

标段编号： 2111-440307-04-01-271474008001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称： 大运智慧公园绿化工程

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳华创建筑装饰股份有限公司、深圳大运建工有限公司

日期： 2024年09月10日

目录

第一章 企业业绩（不评审）	2
第二章 拟派项目经理业绩（不评审）	51
第三章 综合实力（不评审）	89
第四章 投标人企业性质告知书（不评审）	269

第一章 企业业绩（不评审）

序号	工程名称	合同金额 (万元)	合同签订	荣誉
1	民法公园建设工程施工总承包	16678.99	2019年6月	广东省风景园林与生态景观协会科学技术奖园林工程(施工类)金奖
2	东莞滨海湾新区苗涌及周边区域景观综合提升工程-景观工程	16131.75	2021年	东莞市房屋市政工程安全生产文明施工示范工地
3	环西丽湖绿道（一期）示范段项目绿化工程（简易招标）（重新招标）	2161.86	2022年7月	/
4	低碳城公园项目施工总承包工程	7153.8	2021年	/
5	深大片区景观提升项目施工总承包工程	4573.58	2022年12月	表扬信

1.1. 民法公园建设工程施工总承包



中标通知书

标段编号: 44031020180278003001

标段名称: 民法公园建设工程施工总承包

建设单位: 华润(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

中标价: 10292.955072万元

中标工期: 153日历天

项目经理(总监): 李鹏



本工程于 2019-04-15 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2019-05-24



查验码: 9472655982037129

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同编号：CRCSZ-CMD-MFGY-SG-19002

【民法公园建设工程】

施工总承包合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

2019年【6】月

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：

法定代表人：孔小凯

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C-1201

法定代表人：庄勇

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

鉴于：

1. 承包人已明确知悉：2018年10月9日，委托人【龙华区城市管理局】（以下简称“委托人”）与发包人签署《EPC合同》，委托发包人实施EPC总承包。

2. 承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

依照《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称：民法公园建设工程施工总承包

工程地点：深圳市龙华区

工程内容：主要内容包括：广场改造、民法环、婚姻殿堂、多功能厅、人工湖、雕塑设计、雕塑安装、水景、园林景观、标识设计及安装等。用地面积 169800 平方米，景观建筑及构筑物面积 5755.7 平方米。建安工程费暂定 12520.32 万元。

建筑面积： / 平方米；

工程立项批准文号：深龙华环提办【2018】50 号

资金来源：政府投资

二、工程承包范围

包括但不限于土方工程、边坡支护、桩基础工程、主体结构工程、建筑给排水、通风与空调工程、建筑电气工程、建筑智能化工程、幕墙工程、建筑装饰装修工程、屋面及防水工程、消防工程、室外工程、白蚁防治、园林景观工程、构筑物工程及其他室外配套设施等。

所有的细目详见技术要求及合同条款，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。发包人保留调整发承包范围的权利，承包人不得提出异议。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程	长： 米； 宽： 米； 高： 米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程	长： 米 宽： 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程	长： 米 宽： 米 高： 米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程	座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程	长： 米 宽： 米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程	长： 米 宽： 米 高： 米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程	座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程		<input type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它：			

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

地基与基础工程（基础 基坑支护 边坡 土方 其它_____）；

√主体结构工程 (□钢筋混凝土 □钢结构 □钢管混凝土 □型钢混凝土 □其它____);		
√建筑装饰装修工程 (√门窗 √幕墙: 平方米 □其它____);		
√通风与空调 (√通风 √空调 □其它____);		
√建筑给水排水及供暖 (√室内给、排水系统 □室外给、排水管网 □其它____);		
√建筑电气工程 (√室外电气 √电气照明 □其它____);		
√智能建筑	(□综合布线系统 □信息网络系统 □其它____);	
√屋面及防水工程	□建筑节能	√消防工程
√室外工程 (□室外设施____ □附属建筑____ □室外环境____)。		
□燃气工程 (户数: _____; 庭院管: _____米)		

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

□消防工程	□门窗	□防水工程	□电气照明	□建筑节能
□通风与空调 (□通风 □空调 □其它____);				
□建筑给排水及供暖 (□室内给、排水系统 □其它____);				
□智能建筑 (□综合布线系统 □信息网络系统 □其它____);				
□其它:				

4. 其它工程

园林景观工程

三、合同工期

计划开工日期: 2019年5月25日 (以监理人签发的开工令日期为准)

计划竣工日期: 2019年10月25日

合同工期总日历天数: 153日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标: 合格。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价为：人民币（大写）壹亿零贰佰玖拾贰万玖仟伍佰伍拾元柒角贰分（¥102,929,550.72元）

承包人承诺净下浮率为 17.79%。

项目单价：以本工程经审定的施工图预算内的综合单价×（1-承包人承诺净下浮率），作为结算的综合单价。所有其他费用（措施费、计日工等）除不可竞争费外均以本工程经审定的施工图预算内相关费用×（1-承包人承诺净下浮率）限额使用。

本工程经审定的施工图预算，系指由承包人按照本协议约定编制，并由发包人审定的本工程的施工图预算，但如委托人要求的，则以委托人指定的第三方审核单位审定的施工图预算为准；如政府审计部门要求审计的，则以政府审计部门审定的施工图预算为准。

本合同的施工图预算编制的计价依据：

1) 计量计价依据：施工承包合同、施工图纸，《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、各专业《工程量计算规范》(GB50854~862-2013)及深圳市补充规范，截标之日当期的深圳市现行计价规程、计价费率标准和计价定额和招标文件等。

2) 取费标准：企业管理费、利润、规费、税费及施工单位现场安全文明施工措施费按《深圳市建设工程计价费率标准（2018）》（深建价〔2018〕25号）中推荐费率计取；

3) 信息价标准：按施工图审图当期的《深圳建设工程价格信息》计取，对于当期《深圳建设工程价格信息》缺少的主要材料设备价格，按照深圳市住房和建设局关于印发《深圳市建设工程材料设备询价采购办法》的通知（深建规〔2015〕5号）及深圳市住房和建设局关于深圳市建设工程材料设备询价采购网络服务平台上线运行的通知（深建函〔2015〕2306号）或按照关于印发《龙华新区政府投资建设项目材料设备询价管理办法（试行）》的通知（深龙华城建〔2014〕203号）的有关规定进行，按预算编制当期进行询价确定。

4) 弃土外运运距：按 25Km 计取；

5) 弃土场收纳费：按 16 元/m³ 计取；

本合同项下款项的支付主体为：

委托人支付，款项的申请、审批和支付流程按本合同补充条款的约定执行。

发包人支付。发包人为该项目工程款项拨付的唯一义务人。

工程结算价不超过本工程概算批复中工程建安费对应的部分，超过部分由承包人自行承担相关费用。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 1.5 款的规定一致：

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；
 - (2) 本合同第一部分的协议书；
 - (3) 中标通知书；
 - (4) 招标答疑补遗；
 - (5) 本合同第四部分补充条款（如有）；
 - (6) 本合同第三部分的专用条款；
 - (7) 本合同第二部分的通用条款；
 - (8) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；
 - (9) 投标文件（包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等）；
 - (10) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
 - (11) 本工程经审定的施工图预算；
 - (12) 图纸和技术规格书；
- 发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件也属于合同的一部分。

七、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《通用合同条款》、《专用合同条款》定义相同。

八、双方承诺

- 1、承包人向发包人承诺，按照合同约定进行施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。
- 2、发包人向承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的

款项，并履行本合同所约定的全部义务。

九、合同份数

本合同正本一式壹拾份，各方各执叁份，甲方多留存肆份备用，均具有同等法律效力。

十、合同生效

合同订立时间：2019年 6 月 6 日

合同订立地点：深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为签字页，无正文)

发 包 人:



住 址:

法定代理人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

承 包 人:



住 址:

法定代理人:

委托代理人:

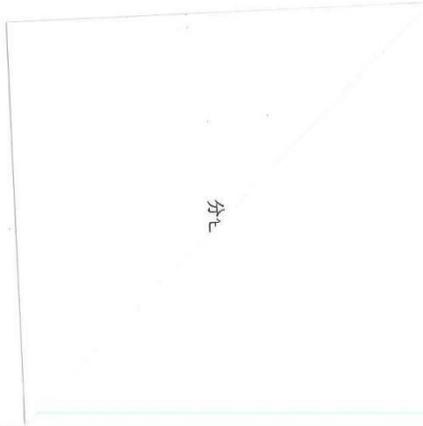
电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:



民法公园建设工程施工总承包施工合同

补充协议（一）

合同编号：CRCSZ-CMD-MFGY-SG-19002-补2

发包人：华润（深圳）有限公司

承包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

发包人与承包人已签订《民法公园建设工程施工总承包施工合同》（下称“原合同”，合同编号：CRCSZ-CMD-MFGY-SG-19002），经双方协商一致同意，现对原合同补充约定如下：

一、本补充协议内容

根据民法公园建设工程施工总承包施工图预算，原暂定合同总价为：人民币（大写）壹亿零贰佰玖拾贰万玖仟伍佰伍拾元柒角贰分（¥102,929,550.72元）。现根据委托方审核单位出具的施工图预算报告，以原合同下浮率计算，暂定金额调整为：RMB166,789,925.96元（人民币壹亿陆仟陆佰柒拾捌万玖仟玖佰贰拾伍元玖角陆分）。

二、本补充协议价款

现依据委托方审核单位出具的施工图预算及原合同中标下浮率，本补充协议调增金额为：RMB63,860,375.2元，（大写：人民币陆仟叁佰捌拾陆万零叁佰柒拾伍元贰角），原合同金额：RMB102,929,550.72，（大写：人民币壹亿零贰佰玖拾贰万玖仟伍佰伍拾元柒角贰分），累计合同金额（即原合同金额与本补充协议金额之和）调整为：RMB166,789,925.96（大写：人民币壹亿陆仟陆佰柒拾捌万玖仟玖佰贰拾伍元玖角陆分）

1、本补充协议与原合同具有同等法律效力，本补充协议同一事项与原合同约定不一致的，以本补充协议为准，未涉及事项，仍按原合同执行。

- 2、本补充协议壹式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。
- 3、本补充协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同章之日起生效。

(以下无正文)

发包人：(签章) 

法定代表人或授权代表：蒋慕川

日期：

承包人：(签章) 

法定代表人或授权代表：

日期：



园林绿化工程

竣工验收证书

工程名称: 民法公园建设工程设计、施工总承包 (EPC)

工程地点: 深圳市龙华区

建设单位: 深圳市龙华区城市管理和综合执法局

验收日期:

2020年12月12日



园林绿化工程 竣工验收证书

第 1 页 共 3 页

续深园绿竣—3

工程名称	民法公园建设工程设计、施工总承包 (EPC)	工程地点	深圳市龙华区
建设规模	/	工程类别	园林绿化
建设单位	深圳市龙华区城市管理和综合执法局	开工日期	2019 年 2 月 14 日
勘察单位	深圳地质建设工程公司	竣工日期	2020 年 9 月 1 日
设计单位	深圳翰博设计股份有限公司、 广东省建筑设计研究院有限公司	工期	(天)
EPC 总承包单位	华润 (深圳) 有限公司	合同造价	13182.097178 (万元)
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	合同造价	(万元)
质监机构	/	安监机构	/

验收范围及数量:

民法公园建设工程设计、施工总承包 (EPC) 位于龙华区福城街道观澜公园路, 项目总面积为 15.6 万平方米, 硬质铺装总面积为 21944 平方米, 水景面积为 2453 平方米, 林地面积为 69273 平方米, 绿化面积 (除山体外) 为 62330 平方米。项目主要建设内容: 土方工程、园建工程、绿化工程、建 (构) 筑物工程、安装工程等内容, 具体详见竣工图纸。

存在问题及处理意见:

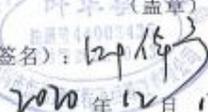
无

深圳市城市管理局监制 深圳市绿化工程质量监督站制

竣工验收结论:

2020年9月1日,工程已按设计要求全部完工,工程正式竣工通过初验,绿化部分进入90天的养护管理期,2020年12月12日,经组织建设、勘察、设计、施工、监理等单位对该工程绿化部分进行养护管理工作验收,工程完成了设计和合同约定的各项内容,符合国家和地方颁布的有关工程质量法规、规范、标准的要求,竣工资料齐全,建设、勘察、设计、施工、监理等单位一致评定该工程为合格工程,同意通过竣工验收。

参加竣工验收人员及单位意见

<p>总 承 包 单 位</p>	<p>(盖章) 参加验收人员(签名):  2020年12月12日</p>	<p>设 计 单 位</p>	<p>(盖章) 参加验收人员(签名):  2020年12月12日</p>
<p>监 理 单 位</p>	<p>(盖章) 参加验收人员(签名):  2020年12月12日</p>	<p>勘 察 单 位</p>	<p>(盖章) 参加验收人员(签名):  2020年12月12日</p>
<p>建 设 单 位</p>	<p>(盖章) 参加验收人员(签名):  2020年12月12日</p>		

深圳市城市管理局监制 深圳市绿化工程质量监督站制

依据国家、省、市有关法律、法规及工程建设验收规范、标准，经我站对工程质量验收工作进行监督，该工程质量验收组织形式、验收程序、执行标准等符合工程质量验收有关规定，同意竣工验收结论。

监督人员：

深圳市绿化工程质量监督站

年 月 日

经审查，工程符合有关规定要求，同意办理工程移交手续。

深圳市龙华区城市管理和综合执法局

年 月 日

园 林 绿 化 工 程 竣 工 验 收 证 书

第 1 页 共 3 页

续深园绿竣—3

工程名称	民法公园建设工程设计、施工总承包 (EPC)	工程地点	深圳市龙华区
建设规模	/	工程类别	园林绿化
建设单位	深圳市龙华区城市管理和综合执法局	开工日期	2019 年 2 月 14 日
勘察单位	深圳地质建设工程公司	竣工日期	2020 年 9 月 1 日
设计单位	深圳翰博设计股份有限公司、 广东省建筑设计研究院有限公司	工期	(天)
EPC 总承包单位	华润 (深圳) 有限公司	合同造价	13182.097178 (万元)
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司、深圳市国艺园林建设有限公司		
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	合同造价	(万元)
质监机构	/	安监机构	/
<p>验收范围及数量:</p> <p style="text-indent: 2em;">民法公园建设工程设计、施工总承包 (EPC) 位于龙华区福城街道观澜公园路, 项目总面积为 15.6 万平方米, 硬质铺装总面积为 21944 平方米, 水景面积为 2453 平方米, 林地面积为 69273 平方米, 绿化面积 (除山体外) 为 62330 平方米。项目主要建设内容: 土方工程、园建工程、绿化工程、建 (构) 筑物工程、安装工程等内容, 具体详见竣工图纸。</p>			
<p>存在问题及处理意见:</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">无</p>			

深圳市城市管理局监制 深圳市绿化工程质量监督站制

竣工验收结论:

2020年9月1日,工程已按设计要求全部完工,工程正式竣工通过初验,绿化部分进入90天的养护管理期,2020年12月12日,经组织建设、勘察、设计、施工、监理等单位对该工程绿化部分进行养护管理工作验收,工程完成了设计和合同约定的各项内容,符合国家和地方颁布的有关工程质量法规、规范、标准的要求,竣工资料齐全,建设、勘察、设计、施工、监理单位一致评定该工程为合格工程,同意通过竣工验收。

参加竣工验收人员及单位意见

<p>设计单位</p>  <p>(盖章)</p> <p>参加验收人员(签名): </p> <p>2020年12月12日</p>	<p>施工单位</p>   <p>(盖章)</p> <p>参加验收人员(签名): </p> <p>2020年12月12日</p>
<p>监理单位</p>   <p>(盖章)</p> <p>参加验收人员(签名): </p> <p>2020年12月12日</p>	<p>勘察单位</p>  <p>(盖章)</p> <p>参加验收人员(签名): </p> <p>2020年12月12日</p>
<p>总承包单位</p>  <p>(盖章)</p> <p>参加验收人员(签名): </p> <p>2020年12月12日</p>	<p>建设单位</p>  <p>(盖章)</p> <p>参加验收人员(签名): </p> <p>2020年12月12日</p>

建设工程造价成果文件

【类型：预算审核】

编号：

工程名称：民法公园建设工程

建设单位：深圳市龙华区城市管理和综合执法局

报送造价：¥195389227.02元

审定造价（小写）：¥185996347.69元

（大写）：壹亿捌仟伍佰玖拾玖万陆仟叁佰肆拾柒元陆角玖分

审核人：许德文

资格证号：



复核人：邓新

资格证号：



批准人：[Signature]

审核单位：深圳市业达工程项目管理有限公司

审核日期：2022年7月15日

资质等级：甲级

资质编号：甲 001844004418

公司地址：深圳市宝安区宝源路与海城路交汇处资信达大厦 606 室

联系电话：0755-23028931

传真：0755-23028931

邮编：518102

单项工程招标控制价汇总表

工程名称：民法公园建设工程-园建工程

第 2 页 共 9 页

序号	单位工程名称	金额(元)	其中		
			材料设备 暂估价 (元)	安全文明 施工措施费 (元)	规费 (元)
1	民法公园建设工程-园建工程	31052853.67		1213126.92	591001.05
2	民法公园建设工程-边坡支护工程	7066855.72		130234.38	184818.60
3	民法公园建设工程-民法元素景观雕塑系统	7813448.06			
4	民法公园建设工程-绿化工程	14358314.47		105714.24	442885.39
	暂列金额				
	专业工程暂估价				
	专业工程结算价				
	合 计	60291471.92		1449075.54	1218705.04

注：本表适用于单项工程招标控制价或投标报价的汇总。

表-03

1.2. 东莞滨海湾新区苗涌及周边区域景观综合提升工程-景观工程

中标通知书



(第五联)

深圳华创建筑装饰股份有限公司:

东莞滨海湾新区苗涌及周边区域景观综合提升工程-景观工程 工程项目(招标编号: BHFBD12100008)于2021年07月28日在东莞市公共资源交易中心进行招标,现已完成招标流程,你单位为中标人。

中标人收到中标通知书后,须在2021年09月17日前按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。

具体情况如下表:

项目法人	东莞滨海湾新区工程建设中心		
招标单位	华润置地(深圳)有限公司		
招标代理机构	广州高新工程顾问有限公司		
招标方式	公开招标		
项目经理	宋岩	资质证书号	1628200180
中标报价(元)	壹亿伍仟贰佰伍拾玖万柒仟壹佰叁拾壹元壹角叁分	下浮率	9.39%
安全防护、文明施工措施等单列费(元)	捌佰柒拾贰万零叁佰捌拾贰元壹角玖分		
开、竣工日期	2021-08-10至2022-07-19	工期	344天
招标单位:	招标代理机构:	交易场所:	
 (公章)	 (公章)	兹见证本通知书发出之日前该 项目在中心场内交易过程和结果。	
法定代表人或其委托代理人:	法定代表人或其委托代理人:	东莞市公共资源交易中心 (公章)	
 (签名或盖私章)	 (签名或盖私章)	2021年8月13日	
2021年8月13日	2021年8月13日	2021年8月13日	

说明: 本文书一式五联, 第一联: 行政主管部门, 第二联: 东莞市公共资源交易中心, 第三联: 招标单位, 第四联: 招标代理机构, 第五联: 中标单位(联合体各方)。涂改、复印无效。



东莞市公共资源交易中心
Dongguan City Public Resources Trading Center

地址: 东莞市南城区西平宏伟三路45号

工程编号：BHFBHD12100008

合同编号：CRCSZ-SCMC-SG-21001

广东省建设工程 标准施工合同

2009 年版

工程名称：东莞滨海湾新区苗涌及周边区域景观综合

提升工程-景观工程

工程地点：东莞滨海湾新区

发 包 人：华润置地（深圳）有限公司

承 包 人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

广东省建设厅制

第一部分 协议书

发包人：（全称）华润置地（深圳）有限公司

承包人：（全称）深圳华创建筑装饰股份有限公司

鉴于：

1. 承包人已明确知悉：项目法人“东莞滨海湾新区工程建设中心”（后简称“项目法人”）已将东莞滨海湾新区苗涌及周边区域景观综合提升工程-景观工程项目（下称“本项目”）委托给发包人进行实施代建，并且承包人已认真查阅、理解发包人招标文件的全部内容，并对项目法人授予发包人的权利无任何异议。

2. 发包人基于代建协议，委托承包人为本项目提供施工服务。

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，合同双方当事人就合同工程施工有关事项达成一致意见，订立本协议书。

一、工程概况

工程名称：东莞滨海湾新区苗涌及周边区域景观综合提升工程-景观工程

工程地点：东莞滨海湾新区

工程内容：详见本合同第一部分 协议书“二、工程承包范围”

工程规模：东莞滨海湾新区苗涌及周边区域景观综合提升工程-景观工程，包括对苗涌河道沿线进行生态景观提升，新建文体公园。项目占地约 37.2 公顷，其中文体公园 11.39 公顷，苗涌 25.81 公顷，河道长约 1.6 千米。

结构形式： /

工程立项、规划批准文件号：《关于东莞滨海湾新区苗涌及周边区域景观综合提升工程可行性研究报告的批复》（东发改滨〔2021〕14号）。

资金来源：东莞滨海湾新区财政投资

二、工程承包范围

承包范围：东莞滨海湾新区苗涌及周边区域景观综合提升工程-景观工程按招标图纸及工程量清单所包含内容，包括但不限于：园建工程、绿化工程、建筑工程、结构工程、给排水工程、电气工程、暖通工程、幕墙工程等。注：以上招标范围未尽事宜，请详见招标图纸及工程量清单并满足设计文件的要求。

三、合同工期

工程合同工期总日历天数：344天。（以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准）

拟从 2021 年 08 月 10 日开始施工，至 2022 年 07 月 19 日竣工完成。

四、质量标准

工程质量标准：达到国家或行业质量检验评定的合格标准，质量目标和安全目标详见招标文件第九章技术标准和要求

五、合同价款

合同总价人民币（大写）：壹亿陆仟壹佰叁拾壹万柒仟伍佰壹拾叁元叁角贰分；

人民币（小写）：161317513.32元；

不含税金额人民币（大写）：壹亿肆仟柒佰玖拾玖万柒仟柒佰壹拾捌元陆角肆分；

人民币（小写）：147997718.64元。

项目单价：详见承包人的投标报价书（招标工程）；

详见经确认的工程量清单报价单或施工图预算书（非招标工程）。

其中包含：

定额工日工资总额为人民币（大写）：**贰仟壹佰伍拾贰万壹仟贰佰陆拾捌元肆角柒分**，人民币（小写）：**21521268.47元**。

绿色施工安全防护措施单列费人民币（大写）：**捌佰柒拾贰万零叁佰捌拾贰元壹角玖分**，人民币（小写）：**8720382.19元**。

六、组成合同的文件

组成合同的文件及其优先解释顺序与本合同第二部分《通用条款》第 2.2 款赋予的规定一致。但《通用条款》与《专用条款》约定不一致的，以《专用条款》为准。

七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同第二部分《通用条款》第 1 条赋予它们的定义相同。

八、承包人承诺

承包人向发包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款，按照本合同约定实施、完成并保修合同工程，履行本合同所约定的全部义务。

九、发包人承诺

发包人向承包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款，按照本合同约定的时限和方法支付工程款及其他应当支付的款项，履行本合同所约定的全部义务。

十、合同生效

本合同订立时间：2021年__月__日

本合同订立地点：东莞市滨海湾新区

合同双方当事人约定本合同自双方签字盖章后，于即日起生效。

发包人（公章）： 华润置地(深圳)有限公司

承包人（公章）： 深圳华创建筑装饰股份有限公司

地址：东莞市鸿福路海德广场A座12楼

地址：深圳市南山区商业文化中心区大利中央商务广场（二期）C1201

法定代表人：

法定代表人：

（或委托代理人）

（或委托代理人）

电话：0769-22320622

电话：0755-26501257

传真：

传真：

开户名称：

开户名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

开户银行：

开户银行：上海浦东发展银行深圳分行南山支行

帐号：

帐号：7909 0154 7400 16536

邮政编码：518000

邮政编码：518054

工人工资账户

开户名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司
东莞滨海湾新区苗涌及周边区域景观综合提升工程-景观工程农民工工资专用账户

开户银行名称：招商银行股份有限公司东莞滨海湾新区支行

账号：755919616310138

49



深圳华创建筑装饰股份有限公司：

承建的东莞滨海湾新区苗涌及周边区域景观综合提升工程-景观工程
荣获2023年

东莞市房屋市政工程 安全生产文明施工示范工地

东莞市建筑业协会
二〇二三年五月

1.3. 环西丽湖绿道（一期）示范段项目绿化工程（简易招标）（重新招标）

合同编号 CRLCJ-NS19-HXLH01-FB-221007

【环西丽湖绿道（一期）示范段项目绿化工程（简易招标）（重新招标）】

施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

专业工程承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

2022年【7】月



第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦E座三楼

法定代表人：蒋慕川

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

专业工程承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期)C-1201

法定代表人：庄勇

联系人：胡美丽

联系电话：13823781446

电子邮箱：350221262@qq.com

传真：0755-26501257

鉴于：

1. 专业工程承包人已明确知悉：2021年8月10日，委托人【深圳市南山区建筑工务署】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

3. 发包人在本工程中虽是委托人的代建单位，但委托人、发包人、专业工程承包人三方确认：由发包人独自承担本合同中发包方的一切责任，专业工程承包人无权要求委托人及【南山】区政府承担任何责任。

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规

章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称：环西丽湖绿道（一期）示范段项目绿化工程（简易招标）（重新招标）

工程地点：深圳市南山区

工程规模及特征：环西丽湖绿道（一期）示范段全长约 3.7 千米，连接燕清溪绿道，经过麒麟山庄、紫荆山庄，再到西丽水库管理处，同时与大沙河生态长廊联通起来。示范段总投资暂估 38000 万元（具体以发改批复为准），其中建安费暂估 32300 万元。本次绿化工程招标主要建设范围从大沙河闸南侧始，途径西丽水库泄洪渠两岸、西丽湖路两侧、经西丽湖牌坊、沿燕清溪、沁园路至大磡村为止范围内的绿化工程（不含景观工程二标段施工范围，具体以现场施工图纸为准）。

建筑面积：/平方米

工程立项批准文号：深南发改〔2021〕1号

资金来源：政府投资 100%

二、工程承包范围

包括但不限于绿化工程以及发包人交与承包人的其他工作。所有的细目详见技术要求及合同条款，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行。

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input type="checkbox"/>
地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别：___ 桩径：___数量：___	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积：___平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷：___冷吨
主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>
装饰、装修工程	<input type="checkbox"/> 二次装修 <input type="checkbox"/> 幕墙：___平方米	电梯工程	<input type="checkbox"/> 电梯___部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯___部
屋面及防水工程	<input type="checkbox"/>	消防工程	<input type="checkbox"/>

建筑给排水工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数: __户 <input type="checkbox"/> 庭院管: __米
建筑电气工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	

2. 市政工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

七通一平工程	<input type="checkbox"/> __万平方米	给水管道工程	<input type="checkbox"/> __米
挡墙护坡工程	<input type="checkbox"/> 长: __宽: __高: __	给排水构筑物工程	<input type="checkbox"/>
软基处理工程	<input type="checkbox"/> __万平方米	泵站工程	<input type="checkbox"/> __平方米
道路工程	<input type="checkbox"/> 长: __宽: __	电信管道工程	<input type="checkbox"/> __米
桥梁工程	<input type="checkbox"/> __座	电力管道工程	<input type="checkbox"/> __米
隧道工程	<input type="checkbox"/> 长: __宽: __高: __	路灯照明工程	<input type="checkbox"/> __座
排水管道工程	<input type="checkbox"/> 雨水管: __米 <input type="checkbox"/> 污水管: __米	道路改造工程	<input type="checkbox"/> 长: __宽: __
排水箱涵工程	<input type="checkbox"/> 长: __宽: __高: __	绿化工程	<input checked="" type="checkbox"/>
交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> __米
交通安全设施工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input type="checkbox"/> __

