

标段编号：2404-440300-04-01-900004015001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：深圳福田新沙项目03地块T11户内及公区精装修工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

日期：2024年10月26日

第一章 企业同类业绩

序号	项目名称	合同金额 (万元)	合同签订时 间	建设单位	建设单位联系人 及联系方式
1	梅香里人才住房项目 精装修工程 I 标段	12602.03	2022.11.15	华润置地城市运营 管理(深圳)有限公 司	郑工、 15602968676
2	华润置地广州白鹅潭 AF020112、AF020119 地 块 3#、8#住宅精装修工 程	6346.61	2023.9	广州市润泓房地 产开发有限公司、中 国建筑第七工程局有 限公司	黎建、 13613011095
3	深圳市坪山区玺悦台 项目精装修一标段	5764.33	2021	深圳市创勇企业管 理有限公司	肖帆、 18138816030
4	汕头华润中心项目万 象城(华润大厦商业裙 楼)及街区商业精装修 分包工程(一标段)	5147.26	2020.5	中国 建 筑 第 五 工 程 局 有 限 公 司	黄三珊、 13603094828
5	南山医院改扩建(二期 一段)精装修工程 II 标段	10560.79	2021.1	华润(深圳)有限公 司	闫工、 0755-86561845
6	华润广州新塘立交项 目一期公区及户内精 装修工程(一标段)	5191.09	2022.1	广州臻通实业发展 有限公司、中国建筑 第七工程局有限公 司	黎建、 13613011095
7	深圳玺云著花园项目 二标段公区及户内精 装工程	4451.74	2021.10	深圳洺悦房地产有 限公司	鄢楷迪、 18674069773

第一节 梅香里人才住房项目精装修工程 I 标段

中标通知书

标段编号：2020-440300-47-01-012236015001
标段名称：梅香里人才住房项目精装修工程 I 标段
建设单位：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
招标方式：公开招标
中标单位：深圳华创建筑装饰股份有限公司
中标价：12602.034956万元
中标工期：按招标文件执行
项目经理(总监)：刘斌



本工程于 2022-09-28 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标， 2022-11-03 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：



招标人(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：
日期：2022-11-07



查验码：7514301250765338

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同编号 CRLCJ-FT07-122-FB-221003

【梅香里人才住房项目精装修工程 I 标段】

专业工程承包合同

发包人（甲方）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

专业工程承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

2022 年【11】月

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦E座三楼

法定代表人：蒋慕川

联系人：赵凯

联系电话：/

电子邮箱：/

传真：/

专业工程承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C1201

法定代表人：庄勇

联系人：陈宇婷

联系电话：18320430076

电子邮箱：hcct@hcct.com.cn

传真：/

鉴于：

1. 专业工程承包人已明确知悉：2020年11月12日，委托人【深圳市住房保障署】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

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

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

一、工程概况

工程名称：梅香里人才住房项目精装修工程 I 标段

工程地点：深圳市福田区

工程内容：梅香里人才住房项目用地面积为 54237 平方米，总建筑面积为 194733 平方米，地上由高层住宅塔楼 14 栋（1#楼 19F，2#、3#、6#楼 21F，4#、5#楼 16F，7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、14#楼 29F），4F 幼儿园和局部商业、配套裙房组成，地下共两层（包含半地下层），半地下层为配套、机动车库自行车库、设备房。地下一层为机动车库、设备房。本项目总投资约 185890 万元。

建筑面积： / 平方米

工程立项批准文号：深发改【2021】681 号

资金来源：政府投资 100%

二、工程承包范围

本项目包括但不限于 1#、2#、3#、4#、5#、6#塔楼，室内及大堂至负一层大堂公区装修、天井墙面+精装电+精装水+卫生间通风+白蚁防治，含建设其他费。所有的细目详见合同图纸、技术要求、工程量清单及合同其他文件，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行。

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input checked="" type="checkbox"/>
地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别：____ 桩径：____数量：____	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积：____平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷：____冷吨

主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>
装饰, 装修工程	<input 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	<input type="checkbox"/>

2. 市政工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

3. 其它工程

/

三、合同工期

计划开工日期：2022年11月7日（实际开工日期以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准）

计划竣工日期：2023年7月9日

合同工期总日历天数：244日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：

1. 华润置地住宅项目第三方精装过程检，分数在当年标杆值以上。
2. 总部第三方交付评估，项目综合分值达到当年标杆值。
3. 参照标准：最新的现行国家、行业和地方相关技术规范 and 标准、《华润置地工程高品质标准 V2.0 及局部修订》。
4. 承包人应积极配合总承包人实现总承包合同约定的质量目标。
5. 工程质量应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准。当合同约定的质量要求与相关法律、法规、规范和技术标准矛盾时，以较高要求为准。
6. 质量安全检查类奖项按华润置地深圳大区供方工程奖惩细则 V2.0。

五、合同价款

本合同签约合同价（含税）为：人民币（大写）壹亿贰仟陆佰零贰万零叁佰肆拾玖元伍角陆分（¥126,020,349.56元）。

其中：

(1) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）____/____（¥____/____元）；

(2) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）____/____（¥____/____元）；

(3) 暂列金额：

人民币（大写）柒佰壹拾贰万元整（¥7120,000.00元）。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 1.5 款的规定一致：

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

七、词语含义

本协议中有关词语含义与通用合同条款及专用合同条款定义相同。

八、双方承诺

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

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

九、合同份数

本合同一式 壹拾贰 份，发包人 玖 份，专业工程承包人 叁 份。

十、合同生效

合同订立时间： 2022 年 11 月 15 日

合同订立地点： 深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为签字页，无正文)

发包人：(公章)
住所：深圳市南山区大冲一路
18号华润置地大厦E座三楼

法定代表人：蒋慕川
委托代理人：
电 话：/
传 真：/
开 户 银 行：/
账 号：/
邮 政 编 码：/

承包人：(公章)
住所：深圳市南山区商
业文化中心区
天利中央商务广场(二期)
C1201

法定代表人：庄勇
委托代理人：
电 话：0755-26501257
传 真：/
开 户 银 行：上海浦东发展
银行深圳分行南山
支行
账 号：7909 0154 7400
16536
邮 政 编 码：/

第二节 华润置地广州白鹅潭 AF020112、AF020119 地
块 3#、8#住宅精装修工程



正本

合同编号: HTN20230004804499

华润置地广州白鹅潭AF020112、
AF020119地块3#、8#住宅精装修工程

合同文件

发包方
广州市润泓房地产开发有限公司

监理单位
上海市建设工程监理咨询有限公司

工料测量师
深圳市中建达工程项目管理有限公司

总承包方
中国建筑第七工程局有限公司

专业分包方
深圳华创建筑装饰股份有限公司

二零二三年九月

分包合同协议书

由

总承包人：中国建筑第七工程局有限公司

注册地址：郑州市经开第十五大街 267 号

和

专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C1201

及

发包人：广州市润泓房地产开发有限公司

注册地址：广州市荔湾区花地大道北 25 号（华苑商业广场）1160 铺

三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于二零二二年十月一日签订之总承包合同。

发包人及总承包人欲委托专业分包人进行本分包合同协议书第 1 条所述之分包工程（以下简称“分包工程”），而该分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一部分。

而专业分包人已有合理机会和时间查阅总承包合同内容，但总承包人在总承包合同内所投的价款及单价除外。

三方现在同意如下：

1. 分包合同标的

专业分包人接受发包人及总承包人委托执行并完成合同图纸所示、工料规范和工程量清单所说明及合同条件所绘述的本分包工程。分包工程概况详见工料规范第 10 章（专用条款）第 1 章。

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价（含增值税）为（大写）陆仟叁佰肆拾陆万陆仟零捌拾玖圆伍角肆分（小写：RMB 63,466,089.54元），其中合同金额（不含增值税）为 RMB 58,225,770.22元，按 9% 税率计算的增值税税金总额为 RMB 5,240,319.32元）。

本分包工程合同总价包括暂列金额(含增值税)为RMB 4,820,201.32 元。

本工程为图纸及工料规范总价包干合同,包含在合同总价内的工程的品质和数量乃以合同图纸所绘画和工料规范所描述的为准,任何在投标时提供的工程量清单内的数量均不是本合同的一部分,凡为完成本工程所需的一切工作及费用均已包含在合同总价内,包括不能或缺的所有附带工作及费用,不论它们是否在合同文件中有所说明。除因变更及本合同约定可调整的情形外,合同总价一概不予调整,亦不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

工程量清单中特别标明为“暂定量、暂定项”的项目,投标人应仔细阅读合同条款有关内容,投标人应了解该项目是否由投标人实施的决定权完全在招标人。甲方代表有权在工程开工后发出书面指示,确定任何一项或多项选择项目是否由投标人实施。 a. 当招标人决定该项目由投标人实施时,投标人在工程量清单中所填列的价格对投标人具有约束力,其中标单价不因任何情况进行调整。其结算原则:工程量依据《精装修工程量计量计价规则》计量,综合单价按中标的相应单价执行,其他任何费用不再计取。 b. 当招标人确定有关选择性项目不交由投标人实施时,则扣除原则为:扣除《工程量清单》中相应项目及费用,其他任何费用不再计取,投标人不能为此做出任何索赔。

如果分包合同执行过程中本分包工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的,无论如何,本分包工程不含税的总价及单价/价款维持不变,但执行新的增值税税率后未开票的不含税价,需按新的增值税税率开具增值税专用发票,并相应调整含税价。最终分包合同价款结算的原则如下:

$$Y1 = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额;

X1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向专业分包人支付的任何奖励款/违约金/赔偿金等,均已包含增值税(适用新税率的,自动适用新税率),专业分包人应按分包合同总价内约定的增值税税率(适用新税率的,按新税率)向发包人提供增值税专用发票后,发包人支付奖励款/违约金/赔偿金等;而专业分包人须向发包人支付的任何罚款/违约金/赔偿金等,亦均已包含增值税(适用新税率的,自动适用新税率),直接从含税分包合同总价中扣减,而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 分包合同工期

本工程工期时间要求如下：进场时间为：2023年9月11日，具体开工时间发包人开工指令为准。达到竣工验收条件：2024年12月30日。交付日期：2025年4月30日。精装修工作面分批移交，工期起算以第一批工作面移交及开工指令为准。

注：发包人具有对施工时间及计划的调整权利，分包人需无条件执行，相关费用需考虑在投标总价内。专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。（具体工期详见工料规范第10章（专用条款）第2.2条）

本工程的关键节点时间若未按时完成，分包人需承担违约责任，具体违约金详见工料规范第9.2章中奖励与违约处理章节。

同时，专业分包人必须配合总承包工程的工期及总承包人的施工进度（包括于施工期间为确保整体工期而作出修订的进度）执行及完成分包工程，以便总承包工程能在竣工日期当日或之前完成。

4. 质量标准

本分包工程要求质量为详见工料规范。

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。（具体要求详见专用合同条款第13条）

6. 履约保函金额（详见通用合同条款第3.7条）RMB 6,347,000 元。（合

同价款10%（取最接近的千元为单位）

7. 延误违约金 详见通用合同条款6.4条 专业分包人向发包人支付工期延误

的违约金不足弥补发包人损失的，发包人有权保留要求专业分包人继续赔偿发包人损失的权利。

8. 付款 详见通用合同条款第10.3条

9. 分包合同文件构成及解释

9.1 下列各文件（以下简称“分包合同文件”）应被视为组成并理解和解释分包合同文件的一部分：

- (1) 分包合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同签署前的往来函件

- (4) 专用合同条款
- (5) 通用合同条款
- (6) 工料规范
- (7) 图纸目录及其所列合同图纸
- (8) 开办费说明及工程量清单计价规则
- (9) 工程量清单
- (10) 其他合同文件（工程质量保修协议、变更签证作业指引、合同结算作业指引、工程款支付作业指引、华润置地与合作方廉洁协议、阳光宣言、华润置地供方 EHS 诚信承诺书、安全生产协议书、总承包合同条款、建筑工程一切险及第三者责任险保单复印件、华南大区 2022 年度战略品类 A 级履约奖励实施细则、华南大区 2022 年供方定级原则及奖罚措施（修订版）
- (11) 投标文件(包括投标书、投标须知及技术标；其中技术标回标文件仅供参考，另行装订)

9.2 若分包合同文件之间有任何矛盾，以上述解释顺序为准。任何不列在上的其他文件皆不成为分包合同文件的一部份，其内容不能影响分包合同文件的含意，除非三方同意签认作为本分包合同的补充。

9.3 上述第 6 项工料规范和（或）第 7 项合同图纸内不一致的，以严格者为准。

10. 专业分包人认可下列银行账户信息为收款账户：

开户银行：中国建设银行深圳城东支行。

户 名：深圳华创建筑装饰股份有限公司。

开户账号：44201505900052526958。

专业分包人确认，其对账户信息的管理及准确性负有完全责任，发\\包人无义务进行审核，账户信息错误的责任由专业分包人负责，导致的任何损失均由专业分包人自行承担。如专业分包人变更账户的，应在下一付款节点前尽早通知发\\包人，并由三方签署账户变更的补充协议，在此补充协议完成签署前，发\\包人有权暂不付款。

