

工程编号：44030420230019012001

深圳市建设工程施工招标

投标文件

工程名称：福田区南园街道南华新苑项目(02地块)户内精装修工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：维业建设集团股份有限公司

日期：2024年11月12日

目 录

第 1 章 企业业绩	3
1.1. 珠海市民服务中心项目装修及室外配套工程.....	5
1.2. 珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程.....	15
1.3. 华为岗头人才公寓（东区）项目标准户型精装修分包工程（F、G 区）.....	26
1.4. 横琴国际金融中心大厦公寓公区装修工程.....	38
1.5. 深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）III 标段.....	54
1.6. 中华人民共和国绿岛花园（03 号地块）之精装修分包工程（标段 I）.....	77
1.7. 唯品会广州大道南公寓品质提升项目二期.....	87
第 2 章 拟派团队（项目经理、技术负责人）业绩	105
2.1. 华为岗头人才公寓（东区）项目标准户型精装修分包工程（F、G 区）.....	106
2.2. 海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包.....	119
2.3. 珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程.....	136
2.4. 深圳地铁汇通大厦公共区域装修项目.....	146
第 3 章 专业技术人员规模(一级注册建造师中级以上工程师)	154
3.1. 一级注册建造师规模（共 71 人）.....	154
3.2. 中级及以上职称人员规模（共 70 人）.....	157
第 4 章 综合实力	220
4.1. 投标人近三年平均贡献.....	220
4.1.1. 2021 年企业纳税.....	221
4.1.2. 2022 年企业纳税.....	222
4.1.3. 2023 年企业纳税.....	223
4.2. 近三年（2021-2023）年财务审计报告.....	224
4.2.1. 2021 年财务报告.....	225
4.2.2. 2022 年财务报告.....	251
4.2.3. 2023 年财务报告.....	279
4.2.4. 母公司 2023 年财务报告.....	307
4.3. 福田区政府投资项目履约评价.....	336
第 5 章 工程交付承诺函	344
第 6 章 投标人企业性质告知书	345

第1章 企业业绩

序号	建设单位	项目名称	合同金额 (万元)	合同签订时间	竣工日期	联系人及联系方式
1.	珠海华聚开发建设 有限公司	珠海市民服务中心项目装 修及室外配套工程	19916	2023. 2	2023. 12	吴潇波 0756-6841518
2.	珠海十字门中央商 务区建设控股有限 公司	珠海国际会展中心（二期 ）项目——会展装修二标 段工程	12810	2020. 11	2022. 12	钟畅迁 0756-8303312
3.	华为投资控股有限 公司	华为岗头人才公寓（东区 ）项目标准户型精装修分 包工程（F、G区）	12532	2022. 6	2023. 12	孙洁 13640997522
4.	珠海横琴新区十字 门国际金融中心大 厦建设有限公司	横琴国际金融中心大厦公 寓公区装修工程	11486	2021. 6	2022. 7	王宇飞 15875600088
5.	深圳市天健(集团) 股份有限公司	深圳市罗湖“二线插花地” 棚户区改造项目装饰装修 工程（公共及户内）III标 段”	7140	2020. 9	2022. 12	周雷 0755-83630980
6.	东莞绿苑实业投资 有限公司	中华人民共和国绿岛花园 （03号地块）之精装修分 包工程（标段I）	8718	2020. 6	2021. 8	严晓燕 13602308234
7.	唯品会（广州）软件 有限公司	唯品会广州大道南公寓品 质提升项目二期	7060	2023. 2	2023. 7	严亚锋 020-22330000

附企业名字变更通知书。

变更（备案）通知书

22308437343

维业建设集团股份有限公司：

我局已于二〇二三年六月八日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业的（章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

章程备案

变更前名称： 深圳市维业装饰集团股份有限公司

变更后名称： 维业建设集团股份有限公司

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



1.1. 珠海市民服务中心项目装修及室外配套工程

工程编号：

合同编号：HXHJHT2023003

广东省建设工程施工合同

2013 年版

工程名称：珠海市民服务中心项目装修及室外配套工程

工程地点：珠海市香洲区

发 包 人：珠海华聚开发建设有限公司

承 包 人：深圳市维业装饰集团股份有限公司

珠海华聚
投资控股
招采

广东省建设厅制

第 1 页 共 149 页

第一部分 协议书

发包人：（全称）珠海华聚开发建设有限公司

法定代表人：房庆海

联系地址：珠海市香洲区银湾路 1663 号珠海中心大厦 19F

承包人：（全称）深圳市维业装饰集团股份有限公司

法定代表人：张巍

地址：深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101

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，合同双方当事人就珠海市民服务中心项目装修及室外配套工程（以下简称“工程”或“项目”）施工等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：珠海市民服务中心项目装修及室外配套工程

工程地点：珠海市香洲区

工程内容：市民服务中心总建筑面积（含地上不计容建筑面积）约 20.68 万 m^2 ，其中各部分面积指标如下：政务中心计容建筑面积约 6.09 万 m^2 、应急管理中心计容建筑面积约 2.05 万 m^2 、会议配套计容建筑面积约 2.52 万 m^2 、公交首末站计容建筑面积约 900 m^2 ，总计容建筑面积合计约 10.75 万 m^2 ；地下室总建筑面积约 8.06 万 m^2 （含地下车库及配套设备用房、人防功能房等）；公交首末站停车站场、市民服务中心架空层及露台等地上不计容建筑面积约 1.7 万 m^2 ，最终以批复的设计方案为准。

本次招标包含装修及室外配套工程，具体内容以施工图纸为准。

以上涉及数据以政府相关部门最终确认的数据为准。

二、 工程承包范围

1. 承包范围：以经发包人书面确认的本工程施工图纸为准。发包人有权对工程施工范围及内容进行增减，承包人对此无异议。

2. 承包方式：采用单价合同方式。

三、 合同工期

自经发包人书面确认的开工令上载明的开工日期之日起计 210 个日历天内完成本工程全部施工内容，并经发包人、监理人、政府相关部门验收合格。

四、 质量及安全文明标准

1. 质量要求及目标:

(1) 要求: 合格。

(2) 标准: 合格, 执行国家、广东省、珠海市现行验收评审标准及发包人要求。如各标准存在不一致之处, 以最高标准为准, 并确保通过发包人、监理人及政府相关部门的验收。

(3) 目标: 争创国家级工程建设奖(如: 国家优质工程金奖、鲁班奖等)。

(4) 根据珠海市民服务中心项目建设领导小组第三次会议纪要, 本项目质量目标要求争创鲁班奖等国家级工程建设奖项, 并已考虑工程优质费。如本项目未获得鲁班奖等国家级工程建设奖项, 工程优质费不予支付。

2. 安全生产文明施工要求及目标:

(1) 要求: 合格。

(2) 标准: 执行国家、广东省、珠海市现行评审标准。

(3) 目标: 杜绝各等级生产安全事故, 年轻伤率小于 3%; 对于满足条件的工程, 争创安全生产文明施工样板工地。

五、 合同价款

合同(暂定)总价(大写): 人民币 壹亿玖仟玖佰壹拾陆万壹仟捌佰捌拾元叁角玖分;

(小写): ¥ 199,161,880.39。

含暂列金额(大写): 人民币壹仟零肆万壹仟贰佰元整(小写): ¥10,041,200.00。

不含税(暂定)总价(大写): 人民币 壹亿捌仟贰佰柒拾壹万柒仟叁佰贰拾壹元肆角陆分;

(小写): ¥ 182,717,321.46。

增值税税率 9 %, 增值税额暂定 ¥ 16,444,558.93。

合同单价详见投标报价书, 投标报价书须满足招标文件的要求, 投标报价书没有的项目, 按招标文件及本合同的相关约定执行。

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第三部分《专用条款》第 2.2 款约定一致。

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，在承包人全面妥善履行合同义务的前提下，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

1. 本合同订立时间：2023年2月1日

2. 本合同订立地点：广东省珠海市香洲区。

3. 合同双方当事人约定本合同自双方法定代表人或授权代表签字（或签章），并加盖公章或合同专用章之日起生效。本合同一式壹拾肆份，具有同等法律效力，发包人执捌份，承包人执陆份。

（协议书完）

（本页以下无正文）



地 址：



地 址：深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲

大厦裙楼 101

法定代表人或授权代表：

电 话：

传 真：

邮政编码：

电子邮箱：

法定代表人或授权代表：

电 话：0755-83260088

传 真：0755-83258703

邮政编码：518034

电子邮箱：weiye@szweiye.com

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：珠海市民服务中心项目装修及室外配套工程

验收日期：2023年12月27日

建设单位（盖章）：珠海华聚开发建设有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	珠海市民服务中心项目装修及室外配套工程				
工程地点	梅华西路南侧、迎宾北路西侧	建筑面积	206813m ²	工程造价	19916.1880 万元
结构类型	框架核心筒/框架剪力墙	层数	地上:	13/7	层
			地下:	3	层
施工许可证号	440402202305310101	监理许可证号			
开工日期	2023年6月1日	验收日期	2023年12月27日		
监督单位	珠海市建设工程质量检测站	监督编号	F230104		
建设单位	珠海华聚开发建设有限公司				
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司				
设计单位	北京市建筑设计研究院有限公司, 中孚泰文化建筑股份有限公司				
总包单位	维业建设集团股份有限公司				
承建单位(土建)	中建三局第一建设工程有限责任公司				
承建单位(设备安装)	中建三局第一建设工程有限责任公司				
监理单位	珠海市工程监理有限公司				
施工图审查单位	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司				



GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-EI-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	吴海波
副组长	黄健、孙大海、梁仲铭、杨秀春、黄波
组员	刘杰、吴彦勃、陈钦雄、林广、陈庆武、朱继中、韩开新、肖崇豪、黄皆森、黄炫发、翟国辉、林辉、姚军、刘锦源、周吉兰、张宗鑫、罗智露、张茗昊、肖亚东、胥耀文、黎彬、刘军、唐小金、陈奕君、骆辉德、鲁智、吴金华、李云龙、梁润南、任昌华、许孟陈、周青山、陈己南、钟科、庞均辉、吴伟

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	黄波	梁润南、黎彬、吴彦勃、陈庆武、朱继中、肖崇豪、黄炫发、刘锦源、刘军、周青山、吴金华
建筑装饰装修工程	黄健	林广、吴伟、韩开新、黄皆森、翟国辉、周吉兰、罗智露、陈奕君、骆辉德、鲁智、吴伟、李云龙、赵森、黄捷
建筑设备安装工程	孙大海	唐小金、任昌华、林辉、姚军、张宗鑫、张茗昊、肖亚东、许孟陈、庞均辉、徐泰松
工程质控资料	梁仲铭	钟科、陈己南、胥耀文

(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-EI-914/3 *

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	吴涌波	珠海华聚开发建设有限公司	项目总经理		吴涌波
2	梁仲铭	珠海华聚开发建设有限公司	甲方工程师		梁仲铭
3	杨秀春	珠海华聚开发建设有限公司	甲方工程师		杨秀春
4	刘杰	珠海华聚开发建设有限公司	甲方工程师		刘杰
5	吴彦勃	珠海华聚开发建设有限公司	甲方工程师		吴彦勃
6	陈钦煜	珠海华聚开发建设有限公司	甲方工程师		陈钦煜
7	林广	珠海华聚开发建设有限公司	甲方工程师	工程师	林广
8	黄捷	北京市建筑设计研究院有限公司	设计负责人	高级工程师	黄捷
9	赵森	中孚泰文化建筑股份有限公司	设计负责人	工程师	赵森
10	徐泰松	深圳市勘察研究院有限公司	勘察负责人	高级工程师	徐泰松
11	黄健	珠海市工程监理有限公司	项目总监	工程师	黄健
12	梁润南	珠海市工程监理有限公司	项目总监代表	工程师	梁润南
13	唐小金	珠海市工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	唐小金
14	黎彬	珠海市工程监理有限公司	专业监理工程师		黎彬
15	骆祥德	珠海市工程监理有限公司	专业监理工程师		骆祥德
16	鲁智	珠海市工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	鲁智
17	吴金华	珠海市工程监理有限公司	专业监理工程师		吴金华
18	李云龙	珠海市工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	李云龙
19	王迪流	珠海市工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	王迪流
20	陈天慧	珠海市工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	陈天慧
21	任良	珠海市工程监理有限公司	专业监理工程师		任良
22	任昌华	珠海市工程监理有限公司	安全监理		任昌华
23	许孟陈	珠海市工程监理有限公司	监理员	助理工程师	许孟陈
24	周青山	珠海市工程监理有限公司	监理员	助理工程师	周青山
25	陈己南	珠海市工程监理有限公司	监理员		陈己南
26	钟科	珠海市工程监理有限公司	监理员	助理工程师	钟科
27	庞均辉	珠海市工程监理有限公司	监理员	助理工程师	庞均辉



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
28	刘宏智	珠海市工程监理有限公司	监理员		刘宏智
29	吴伟	珠海市工程监理有限公司	监理员	助理工程师	吴伟
30	孙大海	维业建设集团股份有限公司	项目经理	工程师	孙大海
31	黄波	维业建设集团股份有限公司	项目执行经理		黄波
32	陈庆武	维业建设集团股份有限公司	技术负责人		陈庆武
33	梁杰	维业建设集团股份有限公司	工程师		梁杰
34	刑永治	维业建设集团股份有限公司	工程师		刑永治
35	王泽亮	维业建设集团股份有限公司	工程师		王泽亮
36	张齐	维业建设集团股份有限公司	工程师		张齐
37	方洋	维业建设集团股份有限公司	工程师		方洋
38	肖崇豪	维业建设集团股份有限公司	施工员		肖崇豪
39	黄昏森	维业建设集团股份有限公司	施工员		黄昏森
40	黄煊发	维业建设集团股份有限公司	施工员		黄煊发
41	翟国辉	维业建设集团股份有限公司	施工员		翟国辉
42	朱继中	维业建设集团股份有限公司	质检员		朱继中
43	韩开新	维业建设集团股份有限公司	质检员		韩开新
44	林辉	维业建设集团股份有限公司	质检员		林辉
45	姚军	维业建设集团股份有限公司	安全员		姚军
46	刘锦源	维业建设集团股份有限公司	安全员		刘锦源
47	周吉兰	维业建设集团股份有限公司	安全员		周吉兰
48	张宗鑫	维业建设集团股份有限公司	安全员		张宗鑫
49	罗智露	维业建设集团股份有限公司	材料员		罗智露
50	张茗昊	维业建设集团股份有限公司	材料员		张茗昊
51	肖亚东	维业建设集团股份有限公司	造价员		肖亚东
52	胥耀文	维业建设集团股份有限公司	资料员		胥耀文
53					
54					



五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程已按图纸和施工合同内容全部完成，在整个施工过程中项目部严格按照设计图纸及施工技术规范验收规范等国家标准规范执行。工程资料齐全，各主要建筑材料均有见证抽样送检且检测合格。地基与基础、主体结构、绿建及节能等各分部、消防、防雷等专项验收均在监督机构工作人员的严格审核中通过，且评定均达到验收要求。在建设单位的组织下，监理、设计、勘察、施工单位等五方责任单位的验收组成员到工地现场进行实地查验工程质量，专业组的验收人员严格核查工程过程资料，确认该工程达到竣工验收标准。

现五方责任单位一致表态验收合格，同意竣工。

姓名：黄捷
注册号：1101735-318
有效期：至2023年12月



姓名：徐森松
注册号：4404578-AV011
有效期：至2023年12月



建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
 (公章) 单位(项目)负责人： 2023年12月27日	 (公章) 总监(项目)负责人： 2023年12月27日	 (公章) 单位(项目)负责人： 2023年12月27日	 (公章) 单位(项目)负责人： 2023年12月27日	 (公章) 单位(项目)负责人： 2023年12月27日



GD-E1-914/6

1.2. 珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程

20-129

项目标段编号：E4404000001001051001002	查验码 UKxHv0gZvW9XjN81aDmyJcQtueviBLAp	
<h2>中标通知书</h2>		
深圳市维业装饰集团股份有限公司：		
我单位招标的 珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程（项目标段名称）已于 2020年10月13日完成定标工作。根据定标结果，我们确定贵单位为中标单位。		
中标价：	128,107,303.39 元	
工 期：	按招标文件详细工期约定执行	
承诺质量：	按照招标文件要求	
项目负责人：	王文洋	
请贵单位收到经珠海市公共资源交易中心确认的中标通知书后，在中标通知书发出之日起 30 天内与我单位签订合同。		
特此通知		
		
签章单位： 招标单位：(公章)	确认单位： 交易中心：(业务专用章)	
2020.10.19	2020.10.19	

珠海市公共资源交易中心
表单编号：QR-016-01/C2

工程编号：_____
合同编号：SZMHT2020523

广东省建设工程施工合同

2013 年版

工程名称：珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工
程

工程地点：珠海市香洲区湾仔

发 包 人：珠海十字门中央商务区建设控股有限公司

承 包 人：深圳市维业装饰集团股份有限公司

广东省建设厅制

第一部分 协议书

发包人：（全称）珠海十字门中央商务区建设控股有限公司

法定代表人：张宏勇

地址：珠海市香洲区银湾路 1663 号珠海中心大厦

承包人：（全称）深圳市维业装饰集团股份有限公司

法定代表人：郭瑾

地址：深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101

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，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，合同双方当事人就珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程（简称“工程”或“本工程”）施工项目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：珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程

工程地点：珠海市香洲区湾仔

工程内容：珠海国际会展中心（二期）项目位于珠海市香洲区湾仔银湾路，建设用地面积 51750.00 平方米，总建筑面积 271395.01 平方米，地下室建筑面积约 92603.83 平方米；地上建筑面积约 178791.18 平方米。该项目分两个标段实施，其中第一标段为会展部分，地上展厅及会议建筑面积约 52527.73 平方米，第二标段包括塔楼及商业裙楼，其中地上裙楼建筑面积约 21202.60 平方米，1#塔楼建筑面积约 51693.22 平方米，建筑高度约 216.75 米，幕墙顶部高度约 228.75 米，2#塔楼建筑面积约 53367.63 平方米，建筑高度约 190.35 米，幕墙顶部高度约 201.20 米。

珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程（简称“工程”或“本工程”）建筑面积约为 31986 平方米，主要包括负一层、一层、四层厨房装修及厨房设备采购、负二层至六层普装，一层至三层展厅、办公室、储藏间、走道、二层贵宾休息室、三层会议室、四层宴会厅等区域装修工程、给排水、电气安装工程及装饰灯具（二标段区域所有装饰灯具及一层会议室、商务中心、贵宾休息室、多功能室、负一层会展大堂、电梯厅、加压前室，一至三层展厅序厅等区域装饰灯具）

以上涉及数据以政府相关部门最终确认的数据为准。

二、 工程承包范围

1. 承包范围：以经发包人书面确认的本工程施工图纸为准。发包人有权对工程施工范围及内容进行增减，承包人对此无异议。

2. 承包方式：采用单价合同方式。

三、 合同工期

自经发包人书面确认的开工令上载明的开工日期之日起计，290个日历天内完成全部施工内容并经发包人、监理人及政府相关部门（如需）验收合格。

四、 质量及安全文明标准

1. 质量要求及目标：

(1) 要求：合格。

(2) 标准：合格，执行国家、广东省、珠海市现行验收评审标准及发包人要求。如各标准存在不一致之处，以最高标准为准。

2. 安全生产文明施工要求及目标：

(1) 要求：合格。

(2) 标准：执行国家、广东省、珠海市现行评审标准及发包人要求。如各标准存在不一致之处，以最高标准为准。

(3) 目标：杜绝各等级生产安全事故，年轻伤率小于 3%。

五、 合同价款

合同(暂定)总价(大写)：人民币壹亿贰仟捌佰壹拾万零柒仟叁佰零叁元叁角玖分；

(小写)：¥ 128,107,303.39。

其中暂列金额为(大写)：人民币壹仟贰佰叁拾陆万陆仟元整；

(小写)：¥ 12,366,000.00。

采用单价合同形式，合同单价详见投标报价书，投标报价书须满足招标文件的要求，投标报价书没有的项目，按招标文件及本合同的相关约定执行。

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第三部分《专用条款》第 2.2 款约定一致。

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，在承包人全面妥善履行合同义务的前提下，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

1. 本合同订立时间：2020年11月18日
2. 本合同订立地点：广东省珠海市香洲区湾仔
3. 合同双方当事人约定本合同自双方法定代表人或授权代表签字（或签章），并加盖公章或合同专用章之日起生效。本合同一式壹拾肆份，具有同等法律效力，发包人执捌份，承包人执陆份。
（协议书完）

发 包 人：（盖章）

珠海十字门中央商务区建设控股有限公司



法定代表人或授权代表：

张劲

承 包 人：（盖章）

深圳市维业装饰集团股份有限公司



法定代表人或授权代表：



第二部分 合同通用条款

一、 总则

1、 定义

下列词语或措辞，除非特别说明，在本合同中均具有以下赋予的含义：

- 1.1 合同：指合同双方当事人为实施、完成并保修合同工程所订立的合同文件。合同文件由第 2.2 款所列的文件组成。
- 1.2 协议书：指合同双方当事人为合同工程所签订的协议书。除法律法规另有规定或合同另有约定外，合同双方当事人的法定代表人或其授权代表在协议书签字（或盖章），并加盖单位公章或合同专用章后，合同即告生效。协议书应当自中标通知书发出之日起 30 天内签订。
- 1.3 通用条款：指根据法律、法规和规章的规定以及建设工程施工的需要所订立的，通用于建设工程施工的条款。
- 1.4 专用条款：指合同双方当事人根据法律、法规和规章的规定，结合合同工程实际，经协商达成一致意见的条款。它是对通用条款的具体化，也是对通用条款的补充和完善。招标工程的专用条款，应当符合招标文件的实质性要求。
- 1.5 中标通知书：指发包人正式接受承包人投标文件的函件。
- 1.6 承包人投标文件：指构成合同文件组成部分的由承包人根据招标文件编制完成、签字并被中标通知书所接受的，承包人为实施、完成并保修合同工程向发包人提交的技术、经济文件。
- 1.7 标准、规范及有关技术文件：指构成合同文件组成部分的本合同所指明的和合同工程依法应适用的标准与规范，以及监理工程师、造价工程师对有关技术方面问题做出的补充、修改和批准文件。
- 1.8 施工设计图纸：指构成合同文件组成部分的按规定审批的由发包人提供或经发包人批准由承包人提供，满足承包人施工需要的所有施工图纸（包括任何补充和修改的施工图纸、配套说明和有关资料）。
- 1.9 工程量清单：指构成合同文件组成部分的由发包人在招标文件中提供的合同工程分部分项工程项目、措施项目、其他项目、规费项目和税金项目的名称和相应数量等的明细清单。
- 1.10 发包人：指在协议书中约定，具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人，以及取得该当事人资格的合法继承人。
- 1.11 承包人：指在协议书中约定，被发包人接受且具有工程施工承包主体资格的当事人，以及取得该当事人资格的合法继承人。

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：珠海国际会展中心（二期）项目二标段

验收日期：2022.12.29

建设单位(盖章)：珠海十字门中央商务区建设控股有限公司



一、工程概况

GD-E1-014/2 0 0 1

工程名称	珠海国际会展中心（二期）项目二标段				
工程地点	横琴新区南湾大道东侧、希望之星学校南侧	建筑面积	127867.27 m ²	工程造价	85398.82万元
结构类型	带筒支大跨钢梁的混凝土框架结构	层数	地上：5层 地下：2层		
施工许可证号	440405201903180201	监理许可证号	/		
开工日期	2019年3月18日	验收日期	2022.12.29		
监督单位	珠海市建设工程质量监督检测站	监督编号	F190054		
建设单位	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司				
勘察单位	四川省川建勘察设计院有限公司				
设计单位	广州市设计院集团有限公司、广州容柏生建筑设计事务所（结构）、深圳洪涛集团股份有限公司（装修）、中建东方装饰工程有限公司（幕墙）				
总包单位	中建三局第一建设工程有限责任公司				
承建单位（桩基础）	华弘建设集团有限公司				
承建单位（机电安装）	中建三局第一建设工程有限责任公司				
承建单位（幕墙）	中建东方装饰工程有限公司				
承建单位（精装修）	深圳市维业装饰集团股份有限公司				
承建单位（精装修）	广东景龙建设集团有限公司				
承建单位（精装修）	珠海华发景龙建设有限公司				
监理单位	广东工程建设监理有限公司				
施工图审查单位	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司				



* GD- E1- 014/ 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(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	陈智敏
副组长	钟畅迁、郑清明、苏浩、伍泽礼
组员	王忠超、中小虎、邓启全、陈宇翔、赵凯铭、魏勇、张晓文、刘勇、代文文、曹小磊、刘鹏、陈磊、王宇飞、王焕范、龙文葵、文滔、唐荣、安汉武、刘召、江光先、王闰方、王亚栋、韦建黔、卢开滨、彭锐、邓涛、刘志鹏、孔令义、姚家威、陶曾冬、鲍明超、罗建、杨明欢、余德彬、李高尚、时一鸣、万博、张龙、花海红

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	钟畅迁	中小虎、邓启全、陈宇翔、赵凯铭、刘鹏、陈磊、王宇飞、王焕范、龙文葵、文滔、唐荣、安汉武、王闰方、王亚栋、卢开滨、彭锐、邓涛、伍泽礼
建筑设备安装工程	魏勇	张晓文、刘勇、代文文、曹小磊、江光先、刘志鹏、孔令义、姚家威、陶曾冬、郑清明、韦建黔、刘召、万博、张龙、花海红
工程质控资料	王忠超	黄香导、苏浩、鲍明超、罗建、杨明欢、余德彬、李高尚、时一鸣、王雅倩、闫奕彤

(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 *

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	陈智敏	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	公司副总经理	高工	陈智敏
2	钟畅迁	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	项目总经理	高工	钟畅迁
3	王忠超	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	项目执行经理	工程师	王忠超
4	申小虎	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	项目标段经理	工程师	申小虎
5	邓启全	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	项目标段经理	工程师	邓启全
6	陈宇翔	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土建主管	工程师	陈宇翔
7	赵凯铭	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土建主管	工程师	赵凯铭
8	魏勇	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电总监	工程师	魏勇
9	张晓文	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电主管	助理工程师	张晓文
10	刘勇	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电主管	工程师	刘勇
11	代文文	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电主管	助理工程师	代文文
12	曹小磊	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电副总监	助理工程师	曹小磊
13	刘鹏	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	装修总监	工程师	刘鹏
14	陈磊	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	装修主管	助理工程师	陈磊
15	王宇飞	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	装修主管	工程师	王宇飞
16	王煥范	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	幕墙总监	工程师	王煥范
17	龙文葵	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	园林总监	工程师	龙文葵
18	文韬	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	园林主管	助理工程师	文韬
19	韩春鹏	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土建主管	工程师	韩春鹏
20	黄香尊	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	资料主管	工程师	黄香尊
21	文珂	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电主管	工程师	文珂
22	杨荣胜	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土建总监	高工	杨荣胜
23	刘定东	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	建筑专业总监级工程师	工程师	刘定东
24	钟齐鸣	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	幕墙专业副总监级工程师	工程师	钟齐鸣
25	李涛	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	暖通专业总监	高工	李涛
26	何正旺	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	智能化专业总监	高工	何正旺
27	张迎	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电专业经理	高工	张迎
28	宁芳永	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	暖通专业副总监级工程师	高工	宁芳永
29	徐卓力	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电专业经理	工程师	徐卓力
30	闫奕彤	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	室内工程师	助理工程师	闫奕彤

* GD- E1- 914 / 5 *

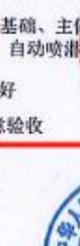
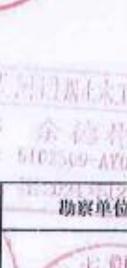
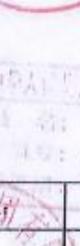
五、工程验收结论及备注

GD-EI-914/0 0 0 1

已完工程的层数、面积、功能及整体观感均符合建设工程规划要求，验收合格，同意接受。

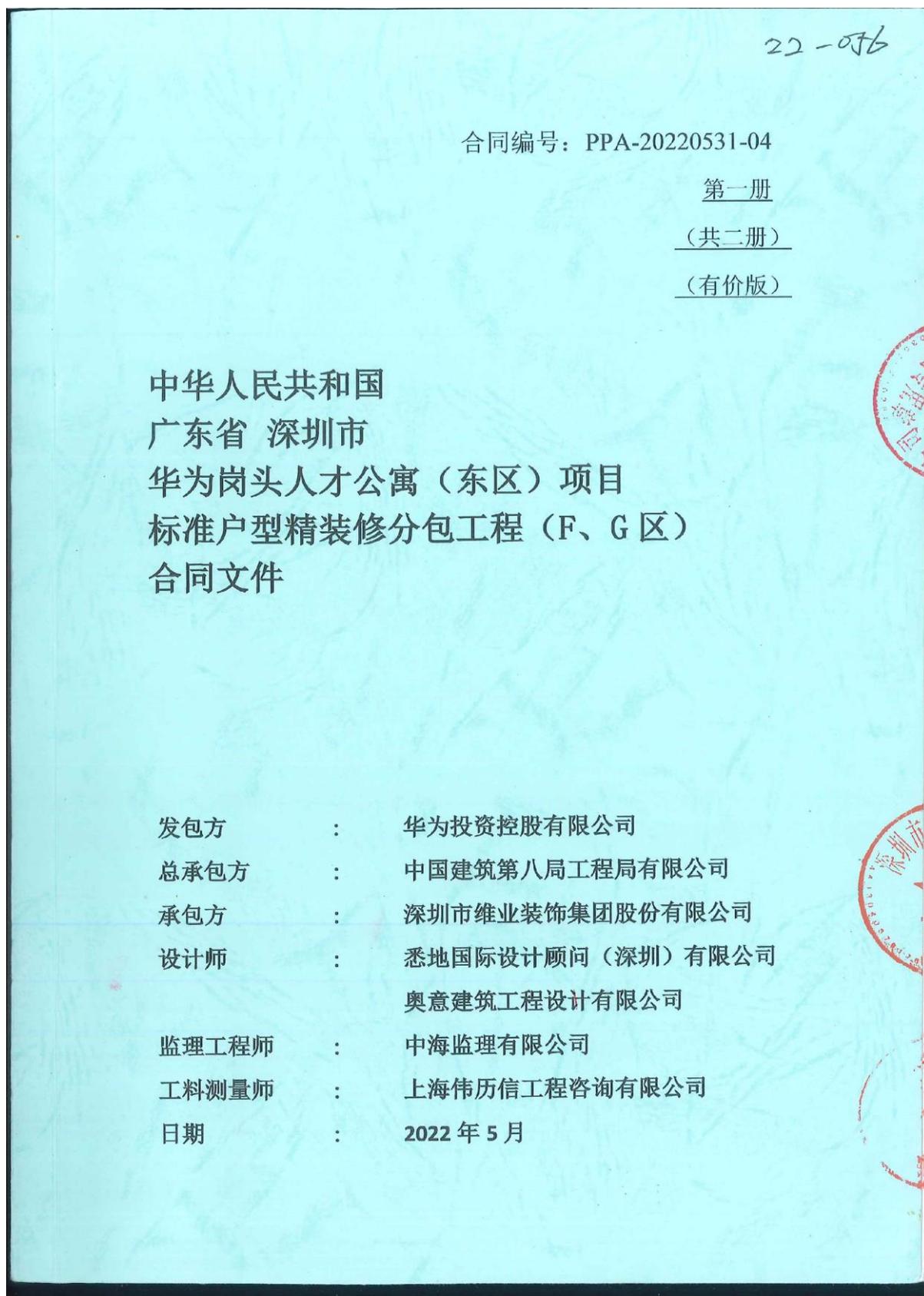
- 1、参加本建设工程的勘察、设计、监理、施工单位收集的工程建设资料齐全、有效；
- 2、本工程共分十二个分部，地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、给排水与供暖、通风与空调、建筑电气、智能化建筑、电梯工程、自动喷淋系统工程、节能分部工程、燃气管道工程，均验收合格；
- 3、该单位工程观感质量综合评定为好

综上所述，施工单位项目负责人同意验收

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
 (公章) 单位(项目)负责人:  2024年11月29日	 (公章) 总监理工程师:  2024年11月29日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2024年11月29日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2024年11月29日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2024年11月29日


 粤1422017201828298(00)
 建筑
 2024.12.12
 中建三局第一建设工程有限责任公司

1.3. 华为岗头人才公寓（东区）项目标准户型精装修分包工程（F、G区）



华为投资控股有限公司
华为岗头人才公寓（东区）项目
标准户型精装修分包工程（F、G区）
协议书

本分包协议书

由

总承包方：中国建筑第八工程局有限公司
注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东新区世纪大道1568号27层

和

分包方：深圳市维业装饰集团股份有限公司
注册地址：深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼101

所订立。

附属于

发包方：华为投资控股有限公司
注册地址：深圳市龙岗区坂田华为基地
与总承包方签署之总承包合同

鉴于

发包方—“华为投资控股有限公司”计划于广东省深圳市龙岗区开发名为“华为人才公寓项目”的发展项目。

发包方委托了总承包方负责上述发展项目的总承包工程的建设（“总承包工程”）。总承包方及发包方希望将总承包工程所需的精装修分包工程的深化设计供应、安装、调试及保修（“本分包工程”）另行委托专业单位执行，并向分包方提供了绘述本分包工程整个要求的招标文件。而上述分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一部分。

分包方按上述招标文件进行了投标。

发包方/总承包方通过对所有投标文件的详细评审，决定将本分包工程委托给分包方执行及完成。

分包方在签订本合同前已经有合适的机会和时间为阅读、了解并明白总承包合同文件（或副本）中除了工程单价表内涉及具体报价外的全部内容。

各方同意达成如下条件：

1、 合同标的

发包方及总承包方同意委托分包方按照和根据中标通知书及其附件、合同文件规定、合同图纸和技术规范所示的工程完成本分包工程，分包方同意接受此委托。

2、 分包合同价款

分包合同总价为人民币（取整）**壹亿贰仟伍佰叁拾贰万陆仟壹佰零捌元整**（¥125,326,108.00，其中不含税金额¥114,978,080.73元和增值税税金¥10,348,027.27元）（“分包合同总价”）。有关合同总价的具体约定详见中标通知书及其附件。

分包方为本分包工程价款应开具合格增值税专用发票（税率：9%）。若国家调整增值税税率，则增值税税金金额相应调整，分包合同总价随之调整）

3、 分包合同工期

详见中标通知书约定。

4、 分包合同条件

- 1) 承包范围：见中标通知书及其它合同文件；
- 2) 付款条件：见中标通知书及其它合同文件；
- 3) 履约保函：见中标通知书及其它合同文件；
- 4) 保险：见中标通知书及其它合同文件；
- 5) 工期延误赔偿：见中标通知书及其它合同文件；
- 6) 工程保修：见中标通知书及其它合同文件；
- 7) 结算期：实际竣工日期起 24 个月。

件
规
。.
标
调

5、 发包方/发包方代表

- 1) 分包协议书和分包合同条件中的“发包方”一词应指**华为投资控股有限公司**；**发包方代表**应指经发包方授权在某一领域中能代表发包方的其它人士，如上述发包方代表不再充任本合同的发包方代表时，则由发包方指定的有关其它人士接任，分包方不能反对，惟据本合同继后所委任为发包方代表的任何人士无权漠视或否决现行发包方代表所发出或发表的任何证书、决定、批覆或指令。
- 2) 分包协议书和分包合同条件中的“建筑师”一词应指**奥意建筑工程设计有限公司、悉地国际设计顾问（深圳）有限公司**，或如其不再充任本合同的设计单位时，则由发包方指定的有关其它人士接任，分包方不能反对，惟据本合同继后所委任为建筑师的任何人士无权漠视或否决现行设计单位所发出或发表的任何证书、决定、批覆或指令。
- 3) 分包协议书和分包合同条件中的“监理单位或监理工程师”一词应指**中海监理有限公司**，或如其不再充任本合同的监理单位时，则由发包方指定的有关其它人士接任，分包方不能反对。
- 4) 分包协议书和分包合同条件中的“测量师”一词应指**上海伟历信工程咨询有限公司**，如测量师不再充任本合同的测量师时，则由发包方指定的有关其它人士接任，分包方不能反对。

6、 其它条款

- 1) 本合同文件内原所有“发包方”、“发包人”、“业主”、“建设单位”、“发展商”字眼均是指“**华为投资控股有限公司**”。
- 2) 本合同文件内原所有“总包商”、“总包人”、“总包方”、“总包单位”字眼均是指“**中国建筑第八工程局有限公司**”。
- 3) 本合同文件内原所有“分包商”、“分包人”、“分包方”、“分包单位”字眼均是指“**深圳市维业装饰集团股份有限公司**”。