3. 其它工程

∟

三、合同工期

计划开工日期: 2022年7月13日 (以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准)

计划竣工日期: 2023年1月13日

合同工期总日历天数: 184天

四、工程质量标准

工程质量达到合格标准：工程质量应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准。当合同约定的质量要求与相关法律、法规、规范和技术标准矛盾时，以较高要求为准。满足《华润置地工程高品质标准 V2.0 及局部修订》要求。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价（含税）为：人民币（大写）贰仟壹佰陆拾壹万捌仟陆佰柒拾叁元贰角壹分（¥21618673.21元），不含税合同金额为 19833645.15 元。

其中：

(1)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） （¥/元）；

(2)专业工程暂估价金额：

人民币（大写） （¥/元）；

(3)暂列金额：

人民币（大写）贰佰贰拾壹万元整（¥2210000.00元）。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外，合同项目单价一经发包人和专业工程承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为：完成该项目的合同内容，包人工、材料、机械，包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明措施费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由专业工程承包人自行承担，且已包含于合同价款之内。

本合同项下款项的支付主体为：

委托人支付，款项的申请、审批和支付流程按本合同补充条款的约定执行。

发包人支付，发包人为该项目工程款项拨付的唯一义务人。

最终结算价以建设单位指定第三方审核单位审定价为准，如被政府审核部门（含财政投资评审中心）审核，则以政府审核部门（含财政投资评审中心）审定价为准。

支付方式

1、预付款的支付

本工程的预付款为合同暂定价（扣除暂列金额）的 15%，其中施工现场安全文明措施费预付款含在工程预付款中，不单独支付。

预付款保函的受益人为：华润（深圳）有限公司

开工预付款应按如下规定扣回：

预付款在期中支付（含预付款）的第 2 期开始分 3 次等额扣回，全部金额在期中支付证书的累计金额达到合同价（如合同价有调整，则以调整后的合同价为准）的 60% 前扣完。

开工预付款的其他支付要求参照通用条款内约定执行。

2、工程进度款的支付

监理人在收到上述结账单后 14 天内完成审核，并申报给发包人：

（1）月进度款的支付在承包人向发包人提出书面付款申请后按当期核定完成工程量的 90% 进行期中支付，累计支付到合同价（如合同价有调整，则以调整后的合同价为准）的 90% 时暂停支付；

（2）工程竣工验收合格、移交给相关单位、档案移交、办理结算且承包人向发包人提出书面付款申请后，累计支付至审定结算价的 90%；

（3）当审定结算价超过合同价 15% 及以上，累计支付至合同价的 95%；经政府部门确认的造价部门审核价且承包人向发包人提出书面付款申请后，累计支付至政府部门确认的造价部门审核价的 97%；当政府部门确认的造价部门审核价超投资概算时待发改局调整投资概算后，支付至政府部门确认的造价部门审核价的 97%。

（4）余款 3% 作为质量保修金，按工程质量保修书的约定，在承包人向发包人提出书面付款申请后一次结清。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：_____

工人工资款支付专用账户开户银行：_____

工人工资款支付专用账户号：_____

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 1.5 款的规定一致：

- (1)本合同签订后双方新签订的补充协议；
 - (2)本合同第一部分的协议书；
 - (3)中标通知书；
 - (4)招标答疑补遗；
 - (5)本合同第四部分补充条款（如有）；
 - (6)本合同第三部分的专用条款；
 - (7)本合同附件；
 - (8)本合同第二部分的通用条款；
 - (9)本工程招标文件（含投标报价规定）；
 - (10)投标文件（包括专业工程承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等）；
 - (11)现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
 - (12)图纸和技术要求；
 - (13)已标价工程量清单；
 - (14)工程质量保修书；
- 发包人和专业工程承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件也属于合同的一部分。

八、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

九、双方承诺

1、专业工程承包人向发包人承诺，按照合同约定进行施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

2、发包人向专业工程承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

十、合同份数

本合同一式壹拾贰份，发包人玖份，专业工程承包人叁份。

十一、合同生效

合同订立时间：2022年 7 月 25 日

合同订立地点：深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

发 包 人：		承 包 人：	
住 所：		住 所：	
法定代表人：	蒋慕川	法定代表人：	
委托代理人：		委托代理人：	
电 话：		电 话：	
传 真：		传 真：	
开 户 银 行：		开 户 银 行：	
账 号：		账 号：	
邮 政 编 码：		邮 政 编 码：	

市政基础设施工程

建设工程竣工验收报告

工程名称： 环西丽湖绿道（一期）示范段项目绿化工程（简易招标）（重新招标）

建设单位（公章）： 深圳市南山区建筑工务署
华润（深圳）有限公司

竣工验收日期： 2023年4月11日

发出日期： 2023年4月11日

市政基础设施工程

填写说明

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
2. 填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
3. 工程竣工报告一式五份，建设单位、监督站、备案机关、施工单位及城建档案部门各持一份。

市政基础设施工程

工程名称	环西丽湖绿道（一期）示范项目绿化工程（简易招标）（重新招标）	工程地点	深圳市南山区
工程规模（建筑面积、道路桥梁长度等）		工程造价（万元）	2161.8673
结构类型	/	开工日期	2022年9月12日
施工许可证号		竣工日期	年 月 日
监督单位	/	监督登记号	/
建设单位	深圳市南山区建筑工务署、华润（深圳）有限公司	总施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司
勘察单位	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	施工单位（土建）	/
设计单位	深圳翰博设计股份有限公司	施工单位（设备安装）	/
监理单位	深圳市华建工程项目管理有限公司	工程检测单位	深圳市精恒工程检验有限公司
其他主要参建单位		其他主要参建单位	
专项验收情况			
专项验收名称	证明文件发出日期	文件编号	对验收的意见
单位（子单位） 工程质量竣工验收记录	2023年3月15日	表D.0.2	验收合格
法律法规规定的其他验收文件			
附有关证明文件			
施工许可证			
施工图设计文件 审查意见	合格		
工程竣工验收报告	齐全有效		
工程质量评估报告	齐全有效		
勘察质量检查报告	齐全有效		
设计质量检查报告	齐全有效		
工程质量保修书	齐全有效		



市政基础设施工程

工程完成情况	合同内所有绿化施工内容全部完成并验收通过。		
工程质量情况	土建	(绿化工程符合要求)	
	设备安装	符合要求	
工程未达到使用功能的部位(范围)	/		
参加验收单位意见	建设单位	监理单位	施工单位
	(公章) 项目负责人: (签字) 华润(深圳)有限公司 2023年8月19日	(公章) 总监理工程师: (签字) 2023年8月11日	(公章) 项目负责人: (签字) 2023年8月11日
	分包单位	设计单位	勘察单位
	(公章) 项目负责人: (执业资格证章) 年月日	(公章) 项目负责人: (执业资格证章) 2023年8月11日	项目负责人: (执业资格证章) 曾德清 注册号: 5100012AY032 有效期至: 至2023年12月 2023年8月11日

1.4. 低碳城公园项目施工总承包工程

中标通知书

标段编号: 2018-440307-78-01-718127001001

标段名称: 低碳城公园项目施工总承包工程

建设单位: 深圳华城国际低碳城开发建设有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

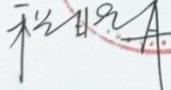
中标价: 7153.804329万元

中标工期: 242天

项目经理(总监): 李鹏

本工程于 2021-09-03 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团龙岗分公司)进行招标, 2021-10-21 已完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

招标代理机构(盖章):
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章): 

招标人(盖章):
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章):
日期: 2021-10-25

查验码: 6195602257445700

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



合同编号：华城国际 21-054-03-004

深圳市建设工程
施工(单价)合同

工程名称：低碳城公园项目施工总承包工程

工程地点：龙岗区坪地街道坪西社区环坪路西侧

发 包 人：深圳华城国际低碳城开发建设有限公司

承 包 人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳华城国际低碳城开发建设有限公司

承包人(全称): 深圳华创建筑装饰股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,发包人和承包人就本工程施工事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

一、工程概况

工程名称: 低碳城公园项目施工总承包工程

工程地点: 龙岗区坪地街道坪西社区环坪路西侧

核准(备案)证编号: 2018-440307-78-01-718127

工程规模及特征: 项目位于坪地街道坪西片区,总面积约 18.8 万平方米,属于城市综合公园,其中约 90% 面积属于一般商品林地,10% 为公园绿地面积,核心提升范围面积约 3.27 公顷(另公园红线范围线内有变电站,占地 500 平方米)。

资金来源: 财政投入 100 %; 国有资本 %; 集体资本 %; 民营资本 %; 外商投资 %; 混合经济 %; 其他 %。

二、工程承包范围

低碳城公园项目主要施工内容包含:场地清表外运、土石方工程、基础工程、建筑工程(低碳生活馆、管理服务用房等,含简单装修)、景观园建工程(天桥、园路、广场、景墙、水景、景观小品、停车场等)、景观绿化工程、给排水工程、电气工程、标识标牌、游乐设施采购安装、海绵城市等,详见附件:低碳城公园项目施工图。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程	长: 米; 宽: 米; 高: 米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d

<input type="checkbox"/> 给水管道工程 米	<input type="checkbox"/> 泵站工程 平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程 长: 米 宽: 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程 长: 米 宽: 米 高: 米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程 座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程 长: 米 宽: 米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程 长: 米 宽: 米 高: 米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程 座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/> 绿化工程 米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程 米	<input type="checkbox"/> 燃气工程 米
<input type="checkbox"/> 其它:	

2. 房屋建筑及配套专业工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 (<input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土石方 <input type="checkbox"/> 其它_____);		
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 (<input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构 <input type="checkbox"/> 其它_____);		
<input type="checkbox"/> 装饰装修工程 (<input type="checkbox"/> 金属门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米 <input type="checkbox"/> 其它_____);		
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它_____);		
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它_____);		
<input type="checkbox"/> 建筑电气工程 (<input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它_____);		
<input type="checkbox"/> 智能建筑	(<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____);	
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 (<input type="checkbox"/> 室外设施_____ <input type="checkbox"/> 附属建筑_____ <input type="checkbox"/> 室外环境_____)。		
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: _____ 户; 庭院管: _____ 米)		

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它_____);				
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它_____);				
<input type="checkbox"/> 智能建筑 (<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____);				
<input type="checkbox"/> 装饰装修 (<input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 涂饰 <input type="checkbox"/> 饰面板(砖) <input type="checkbox"/> 吊顶 <input type="checkbox"/> 其它_____);				
<input type="checkbox"/> 其它:				

4. 其他工程

三、合同工期

计划开工日期: 2021年10月01日;

计划竣工日期: 2022年05月31日;

合同工期总日历天数 242天。

招标工期总日历天数 242天。

定额工期总日历天数_____天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为_____% (压缩比例=1-合同工期/定额工期)。

四、质量标准

本工程质量标准: 合格

环保管理目标: 达到《绿色建筑评价标准》二星级标准或以上。

五、签约合同价

人民币(大写) 柒仟壹佰伍拾叁万捌仟零肆拾叁元贰角玖分 (¥71538043.29元);:

其中:

(1)安全文明施工费:

人民币(大写) 贰佰柒拾柒万玖仟零壹拾肆元零叁分 (¥2779014.03元);

元);

(2)材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) _____ (¥ _____ 元);

(3)专业工程暂估价金额:

人民币(大写) 柒佰壹拾贰万元整 (¥7120000.00元);

(4)暂列金额:

人民币(大写) _____ (¥ _____ 元)。

维修责任,并履行本合同所约定的全部义务。

3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

十、合同订立与生效

本合同订立时间: _____年____月____日:

订立地点: 深圳市

发包人和承包人约定本合同自 双方盖章签字 后成立生效。

本合同一式 玖 份,均具有同等法律效力,发包人执 陆 份,承包人执 叁 份。

发包人: (公章) 深圳华城国际低碳城
开发建设有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字)



承包人: (公章) 深圳华创建筑装饰股
份有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字)



统一社会信用代码:

91440300MA5FW6JT98

地址: 深圳市龙岗区坪地街道吉祥三路
25号

邮政编码: 518100

法定代表人: 武卫

委托代理人: _____

电话: 0755-61888866

传真: 0755-61888866

电子信箱: _____

开户银行: 中国农业银行深圳坪地支行

账号: 41023200040032939

统一社会信用代码:

91440300774117675T

地址: 深圳市南山区商业文化中心区天
利中央商务广场(二期)C1201

邮政编码: 518054

法定代表人: 庄勇

委托代理人: _____

电话: 0755-26501257

传真: _____

电子信箱: _____

开户银行: 中国建设银行股份有限
公司深圳城东支行

账号: 44201505900052526958

1.5. 深大片区景观提升项目施工总承包工程

中标通知书

标段编号: 44030520220061002001

标段名称: 深大片区景观提升项目施工总承包工程(简易招标)

建设单位: 华润(深圳)有限公司//深圳市南山区城市管理和综合执法局

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

中标价: 4573.589349万元

中标工期: 273天

项目经理(总监): 袁阳生

本工程于 2022-11-22 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-12-14 完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

招标代理机构(盖章):
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章):

招标人(盖章):
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章): 蒋慕川
日期: 2022-12-15

查验码: 8643621462678813

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



合同编号 CRLCJ-NS19-SZDX01-ZB-221001

【深大片区景观提升项目】

施工总承包工程（简易招标）合同

委托人（业主方）：深圳市南山区城市管理和综合执法局

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

总承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司



2022年【12】月

第一部分 合同协议书

委托人（业主方）：深圳市南山区城市管理和综合执法局

地址：

法定代表人：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦E座三楼

法定代表人：蒋慕川

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

施工总承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C1201

法定代表人：庄勇

联系人：于岩

联系电话：0755-26501257

电子邮箱：186 4047 3000

传真：81493758@qq.com

鉴于：

1. 总承包人已明确知悉：2021年8月9日，委托人【深圳市南山区城市管理和综合执法局】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且总承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 总承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

3. 发包人在本工程中虽是委托人的代建单位，但委托人、发包人、总承包人三方确认：由发包人独自承担本合同中发包方的一切责任，总承包人无权要求委托人及【南山区】政府承担任何责任。

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称：深大片区景观提升项目施工总承包工程（简易招标）

工程地点：深圳大学粤海校区及丽湖校区

工程内容：建设项目概算批复 6686 万元，本项目总用地面积约 13.6 万平方米；其中粤海校区位于南山区粤海街道南海大道与深南大道交界处占地约 74080 平方米、丽湖校区位于桃源街道学苑大道与南科一路交界处占地约 62025 平方米。主要建设内容包括：绿化、铺装、水体改造、景石、塑木栈道更新、路缘石更换及其他配套工程等。

建筑面积：∟平方米

工程立项批准文号：深南发改批[2022]313 号

资金来源：政府投资 100%

二、工程承包范围

包括但不限于园林景观工程、校区道路改造工程等以及发包人交与总承包人的其他工作。所有的细目详见合同图纸、技术要求、工程量清单及合同其他文件，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，总承包人不能拒绝执行。

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input type="checkbox"/>
地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别：____ <input type="checkbox"/> 桩径：____数量：____	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积：____平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷：____冷吨
主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>
装饰, 装修工程	<input type="checkbox"/> 二次装修 <input type="checkbox"/> 幕墙：____平方米	电梯工程	<input type="checkbox"/> 电梯____部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯____部
屋面及防水工程	<input type="checkbox"/>	消防工程	<input type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数：____户 <input type="checkbox"/> 庭院管：____米
建筑电气工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input checked="" type="checkbox"/> 园林景观工程、校区道路改造工程等。

2. 市政工程：(在□内打√，并填写相应的工程量)

七通一平工程	<input type="checkbox"/> __万平方米	给水管道工程	<input type="checkbox"/> __米
挡墙护坡工程	<input type="checkbox"/> 长：__宽：__高：__	给排水构筑物工程	<input type="checkbox"/>
软基处理工程	<input type="checkbox"/> __万平方米	泵站工程	<input type="checkbox"/> __平方米
道路工程	<input type="checkbox"/> 长：__宽：__	电信管道工程	<input type="checkbox"/> __米
桥梁工程	<input type="checkbox"/> __座	电力管道工程	<input type="checkbox"/> __米
隧道工程	<input type="checkbox"/> 长：__宽：__高：__	路灯照明工程	<input type="checkbox"/> __座
排水管道工程	<input type="checkbox"/> 雨水管：__米 <input type="checkbox"/> 污水管：__米	道路改造工程	<input type="checkbox"/> 长：__宽：__
排水箱涵工程	<input type="checkbox"/> 长：__宽：__高：__	绿化工程	<input type="checkbox"/>

交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> __米
交通安全设施工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input type="checkbox"/>

3. 其它工程

∟

三、合同工期

计划开工日期：2022年12月16日（实际开工日期以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准）

计划竣工日期：2023年09月15日

合同工期总日历天数：273日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：工程质量应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合现行国家、行业及地方质量验收规范。符合华润置地工程高品质标准。华润置地第三方检查过程及交付评估要求。满足华润置地第三方检查过程及交付评估要求。符合《华润置地工程高品质标准 V2.0 及局部修订》和附件技术要求的内容。第三方巡检不得低于事业部及大区平均值。参照标准：最新的现行国家、行业和地方相关技术规范 and 标准、《华润置地工程高品质标准 V2.0 及局部修订》、《华润置地项目过程评估体系》。

五、合同价款

本合同签约合同暂定价（含税）为：人民币（大写）肆仟伍佰柒拾叁万伍仟捌佰玖拾叁元肆角玖分（¥45735893.49元）。

其中：

(1) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）∟（¥/元）；

(2) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / (¥/元)；

(3) 暂列金额：

人民币（大写） 贰佰肆拾伍万玖仟叁佰贰拾贰元玖角贰分 (¥2459322.92 元)。

(4) 安全文明施工措施费金额：

人民币（大写） 壹佰肆拾陆万伍仟零伍拾叁元壹角肆分 (¥1465053.14 元)。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称： _____ / _____

工人工资款支付专用账户开户银行： _____ / _____

工人工资款支付专用账户号： _____ / _____

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 1.5 款的规定一致：

- (1) 本合同签订后三方新签订的补充协议；
- (2) 本合同第一部分的协议书；
- (3) 中标通知书；
- (4) 招标答疑补遗；
- (5) 本合同第四部分补充条款（如有）；
- (6) 本合同第三部分的专用条款；
- (7) 本合同附件；
- (8) 本合同第二部分的通用条款；
- (9) 本工程招标文件（含投标报价规定）；
- (10) 投标文件（包括总承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等）；
- (11) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
- (12) 图纸和技术规格书；
- (13) 已标价工程量清单；
- (14) 工程质量保修书；

委托人、发包人和总承包人三方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件也属于合同的一部分。

八、词语含义

本协议中有关词语含义与通用合同条款及专用合同条款定义相同。

九、三方承诺

1、总承包人向发包人承诺，按照法律规定及合同约定进行施工、竣工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

2、发包人向总承包人承诺，按照合同约定的期限和方式审核合同价款及其他应当的款项的付款请求，并履行本合同所约定的全部义务。

3、委托人向承包人承诺，按照本合同约定方式支付合同价款及其它应当支付的款项。

十、合同份数

本合同一式壹拾贰份，发包人叁份，总承包人叁份，委托人陆份，均具有同等法律效力。

十一、合同生效

合同订立时间：2022年12月15日

合同订立地点：深圳市

本合同如有未尽事宜，三方可另行协商签订补充合同。本合同经三方代表签字并盖章后成立并生效，至三方在本合同下的义务全部履行完毕后终止。

本合同经三方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为签字页，无正文)

发包人：(公章)

住 所：(公章)
法定代表人：(公章)
委托代理人：(公章)

委托人：(公章)

住 所：(公章)
法定代表人：(公章)
委托代理人：(公章)

电 话： 电 话：
传 真： 传 真：
开 户 银 行： 开 户 银 行：
账 号： 账 号：
邮 政 编 码： 邮 政 编 码：

承 包 人：深圳华创建筑装饰股份有限公司（公章）
住 所：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C1201
法定代表人：
委托代理人：
电 话：0755-26501257
传 真：/
开 户 银 行：上海浦东发展银行深圳分行南山支行
账 号：7909 0154 7400 16536
邮 政 编 码：518054



园林景观工程预算单

投标总价

招 标 人：华润（深圳）有限公司

工 程 名 称：深大片区景观提升项目施工总承包工程
（简易招标）工程

投标总价(小写)：45735893.49

(大写)：肆仟伍佰柒拾叁万伍仟捌佰玖拾叁元肆角

投 标 人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

法定代表人
或者其授权人：庄勇

编 制 人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

编 制 时 间： 年 月 日

填表须知

工程名 深大片区景观提升项目施工总承包工程（简易招标）

第 1 页 共 1 页

工程招标清单编制说明

一、项目概况：

- 1、工程项目名称：深大片区景观提升项目施工总承包工程（简易招标）；
- 2、工程建设地点：深圳大学粤海校区和丽湖校区；
- 3、工程规模及特征：粤海校区重点区域的园林景观提升，涉及面积约107060平方米，包括时光广场、天人广场、文山湖、杜鹃山、科技楼北侧广场及环路等。丽湖校区重点区域的园林景观提升，涉及面积约28290平方米，包括南入门、东入门、实验楼前场、教工食堂前坡。主要建设内容包括园建、绿化、电气、给排水、智能化工程等；
- 4、建设资金来源于区财政；
- 5、计划投资：概算批文为深南发改批（2022）313号，项目总投资6686万元，其中建安工程费5307万元，工程建设其他费875万元，预备费309万元，代建费195万元。

二、编制范围：

土建包括园建工程、绿化工程，安装包括电气照明工程、给排水工程、智能化工程等。

三、编制依据：

- 1、深圳翰博设计股份有限公司设计的《深大片区景观提升项目施工图》图纸A版（2022.09）；
- 2、设计单位对图纸问题的回复函；
- 3、华润（深圳）有限公司提供的《【招标文件】深大片区景观提升施工总承包工程》；
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。

表 扬 信

深圳华创建筑装饰股份有限公司：

贵司承接的深大片区景观提升项目施工总承包工作，自各项工作启动以来，其管理团队在项目过程中辛勤付出，贵司积极配合，在“高标准”、“高效率”的管理模式下，高度重视、积极作为，于2023年6月顺利完成第31届世界大学生夏季运动会深圳大学站的建设任务，保障了活动的正常运行，取得了阶段性胜利，我校对贵公司深大片区景观提升项目部管理团队提出表扬，同时对贵司一直以来对本项目的支持表示感谢。

校方对贵司深大片区景观提升项目部管理团队提出通报表扬，同时感谢贵司一直以来对本项目的支持。希望贵司再接再厉，开拓进取，继续发挥模范带头作用；二零二三年的冲锋号角已经吹响，深大片区景观提升项目将面临着8月项目完工的任务，希望贵司继续发挥勤恳踏实的优良作风，保持优秀的专业素养和严谨的工作态度，积极推进项目的建设任务，早日完成校园建设。



建筑工程竣工验收报告

单位(子单位)工程名称: 深大片区景观提升项目施工总承包工程(简易招标)

验收日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

建设单位(盖章): _____



市政基础设施工程

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

市政竣·通-10

第 页，共 页

工程名称		深大片区景观提升项目施工总承包工程（简易招标）	
单位工程名称		深大片区景观提升项目施工总承包工程（简易招标）	
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	分包单位	/
结构类型	景观提升	工程造价	45735893.49
开工日期	2023/1/3	竣工日期	2023/10/3
项目负责人	袁阳生	项目技术负责人	王争峰
序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程验收	共 17 分部，经检查符合设计及标准要求 17 分部	经各分部工程验收，工程质量符合验收标准
2	质量控制资料核查	共 822 项，经核查符合规定 822 项	经各分部工程验收，工程质量符合验收标准
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 14 项，符合要求 14 项， 共抽查 14 项，符合要求 14 项， 经返工处理符合要求 0 项	经各分部工程验收，工程质量符合验收标准
4	外观质量检验	共抽查 19 项，符合要求 19 项， 经返修符合要求 0 项	观感质量验收为好
5	实体质量检验	共抽查 19 项，符合要求 19 项， 经返修符合要求 0 项	好
6	综合验收结论	符合设计及施工质量验收规范要求，同意验收	
参加验收单位	建设单位 (公章) 华润(深圳)有限公司 项目负责人:  年月日	监理单位 (公章) 总监理工程师: (执业资格证章)  年月日	施工单位 (公章) 袁阳生 一级注册建造师执业印章 粤1442021202200935(00) 2025.03.09 年月日
	分包单位 (公章) 项目负责人: (执业资格证章) 年月日	勘察单位 (公章) 项目负责人: (执业资格证章) 年月日	设计单位 (公章) 项目负责人: (执业资格证章) 年月日

一、工程概况

单位(子单位)工程名称	深大片区景观提升项目施工总承包工程（简易招标）				
工程地点	深圳大学粤海校区及丽湖校区	建筑面积	13.6万平方米	工程造价	45735893.49
结构类型	景观提升	工程用途	园林景观		
施工许可证号	/	监理许可证号	/		
开工日期	2023年1月3日	验收日期	2023年10月3日		
监督单位	/	监督编号	/		
建设单位	华润（深圳）有限公司	资 质 证 号			
勘察单位	/				
设计单位	深圳翰博设计股份有限公司		A144028741		
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司		D244006658		
	/		/		
	/		/		
	/		/		
监理单位	深圳市华建工程项目管理有限公司		E244010344		
施工图审查单位	/	/			

二、工程竣工验收实施情况

(一)验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组,根据工程特点,下设若干个专业组。

1. 验收组

组长	苏晨
副组长	欧阳毅新 袁阳生 王争峰
组员	林安 唐创洲 刘秀 隋鑫

2. 专业组

专业组	组长	组员
园建工程	刘秀	隋鑫 董运波 招青铺
绿化工程	刘云	董运波 周军华 周玉滔
给排水工程	万斌	高强 招茂爵 秦帝钦
电气照明工程	魏永森	鲁郑 欧华龙 欧木春

(二)验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见,验收组形成工程竣工验收意见并签名。

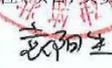
(三) 工程质量评定

专业工程名称	验收意见/备注	质量保证资料评定	外观质量评定	实测实量评定
土方工程	合格	共 84 项, 其中: 经审查符合要求 84 项	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项
地面工程	合格	共 170 项, 其中: 经审查符合要求 170 项	共 54 项, 其中: 经审查符合要求 54 项	共 54 项, 其中: 经审查符合要求 54 项
涂饰	合格	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项
砌体工程	合格	共 1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项
防水工程	合格	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项
栏杆	合格	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项
园林小品工程	合格	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项
竹地板面层	合格	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项
实木地板	合格	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项
抹灰	合格	共 1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项
绿化工程	合格	共 251 项, 其中: 经审查符合要求 251 项	共 251 项, 其中: 经审查符合要求 251 项	共 251 项, 其中: 经审查符合要求 251 项
给排水管道工程	合格	共 104 项, 其中: 经审查符合要求 104 项	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项
电气工程	合格	共 195 项, 其中: 经审查符合要求 195 项	共 17 项, 其中: 经审查符合要求 17 项	共 17 项, 其中: 经审查符合要求 17 项

(五) 工程验收结论及备注

竣工验收结论:

符合设计与规范要求, 验收程序按相关法规及条例进行, 经验收组一致验收意见, 综合评估, 各分项分部工程质量验收都符合标准要求, 使用功能和安全性能都能满足设计要求, 整个项目资料记录完整; 工程质量评定为合格, 一致同意通过竣工验收并交付使用。

建设单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  年 月 日	监理单位:  (公章) 总监理工程师:  年 月 日	总承包施工单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  年 月 日	勘察单位: / (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日	设计单位:  (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日
--	---	---	---	---