11. 分包合同份数

本分包合同及其附件用中文书写。四正三副一无价，发\\包人执二正二副一无价，总\\包人执二正及专业分包人执二正二副，正副本不一致的，以正本为准。

三方在_____年_____月_____日盖章/签署：

总承包人：中国建筑第七工程局有限公司)

盖章

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)

专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司)

盖章

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)

发包人：广州市润泓房地产开发有限公司)

盖章

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)

职位)

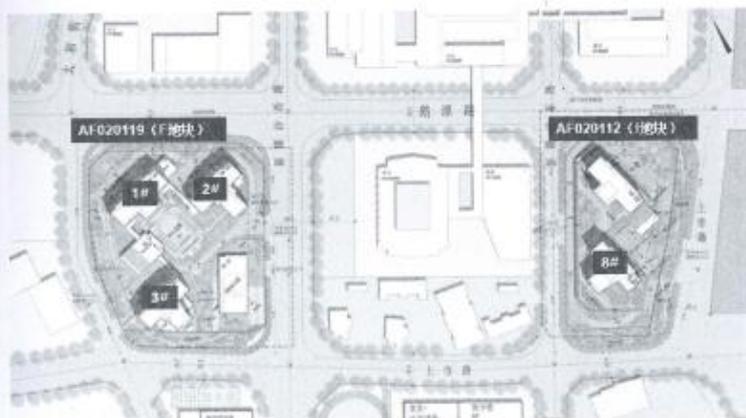
第 10 章 专用条款

1.1. 工程概况

1.1.1. 工程规模

广州白鹅潭悦府项目建设用地面积约 19118 平方米，总建筑面积约 17.16 万平方米，计容面积约 11.84 万平方米。其中住宅 11.69 万^m、商业 1800 ^m、公建配套用房面积 5609 ^m。本工程项目设计有二层地下室，地上部分由 5 栋超高层住宅（T 档）及公建配套设施等组成外立面设计为幕墙体系，塔楼住宅户内精装修交付。本次招标组成如下：

楼栋编号	层数	高度	户数	分类
1#	42F	145m	78 户	住宅
2#	45F	145m	126 户	住宅
3#	45F	145m	126 户	住宅
8#	55F	180m	140 户	住宅



项目总平面布置图

第三节 深圳市坪山区玺悦台项目精装修一标段

协议编号：CRLSZ-FS-SG-20008

深圳市坪山区玺悦台项目

精装修工程一标段施工合同

合同编号：CRLSZ-PS-SG-20008

签约日期： 年 月 日

第一部分 合同协议书

甲方（全称）：深圳市创勇企业管理有限公司

乙方（全称）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》及深圳市润投资咨询有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司签订的《华南大区 2020-2021 年度 BCD 档住宅精装修工程集中采购合作协议》（编号：CRCSZ-ZB-SG-20018），结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方经友好协商，签订本合同。

1. 工程内容和承包范围

1.1. 工程内容：深圳市坪山区玺悦台项目精装修工程一标段。

1.2. 承包范围：深圳市坪山区玺悦台项目精装修工程一标段施工，包括 1 栋（住宅）、2 栋（住宅）、3 栋（人才房）、4 栋（幼儿园）、5 栋（住宅）及党群服务中心、老年人照料中心等需要精装交付配套工程的精装修工程，甲方有权增减本合同承包范围，乙方不得提出异议或因承包范围的减少、增加要求额外索偿。

1.3. 总承包单位：中国建筑第七工程局有限公司。

1.4. 监理单位：深圳市恒浩建工程项目管理有限公司。

2. 设备/材料清单

合同包干部分清单详见合同附件7：合同清单。

合同暂估总价部分：甲方向乙方订购的产品，单价须与集中采购合同（编号：CRCSZ-ZB-SG-20018）中约定的价格一致，双方另有约定的除外：

3. 合同价款

（小写）不含税价人民币：52,883,719.61 元，增值税人民币：4,759,534.77 元，增值税率：9%，含税价人民币：57,643,254.38 元。

（大写）：不含税价人民币：伍仟贰佰捌拾捌万叁仟柒佰壹拾玖元陆角壹分，增值税人民币：肆佰柒拾伍万玖仟伍佰叁拾肆元柒角柒分，含税价人民币：伍仟柒佰陆拾肆万叁仟贰佰伍拾肆元叁角捌分。

本合同总价中，1 栋、2 栋、5 栋户内精装修及大堂、电梯厅、走道、地下室电梯厅金额为包干总价 41,692,986.06 元；3 栋、4 栋、裙楼党群服务中心、老年人照料中心等为暂估总价 15,950,268.32 元，单价按集中采购合同（编号：CRCSZ-ZB-SG-20018）中约定的价格执行。本合同第 2 条约定的产品单价与本条约定的货物总价系甲方根据本合同就单位产品和所有产品应向乙方支付的所有费

- 4) 图纸和（或）样板
- 5) 标准、规范及有关技术文件
- 6) 合同附件
5. 本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。
6. 乙方向甲方承诺按照合同约定进行供货并在质量保修期内承担设备/材料质量保修责任；甲方向乙方承诺按照合同约定的方式支付设备/材料合同价款。
7. 合同生效

合同订立时间：_____。

合同订立地点：广东省深圳市。

本合同双方约定由双方法人代表或授权代表在下面签署并加盖公章后生效。

本合同用中文书写，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具同等效力。未尽事宜，按原已签署的集采协议及补充协议约定执行。如本合同条款约定如与集采协议条款约定有冲突，以本合同约定为准。

甲方：深圳市创勇企业管理有限公司

法定代表人或授权委托人：

银行帐号：

地址：

电话：

传真：

乙方：深圳华创建筑装饰股份有限公司

法定代表人或授权委托人：

银行帐号：

地址：

电话：

传真：



第三部分 专用条款

1. 定义

1.1 甲方代表

姓名：肖帆。

职务：项目经理。

联系方式：18138816030。

1.2 乙方项目经理

姓名：叶毅春。

职务：项目经理。

联系方式：15819537563。

1.3 总承包单位：中国建筑第七工程局有限公司。

1.4 安装单位：深圳华创建筑装饰股份有限公司。

1.5 安装施工水电费用承担单位：深圳华创建筑装饰股份有限公司。

1.6 监理单位：深圳市恒浩建工程项目管理有限公司。

1.7 总监 胡杰。联系方式 13329911348。

甲方委托的职权：工程质量、进度、投资管理

需取得甲方批准才能行使的职权：材料设备验收

1.8 质量监督检验单位 / 。

2. 合同价款及支付

2.1 甲方可以支票、银行承兑汇票、银行网银、商业承兑汇票、国内保理、供应链或国内信用证等形式支付工程款，开票人（开证人）包括甲方或招商局蛇口工业区控股股份有限公司，乙方必须在开票人指定银行办理贴现，贴现利息及贴现利息产生的增值税由甲方承担，否则由乙方自行承担，乙方应向甲方开具增值税专用发票（开票金额=贴现利息 * (1+增值税税率)。甲方在收到乙方提供的银行出具的贴现息单据及相应发票后，可按季度向乙方据实支付。

2.2 具体付款方式如下：

- a) 工程进度款按每月支付当月经发人核实完成的工作量所对应价款的 85%；
- b) 总承包工程取得政府竣工验收备案证书(安装单位编制符合档案馆要求的全套竣工资料，并通过档案馆验收)后，支付至累计已完成工作量的 90%。
- c) 总承包工程模拟验收通过、工程移交物业公司，并安装单位上报经发人合约组认可的结算资料后(编制符合发人要求的全套竣工资料，并通过发人验收)，支付至累计已完成工作量

第四节 汕头华润中心项目万象城(华润大厦商业裙楼)及
街区商业精装修分包工程(一标段)

合同编号: CRCSTLH-CMD-HRZX03-SG-20016
第一册(共二册)

汕头华润中心项目
万象城(华润大厦商业裙楼)及
街区商业精装修分包工程
(一标段)

合同文件

2020年5月

总承包方:  中国建筑第五工程局有限公司

分包单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

本分包合同书

订于二零二零年 月 日，

由中国建筑第五工程局有限公司，（注册地址为）

湖南省长沙市雨花区中意一路158号中建商务大厦（此后称为“总承
方”）。

与 深圳华创建筑装饰股份有限公司，（注册地址为）

深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C-1201（此后称
“分包单位”）

双方共同签订。

兹发包方欲委托分包单位执行及完成名为“汕头华润中心项目万象城（华润
大厦商业裙楼）及街区商业精装修分包工程（一标段）”（此后称为“本工程”）

位于汕头市龙湖区长平路、金环路、金砂路及丹霞西街围合区。

总承包方已向分包单位提供了分包合同绘述全部招标图纸及工料规范。

分包单位已向总承包方填报一份全部项目的单价或价款齐全之价款表（此
后称为“工程量清单”）。

列举在图纸目录内的上述图纸（此后称“合同图纸”）另由总承包方与分包单
位签署；而分包单位亦已提供了执行及完成本工程所须的总价。

双方兹同意如下：

1. 分包单位将执行及完成合同图纸所示及工料规范/工程量清单所说明及
合同条件所绘述的工程。

汕头华润中心项目
万象城（华润大厦商业裙楼）及
街区商业精装修分包工程（一标段）
H:/7126.2.4.2a

2. 总承包方将按合同文件的规定支付予分包单位人民币伍仟壹佰肆拾柒万贰仟陆佰贰拾陆元捌角伍分 (RMB 51,472,626.85) (含增值税, 此后称为“合同总价”) 和按合同条件规定的时间和方式之应支付款项, 作为分包单位承担本工程的代价, 其中不含增值税合同金额为 RMB 49,973,424.13, 按 3% 税率计算的增值税税金总额为 RMB 1,499,202.72。

3. 合同文件内的来往文件均是合同的一部份。

4. 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分:

- (a) 合同书
- (b) 中标通知书
- (c) 回标后之来往文件
- (d) 投标书
- (e) 招标文件答疑(如有)
- (f) 分包合同条件
- (g) 总包合同条件
- (h) 工程量清单和工程量计算规则
- (i) 工料规范, 包括基本要求及技术要求
- (j) 合同图纸
- (k) 合同附件
- (l) 投标须知

称为“总承包

01(此后称为

万象城(华润

“本工程”)

料规范。

价款表(此

包方与分包单

清单所说明及

4. 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和释合同文件的一部分:(续)

任何不列在以上的文件均不成为本合同文件的一部分,其内容不能影响合同文件的含意,除非所有单位同意签认作为本合同的补充;上所提及的文件应视为互相补充和解释,如有含糊或矛盾之处,除另说明或协议外,一切解释以上述顺序解释,顺序较上者优先,同一序中如有矛盾的则以日期较后或要求较高的文件优先解释,发包方保留最终的解释权。此外,分包单位在投标时交回的所有技术资料(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,对分包单位具约束力,此等资料须按合同文件的规定重新提交予发包方/监理审批,且标准、规格、要求不低于上述于投标期间的承诺。即使发包方同或接受这些资料,亦不会因此而减免包方于本合同的责任和义务。

成并理解和解

其内容不能影
的补充；上述
之处，除另有
优先，同一顺
释，发包方将
有技术资料(如
分，但是作为
分包单位具有
方/监理审批，
使发包方同意
任和义务。

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：



总承包方



法人签署或法人授权委托书 _____ 盖章 _____

法人姓名 _____

注册地址 _____

见证人签署 _____

见证人姓名 _____ 职务 _____

分包单位



法人签署或法人授权委托书 _____ 盖章 _____

法人姓名 _____

注册地址 _____



见证人签署 _____

见证人姓名 _____ 职务 _____

*见证人乃纯为见证双方代表签署本合同书，并不包含其他身份和责任。

汕头华润中心项目
万象城(华润大厦商业裙楼)及
街区商业精装修分包工程(一标段)
H:/7126.2.4.2a

档案编号:

深圳华创建筑装饰股份有限公司
深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期)C-1201

致: 深圳华创建筑装饰股份有限公司
庄勇先生

有关: 《汕头华润中心项目万象城(华润大厦商业裙楼)及街区商业精装修分包工程(一标段)》中标通知书

敬启者:

兹有关《汕头华润中心项目万象城(华润大厦商业裙楼)及街区商业精装修分包工程(一标段)》所进行之招投标及随后之议标, 我司“汕头市华润置地地产发展有限公司”(以下简称“发包方”)现决定委托贵司“深圳华创建筑装饰股份有限公司”(以下简称“分包单位”)按下列条款负责执行及完成本项目所需的《汕头华润中心项目万象城(华润大厦商业裙楼)及街区商业精装修分包工程(一标段)》(以下简称“本工程”)。

一. 合同总价

1.1 本工程的含税合同总价为人民币: 伍仟壹佰肆拾柒万贰仟陆佰贰拾陆元捌角伍分 (RMB: 51,472,626.85), 不含税总价为 RMB: 49,973,424.13, 其中暂定款(不含税)人民币: 陆佰万元 (RMB: 6,000,000.00)。

1.2 单价调整百分率: (不适用)

$$\text{调整百分率} = \frac{\text{投标总价} - \text{调整后总价}}{\text{调整后总价} - (\text{基本要求费用} + \text{指定项目暂定价} + \text{暂定款} + \text{甲定乙供物料供应价款} + \text{暂定物料供应价款})} \times 100\%$$

