

标段编号：2020-440306-48-01-017811006001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：宝安青年公园新建工程（一期）园林景观工程

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

日期：2024年09月18日

## 第一章 企业业绩企业近五年同类工程业绩

| 序号 | 工程名称                                  | 合同金额(万元)     | 合同签订时间  | 荣誉                             |
|----|---------------------------------------|--------------|---------|--------------------------------|
| 1  | 民法公园建设工程施工总承包                         | 16678.992596 | 2019.6  | 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           | 16131.751332 | 2021    | 2023年东莞市房屋市政工程安全生产文明施工示范工地     |
| 3  | 低碳城公园项目施工总承包工程                        | 7153.80      | 2021    | /                              |
| 4  | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包工程                | 4818.34      | 2021.6  | /                              |
| 5  | 大运中心重启 ROT 项目园林景观工程                   | 3200.12      | 2023.9  | /                              |
| 6  | 环西丽湖绿道(一期)示范段项目绿化工程(简易招标)             | 2161.87      | 2022.7  | /                              |
| 7  | 滨海廊桥工程园建工程标段3(F地块-H地块)                | 1771.97      | 2020    | /                              |
| 8  | 深大片区景观提升项目施工总承包工程                     | 4573.59      | 2022.12 | 表扬信                            |
| 9  | 深圳市东部海堤重建工程(三期)堤岸配套工程(示范段)            | 1347.2       | 2019.11 | /                              |
| 10 | 茅洲河碧道试点段建设项目(宝安段)示范段III标段(展示馆)施工总承包工程 | 1939.53      | 2019.11 | 表扬信                            |

# 第一节 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](http://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/m<sup>3</sup> 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：



分

# 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、<br>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。

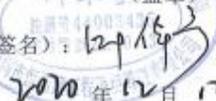
**存在问题及处理意见:**

无

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

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

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>  |                              |      |                   |

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







广东省风景园林与生态景观协会  
科学技术奖

# 园林工程奖

民法公园建设工程施工总承包项目，荣获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**，特颁发此证书。

**主要完成单位：**深圳华创建筑装饰股份有限公司

**主要完成人：**茹丽芳、吴义才、张婉丽、王争峰

**证书编号：**2022-GDGC-095



## 第二节 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)

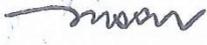
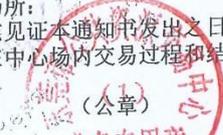


深圳华创建筑装饰股份有限公司：

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：BHFBHD12100008）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：<br><br>法定代表人或其委托代理人：<br><br>(签名或盖私章)<br>2021年 8月 13日 | 招标代理机构：<br><br>法定代表人或其委托代理人：<br><br>(签名或盖私章)<br>2021年 8月 13日 | 交易场所：<br>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。<br><br>东莞市公共资源交易中心<br>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为：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天利中央商务广场（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



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。

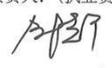


市政基础设施工程

|                                |                               |            |                                  |
|--------------------------------|-------------------------------|------------|----------------------------------|
| 工程名称                           | 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       | 东莞市滨海湾新区                         |
| 工程规模(建筑面积、道路桥梁长度等)             | 文体公园 11.39 公顷, 苗涌25.81 公顷     | 工程造价(万元)   | 16131.75133                      |
| 结构类型                           | 市政园林                          | 开工日期       | 年 月 日                            |
| 施工许可证号                         | /                             | 竣工日期       | 年 月 日                            |
| 监督单位                           | 东莞滨海湾新区城市建设局                  | 监督登记号      | BHWZJY2022004                    |
| 建设单位                           | 东莞滨海湾新区工程建设中心(代建)华润置地(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                           | 深圳市水务规划设计院股份有限公司              | 施工单位(土建)   | 深圳华创建筑装饰股份有限公司                   |
| 设计单位                           | 广州园林建筑规划设计研究总院有限公司            | 施工单位(设备安装) | /                                |
| 监理单位                           | 广东鸿业工程项目管理有限公司                | 工程检测单位     | 广东和协建设工程检测有限公司<br>广东建科源胜工程检测有限公司 |
| 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              | 年 月 日                         | 地基处理工程     |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 园建工程       |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 给排水工程      |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 园林电气工程     |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 园林绿化工程     |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 道路工程       |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 篮球场        |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 足球场        |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 网球场        |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 苗涌一区新增驿站   |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 苗涌三区驿站     |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 体育俱乐部      |                                  |
| 年 月 日                          | 羽毛球馆                          |            |                                  |
| 参与验收人员: 宋岩 李林根 何广海 张日时 罗东辉 李诗豪 |                               |            |                                  |
| 施工许可证                          | /                             |            |                                  |
| 施工图设计文件审查意见                    | 齐全有效                          |            |                                  |
| 工程竣工报告                         | 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                          |            |                                  |

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  
 建设单位: 东莞滨海湾新区工程建设中心(代建)华润置地(深圳)有限公司  
 监理单位: 广东鸿业工程项目管理有限公司  
 设计单位: 广州园林建筑规划设计研究总院有限公司  
 勘察单位: 深圳市水务规划设计院股份有限公司  
 总施工单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司  
 施工单位(土建): 深圳华创建筑装饰股份有限公司  
 施工单位(设备安装): /  
 工程检测单位: 广东和协建设工程检测有限公司  
 广东建科源胜工程检测有限公司  
 专项验收情况: 地基处理工程, 园建工程, 给排水工程, 园林电气工程, 园林绿化工程, 道路工程, 篮球场, 足球场, 网球场, 苗涌一区新增驿站, 苗涌三区驿站, 体育俱乐部, 羽毛球馆  
 参与验收人员: 宋岩 李林根 何广海 张日时 罗东辉 李诗豪  
 施工许可证: /  
 施工图设计文件审查意见: 齐全有效  
 工程竣工报告: 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           | 合同内所有施工内容全部完成并验收通过。  |   |   |
| 工程质量情况           | 土建   | 工程质量符合设计及施工验收规范要求，验收合格。   |   |
|                  | 设备安装   |   |   |
| 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  |
|                  | <br>(公章)<br>项目负责人: <br>年月日 | <br>(公章)<br>总监理工程师: (执业资格签章)<br><br>年月日 | <br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br><br>年月日 |
|                  | 代建单位   | 设计单位  | 勘察单位  |
|                  | (公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br><br>年月日  | <br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br><br>年月日  | <br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br><br>年月日  |




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

### 第三节 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](http://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);

(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) 武卫

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

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) 庄勇

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

市政基础设施工程

# 建设工程竣工验收报告

工程名称: 低碳城公园

建设单位(公章): 深圳市龙岗区城市管理和综合执法局(业主单位)  
深圳华城国际低碳城开发建设有限公司(代建单位)

竣工验收日期: 2023年 7月 4日

发出日期: 2023年 7月 4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                   | 低碳城公园   | 工程地点        | 深圳市龙岗区坪地街道                        |
| 工程规模 (建筑面积、道路桥梁长度等)    |   | 工程造价 (万元)   | 4155.036261万元                     |
| 结构类型                   | 园林建设工程  | 开工日期        | 2022年2月16日                        |
| 施工许可证号                 | 2018-440307-78-01-71812701                          | 竣工日期        | 2023年7月4日                         |
| 监督单位                   | 深圳市龙岗区住房和建设局<br>深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站                   | 监督登记号       | LG210495                          |
| 建设单位                   | 深圳市龙岗区城市管理和综合执法局 (业主单位)<br>深圳华城国际低碳城开发建设有限公司 (代建单位) | 总施工单位       | 深圳华创建筑装饰股份有限公司                    |
| 勘察单位                   | 建设综合勘察研究设计院有限公司                                     | 施工单位 (土建)   | 深圳华创建筑装饰股份有限公司                    |
| 设计单位                   | 深圳市欧博工程设计顾问有限公司                                     | 施工单位 (设备安装) | 深圳华创建筑装饰股份有限公司                    |
| 监理单位                   | 深圳市合创建设工程顾问有限公司                                     | 工程检测单位      | 深圳市龙岗区建设工程质量检测中心<br>深圳市精恒工程检测有限公司 |
| 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)<br>工程质量竣工验收记录 | 2023年2月25日  | 市政竣·通-10    | 验收合格                              |
|                        | 年 月 日   |             |                                   |
|                        | 年 月 日   |             |                                   |
| 法律法规规定的<br>其他<br>验收文件  | 年 月 日   |             |                                   |
|                        | 年 月 日   |             |                                   |
|                        | 年 月 日   |             |                                   |
|                        | 年 月 日   |             |                                   |
|                        | 年 月 日   |             |                                   |
| 附有关证明文件                |   |             |                                   |
| 施工许可证                  | /   | /           | 齐全有效                              |
| 施工图设计文件<br>审查意见        | /   | /           | 合格                                |
| 工程竣工报告                 | /   | /           | 齐全有效                              |
| 工程质量评估报告               | /   | /           | 齐全有效                              |
| 勘查质量检查报告               | /   | /           | 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           | 工程已按设计图纸及合同约定完成   |  |  |
| 工程质量情况           | 土建  | 工程质量符合设计及施工验收规范要求，验收合格   |  |
|                  | 设备安装  | 工程质量符合设计及施工验收规范要求，验收合格   |  |
| 工程未达到使用功能的部位(范围) | 无   |  |  |
| 参加验收单位意见         | 建设单位  | 监理单位   | 施工单位   |
|                  | <br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br>2023年7月4日 | <br>(公章)<br>总监理工程师: (执业资格签章)<br>2023年7月4日 | <br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br>2023年7月4日 |
|                  | 分包单位  | 设计单位   | 勘察单位   |
|                  | (公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br>年 月 日  | <br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br>2023年7月4日  | <br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)              |

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)  
 姓名: 简月恒  
 注册号: 1100761-AY004  
 有效期: 至2025年12月

中华人民共和国一级注册建造师执业印章  
 李鹏  
 粤1442017201850207(00)  
 建筑  
 2025.01.04  
 深圳信创建筑装饰股份有限公司

建设单位  
 监理单位  
 施工单位  
 设计单位  
 勘察单位

### 会议签到表

|      |           |        |       |             |
|------|-----------|--------|-------|-------------|
| 会议名称 | 竣工总结      |        | 时 间   | 2023.7.4    |
| 地 点  | 佰瑞系城二栋会议室 |        | 主 持 人 | 沈登龙         |
| 参会人员 |           |        |       |             |
| 序号   | 姓名        | 单位     | 职务    | 电话          |
| 1    |           |        |       |             |
| 2    |           |        |       |             |
| 3    |           |        |       |             |
| 4    | 沈登龙       | 华城国际   |       | 13510665220 |
| 5    | 沈浩        | 华城国际   |       | 15887618731 |
| 6    | 廖立        | 华城国际   |       | 18948335471 |
| 7    | 蒋开梅       | 华城国际   |       | 13538025772 |
| 8    | 徐晓清       | 华城国际   |       | 18818705967 |
| 9    | 李顺情       | 华城国际   |       |             |
| 10   | 李坤        | 合创监理   | 总监    | 13006689051 |
| 11   | 陈国昂       | 华城国际   | 技术负责人 | 13923750460 |
| 12   | 蔡明        | 华城国际   |       | 15889666875 |
| 13   | 李响        | 华创     | 项目经理  | 1342339800  |
| 14   | 王伟        | 华创     |       | 13320625886 |
| 15   |           |        |       |             |
| 16   | 任斌        | 惠州合创监理 | 质检员   | 15813702052 |
| 17   |           |        |       |             |
| 18   | 刘婷婷       | 深圳设计   | 设计师   | 13549480038 |
| 19   | 张明        | 深圳设计   | 项目负责人 | 13723453550 |
| 20   |           |        |       |             |

参会人员  
 13510665220  
 15887618731  
 18948335471  
 13538025772  
 18818705967  
 13006689051  
 13923750460  
 15889666875  
 1342339800  
 13320625886  
 15813702052  
 13549480038  
 13723453550

# 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 低碳城公园（管理服务用房和低碳生活馆）

验收日期: 2023年7月4日

建设单位 深圳市龙岗区城市管理和综合执法局（业主单位）  
(章): 深圳华城国际低碳城开发建设有限公司（代建单位）



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位监督站、备案机关各持一份。



~ GD - E1 - 914 / 1 ~

# 一、工程概况

GD-E1-914/2

|            |   |        |                    |      |               |
|------------|---|--------|--------------------|------|---------------|
| 工程名称       | 低碳城公园（管理服务用房和低碳生活馆）                               |        |                    |      |               |
| 工程地点       | 深圳市龙岗区坪地街道坪西社区环坪路西側                               | 建筑面积   | 3766m <sup>2</sup> | 工程造价 | 2998.768068万元 |
| 结构类型       | 钢结构   | 层数     | 地上:                | 3    | 层             |
|            |   |        | 地下:                | 2    | 层             |
| 施工许可证号     | 2018-440307-78-01-71812702                        | 监理许可证号 |                    |      |               |
| 开工日期       | 2022年2月16日  | 验收日期   | 2023年7月4日          |      |               |
| 监督单位       | 深圳市龙岗区住房和建设局<br>深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站                 | 监督编号   | LG210523           |      |               |
| 建设单位       | 深圳市龙岗区城市管理和综合执法局（业主单位）<br>深圳华城国际低碳城开发建设有限公司（代建单位） |        |                    |      |               |
| 勘察单位       | 建设综合勘察研究设计院有限公司                                   |        |                    |      |               |
| 设计单位       | 深圳市欧博工程设计顾问有限公司                                   |        |                    |      |               |
| 总包单位       | 深圳华创建筑装饰股份有限公司                                    |        |                    |      |               |
| 承建单位（土建）   | 深圳华创建筑装饰股份有限公司                                    |        |                    |      |               |
| 承建单位（设备安装） | 深圳华创建筑装饰股份有限公司                                    |        |                    |      |               |
| 承建单位（装修）   | 深圳华创建筑装饰股份有限公司                                    |        |                    |      |               |
| 监理单位       | 深圳市合创建设工程顾问有限公司                                   |        |                    |      |               |
| 施工图审查单位    | 深圳市市政工程咨询中心有限公司                                   |        |                    |      |               |