第二章 拟派项目经理业绩（不评审）

2.1. 深大片区景观提升项目施工总承包工程

中标通知书

标段编号：44030520220061002001

标段名称：深大片区景观提升项目施工总承包工程（简易招标）

建设单位：华润（深圳）有限公司//深圳市南山区城市管理和综合执法局

招标方式：公开招标

中标单位：深圳华创建筑装饰股份有限公司

中标价：4573.589349万元

中标工期：273天

项目经理(总监)：袁阳生

本工程于 2022-11-22 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标， 2022-12-14 完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

招标代理机构(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：

招标人(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：蒋慕川
日期：2022-12-15

查验码：8643621462678813

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同编号 CRLCJ-NS19-SZDX01-ZB-221001

【深大片区景观提升项目】

施工总承包工程（简易招标）合同

委托人（业主方）：深圳市南山区城市管理和综合执法局

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

总承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司



2022年【12】月

第一部分 合同协议书

委托人（业主方）：深圳市南山区城市管理和综合执法局

地址：

法定代表人：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦E座三楼

法定代表人：蒋慕川

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

施工总承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C1201

法定代表人：庄勇

联系人：于岩

联系电话：0755-26501257

电子邮箱：186 4047 3000

传真：81493758@qq.com

鉴于：

1. 总承包人已明确知悉：2021年8月9日，委托人【深圳市南山区城市管理和综合执法局】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且总承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 总承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

3. 发包人在本工程中虽是委托人的代建单位，但委托人、发包人、总承包人三方确认：由发包人独自承担本合同中发包方的一切责任，总承包人无权要求委托人及【南山区】政府承担任何责任。

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称：深大片区景观提升项目施工总承包工程（简易招标）

工程地点：深圳大学粤海校区及丽湖校区

工程内容：建设项目概算批复 6686 万元，本项目总用地面积约 13.6 万平方米；其中粤海校区位于南山区粤海街道南海大道与深南大道交界处占地约 74080 平方米、丽湖校区位于桃源街道学苑大道与南科一路交界处占地约 62025 平方米。主要建设内容包括：绿化、铺装、水体改造、景石、塑木栈道更新、路缘石更换及其他配套工程等。

建筑面积：∟平方米

工程立项批准文号：深南发改批[2022]313 号

资金来源：政府投资 100%

二、工程承包范围

包括但不限于园林景观工程、校区道路改造工程等以及发包人交与总承包人的其他工作。所有的细目详见合同图纸、技术要求、工程量清单及合同其他文件，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，总承包人不能拒绝执行。

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input type="checkbox"/>
地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别：____ <input type="checkbox"/> 桩径：____数量：____	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积：____平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷：____冷吨
主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>
装饰, 装修工程	<input type="checkbox"/> 二次装修 <input type="checkbox"/> 幕墙：____平方米	电梯工程	<input type="checkbox"/> 电梯____部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯____部
屋面及防水工程	<input type="checkbox"/>	消防工程	<input type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数：____户 <input type="checkbox"/> 庭院管：____米
建筑电气工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input checked="" type="checkbox"/> 园林景观工程、校区道路改造工程等。

2. 市政工程：(在□内打√，并填写相应的工程量)

七通一平工程	<input type="checkbox"/> __万平方米	给水管道工程	<input type="checkbox"/> __米
挡墙护坡工程	<input type="checkbox"/> 长：__宽：__高：__	给排水构筑物工程	<input type="checkbox"/>
软基处理工程	<input type="checkbox"/> __万平方米	泵站工程	<input type="checkbox"/> __平方米
道路工程	<input type="checkbox"/> 长：__宽：__	电信管道工程	<input type="checkbox"/> __米
桥梁工程	<input type="checkbox"/> __座	电力管道工程	<input type="checkbox"/> __米
隧道工程	<input type="checkbox"/> 长：__宽：__高：__	路灯照明工程	<input type="checkbox"/> __座
排水管道工程	<input type="checkbox"/> 雨水管：__米 <input type="checkbox"/> 污水管：__米	道路改造工程	<input type="checkbox"/> 长：__宽：__
排水箱涵工程	<input type="checkbox"/> 长：__宽：__高：__	绿化工程	<input type="checkbox"/>

交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> __米
交通安全设施工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input type="checkbox"/>

3. 其它工程

∟

三、合同工期

计划开工日期：2022年12月16日（实际开工日期以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准）

计划竣工日期：2023年09月15日

合同工期总日历天数：273日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：工程质量应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合现行国家、行业及地方质量验收规范。符合华润置地工程高品质标准。华润置地第三方检查过程及交付评估要求。满足华润置地第三方检查过程及交付评估要求。符合《华润置地工程高品质标准 V2.0 及局部修订》和附件技术要求的内容。第三方巡检不得低于事业部及大区平均值。参照标准：最新的现行国家、行业和地方相关技术规范 and 标准、《华润置地工程高品质标准 V2.0 及局部修订》、《华润置地项目过程评估体系》。

五、合同价款

本合同签约合同暂定价（含税）为：人民币（大写）肆仟伍佰柒拾叁万伍仟捌佰玖拾叁元肆角玖分（¥45735893.49元）。

其中：

(1)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）∟（¥/元）；

(2)专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / (¥/元)；

(3) 暂列金额：

人民币（大写） 贰佰肆拾伍万玖仟叁佰贰拾贰元玖角贰分 (¥2459322.92 元)。

(4) 安全文明施工措施费金额：

人民币（大写） 壹佰肆拾陆万伍仟零伍拾叁元壹角肆分 (¥1465053.14 元)。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称： _____ / _____

工人工资款支付专用账户开户银行： _____ / _____

工人工资款支付专用账户号： _____ / _____

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 1.5 款的规定一致：

- (1) 本合同签订后三方新签订的补充协议；
- (2) 本合同第一部分的协议书；
- (3) 中标通知书；
- (4) 招标答疑补遗；
- (5) 本合同第四部分补充条款（如有）；
- (6) 本合同第三部分的专用条款；
- (7) 本合同附件；
- (8) 本合同第二部分的通用条款；
- (9) 本工程招标文件（含投标报价规定）；
- (10) 投标文件（包括总承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等）；
- (11) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
- (12) 图纸和技术规格书；
- (13) 已标价工程量清单；
- (14) 工程质量保修书；

委托人、发包人和总承包人三方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件也属于合同的一部分。

八、词语含义

本协议中有关词语含义与通用合同条款及专用合同条款定义相同。

九、三方承诺

1、总承包人向发包人承诺，按照法律规定及合同约定进行施工、竣工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

2、发包人向总承包人承诺，按照合同约定的期限和方式审核合同价款及其他应当的款项的付款请求，并履行本合同所约定的全部义务。

3、委托人向承包人承诺，按照本合同约定方式支付合同价款及其它应当支付的款项。

十、合同份数

本合同一式壹拾贰份，发包人叁份，总承包人叁份，委托人陆份，均具有同等法律效力。

十一、合同生效

合同订立时间：2022年12月15日

合同订立地点：深圳市

本合同如有未尽事宜，三方可另行协商签订补充合同。本合同经三方代表签字并盖章后成立并生效，至三方在本合同下的义务全部履行完毕后终止。

本合同经三方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为签字页，无正文)

发包人：(公章)

住 所：(公章)
法定代表人：(公章)
委托代理人：(公章)

委托人：(公章)

住 所：(公章)
法定代表人：(公章)
委托代理人：(公章)

电 话： 电 话：
传 真： 传 真：
开 户 银 行： 开 户 银 行：
账 号： 账 号：
邮 政 编 码： 邮 政 编 码：

承 包 人：深圳华创建筑装饰股份有限公司（公章）
住 所：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C1201
法定代表人：
委托代理人：
电 话：0755-26501257
传 真：/
开 户 银 行：上海浦东发展银行深圳分行南山支行
账 号：7909 0154 7400 16536
邮 政 编 码：518054



园林景观工程预算单

投标总价

招 标 人： 华润（深圳）有限公司

工 程 名 称： 深大片区景观提升项目施工总承包工程
（简易招标） 工程

投标总价(小写)： 45735893.49

(大写)： 肆仟伍佰柒拾叁万伍仟捌佰玖拾叁元肆角

投 标 人： 深圳华创建筑装饰股份有限公司

法定代表人
或者其授权人： 庄勇

编 制 人： 深圳华创建筑装饰股份有限公司

编 制 时 间： 年 月 日

填表须知

工程名 深大片区景观提升项目施工总承包工程（简易招标）

第 1 页 共 1 页

工程招标清单编制说明

一、项目概况：

- 1、工程项目名称：深大片区景观提升项目施工总承包工程（简易招标）；
- 2、工程建设地点：深圳大学粤海校区和丽湖校区；
- 3、工程规模及特征：粤海校区重点区域的园林景观提升，涉及面积约107060平方米，包括时光广场、天人广场、文山湖、杜鹃山、科技楼北侧广场及环路等。丽湖校区重点区域的园林景观提升，涉及面积约28290平方米，包括南入门、东入门、实验楼前场、教工食堂前坡。主要建设内容包括园建、绿化、电气、给排水、智能化工程等；
- 4、建设资金来源于区财政；
- 5、计划投资：概算批文为深南发改批（2022）313号，项目总投资6686万元，其中建安工程费5307万元，工程建设其他费875万元，预备费309万元，代建费195万元。

二、编制范围：

土建包括园建工程、绿化工程，安装包括电气照明工程、给排水工程、智能化工程等。

三、编制依据：

- 1、深圳翰博设计股份有限公司设计的《深大片区景观提升项目施工图》图纸A版（2022.09）；
- 2、设计单位对图纸问题的回复函；
- 3、华润（深圳）有限公司提供的《【招标文件】深大片区景观提升施工总承包工程》；
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。

表 扬 信

深圳华创建筑装饰股份有限公司：

贵司承接的深大片区景观提升项目施工总承包工作，自各项工作启动以来，其管理团队在项目过程中辛勤付出，贵司积极配合，在“高标准”、“高效率”的管理模式下，高度重视、积极作为，于2023年6月顺利完成第31届世界大学生夏季运动会深圳大学站的建设任务，保障了活动的正常运行，取得了阶段性胜利，我校对贵公司深大片区景观提升项目部管理团队提出表扬，同时对贵司一直以来对本项目的支持表示感谢。

校方对贵司深大片区景观提升项目部管理团队提出通报表扬，同时感谢贵司一直以来对本项目的支持。希望贵司再接再厉，开拓进取，继续发挥模范带头作用；二零二三年的冲锋号角已经吹响，深大片区景观提升项目将面临着8月项目完工的任务，希望贵司继续发挥勤恳踏实的优良作风，保持优秀的专业素养和严谨的工作态度，积极推进项目的建设任务，早日完成校园建设。



建筑工程竣工验收报告

单位(子单位)工程名称: 深大片区景观提升项目施工总承包工程(简易招标)

验收日期: _____年____月____日

建设单位(盖章): _____



市政基础设施工程

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

市政竣·通-10

第 页，共 页

工程名称	深大片区景观提升项目施工总承包工程（简易招标）		
单位工程名称	深大片区景观提升项目施工总承包工程（简易招标）		
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	分包单位	/
结构类型	景观提升	工程造价	45735893.49
开工日期	2023/1/3	竣工日期	2023/10/3
项目负责人	袁阳生	项目技术负责人	王争峰
序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程验收	共 17 分部，经查符合设计及标准要求 17 分部	经各分部工程验收，工程质量符合验收标准
2	质量控制资料核查	共 822 项，经核查符合规定 822 项	经各分部工程验收，工程质量符合验收标准
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 14 项，符合要求 14 项， 共抽查 14 项，符合要求 14 项， 经返工处理符合要求 0 项	经各分部工程验收，工程质量符合验收标准
4	外观质量检验	共抽查 19 项，符合要求 19 项， 经返修符合要求 0 项	观感质量验收为好
5	实体质量检验	共抽查 19 项，符合要求 19 项， 经返修符合要求 0 项	好
6	综合验收结论	符合设计及施工质量验收规范要求，同意验收	
参加验收单位	建设单位 (公章) 华润(深圳)有限公司 项目负责人:  年月日	监理单位 (公章) 总监理工程师: (执业资格证章)  年月日	施工单位 (公章) 袁阳生 一级注册建造师执业印章 粤1442021202200935(00) 2025.03.09 年月日
	分包单位 (公章) 项目负责人: (执业资格证章) 年月日	勘察单位 (公章) 项目负责人: (执业资格证章) 年月日	设计单位 (公章) 项目负责人: (执业资格证章) 年月日

一、工程概况

单位(子单位)工程名称	深大片区景观提升项目施工总承包工程（简易招标）				
工程地点	深圳大学粤海校区及丽湖校区	建筑面积	13.6万平方米	工程造价	45735893.49
结构类型	景观提升	工程用途	园林景观		
施工许可证号	/	监理许可证号	/		
开工日期	2023年1月3日	验收日期	2023年10月3日		
监督单位	/	监督编号	/		
建设单位	华润（深圳）有限公司	资 质 证 号			
勘察单位	/		/		
设计单位	深圳翰博设计股份有限公司		A144028741		
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司		D244006658		
	/		/		
	/		/		
	/		/		
监理单位	深圳市华建工程项目管理有限公司		E244010344		
施工图审查单位	/	/			

二、工程竣工验收实施情况

(一)验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组,根据工程特点,下设若干个专业组。

1. 验收组

组长	苏晨
副组长	欧阳毅新 袁阳生 王争峰
组员	林安 唐创洲 刘秀 隋鑫

2. 专业组

专业组	组长	组员
园建工程	刘秀	隋鑫 董运波 招青铺
绿化工程	刘云	董运波 周军华 周玉滔
给排水工程	万斌	高强 招茂爵 秦帝钦
电气照明工程	魏永森	鲁郑 欧华龙 欧木春

(二)验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见,验收组形成工程竣工验收意见并签名。

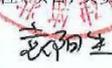
(三) 工程质量评定

专业工程名称	验收意见/备注	质量保证资料评定	外观质量评定	实测实量评定
土方工程	合格	共 84 项, 其中: 经审查符合要求 84 项	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项
地面工程	合格	共 170 项, 其中: 经审查符合要求 170 项	共 54 项, 其中: 经审查符合要求 54 项	共 54 项, 其中: 经审查符合要求 54 项
涂饰	合格	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项
砌体工程	合格	共 1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项
防水工程	合格	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项
栏杆	合格	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项
园林小品工程	合格	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项
竹地板面层	合格	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项
实木地板	合格	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项
抹灰	合格	共 1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项
绿化工程	合格	共 251 项, 其中: 经审查符合要求 251 项	共 251 项, 其中: 经审查符合要求 251 项	共 251 项, 其中: 经审查符合要求 251 项
给排水管道工程	合格	共 104 项, 其中: 经审查符合要求 104 项	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项
电气工程	合格	共 195 项, 其中: 经审查符合要求 195 项	共 17 项, 其中: 经审查符合要求 17 项	共 17 项, 其中: 经审查符合要求 17 项

(五) 工程验收结论及备注

竣工验收结论:

符合设计与规范要求, 验收程序按相关法规及条例进行, 经验收组一致验收意见, 综合评估, 各分项分部工程质量验收都符合标准要求, 使用功能和安全性能都能满足设计要求, 整个项目资料记录完整; 工程质量评定为合格, 一致同意通过竣工验收并交付使用。

建设单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  年 月 日	监理单位:  (公章) 总监理工程师:  年 月 日	总承包施工单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  年 月 日	勘察单位: / (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日	设计单位:  (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日
--	---	---	---	---

第三章 综合实力（不评审）

3.1. 联合体牵头单位综合实力

3.1.1. 企业说明

深圳华创建筑装饰股份有限公司成立于 2005 年，注册资金人民币 8960 万元，拥有国家建设部核定的建筑装修装饰工程专业承包壹级、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、建筑装饰工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项甲级，消防设施工程专业承包贰级、防水防腐保温工程专业承包贰级、市政公用工程施工总承包二级、建筑工程施工总承包二级、特种工程（限结构补强）专业承包等多项资质；具备洁净资质工程壹级，安全技术防范系统设计、施工、维修肆级，医疗器械经营许可证、第二类医疗器械经营备案凭证等资质。是一家集装饰、幕墙、机电安装、园林景观、消防、防水防腐保温、特种工程结构补强、环保工程、市政工程施工设计等一体的综合性企业。随着公司发展需要，成立以城市园林景观为主的深圳华创园林建设有限公司；在湖北武汉成立以机电安装业为主的湖北华创建筑装饰工程有限公司。成立以建材供应链为主的深圳市汇业欣实业有限公司。

公司现有职工 500 余人，注册人员 66 人，高级工程师 20 人，各专业技术骨干人员 300 余人。2008 年，我司加入了深圳市南山区委党组织，现有党员 56 人，成立党总支部及三个党支部。在稳步发展的同时，公司高度重视人才梯队的培养，与武汉科技大学等高校已签订战略合作协议，长期保持高新研发、人才培养等合作事项，实现“产、学、研、用”一体化的企业发展道路，目前拥有 9 项发明专利、50 项实用新型专利、20 项软件著作专利，并已获得国家高新技术企业、专精特新中小企业、创新型中小企业、深圳 500 强企业、南山总部企业、广东省知名品牌企业、深圳知名品牌企业等荣誉称号。是中国建筑业协会、中国建筑装饰行业协会、中国施工企业管理协会、广东省建筑业协会、深圳市装饰行业协会、深圳市质量强市促进会、深圳工业总会理事单位；是广东省信用协会副会长单位、深圳市企业联合会、深圳市企业家协会副会长单位；是广东省企业联合会、广东省企业家协会、广东省市场协会、深圳市质量管理协会、深圳市中小企业发展促进会、深圳市南山区总商会常务理事单位、深圳建筑业协会、深圳市

绿色建筑协会会员单位、东莞市建筑业协会。企业信用：是广东省守合同重信用企业，是中国建筑装饰协会、中国中小商业企业协会“AAA”信用企业，是企业银行资信“AAA”企业。2006年公司通过 ISO9001 工程建设施工组织管理体系认证，GB/T 24001 环境管理体系认证，GB/T 28001 职业健康安全管理体系认证。

公司成立十多年来，完成各项建筑装饰、机电安装、园林景观及幕墙工程千余项，业务网络遍布全国，积累了丰富的施工管理经验。作为华润置地、招商蛇口、华侨城、深圳地铁置业、深业集团、世茂集团、龙光集团、融创中国等知名企业的长期合作伙伴，公司在华东、华南、华西、华北、华中、东北等区域为基点，设立分支，形成集团总部管控、区域运营的矩阵架构管理模式，努力打造一支敢打硬仗，专攻城市商业综合体和高端批量住宅的装饰、机电安装、园林景观、幕墙的综合企业。承接了具有代表性的高端酒店精装修，如华润深圳君悦酒店、沈阳君悦酒店、大连君悦酒店、杭州柏悦酒店、淄博喜来登等高端酒店；商业综合体：包括全国华润万象城、万象汇、华润大厦、华润大学、华润万家商场、深业上城、深业塘朗城；高端批量住宅精装修：全国华润润玺、华润悦府、华润润府、华润幸福里；市政公用工程：北京大兴机场、深圳人才公园、深圳民法公园、深圳大沙河生态长廊、深圳宝安大道提升工程、深圳茅洲河，深圳大小梅沙海滨栈道，低碳城公园，东莞滨海新区景观综合提升工程、东莞国际中心公园；医院学校：深圳南山医院、坪山田田小学、南山外国语文华学校、清华大学深圳国际校区。华创建筑是华润置地 A 级供应商，施工项目荣获国家优质工程奖、中国土木工程詹天佑奖、优秀住宅小区金奖、广东省建设工程优质结构奖、广东省土木工程詹天佑故乡杯奖、广东省优秀建筑装饰工程奖、广东省风景园林与生态景观协会科学技术奖园林工程（施工类）金奖、深圳市装饰工程金鹏奖、深圳市建筑装饰工程安全生产与文明施工优良工地、昆明市优质工程“春城杯”奖。

公司在高端酒店、商业综合体、住宅批量精装、市政公共工程等领域积累了较强的市场影响力和认可度，工程质量得到业主及社会的肯定，奠定了良好的市场口碑，是中国地产企业十强优秀供应商和长期战略合作伙伴。

深圳华创建筑装饰股份有限公司始终把工程质量视为企业的生命，严把“质量关”是我们郑重的承诺，打造精品工程是我们努力的追求，并始终坚持全面质量管理化、质量体系化、质量管理信息化的保障，让客户质量满意，客户放

心是我们的宗旨，高品质视为公司的生命，为客户提供优质高质量、高品质的产品是我们的责任。以诚信为宗旨，建守法、守信企业，倡导绿色环保新理念，时刻不忘企业的社会责任，我们以精益求精的工匠精神创造更多的美好生活空间。

华创股份企业使命：创造生活新空间。

华创股份企业精神：阳光、坦诚、简单、高效、共赢。

华创股份核心价值观：价值创造，品质卓越。

为客户创造高质量、高品质美好环境是我们永恒的追求目标。

华创股份全体员工愿与各界同仁携手共进，创造美好！

3.1.2. 近三年资产负债率

财务年度 (万元)	2023 年	2022 年	2021 年
资产负债率	35.07%	36.99%	34.92%

3.1.3. 2021年第三方（会计事务所）出具的审计报告

深圳万轩会计师事务所

SHENZHEN WANXUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东联大厦A210

电话：0755-23913835 18664993613

关于深圳华创建筑装饰股份有限公司的 审计报告

(二〇二一年度)

目 录

项 目	页 码
一. 审计报告	1-2
二. 资产负债表	3-4
三. 利润及利润分配表	5
四. 现金流量表	6
五. 所有者权益变动表	7-8
六. 会计报表附注	9-21
七. 会计师事务所营业执照、执业许可证	

审计报告

深圳华创建筑装饰股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的深圳华创建筑装饰股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2021年12月31日资产负债表、2021年度利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）



中国·深圳

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年三月二十九日

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表

二〇二一年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	附注3	37,268,957.09	36,921,919.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	附注4	98,199,268.94	35,728,776.23
应收账款	附注5	464,077,477.50	359,902,455.54
预付款项	附注6	148,779,166.60	90,815,253.95
其他应收款	附注7	29,064,658.26	190,616,799.24
存货	附注8	117,172,340.19	159,988,779.86
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		894,561,868.58	873,973,984.21
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	附注9	160,000.00	160,000.00
投资性房地产		-	-
固定资产	附注10	11,620,472.33	9,212,888.10
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		11,780,472.33	9,372,888.10
资产合计		906,342,340.91	883,346,872.31

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二一年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	附注11	63,290,754.52	81,947,262.08
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	附注12	4,065,990.36	-
应付账款	附注12	220,195,236.05	198,002,805.28
预收款项	附注14	14,470,492.57	58,231,906.76
应付职工薪酬	附注16	3,982,328.71	3,064,453.87
应交税费	附注17	2,364,030.07	3,437,126.62
其他应付款	附注15	8,125,116.62	51,427,236.56
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		316,493,948.90	389,236,537.93
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		316,493,948.90	389,236,537.93
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	附注18	47,800,000.00	47,800,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
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	附注19	542,048,392.01	446,310,334.38
所有者权益（或股东权益）合计		589,848,392.01	494,110,334.38
负债和所有者权益（或股东权益）合计		906,342,340.91	883,346,872.31

深圳华创建筑装饰股份有限公司

利润表

二〇二一年度

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	附注20	1,404,033,564.28	1,058,504,245.95
减：营业成本	附注20	1,203,210,348.26	893,620,294.53
税金及附加	附注21	4,094,425.82	2,073,200.78
销售费用	附注22	9,825.00	27,815.95
管理费用	附注23	73,974,417.22	47,746,566.90
研发费用		-	-
财务费用	附注24	27,468,317.92	21,664,014.83
其中：利息费用		-	-
利息收入		-	-
加：其他收益	附注25	3,998,256.33	-
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）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		99,274,486.39	93,372,352.96
加：营业外收入	附注26	43,565.33	1,503,405.37
减：营业外支出	附注27	747,959.00	274,158.47
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		98,570,092.72	94,601,599.86
减：所得税费用		2,832,035.09	1,491,955.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		95,738,057.63	93,109,644.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		95,738,057.63	93,109,644.18
（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		-	-
3. 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. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
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		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
6. 其他		-	-
六、综合收益总额		95,738,057.63	93,109,644.18
七、每股收益		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

深圳华创建筑装饰股份有限公司

现金流量表

二〇二一年度

单位：人民币元

项 目	行 次	本年度	上年度
一、经营活动产生现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1	1,315,777,867.36	1,045,020,300.37
收到的税费返还	3	2,294,365.76	-
收到的其他与经营活动有关的现金	4	118,723,468.54	1,503,405.37
现金流入小计	5	1,436,795,701.66	1,046,523,705.74
购买商品、接受劳务支付的现金	6	1,299,400,061.50	920,800,941.84
支付给职工以及为职工支付现金	8	40,573,579.12	13,242,676.54
支付的各项税款	10	34,907,620.91	9,352,342.53
支付的其他与经营活动有关的现金	12	35,027,663.34	98,251,624.72
现金流出小计	13	1,409,908,924.87	1,041,647,585.63
经营活动产生的现金流量净额	14	26,886,776.79	4,876,120.11
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	15	-	-
取得投资收益所收到的现金	16	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	18	679.62	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	19	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	20	-	-
现金流入小计	21	679.62	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	22	3,851,686.43	-
投资所支付的现金	23	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金	24	-	-
现金流出小计	25	3,851,686.43	-
投资活动产生的现金流量净额	26	(3,851,006.81)	-
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	27	-	-
借款所收到的现金	29	60,000,000.00	9,027,438.08
收到的其他与筹资活动有关的现金	30	-	-
现金流入小计	31	60,000,000.00	9,027,438.08
偿还债务所支付的现金	32	78,656,507.56	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	34	4,032,224.72	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	38	-	-
现金流出小计	39	82,688,732.28	-
筹资活动产生的现金流量净额	40	(22,688,732.28)	9,027,438.08
四、汇率变动对现金的影响额	41		
五、现金及现金等价物净额增加	42	347,037.70	13,903,558.19
加：期初现金及现金等价物余额	43	36,921,919.39	23,018,361.20
六、期末现金及现金等价物余额	44	37,268,957.09	36,921,919.39

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表
 （二〇二二年度）

项 目	行次	本 年 金 额						所有者权益合计				
		实收资本（或股本）	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
			优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	01	47,800,000.00					-	-	-	446,310,334.38	494,110,334.38	
加：会计政策变更	02										-	
前期差错更正	03										-	
其他	04										-	
二、本年年初余额	05	47,800,000.00					-	-	-	446,310,334.38	494,110,334.38	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06	-	-	-	-	-	-	-	-	95,738,057.63	95,738,057.63	
（一）综合收益总额	07									95,738,057.63	95,738,057.63	
（二）所有者投入和减少资本	08	-					-	-	-	-	-	
1. 所有者投入的普通股	09										-	
2. 其他权益工具持有者投入资本	10										-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11										-	
4. 其他	12										-	
（三）利润分配	13	-					-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积	14										-	
2. 对所有者（或股东）的分配	15										-	
3. 其他	16										-	
（四）所有者权益内部结转	17	-					-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）	18										-	
2. 盈余公积转增资本（或股本）	19										-	
3. 盈余公积弥补亏损	20										-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21										-	
5. 其他综合收益结转留存收益	22										-	
6. 其他	23										-	
四、本年年末余额	24	47,800,000.00					-	-	-	542,048,392.01	589,848,392.01	

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表
(二〇二一年度)

