

证券代码：300621

证券简称：维业股份

公告编号：2019-032

深圳市维业装饰集团股份有限公司 2018 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
刘晓一	独立董事	因外地出差	詹伟哉

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对本年度公司财务报告的审计意见为：标准的无保留意见。

本报告期会计师事务所变更情况：公司本年度会计师事务所由变更为立信会计师事务所（特殊普通合伙）。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 208,481,500 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 0 股。

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	维业股份	股票代码	300621
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	张继军	詹峰	
办公地址	深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101	深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101	
传真	0755-83536712	0755-83536712	
电话	0755-83558549	0755-83558549	
电子信箱	wyzqsw@szweiy.com	zhanfeng@szweiy.com	

2、报告期主要业务或产品简介

(一) 报告期内，公司的主营业务及变化情况

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

1、政府机关类建筑代表作品

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

2、商业建筑代表作品

			
腾讯全球 总部大楼	和记黄埔 深圳总部大楼	民生银行 总部大楼	迈瑞集团 总部大楼

3、高端星级酒店代表作品

			
海南博鳌国宾馆	北京华尔道夫酒店	北京颐和安缦酒店	华润艾美酒店

4、文教体卫等公共建筑代表作品

			
故宫博物院慈宁宫	天津梅江会展中心	吴忠市民俗博物馆	天津博物馆

5、机场地铁等交通建筑代表作品

			
北京首都机场	重庆长江黄金3号豪华游轮	三亚凤凰国际机场新贵宾楼	乌鲁木齐高铁站

6、住宅精装修项目代表作品

			
深圳湾一号 顶级豪华公寓	华润幸福里	万达城市广场	金融街海公园

(二) 行业发展概况

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

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

1、行业周期性特点：建筑装饰行业与土木工程建筑业、建筑安装业等一次性完成工程业务不同，每个建筑物在其使用寿命周期内都需要进行多次装修，比如酒店类装修周期通常为5-7年，其他建筑物的装修

周期通常不超过10年。因此，建筑装饰行业具有需求可持续性的特点。

2、行业发展阶段：根据中装新网公布的统计数据，2008年金融危机后，中国建筑装饰市场的市场规模保持着持续稳定的增长趋势，产值从2008年的1.55万亿元增加到2017年的3.94万亿元，年均增速为11%左右，市场规模显著扩大。在市场组成中，公共建筑装饰和住宅装饰分别占据着中国建筑装饰市场的半壁江山。

建筑装饰行业的发展与国民经济发展水平密切相关，我国稳中向好的宏观经济为建筑行业的发展提供了坚实的基础。现阶段对于建筑装饰行业而言，有机遇也有挑战。随着国家“一带一路”、粤港澳大湾区、雄安新区的深入以及商品性住房的重修装修、房屋出租的装修改造等，导致了中国建筑装饰市场中的二次装修、改造房份额的提高和新型城镇化进程、城市住房和基础设施的新建、存量建筑改建、扩建形成的更新需求为我国建筑装饰行业创造了持续的、巨大的市场需求，也为行业注入新的活力。

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

3、行业竞争格局：总体来看，我国建筑装饰行业仍就呈现出“大市场、小企业”的市场竞争状态。根据中国建筑装饰行业协会发布的《2018年中国建筑装饰行业发展报告》显示：截止到2017年，虽然中国建筑装饰市场的市场规模不断扩大，但市场的企业数量继续减少，市场集中度持续提高。从2011年的14.5万家减少到2017年的13万家，6年共有1.5万家企业推出了市场，主要以低资质小企业为主，同时中高端企业得以发展。随着市场经济的发展、国家政策的引导以及行业协会的规范，中国建筑装饰市场逐步成熟，过度分散的状况日渐改善，并逐渐涌现出一批资质高、规模大、具有一定市场影响力的大中型企业。为了增加建筑装饰市场的有效供给，建筑装饰行业势必将引发新一轮以品牌、资金、技术为核心的企业间兼并、重组、整合，行业内将形成一批具有规模实力和技术实力的大型建筑装饰企业。主业突出，拥有稳定的管理团队、优质的客户资源，具备明显的区域优势或专业优势的装饰企业将获得新的发展契机；而效率低下，团队管理能力差，客户资源缺乏的小公司将会逐渐被淘汰。因此，未来一段时期，上市装饰公司的规模优势、专业优势、资金优势、竞争优势将得以进一步凸显，促进行业市场的规范化，提高工程资源和市场保有的集中度，推动行业产业化跨越式发展。