7、 分包合同文件及解释顺序。

详见中标通知书

8、 协议书附件

附件一：精装修工程合同付款条款 V3.1（以此版本为准）

9、 本协议文件一式捌份，发包方执肆份，总承包方执贰份，分包方执贰份，每份具有同等法律效力。

10、 与本协议有关的任何争议，各方应友好协商解决。如协商不成，任何一方应且只能向合同签约地有管辖权的人民法院以诉讼的方式解决。

叁方于 2022年 6月 2日盖章/签署于深圳市龙岗区，发包方之盖章/签署仅为同意履行本分包合同中有关付款之责任，发包方的盖章/签署并不会减免总承包方对分包方或分包方对总承包方的责任。

发包方： 华为投资控股有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 _____

姓名 _____

职位 _____

总承包方： 中国建筑第八工程局有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 _____

姓名 _____

职位 _____

分包方： 深圳市维业装饰集团股份有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 _____

姓名 _____

职位 _____



汕头人才公寓实木地板技术交底检查表 (交底部门: 精装经理)

序号	实施单位	内容	主要技术参数、检查项目及控制要点	验收单位	备注
1		木地板材料要求	1. 木地板尺寸标准: 长909mm, 宽122mm, 18mm厚 (具体以封样为准); 2. 长度不允许负偏差, 宽度和厚度允许偏差±0.50mm; 3. 木地板重量要求, 每块不低于1.2kg; 4. 含水率: 华南地区地板的含水率在9%~12%, 偏差±2.0 (具体含水率以满足招标方具体实施项目的标准为准);	监理单位 质量管理部	 1. 送检地板截面; 2. 送检含水率; 3. 送检厚度; 4. 指标验收测试
2		踢脚线材料要求	1. 实木踢脚线尺寸要求, 与实木地板同材质, 长度2200mm, 高度100mm, 厚度15mm; 高度和重量允许偏差±0.50mm	监理单位 质量管理部	
3	地板厂家	送货、环保、甲醛要求	1. 成品木地板与踢脚线, 检测方法采用GB/T17657-2013标准中的气候箱法≤0.08mg/m³, 达到E0级标准; 2. UV 紫外辐射老化环保漆, 油漆硬度高, 耐磨性强; 3. 检测报告要求≤3级; 4. 油漆工作应在工厂内完成, 至少九道漆漆和二道清漆, 最后修色; 5. 甲醛量: ≤0.12g/100g, 且浸水未超标; 6. 油漆要求为一线大品牌, 厂家能提供相应检测报告, 合格证等保证油漆各项指数均为优等品, 以厂家E0级漆为准;	监理单位 质量管理部	 1. 检测报告要求; 2. 送检含水率; 3. 环保及物理性能测试
4		柚木实木漆要求	1. 厚度40mm厚, 厚度12mm厚; 2. 柚木漆需做防腐、防虫处理; 3. 木漆含水率小于等于地区平均含水率+2%; 4. 木漆呈自然正, 无发白、无结皮、无开裂;	监理单位 质量管理部	
5		出厂前检查	1. 漆面封样及漆料开盖; 2. 表面平整, 油漆漆膜均匀, 漆面丰满均匀, 有无开裂, 有无虫眼, 倒刺, 漏底, 漏底, 漏底, 并与封样效果一致; 3. 表面材质无明显划痕, 木地板表面无霉斑、死节、节孔、虫孔、裂纹、美皮等缺陷; 4. 产品规格尺寸公差长、宽、厚与产品介绍相符; 5. 油漆多块地板, 在平整的台面上进行拼装, 观察结合处漆膜程度, 并核算表面是否平整; 6. 抽查重量, 重量测试等, 内在质量送检测机构检测; 7. 做好油漆项目, 质检, 监理共同验收	监理单位 质量管理部	 1. 台内外观要求
6	精装单位	自流平基层验收	1. 均为自流平水泥自流平层, 确保无裂缝; 2. 均采用自流平, 上下两遍自流平; 3. 厚度2-3mm, 平整度不大于3mm/2m; 4. 基层平整, 建筑材料及垃圾清理干净, 腻子打磨完成, 与地板厂家双方签字移交场地	监理单位 质量管理部	以精装工艺标准要求为准
7		铺贴前基层检查	1. 地面平整度检测 (再次检测误差小于3mm); 2. 墙面同地面的阴角处在200mm内应互相垂直, 平整, 凹凸不平度小1mm/m; 3. 含水率检测≤20%; 4. 地面干净无杂物, 在地板铺装之前, 须对地面进行清扫, 应采用吸尘器等进行清理, 确保地面干净, 无明暗凹凸物和施工废弃物; 5. 对于局部不平整处应用小铲刀铲除并清理干净; 6. 安装时保持干燥, 如存在白蚁隐患的地区应咨询白蚁防治公司, 并做好相应的白蚁防治措施	监理单位 质量管理部	
8		木地板基层验收	1. 基层采用0.2厚PE保护膜+1厚细砂找平层, 上铺100mm砂浆找平; 2. PE膜厚度100mm, 珍珠岩找平层厚度按图施工; 3. 上铺设12厚细砂由柚木实木漆, 含水率不大于10%; 接头小于5mm, 翘起小于10mm; 4. 再铺设1厚细砂找平层, 找平层找平层, 无翘起	监理单位 质量管理部	
9		木地板基层安装及过程验收	1. 地板铺装应在油漆干燥前进行, 颜色深的放在同一户内, 颜色浅的放在同一户内, 有矿物线 (不明显的) 放在同一户内; 2. 地板铺装前做好预排, 细观颜色色差应自然; 3. 地板铺装前, 双色漆、矿物线严重的, 颜色过深, 过浅地板的不允许使用; 4. 使用过漆面走道的地板颜色均匀, 允许有轻微色差, 或较不严重的允许在衣柜下部使用 (不露出衣柜)	监理单位 质量管理部	 1. 预排效果; 2. 双色漆效果
10	地板厂家	现场铺装	1. 踢脚线应于地板铺装前在墙脚钻孔打木塞 (每个木塞需用密封胶固定) 与墙体固定牢固, 木塞间距≤300mm; 2. 并采用吸尘器等工作做好卫生打扫, 以避免地上地板铺装时无法清扫干净, 而导致地板铺装时出现灰尘; 3. 踢脚线安装要求平整, 压木地板不可以有空, 有缝隙; 4. 与墙面固定牢固, 接口严实, 平整, 颜色角, 接头等处不得翘起, 有裂缝, 有毛边; 5. 踢脚线之间的间距不得大于1mm; 6. 每根踢脚线每打间距≤300mm, 距两端头100mm以内必须有打固定; 7. 钉帽应去漆, 钉口不能外露, 钉眼用同色的腻子粉补好; 8. 安装时注意地板颜色, 保证同色地板的铺装一致	监理单位 质量管理部	
11		边角处理要求	1. 采用与地板颜色相近的腻子, 或不透明腻子, 采用同种腻子, 腻子厚度不大于2mm; 2. 收边条安装应保证稳固, 应采用E0级环保胶水; 3. 踢脚线安装时与墙体的缝隙不大于1mm;	监理单位 质量管理部	
12		成品保护	在地板铺装完后, 须用保护膜或保护膜 (有防刮保护膜) 或保护膜 (有防刮保护膜) 覆盖表面做好保护, 并用封条封好踢脚线 (防止踢脚线损坏表面)	监理单位 质量管理部	
13		整体效果验收	1. 且需检查木地板表面是否平整, 平整光滑, 无裂缝, 毛刺, 图案清晰美观, 油漆面是颜色一致, 纹理过渡自然, 无材料色差; 2. 铺装方向正确, 层数按图施工, 铺装平整方正, 接头位置错开; 3. 踢脚线铺装紧密, 表面光滑, 高度及出墙厚度一致; 4. 各种木地板面层与基层铺装必须牢固 (或粘牢), 粘胶使用的胶必须符合设计, 规范要求; 5. 空腔面积不大于单块面积的1/10, 且每间不得超过总面积的3%; 6. 用2米靠尺检查, 地面平整度误差≤3mm, 拼装高度差小于0.8mm, 拼装间隙小于0.8mm, 与墙面的间隙8-12mm,	监理单位 质量管理部	
其他未尽事宜, 请以合同要求为准					
会签栏					
审核: 周基 5.14	九州: 许昂, 方晓然	审核: 黄毅			
编制: 李超	施大: 何斌	特艺达: 王超			
编制: 李超	审核: 李超	黄艺: 陈永平			
华为精装产品线: 李超 5.14	华为质量管理部: 刘子平 5.14	汕头项目部:			

岗头人才公寓木地板技术交底会议签到表

日期	2021年5月16日	地点	华为岗头人才公寓 1-13 栋现场会议室	
议题	实木地板技术交底		主持人	李洪东
姓名	单位	职务	联系电话	
张福峰	华为	精装修师	13238227677	
刘心东	华为	质量管理经理		
洪如东	华为	精装修师	13921735690	
孙成辉	华为	精装修师	18217422462	
曹敬	苏州	精装修师	18926796872	
陈永平	美菱	生产经理	13510871228	
李强	海信	项目经理	13927659954	
赵亮	永达	技术	13669735700	
李同荣	海信	项目经理	13200177670	
余利平	股本	项目经理	13615826048	
王真强	特艺达	项目经理	15838626555	
向欢	海大	技术经理	18902438778	
洪昌	九州建设	精装监理	13632976818	
李峻然	九州建设	精装监理	18218789325	
李巍	深装集团	生产经理	13728636670	

关于廉洁及节点验收交底会议纪要

表 20

编号: 181-JZ-ZTJY-007

工程项目名称: 华为岗头人才公寓 14-38 项目			
子项名称编号:			
议题	工程质量管理部对监理、各包商关于廉洁及节点验收交底专题会议		
时间	2022 年 9 月 6 日	地 点	总包会议室
主持人	刘拥军、张杰	记录整理人	郭贞
纪要(记录)如下:			
<p>2022 年 9 月 6 日下午 19:00, 华为投资控股有限公司工程质量管理部组织九州建设、中建八局、金螳螂幕墙、江河幕墙、广晟幕墙、融都、创高、维业、承达、美芝、特艺达、霍尼韦尔、长通、蓬田、新天泽、广安、格力、中铁、杭加等相关单位召开关于廉洁及节点验收交底交底会, 参会人员详见附件《会议签到表》。</p> <p>本次会议向到会的人员重点讲解关于廉洁文化及节点验收, 内容如下:</p> <p>1、重点强调各参建单位要廉洁工作, 严禁直接或间接接受各包商的贿赂, 包括但不限于收红包、私下请客吃饭等, 业主组织除外(具体内容详见附件);</p> <p>2、重点强调监理及各包商按施工进度及时进行节点验收, 尽早发现问题、解决问题, 确保项目交付质量和工期(具体内容详见附件);</p> <p>会议附件:</p> <p>1、承包商、监理节点验收操作指导 20220906</p> <p>2、关于重申严禁向华为员工及与华为合作的其他供应商公司人员送礼的通知</p>			
		深圳市九州建设技术股份有限公司 华为岗头人才公寓 14-38 项目监理部 2022 年 9 月 6 日	

工程竣工证书

致： 维业建设集团股份有限公司 公司

工程项目：华为岗头人才公寓项目（东区）

合同名称：华为岗头人才公寓（东区）项目标准户型精装修分包工程（F、G区）

合同编码：PPA-20220531-04

兹按照合同条款及业主方项目总结工作要求，发出本工程竣工证书。

实际竣工日期： 2023年12月18日

保修期亦按上述实际竣工日期开始计算。此证书供计算本工程保修金保留期及进行完成工程款结算工作使用。验收提出的未关闭的问题仍需安排完成。

竣工范围： 华为岗头人才公寓项目（东区）

建设单位：
华为投资控股有限公司

仅限数据电文有效

签发人：

王冬

签发日期： 2024-2-6



1.4. 横琴国际金融中心大厦公寓公区装修工程

省优证明:



国优证明:

() <http://www.cbda.cn/html/tzgg/20231218/139228.html>)



当前位置: 协会 > 动态信息 > 通知公告 >

来源: 中装新闻 时间: 2023-12-18 16:24:42

[报告错误] [收藏] [打印]

中国建筑装饰协会文件

中装协[2023]106号

关于2023-2024年度中国建筑工程装饰奖第一批入选工程的公告

各省、自治区、直辖市建筑装饰协会（分会），新疆生产建设兵团建筑业协会，各会员企业、有关单位：

根据全国清理规范评比达标表彰工作联席会议办公室《关于评比达标表彰保留项目的通知》要求，中国建筑工程装饰奖每两年评比表彰一次。为避免评选表彰年度申报复查工程过于集中，复查评选时间紧迫而影响工作质量，决定分年度组织实施，两年一并表彰。经专家评审会审定，中国建筑装饰协会核准，现将2023-2024年度中国建筑工程装饰奖第一批入选工程名单（见附件）予以公告。

附件：[2023-2024年度中国建筑工程装饰奖第一批入选工程名单](#)

中国建筑装饰协会

2023年12月18日

+ 申请成为中装协会员

- ▶ 入会须知
- ▶ 入会申请表
- 会员服务电话: 010-88136497
- 会员服务QQ: [QQ在线](#)

协会会员 文件查询 信用评价

装饰百强

单位名称:

会员证书查询

会员服务 | Services **基础服务** 增值服务

- 身份标识
- 会员公示
- 档案建设
- 优先参与
- 咨询服务

- 实用信息
- 入会指南

会员档案查询 | Search

名称:

承建范围：康乐中心老年养护楼、老年公寓装修工程

二十、广东省

1. 工程名称：广州知识城大厦项目精装修工程施工专业承包(标段一)
承建单位：广州市第三建筑装饰有限公司
承建范围：A栋东塔（2-16层全部）、A栋西塔公装部分、BC栋公装部分、裙楼公装部分及会议室、地下室所有电梯厅区域内装饰装修、泛光照明、水电末端、空调通风、智能化、设备安装及标识等。
2. 工程名称：中山市博物馆群陈列布展设计与施工工程
承建单位：广州力天文化创意产业集团有限公司
承建范围：陈列布展范围内的施工，包括室内基础装修，图文展板制作，展柜制作，艺术场景制作，沙盘模型制作，室内陈列布展配套的软件开发、视频内容制作，多媒体系统安装调试，以及其他完成陈列布展功能所需的全部工作内容。
3. 工程名称：从化文化项目房建部分施工总承包工程装饰装修工程（标段一）
承建单位：中建深圳装饰有限公司
承建范围：1-1栋、1-2栋、1-3栋、1-4栋、1-6栋及1-8栋地上装修区域硬装；1-1栋、1-2栋地下室精装修区域硬装；（不含展陈空间、不含机房）
4. 工程名称：华南理工大学广州国际校区二期（第一批）工程精装工程
承建单位：中建五局装饰幕墙有限公司
承建范围：E3图书馆各区域精装修工程
5. 工程名称：南方医科大学南方医院医疗综合楼手术室净化工程
承建单位：深圳市华剑建设集团股份有限公司
承建范围：医疗综合楼第四、五、七层洁净手术部和六层麻醉科医务区（含夹层）等的建筑装饰系统、净化工程等。
6. 工程名称：横琴国际金融中心大厦公寓公区装修工程
承建单位：维业建设集团股份有限公司
承建范围：45层全层硬装、46-54层及56-68层公区以及部分户内改造施工
7. 工程名称：广州宾馆维修翻新项目装修工程施工专业承包（第一标段）
承建单位：广州市第四装修有限公司
承建范围：首层至12层
8. 工程名称：广州市天河北路365号美居酒店装修工程
承建单位：深圳中壹建设（集团）有限公司

工程编号: E4404000001001825001001

合同编号: IFCHT2021029

广东省建设工程施工合同

2013 年版

工程名称: 横琴国际金融中心大厦公寓公区装修工程

工程地点: 珠海市横琴新区

发 包 人: 珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司

承 包 人: 深圳市维业装饰集团股份有限公司

广东省建设厅制



工程编号: E4404000001001825001001

合同编号: IFCHT2021029

广东省建设工程施工合同

2013 年版

工程名称: 横琴国际金融中心大厦公寓公区装修工程

工程地点: 珠海市横琴新区

发 包 人: 珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司

承 包 人: 深圳市维业装饰集团股份有限公司

广东省建设厅制

法



第一部分 协议书

发包人：（全称）珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司

法定代表人：周吉林

地址：珠海市香洲区银湾路1663号珠海中心大厦

承包人：（全称）深圳市维业装饰集团股份有限公司

法定代表人：郭瑾

地址：深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼101

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，合同双方当事人就横琴国际金融中心大厦公寓公区装修工程（简称“工程”或“本工程”）施工（以下简称“项目”）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：横琴国际金融中心大厦公寓公区装修工程

工程地点：珠海市横琴新区

工程内容：横琴国际金融中心大厦位于珠海市横琴新区离岸金融岛北侧，具体实施范围如下（包括但不限于）：

1、IFC45层全层硬装（含二次机电）、移动隔断、软装、一次机电（含空调、给排水、电气、消防）、排油烟、燃气、泳池按摩池、智能化、泳池区域幕墙及结构改造等施工。

2、IFC46-54层及56-68层公区（不含64层和67层，以下简称“标准层公区”）：电梯厅、走廊、中庭（含64层、67层中庭及栏杆）、消防电梯厅等区域硬装（含二次机电、入户装甲门（不含3套样板房））、一次机电（含设备层空调（如为水环热泵系统，需考虑从负一层接管至69层）、给排水、电气、消防）、软装、智能化等施工。

3、户内（64层185m²户型、245m²户型样板房及67层425m²户型样板房）：隔墙改造（含分户墙及户内隔墙，64层185m²户型、245m²户型样板房和67层425m²户型样板房及66层两套户内清水样板房）、一次机电（含空调、给排水、电气、消防）、机电主管道结构改造（楼板开洞补洞、加固、管道砌筑）、排油烟、燃气（管道进厨房）、智能化等施工。64层185m²户型、245m²户型样板房和67层425m²户型样板房及66层两套户内清水样板房施工范围不包含发包人另行发包的内容。

以上涉及数据为暂估数值，最终以政府相关部门最终核准的数据为准。

二、 工程承包范围

1. 承包范围：以经发包人书面确认的本工程施工图纸为准。本工程施工界面划分详见附件八《横琴国际金融中心大厦公寓公区装修工程施工界面划分》，发包人有权对工程施工范围及内容进行增减，

承包人对此无异议。

2. 承包方式：采用单价合同方式。

三、 合同工期

自经发包人书面确认的开工令上载明的开工日期之日起计 195 个日历天内完成本工程全部施工内容，并经发包人、监理单位及政府相关部门（如需）验收合格。

四、 质量及安全文明标准

1. 质量要求及目标：

(1) 要求：合格。

(2) 标准：合格，执行国家、广东省、珠海市现行验收评审标准及发包人要求。如各标准存在不一致之处，以最高标准为准，并确保通过发包人、监理人及政府相关部门（如需）的验收。

2. 安全生产文明施工要求及目标：

(1) 要求：合格。

(2) 标准：执行国家、广东省、珠海市现行评审标准及发包人要求。如各标准存在不一致之处，以最高标准为准。

(3) 目标：杜绝各等级生产安全事故，年轻伤率小于 3%。

五、 合同价款

合同(暂定)总价(大写)：人民币壹亿壹仟肆佰捌拾陆万壹仟零柒拾柒元柒角；

(小写)：¥114,861,077.70。

其中暂列金额为(大写)：人民币壹仟壹佰零柒万柒仟元整；

(小写)：¥11,077,000.00。

采用单价合同形式，合同单价详见投标报价书，投标报价书须满足招标文件的要求，投标报价书没有的项目，按招标文件及本合同的相关约定执行。

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第三部分《专用条款》第 2.2 款约定一致。

七、 词语含义

本协议书有关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，在承包人全面妥善履行合同义务的前

前提下，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

1. 本合同订立时间：2021年6月17日

2. 本合同订立地点：广东省珠海市横琴新区

3. 合同双方当事人约定本合同自双方法定代表人或授权代表签字（或签章），并加盖公章或合同专用章之日起生效。本合同一式壹拾份，具有同等法律效力，发包人执伍份，承包人执伍份。

（协议书完）

发 包 人：（盖章）



法定代表人或授权代表：

何志林

承 包 人：（盖章）



法定代表人或授权代表：



须保持人员稳定，常驻施工现场，直至档案验收合格为止。

22、发包人代表

22.1 发包人代表及其权力的限制

(1) 发包人任命 王宇飞 为发包人代表，其联络通讯地址如下：

通讯地址：珠海市香洲区银湾路 1663 号珠海中心大厦 邮政编码：519000

联系电话：15875600088

(2) 发包人对发包人代表权力做如下限制：

全面负责工程管理和协调，主持第一次工地例会及工程竣工验收事宜，签发发包人指令及现场经济技术签证。在施工过程中，如有发包人代表权力之外的其他重要事项须加盖发包人公章后生效。

23、监理工程师

23.1 负责合同工程的监理单位及任命的监理工程师

(1) 监理单位：广州建筑工程监理有限公司

(2) 任命（熊学全）为监理工程师，电话：18902868707

23.3 (12) 需要发包人批准的其他事项：按本工程监理委托合同执行，工程的有效设计变更、工程洽商、工程签证、工程量的增减等必须经过发包人书面批准。

23.5 补充约定：承包人必须按照监理委托合同的相关要求配合监理单位做好项目管理工作。

23.7 通用条款本条约定不适用。补充约定：除另有约定外，发包人不承担增加的费用，工期须经发包人书面同意后方可顺延。

24、造价工程师

24.1 负责合同工程的造价咨询单位及任命的造价工程师

(1) 工程造价咨询人：无

(2) 任命（ / ）为造价工程师，电话：/

24.3 (7) 需要发包人批准的其他事项：按本工程造价咨询委托合同执行。

24.5 补充约定：承包人必须按照造价咨询委托合同的相关要求配合造价单位做好项目管理工作。

24.7 通用条款本条约定不适用。补充约定：除另有约定外，发包人不承担增加的费用，工期须经发包人书面同意后方可顺延。

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：横琴国际金融中心大厦公寓公区装修工程

验收日期：2022年7月15日

建设单位(盖章)：珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	横琴国际金融中心大厦公寓公区装修工程		
工程地点	珠海市横琴镇华金街58号	建筑面积	6940m ² 工程造价 11486.1万元
结构类型	钢筋混凝土(框筒)结构	层数	地上: 45层, 46-54层公区, 56层-68层公区 共23层
	/		地下: /
施工许可证号	440405202108030101	监理许可证号	
开工日期	2021年8月9日	验收日期	
监督单位	珠海市建设工程质量监督站	监督编号	F210148
建设单位	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司		
勘察单位	/		
设计单位	上海康业建筑装饰工程有限公司、中信建筑设计研究总院有限公司(二次机电设计)		
总包单位	深圳市维业装饰集团股份有限公司		
承建单位(土建)	/		
承建单位(设备安装)	/		
承建单位(装修)	深圳市维业装饰集团股份有限公司		
监理单位	广州建筑工程监理有限公司		
施工图审查单位	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司		



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	李先知
副组长	谢爱强、李熙、胡少卿、叶盛悦
组员	徐立新、陆晓明、蒲明福、郑雁泽、王焕范、曹小磊、彭博、姚飞、王宇飞、林文权、王凯、江文森、李明洋、陈月、李杨华、陈亮、黄仁勇、朱双全、蒋国、谢洁彬、钟洁颖、黄香导、陈伟、张泽、熊茂塔、严雷、严格、苏昊华、周宇机、吕东、陈永丽、刘钢、周文龙、罗华达、黄宏鳌、梁伟民、彭汉龙、曾环美、范石冲、彭志拓、陈庆武、汪齐、余立、陈家盛

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	谢爱强	李熙、徐立新、蒲明福、彭博、王宇飞、王焕范、林文权、王凯、江文森、李明洋、陈月、李杨华、陈亮、胡少卿、张泽、熊茂塔、严格、苏昊华、吕东、刘钢、周文龙、罗华达、梁伟民、曾环美、范石冲、彭志拓、汪齐、余立、陈家盛
建筑设备安装工程	郑雁泽	陆晓明、姚飞、曹小磊、黄仁勇、朱双全、蒋国、谢洁彬、陈伟、严雷、黄宏鳌、彭汉龙
工程质控资料	钟洁颖	黄香导、周宇机、陈永丽、陈庆武

(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

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	/	/ 项,其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项,其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项,其中: 评价为“好”的 / 评价为“一般”的 /
主体结构	合格	3 项,其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项,其中: 评价为“好”的 1项 评价为“一般”的 0项
建筑装饰装修	合格	18 项,其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 0 项	共 10 项,其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10项 评价为“一般”的 0项
屋面	/	/ 项,其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项,其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项,其中: 评价为“好”的 / 评价为“一般”的 /
建筑给水、排水及采暖	合格	4 项,其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 0 项	共 4 项,其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 2 项,其中: 评价为“好”的 2项 评价为“一般”的 0项
通风与空调	合格	31 项,其中: 经审查符合要求 31 项 经核定符合要求 0 项	共 15 项,其中: 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 6 项,其中: 评价为“好”的 6项 评价为“一般”的 0项
建筑电气	合格	6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 0 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3项 评价为“一般”的 0项
智能建筑	合格	8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 0 项	共 5 项,其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3项 评价为“一般”的 0项
建筑节能	/	/ 项,其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项,其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项,其中: 评价为“好”的 / 评价为“一般”的 /
电梯	/	/ 项,其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项,其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项,其中: 评价为“好”的 / 评价为“一般”的 /
自动喷水灭火系统工程	合格	9 项,其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 0 项	共 4 项,其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 2 项,其中: 评价为“好”的 2项 评价为“一般”的 0项
火灾自动报警系统	合格	5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 0 项	共 2 项,其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 1 项,其中: 评价为“好”的 1项 评价为“一般”的 0项



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	李先知	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	公司副总		
2	李熙	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	公司副总		
3	谢爱强	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	项目经理		
4	蒲明福	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	项目经理		
5	郑雁泽	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电专业工程师		
6	王焕范	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	幕墙专业工程师		
7	姚飞	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电专业工程师		
8	林文权	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	装修专业工程师		
9	王宇飞	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	装修专业工程师		
10	彭博	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土建专业工程师		
11	李明泽	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土建专业工程师		
12	曹小磊	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	智能化专业工程师		
13	王凯	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土建专业工程师		
14	江文森	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土建专业工程师		
15	陈月	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	技术总负责人		
16	陈亮	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	结构技术负责人		
17	李杨华	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	装修技术负责人		
18	蒋国	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	电气技术负责人		
19	朱双全	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	给排水技术负责人		
20	黄仁勇	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	暖通技术负责人		
21	谢洁彬	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	智能化技术负责人		
22	钟洁颖	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	资料负责人		
23	黄香导	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	资料员		



验收人员签名（续表）

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
24	胡少卿	广州建筑工程监理有限公司	总监理工程师	工程师	
25	陈伟	广州建筑工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	
26	张泽	广州建筑工程监理有限公司	安全监督员	/	
27	熊茂塔	广州建筑工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	
28	严雷	广州建筑工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	
29	严格	广州建筑工程监理有限公司	专业监理工程师	助理工程师	
30	苏昊华	广州建筑工程监理有限公司	监理员	/	
31	周宇机	广州建筑工程监理有限公司	资料员	/	
32	闵东	广州建筑工程监理有限公司	监理员	/	
33	陈永丽	广州建筑工程监理有限公司	资料员	/	
34	刘钢	广州建筑工程监理有限公司	监理员	/	
35	叶盛悦	深圳市维业装饰集团股份有限公司	项目总指挥	/	
36	周文龙	深圳市维业装饰集团股份有限公司	项目经理	工程师	
37	罗华达	深圳市维业装饰集团股份有限公司	生产经理	/	
38	黄宏黎	深圳市维业装饰集团股份有限公司	机电经理	/	
39	梁伟民	深圳市维业装饰集团股份有限公司	深化设计师	/	
40	彭汉龙	深圳市维业装饰集团股份有限公司	机电主管	/	
41	曾环美	深圳市维业装饰集团股份有限公司	施工员	/	
42	范石冲	深圳市维业装饰集团股份有限公司	施工员	/	
43	彭志拓	深圳市维业装饰集团股份有限公司	采购员	/	
44	陈庆武	深圳市维业装饰集团股份有限公司	资料员	工程师	
45	汪齐	深圳市维业装饰集团股份有限公司	成本员	/	
46	余立	深圳市维业装饰集团股份有限公司	仓管员	/	
47	陈家盛	深圳市维业装饰集团股份有限公司	安全员	/	
48	徐立新	上海康业建筑装饰工程有限公司	设计负责人	高级设计师	
49	陆晓明	中信建筑设计研究总院有限公司	设计负责人	高级设计师	





五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

验收结论:

横琴国际金融中心大厦公寓公区装修工程已完成工程设计文件要求和施工合同约定的全部内容, 工程建设质量各项技术指标符合设计要求及国家工程建设标准、规范、规程、工程控制资料内容齐全, 真实有效, 竣工验收程序符合要求。

经建设、设计、监理、施工等单位验收, 一致认为本工程竣工验收合格, 同意验收。

建设单位:	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)
单位(项目)负责人:	总工程师:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
年 月 日	2022年7月15日	2022年7月15日	年 月 日	年 月 日



1.5. 深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）III标段

中标通知书

标段编号：4403032016054014001

标段名称：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）III标段

建设单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

中标价：7140.479203万元

中标工期：320天

项目经理(总监)：许明理



本工程于 2020-06-12 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：2020-08-19



查验码：2441969441714292

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

20-125

副本

合同编号: EXCHD-WH-043

深圳市建设工程
施工（单价）合同
（适用于招标工程固定单价施工合同）

工程名称: 深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目
装饰装修工程（公共及户内）III标段

工程地点: 深圳市罗湖区

发 包 人: 深圳市天健（集团）股份有限公司

承 包 人: 深圳市维业装饰集团股份有限公司

2015 年版



合同编号：EXCHD-WH-043

深圳市建设工程
施工（单价）合同
(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目
装饰装修工程（公共及户内）III标段

工程地点：深圳市罗湖区

发 包 人：深圳市天健（集团）股份有限公司

承 包 人：深圳市维业装饰集团股份有限公司



2015 年版

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市天健（集团）股份有限公司

承包人（全称）：深圳市维业装饰集团股份有限公司

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：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）III标段

工程地点：深圳市罗湖区

核准（备案）证编号：/

工程规模及特征：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目包含木棉岭和布心两个片区，木棉岭片区用地性质以住宅为主，配套有环境卫生设施、教育设施、公园绿地、社康门诊部等，规划总用地面积 25.80 公顷，规划总建筑面积暂定 140.70 万平方米。布心片区用地性质以住宅为主，配套有环境卫生设施、教育设施、农林用地、社康门诊部等，规划总用地面积 19.40 公顷，规划总建筑面积暂定 87.25 万平方米。

本标段包括木棉岭片区 M01-04、M01-07、M01-08 地块范围内的装饰装修工程，装修建筑面积约 5.48 万平方米；其中：M01-04 地块（7 栋楼：6 栋<10 座塔楼>安置房，51F，H=148.75m；1 栋幼儿园，3F，H=12.30m）包括幼儿园、安置房等；M01-07 地块（6 栋楼：5 栋安置房<7 座塔楼>，51F，H=148.75m；1 栋幼儿园，3F，H=12.30m）包括幼儿园、安置房等；M01-08 地块（2 栋楼：1 栋污水泵房，1F，H=6.10m；1 栋设备用房，1F，H=4.00m）包括污水泵站、设备用房等；其他未列明的建构筑物等；最终以本标段施工蓝图及设计变更等发包人正式下发的书面资料为准。

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

本标段合同范围包括 M01-04、M01-07、M01-08 地块，具体包括但不限于公共建筑部分（地上部分）施工范围的入户大堂、电梯前室、公共走道、户内等装饰装修工程。

地下室施工范围的电梯前室等装饰装修工程；**安置房塔楼部分（不含地下室）施工范围**的入户大堂、电梯前室、公共走道、架空层等装饰装修工程；BIM 实施及应用；工程保险；试验检测；发包人要求的为满足竣工验收必须具备的其它工作等；发包人有权根据政府的要求和指令，调整（取消或者增加）本合同同步建设工程的范围；具体的细目（含本合同范围未列出部分）详见工程图纸、工程量清单及合同条款（含工程界面划分），**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。作为有经验的承包人，已预见为完成本项目所需的一切工作内容及风险。**上述工程范围除非已明确表示由发包人提供的设备、材料及相应的安装、调试工作外，其余完成本工程所需的设备、材料（包含主材和辅材等）及服务不论发包人是否提及，均由本合同承包人按照合同文件技术要求及设计图纸要求购买、安装、施工及调试。**最终以本标段施工蓝图及设计变更等发包人正式下发的书面资料为准。**

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"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它）；
<input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程（ <input type="checkbox"/> 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、排水管网 <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：_____； 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 checked="" type="checkbox"/> 消防工程	<input checked="" type="checkbox"/> 门窗	<input checked="" type="checkbox"/> 防水工程	<input checked="" type="checkbox"/> 电气照明	<input checked="" type="checkbox"/> 建筑节能
<input checked="" type="checkbox"/> 通风与空调（ <input checked="" type="checkbox"/> 通风 <input checked="" type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它）；				
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖（ <input type="checkbox"/> 室内给、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"/> 其它：				

4. 其他工程

___/___。

三、合同工期

计划开工日期：详见补充条款（实际开工日期以监理人发出的开工令为准）。

计划竣工日期：详见补充条款。

合同工期总日历天数详见补充条款天。

招标工期总日历天数 ___/___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：达到合格标准，承包人须配合总承包单位获得深圳市优质结构工程奖，争创深圳市优质工程奖；如超出上述标准，按高的标准要求配合并服从总承包单位的管理。

五、签约合同价

人民币（大写）柒仟壹佰肆拾万肆仟柒佰玖拾贰元零角叁分（¥71,404,792.03）；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）捌拾玖万叁仟贰佰叁拾伍元捌角捌分（¥893,235.88）；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / / （¥ / / ）；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / / （¥ / / ）；

(4)暂列金额：

人民币（大写）肆佰贰拾肆万肆仟玖佰肆拾贰元整（¥4,244,942.00）。

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9月1日;

订 立 地 点: 深圳市罗湖区

发包人和承包人约定本合同自双方盖章并经法定代表人或委托代理人签章后成立。

本合同一式拾伍份, 均具有同等法律效力, 发包人执拾份, 承包人执伍份。

附件:

1. 《工程质量缺陷保修书》
2. 《中标通知书》
3. 《施工投标承诺函》及《关于中标后成品制作的承诺函》
4. 《守法用工承诺书》
5. 《廉政协议书》
6. 《项目管理班子配备情况表》
7. 《主要施工机械设备表》
8. 《安全生产责任书》
9. 《不转包挂靠承诺书》
10. 《工程技术要求》
11. 《履约评价表格》
12. 《投标报价清单》

(本页无正文, 仅为盖章页)

发包人: (盖章)

深圳市天健(集团)股份有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字或印章)

侯挺

组织机构代码: 91440300192251874W

地址: 深圳市福田区莲花街道紫荆社
区红荔路 7019 号天健商务大厦 19 楼

邮政编码: _____ / _____

法定代表人: 韩德宏

委托代理人: _____ / _____

电话: _____ / _____

传真: _____ / _____

电子信箱: _____ / _____

开户银行: _____ / _____

账号: _____ / _____



承包人: (盖章)

深圳市维业装饰集团股份有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字或印章)

张汉清

组织机构代码: 91440300192287527J

地址: 深圳市福田区新洲路以西、莲
花路以南振业景洲大厦裙楼 101

邮政编码: 518034

法定代表人: 张汉清

委托代理人: _____ / _____

电话: 0755-83260088

传真: _____ / _____

电子信箱: 1218806854@qq.com

开户银行: 中国银行股份有限公司深圳
时代金融中心支行

账号: 744557941284

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装
修工程(公共及户内)（标段：水榆岭片区01-04地块）

验收日期：2022年12月13日

建设单位（盖章）：深圳市天健(集团)股份有限公司



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 - E 1 - 9 1 4 / 1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程(公共及户内)III标段木棉岭片区01-04地块				
工程地点	罗湖“二线插花地”棚户区改造项目木棉岭片区	建筑面积	30343.42m ²	工程造价	4023.797019万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上:	51	层
			地下:	7	层
施工许可证号	2018-440303-47-01-70680843	监理许可证号	/		
开工日期	2021/10/10	验收日期	2022年12月13日		
监督单位	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	监督编号	XK2021043		
建设单位	深圳市天健(集团)股份有限公司				
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司				
设计单位	中国中建设计集团有限公司				
总包单位	/				
承建单位(土建)	中建三局集团有限公司				
承建单位(设备安装)	/				
专业承包施工单位(装修)	深圳市维业装饰集团股份有限公司				
监理单位	上海建科工程咨询有限公司				
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