项 目	行次	上 年 金 额											
		实收资本（或股本）		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	01	47,800,000.00	-								353,200,690.20	401,000,690.20	
加：会计政策变更	02												
前期差错更正	03												
其他	04												
二、本年年年初余额	05	47,800,000.00									353,200,690.20	401,000,690.20	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06	-	-								93,109,644.18	93,109,644.18	
（一）综合收益总额	07										93,109,644.18	93,109,644.18	
（二）所有者投入和减少资本	08	-											
1. 所有者投入的普通股	09												
2. 其他权益工具持有者投入资本	10												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11												
4. 其他	12												
（三）利润分配	13	-											
1. 提取盈余公积	14												
2. 对所有者（或股东）的分配	15												
3. 其他	16												
（四）所有者权益内部结转	17	-											
1. 资本公积转增资本（或股本）	18												
2. 盈余公积转增资本（或股本）	19												
3. 盈余公积弥补亏损	20												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21												
5. 其他综合收益结转留存收益	22												
6. 其他	23												
四、本年年末余额	24	47,800,000.00									446,310,334.38	494,110,334.38	

深圳华创建筑装饰股份有限公司

会计报表附注

(二〇二一年度)

单位：人民币元

附注1. 公司概况：

公司名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C-1201

注册资本：人民币8,960.00万元

统一社会信用代码：91440300774117675T

贵公司系经深圳市市场监督管理局批准，于2005年4月27日正式成立的有限责任公司。

贵公司经营范围：一般经营项目：承接境内各类建筑(包括车、船、飞机)的室内外装饰工程、幕墙工程设计与施工；建筑装修装饰工程专业承包；建筑机电安装工程专业承包；建筑幕墙工程专业承包；电子与智能化工程专业承包；消防设施工程专业承包；钢结构工程专业承包；结构补强工程专业承包；防水防腐保温工程专业承包；市政公用工程施工总承包；城市园林景观绿化工程专业承包；园林古建筑工程专业承包；造林工程专业承包；计算机软硬件产品技术、智能工程系统、节能产品技术、太阳能光伏建筑技术、绿色环保材料环保净化设备的研发、应用和销售；家具配套产品、机电设备、消防器材、建筑装饰材料、金属制品的购销。投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营进出口业务；自有房屋租赁；医疗器械的销售(以上业务涉及有关主管部门资质许可的均凭相应资质证书经营，法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)。许可经营项目：承包境外建筑装修装饰、机电安装工程、建筑幕墙工程、园林景观绿化工程和境内国标招标工，承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目，出口上述境外工程所需的设备、材料；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。

附注2. 主要会计政策：

(1) 会计制度及会计准则：

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及其相关规定。真实、完整地反映了本公司2021年12月31日的财务状况、2021年度的经营成果和现金流量等相关信息。

(2) 会计期间：

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3) 记帐本位币：

本公司以人民币为记帐本位币。

(4) 记账基础和计价原则：

本公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算方法：

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生当月初中国人民银行公布的汇率折合为人民币入账。年末各货币性资产和负债项目的外币余额按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整，汇兑损益计入当期损益；属筹建期间的，计入长期待摊费用；与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，计入固定资产成本。

(6) 现金及现金等价物：

本公司的现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险小的投资。

(7) 坏账核算方法：

坏账确认标准

- A、债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- B、债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准

A、对坏账核算采用备抵法。本公司于期末对应收款项余额进行逐项分析，对有确凿证据表明不能收回或挂账时间太长的应收款项采用个别认定法计提坏账准备，计提的坏账准备计入当年度管理费用。

B、其他应收款项根据本公司以往的经验、债务单位的财务状况、现金流量及其他相关信息等情况，按应收款项期末余额确定具体比例计提坏账准备，并计入当年损益。

(8) 存货核算方法：

A、存货包括在途物资、原材料、包装物、委托加工材料、在产品、产成品、发出商品、库存商品、低值易耗品等。

B、各类存货按实际成本计价；领用和发出按加权平均法进行核算。

C、存货的可变现净值等于其预计销售价格减去在销售过程中可能发生的销售费用和相关税费，以及为达到预定可使用状态所发生的加工成本等相关支出。

D、当出现以下情况时，全额提取存货跌价准备：a、霉烂变质的存货；b、已过期且无转让价值的存货；c、生产中已不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；d、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

一般存货根据分类法计提存货跌价准备。

(9) 金融资产和金融负债的核算方法：

金融资产和金融负债，交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债。按照取得时公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益，企业持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益，资产负债表日，企业将其公允价值变动计入当期损益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(10) 长期股权投资的核算方法：

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

B. 采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的，在期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

(11) 投资性房地产的核算

A. 投资性房地产核算的内容为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，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。

B. 投资性房地产的后续计量：在成本模式下按照固定资产的计价、摊销对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

C. 投资性房地产转换的计价：转换日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为资本公积（其他），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分转入处置当期损益。

(12) 固定资产计价及折旧方法：

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品，提供劳务，出租或经营而持有的（2）使用寿命超过一个会计年度。使用寿命，是指企业使用固定资产的预计期间，或者该固定资产所能生产产品或提供劳务的数量。

固定资产以实际成本或重估价值为原价入账。固定资产的折旧采用直线法平均计算，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值（原值的5%）确定其折旧率如下：

<u>资产类别</u>	<u>使用年限</u>	<u>年折旧率</u>
房屋及建筑物	20年	4.75%
机器设备	4年	23.75%
运输设备	4年	23.75%
办公设备	3年	31.67%
电子及其他设备	3年	31.67%

当固定资产市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等情况出现，导致固定资产可收回金额低于账面价值时，按可收回金额低于其账面价值的差额单项计提固定资产减值准备。固定资产损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(13) 在建工程的核算方法：

在建工程按实际成本计价，自交付使用之日起结转固定资产，相关的借款利息和汇兑损益在项目完工交付使用前计入在建工程成本，之后计入当期损益。

公司在期末按以下方法对在建工程计提减值准备，如长期停建并且在可预计的未来不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他有证据表明在建工程已发生了减值，按可回收金额与账面价值的差额计提在建工程减值准备。

(14) 无形资产、长期待摊费、其他长期资产的核算方法

A、无形资产按实际成本核算，在受益期内平均摊销。

B、长期待摊费用在受益期内采用直线法平均摊销；其他长期资产按5年平均摊销。

C、公司无形资产减值准备按单项计提，对于有确凿证据表明该项无形资产已被其他新技术所替代或不再受法律保护，不能给企业带来经济利益且无使用价值和转让价值，应将其账面价值全部转入损益。

(15) 职工薪酬的核算方法

职工薪酬包括企业为职工在职期间和离职后提供的全部货币性薪酬和非货币性福利，包括工资、福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。企业因获得职工提供劳务而给予职工的各种形式的报酬或对价，全部纳入职工薪酬的范围。

(16) 收入确认原则：

A、商品销售：在商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

B、提供劳务：a、在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的证据时，确认劳务收入。b、按完工百分比法，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。

(17) 所得税的会计处理方法：

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

(18) 税项：

本公司主要适用的税种和税率

<u>税 种</u>	<u>计 税 依 据</u>	<u>税 率</u>
增值税	产品销售或劳务收入	9%
城市维护建设税	增值税	7%
教育费附加	增值税	3%
地方教育费附加	增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

附注3：货币资金

项 目	期末余额	期初余额
货币资金	37,268,957.09	36,921,919.39
合 计	<u>37,268,957.09</u>	<u>36,921,919.39</u>

附注4：应收票据

出 票 人	期末余额
北京优高雅装饰工程有限公司	948,356.46
大连润置房地产有限公司	401,183.86
阜阳润置房地产开发有限公司	2,287,116.01
赣州市正润置业有限公司	481,432.51
广西领傲实业有限公司	1,258,000.00
广州市润意房地产开发有限公司	10,014,845.48
广州臻通实业发展有限公司	20,942,761.21
河南润置兴东房地产开发有限公司	3,082,620.91
横琴万象世界发展有限公司	1,411,769.07
华润建筑有限公司青岛分公司	759,503.14
华润建筑有限公司山西分公司	54,384.14
华润置地（大连）房地产开发	462,388.63
华润置地（海南）有限公司	1,056,333.32
华润置地（济南）有限公司	320,000.00
华润置地（厦门）房地产开发	183,294.48
华润置地（深圳）有限公司	1,999,548.61
华润置地（武汉）开发有限公司	8,850,000.00
华润置地投资（天津）有限公司	505,856.39
惠州市利华房地产有限公司	6,666,550.00
济南华置房地产开发有限公司	100,000.00
昆明华润置地三联置业有限公司	2,265,926.22
南宁润颐五象房地产有限公司	975,167.97
宁波鸿益置业有限公司	2,124,553.61

沈阳润地房地产有限公司	744,660.25
沈阳润置房地产有限公司	184,809.73
温州润杰房地产开发有限公司	1,173,686.25
温州润睿房地产开发有限公司	6,953,667.24
无锡润腾房地产开发有限公司	2,619,229.53
西安高新区苏宁置业有限公司	598,029.01
长春润置房地产开发有限公司	2,005,571.26
长春市润新房地产开发有限公司	483,322.78
肇庆市兴融房地产开发有限公司	580,000.00
中国建筑第五工程局有限公司	12,032,237.89
中建科技集团有限公司深圳分	3,300,000.00
中天建设集团有限公司	372,462.98
合 计	<u>98,199,268.94</u>

附注5：应收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	464,077,477.50	100.00%	359,902,455.54	100.00%
合 计	<u>464,077,477.50</u>	<u>100.00%</u>	<u>359,902,455.54</u>	<u>100.00%</u>

主要债务人	期末余额
华润（深圳）有限公司	35,363,684.07
中国建筑第五工程局有限公司	28,554,422.15
中建三局第二建设工程有限责任公司	20,797,424.34
华润置地（深圳）有限公司	16,930,492.30
深圳市创勇企业管理有限公司	16,374,521.42

附注6：预付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	148,779,166.60	100.00%	90,815,253.95	100.00%
合 计	<u>148,779,166.60</u>	<u>100.00%</u>	<u>90,815,253.95</u>	<u>100.00%</u>

主要债务人	期末余额
福建省南安市盛达石业有限公司	2,959,769.94

沈阳徽宁天宇装饰材料有限公司	2,669,150.44
深圳市华腾建筑工程劳务有限公司	1,280,183.16
东莞市致安居集装箱有限公司	1,044,045.60
信义玻璃工程（东莞）有限公司	700,000.00

附注7：其他应收款

<u>账 龄</u>	<u>期末余额</u>	<u>比例</u>	<u>期初余额</u>	<u>比例</u>
1年以内	29,064,658.26	100.00%	190,616,799.24	100.00%
合 计	<u>29,064,658.26</u>	<u>100.00%</u>	<u>190,616,799.24</u>	<u>100.00%</u>

<u>主要债务人</u>	<u>期末余额</u>
东莞市润合房地产有限公司	8,817,659.00
北京望和润致置业有限公司	3,300,000.00
华润建筑有限公司山西分公司	1,777,626.92
广州市润意房地产开发有限公司	1,639,957.66
广州臻通实业发展有限公司	1,603,518.34

附注8：存货

<u>类 别</u>	<u>期初余额</u>	<u>期末余额</u>
存货	159,988,779.86	117,172,340.19
合 计	<u>159,988,779.86</u>	<u>117,172,340.19</u>

附注9：长期股权投资

<u>项 目</u>	<u>年末账面余额</u>
长期股权投资	160,000.00
合 计	<u>160,000.00</u>

附注10：固定资产

<u>项 目</u>	<u>期末余额</u>
固定资产	11,620,472.33
合 计	<u>11,620,472.33</u>

附注11：短期借款

项 目	借款期限	借款利率	借款条件	期末余额
浦东发展银行	1年	5.30%	房产抵押贷款	15,000,000.00
浦东发展银行	1年	5.41%	房产抵押贷款	45,000,000.00
平安银行	1年	4.84%	信用贷款	3,290,754.52
合 计				<u>63,290,754.52</u>

附注12：应付票据

出 票 人	出票日	到期日	期末余额
深圳市骏达辉建材有限公司	2021/11/24	2022/5/24	420,031.00
东莞市长达建材有限公司	2021/11/24	2022/5/24	800,000.00
东莞市长达建材有限公司	2021/11/24	2022/5/24	700,000.00
东莞市长达建材有限公司	2021/11/24	2022/5/24	500,000.00
东莞市长达建材有限公司	2021/11/24	2022/5/24	595,551.10
深圳市骏达辉建材有限公司	2021/12/8	2022/06/08	714,181.50
深圳市晋荣投资有限公司	2021/12/8	2022/06/08	336,226.76
合 计			<u>4,065,990.36</u>

附注13：应付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	220,195,236.05	100.00%	198,002,805.28	100.00%
合 计	<u>220,195,236.05</u>	<u>100.00%</u>	<u>198,002,805.28</u>	<u>100.00%</u>

主要债权人	期末余额
深圳市优高雅建筑装饰劳务有限公司	11,167,581.10
沈阳金兴建筑工程劳务分包有限公司	7,839,963.82
厦门可维莱石材有限公司	3,486,895.08
霸州市晨毅星木业有限公司	2,701,525.08
深圳市合和建材有限公司	2,409,498.00

附注14：预收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	14,470,492.57	100.00%	58,231,906.76	100.00%
合 计	<u>14,470,492.57</u>	<u>100.00%</u>	<u>58,231,906.76</u>	<u>100.00%</u>

主要债权人	期末余额
华润置地（桂林）有限公司	3,809,747.85
深圳市坪山区财政局	3,592,782.00
中国建筑第八工程局有限公司	2,570,643.41
万影影业（深圳）有限公司泰州万象城分公司	1,947,696.16
华润置地（武汉）开发有限公司	643,546.41

附注15：其他应付款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	8,125,116.62	100.00%	51,427,236.56	100.00%
合 计	<u>8,125,116.62</u>	<u>100.00%</u>	<u>51,427,236.56</u>	<u>100.00%</u>

主要债权人	期末余额
湖北华创建筑装饰工程有限公司	4,327,913.55
深圳华业建筑劳务有限公司	445,541.98
合肥润创房地产开发有限公司	300,000.00
深圳市广晟中天机电工程有限公司	270,000.00
上海元方科技股份有限公司	100,631.67

附注16：应付职工薪酬

项 目	期初余额	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,064,453.87	3,982,328.71
合 计	<u>3,064,453.87</u>	<u>3,982,328.71</u>

附注17：应交税费

项 目	年初账面余额	年末账面余额
增值税	-3,437,126.62	2,364,030.07
合 计	<u>-3,437,126.62</u>	<u>2,364,030.07</u>

附注18：实收资本

投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额(人民币)	比例(%)	金额(人民币)	比例(%)
陈建勇	71,680,000.00	80.00	38,240,000.00	80.00
吴中洁	17,920,000.00	20.00	9,560,000.00	20.00
合 计	<u>89,600,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>47,800,000.00</u>	<u>100.00</u>

附注19：未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	446,310,334.38
加：会计政策变更	
其他因素调整	
本期年初余额	446,310,334.38
加：本期净利润转入	95,738,057.63
减：本期提取法定盈余公积	
本期提取任意盈余公积	
本期分配普通股股利	
本期期末余额	542,048,392.01
其中：董事会已批准的现金股利数	

附注20：营业收入及营业成本

项 目	营业收入		营业成本	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业收入及成本	1,404,033,564.28	1,058,504,245.95	1,203,210,348.26	893,620,294.53
合 计	<u>1,404,033,564.28</u>	<u>1,058,504,245.95</u>	<u>1,203,210,348.26</u>	<u>893,620,294.53</u>

附注21：税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
税金及附加	4,094,425.82	2,073,200.78
合 计	<u>4,094,425.82</u>	<u>2,073,200.78</u>

附注22：销售费用

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
销售费用	9,825.00	27,815.95
合 计	<u>9,825.00</u>	<u>27,815.95</u>

附注23：管理费用

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
管理费用	73,974,417.22	47,746,566.90
合 计	<u>73,974,417.22</u>	<u>47,746,566.90</u>

附注24：财务费用

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
财务费用	27,468,317.92	21,664,014.83
合 计	<u>27,468,317.92</u>	<u>21,664,014.83</u>

附注25：其他收益

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
其他收益	3,998,256.33	
合 计	<u>3,998,256.33</u>	

附注26：营业外收入

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
营业外收入	43,565.33	1,503,405.37
合 计	<u>43,565.33</u>	<u>1,503,405.37</u>

附注27：营业外支出

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
营业外支出	747,959.00	274,158.47
合 计	<u>747,959.00</u>	<u>274,158.47</u>

附注28：现金流量情况

	补充资料	2021年度	2020年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		<u>95,738,057.63</u>	<u>93,109,644.18</u>
加：计提的资产减值准备			-
固定资产折旧		1,446,762.59	807,031.75
无形资产摊销		-	-
长期待摊费用摊销		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）			-
固定资产报废损失			
公允价值变动损失（减：收益）		-	-
财务费用		27,705,840.65	
投资损失（减：收益）		-	-
递延所得税资产减少（减：增加）		-	-
递延所得税负债增加（减：减少）		-	-
存货的减少（减：增加）		42,816,439.67	(34,088,453.34)
经营性应收项目的减少（减：增加）		(63,057,286.34)	(83,463,131.80)
经营性应付项目的增加（减：减少）		(58,152,071.83)	28,511,029.32
其他		(19,610,965.58)	
经营活动产生的现金流量净额		<u>26,886,776.79</u>	<u>4,876,120.11</u>
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、现金及现金等价物增加情况			
现金的期末余额		37,268,957.09	36,921,919.39
减：现金的期初余额		36,921,919.39	23,018,361.20
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物的净增加额		<u>347,037.70</u>	<u>13,903,558.19</u>

附注29：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注30：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5FPY8T70



名称 深圳万轩会计师事务所
类型 普通合伙
执行事务合伙人 方正雄



成立日期 2019年07月23日
经营场所 深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东联大厦A210

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后方的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的“深圳信用网”二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

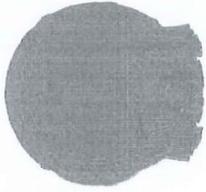
2019年7月23日

证书序号：0012441

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：深圳市财政局
 二〇二〇年 月 日
 中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



深圳万轩会计师事务所（普通合伙）
 方正雄
 深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东
 联大厦A210

名称：深圳万轩会计师事务所（普通合伙）
 首席合伙人：方正雄
 主任会计师：
 经营场所：
 组织形式：普通合伙
 执业证书编号：47470315
 批准执业文号：深财会〔2020〕7号
 批准执业日期：2020年01月13日

3.1.4. 2022年第三方（会计事务所）出具的审计报告

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）

关于深圳华创建筑装饰股份有限公司的 审计报告

（二〇二二年度）

目 录

项 目	页 码
一. 审计报告	1-2
二. 资产负债表	3-4
三. 利润及利润分配表	5
四. 现金流量表	6
五. 所有者权益变动表	7-8
六. 会计报表附注	9-24
七. 财务情况说明	25
八. 会计师事务所营业执照、执业许可证	

审计报告

深圳华创建筑装饰股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的深圳华创建筑装饰股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2022年12月31日资产负债表，2022年度利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2022年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·深圳

二〇二三年三月十日

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	附注1	71,713,262.18	37,268,957.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	附注2	80,774,243.03	98,199,268.94
应收账款	附注3	554,713,111.13	464,077,477.50
预付款项	附注4	151,439,485.74	148,779,166.60
其他应收款	附注5	35,187,871.68	29,064,658.26
存货	附注6	129,788,716.75	117,172,340.19
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,023,616,690.51	894,561,868.58
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	附注7	160,000.00	160,000.00
投资性房地产		-	-
固定资产		39,911,639.91	11,620,472.33
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		40,071,639.91	11,780,472.33
资产合计		1,063,688,330.42	906,342,340.91

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	附注8	60,000,000.00	63,290,754.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	4,065,990.36
应付账款	附注9	267,869,102.59	220,195,236.05
预收款项	附注10	34,164,426.33	14,470,492.57
应付职工薪酬		5,347,006.91	3,982,328.71
应交税费	附注12	2,736,788.28	2,364,030.07
其他应付款	附注11	8,811,966.74	8,125,116.62
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		378,929,290.85	316,493,948.90
非流动负债：			
长期借款	附注13	14,540,000.00	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		14,540,000.00	-
负债合计		393,469,290.85	316,493,948.90
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	附注14	47,800,000.00	47,800,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
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	附注15	622,419,039.57	542,048,392.01
所有者权益（或股东权益）合计		670,219,039.57	589,848,392.01
负债和所有者权益（或股东权益）合计		1,063,688,330.42	906,342,340.91

深圳华创建筑装饰股份有限公司

利润表

二〇二二年度

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	附注16	1,973,095,136.76	1,404,033,564.28
减：营业成本	附注17	1,756,002,715.47	1,203,210,348.26
税金及附加		5,126,992.59	4,094,425.82
销售费用		-	9,825.00
管理费用		41,328,661.41	73,974,417.22
研发费用		60,376,711.18	-
财务费用		25,745,918.65	27,468,317.92
其中：利息费用		-	-
利息收入		-	-
加：其他收益		1,119,005.39	3,998,256.33
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		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		85,633,142.85	99,274,486.39
加：营业外收入		17,352.90	43,565.33
减：营业外支出		673,184.11	747,959.00
三、利润总额（亏损以“-”号填列）		84,977,311.64	98,570,092.72
减：所得税费用		4,606,664.08	2,832,035.09
四、净利润（亏损以“-”号填列）		80,370,647.56	95,738,057.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		80,370,647.56	95,738,057.63
（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、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益		-	-
（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、可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额		-	-
6、其他		-	-
六、综合收益总额		80,370,647.56	95,738,057.63
七、每股收益		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

深圳华创建筑装饰股份有限公司

现金流量表

二〇二二年度

单位：人民币元

项 目	行 次	本年度	上年度
一、经营活动产生现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1	2,042,665,042.15	1,315,777,867.36
收到的税费返还	2	-	2,294,365.76
收到的其他与经营活动有关的现金	3	22,133,640.90	118,723,468.54
现金流入小计	4	2,064,798,683.05	1,436,795,701.66
购买商品、接受劳务支付的现金	5	1,856,175,913.47	1,299,400,061.50
支付给职工以及为职工支付现金	6	55,038,487.05	40,573,579.12
支付的各项税款	7	48,024,899.50	34,907,620.91
支付的其他与经营活动有关的现金	8	48,653,264.02	35,027,663.34
现金流出小计	9	2,007,892,564.04	1,409,908,924.87
经营活动产生的现金流量净额	10	56,906,119.01	26,886,776.79
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	11	-	
取得投资收益所收到的现金	12	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	13	-	679.62
收到的其他与投资活动有关的现金	14	-	
现金流入小计	15	-	679.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	16	30,487,388.31	3,851,686.43
投资所支付的现金	17	-	
支付的其他与投资活动有关的现金	18	-	
现金流出小计	19	30,487,388.31	3,851,686.43
投资活动产生的现金流量净额	20	-30,487,388.31	-3,851,006.81
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	21	-	
取得借款所收到的现金	22	74,540,000.00	60,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	23	-	
现金流入小计	24	74,540,000.00	60,000,000.00
偿还债务所支付的现金	25	63,290,754.52	78,656,507.56
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	26	3,223,671.09	4,032,224.72
支付的其他与筹资活动有关的现金	27		
现金流出小计	28	66,514,425.61	82,688,732.28
筹资活动产生的现金流量净额	29	8,025,574.39	-22,688,732.28
四、汇率变动对现金的影响额	30		
五、现金及现金等价物净额增加	31	34,444,305.09	347,037.70
加：期初现金及现金等价物余额	32	37,268,957.09	36,921,919.39
六、期末现金及现金等价物余额	33	71,713,262.18	37,268,957.09

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表
(二〇二二年度)

单位：人民币元

项 目	行次	本 年 金 额					未分配利润	一般风险准备	所有者权益合计
		实收资本（或股本）	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益			
一、上年年末余额	01	47,800,000.00	-	-	-	-	542,048,392.01	-	589,848,392.01
加：会计政策变更	02								
前期差错更正	03								
其他	04								
二、本年年年初余额	05	47,800,000.00	-	-	-	-	542,048,392.01	-	589,848,392.01
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06	-	-	-	-	-	80,370,647.56	-	80,370,647.56
（一）综合收益总额	07						80,370,647.56		80,370,647.56
（二）所有者投入和减少资本	08								
1、所有者投入的普通股	09								
2、其他权益工具持有者投入资本	10								
3、股份支付计入股东权益的金额	11								
4、其他	12								
（三）利润分配	13								
1、提取盈余公积	14								
2、提取一般风险准备	15								
3、对所有者（或股东）的分配	16								
4、其他	17								
（四）所有者权益内部结转	18								
1、资本公积转增资本（或股本）	19								
2、盈余公积转增资本（或股本）	20								
3、盈余公积弥补亏损	21								
4、设定受益计划变动额结转留存收益	22								
5、其他	23								
四、本年年末余额	24	47,800,000.00	-	-	-	-	622,419,039.57	-	670,219,039.57

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表（续）
（二〇二二年度）

单位：人民币元

项 目	行次	上 年 金 额						未分配利润	所有者权益合计			
		实收资本（或股本）	优先股	永续债	其他权益工具 其他	资本公积	减：库存股			其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	01	47,800,000.00						446,310,334.38	494,110,334.38			
加：会计政策变更	02											
前期差错更正	03											
其他	04											
二、本年年初余额	05	47,800,000.00						446,310,334.38	494,110,334.38			
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06	-						95,738,057.63	95,738,057.63			
（一）综合收益总额	07							95,738,057.63	95,738,057.63			
（二）所有者投入和减少资本	08											
1、所有者投入的普通股	09											
2、其他权益工具持有者投入资本	10											
3、股份支付计入股东权益的金额	11											
4、其他	12											
（三）利润分配	13											
1、提取盈余公积	14											
2、提取一般风险准备	15											
3、对所有者（或股东）的分配	16											
4、其他	17											
（四）所有者权益内部结转	18											
1、资本公积转增资本（或股本）	19											
2、盈余公积转增资本（或股本）	20											
3、盈余公积弥补亏损	21											
4、设定受益计划变动额结转留存收益	22											
5、其他	23											
四、本年年末余额	28	47,800,000.00						542,048,392.01	589,848,392.01			

深圳华创建筑装饰股份有限公司

会计报表附注

(二〇二二年度)

单位：人民币元

附注一. 公司概况：

1、公司成立背景：

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于2005年4月27日正式成立的股份有限公司(非上市)，领有统一社会信用代码为91440300774117675T的企业法人营业执照，法定代表人庄勇，注册资本为人民币8,960.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C-1201。

2、一般经营项目：

承接境内各类建筑(包括车、船、飞机)的室内外装饰工程、幕墙工程设计与施工；建筑装饰装修工程专业承包；建筑机电安装工程专业承包；建筑幕墙工程专业承包；电子与智能化工程专业承包；消防设施工程专业承包；钢结构工程专业承包；结构补强工程专业承包；防水防腐保温工程专业承包；市政公用工程施工总承包；城市园林景观绿化工程专业承包；园林古建筑工程专业承包；造林工程专业承包；计算机软硬件产品技术、智能工程系统、节能产品技术、太阳能光伏建筑技术、绿色环保材料环保净化设备的研发、应用和销售；家具配套产品、机电设备、消防器材、建筑装饰材料、金属制品的购销。投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营进出口业务；自有房屋租赁；医疗器械的销售(以上业务涉及有关主管部门资质许可的均凭相应资质证书经营，法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)。白蚁防治服务；林业有害生物防治服务。

许可经营项目（以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营）：

承包境外建筑装修装饰、机电安装工程、建筑幕墙工程、园林景观绿化工程和境内国际招标工程，承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目，出口上述境外工程所需的设备、材料；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。施工专业作业。

附注二. 财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和41项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

附注三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量等有关信息。

附注四. 重要会计政策及会计估计的说明

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、外币业务核算方法

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或其他综合收益。

6、应收款项坏账准备

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

种类	确定组合的依据
账龄分析组合	无明显减值迹象的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险的特征
合并范围内关联方组合	对受本公司控制的子公司的应收款项不计提坏账准备
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法

本公司应收款项无信用风险，不计提坏账准备。

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3年以上	100	100

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的计提方法：

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独进行减值测试的非重大应收款项的特征，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等等

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

7、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、运输费和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