算术错误占扣除基本要求费用、指定项目暂定价、暂定款及暂定物料和甲定乙供物料供应价款后的合同总价百分率少于 0.5%, 单价不予调整。

调整百分率适用于除基本要求费用、指定项目暂定价、暂定款及暂定物料和甲定乙供物料供应价款外的投标单价/合理单价, 调整后的单价供将来计算工程/设计变更之用。

档案编号:

二. 履约保证书

- 2.1 分包单位须于合同签订后 14 个日历天内获得一间发包方批准之银行与分包单位以履约保证书按本工程合同总价 10% (以千元以上取整计算), 即: $RMB(51,472,626.85) \times 10\% = RMB 5,147,000.00$, 共同及分别地向发包方保证, 分包单位会正确地履行本合同。
- 2.2 分包单位未能提交上述履约保证书或所提交的保函不符合发包方及招标文件之要求时, 发包方有权在付给分包单位的款项内暂扣该前述保证金额, 直至分包单位提交经发包方批准的履约保证书。

本中标通知书一式【五】份, 如分包单位同意和接受上述各项条件, 分包单位须在【五】份函件之相应位置签字和加盖公章, 并于2020年4月27日之前交还其中【三】份(另外【两】份由贵司存阅), 以便装订于合同文件内。当分包单位确认本函件后, 在正式合同编制完成及签字以前, 本函件作为发包方与分包单位之间的合同执行文件, 对双方均具约束力。我司未能在前述期限内收到分包单位签署的中标通知书, 或分包单位对本中标通知书的条款和条件提出任何更改的, 视为分包单位放弃本工程的投标, 本中标通知书自签署期限届满后自动失效。

顺颂本公司确认同意及接受上述条件



汕头市华润置地地产发展有限公司
2020年4月24日

法人代表签字:

姓名:

职位:

日期:



深圳华创建筑装饰股份有限公司
2020年4月26日

法人代表签字:

姓名:

职位:

日期:



第1章 工程概况

1.1 工程概况

1.1.1 工程规模

汕头华润中心项目万象城（商业综合体），位于汕头市金环路与长平路交界处东北角。万象城地下三层，地上六层，建筑面积175204m²，为框架结构。

1.1.2 现场情况

项目已开工建设，目前北区已完成土建、幕墙和局部机电条件，具备精装进场施工的条件。南区已完成三层混凝土框架楼板已封顶，预计2020年5月30日，局部具备精装进场施工的条件。现场无住宿、办公场所，需另行场外考虑。

1.1.3 主要参建单位

参建单位	单位名称	备注
监理单位	北京远达国际工程管理咨询有限公司	
总承包单位	中国建筑第五工程局有限公司	
机电单位	华润建筑有限公司	
幕墙单位	中建不二幕墙装饰有限公司	
电扶梯单位	通力电梯有限公司深圳分公司	

1.2 工程重难点

- (1) 工期紧：计划2020年4月1日进场、5月30日屋面（南区）断水，搭设脚手架，跨春节，2020年12月份进行消防验收（消防验收前中庭脚手架落完，所有涉及脚手架施工的内容全部完成，天花全部完成，店铺玻璃安装完成，精装区域消防相关工作全部完成），工期极其紧张。
- (2) 装修复杂，精装深化设计要求高：每个洞口、檐口等部位造型不同，与外专业交叉多，工艺复杂，对深化设计要求高。
- (3) 幕墙天窗、机电、消防卷帘和精装交叉配合多，穿插工序多，分包多，各专业相互交叉、收口、配合多，需投入大量管理精力。

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称： 汕头华润中心三期万象城B区（暂名）项目
（第一期）

验收日期： 2021年8月20日

建设单位（盖章）： 汕头市华润置地地产发展有限公司



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 *

中华书局

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	汕头华润中心三期万象城B区（暂名）项目（第二期）				
工程地点	广东省汕头市龙湖区金环路与长平路交界处	建筑面积	227774.27m ²	工程造价	68069.22万元
结构类型	框架剪力墙结构	层数	地上:	22	层
	旋挖灌注桩		地下:	3	层
施工许可证号	440507201711210101	监理许可证号	E111005779		
开工日期	2017年11月23日	验收日期	2017年11月23日		
监督单位	汕头市建设工程质量监督检测站	监督编号	2017029		
建设单位	汕头市华润置地地产发展有限公司				
勘察单位	汕头市建筑设计院				
设计单位	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司				
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司				
承建单位（土建）					
承建单位（设备安装）					
承建单位（装修）					
监理单位	北京远达国际工程管理咨询有限公司				
施工图审查单位	汕头市新纪元工程咨询有限公司				



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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(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	王顺峰
副组长	黄启山 林天崇 石东斌
组员	刘雨冬 张洪 赵文林 任朝位 杨书朋 郑国霖 郑伟杰

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张洪	黄启山 石东斌 刘云林
建筑设备安装工程	林天崇	杨书朋 张华 陈锦忠
工程质控资料	任朝位	刘洪春 唐祥 陈德强 叶斯琦 黄胜楠 陈欣欣

(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	符合	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 0 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合	共 16 项, 其中: 经审查符合要求 16 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 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 0 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	符合	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 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 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合	共 141 项, 其中: 经审查符合要求 141 项 经核定符合要求 141 项	共 121 项, 其中: 资料核查符合要求 121 项 实体抽查符合要求 121 项	共 196 项, 其中: 评价为“好”的 106 项 评价为“一般”的 89 项
通风与空调	符合	共 47 项, 其中: 经审查符合要求 47 项 经核定符合要求 47 项	共 99 项, 其中: 资料核查符合要求 99 项 实体抽查符合要求 99 项	共 58 项, 其中: 评价为“好”的 51 项 评价为“一般”的 7 项
建筑电气	符合	共 495 项, 其中: 经审查符合要求 495 项 经核定符合要求 495 项	共 130 项, 其中: 资料核查符合要求 130 项 实体抽查符合要求 130 项	共 270 项, 其中: 评价为“好”的 172 项 评价为“一般”的 98 项
智能建筑	符合	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 14 项	共 12 项, 其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 11 项, 其中: 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合	共 488 项, 其中: 经审查符合要求 488 项 经核定符合要求 488 项	共 170 项, 其中: 资料核查符合要求 170 项 实体抽查符合要求 170 项	共 828 项, 其中: 评价为“好”的 723 项 评价为“一般”的 105 项
电梯	符合	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 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 11 项, 其中: 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 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- E1- 914 / 4 *

第二期

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	张永平	汕头市华润置地地产发展有限公司	项目经理	高工	张永平
2	陈文强	汕头市华润置地地产发展有限公司		高工	陈文强
3	刘明	汕头市华润置地地产发展有限公司	幕墙负责人	中工	刘明
4	李林	中国建筑第五工程局有限公司	项目经理	工程师	李林
5	侯志	中国建筑第五工程局有限公司	项目技术负责人	工程师	侯志
6	李斌	中建国际设计顾问(深圳)有限公司	项目经理	工程师	李斌
7	黄丽娟	汕头市华润置地地产发展有限公司	设计经理	工程师	黄丽娟
8	张爱群	汕头市华润置地地产发展有限公司	机电负责人	工程师	张爱群
9	黄启山	汕头市华润置地地产发展有限公司	土建负责人	工程师	黄启山
10	林树	北京建大国际工程管理有限公司	总监	二建师	林树
11	李强	北京建大国际工程管理有限公司	土建总监	二建师	李强
12	袁平	汕头大学设计院	现场技术负责人	工程师	袁平
13	胡建	北京建大国际工程管理有限公司	机电专业	工程师	胡建
14	胡建	胡建	机电专业	工程师	胡建
15	何良	深圳市中南建筑装饰集团有限公司	项目经理	建造师	何良
16	何永强	深圳市中南建筑装饰集团有限公司	项目经理	二建师	何永强
17	陈志	中国建筑第五工程局有限公司	技术负责人	中工	陈志
18	李强	中国建筑第五工程局有限公司	资料员		李强
19	陈永强	广州市南粤建筑装饰有限公司	项目经理		陈永强
20	李强	汕头市华润置地地产发展有限公司	土建工程师		李强
21	袁平	汕头大学设计院			袁平
22	魏志	汕头市华润置地地产发展有限公司	精装工程师		魏志
23	李强	汕头市华润置地地产发展有限公司	资料员		李强
24	李强	中国建筑第五工程局有限公司	资料员		李强
25	胡斌	深圳博彩装饰设计有限公司	项目经理		胡斌
26	钱志林	深圳博彩装饰设计有限公司	项目经理		钱志林



GD-E1-914/5

第二期

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 □□□

该工程经验收,对工程竣工资料的检查和实体的检查,认为该工程质量等级为合格。

该工程许可证齐全,勘察设计报告符合要求,设计经审图符合国家标准要求,设计人员及时到位服务,发现问题及时解决。

施工单位能认真按照设计文件及国家建设工程验收规范,行业标准组织施工,质量达到设计及验收规范要求。

监理单位能按照管理规范和设计文件,验收规范尽力控制施工质量,发现问题及时处理和上报,服务质量满足合同要求,工程质量符合分部验收质量合格,结构安全和使用功能结果符合要求,经验收组一致评定为合格。

建设单位:

监理单位: 林大凯

设计单位: 志地国际设计有限公司

勘察单位:

(公章)

(公章)

(公章)

(公章)

(公章)

单位(项目)负责人:

总监理工程师:

单位(项目)负责人:

单位(项目)负责人:

单位(项目)负责人:

2021年8月20日

2021年8月20日

2021年8月20日

2021年8月20日

2021年8月20日



GD-E1-914/6

深圳市装饰工程金鹏奖 获奖证书

深圳华创建筑装饰股份有限公司：

你单位承建的 汕头华润中心项目万象城（华润大厦商业裙楼）及街区商业精装修分包工程（一标段）地下三层至六层公区区域、中庭区域、电梯厅、卫生间及通道装饰、水电安装 荣获二〇二一年度深圳市金鹏奖。

特发此证

深圳市装饰行业协会
二〇二二年五月

第五节 南山医院改扩建（二期一段）精装修工程 II 标段

合同编号：CRC SZ-CMD-NSYY-SG-21002

【南山医院改扩建（二期一段）精装修工程 II 标段】

施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

2021年【1】月

一、工程概况

工程名称：南山医院改扩建（二期一段）精装修工程II标段

工程地点：深圳市南山区南山大道及桃园路交接处（桃园路89号）

工程内容：南山医院改扩建（二期）位于深圳市南山区南山大道及桃园路交接处（桃园路89号），占地面积约为5.8万平方米，总建筑面积约为46.7万平方米，总投资约47.45亿。

（1）其中南山医院改扩建（二期一段）（不包括门诊楼）占地面积为4.32万平方米，总建筑面积约37.5万平方米。包含建筑物分为住院楼、医技楼、行政楼、感染楼和污水处理站。其中住院楼地上23层，建筑高度99.55m，标准层层高4.1m；医技楼地上6层，建筑高度33.0m，层高4.5m；行政楼地上21层，建筑高度98m，标准层层高4.0m；感染楼地上5层，建筑高度29.7m；污水处理站地上1层，建筑高度3.5m。地下室整体为3层，局部2层。基础类型为预应力管桩基础和旋挖灌注桩基础。结构类型为框架-剪力墙结构。本工程设计相对标高±0.000相当于黄海高程5.15m。

（2）南山医院改扩建（二期二段）门诊楼，占地面积1.48万平方米，总建筑面积约9.2万平方米，主要建筑物为门诊楼。门诊楼地上9层，局部6层，标准层层高4.5m，建筑高度43.2m。基础类型为旋挖灌注桩基础。结构类型为框架结构。本工程设计相对标高±0.000相当于黄海高程5.15m。

建筑面积：约46.7万平方米；

工程立项批准文号：深南发改【2016】10号；深南发改批【2016】102号、深南发改【2020】2号

资金来源：政府投资100%

二、工程承包范围

包括但不限于住院楼西（含地下室）精装修工程、精装修配套工程等。所有的细目详见合同图纸、技术要求、工程量清单及合同其他文件。发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

1. 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: ___ 桩径: ___数量: ___	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积: ___ 平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷: ___ 冷吨
主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>
装饰, 装修工程	<input type="checkbox"/> 二次装修 <input type="checkbox"/> 幕墙: ___平方米	电梯工程	<input type="checkbox"/> 电梯___部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯___部
屋面及防水工程	<input type="checkbox"/>	消防工程	<input type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数: ___户 <input type="checkbox"/> 庭院管: ___米
建筑电气工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	装饰装修工程

2. 市政工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

排水箱涵工程	□长：__宽：__高：_	绿化工程	□
交通监控、收费综合系统工程	□	燃气工程	□__米
交通安全设施工程	□	其它工程	□

3. 其它工程

___/___

三、合同工期

计划开工日期：2020年12月10日（以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准）

计划竣工日期：2022年06月30日

合同工期总日历天数：567日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：按照国家、广东省、深圳市相关法律法规规范要求进行质量评定和组织验收，符合设计标准，并通过竣工验收达到合格标准。确保获得鲁班奖。满足《华润置地工程高品质标准 V2.0》要求。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价（含税）为：人民币（大写）壹亿零伍佰陆拾万柒仟捌佰玖拾玖元贰角肆分（¥105607899.24元）。