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	李欢聚
副组长	刘竹林、米泽华
组员	曾先进、王年华、张建辉、左文群、米自强、高鹏、何胜国、程途、柳军、吕亮

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	程途	曾先进、左文群、张建辉、米自强、高鹏、柳军、王年华、廖显凡、吕亮
建筑设备安装工程	方银平	柳军、邹志敏、高鹏、何胜国
工程质控资料	孙建梅	李锻玲、洪育良、胡黎敏、米玉平

(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约定的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	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
主体结构	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
建筑装饰装修	外合署	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
建筑给水、排水及采暖	符合署	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
建筑电气	外合署	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
建筑节能	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
电梯	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
		共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
		共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
		共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项



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	刘	深圳市天健集团	甲方代表	中级	刘
2					
3	张	深圳市天健(集团)股份有限公司	注册师		张
4					
5	刘竹林	上海建科工程咨询有限公司	项目总监		刘竹林
6	吕亮	中国中建设计集团有限公司	项目负责人	高级	吕亮
7					
8	张布永	深圳市勘察研究院有限公司	勘察负责	中级	张布永
9	刘	天健集团	设计		刘
10					
11	高	上海建科工程咨询有限公司	专业工程师	中级	高
12	张	上海建科工程咨询有限公司	专业工程师		张
13	柳	深圳市天健(集团)股份有限公司	设计		柳
14	柳	深圳市天健(集团)股份有限公司	专业工程师		柳
15	廖	深圳市天健(集团)股份有限公司	副经理		廖
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

经对深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目
装饰装修工程(公共及户内) III标段木棉岭片区01-04地
块竣工检查和组织验收,施工质量符合设计和施工接
收规范要求,各项资料齐全,工程质量达到合同规定
的要求,一致同意通过工程竣工验收。档案验收基
本通过。



建设单位: (公章)	监理单位: (公章)	施工单位: (公章)	设计单位: (公章)	勘察单位: (公章)
单位(项目)负责人: [Signature] 2022年12月3日	总监理工程师: [Signature] 2022年12月3日	单位(项目)负责人: [Signature] 2022年12月3日	单位(项目)负责人: [Signature] 2022年12月3日	单位(项目)负责人: 年 月 日



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

罗湖区“二线插花地”棚户区改造装饰装修工程
(公共及户内) III标段木棉岭片区01-07-01、

工程名称: 01-08地块、01-09-01地块

验收日期: 2022年11月13日

建设单位(盖章): 深圳市天健(集团)股份有限公司



GD-E1-914

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	罗湖区“二线插花地”棚户区改造装饰装修工程 (公共及户内) III标段木棉岭片区01-07-01、01-08地块 (01-07-01地块)				
工程地点	罗湖“二线插花地”棚户区改造项目木棉岭片区	建筑面积	24011.96m ²	工程造价	3107.767804万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上: 51 层 地下: 6 层		
施工许可证号	2018-440303-47-01-70680822	监理许可证号	/		
开工日期	2022年 3月10日	验收日期	2022年 12 月13 日		
监督单位	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	监督编号	XX2020132		
建设单位	深圳市天健(集团)股份有限公司				
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司				
设计单位	中国中建设计集团有限公司				
总包单位	/				
承建单位 (土建)	中国华西企业有限公司				
承建单位 (设备安装)	/				
专业承包施工单位 (装修)	深圳市维业装饰集团股份有限公司				
监理单位	上海建科工程咨询有限公司				
施工图 审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



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	周雷
副组长	关敬伟、米泽华
组员	曾先进、冯志良、李志飞、何东明、吕亮

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	何东明	曾先进、冯志良、李志飞、何东明、柳军
建筑设备安装工程	方银平	柳军、鄂志敏、冯志良、鄂志敏
工程质控资料	孙建梅	李敏玲、吴怡玲、米玉平

(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约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	/	共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	/ 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
主体结构	/	共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑装饰装修	符合要求	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	/	共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	/	共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑电气	符合要求	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	/	共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑节能	/	共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
电梯	/	共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
		共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
		共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
		共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项



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

四、验收人员签名：

GD-EI-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	张青	深圳市健康集团股份有限公司	项目负责人	中级	张青
2	李以明	WV公司	总监		李以明
3	王江	上海中化	主任	工程师	王江
4	程敏	天健集团	经理	工程师	程敏
5					
6					
7					
8					
9					
10	郭志敏	深圳市天健(集团)股份有限公司	总工程师		郭志敏
11	柳昌	深圳市天健(集团)股份有限公司	设计主管		柳昌
12	李磊	深圳天健(集团)股份有限公司		工程师	李磊
13	孙宇	湖南信达(集团)股份有限公司		工程师	孙宇
14	吕亮	中国中建设计集团有限公司	项目负责人	高级工程师	吕亮
15					
16	孙宇	深圳市勘察研究院有限公司	勘察负责人	中工	孙宇
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 □□□

经对罗湖区“二线插花地”棚产区改造装饰装修工程(公共及户内) II标段木棉岭片区01-07-01、01-08地块(01-07-01)地块竣工检查和组织验收,施工质量符合设计和施工验收规范要求,各项资料齐全,工程质量达到合同规定的要求,一致同意通过工程竣工验收,档案验收基本通过。



建设单位: (公章)	监理单位: (公章)	设计单位: (公章)	勘察单位: (公章)
单位(项目)负责人: 周青	总监理工程师: 吴敬伟	单位(项目)负责人: 米泽华	单位(项目)负责人: 赵中学
2022年12月13日	2022年12月13日	2022年12月13日	2022年12月13日



姓名: 赵中学
注册号: 1100875-029
有效期: 至2023年12月

1.6. 中华人民共和国绿岛花园（03号地块）之精装修分包工程（标段I）

V4.10

：深圳市维业装饰集团股份有限公司 姚伟明 先生/女士

话：13714649899

子邮箱：554350348@qq.com

东莞绿苑实业投资有限公司

绿岛花园（03号地块）

之精装修分包工程（标段I）

中标通知书

有东莞绿苑实业投资有限公司（以下简称“发包方”）就有关绿岛花园（03号地块）之精装修分包工程所进行的竞争性评估，经过发包方评估，决定接纳深圳市维业装饰集团股份有限公司为绿岛花园（03号地块）精装修分包工程（标段I）的分包单位（以下简称“分包单位”），分包单位应按照招标期间提交的报价文件及招标答疑、澄清及其确认以及其他方议定事项完成相关工作。

工程概况及范围

1、工程概况

- 1) 项目名称：绿岛花园（03号地块）
- 2) 工程名称：精装修分包工程
- 3) 工程地点：东莞市松山湖高新技术开发区东部
- 4) 建设规模：03号地块占地65343.24m²，最高建筑高度为97.3m，地上共由8栋高层住宅，1栋商业、配套楼，1栋配套，2栋商业楼，2栋门房组成，地下室为两层。

绿岛花园（03号地块）
精装修分包工程（标段I）

中标通知书正文

第1页，共12页

2、 承包范围：

- 1) 分包工程范围内各项工程，承包范围包括分工界面、招标图1、纸、技术规范所述以及之后的答疑澄清。
- 2) 发包方将视分包单位的综合表现情况，有权减少其中部分工程另行交给其他人施工，投标总价也将随之调整。分包单位在报价时已考虑该种情况，严格遵从发包方指示，保证不会因此而向发包方要求任何额外费用补偿或工期延长要求。
- 3) 标段划分情况：03号地块划分为两个标段，标段I为1#~4#楼、8#楼、物业管理用房，标段II为5#~7#楼、街铺及配套一层公共卫生间、门卫室，分包单位承接标段I的精装修工程。

3、 发包方代表、联系人及电话

- 3.1 发包方相关事务联系人及授权代表：下表仅为工作方便而设置的发包方联络人，主要负责沟通、协调及具体合同履行业务实施，但并不能代表发包方签署、批准涉及本合同履行过程中的来往文件。在合同履行期间来往各类文件的发包方签署代表应以“基建供应商协同平台”公示为准。

工作	联系单位/部门	联系人	电话
进场	发包方项目经理	王密相	13600404576
施工图纸发放	发包方项目经理	王密相	13600404576
保函及付款	发包方造价管理部	李春明	18825285949
	工料测量师	务腾	020-38396612
报批报建	报批报建部	黄在艳	13510576249
合同签署	商务管理部 CEG	严晓燕	13602308234

3.2 投诉受理渠道：0769-23832387 ISreport@huawei.com

十、 中标通知书附件:

- 1、 附件一：精装修工程合同付款条款（共3页）；
- 2、 附件二：材料品牌表（共4页）；
- 3、 附件三：项目管理团队名单及驻场计划（共3页）；
- 4、 附件四：来往函件清单（共1页）。

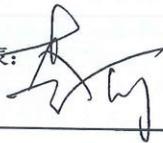
十一、 中标通知书确认及签署合同

- 1、 如分包单位同意和接受上述各项条件，请在收到本通知书三天内在中标通知书回执处签字和加盖公司印章（公章或合同专用章）以确认接收以上条款，并于收到本函之日起的三天内交回（手递）发包方。在收到由分包单位签署及盖章的中标通知书回执后，本中标通知书方开始生效，中标通知书一旦生效，生效日期将不会影响本中标通知书第三条所规定的开工及完工日期。
- 2、 发包方、分包单位及总承包方将正式签署工程承包合同，但在此分包合同签署以前，中标通知书将构成一份具有约束力的合同，并将成为分包合同文件的一部分，成为各方执行合同的依据。

（以下无正文）

发包方:

授权代表:



（签名）

2020年 4 月 15 日

致：
联系
电话

承

公

法

日

绿
精

20-001

合同编号:8801228-PPA-000759

中华人民共和国
绿岛花园（03号地块）
之
精装修分包工程（标段 I）
合同文件
（第一册, 共二册）

发包方
东莞绿苑实业投资有限公司

建筑师
广东省建筑设计研究院

监理单位/ 监理工程师
广州珠江工程建设监理有限公司

测量师/ 估算师
务腾（中国）有限公司

总承包方
中国建筑第五工程局有限公司

分包方
深圳市维业装饰集团股份有限公司

二零二零年五月

合同编号:8801228-PPA-000759

中华人民共和国
绿岛花园（03号地块）
之
精装修分包工程（标段 I）
合同文件
（第一册, 共二册）

发包方
东莞绿苑实业投资有限公司

建筑师
广东省建筑设计研究院

监理单位/ 监理工程师
广州珠江工程建设监理有限公司

测量师/ 估算师
务腾（中国）有限公司

总承包方
中国建筑第五工程局有限公司

分包方
深圳市维业装饰集团股份有限公司

二零二零年五月

东莞绿苑实业投资公司
绿岛花园（03号地块）
精装修分包工程（标段 I）

协议书

本分包协议书

由

总承包方：中国建筑第五工程局有限公司

注册地址：长沙市雨花区中意一路158号

和

分包方：深圳市维业装饰集团股份有限公司

注册地址：深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼101

所订立。

附属于

发包方：东莞绿苑实业投资有限公司

注册地址：东莞市松山湖高新技术产业开发区新城大道6号华为南方工厂
二期协调用房01

与总承包方签署之总承包合同

鉴于

发包方—“东莞绿苑实业投资有限公司”计划于广东省东莞市松山湖东区开发名为“华为绿岛花园（03号地块）”的发展项目。

发包方委托了总承包方负责上述发展项目的总承包工程的建设（“总承包工程”）。总承包方及发包方希望将总承包工程所需的精装修分包工程的深化设计、供应、安装、调试及保修（“本分包工程”）另行委托专业单位执行，并向分包方提供了绘述本分包工程整个要求的招标文件。而上述分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一部分。

分包方按上述招标文件进行了投标。

绿岛花园（03号地块）
精装修分包工程（标段 I）

合同协议书正文

-AG/1-

发包方/总承包方通过对所有投标文件的详细评审，决定将本分包工程委托给分包方及完成。

分包方在签订本合同前已经有合适的机会和时间去阅读、了解并明白总承包合同文件副本)中除了工程单价表内涉及具体报价外的全部内容。

各方同意达成如下条件：

1、合同标的

发包方及总承包方同意委托分包方按照和根据中标通知书及其附件、合同文件及合同图纸和技术规范所示的工程完成本分包工程，分包方同意接受此委托。

2、分包合同价款

分包合同总价为人民币捌仟柒佰壹拾捌万贰仟伍佰叁拾壹元整 (¥87,182,531) 其中不含税金额为79,983,973.39元和增值税税金为7,198,557.61元) (“分包合同价”)。有关合同总价的具体约定详见中标通知书及其附件。

分包方为本分包工程价款应开具合格增值税专用发票(税率:9%)。若国家调整增值税税率,则增值税税金金额相应调整,分包合同总价随之调整)

3、分包合同工期

详见中标通知书约定。

4、分包合同条件

- 1) 承包范围: 见中标通知书及其它合同文件;
- 2) 付款条件: 见中标通知书及其它合同文件;
- 3) 履约保函: 见中标通知书及其它合同文件;
- 4) 保险: 见中标通知书及其它合同文件;
- 5) 工期延误赔偿: 见中标通知书及其它合同文件;
- 6) 工程保修: 见中标通知书及其它合同文件;
- 7) 结算期: 实际竣工日期起 24 个月。

5、发包方/发包方代表

同一顺序中如有矛盾的则以日期较后的文件优先解释,发包方将保留最终的解释权。此外,分包单位在投标时交回的所有技术资料(如进度表、施工组织等)只供参考而不作为合同文件的一部分,但是作为分包单位于投标期间提供给发包方的最低标准承诺,对分包单位具有约束力,此等资料须按合同文件的规定重新提交予发包方/建筑师/监理审批,且标准、规格、要求不低于上述于投标期间的承诺。即使发包方同意或接受这些资料,亦不会因此而减免分包单位于本合同的责任和义务。

8、本协议文件一式拾份,发包方执陆份,总承包方执贰份,分包方执贰份,每份具有同等法律效力。

9、与本协议有关的任何争议,各方应友好协商解决。如协商不成,任何一方应且只能向合同签约地有管辖权的人民法院以诉讼的方式解决。

补充协议

(以下无正文)



能影响合同文
]文件应视为互
释以上顺序解

叁方于 2020 年 6 月 1 日盖章/签署于深圳市龙岗区，发包方之盖章/签署仅为同行本分包合同中有关付款之责任，发包方的盖章/签署并不会减免总承包方对分包方包方对总承包方的责任

发包方：东莞绿苑实业投资有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 _____

姓名 李 _____

职位 李 _____

总承包方：中国建筑第五工程局有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 _____

姓名 _____

职位 _____

分包方：深圳市维业装饰集团股份有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 _____

姓名 _____

职位 李 _____

工程竣工证书

致： 深圳市维业装饰集团股份有限公司 公司

工程项目：东莞松山湖绿岛花园3#地块

合同名称：东莞松山湖绿岛花园项目——精装修分包工程

合同编码：8801228-PPA-000759

兹按照合同条款及业主方项目总结工作要求，发出本工程竣工证书。

实际竣工日期：2021年8月16日

保修期亦按上述实际竣工日期开始计算。此证书供计算本工程保修金保留期及进行完成工程款结算工作使用。验收提出的未关闭的问题仍需安排完成。

竣工范围： 全合同范围

建设单位：东莞绿苑实业投资有限公司

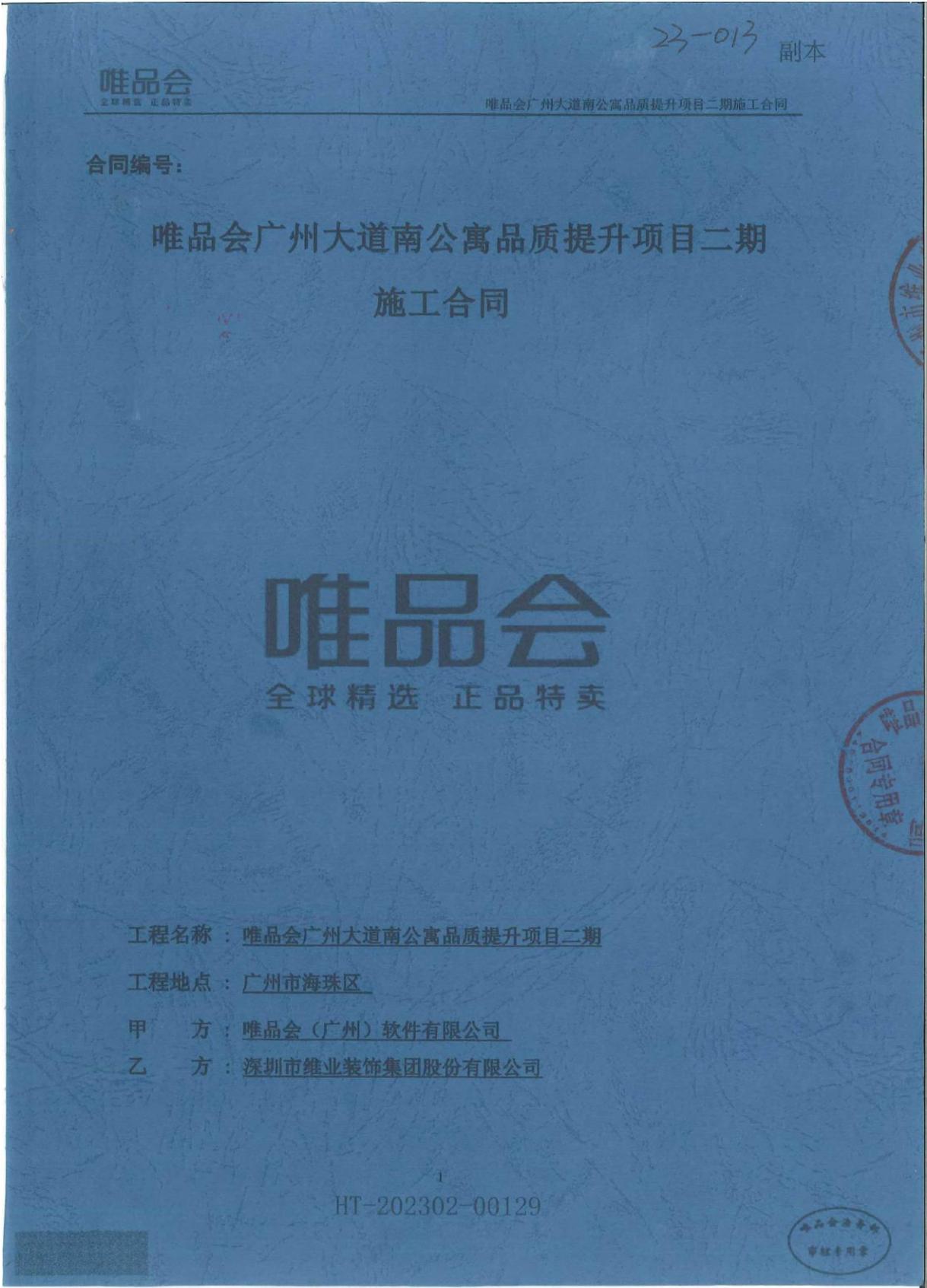
仅限数据电文有效

签发人：

王彪

签发日期：2021-11-26

1.7. 唯品会广州大道南公寓品质提升项目二期



第一篇 合同协议书

甲方：唯品会（广州）软件有限公司

乙方：深圳市维业装饰集团股份有限公司

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、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就本建筑精装修工程施工事项在合同总价、条款等方面进行了协商，在完全自愿和完全理解本合同条款的情况下，达成了一致意见，签订本工程施工合同协议书。

一、工程概况

广州大道南公寓项目位于广州市海珠区广州大道中东风村上涌西约 1#-5#楼；项目临近河涌，包含 5 栋 10 层的原有建筑（其建筑面积合约 29619 平方米，房屋采用现浇钢筋混凝土框架结构，长年空置，部分框架混凝土脱落、钢筋外露，结构基础良好）；本项目为改造项目，除了原建筑框架结构保留使用外其余基本都需改造，主要包括首层商铺、公寓及相关社区配套，含非机动车棚、机动车车库、大堂、健身房、读书角及绿化区等功能。本项目包含红线内内容包括但不限于拆除工程、建筑改造、室内装修、机电工程（含电气、给排水、防雷接地、暖通和消防）、智能化、景观园林、红线内小市政配套工程、通信工程，以及配套的外立面改造、泛光照明、标识、电梯等所需的相关专项工程。红线外内容包括但不限于永久用水及市政排污接驳工程、通信工程（进线管道）等。

二、工程承包范围

本工程包括但不限于招标文件条款规定的内容、招标范围内全部图纸的内容、合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，包括或不排除依据合同文件、法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。按甲方提供的图纸和有关资料、文件及说明，承包(包括但不限于)下列的工作内容：

- 1、拆除工程：室内非加固梁板柱墙面天花抹灰批荡层，原有楼梯间墙面天花抹灰批荡层，室外路面及原有地下给排水管网等拆除等；
- 2、建筑改造工程：外墙、室内隔墙、管井及电梯井道、新增楼梯间等砌体、构造柱及抹灰，混凝土墙基，上人及不上人屋面、电梯机房及新增楼屋顶、屋面各管井及压顶及防水工程，屋面钢楼梯，设备用房、疏散楼梯、设备管井、清洁间装饰装修、白蚁防治等；

3

HT-202302-00129



- 3、室内装修工程：施工深化设计图、材料封样及样板样板间制作、砌体及抹灰、混凝土反坎、陶粒混凝土回填、水泥砂浆找平层、墙面及天棚防潮及涂料、墙地面瓷砖及块料铺贴、玻璃安装、壁柜、吊柜及固定家具安装、门窗安装、聚合物水泥（基）等柔性防水层、石材（人造石）地面、混凝土及抹灰面刷乳胶漆、卫生洁具安装、吊顶天棚、卫生间隔断、五金、前台、墙面装饰等
- 4、外立面改造及泛光照明工程：铝合金门窗、防火门窗、外墙防水层及涂料、外墙干挂石材、铝合金格栅及百叶、钢架玻璃雨棚，LED 轮廓线条灯、LED 洗墙灯、雨棚 LED 照明线条灯等；
- 5、机电工程：电气（低压配电动力系统、照明系统）；给排水（生活给水、污废排水系统）、暖通（空调、送排风系统）；消防（室内外消火栓、自动灭火系统、气体灭火、防排烟系统、火灾报警及其子系统、应急照明及疏散指示、消防检测），电梯供货及安装工程等。
- 6、智能化工程：综合布线、光纤入户、巡更系统、机房工程（含装修）、UPS 工程、视频监控（含轿厢内监控）、出入口门禁管理系统、主入口通道闸系统、信息发布系统、计算机网络设备、室外手井、人井工程、电梯五方通话、电梯运行状态监控、背景音乐系统（室内共用消防喇叭）、智能门锁系统、预付费抄表管理系统、停车场管理系统、消防控制室及网络机房工程。
- 7、景观园林工程：露台及红线范围内的建构物以及红线外相关联接体、相邻滨水区域景观工程，硬景铺装、绿化种植、花钵及景观小品的制安，机电安装、给排水系统、景观动力及照明系统，给水、雨、污水井（沟）、成品铁艺大门及围墙、水表围栏、彩色混凝土路面、排水沟等；
- 8、通信工程：配合业主与三家运营商完成室内手机室分信号的对接；配合业主/使用单位完成外网及电话系统申请及建筑物内有线、无线网络开通；室外通信手井、人井及管道预埋工程。电梯供货及安装工程：成套无机房电梯设备、曳引机、轿厢相关配套、控制系统、内外呼面板、底坑及进道设备、电梯轿门厅门、到站钟、五方通话、轿厢空调、轿厢内装修；具体按电梯技术规格书内容配置等。
- 9、发电机供货安装及环保降噪工程：发电机及其环保相关的施工深化设计图、材料设备采购、安装、调试、负荷测试及通过验收(含专项环保)等。
- 10、小市政工程：室外污废排水系统、室外给水系统、经室外的强弱电缆井及线缆等。
- 11、永久用水工程及市政排污接驳：向自来水公司申请报装、从市政生活给水主干管开叉，预埋给水管至项红线内水表组，并实现通水；从红线内检查井接驳排水管至水务部门提供的排污接驳点，实现排污通入市政系统等。
- 12、防雷接地工程：卫生间、设备房、强弱间、电梯井道等区域的等电位接地；防雷检测



复测、检验、验收等。

(1)乙方负责本工程所有材料、设备、产品、辅材等的供应、保护及保管、施工、施工配合、检测试验、施工及验收资料整理归档交付甲方、竣工验收、工完场清、垃圾外运、保修等全部工程内容。以上虽未述及，除依据甲方确认的设计文件及合同附件报价清单还包括的其他为完成本工程所需的必要施工事项。

(2)乙方需要考虑对原有建筑室内非加固梁板柱墙面天花抹灰批荡层、原有楼梯间墙面天花抹灰批荡层等的拆除及清运；本工程施工期间会存在与其他专业的交叉施工，包括但不限于加固工程、外电工程等。

(3)现场条件：乙方应于场内自行考虑材料堆放场地，甲方协助提供水电接驳点（一个400A 低压开关供电接驳点，一个DM40 给水接驳点），由乙方自行接驳并承担相应水电费用，现场无法提供垂直运输工具，乙方应自行考虑材料运输；乙方自行考虑施工人员的住宿及办公场地，以及因施工需要占用的邻近道路和构筑物等费用；乙方必须遵守甲方及监理单位的安全、文明管理要求。

(4)乙方接收工作面后，负责完成本工程施工所需的临时工程，施工措施包括但不限于室内外脚手架、活动脚手架、施工扬尘污染防治费、安全顶架、模板工程、安全文明施工措施、施工机械、专项措施防高温气候、雨季施工、夜间施工措施及其他专项措施等）、保证合同工期的赶工措施；负责完成按工程性质及合同要求所需的其他辅助工作；负责施工期间对施工人员、现场秩序、安全施工、文明施工、治安保卫、环保及噪声治理等实施管理，为甲方、监理或其他组织现场检查提供条件和便利；负责施工、竣工资料的管理和整理，并确保其满足项目验收要求；负责在施工完工后恢复场地至满足工程交付条件所需进行的所有拆除、清洁、垃圾外运、机械设备退场等。

三、承包方式

按照招标文件、合同图纸、技术要求及合同文件规定的范围、内容和要求，以及规范标准要求，根据招标人提供的相关资料和说明、现场条件等，本工程采用固定总价包干：

1、无论综合单价或合同总价须包括按合同图纸、技术要求、施工范围、施工及验收规范（含施工期最新规范）、深化设计费用、材料封样及样板样板间制作，甲方批准的施工方案等完成本工程开工至竣工验收合格及保修期满全过程，包质量、包工期、包检测、包试验、包样板、包预埋相关费用、包竣工验收合格（包整体竣工资料的整理和移交甲方）、包保修，所涉及的所有人工费、材料费、机械费、管理费、利润、各类港口税费、对本工程及本工程周边已有建筑及设施等的半成品和成品保护、运费及其他任何必要的



- 费用、其他项目费（包括且不限于材料/设备检验试验费、预算包干费）、规费（包括且不限于工程排污费、施工噪音排污费、扬尘排放费、防洪工程维护费、危险作业意外伤害保险费）、竣工验收政府所需的本工程所涉及的国家及地方政府各种税收及收费、合同执行期间的市场价格（原材料、人工、运费等）的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策发生改变等所有风险、责任、以及为完成合同文件约定的工程内容及须承担责任和义务的所有费用。本工程的实体或非实体措施项（如安全文明措施、施工及生活临时设施等）其费用综合考虑于《工程量清单计价表-总包管理配合及措施包干费单》中。《总包管理配合及措施包干费计价表》没有列项的，综合考虑各子项的综合单价中。
- 2、完成报审报批工作所要求的任何详图等。
- 3、甲方不提供现场办公、住宿及生活场地，乙方自行考虑。

四、合同工期

- 1、本工程开竣工日期：

合同工期总天数：121天，

计划开工日期：2023年2月10日；

计划竣工日期：2023年6月10日；

- 1.1 各单项工程工期和关键节点工期如下：

序号	楼栋	内容	工期	开始时间	完成时间	备注
1	1-3#	施工组织准备完成	11	2023年2月10日	2023年2月20日	包括但不限于： 1、项目部组织、人员到岗、临水电布置、清理平整和围挡等； 2、方案计划编制论证、放线测量、材料设备进场； 3、劳务、材料、设备等供应商确定； 4、室外2台施工电梯搭设完成，具备使用条件；
		室内改造（含精装、机电（含调试））	90	2023年2月10日	2023年5月10日	1、从2月10日分批移交，暂定2月10日移交3#楼4-8层，其余工作面除2、3层受悬挑脚手架影响外最晚2月28日全部移交。 2、首层工作面3月1日移交
		外立面改造	39	2023年2月20日	2023年3月30日	1、从2月10日分批移交，暂定2月10日移交3#楼4-8层，其余工作面除2、3层受悬挑脚手架影响外最晚2月28日全



						部移交。 2、首层工作面 3 月 1 日移交
		电梯安装	30	2023 年 3 月 1 日	2023 年 3 月 30 日	按结构完成作为移交标准，砌体、构造柱、分隔梁等包含在投标人的工作范围内
		交付节点	10	2023 年 5 月 1 日	2023 年 5 月 10 日	
2	4-5#	室内改造 (含精装、机电 (含调试))	102	2023 年 3 月 1 日	2023 年 6 月 10 日	1、从 2 月 28 日分批移交，暂定 2 月 28 日移交 5#楼 4-8 层，其余工作面除 2、3 层受悬挑脚手架影响外最晚 3 月 20 日全部移交。 2、首层工作面 4 月 1 日移交
		外立面改造	61	2023 年 3 月 1 日	2023 年 4 月 30 日	1、从 2 月 28 日分批移交，暂定 2 月 28 日移交 5#楼 4-8 层，其余工作面除 2、3 层受悬挑脚手架影响外最晚 3 月 20 日全部移交。 2、首层工作面 4 月 1 日移交
		电梯安装	30	2023 年 4 月 1 日	2023 年 4 月 30 日	按结构完成作为移交标准，砌体、构造柱、分隔梁等包含在投标人的工作范围内
		交付节点	10	2023 年 6 月 1 日	2023 年 6 月 10 日	
3	1、3#	高、低压房，开关房	11	2023 年 2 月 15 日	2023 年 2 月 25 日	1、暂定 2 月 15 日完成该区域基础加固工作具备施工条件 2、投标人 2 月 25 日完成土建工程移交工作面给外电单位
4	1-5#	首层、地下室所有机房 (发电机房、消防水泵房、风机房、消防水池等)	61	2023 年 3 月 1 日	2023 年 4 月 30 日	1、3 月 1 日开始分批移交 2、最晚 4#楼地下室移交时间为 3 月 30 日
4		室外小市政、园林绿化	42	2023 年 3 月 20 日	2023 年 4 月 30 日	
5		精装修样板间	29	2023 年 2 月 10 日	2023 年 3 月 10 日	暂定 2 套

若乙方进度影响到后续专业工程施工，甲方有权安排第三方进场施工，所产生的费用由乙方承担，且违约责任按合同约定关键节点延误执行。

7

HT-202302-00129



甲方可根据项目的总体需要，合理调整关键节点工期。

1.2 合同双方在确定总工期、单项工程工期及关键节点工期时，已经充分考虑下列因素：可能出现的各种规模的下雨、大风、台风、高低温天气、停水、停电、节假日、政府大型活动等因素；

1.3 如在施工关键工期线路上因以下原因，造成竣工日期及关键节点工期拖延，且该拖延原因确属不可避免，经甲方确认，工期相应顺延，但甲方不承担乙方窝工、停工、机械进出场、台班费等在内的其它责任（如下列原因是乙方造成的，则工期不能顺延）：

- (1) 甲方未能按合同相关约定提供图纸及开工条件；
- (2) 甲方拖延支付工程进度款超过 60 天以上，致使施工不能正常进行；
- (3) 关键线路上甲方提出的设计变更导致分部工程量增加超过 10%以上；
- (4) 不可抗力。

2、本工程实际开工日期以甲方签发的开工通知书的开工日期为准，实际竣工日期和交付节点日期指乙方保证本工程竣工验收合格并具备交付使用条件之日。

3、乙方征得甲方同意，且甲方以书面形式通知乙方后可推迟开工日期，但竣工日期不变。

五、质量标准

质量等级：合格

六、文明施工及安全生产

1、文明施工：现场施工及管理人员必须着统一制服，戴工牌及安全帽。

2、安全生产

- 2.1、不发生重大安全事故。
- 2.2、分部分项工程安全技术交底及时率 100%。
- 2.3、施工安全措施方案编制及时率 100%。
- 2.4、三级教育及安全教育培训率 100%。
- 2.5、特种作业人员、专职安全员持证上岗率 100%。
- 2.6、劳保、消防器材合格率 100%。
- 2.7、安全生产应急预案、专项施工方案等及时经当地市安监部门审批同意率 100%。



七、合同价款及计量、计价规则

1、合同总价：本工程固定总价包干方式【按合同图纸（详见附件9：图纸目录）总价包干】。本工程合同总额为¥70,600,000.00元（大写：人民币柒仟零陆拾万元整）。【其中：税率为9%，其中税额为¥5,829,357.80元，不含税金额为¥64,770,642.20元】，（如遇国家税率调整，最终以不含税金额×（1+政府公布最新发票税率）进行结算）。

2、价款约定：

2.1 本工程合同总价为固定总价包干。

2.2 本工程约定的选择性项目（如有），甲方将根据实际需要，决定是否由乙方实施。乙方不得因此提出包括利润等任何费用的索赔。

2.3、乙方承诺关于本项目报价的每一项都是根据招标文件、招标人提供的施工图纸、工程量清单、合同版本、招标人提供的技术文件要求，经过市场询价、认真复核，结合综合实力做出的报价，并承诺：无论市场人工材料价格及汇率如何变动，综合单价均不予调整。除非工程范围发生重大变化或另有说明，无论招标时工程量与最终结算工程量有多大差异，合同中的综合单价均不予调整。综合单价应包含了满足图纸及构造做法的所有工序的价格，在清单中没有单列出的工序视为已含于综合单价中，结算时不再调整。按质按量按时完成本项目的承建。后续如有以报价过低而拖延施工或要求变更或降低施工质量、施工工艺、施工效果、偷工减料或提出调整价格及其他情况发生的对业主方造成损失的，甲方/业主方有权要求乙方支付损失费用及处罚。”

3、工程结算方式：

3.1、本合同结算造价=合同总价±签证/变更造价—违约金—代付款—应扣款。

3.2、凡设计变更、现场签证内容（尤其是隐蔽工程）须采用标准格式和甲方确认的签章；原则上在变更或签证事项实施前及时提交预估的计量计价，以供甲方判断是否需要实施；实施过程中应对设计变更、现场签证实际完成情况及时提交给甲方工程师签认（尤其是隐蔽工程），原则上事后不补办，即不予以计价。

3.3、工程竣工后60天内，乙方提交予甲方完整的竣工结算书（详见附件6：工程结算送审资料清单）；甲方收到乙方提交的结算书后，在30天内对提交的结算资料完整性进行复核，如不满足要求，资料全数退回给乙方；乙方在30天内完善资料并重新提交，以此类推，因此导致延期办理结算的责任由乙方承担，与甲无关。以甲方接受乙方提交的最后一份结算资料开始算起后60天内提出初步的竣工结算审核意见，而后甲方、乙方核对量价确定最终的结算总价。若乙方未按合同约定的时间提交竣工结算资料，甲方有权不办理工程竣工结算，直至收到乙方提交完整的竣工结算资料为止。因此导致延期办理竣工结算的责

9

HT-202302-00129



程 9%增值税专用发票。甲方通过银行划账或支票方式支付款项，以支票支付时，乙方须由有法定代表人授权的指定收款人收款。乙方提供的发票收款人必须与乙方相一致，否则，甲方有权不予支付该款项。如通过银行划账，则划至乙方如下账户：

账户名称：深圳市维业装饰集团股份有限公司

账户账号：744557941284

账户开设银行名称：中国银行股份有限公司深圳时代金融中心支行

账户开设银行地址：中国深圳市深南大道 4001 号时代金融中心大厦 1 楼

注：以上帐号若有变更，请以正式函件在付款前一个月通知甲方并得到甲方的书面认可，否则，由乙方承担相应损失。如乙方原因与第三方发生诉讼，甲方收到法院的相关协助执行通知书的，甲方有权将合同款打入法院指定账户，并且视为已付对应合同款。