(5) 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

8、金融资产和金融负债

金融资产和金融负债，交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。按照取得时公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益，企业持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益，资产负债表日，企业将其公允价值变动计入当期损益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

9、长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益，购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号—资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本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。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本合并财务报表的编制方法相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入的其他综合收益部分的按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

10、投资性房地产

A、投资性房地产核算的内容为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，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。

B、投资性房地产的后续计量：在成本模式下按照固定资产的计价、摊销对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

C、投资性房地产转换的计价：转换日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为资本公积（其他），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分转入处置当期损益。

11、固定资产及折旧

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）	折旧方法
房屋及建筑物	20	5	4.75%	年限平均法
机器设备	10	5	9.50%	年限平均法
运输设备	4	5	23.75%	年限平均法
办公设备	5	5	19.00%	年限平均法
电子及其他设备	3	5	31.67%	年限平均法

残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产减值测试方法和减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，本公司有权选择是否取得其最终所有权。

租赁开始日将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

12、在建工程

在建工程按实际成本计价，自交付使用之日起结转固定资产，相关的借款利息和汇兑损益在项目完工交付使用前计入在建工程成本，之后计入当期损益。

公司在期末按以下方法对在建工程计提减值准备，如长期停建并且在可预计的未来不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他有证据表明在建工程已发生了减值，按可回收金额与账面价值的差额计提在建工程减值准备。

13、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

14、无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

(2) 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还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。

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
土地使用权	年		
特许权使用费			
软件			
著作权			
商誉			

(3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产减值”。

15、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，

包括固定资产修理支出、租入固定资产改良支出及摊销期限在一年以上的其他待摊费用。

内容	摊销年限	年摊销率
开办费		
固定资产改良支出		
其他		

16、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，以后期间不予转回。

17、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、辞退福利、内退补偿等与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

18、收入

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

(2) 提供劳务收入

在提供劳务交易结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

(3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

19、所得税的会计处理方法

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，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，如果本公司能够控制暂时性差异转回时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，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，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

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。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(4) 所得税的抵销

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、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且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、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(5) 所得税的汇算清缴方式

本公司根据主管税务机关核定，所得税采取分季预缴，年终汇算清缴方式。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度内抵缴。

20、企业合并

(1) 同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司作为合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司的合并成本包括购买日购买方为取得对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。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。

对于非同一控制下的企业合并，本公司的合并成本包括购买日购买方为取得对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。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

(3) 购买日和处置日的确定方法

购买日为购买方取得实际控制权的日期，处置日为母公司丧失对子公司控制权的日期。

满足以下条件时，一般可认为实现了控制权转移：①企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构通过；②按照规定，需要经过国家有关部门批准的，已获得批准；③参与各方办理了必要的产权交接手续；④购买方已支付了购买价款的大部分（一般应超过购买价款的50%），并且有能力支付剩余款项；⑤购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险。

21、合并财务报表编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制企业合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策、会计期间不一致的，按照本公司的会计政策、会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司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的份额，冲减少数股东权益。

22、主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

(1) 重要会计政策变更

2019年4月30日财政部颁发了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕06号）对一般企业财务报表格式进行了修改，要求执行企业会计准则的非金融企业根据该通知要求编制2019年度6月30日及以后期间财务报表。

上述政策对本公司可比期间财务报表项目及金额的影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称		比较数据追溯调整影响金额（上期发生额）
(1) 在利润表中新增“研发费用”项目，将利润表中“管理费用”中的研发费用项目分拆单独列示，新增“研发费用”项目。比较数据相应调整	管理费用		
	研发费用		
(2) 在利润表中“财务费用”下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	财务费用	其中：利息费用	
		利息收入	

(2) 重要会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

附注五、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品销售（服务）收入	适用税率
城市维护建设税	实际缴纳的增值税	7%
教育费附加	实际缴纳的增值税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(1) 企业所得税纳税形式：查账征收。

(2) 企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。

(3) 本公司属国家高新技术企业，企业所得税减按15%的税率征收。

附注六、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元：“期初数”指2021年12月31日，“期末数”指2022年12月31日，“上期发生额”指2021年度，“本期发生额”指2022年度。

附注1：货币资金

项 目	期末余额	期初余额
货币资金	71,713,262.18	37,268,957.09
合 计	<u>71,713,262.18</u>	<u>37,268,957.09</u>

附注2：应收票据

项 目	期末余额	比 例
广州市润意房地产开发有限公司	27,333,175.29	33.84%
温州润睿房地产开发有限公司	9,850,578.20	12.20%
广州市润泓房地产开发有限公司	9,161,998.58	11.34%
长春市润新房地产开发有限公司	4,831,853.11	5.98%
横琴万象世界发展有限公司	4,616,794.10	5.72%
海口市润合房地产有限公司	3,613,992.09	4.47%
华润置地（海南）有限公司	3,144,163.33	3.89%
华润置地（烟台）有限公司	2,510,608.97	3.11%
长春润置房地产开发有限公司	2,048,539.83	2.54%
惠州市利华房地产有限公司	1,958,556.57	2.42%
阜阳润置房地产开发有限公司	1,945,148.49	2.41%
无锡润腾房地产开发有限公司	1,686,545.78	2.09%
温州润杰房地产开发有限公司	1,490,156.21	1.84%
华润（深圳）有限公司	1,145,894.56	1.42%
西安高新区苏宁置业有限公司	598,029.01	0.74%
长春城投城润房地产开发有限公司	580,391.56	0.72%
肇庆市兴融房地产开发有限公司	580,000.00	0.72%
华润建筑有限公司	559,070.64	0.69%
华润置地（柳州）有限公司	534,776.63	0.66%
武汉华润置地葛洲坝置业有限公司	519,404.84	0.64%
广州臻通实业发展有限公司	516,177.13	0.64%
深圳市笋岗华润置地发展有限公司	504,105.24	0.62%
成都优高雅建筑装饰有限公司	400,000.00	0.50%
内蒙古宏义恒利商贸有限责任公司	340,220.86	0.42%
广西领傲实业有限公司	154,921.24	0.19%
广西联合佳成置业有限公司	112,198.54	0.14%
华润置地（大连）房地产开发有限公司	36,942.23	0.05%
合 计	<u>80,774,243.03</u>	<u>100%</u>

附注3：应收账款

账 龄	期末余额	比 例	期初余额	比 例
1年以内	554,713,111.13	100.00%	464,077,477.50	100.00%
合 计	554,713,111.13	100.00%	464,077,477.50	100.00%

其中年末金额较大的单位或个人

主要债务人	期末余额
华润（深圳）有限公司	28,407,970.17
沈阳润地房地产有限公司	25,517,781.92
中国建筑第五工程局有限公司	18,158,510.21
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	15,432,923.38
北京润置置业有限公司	15,035,734.11

附注4：预付账款

账 龄	期末余额	比 例	期初余额	比 例
1年以内	151,439,485.74	100.00%	148,779,166.60	100.00%
合 计	151,439,485.74	100.00%	148,779,166.60	100.00%

其中年末金额较大的单位或个人

主要债务人	期末余额
深圳市中航环海建设工程有限公司	6,000,000.00
佛山市兴发商贸有限公司	1,715,600.00
东莞市致安居集装箱有限公司	1,050,009.60
中山市安琦园林花木场	825,000.00
通力电梯有限公司	610,444.14

附注5：其他应收款

账 龄	期末余额	比 例	期初余额	比 例
1年以内	35,187,871.68	100.00%	29,064,658.26	100.00%
合 计	35,187,871.68	100.00%	29,064,658.26	100.00%
净 值	35,187,871.68		29,064,658.26	

其中年末金额较大的单位或个人

主要债务人	期末余额
华润置地（烟台）有限公司	7,771,829.00
佛山市顺德区润添房地产开发有限公司	3,754,830.00
华润建筑有限公司山西分公司	1,777,626.92
广州市润意房地产开发有限公司	1,639,957.66
汕头市润弘地产发展有限公司	1,595,715.00

附注6: 存货

类 别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
存货	117,172,340.19			129,788,716.75
合 计	117,172,340.19			129,788,716.75

附注7: 长期股权投资

项 目	年初账面余额	年末账面余额
长期股权投资	160,000.00	160,000.00
合 计	160,000.00	160,000.00

附注8: 短期借款

项 目	借款期限	借款利率	借款条件	期末余额
浦东发展银行	1年	0.05	房产抵押贷款	15,000,000.00
浦东发展银行	1年	0.05	房产抵押贷款	25,000,000.00
浦东发展银行	1年	0.05	房产抵押贷款	20,000,000.00
合 计				60,000,000.00

附注9: 应付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	267,869,102.59	100.00%	220,195,236.05	100.00%
合 计	267,869,102.59	100.00%	220,195,236.05	100.00%

其中年末金额较大的单位或个人

主要债权人	期末余额
深圳市优高雅建筑装饰劳务有限公司	18,459,425.03
临沂市兰山区昌益板材厂	5,106,196.44
平邑县金福木制品加工厂	4,763,400.00
北京玛努卡家居科技有限公司	4,581,659.22
四川信宇得建筑工程有限公司	4,526,632.49

附注10: 预收账款

账 龄	期末余额	比 例	期初余额	比 例
1年以内	34,164,426.33	100.00%	14,470,492.57	100.00%
合 计	34,164,426.33	100.00%	14,470,492.57	100.00%

其中年末金额较大的单位或个人

主要债权人	期末余额
深圳水务工程建设管理中心	10,531,935.18
广州市润泓房地产开发有限公司	9,161,998.58
华润置地（沈阳）开发有限公司	911,839.24
华润置地（沈阳）有限公司	295,031.16
厦门信诚建筑装饰有限公司	36,102.80

附注11：其他应付款

账 龄	期末余额	比 例	期初余额	比 例
1年以内	8,811,966.74	100.00%	8,125,116.62	100.00%
合 计	8,811,966.74	100.00%	8,125,116.62	100.00%

其中年末金额较大的单位或个人

主要债权人	期末余额
沈阳轩尚建筑装饰工程有限公司	716,492.38
深圳市广晟中天机电工程有限公司	270,000.00
深圳市万盛航空服务有限公司	70,767.00
深圳市吉星宇图文设计有限公司	64,500.00
深圳市宝安区富海凯智星电脑营业部	63,645.00

附注12：应交税费

项 目	年初账面余额	年末账面余额
增值税	1,603,432.09	1,562,306.34
企业所得税	390,915.50	778,410.87
城市维护建设税	112,240.25	109,361.44
教育费附加	48,102.96	46,869.19
地方教育附加	32,068.64	31,246.13
个人所得税	140,312.73	167,866.82
印花税	36,957.90	40,727.49
合 计	2,364,030.07	2,736,788.28

附注13：长期借款

项 目	借款期限	借款利率	借款条件	期末余额
兴业银行	1年	0.05	东莞房产按揭 贷款	14,540,000.00
合 计				14,540,000.00

附注14: 实收资本 (或股本)

投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额 (人民币)	比例 (%)	金额 (人民币)	比例 (%)
陈建勇	45,696,000.00	51.00	38,240,000.00	80.00
吴中浩	17,024,000.00	19.00	9,560,000.00	20.00
陈华	13,440,000.00	15.00		
庄勇	13,440,000.00	15.00		
合 计	<u>89,600,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>47,800,000.00</u>	<u>100.00</u>

附注15: 未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	542,048,392.01
加: 会计政策变更	
其他因素调整	
本期年初余额	542,048,392.01
加: 本期净利润转入	80,370,647.56
减: 本期提取法定盈余公积	
本期提取任意盈余公积	
本期分配普通股股利	
本期期末余额	622,419,039.57
其中: 董事会已批准的现金股利数	

附注16: 营业收入

项 目	主营业务收入		其他业务收入	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	1,972,634,235.22	1,404,033,564.28	460,901.54	
合 计	<u>1,972,634,235.22</u>	<u>1,404,033,564.28</u>	<u>460,901.54</u>	

附注17: 营业成本

项 目	主营业务成本		其他业务成本	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
主营业务成本	1,756,002,715.47	1,203,210,348.26		
合 计	<u>1,756,002,715.47</u>	<u>1,203,210,348.26</u>		

附注18：现金流量情况

补充资料	2022年度	2021年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	80,370,647.56	95,738,057.63
加：计提的资产减值准备	-	
固定资产折旧	2,196,220.73	1,446,762.59
无形资产摊销	-	
长期待摊费用摊销	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（减：收益）	-	
财务费用	25,765,685.96	27,705,840.65
投资损失（减：收益）	-	
递延所得税资产减少（减：增加）	-	
递延所得税负债增加（减：减少）	-	
存货的减少（减：增加）	-12,616,376.56	42,816,439.67
经营性应收项目的减少（减：增加）	-55,691,016.34	-63,057,286.34
经营性应付项目的增加（减：减少）	16,880,957.66	-58,152,071.83
其他		-19,610,965.58
经营活动产生的现金流量净额	56,906,119.01	26,886,776.79
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、现金及现金等价物增加情况		
现金的期末余额	71,713,262.18	37,268,957.09
减：现金的期初余额	37,268,957.09	36,921,919.39
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物的净增加额	34,444,305.09	347,037.70

附注七：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注八：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5FPY8T70



名称 深圳万轩会计师事务所（普通合伙）
类型 普通合伙
执行事务合 方正雄
伙
成立日期 2019年07月23日
经营场所 深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东联大厦
A210



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左上角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的“深圳信用网”二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立前年之月起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

证书序号: 0012441

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳万轩会计师事务所 (普通合伙)
 首席合伙人: 方正雄
 主任会计师:
 经营场所: 深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东联大厦A210

组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 47470315
 批准执业文号: 深财会〔2020〕7号
 批准执业日期: 2020年01月13日

发证机关: 深圳市财政局
 二〇二〇年一月十三日
 中华人民共和国财政部制





3.1.5. 2023 年第三方（会计事务所）出具的审计报告

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）

关于深圳华创建筑装饰股份有限公司的 审计报告

（二〇二三年度）

目 录

项 目	页 码
一. 审计报告	1-3
二. 资产负债表	4-5
三. 利润表	6
四. 现金流量表	7
五. 所有者权益变动表	8-9
六. 会计报表附注	10-20
七. 财务情况说明书	21-22
八. 会计师事务所营业执照、执业许可证	23-24

八
万
轩
会
计
师
事
务
所

机密

深万轩财审字[2024]第3039号

审计报告

深圳华创建筑装饰股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳华创建筑装饰股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日资产负债表，2023年度利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2023年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

(此页无正文)



中国 · 深圳

中国注册会计师（合伙人）



中国注册会计师



二〇二四年四月十五日

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表

二〇二三年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	附注3	64,354,918.38	71,713,262.18
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	附注4	14,765,781.40	80,774,243.03
应收账款	附注5	622,782,522.53	554,713,111.13
应收款项融资		-	-
预付款项	附注6	194,421,526.61	151,439,485.74
其他应收款	附注7	40,940,233.49	35,187,871.68
存货	附注8	131,842,409.37	129,788,716.75
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,069,107,391.78	1,023,616,690.51
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	附注9	160,000.00	160,000.00
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产		45,387,839.23	39,911,639.91
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		45,547,839.23	40,071,639.91
资产合计		1,114,655,231.01	1,063,688,330.42

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二三年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	附注10	60,000,000.00	60,000,000.00
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	附注11	275,493,477.89	267,869,102.59
预收款项	附注12	29,320,788.89	34,164,426.33
合同负债		-	-
应付职工薪酬		6,598,578.24	5,347,006.91
应交税费	附注14	2,175,498.62	2,736,788.28
其他应付款	附注13	3,887,153.36	3,811,966.74
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		377,475,497.00	378,929,290.85
非流动负债：			
长期借款	附注15	13,391,051.62	14,540,000.00
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		13,391,051.62	14,540,000.00
负债合计		390,866,548.62	393,469,290.85
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	附注16	47,800,000.00	47,800,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
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	附注17	675,988,682.39	622,419,039.57
所有者权益（或股东权益）合计		723,788,682.39	670,219,039.57
负债和所有者权益（或股东权益）合计		1,114,655,231.01	1,063,688,330.42

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

利润表

二〇二三年度

单位：人民币元

项目	附注	本年度	上年度
一、营业收入	附注18	1,246,074,331.94	1,973,095,136.76
减：营业成本	附注18	1,108,894,246.62	1,756,002,715.47
税金及附加		3,367,815.35	5,126,992.59
销售费用		-	-
管理费用		25,554,375.15	41,328,661.41
研发费用		38,580,342.94	60,376,711.18
财务费用		12,752,389.66	25,745,918.65
加：其他收益		220,644.67	1,119,005.39
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（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）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		57,145,806.89	85,633,142.85
加：营业外收入		83,934.07	17,352.90
减：营业外支出		500,684.24	673,184.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		56,729,056.72	84,977,311.64
减：所得税费用		3,159,413.90	4,606,664.08
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		53,569,642.82	80,370,647.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		53,569,642.82	80,370,647.56
（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		53,569,642.82	80,370,647.56
七、每股收益		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

现金流量表

二〇二三年度

单位：人民币元

项 目	行 次	本年度	上年度
一、经营活动产生现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1	1,351,130,325.27	2,042,665,042.15
收到的税费返还	2	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3	4,819,380.75	22,133,640.90
现金流入小计	4	1,355,949,706.02	2,064,798,683.05
购买商品、接受劳务支付的现金	5	1,236,300,371.10	1,856,175,913.47
支付给职工以及为职工支付现金	6	61,416,838.41	55,038,487.05
支付的各项税款	7	34,286,145.57	48,024,899.50
支付其他与经营活动有关的现金	8	16,079,289.59	48,653,264.02
现金流出小计	9	1,348,082,644.67	2,007,892,564.04
经营活动产生的现金流量净额	10	7,867,061.35	56,906,119.01
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	11	-	-
取得投资收益所收到的现金	12	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	13	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	15	-	-
现金流入小计	16	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	17	9,323,318.50	30,487,388.31
投资所支付的现金	18	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	20	-	-
现金流出小计	21	9,323,318.50	30,487,388.31
投资活动产生的现金流量净额	22	-9,323,318.50	-30,487,388.31
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	23	-	-
借款所收到的现金	24	60,000,000.00	74,540,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	25	-	-
现金流入小计	26	60,000,000.00	74,540,000.00
偿还债务所支付的现金	27	61,148,948.38	63,290,754.52
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	28	4,753,138.27	3,223,671.09
支付其他与筹资活动有关的现金	29	-	-
现金流出小计	30	65,902,086.65	66,514,425.61
筹资活动产生的现金流量净额	31	-5,902,086.65	8,025,574.39
四、汇率变动对现金的影响额	32	-	-
五、现金及现金等价物净额增加	33	-7,358,343.80	34,444,305.09
加：期初现金及现金等价物余额	34	71,713,262.18	37,268,957.09
六、期末现金及现金等价物余额	35	64,354,918.38	71,713,262.18

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表

单位：人民币元

项 目	行次	实收资本（或股本）		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	01	47,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	622,419,039.57	670,219,039.57
加：会计政策变更	02											
前期差错更正	03											
其他	04											
二、本年年初余额	05	47,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	622,419,039.57	670,219,039.57
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,569,642.82	53,569,642.82
（一）综合收益总额	07										53,569,642.82	53,569,642.82
（二）所有者投入和减少资本	08											
1. 所有者投入的普通股	09											
2. 其他权益工具持有者投入资本	10											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11											
4. 其他	12											
（三）利润分配	13											
1. 提取盈余公积	14											
2. 对所有者（或股东）的分配	15											
3. 其他	16											
（四）所有者权益内部结转	17											
1. 资本公积转增资本（或股本）	18											
2. 盈余公积转增资本（或股本）	19											
3. 盈余公积弥补亏损	20											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21											
5. 其他综合收益结转留存收益	22											
6. 其他	23											
四、本年年末余额	24	47,800,000.00									675,988,682.39	723,788,682.39

主管会计工作的负责人：_____ 会计机构负责人：_____

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表

单位：人民币元

项 目	行次	上 年				金 额			所有者权益合计
		实收资本（或股本）	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	01	47,800,000.00						542,048,392.01	589,848,392.01
加：会计政策变更	02								
前期差错更正	03								
其他	04								
二、本年初余额	05	47,800,000.00						542,048,392.01	589,848,392.01
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06	-						80,370,647.56	80,370,647.56
（一）综合收益总额	07							80,370,647.56	80,370,647.56
（二）所有者投入和减少资本	08								
1. 所有者投入的普通股	09								
2. 其他权益工具持有者投入资本	10								
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11								
4. 其他	12								
（三）利润分配	13								
1. 提取盈余公积	14								
2. 对所有者（或股东）的分配	15								
3. 其他	16								
（四）所有者权益内部结转	17								
1. 资本公积转增资本（或股本）	18								
2. 盈余公积转增资本（或股本）	19								
3. 盈余公积弥补亏损	20								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21								
5. 其他综合收益结转留存收益	22								
6. 其他	23								
四、本年年末余额	24	47,800,000.00						622,419,039.57	670,219,039.57

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

财务报表附注

(二〇二三年度)

附注1. 公司概况

(1) 公司成立背景

本公司经深圳市市场监督管理局南山监管局批准，于2005年4月27日正式成立的股份有限公司(非上市)，领有统一社会信用代码为91440300774117675T的企业法人营业执照，注册资本为人民币8,960.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C-1201。

(2) 经营范围

承接境内各类建筑(包括车、船、飞机)的室内外装饰工程、幕墙工程设计与施工；建筑装修装饰工程专业承包；建筑机电安装工程专业承包；建筑幕墙工程专业承包；电子与智能化工程专业承包；消防设施工程专业承包；钢结构工程专业承包；结构补强工程专业承包；防水防腐保温工程专业承包；市政公用工程施工总承包；城市园林景观绿化工程专业承包；园林古建筑工程专业承包；造林工程专业承包；计算机软硬件产品技术、智能工程系统、节能产品技术、太阳能光伏建筑技术、绿色环保材料环保净化设备的研发、应用和销售；家具配套产品、机电设备、消防器材、建筑装饰材料、金属制品的购销。投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营进出口业务；自有房屋租赁；（以上业务涉及有关主管部门资质许可的均凭相应资质证书经营，法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。白蚁防治服务；林业有害生物防治服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）承包境外建筑装饰、机电安装工程、建筑幕墙工程、园林景观绿化工程和境内国际招标工程，承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目，出口上述境外工程所需的设备、材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

附注2. 主要会计政策

(1) 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42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”）的披露规定编制。

(2) 会计期间

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

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。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

(6) 现金及现金等价物

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(7) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

① 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

对以摊余成本计量的金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益；

对以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益；

对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

② 金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

(8) 金融资产减值

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

② 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

A. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入账龄组合计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

B. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项或其他原因致使的单项应收款项信用风险特征不同于按组合计提坏账准备的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

③ 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，划分的组合及坏账计提比例与应收账款一致。

(9) 存货

① 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

② 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、运输费和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

③ 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。

④ 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

⑤ 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(10) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注2、(7)“金融工具”。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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。

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。

(11) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性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。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

(12) 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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。

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。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。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

资产类别	折旧方法	使用年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	5%	4.75%
机器设备	年限平均法	10	5%	9.50%
运输设备	年限平均法	4	5%	23.75%
电子设备	年限平均法	3	5%	31.67%
办公及其他设备	年限平均法	5	5%	19.00%

(13) 在建工程

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

(14) 无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；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。

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

(15) 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。本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(16) 长期资产减值准备

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、使用寿命有限的无形资产等长期资产，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。

(17) 职工薪酬

职工薪酬包括企业为职工在职期间和离职后提供的全部货币性薪酬和非货币性福利，包括工资、福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。企业因获得职工提供劳务而给予职工的各种形式的报酬或对价，全部纳入职工薪酬的范围。

(18) 收入

收入确认的一般原则如下：

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(19) 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，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。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。

本公司与资产相关的政府补助的确认时点为：实际收到政府补助，并自长期资产可供使用时起，按照长期资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

本公司与收益相关的政府补助的确认时点为：实际收到政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，在确认相关费用的期间计入当期损益。

(20) 递延所得税资产/递延所得税负债

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。

(21) 租赁

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

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

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物、运输工具、其他设备。本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量

(22) 重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正

① 会计政策变更

本公司本期无重要会计政策变更事项。

② 会计估计变更

本公司本期无重要会计估计变更事项。

③ 会计差错更正

本公司本期无重要会计差错更正事项。

(23) 税项

本公司主要适用的税种和税率

项次	税 种	计 税 依 据	税 率
1	增值税	应税收入	适用税率
2	城市维护建设税	实缴流转税	7%
3	教育费附加	实缴流转税	3%
4	地方教育费附加	实缴流转税	2%
5	企业所得税	应纳税所得额	25%

- ①企业所得税纳税形式：查账征收。
- ②企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。
- ③本公司属国家高新技术企业，企业所得税减按15%的税率征收。

以下附注项目除特别注明之外，金额单位为人民币元：“期初”指2023年1月1日，“期末”指2023年12月31日，“上期”指2022年度，“本期”指2023年度。

附注3：货币资金

项 目	期末余额	期初余额
货币资金	64,354,918.38	71,713,262.18
合 计	<u>64,354,918.38</u>	<u>71,713,262.18</u>

附注4：应收票据

票 据 种 类	期末余额	比例
深圳市笋岗华润置地发展有限公司	3,291,932.70	22.29%
长春市润新房地产开发有限公司	1,914,908.47	12.97%
长春市润新房地产开发有限公司	1,584,132.51	10.73%
华润置地（海南）有限公司	1,309,637.36	8.87%
温州润睿房地产开发有限公司	1,107,910.81	7.50%
长春润置房地产开发有限公司	966,854.31	6.55%
长春城投城润房地产开发有限公司	890,000.00	6.03%
华润置地（桂林）有限公司	794,131.68	5.38%
广州市润意房地产开发有限公司	738,563.05	5.00%
华润建筑有限公司	621,120.04	4.21%
西安高新区苏宁置业有限公司	598,029.01	4.05%
肇庆市兴融房地产开发有限公司	580,000.00	3.93%
长春华润置业房地产开发有限公司	368,561.46	2.49%
合 计	<u>14,765,781.40</u>	<u>100.00%</u>

附注5：应收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	607,349,599.15	97.52%	554,713,111.13	100.00%
1-2年	15,432,923.38	2.48%		
合 计	<u>622,782,522.53</u>	<u>100.00%</u>	<u>554,713,111.13</u>	<u>100.00%</u>
坏账准备				
净 值	<u>622,782,522.53</u>		<u>554,713,111.13</u>	

主要债务人	期末余额
中文（广州）建设有限公司	21,911,816.58
华润置地（深圳）开发有限公司	16,628,072.62
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	16,255,456.66
华润置地（烟台）有限公司	15,571,611.79
济南润泰房地产开发有限公司	14,918,487.05

附注6：预付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	193,371,517.01	99.46%	151,439,485.74	100.00%
1-2年	1,050,009.60	0.54%		
合 计	<u>194,421,526.61</u>	<u>100.00%</u>	<u>151,439,485.74</u>	<u>100.00%</u>
主要债务人			期末余额	
深圳市华腾建筑工程劳务有限公司			3,849,862.40	
深圳市亿新商贸有限公司			1,310,725.37	
沈阳金兴建筑工程劳务分包有限公司			1,147,152.45	
东莞市致安居集装箱有限公司			1,050,009.60	
福建省南安市盛达石业有限公司			912,926.58	

附注7：其他应收款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	29,413,574.49	71.85%	35,187,871.68	100.00%
1-2年	11,526,659.00	28.15%		
合 计	<u>40,940,233.49</u>	<u>100.00%</u>	<u>35,187,871.68</u>	<u>100.00%</u>
坏账准备				
净 值	<u>40,940,233.49</u>		<u>35,187,871.68</u>	
主要债务人			期末余额	
张家口润欣房地产开发有限公司			8,180,081.00	
华润置地（烟台）有限公司			7,771,829.00	
佛山市顺德区润添房地产开发有限公司			3,754,830.00	
青岛润商投资有限公司			3,499,394.00	
深圳市中航环海建设工程有限公司			3,400,000.00	