472

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (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  | 沈登龙   |
| 副组长 | 龙浩、岳炜坤、徐开辉  |
| 组员  | 曾晓庆、徐解清、王艳萍、李晓滑、姚如潮、蔡晓奔、简万成、谢雨清、王晓洁、何远明、张浩、聂育华、岳炜坤、吴成尧、李鹏、陈国昌、杨成、刘剑、方锦雄、魏永森、欧小强、康立立 |

#### 2. 专业组

| 专业组      | 组长  | 组员                                |
|----------|-----|-----------------------------------|
| 建筑工程     | 康立立 | 曾晓庆、岳炜坤、李鹏、陈国昌、谢雨清、何远明、魏永森、刘剑、简万成 |
| 建筑设备安装工程 | 徐开辉 | 姚如潮、张浩、聂育华、魏永森                    |
| 工程质控资料   | 蔡晓奔 | 杨成、吴成尧、徐解清、张浩、王晓洁                 |

### (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。



GD-E1-914/3

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

| 分部（系统、成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计                               | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计                   | 观感质量验收抽查结果统计                               |
|-----------------|---------|--|--|--|
| 地基与基础           | 同意验收    | 共 10 项，其中：<br>经审查符合要求 10 项<br>经核定符合要求 10 项 | 共 4 项，其中：<br>资料核查符合要求 1 项<br>实体抽查符合要求 3 项    | 共 3 项，其中：<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 / 项   |
| 主体结构            | 同意验收    | 共 14 项，其中：<br>经审查符合要求 14 项<br>经核定符合要求 14 项 | 共 9 项，其中：<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 6 项    | 共 10 项，其中：<br>评价为“好”的 7 项<br>评价为“一般”的 3 项  |
| 建筑装饰装修          | 同意验收    | 共 11 项，其中：<br>经审查符合要求 11 项<br>经核定符合要求 11 项 | 共 8 项，其中：<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 5 项    | 共 11 项，其中：<br>评价为“好”的 9 项<br>评价为“一般”的 2 项  |
| 屋面              | 同意验收    | 共 7 项，其中：<br>经审查符合要求 7 项<br>经核定符合要求 7 项    | 共 2 项，其中：<br>资料核查符合要求 2 项<br>实体抽查符合要求 2 项    | 共 2 项，其中：<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 / 项   |
| 建筑给水、排水及采暖      | 同意验收    | 共 15 项，其中：<br>经审查符合要求 15 项<br>经核定符合要求 15 项 | 共 11 项，其中：<br>资料核查符合要求 11 项<br>实体抽查符合要求 11 项 | 共 12 项，其中：<br>评价为“好”的 10 项<br>评价为“一般”的 2 项 |
| 通风与空调           | 同意验收    | 共 15 项，其中：<br>经审查符合要求 15 项<br>经核定符合要求 15 项 | 共 7 项，其中：<br>资料核查符合要求 7 项<br>实体抽查符合要求 7 项    | 共 12 项，其中：<br>评价为“好”的 8 项<br>评价为“一般”的 4 项  |
| 建筑电气            | 同意验收    | 共 18 项，其中：<br>经审查符合要求 18 项<br>经核定符合要求 18 项 | 共 8 项，其中：<br>资料核查符合要求 8 项<br>实体抽查符合要求 8 项    | 共 14 项，其中：<br>评价为“好”的 10 项<br>评价为“一般”的 4 项 |
| 智能建筑            | 同意验收    | 共 14 项，其中：<br>经审查符合要求 14 项<br>经核定符合要求 14 项 | 共 6 项，其中：<br>资料核查符合要求 6 项<br>实体抽查符合要求 6 项    | 共 14 项，其中：<br>评价为“好”的 10 项<br>评价为“一般”的 2 项 |
| 建筑节能            | 同意验收    | 共 11 项，其中：<br>经审查符合要求 11 项<br>经核定符合要求 11 项 | 共 8 项，其中：<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 5 项    | 共 11 项，其中：<br>评价为“好”的 9 项<br>评价为“一般”的 2 项  |
| 电梯              | 同意验收    | 共 8 项，其中：<br>经审查符合要求 8 项<br>经核定符合要求 8 项    | 共 10 项，其中：<br>资料核查符合要求 10 项<br>实体抽查符合要求 10 项 | 共 12 项，其中：<br>评价为“好”的 10 项<br>评价为“一般”的 2 项 |
|                 |         |  |  |  |
|                 |         |  |  |  |
|                 |         |  |  |  |



\* GD - E1 - 914 / 4 \*

四、验收人员签名：

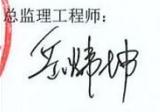
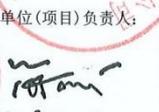
GD-E1-914/5

| 序号 | 姓名  | 工作单位              | 职务      | 职称        | 签名  |
|----|-----|-------------------|---------|-----------|-----|
| 1  | 龙浩  | 深圳市龙岗区城市管理和综合执法局  | 项目负责人   | /         | 龙浩  |
| 2  | 沈登龙 | 深圳华城国际低碳城开发建设有限公司 | 项目负责人   | /         | 沈登龙 |
| 3  | 康立立 | 深圳华城国际低碳城开发建设有限公司 | 项目设计负责人 | /         | 康立立 |
| 4  | 徐开辉 | 深圳华城国际低碳城开发建设有限公司 | 电气工程师   | /         | 徐开辉 |
| 5  | 曾晓庆 | 深圳华城国际低碳城开发建设有限公司 | 土建负责人   | /         | 曾晓庆 |
| 6  | 徐解清 | 深圳华城国际低碳城开发建设有限公司 | 工程师     | /         | 徐解清 |
| 7  | 王艳萍 | 深圳华城国际低碳城开发建设有限公司 | 建筑师     | /         | 王艳萍 |
| 8  | 李晓滑 | 深圳华城国际低碳城开发建设有限公司 | 结构设计    | /         | 李晓滑 |
| 9  | 姚如潮 | 深圳华城国际低碳城开发建设有限公司 | 给排水设计   | /         | 姚如潮 |
| 10 | 蔡晓奔 | 深圳华城国际低碳城开发建设有限公司 | 报建      | /         | 蔡晓奔 |
| 11 | 简万成 | 建设综合勘察研究设计院有限公司   | 项目负责人   | 一级注册师     | 简万成 |
| 12 | 谢雨清 | 深圳市欧博工程设计顾问有限公司   | 项目负责人   | 一级注册建筑师   | 谢雨清 |
| 13 | 王晓浩 | 深圳市欧博工程设计顾问有限公司   | 项目设计    | 建设设计工程师   | 王晓浩 |
| 14 | 何远明 | 深圳市欧博工程设计顾问有限公司   | 结构      | 建筑结构高级工程师 | 何远明 |
| 15 | 张浩  | 深圳市欧博工程设计顾问有限公司   | 给排水     | 给排水工程师    | 张浩  |
| 16 | 聂育华 | 深圳市欧博工程设计顾问有限公司   | 电气      | 建筑电气高级工程师 | 聂育华 |
| 17 | 岳炜坤 | 深圳市合创建设工程顾问有限公司   | 总监      | 高级工程师     | 岳炜坤 |
| 18 | 吴成尧 | 深圳市合创建设工程顾问有限公司   | 专监      | 中级工程师     | 吴成尧 |
| 19 | 李鹏  | 深圳华创建筑装饰股份有限公司    | 项目负责人   | 高级工程师     | 李鹏  |
| 20 | 陈国昌 | 深圳华创建筑装饰股份有限公司    | 项目技术负责人 | 中级工程师     | 陈国昌 |
| 21 | 杨成  | 深圳华创建筑装饰股份有限公司    | 质量负责人   | /         | 杨成  |
| 22 | 刘剑  | 深圳华创建筑装饰股份有限公司    | 土建施工员   | 高级工程师     | 刘剑  |
| 23 | 方锦雄 | 深圳华创建筑装饰股份有限公司    | 图纸深化    | 初级        | 方锦雄 |
| 24 | 魏永森 | 深圳华创建筑装饰股份有限公司    | 电气工程师   | 中级工程师     | 魏永森 |
| 25 | 欧小强 | 深圳华创建筑装饰股份有限公司    | 施工员     | /         | 欧小强 |
| 26 |     |                   |         |           |     |
| 27 |     |                   |         |           |     |
| 28 |     |                   |         |           |     |
| 29 |     |                   |         |           |     |
| 30 |     |                   |         |           |     |
| 31 |     |                   |         |           |     |
| 32 |     |                   |         |           |     |
| 33 |     |                   |         |           |     |

### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

已完成设计图纸和合同约定全部内容，资料真实齐全。建设单位组织勘察单位、设计单位、监理单位、施工单位对工程进行检查验收，工程施工与设计相符；工程质量符合国家施工验收标准、规范及强制性条文标准；本工程自评定为合格，同意竣工验收。

|  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
| 建设单位：<br><br>合格<br>(公章)     | 监理单位：<br><br>合格<br>(公章)  | 施工单位：<br><br>合格<br>(公章)     | 设计单位：<br><br>合格<br>(公章)     | 勘察单位：<br><br>合格<br>(公章)     |
| 单位(项目)负责人：<br><br>2023年7月4日 | 总监理工程师：<br><br>2023年7月4日 | 单位(项目)负责人：<br><br>2023年7月4日 | 单位(项目)负责人：<br><br>2023年7月4日 | 单位(项目)负责人：<br><br>2023年7月4日 |

  
 \* GD - E1 - 914 / 6 \*

## 投标总价

招 标 人：深圳华城国际低碳城开发建设有限公司

工 程 名 称：低碳城公园项目施工总承包工程 工程

投标总价(小写)：71538043.29

(大写)：柒仟壹佰伍拾叁万捌仟零肆拾叁元贰角玖

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



| 工程信息 | 分部分项清单                    | 工程建设其他费 | 设备及工器具购置费   | 总说明        | 清单编制说明      | 清单报价说明     | 报价汇总 | 报价汇总表      | 投标承诺函      | 报表 |
|------|---------------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------|------|------------|------------|----|
| 工程编号 | 工程名称                      | 工程类型    | 总价          | 其中：不可竞争费   | 清单费         | 措施费        | 其他费  | 规费         | 税金         |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-园建部分       | 标段      | 71538043.29 | 9899014.03 | 53260633.98 | 6132644.2  | 0    | 1709661.92 | 2066779.69 |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-园建         | 单位工程    | 51064482.06 | 9538683.28 | 35541898.86 | 5682570.8  | 0    | 1282264.61 | 1437747.79 |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-园建部分       | 单位工程    | 13247843.96 | 284715.36  | 11541846.09 | 913574.43  | 0    | 358988.86  | 433434.58  |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-场平土方       | 单位工程    | 3313220.32  | 122282.44  | 3069259.29  | 122282.44  | 0    | 13278.74   | 108399.85  |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-基坑(边坡)支护工程 | 单位工程    | 6239657.94  | 1310338.18 | 4154610.5   | 1695442.56 | 0    | 185459.69  | 204145.19  |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-海绵城市工程     | 单位工程    | 1163658.35  | 24836.55   | 1071829     | 26069.79   | 0    | 27687.72   | 38071.84   |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-零碳生活馆      | 单位工程    | 16065532.61 | 553779.65  | 12373474.96 | 2600108.12 | 0    | 566327.59  | 525621.94  |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-管理办公用房     | 单位工程    | 3737871.61  | 122731.1   | 3159962.82  | 325093.46  | 0    | 130522.01  | 122293.32  |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-标识系统       | 单位工程    | 176697.27   | 0          | 170916.2    | 0          | 0    | 0          | 5781.07    |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-绿化部分       | 单位工程    | 5651472.15  | 72139.37   | 5173259.53  | 132685.99  | 0    | 160625.34  | 184901.29  |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-绿化         | 单位工程    | 5236609.44  | 66516.99   | 4806003.8   | 127063.61  | 0    | 132213.95  | 171328.08  |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-垂直绿化       | 单位工程    | 414862.71   | 5622.38    | 367255.73   | 5622.38    | 0    | 28411.39   | 13573.21   |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-垂直绿化       | 单位工程    | 13574765.58 | 288191.38  | 12545475.59 | 318387.41  | 0    | 266771.97  | 444130.61  |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-安装部分       | 单位工程    | 9428436.9   | 208946.17  | 8738042.23  | 208946.17  | 0    | 172974.86  | 308473.64  |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-室外工程       | 单位工程    | 2421523.8   | 45163.51   | 2222286.49  | 64690.98   | 0    | 55320.44   | 79225.89   |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-零碳生活馆(安装)  | 单位工程    | 642752.66   | 11818.47   | 586982      | 17434.43   | 0    | 17307.05   | 21029.18   |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-管理办公用房(安装) | 单位工程    | 1082052.22  | 22263.23   | 998164.87   | 27315.83   | 0    | 21169.62   | 35401.9    |    |
|      | 低碳城公园项目施工总承包工程-泛光工程       | 单位工程    |             |            |             |            |      |            |            |    |

## 第四节 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包工程

### 中标通知书

标段编号：44030720210022002001  
标段名称：国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包  
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：2577.800150万元  
中标工期：97天  
项目经理(总监)：吴芳



