5,867,360.30	客户	国富投担保投资(深圳)有限公司
合计		1,284,580,135.95		

(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。

十五、资产负债表日后事项

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十六、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

1) 本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

(2) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

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

(4) 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

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

- (1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10%或者以上；
- (2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10%或者以上。

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

- (1) 将管理层认为披露该经营分部信息对会计信息使用者有用的经营分部确定为报告分部；
- (2) 将该经营分部与一个或一个以上的具有相似经济特征、满足经营分部合并条件的其他经营分部合并，作为一个报告分部。

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

(2) 其他说明

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

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
合同期内	894,595,422.63	1,097,510,038.60
逾期 1 年以内	115,324,977.42	110,989,053.78
逾期 1 至 2 年	73,590,041.90	169,619,641.04
逾期 2 至 3 年	110,379,081.17	49,955,579.77
逾期 3 年以上	455,559,953.67	431,217,675.91
小计	1,649,449,476.79	1,859,291,989.10
减：坏账准备	667,924,455.46	651,808,845.72
合计	981,525,021.33	1,207,483,143.38

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	202,576,171.04	12.28%	202,576,171.04	100.00%	0.00	181,443,891.49	9.76%	181,443,891.49	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,446,873,305.75	87.72%	465,348,284.42	32.16%	981,525,021.33	1,677,848,097.61	90.24%	470,364,954.23	28.03%	1,207,483,143.38
其中：										
组合1（非关联方组合）	655,233,136.30	39.73%	461,549,536.28	70.44%	193,683,600.02	753,606,691.25	40.53%	465,932,691.77	61.83%	287,673,999.48
组合2（关联方组合）	759,749,625.28	46.06%	3,798,748.14	0.50%	755,950,877.14	886,452,486.28	47.68%	4,432,262.46	0.50%	882,020,223.82
组合3（合并范围内关联方组合）	31,890,544.17	1.93%	0.00	0.00%	31,890,544.17	37,788,920.08	2.03%			37,788,920.08
合计	1,649,449,476.79	100.00%	667,924,455.46	40.49%	981,525,021.33	1,859,291,989.10	100.00%	651,808,845.72	35.06%	1,207,483,143.38

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	29,448,888.88	29,448,888.88	29,448,888.88	29,448,888.88	100.00%	预计无法收回
其他客户小计	151,995,002.61	151,995,002.61	173,127,282.16	173,127,282.16	100.00%	预计无法收回
合计	181,443,891.49	181,443,891.49	202,576,171.04	202,576,171.04		

按组合计提坏账准备类别名称：组合1（非关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	162,195,117.60	7,639,390.02	4.71%
逾期1年以内	63,861,385.12	38,629,751.86	60.49%

逾期 1-2 年	44,446,567.01	35,370,578.03	79.58%
逾期 2-3 年	80,070,601.67	75,250,351.47	93.98%
逾期 3 年以上	304,659,464.90	304,659,464.90	100.00%
合计	655,233,136.30	461,549,536.28	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备类别名称：组合 2（关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	674,879,331.58	3,374,396.64	0.50%
逾期 1 年以内	43,674,969.13	218,374.83	0.50%
逾期 1-2 年	26,610,570.90	133,052.87	0.50%
逾期 2-3 年	8,506,830.54	42,534.15	0.50%
逾期 3 年以上	6,077,923.13	30,389.65	0.50%
合计	759,749,625.28	3,798,748.14	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备类别名称：组合 3（合并范围内关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内	24,350,273.14	0.00	0.00%
逾期 1 年以内	7,500,814.38	0.00	0.00%
逾期 1-2 年	39,456.65	0.00	0.00%
合计	31,890,544.17	0.00	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	181,443,891.49	13,942,725.98	1,351,153.34		8,540,706.91	202,576,171.04
按组合计提坏账准备	470,364,954.23	4,157,551.42	633,514.32		-8,540,706.91	465,348,284.42
其中：非关联方组合	465,932,691.77	4,157,551.42			-8,540,706.91	461,549,536.28
关联方组合	4,432,262.46		633,514.32			3,798,748.14
合计	651,808,845.72	18,100,277.40	1,984,667.66			667,924,455.46