九、组成合同的文件

下列文件应被认为是组成本合同的一部分，并互为补充和解释，如各文件存在冲突之处，以如下排列次序在前者优先适用：

- 1、本合同履行期间甲方与乙方双方签订的补充合同（协议）或修正文件；
- 2、本合同协议书（附件优先于正文）；
- 3、本合同《合同专用条款》；
- 4、本合同《合同通用条款》；
- 5、标准、规范及有关技术文件；
- 6、图纸；
- 7、甲方针对本工程施工管理的各项制度、规定（详见合同附件）；
- 8、议标文件（包括补充文件、修正文件、文件澄清、答疑会议纪要等，以时间较后优先）；
- 9、招标文件；
- 10、投标文件；
- 11、组成合同的其他文件。

通过上述顺序解释仍无法明确的事项，在不影响工程正常进行情况下，由甲方与乙方协商解决；如协商不成，由甲方按照公平合理和有利于本合同工程建设的原则作出决定，如乙方仍有异议的，在有关部门正式裁决之前，乙方必须先行执行甲方的决定。



十、合同生效

合同订立时间：2023年2月20日。

合同订立地点：广州。

本合同自甲方、乙方双方法定代表人(或其授权代理人)签字并加盖公章之日起生效，至本合同竣工结算且工程质量保修期满60日并同时双方的责任、义务履行完毕时终止。

十一、合同份数

本合同正本一式两份，甲方、乙方各执一份；副本肆份，甲方、乙方各执贰份。合同正、副本具有同等效力，但当合同正本与副本的表述不一致时，以合同正本为准。

兹上述双方签署如下：

甲方：唯品会(广州)软件有限公司

(盖章)

法定代表人：

委托代理人：

住所：

电话：

传真：

开户名称：

开户银行：

帐号：

乙方：深圳市维业装饰集团股份有限公司

(盖章)

法定代表人：

委托代理人：

住所：

电话：

传真：

开户名称：

开户银行：

帐号：



或转借、出让、泄露给第三方。保密措施费用由乙方自行承担。

- 4.2、施工图纸必须按甲方设计出图管理规范要求方为有效。
- 4.3、设计变更必须按甲方设计变更管理规范要求执行。
- 4.4、乙方应在获得本工程施工图纸后 7 个日历天内，将其认为相关图纸中存在疏漏和问题以书面方式报甲方，甲方将根据具体情况组织图纸会审。如乙方未在规定期限内提出相关图纸中存在疏漏和问题，则视为甲方已提供符合本合同约定并满足乙方施工要求的图纸。
- 4.5 乙方负责绘制一套可晒印的竣工图底图和四套竣工蓝图提供给甲方，并向甲方提供 1 套完整的竣工图电子文件、该费用含在合同总价中。

二、双方一般权利和义务

5、工程师

合同条款中的工程师，如无特别注明，均是甲方派驻本合同工程施工场地的现场工作机构的负责人。

5.3、甲方代表

甲方派驻施工场地履行合同的代表在本合同中称为甲方代表。其姓名、职务如下：

5.3.1 甲方向工地现场派驻驻场负责人 严亚锋，该负责人是甲方在施工现场履行合同的代表。不涉及造价变更或确认的甲方的工作指令，经由驻场负责人签署后生效，并以书面形式传递给监理单位，再由监理单位传递给乙方项目负责人。

5.3.2 工程变更审批、工期延长、费用增加、工程进度款支付审批、工程结算款的确认及免除乙方任何合同约定责任的事项，需经甲方项目负责人 温译文 签字并加盖甲方公章后生效。

7、项目经理

7.1、乙方合同工程项目经理

姓名：周文龙，职务：项目经理。

7.2、合同通用条款第 7.3 条所提及的顺延情形只适用于一般节点工期。

7.3、现场管理机构

7.3.1 乙方必须按照投标文件的承诺建立现场管理机构，严格执行正在实施的《建设工程项目管理规范》，并积极主动接受建设行政主管部门监督和检查。

7.3.2 现场管理机构各部主要技术管理人员在开工前必须全部到位，并接受甲方代表的查验。乙方委派的现场管理机构各部主要技术管理人员不得有兼职情况存在，并需接受甲方的监督。



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：唯品会广州大道南公寓品质提升项目二期

验收日期：2023年07月02日

建设单位（盖章）：唯品会（广州）软件有限公司



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 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 - E 1 - 9 1 4 / 1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	唯品会广州大道南公寓品质提升项目二期				
工程地点	广州市海珠区广州大道中东风村上涌西约 1#-5#楼	建筑面积	29619 平方米	工程造价	7060万元
结构类型	钢筋混凝土框架结构	层数	地上:	10	层
	/		地下:	其中4号楼1	层
施工许可证号	440105202303170201	监理许可证号	E244003976		
开工日期	2023年03月17日	验收日期	2023年7月3日		
监督单位	海珠区建设工程质量安全监督站	监督编号	HZJB20230317001		
建设单位	唯品会(广州)软件有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	广东大宸建筑设计有限公司				
总包单位	维业建设集团股份有限公司				
承建单位(土建)	/				
承建单位(设备安装)	维业建设集团股份有限公司				
承建单位(装修)	维业建设集团股份有限公司				
监理单位	广东财贸建设工程顾问有限公司				
施工图审查单位	广东建科施工图审查有限公司				



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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(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	严亚锋
副组长	胡跃军
组员	周文龙、丁梅、梁建彬、李炜烁、何伟、罗华立、吴金鑫

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	严亚锋	邵文杰、何伟、周文龙、罗华立、赵律勋、丁梅
建筑设备安装工程	梁建彬	李炜烁、卢革新、彭汉龙、麦志明
工程质控资料	刘彩霞	杨正、范嘉达、吴金鑫

(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

GD-E1-914/4 0 0 1

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	/	共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
主体结构	符合要求	共 <u> 4 </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> 4 </u> 项 经核定符合要求 <u> 4 </u> 项	共 <u> 2 </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> 2 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 2 </u> 项	共 <u> 3 </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> 3 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
建筑装饰装修	符合要求	共 <u> 7 </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> 7 </u> 项 经核定符合要求 <u> 7 </u> 项	共 <u> 7 </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> 7 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 7 </u> 项	共 <u> 22 </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> 22 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
屋面	符合要求	共 <u> 7 </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> 7 </u> 项 经核定符合要求 <u> 7 </u> 项	共 <u> 3 </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> 3 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 3 </u> 项	共 <u> 8 </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> 8 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 <u> 16 </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> 16 </u> 项 经核定符合要求 <u> 16 </u> 项	共 <u> 13 </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> 13 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 13 </u> 项	共 <u> 13 </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> 13 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
通风与空调	符合要求	共 <u> 10 </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> 10 </u> 项 经核定符合要求 <u> 10 </u> 项	共 <u> 3 </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> 3 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 3 </u> 项	共 <u> 9 </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> 9 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
建筑电气	符合要求	共 <u> 19 </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> 19 </u> 项 经核定符合要求 <u> 19 </u> 项	共 <u> 10 </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> 10 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 10 </u> 项	共 <u> 14 </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> 14 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
智能建筑	符合要求	共 <u> 15 </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> 15 </u> 项 经核定符合要求 <u> 15 </u> 项	共 <u> 11 </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> 11 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 11 </u> 项	共 <u> 14 </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> 14 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
建筑节能	/	共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
电梯	符合要求	共 <u> 21 </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> 21 </u> 项 经核定符合要求 <u> 21 </u> 项	共 <u> 3 </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> 3 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 3 </u> 项	共 <u> 10 </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> 10 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
		共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项



四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

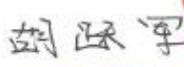
序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	温译文	唯品会（广州）软件有限公司			
2	严亚锋	唯品会（广州）软件有限公司	项目经理		严亚锋
3	梁建彬	唯品会（广州）软件有限公司			
4	李炜烁	唯品会（广州）软件有限公司			
5	赖剑	唯品会（广州）软件有限公司	工		赖剑
6	刘彩霞	唯品会（广州）软件有限公司			刘彩霞
7	丁梅	广东大宸建筑设计有限公司	总工		丁梅
8	吴金鑫	广东大宸建筑设计有限公司	设计师		吴金鑫
9	胡跃军	广东财贸建设工程顾问有限公司	总工	中级工程师	胡跃军
10	何伟	广东财贸建设工程顾问有限公司	总工	中级工程师	何伟
11	邹文杰	广东财贸建设工程顾问有限公司			
12	卢革新	广东财贸建设工程顾问有限公司	机电工程师	中级工程师	卢革新
13	赵律勋	广东财贸建设工程顾问有限公司			
14	杨正	广东财贸建设工程顾问有限公司	资料员	初级工程师	杨正
15	罗志跃	维业建设集团股份有限公司	项目负责人		罗志跃
16	罗华立	维业建设集团股份有限公司	执行经理		罗华立
17	周文龙	维业建设集团股份有限公司	项目经理	中级工程师	周文龙
18	李焯升	维业建设集团股份有限公司	项目技术负责人	中级工程师	李焯升
19	张良占	维业建设集团股份有限公司	施工员		张良占
20	彭汉龙	维业建设集团股份有限公司	施工员		彭汉龙
21	罗文梓	维业建设集团股份有限公司	施工员		罗文梓
22	肖印	广东大宸建筑设计有限公司	施工员	结构工程师	肖印
23	薛浩	广东大宸建筑设计有限公司	设备	高工	薛浩
24	陈彬	广东大宸建筑设计有限公司	总工	高工	陈彬
25	梁新	唯品会（广州）软件有限公司			梁新
26					



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

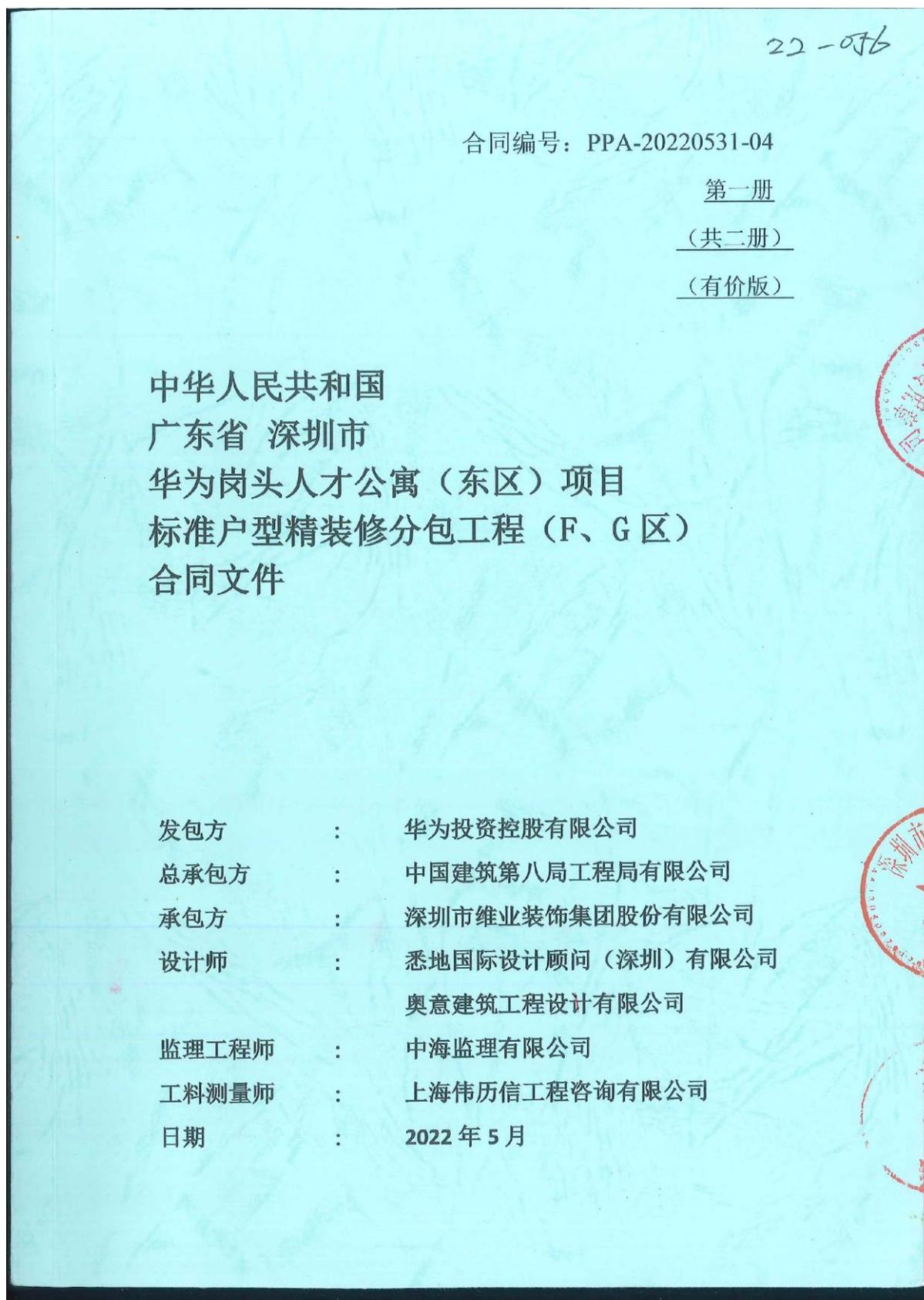
已完成设计和合同约定的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准的有关规定，符合设计要求，满足使用功能，同意验收。

 				
建设单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  2023年7月03日	监理单位:  (公章) 总监理工程师:  2023年7月03日	施工单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  2023年7月03日	设计单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  2023年7月03日	勘察单位: (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日
  <p>* GD - E 1 - 9</p>				

第2章 拟派团队（项目经理、技术负责人）业绩

序号	建设单位	项目名称	合同金额（万元）	竣工验收日期	项目所在地	证明对象
1.	华为投资控股有限公司	华为岗头人才公寓（东区）项目标准户型精装修分包工程（F、G区）	12532	2023.12	深圳	项目经理
2.	珠海城市建设集团有限公司	海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包	6747	2022.4	珠海	项目经理
3.	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海国际会展中心（二期）项目—会展装修二标段工程	12810	2022.12	珠海	技术负责人
4.	深圳市地铁集团有限公司	深圳地铁汇通大厦公共区域装修项目	3920	2020.3	深圳	技术负责人

2.1. 华为岗头人才公寓（东区）项目标准户型精装修分包工程（F、G区）



华为投资控股有限公司
华为岗头人才公寓（东区）项目
标准户型精装修分包工程（F、G区）
协议书

本分包协议书

由

总承包方：中国建筑第八工程局有限公司
注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东新区世纪大道1568号27层

和

分包方：深圳市维业装饰集团股份有限公司
注册地址：深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼101

所订立。

附属于

发包方：华为投资控股有限公司
注册地址：深圳市龙岗区坂田华为基地
与总承包方签署之总承包合同

鉴于

发包方—“华为投资控股有限公司”计划于广东省深圳市龙岗区开发名为“华为人才公寓项目”的发展项目。

发包方委托了总承包方负责上述发展项目的总承包工程的建设（“总承包工程”）。总承包方及发包方希望将总承包工程所需的精装修分包工程的深化设计供应、安装、调试及保修（“本分包工程”）另行委托专业单位执行，并向分包方提供了绘述本分包工程整个要求的招标文件。而上述分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一部分。

分包方按上述招标文件进行了投标。

发包方/总承包方通过对所有投标文件的详细评审，决定将本分包工程委托给分包方执行及完成。

分包方在签订本合同前已经有合适的机会和时间去阅读、了解并明白总承包合同文件（或副本）中除了工程单价表内涉及具体报价外的全部内容。

各方同意达成如下条件：

1、 合同标的

发包方及总承包方同意委托分包方按照和根据中标通知书及其附件、合同文件规定、合同图纸和技术规范所示的工程完成本分包工程，分包方同意接受此委托。

2、 分包合同价款

分包合同总价为人民币（取整）**壹亿贰仟伍佰叁拾贰万陆仟壹佰零捌元整**（¥125,326,108.00，其中不含税金额¥114,978,080.73元和增值税税金¥10,348,027.27元）（“分包合同总价”）。有关合同总价的具体约定详见中标通知书及其附件。

分包方为本分包工程价款应开具合格增值税专用发票（税率：9%）。若国家调整增值税税率，则增值税税金金额相应调整，分包合同总价随之调整）

3、 分包合同工期

详见中标通知书约定。

4、 分包合同条件

- 1) 承包范围：见中标通知书及其它合同文件；
- 2) 付款条件：见中标通知书及其它合同文件；
- 3) 履约保函：见中标通知书及其它合同文件；
- 4) 保险：见中标通知书及其它合同文件；
- 5) 工期延误赔偿：见中标通知书及其它合同文件；
- 6) 工程保修：见中标通知书及其它合同文件；
- 7) 结算期：实际竣工日期起 24 个月。

件
规
。.
标
调

5、 发包方/发包方代表

- 1) 分包协议书和分包合同条件中的“发包方”一词应指**华为投资控股有限公司**；**发包方代表**应指经发包方授权在某一领域中能代表发包方的其它人士，如上述发包方代表不再充任本合同的发包方代表时，则由发包方指定的有关其它人士接任，分包方不能反对，惟据本合同继后所委任为发包方代表的任何人士无权漠视或否决现行发包方代表所发出或发表的任何证书、决定、批覆或指令。
- 2) 分包协议书和分包合同条件中的“建筑师”一词应指**奥意建筑工程设计有限公司、悉地国际设计顾问（深圳）有限公司**，或如其不再充任本合同的设计单位时，则由发包方指定的有关其它人士接任，分包方不能反对，惟据本合同继后所委任为建筑师的任何人士无权漠视或否决现行设计单位所发出或发表的任何证书、决定、批覆或指令。
- 3) 分包协议书和分包合同条件中的“监理单位或监理工程师”一词应指**中海监理有限公司**，或如其不再充任本合同的监理单位时，则由发包方指定的有关其它人士接任，分包方不能反对。
- 4) 分包协议书和分包合同条件中的“测量师”一词应指**上海伟历信工程咨询有限公司**，如测量师不再充任本合同的测量师时，则由发包方指定的有关其它人士接任，分包方不能反对。

6、 其它条款

- 1) 本合同文件内原所有“发包方”、“发包人”、“业主”、“建设单位”、“发展商”字眼均是指“**华为投资控股有限公司**”。
- 2) 本合同文件内原所有“总包商”、“总包人”、“总包方”、“总包单位”字眼均是指“**中国建筑第八工程局有限公司**”。
- 3) 本合同文件内原所有“分包商”、“分包人”、“分包方”、“分包单位”字眼均是指“**深圳市维业装饰集团股份有限公司**”。

7、 分包合同文件及解释顺序。

详见中标通知书

8、 协议书附件

附件一：精装修工程合同付款条款 V3.1（以此版本为准）

9、 本协议文件一式捌份，发包方执肆份，总承包方执贰份，分包方执贰份，每份具有同等法律效力。

10、 与本协议有关的任何争议，各方应友好协商解决。如协商不成，任何一方应且只能向合同签订地有管辖权的人民法院以诉讼的方式解决。

叁方于 2022年 6月 2日盖章/签署于深圳市龙岗区，发包方之盖章/签署仅为同意履行本分包合同中有关付款之责任，发包方的盖章/签署并不会减免总承包方对分包方或分包方对总承包方的责任。

发包方： 华为投资控股有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 _____

姓名 _____

职位 _____

总承包方： 中国建筑第八工程局有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 _____

姓名 _____

职位 _____

分包方： 深圳市维业装饰集团股份有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 _____

姓名 _____

职位 _____

深圳市维业装饰集团股份有限公司文件

维司字（2022）第 26 号



任 命 书

工程中心：

根据项目施工的需要，经研究决定：

任命 颜文龙 同志为华为岗头人才公寓（东区）项目标准户型精装修分包工程（F、G 区）施工项目负责人。

任期至项目竣工结算完成。

特此任命！



深圳市维业装饰集团股份有限公司

二〇二二年六月二十日



汕头人才公寓实木地板技术交底检查表 (交底部门: 精装经理)

序号	实施单位	内容	主要技术参数、检查项目及控制要点	验收单位	备注
1		木地板材料要求	1. 木地板尺寸标准: 长909mm, 宽122mm, 18mm厚 (具体以封样为准); 2. 长度不允许负偏差, 宽度和厚度允许偏差±0.50mm; 3. 木地板重量要求, 每块不低于1.2kg; 4. 含水率: 华南地区地板的含水率在9%~12%, 偏差±2.0 (具体含水率以满足招标方具体实施项目当地的标准为准);	监理单位 质量管理部	 1. 送检地板截面; 2. 送检含水率; 3. 送检厚度; 4. 指标泡水试验
2		踢脚线材料要求	1. 实木踢脚线尺寸要求, 与实木地板同材质, 长度2200mm, 高度100mm, 厚度15mm; 高度和厚度允许偏差±0.50mm	监理单位 质量管理部	
3	地板厂家	送货、环保、甲醛要求	1. 成品木地板与踢脚线, 检测方法采用GB/T17657-2013标准中的气候箱法≤0.08mg/m³, 达到E0级标准; 2. UV 紫外辐射老化环保漆, 油漆硬度高, 耐磨性强; 3. 漆面附着力要求≥3级; 4. 油漆工作应在工厂内完成, 至少九遍漆和二道清漆, 最后砂磨; 5. 甲醛释放量: ≤0.12g/100L, 且浸水未超标; 6. 油漆要求为一线大品牌, 厂家能提供相应检测报告, 合格证等保证油漆各项指数均为优等品, 以厂家E0级漆为准;	监理单位 质量管理部	 1. 漆面附着力要求; 2. 漆面硬度要求; 3. 环保及物理性能测试
4		柚木实木漆要求	1. 厚度40mm厚, 厚度12mm厚; 2. 柚木漆需做防腐、防虫处理; 3. 木龙骨含水率小于等于地区平均含水率+2%; 4. 木龙骨应方正, 无腐朽、无虫眼、无开裂;	监理单位 质量管理部	
5		出厂前检查	1. 漆面封样及漆料封样; 2. 表面平整, 油漆漆膜均匀, 漆面丰满均匀, 有无开裂, 有无虫眼, 倒刺, 漏底, 漏底, 漏底, 并与封样效果一致; 3. 表面防腐无虫眼和霉, 木地板表面无霉, 死节, 节孔, 虫孔, 裂纹, 美皮等缺陷; 4. 产品规格尺寸公差长、宽、厚与产品介绍相符; 5. 油漆多块地板, 在平整的台面上进行拼装, 观其结合处漆膜程度, 并核算表面是否平整; 6. 抽查重量, 重量测试等, 内在质量送检测机构检测; 7. 做好油漆封样, 质检, 监理共同验收	监理单位 质量管理部	 1. 台内外观要求
6	精装单位	自流平基层验收	1. 均与浇筑水花层自流平垂直, 确保无漏刷; 2. 均采用自流平, 上下两遍自流平; 3. 厚度2-3mm, 平整度不大于3mm/2m; 4. 基层平整, 建筑材料及垃圾清理干净, 腻子打磨完成, 与地板厂家双方签字移交场地	监理单位 质量管理部	以精装工艺样板要求为准
7		铺贴前基层检查	1. 地面平整度检测 (两次检测误差小于3mm); 2. 墙面同地面的阴角处在200mm内应互相垂直, 平整, 凹凸不平度小1mm/m; 3. 含水率检测≤20%; 4. 地面干净无杂物, 在地板铺装之前, 须对地面进行清扫, 应采用吸尘器等进行清理, 确保地面干净, 无明暗凹凸物和施工废弃物; 5. 对于局部不平整处应用小铲刀铲除并清理干净; 6. 安装环境无白蚁, 如存在白蚁隐患的地区应喷涂白蚁防治药剂, 并做好相应的白蚁防治措施	监理单位 质量管理部	
8		木地板基层验收	1. 基层采用0.2厚PE保护膜+1厚砂浆找平层, 上铺100mm砂浆找平; 2. PE膜厚度100mm, 珍珠岩找平层采用嵌缝处理; 3. 上铺设12厚细砂由柚木实木条, 间距不大于300; 接头小于5mm, 翘起小于10mm; 4. 再铺设1厚细砂找平层, 找平层砂浆找平, 无裂缝;	监理单位 质量管理部	
9		木地板基层安装及过程验收	1. 铺贴前要在基层上涂刷地板胶, 颜色深的放在同一户内, 颜色浅的放在同一户内, 有矿物线 (不明显的) 放在同一户内; 2. 铺贴时做好找平, 铺贴颜色色差要均匀自然; 3. 皮纹严重, 双色漆, 矿物线严重的, 颜色过深, 过浅地板的不允许使用; 4. 确保卫生间套门的地板颜色均匀, 允许允许有轻微色差, 或较不严重的允许在衣柜下部使用 (不露出衣柜)	监理单位 质量管理部	 1. 找平找线; 2. 找平找线
10	地板厂家	现场铺装	1. 踢脚线应于地板铺装前在墙脚钻孔打木塞 (每个木塞需用密封胶固定) 与墙体固定牢固, 木塞间距≤300mm; 2. 并采用吸尘器工具做好卫生打扫, 以避免地上地板铺装时无法清扫干净, 而导致地板铺装时出现灰尘; 3. 踢脚线安装要求平整, 压木地板不可以有空, 有缝隙; 4. 与墙体固定牢固, 接口严实, 平整, 颜色角, 接头等处不得翘起, 有裂缝, 有毛边; 5. 踢脚线之间的间距不得大于1mm; 6. 每根踢脚线每打间距≤300mm, 距两端头100mm以内必须有打固定; 7. 钉帽应去漆, 钉口不能外露, 钉眼用同色的腻子粉补好; 8. 安装时注意地板颜色, 保证同色色差的统一;	监理单位 质量管理部	
11		边角处理要求	1. 采用与地板颜色相近的腻子, 或不透明腻子, 采用同种腻子, 腻子厚度不大于2mm; 2. 收边条安装应保证稳固, 应采用E0级环保胶水; 3. 踢脚线安装时与墙体处的缝隙不大于1mm;	监理单位 质量管理部	
12		成品保护	在地板铺装完工后, 须用保护膜 (保护膜) 或瓦楞纸 (保护膜) 进行保护 (保护膜厚度要符合设计要求), 并用封条封好, 并用封条封好 (保护膜厚度要符合设计要求)	监理单位 质量管理部	
13		整体效果验收	1. 目测检查木地板表面应平整, 平整光滑, 无裂缝, 毛刺, 图案清晰美观, 油漆面是颜色一致, 纹理过渡自然, 无颜色色差; 2. 铺装方向正确, 层数按图要求, 铺装平整方正, 接头位置错开; 3. 踢脚线铺装紧密, 表面光滑, 高度及出墙厚度一致; 4. 各种木地板面层与基层铺装必须牢固 (或粘牢), 粘胶使用的胶必须符合设计, 规范要求; 5. 空腔面积不大于单块面积的1/10, 且每间不得超过总面积的3%; 6. 用2米靠尺检查, 地面平整度误差≤3mm, 拼装高度差小于0.8mm, 拼装高度差小于0.8mm, 与墙面的间隙8-12mm,	监理单位 质量管理部	

其他未尽事宜, 请以合同要求为准

会签

审核: 周基 14 九州: 许昂, 方晓然 审核: 董毅
 编制: 李强 施大: 何斌 特艺达: 王明
 编制: 李强 审核: 董毅 审核: 陈永平
 华为精装产品: 李强 5.14 华为质量管理部: 刘子平 5.14 汕头项目部:

岗头人才公寓木地板技术交底会议签到表

日期	2021年5月16日	地点	华为岗头人才公寓 1-13 栋现场会议室	
议题	实木地板技术交底		主持人	李洪东
姓名	单位	职务	联系电话	
张福峰	华为	精装修师	13238227677	
刘心东	华为	质量管理经理		
洪如东	华为	精装修师	13921735690	
孙成辉	华为	精装修师	18217422462	
曹敬	苏州	精装修师	18926796872	
陈永平	美菱	生产经理	13510871228	
李和	信达	项目经理	13927659954	
赵亮	信达	技术	13669735700	
申同荣	安信	项目经理	13200177670	
余利平	聚丰	项目经理	13615826048	
王真强	特艺达	项目经理	15838626555	
向欢	海大	技术经理	18902438778	
洪昌	九州建设	精装监理	13632976818	
古峻然	九州建设	精装监理	18218789325	
李颖	深装集团	生产经理	13728636670	

关于廉洁及节点验收交底会议纪要

表 20

编号: 181-JZ-ZTJY-007

工程项目名称: 华为岗头人才公寓 14~38 项目			
子项名称编号:			
议题	工程质量管理部对监理、各包商关于廉洁及节点验收交底专题会议		
时间	2022 年 9 月 6 日	地 点	总包会议室
主持人	刘拥军、张杰	记录整理人	郭贞
纪要(记录)如下:			
<p>2022 年 9 月 6 日下午 19:00, 华为投资控股有限公司工程质量管理部组织九州建设、中建八局、金螳螂幕墙、江河幕墙、广晟幕墙、融都、创高、维业、承达、美芝、特艺达、霍尼韦尔、长通、莲田、新天泽、广安、格力、中铁、杭加等相关单位召开关于廉洁及节点验收交底会, 参会人员详见附后《会议签到表》。</p> <p>本次会议向到会的人员重点讲解关于廉洁文化及节点验收, 内容如下:</p> <p>1、重点强调各参建单位要廉洁工作, 严禁直接或间接收受各包商的贿赂, 包括但不限于收红包、私下请客吃饭等, 业主组织除外(具体内容详见附件);</p> <p>2、重点强调监理及各包商按施工进度及时进行节点验收, 尽早发现问题、解决问题, 确保项目交付质量和工期(具体内容详见附件);</p> <p>会议附件:</p> <p>1、承包商、监理节点验收操作指导 20220906</p> <p>2、关于重申严禁向华为员工及与华为合作的其他供应商公司人员送礼的通知</p>			
		深圳市九州建设技术股份有限公司 华为岗头人才公寓 14~38 项目监理部 2022 年 9 月 6 日	



工程竣工证书

致： 维业建设集团股份有限公司 公司

工程项目：华为岗头人才公寓项目（东区）

合同名称：华为岗头人才公寓（东区）项目标准户型精装修分包工程（F、G区）

合同编码：PPA-20220531-04

兹按照合同条款及业主方项目总结工作要求，发出本工程竣工证书。

实际竣工日期： 2023年12月18日

保修期亦按上述实际竣工日期开始计算。此证书供计算本工程保修金保留期及进行完成工程款结算工作使用。验收提出的未关闭的问题仍需安排完成。

竣工范围： 华为岗头人才公寓项目（东区）

建设单位：
华为投资控股有限公司

仅限数据电文有效

签发人：
王冬

签发日期： 2024-2-6



2.2. 海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包

广东省优秀建筑装饰工程奖 证书

深圳市维业装饰集团股份有限公司承建的
海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包荣获
二〇二三年广东省优秀建筑装饰工程奖。

特发此证。

承建范围：地上一层、二~三层（局部），地下一层
车库的局部、两条外街

证书编号：GDZS2023138

二〇二三年六月十六日



20-137

项目标段编号：E4404000001001123001001

查验码
UKxHv0gZvW/DCNsHLNZVQTecsFuxLRzR

中标通知书



深圳市继业装饰集团股份有限公司(主办方)、上海康业建筑装饰工程有限公司(成员方):

我单位招标的 海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包 (项目标段名称) 已于2020年10月27日完成定标工作。根据定标结果,我们确定贵单位为中标单位。

	施工费用:94.8%
中标价:	设计费用:79%
工期:	按招标文件详细工期约定执行
承诺质量:	按照招标文件要求
项目负责人:	颜文龙

请贵单位收到经珠海市公共资源交易中心确认的中标通知书后,在中标通知书发出之日起30天内与我单位签订合同。

特此通知



招标单位: (公章)



签章单位:

2020.11.02

确认单位:



交易中心: (业务专用章)

2020.11.02

珠海市公共资源交易中心
表单编号 QR-016-01/C2

20-137

工程编号：
合同编号：

广东省建设工程合同

(2013 年版)

工程名称：海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包

工程地点：珠海市香洲区

发 包 人：珠海城市建设集团有限公司

承 包 人（联合体主办方）：深圳市维业装饰集团股份有限公司

承 包 人（联合体成员一）：上海康业建筑装饰工程有限公司

广东省建设厅制

工程编号：
合同编号：

广东省建设工程合同

(2013 年版)

工程名称：海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包

工程地点：珠海市香洲区

发 包 人：珠海城市建设集团有限公司

承 包 人（联合体主办方）：深圳市维业装饰集团股份有限公司

承 包 人（联合体成员一）：上海康业建筑装饰工程有限公司

广东省建设厅制

第一部分 协议书

发包人：（全称）珠海城市建设集团有限公司

法定代表人：郭凌勇

地址：珠海市香洲区人民西路 635 号 18 楼

承包人（联合体主办方）：（全称）深圳市维业装饰集团股份有限公司

法定代表人：郭瑾

地址：深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101

承包人（联合体成员一）：上海康业建筑装饰工程有限公司

法定代表人：孙自翔

地址：上海市邢家桥北路 9 号

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，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，合同双方当事人就海韵广场室内及两条外街改造提升工程（以下简称“本工程”）设计及工程施工总承包有关事项达成一致意见，订立本协议书。

一、工程概况

工程地点：珠海市香洲区

工程内容：海韵广场室内及两条外街改造提升工程（以下简称“本工程”）总建筑面积约为 56137.08m²（本次改造提升面积为室内 6000 m²，室外 4200 m²），本次改造提升范围包括海韵城地上一层~三层，地下一层车库的局部（不包含辅助商业后勤区域）、两条外街。主要改造提升内容：商业空间的布局和竖向交通改造提升，但不包括所有租户区域、餐饮区；与其他构建包括停车场、室外园林的交接改造提升。商业空间包括入口、中庭、中庭环廊、走道、洗手间、顾客服务区、电梯轿厢、电梯厅、自动扶梯等各功能空间天花、地面、墙面、柱子的室内空间装饰效果改造提升。

以上涉及数据为暂估数值，最终以政府相关部门最终核准的数据为准。

二、工程承包范围

1. 承包范围：本次招标内容包含本工程设计、施工全部工作，具体内容如下：

（1）设计工作内容：室内设计（含软装、灯光）、室外街设计（含景观设计、幕墙设计、智能化设计等）、专项设计，其中专项设计包含：建筑工程设计、燃气设计、建筑外立面泛光照明设计、室内室外标识设计，具体内容详见附件《海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计任务书》（简称“设计任务书”）；

（2）施工内容，具体以发包人书面确认的施工图纸为准。发包人有权对工作范围及内容进行增减，承包人对此无异议。

2. 承包方式：采用设计施工总承包。

3. 承包风险：招标文件及合同所约定的投标报价风险及承包风险。

三、合同工期

1. 设计工期：设计工期详见附件设计任务书。发包人可根据工程实际实施情况调整工期（包括延长工期），除双方另有约定外，承包人不另外收取费用。

2. 施工工期：自经发包人书面确认的开工令上载明的开工日期之日起计，海韵广场两条外街于2021年1月31日前施工完成，海韵广场室内于2021年3月1日前具备商家进场装修条件，150个日历天内完成本工程全部施工内容并通过发包人及政府相关部门的验收。

四、质量及安全文明标准

1. 质量要求及目标：

(1) 要求：合格。

(2) 标准：执行国家、广东省、珠海市现行验收评审标准及发包人要求。如各标准存在不一致之处，以最高标准为主。

2. 安全生产文明施工要求及目标：

(1) 要求：合格。

(2) 标准：执行国家、广东省、珠海市现行验收评审标准及发包人要求。如各标准存在不一致之处，以最高标准为准。

(3) 目标：杜绝重伤以上事故，年轻伤率小于3%。

五、合同价款

1. 中标费率：本合同设计采用固定费率计价，施工采用固定费率计价，设计中标费率为79.00%、施工中标费率为94.80%。

2. 合同暂定总价（大写）人民币 陆仟玖佰玖拾万零伍仟伍佰陆拾柒元肆角零分，小写：¥69,905,567.40。

其中设计费（大写）人民币 贰佰肆拾叁万壹仟捌佰伍拾柒元整，小写：¥2,431,857.00，具体包含分项设计费如下：

(1) 室内设计（含软装、灯光）（大写）人民币 玖拾伍万陆仟肆佰元整，小写：¥956,400.00元；

(2) 室外街设计（含景观设计、幕墙设计、智能化设计等）（大写）人民币 叁拾壹万玖仟元整，小写：¥319,000.00元；

(3) 专项设计及服务费用（大写）人民币 壹佰壹拾伍万陆仟肆佰伍拾柒元整，小写：¥1,156,457.00元，

其中专项设计包括：

① 建筑工程设计费用（大写）人民币 玖拾叁万陆仟肆佰伍拾柒元整，小写：¥936,457.00元，

② 燃气设计（大写）人民币 肆万元整，小写：¥40,000.00元，

③ 建筑外立面泛光照明设计咨询（大写）人民币 壹拾伍万元整，小写：¥150,000.00元，

④ 室内室外标识设计（大写）人民币 叁万元整，小写：¥30,000。

其中施工建安费暂定价（大写）人民币 陆仟柒佰肆拾柒万叁仟柒佰壹拾元肆角零分，小写：

¥67,473,710.40。

3. 结算方式:

(1) 设计费结算:

①具体结算方式:

设计费参照《工程勘察设计收费标准》(2002年修订本)所载标准乘以中标费率进行计算;计算公式为:

参照《工程勘察设计收费标准》(2002年修订本)所载标准计取,其中专业调整系数取1,工程复杂程度调整系数取1.15。基本设计收费=工程设计收费基价×专业调整系数×工程复杂程度调整系数×附加调整系数(1.3)。

结算原则:

以本工程施工建安费预算总价作为设计费结算价的计费额,得出工程预算设计收费基价。

设计结算价=基本设计收费×中标费率。

上述设计费(包括主体工程设计费、专项设计费)已含承包人全面妥善履行本合同项下全部义务的一切费用,包括但不限于税金、设计费、服务费、设计修改费、文本制作费、审查费(仅限初步设计审查费、方案的电子报建相关费用及上述审查产生的相关费用)、差旅费、通讯费、施工配合及现场办公(含工作营)费用(含差旅费、住宿费等)、驻场费、专利技术使用费(包括自有专利技术以及使用他人的专利技术)、其他知识产权使用费(包括自有知识产权以及使用他人的知识产权)、外聘专家费用(如有)等。除双方另有约定外,发包人无须向承包人支付其他任何费用。

②发包人有权要求分期分项开展设计工作,并按分期分项工作计算设计费用,双方按本合同相应条款签订补充协议对各分期分项的费用及支付进度进行约定。

(2) 施工结算价=批复施工图预算价(不含暂列金额)×中标费率+招标文件及合同约定可调整的造价。

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第三部分《专用条款》第2.2款约定一致。

七、词语含义

本协议书中有关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,在承包人全面妥善履行合同义务的前提下,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

1. 本合同签订时间：2020年11月20日
2. 本合同订立地点：广东省珠海市香洲区。
3. 合同双方当事人约定本合同自双方法定代表人或授权代表签字（或签章），并加盖公章或合同专用章之日起生效。本合同一式壹拾捌份，具有同等法律效力，发包人执拾份，承包人执捌份。（协议书完）

发 包 人：（盖章）

法定代表人/授权代表：

电 话：

传 真：

邮 政 编 码：

承 包 人（联合体主办方）：（盖章）

法定代表人/授权代表：

电 话：

传 真：

邮 政 编 码：

承 包 人（联合体成员一）：（盖章）

法定代表人/授权代表：

电 话：

传 真：

邮 政 编 码：



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称: 海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工
总承包

验收日期: 2021年4月1日

建设单位（盖章）: 珠海城市建设集团有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包			
工程地点	珠海市香洲区香湾街道野狸岛西北侧	建筑面积	6000平方米	工程造价 6990.5 567万 元
结构类型	框架结构	层数	地上： 4	层
			地下： 1	层
施工许可证号	440402202104210201	监理许可证号		
开工日期	2021年4月1日	验收日期	2022年4月1日	
监督单位	珠海市建设工程质量监督站	监督编号	F210072	
建设单位	珠海城市建设集团有限公司			
勘察单位	/			
设计单位	上海康业建筑装饰工程有限公司/珠海泰基建筑设计工程有限公司			
总包单位	深圳市维业装饰集团股份有限公司			
承建单位 (土建)	/			
承建单位 (设备安装)	深圳市维业装饰集团股份有限公司			
承建单位 (装修)	深圳市维业装饰集团股份有限公司			
监理单位	珠海经济特区建设监理有限公司			
施工图 审查单位	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司			



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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(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	陈展鸿
副组长	杜关保、颜文龙、徐立新、侯江
组员	田能、李翼、梁杰斯、张茹佳、翟国平、张棋中、夏明、王远兵、郭德培

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	曾先进	黄博能、陈坚、欧阳德
建筑设备安装工程	杜关保	时晓红、刘道根、张远平、张睿
工程质控资料	侯江	张玉娜、彭海辉、庄裕铲

(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。



四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	陈展鸿	珠海城市建设集团有限公司	项目负责人	中级工程师	陈展鸿
2	杜关保	珠海城市建设集团有限公司	机电工程师	中级工程师	杜关保
3	侯江	珠海城市建设集团有限公司	土建工程师		侯江
4	田能	珠海城市建设集团有限公司	工程师		田能
5	李翼	珠海城市建设集团有限公司	造价负责人		李翼
6	梁杰斯	珠海城市建设集团有限公司	报建负责人		梁杰斯
7	张茹佳	珠海城市建设集团有限公司	工程师		张茹佳
8	翟国平	珠海城市建设集团有限公司	专业总监		翟国平
9	张棋中	珠海经济特区建设监理有限公司	项目监理总监		张棋中
10	夏明	珠海经济特区建设监理有限公司	专业监理工程师		夏明
11	黄博能	珠海经济特区建设监理有限公司	专业监理工程师		黄博能
12	陈坚	珠海经济特区建设监理有限公司	专业监理工程师		陈坚
13	欧阳德	珠海经济特区建设监理有限公司	专业监理工程师		欧阳德
14	徐立新	上海康业建筑装饰工程有限公司	项目负责人	高级工程师	
15	王远兵	上海康业建筑装饰工程有限公司	设计师		
16	颜文龙	深圳市维业装饰集团股份有限公司	项目经理		颜文龙
17	曾先进	深圳市维业装饰集团股份有限公司	技术负责人		曾先进
18	张远平	深圳市维业装饰集团股份有限公司	安全员		张远平
19	叶晓红	深圳市维业装饰集团股份有限公司	质检员		叶晓红
20	彭海辉	深圳市维业装饰集团股份有限公司	质检员		彭海辉
21	刘道根	深圳市维业装饰集团股份有限公司	施工员		刘道根
22	庄裕铲	深圳市维业装饰集团股份有限公司	施工员		庄裕铲
23	张睿	深圳市维业装饰集团股份有限公司	施工员		张睿
24	张玉娜	深圳市维业装饰集团股份有限公司	资料员		张玉娜
25		珠海泰基建筑设计工程有限公司			
26					
27					
28					
29					
30					



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

验收结论:

本工程已按图纸和施工合同内容全部完成,在整个施工过程中,项目部严格按照设计图纸及施工技术规范、验收规范等国家标准规范执行施工,工程资料齐全,各主要建筑材料均有见证抽样送检且检测合格。主体结构、建筑装饰装修、建筑给水排水及供暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、建筑节能、电梯、自动喷水灭火系统等各分部及消防专项验收均在监督机构工作人员的严格审查中通过,且评定均达到验收要求。在建设单位的组织下,监理单位、设计单位、施工单位等四方责任主体的验收组成员到工程现场进行实地查验工程质量,专业组的验收人员严格核查工程过程资料,确认该工程达到竣工验收标准,验收合格,同意竣工。

建设单位(公章):

单位(项目)负责人:



2022年4月1日



* GD - E1 - 914 / 6 *

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

珠海城市建设集团有限公司：（建设单位）

位于珠海市香洲区海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包工程（请勾选：
 单位工程， 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：
（公章）



2022年4月1日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

珠海经济特区建设监理有限公司：（监理单位）

位于珠海市香洲区海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包工程（请勾选：
 单位工程， 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：
（公章）



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

深圳市维业装饰集团股份有限公司：（施工单位）

位于珠海市香洲区海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包工程（请勾选：
单位工程，子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性
标准，我方同意验收。



2022年4月1日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份。

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

上海康业建筑装饰工程有限公司/
珠海泰基建筑装饰工程有限公司：（设计单位）

位于珠海市香洲区 海韵广场室内及两条外街改造提升工程设计施工总承包 工程（请勾选：
 单位工程， 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：
（公章）



何建

2022年10月1日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各项写一份

2.3. 珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程

20-129

项目标段编号：E4404000001001051001002	查验码 UKxHv0gZvW9XjN81aDmyJcQtueviBLAp
<h3>中标通知书</h3>	
	
深圳市维业装饰集团股份有限公司：	
我单位招标的 珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程（项目标段名称）已于 2020年10月13日完成定标工作。根据定标结果，我们确定贵单位为中标单位。	
中标价：	128,107,303.39 元
工 期：	按招标文件详细工期约定执行
承诺质量：	按照招标文件要求
项目负责人：	王文洋
请贵单位收到经珠海市公共资源交易中心确认的中标通知书后，在中标通知书发出之日起 30 天内与我单位签订合同。	
特此通知	
	
签章单位： 招标单位：(公章)	确认单位： 交易中心：(业务专用章)
	
2020.10.19	2020.10.19

珠海市公共资源交易中心
表单编号：QR-015-01/C2

工程编号：_____
合同编号：SZMHT2020523

广东省建设工程施工合同

2013 年版

工程名称：珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工
程

工程地点：珠海市香洲区湾仔

发 包 人：珠海十字门中央商务区建设控股有限公司

承 包 人：深圳市维业装饰集团股份有限公司

广东省建设厅制

第一部分 协议书

发包人：（全称）珠海十字门中央商务区建设控股有限公司

法定代表人：张宏勇

地址：珠海市香洲区银湾路 1663 号珠海中心大厦

承包人：（全称）深圳市维业装饰集团股份有限公司

法定代表人：郭瑾

地址：深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101

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，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，合同双方当事人就珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程（简称“工程”或“本工程”）施工项目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：珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程

工程地点：珠海市香洲区湾仔

工程内容：珠海国际会展中心（二期）项目位于珠海市香洲区湾仔银湾路，建设用地面积 51750.00 平方米，总建筑面积 271395.01 平方米，地下室建筑面积约 92603.83 平方米；地上建筑面积约 178791.18 平方米。该项目分两个标段实施，其中第一标段为会展部分，地上展厅及会议建筑面积约 52527.73 平方米，第二标段包括塔楼及商业裙楼，其中地上裙楼建筑面积约 21202.60 平方米，1#塔楼建筑面积约 51693.22 平方米，建筑高度约 216.75 米，幕墙顶部高度约 228.75 米，2#塔楼建筑面积约 53367.63 平方米，建筑高度约 190.35 米，幕墙顶部高度约 201.20 米。

珠海国际会展中心（二期）项目——会展装修二标段工程（简称“工程”或“本工程”）建筑面积约为 31986 平方米，主要包括负一层、一层、四层厨房装修及厨房设备采购、负二层至六层普装，一层至三层展厅、办公室、储藏间、走道、二层贵宾休息室、三层会议室、四层宴会厅等区域装修工程、给排水、电气安装工程及装饰灯具（二标段区域所有装饰灯具及一层会议室、商务中心、贵宾休息室、多功能室、负一层会展大堂、电梯厅、加压前室，一至三层展厅序厅等区域装饰灯具）

以上涉及数据以政府相关部门最终确认的数据为准。

二、 工程承包范围

1. 承包范围：以经发包人书面确认的本工程施工图纸为准。发包人有权对工程施工范围及内容进行增减，承包人对此无异议。

2. 承包方式：采用单价合同方式。

三、 合同工期

自经发包人书面确认的开工令上载明的开工日期之日起计，290个日历天内完成全部施工内容并经发包人、监理人及政府相关部门（如需）验收合格。

四、 质量及安全文明标准

1. 质量要求及目标：

(1) 要求：合格。

(2) 标准：合格，执行国家、广东省、珠海市现行验收评审标准及发包人要求。如各标准存在不一致之处，以最高标准为准。

2. 安全生产文明施工要求及目标：

(1) 要求：合格。

(2) 标准：执行国家、广东省、珠海市现行评审标准及发包人要求。如各标准存在不一致之处，以最高标准为准。

(3) 目标：杜绝各等级生产安全事故，年轻伤率小于 3%。

五、 合同价款

合同(暂定)总价(大写)：人民币壹亿贰仟捌佰壹拾万零柒仟叁佰零叁元叁角玖分；

(小写)：¥ 128,107,303.39。

其中暂列金额为(大写)：人民币壹仟贰佰叁拾陆万陆仟元整；

(小写)：¥ 12,366,000.00。

采用单价合同形式，合同单价详见投标报价书，投标报价书须满足招标文件的要求，投标报价书没有的项目，按招标文件及本合同的相关约定执行。

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第三部分《专用条款》第 2.2 款约定一致。

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，在承包人全面妥善履行合同义务的前提下，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

1. 本合同订立时间：2020年11月18日
2. 本合同订立地点：广东省珠海市香洲区湾仔
3. 合同双方当事人约定本合同自双方法定代表人或授权代表签字（或签章），并加盖公章或合同专用章之日起生效。本合同一式壹拾肆份，具有同等法律效力，发包人执捌份，承包人执陆份。
（协议书完）

发 包 人：（盖章）

珠海十字门中央商务区建设控股有限公司



法定代表人或授权代表：

张勤

承 包 人：（盖章）

深圳市维业装饰集团股份有限公司



法定代表人或授权代表：



单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：珠海国际会展中心（二期）项目二标段

验收日期：2022.12.29

建设单位（盖章）：珠海十字门中央商务区建设控股有限公司



一、工程概况

GD-E1-014/2 0 0 1

工程名称	珠海国际会展中心（二期）项目二标段				
工程地点	横琴新区南湾大道东侧、希望之星学校南侧	建筑面积	127867.27 m ²	工程造价	85398.82万元
结构类型	带筒支大跨钢梁的混凝土框架结构	层数	地上：5层 地下：2层		
施工许可证号	440405201903180201	监理许可证号	/		
开工日期	2019年3月18日	验收日期	2022.12.29		
监督单位	珠海市建设工程质量监督检测站	监督编号	F190054		
建设单位	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司				
勘察单位	四川省川建勘察设计院有限公司				
设计单位	广州市设计院集团有限公司、广州容柏生建筑设计事务所（结构）、深圳洪涛集团股份有限公司（装修）、中建东方装饰工程有限公司（幕墙）				
总包单位	中建三局第一建设工程有限责任公司				
承建单位（桩基础）	华弘建设集团有限公司				
承建单位（机电安装）	中建三局第一建设工程有限责任公司				
承建单位（幕墙）	中建东方装饰工程有限公司				
承建单位（精装修）	深圳市维业装饰集团股份有限公司				
承建单位（精装修）	广东景龙建设集团有限公司				
承建单位（精装修）	珠海华发景龙建设有限公司				
监理单位	广东工程建设监理有限公司				
施工图审查单位	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司				



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(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	陈智敏
副组长	钟畅迁、郑清明、苏浩、伍泽礼
组员	王忠超、中小虎、邓启全、陈宇翔、赵凯铭、魏勇、张晓文、刘勇、代文文、曹小磊、刘鹏、陈磊、王宇飞、王焕范、龙文葵、文滔、唐荣、安汉武、刘召、江光先、王闰方、王亚栋、韦建黔、卢开滨、彭锐、邓涛、刘志鹏、孔令义、姚家威、陶曾冬、鲍明超、罗建、杨明欢、余德彬、李高尚、时一鸣、万博、张龙、花海红

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	钟畅迁	中小虎、邓启全、陈宇翔、赵凯铭、刘鹏、陈磊、王宇飞、王焕范、龙文葵、文滔、唐荣、安汉武、王闰方、王亚栋、卢开滨、彭锐、邓涛、伍泽礼
建筑设备安装工程	魏勇	张晓文、刘勇、代文文、曹小磊、江光先、刘志鹏、孔令义、姚家威、陶曾冬、郑清明、韦建黔、刘召、万博、张龙、花海红
工程质控资料	王忠超	黄香导、苏浩、鲍明超、罗建、杨明欢、余德彬、李高尚、时一鸣、王雅倩、闫奕彤

(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 *

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	陈智敏	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	公司副总经理	高工	陈智敏
2	钟畅迁	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	项目总经理	高工	钟畅迁
3	王忠超	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	项目执行经理	工程师	王忠超
4	申小虎	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	项目标段经理	工程师	申小虎
5	邓启全	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	项目标段经理	工程师	邓启全
6	陈宇翔	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土建主管	工程师	陈宇翔
7	赵凯铭	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土建主管	工程师	赵凯铭
8	魏勇	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电总监	工程师	魏勇
9	张晓文	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电主管	助理工程师	张晓文
10	刘勇	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电主管	工程师	刘勇
11	代文文	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电主管	助理工程师	代文文
12	曹小磊	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电副总监	助理工程师	曹小磊
13	刘鹏	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	装修总监	工程师	刘鹏
14	陈磊	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	装修主管	助理工程师	陈磊
15	王宇飞	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	装修主管	工程师	王宇飞
16	王煥范	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	幕墙总监	工程师	王煥范
17	龙文葵	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	园林总监	工程师	龙文葵
18	文韬	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	园林主管	助理工程师	文韬
19	韩春鹏	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土建主管	工程师	韩春鹏
20	黄香宇	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	资料主管	工程师	黄香宇
21	文珂	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电主管	工程师	文珂
22	杨荣胜	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土建总监	高工	杨荣胜
23	刘定东	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	建筑专业总监级工程师	工程师	刘定东
24	钟齐鸣	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	幕墙专业副总监级工程师	工程师	钟齐鸣
25	李涛	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	暖通专业总监	高工	李涛
26	何正旺	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	智能化专业总监	高工	何正旺
27	张迎	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电专业经理	高工	张迎
28	宁芳永	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	暖通专业副总监级工程师	高工	宁芳永
29	徐卓力	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	机电专业经理	工程师	徐卓力
30	闫奕彤	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	室内工程师	助理工程师	闫奕彤

* GD- E1- 914 / 5 *

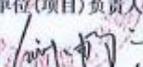
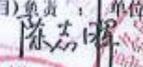
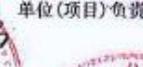
五、工程验收结论及备注

GD-EI-914/0 0 0 1

已完工程的层数、面积、功能及整体观感均符合建设工程规划要求，验收合格，同意接受。

- 1、参加本工程施工的勘察、设计、监理、施工单位收集的工程建设资料齐全、有效；
- 2、本工程共分十二个分部，地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、给排水与供暖、通风与空调、建筑电气、智能化建筑、电梯工程、自动喷淋系统工程、节能分部工程、燃气管道工程，均验收合格；
- 3、该单位工程观感质量综合评定为好

综上所述，该工程竣工验收合格，同意验收

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
 (公章) 单位(项目)负责人:  2024年11月29日	 (公章) 总监理工程师:  2024年11月29日	 陈洪  陈冲 (公章) 单位(项目)负责人:  2024年11月29日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2024年11月29日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2024年11月29日


 1422017201828298(00)
 建筑
 2024.12.12
 中建三局第一建设工程有限责任公司

2.4. 深圳地铁汇通大厦公共区域装修项目



副本

工程编号：44030020160450005001

合同编号：ZTSZHT-ZY-009

深圳市建设工程 施工专业分包合同

工程名称：深圳地铁汇通大厦公共区域精装修工程 II 标

工程地点：深圳市福田区车公庙泰然工业区深南大道和香蜜湖路交叉口西南
侧

发 包 人：中国中铁航空港建设集团有限公司

承 包 人：深圳市维业装饰集团股份有限公司

协议书

发包人(全称): 中国中铁航空港建设集团有限公司

承包人(全称): 深圳市维业装饰集团股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《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、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: 深圳地铁汇通大厦公共区域精装修工程 II 标段

工程地点: 深圳市福田区车公庙泰然工业区深南大道和香蜜湖路交叉口西南侧

工程规模及特征: 本次招标范围包括深圳地铁汇通大厦公共区域精装修工程施工图纸 27 层及以上(不含 41 层、55 层)部分范围内所有精装修工程施工及深化设计及样板段施工。主要施工内容包括但不限于:

1、二十七~五十五层(不含 41 层、55 层): 电梯厅的地面、墙面、吊顶等; 核心筒外围公共区的走廊地面、墙面、吊顶等; 卫生间地面、墙面、吊顶、五金、洁具、隔断、卫生间除臭装置等;

2、上述部位及相关范围内的防火门面层装修, 茶水间、工具间装修, 办公区域及走廊内的架空地板, 柱子的装修, 玻璃隔墙及玻璃门。

3、上述部位及相关范围内的二次机电工程(包含各种灯具, 开关及插座面板, 自楼层公共照明配电箱及应急照明配电箱引出的电缆、配线、配管及二级配电箱(不含动力), 给水(阀门组后)、排水主立管之后支管, 暗装管材及剔凿封堵, 排气扇, 五金件, 所有安装工程的开孔、收口)。

4、上述部位及相关范围内的入户门、空调通风风口

5、不含电梯轿厢、楼梯间、设备房、标识牌装修。

具体施工范围详见招标图纸及清单

资金来源: 自筹。

2

刘江 签字

二、工程承包范围

1. 房建工程：（在口内打√，并填写相应的工程量）

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

2. 市政工程：（在口内打√，并填写相应的工程量）

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

刘江 丁子祥

工
包

27层
要施

公共
装置

内的

公共
阀门
、收

交通监控、收费综合系统工程	厂	燃气工程	厂米
交通安全设施工程	厂	其它工程	

3. 其它工程：无。

三、合同工期

开工日期：2017年3月1日

竣工日期：2018年4月30日

合同工期总日历天数 425 天。

标准工期天(指按《深圳市建设工程施工工期标准》计算出的本工程工期)。

四、质量标准

本工程质量标准：合格，获得鲁班奖的，则发包方奖励承包人工程 10 万元。

五、合同价款

币种：人民币

合同价款(大写)：叁仟玖佰贰拾万零捌仟柒佰肆拾伍元柒角壹分

(小写)：39208745.71 元

其中，施工现场安全文明施工措施费为(小写)：265999.61 元

项目单价：详见承包人的投标报价书

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 4.1 款的规定一致：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 补充协议；
- (4) 专用条款；
- (5) 通用条款；

刘江 孙洋

- (6) 标准、规范及有关技术文件；
- (7) 图纸；
- (8) 工程量清单；
- (9) 招标答疑补遗文件；
- (10) 招标文件；
- (11) 投标文件；
- (12) 发包人和工程师有关通知及工程会议纪要；
- (13) 双方有关工程的洽商、变更等书面记录和文件；
- (14) 工程进行过程中的有关信件、数据电文(电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)；

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、承包人承诺

承包人向发包人承诺按照本合同约定进行施工、竣工，在质量缺陷保修期内承担工程质量缺陷保修责任，并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按照本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。

十、合同生效

本合同订立时间：2017年2月10日

订立地点：深圳市地铁汇通大厦项目部

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立，并送建设行政主管部门备案后生效。

刘江 刘江

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:



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:



合同备案情况:

备案机构(公章):

经办人:

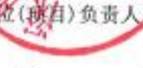
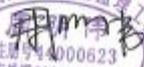
年 月 日

刘江 子祥

17-042

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD419

工程名称	深圳地铁汇通大厦公共区域精装修工程II标	结构类型	框架-核心筒结构	层数/建筑面积	地上55层, 地下6层/ 151377.36m ²
施工单位	深圳市维业装饰集团股份有限公司	技术负责人	赖德建	开工日期	2017.12.30
项目负责人	王文洋	项目技术负责人	魏志辉	竣工日期	2020.3.25
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程	共 3 分部, 经审查符合标准及设计要求 3 分部		经各专业分部工程验收, 工程质量符合验收标准	
2	质量控制资料核查	共 13 项, 经审查符合要求 13 项, 经核定符合规范要求 13 项		质量控制资料经核查共13项符合有关规范要求	
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 / 项, 符合要求 / 项, 共抽查 / 项, 符合要求 / 项, 经返工处理符合要求 / 项		/	
4	观感质量验收	共抽查 7 项, 符合要求 7 项, 不符合要求 0 项		观感质量验收评价为好	
5	综合验收结论	经对本工程综合验收, 各分项分部工程符合设计要求, 施工质量均满足有关质量验收规范和标准要求, 单位工程竣工验收合格。		合格	
参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	
	 深圳市地铁集团有限公司 (公章) 单位(项目)负责人:  年 月 日	 深圳市恒浩建工程项目管理有限公司 (公章) 总监理工程师:   注册号: 44000623 有效期: 2022.01.11 年 月 日	 深圳市维业装饰集团股份有限公司 (公章) 单位负责人:  年 月 日	 中国华西工程设计建设有限公司 (公章) 单位(项目)负责人:  年 月 日	

第3章 专业技术人员规模(一级注册建造师中级以上工程师)

3.1. 一级注册建造师规模 (共 71 人)





注册人员



一级注册建造师 (71)

二级注册建造师 (19)

一级注册

1、乔超

身份证号 321023*****5X

注册类别 一级注册建造师

注册号 (执业印章号) 粤1322022202301444

注册专业 建筑工程

2、鄧鹏飞

身份证号 410327*****13

注册类别 一级注册建造师

注册号 (执业印章号) 粤1442022202303009

注册专业 建筑工程

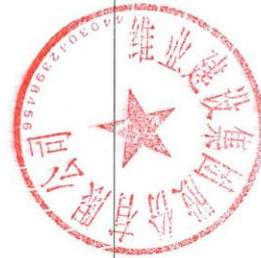
3、李丹

身份证号 430821*****27

注册类别 一级注册建造师

注册号 (执业印章号) 粤1442022202304484

注册专业 建筑工程





注册人员



一级注册建造师 (71)

二级注册建造师 (19)

一级注册

身份证号 321001*****38

注册类别 一级注册建造师

注册号 (执业印章号) 粤1352010201004930

注册专业 建筑工程

70、郑嘉敏

身份证号 440513*****20

注册类别 一级注册建造师

注册号 (执业印章号) 粤1442023202402039

注册专业 建筑工程



71、李堪升

身份证号 230221*****14

注册类别 一级注册建造师

注册号 (执业印章号) 粤1442023202400288

注册专业 建筑工程

已经是最后一条了!

3.2. 中级及以上职称人员规模（共 70 人）

1.1. 中级及以上职称人员规模（共 70 人）

 (加盖授予部门钢印有效)	姓 名: 李海永
	性 别: 男
	出生年月: 1973.08
	专业名称: 暖通空调
	资格名称: 高级工程师
	授予时间: 二〇一一年九月一日
持证人签名: _____	授予部门: 
身份证号码 23082719730824481X	



照
片

王文洋 于二〇一四年
十二月，经 深圳市建筑专
业高级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
具备 建筑装饰施工
高级工程师
资格。特发此证



粤高职称字第 1500101100386 号

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关
二〇一五年五月二十八日



姓名 党银志
Name

批准文号 陕人社职字〔2018〕29号
Approval number

身份证号 612301197611242819
ID

授予时间 2017-12-17
Approval date

资格名称 高级工程师
Category

发证时间 2018-3-22
Issue date

专业名称 工民建
Speciality



姓名: 钱向群

性别: 男

出生年月: 1972-06-20

工作单位: _____

现从事专业: 建筑工程

原专业技术

职务资格: 工程师

现专业技术

职务资格: 高级工程师

资格证书编号: 15038638



评审时间: 2015-03-05

公布时间:
(生效时间) 2015-03-25

公布文号: 鲁人社发[2015]26号

专业技术系列 工程技术人员
Professional Series

专业名称 建筑工程
Name of Speciality

资格名称 高级工程师
Name Qualification

批文号 冀职改办字[2016]57号
Approval No.

授予时间 2016年11月23日
Date of Conferment

工作单位 石家庄邮电职业技术学
Work Unit

院 _____



(加盖审批部门钢印有效)



姓名 李堪升 性别 男
Name Sex

出生年月 1981年04月
Date of Birth

编号 0016485
No.

2017年03月22日

广东省职称证书



姓名：张汉清

身份证号：442520196607216777

职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰施工

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月09日

评审组织：深圳市建筑专业高级专业技术资格第三评审委员会



证书编号：1903001020618

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/qdweb/zyjsrc>

姓名: 文发

性别: 男

出生年月: 1975.01

系列名称: 建筑工程

专业名称: 建筑环境与设备工程

资格名称: 高级工程师

授予时间: 2018.11.22



发证单位: 宁夏回族自治区人力资源和社会保障厅

证书编号: 20110687



专业技术系列: 工程技术人员
Professional Series

专业名称: 环境艺术设计
Name of Speciality

资格名称: 高级工程师
Name Qualification

批文号: 冀职改办字[2016]57号
Approval No.

授予时间: 2016年11月23日
Date of Conferment

工作单位: 石家庄邮电职业技术学
Work Unit

院



(加盖审批部门钢印有效)

姓名: 李堪波 性别: 男
Name Sex

出生年月: 1977年06月
Date of Birth

编号: 0016483
No.

2017年03月22日

广东省职称证书

姓名：闫翠

身份证号：372922198205229028



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰施工

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2021年04月10日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会



证书编号：2103001055882

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2021年08月02日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名：张远平

身份证号：441523198109186832



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰施工

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月07日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会



证书编号：2303001141597

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书



姓名: 唐涛
身份证号: 440301198303114613

职称名称: 高级工程师
专业: 建筑装饰施工
级别: 副高
取得方式: 职称评审
通过时间: 2023年05月07日
评审组织: 深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会



证书编号: 2303001142751
发证单位: 深圳市人力资源和社会保障局
发证时间: 2023年07月19日



查询网址: <http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



(加盖授予部门钢印有效)

持证人签名: _____

身份证号码: 31010719861209117

编号: 1986120911781

姓名: 张帅

性别: 男

出生年月: 1986年12月09日

专业名称: 建筑工程(工业与民用建筑)

资格名称: 高级工程师

授予时间: 2021年9月1日

授予部门: _____



罗志龙 于二〇〇七年

十二月, 经 深圳市建筑

工程高级专业技术资格

评审委员会评审通过,

具备 电气自动化 高级工程师

资格。特发此证



粤高职称字第070201100362 号



发证机关: 广东省人力资源和社会保障厅

二〇〇八年一月二十三日

专业技术系列 Professional Series	工程技术人员 (建筑工程)		
专业名称 Name of Speciality	建筑管理		
资格名称 Name Qualification	工程师	(加盖审批部门钢印有效)	
批文号 Approval No.	衡职改办字[2017]35号		
授予时间 Date of Conferment	2017年06月26日		
工作单位 Work Unit	河北省人才交流 服务中心		
姓名 Name	陈庆武	性别 Sex	男
出生年月 Date of Birth	1984年12月		
编号 No.	0982609		
2017年07月25日			



姓名 陈长春

性别 男



出生年月 1976.12

评审组织 中国华西工程设计建设有限公司
职称改革领导小组

专业名称 房屋建筑

审批机关 中国华西工程设计建设有限公司
职称改革领导小组

资格名称 工程师

批准时间 2014年 9月 1日



广东省职称证书



姓名：陈庆木
身份证号：441523198310307034

职称名称：工程师
专业：建筑装饰施工
级别：中级

取得方式：职称评审
通过时间：2018年12月30日
评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号：1903003021132
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名：陈显俊
身份证号：441523198902067011



职称名称：工程师
专业：建筑装饰施工
级别：中级

取得方式：职称评审
通过时间：2023年04月15日
评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303003141549
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

E31



照
片



粤中取证字第 1803003009196 号

成伟 于 二〇一七年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑装饰施工
具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关
二〇一八年五月十七日





邓成宇 于二〇一三年
十二月，经 广东省艺术设
计中级专业资格

评审委员会评审通过，
具备 环境艺术设计工艺
美术师
资格。特发此证



粤中取证字第 1400102208706 号




发证机关
二〇一四年 四月 十五日





(加盖审批部门钢印有效)

姓名 范秋忱
Name

性别 女
Sex

出生年月 1984.10
Date of Birth

工作单位 沈阳新湖房地产开发有限公司
Establishment

专业名称 环境艺术设计

Profession Series

资格名称 工程师

Post Qualification

授予时间 2012年12月15日

Conferment Date



发证机关
Issued by



广东省职称证书

姓名：方洋
身份证号：421124198609070511



职称名称：工程师
专业：建筑幕墙施工
级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2020年07月11日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第2次评审委员会



证书编号：2003003047741

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2020年10月15日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



(加盖审批部门钢印有效)

姓名 郭玉鑫
Name

性别 女
Sex

出生年月 1985年2月
Date of Birth

工作单位 辽宁金帝建工集团有限责任公司
Establishment

专业名称 给排水

Profession Series

资格名称 工程师

Post Qualification

授予时间 二〇一四年九月十六日

Conferment Date



发证机关
Issued by



持证人签名:

姓名: 黄彦明

性别: 男

身份证号: 440202198201025338

专业: 工程造价

资格级别: 工程师

授予时间: 2018年10月20日





经北京市中级专业技术资格评审委员会评审，持证人具备中级专业技术资格。

Approved by Beijing Intermediate Specialized Technique Qualification Evaluation Committee, Confirmed to be with the Intermediate specialized technique qualification.

姓名 李海亮
Full Name

资格名称 工程师
Qualification

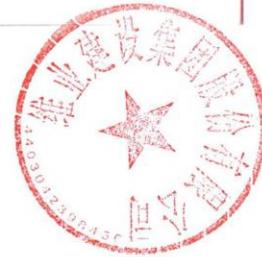
性别 男
Sex

专业 机械设备
Speciality

出生日期 1982年03月
Date of Birth

授予时间 2010年10月30日
Date of Conferment

证书编号 ZGC09021965
Certificate No.