4、公司所处的行业地位：公司作为中国建筑装饰行业百强企业，综合竞争力和品牌实力得到了社会的广泛认可。承接的建筑装饰项目连续多次荣获鲁班奖、全国建筑工程装饰奖等国家级和省级优质工程。“维业装饰”还被评为“AAA级信用企业”、连续24年被广东省工商局评为“守合同重信用企业”、“广东省著名商标”、“广东省优秀自主品牌”、“2018深圳500强企业”、“深圳知名品牌”以及“第八届深圳老字号”等荣誉称号，在中国建筑装饰行业具有一定的品牌影响力和较好的市场口碑。

（三）、影响行业发展主要因素

（1）宏观经济的稳定增长和国家政策影响

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

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

（2）城镇化水平不断提高，将为行业发展带来活力

近年来，我国城镇化进程稳步推进，城镇化率显著提升。2016年9月，国务院发布《推动1亿非户籍人口在城市落户方案》，提出“十三五”期间，户籍人口城镇化率年均提高1个百分点以上，年均转户1300万人以上。到2020年，全国户籍人口城镇化率提高到45%。城镇化过程中的人口转移将带来大量住房需求。此外，除了人口转移带来的增量需求，城市群发展作为推动未来中国新型城镇化的主体，相配套的生活、交通、商业等基础设施和空间的建设需求广阔，也必将为建筑装饰行业市场带来巨大的活力。

（3）绿色环保和创新科技理念得到重视和推广

建筑装饰行业做为资源消耗性服务业，在建设资源节约、环境友好型社会中具有极为重要的地位。不断提高建筑装饰工程项目的节能减排、低碳环保、生态安全水平，以最小的资源、能源代价，为社会提供安全、舒适、健康的生活、工作环境，是建筑装饰行业可持续发展的关键。2013年，国家颁布实施了《房屋建设与装饰工程量计算规范》（GB50854），对工程量清单报价进行了规范，对既有建筑物节能改造的力度也进一步加大。大中城市中旧居民区楼房的楼顶改造、外墙外保温、金属门窗等改造大面积展开，已经形成了一个巨大的细分专业市场，为建筑装饰行业的可持续发展提供了新的市场资源。

（4）公共建筑装饰增量放缓，存量市场改造空间大

近年来，公共建筑装饰市场规模总体上稳步上升，但增速有所放缓。增速下调的原因主要是新建公共建筑增量放缓，带来装饰业务规模增速下调。在中短期内公共建筑装饰增量市场发展趋势整体较为平稳；同时，前期积累的改造需求、以及装饰市场的产业升级将促使公共建筑装饰行业存量市场改造规模迅速扩大。

（5）国家政策及居民消费结构调整有效的推动了住宅精装修业务发展

2013年1月1日，国务院办公厅转发了发展改革委和住房城乡建设部的《绿色建筑行动方案》，提出要推动建筑工业化，积极推行住宅全装修，鼓励新住宅一次装修到位或菜单式装修，促进个性化装修和产业化装修相统一。随着国家住宅精装修政策的不断调整，以及精装修对商品房销售存在的附加值影响，目前国内主流房地产开发商均大力发展精装修住宅，重点城市的新楼盘中精装修比例逐步提高，近年来，国内居民生活水平逐年上升，人均收入逐年提高带动消费结构的升级，居民对居住环境的品质也提出了更高要求，追求更高档次，推动了装饰行业整体水平向更高层次发展。