附注8：存货

类 别	期末余额	期初余额
存货	131,842,409.37	129,788,716.75
合 计	<u>131,842,409.37</u>	<u>129,788,716.75</u>

附注9：长期股权投资

项 目	期末余额	期初余额
长期股权投资	160,000.00	160,000.00
合 计	<u>160,000.00</u>	<u>160,000.00</u>

附注10：短期借款

项 目	借款期限	借款利率	借款条件	期末余额
浦东发展银行	1年	4.66%	房产抵押贷款	25,000,000.00
浦东发展银行	1年	4.40%	房产抵押贷款	35,000,000.00
合 计				<u>60,000,000.00</u>

附注11：应付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	275,493,477.89	100.00%	267,869,102.59	100.00%
合 计	<u>275,493,477.89</u>	<u>100.00%</u>	<u>267,869,102.59</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人			期末余额	
深圳市优高雅建筑装饰劳务有限公司			20,539,489.87	
新余市嘉鑫聚建材有限公司			13,302,177.38	
创鸿信达建设（北京）有限公司			8,274,023.80	
大连鑫丞商贸有限公司			4,379,719.14	
北京玛努卡家居科技有限公司			3,851,659.22	

附注12：预收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	29,320,788.89	100.00%	34,164,426.33	100.00%
合 计	<u>29,320,788.89</u>	<u>100.00%</u>	<u>34,164,426.33</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人			期末余额	
华润（深圳）有限公司			6,000,000.00	
广州市润益房地产开发有限公司			4,106,808.22	
深圳市润鹏置业发展有限公司			2,283,488.10	
深圳市笋岗华润置地发展有限公司			1,500,000.00	
华润置地(东莞)有限公司			960,000.00	

附注13：其他应付款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	3,887,153.36	100.00%	8,811,966.74	100.00%
合 计	<u>3,887,153.36</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,811,966.74</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人			期末余额	
段伟宇			659,778.00	
泉州拓步装饰设计工程有限公司			117,260.00	
上海元方科技股份有限公司			100,631.67	
深圳市优盛航空服务有限公司			80,557.00	
润加物业服务(深圳)有限公司东莞分公司			19,740.96	

附注14：应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	1,198,276.33	1,562,306.34
企业所得税	616,352.20	778,410.87
城市维护建设税	83,879.34	109,361.44
教育费附加	35,948.29	46,869.19
地方教育费附加	23,965.53	31,246.13

个人所得税	194,463.66	167,866.82
印花税	22,613.27	40,727.49
合 计	<u>2,175,498.62</u>	<u>2,736,788.28</u>

附注15：长期借款

项 目	借款期限	借款利率	借款条件	期末余额
兴业银行	10年	4.800%	东莞房产按揭贷款	13,391,051.62
合 计				<u>13,391,051.62</u>

附注16：实收资本

投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额 (人民币)	比例 (%)	金额 (人民币)	比例 (%)
陈建勇	45,696,000.00	51.00	38,240,000.00	80.00
吴中洁	17,024,000.00	19.00	9,560,000.00	20.00
庄勇	13,440,000.00	15.00		
陈华	13,440,000.00	15.00		
合 计	<u>89,600,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>47,800,000.00</u>	<u>100.00</u>

附注17：未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	622,419,039.57
加：会计政策变更	
其他因素调整	
本期年初余额	622,419,039.57
加：本期净利润转入	53,569,642.82
减：本期提取法定盈余公积	
本期提取任意盈余公积	
本期分配普通股股利	
本期期末余额	675,988,682.39
其中：董事会已批准的现金股利数	

附注18：营业收入及营业成本

项 目	营业收入		营业成本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
主营业务	1,245,852,138.05	1,972,634,235.22	1,108,894,246.62	1,756,002,715.47
其他业务	222,193.89	460,901.54		
合 计	<u>1,246,074,331.94</u>	<u>1,973,095,136.76</u>	<u>1,108,894,246.62</u>	<u>1,756,002,715.47</u>

附注19：现金流量情况

	补充资料	2023年度	2022年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		53,569,642.82	80,370,647.56
加：计提的资产减值准备		-	-
固定资产折旧、油气资产折旧、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧、使用权资产折旧		3,852,829.67	2,196,220.73
无形资产摊销		-	-
长期待摊费用摊销		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		-	-
固定资产报废损失		-	-
公允价值变动损失（减：收益）		-	-
财务费用（减：收益）		12,123,305.97	25,765,685.96
投资损失（减：收益）		-	-
递延所得税资产减少（减：增加）		-	-
递延所得税负债增加（减：减少）		-	-
存货的减少（减：增加）		-2,053,692.62	-12,616,376.56
经营性应收项目的减少（减：增加）		-58,171,230.64	-55,691,016.34
经营性应付项目的增加（减：减少）		-1,453,793.85	16,880,957.66
其他		-	-
经营活动产生的现金流量净额		<u>7,867,061.35</u>	<u>56,906,119.01</u>
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、现金及现金等价物增加情况			
现金的期末余额		64,354,918.38	71,713,262.18
减：现金的期初余额		71,713,262.18	37,268,957.09
加：现金等价物的期末余额		-	-
减：现金等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物的净增加额		<u>-7,358,343.80</u>	<u>34,444,305.09</u>

附注20：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注21：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。

深圳华创建筑装饰股份有限公司

2023年度财务情况说明书

一、企业基本情况

本公司经深圳市市场监督管理局南山监管局批准，于2005年4月27日正式成立的股份有限公司(非上市)，领有统一社会信用代码为91440300774117675T的企业法人营业执照，注册资本为人民币8,960.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C-1201。

经营范围：承接境内各类建筑(包括车、船、飞机)的室内外装饰工程、幕墙工程设计与施工；建筑装修装饰工程专业承包；建筑机电安装工程专业承包；建筑幕墙工程专业承包；电子与智能化工程专业承包；消防设施工程专业承包；钢结构工程专业承包；结构补强工程专业承包；防水防腐保温工程专业承包；市政公用工程施工总承包；城市园林景观绿化工程专业承包；园林古建筑工程专业承包；造林工程专业承包；计算机软硬件产品技术、智能工程系统、节能产品技术、太阳能光伏建筑技术、绿色环保材料环保净化设备的研发、应用和销售；家具配套产品、机电设备、消防器材、建筑装饰材料、金属制品的购销。投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营进出口业务；自有房屋租赁；（以上业务涉及有关主管部门资质许可的均凭相应资质证书经营，法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。白蚁防治服务；林业有害生物防治服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）承包境外建筑装修装饰、机电安装工程、建筑幕墙工程、园林景观绿化工程和境内国标招标工，承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目，出口上述境外工程所需的设备、材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

二、资产状况

2023年12月31日公司账面资产总额为1,114,655,231.01元，其中：账面流动资产为1,069,107,391.78元，固定资产净值为45,387,839.23元。

三、负债状况

2023年12月31日公司账面负债总额为390,866,548.62元，其中：账面流动负债为377,475,497.00元。

四、所有者权益

2023年12月31日公司账面所有者权益为723,788,682.39元，其中：账面实收资本为47,800,000.00元，账面资本公积为0.00元，账面未分配利润为675,988,682.39元。

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

本年度账面实现营业收入为1,246,074,331.94元；营业成本为1,108,894,246.62元。

（二）费用及税金

本年度账面发生营业税金及附加为3,367,815.35元；销售费用为0.00元，管理费用为25,554,375.15元，研发费用为38,580,342.94元，财务费用为12,752,389.66元。

六、所有者权益变动

公司账面所有者权益为723,788,682.39元，其中：本年度未分配利润增加53,569,642.82元。

七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	283.23%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	35.07%
3	应收账款周转率	销售收入/((期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2)*100%	211.65%
4	流动资产周转率	销售收入/((期初流动资产+期末流动资产)/2)*100%	119.09%
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金)/主营业务收入*100%	10.72%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	4.77%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	7.69%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-36.85%
9	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	4.79%

八、净利润增长情况

本年度净利润为53,569,642.82元,比上年度净利润80,370,647.56元减少26,801,004.74元。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA3FPY8T70



名称 深圳万轩会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙
执行事务合伙人 方正雄

成立日期 2019年07月23日
主要经营场所 深圳市宝安区新安街道大浪社区28区新安三路88号德冠廷商务中心305



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可资质项目等信息和其他信用信息，请登录后方打印国家企业信用信息公示系统截图扫描右上方第二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度审计报告、年度报告等公示信息。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>



登记机关

2024年01月16日

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

证书序号 0021205

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：深圳万轩会计师事务所（普通合伙
) 方正雄
 首席合伙人：方正雄
 主任会计师：
 经营场所：深圳市宝安区新安街道大浪社区沙
 区新安三路88号德冠廷商务中心30
 5
 组织形式：普通合伙
 执业证书编号：47470315
 批准执业文号：深财会〔2020〕7号
 批准执业日期：2020年1月13日





姓名 方正维
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1969-09-12
 Date of birth
 工作单位 湖南威视有限责任会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 430103196909121595
 Identity card No.



年度检验
 Annual Renewal Registration

2007年04月30日
 本证书经检验合格，继续有效。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 430200140029
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006年11月8日
 Date of Issuance



方正维 430200140029



3.2. 联合体成员单位综合实力

3.2.1. 企业说明

深圳大运建工有限公司（曾用名：深圳建安置业工程有限公司，深圳市宇源建设工程有限公司）成立于2013年5月14日，注册资金31000万，现注册地为深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区龙飞大道333号启迪协信5栋A座2412-2417。

公司经营范围：置业工程、建筑工程设计及施工、城市规划设计及施工、园林景观工程设计及施工、装饰工程设计及施工、环境艺术工程设计及施工、市政工程设计及施工、建筑幕墙工程、金属门窗工程；地质灾害处理；环保工程，城市道路照明工程，体育设施工程，特种工程专业承包，建筑防水工程，建筑智能化工程，房屋结构加固、补强；物业管理；地基与基础工程；城市园林绿化工程的设计与施工；园林绿化养护管理工程；景观工程；土石方工程；道路养护工程设计及施工；环保移动厕所、装配式厕所、智慧公厕、模块化房屋、模块化建筑材料、钢结构产品、环卫工具房及其他市政环卫设备、污水处理设备的设计、生产、安装及销售（仅限分支机构生产、制作）。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。

公司现有资质：建筑工程施工总承包一级、地基基础工程专业承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、市政公用工程施工总承包一级、防水防腐保温工程专业承包一级、城市及道路照明工程专业承包一级、特种工程（结构补强）专业承包不分等级等。

公司拥有222位经验丰富的工程技术精英和管理人才，同时还拥有各类不同专业不同级别的技术骨干。

公司成立以来，以“演绎经典，铸造时尚”的理念为指导；以“客户为源，员工为泉”的精神为动力；以“建好每项工程，树立企业形象，积极开拓市场，诚信服务社会”为宗旨；以树立“建安风范，行业楷模”的信念为目标，孜孜以求，毫不懈怠。公司凭借优质的施工质量，优良的信誉，在建筑行业扎下了坚实的基础。公司近年保质保量、安全高效完成了“燕子山居”、“梅州丰顺金沙项目一期二标段总承包工程”“松岗街道沙浦小学建设工程”等项目，公司以良好的工作责任心、优良的管理、良好的工程质量、认真的服务态度，赢得了建

设各方的一致认同。

公司和龙光地产、京基地产、富通地产、特建发、方直地产、南科润地产、泰禾地产、中航地产等知名地产都建立了良好的合作关系，为这些项目的临时和永久给排水问题的解决提供了及时周到的服务，获得了一致好评。

公司加入了龙岗区住建局工程抢修队伍、深圳市龙岗区企业联合会、深圳市龙岗区企业家协会，积极承担社会责任。

公司本着一切为用户服务的宗旨，真正做到“守合同、重信用”，把企业效益和社会效益结合起来，并使之逐年提高制定和完善了一系列规章制度，有力的保证了工程建设的顺利进行。

立足过去，展望未来，面向全国；“以人为本”，以真诚的态度，优质的服务，开放的姿态，以科学的发展理念，竭力追求卓越，以精诚的合作态度，一流的施工质量，展现企业的精神风貌，热诚欢迎全国各地以及海外客商合作，共谋发展，开创辉煌美好的未来。

3.2.2. 近三年资产负债率

财务年度 (万元)	2023 年	2022 年	2021 年
资产负债率	55.35%	56.77%	35.54%

登记通知书

业务流程号:22409980576

深圳大运建工有限公司:

你单位提交的变更登记申请材料齐全,符合法定形式,我局予以登记。

变更前名称:深圳建安置业工程有限公司

变更后名称:深圳大运建工有限公司



注:

- 1、本通知书适用于市场主体的设立、变更、注销登记。
- 2、名称变更登记,各登记机关可依据市场主体需求在本通知书载明名称变更内容,但各登记机关应当鼓励市场主体自行查阅属于公示信息的登记(备案)内容。
- 3、公司因合并分立申请登记的,各登记机关可在本通知书载明公司合并分立内容。

3.2.3. 2021年第三方（会计事务所）出具的审计报告

防伪编号： 07552022031104454590

深圳兰迪会计师事务所（普通合伙）已签

报告文号： 深兰迪年审字[2022]第106号
委托单位： 深圳建安置业工程有限公司
被审单位名称： 深圳建安置业工程有限公司
被审单位所在地： 深圳市
事务所名称： 深圳兰迪会计师事务所（普通合伙）
报告类型： 财务报表审计(无保留意见)
报告日期： 2022-03-22
报备日期： 2022-03-23
签名注册会计师： 李弋罗大满



微信扫一扫查询真伪

深圳建安置业工程有限公司

2021年度审计报告

事务所名称： 深圳兰迪会计师事务所（普通合伙）
事务所电话： 0755-83257278
传真： 0755-83257278
通信地址： 深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道7006号富春东方大厦2306
电子邮件： 49916364@qq.com
事务所网址： www.szyh-cpa.com

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。

防伪查询电话号码： 0755-83515412
防伪技术支持电话： 0755-82733911
防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协

深圳兰迪会计师事务所（普通合伙）

关于深圳建安置业工程有限公司

2021 年度会计报表的

审计报告

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
资产负债表	4-5
利润表	6
所有者权益变动表	7
现金流量表	8-9
财务报表附注	10-15
财务说明	16
三、本所营业执照及执业许可证	



审计报告

深兰迪年审字[2022]第 106 号

深圳建安置业工程有限公司：

一、审计意见

我们审计了关于深圳建安置业工程有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，2021 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项是在对财务报表整体进行审计并形成意见的背景下进行处理的，我们不对这些事项提供单独的意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续

经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

我们与管理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟

通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：
(签名并盖章)



中国注册会计师：
(签名并盖章)



中国·深圳

2022年3月22日

资产负债表

2021年12月31日

编制单位：深圳建安置业工程有限公司

资 产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	四. 1	30,037,813.59	30,607,522.47
<small>以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产</small>			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	四. 2	211,507,960.28	169,489,129.71
预付款项		-63,554.05	-113,806.29
其他应收款	四. 3	224,011,034.18	142,598,081.48
存 货			
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		465,493,254.00	342,580,927.37
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	四. 4	18,361,884.90	18,828,588.07
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商 誉			
长期待摊费用	四. 5	1,255,751.58	131,647.78
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		19,617,636.48	18,960,235.85
资产总计		485,110,890.48	361,541,163.22

资产负债表(续)

2021年12月31日

编制单位：深圳建安置业工程有限公司

负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	四. 6	12,900,464.59	20,212,376.06
<small>以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债</small>			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	四. 7	123,444,414.33	104,346,861.70
预收款项			
应付职工薪酬	四. 8	232,795.79	95,764.49
应交税费	四. 9	-1,835,236.94	-396,568.09
其他应付款	四. 10	27,518,763.04	7,877,694.01
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		162,261,200.81	132,136,128.17
非流动负债：			
长期借款	四. 11	10,128,330.81	
应付债券			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,128,330.81	
负债合计		172,389,531.62	132,136,128.17
所有者权益：			
实收资本(或股本)	四. 12	310,000,000.00	228,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	四. 13	100,000.00	100,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		2,621,358.86	1,305,035.05
所有者权益合计		312,721,358.86	229,405,035.05
负债和所有者权益总计		485,110,890.48	361,541,163.22

利润表

2021年度

编制单位：深圳建安置业工程有限公司

项 目	附注	本期金额
一、营业收入	四. 14	495,331,911.46
减：营业成本	四. 15	439,508,651.41
税金及附加		1,264,466.29
销售费用		
管理费用		10,182,968.42
研发费用		36,710,172.29
财务费用		2,658,407.89
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
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		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		<u>5,007,245.16</u>
加：营业外收入		111,106.32
减：营业外支出		<u>513,611.50</u>
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<u>4,604,739.98</u>
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		<u>4,604,739.98</u>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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		
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额		<u>4,604,739.98</u>
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

所有者权益变动表

2021年度

项 目	本期金额					单位:人民币元	
	实收资本 (或股本)	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
一、上年期末余额	284,900,000.00	100,000.00	100,000.00	1,265,525.25	1,265,525.25	228,450,050.50	228,450,050.50
加:会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年期初余额	284,900,000.00	100,000.00	100,000.00	1,265,525.25	1,265,525.25	228,450,050.50	228,450,050.50
三、本年期变动金额(减少以“-”号填列)	82,000,000.00					4,654,728.98	4,654,728.98
(一)净利润							
(二)直接计入所有者权益的利得和损失							
1.可供出售金融资产公允价值变动净额							
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4.其他							
(三)所有者投入和减少资本	82,000,000.00						82,000,000.00
1.所有者投入资本	82,000,000.00						82,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
(四)利润分配						-3,266,416.17	-3,266,416.17
1.提取盈余公积						-3,266,416.17	-3,266,416.17
2.对所有者(或股东)的分配							
3.其他							
(五)所有者权益内部结转						-3,266,416.17	-3,266,416.17
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
四、本年年末余额	366,900,000.00	100,000.00	100,000.00	1,265,525.25	1,265,525.25	233,104,772.48	233,104,772.48
						0.00	0.00

现金流量表

2021年度

编制单位：深圳建安置业工程有限公司	单位：人民币元	
项 目	附注	本期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		496,671,821.10
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金		48,617,098.06
现金流入小计		545,288,919.16
购买商品、接受劳务支付的现金		455,208,919.74
支付给职工以及为职工支付的现金		9,364,241.01
支付的各项税费		11,188,758.30
支付的其他与经营活动有关的现金		155,720,215.46
现金流出小计		631,482,134.51
经营活动产生的现金流量净额		-86,193,215.33
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		
处置子公司及其他经营单位收到的现金		
收到的其他与投资活动有关的现金		
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		2,071,833.45
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		2,071,833.45
投资活动产生的现金流量净额		-2,071,833.45
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		82,000,000.00
取得借款收到的现金		22,558,014.49
发行债券收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		104,558,014.49
偿还债务支付的现金		10,558,014.49
分配股利、利润和偿付利息支付的现金		6,304,660.10
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		16,862,674.59
筹资活动产生的现金流量净额		87,695,339.90
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		-569,706.88
加：期初现金及现金等价物余额		30,807,522.47
六、期末现金及现金等价物余额		30,037,813.59

现金流量表(补充资料)

2021年度

编制单位: 深圳建安置业工程有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	本期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润		4,604,739.98
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		1,414,432.82
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”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)		2,658,407.89
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)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		-
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)		-123,482,036.51
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)		37,436,984.11
其他		-8,825,744.62
经营活动产生的现金流量净额		<u>-86,193,215.33</u>
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动		
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增加情况		
现金的期末余额		30,037,813.59
减: 现金的期初余额		30,607,522.47
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		<u>-569,708.88</u>

深圳建安置业工程有限公司

财务报表附注

2021年

编制单位：深圳建安置业工程有限公司

单位：人民币元

一、公司的基本情况

深圳建安置业工程有限公司（以下简称“本公司”），成立于2013年05月14日，截止2021年12月31日最新工商信息如下：

名称：深圳建安置业工程有限公司
统一社会信用代码：91440300069266640P
住所：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区龙飞大道333号启迪协信5栋A座2412-2417
法定代表人：吴贻建
注册资本：31000万元人民币
公司类型：有限责任公司
营业期限：永续经营

经营范围：一般经营项目：置业工程、建筑工程设计及施工、城市规划设计及施工、园林景观工程设计及施工、装饰工程设计及施工、环境艺术工程设计及施工、市政工程设计及施工、建筑幕墙工程、金属门窗工程；地质灾害处理；环保工程，城市道路照明工程，体育设施工程，特种工程专业承包，建筑防水工程，建筑智能化工程，房屋结构加固、补强；物业管理；地基与基础工程；城市园林绿化工程的设计与施工；园林绿化养护管理工程；景观工程；土石方工程；道路养护工程设计及施工；环保移动厕所、装配式厕所、智慧公厕、模块化房屋、模块化建筑材料、钢结构产品、环卫工具房及其他市政环卫设备、污水处理设备的设计、生产、安装及销售（仅限分支机构生产、制作）。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）

二、重要会计政策、会计估计的说明

1、会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则及其补充规定。

2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为基础，各项资产除按规定应以评估价值计价外，取得时均以历史成本为计价基础。

5、外币业务的核算方法及折算方法

本公司对发生的外币经济业务，采用当月末中国人民银行公布的市场汇率(中间价)折合为记账本位币记账。筹建期间发生的汇兑损益计入长期待摊费用；购建固定资产发生的汇兑损益，在固定资产达到预定可使用状态前计入各项在建工程成本；除上述情况以外发生的汇兑损益计入当期财务费用。

6、现金及现金等价物的确定标准

现金为本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物为本公司持有的期限短(一般为从购买日起，三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7、应收款项

本公司坏账确认标准为：对债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或因债务人逾期未履行其清偿责任，且具有明显特征表明无法收回时经公司批准确认为坏账。

本公司采用备抵法核算坏账损失。坏账发生时，冲销原已提取的坏账准备，不足冲销的差额，计当期损益。按账龄分析与个别认定相结合的方法计提坏账准备，并计当期损益。

A. 不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
无风险组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合，包括股东、本公司合并范围内的公司、备用金、关联方代垫款、押金及保证金等。

B. 不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	采用账龄分析法计提坏账
无风险组合	不计提

8、固定资产计价及折旧方法

本公司固定资产指使用期限超过一年，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有单位价值较高的有形资产。固定资产按取得时实际成本入账，以年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产的类别，估计的经济使用年限和预计净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	预计净残值率%	预计使用年限	年折旧率%
房屋及建筑物	5.00	20年	4.75
生产设备	5.00	10年	4.80
电子设备	5.00	3年	19.00
运输设备	5.00	3-5年	19.00-31.67
其他设备	5.00	5年	9.50

9、收入确认原则

商品销售：本公司的商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

提供劳务：(1)在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的证据时，确认劳务收入。(2)按完工百分比法，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。

三、主要税费项目

本公司主要适用的税(费)种和税(费)率

税 种	计 税 依 据	税 率 %
增值税	应税销售收入	9.00/3.00
城市维护建设税	增值税	7.00
教育费附加	增值税	3.00
地方教育费附加	增值税	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

四、财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指2021年1月1日，“期末”指2021年12月31日，“本年”指2021年度。

1、货币资金

项目	期末余额
库存现金	649,820.10
银行存款	29,387,993.49
合计	30,037,813.59

2、应收账款

账龄	期末余额
一年以内及以上	211,507,960.28
合计	211,507,960.28

期末应收账款的大额明细如下：

项目	期末余额
深圳智飞登科技有限公司（编号533）	37,000,000.00
深圳市共乐股份合作公司	101,134,496.04
广东中一智能科技有限公司（编号711）	16,000,000.00

3、其他应收款

账龄	期末余额
一年以内及以上	224,011,034.18
合计	224,011,034.18

期末其他应收款的大额明细如下：

项目	期末余额
深圳市好立德企业管理咨询有限公司	84,899,998.00
深圳市普尔惠投资有限公司	55,199,996.00
吴前双	82,000,000.00

4、固定资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
固定资产原值				
房屋、建筑物及其他设备	20,692,983.00	947,729.65		21,640,712.65
合计	20,692,983.00	947,729.65	-	21,640,712.65
累计折旧				
房屋、建筑物及其他设备	1,864,394.93	1,414,432.82		3,278,827.75
合计	1,864,394.93	1,414,432.82	-	3,278,827.75
固定资产净值	18,828,588.07			18,361,884.90

期末固定资产由本公司自行盘点。

5、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
启迪协信办公室	131,647.78	1,124,103.80	-	1,255,751.58
合计	131,647.78	1,124,103.80	-	1,255,751.58

6、短期借款

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
短期借款	8,818,797.92	12,000,000.00	7,918,333.33	12,900,464.59
农商行房贷（启迪协信）	11,393,578.14	-	11,393,578.14	-
合计	20,212,376.06	12,000,000.00	19,311,911.47	12,900,464.59

7、应付账款

账龄	期末余额
一年以内及以上	123,444,414.33
合计	123,444,414.33

期末应付账款的大额明细如下：

项目	期末余额
深圳市豪发展物业有限公司	60,657,988.20
深圳市港坵土石方工程有限公司	10,570,842.43
广东中一智能科技有限公司（编号711）	16,000,000.00

8、应付职工薪酬

项目	期末余额
----	------

职工薪酬	232,795.79
<u>合计</u>	<u>232,795.79</u>

9、应交税费

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
增值税	1,912,327.04	2,612,746.19
预缴增值税	-2,926,958.23	-2,926,958.23
企业所得税	-856,010.93	-82,356.05
城市维护建设税	23,694.89	0.00
教育费附加	-3,071.98	0.00
地方教育费附加	4,121.59	0.00
印花税	10,841.58	0.00
环保税	-180.90	0.00
<u>合计</u>	<u>-1,835,236.94</u>	<u>-396,568.09</u>

10、其他应付款

<u>账龄</u>	<u>期末余额</u>
一年以内及以上	27,518,763.04
<u>合计</u>	<u>27,518,763.04</u>

期末其他应付款的大额明细如下：

<u>项目</u>	<u>期末余额</u>
深圳智飞登科技有限公司	37,000,000.00
中海晟融(北京)资本管理集团有限公司	1,000,000.00

11、长期借款

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期摊销</u>	<u>期末余额</u>
启迪协信科技园5A栋24楼	-	10,558,014.49	429,683.68	10,128,330.81
<u>合计</u>	<u>-</u>	<u>10,558,014.49</u>	<u>429,683.68</u>	<u>10,128,330.81</u>

12、实收资本

<u>股东名称</u>	<u>约定出资比例</u>	<u>约定出资资金 (注册资金)人民币</u>	<u>出资比例</u>	<u>实缴出资金额 人民币</u>
吴焰雄	1.00%	3,100,000.00	1.00%	3,100,000.00
吴留双	99.00%	306,900,000.00	99.00%	306,900,000.00
<u>合计</u>	<u>100.00%</u>	<u>310,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>310,000,000.00</u>

13、资本公积

<u>项目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本年增加额</u>	<u>本年减少额</u>	<u>期末余额</u>
资本溢价	100,000.00	-	-	100,000.00
<u>合计</u>	<u>100,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,000.00</u>

14、营业收入

<u>项目</u>	<u>收 入</u>
	<u>本年数</u>
主营业务	495,331,911.46
<u>合计</u>	<u>495,331,911.46</u>

15、营业成本

<u>项目</u>	<u>成 本</u>
	<u>本年数</u>
主营业务	439,508,651.41
<u>合计</u>	<u>439,508,651.41</u>

五、或有事项说明

截至2021年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

六、资产负债表日后事项的说明

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

深圳建安置业工程有限公司

2021年度财务情况说明书

1、资产状况

2021年12月31日公司账面资产总额为485,110,890.48元，其中：流动资产为465,493,254.00元，非流动资产为19,617,636.48元。