本工程于 2021-05-01 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， 2021-05-21 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：2021-05-28

查验码：2193254879581995

查验网址：[zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)

合同编号：CRCSZ-DTC-SG-004

**【国际低碳城会展中心品质提升工程】**

**【施工总承包】施工合同**

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

2021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：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：孔小凯

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）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. 总承包人已明确知悉：2021年5月12日，委托人【深圳市龙岗区建筑工务署】（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【龙岗】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：国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包

工程地点：深圳市龙岗区坪地街道坪西社区沿河西路。

工程内容：本工程位于广东省深圳市龙岗区坪地街道坪西社区沿河西路，国际低碳城会议中心总用地面积约 8.3 万平方米，总建筑面积约 3.3 万平方米，国际低碳城会展中心品质提升工程具体如下本包括：1、土建及基础设施（含室外铺装、装修、场馆周边绿化、餐厅及四合院提升改造工程等）；2、后期调试维护（含白蚁防治、四害消杀等）等工作内容；项目总投资初步估算约 3800 万元。

建筑面积：  平方米

工程立项批准文号：区政府办公会议纪要（48）。

资金来源：政府投资 100%。

## 二、工程承包范围

本项目主要工作内容为整体室外的改造提升工作包括：室外道路改造、基础设施改造、四合院拆除改造等工作，包括但不限于主体结构工程（四合院拆除改造）、消防工程、金属门窗工程、屋面及防水工程、中水处理系统、保温工程、装饰装修工程、建筑给排水工程、建筑电气工程、智能建筑工程、通风空调工程、照明工程、室外道路工程、拆除改造工程、栏杆标识工程、硬景工程改造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。

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

|         |                              |        |                                |
|---------|------------------------------|--------|--------------------------------|
| 土石方工程   | √                            | 金属门窗工程 | √                              |
| 基坑支护工程  | √                            | 智能建筑工程 | √                              |
| 地基与基础工程 | √桩基类别：____<br>桩径：____数量：____ | 通风空调工程 | √空调面积：____平方米<br>□设计冷负荷：____冷吨 |
| 主体结构工程  | √混凝土□砌体□钢结构<br>□网架□索膜结构      | 室外环境工程 | √                              |

|          |   |      |   |
|----------|---|------|---|
| 装饰, 装修工程 | <input type="checkbox"/> 二次装修<br><input checked="" type="checkbox"/> 幕墙: ___平方米 | 电梯工程 | <input type="checkbox"/> 电梯___部<br><input type="checkbox"/> 自动扶梯___部    |
| 屋面及防水工程  | <input checked="" type="checkbox"/>   | 消防工程 | <input checked="" type="checkbox"/>                                     |
| 建筑给排水工程  | <input checked="" type="checkbox"/>   | 燃气工程 | <input type="checkbox"/> 户数: ___户<br><input type="checkbox"/> 庭院管: ___米 |
| 建筑电气工程   | <input checked="" type="checkbox"/>   | 其它工程 | <input type="checkbox"/>  |

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"/>              |
| 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<br><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     |                                       |

3. 其它工程

中水处理系统、保温工程、室外道路工程、拆除改造工程、栏杆标识工程、景观工程、装饰装修工程。

### 三、合同工期

计划开工日期：2021年5月22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：2021年8月27日

合同工期总日历天数为：97

### 四、工程质量标准

工程质量标准目标：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，本项目须确保工程质量一次性验收合格，争取创优。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）贰仟伍佰柒拾柒万捌仟零壹元伍角整（¥25778001.50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）壹佰贰拾捌万元整（¥1280000.00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总承包人签订合同确定后不作调整。

2、发包人向总承包人承诺，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，总承包人叁份。

## 十一、合同生效

合同订立时间：2021年6月15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)



发 包 人: (公章)

住 所:

法定代表人:

委托代理人: *man*

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

承 包 人: (公章)

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:



# 国际低碳城会展中心品质提升工程

## 施工总承包工程

### 补充协议之一

二〇二一年十二月

发包方

华润（深圳）有限公司

设计单位

申都设计集团有限公司

监理单位

深圳市栋森工程项目管理有限公司

承包方

深圳华创建筑装饰股份有限公司



## 国际低碳城会展中心品质提升工程

### 施工总承包工程

### 补充协议之一

发包人（全称）：华润（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

本补充协议（一）乃附属由发包方与承包人签订的《国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包工程》（“原合同”，合同编号：CRCSZ-DTC-SG-004）。

双方同意事项如下：

1、根据申都设计集团有限公司设计的《国际低碳城会展中心品质提升工程》图纸，国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包工程施工图预算初稿为 RMB 48,183,423.10（暂列金额 128 万元）。

本合同原合同金额为 RMB 25,778,001.50，现依据施工图预算初稿，调增补充协议合同金额为人民币贰仟贰佰肆拾万伍仟肆佰贰拾壹元陆角（RMB 22,405,421.60），**累计合同金额 RMB 48,183,423.10。**

2、付款方式同原合同，原合同已支付预付款，补充协议不再支付预付款。

3、双方同意本补充协议成为原合同的一部分，本补充协议与原合同之间不符之处以本补充协议为准，本补充协议未有提及的以原合同为准。

4、补充协议（一）内的字句，除非在补充协议（一）内另有说明，其意义与原合同相同。

5、除非在本补充协议（一）作出修正，否则原有在原合同内的条款均继续适用和有效。

6、本补充协议附件：无

本协议壹式捌份，甲、乙双方各执肆份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

发包人(公章):



地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

蒋慕川

承包人(公章):

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

中国建设银行  
深圳城东支行  
银行账号: 4420150580005282968  
企业电话: 0755-26501255  
注册地址: 深圳市南山区高  
新区玉泉中央商务区(二期)10  
02058394733

合同备案情况:

备案机构(公章):

经办人:  
年 月 日



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

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. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关各持一



\* GD- E1- 914/ 1 \*

# 一、工程概况

GD-E1-914/2

|                |                      |        |                       |                           |
|----------------|----------------------|--------|-----------------------|---------------------------|
| 工程名称           | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包 |        |                       |                           |
| 工程地点           | 深圳市龙岗区坪地街道泥墙排路       | 建筑面积   | 2816.43m <sup>2</sup> | 工程造价<br>2577.800150<br>万元 |
| 结构类型           | 钢结构                  | 层数     | 地上:                   | 2 层                       |
|                | 室外园建                 |        | 地下:                   | 层                         |
| 施工许可证号         |                      | 监理许可证号 |                       |                           |
| 开工日期           | 2021年6月8日            | 验收日期   | 2022年1月15日            |                           |
| 监督单位           | 深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站    | 监督编号   | LG210149              |                           |
| 建设单位           | 深圳市龙岗区建筑工务署          |        |                       |                           |
| 勘察单位           | 建材广州工程勘察院有限公司        |        |                       |                           |
| 设计单位           | 申都设计集团有限公司           |        |                       |                           |
| 总包单位           | 深圳华创建筑装饰股份有限公司       |        |                       |                           |
| 承建单位<br>(土建)   |                      |        |                       |                           |
| 承建单位<br>(设备安装) |                      |        |                       |                           |
| 承建单位<br>(装修)   |                      |        |                       |                           |
| 监理单位           | 深圳市栋森工程项目管理有限公司      |        |                       |                           |
| 施工图<br>审查单位    |                      |        |                       |                           |



\* GD - E 1 - 9 1 4 / 2 \*

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一) 验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理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  | 郑炳林                           |
| 副组长 | 胡东林                           |
| 组员  | 谢尧群、谭宏达、钟坦忱、舒乐、郭青山、邹修洪、吴超源、陈卓 |

#### 2. 专业组

| 专业组      | 组长  | 组员      |
|----------|-----|---------|
| 建筑工程     | 钟坦忱 | 舒乐      |
| 园建工程     | 谭宏达 | 郭青山     |
| 建筑设备安装工程 | 谢尧群 | 覃文朕     |
| 工程质控资料   | 岑彩兰 | 龙华雄、郑泽聪 |

### (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。



\* GD - E 1 - 9 1 4 / 3 \*

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

| 分部(系统、成套设备)工程 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计   | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计                             | 观感质量验收抽查结果统计  |
|---------------|---------|--|--|---|
| 地基与基础         | 合格      | 共 8 项, 其中:<br>经审查符合要求 8 项<br>经核定符合要求 8 项             | 共 1 项, 其中:<br>资料核查符合要求 1 项<br>实体抽查符合要求 1 项             | 共 4 项, 其中:<br>评价为“好”的 4 项<br>评价为“一般”的 0 项             |
| 主体结构          | 合格      | 共 10 项, 其中:<br>经审查符合要求 10 项<br>经核定符合要求 10 项          | 共 3 项, 其中:<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项             | 共 8 项, 其中:<br>评价为“好”的 8 项<br>评价为“一般”的 0 项             |
| 建筑装饰装修        | 合格      | 共 5 项, 其中:<br>经审查符合要求 5 项<br>经核定符合要求 5 项             | 共 4 项, 其中:<br>资料核查符合要求 4 项<br>实体抽查符合要求 4 项             | 共 15 项, 其中:<br>评价为“好”的 15 项<br>评价为“一般”的 0 项           |
| 屋面            | 合格      | 共 3 项, 其中:<br>经审查符合要求 3 项<br>经核定符合要求 3 项             | 共 1 项, 其中:<br>资料核查符合要求 1 项<br>实体抽查符合要求 1 项             | 共 5 项, 其中:<br>评价为“好”的 5 项<br>评价为“一般”的 0 项             |
| 建筑给水、排水及采暖    | 合格      | 共 16 项, 其中:<br>经审查符合要求 16 项<br>经核定符合要求 16 项          | 共 7 项, 其中:<br>资料核查符合要求 7 项<br>实体抽查符合要求 7 项             | 共 12 项, 其中:<br>评价为“好”的 12 项<br>评价为“一般”的 0 项           |
| 通风与空调         | 合格      | 共 12 项, 其中:<br>经审查符合要求 12 项<br>经核定符合要求 12 项          | 共 3 项, 其中:<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项             | 共 10 项, 其中:<br>评价为“好”的 10 项<br>评价为“一般”的 0 项           |
| 建筑电气          | 合格      | 共 11 项, 其中:<br>经审查符合要求 11 项<br>经核定符合要求 11 项          | 共 3 项, 其中:<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项             | 共 11 项, 其中:<br>评价为“好”的 11 项<br>评价为“一般”的 0 项           |
| 智能建筑          | 合格      | 共 10 项, 其中:<br>经审查符合要求 10 项<br>经核定符合要求 10 项          | 共 3 项, 其中:<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项             | 共 13 项, 其中:<br>评价为“好”的 13 项<br>评价为“一般”的 0 项           |
| 园建工程          | 合格      | 共 5 项, 其中:<br>经审查符合要求 5 项<br>经核定符合要求 5 项             | 共 5 项, 其中:<br>资料核查符合要求 5 项<br>实体抽查符合要求 5 项             | 共 6 项, 其中:<br>评价为“好”的 6 项<br>评价为“一般”的 0 项             |
|               |         | 共 _____ 项, 其中:<br>经审查符合要求 _____ 项<br>经核定符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中:<br>资料核查符合要求 _____ 项<br>实体抽查符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中:<br>评价为“好”的 _____ 项<br>评价为“一般”的 _____ 项 |
|               |         | 共 _____ 项, 其中:<br>经审查符合要求 _____ 项<br>经核定符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中:<br>资料核查符合要求 _____ 项<br>实体抽查符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中:<br>评价为“好”的 _____ 项<br>评价为“一般”的 _____ 项 |
|               |         | 共 _____ 项, 其中:<br>经审查符合要求 _____ 项<br>经核定符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中:<br>资料核查符合要求 _____ 项<br>实体抽查符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中:<br>评价为“好”的 _____ 项<br>评价为“一般”的 _____ 项 |



\*GD-E1-914/4\*

### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

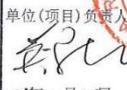
| 序号 | 姓名  | 工作单位            | 职务   | 职称 | 签名  |
|----|-----|-----------------|------|----|-----|
| 1  | 胡时  | 华润(深圳)有限公司      | 项目经理 |    | 胡时  |
| 2  | 谭心杰 | 华润(深圳)有限公司      | 工程师  |    | 谭心杰 |
| 3  | 钟明  | 华润(深圳)有限公司      | 工程师  |    | 钟明  |
| 4  | 郭青山 | 深圳市博森工程项目管理有限公司 | 总监   |    | 郭青山 |
| 5  | 吴芸  | 深圳华创建筑装饰股份有限公司  | 项目经理 |    | 吴芸  |
| 6  |     | 中智设计集团有限公司      | 设计   |    | 陈卓  |
| 7  |     | 深圳市工程勘察院有限公司    |      |    | 李学军 |
| 8  | 李浩  | 李浩              | 负责人  |    | 李浩  |
| 9  | 钟泽强 | 深圳华创建筑装饰股份有限公司  |      |    | 钟泽强 |
| 10 |     |                 |      |    |     |
| 11 |     |                 |      |    |     |
| 12 |     |                 |      |    |     |
| 13 |     |                 |      |    |     |
| 14 |     |                 |      |    |     |
| 15 |     |                 |      |    |     |
| 16 |     |                 |      |    |     |
| 17 |     |                 |      |    |     |
| 18 |     |                 |      |    |     |
| 19 |     |                 |      |    |     |
| 20 |     |                 |      |    |     |
| 21 |     |                 |      |    |     |
| 22 |     |                 |      |    |     |
| 23 |     |                 |      |    |     |
| 24 |     |                 |      |    |     |
| 25 |     |                 |      |    |     |
| 26 |     |                 |      |    |     |



### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

经审查，该工程建设程序及竣工验收程序均符合有关规定要求，工程质量合格，竣工档案文件资料系统、完整，同意竣工验收。

|   |   |   |   |  |   |
|---|---|---|---|--|---|
|  |   |   |   |  |   |
| 建设单位:   | 代建单位:   | 监理单位:   | 施工单位:   | 设计单位:  | 勘察单位:   |
| (公章)  | (公章)  | (公章)  | (公章)  | (公章)   | (公章)  |
| 单位(项目)负责人:  | 总监理工程师:   | 单位(项目)负责人:  | 单位(项目)负责人:  | 单位(项目)负责人:   | 单位(项目)负责人:  |
|  |  |  |  |  |  |
| 2022年1月15日  | 2022年1月15日  | 2022年1月15日  | 2022年1月15日  | 2022年1月15日   | 2022年1月15日  |



报告编号：SSZJ-202302-



工程造价甲级（甲 201444002839）  
质量管理体系认证（CTC04920001843R4S）  
业务承接范围：  
（一）各类建设项目工程造价咨询业务；  
（二）建设项目投资估算、项目经济评价报告的编制和审核；  
（三）工程造价经济纠纷的仲裁的咨询  
（四）提供工程造价信息服务

# 国际低碳城会展中心品质提升工程 总承包工程 结算审核书

深圳市深水工程造价咨询有限公司

二〇二三年二月七日



# 工程结算审核书

工程名称：国际低碳城会展中心品质提升工程总承包工程

发包单位：华润（深圳）有限公司

委托单位：深圳市龙岗区建筑工务署

咨询类别：结算审核

送审造价金额：（大写）陆仟叁佰壹拾陆万陆仟叁佰伍拾元肆角玖分

（小写）¥63166350.49元

审核造价金额：（大写）伍仟叁佰零贰万贰仟叁佰陆拾肆元玖角贰分

（小写）¥53022364.92元

核减金额：（大写）壹仟零壹拾肆万叁仟玖佰捌拾伍元伍角柒分

（小写）¥10143985.57元

编制单位：深圳华创建筑装饰股份有限公司

审核单位：深圳市深水工程造价咨询有限公司

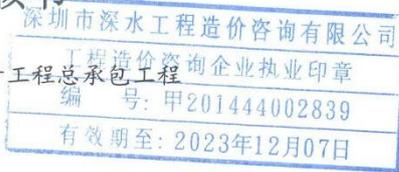
审核单位资质等级：甲级 审核单位资质证书编号：甲 201444002839

审核人：肖正秋

复核人：李光明

批准人：郭才明

审核日期：2023年2月7日



# 工程造价三算单

项目编号:

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| 建设单位   | 华润(深圳)有限公司   |   |   |
| 工程名称   | 国际低碳城会展中心品质提升工程总承包工程   |   |   |
| 施工单位   | 深圳华创建筑装饰股份有限公司   |   |   |
| 审查性质   | 预算 ( )   | 结算 ( <input checked="" type="checkbox"/> )  |   |
| 送审造价(元)  | 63166350.49  | 有效期至: 2023年12月07日   |   |
| 审核造价(元)  | 53022364.92  | 核减额(元)  | 10143985.57   |
| 审核造价大写(人民币:元)  | 伍仟叁佰零贰万叁仟陆拾肆元玖角贰分  |   |   |
| <p>说明: 一、根据施工合同及施工单位报送的竣工结算书、变更指令单、工程施工联系单、工程确认单、开工报告、变更签证等资料进行审核;</p> <p>二、《深圳市市政工程消耗量定额》(2017); 2.《深圳市园林建筑绿化工程消耗量定额》(2017); 《深圳市政工程消耗量定额》(2016); 《深圳市装饰工程消耗量定额》SJG75-2020; 《深圳市安装工程消耗量定额》SJG74-2020;</p> <p>三、信息价《深圳市建设工程价格信息》2021年第18期,本期未有的信息价前依次类推,缺项采用厂商报价或市场询价;</p> <p>四、其他说明详见工程造价结算审核报告</p> |  |   |   |
| 建设单位盖章   | 施工单位盖章   | 监理单位盖章  | 审核单位盖章(工程造价甲级咨询)  |
| <br>负责人: <br>年 月 日   | <br>负责人: <br>年 月 日 | <br>负责人: <br>年 月 日 | <br>负责人: <br>年 月 日 |

  
 中华人民共和国二级注册造价工程师执业印章  
 注册编号: 粤2442016201611876(00)  
 专业: 建筑  
 有效期至: 2025.12.25  
 深圳华创建筑装饰股份有限公司

国际低碳城会展中心品质提升总承包工程-结算核对汇总表

| 序号 | 项目内容                          | 施工报审造价(A)     | 咨询终审造价(B)   | 审核差额(B-A)   | 备注 |
|----|-------------------------------|---------------|-------------|-------------|----|
| 一  | 施工图部分                         | 61,114,776.45 | 52071013.03 | -9043763.42 |    |
| 1  | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-园建工程     | 25479933.14   | 20458903.38 | -5021029.76 |    |
| 2  | 国际低碳城会展中心品质提升工程-四合院装饰工程       | 21572279.57   | 19505460.87 | -2066818.7  |    |
| 3  | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-围挡工程     | 408518.44     | 408518.44   | 0           |    |
| 4  | 国际低碳城会展中心品质提升工程-标识            | 1218266.9     | 990892.65   | -227374.25  |    |
| 5  | 国际低碳城会展中心品质提升工程-立面翻新          | 433607.65     | 433607.65   | 0           |    |
| 6  | 国际低碳城会展中心品质提升工程-堆场            | 222484.53     | 222484.53   | 0           |    |
| 7  | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-会议馆给排水工程 | 13481.03      | 9466.67     | -4014.36    |    |
| 8  | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-交易厅给排水工程 | 4768.67       | 3858.16     | -910.51     |    |
| 9  | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-展厅给排水工程  | 4942.63       | 4942.63     | 0           |    |
| 10 | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-景观给排水工程  | 1242158.54    | 1092998.81  | -149159.73  |    |
| 11 | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-景观弱电工程   | 775734.72     | 675285.15   | -100449.57  |    |
| 12 | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-景观照明工程   | 4227728.28    | 3599770.02  | -627958.26  |    |
| 13 | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-燃气改迁工程   | 91386.82      | 91386.82    | 0           |    |
| 14 | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-室外电气工程   | 1250909.54    | 969696.15   | -281213.39  |    |
| 15 | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-四合院厨房工程  | 885812.28     | 698701.68   | -187110.6   |    |
| 16 | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-四合院电气工程  | 701718.7      | 698092.87   | -3625.83    |    |
| 17 | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-四合院给暖通工程 | 309590.51     | 271943.73   | -37646.78   |    |
| 18 | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-四合院给排水工程 | 344530.42     | 288873.5    | -55656.92   |    |
| 19 | 国际低碳城会展中心品质提升工                | 157712.39     | 157257.09   | -455.3      |    |

|    |                                     |               |             |              |  |
|----|-------------------------------------|---------------|-------------|--------------|--|
|    | 程施工总承包-四合院弱电工程                      |               |             |              |  |
| 20 | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-中泵房电气工程        | 328678.52     | 306582.87   | -22095.65    |  |
| 21 | 国际低碳城会展中心品质提升工程施工总承包-中泵房给排水工程       | 1440533.17    | 1182289.36  | -258243.81   |  |
| 二  | 变更部分                                | 1570473.11    | 470250.96   | -1100222.15  |  |
| 1  | BG-01                               | 27694.38      | 22214.95    | -5479.43     |  |
| 2  | BG-02                               | 171208.95     | 118275.75   | -52933.2     |  |
| 3  | BG-03 景观给排水（安装土建）                   | 178446.14     | 171644.83   | -6801.31     |  |
| 4  | BG-04 增加化粪池                         | 21433.21      | 15790.79    | -5642.42     |  |
| 5  | BG-05 景观照明增加变压器及手孔井                 | 888770.49     | 109960.09   | -778810.4    |  |
| 6  | BG-07                               | -211863.52    | -291021.41  | -79157.89    |  |
| 7  | BS-01                               | 51988.88      | 26752.94    | -25235.94    |  |
| 8  | DB-01 四合院厨房增加燃气报警                   | 17828.3       | 6559.35     | -11268.95    |  |
| 9  | DB-02 微型气象站增加管线及增加室外手孔井             | 214615.55     | 182614.39   | -32001.16    |  |
| 10 | DB-03 公安系统及增加岗亭电箱                   | 17002.01      | 14260.82    | -2741.19     |  |
| 11 | DB-04 泵房增加信号线                       | 6551.34       | 5905.67     | -645.67      |  |
| 12 | JB-01                               | 105563.91     | 96148.84    | -9415.07     |  |
| 13 | JB-02 0                             | -39527.28     | -91046.69   | -51519.41    |  |
| 14 | JB-03、SB-01 增加雨水斗（土建安装部分）           | 13215.89      | 6175.9      | -7039.99     |  |
| 15 | JB-04                               | 7436.97       | 4283.22     | -3153.75     |  |
| 16 | JB-05                               | 6462.16       | 5782.1      | -680.06      |  |
| 17 | JZ-01                               | 6526.57       | -2641.16    | -9167.73     |  |
| 18 | JZ-02, SB-02 四合院二楼茶室01增加给排水（安装土建部分） | 19860.4       | 10127.89    | -9732.51     |  |
| 19 | SB-03 园区管网改造                        | 27200.21      | 23799.6     | -3400.61     |  |
| 20 | SB-04 四合院室外给排水                      | 40058.55      | 34663.09    | -5395.46     |  |
| 三  | 工程建设其他费                             | 481,100.93    | 481,100.93  | 0            |  |
| 四  | 奖罚                                  | 0             | 0           | 0            |  |
| 合计 |                                     | 63,166,350.49 | 53022364.92 | -10143985.57 |  |

## 第五节 大运中心重启 ROT 项目园林景观工程

# 中标通知书

标段编号: 2209-440307-04-01-380661008001

标段名称: 大运中心重启ROT项目园林景观工程

建设单位: 润粤商业管理(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: 3200.124627万元

中标工期: 121

项目经理(总监):

本工程于 2023-06-28 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, 2023-08-10 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):

张宇



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2023-08-11

龚航

查验码: 3971405787569483 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

合同编号 CRLSZ-DYZXROT-SG-23006

【大运中心重启 ROT 项目园林景观工程】

## 专业工程承包合同

发包人（甲方）：润粤商业管理（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

2023 年【8】月

## 第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：润粤商业管理（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B座25楼

法定代表人：龚航

联系人：李海斌

联系电话：18124782465

电子邮箱：lihaibin41@crland.com.cn

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：陈宇婷

联系电话：0755-26501257

电子邮箱：hcct@hcct.com.cn

传真：/

鉴于：

1. 专业工程承包人已明确知悉：委托人【深圳市龙岗区文化广电旅游体育局】（以下简称“委托人”），委托发包人承担建设任务，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。

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：大运中心重启 ROT 项目园林景观工程

工程地点：深圳市龙岗区龙城街道，北临青春路、大运路，西接龙飞大道，东靠黄阁路。

工程内容：大运中心重启 ROT 项目位于深圳市区东北部，龙岗中心城西区，位于深圳市龙岗区龙城街道，北临青春路、大运路，西接龙飞大道，东靠黄阁路。项目总投资 7 亿元，实际景观面积达到 6.68 万平方米，其中：（1）商业景观面积 5.83 万平方米；（2）公共绿地 0.79 万平方米。

建筑面积： / 平方米

工程立项批准文号： \_\_\_\_\_

资金来源： 社会资金 100%

## 二、工程承包范围

包括但不限于园林景观工程以及发包人交与专业工程承包人的其他工作。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，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。

### 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"/> 建筑给水排水及供暖 | （ <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

园林景观工程。

### 三、合同工期

计划开工日期: 2023年08月01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11月30日

合同工期总日历天数: 121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

本合同签约合同价(含税)为: 人民币(大写) 叁仟贰佰万零壹仟贰佰肆拾陆元贰角柒分 (¥ 32001246.27 元); 不含税金额: 人民币(大写) 贰仟玖佰叁拾伍万捌仟玖佰肆拾壹元伍角叁分 (¥ 29358941.53 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）壹佰捌拾壹万元整（¥1810000元）。

(4) BIM 技术应用费用：

人民币（大写）壹拾伍万元整（¥150000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)图纸和技术规格书；

(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通用合同条款及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：2023年9月5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：(公章)

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：

承 包 人：(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）C-1201

法定代表人：

委托代理人：

电 话：0755-26501257

传 真：0755-26500978

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



## 第六节 环西丽湖绿道(一期)示范段项目绿化工程(简易招标)

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程署】（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

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水闸南侧始，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标施工范围，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： <u>  </u><br><input type="checkbox"/> 桩径： <u>  </u> 数量： <u>  </u>   | 通风空调工程 | <input type="checkbox"/> 空调面积： <u>  </u> 平方米<br><input type="checkbox"/> 设计冷负荷： <u>  </u> 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<br><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<br><input type="checkbox"/> 幕墙： <u>  </u> 平方米  | 电梯工程   | <input type="checkbox"/> 电梯 <u>  </u> 部<br><input type="checkbox"/> 自动扶梯 <u>  </u> 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<br><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<br><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     | ■                                 |
| 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