照
片



粤中取证字第 1803003010945号

李建强 于 二〇一七年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑装饰施工
具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关

二〇一八年五月十七日



姓名
Name 李堪升

批准文号
Approval No. 汉人职发[2015]74号

身份证号
ID No. 230221198104150014

授予时间
Time of grant 2015. 10. 28

工作单位
Work unit 陕西省汉中建福建设工程
有限公司

发证时间
Time of issue 2016. 1. 1

资格名称
Title of qualification 工程师

专业名称
Speciality 工民建(非公专业)



广东省职称证书

姓名：李勇
身份证号：41100219700401201X



职称名称：工艺美术师
专业：环境艺术设计
级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月25日

评审组织：深圳市工艺美术中级专业技术资格评审委员会

证书编号：1903003025598

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名: 李云飞
身份证号: 420625198307253016



职称名称: 工程师
专业: 电气工程
级别: 中级

取得方式: 职称评审

通过时间: 2018年12月25日

评审组织: 深圳市机电专业中级专业技术资格评审委员会

证书编号: 1903003025009

发证单位: 深圳市人力资源和社会保障局

发证时间: 2019年04月29日



查询网址: <http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjssc>



(加盖审批部门钢印有效)

姓名 吕悦
 Name
 性别 女
 Sex
 出生年月 1982年7月
 Date of Birth 沈阳吉尚装饰工程
 工作单位 有限公司
 Establishment

专业名称 室内环境艺术设计

Profession Series

资格名称 工程师

Post Qualification

授予时间 2011年10月

Conferment Date



发证机关
Issued by





刘丹 于二〇〇八年
十一月，经 深圳市建筑
工程技术工程师资格

评审委员会评审通过，
具备 施工管理工程师
资格。特发此证



粤中取证字第 0902004000437 号

发证机关：深圳市人事局
二〇〇九年 审批 用章





马金鑫 于二〇一一年十二月，经广东省艺术设计中级专业资格

评审委员会评审通过，具备环境艺术设计工艺美术师资格。特发此证



粤中取证字第 1100102110058 号



发证机关

二〇一二年六月四日



X33

照
片



粤中取证字第 1803003009768号

马晓天 于 二〇一七年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑装饰设计
具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关

二〇一八年五月十七日





姓名: **莫江鹏**
Full Name

性别: **男**
Sex

出生年月: **1983.02**
Date of Birth

专业名称: **建筑经济**
Speciality

资格级别: **中级**
Qualification Level

批准日期: **2014.11.01**
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: **2015年05月29日**
Issued on

持证人签名:
Signature of the Bearer

莫江鹏

0012014670101003759

管理号:
File No.:



6177



照
片



粤中取证字第 1803003012428 号

彭海辉 于 二〇一七年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑幕墙施工
具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关
二〇一八年五月十七日



广东省职称证书

姓名：彭声威

身份证号：362232197210140018



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

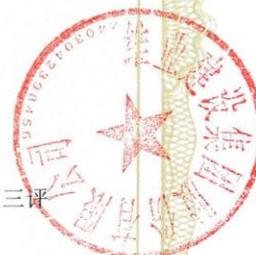
通过时间：2018年12月25日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号：1903003026245

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名：孙浩浩

身份证号：411082198901233046



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

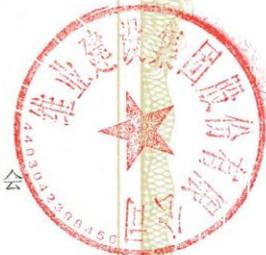
通过时间：2022年05月14日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2203003083555

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年07月14日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名：孙绪全

身份证号：372524198407124057



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会



证书编号：1903003025837

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

G19



照片



粤中职证字第 1703003001322 号

丘久峰 于二〇一六 年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
具备 建筑装饰施工
工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证单位：
二〇一七 年 四 月 二十五 日



广东省职称证书



姓名：孙瑶
身份证号：620102198702053925

职称名称：工程师
专业：建筑装饰设计
级别：中级

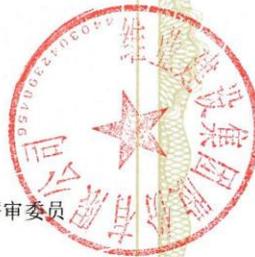
取得方式：职称评审
通过时间：2018年12月15日

评审组织：珠海市工程系列建筑专业中级职称评审委员会

证书编号：1904003007522

发证单位：珠海市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年01月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

	专业名称: <u>室内设计</u> Speciality 资格名称: <u>工程师</u> Qualification Level 授予时间: <u>二〇一四年十一月二十一日</u> Conferment Date: <u>143330533</u> 编 号: _____ No.
姓 名: <u>王政涛</u> Full Name 性 别: <u>男</u> Sex 出生年月: <u>1983年11月</u> Date of Birth 工作单位: <u>北京建工建筑设计研究院</u> Place of Work	 评委会章 Seal of the Evaluation Committee of Professional Titles 发证时间: <u>2014年12月31日</u> Issued Date

	姓 名: <u>唐世勇</u> 性 别: <u>男</u> 身份证号: <u>5227251987090301</u> 专 业: <u>建筑工程</u> 资格级别: <u>工程师</u> 授予时间: <u>2018年10月20日</u>
持证人签名: 	 E419

广东省职称证书

姓名: 吴健
身份证号: 430124198303043271



职称名称: 工程师
专业: 建筑装饰施工
级别: 中级

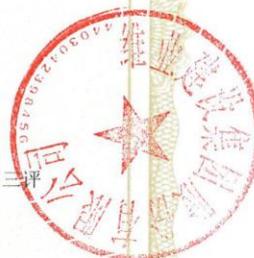
取得方式: 职称评审
通过时间: 2018年12月30日

评审组织: 深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号: 1903003024279

发证单位: 深圳市人力资源和社会保障局

发证时间: 2019年04月29日



查询网址: <http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zjysrc>

天津市专业技术职务 任职资格证书

此证表明持证人具备担任相应 中级 专业技术职务的任职资格

姓 名: 徐腊生

性 别: 男

资 格 名 称: 工程师

系 列: 工程技术

专 业: 建筑工程管理

评 审 机 构: 天津港保税区人力资源和社会保障局自主聘任



取得资格时间: 2020年12月22日

主 管 单 位: 天津港保税区人力资源和社会保障局

身 份 证 号: 340821197812151011

证 书 编 号: 2020C012970

验 证 网 站: 可通过“天津人社保APP”进行证书查验

颁 证 机 关:





姓名: 许春虎

性别: 男

身份证号: 420111197401236319

专业: 建筑工程

资格级别: 工程师

授予时间: 2020年12月20日



证书编号: B08203010100005846

查询网址:

<http://www.hnjrcw.com/zquery/>





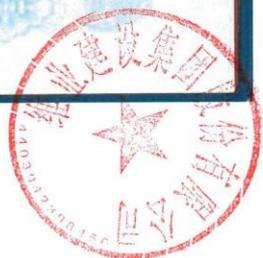
殷肖军 于二〇一六年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
具备 建筑装饰施工
工程师
资格。特发此证



粤中取证字第 1703003002477 号

深圳市人力资源和社会保障局
发证单位
二〇一七年四月二十五日





余炳阳 于二〇一七年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑装饰施工
具备 工程师

资格。特发此证

广东省专业技术资格
专用章
粤中取证字第 1803003013896 号

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关
二〇一八年五月十七日



15



闫中伟 于二〇一七年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑幕墙施工
具备 工程师
资格。特发此证



粤中取证字第 1803003014457 号

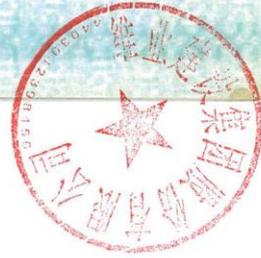
深圳市人力资源和社会
保障局
发证机关
二〇一八年五月七日





持证人签名: _____

姓名: 袁晓卫
性别: 男
身份证号: 432502197308151053
任职资格: 工程师
专业类别: 机械制造
批准日期: 2005年10月25日
工作单位: 锡矿山闪星锑业有限
责任公司
系统编码: B08051919810000107



广东省职称证书

姓名：张春龙
身份证号：370784198510165514



职称名称：工程师
专业：建筑装饰施工
级别：中级

取得方式：职称评审
通过时间：2022年05月14日
评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2203003083628
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2022年07月14日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



(加盖审批部门钢印有效)

姓名 张丹
Name

性别 女
Sex

出生年月 1982.11.12
Date of Birth

工作单位 沈阳白云德港装饰工程有限公司
Establishment

专业名称 室内环境艺术设计

Profession Series

资格名称 工程师

Post Qualification

授予时间 2012年12月15日

Conferment Date



发证机关
Issued by



广东省职称证书

姓名：张琨梁
身份证号：445222199112244314



职称名称：工程师
专业：建筑装饰造价
级别：中级
取得方式：职称评审
通过时间：2021年03月28日
评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2103003056242
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2021年08月02日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



(加盖审批部门钢印有效)

姓名 张立俊
Name

性别 男
Sex

出生年月 1981.7
Date of Birth

工作单位 李石开发区沈阳思宇
Establishment 建筑设计有限公司

专业名称 结构工程

Profession Series

资格名称 工程师

Post Qualification

授予时间 2011.8

Conferment Date



发证机关
Issued by



56



照
片



粤中取证字第 1703003002453号

张汉伟 于二〇一六年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
具备 建筑装饰施工
工程师
资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证单位

二〇一七年四月二十五日



E46



粤中取证字第 1803008010620 号

张苏怡 于二〇一七年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑装饰施工
具备 工程师
资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关
二〇一八年五月十七日



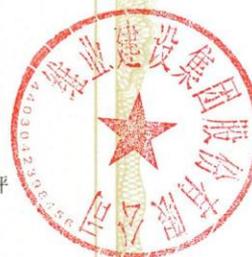
广东省职称证书



姓名：鄧鹏飞
身份证号：410327198610112413

职称名称：工程师
专业：建筑装饰施工
级别：中级
取得方式：职称评审
通过时间：2018年12月30日
评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号：1903003025704
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名：郑亚丽

身份证号：410184198409122528



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月14日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2203003083591

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年07月14日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



陈芬 于二〇一二年
十二月, 经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三



照
片



粤中取证字第 1200102155825 号

评审委员会评审通过,
具备 建筑幕墙
工程师
资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关

二〇一三年五月十四日



广东省职称证书

姓名：周文龙
身份证号：412725198110157819



职称名称：工程师
专业：建筑装饰施工
级别：中级
取得方式：职称评审
通过时间：2022年05月14日
评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2203003083515
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2022年07月14日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓 名: 李磊

身份证号: 610221198711140839



职称名称: 工程师

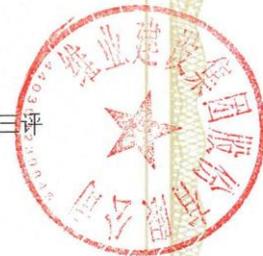
专 业: 建筑幕墙设计

级 别: 中级

取得方式: 职称评审

通过时间: 2018年12月30日

评审组织: 深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会



证书编号: 1903003019560

发证单位: 深圳市人力资源和社会保障局

发证时间: 2019年04月29日

查询网址: <http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书



姓名：刘全
身份证号：341124198405203618

职称名称：工程师
专业：建筑装饰施工
级别：中级
取得方式：职称评审
通过时间：2018年12月30日
评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会



证书编号：1903003026966
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zjysrc>





姓名 乔超
性别 男
出生年月 1988.08
工作单位 江苏天宇建设集团有限公司
批准文号 扬人社职(中)[2016]18号
编号 GJJZ2161888011

经 扬州市建筑工程中级专业
技术资格评审委员会 通过，
乔超 已具备 工程师 资格。

发证机关：扬州市专业技术人员职称(职业资格)
工作领导小组办公室
批准时间：二〇一六年十一月十七日





黎焕枝 于二〇一六年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
具备 建筑装饰施工
工程师
资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证单位

二〇一七年四月二十五日



粤中取证字第 1703003001317 号



广东省职称证书

姓名: 孙大海
身份证号: 371083198706277012



职称名称: 工程师
专业: 建筑装饰施工
级别: 中级
取得方式: 职称评审
通过时间: 2019年12月19日
评审组织: 珠海市工程系列建筑专业中级职称评审委员会



证书编号: 2004003013506
发证单位: 珠海市人力资源和社会保障局
发证时间: 2020年04月29日



查询网址: <http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

R6



照
片



粤中取证字第 1803003011171号

吴富海 于 二〇一七年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑幕墙设计
具备 工程师
资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关
二〇一八年五月七日



广东省职称证书

姓名：颜文龙
身份证号：420116198901014970



职称名称：工程师
专业：建筑装饰施工
级别：中级
取得方式：职称评审
通过时间：2023年04月15日
评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303003143862
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名：李四元
身份证号：430482198910172235



职称名称：工程师
专业：建筑装饰施工
级别：中级

取得方式：职称评审
通过时间：2018年12月25日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会



证书编号：1903003023937
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名：李丹

身份证号：430821198508188027



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月25日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会



证书编号：2403003196453

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日



第4章 综合实力

4.1. 投标人近三年平均贡献

年份	纳税金额（万元）	备注
2021	3090.58	/
2022	2161.78	/
2023	166.87	/
2021-2023 年平均纳税	1806.41	/

注：税务部门出具的纳税证明原件扫描件附后

4.1.1. 2021 年企业纳税

纳税证明

深税纳证〔2022〕299586号

深圳市维业装饰集团股份有限公司(统一社会信用代码:91440300192287527J) 在2021年1月1日至2021年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况: 单位: 元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	5,409.66	0
2	城市维护建设税	1,250,932.14	0
3	企业所得税	9,679,856.09	2,989.83
4	印花税	821,476.5	0
5	教育费附加	536,113.78	0
6	增值税	17,870,459.06	0
7	房产税	291,525.01	0
8	地方教育附加	357,409.18	0
9	其他收入	59,011.3	0
10	车辆购置税	33,619.47	0
合计		30,905,812.19	2,989.83
其中,自缴税款		29,953,277.93	

以上自缴税费,按所属期统计如下: 2017年227,463.08元,2018年100,362.5元,2020年12,707,462.57元,2021年17,870,524.04元。

二、已退税费情况

(一) 出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。

(二) 除出口退税以外的各类退税费0元(零圆整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2022年3月15日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522203155015728221



4.1.2. 2022 年企业纳税

纳税证明

深税纳证〔2023〕184431号

深圳市维业装饰集团股份有限公司(统一社会信用代码:91440300192287527J)在2022年1月1日至2022年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	5,409.66	0
2	城市维护建设税	1,152,354.39	0
3	企业所得税	2,220,350.65	1,624.36
4	印花税	583,813.52	0
5	教育费附加	493,866.16	0
6	增值税	16,462,205.42	0
7	房产税	291,525.01	0
8	地方教育附加	329,244.1	0
9	其他收入	79,093.4	0
	合计	21,617,862.31	1,624.36
	其中,自缴税款	20,715,658.65	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2019年30,913.5元,2020年401.85元,2021年4,731,586.45元,2022年16,854,960.51元。

二、已退税费情况

(一)出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。

(二)除出口退税以外的各类退税费0元(零圆整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2023年2月17日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522302175112181346



4.1.3. 2023 年企业纳税

纳税证明

深税纳证〔2024〕8473号

维业建设集团股份有限公司(统一社会信用代码:91440300192287527J) 在2023年1月1日至2023年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况: 单位: 元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	5,409.66	0
2	城市维护建设税	19,145.07	0
3	企业所得税	-287,032.34	0
4	印花税	1,271,658.76	0
5	教育费附加	8,205.04	0
6	增值税	273,501.23	0
7	房产税	291,525.01	0
8	地方教育附加	5,470.02	0
9	其他收入	80,842.2	0
	合 计	1,668,724.65	0
	其中, 自缴税款	1,574,207.39	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2017年154,622.58元,2018年214,805.25元,2022年-186,263.59元,2023年1,485,560.41元。

二、已退税费情况

(一) 出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。

(二) 除出口退税以外的各类退税费509,465.9元(伍拾万玖仟肆佰陆拾伍圆玖角整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2024年1月2日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522401023712350976



4.2. 近三年（2021-2023）年财务审计报告

集团：

年份	营业额（万元）	负债率
2021	1002138.50	86%
2022	1477933.80	92%
2023	1552896	93%
2021-2023 年平均营业收入	1344322.77	90%

母公司：

年份	营业额（万元）	负债率
母公司 2023 年	235481.04	76.5%

注：后附审计报告（关键页）扫描件

4.2.1. 2021 年财务报告

深圳市维业装饰集团股份有限公司

审计报告

大华审字[2022]008099 号

7
1
7

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)



北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110101482022099014964
报告名称：	深圳市维业装饰集团股份有限公司审计报告
报告文号：	大华审字[2022]008099号
被审（验）单位名称：	深圳市维业装饰集团股份有限公司
会计师事务所名称：	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	财务报表审计
报告意见类型：	无保留意见
报告日期：	2022年04月22日
报备日期：	2022年04月21日
签字人员：	刘涛(110001640003)， 张海龙(110001680113)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

深圳市维业装饰集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2021年1月1日至2021年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-7
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-135

审计报告

大华审字[2022]008099号

深圳市维业装饰集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称维业股份公司）财务报表，包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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，公允反映了维业股份公司2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021年度的合并及母公司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，我们独立于维业股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最

为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项：

1. 应收款项的减值
2. 按履约进度确认营业收入

(一)应收款项的减值

1.事项描述

2021 年度维业股份公司应收款项（指应收账款与合同资产）确认的会计政策、会计估计及账面金额的信息请参阅合并财务报表附注四及附注六、注释 4 与注释 9。

2021 年 12 月 31 日维业股份公司应收款项账面余额 649,343.15 万元，已计提坏账准备 45,875.72 万元，应收款项净值占资产总额的比例为 74.77%。

维业股份公司管理层在确定应收款项的减值时涉及重大会计估计，包括考虑客户的信用情况、获取的抵押或质押物状况以及客户实际支付工程款的能力等，且该等会计估计存在重大不确定性。由于应收款项金额较大，且预计可收回性的确定涉及重大会计估计，因此我们将应收款项的减值识别为关键审计事项。

2.审计应对

我们对于应收款项的减值所实施的重要审计程序包括：

- (1) 了解和评估管理层对应收款项确认及坏账准备计提相关的内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；
- (2) 与管理层讨论应收款项坏账准备计提的会计政策、会计估计及计提方法；
- (3) 对于单项计提坏账准备的应收款项，复核管理层对预计未

来可获得的现金流量做出估计的依据及合理性；

(4) 对于管理层按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项，评价管理层确定的坏账准备计提比例是否合理；

(5) 检查管理层提供的与客户签订的工程施工合同，对逾期时间较长未回收的工程款，检查工程项目的状态，是否存在停工等特殊情况；

(6) 对应收款项实施函证程序，并将函证结果与账面记录的金额进行核对；

(7) 对大额应收款项进行期后回款检查，评价管理层对应收款项坏账准备计提金额的合理性。

基于已执行的审计工作，我们认为管理层对应收款项减值的相关判断及估计是合理的。

(二)按履约进度确认营业收入

1.事项描述

2021 年度维业股份公司收入确认的会计政策及账面金额的信息请参阅合并财务报表附注四及附注六、注释 39。

2021 年度维业股份公司营业收入 1,002,138.51 万元，其中按照履约进度确认的营业收入 994,414.70 万元，占全部营业收入的比例为 99.23%。维业股份公司在与客户签署了施工合同，收取了合同价款或取得了收款的依据，按照合同履约进度确认营业收入。

由于按照履约进度确认的营业收入对维业股份公司具有重要性，且营业收入的确定取决于维业股份公司对履约进度的认定，导致营业收入是否在恰当的期间确认可能存在潜在的错报，因此我们将按照履约进度确认营业收入识别为关键审计事项。

2.审计应对

我们对于按照履约进度确认营业收入所实施的重要审计程序包括：

（1）了解和评估管理层对建造合同预算编制及营业收入确认相关的内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；

（2）通过检查与客户签署的工程施工合同中相关条款，了解和评估按照履约进度确认营业收入的政策是否符合相关会计准则的规定；

（3）获取管理层提供的项目合同台账，取得甲方或监理对工程进度确认意见，核实履约进度的准确性；

（4）抽取检查部分施工合同，检查预计总收入、预计总成本所依据的合同和成本预算资料，评价管理层对预计总收入和预计总成本的估计是否恰当；

（5）抽取部分样本项目，对本年度发生的工程成本进行测试，核实工程成本实际发生进度与确认的履约进度是否匹配；

（6）抽取部分工程项目，实际现场查看工程项目现场情况，与项目部管理人员进行访谈，了解项目的合同、工程进度及收款等信息，以评估营业收入确认的合理性；

（7）抽取部分工程项目，对其工程进度情况进行函证。

基于已执行的审计工作，我们未发现维业股份公司与按照履约进度确认营业收入相关的重大不符事项。

四、其他信息

维业股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2021 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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

维业股份公司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，维业股份公司管理层负责评估维业股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算维业股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督维业股份公司的财务报告过程。

六、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。

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，就可能导致对维业股份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告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维业股份公司不能持续经营。

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

6. 就维业股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师: 
(项目合伙人) 刘涛



中国注册会计师: 
张海龙



二〇二二年四月二十二日

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注六	期末余额	期初余额	上期期末余额
流动资产：				
货币资金	注释1	1,040,865,132.52	1,043,244,906.71	1,043,244,906.71
交易性金融资产	注释2		40,100,820.30	40,100,820.30
衍生金融资产				
应收票据	注释3	18,312,163.60	34,175,913.67	34,175,913.67
应收账款	注释4	1,087,364,963.07	859,733,417.45	859,733,417.45
应收款项融资	注释5	27,713,330.60		
预付款项	注释6	84,374,131.40	85,903,136.03	86,118,053.18
其他应收款	注释7	59,461,714.17	89,741,421.75	89,741,421.75
存货	注释8	384,135,838.47	174,456,488.54	174,456,488.54
合同资产	注释9	4,947,309,427.71	3,676,670,963.85	3,676,670,963.85
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	注释10	38,759,611.85	27,920,754.93	27,920,754.93
流动资产合计		7,888,296,313.39	6,031,947,823.23	6,032,162,740.38
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产	注释11	9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00
投资性房地产	注释12	43,508,498.21	47,023,376.39	47,023,376.39
固定资产	注释13	104,957,973.44	111,783,005.26	111,783,005.26
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	注释14	65,421,787.41	50,203,710.04	
无形资产	注释15	15,965,886.81	17,173,957.00	17,173,957.00
开发支出				
商誉	注释16	52,252,619.24	52,252,619.24	52,252,619.24
长期待摊费用	注释17	11,720,859.84	12,007,122.05	17,564,058.65
递延所得税资产	注释18	78,920,843.47	65,731,862.92	65,731,862.92
其他非流动资产	注释19	953,182.18	837,134.78	837,134.78
非流动资产合计		382,701,650.60	366,012,787.68	321,366,014.24
资产总计		8,070,997,963.99	6,397,960,610.91	6,353,528,754.62

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2021年12月31日

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额	上期期末余额
流动负债：				
短期借款	注释20	428,045,343.76	404,537,579.17	404,537,579.17
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	注释21	294,721,915.50	385,190,793.51	385,190,793.51
应付账款	注释22	5,135,381,845.34	3,706,645,708.41	3,706,645,708.41
预收款项	注释23	807,329.00	2,396,129.00	2,396,129.00
合同负债	注释24	282,261,003.86	200,459,475.97	200,459,475.97
应付职工薪酬	注释25	43,366,457.59	27,185,304.40	27,185,304.40
应交税费	注释26	37,080,437.20	29,576,425.74	29,576,425.74
其他应付款	注释27	21,899,491.66	17,915,895.51	17,915,895.51
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	注释28	67,663,411.79	16,115,559.04	
其他流动负债	注释29	444,416,768.02	225,516,823.58	225,516,823.58
流动负债合计		6,755,644,003.72	5,015,539,694.33	4,999,424,135.29
非流动负债：				
长期借款	注释30	90,542,168.19		
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	注释31	37,601,059.28	28,316,297.25	
长期应付款	注释32	108,588,171.41		
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	注释33	5,121,312.37	5,427,062.41	5,427,062.41
递延所得税负债	注释18		25,205.08	25,205.08
其他非流动负债				
非流动负债合计		241,852,711.25	33,768,564.74	5,452,267.49
负债合计		6,997,496,714.97	5,049,308,259.07	5,004,876,402.78
股东权益：				
股本	注释34	208,056,700.00	208,108,000.00	208,108,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	注释35	11,726,828.59	326,256,225.09	326,256,225.09
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备	注释36	38,804,652.08	38,041,622.96	38,041,622.96
盈余公积	注释37	60,238,827.07	56,687,483.99	56,687,483.99
未分配利润	注释38	535,641,438.31	535,645,517.24	535,645,517.24
归属于母公司股东权益合计		854,468,446.05	1,164,738,849.28	1,164,738,849.28
少数股东权益		219,032,802.97	183,913,502.56	183,913,502.56
股东权益合计		1,073,501,249.02	1,348,652,351.84	1,348,652,351.84
负债和股东权益总计		8,070,997,963.99	6,397,960,610.91	6,353,528,754.62

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2021年度

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释39	10,021,385,088.31	4,657,070,045.57
减：营业成本	注释39	9,360,024,226.98	4,243,617,092.15
税金及附加	注释40	26,797,634.23	14,712,904.63
销售费用	注释41	34,435,853.63	26,848,147.41
管理费用	注释42	167,415,879.56	114,432,180.22
研发费用	注释43	51,609,934.20	56,350,699.98
财务费用	注释44	172,557,502.54	57,991,459.68
其中：利息费用		181,804,901.67	60,321,701.87
利息收入		10,962,983.40	4,651,586.93
加：其他收益	注释45	14,997,236.44	4,686,005.90
投资收益（损失以“-”号填列）	注释46	4,934,429.35	1,589,257.69
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）	注释47		100,820.30
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释48	-73,838,867.61	8,765,315.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释49	-4,733,512.51	-36,100,695.90
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释50	354,923.54	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		150,258,266.38	122,158,265.34
加：营业外收入	注释51	758,039.76	108,969.57
减：营业外支出	注释52	2,502,019.72	1,001,793.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		148,514,286.42	121,265,441.04
减：所得税费用	注释53	43,011,923.48	30,462,954.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		105,502,362.94	90,802,486.43
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		1,211,652.37	42,835,097.65
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		105,502,362.94	90,802,486.43
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		36,816,711.97	66,958,980.81
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		68,685,650.97	23,843,505.62
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		105,502,362.94	90,802,486.43
归属于母公司所有者的综合收益总额		36,816,711.97	66,958,980.81
归属于少数股东的综合收益总额		68,685,650.97	23,843,505.62
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.18	0.32
（二）稀释每股收益		0.18	0.32

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2021年度

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,340,813,904.10	3,950,202,351.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释54.1	235,297,579.23	151,851,527.93
经营活动现金流入小计		9,576,111,483.33	4,102,053,879.23
购买商品、接受劳务支付的现金		8,451,561,209.62	3,233,013,662.97
支付给职工以及为职工支付的现金		307,029,115.88	135,873,338.79
支付的各项税费		209,230,535.52	112,854,108.21
支付其他与经营活动有关的现金	注释54.2	323,036,020.56	213,962,352.00
经营活动现金流出小计		9,290,856,881.58	3,695,703,461.97
经营活动产生的现金流量净额		285,254,601.75	406,350,417.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		65,000,000.00	40,000,000.00
取得投资收益收到的现金		400,216.99	17,911,757.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		847,500.00	1,330.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	注释55.3	4,949,560.29	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		71,197,277.28	57,913,087.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,266,931.07	16,932,459.10
投资支付的现金		101,885,000.00	49,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	注释55.2	157,335,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		267,486,931.07	65,932,459.10
投资活动产生的现金流量净额		-196,289,653.79	-8,019,371.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		56,100,000.00	7,420,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		56,100,000.00	7,420,000.00
取得借款收到的现金		866,901,000.00	614,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释54.3	53,504,214.82	25,281,172.95
筹资活动现金流入小计		976,505,214.82	646,701,172.95
偿还债务支付的现金		751,000,000.00	553,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		247,726,451.34	64,891,617.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		67,382,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	注释54.4	29,268,910.73	83,721,077.30
筹资活动现金流出小计		1,027,995,362.07	701,912,694.96
筹资活动产生的现金流量净额		-51,490,147.25	-55,211,522.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		37,474,800.71	343,119,523.85
五、现金及现金等价物净增加额		902,297,888.45	559,178,364.60
加：期初现金及现金等价物余额		939,772,689.16	902,297,888.45
六、期末现金及现金等价物余额		939,772,689.16	902,297,888.45

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2021年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

编制单位: 深圳市德业科技股份有限公司

项目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具 — 其他	资本公积	— 其他	专项储备	盈余公积			未分配利润
一、上年年末余额	208,158,000.00		208,682,225.00		38,341,622.96	56,697,483.99	425,541,573.95	1,668,587,426.86	
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他			27,600,000.00				110,103,843.34	280,064,862.98	
二、本年年初余额	208,158,000.00		336,282,225.00		38,341,622.96	56,697,483.99	538,645,517.24	1,837,652,289.84	
三、本年年末余额	-51,300.00		-314,529,386.50		763,028.12	3,551,343.08	-4,078.83	-35,119,300.41	-75,151,102.82
(一) 综合收益总额									
(二) 股东投入和减少资本									
1. 取得投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 取得发行计入股东权益的金融资产									
4. 回购本公司股票	-51,300.00		-314,186,718.50				-25,987,463.32	-38,404,801.13	
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积						3,551,343.08	-26,987,463.32	-23,336,120.24	
2. 对股东的分配							-10,833,327.58	-67,382,000.00	
3. 其他							-3,551,343.08	-74,653,984.52	
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 提取专项储备					763,028.12			1,652,389.77	
2. 使用专项储备								-122,838,946.80	
3. 其他									
(六) 其他									
四、本年年末余额	208,056,700.00		117,752,838.50		38,894,652.08	60,238,827.07	538,641,438.31	210,522,859.07	
								1,073,501,248.02	

(如本报告期末余额与合并所有者权益变动表的相应部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并股东权益变动表

2022年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

编制单位: 深圳市康达生物科技股份有限公司

项目	上期金额					
	股本	其他权益工具 其他	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	208,243,007.00		207,681,386.67	31,850,500.00	34,000,319.20	867,182,079.47
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
同一控制下企业合并						
其他						
二、本年年初余额	208,243,007.00		207,681,386.67	31,850,500.00	34,000,319.20	867,182,079.47
三、本年年末余额	208,243,007.00		207,681,386.67	31,850,500.00	34,000,319.20	867,182,079.47
(一) 综合收益总额						
1. 取得其他综合收益						
2. 其他综合收益结转						
3. 其他综合收益结转						
(二) 净利润						
1. 取得其他综合收益						
2. 其他综合收益结转						
3. 其他综合收益结转						
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 提取盈余公积						
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积转增股本						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
(五) 专项储备						
1. 提取专项储备						
2. 使用专项储备						
(六) 其他						
四、本年年末余额	208,243,007.00		207,681,386.67	31,850,500.00	34,000,319.20	867,182,079.47

编制单位: 深圳市康达生物科技股份有限公司

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十六	期末余额	期初余额	上期期末余额
流动资产：				
货币资金		190,138,959.02	505,005,877.23	505,005,877.23
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据		18,312,163.60	28,622,355.23	28,622,355.23
应收账款	注释1	570,166,397.22	549,536,063.43	549,536,063.43
应收款项融资				
预付款项		23,558,243.77	17,837,854.78	17,837,854.78
其他应收款	注释2	52,035,988.40	44,696,846.17	44,696,846.17
存货		80,749,690.83	79,871,728.89	79,871,728.89
合同资产		1,093,664,689.85	1,046,467,991.62	1,046,467,991.62
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		25,792,212.45	23,332,696.53	23,332,696.53
流动资产合计		2,054,418,345.14	2,295,371,413.88	2,295,371,413.88
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	注释3	476,232,263.42	238,986,395.53	238,986,395.53
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产		43,508,498.21	47,023,376.39	47,023,376.39
固定资产		17,117,299.37	19,795,503.35	19,795,503.35
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产		11,408,647.31	16,054,395.55	
无形资产		648,099.94	1,036,757.19	1,036,757.19
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		921,632.33	2,967,073.87	8,524,010.47
递延所得税资产		63,552,891.84	53,757,845.07	53,757,845.07
其他非流动资产		953,182.18	837,134.78	837,134.78
非流动资产合计		614,342,514.60	380,458,481.73	369,961,022.78
资产总计		2,668,760,859.74	2,675,829,895.61	2,665,332,436.66

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2021年12月31日

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十六	期末余额	期初余额	上期期末余额
流动负债：				
短期借款		428,045,343.76	404,537,579.17	404,537,579.17
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据		287,423,630.66	378,251,754.89	378,251,754.89
应付账款		646,289,744.84	655,331,574.05	655,331,574.05
预收款项		807,329.00	2,396,129.00	2,396,129.00
合同负债		20,601,643.00	35,438,352.02	35,438,352.02
应付职工薪酬		9,783,125.82	10,965,740.91	10,965,740.91
应交税费		9,042,982.94	16,919,226.54	16,919,226.54
其他应付款		2,196,474.52	5,295,206.43	5,295,206.43
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		37,804,265.83	4,887,177.04	
其他流动负债		116,210,478.50	113,090,760.36	113,090,760.36
流动负债合计		1,558,205,018.87	1,627,113,500.41	1,622,226,323.37
非流动负债：				
长期借款		90,542,168.19		
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债		1,106,463.25	5,610,281.91	
长期应付款		108,588,171.41		
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		200,236,802.85	5,610,281.91	
负债合计		1,758,441,821.72	1,632,723,782.32	1,622,226,323.37
股东权益：				
股本		208,056,700.00	208,108,000.00	208,108,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		139,601,237.57	298,656,225.09	298,656,225.09
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备		34,667,691.96	36,579,925.99	36,579,925.99
盈余公积		60,042,893.98	56,491,550.90	56,491,550.90
未分配利润		467,950,514.51	443,270,411.31	443,270,411.31
股东权益合计		910,319,038.02	1,043,106,113.29	1,043,106,113.29
负债和股东权益总计		2,668,760,859.74	2,675,829,895.61	2,665,332,436.66

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2021年度

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	1,497,554,256.16	1,584,073,432.83
减：营业成本	注释4	1,290,860,298.15	1,326,393,488.51
税金及附加		5,725,809.13	6,432,373.75
销售费用		28,054,121.87	25,353,401.71
管理费用		62,525,407.48	69,550,723.29
研发费用		51,609,934.20	56,350,699.98
财务费用		24,089,635.37	16,469,688.40
其中：利息费用		25,967,511.41	18,406,628.71
利息收入		3,366,408.88	3,193,067.61
加：其他收益		1,181,874.39	2,040,657.52
投资收益（损失以“-”号填列）	注释5	61,588,000.00	952,553.37
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）		-63,398,490.67	-1,767,079.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,901,821.22	-24,127,112.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）		354,923.54	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		<u>32,513,536.00</u>	<u>60,622,075.82</u>
加：营业外收入		351,705.94	20,542.20
减：营业外支出		2,362,453.40	765,916.86
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<u>30,502,788.54</u>	<u>59,876,701.16</u>
减：所得税费用		-5,010,642.24	12,677,762.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		<u>35,513,430.78</u>	<u>47,198,938.35</u>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		35,513,430.78	47,198,938.35
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
六、综合收益总额		<u>35,513,430.78</u>	<u>47,198,938.35</u>
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2021年度

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,445,719,049.48	1,590,578,305.11
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		18,006,082.16	69,515,667.89
经营活动现金流入小计		<u>1,463,725,131.64</u>	<u>1,660,093,973.00</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,398,216,424.64	1,335,368,476.36
支付给职工以及为职工支付的现金		81,910,138.03	83,126,340.70
支付的各项税费		52,824,106.41	45,468,052.29
支付其他与经营活动有关的现金		132,498,065.65	92,576,779.97
经营活动现金流出小计		<u>1,665,448,734.73</u>	<u>1,556,539,649.32</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u><u>-201,723,603.09</u></u>	<u><u>103,554,323.68</u></u>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			20,000,000.00
取得投资收益收到的现金		61,588,000.00	952,553.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		847,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,100,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		<u>67,535,500.00</u>	<u>20,952,553.37</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,217,883.81	10,836,376.24
投资支付的现金		104,285,000.00	3,530,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		157,335,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		<u>262,837,883.81</u>	<u>14,366,376.24</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u><u>-195,302,383.81</u></u>	<u><u>6,586,177.13</u></u>
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		866,901,000.00	614,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		43,500,000.00	25,281,172.95
筹资活动现金流入小计		<u>910,401,000.00</u>	<u>639,281,172.95</u>
偿还债务支付的现金		751,000,000.00	550,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30,199,475.08	34,463,560.12
支付其他与筹资活动有关的现金		9,098,271.58	45,967,255.48
筹资活动现金流出小计		<u>790,297,746.66</u>	<u>630,430,815.60</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u><u>120,103,253.34</u></u>	<u><u>8,850,357.35</u></u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-276,922,733.56	118,990,858.16
五、现金及现金等价物净增加额		<u><u>-276,922,733.56</u></u>	<u><u>118,990,858.16</u></u>
加：期初现金及现金等价物余额		381,650,782.68	262,659,924.52
六、期末现金及现金等价物余额		<u><u>104,728,049.12</u></u>	<u><u>381,650,782.68</u></u>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2021年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 深圳市维业集团股份有限公司

项 目	本期金额									
	股本	其他权益工具 — 优先股	其他权益工具 — 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	股东权益合计
一、上年年末余额	208,108,000.00			298,656,225.09			36,579,025.99	56,491,550.90	443,270,411.31	1,043,006,113.29
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	208,108,000.00			298,656,225.09			36,579,025.99	56,491,550.90	443,270,411.31	1,043,006,113.29
(一) 综合收益总额	-51,300.00			-159,054,887.52			-1,812,234.03	3,551,343.08	24,690,103.20	-132,797,075.27
(二) 股东投入和减少资本	-51,300.00			-159,054,887.52					35,513,430.78	-159,062,267.52
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
三、本年年末余额	208,056,700.00			139,601,337.57			34,766,791.96	60,042,893.98	467,550,514.51	910,318,030.02

(六) 前期财务报表更正(含合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司股东权益变动表

2021年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 深圳市康业壹壹壹集团股份有限公司

项 目	上期金额					所有者权益合计
	股本	资本公积	其他	库存股	盈余公积	
一、上年年末余额	208,243,000.00	297,681,386.67		31,650,590.00	51,771,657.05	594,516,622.72
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	208,243,000.00	297,681,386.67		31,650,590.00	51,771,657.05	594,516,622.72
三、本年年末余额	-135,000.00	974,838.42		-31,650,590.00	4,719,893.84	79,886,006.99
(一) 综合收益总额					23,314,624.17	47,198,938.35
(二) 股东投入和减少资本						839,839.42
1. 股东投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入股东权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配						-1,046,250.00
1. 提取盈余公积						1,886,088.42
2. 对股东的分配						-14,597,500.00
3. 其他						
(四) 股东权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
(五) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六) 其他						
四、本年年末余额	208,108,000.00	298,656,225.09		-31,650,590.00	56,491,550.89	1,043,106,112.99

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

证书序号: 0000093

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》或事项发生变动的, 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、会计师事务所执业证书遗失、损毁的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

此证仅用于业务报告使用, 复印无效。



发证机关: 北京市财政局
二〇一七年十一月十七日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 梁春
 主任会计师:
 经营场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 11010148
 批准执业文号: 京财会许可[2011]0101号
 批准执业日期: 2011年11月03日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to resign/retire from

天健正信
天健正信会计师事务所
2012年7月2日
Stamp of the transfer statement of CPAs
2012年7月2日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

天健正信
天健正信会计师事务所
2012年7月2日
Stamp of the transfer statement of CPAs
2012年7月2日

天健正信会计师事务所有限公司
天健正信会计师事务所有限公司
2012.12.25
天健正信会计师事务所有限公司
天健正信会计师事务所有限公司
天健正信会计师事务所有限公司

NOTES
2012.12.25
1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall maintain the certificate in the competent Institute of CPAs with the CPA, keep conducting Institute of CPAs shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of rescure after making an announcement lost on the newspaper.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of rescure after making an announcement lost on the newspaper.