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	301,183,505.90	240,598,410.66	541,781,916.56	15.66%	2,708,909.57
客户二	250,566,975.35	102,982,238.74	353,549,214.09	10.22%	1,767,746.07
客户三	79,061,135.80	95,113,637.23	174,174,773.03	5.03%	870,873.87
客户四	0.00	169,710,070.03	169,710,070.03	4.90%	169,710,070.03
客户五	31,890,544.17	39,212,513.89	71,103,058.06	2.05%	0.00
合计	662,702,161.22	647,616,870.55	1,310,319,031.77	37.86%	175,057,599.54

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	149,461,880.17	186,376,515.19
合计	149,461,880.17	186,376,515.19

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

借款及备用金	4,749,625.58	105,000.00
履约保证金	5,752,965.58	5,752,965.58
投标保证金	4,239,000.00	5,254,000.00
其他保证金	928,045.64	1,298,045.64
押金	3,571,581.01	7,540,166.30
内部往来	137,857,776.40	172,949,764.91
其他	2,047,983.54	2,728,992.60
合计	159,146,977.75	195,628,935.03

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
合同期内（第一阶段）	144,674,666.56	181,771,972.20
逾期 0-1 年（第二阶段）	1,621,976.67	2,108,968.46
逾期 1 至 2 年（第二阶段）	2,428,487.23	1,793,145.24
逾期 2 至 3 年（第二阶段）	1,220,162.66	1,224,149.68
逾期 3 年以上（第二阶段）	6,668,597.63	6,197,612.45
第三阶段	2,533,087.00	2,533,087.00
小计	159,146,977.75	195,628,935.03
减：坏账准备	9,685,097.58	9,252,419.84
合计	149,461,880.17	186,376,515.19

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	2,533,087.00	1.59%	2,533,087.00	100.00%	0.00	2,533,087.00	1.29%	2,533,087.00	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备	156,613,890.75	98.41%	7,152,010.58	4.57%	149,461,880.20	193,095,848.03	98.71%	6,719,332.84	3.48%	186,376,515.19
其中：										
组合 1（非关联方组合）	18,210,843.38	11.44%	7,149,284.23	39.26%	11,061,559.15	19,267,484.89	9.85%	6,715,939.85	34.86%	12,551,545.04
组合 2（关联方组合）	545,270.97	0.34%	2,726.35	0.50%	542,544.62	678,598.23	0.35%	3,392.99	0.50%	675,205.24

组合 3 (合并范围内关联方组合)	137,857,776.40	86.62%	0.00	0.00%	137,857,776.40	173,149,764.91	88.51%	0.00	0.00%	173,149,764.91
合计	159,146,977.75	100.00%	9,685,097.58	6.09%	149,461,880.20	195,628,935.03	100.00%	9,252,419.84	4.73%	186,376,515.19

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	1,780,000.00	1,780,000.00	1,780,000.00	1,780,000.00	100.00%	预计收回的可能性较小
其他客户小计	753,087.00	753,087.00	753,087.00	753,087.00	100.00%	预计收回的可能性较小
合计	2,533,087.00	2,533,087.00	2,533,087.00	2,533,087.00		

按组合计提坏账准备类别名称：组合 1（非关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内（第一阶段）	6,271,619.19	313,580.96	5.00%
逾期 0-1 年（第二阶段）	1,621,976.67	162,197.67	10.00%
逾期 1-2 年（第二阶段）	2,428,487.23	728,546.17	30.00%
逾期 2-3 年（第二阶段）	1,220,162.66	610,081.33	50.00%
逾期 3 年以上（第二阶段）	6,668,597.63	5,334,878.10	80.00%
合计	18,210,843.38	7,149,284.23	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备类别名称：组合 2（关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内（第一阶段）	545,270.97	2,726.35	0.50%
合计	545,270.97	2,726.35	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备类别名称：组合 3（合并范围内关联方组合）

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
合同期内（第一阶段）	137,857,776.40	0.00	0.00%
合计	137,857,776.40	0.00	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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)	
2026 年 1 月 1 日余额	400,327.62	6,319,005.22	2,533,087.00	9,252,419.84
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提		516,698.05		516,698.05
本期转回	84,020.31			84,020.31
2026 年 6 月 30 日余额	316,307.31	6,835,703.27	2,533,087.00	9,685,097.58