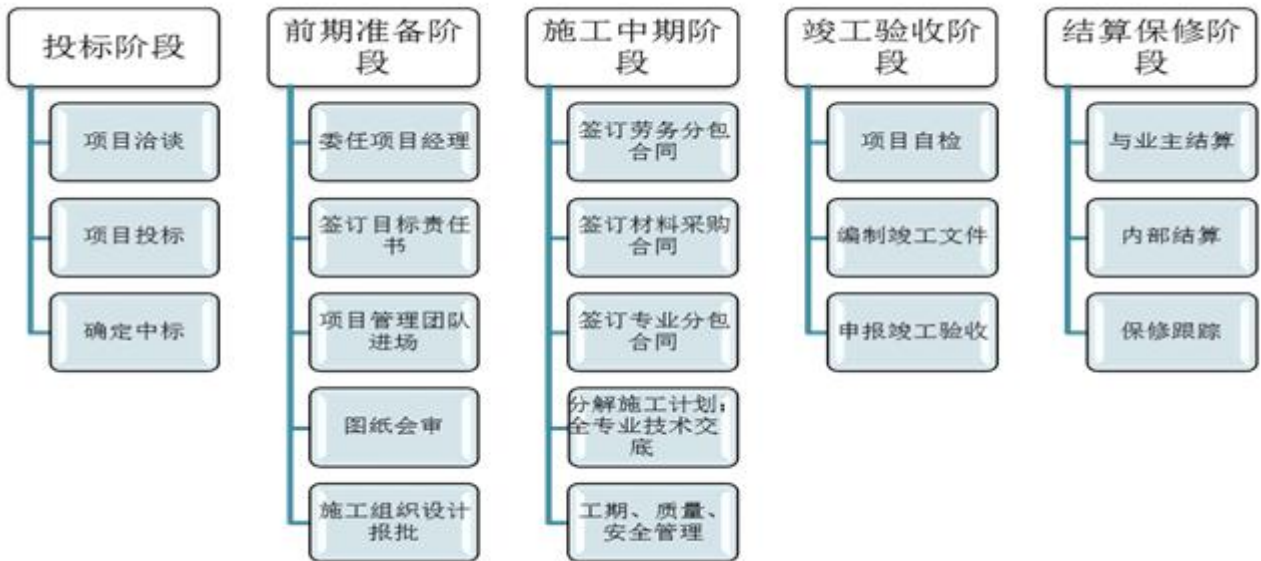
公司将紧跟国家政策形势、行业发展趋势以及居民对建筑装饰的消费需求，及时调整公司发展战略，夯实主营业务，提高公司的市场竞争力。顺应时代潮流，开阔市场，提高公司的市场份额。

（四）公司经营模式、业务流程及业务特点

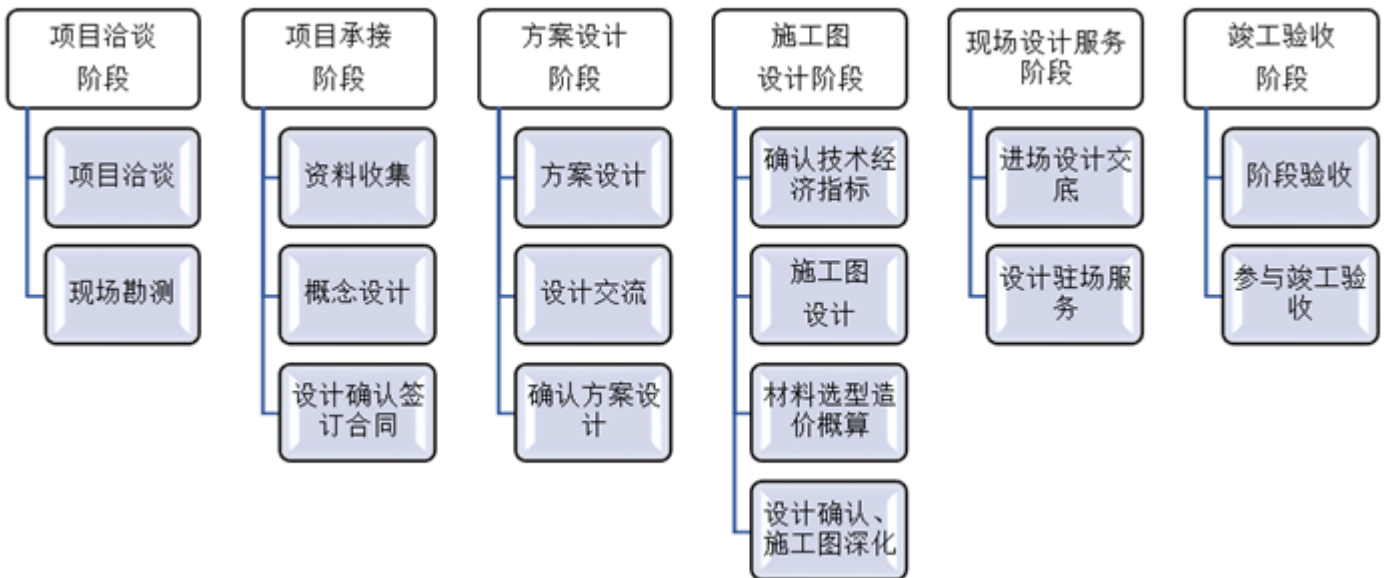
公司目前的经营模式为自主承揽业务、自主组织设计或/和施工。报告期内，公司经营模式未发生重大变化。