姓名 刘强
Full name 刘强
性别 男
Sex 男
出生日期 1975-09-15
Date of birth 1975-09-15
工作单位 天健正信会计师事务所有限公司
Working unit 天健正信会计师事务所有限公司
身份证号码 513025750915219
Identity card No. 513025750915219

证书编号 110001640003
No. of Certificate 110001640003
执业注册会计师协会 北京注册会计师协会
Audience Institute of CPAs 北京注册会计师协会
发证日期 二〇〇六年五月十日
Date of Issuance 二〇〇六年五月十日



姓名 刘强
证书编号 110001640003
This certificate is valid for 2015-09-01 to 2015-09-01



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在检验合格后会继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 张海龙
性别: 男
出生日期: 1980-06-24
工作单位: 中喜会计师事务所有限责任公司
石家庄分所
身份证号码: 13233619800624201X
Identity card No:

注册会计师
Certified Public Accountant

注册编号: 110001680113
有效期至: 2017-09-30
发证日期: 2017-09-30

注册会计师
Certified Public Accountant

注册编号: 110001680113
有效期至: 2016-03-21
发证日期: 2015-04-01

注册会计师
Certified Public Accountant

注册编号: 110001680113
有效期至: 2016-03-21
发证日期: 2015-04-01

注册会计师
Certified Public Accountant

注册编号: 110001680113
有效期至: 2016-03-21
发证日期: 2015-04-01

注册会计师
Certified Public Accountant

注册编号: 110001680113
有效期至: 2016-03-21
发证日期: 2015-04-01

注册会计师
Certified Public Accountant

注册编号: 110001680113
有效期至: 2016-03-21
发证日期: 2015-04-01

注册会计师
Certified Public Accountant

注册编号: 110001680113
有效期至: 2016-03-21
发证日期: 2015-04-01

4.2.2. 2022 年财务报告

深圳市维业装饰集团股份有限公司

审计报告

大华审字[2023]001979 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)



本所已于2023年1月1日起正式启用新名称，原名称“大华会计师事务所(特殊普通合伙)”已停止使用，特此公告。
本所地址：北京市海淀区中关村大街18号1层101室。联系电话：010-51667666。网址：<http://www.dahua.com.cn>。电子邮箱：da@da.com.cn。执业许可证编号：京CPA证字[2010]0001号。
扫描二维码，获取更多信息。



深圳市维业装饰集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2022年1月1日至2022年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-7
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-126



审计报告

大华审字[2023]001979号

深圳市维业装饰集团股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳市维业装饰集团股份有限公司(以下简称维业股份公司)财务报表,包括2022年12月31日的合并及母公司资产负债表,2022年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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,公允反映了维业股份公司2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度的合并及母公司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,我们独立于维业股份公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最



为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项：

1. 金融资产减值（应收款项的减值）

2. 按履约进度确认营业收入

(一)金融资产减值（应收款项的减值）

1.事项描述

2022年度维业股份公司应收款项（指应收账款与合同资产）确认的会计政策、会计估计及账面金额的信息请参阅合并财务报表附注三及附注五、注释3与注释8。

2022年12月31日维业股份公司应收款项账面余额891,667.23万元，已计提坏账准备60,011.06万元，应收款项净值占资产总额的比例为68.38%。

维业股份公司管理层在确定应收款项的减值时涉及重大会计估计，包括考虑客户的信用情况、获取的抵押或质押物状况以及客户实际支付工程款的能力等，且该等会计估计存在重大不确定性。由于应收款项金额较大，且预计可收回性的确定涉及重大会计估计，因此我们将应收款项的减值识别为关键审计事项。

2.审计应对

我们对于应收款项的减值所实施的重要审计程序包括：

(1) 了解和评估管理层对应收款项确认及坏账准备计提相关的内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；

(2) 与管理层讨论应收款项坏账准备计提的会计政策、会计估计及计提方法；

(3) 对于单项计提坏账准备的应收款项，复核管理层对预计未



来可获得的现金流量做出估计的依据及合理性；

(4) 对于管理层按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项，评价管理层确定的坏账准备计提比例是否合理；

(5) 检查管理层提供的与客户签订的工程施工合同，对逾期时间较长未回收的工程款，检查工程项目的状态，是否存在停工等特殊情况；

(6) 对应收款项实施函证程序，并将函证结果与账面记录的金額进行核对；

(7) 对大额应收款项进行期后回款检查，评价管理层对应收款项坏账准备计提金额的合理性。

基于已执行的审计工作，我们认为管理层对应收款项减值的相关判断及估计是合理的。

(二)按履约进度确认营业收入

1.事项描述

2022 年度维业股份公司收入确认的会计政策及账面金额的信息请参阅合并财务报表附注三及附注五、注释 38。

2022 年度维业股份公司营业收入 1,477,933.80 万元，其中按照履约进度确认的营业收入 1,466,234.35 万元，占全部营业收入的比例为 99.21%。维业股份公司在与客户签署了施工合同，收取了合同价款或取得了收款的依据，按照合同履约进度确认营业收入。

由于按照履约进度确认的营业收入对维业股份公司具有重要性，且营业收入的确定取决于维业股份公司对履约进度的认定，导致营业收入是否在恰当的期间确认可能存在潜在的错报，因此我们将按照履约进度确认营业收入识别为关键审计事项。

2.审计应对



我们对于按照履约进度确认营业收入所实施的重要审计程序包括：

(1) 了解和评估管理层对建造合同预算编制及营业收入确认相关的内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；

(2) 通过检查与客户签署的工程施工合同中相关条款，了解和评估按照履约进度确认营业收入的政策是否符合相关会计准则的规定；

(3) 获取管理层提供的项目合同台账，取得甲方或监理对工程进度确认意见，核实履约进度的准确性；

(4) 抽取检查部分施工合同，检查预计总收入、预计总成本所依据的合同和成本预算资料，评价管理层对预计总收入和预计总成本的估计是否恰当；

(5) 抽取部分样本项目，对本年度发生的工程成本进行测试，核实工程成本实际发生进度与确认的履约进度是否匹配；

(6) 抽取部分工程项目，实际现场查看工程项目现场情况，与项目部管理人员进行访谈，了解项目的合同、工程进度及收款等信息，以评估营业收入确认的合理性；

(7) 抽取部分工程项目，对其工程进度情况进行函证。

基于已执行的审计工作，我们未发现维业股份公司与按照履约进度确认营业收入相关的重大不符事项。

四、其他信息

维业股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

维业股份公司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，维业股份公司管理层负责评估维业股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算维业股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督维业股份公司的财务报告过程。

六、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。

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，就可能导致对维业股份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告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维业股份公司不能持续经营。

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

6. 就维业股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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（如适用）。

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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师： 



(项目合伙人) 刘涛

中国注册会计师： 



张海龙

二〇二三年三月三十一日



合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	2,281,214,806.41	1,040,865,132.52
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	注释2	14,628,449.07	18,312,163.60
应收账款	注释3	1,925,305,033.69	1,087,364,963.07
应收款项融资	注释4	18,636,418.56	27,713,330.60
预付款项	注释5	146,497,972.19	84,374,131.40
其他应收款	注释6	81,842,197.17	59,461,714.17
存货	注释7	637,513,493.58	384,135,838.47
合同资产	注释8	6,391,256,623.46	4,947,309,427.71
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释9	111,854,223.53	38,759,611.85
流动资产合计		11,608,749,217.66	7,688,296,313.39
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	注释10		9,000,000.00
投资性房地产	注释11	40,496,095.41	43,508,498.21
固定资产	注释12	97,481,433.85	104,957,973.44
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释13	45,467,542.03	65,421,787.41
无形资产	注释14	18,877,033.20	15,965,886.81
开发支出			
商誉	注释15	33,602,619.24	52,252,619.24
长期待摊费用	注释16	7,600,722.71	11,720,859.84
递延所得税资产	注释17	104,579,557.48	78,920,843.47
其他非流动资产	注释18	205,717,980.00	953,182.18
非流动资产合计		553,822,983.92	382,701,650.60
资产总计		12,162,572,201.58	8,070,997,963.99

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	注释19	623,309,462.50	428,045,343.76
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	注释20	123,697,879.06	294,721,915.50
应付账款	注释21	8,278,506,182.80	5,135,381,845.34
预收款项	注释22		807,329.00
合同负债	注释23	1,013,767,632.12	282,261,003.86
应付职工薪酬	注释24	52,047,302.77	43,366,457.59
应交税费	注释25	41,032,450.36	37,080,437.20
其他应付款	注释26	131,158,002.62	21,899,491.66
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释27	69,849,904.83	67,663,411.79
其他流动负债	注释28	689,732,966.90	444,416,768.02
流动负债合计		11,023,101,783.96	6,755,644,003.72
非流动负债：			
长期借款	注释29	107,077,391.81	90,542,168.19
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释30	26,234,174.06	37,601,059.28
长期应付款	注释31	82,407,462.78	108,588,171.41
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	注释32	4,815,562.33	5,121,312.37
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		220,534,590.98	241,852,711.25
负债合计		11,243,636,374.94	6,997,496,714.97
股东权益：			
股本	注释33	208,056,700.00	208,056,700.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释34	7,057,537.22	11,726,828.59
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	注释35	39,632,994.12	38,804,652.08
盈余公积	注释36	53,477,641.27	60,238,827.07
未分配利润	注释37	475,806,449.01	535,641,438.31
归属于母公司股东权益合计		784,031,321.62	854,468,446.05
少数股东权益		134,904,505.02	219,032,802.97
股东权益合计		918,935,826.64	1,073,501,249.02
负债和股东权益总计		12,162,572,201.58	8,070,997,963.99

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2



合并利润表

2022年度

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释38	14,779,338,038.83	10,021,385,088.31
减：营业成本	注释38	14,022,900,648.12	9,360,024,226.98
税金及附加	注释39	43,554,008.52	26,797,634.23
销售费用	注释40	27,527,507.28	34,435,853.63
管理费用	注释41	198,355,429.20	167,415,879.56
研发费用	注释42	49,705,816.58	51,609,934.20
财务费用	注释43	157,448,110.01	172,557,502.54
其中：利息费用		180,759,768.73	181,804,901.67
利息收入		24,784,861.24	10,962,983.40
加：其他收益	注释44	6,474,089.32	14,997,236.44
投资收益（损失以“-”号填列）	注释45	675,086.69	4,934,429.35
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）	注释46	-79,866,344.67	-73,838,867.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释47	-79,033,704.17	-4,733,512.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释48	460,201.49	354,923.54
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		128,555,847.78	150,258,266.38
加：营业外收入	注释49	1,408,230.79	758,039.76
减：营业外支出	注释50	1,123,880.21	2,502,019.72
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		128,840,198.36	148,514,286.42
减：所得税费用	注释51	50,063,631.31	43,011,923.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		78,776,567.05	105,502,362.94
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			1,211,652.37
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		78,776,567.05	105,502,362.94
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		6,633,213.33	36,816,711.97
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		72,143,353.72	68,685,650.97
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		78,776,567.05	105,502,362.94
归属于母公司所有者的综合收益总额		6,633,213.33	36,816,711.97
归属于少数股东的综合收益总额		72,143,353.72	68,685,650.97
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.03	0.18
（二）稀释每股收益		0.03	0.18

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2022年度

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,287,196,474.55	9,340,813,904.10
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释52.1	350,139,540.88	235,297,579.23
经营活动现金流入小计		<u>14,637,336,015.43</u>	<u>9,576,111,483.33</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		11,901,130,684.97	8,451,561,209.62
支付给职工以及为职工支付的现金		367,713,984.25	307,029,115.88
支付的各项税费		347,441,514.24	209,230,535.52
支付其他与经营活动有关的现金	注释52.2	361,914,683.00	323,036,020.56
经营活动现金流出小计		<u>12,978,200,866.46</u>	<u>9,290,856,881.58</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>1,659,135,148.97</u>	<u>285,254,601.75</u>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		9,000,000.00	65,000,000.00
取得投资收益收到的现金		675,086.69	400,216.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,000.00	847,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			4,949,560.29
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		<u>9,678,086.69</u>	<u>71,197,277.28</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		208,784,702.83	8,266,931.07
投资支付的现金			101,885,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		31,939,000.00	157,335,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	注释52.3	5,950,000.00	
投资活动现金流出小计		<u>246,673,702.83</u>	<u>267,486,931.07</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>-236,995,616.14</u>	<u>-196,289,653.79</u>
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			56,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			56,100,000.00
取得借款收到的现金		866,510,000.00	866,901,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释52.4	2,450,183.05	53,504,214.82
筹资活动现金流入小计		<u>868,960,183.05</u>	<u>976,505,214.82</u>
偿还债务支付的现金		655,000,000.00	751,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		266,042,155.62	247,726,451.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		84,813,303.38	67,382,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	注释52.5	91,763,892.39	29,268,910.73
筹资活动现金流出小计		<u>1,012,806,048.01</u>	<u>1,027,995,362.07</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>-143,845,864.96</u>	<u>-51,490,147.25</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		1,278,293,667.87	37,474,800.71
五、现金及现金等价物净增加额		<u>939,772,689.16</u>	<u>902,297,888.45</u>
加：期初现金及现金等价物余额		2,218,066,357.03	939,772,689.16
六、期末现金及现金等价物余额		<u>3,157,843,046.19</u>	<u>1,842,070,577.61</u>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表

2022年度

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额									
	归属于母公司股东权益		少数股东权益		股东权益合计					
	股本	其他权益工具 — 优先股 — 永续债 — 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	208,059,700.00		11,728,838.59			8,804,652.09	60,238,827.07	536,641,438.31	249,032,802.97	1,073,501,240.02
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	208,059,700.00		11,728,838.59			8,804,652.09	60,238,827.07	536,641,438.31	249,032,802.97	1,073,501,240.02
三、本年年末余额	208,059,700.00		-4,693,291.37			826,342.04	-6,761,166.80	-59,634,689.30	-84,128,237.95	-15,195,422.38
(一) 综合收益总额						-6,632,413.33	-6,761,166.80	72,143,330.72	-78,770,977.38	-113,300,623.44
(二) 股东投入和减少资本			-4,693,291.37				-6,761,166.80	-60,660,072.22	-71,183,945.36	-143,467,094.75
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他			-4,693,291.37				-6,761,166.80	-60,660,072.22	-71,183,945.36	-143,467,094.75
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备						826,342.04			-826,342.04	-826,342.04
1. 本期提取						222,270.51				222,270.51
2. 本期使用						-145,928.47				-145,928.47
(六) 其他						-21,031.53				-21,031.53
四、本年年末余额	208,059,700.00		-4,693,291.37			826,342.04	-6,761,166.80	-59,634,689.30	-84,128,237.95	-15,195,422.38
(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)										

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表

2022年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 深圳市维业装饰集团股份有限公司

项目	上期金额									
	归属于母公司股东权益		少数股东权益		未分配利润		所有者权益		所有者权益合计	
	股本	其他权益工具 — 优先股 — 永续债 — 其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	208,108,000.00		288,896,225.09			38,041,622.96	425,541,573.90	41,592,552.92	1,068,997,498.88	
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他			27,800,000.00				110,103,943.34		142,300,946.64	280,064,892.88
二、本年期初余额	208,108,000.00		316,696,225.09			38,041,622.96	535,645,517.24	183,945,902.96	1,448,652,251.94	
三、本年增减变动金额	-51,300.00		-314,533,366.50			-763,029.12	-4,079.93	38,816,711.97	-88,685,650.97	105,502,382.94
(一) 综合收益总额										
1. 服务收入和减少资本										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(二) 利润分配										
1. 提取盈余公积			-342,884.00							
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(三) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	208,056,700.00		11,228,858.59			38,904,652.08	60,238,827.07	210,032,802.97	1,073,501,249.02	

(深圳前海维业装饰集团财务中心)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资 产	附注十四	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		87,828,411.05	190,138,959.02
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		14,628,449.07	18,312,163.60
应收账款	注释1	616,973,265.48	570,166,397.22
应收款项融资		18,636,418.56	
预付款项		37,169,974.15	23,558,243.77
其他应收款	注释2	68,558,888.06	52,035,988.40
存货		159,641,193.74	80,749,690.83
合同资产		1,096,171,494.54	1,093,664,689.85
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		34,834,801.12	25,792,212.45
流动资产合计		2,134,442,895.77	2,054,418,345.14
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释3	609,942,263.42	476,232,263.42
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		40,496,095.41	43,508,498.21
固定资产		14,765,487.78	17,117,299.37
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		9,539,007.36	11,408,647.31
无形资产		1,353,045.07	648,099.94
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			921,632.33
递延所得税资产		81,905,026.33	63,552,891.84
其他非流动资产			953,182.18
非流动资产合计		758,000,925.37	614,342,514.60
资产总计		2,892,443,821.14	2,668,760,859.74

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十四	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		623,309,462.50	428,045,343.76
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		119,942,577.44	287,423,630.66
应付账款		736,023,202.53	646,289,744.84
预收款项			807,329.00
合同负债		18,069,203.12	20,601,643.00
应付职工薪酬		8,760,965.99	9,783,125.82
应交税费		4,849,472.99	9,042,982.94
其他应付款		129,941,865.29	2,196,474.52
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		35,301,633.55	37,804,265.83
其他流动负债		125,065,433.96	116,210,478.50
流动负债合计		1,801,263,817.37	1,558,205,018.87
非流动负债：			
长期借款		107,077,391.81	90,542,168.19
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,865,666.50	1,106,463.25
长期应付款		82,407,462.78	108,588,171.41
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		191,350,521.09	200,236,802.85
负债合计		1,992,614,338.46	1,758,441,821.72
股东权益：			
股本		208,056,700.00	208,056,700.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		134,931,946.20	139,601,237.57
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备		36,031,976.87	34,667,691.96
盈余公积		60,042,893.98	60,042,893.98
未分配利润		460,765,965.63	467,950,514.51
股东权益合计		899,829,482.68	910,319,038.02
负债和股东权益总计		2,892,443,821.14	2,668,760,859.74

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

8



母公司利润表

2022年度

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	1,508,771,741.79	1,497,554,256.16
减：营业成本	注释4	1,319,970,079.12	1,290,860,298.15
税金及附加		5,174,677.91	5,725,809.13
销售费用		19,492,220.25	28,054,121.87
管理费用		58,380,071.59	62,525,407.48
研发费用		49,705,816.58	51,609,934.20
财务费用		42,323,942.53	24,089,635.37
其中：利息费用		42,285,333.71	25,967,511.41
利息收入		1,108,998.72	3,366,408.88
加：其他收益		771,972.91	1,181,874.39
投资收益（损失以“-”号填列）	注释5	86,984,500.00	61,588,000.00
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）		-75,572,170.94	-63,398,490.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-44,850,027.39	-1,901,821.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）		474,239.10	354,923.54
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-18,466,552.51	32,513,536.00
加：营业外收入		1,068,544.95	351,705.94
减：营业外支出		1,117,233.16	2,362,453.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-18,515,240.72	30,502,788.54
减：所得税费用		-16,948,222.25	-5,010,642.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,567,018.47	35,513,430.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,567,018.47	35,513,430.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
六、综合收益总额		-1,567,018.47	35,513,430.78
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2022年度

编制单位：深圳市维业装饰集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注十四	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,429,291,672.38	1,445,719,049.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		69,585,277.81	18,006,082.16
经营活动现金流入小计		1,498,876,950.19	1,463,725,131.64
购买商品、接受劳务支付的现金		1,513,521,778.41	1,398,216,424.64
支付给职工以及为职工支付的现金		79,400,345.29	81,910,138.03
支付的各项税费		38,828,533.85	52,824,106.41
支付其他与经营活动有关的现金		90,524,676.01	132,498,065.65
经营活动现金流出小计		1,722,275,333.56	1,665,448,734.73
经营活动产生的现金流量净额		-223,398,383.37	-201,723,603.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金		86,984,500.00	61,588,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			847,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			5,100,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		86,984,500.00	67,535,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		299,834.01	1,217,883.81
投资支付的现金			104,285,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		31,939,000.00	157,335,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		32,238,834.01	262,837,883.81
投资活动产生的现金流量净额		54,745,665.99	-195,302,383.81
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		866,510,000.00	866,901,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,450,183.05	43,500,000.00
筹资活动现金流入小计		868,960,183.05	910,401,000.00
偿还债务支付的现金		655,000,000.00	751,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		45,701,690.96	30,199,475.08
支付其他与筹资活动有关的现金		57,256,709.84	9,098,271.58
筹资活动现金流出小计		757,958,400.80	790,297,746.66
筹资活动产生的现金流量净额		111,001,782.25	120,103,253.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-57,650,935.13	-276,922,733.56
加：期初现金及现金等价物余额		104,728,049.12	381,650,782.68
六、期末现金及现金等价物余额		47,077,113.99	104,728,049.12

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司股东权益变动表

2022年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 深圳市维业装饰集团股份有限公司

项目	本期金额									
	股本	其他权益工具 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	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	208,056,700.00			130,001,237.57			34,657,591.96	80,042,883.98	467,560,514.51	910,319,038.02
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	208,056,700.00			130,001,237.57			34,657,591.96	80,042,883.98	467,560,514.51	910,319,038.02
三、本年年增减变动金额				-4,685,291.37			1,364,284.91	-7,164,548.88	-1,567,016.47	-10,468,565.34
(一) 综合收益总额				-4,685,291.37						-4,685,291.37
(二) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备							1,364,284.91			1,364,284.91
1. 本期提取							42,303,353.11			42,303,353.11
2. 本期使用							-40,939,068.20			-40,939,068.20
(六) 其他										
四、本年年末余额	208,056,700.00			125,315,946.20			36,021,876.87	80,042,883.98	460,785,965.63	899,829,462.88

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





母公司股东权益变动表

2022年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

编制单位: 深圳市康业集团股份有限公司

项目	上期金额				所有者权益	未分配利润	所有者权益合计
	股本	其他权益工具 其他权益	资本公积	专项储备			
一、上年年末余额	208,106,000.00		288,662,225.08	35,579,925.89	56,401,550.90	442,270,413.31	1,043,106,113.29
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	208,106,000.00		288,662,225.08	35,579,925.89	56,401,550.90	442,270,413.31	1,043,106,113.29
三、本期增减变动金额	-51,300.00		-159,054,687.52	-1,912,234.03	3,551,343.08	-24,680,103.02	-152,797,057.27
(一) 综合收益总额						35,513,400.78	35,513,400.78
(二) 股本投入和减少资本	-51,300.00		-159,054,687.52				-159,106,287.52
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本			-342,684.00				-342,684.00
3. 股份支付计入股东权益的金额	-51,300.00		-158,712,303.52				-158,763,603.52
4. 其他							
(三) 利润分配					3,551,343.08	-10,833,327.58	-7,281,984.50
1. 提取盈余公积					3,551,343.08	-3,551,343.08	
2. 对股东的分配						-7,281,984.50	-7,281,984.50
3. 其他							
(四) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
(五) 专项储备				-1,912,234.03			-1,912,234.03
1. 本期提取				33,736,788.14			33,736,788.14
2. 本期使用				-35,649,022.17			-35,649,022.17
(六) 其他							
四、本年年末余额	208,054,700.00		130,607,537.57	34,667,691.86	60,042,893.98	467,590,514.51	910,319,036.02

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市维业装饰集团股份有限公司

2022 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司注册地、组织形式和总部地址

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

经过历年的派送红股、发行限制性股票、限制性股票回购注销、股权转让等，截止 2021 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 20,805.67 万股，注册资本为 20,805.67 万元。

根据 2022 年 4 月 7 日珠海市国资委《关于将华实控股所持维业股份 29.99%股权无偿划转至城建集团的意见》，本公司原控股股东珠海华发实体产业投资控股有限公司（以下简称华实控股）与珠海城市建设集团有限公司（以下简称城建集团）签订《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司的国有股权无偿划转协议》，华实控股将持有本公司 29.99%股权（62,411,589 股）以 2021 年 12 月 31 日作为基准日无偿划转至城建集团。上述无偿划转的股权过户登记手续于 2022 年 6 月 6 日办理完毕。

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 208,056,700 股。注册地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101。总部地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101。母公司为珠海城市建设集团有限公司，集团最终实际控制人为珠海市国有资产监督管理委员会。

(二)经营范围

建筑装饰工程设计与施工，建筑材料、装饰材料的购销；建筑幕墙专项设计与施工；机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；自有物业的租赁和管理；建筑工程施工总承包。

(三)公司业务性质和主要经营活动

本公司属建筑业-建筑装饰和其他建筑业行业，主要产品和服务为建筑装修装饰工程业务及土建施工业务。



(四)合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 18 户，详见本附注七、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 8 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注六、合并范围的变更。

(五)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 3 月 31 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

本公司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》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

(二)持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三)记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策、会计估计

(一)遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三)营业周期

本公司的主要业务为建筑装饰业务与土建施工业务。建筑装饰业务与土建施工业务的营业周期通常从签订施工合同开始施工起到施工项目竣工，存在周期超过 12 个月以上的情况，



具体周期根据不同项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除建筑装饰业务与土建施工业务以外的其他经营业务，营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

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

2. 同一控制下的企业合并

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

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并





营业执照

(副本) (7-1)

统一社会信用代码
91110108590676050Q



名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙
经营范围 代理记账、编制资产负债表、现金流量表、所有者权益变动表及附注、税务申报、出具审计报告、验资报告、企业财务顾问、管理咨询、资产评估、清算注销、企业重组、法律服务、其他法律、法规和规范性文件规定且经批准的项目，依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

出资额 2880万元
成立日期 2012年02月09日
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



登记机关

2023年01月09日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：梁毅

主任会计师：梁毅

经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010148

批准执业文号：京财会许可[2011]0101号

批准执业日期：2011年11月03日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书序号：0000093

说明

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



发证机关：北京市财政局

二〇一七年七月七日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 刘涛
Sex 男
出生日期 1975-09-15
工作单位 天健正信会计师事务所有限公司
身份证号码 N613025750915219

姓名: 刘涛
注册编号: 110001640003

This certificate is valid for 2015-03-01 to 2018-03-31



证书编号: 110001640003
批准注册协会: 北京注册会计师协会
发证日期: 2006年5月10日

年 月 日

年度检验合格
Annual Renewal Regis

本证书经检验合格, 2016-03-21
This certificate is valid for another 3 years after this renewal.




1. When purchasing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.

3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.

4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



年度检验合格
Annual Renewal Regis

本证书经检验合格, 2016-03-21
This certificate is valid for another 3 years after this renewal.




注册税务师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出: 天健正信 2012年7月2日

同意调入: 天健正信 2012年7月2日



姓名 张海龙
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1980-06-24
 Date of birth
 工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司
 Working unit
 石家庄分所
 Identity card No. 13233619800624201X



年度检验登
 Annual Renewal Regi

本证书经检验合格
 This certificate is valid
 after this renewal.



姓名: 张海龙

证书编号: 110001680113
 2016-05-05
 本证书经检验合格
 This certificate is valid
 after this renewal.

2017-03-31



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

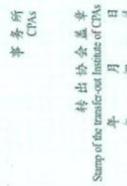


同意调入
 Agree the holder to be transferred to

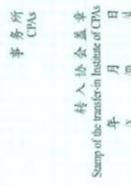


注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to



证书编号:
 No. of Certificate 110001680113

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年 12 月 18 日
 Date of issuance

4.2.3. 2023 年财务报告

维业建设集团股份有限公司

审计报告

大华审字[2024]0011004634 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)



本所可登录中国注册会计师协会官方网站查询会计师事务所信息。
注册会计师全国统一考试网上报名系统: <http://cpaexam.cicpa.org.cn/> (注册会计师)
注册会计师全国统一考试网上报名系统: <http://cpaexam.cicpa.org.cn/> (注册会计师)



维业建设集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2023年1月1日至2023年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-7
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-133



审计报告

大华审字[2024] 0011004634号

维业建设集团股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了维业建设集团股份有限公司(以下简称维业股份公司)财务报表,包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表,2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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,公允反映了维业股份公司2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年度的合并及母公司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,我们独立于维业股份公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最



为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项：

1. 金融资产减值（应收款项的减值）

2. 按履约进度确认营业收入

(一)金融资产减值（应收款项的减值）

1.事项描述

2023 年度维业股份公司应收款项（指应收账款与合同资产）确认的会计政策、会计估计及账面金额的信息请参阅合并财务报表附注三及附注五、注释 3 与注释 8。

2023 年 12 月 31 日维业股份公司应收款项账面余额 1,054,512.95 万元，已计提坏账准备 75,130.45 万元，应收款项净值占资产总额的比例为 74.61%。

维业股份公司管理层在确定应收款项的减值时涉及重大会计估计，包括考虑客户的信用情况、获取的抵押或质押物状况以及客户实际支付工程款的能力等，且该等会计估计存在重大不确定性。由于应收款项金额较大，且预计可收回性的确定涉及重大会计估计，因此我们将应收款项的减值识别为关键审计事项。

2.审计应对

我们对于应收款项的减值所实施的重要审计程序包括：

(1) 了解和评估管理层对应收款项确认及坏账准备计提相关的内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；

(2) 与管理层讨论应收款项坏账准备计提的会计政策、会计估计及计提方法；

(3) 对于单项计提坏账准备的应收款项，复核管理层对预计未



来可获得的现金流量做出估计的依据及合理性；

(4) 对于管理层按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项，评价管理层确定的坏账准备计提比例是否合理；

(5) 检查管理层提供的与客户签订的工程施工合同，对逾期时间较长未回收的工程款，检查工程项目的状态，是否存在停工等特殊情况；

(6) 对应收款项实施函证程序，并将函证结果与账面记录的金
额进行核对；

(7) 对大额应收款项进行期后回款检查，评价管理层对应收款
项坏账准备计提金额的合理性。

基于已执行的审计工作，我们认为管理层对应收款项减值的相关
判断及估计是合理的。

(二)按履约进度确认营业收入

1.事项描述

2023 年度维业股份公司收入确认的会计政策及账面金额的信息
请参阅合并财务报表附注三及附注五、注释 37。

2023 年度维业股份公司营业收入 1,552,896.46 万元，其中按照履
约进度确认的营业收入 1,542,062.77 万元，占全部营业收入的比例为
99.30%。维业股份公司在与客户签署了施工合同，履行了施工合同中
约定的履约义务，按照合同履约进度确认营业收入。

由于按照履约进度确认的营业收入对维业股份公司具有重要性，
且营业收入的确定取决于维业股份公司对履约进度的认定，导致营业
收入是否在恰当的期间确认可能存在潜在的错报，因此我们将按照履
约进度确认营业收入识别为关键审计事项。

2.审计应对



我们对于按照履约进度确认营业收入所实施的重要审计程序包括：

（1）了解和评估管理层对建造合同预算编制及营业收入确认相关的内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；

（2）通过检查与客户签署的工程施工合同中相关条款，了解和评估按照履约进度确认营业收入的政策是否符合相关会计准则的规定；

（3）获取管理层提供的项目合同台账，取得甲方或监理对工程进度确认意见，核实履约进度的准确性；

（4）抽取检查部分施工合同，检查预计总收入、预计总成本所依据的合同和成本预算资料，评价管理层对预计总收入和预计总成本的估计是否恰当；

（5）抽取部分样本项目，对本年度发生的工程成本进行测试，核实工程成本实际发生进度与确认的履约进度是否匹配；

（6）抽取部分工程项目，实际现场查看工程项目现场情况，与项目部管理人员进行访谈，了解项目的合同、工程进度及收款等信息，以评估营业收入确认的合理性；

（7）抽取部分工程项目，对其工程进度情况进行函证。

基于已执行的审计工作，我们未发现维业股份公司与按照履约进度确认营业收入相关的重大不符事项。

四、其他信息

维业股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

维业股份公司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，维业股份公司管理层负责评估维业股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算维业股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督维业股份公司的财务报告过程。

六、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。

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，就可能对导致对维业股份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告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维业股份公司不能持续经营。

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

6. 就维业股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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（如适用）。

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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

刘涛



(项目合伙人)

刘涛

中国注册会计师：

张庆瑞



张庆瑞

二〇二四年四月三日



合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：维业建设集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	1,491,282,386.80	2,283,105,981.46
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	注释2	4,548,775.62	14,628,449.07
应收账款	注释3	2,562,431,441.54	1,944,418,460.51
应收款项融资	注释4		18,636,418.56
预付款项	注释5	145,974,590.44	146,511,954.41
其他应收款	注释6	57,836,901.25	2,632,079,472.33
存货	注释7	1,001,217,221.23	665,517,363.31
合同资产	注释8	7,231,393,592.46	6,403,434,637.95
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释9	93,131,521.07	111,990,269.37
流动资产合计		12,587,816,430.41	14,220,323,006.97
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	注释10	38,122,363.89	40,496,095.41
固定资产	注释11	275,670,048.01	97,791,713.51
在建工程	注释12	10,770,218.32	3,148,250.78
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释13	47,871,701.75	48,656,631.08
无形资产	注释14	19,115,252.10	18,877,033.20
开发支出			
商誉	注释15		33,602,619.24
长期待摊费用	注释16	3,752,531.84	13,642,633.62
递延所得税资产	注释17	140,406,594.00	107,631,424.55
其他非流动资产	注释18	2,967,959.00	205,717,980.00
非流动资产合计		538,676,668.91	569,564,381.39
资产总计		13,126,493,099.32	14,789,887,388.36

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：维业建设集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	注释19	647,079,263.75	623,309,462.50
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	注释20	10,462,740.03	123,697,879.06
应付账款	注释21	10,058,391,695.96	8,281,180,741.97
预收款项			
合同负债	注释22	636,138,201.69	1,013,779,192.12
应付职工薪酬	注释23	51,408,103.59	52,052,161.96
应交税费	注释24	25,664,502.96	41,095,639.45
其他应付款	注释25	29,800,199.66	133,190,873.48
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释26	48,100,600.08	177,204,841.87
其他流动负债	注释27	688,812,026.55	689,732,966.90
流动负债合计		12,195,857,334.27	11,135,243,759.31
非流动负债：			
长期借款	注释28		397,077,391.81
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释29	49,290,268.63	27,964,774.11
长期应付款	注释30	55,100,983.68	82,407,462.78
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	注释31	4,509,812.29	4,815,562.33
递延所得税负债	注释17	29,401.67	77,663.95
其他非流动负债			
非流动负债合计		108,930,466.27	512,342,854.98
负债合计		12,304,787,800.54	11,647,586,614.29
股东权益：			
股本	注释32	208,056,700.00	208,056,700.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释33	28,618,971.51	2,251,955,496.22
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	注释34	85,941,035.55	39,632,994.12
盈余公积	注释35	52,185,808.39	53,725,182.46
未分配利润	注释36	446,902,783.33	452,795,080.71
归属于母公司股东权益合计		821,705,298.78	3,006,165,453.51
少数股东权益			136,135,320.56
股东权益合计		821,705,298.78	3,142,300,774.07
负债和股东权益总计		13,126,493,099.32	14,789,887,388.36

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2023年度

编制单位：维业建设集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释37	15,528,964,634.08	14,794,183,760.58
减：营业成本	注释37	14,714,986,264.31	14,032,225,338.32
税金及附加	注释38	39,331,668.25	43,604,388.37
销售费用	注释39	38,779,408.77	27,688,365.88
管理费用	注释40	189,808,708.18	202,901,553.09
研发费用	注释41	84,602,314.24	49,705,816.58
财务费用	注释42	193,627,818.49	159,025,262.96
其中：利息费用		213,062,477.17	182,445,030.74
利息收入		20,864,294.36	24,903,245.56
加：其他收益	注释43	13,377,870.62	6,496,616.14
投资收益（损失以“-”号填列）	注释44	1,510,310.47	675,086.69
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）	注释45	-108,042,926.31	-79,862,755.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释46	-98,090,204.51	-79,033,704.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释47	-502,299.50	460,201.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		<u>76,081,202.61</u>	<u>127,768,480.38</u>
加：营业外收入	注释48	1,110,975.64	1,408,414.45
减：营业外支出	注释49	11,534,570.71	1,128,520.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<u>65,657,607.54</u>	<u>128,048,373.90</u>
减：所得税费用	注释50	45,284,076.74	50,317,749.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		<u>20,373,530.80</u>	<u>77,730,624.14</u>
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		-679,328.65	-990,800.21
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		20,373,530.80	77,730,624.14
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		7,962,069.25	5,555,193.23
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		12,411,461.55	72,175,430.91
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		<u>20,373,530.80</u>	<u>77,730,624.14</u>
归属于母公司所有者的综合收益总额		7,962,069.25	5,555,193.23
归属于少数股东的综合收益总额		12,411,461.55	72,175,430.91
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.04	0.03
（二）稀释每股收益		0.04	0.03