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

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	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	2,533,087.00					2,533,087.00
按组合计提坏账准备	6,719,332.84	516,698.05	84,020.31			7,152,010.58
其中：组合 1（非关联方组合）	6,715,939.85	516,698.05	83,353.67			7,149,284.23
组合 2（非合并范围内关联方组合）	3,392.99		666.64			2,726.35
合计	9,252,419.84	516,698.05	84,020.31			9,685,097.58

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	内部往来	126,063,875.27	合同期内	79.21%	0.00
客户二	内部往来	7,300,000.00	合同期内	4.59%	0.00
客户三	内部往来	2,269,030.77	合同期内	1.43%	0.00
客户四	内部往来	1,964,721.00	合同期内	1.23%	0.00
客户五	履约保证金	1,780,000.00	逾期 3 年以上	1.12%	1,780,000.00
合计		139,377,627.04		87.58%	1,780,000.00

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	618,843,260.00		618,843,260.00	620,053,260.00		620,053,260.00
合计	618,843,260.00		618,843,260.00	620,053,260.00		620,053,260.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备期 初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备期 末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	3,000,000.00						3,000,000.00	
深圳市维业	200,000.00						200,000.00	

卉景园林有限公司								
广东省维业科技有限公司	106,886,395.53						106,886,395.53	
珠海铎龙装饰有限公司	260,251,248.76						260,251,248.76	
建泰建设有限公司	238,809,619.13						238,809,619.13	
珠海铎龙优家家居有限公司	1,210,000.00			1,210,000.00			0.00	
珠海维业园林工程有限公司（曾用名：珠海华发园林工程有限公司）	1,765,995.58						1,765,995.58	
珠海维业美华建筑设计有限公司	6,800,000.00						6,800,000.00	
维业华东建设工程有限公司（江苏）有限公司	50,000.00						50,000.00	
深圳维业建筑装饰工程有限公司	1.00						1.00	
珠海维业新能源发展有限公司	1,080,000.00						1,080,000.00	
合计	620,053,260.00			1,210,000.00			618,843,260.00	

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	595,315,426.00	629,187,981.33	839,505,888.26	806,398,472.87
其他业务	1,880,063.21	2,193,304.90	1,712,605.90	1,884,892.09
合计	597,195,489.21	631,381,286.23	841,218,494.16	808,283,364.96

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		合计			
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

业务类型								
其中：								
装饰施工	559,791,66 9.84	599,302,73 8.87					559,791,66 9.84	599,302,73 8.87
装饰设计	35,523,756. 16	29,885,242. 46					35,523,756. 16	29,885,242. 46
其他	1,880,063.2 1	2,193,304.9 0					1,880,063.2 1	2,193,304.9 0
按经营地区 分类								
其中：								
华南	484,014,35 4.08	497,655,29 4.14					484,014,35 4.08	497,655,29 4.14
华东	46,900,115. 40	55,546,191. 11					46,900,115. 40	55,546,191. 11
东北	21,747,232. 00	20,415,055. 17					21,747,232. 00	20,415,055. 17
西北	870,061.68	5,394,289.5 6					870,061.68	5,394,289.5 6
华北	157,914.75	8,055,313.4 3					157,914.75	8,055,313.4 3
华中	10,496,125. 01	14,968,157. 29					10,496,125. 01	14,968,157. 29
华南	33,009,686. 29	29,346,985. 53					33,009,686. 29	29,346,985. 53
市场或客户 类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让 的时间分类								
其中：								
按合同期限 分类								
其中：								

按销售渠道分类								
其中：								
合计	597,195,489.21	631,381,286.23					597,195,489.21	631,381,286.23

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

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

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

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收入金额为 162,098.77 万元，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。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明：

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-35,233.82	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规	181,265.78	

定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外)		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,351,153.34	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,352,668.35	
减：所得税影响额	374,217.81	
合计	2,475,635.84	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-24.77%	-0.59	-0.59
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-25.27%	-0.60	-0.60

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

☐适用 ☒不适用

4、其他