公司建筑装饰工程施工业务流程如下：

1、施工业务流程



2、设计业务流程



公司工程施工业务流程如下：

(1)、项目承接

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

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

③签订合同：项目中标后，运营中心负责与项目委托方或其代理机构联系，跟进项目合同签约进程，

就合同中具体条款与对方进行商谈直到合同签订。

（2）、材料供应

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

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

（3）、项目实施

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

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

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

（4）、竣工验收与决算

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

（5）、项目售后服务

公司工程管理部在合同保修期内进行回访及各项维修保养工作，不定期与客户进行电话沟通，了解客户建议及满意度，解决工程后续过程中产生的问题。

公司目前主要承接的项目包括公共建筑装饰、住宅精装修及建筑装饰设计等业务，具有以下特点：

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

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

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

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

单位：人民币 元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	2,394,944,875.86	1,958,119,555.30	22.31%	1,596,906,480.95
归属于上市公司股东的净利润	68,784,167.66	78,779,313.27	-12.69%	55,130,001.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	97,442,639.25	76,221,988.17	27.84%	50,871,466.01
经营活动产生的现金流量净额	62,705,062.21	-89,458,330.89	-170.09%	83,474,468.92
基本每股收益（元/股）	0.4	0.62	-35.48%	0.54
稀释每股收益（元/股）	0.4	0.62	-35.48%	0.54
加权平均净资产收益率	8.32%	11.53%	-3.21%	13.11%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
资产总额	2,440,478,979.23	2,064,637,915.94	18.20%	1,611,556,928.33
归属于上市公司股东的净资产	861,632,694.33	789,541,146.64	9.13%	450,063,467.19

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币 元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	509,245,982.73	589,394,053.78	638,101,444.42	658,203,394.93
归属于上市公司股东的净利润	35,502,233.03	21,489,073.57	17,970,657.93	-6,177,796.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	34,397,067.18	21,773,289.26	17,645,624.50	23,626,658.31
经营活动产生的现金流量净额	29,210,736.40	218,452.71	736,335.24	32,539,537.86

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

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

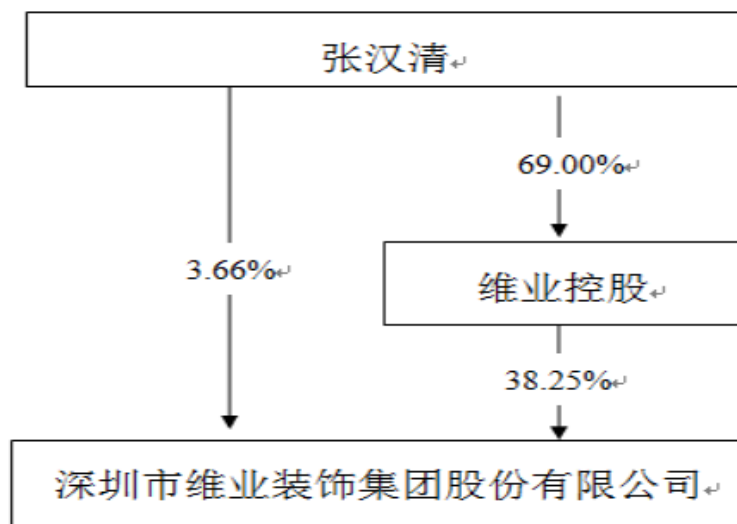
报告期末普通股股东总数	13,892	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	12,714	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市维业控股有限公司	境内非国有法人	38.25%	79,749,000	79,749,000	质押	34,285,950	
深圳市众英集投资发展合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	17.99%	37,500,000	37,500,000			
张汉清	境内自然人	3.66%	7,638,856	7,638,856	质押	7,500,000	
张汉伟	境内自然人	3.24%	6,750,000	6,750,000	质押	5,280,000	
深圳市维业华诚投资发展合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	2.71%	5,655,000	5,655,000			
上海祥禾涌安股权投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	2.20%	0	0			
雷立军	境内自然人	1.33%	0	0			
张汉洪	境内自然人	1.08%	2,250,000	2,250,000			
魏洪	境内自然人	0.74%	0	0			
寇巍	境内自然人	0.61%	0	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>公司前十名股东中，深圳市维业控股有限公司由公司实际控制人张汉清控制，张汉伟、张汉洪与实际控制人张汉清存在关联关系，深圳市众英集投资发展合伙企业(有限合伙)执行事务合伙人张润彬为张汉清之子，深圳市维业华诚投资发展合伙企业(有限合伙)执行事务合伙人罗烈发系公司董事。除以上情况外，公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。</p>						