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2023年度

编制单位：维业建设集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,604,693,716.16	14,302,202,979.76
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释51.1	324,852,690.24	350,578,105.21
经营活动现金流入小计		14,929,546,406.40	14,652,781,084.97
购买商品、接受劳务支付的现金		13,907,074,911.61	11,912,341,726.49
支付给职工以及为职工支付的现金		469,968,222.80	372,366,391.73
支付的各项税费		380,011,080.58	347,993,793.25
支付其他与经营活动有关的现金	注释51.1	341,577,320.65	363,727,895.36
经营活动现金流出小计		15,098,631,535.64	12,996,429,806.83
经营活动产生的现金流量净额		-169,085,129.24	1,656,351,278.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			9,000,000.00
取得投资收益收到的现金			675,086.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		389,850.00	3,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		18,614,552.84	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		19,004,402.84	9,678,086.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,469,182.05	212,603,726.72
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		34,766,044.81	31,939,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	注释51.2		5,950,000.00
投资活动现金流出小计		50,235,226.86	250,492,726.72
投资活动产生的现金流量净额		-31,230,824.02	-240,814,640.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		984,070,000.00	966,510,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释51.3	396,581,002.46	515,634,256.99
筹资活动现金流入小计		1,380,651,002.46	1,482,144,256.99
偿还债务支付的现金		1,505,081,000.00	1,259,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		222,838,931.72	267,727,417.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		9,776,454.55	84,813,303.38
支付其他与筹资活动有关的现金	注释51.3	235,550,373.39	91,763,892.39
筹资活动现金流出小计		1,963,470,305.11	1,618,491,310.02
筹资活动产生的现金流量净额		-582,819,302.65	-136,347,053.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-783,135,255.91	1,279,189,585.08
加：期初现金及现金等价物余额		2,219,957,532.08	940,767,947.00
六、期末现金及现金等价物余额		1,436,822,276.17	2,219,957,532.08

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表

2023年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 雅砻建设集团股份有限公司

项目	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	本期金额								
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	208,056,700.00	7,057,537.22		39,632,894.12	247,541.19	475,806,446.01	134,904,595.02	916,935,628.64	
加: 会计政策变更						1,790,848.66	1,230,815.54	3,021,664.20	
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他		2,244,897,959.00				-24,802,216.96		2,220,343,283.23	
二、本年初余额	208,056,700.00	2,251,952,436.22		39,632,894.12	247,541.19	462,795,068.71	136,135,410.56	3,142,300,774.07	
三、本年增减变动金额		-2,223,336,524.71		46,308,041.43	-1,539,374.07	-5,892,297.38	-136,135,410.56	-2,320,595,475.29	
(一) 综合收益总额						7,862,069.25	12,411,461.55	20,373,530.80	
(二) 股东投入和减少资本		-2,223,336,524.71		591,831.14	-1,539,374.07	-13,854,366.63	-141,335,500.76	-2,379,473,835.03	
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积				591,831.14	-1,539,374.07	-13,854,366.63	-141,335,500.76	-2,379,473,835.03	
2. 对股东的分配							-9,776,454.55	-9,776,454.55	
3. 其他							-9,776,454.55	-9,776,454.55	
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取				45,716,110.29			2,566,173.20	48,281,283.49	
2. 本期使用				318,779,235.04			45,211,119.13	363,990,354.17	
(六) 其他				-273,083,124.75			-42,646,945.93	-315,729,070.68	
四、本年年末余额	208,056,700.00	28,618,971.51		85,941,035.55	52,185,809.39	446,902,763.33		821,705,289.78	

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并股东权益变动表

2022年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 维业建设集团股份有限公司

项 目	上期金额										
	归属于母公司股东权益					少数股东权益					
	股本	其他权益工具 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	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	208,056,700.00			11,726,828.59			38,804,652.08	60,238,827.07	555,641,438.31	219,032,802.97	1,073,501,248.02
加: 会计政策变更									1,878,068.55	1,198,738.35	3,076,806.90
前期差错更正											
同一控制下企业合并				2,244,897,959.00				247,541.19	-23,811,416.75		2,221,334,083.44
其他											
二、本年年初余额	208,056,700.00			2,256,624,787.59			38,804,652.08	60,486,368.26	513,708,090.11	220,231,541.32	3,297,812,139.36
三、本年年末余额				-4,669,291.37			828,342.04	-6,761,185.80	-60,813,008.40	-84,098,220.76	-155,611,365.20
(一) 综合收益总额				-4,669,291.37				-6,761,185.80	5,555,193.23	72,175,403.91	77,730,624.14
1. 股东投入和减少资本											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
(二) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取							828,342.04				828,342.04
2. 本期使用							222,270,513.09				222,270,513.09
(六) 其他							-221,442,171.05				-221,442,171.05
四、本年年末余额	208,056,700.00			2,251,955,496.22			39,632,994.12	53,725,182.46	462,795,086.71	138,135,320.56	3,142,300,774.07

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：维业建设集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		102,234,488.56	87,828,411.05
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		44,479,897.37	14,628,449.07
应收账款	注释1	656,169,472.94	616,973,265.48
应收款项融资			18,636,418.56
预付款项		25,276,908.10	37,169,974.15
其他应收款	注释2	90,582,841.63	68,558,888.06
存货		402,071,112.46	159,641,193.74
合同资产		1,277,146,847.15	1,096,171,494.54
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		33,997,418.55	34,834,801.12
流动资产合计		2,631,958,986.76	2,134,442,895.77
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释3	617,123,259.00	609,942,263.42
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		38,122,363.89	40,496,095.41
固定资产		12,804,931.76	14,765,487.78
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		7,086,101.37	9,539,007.36
无形资产		925,656.31	1,353,045.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		116,659,156.85	82,414,775.35
其他非流动资产		2,967,959.00	
非流动资产合计		795,689,428.18	758,510,674.39
资产总计		3,427,648,414.94	2,892,953,570.16

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：维业建设集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		647,079,263.75	623,309,462.50
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		10,462,740.03	119,942,577.44
应付账款		1,388,895,324.51	736,023,202.53
预收款项			
合同负债		39,154,912.41	18,069,203.12
应付职工薪酬		8,867,462.94	8,760,965.99
应交税费		3,879,571.76	4,849,472.99
其他应付款		289,588,258.64	129,941,865.29
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		31,818,567.03	35,301,633.55
其他流动负债		146,370,199.61	125,065,433.96
流动负债合计		2,566,116,300.68	1,801,263,817.37
非流动负债：			
长期借款			107,077,391.81
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		870,070.46	1,865,666.50
长期应付款		55,100,983.68	82,407,462.78
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		305,197.29	648,084.65
其他非流动负债			
非流动负债合计		56,276,251.43	191,998,605.74
负债合计		2,622,392,552.11	1,993,262,423.11
股东权益：			
股本		208,056,700.00	208,056,700.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		131,259,376.07	134,931,946.20
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备		54,546,194.56	36,031,976.87
盈余公积		60,042,893.98	60,042,893.98
未分配利润		351,350,698.22	460,627,630.00
股东权益合计		805,255,862.83	899,691,147.05
负债和股东权益总计		3,427,648,414.94	2,892,953,570.16

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2023年度

编制单位：维业建设集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	2,354,810,371.35	1,508,771,741.79
减：营业成本	注释4	2,179,796,562.94	1,319,970,079.12
税金及附加		4,011,060.42	5,174,677.91
销售费用		26,904,197.60	19,492,220.25
管理费用		31,150,981.82	58,380,071.59
研发费用		84,602,314.24	49,705,816.58
财务费用		47,507,399.87	42,323,942.53
其中：利息费用		47,532,685.53	42,285,333.71
利息收入		747,883.50	1,108,998.72
加：其他收益		271,675.67	771,972.91
投资收益（损失以“-”号填列）	注释5	44,369,280.44	86,984,500.00
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）		-88,835,530.83	-75,572,170.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-70,296,064.50	-44,850,027.39
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-135,658.40	474,239.10
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		<u>-133,788,443.16</u>	<u>-18,466,552.51</u>
加：营业外收入		808,635.92	1,068,544.95
减：营业外支出		10,663,703.97	1,117,233.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<u>-143,643,511.21</u>	<u>-18,515,240.72</u>
减：所得税费用		-34,366,579.43	-16,803,920.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		<u>-109,276,931.78</u>	<u>-1,711,319.84</u>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-109,276,931.78	-1,711,319.84
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
六、综合收益总额		<u>-109,276,931.78</u>	<u>-1,711,319.84</u>
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2023年度

编制单位：维业建设集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注十六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,254,614,684.41	1,429,291,672.38
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		175,693,450.80	69,585,277.81
经营活动现金流入小计		2,430,308,135.21	1,498,876,950.19
购买商品、接受劳务支付的现金		2,031,720,591.41	1,513,521,778.41
支付给职工以及为职工支付的现金		63,687,056.49	79,400,345.29
支付的各项税费		28,682,306.10	38,828,533.85
支付其他与经营活动有关的现金		57,177,752.47	90,524,676.01
经营活动现金流出小计		2,181,267,706.47	1,722,275,333.56
经营活动产生的现金流量净额		249,040,428.74	-223,398,383.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金		101,113,380.44	86,984,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		285,200.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		39,555,900.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		140,954,480.44	86,984,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		794,650.00	299,834.01
投资支付的现金		203,715,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		32,866,044.81	31,939,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		237,375,694.81	32,238,834.01
投资活动产生的现金流量净额		-96,421,214.37	54,745,665.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		984,070,000.00	866,510,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		39,719,800.00	2,450,183.05
筹资活动现金流入小计		1,023,789,800.00	868,960,183.05
偿还债务支付的现金		1,109,081,000.00	655,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		47,532,685.53	45,701,690.96
支付其他与筹资活动有关的现金		2,963,345.45	57,256,709.84
筹资活动现金流出小计		1,159,577,030.98	757,958,400.80
筹资活动产生的现金流量净额		-135,787,230.98	111,001,782.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		16,831,983.39	-57,650,935.13
加：期初现金及现金等价物余额		47,077,113.99	104,728,049.12
六、期末现金及现金等价物余额		63,909,097.38	47,077,113.99

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司股东权益变动表

2023年度

编制单位：维业建设集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	本期金额										
	股本	优先股	其他权益工具 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	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	208,056,700.00				134,931,946.20			38,031,976.87	60,042,893.98	460,765,965.63	899,829,482.68
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-138,336.63	-138,336.63
二、本年年初余额	208,056,700.00				134,931,946.20			38,031,976.87	60,042,893.98	460,627,630.00	899,691,147.05
三、本年增减变动金额					-3,672,570.13			18,514,217.69		-109,276,931.78	-94,435,284.22
(一) 综合收益总额											
(二) 股东投入和减少资本					-3,672,570.13					-109,276,931.78	-3,672,570.13
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配					-3,672,570.13						
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备								18,514,217.69			18,514,217.69
1. 本期提取								50,955,622.56			50,955,622.56
2. 本期使用								-32,441,404.87			-32,441,404.87
(六) 其他											
四、本年年末余额	208,056,700.00				131,259,376.07			54,546,194.56	60,042,893.98	351,350,698.22	805,255,862.83

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司股东权益变动表

2023年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

编制单位: 能建建设集团股份有限公司

项目	上期金额									
	股本	其他权益工具 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	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	208,056,700.00			139,601,237.57			34,667,891.96	60,042,893.98	467,960,514.51	910,319,038.02
加: 会计政策变更									5,965.74	5,965.74
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	208,056,700.00			139,601,237.57			34,667,891.96	60,042,893.98	467,966,480.25	910,325,003.76
三、本年增减变动金额				-4,669,291.37			1,364,284.91		-7,328,850.25	-10,633,856.71
(一) 综合收益总额										
(二) 股东投入和减少资本				-4,669,291.37					-1,711,319.84	-4,669,291.37
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他				-4,669,291.37					-1,711,319.84	-4,669,291.37
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配									-5,617,530.41	-5,617,530.41
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取							1,364,284.91			1,364,284.91
2. 本期使用							42,303,531.11			42,303,531.11
(六) 其他							-40,939,068.20			-40,939,068.20
四、本年年末余额	208,056,700.00			134,931,946.20			36,031,976.87	60,042,893.98	460,627,630.00	899,691,147.05

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



维业建设集团股份有限公司

2023 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司注册地、组织形式和总部地址

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

经过历年的派送红股、发行限制性股票、限制性股票回购注销、股权转让、无偿划转等，截止 2023 年 12 月 31 日，本公司累计发行股份总数 20,805.67 万股，注册资本为 20,805.67 万元。注册地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101。总部地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101。母公司为珠海城市建设集团有限公司，集团最终实际控制人为珠海市国有资产监督管理委员会。

(二)经营范围

建筑装饰工程设计与施工，建筑材料、装饰材料的购销；建筑幕墙专项设计与施工；机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；自有物业的租赁和管理。

(三)公司业务性质和主要经营活动

本公司属建筑业-建筑装饰和其他建筑业行业，主要产品和服务为建筑装修装饰工程业务及土建施工业务。

(四)合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 17 户，详见本附注八、在其他主体中的权益。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 4 户，减少 5 户，合并范围变更主体的具体信息详见附注七、合并范围的变更。

(五)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2024 年 4 月 3 日批准报出。



二、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

本公司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》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的规定，编制财务报表。

(二)持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三)记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策、会计估计

(一)遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三)营业周期

本公司的主要业务为建筑装饰业务与土建施工业务。建筑装饰业务与土建施工业务的营业周期通常从签订施工合同开始施工起到施工项目竣工，存在周期超过 12 个月以上的情况，具体周期根据不同项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除建筑装饰业务与土建施工业务以外的其他经营业务，营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五)重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
----	-------



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

(六)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

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

2. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

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

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得





营业执照

统一社会信用代码
91110108590676050Q

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



(副本) (7-1)

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 类型 特殊普通合伙企业
 统一社会信用代码 91110108590676050Q
 经营范围 审计、验资、清算、评估、税务、法律、会计、咨询、其他经营活动；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。

出资额 2670万元
成立日期 2012年02月09日
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101



2024年03月01日

登记机关

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0000093

说明

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

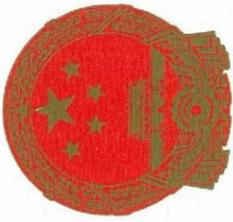


发证机关:

北京市财政局

二〇一七年 七月 七日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 梁春

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号: 京财会许可[

批准执业日期: 2011年11月03日

**此件仅用于业务报
告专用, 复印无效。**





姓名 张庆东
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1975-02-06
Date of birth
工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 130102197502060310
Identity card No.



记
ration

1. 继续有效一年。
2. 张庆东的年检二维码.png



年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名: 张庆东
证书编号: 110001680084
This certificate is valid for another year after this renewal.



同意调入
同意调出

注册会计师行业变更登记
Registration of CPAs Changing Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to
同意调出
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年6月5日



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

- NOTES
1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

- 注意事项
- 一、注册会计师执业业务，应及时向所属会计师事务所报告，登报声明作废后，办理转接手续。
 - 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
 - 三、注册会计师停止执业及注销时，应将本证书交还至当地注册会计师协会。
 - 四、本证书如遗失，应在第一时间向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理转接手续。



证书编号: 110001680084
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2005年5月5日
Date of issuance



4.2.4. 母公司 2023 年财务报告

维业建设集团股份有限公司

审计报告

大华审字[2024]0011029065 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码: 京248636Z03K



维业建设集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2023年1月1日至2023年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-4
二、	已审财务报表	
	母公司资产负债表	1-2
	母公司利润表	3
	母公司现金流量表	4
	母公司股东权益变动表	5-6
	母公司财务报表附注	1-87



审计报告

大华审字[2024]0011029065号

维业建设集团股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了维业建设集团股份有限公司(以下简称维业股份公司)财务报表,包括2023年12月31日的母公司资产负债表,2023年度的母公司利润表、母公司现金流量表、母公司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附注二(一)所述编制基础编制,公允反映了维业股份公司2023年12月31日的母公司财务状况以及2023年度的母公司经营成果和母公司现金流量。

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,我们独立于维业股份公司,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、 强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注母公司财务报表附注二(一)对编



制基础的说明。维业股份公司编制母公司财务报表是为了满足维业股份公司业务管理需要的要求。因此，母公司财务报表可能不适用于其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项

维业股份公司已经按照企业会计准则的规定单独编制了一套财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。我们已于 2024 年 4 月 3 日针对该财务报表向维业股份公司股东单独出具了大华审字 [2024]0011004634 号审计报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

维业股份公司管理层负责按照附注二（一）所述编制基础编制财务报表，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。

在编制母公司财务报表时，维业股份公司管理层负责评估维业股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算维业股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督维业股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对母公司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母公司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母公司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，就可能导致对维业股份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告使用者注意母公司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维业股份公司不能持续经营。

5. 评价母公司财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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



(此页无正文，为大华审字[2024] 0011029065 号审计报告签字盖章页)

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

刘涛



刘涛

中国注册会计师:

张庆瑞



张庆瑞

二〇二四年四月三日



母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：维业建设集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	102,234,488.56	87,828,411.05
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	注释2	44,479,897.37	14,628,449.07
应收账款	注释3	656,169,472.94	616,973,265.48
应收款项融资	注释4		18,636,418.56
预付款项	注释5	25,276,908.10	37,169,974.15
其他应收款	注释6	90,582,841.63	68,558,888.06
存货	注释7	402,071,112.46	159,641,193.74
合同资产	注释8	1,277,146,847.15	1,096,171,494.54
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释9	33,997,418.55	34,834,801.12
流动资产合计		2,631,958,986.76	2,134,442,895.77
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释10	617,123,259.00	609,942,263.42
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	注释11	38,122,363.89	40,496,095.41
固定资产	注释12	12,804,931.76	14,765,487.78
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释13	7,086,101.37	9,539,007.36
无形资产	注释14	925,656.31	1,353,045.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	注释15	116,659,156.85	82,414,775.35
其他非流动资产	注释16	2,967,959.00	
非流动资产合计		795,689,428.18	758,510,674.39
资产总计		3,427,648,414.94	2,892,953,570.16

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：维业建设集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	注释17	647,079,263.75	623,309,462.50
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	注释18	10,462,740.03	119,942,577.44
应付账款	注释19	1,388,895,324.51	736,023,202.53
预收款项			
合同负债	注释20	39,154,912.41	18,069,203.12
应付职工薪酬	注释21	8,867,462.94	8,760,965.99
应交税费	注释22	3,879,571.76	4,849,472.99
其他应付款	注释23	289,588,258.64	129,941,865.29
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释24	31,818,567.03	35,301,633.55
其他流动负债	注释25	146,370,199.61	125,065,433.96
流动负债合计		2,566,116,300.68	1,801,263,817.37
非流动负债：			
长期借款	注释26		107,077,391.81
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释27	870,070.46	1,865,666.50
长期应付款	注释28	55,100,983.68	82,407,462.78
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	注释15	305,197.29	648,084.65
其他非流动负债			
非流动负债合计		56,276,251.43	191,998,605.74
负债合计		2,622,392,552.11	1,993,262,423.11
股东权益：			
股本	注释29	208,056,700.00	208,056,700.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释30	131,259,376.07	134,931,946.20
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	注释31	54,546,194.56	36,031,976.87
盈余公积	注释32	60,042,893.98	60,042,893.98
未分配利润	注释33	351,350,698.22	460,627,630.00
股东权益合计		805,255,862.83	899,691,147.05
负债和股东权益总计		3,427,648,414.94	2,892,953,570.16

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2023年度

编制单位：维业建设集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释34	2,354,810,371.35	1,508,771,741.79
减：营业成本	注释34	2,179,796,562.94	1,319,970,079.12
税金及附加	注释35	4,011,060.42	5,174,677.91
销售费用	注释36	26,904,197.60	19,492,220.25
管理费用	注释37	31,150,981.82	58,380,071.59
研发费用	注释38	84,602,314.24	49,705,816.58
财务费用	注释39	47,507,399.87	42,323,942.53
其中：利息费用		47,532,685.53	42,285,333.71
利息收入		747,883.50	1,108,998.72
加：其他收益	注释40	271,675.67	771,972.91
投资收益（损失以“-”号填列）	注释41	44,369,280.44	86,984,500.00
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）	注释42	-88,835,530.83	-75,572,170.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释43	-70,296,064.50	-44,850,027.39
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释44	-135,658.40	474,239.10
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-133,788,443.16	-18,466,552.51
加：营业外收入	注释45	808,635.92	1,068,544.95
减：营业外支出	注释46	10,663,703.97	1,117,233.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-143,643,511.21	-18,515,240.72
减：所得税费用	注释47	-34,366,579.43	-16,803,920.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-109,276,931.78	-1,711,319.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-109,276,931.78	-1,711,319.84
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
六、综合收益总额		-109,276,931.78	-1,711,319.84
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2023年度

编制单位：维业建设集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,254,614,684.41	1,429,291,672.38
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		175,693,450.80	69,585,277.81
经营活动现金流入小计		2,430,308,135.21	1,498,876,950.19
购买商品、接受劳务支付的现金		2,031,720,591.41	1,513,521,778.41
支付给职工以及为职工支付的现金		63,687,056.49	79,400,345.29
支付的各项税费		28,682,306.10	38,828,533.85
支付其他与经营活动有关的现金		57,177,752.47	90,524,676.01
经营活动现金流出小计		2,181,267,706.47	1,722,275,333.56
经营活动产生的现金流量净额		249,040,428.74	-223,398,383.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金		101,113,380.44	86,984,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		285,200.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		39,555,900.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		140,954,480.44	86,984,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		794,650.00	299,834.01
投资支付的现金		203,715,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		32,866,044.81	31,939,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		237,375,694.81	32,238,834.01
投资活动产生的现金流量净额		-96,421,214.37	54,745,665.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		984,070,000.00	866,510,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		39,719,800.00	2,450,183.05
筹资活动现金流入小计		1,023,789,800.00	868,960,183.05
偿还债务支付的现金		1,109,081,000.00	655,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		47,532,685.53	45,701,690.96
支付其他与筹资活动有关的现金		2,963,345.45	57,256,709.84
筹资活动现金流出小计		1,159,577,030.98	757,958,400.80
筹资活动产生的现金流量净额		-135,787,230.98	111,001,782.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		16,831,983.39	-57,650,935.13
加：期初现金及现金等价物余额		47,077,113.99	104,728,049.12
六、期末现金及现金等价物余额		63,909,097.38	47,077,113.99

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司股东权益变动表

2023年度

编制单位：维业建设集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	208,056,700.00				134,931,946.20			36,031,976.87	60,042,893.98	460,765,965.63	899,829,482.68
加：会计政策变更										-138,335.63	-138,335.63
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	208,056,700.00				134,931,946.20			36,031,976.87	60,042,893.98	460,627,630.00	899,691,147.05
三、本年增减变动金额					-3,672,570.13			18,514,217.69		-109,276,931.78	-94,435,284.22
(一) 综合收益总额											
(二) 股东投入和减少资本					-3,672,570.13						-3,672,570.13
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他					-3,672,570.13						-3,672,570.13
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备								18,514,217.69			18,514,217.69
1. 本期提取								50,955,622.56			50,955,622.56
2. 本期使用								-32,441,404.87			-32,441,404.87
(六) 其他											
四、本年年末余额	208,056,700.00				131,259,376.07			54,546,194.56	60,042,893.98	351,350,698.22	905,255,962.83

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

11



母公司股东权益变动表

2023年度

编制单位：维业建设集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	上期金额										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	208,056,700.00				139,601,237.57			34,667,691.96	60,042,893.98	467,950,514.51	910,319,038.02
加：会计政策变更										5,965.74	5,965.74
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	208,056,700.00				139,601,237.57			34,667,691.96	60,042,893.98	467,956,480.25	910,325,003.76
三、本年增减变动金额					-4,669,291.37			1,364,284.91		-7,328,850.25	-10,633,856.71
(一) 综合收益总额											
(二) 股东投入和减少资本					-4,669,291.37						-4,669,291.37
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他					-4,669,291.37						-4,669,291.37
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备								1,364,284.91			1,364,284.91
1. 本期提取								42,303,353.11			42,303,353.11
2. 本期使用								-40,939,068.20			-40,939,068.20
(六) 其他											
四、本年年末余额	208,056,700.00				134,931,946.20			36,031,976.87	60,042,893.98	460,627,630.00	899,691,147.05

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

12



维业建设集团股份有限公司

2023 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司注册地、组织形式和总部地址

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

经过历年的派送红股、发行限制性股票、限制性股票回购注销、股权转让、无偿划转等，截止 2023 年 12 月 31 日，本公司累计发行股份总数 20,805.67 万股，注册资本为 20,805.67 万元。注册地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101。总部地址：广东省深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101。母公司为珠海城市建设集团有限公司，集团最终实际控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

(二)经营范围

建筑装饰工程设计与施工，建筑材料、装饰材料的购销；建筑幕墙专项设计与施工；机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；自有物业的租赁和管理。

(三)公司业务性质和主要经营活动

本公司属建筑业-建筑装饰和其他建筑业行业，主要产品和服务为建筑装修装饰工程业务。

(四)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2024 年 4 月 3 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

根据企业会计准则的规定，本公司应当编制合并财务报表。但基于业务管理需要，本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，仅根据企业会计准则中与编制个别财务报表相关的规定编制本财务报表，不包含合并财务报表。如果财务报表使用者需要了解本公



公司的合并财务状况、合并经营成果和合并现金流量，应同时阅读本公司的合并财务报表。

(二)持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三)记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策、会计估计

(一)遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三)营业周期

本公司的主要业务为建筑装饰业务。建筑装饰业务的营业周期通常从签订施工合同开始施工起到施工项目竣工，存在周期超过 12 个月以上的情况，具体周期根据不同项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除建筑装饰业务以外的其他经营业务，营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五)重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额占各类应收款项坏账准备总额的 3%以上且金额大于 1,000 万元
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项收回或转回金额占各类应收款项坏账准备总额的 3%以上且金额大于 1,000 万元
账龄超过一年且金额重要的预付款项	单项账龄超过 1 年的预付款项占预付款项总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
合同资产账面价值发生重大变动	合同资产账面价值变动金额占期初合同资产余额的 30%以上
重要的其他应收款坏账准备收回或转回	单项收回或转回金额占其他应收款坏账准备总额的 3%以上且金额大于 1,000 万元
重要的在建工程	单个项目的预算大于 5,000 万元



重要的应付账款	单项账龄超过 1 年的应付账款占应付账款总额的 10%以上且金额大于 5,000 万元
重要的其他应付款	单项账龄超过 1 年的其他应付款占其他应付款总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
账龄超过一年且金额重要的合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债占合同负债总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
合同负债账面价值发生重大变动	合同负债账面价值变动金额占期初合同负债余额的 30%以上
重要的预计负债	单项预计负债占预计负债总额的 10%且金额大于 1,000 万元
重要的合同变更	变更金额占原合同金额的 30%以上，且对本期收入影响金额占本期收入总额的 1%以上
重要投资活动	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
重要子公司	子公司净资产占公司合并净资产 5%以上，或子公司净利润占公司合并净利润的 10%以上

(六)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

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

2. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

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

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收



益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(七)控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司会进行重新评估。相关事实和情况主要包括：

- (1) 被投资方的设立目的。



- (2) 被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策。
- (3) 投资方享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动。
- (4) 投资方是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报。
- (5) 投资方是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。
- (6) 投资方与其他方的关系。

2. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

3. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的



相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；



C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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



本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

(九)现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(十)外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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，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，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，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(十一)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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。



1. 金融资产分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的商业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下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、合同资产、应收款项融资、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收



益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：



1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自



身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并



分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条(1)、(2)之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获



得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

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

6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司对由收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的合同资产和应收票据及应收账款，以及由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

- 1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相



付自 2019 年 5 月 1 日起至房屋买卖实现付款之日（暂计算至 2021 年 4 月 30 日）止不能购买剩余未销售房源的物业租金 15,838,567.40 元；要求判令本公司与云南和悦众邦酒店管理有限公司共同承担本案的诉讼费、保全费、律师费等全部因诉讼产生的直接费用预计 1,119,892.05 元。截止 2023 年 12 月 31 日，本案正在审理过程中。

2、提供债务担保形成的或有事项

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司提供担保情况如下：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
建泰建设有限公司	400,000,000.00	2023.8.1	2024.6.9	否
建泰建设有限公司	200,000,000.00	2023.12.7	2024.12.6	否
合计	600,000,000.00			

担保情况说明：

① 根据 2023 年 3 月 31 日召开的第五届董事会第十五次会议，审议通过了《关于公司 2023 年度担保计划的议案》，本公司拟为子公司向银行及金融机构申请授信融资提供担保，合计担保总额不超过人民币 36 亿元。上述授权有效期自 2022 年度股东大会审议批准之日起至 2023 年度股东大会召开之日止。该议案业经公司 2023 年 4 月 21 日召开的 2022 年度股东大会审议通过。

② 公司之子公司建泰建设有限公司向交通银行股份有限公司珠海分行申请的融资授信 40,000 万元，由本公司提供连带责任保证担保。

③ 公司之子公司建泰建设有限公司向兴业银行股份有限公司珠海分行申请的融资授信 20,000 万元，由本公司提供连带责任保证担保。

3、开出保函

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司正在或准备履行的保函情况如下：

序号	项目	金额	受益人	担保机构
1	履约保函	35,989,390.21	客户	光大银行
2	预付款保函	51,519,000.00	客户	光大银行
3	工人工资保函	5,860,741.95	客户	民生银行
4	履约保函	60,443,437.66	客户	民生银行
5	预付款保函	34,362,000.00	客户	民生银行
6	履约保函	71,675,647.65	客户	中国银行
7	投标保函	800,000.00	客户	中国银行





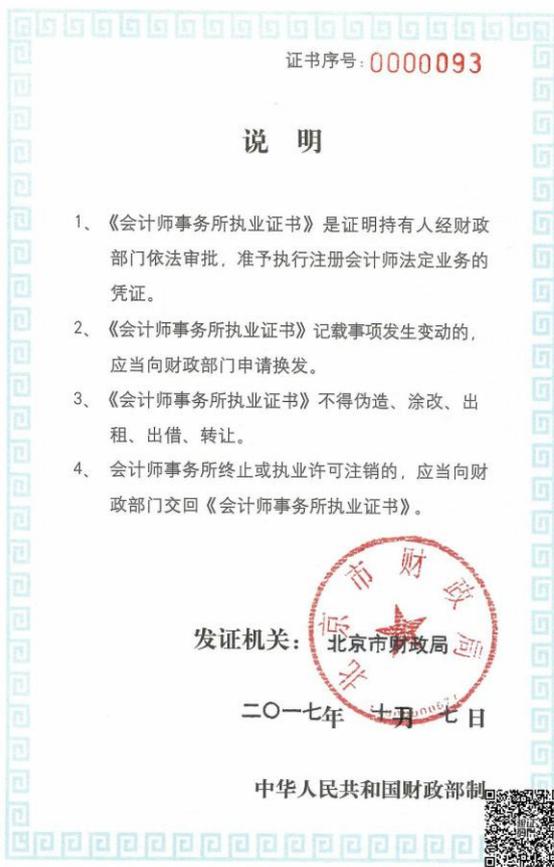
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局



此件仅用于业务报告专用，复印无效。



发证机关: 北京市财政局
二〇一七年十月七日

中华人民共和国财政部制



姓名 张庆瑞
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1975-02-06
Date of birth
工作单位 中意会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 130102197502060310
Identity card No.



记
ration

1. 继续有效第一年。
2. 验证成功后二维码.png 1 for another year after



年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名: 张庆瑞
证书编号: 110001680084
This certificate is valid for another year after this renewal.



同意调出: 张庆瑞

注册会计师工作档案变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入: 张庆瑞
Agree the holder to be transferred to: 张庆瑞
转出协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2013年6月5日
转出协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2013年6月5日

转出协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2013年6月5日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



- 一、注册会计师执业业务，应当严格按照《注册会计师法》及《注册会计师执业准则》执行。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业及注销时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

证书编号: 110001680084
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005年5月5日
Date of Issuance



2017年5月5日



4.3. 福田区政府投资项目履约评价

近一年	评分
2024 年第三季度	81
2024 年第二季度	80
2024 年第一季度	83
2023 年第四季度	80
2023 年第三季度	81
2023 年度	80.25

附：企业名字变更通知书。



福田区政府投资项目履约评价共享平台



承包商阶段分数排名

合同 季度 2024 第3季度

全部

深圳市维业装饰集团股份有限公司

查询

序号 承包商

合同名称

评分

1 深圳市维业装饰集团股份有限公司

【施工】精装修工程标段施工合同

81

数据统计

合同 2024 第3季度

各类型承包商平均履约分数

各类型承包商履约合格比例

77.26

合格 不合格

福田区政府投资项目履约评价共享平台

承包商阶段分数排名

合同 ▾ 季度 ▾ 2024 ▾ 第2季度 ▾

全部 ▾

序号	承包商	合同名称	评价
1	深圳市维业装饰集团股份有限公司	【施工】精装修工程标段施工合同	80

← <https://ftltpj.szft.gov.cn/szjly/exhibition/index.do> ☆

★ 新希望供应门户 深圳公共资源交易... 吉峰网 华发+统一身份管理... 华润寺正 华润集团寺正电子... 成都市公共资源交易... 深圳市建筑工务署... 成都市公共资源电... 广东

福田区政府投资项目履约评价共享平台

承包商阶段分数排名

合同 季度 2024 第1季度

全部 ▼ 深圳市维业装饰集团股份有限公司 查询

序号	承包商	合同名称	评分
1	深圳市维业装饰集团股份有限公司	【施工】精装修工程标段施工合同	83

4/4 2024 返回



https://ftlypj.szft.gov.cn/szjly/exhibition/index.do



新希望供应门户

深圳公共资源交易...



华发+统一身份管理...



华润集团守正电子...



深圳市建筑工程署...



广东



福田区政府投资项目履约评价共享平台

承包商阶段分数排名

全部

深圳市维业装饰集团股份有限公司

查询

合同

季度

2023

第4季度

序号 承包商

合同名称

评分

1 深圳市维业装饰集团股份有限公司

【施工】精装修工程标段施工合同

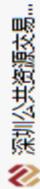
80



https://ftypj.szft.gov.cn/szjly/exhibition/index.do



新希望供应商门户



深圳公共资源交易...



筑峰网



华发+统一身份管理...



华润守正



华润集团守正电子...



成都市公共资源交易...



深圳市建筑工务署...



成都市公共资源电...



广东



福田区政府投资项目履约评价共享平台

承包商阶段分数排名

合同 季度 2023 第3季度

全部

深圳市维业装饰集团股份有限公司

查询

序号 承包商

合同名称

评分

1 深圳市维业装饰集团股份有限公司

【施工】精装修工程标段施工合同

81



https://ftypj.szft.gov.cn/szjly/exhibition/index.do



新希望供应门户



深圳公共资源交易...



尚德网



华发+统一身份管理...



华润守正



华润集团守正电子...



成都市公共资源交易...



深圳市建筑工务署...



成都市公共资源电...



广东



福田区政府投资项目履约评价共享平台

承包商阶段分数排名

合同 年度 2023

全部

深圳市维业装饰集团股份有限公司

查询

序号 承包商

合同类型

评分

1 深圳市维业装饰集团股份有限公司

施工

80.25

变更（备案）通知书

22308437343

维业建设集团股份有限公司：

我局已于二〇二三年六月八日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业的（章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

章程备案

变更前名称： 深圳市维业装饰集团股份有限公司

变更后名称： 维业建设集团股份有限公司

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



第5章 工程交付承诺函

工程交付承诺函

致招标人：华润（深圳）有限公司

我单位参加福田区南园街道南华新苑项目（02 地块）户内精装修工程的招投标活动，我方郑重作以下承诺：

本项目户内精装修工程交付为竣备后 3.5 个月内 100%交付。

特此承诺！



承诺人（盖章）：维业建设集团股份有限公司

法定代表人（签字）：_____

日期：2024 年 11 月 10 日

第6章 投标人企业性质告知书

告知书

致招标人：华润（深圳）有限公司

我单位参加福田区南园街道南华新苑项目(02 地块)户内精装修工程的招投标活动，我方告知以下内容：

本公司企业性质为 国有企业。

特此说明！

告知人（盖章）：维业建设集团股份有限公司

法定代表人（签字）：_____

日期：2024 年 11 月 10 日