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：

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：



蒋嘉川

承 包 人：（公章）

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

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



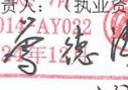


市政基础设施工程

|                       |                                 |            |                |
|-----------------------|---------------------------------|------------|----------------|
| 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（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）<br>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  |
|                  | <br>(公章)<br>项目负责人: <br>华润(深圳)有限公司<br>2023年8月11日 | <br>(公章)<br>总监理工程师: <br>2023年8月11日 | <br>(公章)<br>项目负责人: <br>2023年8月11日   |
|                  | 分包单位  | 设计单位   | 勘察单位  |
|                  | (公章)<br>项目负责人: (执业资格证章)<br>年月日  | <br>(公章)<br>项目负责人: <br>2023年8月11日  | <br>名: 曾德清<br>注册号: 5100014AY032<br>有效期: 至2023年11月<br>项目负责人: <br>2023年8月11日 |

## 第七节 滨海廊桥工程园建工程标段3（F地块—H地块）

### 中标通知书

标段编号：44030620190106016001

标段名称：滨海廊桥工程园建工程标段3（F地块—H地块）

建设单位：深圳华侨城股份有限公司

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：1771.973162万元

中标工期：271天

项目经理(总监)：张辉

本工程于 2020-08-13 在深圳公共资源交易中心 深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司宝安分中心进行招标，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：2020-09-25

查验码：7396839215591945

查验网址：[zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)

合同编号: RWLQ-SG20-010

## 深圳市建设工程 施工(单价)合同

工程名称: 滨海廊桥工程园建工程标段3(F地块-H地块)

工程地点: 深圳市宝安中心区

发 包 人: 深圳华侨城股份有限公司

承 包 人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

2020 年版

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳华侨城股份有限公司

承包人(全称): 深圳华创建筑装饰股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2019修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2019修正)》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: 滨海廊桥工程园建工程标段3(F地块-H地块)

工程地点: 深圳市宝安中心区

核准(备案)证编号:

工程规模及特征: 本项目北起宝安体育场,东至图书馆,南至滨海文化公园,为城市公园,总选址面积约129760.16平方米,地下选址面积约31061.06平方米,绿地总用地面积:39631.84平方米;二层景观面积:14778平方米,一层景观面积:41216平方米,负一层景观面积:2844平方米;标段1(桥面及A地块)园建、改造修复及绿化提升行道树面积约20446.71平方米;标段2(B地块-E地块)园建面积:6578.3平方米;标段3(F地块-H地块)园建面积:9687.42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

主要内容包括但不限于:滨海廊桥工程F地块-H地块的园建工程(含广场硬质铺装面积约1738.35平方米)、成品布警点箱体、给排水工程、水景及配套机电工程(G地块水膜)、海绵城市工程、配合其他专业工程(如绿化、泛光照明、智能化等)、以及为完成上述内容而有必要采取的所有施工及安全、现场文明施工、环境保护及各种配套保证等方面的措施,同时包括与本工程其他相关施工单位的配合等。具体范围详见招标图纸、工程量清单和技术要求。

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 checked="" type="checkbox"/> 其它: 园建面积约 9687.42 平方米 (广场硬质铺装面积约 1738.35 平方米)。 |                  |                                     |                |

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 (□基础 □基坑支护 □边坡 □土方 □其它);        |                               |                               |
| <input type="checkbox"/> 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); |                               |                               |
| <input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 (□门窗 □幕墙: 平方米 □其它);            |                               |                               |
| <input type="checkbox"/> 通风与空调 (□通风 □空调 □其它);                    |                               |                               |
| <input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (□室内给、排水系统 □室外给、排水管网 □其它);     |                               |                               |
| <input type="checkbox"/> 建筑电气工程 (□室外电气 □电气照明 □其它);               |                               |                               |
| <input type="checkbox"/> 智能建筑                                    | (□综合布线系统 □信息网络系统 □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 (□室外设施 □附属建筑 □室外环境_____);          |                               |                               |
| <input type="checkbox"/> 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)

|  |                             |                               |                               |                               |
|--|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <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 (□通风 □空调 □其它);        |                             |                               |                               |                               |
| <input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (□室内给、排水系统 □其它);   |                             |                               |                               |                               |
| <input type="checkbox"/> 智能建筑 (□综合布线系统 □信息网络系统 □其它); |                             |                               |                               |                               |

其它：

#### 4. 其他工程

具体范围详见合同补充条款、招标图纸、工程量清单和技术要求。

### 三、合同工期

计划开工日期：2020年09月01日；（以监理工程师发出的开工令中确定的开工日期为准）；

计划竣工日期：2021年5月30日；

本项目施工期为 271 天日历天；

### 四、质量标准

本工程质量标准：达到国家、省、市及行业现行有关工程建设技术标准中的合格标准。

### 五、签约合同价

合同价款暂定为：人民币（大写）壹仟柒佰柒拾壹万玖仟柒佰叁拾壹元陆角贰分（小写：¥17,719,731.62元）；

不含税合同价款暂定为：人民币（大写）壹仟陆佰贰拾伍万陆仟陆佰叁拾肆元伍角壹分（小写：¥16,256,634.51元）；增值税税率：9%

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）叁拾壹万玖仟陆佰肆拾叁元零柒分（¥319,643.07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） / /（¥ / /元）；

(4)暂列金额：

人民币（大写）壹佰万零壹仟零贰拾贰元陆角柒分（¥1,001,022.67元）。

### 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 2.1 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)中标通知书及其附件;
- (4)本合同第四部分的补充条款;
- (5)本合同第三部分的专用条款;
- (6)本合同第二部分的通用条款;
- (7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (8)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);
- (9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (10)图纸和技术规格书;
- (11)已标价工程量清单;
- (12)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。

## 七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 八、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。
2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工,确保工程质量和安全,不进行转包及违法分包,并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任,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。

## 九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2020年 月 日;

订立地点: 深圳市宝安区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同一式 14 份,均具有同等法律效力,发包人执 8 份,承包人执 4 份;建设行政主管部门保存 1 份(发包人报建时提交建设行政主管部门),监理单位各存 1 份。

发包人：深圳华侨城股份有限公司  
(公章)

法定代表人或授权委托人：  
(签字)



承包人：深圳华创建筑装饰股份有限公  
司

(公章)

法定代表人或授权委托人：  
(签字)



地址：广东省深圳市南山区华侨城集团  
办公楼

电话：0755-29910912

签订日期：2020年11月18日

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

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

电话：0755-26501257

签订日期：2020年11月18日

# 深圳市建设工程竣工联合（现场） 验收意见书

深联验〔2023〕0551

深圳市宝安区城市管理和综合执法局，深圳华侨城股份有限公司（代建）：

滨海廊桥工程已由你单位组织竣工验收，并申请竣工联合（现场）验收（国家编码：2018-440306-47-01-719141，工程地址：深圳市宝安区中心商务区）。

各参验部门验收意见如下：

深圳市规划和自然资源局宝安管理局组织的建设工程规划条件核实，核实通过。

综上，依据《深圳市建设工程竣工联合（现场）验收管理办法》第二十条，滨海廊桥工程的建设工程竣工联合（现场）验收结论为：验收通过。



参验单位联合（盖章）

2023年09月01日

备注：

- 验收通过的项目，建设单位应于3个月内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案。如未按期移交，建设行政主管部门将依法予以严肃查处。
- 规划、消防、节能等专项验收结论详见附件，其中关于建设工程消防验收意见，请建设单位遵照执行。

深圳市  
建设工程规划验收合格证

深规划资源建验字4403062023HY0001312号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条、《深圳市城市规划条例》第六十一条、第六十二条、第六十三条的规定，经核定，本建设工程符合城市规划要求，验收合格。

特发此证



项目编号: SZ20190156

|                                     |   |  |          |                           |           |                  |                      |               |
|-------------------------------------|---|--|----------|---------------------------|-----------|------------------|----------------------|---------------|
| 用地单位                                | 深圳市宝安区人民政府  |  |          |                           |           |                  |                      |               |
| 项目名称                                | 滨海廊桥  |  |          |                           | 用地位置      | 宝安区新安街道          |                      |               |
| 宗地代码                                | 440306008010GX00117   |  |          |                           | 宗地号       | A002-0090        |                      |               |
| 土地使用权出让合同书                          | 深地划拨字(2022)1207号  |  |          |                           | 建设用地规划许可证 | 440306202200143  |                      |               |
| 建设工程竣工测量报告                          | 深审房(竣)20221163  |  |          |                           | 建设工程规划许可证 | BA-2019-0055(改1) |                      |               |
| 分期建设项目子项名称                          | 宝安中心区双线公园(一期)工程-滨海廊桥工程(公园配套用房、人行公共通道)   |  |          |                           |           |                  |                      |               |
| 建筑覆盖率(一/二级)                         | 绿化覆盖率   | 绿地面积/折算绿地面积                              | 建筑最高高度m  | 最大层数(地上/下)                | 建筑基底面积    | 栋数               | 机动车停车位(地上/下)         | 非机动车停车位(地上/下) |
| /                                   |   | /  |          | /                         |           |                  | /                    | /             |
| 分项指标                                |   | 规定功能                                     |          | 建筑面积m <sup>2</sup>        |           | 核增功能             | 核增建筑面积m <sup>2</sup> |               |
|                                     |   |  |          | 规定                        | 核减        |                  |                      |               |
| 总建筑面积<br>25137.65<br>m <sup>2</sup> | 计容积率<br>建筑面积<br>2849.52<br>m <sup>2</sup>   | 地上                                       | 合计       |                           |           |                  | 合计                   |               |
|                                     |   | 地下                                       | 其他       | 2849.52                   | 0         |                  |                      |               |
|                                     |   |  | 合计       | 2849.52                   | 0         |                  |                      |               |
|                                     | 不计容积率<br>建筑面积   | 地下核<br>增建筑<br>面积                         | 核增功能     |                           | 核增建筑面积    |                  |                      |               |
|                                     |   |  | 公用设备用房   |                           | 9659.12   |                  |                      |               |
|                                     |   |  | 城市公共通道   |                           | 12629.01  |                  |                      |               |
| 合计                                  |   |  | 22288.13 |                           |           |                  |                      |               |
| 本期住宅户型比例                            |   | 总量                                       |          | 户型套内建筑面积<90m <sup>2</sup> |           | 占总量比例            |                      |               |
| 户数                                  |   | 户(其中保障性住房 户)                             |          | 户                         |           | %                |                      |               |
| 建筑面积                                |   | m <sup>2</sup> (其中保障性住房 m <sup>2</sup> ) |          | m <sup>2</sup>            |           | 0%               |                      |               |
| 附件                                  | 1.总平面图 2.各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面) 3.各向立面图 4.剖面图 5.核增建筑面积专篇   |  |          |                           |           |                  |                      |               |
| 备注                                  | 1、本项目地下穿过滨港二路、香湾三路两处节点为宝安中心区地下1号、2号联络道实施范围,根据区有关会议精神,需在后续项目中落实;<br>2、规定建筑面积含测量报告单列的卫生间建筑面积223.55平方米,集气室建筑面积4.45平方米。 |  |          |                           |           |                  |                      |               |



编号: E13M00062308230001

深圳市竣工验收备案

收文回执

深圳市宝安区城市管理和综合执法局,深圳华侨城股份有限公司(代建):

我局已收你单位滨海廊桥工程竣工验收备案的下列资料:

- 1、《深圳市房屋建筑工程竣工验收备案表》
- 2、竣工验收报告或核证书
- 3、配套的燃气工程竣工验收报告(原件)或验收证书
- 4、深圳市电梯(自动扶梯)安装监督检验结果通知单
- 5、消防验收部门出具的消防专项验收合格文件
- 6、防菌装置验收意见书
- 7、建筑工程规划验收合格证

特别提示:

1. 此回执只是我局收到你单位所报备案资料的证明,请妥善保管;
2. 根据国务院文件《国务院关于取消第二批行政审批项目和改变一批行政审批项目管理方式的决定》(国发[2003]5号),竣工验收备案为告知性备案;
3. 本工程竣工验收备案信息可在深圳建设网(zjj.sz.gov.cn)上查询;

深圳市宝安区住房和建设局



市政基础设施工程

## 工程竣工验收报告

市政备-1

工程名称: 滨海廊桥工程园建工程标段3 (F地块-H地块)

验收日期: 2021 年 12月24日

建设单位(盖章): 深圳市宝安区城市管理和综合执法局  
深圳华侨城股份有限公司(代建)



### 一、工程概况

|         |                                   |       |                               |
|---------|-----------------------------------|-------|-------------------------------|
| 工程名称    | 滨海廊桥工程园建工程标段3 (F地块-H地块)           | 工程地点  | 深圳市宝安区中心区                     |
| 工程规模    |                                   | 工程造价  | 1771.973162万元                 |
| 结构类型    | 园建工程                              | 工程用途  | 公共设施                          |
| 施工许可证号  | 2018-440306-47-01-71914107        | 开工日期  | 2021年1月27日                    |
| 监督单位    | 深圳市宝安区建设工程质量安全监督站                 | 监督登记号 | 2018-440306-47-01-71914107-01 |
| 建设单位    | 深圳市宝安区城市管理和综合执法局、深圳华侨城股份有限公司 (代建) |       |                               |
| 勘察单位    | 深圳市工勘岩土集团有限公司                     | 资质证书号 | B144043047                    |
| 设计单位    | 深圳市欧博工程设计顾问有限公司                   |       | A144009519                    |
| 施工单位    | 深圳华创建筑装饰股份有限公司                    |       | D344051277                    |
|         | /                                 |       | /                             |
|         | /                                 |       | /                             |
| 监理单位    | 铁科院 (北京) 工程咨询有限公司                 |       | E111007909                    |
| 施工图审查单位 | 深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司                   |       |                               |