其中：

(1)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）___/___（¥___/___元）；

(2)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）___/___（¥___/___元）；

(3)暂列金额：

人民币（大写）陆佰零玖万元整（¥6090000元）。

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

七、词语含义

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

八、双方承诺

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

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

九、合同份数

本合同一式壹拾贰份，发包人玖份，承包人叁份。

十、合同生效

合同订立时间：2021年 1 月 30 日

合同订立地点：深圳市南山区

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为签字页，无正文)

发 包 人：(公章)

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：



承 包 人：(公章)

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

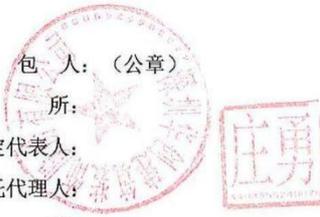
电 话：

传 真：

开 户 银 行：上海浦东发展银行深圳分行南山支行

账 号：7907054740016536

邮 政 编 码：



单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1



工程名称：南山医院改扩建（二期一段）精装修工程II标段

验收日期：_____

建设单位(盖章)：深圳市南山区建筑工务署/华润(深圳)有限公司(代建)



* GD - E 1 - 9 1 4 *

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、代建单位、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	南山医院改扩建（二期一段）精装修工程II标段		
工程地点	深圳市南山区南山大道及桃园路交接处 (桃园路89号)	建筑面积	工程造价
结构类型	框架-剪力墙	层数	地上: 23 层
			地下: 3 层
施工许可证号	2005-440305-84-01-70000608	监理许可证号	
开工日期	2021年4月6日	验收日期	2023年11月20日
监督单位		监督编号	
建设单位	深圳市南山区建筑工务署/华润(深圳)有限公司(代建)		
勘察单位	/		
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司		
总包单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司		
承建单位 (土建)	/		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	深圳华创建筑装饰股份有限公司		
监理单位	深圳市特发工程建设监理有限公司		
施工图 审查单位	深圳迪远工程审图有限公司		

101 2021 101



* 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	王巍
副组长	马米粒、殷宪伟、颜芳、邹志岚
组员	张凯、宋明强、胡垂、吴中洁、马喜强、王蕾

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑装饰装修组	胡垂	殷宪伟、何长鸿、宋明强、李汉超、邹志岚
给排水与采暖	马喜强	张迎军、李水金、陈伦通杜从彬
建筑电气	王蕾	梁明健、郑伟贤、李萍
工程质控资料	张凯	黄燕婷、陈冰、吴中洁、赖光伟

(二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、代建、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、法规和建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、代建、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部（系统、成套设备）	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	/	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	/	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	合格	8项,其中: 经审查符合要求 8项 经核定符合要求 8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 9项,其中: 评价为“好”的 7项 评价为“一般”的 2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 项 评价为“一般”的 项
建筑给水、排水及采暖	合格	24项,其中: 经审查符合要求 24项 经核定符合要求 24项	共 6项,其中: 资料核查符合要求 6项 实体抽查符合要求 6项	共 9项,其中: 评价为“好”的 7项 评价为“一般”的 2项
通风与空调	/	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	合格	24项,其中: 经审查符合要求 24项 经核定符合要求 24项	共 9项,其中: 资料核查符合要求 9项 实体抽查符合要求 9项	共 7项,其中: 评价为“好”的 6项 评价为“一般”的 1项
智能建筑	/	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	/	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	/	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-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	殷芳	深圳华创建设股份有限公司	项目经理		殷芳
2	余礼	南山建筑工务署			余礼
3	王巍	南山区建筑工务署			王巍
4	马丰林	华润(深圳)有限公司	项目经理	工程师	马丰林
5	殷宏伟	深圳特建局工程技术有限公司	项目经理	工程师	殷宏伟
6	李延亮	深圳建筑设计研究院有限公司	项目负责人	高级	李延亮
7	何光好	深圳万科设计咨询有限公司	专业		何光好
8	叶建	华润(深圳)有限公司	项目经理	中级	叶建
9	李汉廷	华创股份			李汉廷
10	陈以	深圳万科工程技术有限公司			陈以
11	李永奎	华创股份			李永奎
12	胡刚	深圳万科设计咨询有限公司	专业	中级	胡刚
13	黄翔	华润	工程	工程	黄翔
14	蔡植	华润(深圳)有限公司	设计经理	设计	蔡植
15	吴中流	华创股份	设计	中级	吴中流
16	朱明	华润	项目经理	工程师	朱明
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					



四、验收人员签字

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9	杜志华	深圳市特发工程建设有限公司			杜志华
10					
11					
12	刘洪	深圳市特发工程建设有限公司			刘洪
13	张嘉可	深圳市特发工程建设有限公司			张嘉可
14	蔡绍康	深圳市特发工程建设有限公司			蔡绍康
15	刘洪	深圳市特发工程建设有限公司			刘洪
16	杨福	深圳市特发工程建设有限公司			杨福
17	张洪	深圳市特发工程建设有限公司			张洪
18	杜志华	深圳市特发工程建设有限公司			杜志华
19	李洪	深圳市特发工程建设有限公司			李洪
20	张进冬	深圳市特发工程建设有限公司			张进冬
21					
22					
23					
24					
25					



五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

根据设计及相关验收规范规定，本工程各质量责任主体对该工程进行竣工验收，验收结论如下：

- 1、本工程已完成工程设计文件和合同约定的所有内容；
- 2、工程质量符合设计文件、国家相关规范及与建设单位的合同约定要求；
- 3、质量控制资料齐全并符合要求；
- 4、安全和使用功能核查及抽查合格；
- 5、观感质量检查一般；
- 6、经组织竣工验收，各质量责任主体一致同意本工程等级评定为“合格”，同意“验收”并“交付使用”。

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名：邹志岚

注册号：4400030-185

有效期：至2025年5月

建设单位：	代建单位： 华润(深圳)有限公司	监理单位：	设计单位： 深圳华创建筑装饰股份有限公司	施工单位：
 (公章) 单位(项目)负责人： 邹志岚 2023年11月20日	 (公章) 单位(项目)负责人： 马志松 2023年11月20日	 (公章) 总监理工程师： 邹志岚 2023年11月20日	 (公章) 单位(项目)负责人： 邹志岚 2023年11月20日	 (公章) 单位(项目)负责人： 邹志岚 2023年11月20日

* GD - E1 - 914 / 6 *

中华人民共和国一级注册建造师执业印章
 粤1442007200809104(00)
 建筑
 2024.08.29
 深圳华创建筑装饰股份有限公司

牙明强

精装修工程履约评价表							
合同编号: CRC SZ-CMD-NSYY-SG-21002		合同名称: 南山医院改扩建 (二期一段) 精装修工程 II 标段施工合同		单位名称: 深圳市华创建筑装饰股份有限公司			
评价维度	权重	二级评价维度	权重	指标描述	评分标准	得分	职责
进度控制	20%	进度计划执行	15%	符合业主项目部全部节点工期要求。	满分100分 , 依据合同工期编制的甲乙双方现场施工确认的工期节点, 当次评价时段内: 1. 全部完成, 100分; 2. 每延误一个项目部内控节点扣10分; 3. 若因供方原因, 导致一级节点、二级节点未完成, 每发生一次扣10分。 (需附材料证明)	85	项目部
		乙供材供货及时性	5%	乙供材供货及时性 (包括甲限乙供、乙供)。	满分100分 : 1. 当次评价时段内材料实际到货时间较上报甲方的材料到货时间延误, 且影响现场施工, 延误一次扣5分。 (如未影响当次评价时段内现场施工进度, 可以不扣)	90	
工程质量	20%	质量管理	15%	工程质量事前、事中、事后管控。	满分100分, 针对当前评价时段内 : 1. 重要的施工方案或专项方案缺失或未报施工方案、专项方案或质量策划实施扣10分; 2. 必要的二次深化设计缺失或深化成果提交不及时或二次设计深度不够, 扣10分; 3. 工程交底文件不齐全, 扣10分; 4. 施工样板呈现不及时, 不符合管理要求或大面施工与样板不一致, 扣20分; 5. 质量管理人员配备不齐全, 扣10分; 6. 质量问题, 整改不及时, 扣10分。	85	项目部
		乙供材质量	5%	乙供材的质量 (包括甲限乙供、乙供)	满分100分 : 1. 质量问题, 存在明显的外观质量或材质差异, 各类抽检不合格, 出现1次扣10分; 2. 存在未按规定检查或记录即进场使用情况, 出现1次扣5分。 (出现问题的次数累计, 不计回评价当季度)	85	
管理及协调配合	10%	公司及团队管理能力	5%	包括对劳务班组把控、乙供材料控制, 现场协调、技术实力等; 现场封闭管理能力; 管理人员管理能力; 公司重视程度, 对履约问题是否能快速响应。	满分100分, 针对当前评价时段内 : 1. 现场未发生任何履约问题, 得100分; 2. 每出现一次履约问题 (包括书面、约谈、发函投诉、工程月报中反应问题), 公司及项目团队一周内未能有效解决, 发生一次扣5分; 3. 项目经理不常驻现场, 不参加项目例会, 每发生一次扣5分; 4. 项目管理人员不健全, 未按合同约定配置的, 每缺1人扣5分; 5. 劳务管理失控, 劳动力不足影响工程进度, 每次扣20分。 6. 公司及项目团队对本工程作出突出贡献或高于合同要求, 每项加5分。 (突出贡献需在具体描述中简述)	85	项目部
		配合协调能力	5%	服从总包管理、配合其他分包, 处理外部关系的情况。	满分100分, 针对当前评价时段内 : 1. 对发包方的管理行为配合不积极, 抵抗发包方新制度落地, 扣20分; 2. 不能独立有效协调现场临时措施 (临水、临电、临时堆场等) 的使用需求, 扣10分; 3. 不能独立有效协调工作面的提供, 以满足现场进度需求, 扣10分; 4. 不能积极配合总包及分包工序穿插, 满足现场总体施工需求, 扣10分; 5. 不能有效组织内外部资源, 满足现场短时间进度及质量提升的需求, 扣10分; 6. 甲供材管理工作: 甲供材供应单上报不及时, 偏差率大, 不积极配合甲供材的照管责任, 不配合各甲供材厂商的运输、成品保护等工作, 扣10分; 7. 不积极配合总包的管理工作, 扣10分;	85	
EHS管理	20%	安全文明检查及整改落实情况	20%	安全文明检查及整改落实情况。	满分100分 : 1. 施工单位的主要负责人、项目负责人、专职安全生产管理人员未经建设行政主管部门或者其他有关部门考核合格后任职的, 每发现1人扣10分; 2. 人员履职: 项目关键岗位 (施工单位项目经理、安全管理人员、电工或其它特种人员) 长期不在岗, 未履行工作职责, 每人每次扣20分。 3. 施工现场不符合消防安全规范: 现场无临时消防水, 临时消防管网滞后施工工作面三层及以上, 现场消防栓无水, 扣10分。 4. 作业前项目技术人员未将有关安全施工的技术要求向施工作业班组、作业人员作出详细说明, 每缺1次扣10分, 双方未签字确认, 每缺1人扣3分; 5. 未组织开展各项安全检查 (节假日前检查、安全月检查、月检、周检等形式), 每缺1次扣10分; 6. 未编制分部分项工程的安全专项方案的, 每缺1项扣10分, 无针对性、指导性的, 每发现1次扣5分; 7. 危大工程未验收合格提前进入下一道工序, 每次扣10分; 8. 发现特种工种未持证上岗, 1人/次扣5分; 9. 检查发现问题整改率低于95%扣5分, 低于90%扣10分, 低于80%扣20分; 10. 未按照合同要求执行相应的标准化措施, 每项扣5分; 11. 接到上级单位下发的安全预警, 1次扣10分;	85	项目部