2、负债状况

2021年12月31日公司账面负债总额为172,389,531.62元，其中：流动负债为162,261,200.81元，非流动负债为10,128,330.81元。

3、所有者权益

2021年12月31日公司账面所有者权益为312,721,358.86元，其中：实收资本为310,000,000.00元，资本公积为100,000.00元，盈余公积为0.00元，未分配利润为2,621,358.86元。

4、本年度经营情况

(一) 收入与成本

本年度账面实现营业收入495,331,911.46元，营业成本为439,508,651.41元。

(二) 费用及税金

本年度账面发生税金及附加为1,264,466.29元，销售费用为0.00元，管理费用为10,182,968.42元，研发费用为36,710,172.29元，财务费用为2,658,407.89元。

5、所有者权益变动

公司账面实收资本为310,000,000.00元，本年度股东新增投入资本金82,000,000.00元。

6、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	286.88%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	35.54%
3	应收账款周转率	销售收入/平均应收账款余额*100%	260.02%
4	流动资产周转率	销售收入/平均流动资产总额*100%	122.60%
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金)/主营业务收入*100%	11.01%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	0.94%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	1.70%
8	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	34.18%



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
914403007703235433



名称 深圳兰迪会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 李弋

成立日期 2005年01月06日

主要经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道7006号
富春东方大厦2306



登记机关

重要提示
1. 注册主体的经营范围由系统自动生成，经营范围中属于法律、行政法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 注册主体经营范围和许可项目和项目等有关事项及年报信息和其他信用信息公示，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告，企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0012498

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇〇四年十二月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳兰迪会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 李弋
主任会计师:

经营场所: 深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7006 号富善东方大厦 2306

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470023

批准执业文号: 深财会〔2004〕32号

批准执业日期: 2004年12月27日

3.2.4. 2022 年第三方（会计事务所）出具的审计报告

深圳建安置业工程有限公司

2022 年度审计报告

深普瑞华财审字[2023]第 C045 号

报告编码：粤 23KGLW5QQJ



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。

深圳普瑞华会计师事务所(普通合伙)

地址：深圳市南山区南头街道桃园东路常兴广场大厦西座 10G

电话：18575552852

深圳普瑞华会计师事务所(普通合伙)

关于深圳建安置业工程有限公司的 审计报告 (二〇二二年度)

目 录

项 目	页 码
一. 审计报告	1-2
二. 资产负债表	3-4
三. 利润及利润分配表	5
四. 现金流量表	6
五. 所有者权益变动表	7-8
六. 会计报表附注	9-26
七. 财务情况说明	27
八. 会计师事务所营业执照、执业许可证	28-29

此报告用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编号: 粤23K0.0500J



深圳普瑞华会计师事务所(普通合伙)

PRHCPA

PURUIHUA CPAS SHENZHEN 邮政编码: 518102

地址: 深圳市南山区南头街道桃园路常兴广场西座10G

电话: 18575552852

机密

深普瑞华财审字[2023]第C045号

审计报告

深圳建安置业工程有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了后附的深圳建安置业工程有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2022年12月31日资产负债表,2022年度利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

贵公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括贵公司2022年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

深圳普瑞华会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师(合伙人)



中国注册会计师

二〇二三年四月三日



深圳建安置业工程有限公司

资产负债表

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	附注6	70,471,437.11	30,037,813.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	附注7	231,649,439.18	211,507,960.28
预付款项	附注8	118,134,141.59	-63,554.05
其他应收款	附注9	276,573,866.14	224,011,034.18
存货		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		696,828,884.02	465,493,254.00
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	附注10	17,443,092.90	18,361,884.90
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	附注11	1,642,284.68	1,255,751.58
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		19,085,377.58	19,617,636.48
资产合计		715,914,261.60	485,110,890.48



深圳建安置业工程有限公司

资产负债表(续)

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	附注12	12,610,464.59	12,900,464.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	附注13	309,773,678.63	123,444,414.33
预收款项	附注14	20,218,520.75	-
应付职工薪酬	附注16	227,306.76	232,795.79
应交税费	附注17	-1,939,082.67	-1,835,236.94
其他应付款	附注15	56,520,490.07	27,518,763.04
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		397,411,378.13	162,261,200.81
非流动负债：			
长期借款	附注18	8,985,160.42	10,128,330.81
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		8,985,160.42	10,128,330.81
负债合计		406,396,538.55	172,389,531.62
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	附注19	310,000,000.00	310,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		100,000.00	100,000.00
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	附注20	-582,276.95	2,621,358.86
所有者权益（或股东权益）合计		309,517,723.05	312,721,358.86
负债和所有者权益（或股东权益）合计		715,914,261.60	485,110,890.48



深圳建安置业工程有限公司

利润表

二〇二二年度

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	附注21	597,241,304.42	495,331,911.46
减：营业成本	附注22	553,437,725.91	439,508,651.41
税金及附加		1,413,828.38	1,264,466.29
销售费用		-	-
管理费用		13,419,388.42	10,182,968.42
研发费用		23,566,500.21	36,710,172.29
财务费用		1,207,766.47	2,658,407.89
其中：利息费用		-	-
利息收入		-	-
加：其他收益		-	-
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		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,196,095.03	5,007,245.16
加：营业外收入		62,826.25	111,106.32
减：营业外支出		125,050.00	513,611.50
三、利润总额（亏损以“-”号填列）		4,133,871.28	4,604,739.98
减：所得税费用		1,004,127.56	-
四、净利润（亏损以“-”号填列）		3,129,743.72	4,604,739.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,129,743.72	4,604,739.98
（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、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益		-	-
（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、可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额		-	-
6、其他		-	-
六、综合收益总额		3,129,743.72	4,604,739.98
七、每股收益		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-



深圳建安置业工程有限公司

现金流量表

二〇二二年度

单位：人民币元

项 目	行 次	本年度	上年度
一、经营活动产生现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1	649,375,892.92	496,671,821.10
收到的税费返还	2	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	3	96,861,299.86	48,617,098.08
现金流入小计	4	746,237,192.78	545,288,919.18
购买商品、接受劳务支付的现金	5	390,429,270.72	455,208,919.74
支付给职工以及为职工支付现金	6	172,387,134.57	9,364,241.01
支付的各项税款	7	16,767,714.52	11,188,758.30
支付的其他与经营活动有关的现金	8	122,838,870.76	155,720,215.46
现金流出小计	9	702,422,990.57	631,482,134.51
经营活动产生的现金流量净额	10	43,814,202.21	-86,193,215.33
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	11	-	-
取得投资收益所收到的现金	12	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金	13	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	14	-	-
现金流入小计	15	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	16	299,436.90	2,071,833.45
投资所支付的现金	17	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	18	386,533.10	-
现金流出小计	19	685,970.00	2,071,833.45
投资活动产生的现金流量净额	20	-685,970.00	-2,071,833.45
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	21	-	82,000,000.00
取得借款所收到的现金	22	18,000,000.00	22,558,014.49
收到的其他与筹资活动有关的现金	23	-	-
现金流入小计	24	18,000,000.00	104,558,014.49
偿还债务所支付的现金	25	19,433,170.39	10,558,014.49
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	26	1,261,438.30	6,304,660.10
支付的其他与筹资活动有关的现金	27	-	-
现金流出小计	28	20,694,608.69	16,862,674.59
筹资活动产生的现金流量净额	29	-2,694,608.69	87,695,339.90
四、汇率变动对现金的影响额	30	-	-
五、现金及现金等价物净额增加	31	40,433,623.52	-569,708.88
加：期初现金及现金等价物余额	32	30,037,813.59	30,607,522.47
六、期末现金及现金等价物余额	33	70,471,437.11	30,037,813.59



深圳建安置业工程有限公司

所有者权益（或股东权益）增减变动表

（二〇二二年度）

单位：人民币元

项 目	行次	本 年				所有者权益合计
		实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公 积	其他综合 收益	
一、上年年末余额	01	315,000,000.00	-	508,000.00	-	315,508,000.00
加：会计政策变更	02					
前期差错更正	03					
其他	04					
二、本年初余额	05	315,000,000.00	-	508,000.00	-	315,508,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	06					
（一）综合收益总额	07					
（二）所有者投入和减少资本	08					
1、所有者投入的普通股	09					
2、其他权益工具持有者投入资本	10					
3、股份支付计入所有者权益的金额	11					
4、其他	12					
（三）利润分配	13					
1、提取盈余公积	14					
2、提取一般风险准备	15					
3、对所有者（或股东）的分配	16					
4、其他	17					
（四）所有者权益内部结转	18					
1、资本公积转增资本（或股本）	19					
2、盈余公积转增资本（或股本）	20					
3、盈余公积弥补亏损	21					
4、设定受益计划变动额结转留存收益	22					
5、其他	23					
四、本年年末余额	24	315,000,000.00	-	508,000.00	-	315,508,000.00



深圳建安置业工程有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表（续）
（二〇二二年度）

单位：人民币元

项 目	行次	实收资本 (或股本)		其他权益工具		资本公 积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益 合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	01	238,000,000.00				300,000.00					1,385,033.30	239,685,033.30
加：会计政策变更	02											
前期差错更正	03											
其他	04											
二、本年年初余额	05	238,000,000.00				300,000.00					1,385,033.30	239,685,033.30
三、本年的增减变动金额（减少以“-”号填列）	06	80,000,000.00									1,316,203.81	81,316,203.81
（一）综合收益总额	07										4,004,700.00	4,004,700.00
（二）所有者投入和减少资本	08	80,000,000.00										80,000,000.00
1、所有者投入的普通股	09	80,000,000.00										80,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本	10											
3、股份支付计入股东权益的金额	11											
4、其他	12											
（三）利润分配	13										-2,289,104.17	-2,289,104.17
1、提取盈余公积	14											
2、提取一般风险准备	15											
3、对所有者（或股东）的分配	16											
4、其他	17											
（四）所有者权益内部结转	18											
1、资本公积转增资本（或股本）	19											
2、盈余公积转增资本（或股本）	20											
3、盈余公积弥补亏损	21											
4、设定受益计划变动额结转留存收益	22											
5、其他	23											
四、本年年末余额	24	318,000,000.00				300,000.00					2,421,700.86	318,701,700.86



会计报表附注

(二〇二二年度)

单位：人民币元

附注1. 公司概况：

1、公司成立背景：

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于2013年5月14日正式成立的有限责任公司，领有统一社会信用代码为91440300069266640P的企业法人营业执照，法定代表人吴贻建，注册资本为人民币31,000.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区龙飞大道333号启迪协信5栋A座2412-2417。

2、一般经营项目：

置业工程、建筑工程设计及施工、城市规划设计及施工、园林景观工程设计及施工、装饰工程设计及施工、环境艺术工程设计及施工、市政工程设计及施工、建筑幕墙工程、金属门窗工程；地质灾害处理；环保工程，城市道路照明工程，体育设施工程，特种工程专业承包，建筑防水工程，建筑智能化工程，房屋结构加固、补强；物业管理；地基与基础工程；城市园林绿化工程的设计与施工；园林绿化养护管理工程；景观工程；土石方工程；道路养护工程设计及施工；环保移动厕所、装配式厕所、智慧公厕、模块化房屋、模块化建筑材料、钢结构产品、环卫工具房及其他市政环卫设备、污水处理设备的设计、生产、安装及销售（仅限分支机构生产、制作）。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。

附注2. 财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和41项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

附注3. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量等有关信息。

附注4. 重要会计政策及会计估计的说明

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。



4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、外币业务核算方法

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或其他综合收益。

6、应收款项坏账准备

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

种类	确定组合的依据
账龄分析组合	无明显减值迹象的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险的特征
合并范围内关联方组合	对受本公司控制的子公司的应收款项不计提坏账准备
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的计提方法：

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独进行减值测试的非重大应收款项的特征，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等等。



(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

7、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、运输费和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

(5) 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

8、金融资产和金融负债

金融资产和金融负债，交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。按照取得时公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益，企业持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益，资产负债表日，企业将其公允价值变动计入当期损益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

9、长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益，购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。



此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号—资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本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。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本合并财务报表的编制方法相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入的其他综合收益部分的按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法



本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

10、投资性房地产

A、投资性房地产核算的内容为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，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。

B、投资性房地产的后续计量：在成本模式下按照固定资产的计价、摊销对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

C、投资性房地产转换的计价：转换日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为资本公积（其他），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分转入处置当期损益。

11、固定资产及折旧

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20	5	4.75%	年限平均法
机器设备	10	5	9.50%	年限平均法
运输设备	4	5	23.75%	年限平均法
办公设备	5	5	19.00%	年限平均法
电子及其他设备	3	5	31.67%	年限平均法

残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产减值测试方法和减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，本公司有权选择是否取得其最终所有权。

租赁开始日将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。



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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

12、在建工程

在建工程按实际成本计价，自交付使用之日起结转固定资产，相关的借款利息和汇兑损益在项目完工交付使用前计入在建工程成本，之后计入当期损益。

公司在期末按以下方法对在建工程计提减值准备，如长期停建并且在可预计的未来不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他有证据表明在建工程已发生了减值，按可回收金额与账面价值的差额计提在建工程减值准备。

13、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

14、无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

(2) 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还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。

(3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。



研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产减值”。

15、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括固定资产修理支出、租入固定资产改良支出及摊销期限在一年以上的其他待摊费用。

16、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，以后期间不予转回。

17、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、辞退福利、内退补偿等与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。



在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

18、收入

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

(2) 提供劳务收入

在提供劳务交易结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

(3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

19、所得税的会计处理方法

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，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，如果本公司能够控制暂时性差异转回时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。



与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，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，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

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。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且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、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（5）所得税的汇算清缴方式

本公司根据主管税务机关核定，所得税采取分季预缴，年终汇算清缴方式。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度内抵缴。

20、企业合并

（1）同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司作为合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司的合并成本包括购买日购买方为取得对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。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。



对于非同一控制下的企业合并，本公司的合并成本包括购买日购买方为取得对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。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

(3) 购买日和处置日的确定方法

购买日为购买方取得实际控制权的日期，处置日为母公司丧失对子公司控制权的日期。

满足以下条件时，一般可认为实现了控制权转移：①企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构通过；②按照规定，需要经过国家有关部门批准的，已获得批准；③参与各方办理了必要的产权交接手续；④购买方已支付了购买价款的大部分（一般应超过购买价款的50%），并且有能力支付剩余款项；⑤购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险。

21、合并财务报表编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制企业合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策、会计期间不一致的，按照本公司的会计政策、会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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的份额，冲减少数股东权益。

22、主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

(1) 重要会计政策变更

2019年4月30日财政部颁发了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕06号）对一般企业财务报表格式进行了修改，要求执行企业会计准则的非金融企业根据该通知要求编制2019年度6月30日及以后期间财务报表。



(2) 重要会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

五、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品销售（服务）收入	适用税率
城市维护建设税	实际缴纳的增值税	7%
教育费附加	实际缴纳的增值税	3%
地方教育法附加	实际缴纳的增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(1) 企业所得税纳税形式：查账征收。

(2) 企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。

六、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元：“期初数”指2021年12月31日，“期末数”指2022年12月31日，“上期发生额”指2021年度，“本期发生额”指2022年度。



附注6：货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	802,941.97	649,820.10
银行存款	69,668,495.14	29,387,993.49
合 计	<u>70,471,437.11</u>	<u>30,037,813.59</u>

附注7：应收账款

账 龄	期末余额	比 例	期初余额	比 例
1年以内	83,261,789.73	35.94%	211,507,960.28	100.00%
1-2年	148,387,649.45	64.06%		
合 计	<u>231,649,439.18</u>	<u>100.00%</u>	<u>211,507,960.28</u>	<u>100.00%</u>
净 值	<u>231,649,439.18</u>		<u>211,507,960.28</u>	

其中年末金额较大的单位或个人

主要债务人	期末余额
深圳市共乐股份合作公司	101,134,496.04
深圳智飞登科技有限公司（编号533）	37,000,000.00
中国建筑第二工程局有限公司（编号703）	11,641,785.71
丰顺县浩志房地产开发有限公司（编号671）	7,724,209.71
深圳市深水龙华水务有限公司（编号758）	7,533,756.41

附注8：预付账款

账 龄	期末余额	比 例	期初余额	比 例
1年以内	118,134,141.59	100.00%	-63,554.05	100.00%
合 计	<u>118,134,141.59</u>	<u>100.00%</u>	<u>-63,554.05</u>	<u>100.00%</u>

其中年末金额较大的单位或个人

主要债务人	期末余额
深圳市国海发贸易有限公司	28,200,000.00
深圳市绮迪装饰工程有限公司	25,500,000.00
中深建业建设集团有限公司	14,004,214.48
深圳市晟兴建筑劳务有限公司	4,637,287.09
深圳市绿创劳务有限公司	3,146,077.00



附注9：其他应收款

账 龄	期末余额	比 例	期初余额	比 例
1年以内	137,655,121.96	49.77%	224,011,034.18	100.00%
1-2年	138,918,744.18	50.23%		
合 计	<u>276,573,866.14</u>	<u>100.00%</u>	<u>224,011,034.18</u>	<u>100.00%</u>
净 值	<u>276,573,866.14</u>		<u>224,011,034.18</u>	

其中年末金额较大的单位或个人

主要债务人	期末余额
吴衍双	82,000,000.00
深圳市好立德企业管理咨询有限公司	81,269,998.00
深圳市普尔惠投资有限公司	55,199,996.00
深圳乐瓦实业有限公司	32,800,000.00
袁少添	5,948,217.00

附注10：固定资产

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、固定资产原值合计	<u>21,640,712.65</u>	<u>299,436.90</u>		<u>21,940,149.55</u>
房屋及建筑物	17,800,995.11			17,800,995.11
机器设备	1,565,320.64			1,565,320.64
运输设备	2,214,300.61	299,436.90		2,513,737.51
电子及办公设备	45,052.04			45,052.04
其他设备	15,044.25			15,044.25
二、累计折旧合计	<u>3,278,827.75</u>	<u>1,218,228.90</u>		<u>4,497,056.65</u>
房屋及建筑物	1,439,152.01	845,547.24		2,284,699.25
机器设备	508,437.40	168,775.44		677,212.84
运输设备	1,285,072.44	196,791.88		1,481,864.32
电子及办公设备	38,543.49	4,255.94		42,799.43
其他设备	7,622.41	2,858.40		10,480.81
三、固定资产账面净值	<u>18,361,884.90</u>	<u>299,436.90</u>	<u>1,218,228.90</u>	<u>17,443,092.90</u>
房屋及建筑物	16,361,843.10			15,516,295.86
机器设备	1,056,883.24			888,107.80



运输设备	929,228.17			1,031,873.19
电子及办公设备	6,508.55	299,436.90	1,218,228.90	2,252.61
其他设备	7,421.84			4,563.44

附注11：长期待摊费用

类 别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
启迪协信办公室装修费用	1,255,751.58	386,533.10		1,642,284.68
合 计	<u>1,255,751.58</u>	<u>386,533.10</u>		<u>1,642,284.68</u>

附注12：短期借款

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
银行贷款	12,900,464.59	18,000,000.00	18,290,000.00	12,610,464.59
合 计	<u>12,900,464.59</u>	<u>18,000,000.00</u>	<u>18,290,000.00</u>	<u>12,610,464.59</u>

附注13：应付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	210,618,121.62	67.99%	123,444,414.33	100.00%
1-2年	99,155,557.01	32.01%		
合 计	<u>309,773,678.63</u>	<u>100.00%</u>	<u>123,444,414.33</u>	<u>100.00%</u>

其中年末金额较大的单位或个人

主要债权人	期末余额
深圳市泰丰佳业实业有限公司	120,000,000.00
深圳市豪发展物业有限公司	60,657,988.20
深圳市福田区旺鑫材料五金行	15,006,667.00
补计成本费用	11,253,652.86
深圳市港折土石方工程有限公司	10,570,842.43

附注14：预收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	20,218,520.75	100.00%		
合 计	<u>20,218,520.75</u>	<u>100.00%</u>		

其中年末金额较大的单位或个人



主要债权人	期末余额
深圳市红岗世纪实业有限公司 (编号735)	16,400,000.00
深圳市东方建富实业有限公司	1,130,000.00
广东天能海洋重工有限公司 (编号863)	700,447.50
深圳市凯丰实业有限公司 (编号586)	316,588.68
深圳市龙岗区妇幼保健院	294,509.28

附注15: 其他应付款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	56,520,490.07	100.00%	27,518,763.04	100.00%
合 计	<u>56,520,490.07</u>	<u>100.00%</u>	<u>27,518,763.04</u>	<u>100.00%</u>

其中年末金额较大的单位或个人

主要债权人	期末余额
深圳智飞登科技有限公司	37,000,000.00
范园英	2,589,610.49
深圳市新峰建设工程有限公司	1,761,701.23
广东万能达电缆有限公司	1,609,167.50
深圳市深安企业有限公司	1,247,557.98

附注16: 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	232,795.79	9,305,046.00	9,310,535.03	227,306.76
合 计	<u>232,795.79</u>	<u>9,305,046.00</u>	<u>9,310,535.03</u>	<u>227,306.76</u>

附注17: 应交税费

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
增值税	-1,014,631.19	54,887,193.57	55,214,118.42	-1,341,556.04
企业所得税	-856,010.93	1,004,127.56	655,944.79	-507,828.16
城市维护建设税	23,694.89	720,645.58	768,851.04	-24,510.57
教育费附加	-3,071.98	328,373.02	349,376.40	-24,075.36
地方教育附加	4,121.59	218,915.37	232,917.65	-9,880.69
印花税	10,841.58	122,760.81	141,792.44	-8,190.05



环保税	-180.90	23,133.60	45,994.50	-23,041.80
合 计	<u>-1,835,236.94</u>	<u>57,305,149.51</u>	<u>57,408,995.24</u>	<u>-1,939,082.67</u>

附注18：长期借款

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
启迪协信科技园5A栋24楼房贷	10,128,330.81		1,143,170.39	8,985,160.42
合 计	<u>10,128,330.81</u>		<u>1,143,170.39</u>	<u>8,985,160.42</u>

附注19：实收资本（或股本）

投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（人民币）	比例（%）	金额（人民币）	比例（%）
吴衍双	306,900,000.00	99.00	306,900,000.00	99.00
吴澈	3,100,000.00	1.00	3,100,000.00	1.00
合 计	<u>310,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>310,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

附注20：未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	2,621,358.86
加：会计政策变更	
其他因素调整	-6,333,379.53
本期年初余额	-3,712,020.67
加：本期净利润转入	3,129,743.72
减：本期提取法定盈余公积	
本期提取任意盈余公积	
本期分配普通股股利	
本期期末余额	-582,276.95
其中：董事会已批准的现金股利数	

附注21：营业收入

项 目	主营业务收入		其他业务收入	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	597,241,304.42	495,331,911.46		



合 计	597,241,304.42	495,331,911.46		
-----	----------------	----------------	--	--

附注22：营业成本

项 目	主营业务成本		其他业务成本	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
主营业务成本	553,437,725.91	439,508,651.41		
合 计	553,437,725.91	439,508,651.41		

附注23：现金流量情况

补充资料	2022年度	2021年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	3,129,743.72	4,604,739.98
加：计提的资产减值准备	-	-
固定资产折旧	1,218,228.90	1,414,432.82
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	-
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（减：收益）	-	-
财务费用	1,261,438.30	2,658,407.89
投资损失（减：收益）	-	-
递延所得税资产减少（减：增加）	-	-
递延所得税负债增加（减：减少）	-	-
存货的减少（减：增加）	-	-
经营性应收项目的减少（减：增加）	-190,902,006.50	-123,482,035.51
经营性应付项目的增加（减：减少）	235,440,177.32	37,436,984.11
其他	-6,333,379.53	-8,825,744.62
经营活动产生的现金流量净额	43,814,202.21	-86,193,215.33
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、现金及现金等价物增加情况		
现金的期末余额	70,471,437.11	30,037,813.59
减：现金的期初余额	30,037,813.59	30,607,522.47
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物的净增加额	40,433,623.52	-569,708.88

附注24：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注25：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。



深圳建安置业工程有限公司
2022年度财务情况说明书

一、企业基本情况

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于2013年5月14日正式成立的有限责任公司，领有统一社会信用代码为91440300069266640P的企业法人营业执照，法定代表人吴贻建，注册资本为人民币31,000.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区龙飞大道333号启迪协信5栋A座2412-2417。

一般经营项目：

置业工程、建筑工程设计及施工、城市规划设计及施工、园林景观工程设计及施工、装饰工程设计及施工、环境艺术工程设计及施工、市政工程设计及施工、建筑幕墙工程、金属门窗工程；地质灾害处理；环保工程，城市道路照明工程，体育设施工程，特种工程专业承包，建筑防水工程，建筑智能化工程，房屋结构加固、补强；物业管理；地基与基础工程；城市园林绿化工程的设计与施工；园林绿化养护管理工程；景观工程；土石方工程；道路养护工程设计与施工；环保移动厕所、装配式厕所、智慧公厕、模块化房屋、模块化建筑材料、钢结构产品、环卫工具房及其他市政环卫设备、污水处理设备的设计、生产、安装及销售（仅限分支机构生产、制作）。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。

二、资产状况

2022年12月31日公司账面资产总额为715,914,261.60元，其中：账面流动资产为696,828,884.02元，账面非流动资产为19,085,377.58元。

三、负债状况

2022年12月31日公司账面负债总额为406,396,538.55元，其中：账面流动负债为397,411,378.13元，非流动负债为8,985,160.42元。

四、所有者权益

2022年12月31日公司账面所有者权益309,517,723.05元，其中：账面实收资本为310,000,000.00元，资本公积100,000.00元，盈余公积0.00元，账面未分配利润-582,276.95元。

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

本年度账面实现主营业务收入597,241,304.42元，营业成本为553,437,725.91元。

（二）费用及税金

本年度账面发生税金及附加1,413,828.38元，销售费用为0.00元，管理费用为13,419,388.42元，研发费用为23,566,500.21元，财务费用为1,207,766.47元。

六、所有者权益变动

本年度账面实收资本310,000,000.00元。

七、各项财务指标（根据公式计算，×100%，填写）

序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	175.34%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	56.77%
3	应收账款周转率	销售收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2*100%	269.54%
4	流动资产周转率	销售收入/(期初流动资产+期末流动资产)/2*100%	102.77%
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金)/主营业务收入*100%	7.10%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	0.70%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	1.01%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	20.57%
9	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	47.58%

八、所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司资产负债表、损益表与2022年度公司年所得税申报数不存在差异。



证书序号: 0012477



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳普瑞华会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李燕

主任会计师:

经营场所: 深圳市罗湖区东门街道东门社区解放路 1001 号东港中心 18L

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470251

批准执业文号: 深财会[2011]83 号

批准执业日期: 2011 年 11 月 15 日

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 深圳市财政局

二〇一〇 年 八 月 四 日

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300586726334A



名称 深圳普瑞华合汇会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 李燕

成立日期 2011年11月23日

主要经营场所 深圳市罗湖区东门街道东门社区解放路1001号东港中心A8L



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目均通过国家企业信用信息公示系统向社会公示，公众可以通过该系统查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

3.2.5. 2023年第三方（会计事务所）出具的审计报告

深圳建安置业工程有限公司

审计报告及财务报表

2023年度

鑫成审字（2024）第0008号

东莞市鑫成会计师事务所（普通合伙）

DONGGUAN CITY SHINCHUNG ACCOUNTANTS FIRM (General Partnership)

深圳建安置业工程有限公司

审计报告及财务报表

2023年1月1日至2023年12月31日止

目 录

项 目	页次
审计报告	1-2
资产负债表	3-4
利润表	5
现金流量表	6
所有者权益变动表	7-8
财务报表附注	9-38
事务所执业资质证明	

审计报告

鑫成审字(2024)第0008号

深圳建安置业工程有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳建安置业工程有限公司(以下简称建安公司)财务报表,包括2023年12月31日的资产负债表,2023年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了建安公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督建安公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