一、工程概况

## 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  | 温皓                 |
| 副组长 | 马进平                |
| 组员  | 龙涛发、张昌蓉、张辉、徐华东、李新元 |

#### 2. 专业组

| 专业组    | 组长  | 组员                 |
|--------|-----|--------------------|
| 道路工程   | /   | /                  |
| 桥梁工程   | /   | /                  |
| 排水工程   | 谭伟明 | 方精勇、陈晓阳、肖泰、李智超、陈冠波 |
| 给水工程   | 牛操  | 刘淑华、阳发达、甘培峰、万斌、李智超 |
| 隧道工程   | /   | /                  |
| 交通设施工程 | /   | /                  |
| 景观工程   | 龙涛发 | 徐华东、聂云飞、陆建荣、陈国昌    |
| 工程质控资料 | 林百慧 | 李程、胡南              |

### (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 | 质量保证资料<br>评定 | 外观质量评定 | 实测实量评定 | 评定等级 |
|--------|--------------|--------|--------|------|
| 道路工程   | /            | /      | /      | /    |
| 桥梁工程   | /            | /      | /      | /    |
| 排水工程   | 齐全, 合格       | 良好     | 合格     | 合格   |
| 给水工程   | 齐全, 合格       | 良好     | 合格     | 合格   |
| 隧道工程   | /            | /      | /      | /    |
| 交通设施工程 | /            | /      | /      | /    |
| 污水处理工程 | /            | /      | /      | /    |
| 景观工程   | 齐全, 合格       | 良好     | 合格     | 合格   |
|        |              |        |        |      |
|        |              |        |        |      |
|        |              |        |        |      |
|        |              |        |        |      |

湖南有限公司  
 湖南有限公司  
 湖南有限公司

湖南有限公司  
 湖南有限公司

湖南有限公司  
 湖南有限公司

### 五、工程验收结论及备注

竣工验收结论:

经验收, 滨海廊桥工程园建工程标段3 (F地块-H地块) 已按设计图纸、变更文件及施工合同约定内容完成施工, 工程质量符合合同约定和设计图纸要求及国家强制性标准、施工验收规范要求, 各项功能满足使用要求, 资料齐全、有效。验收组一致同意本工程评定为“合格”工程, 同意验收。

验收日期: 2021 年 12 月 24 日

| 建设单位 (公章)   | 监理单位 (公章)  | 施工单位 (公章)   | 勘察单位 (公章)  | 设计单位 (公章)   |
|---|--|---|--|---|
| <br>项目负责人: | <br>项目总监:<br>(执业资格证章) | <br>项目负责人:<br>(执业资格证章) | <br>项目负责人: | <br>项目负责人: |

## 第八节 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):

日期: 2022-12-15



查验码: 8643621462678813

查验网址: [zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://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：____<br><input type="checkbox"/> 桩径：____数量：____  | 通风空调工程 | <input type="checkbox"/> 空调面积：____平方米<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/> 幕墙：____平方米   | 电梯工程   | <input type="checkbox"/> 电梯____部<br><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<br><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<br><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和标准、《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)

慕川

委托人：(公章)

住 所：(公章)

法定代表人：(公章)

委托代理人：(公章)

深圳市南山区城市

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



## 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，<br>共抽查 14 项，符合要求 14 项，<br>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，<br>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，<br>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<br>(公章)<br>华润(深圳)有限公司<br>项目负责人: <br>年月日 | 监理单位<br>(公章)<br>总监理工程师: (执业资格证章)<br><br>年月日 | 施工单位<br>(公章)<br>袁阳生<br>一级注册建造师执业印章<br>粤1442021202200935(00)<br>2025.03.09<br>年月日 |
|        | 分包单位<br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格证章)<br>年月日  | 勘察单位<br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格证章)<br>年月日   | 设计单位<br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格证章)<br>年月日   |



## 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:<br>经审查符合要求 84 项   | 共 14 项, 其中:<br>经审查符合要求 14 项   | 共 14 项, 其中:<br>经审查符合要求 14 项   |
| 地面工程    | 合格      | 共 170 项, 其中:<br>经审查符合要求 170 项 | 共 54 项, 其中:<br>经审查符合要求 54 项   | 共 54 项, 其中:<br>经审查符合要求 54 项   |
| 涂饰      | 合格      | 共 4 项, 其中:<br>经审查符合要求 4 项     | 共 4 项, 其中:<br>经审查符合要求 4 项     | 共 4 项, 其中:<br>经审查符合要求 4 项     |
| 砌体工程    | 合格      | 共 1 项, 其中:<br>经审查符合要求 1 项     | 共 1 项, 其中:<br>经审查符合要求 1 项     | 共 1 项, 其中:<br>经审查符合要求 1 项     |
| 防水工程    | 合格      | 共 2 项, 其中:<br>经审查符合要求 2 项     | 共 2 项, 其中:<br>经审查符合要求 2 项     | 共 2 项, 其中:<br>经审查符合要求 2 项     |
| 栏杆      | 合格      | 共 2 项, 其中:<br>经审查符合要求 2 项     | 共 2 项, 其中:<br>经审查符合要求 2 项     | 共 2 项, 其中:<br>经审查符合要求 2 项     |
| 园林小品工程  | 合格      | 共 5 项, 其中:<br>经审查符合要求 5 项     | 共 5 项, 其中:<br>经审查符合要求 5 项     | 共 5 项, 其中:<br>经审查符合要求 5 项     |
| 竹地板面层   | 合格      | 共 2 项, 其中:<br>经审查符合要求 2 项     | 共 2 项, 其中:<br>经审查符合要求 2 项     | 共 2 项, 其中:<br>经审查符合要求 2 项     |
| 实木地板    | 合格      | 共 2 项, 其中:<br>经审查符合要求 2 项     | 共 2 项, 其中:<br>经审查符合要求 2 项     | 共 2 项, 其中:<br>经审查符合要求 2 项     |
| 抹灰      | 合格      | 共 1 项, 其中:<br>经审查符合要求 1 项     | 共 1 项, 其中:<br>经审查符合要求 1 项     | 共 1 项, 其中:<br>经审查符合要求 1 项     |
| 绿化工程    | 合格      | 共 251 项, 其中:<br>经审查符合要求 251 项 | 共 251 项, 其中:<br>经审查符合要求 251 项 | 共 251 项, 其中:<br>经审查符合要求 251 项 |
| 给排水管道工程 | 合格      | 共 104 项, 其中:<br>经审查符合要求 104 项 | 共 14 项, 其中:<br>经审查符合要求 14 项   | 共 5 项, 其中:<br>经审查符合要求 5 项     |
| 电气工程    | 合格      | 共 195 项, 其中:<br>经审查符合要求 195 项 | 共 17 项, 其中:<br>经审查符合要求 17 项   | 共 17 项, 其中:<br>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。

|   |  |  |   |   |
|---|--|--|---|---|
| <p>建设单位:</p> <p>(公章)</p> <p>华润(深圳)有限公司</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>年月日</p> | <p>监理单位:</p> <p>(公章)</p> <p>总监理工程师:</p> <p>年月日</p> | <p>总承包施工单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>年月日</p> | <p>勘察单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>年月日</p> | <p>设计单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>年月日</p> |
|---|--|--|---|---|

## 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）。



# 第九节 深圳市东部海堤重建工程（三期）堤岸配套工程（示范段）

## 中标通知书

标段编号：44030020180059007001

标段名称：深圳市东部海堤重建工程（三期）堤岸配套工程（示范段）

建设单位：华润置地城市运营管理（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：1347.229874万元

中标工期：72天

项目经理(总监)：袁阳生



本工程于 2019-09-23 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发包合同。

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：2019-11-04

蒋慕川

查验码：7422475450538231

查验网址：[zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)

合同编号 CRC SZ-DBHDSQ-SG-19002



**【深圳市东部海堤重建工程（三期）堤岸配套工程（示范段）】**

**施工总包合同**

发包人（甲方）：华润置地城市运营管理（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【10】月

## 第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

地址：

法定代表人：

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：2019年6月13日，委托人【深圳市水务工程建设管理中心】（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. 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、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，承包人无权要求委托人承担任何责任。

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：深圳市东部海堤重建工程（三期）堤岸配套工程（示范段）  
工程地点：深圳市大鹏新区  
工程内容：深圳市东部海堤重建工程（三期）地处大鹏新区，涉沙鱼涌、官湖东、月亮湾东、杨梅坑、东山、鹏城东段、新大海堤（乐高乐园段）等，总长约 18.07 公里。为发挥“样板引路”作用，本次水施工总承包先行招标的工程范围为其中约 520 米示范段。该示范段位于杨梅坑，以杨梅坑烧烤场为起点向东约 520 米，具体以市发改部门批复的范围为准。本标段总投资约 2396.69 万元，具体以市发改部门批复的项目概算为准

建筑面积：    平方米；

工程立项批准文号：深发改[2019]491号

资金来源：政府 100%

## 二、工程承包范围

包括但不限于绿化工程、景观工程、机电工程、给排水工程、标识系统、白蚁防治工程、交通设施工程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，承包人不能拒绝执行。

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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 其它：景观工程、机电工程、给排水工程、标识系统、白蚁防治工程、交通设施工程 |                  |  |                |

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. 其他工程

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### 三、合同工期

计划开工日期：2019年10月10日（以监理人签发的开工令日期为准）

计划竣工日期：2019年12月20日

合同工期总日历天数：72

### 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）壹仟叁佰肆拾柒万贰仟贰佰玖拾捌元柒角肆分(¥13,472,298.74元)

其中：

(1) 税金：

人民币（大写）肆拾柒仟肆佰肆拾柒元零陆分(¥407,447.06元)；

(2)安全文明施工措施费：

人民币（大写）贰拾伍万贰仟壹佰捌拾壹元叁角(¥252,181.30元)；

(3)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_(¥\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_)元；

(4)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）叁万伍仟元整(¥35,000.00元)；

(5)暂列金额：

人民币（大写）柒拾肆万贰仟元整(¥742,000.00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、安全文明施工措施费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由承包人自行承担，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。

## 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)；

00现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

01图纸和技术规格书；

02已标价工程量清单；

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

本合同一式拾份，发包人叁份，承包人叁份。

## 十、合同生效

合同订立时间：2019年11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)



**深圳市东部海堤重建工程（三期）堤岸配套工程（示范段）施工总包工程合同  
完工证明**

|                            |  |                        |  |
|----------------------------|--|------------------------|--|
| 合同工期:                      | 72 日   | 实际工期:                  | 155 日  |
| 合同开工日期:                    | 2019 年 10 月 10 日   | 实际开工日期:                | 2019 年 11 月 20 日   |
| 合同完工日期:                    | 2019 年 12 月 20 日   | 实际完工日期:                | 2020 年 4 月 30 日  |
| 履约范围及完成状况描述                | 1. 已完成全部合同约定工程实体内容;<br>2. 已完成全部变更内容;<br>3. 工期满足要求, (超合同工期说明: _____ 见附件说明 _____);<br>4. 质量满足合同要求;<br>现申请竣工验收。       |                        |  |
| 施工单位                       | <br>单位: (签署/盖章) <u>袁阳生</u> 年 月 日 |                        |  |
| 总包意见:<br>签署/盖章             | <br>年 月 日                        | 监理意见:<br>总监<br>签署/盖章   | <br>年 月 日 |
| 项目部意见:<br>工程经理 总监<br>签署/盖章 | <br>年 月 日                       | 其他相关部门意见(如需):<br>签署/盖章 |  |

**备注:**

1. 若需其他相关部门如工程管理部、物业公司、客户关系部签署, 填至其他相关部门意见栏;
2. 若为独立分包合同, 总包意见可不填;
3. 超合同工期的需填写说明。

# 第十节 茅洲河碧道试点段建设项目（宝安段）示范段III标段 （展示馆）施工总承包工程

## 中标通知书

标段编号：2019-440300-50-01-102804008001

标段名称：茅洲河碧道试点段建设项目（宝安段）示范段III  
标段（展示馆）施工总承包工程

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：1939.534447万元

中标工期：72天

项目经理(总监)：吴森荣

本工程于 2019-09-30 在深圳市建设工程交易服务中心宝安分中心进行招标，  
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：2019-11-11



查验码：4881921627598370

查验网址：[zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)

合同编号 CRCSZ-MZHBD-SG-19003

【茅洲河碧道试点段建设项目（宝安段）示范段III标段（展示馆）】

### 施工总包合同

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【11】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：

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：陈宇婷

联系电话：18320430076

电子邮箱：2590737995@qq.com

统一社会信用代码：91440300774117675T

鉴于：

1. 承包人已明确知悉：2019年02月19日，委托人【深圳市宝安区建筑工务署、深圳市宝安区水务局、】（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. 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、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，承包人无权要求委托人及【宝安】区政府承担任何责任。

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：茅洲河碧道试点段建设项目（宝安段）示范段III标段（展示馆）施工总承包工程

工程地点：深圳市宝安区

工程内容：茅洲河碧道试点段建设项目（宝安段）示范段位于宝安区燕罗街道，从107国道至松罗路河岸沿线两侧。主要包括：规划展示馆，亲水活力公园，洋涌河水闸，啤酒花园及碧道。

全长共约2.1公里。此次招标范围为规划展示馆施工总承包工程。

展示馆建设规模：立面改造约1万m<sup>2</sup>；建筑面积共计22500m<sup>2</sup>，其中碧道规划展示馆面积2400m<sup>2</sup>（建筑面积）；提升滨水商业面积约4000m<sup>2</sup>；公寓面积约3400m<sup>2</sup>；共享办公约12700m<sup>2</sup>。