合约管理	30%	施工图预算/重计量办理 (此项若无配合内容,则分值平均分摊至其他项。)	10%	施工图预算/重计量,如在设计出图后3个月内配合甲方完成重计量工程量及单价的确认得100分;如未满足要求则按是否严格执行合同约定的价格及计价方式、有无高估冒算情况、是否配合提供过程中施工图预算的支持文件(如专项方案等)等进行扣分	满分100分: A.设计出图后3个月内配合甲方完成重计量工程量及单价的确认得100分; B.设计出图后未在3个月内确认重计量的,按如下扣分项进行评价: 1.违背合同条款,缺少契约精神,每发现1例扣5分 2.提报存在高估冒算现象,每单扣5分;(由项目合约判定) 3.未按要求及时间提报资料,每次扣5分; 4.不配合工程量核对工作,每发生一次扣5分; 5.设计出图后,超过以上期限,延时才能完成的,每增加2周减15分	85	合约部
		变更签证办理 (此项若无配合内容,则分值平均分摊至其他项。)	5%	变更结算上报资料是否完整;是否严格执行合同约定的价格及计价方式,有无高估冒算情况;是否主动配合合约部的变更梳理;增减变更是否如实申报;按照一单一结的制度,变更结算上报是否及时。	满分100分: 1.违背合同条款及计价方式,缺少契约精神,每发现1例扣5分 2.提报资料存在不真实准确事项,每单扣5分; 3.存在增减变更不申报,每单扣5分; 4.变更梳理会不参加或变更未及时进行,每次扣5分;	85	
		询价定价 (此项若无配合内容,则分值平均分摊至其他项。)	5%	合同外新增材料是否未定价先进场,是否按时间要求提交资料,提交资料是否完整且依据充分,是否存在漫天要价	满分100分: 1.违背合同条款,缺少契约精神,每发现1例扣5分 2.未定价先进场,每项材料扣5分; 3.未按时提交资料,每次扣5分; 4.提交资料不完整/数据不准确	85	
		付款管理 (此项若无配合内容,则分值平均分摊至其他项。)	5%	形象进度是否属实、详细;付款资料是否完整;申请金额是否准确;申报是否及时。	满分100分: 1.违背合同条款,缺少契约精神,每发现1例扣5分 2.提报资料存在不真实准确事项,每单扣5分; 3.形象进度不属实,每单扣5分; 4.未按约定时间申报,每逾期一天扣5分	85	
		过程结算 (此项若无配合内容,则分值平均分摊至其他项。)	5%	过程结算,承包方是否配合,是否严格执行合同约定的价格及计价方式,有无高估冒算情况;是否配合提供过程结算要求之全套资料;是否按约定时间上报资料;	满分100分: A.如设置过程结算的项目,分阶段完工3个月内配合甲方完成分段结算书的确认得100分; B.未按A条件在3个月内确认分段结算书的,按如下扣分项进行评价: 1.违背合同条款,缺少契约精神,每发现1例扣5分 2.提报存在高估冒算现象,每单扣5分;(由项目合约判定) 3.未按要求及时间提报资料,每次扣5分; 4.不配合工程量核对工作,每发生一次扣5分; 5.设计出图后,超过以上期限,延时才能完成的,每增加2周减15分	85	
加扣分项		如在施工阶段的监督检查/材料检测中出现恶意的以次充好材料质量问题,出现1次扣20分; 甲乙供材料品牌不在甲限品牌范围内,未进行变更审批私自更换,出现1次扣20分; 1、发生特别重大事故由公司EHS委员会决定扣分,发生重大事故每次扣50分,发生较大事故每次扣40分,发生一般事故A级每次扣30分,发生一般事故B级每次扣20分,发生一般事故C级每次扣10分; 2、发生国家级媒体、门户网站曝光、触发红色舆情造成不良影响,每次扣20分;省级媒体曝光、触发橙色预警造成不良影响,每次扣10分;地方媒体报告、触发黄色预警造成不良影响,每次扣5分;网络传播造成不良影响,每次扣3分 3、不按图施工;深化设计未经确认施工;施工样板未经确认就批量施工;工艺工序不按交底或样板施工;工艺工序不按经审批的施工方案施工;偷工减料;关键工序验收资料作假;第三方检查、设计巡检、工程部巡检确认问题不及时整改或整改不合格经抽查发现1次;施工进度与项目部要求计划不符延误1天;各单位第三方检查连续两次排名后20%;因质量安全问题被政府相关部门停工;未扎实开展各项安全指令工作要求。发现以上任意问题1次,监理单位和施工单位各扣1分,扣分可累加。 因参建单位自身管理问题,导致民工围堵项目部、甲方公司的,出现一次扣5分,民工上访政府的,出现一次扣10分; 甲方要求的抢工(抢预售、交付)并按时完成,加10分;				工安部	
总分:							
70分以下指标须说明原因:							

85.25

 北京中原建设工程有限公司
 2023/10/13



2022年度深圳市建筑装饰工程

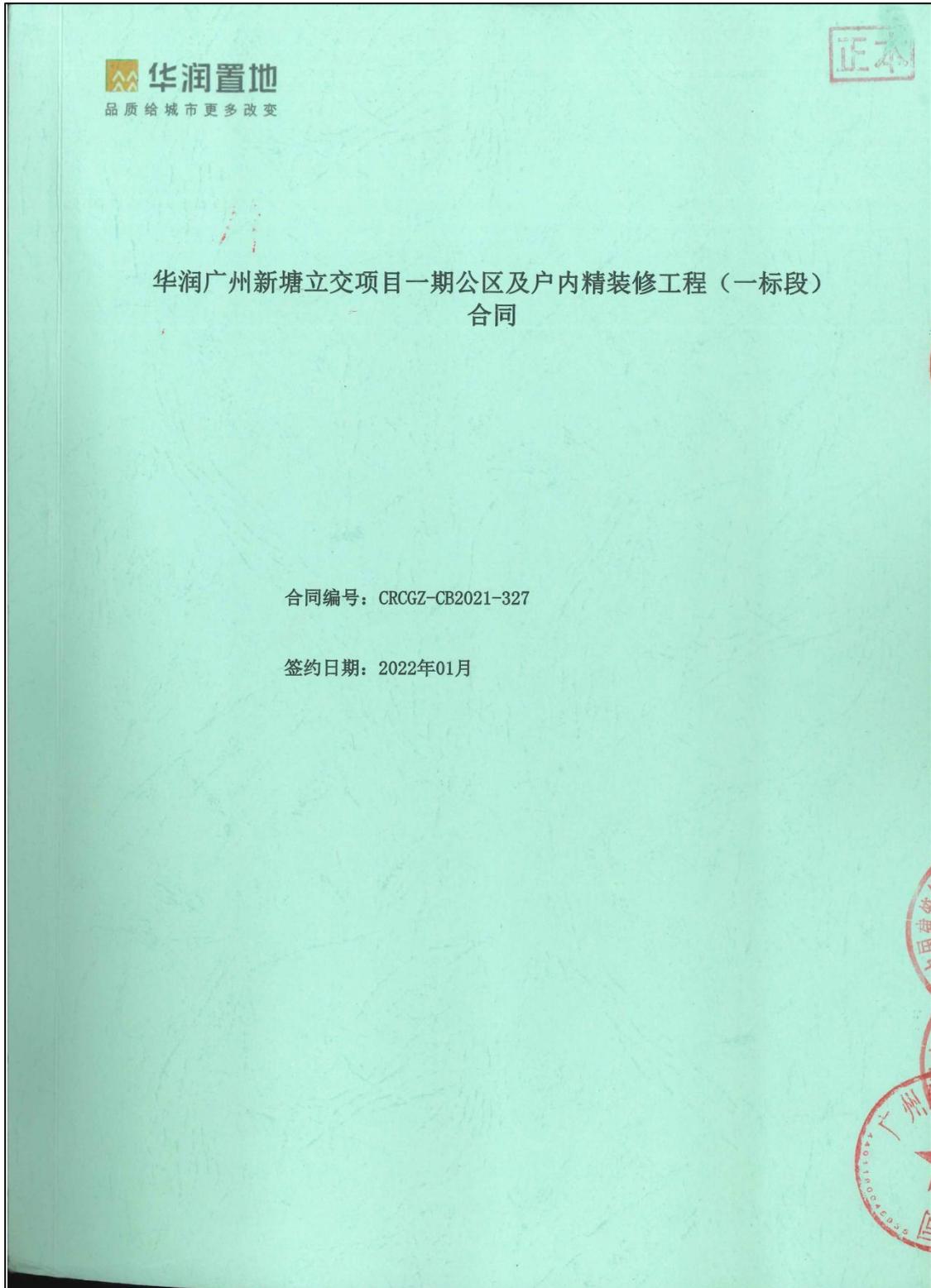
安全生产与文明施工优良工地

工程名称：南山医院改扩建（二期一段）精装修工程
II标段

承建单位：深圳华创建筑装饰股份有限公司

深圳市装饰行业协会
二〇二二年十二月

第六节 华润广州新塘立交项目一期公区及户内精装修工程（一标段）



第一部分 合同协议书

甲方（总承包人）：中国建筑第七工程局有限公司

乙方（专业分包人）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

丙方（发包人）：广州臻通实业发展有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及 深圳市润投资咨询有限公司与 深圳华创建筑装饰股份有限公司签订的《深圳市润投资咨询有限公司华南大区2020-2021年度BCD档住宅精装修工程集中采购合作协议》（编号：CRCSZ-ZB-SG-20018）及其补充协议（如有），结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙丙三方经友好协商，签订本合同。

安装价格清单：具体详见《合同附件 9：合同清单》

1. 合同价格

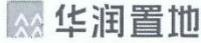
- 1.1. 含 9% 增值税金额（大写）：人民币 伍仟壹佰玖拾壹万零玖佰肆拾伍元陆角壹分；
（小写）¥：51,910,945.61元，其中不含增值税金额为¥：47,624,720.74元，按 9 % 税率计算的增值税税金总额为¥：4,286,224.87元。

其中：

9 % 增值税为签订合同时政府规定的增值税税率，如果合同签署后或合同执行过程中本工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的，无论如何，本工程不含税的总价及单价/价款维持不变，但执行新的增值税税率后未开票的不含税价，需按新的增值税税率开具增值税专用发票，并相应调整含税价。最终合同价款结算的原则

如下：

$$Y1 = X1 + (Y - X1) \times (1 + \text{新适用税率})$$



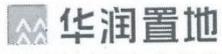
品质给城市更多改变

(1+ 原适用税率)

- Y1 = 新税率下合同结算含税金额;
- X1 = 新税率前已开票含税金额;
- Y = 原税率下合同结算含税金额

合同中约定的甲方需向乙方支付的任何奖励款/违约金/赔偿金等,均已包含增值税(适用新税率的,自动适用新税率),乙方按合同总价内所列的增值税税率(适用新税率的,按新税率)向发包人提供增值税专用发票后,发包人相应支付奖励款/违约金/赔偿金等;而乙方须向甲方支付的任何罚款/违约金/赔偿金等,亦均已包含增值税(适用新税率的,自动适用新税率),直接从含税合同总价中扣减,而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

- 1.2. **本合同为总价包干合同。**本合同价格为货物安装完毕以及验收调试价格,包括:吊装、安装、调试、验收(乙方内部验收及通过相关部门验收)、保险费以及保修期内,技术支持和现场培训费用、因安装质量问题引起的维修、更换费用及收到全部合同价款所支付的收款费用等。
- 1.3. 甲方保证其项目下其他承包商不向乙方收取除本合同规定范围外的任何配合费用。
2. **安装地点:**
华润新塘立交项目一期 项目(具体地点详见技术要求)
3. **安装工期:**
初定时间为:2022年08月26日至2023年06月01日,总工期280天。具体工期以进场通知书及工作面移交时间为准。工期每延误一天罚款0.5万元。
4. **安装质量要求**
详见《合同附件6:技术要求》及《深圳市润投资咨询有限公司华南大区2020-2021年度BCD档住宅精装修工程集中采购合作协议》(合同编号:CRCSZ-ZB-SG-20018)技术要求。
5. **安装进场时间**
三方确认项目进度符合货物安装条件及设备到达工地现场,乙方必须收到丙方书面通知后,在5天内进场安装。
6. **施工验收方式**
 - 6.1. 验收时,乙方、甲方、丙方、监理单位同时到场,验收合格后各方在验收记录上签字;
 - 6.2. 根据国家或地方有关规定需要政府部门需要进行验收检查、以及相关备案手续,以政府部门出具的验收合格证明为付款的必要依据。
7. **安装款支付方式**
详见专用条款



品质给城市更多改变

16.2. 本合同自三方代表签字并加盖公章之日起生效，合同订立地点为新塘立交。



甲方：
代表人：
盖章：专用章
日期：(5)



乙方：
代表人：
盖章：
日期：



丙方：
代表人：
盖章：



第 10 章 专用条款

第 1 章 工程概况

1.1.1. 工程规模

本项目位于广州市增城区新塘立交上盖地块，东侧为太平五路，南侧主干道为新塘大道西路，西侧是南碱路。

项目一期总建筑面积 206,439.89 平方米，其中有 5 栋 100 米高层住宅、2 栋 130 米超高层住宅、商业 3,425.69 平方米、两层非人防地下室 53,168.63 平方米。

注：最终建筑面积以施工图为准。



图 1 总平面效果图



图 2 规划示意效果图

1.1.2.现场情况

本项目地块北侧为 107 国道，地块东侧为广深高速匝道，地块西侧为南碱大道及广深高速出口匝道，地块南侧为在建新塘立交改造项目，后续会交付为项目二期地块，周边环境未尽事宜以现场实际情况为准。