第 1 页

注册会计师应当验证审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具,并可通过手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一数据平台”(http://acc.mof.gov.cn)进行校验。 报告编号: 粤24000001501



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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



东莞市鑫成会计师事务所（普通合伙）

中国·东莞

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年四月二十三日



资产负债表

2023年12月31日

编制单位：成都轨道交通置业工程有限公司

除特别注明外，金额单位均为人民币元

	附注	期末余额	上期期末余额
流动资产：			
货币资金	六、(1)	120,162,992.44	70,471,437.11
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、(2)	223,691,198.60	231,649,439.18
应收款项融资			
预付款项	六、(3)	94,199,742.59	118,134,141.59
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、(4)	240,259,875.01	276,573,866.14
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		678,313,808.64	696,628,804.02
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			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、(5)	17,047,350.37	17,443,092.90
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、(6)	1,469,808.68	1,542,294.68
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		18,517,159.05	19,085,377.58
资产总计		696,830,967.69	715,714,261.60

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表(续表)

2023年12月31日

编制单位： 深圳建业工业工程有限公司 负债和所有者权益(或股东权益)	附注	期末余额	上期期末余额
流动资产：			
短期借款	六、(7)	4,325,464.59	12,610,464.59
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、(8)	231,890,406.33	309,773,676.63
预收款项	六、(9)	60,053,067.75	20,218,520.75
合同负债			
应付职工薪酬	六、(10)	482,180.04	227,305.76
应交税费	六、(11)	-1,528,654.07	-1,939,062.67
其他应付款	六、(12)	82,081,203.11	56,520,490.07
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		377,293,667.75	397,411,378.13
非流动负债：			
长期借款	六、(13)	8,385,160.42	8,985,160.42
应付债券			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,385,160.42	8,985,160.42
负债合计		385,678,828.17	406,396,538.55
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	六、(14)	310,000,000.00	310,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	六、(15)	100,000.00	100,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	六、(16)	1,052,139.52	-582,276.95
所有者权益(或股东权益)合计		311,152,139.52	309,517,723.05
负债和所有者权益(或股东权益)总计		696,830,967.69	715,914,261.60

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2023年度

编制单位：湖南永安工业工程股份有限公司

除特别注明外，金额单位均为人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六、(17)	566,586,574.83	587,241,304.42
减：营业成本	六、(17)	540,901,157.13	553,437,725.91
税金及附加	六、(18)	1,807,861.66	1,413,828.38
销售费用			
管理费用	六、(19)	16,525,766.90	13,419,386.42
研发费用	六、(20)	5,027,082.53	23,566,500.21
财务费用	六、(21)	653,673.61	1,207,766.47
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、(22)	1,427.50	
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			
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）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,672,450.30	4,196,095.03
加：营业外收入	六、(23)	2,105,400.67	62,826.25
减：营业外支出	六、(24)	404,260.95	125,050.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,373,590.02	4,133,871.28
减：所得税费用	六、(25)	1,400,086.38	1,004,127.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,973,506.64	3,129,743.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,973,506.64	3,129,743.72
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		1,973,506.64	3,129,743.72

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2023年度

编制单位：深圳建业置业工程有限公司

除特别注明外，金额单位均为人民币元

	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	679,500,054.56	649,375,892.92
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	174,287,116.85	96,861,299.86
经营活动现金流入小计	853,787,171.41	746,237,192.78
购买商品、接受劳务支付的现金	635,926,057.50	390,429,270.72
支付给职工以及为职工支付的现金	23,872,351.17	172,387,134.57
支付的各项税费	13,349,298.81	16,767,714.52
支付的其他与经营活动有关的现金	120,340,439.23	122,838,870.76
经营活动现金流出小计	793,488,146.71	702,422,990.57
经营活动产生的现金流量净额	60,299,024.70	43,814,202.21
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	402,855.00	
取得投资收益所收到的现金	1,427.50	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	404,282.50	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	901,654.33	289,436.90
投资所支付的现金	402,855.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付的其他与投资活动有关的现金		386,533.10
投资活动现金流出小计	1,304,509.33	685,970.00
投资活动产生的现金流量净额	-900,226.83	-685,970.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金		18,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		18,000,000.00
偿还债务所支付的现金	8,865,000.00	19,433,170.39
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	822,242.54	1,261,438.30
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	9,707,242.54	20,694,608.69
筹资活动产生的现金流量净额	-9,707,242.54	-2,694,608.69
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	49,691,555.33	40,433,623.52
加：期初现金及现金等价物余额	70,471,467.11	30,037,843.59
六、期末现金及现金等价物余额	120,163,022.44	70,471,467.11

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

除特别注明外，金额单位均为人民币元

项目	本期金额					所有者权益 (或股东权益) 合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	
一、上年年末余额	310,000,000.00	100,000.00				309,517,723.05
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	310,000,000.00	100,000.00				309,090.17
三、本年年增减变动金额 (减少以“-”号填列)						-339,090.17
(一) 综合收益总额						421,367.12
(二) 所有者 (或股东) 投入和减少资本 (或股本)						1,973,506.64
1. 所有者 (或股东) 投入资本 (或股本)						1,973,506.64
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(三) 利润分配						-339,090.17
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 (或股东权益) 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. 未分配利润转增资本 (或股本)						
5. 结转重新计量设定受益计划净资产或净负债所产生的变动						
6. 其他						
(五) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六) 其他						
四、本年年末余额	310,000,000.00	100,000.00				311,152,135.52

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：深圳建业工业地产股份有限公司

除特别注明外，金额单位为人民币元

上期金额

本期金额

实收资本(或股本)

资本公积

减：库存股

其他综合收益

盈余公积

未分配利润

所有者权益(或股东权益)合计

	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益(或股东权益)合计
一、上年年末余额	310,000,000.00	100,000.00				2,621,358.86	312,721,358.86
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	310,000,000.00	100,000.00				-6,333,379.53	-6,333,379.53
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						-3,712,020.67	306,867,979.33
(一)综合收益总额						3,129,743.72	3,129,743.72
(二)所有者(或股东)投入和减少资本(或股本)							
1.所有者(或股东)投入资本(或股本)							
2.股份支付计入股东权益的金额							
3.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(或股东权益)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.未分配利润转增资本(或股本)							
5.结转重新计量设定受益计划净资产或净负债所产生的变动							
6.其他							
(五)专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
(六)其他							
四、本年年末余额	310,000,000.00	100,000.00				-682,276.95	309,517,723.05

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳建安置业工程有限公司

2023年度财务报表附注

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、公司的基本情况

深圳建安置业工程有限公司系由吴衍双和吴澈共同出资设立。2013年5月14日登记成立，《企业法人营业执照》统一社会信用代码：“91440300069266640P”；法定代表人：吴贻建；注册资本：31,000 万(元)；企业类型：有限责任公司

公司的经营范围：一般经营项目是：置业工程、建筑工程设计及施工、城市规划设计及施工、园林景观工程设计及施工、装饰工程设计及施工、环境艺术工程设计及施工、市政工程设计及施工、建筑幕墙工程、金属门窗工程；地质灾害处理；环保工程，城市道路照明工程，体育设施工程，特种工程专业承包，建筑防水工程，建筑智能化工程，房屋结构加固、补强；物业管理；地基与基础工程；城市园林绿化工程的设计与施工；园林绿化养护管理工程；景观工程；土石方工程；道路养护工程设计及施工；环保移动厕所、装配式厕所、智慧公厕、模块化房屋、模块化建筑材料、钢结构产品、环卫工具房及其他市政环卫设备、污水处理设备的设计、生产、安装及销售（仅限分支机构生产、制作）。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）

公司的经营期限：2013-05-14 至 无固定期限

公司的注册地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区龙飞大道333号启迪协信5栋A座2412-2417

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则-基本准则》和42项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

3、 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

4、 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性付的存款。

5、 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

本公司的金融工具包括货币资金、除长期股权投资以外的股权投资、应收款项、应收票据、应付款项、其他应收款、其他应付款、借款等。

A、 金融资产及金融负债的确认和计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，在资产负债表内确认。

金融资产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资产（包括交易性金融资产和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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

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（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

B、金融资产转移的确认和计量

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

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，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

C、金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

D、金融资产减值

本公司在资产负债表日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，根据测试结果计提减值准备。

金融资产发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

金融资产发生事实损失，应当对金融资产按照本公司的审批程序进行核销处理。

E、金融资产和金融负债的抵消

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，应当以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 企业具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 企业计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

F、金融负债和权益工具的区分及相关处理

(1) 金融负债和权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具定义及相关条件，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，本公司将发行的金融工具分类为权益工具：

深圳建安置业工程有限公司
2023年度
财务报表附注

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

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

本公司将符合金融负债定义，但同时具备规定特征的可回售工具，或仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具划分为权益工具。

除上述之外的金融工具或其组成部分，分类为金融负债。

(2) 相关处理

本公司金融负债的确认和计量根据本附注1和3处理。本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

本公司发行复合金融工具，包含金融负债和权益工具成分，初始计量时先确定金融负债成分的公允价值（包含非权益性嵌入衍生工具的公允价值），复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值差额部分，确认为权益工具的账面价值。

6、 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、预付账款、其他应收款等。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	单项计提坏账准备的应收款项	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认
组合二	关联方往来	不计提
组合三	按组合计提坏账准备的计提方法	采用账龄分析法比例计提

7、 存货的分类和计量

(1) 存货分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料（包括辅助材料）、外购商品、产成品、发出商品、在产品、委托加工材料、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货取得时，采取达到存货状态时的实际成本计量，包括采购成本、加工成本和其他成本
存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关

深圳建安置业工程有限公司
2023年度
财务报表附注

税后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为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确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法摊销。包装物采用一次摊销法摊销。

8、固定资产的确认和计量

(1) 固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

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

(2) 固定资产分类、计价方法和折旧方法

根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

资产类别	折旧方法	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
办公设备	年限平均法	5	5	19.00
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
电子及其他设备	年限平均法	3	5	31.67

(3) 固定资产后续支出的会计处理方法

A、资本化的后续支出

资本化应同时满足以下条件：①具有明确固定资产更新改造和维修计划及预算，并经过内部管理部门审批；②能明显延长固定资产使用年限，经内部固定资产管理部门鉴定后确认；或者明显改变使用功能，致使固定资产经济利益实现方式有重大改变，经内部资产管理部门鉴定后确认。

B、费用化的后续支出

与固定资产有关的修理费用等后续支出，不符合固定资产确认条件的，应当在发生时计入当期损益。

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

(5) 融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

9、在建工程

(1) 在建工程的初始计量

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。本公司在建工程初始计量按照实际造价成本确认。

(2) 在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- A、固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- B、已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- C、该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- D、所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(3) 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流

量的现值两者孰高确定。

10、借款费用

(1) 借款费用资本化和费用化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化的条件

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- A、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；
- B、借款费用已经发生；
- C、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。

(3) 资本化金额的确定方法

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。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定；②占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

11、无形资产的确认和计量

(1) 无形资产的确认

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- A、与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

B、该无形资产的成本能够可靠地计量。

(2) 无形资产的计价方法、摊销方法和摊销年限

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

(3) 无形资产的减值的确认标准及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产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孰高确定。

(4) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。本公司研究阶段支出与开发阶段支出的划分具体标准是：

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

12、长期待摊费用的核算方法

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

13、职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（1）短期薪酬

短期薪酬，是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。因解除与职工的劳动关系给予的补偿属于辞退福利的范畴。

本公司在职工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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

（2）离职后福利

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

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划。

本公司设定提存计划在职工提供服务的会计期间计算应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司设定提存计划主要指计提的基本养老保险和失业保险。

（3）辞退福利

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在 1) 本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和 2) 确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

辞退福利预期在其确认的年度报告结束后十二个月内完全支付的，应当按照短期薪酬的相关规定处理；辞退福利预期在年度报告结束后十二个月内不能完全支付的，应当按照其他长期职工福利的有关规定处理。

（4）其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

14、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

(2) 预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如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，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

15、外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

(1) 汇兑差额的处理

在资产负债表日，本公司按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

A、外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；

B、以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；

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

D、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。

(2) 外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

A、资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；

B、利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

16、坏账准备核算方法

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备。

- A、债务人发生严重的财务困难；
- B、债务人违反合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- C、债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- D、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- E、其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账的核算方法

本公司发生的坏账采用备抵法核算。

(3) 坏账准备的计提方法

在资产负债表日，本公司对单项金额重大和风险较大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未发生减值的应收款项，按账龄划分为若干组合，根据账龄组合余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

17、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发

深圳建安置业工程有限公司
2023年度
财务报表附注

生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本公司区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对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；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

c) 为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的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；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

B、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，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本公司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，予以全额确认。

③本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试及减值准备计提方法按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

18、资产减值的核算方法

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预

计的下跌。

(2) 本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试—估计其可收回金额。可收回金额以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较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

19、收入

(1) 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协

议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据实际成本占预计总成本的比例确定完工进度，在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

20、政府补助

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，但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

(1) 政府补助的分类

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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，确认为与资产相关的政府补助。除与资产相关的政府补助之外的，确认为与收益相关的政府补助。

(2) 政府补助会计处理

A、取得政府补助的初始计量

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量，政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量。

B、政府补助的后续计量及终止确认

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：①用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；②用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(3) 政府补助的返还

已确认的政府补助需要返还的，应当在需要返还的当期分情况按照以下规定进行会计处理：①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；③属于其他情况的，直接计入当期损益。

21、 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。

除因企业合并和直接计入股东权益（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。

1、递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

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。

本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

2、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：

A、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；

B、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。

22、 租赁

(1) 租赁的分类

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

(2) 融资租赁的判断标准

符合下列一项或数项标准的，应当认定为融资租赁：

- A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- C、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- D、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

23、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

1、公允价值计量的范围

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资和衍生金融工具。

2、估值技术

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

24、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方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) 合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

25、主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本公司在报告期内无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

(3) 会计差错更正

本公司在报告期内无会计差错更正事项。

五、主要税项

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和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、6%、9%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

六、财务报表重要项目的说明

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期初”指2023年1月1日，“期末”指2023年12月31日，“本期”指2023年度，“上期”指2022年度。

深圳建安置业工程有限公司
2023年度
财务报表附注

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金	1,508,611.32	802,941.97
银行存款	118,654,381.12	69,668,495.14
合 计	120,162,992.44	70,471,437.11

2、应收账款

项 目	期末余额	期初余额
应收账款	223,691,198.60	231,649,439.18
合 计	223,691,198.60	231,649,439.18

①按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	43,282,157.53	83,261,789.73
1年以上	180,409,041.07	148,387,649.45
小 计	223,691,198.60	231,649,439.18
减：坏账准备		
合 计	223,691,198.60	231,649,439.18

②按期末应收账款大额披露

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	类别
深圳市其乐股份合作公司	101,134,496.04	45.21%	非关联方
深圳智飞登科技有限公司	37,000,000.00	16.54%	非关联方
中国建筑第二工程局有限公司	11,641,785.71	5.20%	非关联方
三明市殡葬服务中心	6,944,801.50	3.10%	非关联方
广州华星光电半导体显示技术有限公司	5,751,358.93	2.57%	非关联方
丰顺县浩志房地产开发有限公司	4,759,603.44	2.13%	非关联方
合 计	167,232,045.62	74.76%	

3、预付款项

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

深圳建安置业工程有限公司
2023年度
财务报表附注

预付款项	94,199,742.59	118,134,141.59
合 计	94,199,742.59	118,134,141.59

①按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	2,107,055.26	118,134,141.59
1-2年	92,092,687.33	
小计	94,199,742.59	118,134,141.59
减: 坏账准备		
合 计	94,199,742.59	118,134,141.59

②按期末预付账款大额披露

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)	类别
深圳市晟兴建筑劳务有限公司	16,995,280.10	18.04%	非关联方
深圳市华诚能源建设工程有限公司	4,821,775.57	5.12%	非关联方
深圳市中天基础勘测设计有限公司	4,236,387.83	4.50%	非关联方
深圳金中辉建设工程有限公司	2,763,279.48	2.93%	非关联方
合 计	28,816,722.98	30.59%	

4、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	240,259,875.01	276,573,866.14
合 计	240,259,875.01	276,573,866.14

①按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	12,384,604.76	137,655,121.96
1年以上	227,875,270.25	138,918,744.18
小计	240,259,875.01	276,573,866.14
减: 坏账准备		
合 计	240,259,875.01	276,573,866.14

深圳建安置业工程有限公司
2023年度
财务报表附注

②其他应收款按款项性质分类情况:

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额的比例(%)	类别
吴衍双	82,000,000.00	34.13%	股东
深圳市好立德企业管理咨询有限公司	76,179,998.00	31.71%	非关联方
深圳市普尔惠投资有限公司	55,199,996.00	22.98%	非关联方
袁少添	5,948,217.00	2.48%	非关联方
合计	219,328,211.00	91.29%	

5、固定资产

①固定资产及固定资产清理

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	17,047,350.37	17,443,092.90
固定资产清理		
合计	17,047,350.37	17,443,092.90

②固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
(1) 期初余额	17,800,995.11	1,565,320.64	2,513,737.51	45,052.04	15,044.25	21,940,149.55
(2) 本期增加金额	-	141,592.92	760,061.41	-	-	901,654.33
—购置		141,592.92	760,061.41			901,654.33
—在建工程转入						-
(3) 本期减少金额						-
(4) 期末余额	17,800,995.11	1,706,913.56	3,273,798.92	45,052.04	15,044.25	22,841,803.88
二、累计折旧						
(1) 期初余额	2,284,699.25	677,212.84	1,481,864.32	42,799.43	10,480.81	4,497,056.65
(2) 本期增加金额	740,869.34	178,863.90	374,805.22		2,858.40	1,297,396.86
(3) 本期减少金额						-
(4) 期末余额	3,025,568.59	856,076.74	1,856,669.54	42,799.43	13,339.21	5,794,453.51
三、减值准备						
(1) 期初余额						

深圳建安置业工程有限公司
2023年度
财务报表附注

(2) 本期增加金额						
(3) 本期减少金额						
(4) 期末余额						
四、账面价值						
(1) 期末账面价值	14,775,426.52	850,836.82	1,417,129.38	2,252.61	1,705.04	17,047,350.37
(2) 期初账面价值	15,516,295.86	888,107.80	1,031,873.19	2,252.61	4,563.44	17,443,092.90

6、长期待摊费用

项 目	原始发生额	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
装修费	1,642,284.68	1,642,284.68		172,476.00		1,469,808.68
合 计	1,642,284.68	1,642,284.68		172,476.00		1,469,808.68

7、短期借款

贷 款 单 位	性质	期末余额	期初余额
农村商业银行黄冈坑支行	担保借款	4,325,464.59	12,610,464.59
合 计		4,325,464.59	12,610,464.59

8、应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	231,880,406.33	309,773,678.63
合 计	231,880,406.33	309,773,678.63

①按账龄披露

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面价值	比例	账面价值	比例
1年以内(含1年)	6,884,204.30	2.97%	210,618,121.62	67.991%
1年以上	224,996,202.03	97.03%	99,155,557.01	32.009%
合 计	231,880,406.33	100.00%	309,773,678.63	100.00%

②按期末大额披露

单位名称	期末余额	占应付账款期末余额的比例(%)	类别
------	------	-----------------	----

深圳建安置业工程有限公司
2023年度
财务报表附注

深圳市泰发展物业有限公司	60,657,988.20	26.16%	非关联方
深圳市泰丰佳业实业有限公司	28,000,000.00	12.06%	非关联方
深圳市福田区旺鑫材料五金行	15,006,667.00	6.47%	非关联方
深圳市湛圻土石方工程有限公司	10,570,842.43	4.56%	非关联方
深圳市中集建筑设计院有限公司	9,595,785.52	4.14%	非关联方
福建合利安项目管理有限公司	5,430,504.38	2.34%	非关联方
深圳市朝格瑞实业发展有限公司	5,011,597.50	2.16%	非关联方
深圳市新宇家置业有限公司	3,919,500.00	1.69%	非关联方
深圳前海通达运石化有限公司	3,447,923.00	1.49%	非关联方
合 计	141,640,808.03	61.08%	

9、预收款项

项 目	期末余额	期初余额
预收款项	60,053,067.75	20,218,520.75
合 计	60,053,067.75	20,218,520.75

①按账龄披露

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面价值	比例	账面价值	比例
1年以内(含1年)	48,309,973.30	80.45%	20,218,520.75	100.00%
1年以上	11,743,094.45	19.55%		
合 计	60,053,067.75	100.00%	20,218,520.75	100.00%

②按期末大额披露

单位名称	期末余额	占应付账款期末余额的比例(%)	类别
深圳市红岗世纪实业有限公司	48,360,000.00	80.53%	非关联方
深圳市蓝湾房地产开发有限公司	6,550,000.00	10.91%	非关联方
广东亮汇食品有限公司	4,047,648.61	6.74%	非关联方
深圳市新宇家置业有限公司	520,579.38	0.87%	非关联方
合 计	59,478,227.99	99.04%	

10、应付职工薪酬

深圳建安置业工程有限公司
2023年度
财务报表附注

①应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	227,306.76	13,573,797.17	13,318,923.89	482,180.04
合 计	227,306.76	13,573,797.17	13,318,923.89	482,180.04

②短期薪酬列示

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	227,306.76	8,745,636.58	8,554,966.34	417,977.00
合 计	227,306.76	8,745,636.58	8,554,966.34	417,977.00

11、应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	-1,733,686.88	-1,341,556.04
企业所得税	60,000.00	-507,828.16
城市维护建设税	54,275.61	-24,510.57
教育费附加	23,260.98	-24,075.36
地方教育费附加	15,507.31	-9,880.69
应交印花税	51,986.91	-8,190.05
应交环保税		-23,041.80
合 计	-1,528,654.07	-1,939,082.67

12、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款项	82,081,203.11	56,520,490.07
合 计	82,081,203.11	56,520,490.07

①按账龄披露

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面价值	比例	账面价值	比例

深圳建安置业工程有限公司
2023年度
财务报表附注

1年以内(含1年)	34,621,937.78	42.18%	56,520,490.07	100.00%
1-2年	47,459,265.33	57.82%		
合 计	82,081,203.11	100.00%	56,520,490.07	100.00%

②按期末大额披露

单位名称	期末余额	占其他应付账款期末余额的比例(%)	类别
深圳智飞登科技有限公司	37,000,000.00	45.08%	非关联方
深圳市深安企业有限公司	10,040,724.51	12.23%	非关联方
福建省宁溪建设有限公司	6,667,723.78	8.12%	非关联方
合 计	53,708,448.29	65.43%	

13、长期借款

贷款单位	性质	期末余额	期初余额
农村商业银行黄阁坑支行	担保借款	8,385,160.42	8,985,160.42
合 计		8,385,160.42	8,985,160.42

14、实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
吴贻雄	3,100,000.00			3,100,000.00
吴衍双	306,900,000.00			306,900,000.00
合 计	310,000,000.00			310,000,000.00

15、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	100,000.00			100,000.00
合 计	100,000.00			100,000.00

16、未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	-582,276.95	2,621,358.86

深圳建安置业工程有限公司
2023年度
财务报表附注

调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-339,090.17	-6,333,379.53
调整后年初未分配利润	-921,367.12	-3,712,020.67
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,973,506.64	3,129,743.72
减：提取法定盈余公积		
减：提取任意盈余公积		
减：提取一般风险准备		
减：应付普通股股利		
减：转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,052,139.52	-582,276.95

17、营业收入

①营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	566,558,272.74	540,901,157.13	597,241,304.42	553,437,725.91
其他业务	28,301.89			
合计	566,586,574.63	540,901,157.13	597,241,304.42	553,437,725.91

18、税金及附加

项目	期末余额	期初余额
税金及附加	1,807,861.66	1,413,828.38
合计	1,807,861.66	1,413,828.38

①税金及附加按性质分类情况：

项目	本期金额
房产税	74,764.19
城市维护建设税	847,876.49
教育费附加	388,781.91
地方教育费附加	253,018.37

深圳建安置业工程有限公司
2023年度
财务报表附注

印花税	220,378.90
环境保护税	23,041.80
合 计	1,807,861.66

19、管理费用

项 目	本期金额
职工薪酬	10,419,403.14
社会保险	1,776,439.20
职工福利费	562,926.15
业务招待费	546,525.19
住房公积金	34,381.56
律师费	317,642.43
保函担保费	279,547.72
资产折旧摊销费	1,469,872.86
低值易耗品	51,922.00
办公费	88,633.55
差旅费	148,068.76
保险费	10,475.17
修理费	9,273.36
各项税费	150.18
其他	810,505.63
合 计	16,525,766.90

20、研发费用

项 目	本期金额
直接人工	1,064,883.12
直接材料	3,962,209.41
合 计	5,027,092.53

21、财务费用

深圳建安置业工程有限公司
2023年度
财务报表附注

项 目	本期金额
利息净支出	624,260.74
其中：利息收入	197,981.80
其他	29,412.87
合 计	653,673.61

22、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
银行理财产品收益	1,427.50	
合 计	1,427.50	

23、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
补助利得	2,105,403.67	19,400.00	2,105,403.67
其他		43,426.25	-
合 计	2,105,403.67	62,826.25	2,105,403.67

24、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	100,000.00	50,000.00	100,000.00
罚没支出	100,000.00	75,050.00	100,000.00
税费滞纳金	105,535.95		
其他	98,725.00	743.12	
合 计	404,260.95	125,793.12	200,000.00

25、所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	1,400,086.38	1,004,127.56
递延所得税费用		
合 计	1,400,086.38	1,004,127.56

七、关联方关系及关联交易

1、主要关联方及关联关系

① 本企业的股东有关信息

股东名称	国籍	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
吴貽雄	中国	1%	1%
吴衍双	中国	99%	99%

八、现金流量表补充资料

项 目	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	1,973,506.64	3,129,743.72
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,297,396.86	1,218,228.90
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	172,476.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		
固定资产报废损失（减：收益）		
公允价值变动损失（减：收益）		
财务费用	822,242.54	1,261,438.30
投资损失（减：收益）	-1,427.50	
递延税款资产减少（减：增加）		
递延税款负债增加（减：减少）		
存货的减少（减：增加）		
经营性应收项目的减少（减：增加）	68,206,630.71	-190,902,006.50
经营性应付项目的增加（减：减少）	-11,832,710.38	235,440,177.32
其他	-339,090.17	-6,333,379.53
经营活动产生的现金流量净额	60,299,024.70	43,814,202.21
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

深圳建安置业工程有限公司
2023年度
财务报表附注

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	120,162,992.44	70,471,437.11
减：现金的期初余额	70,471,437.11	30,037,843.59
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	49,691,555.33	40,433,593.52

①现金及现金等价物的构成

项 目	本期金额	上期金额
(一)、现金	120,162,992.44	70,471,437.11
其中：库存现金	1,508,611.32	802,941.97
可以随时用于支付的银行存款	118,654,381.12	69,668,495.14
可以随时用于支付的其他货币资金		
合 计	120,162,992.44	70,471,437.11

九、或有事项

本公司截止财务报表报出日无需要反映的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

本公司截至财务报表报出日无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十一、其他事项说明

本公司截至财务报表报出日无需要披露的其他事项说明。

第四章 投标人企业性质告知书（不评审）

4.1. 联合体牵头单位

企业性质告知书

致招标人:华润置地城市运营管理(深圳)有限公司

我单位参加 大运智慧公园绿化工程 的招投标活动,我方公司企业性质为 民营企业 (填写:民营企业或国有企业或其他)

特此告知!

承诺人(盖章):深圳华创建筑装饰股份有限公司

法定代表人(签字):

日期:2024年08月30日



4.2. 联合体成员单位

企业性质告知书

致招标人:华润置地城市运营管理(深圳)有限公司

我单位参加 大运智慧公园绿化工程 的招投标活动,我方公司企业性质为 民营企业 (填写:民营企业或国有企业或其他)

特此告知!

承诺人(盖章):深圳大运建工有限公司

法定代表人(签字):

日期:2024年08月30日