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
是

装修装饰业

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

近年来，随着国家供给侧结构性改革的不断深化，经济结构也由高速增长向高质量发展优化，尽管面临国内外复杂严峻形势，国民经济依然保持平稳运行，稳中向好的宏观经济为建筑行业的发展提供了坚实的基础。过去的一年也是房地产市场呈现波动较大的一年，受国家的经济结构性改革和房地产调控政策变化的影响，房地产市场产生的波动也给建筑装饰行业的发展带来了一定程度影响，例如在业务结构、新签订单、开工速度、回款速度等方面都受到了不同程度的影响。国家的调控政策加快行业竞争秩序的变化，在促进房地产市场结构性调整和平稳健康发展的同时，也有利于提升建筑装饰行业的行业集中度和建筑装饰行业的健康持续发展。

2018年,是中国改革开放四十周年,对于建筑装饰行业而言,有机遇也有挑战。随着国家“一带一路”、

粤港澳大湾区、雄安新区的落地推进以及新型城镇化进程、城市住房和基础设施的新建、存量建筑改建、扩建形成的更新需求为我国建筑装饰行业创造了持续的、巨大的市场需求和注入了新的活力。从整体来看，公司所处的建筑装饰行业仍将有较大的市场发展空间，处于持续稳步发展的阶段。

2018年度，按照董事会年初部署，公司继续围绕“设计先导、资本助力、产业搭台”的中心思路，持续推进装饰制造业升级，各项工作稳步推进。公司管理层积极夯实建筑装饰主营业务，持续优化管理体系、组织架构和业务结构，推动企业的健康发展，有效保障了公司平稳、健康可持续发展。

2018年，公司实现营业收入2,394,944,875.86元，同比增长22.31%；实现归属于上市公司股东的净利润68,784,167.66元，同比下降12.69%。

报告期内，公司主要经营管理工作如下：

1、加强公司内部控制管理，强化风险防范意识

加大公司及分、子公司的项目立项、成本费用控制、内控制度及审计监督的管控力度，强化公司整体风险管理，保障公司各项业务平稳运营；进一步加大应收账款回收力度，建立严格的管理、考核与奖惩制度，从合同签订、执行等环节严格把关，做到从源头控制，基本完成了全年应收账款目标，较好的改善了公司现金流；根据公司年度经营总体规划及年度的预算，在充分考虑公司业务的可持续稳健发展前提下，进一步优化成本控制体系，通过提升成本管理效率，降低各项成本提升企业竞争优势。严格按照年初制定的目标和预算进行管理，通过全面预算、材料比价、内部审计等措施持续加强内部管控，对公司及所属的分、子公司的人员和机构进行精简，合理的控制各项成本、费用支出。

2、积极布局政策热点地区市场和重点打造细分市场领域的优势地位

巩固现有市场优势区域的基础上，集中优势力量重点围绕一带一路、雄安新区、粤港澳大湾区建设等热点区域市场进行布局。通过区域性分公司，重新梳理、整合营销资源，营销网络得到进一步优化，依靠多年来的品牌、项目管理、设计施工一体化等优势，重点在长租公寓、文博展陈、星级酒店等细分市场加快投入，打造优势地位和一定的市场份额。

3、以资本带动产业链发展，进一步推动产业链一体化发展，最大发挥业务协同效应。

利用公司自身资金优势、融资优势和信誉优势，将工程与金融相结合，持续与各大商业银行的保持良好合作关系，保障公司长期发展的资金需求，带动公司业务规模提升；进一步规划和提升上市公司募集资金的使用效率，加快公司募投项目的投产运营；围绕建筑装饰行业上下游进行并购整合。报告期内，完成了收购福建闽东建工66%股权，进一步增强了公司在资质方面的优势和扩大了公司的业务范围。目前，公司业务涵盖了设计、土木工程、装修、幕墙等具有总承包资质和一体化服务的能力。未来公司仍将不断完善和扩充产业链，打造一个专业、高效的总承包集成服务平台。