本项目为 C 档项目，采用精装验收、精装交付的形式，在验收前临水临电由总包单位提供接驳点供精装单位根据所需接驳，集中交付前产生的临水临电费由总包负责。

现场不提供工人及管理人士的住宿，精装修单位需自行考虑在场外地外安排工人及管理人士的住宿，并在投标报价中考虑。

1.1.3.主要参建单位

建设单位：广州臻通实业发展有限公司

建筑设计单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

室内设计单位：深圳瑞和建筑装饰股份有限公司

总承包单位：中国建筑第七工程局有限公司

监理单位：中海监理有限公司

1.2.标段划分

本次招标为一期中的 1 栋、2 栋、3 栋、4 栋（共 4 栋），均为 33 层/栋。

1.3.示范区、营销中心及样板房情况

示范区：位于一期北侧，营销中心目前正常营业中，样板房位于 A1 栋二层、

第七节 深圳玺云著花园项目二标段公区及户内精装工程

合同编号: SZMY-PS-SG-21024

中国深圳

深圳玺云著花园项目二标段 公区及户内精装工程施工合同

2021 年 10 月

发包方: 深圳洺悦房地产有限公司

工料测量师: 深圳市国福工程项目管理有限公司

承包单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳洛悦房地产有限公司（以下简称发包人） 承包人（全称）：深圳华创建筑装饰股份有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：深圳玺云著花园项目二标段公区及户内精装工程

工程地点：深圳市光明区新湖街道世峰科技园西侧

工程规模及特征：玺云著花园项目位于光明区新湖街道，北侧为规划楼村西三路，地块东侧为规划硕泰路，地块南部为未命名规划路（现为菜地及苗木）；地块西侧为学府公园。项目建设用地面积 23666.25 m²，总总建筑面积 133998.07 m²；计容建

筑面积 106500 m²，其中商品住宅 89750 m²，人才房 10000 m²，幼儿园 4800 m²。项目共有 6 栋塔楼（含人才房）和一座幼儿园（暂作营销中心），1 #、2#、6#、7# 栋 33 层，5# 栋 40 层，3# 栋（人才房）23 层，4# 栋 3 层幼儿园；其中 6 栋塔楼 施工均采用铝模+爬架模式（并需满足深圳市对住宅项目装配式预制率和装配率的相关要求）。

主要的施工范围包括但不限于：本次工程范围包含深圳玺云著花园项目公区及户内精装修工程施工图纸所示的全部内容，包括但不限于公区精装修、户内精装修、电梯轿厢精装修、信报箱、首层大堂大门、成品保护、开荒保洁、精保洁等所有工作，具体详见技术标书。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围为：

[√] 招标文件（包括标前答疑、补遗等）所包括的全部内容及招标范围内的全部图纸内容（附件 3）和合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：详见工程技术要求

2、承包方式：

[√] 固定总价（含增值税）包干方式：按图纸、招标文件所要求的招标范围、技术规范进行总价（含增值税）包干，即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生。

其中施工单价包含但不限于：深化设计、采保费（包括但不限于堆放、保管、配合、保护、二次搬运、检测、验收、质量缺陷保证等一切事宜）、施工辅材、施工（包括为满足招标人工期要求，而采取的赶工所产生的一切费用）、开办措施（含成品保护等一切事宜）、检测试验、企业经营管理费、利润、全部税金（不含增值税）、地方政府收费（包括公司、项目所在地政府及其他管理机关）、交予总承包人的管理费、预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策发生改变、在限定的工期内完成施工的所有费用，以及外来单位进入项目所在地市场所需要的税务登记及备案费用等一切为完成本工程施工所需的一切费用。）除按本合同约定办理的设计变更或按本合同约定办理的有效工程现场签证外，结算时一律不予调整。

三、合同价款

合同金额

（小写）不含税价人民币：40,841,718.32 元，增值税人民币：3,675,754.65 元，增值税率：9 %，含税价人民币：44,517,472.97 元。

（大写）：不含税价人民币：肆仟零捌拾肆万壹仟柒佰壹拾捌元叁角贰分，增值税人民币：叁佰陆拾柒万伍仟柒佰伍拾肆元陆角伍分，含税价人民币：肆仟肆佰伍拾壹万柒仟肆佰柒拾贰元玖角柒分 元。

四、合同工期

开工日期：2021 年 4 月 15 日

竣工日期：2022 年 3 月 30 日

合同工期总日历天数：349 天

五、质量标准

依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到 合格 标准，且需满足第三方评估，考核标准详见工料技术要求。

六、组成合同的文件如下：

[√]（1）发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议；

- [√] (2) 本合同协议书、补充条款；
- [√] (3) 本合同专用条款和附件(保修协议书和询标承诺函件等)；
- [√] (4) 中标通知书(适用于招标工程)或发包人的委托书(适用于非招标工程)；
- [√] (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要)及其附件；
- [√] (6) 本合同通用条款；
- [√] (7) 标准、规范及有关技术文件；
- [√] (8) 图纸；
- [√] (9) 投标书及其附件(适用于招标工程)或发包人审核后确认的预算书及附件(适用于非招标工程)；
- [√] (10) 工程量清单和设备材料清单；
- [√] (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；

[√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。

(在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的)；

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

八、发包人向承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同书中约定的全部义务。

九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。 合同订立

时间：2021年_____月____日

合同订立地点：深圳光明

附件1：工程质量保修协议

附件2：《标准维修时限》

附件3：房屋维修成品保护方案

附件4：维保工程人员服务行为规范

附件5：设备订单格式

附件6：保函格式

附件7：廉洁协议

附件 15: 华南大区 2020-2021 年度 BCD 档住宅精装修工程集中采购合同

附件 16: 2020-2021 年度 BCD 档住宅精装修工程集中采购招标清单-20200827(补遗三) (华创)

附件 17: 玺云著花园项目精装工程工料规范-专用条款

附件 18: 华润置地住宅项目精装工程工料规范-总部通用条款

(此页无正文)

发包人:

法定代表人: (签字)

委托代理人(签字):

注册地址:

邮政编码:

电 话:

传 真:

开户银行:

帐 号:

电子邮箱:



承包人:

法定代表人: (签字)

委托代理人(签字):

注册地址:

邮政编码:

电 话:

传 真:

开户银行:

帐 号:

电子邮箱:



说 明

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写, 向备案机关提交。
2. 填写要求内容认真, 语言简练, 字迹清楚。
3. 工程竣工验收报告一式五份, 建设单位、监督站、备案机关各持一份。

一、工程概况

工程名称	玺云著花园(深圳市光明区新湖 A650-0376 号地块项目)	工程地点	深圳市光明区新湖街道办事处楼村社区
建筑面积	134604.64 平方米	工程造价	311638.73 (万元)
结构类型	剪力墙结构	层数	地上: 40 层 地下: 2 层
施工许可证号		监理许可证号	
开工时期	年 月 日	验收日期	年 月 日
监督单位		监督编号	
建设单位	深圳铭悦房地产有限公司	资 质 证 号	91440300MA5FYGMD57
勘察单位			
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		A144018705-6/1
设计单位	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司		A244001922
总包单位	深圳市建工集团股份有限公司		D144018843
承建单位(土建)	深圳市建工集团股份有限公司		D144018843
承建单位(设备安装)	深圳市新天泽消防工程有限公司		D244023860
承建单位(装修)	深圳唐彩装饰科技发展有限公司		D244006384
承建单位(装修)	深圳华创建筑装饰股份有限公司		D244006658
监理单位	中海监理有限公司		E144005011-4/1
施工图审查单位			

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组 长	张
副组长	孙
组 员	于世杰、陈石洋、李仰波、郑伟廷、熊永东、张 周明明、李炎昌、林议端、余碧峰、张

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	熊永东	林议端
建筑设备安装工程	周明明	李炎昌
通讯、电视、燃气等专业工程		
工程质保资料	余碧峰	

(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、设施、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

分部工程名称	验收意见	质量控制资料核查	安全和主要功能核查及抽查结果	观感质量验收
地基与基础工程	合格			
主体结构工程	合格			
建筑装饰装修工程	合格			
建筑屋面工程	合格	共 67 项 经审查,符合要求 67 项 经核定,符合规范要求 67 项	共核查 89 项, 符合要求 89 项。 共抽查 54 项, 符合要求 54 项。 经返工处理 符合要求 0 项。	共抽查 50 项 符合要求 50 项 不符合要求 0 项
建筑给水、排水及采暖工程	合格			
建筑电气工程	合格			
智能建筑工程	合格			
通风与空调工程	合格			
电梯工程	合格			

四、验收人员签名

姓名	工作单位	职称	职务
神礼	深圳洛悦房地产有限公司	工程师	项目经理
余碧峰	深圳洛悦房地产有限公司	工程师	技术负责人
梁茵	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	设计师	设计项目负责人
张成财	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	设计师	专业设计师
神礼	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司	设计师	设计项目负责人
徐云	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司	设计师	专业设计师
熊永亮	深圳市建工集团股份有限公司	工程师	土建专业项目负责人
林汉端	深圳市建工集团股份有限公司	工程师	设备安装专业负责人
周晓明	深圳市新天泽消防工程有限公司	工程师	消防专业项目负责人
李炎昌	深圳市新天泽消防工程有限公司	工程师	技术负责人
陈名泽	深圳唐彩装饰科技发展有限公司	工程师	装修项目负责人
于世杰	深圳唐彩装饰科技发展有限公司	施工员	现场施工员
仰平发	深圳华创建筑装饰股份有限公司	工程师	装修项目负责人
郑伟贤	深圳华创建筑装饰股份有限公司	施工员	现场施工员
彭松浩	中海监理有限公司	总监	总监
王斌	中海监理有限公司	监理工程师	现场监理

五、工程验收结论

竣工验收结论:

玺云著花园（深圳市光明区新湖 A650-0376 号地块项目），位于深圳市光明区新湖街道办事处楼村社区；总建筑面积 134604.64 平方米，由二层地下室、六栋住宅及一栋幼儿园组成。

结论：本工程完成合同约定和设计内容的工程施工，工程施工符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准，经验收组各成员一致认定：本工程质量为合格，同意通过验收。

				
				
 <p>建设单位：</p>	<p>监理单位：</p>	<p>施工单位：</p>	<p>勘察单位：</p>	 <p>设计单位：</p>
<p>(公章) 单位(项目)负责人： 2022 年 月 日</p>	<p>(公章) 总监理工程师： 2022 年 月 日</p>	<p>(公章) 单位(项目)负责人： 2022 年 月 日</p>	<p>(公章) 单位(项目)负责人： 2022 年 月 日</p>	<p>(公章) 单位(项目)负责人： 2022 年 月 日</p>
				
				
				

广东省优秀建筑装饰工程奖 证书

深圳华创建筑装饰股份有限公司承建的
深圳玺云著花园项目二标段公区及户内精装工程荣获
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：玺云著花园5、6、7栋公区及户内、电梯轿厢
装修、信报箱、首层大堂大门、成品保护、开
荒保洁、精保洁等
证书编号：GDZS2023110

二〇二三年六月十六日



第二章 拟派团队（项目经理、技术负责人）业绩

项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完
深圳润峯云上项目精装修(含裙楼幕墙工程(二标段))	建筑面积:144062.99平方米	2022.12.14- 2023.11.14	已完



华润XX有限公司中标通知书

《润峯云上项目精装修（含裙楼幕墙）工程》2标段 中标通知书

致：深圳华创建筑装饰股份有限公司

经对贵司提交的投标文件复核及回标疑问澄清，现我司深圳市润昇房地产有限公司（以下简称“发包人”）正式通知贵司为“《润峯云上项目精装修（含裙楼幕墙）工程》2标段”之中标单位（以下简称“中标人”），在贵司与总承包人及我司三方签订正式分包合同前，本中标通知书将是三方执行分包合同的依据。分包合同摘要如下：

1. 分包合同金额：本分包工程中标金额为（大写）人民币叁仟柒佰叁拾柒万捌仟壹佰柒拾贰元叁角肆分（小写：RMB37378172.34），其中分包合同金额（不含增值税）为RMB34291901.23，按9%税率计算的增值税税金总额为RMB3086271.11）。

本分包工程为图纸及工料规范总价包干合同，包含在分包合同总价内的工程的品质和数量乃以合同图纸所绘画和工料规范所描述的为准，任何在投标时提供的工程量清单内的数量均不是本分包合同的一部分，凡为完成本分包工程所需的一切工作及费用均已包含在分包合同总价内，包括不能或缺的所有附带工作及费用，不论它们是否在分包合同文件中有所说明，亦不论它们是否在签订分包合同时可以预料到。除因变更及本分包合同约定可调整的情形外，分包合同总价一概不予调整，亦不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

2. 分包工程工期：本分包工程的总工期为 个日历天，开工日期以发包人发出指令为准。同时，中标人须配合总承包工程的工期及总承包人的施工进度（包括于施工期间为确保整体工期而作出修订的进度）执行及完成分包工程，以便总承包工程能在竣工日期当日或之前完成。
3. 在分包合同文件签署后 15 天内，中标人应按投标须知前附表规定的金额和招标文件规定的履约保函格式向发包人提交履约保函。

正式分包合同文件将尽快安排与贵司签署，于分包合同文件正式签署前，本中标通知书将构成一份具有约束力的文件，并成为各方执行分包合同的依据。中标人可根据本中标通知书进行分包工程准备工作（包括办理有关施工手续、与总承包人联系有关施工安排等）及按发包人及总承包人之要求进驻工程现场并积极开展施工。

本中标通知书签订后，中标人于收到分包合同文件后两周内返还经签订之分包合同文件。如中标人未能及时签订并返还分包合同文件，则发包人有权取消中标人中标资格并没收投标保证金。同时，发包人有权另觅其他单位作为本分包工程的专业分包人，因