建设内容：1、建筑立面改造；2、广场景观提升；3、屋顶花园；4、10KV外线工程。

具体施工范围以我可确认的施工图坐标为准。

建筑面积： / 平方米；

工程立项批准文号：深发改[2019]585号

资金来源：政府投资 100%

## 二、工程承包范围

包括但不限于钢结构工程、结构加固工程、智能化工程、通风空调工程、装饰装修工程、幕墙工程、建筑电气工程、建筑给排水工程、消防工程、屋面及防水工程、建筑节能工程、燃气工程、泛光照明工程、主体防雷工程及防雷检测、白蚁防治工程、电梯供应及安装工程、太阳能工程、室外工程、10kv外线工程等。所有的细目详见工程量清单、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)

|   |  |  |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> 地基与基础工程 (□基础 □基坑支护 □边坡 □土方 □其它_____);  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 主体结构工程 (□钢筋混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 钢结构 □钢管混凝土 □型钢混凝土 □其它_); |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 (□门窗 <input checked="" type="checkbox"/> 幕墙: 平方米 □其它_____);        |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 通风与空调 (□通风 □空调 □其它_____);   |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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_____);                                   |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 建筑电气工程 (□室外电气 □电气照明 □其它_____);  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 智能建筑 (□综合布线系统 □信息网络系统 □其它_____);  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 屋面及防水工程   | <input checked="" type="checkbox"/> 建筑节能 | <input checked="" type="checkbox"/> 消防工程 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 室外工程 (□室外设施_____ □附属建筑_____ □室外环境_____);                                    |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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)

|   |                             |                               |                               |                               |
|---|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <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 (□通风 □空调 □其它_____);        |                             |                               |                               |                               |
| <input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (□室内给、排水系统 □其它_____);   |                             |                               |                               |                               |
| <input type="checkbox"/> 智能建筑 (□综合布线系统 □信息网络系统 □其它_____); |                             |                               |                               |                               |
| <input type="checkbox"/> 其它:                              |                             |                               |                               |                               |

**4. 其他工程**

结构加固工程、泛光照明工程、主体防雷工程及防雷检测、白蚁防治工程、电梯供应及安装工程、太阳能工程、10kv 外线工程等。

**三、合同工期**

计划开工日期: 2019年10月12日 (以监理人签发的开工令日期为准)

计划竣工日期: 2020年1月22日

合同工期总日历天: 72日历天

#### 四、工程质量标准

工程质量标准目标：争取市级优良工程。

#### 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）壹仟玖佰叁拾玖万伍仟叁佰肆拾肆元肆角柒分  
(¥19395344.47元)

其中：

(1) 税金：

人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）；

(2) 安全文明施工措施费：

人民币（大写）贰拾壹万肆仟叁佰捌拾贰元贰角肆分(¥214382.24元)；

(3) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_(¥\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_)元；

(4) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）壹佰零贰万元整(¥1020000.00元)；

(5) 暂列金额：

人民币（大写）壹佰壹拾万元整(¥1100000.00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、安全文明施工措施费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由承包人自行承担，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。

#### 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)图纸和技术规格书；
  - (12)已标价工程量清单；
- 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

本合同一式壹拾份，发包人柒份，承包人叁份。

## 十、合同生效

合同订立时间：2019 年 11 月 20 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：(公章)

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：

承 包 人：(公章)

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：



## 单位(子单位)工程竣工验收报审表

华润(深圳)有限公司

:(建设单位)

GD-E1-91

|  |                                   |                                     |                    |
|--|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 单位(子单位)工程名称  |                                   | 茅洲河碧道试点段建设项目(宝安段)示范段旧标段(展示馆)施工总承包工程 |                    |
| 工程地址   |                                   | 深圳市宝安区                              |                    |
| 建设单位   | 深圳市宝安区水务局<br>华润(深圳)有限公司           | 结构类型/层数                             | /                  |
| 勘察单位   | 建设综合勘察研究院有限公司                     | 建筑面积                                | 2400m <sup>2</sup> |
| 设计单位   | 同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司               | 开工日期                                | 2019年11月21日        |
| 监理单位   | 深圳市祺骏建设工程顾问有限公司                   | 完成日期                                | 2020年2月1日          |
| 总承包施工单位  | 深圳华创建筑装饰股份有限公司                    | 合同工期                                | 72天                |
| 竣工验收条件具备情况   | 项目内容                              | 施工单位自检情况                            |                    |
|  | 完成工期设计和合同约定的情况                    | 已完成工程设计和合同约定的全部内容                   |                    |
|  | 施工技术管理/质量控制资料                     | 资料合格有效齐全完整                          |                    |
|  | 主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场复验报告/工程实体质量检测报告 | 主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告基本齐全          |                    |
|  | 施工安全评价书                           | 施工安全评价书已具备                          |                    |
|  | 工程款支付情况                           | 按合同要求支付工程款                          |                    |
|  | 工程质量保修书                           | 工程质量保修书已具备                          |                    |
|  | 工程质监机构责令整改问题的执行情况                 | /                                   |                    |
| <p>已完成设计和合同约定的各项内容,工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准,并申请办理工程竣工验收手续。</p> <p>1.承包施工项目负责人签名及职业资格注册章: </p> <p>总承包施工企业技术负责人签名及职业资格注册章: </p> <p>总承包施工法定代表人签名: </p> <p style="text-align: right;">(施工单位盖章) </p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> |                                   |                                     |                    |
| <p>监理单位意见:</p> <p>总监理工程师 (签名并盖执业章):  (监理单位盖章)  年 月 日</p>   |                                   |                                     |                    |



GD-E1-91



## 关于茅洲河碧道试点段建设项目部表扬信

深圳华创建筑装饰股份有限公司

贵司茅洲河碧道试点段建设项目（示范段）项目部在疫情复工复产期间，严格贯彻落实各项疫情防控及复工生产工作部署要求，细化防控管理、积极筹备防疫物资，确保防疫物资充足。

在贵司的大力支持下，对项目劳务人员及管理人员全面摸底排查，为有效防控疫情，保证工人及管理人员安全返岗，项目严把防控关，采取分批次复工，一方面派专人每天定时定点对办公区、生活区、施工区域进行消毒杀菌工作。另一方面项目部对复工人员按照“生活-生产”两点一线实行封闭式管理，减少与外来人员接触机会、阻断传染源。农名工进场前必须进行体温检测登记，并安排专人每天按时发放口罩、及时每天上岗前对每一位工人进行疫情防控交底。在生活区设有“隔离室”和“观察点”，以便对复工人员进行分类观察。

项目部利用纸质文件、微信群等网络平台给复工人员推送疫情防控宣传知识及安全教育知识、进一步提高宣传效率。并在办公区、生活区、施工现场显眼的位置，张贴防疫知识宣传海报，确保进场人员树立正确的安全防范意识和自我防范保护能力。在满足防疫安全的前提下，该项目部合理安排施工计划，稳定有序推进各项生产经营活动。

华润（深圳）有限公司 China Resources (Shenzhen) Co., Ltd.  
深圳市南山区大涌一路18号华润置地大厦E座3楼  
3/F, CR Land Building Town E, No.18, Daohong 1st Road, Nanshan District, Shenzhen, China  
电话 Tel (0755)8656 1138 8656 1128 传真 Fax (0755)2691 8703 网址 Http: www.crland.com.hk

华润集团附属公司



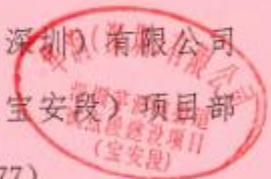
浩气昭日月、忠诚铸警魂。“战疫”远没结束，希望你们不骄不躁，再接再厉，不断提高卫生防疫意识，发扬连续作战作风，英勇无畏负重前行，全力投入疫情防控和维持安全稳定中去，打好这场攻坚“战疫”。

此致，顺祝商祺！

华润（深圳）有限公司

茅洲河碧道试点段建设项目（宝安段）项目部

（联系人：张磊      联系电话：18665865177）



## 第二章 拟派项目经理业绩

### 第一节 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：<br>（公章）<br>法定代表人或其委托代理人：<br>（签名或盖私章）<br>2021年8月13日 | 招标代理机构：<br>（公章）<br>法定代表人或其委托代理人：<br>（签名或盖私章）<br>2021年8月13日 | 交易场所：<br>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。<br>（公章）<br>东莞市公共资源交易中心<br>2021年8月13日 |            |

说明：本通知书一式五联，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为：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天利中央商务广场（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



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。

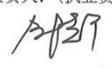


市政基础设施工程

|                                |                               |            |                                  |
|--------------------------------|-------------------------------|------------|----------------------------------|
| 工程名称                           | 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       | 东莞市滨海湾新区                         |
| 工程规模(建筑面积、道路桥梁长度等)             | 文体公园 11.39 公顷, 苗涌25.81 公顷     | 工程造价(万元)   | 16131.75133                      |
| 结构类型                           | 市政园林                          | 开工日期       | 年 月 日                            |
| 施工许可证号                         | /                             | 竣工日期       | 年 月 日                            |
| 监督单位                           | 东莞滨海湾新区城市建设局                  | 监督登记号      | BHWZJY2022004                    |
| 建设单位                           | 东莞滨海湾新区工程建设中心(代建)华润置地(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                           | 深圳市水务规划设计院股份有限公司              | 施工单位(土建)   | 深圳华创建筑装饰股份有限公司                   |
| 设计单位                           | 广州园林建筑规划设计研究总院有限公司            | 施工单位(设备安装) | /                                |
| 监理单位                           | 广东鸿业工程项目管理有限公司                | 工程检测单位     | 广东和协建设工程检测有限公司<br>广东建科源胜工程检测有限公司 |
| 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              | 年 月 日                         | 地基处理工程     |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 园建工程       |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 给排水工程      |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 园林电气工程     |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 园林绿化工程     |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 道路工程       |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 篮球场        |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 足球场        |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 网球场        |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 苗涌一区新增驿站   |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 苗涌三区驿站     |                                  |
|                                | 年 月 日                         | 体育俱乐部      |                                  |
| 年 月 日                          | 羽毛球馆                          |            |                                  |
| 参与验收人员: 宋岩 李林根 何广海 张日时 罗东辉 李诗豪 |                               |            |                                  |
| 施工许可证                          | /                             |            |                                  |
| 施工图设计文件审查意见                    | 齐全有效                          |            |                                  |
| 工程竣工报告                         | 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                          |            |                                  |

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  
 建设单位: 东莞滨海湾新区工程建设中心(代建)华润置地(深圳)有限公司  
 监理单位: 广东鸿业工程项目管理有限公司  
 设计单位: 广州园林建筑规划设计研究总院有限公司  
 勘察单位: 深圳市水务规划设计院股份有限公司  
 总施工单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司  
 施工单位(土建): 深圳华创建筑装饰股份有限公司  
 施工单位(设备安装): /  
 工程检测单位: 广东和协建设工程检测有限公司  
 广东建科源胜工程检测有限公司  
 其他主要参建单位: /  
 专项验收情况:  
 地基处理工程  
 园建工程  
 给排水工程  
 园林电气工程  
 园林绿化工程  
 道路工程  
 篮球场  
 足球场  
 网球场  
 苗涌一区新增驿站  
 苗涌三区驿站  
 体育俱乐部  
 羽毛球馆  
 参与验收人员: 宋岩 李林根 何广海 张日时 罗东辉 李诗豪  
 施工许可证: /  
 施工图设计文件审查意见: 齐全有效  
 工程竣工报告: 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           | 合同内所有施工内容全部完成并验收通过。  |   |   |
| 工程质量情况           | 土建   | 工程质量符合设计及施工验收规范要求，验收合格。   |   |
|                  | 设备安装   |   |   |
| 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  |
|                  | <br>(公章)<br>项目负责人: <br>年月日 | <br>(公章)<br>总监理工程师: (执业资格签章)<br><br>年月日 | <br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br><br>年月日 |
|                  | 代建单位   | 设计单位  | 勘察单位  |
|                  | (公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br><br>年月日  | <br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br><br>年月日  | <br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br><br>年月日  |




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

## 第三章 综合实力

### 第一节 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饰装修工程专业承包壹级、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贰级、建筑工程施工总承包贰级、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！

第二节 近三年（最新年度审计报告未出的须上溯一年）第三  
方（会计事务所）出具的投标人审计报告（关键页）扫描  
件

一、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 |



## 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)

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(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                    |
|----------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |     |                         |                         |
| 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         |     | -                       | -                       |
| <b>流动资产合计</b>  |     | <b>1,069,107,391.78</b> | <b>1,023,616,690.51</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |     |                         |                         |
| 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        |     | -                       | -                       |
| <b>非流动资产合计</b> |     | <b>45,547,839.23</b>    | <b>40,071,639.91</b>    |
| <b>资产合计</b>    |     | <b>1,114,655,231.01</b> | <b>1,063,688,330.42</b> |

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                    |
|--------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动负债：</b>             |      |                         |                         |
| 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            | 8,811,966.74            |
| 持有待售负债                   |      | -                       | -                       |
| 一年内到期的非流动负债              |      | -                       | -                       |
| 其他流动负债                   |      | -                       | -                       |
| <b>流动负债合计</b>            |      | <b>377,475,497.00</b>   | <b>378,929,290.85</b>   |
| <b>非流动负债：</b>            |      |                         |                         |
| 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                  |      | -                       | -                       |
| <b>非流动负债合计</b>           |      | <b>13,391,051.62</b>    | <b>14,540,000.00</b>    |
| <b>负债合计</b>              |      | <b>390,866,548.62</b>   | <b>393,469,290.85</b>   |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>     |      |                         |                         |
| 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          |
| <b>所有者权益（或股东权益）合计</b>    |      | <b>723,788,682.39</b>   | <b>670,219,039.57</b>   |
| <b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b> |      | <b>1,114,655,231.01</b> | <b>1,063,688,330.42</b> |