4、公司作为工程施工企业，安全施工始终是重中之重。在日常经营发展中，公司高度重视安全施工管理工作，在确保工程质量和安全的前提下，通过组织和定期巡检、项目质安走访等方式，进一步加强各施工项目的安全质量管控与分析，努力提高各项目的经济收益。报告期内，公司在施工的各工程项目均在顺利推进，无重大投诉、伤亡及安全事故。

5、通过进一步完善现有的人才引进机制和建立长期的股权激励机制，拓宽人才引进渠道，重点加大

对专业设计、技术施工等人才的引进力度，优化人才结构和专业布局、培养优秀的管理人才与团队，逐步实现人才梯队与储备战略，保证相关业务领域的优秀人才供应。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
公共建筑装饰	1,333,744,255.91	161,259,270.12	12.09%	6.69%	3.50%	-0.37%
住宅精装修	927,929,832.09	127,467,304.40	13.74%	33.54%	37.04%	0.35%
土建施工	104,348,081.65	8,206,636.03	7.86%	100.00%	100.00%	100.00%

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、收购控股子公司福建闽东建工投资有限公司

公司于 2018 年 1 月 8 日召开了第三届董事会第二十四次临时会议，审议通过了《关于现金收购福建闽东建工投资有限公司 66% 股权的议案》，同意公司以自有资金合计人民币 5,940 万元收购福建闽东建工投资有限公司 66% 的股权。具体内容详见公司于 2018 年 1 月 9 日刊登在巨潮资讯网上的《关于现金收购福建闽东建工投资有限公司 66% 股权的公告》（公告编号：2018-002）。公司于 2018 年 3 月 26 日召开的第三届董事会第二十五次临时会议，审议通过了《关于公司对外投资的议案》，同意公司现金收购福建闽东建工投资有限公司 66% 股权的同时，并对其进行投资，投资的金额为公司本次交易的成交金额及本次交易产生的认缴出资义务，合计为 11,880 万元人民币。具体内容详见公司于 2018 年 3 月 27 日刊登在巨潮资讯网上的《关于公司对外投资的公告》（公告编号：2018-015）。截止本公告日，公司已按时支付了上述全部的款项，合计 11,880 万元人民币，并已完成相关工商备案、过户手续。本次交割完成后，

公司持有福建闽东建工投资有限公司 66% 股权，具体内容详见公司于 2018 年 4 月 13 日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。（公告编号：2018-020）。公司于 2018 年 6 月 30 日将福建闽东建工投资有限公司纳入合并报表范围。

2、新设全资子公司深圳市维业智汇股权投资管理有限公司

公司于 2018 年 6 月 4 日召开了第三届董事会第二十七次临时会议，审议通过了《关于对外投资设立股权投资管理公司的议案》，同意公司拟以自有资金 1,000 万元人民币对外投资成立全资子公司“深圳市维业智汇股权投资管理有限公司”，具体内容详见公司于 2018 年 6 月 5 日刊登在巨潮资讯网上的《关于对外投资设立股权投资管理公司的公告》，（公告编号：2018-047）。公司于 2018 年 9 月 30 日将深圳市维业智汇股权投资管理有限公司纳入合并报表范围。

3、新设控股子公司武汉维业宏广装饰工程设计有限公司

公司以自有资金与武汉中盛瀚天置业有限公司（以下简称“中盛瀚天”）、深圳欧威家居有限公司（以下简称“欧威家居”）在武汉共同投资设立控股子公司“武汉维业宏广装饰工程设计有限公司，其中公司出资 510 万元，持有维业宏广 51% 的股权；中盛瀚天出资 400 万元，持有维业宏广 40% 的股权；欧威家居出资 90 万元，持有维业宏广 9% 的股权。”，具体内容详见公司于 2018 年 7 月 6 日刊登在巨潮资讯网上的《关于对外投资设立控股子公司的公告》，（公告编号：2018-050）。公司于 2018 年 7 月 30 日将武汉维业宏广装饰工程设计有限公司纳入合并报表范围。

4、注销全资子公司芜湖新维创世装饰工程有限公司

维业股份为整合及优化现有资源配置，提高公司整体经营效益，该公司已履行清算程序注销。

深圳市维业装饰集团股份有限公司

董 事 会

二〇一九年四月二十五日