华润XX有限公司中标通知书

此而产生的费用差额由中标人承担。中标人亦须承担由此对发包人造成的二次招标费用、工期损失及其他一切的费用损失。

若贵司同意本中标通知书的内容，请尽快签署一式叁份然后将中标通知书连同回执交回我司。

特此通知

发包人：深圳市润昇房地产有限公司(盖章)

法定代表人或

授权代表人签署：_____

日期：_____年__月__日



回执

深圳华创建筑装饰股份有限公司签署及盖章同意按 2022 年 11 月发出的华润置地《润峰云上项目精装修(含裙楼幕墙)工程》2 标段中标通知书的全部内容，接受并按要求完成分包合同签订。

中标人：深圳华创建筑装饰股份有限公司(盖章)

法定代表人或

授权代表签署：_____

日期：_____年__月__日





合同编号: CRLSZ-QT-SG-22016

深圳润峯云上项目精装修（含裙楼幕墙） 工程（二标段）

（上册）

合同文件

2022 年 12 月

发 包 方 : 深圳市润昇房地产有限公司

承 包 方 : 深圳华创建筑装饰股份有限公司

分包合同协议书

由

总承包人：深圳市建工集团股份有限公司

注册地址：深圳市南山区科苑路8号讯美科技广场2栋21楼

和

专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务区（二期）C1201

及

发包人：深圳市润昇房地产有限公司

注册地址：深圳市宝安区福永街道福永社区西环路 13 号 505

三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于二零2022年03月15日签订之总承包合同。

发包人及总承包人欲委托专业分包人进行本分包合同协议书第1条所述之分包工程（以下简称为“分包工程”），而该分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一部分。

而专业分包人已有合理机会和时间查阅总承包合同内容，但总承包人在总承包合同内所投的价款及单价除外。

三方现在同意如下：

1. 分包合同标的

专业分包人接受发包人及总承包人委托执行并完成合同图纸所示、工料规范所说明及合同条件所绘述的本分包工程。分包工程概况详见工料规范第10章（专用条款）第1章。

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价（含增值税）为（大写）叁仟柒佰叁拾柒万捌仟壹佰柒拾贰元叁角肆分（小写：RMB 37,378,172.34），其中合同金额（不含增值税）为 RMB 34,291,901.23，按 9% 税率计算的增值税税金总额为 RMB 3,086,271.11）。

本分包工程合同总价包括暂列金额(含增值税)为RMB _____ / _____。

本分包工程为图纸及工料规范总价包干合同，包含在分包合同总价内的工程的品质和数量乃以合同图纸所绘画和工料规范所描述的为准，任何在投标时提供的工程量清单内的数量均不是本分包合同的一部分，凡为完成本分包工程所需的一切工作及费用均已包含在分包合同总价内，包括不能或缺的所有附带工作及费用，不论它们是否在分包合同文件中有所说明，亦不论它们是否在签订分包合同时可以预料到。除因变更及本分包合同约定可调整的情形外，分包合同总价一概不予调整，亦不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

如果分包合同执行过程中本分包工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的，无论如何，本分包工程不含税的总价及单价/价款维持不变，但执行新的增值税税率后未开票的不含税价，需按新的增值税税率开具增值税专用发票，并相应调整含税价。最终分包合同价款结算的原则如下：

$$Y1 = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额；

X1 = 新税率前已开票含税金额；

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向专业分包人支付的任何奖励款/违约金/赔偿金等，均已包含增值税(适用新税率的，自动适用新税率)，专业分包人应按分包合同总价内约定的增值税税率(适用新税率的，按新税率)向发包人提供增值税专用发票后，发包人会支付奖励款/违约金/赔偿金等；而专业分包人须向发包人支付的任何罚款/违约金/赔偿金等，亦均已包含增值税(适用新税率的，自动适用新税率)，直接从含税分包合同总价中扣减，而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 分包合同工期

本分包工程合同工期为 335 个日历天，暂定开工日期为 2022 年 09 月 30 日（以发包人发出的开工指令为准），专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。（具体工期详见工料规范第10章（专用条款）第2.2条）

同时，专业分包人必须配合总承包工程的工期及总承包人的施工进度(包括于施工期间为确保整体工期而作出修订的进度)执行及完成分包工程，以便总承包工程能在竣工日期当日或之前完成。

4. 质量标准

本分包工程要求质量为 详见工料规范第2章（工程目标）第2.1条(工程质量目标)、第10章（专用条款）第2.1.3条(质量目标)及第2.1.4条(奖项)

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。（具体要求详见通用合同条款第13.2条）

6. 履约保函金额(详见通用合同条款第3.7条)RMB 3,738,000.00元
7. 延误违约金 详见专用合同条款6.4条 专业分包人向发包人支付工期延误的违约金不足弥补发包人损失的，发包人有权保留要求专业分包人继续赔偿发包人损失的权利。
8. 付款 详见专用合同条款第10.3条
9. 分包合同文件构成及解释
 - 9.1 下列各文件(以下简称“分包合同文件”)应被视为组成并理解和解释分包合同文件的一部分：
 - (1) 分包合同协议书
 - (2) 中标通知书
 - (3) 合同签署前的往来函件
 - (4) 专用合同条款
 - (5) 通用合同条款
 - (6) 工料规范
 - (7) 图纸目录及其所列合同图纸
 - (8) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
 - (9) 工程量清单
 - (10) 其他合同文件（工程质量保修协议、变更签证作业指引、合同结算作业指引、工程款支付作业指引、华润置地与合作方廉洁协议、阳光宣言、华润置地供方EHS诚信承诺书、总承包合同条款、建筑工程一切险及第三者责任险保单复印件）
 - (11) 投标文件(包括投标书、投标须知及技术标；其中技术标回标文件仅供参考，另行装订)
 - 9.2 若分包合同文件之间有任何矛盾，以上述解释顺序为准。任何不列在上的其他文件皆不成为分包合同文件的一部份，其内容不能影响分包合同文件的含意，除非三方同意签认作为本分包合同的补充。
 - 9.3 上述第6项工料规范和（或）第7项合同图纸内不一致的，以严格者为准。
10. 专业分包人认可下列银行账户信息为收款账户：

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳城东支行。

户 名：深圳华创建筑装饰股份有限公司。

开户账号：44201505900052526958。

专业分包人确认，其对账户信息的管理及准确性负有完全责任，发包人无义务进行审核，账户信息错误的责任由专业分包人负责，导致的任何损失均由专业分包人自行承担。如专业分包人变更账户的，应在下一付款节点前尽早通知发包人，并由三方签署账户变更的补充协议，在此补充协议完成签署前，发包人有权暂不付款。

11. 分包合同份数

本分包合同及其附件用中文书写。3正3副，发包人执1正1副，总承包人及专业分包人各执一正一副，正副本不一致的，以正本为准。

12. 其他条款



13. 本分包合同自三方签字盖章之日起生效，对三方均有约束力。

三方在 2022 年 12 月 14 日盖章/签署：

总承包人：深圳市建工集团股份有限公司)

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)



专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司)

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)



盖章

发包人：深圳市润昇房地产有限公司)

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)



盖章

第 10 章 专用条款

第1章 工程概况

1.1. 工程概况

1.1.1. 工程规模

项目总占地面积约 2.4 万 m^2 ，总建筑面积约 14.4 万 m^2 ，拟建 5 栋共 9 座建筑，地上 18-20 层，建筑最大高度 62.35m。

本次招标为润峯云上府项目 1#1 单元（安居房）、1#2 单元（商品房）、1#3 单元（商品房）、1#4 单元（商品房）、2#（商品房）、3#（商品房）、4#（幼儿园）、5#1 单元（自持租赁房）、5#2 单元（商品房）等 9 座建筑。

楼栋编号	高度	层数	户数	分类
1#1 单元	59.3 米	19F	122 户	安居房
1#2 单元	58.9 米	19F	84 户	高层住宅
1#3 单元	58.9 米	19F	84 户	高层住宅
1#4 单元	62.35 米	20F	133 户	高层住宅
2#	60.05 米	20F	133 户	高层住宅
3#	57.8 米	19F	126 户	高层住宅
4#	17.1 米	4F	/	幼儿园
5#1 单元	55.8 米	18F	224 户	自持租赁
5#2 单元	57.65 米	19F	100 户	高层住宅



总平面图



效果图

1.1.2. 现场情况

1.1.2.1. 场地及道路交通：

项目位于深圳市宝安区福海街道，地块东侧为富桥大道，北侧为育桥路，南侧为永昌路，东侧紧邻在建的深圳市第十六中学，具体位置见下图所示。目前总包于项目周边设置有两个工地大门，其中永昌路大门为主大门可正常通行，育桥路大门为车行出入口，施工单位需综合考虑各项因素，合理安排施工运输路线和场地临建布置形式。项目场地狭窄，可能存在临时路边停靠被执法部门罚款的情形，还可能临时停靠在某一临近位置二次转运至卸货地点的情况，以上情形涉及的相关费用请综合考虑在投标报价中。



1.1.2.2. 现场施工情况：

目前，本项目地下室已全面封顶，正在进行地上主体结构施工，预计2022年9月份能提供2-8层的工作面（具备施工条件）。具体工期起算时间以发包方函件为准。

1.1.2.3. 临时给水：

施工现场的临时用水由总承包负责敷设、配置及维护，分包单位申请施工临时用水，须首先报现场施工用水专项方案经总承包单位审批，并严格按照批准的方案实施。装修施工期间按照施工要求总包设置临水接驳点，目前接驳点每个楼层一个，暂处于每个标准层的水井位置，后期进行正式水与临时用水转换，可能存在给水接驳点变动，影响现场用水。从接驳点至施工现场的临水管线由分包单位/独立施工单位按照总承包方的临水方案要求铺设。施

工用水的排放按照要求排放至指定地点。

1.1.2.4. 临时供电：

总承包方负责根据临电方案提供符合要求的一、二级、三级配电箱，在现场周围布设若干个一二级配电箱，三级配电箱目前现场配置为隔层一个。分包单位/独立施工单位在施工前提出施工用电计划，经总承包方审核后确定三级配电箱的接口位置、数量，以确保各施工单位的用电需求。从三级配电箱出口位置至施工现场电缆布设，由分包单位/独立施工单位按照临电方案要求铺设。

1.1.2.5. 排水排污：

总承包方已完成主体结构施工阶段现场周边及塔楼临时排水排污设施布置，分包单位/独立施工单位进场后，按照总承包方要求进行临时排水排污，如在作业面范围内有新增排水排污设施需求，由分包单位/独立施工单位编制排水排污方案经总承包方、监理方、发包方批准后自行增设。

总承包方在室外场地已布置完成1处垃圾收集点，精装单位进场后需根据总承包单位要求完成各自垃圾收集至垃圾收集点，由总包统一外运。要求作业范围内工完场清，现场垃圾不过夜。

1.1.2.6. 现场办公住宿情况：

本项目现场仅幼儿园南侧和东侧设有总承包方、监理方办公区，本项目不设生活区也不提供生活区用地，各施工单位需自行解决。总承包方生活区为其自行场外租赁用地，若分包单位需要总承包方提供办公及生活用房，需要自行与总承包方协商费用；若分包单位不与总承包方协商提供办公及生活用房，办公场地由分包单位自行解决，住宿由分包单位自行租赁满足深圳市及宝安区新冠肺炎防疫管控条件的集中居住场所（距离项目5km以内），费用由分包单位自行承担，请在投标报价中综合考虑。

1.1.3. 主要参建单位

发包人：深圳市润昇房地产有限公司

建筑设计人：筑博设计股份有限公司

室内设计人：深圳瑞和建筑装饰股份有限公司

总承包人：深圳市建工集团股份有限公司

监理人：中海监理有限公司

1.2. 标段划分

本项目整一期开发，本次招标范围为润峯云上项目商业住宅及自持物业室内精装、公配及幼儿园的精装修（含二次机电）工程、裙楼幕墙工程，标段划分如下：

一标段：

招标范围包包含1栋2单元、1栋3单元、5栋2单元、1栋1单元（安居房）、5栋1单元（自持租赁），室内、电梯厅、公区精装、公配精装及附属裙楼幕墙等，具体如下。

（1）商品房约 27896 平；

（2）安居房约 9118 平；

（3）自持租赁约 11,590 平；

（4）公配-公交车站、社区管理用房、活动室约 3565 平；

（5）裙楼幕墙展开面积约 3758.8 平

二标段：

包含1栋4单元、2栋、3栋、4栋（幼儿园）室内、电梯厅、公区精装、公配精装及附属裙楼幕墙等，具体如下。

（1）商品房约 40320 平；

（2）幼儿园约 2979 平；

（3）公配-物业服务中心、人防报警、消防控制室约 254 平；

（4）裙楼幕墙展开面积约 3083.7 平；



标段划分图示（幕墙标段划分详见附件）

1.3. 示范区、营销中心及样板房情况

本项目无示范区，异地营销中心及样板房已对外开放。

1.4. 工程重难点

以下重难点为发包方预估及建议，不能认为是完全正确与全面的，投标人应在投标前踏勘项目现场，充分理解并熟悉与项目相关的资料、环境情况、施工难度等，并在投标中充分考虑。