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              |
|-------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>一、营业收入</b>                 | 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）             |      | -                | -                |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>      |      | 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       |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>    |      | 56,729,056.72    | 84,977,311.64    |
| 减：所得税费用                       |      | 3,159,413.90     | 4,606,664.08     |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>      |      | 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）        |      | -                | -                |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>          |      | -                | -                |
| （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                         |      | -                | -                |
| <b>六、综合收益总额</b>               |      | 53,569,642.82    | 80,370,647.56    |
| <b>七、每股收益</b>                 |      | -                | -                |
| （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              |
|----------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生现金流量</b>        |     |                  |                  |
| 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    |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>       |     |                  |                  |
| 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   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>       |     |                  |                  |
| 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     |
| <b>四、汇率变动对现金的影响额</b>       | 32  | -                | -                |
| <b>五、现金及现金等价物净额增加</b>      | 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    |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>      | 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 |        | 本 年  |   | 专项储备           | 未分配利润          | 所有者权益合计 |
|-----------------------|----|---------------|-----|----|------|--------|--------|------|---|----------------|----------------|---------|
|                       |    | 优先股           | 永续债 | 其他 | 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              | 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 |               |     |    |      |        |        |      |   |                |                |         |
| （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. 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  
(二〇二二—二〇二三年度)

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 | 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 |        |     |    |      |       |        |      |      | 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 |

法定代表人：

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：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际招标工，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）。

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%          |
| 长春华润聚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           |
| 中交（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> |
| <b>主要债务人</b>     |                       |                | <b>期末余额</b>           |                |
| 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> |                |
| <b>主要债务人</b>      |                      |                | <b>期末余额</b>          |                |
| 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         |                |
| 广州市润喆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                      |
|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>1、将净利润调节为经营活动的现金流量</b>                |      |                             |                             |
| 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                            |      | <b><u>7,867,061.35</u></b>  | <b><u>56,906,119.01</u></b> |
| <b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>               |      |                             |                             |
| 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                                 |      | -                           | -                           |
| <b>3、现金及现金等价物增加情况</b>                    |      |                             |                             |
| 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                            |      | <b><u>-7,358,343.80</u></b> | <b><u>34,444,305.09</u></b> |

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  
91440300MASFPY8T70



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，请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”网站或扫描右上方的一维码查询。  
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

2024年01月16日

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)  
 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28区新安三路88号德冠廷商务中心305

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: 方正雄  
 Full name: Fang Zhengxiong  
 性别: 男  
 Sex: Male  
 出生日期: 1969-09-12  
 Date of birth: 1969-09-12  
 工作单位: 湖南威程有限责任会计师事务所  
 Working unit: Hunan Weicheng Limited Liability Firm of CPAs  
 身份证号码: 430103196909121595  
 Identity card No.: 430103196909121595



年度检验  
 Annual Renewal Registration

2008年08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



方正雄 430200140029



## 二、2022年第三方（会计师事务所）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                   |
|------------------------|-----|-------------------------|-----------------------|
| <b>流动资产：</b>           |     |                         |                       |
| 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                 |     | -                       | -                     |
| <b>流动资产合计</b>          |     | <b>1,023,616,690.51</b> | <b>894,561,868.58</b> |
| <b>非流动资产：</b>          |     |                         |                       |
| 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                |     | -                       | -                     |
| <b>非流动资产合计</b>         |     | <b>40,071,639.91</b>    | <b>11,780,472.33</b>  |
| <b>资产合计</b>            |     | <b>1,063,688,330.42</b> | <b>906,342,340.91</b> |

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                   |
|--------------------------|------|-------------------------|-----------------------|
| <b>流动负债：</b>             |      |                         |                       |
| 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                   |      | -                       | -                     |
| <b>流动负债合计</b>            |      | <b>378,929,290.85</b>   | <b>316,493,948.90</b> |
| <b>非流动负债：</b>            |      |                         |                       |
| 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                  |      | -                       | -                     |
| <b>非流动负债合计</b>           |      | <b>14,540,000.00</b>    | <b>-</b>              |
| <b>负债合计</b>              |      | <b>393,469,290.85</b>   | <b>316,493,948.90</b> |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>     |      |                         |                       |
| 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        |
| <b>所有者权益（或股东权益）合计</b>    |      | <b>670,219,039.57</b>   | <b>589,848,392.01</b> |
| <b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b> |      | <b>1,063,688,330.42</b> | <b>906,342,340.91</b> |

## 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                |
|--------------------------|------|----------------------|----------------------|
| <b>一、营业收入</b>            | 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）        |      | -                    | -                    |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b> |      | <b>85,633,142.85</b> | <b>99,274,486.39</b> |
| 加：营业外收入                  |      | 17,352.90            | 43,565.33            |
| 减：营业外支出                  |      | 673,184.11           | 747,959.00           |
| <b>三、利润总额（亏损以“-”号填列）</b> |      | <b>84,977,311.64</b> | <b>98,570,092.72</b> |
| 减：所得税费用                  |      | 4,606,664.08         | 2,832,035.09         |
| <b>四、净利润（亏损以“-”号填列）</b>  |      | <b>80,370,647.56</b> | <b>95,738,057.63</b> |
| （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）   |      | -                    | -                    |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>     |      | -                    | -                    |
| （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                     |      | -                    | -                    |
| <b>六、综合收益总额</b>          |      | <b>80,370,647.56</b> | <b>95,738,057.63</b> |
| <b>七、每股收益</b>            |      | -                    | -                    |
| （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              |
|----------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生现金流量</b>        |     |                  |                  |
| 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    |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>       |     |                  |                  |
| 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    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>       |     |                  |                  |
| 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   |
| <b>四、汇率变动对现金的影响额</b>       | 30  |                  |                  |
| <b>五、现金及现金等价物净额增加</b>      | 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    |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>      | 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 | 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 | 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 | 永续债 | 其他 |        |   |      |       |        |      |      |                |                |         |
| 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 | 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 |
| 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 |        |      |      |        |

## 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  | <u>554,713,111.13</u> | <u>100.00%</u> | <u>464,077,477.50</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          |
|-----------------|---------------|
| 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  | <u>151,439,485.74</u> | <u>100.00%</u> | <u>148,779,166.60</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  | <u>35,187,871.68</u> | <u>100.00%</u> | <u>29,064,658.26</u> | <u>100.00%</u> |
| 净 值  | <u>35,187,871.68</u> |                | <u>29,064,658.26</u> |                |

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    |
| 厦门信诚建筑装潢有限公司   | 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  | <u>8,811,966.74</u> | <u>100.00%</u> | <u>8,125,116.62</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       |
|------------------|------------|
| 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     | <u>2,364,030.07</u> | <u>2,736,788.28</u> |

**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  |      |      |          | <u>14,540,000.00</u> |

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               |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>1、将净利润调节为经营活动的现金流量</b>   |                      |                      |
| 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               | <b>56,906,119.01</b> | <b>26,886,776.79</b> |
| <b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>  |                      |                      |
| 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                    |                      |                      |
| <b>3、现金及现金等价物增加情况</b>       |                      |                      |
| 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               | <b>34,444,305.09</b> | <b>347,037.70</b>    |

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。  
《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》。

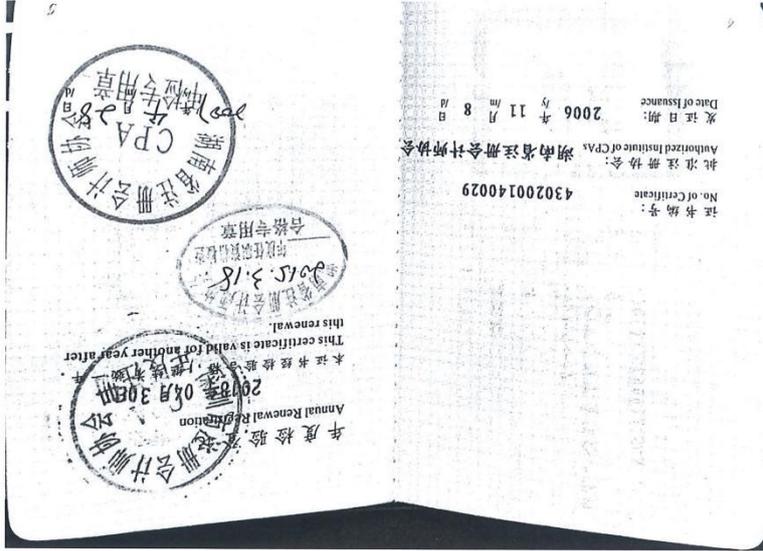
## 会计师事务所 执业证书



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





### 三、2021年第三方（会计师事务所）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。

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                   |
|------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>流动资产：</b>           |      |                       |                       |
| 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                 |      | -                     | -                     |
| <b>流动资产合计</b>          |      | <b>894,561,868.58</b> | <b>873,973,984.21</b> |
| <b>非流动资产：</b>          |      |                       |                       |
| 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                |      | -                     | -                     |
| <b>非流动资产合计</b>         |      | <b>11,780,472.33</b>  | <b>9,372,888.10</b>   |
| <b>资产合计</b>            |      | <b>906,342,340.91</b> | <b>883,346,872.31</b> |

## 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                   |
|--------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>流动负债：</b>             |      |                       |                       |
| 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                   |      | -                     | -                     |
| <b>流动负债合计</b>            |      | <b>316,493,948.90</b> | <b>389,236,537.93</b> |
| <b>非流动负债：</b>            |      |                       |                       |
| 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                  |      | -                     | -                     |
| <b>非流动负债合计</b>           |      | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| <b>负债合计</b>              |      | <b>316,493,948.90</b> | <b>389,236,537.93</b> |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>     |      |                       |                       |
| 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        |
| <b>所有者权益（或股东权益）合计</b>    |      | <b>589,848,392.01</b> | <b>494,110,334.38</b> |
| <b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b> |      | <b>906,342,340.91</b> | <b>883,346,872.31</b> |

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            |
|----------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>一、营业收入</b>              | 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）          |      | -                | -                |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>   |      | 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       |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> |      | 98,570,092.72    | 94,601,599.86    |
| 减：所得税费用                    |      | 2,832,035.09     | 1,491,955.68     |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   |      | 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）     |      | -                | -                |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>       |      | -                | -                |
| （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                      |      | -                | -                |
| <b>六、综合收益总额</b>            |      | 95,738,057.63    | 93,109,644.18    |
| <b>七、每股收益</b>              |      | -                | -                |
| （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              |
|----------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生现金流量</b>        |     |                  |                  |
| 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     |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>       |     |                  |                  |
| 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)   | -                |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>       |     |                  |                  |
| 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     |
| <b>四、汇率变动对现金的影响额</b>       | 41  |                  |                  |
| <b>五、现金及现金等价物净额增加</b>      | 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    |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>      | 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  
(二〇二二一年度)

| 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、本年初余额               | 05 | 47,800,000.00 |        |     |    |      |       |        |         |      |                |                |
| 三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列) | 06 | -             |        |     |    |      |       |        |         |      | 446,310,334.38 | 494,110,334.38 |
| (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       |        |     |      |       |        |      | 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           |
|                       |    |               | 优先股    | 永续债 |      |       |        |      |                |                |
| 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、本年初余额               | 05 | 47,800,000.00 |        |     |      |       |        |      |                |                |
| 三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列) | 06 | -             | -      | -   | -    | -     | -      | -    | 353,200,690.20 | 401,000,690.20 |
| (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 |               |        |     |      |       |        |      | 93,109,644.18  | 93,109,644.18  |
| 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，出租或经营管理而持有的（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：

| 资产类别    | 使用年限 | 年折旧率   |
|---------|------|--------|
| 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**

| <u>项 目</u> | <u>期末余额</u>          | <u>期初余额</u>          |
|------------|----------------------|----------------------|
| 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**

| <u>出 票 人</u>    | <u>期末余额</u>   |
|-----------------|---------------|
| 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>98,192,268.94</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**

| 账 龄  | 期末余额                 | 比例             | 期初余额                  | 比例             |
|------|----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| 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> |

| 主要债务人          | 期末余额         |
|----------------|--------------|
| 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**

| 类 别 | 期初余额                  | 期末余额                  |
|-----|-----------------------|-----------------------|
| 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**

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

**附注10：固定资产**

| 项 目  | 期末余额                 |
|------|----------------------|
| 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               |
|-----------------------------|------|----------------------|----------------------|
| <b>1、将净利润调节为经营活动的现金流量</b>   |      |                      |                      |
| 净利润                         |      | 95,738,057.63        | 93,109,644.18        |
| 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>  |
| <b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>  |      |                      |                      |
| 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                    |      |                      |                      |
| <b>3、现金及现金等价物增加情况</b>       |      |                      |                      |
| 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，请登录左下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。

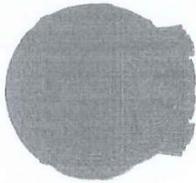


登记机关

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》。



## 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:



二〇二〇年一月十三日

中华人民共和国财政部制

## 第四章 投标人企业性质承诺

### 承诺书

致招标人：华润（深圳）有限公司

我单位参加宝安青年公园新建工程（一期）园林景观工程的招投标活动，  
我方郑重作以下承诺：

我方承诺本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）。

特此承诺！

承诺人（盖章）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

日期：2024年9月17日