（1）本项目为住宅项目，所有塔楼均涉及到装配式施工，且本项目装配率较高，装配式构件与现浇部分交界位置后期的精装基层需处理到位，避免后期开裂。

（2）负责对比精装机电点位图与总包预埋机电点位图纸，如精装定位有调整，此部分调整涉及增加的线、管（包含开槽、恢复等）均由精装单位负责，涉及到吊顶、设备等接线及布管有调整的也由精装单位负责，请于投标报价中综合考虑此项费用。

（3）本项目工期紧张，存在大量穿插施工作业，各甲供材单位（木地板、橱柜、固装柜、浴室柜、镜柜等）完成成品保护后进行分段移交给精装单位统筹管理。移交后如发现成品损坏，如找到责任人/责任单位，则由责任人/责任单位承担；如无法找到责任人/责任单位，由甲供材单位承担 50%，精装单位承担 50%。成品保护完成后进行分段移交时，移交单位应邀请甲方、监理、

精装单位一同签署移交单。

(4) 本项目采取穿插施工，承包方进场后需根据现场外窗封闭情况考虑自身工序组织穿插施工。

(5) 本项目甲供材单位较多，精装分包人需在标段内对各甲供材进行统筹协调管理，在标段内所产生的协调与管理费用，精装分包人需在投标时充分考虑和预估。

(6) 楼板预埋管线深度约 20mm，所有吊杆安装完成后，隐蔽验收前的强弱电机电排堵工作，由各穿线单位先试穿管线，排查出堵塞管线，交由精装分包人负责排查强弱电电线的具体堵点，由责任单位负责疏通线管堵塞，精装分包人负责统筹协调各单位完成全部的线管疏通工作，保证顺利穿线，请在投标报价中综合考虑。

(7) 户内除卫生间、卧室以外的区域地面找平为隔音砂浆做法，此部分施工内容需保证施工质量，避免空鼓开裂，材料为甲限乙供品牌，需在投标报价中充分考虑。

(8) 本项目存在品质提升内容（小区主入口、自持租赁房、首层架空空间等），具体以设计图纸为准。其中自持租赁房的后期品质提升所产生的垃圾外运由精装分包单位负责，需在投标报价中充分考虑；且需综合考虑自持租赁房后期品质提升增加的工期及资源投入，精装分包单位不得以此提出索赔。

(9) 本项目距离周边居民小区较近，降尘、降噪及关系维护势在必行，负责城管、交委、环保局等执法相关部门的周边关系协调处理，确保工程顺利实施。

第 2 章 工程目标

2.1. 工程质量目标

项目整体质量目标主要包括如下：

- 1) 符合现行国家及地方质量验收规范合格标准。
- 2) 符合华润置地工程高品质标准。
- 3) 精装过程第三方质量检查目标：达标。
- 4) 交付评估项目综合分值达到标杆值。

2.2. 工程进度目标

本工程工期时间要求如下：

竣工备案：2022 年 9 月 30 日开工，2023 年 8 月 31 日竣工（取得政府竣工备案证书），共 335 天。

品质提升：

投标总价

建设单位:

工程名称:

《润峯云上项目精装修（含裙楼幕墙）工程》-
标段2

合同不含增值税总价A: (小写) 34291901.23

(大写) 叁仟肆佰贰拾玖万壹仟玖佰零壹元贰角叁分

增值税税率: 9%

增值税合价: (小写) 3086271.11

(大写) 叁佰零捌万陆仟贰佰柒拾壹元壹角壹分

合同含增值税总价B: (小写) 37378172.34

(大写) 叁仟柒佰叁拾柒万捌仟壹佰柒拾贰元叁角肆分

华润置地B16_SZDQ0_深圳大区深圳润峯云上项目深圳润峯云
上1期
汇总表

项目序号	项目	不含增值税合价	备注
一	开办费清单	1181080.06	
二	实体工程量清单	32626521.17	
2	房地产开发成本	32626521.17	
2.2	建筑安装工程费	32626521.17	
2.2.4	外装饰工程	2581639.44	
2.2.4.2	立面饰面工程	2581639.44	
2.2.4.2.1	幕墙工程	2581639.44	
2.2.6	精装修工程	30044881.73	
2.2.6.1	户内精装修	26699977.67	
2.2.6.1.1	销售物业户内精装修	26699977.67	
2.2.6.1.1.1	饰面系统	19800969.25	
2.2.6.1.1.1.1	户内精装修	19800969.25	
2.2.6.1.1.4	水电安装	6899008.42	
2.2.6.2	公共区精装修工程	3344904.06	
2.2.6.2.1	(标准层)电梯厅精装修工程	2162263.24	
2.2.6.2.3	大堂精装修工程	834348.90	
2.2.6.2.3.1	首层大堂及电梯厅精装修工程	407394.75	
2.2.6.2.3.2	地下大堂精装修工程	426954.15	
2.2.6.2.4	电梯轿厢精装修工程	348291.92	
三	照管费清单		
四	计日工工程量清单	484300.00	
五	暂列清单		
六	备品清单		
	不含增值税总计	34291901.23	

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

GD-E1-913

工程名称	润峯云上府	结构类型	框架-剪力墙	层数/建筑面积	地上20层 / 144062平方米 地下2层 / .99平方米
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	田盈	开工日期	2023年11月10日
项目负责人	郑伟	项目技术负责人	张婉丽	竣工日期	2023年11月14日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 5 分部, 经查符合标准及设计要求 5 分部			验收合格
2	质量控制资料核查	共 17 项, 经审查符合要求 17 项, 经核定符合规范要求 17 项			验收合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 5 项, 符合要求 5 项, 共抽查 5 项, 符合要求 5 项, 经返工处理符合要求 0 项			验收合格
4	观感质量验收	共抽查 11 项, 达到“好”和“一般”的 11 项, 经返修处理符合要求的 0 项。			好
综合验收结论		符合设计及施工质量验收规范要求, 同意验收。			
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)	
参加验收单位	总监理工程师	项目负责人	项目负责人	项目负责人	
单位(项目)负责人: (公章) 2023年11月14日	宋建斌 注册号44236863 有效期2025.04.15 中海建设监理有限公司 2023年11月14日	郑伟 2023年11月14日	刘军礼 2023年11月14日	年月日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权(00)



* GD - E 1 - 9 1 3 *

第三章 企业综合实力

第一节 企业说明

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

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

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

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

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

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

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

华创股份企业使命：创造生活新空间。

华创股份企业精神：阳光、坦诚、简单、高效、共赢。

华创股份核心价值观：价值创造，品质卓越。

为客户创造高质量、高品质美好环境是我们永恒的追求目标。

华创股份全体员工愿与各界同仁携手共进，创造美好！

第二节 投标人近 3 年综合贡献

序号	纳税年度	纳税额
1	2021 年度	443.642988 万元
2	2022 年度	1328.041872 万元
3	2023 年度	1426.941363 万元
	近三年综合贡献值	3198.626223 万元

一、2021 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2022〕45428号

深圳华创建筑装饰股份有限公司(统一社会信用代码:91440300774117675T) 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	城市维护建设税	370,964.22	0
2	企业所得税	-2,027,195.45	0
3	印花税	367,070.7	0
4	车船税	62.08	0
5	教育费附加	158,984.67	0
6	增值税	5,299,488.86	0
7	地方教育附加	105,989.78	0
8	残疾人就业保障金	102,852.63	0
9	车辆购置税	58,212.39	0
	合计	4,436,429.88	0
	其中、自缴税款	4,068,602.8	

以上自缴税费,按所属期统计如下: 2018年-1,335,000.77元,2019年-931,916.99元,2020年865,559.63元,2021年5,837,788.01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2,294,365.76元(贰佰贰拾玖万肆仟叁佰陆拾伍圆柒角陆分),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2022年1月10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: 522201100006681626



二、2022 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2023〕145120号

深圳华创建筑装饰股份有限公司(统一社会信用代码:91440300774117675T) 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	城市维护建设税	592,441.92	0
2	企业所得税	3,208,552.46	0
3	印花税	466,859.44	0
4	教育费附加	253,903.68	0
5	增值税	8,463,455.82	0
6	地方教育附加	169,269.12	0
7	残疾人就业保障金	98,970.91	0
8	环境保护税	26,965.37	0
	合计	13,280,418.72	0
	其中、自缴税款	12,758,275.01	

以上自缴税费,按所属期统计如下: 2019年241,386.56元,2020年493,537.17元,2021年3,444,962.47元,2022年9,100,532.52元。

二、已退税情况

- (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10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: 522302103515798140



三、2023 年纳税证明

纳税证明

深税纳证(2024)5254号

深圳华创建筑装饰股份有限公司(统一社会信用代码:91440300774117675T)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	城市维护建设税	639,073.68	0
2	企业所得税	3,455,263.91	0
3	印花税	464,004.92	0
4	教育费附加	273,888.74	0
5	增值税	9,129,624.06	0
6	地方教育附加	182,592.5	0
7	残疾人就业保障金	124,965.82	0
	合计	14,269,413.63	0
	其中,自缴税款	13,687,936.57	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2019年203,720.5元,2020年291元,2021年226,800.32元,2022年4,138,744.57元,2023年9,699,857.24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: 522401023522333270



**第三节 近三年（最新年度审计报告未出的须上溯一年）
第三方（会计事务所）出具的投标人审计报告（关键页）扫描件**

项目或指标	单位	2021年	2022年	2023年
一、 注册资本	万元	8960.00	8960.00	8960.00
二、 净资产	万元	58984.84	67021.90	72378.87
三、 总资产	万元	90634.23	106368.83	111465.52
四、 固定资产	万元	1162.05	3991.16	4538.78
五、 流动资产	万元	89456.19	102361.67	106910.74
六、 流动负债	万元	31649.39	37892.93	37747.55
七、 负债合计	万元	31649.39	39346.93	39086.65
八、 营业收入	万元	140403.36	197309.51	124607.43
九、 净利润	万元	9573.81	8037.06	5356.96
十、 经营活动产生的现金流量净额	万元	2688.68	5690.61	786.71
十一、 负债率	%	34.92%	36.99%	35.07%
近三年平均营业额：154106.77万元				
近三年平均负债率：35.66%				

一、2021年第三方（会计师事务所）出具的审计报告



深圳万轩会计师事务所
SHEN ZHEN WAN XUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

深圳万轩会计师事务所

SHENZHEN WANXUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东联大厦A210

电话：0755-23913835 18664993613

关于深圳华创建筑装饰股份有限公司的

审计报告

(二〇二一年度)

目 录

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

审计报告

深圳华创建筑装饰股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）



中国·深圳

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年三月二十九日

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表

二〇二一年十二月三十一日

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二一年十二月三十一日

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

利润表

二〇二一年度

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	附注20	1,404,033,564.28	1,058,504,245.95
减：营业成本	附注20	1,203,210,348.26	893,620,294.53
税金及附加	附注21	4,094,425.82	2,073,200.78
销售费用	附注22	9,825.00	27,815.95
管理费用	附注23	73,974,417.22	47,746,566.90
研发费用		-	-
财务费用	附注24	27,468,317.92	21,664,014.83
其中：利息费用		-	-
利息收入		-	-
加：其他收益	附注25	3,998,256.33	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		99,274,486.39	93,372,352.96
加：营业外收入	附注26	43,565.33	1,503,405.37
减：营业外支出	附注27	747,959.00	274,158.47
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		98,570,092.72	94,601,599.86
减：所得税费用		2,832,035.09	1,491,955.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		95,738,057.63	93,109,644.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		95,738,057.63	93,109,644.18
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
3. 其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
6. 其他		-	-
六、综合收益总额		95,738,057.63	93,109,644.18
七、每股收益		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

深圳华创建筑装饰股份有限公司

现金流量表

二〇二一年度

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表
(二〇二二一年度)

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益(或股东权益)增减变动表

(二〇二一年度)

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

会计报表附注

(二〇二一年度)

单位：人民币元

附注1. 公司概况：

公司名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C-1201

注册资本：人民币8,960.00万元

统一社会信用代码：91440300774117675T

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

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

附注2. 主要会计政策：

(1) 会计制度及会计准则：

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

(2) 会计期间：

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3) 记帐本位币：

本公司以人民币为记帐本位币。

(4) 记账基础和计价原则：

本公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算方法：

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

(6) 现金及现金等价物：

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

(7) 坏账核算方法：

坏账确认标准

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

坏账准备的计提方法和标准

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

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

(8) 存货核算方法：

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

B、各类存货按实际成本计价；领用和发出按加权平均法进行核算。

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

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

一般存货根据分类法计提存货跌价准备。

(9) 金融资产和金融负债的核算方法：

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

(10) 长期股权投资的核算方法：

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

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

(11) 投资性房地产的核算

A. 投资性房地产核算的内容为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

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

(12) 固定资产计价及折旧方法：

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

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

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

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

(13) 在建工程的核算方法：

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

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

(14) 无形资产、长期待摊费、其他长期资产的核算方法

A. 无形资产按实际成本核算，在受益期内平均摊销。

B. 长期待摊费用在受益期内采用直线法平均摊销；其他长期资产按5年平均摊销。

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

(15) 职工薪酬的核算方法

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

(16) 收入确认原则：

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

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

(17) 所得税的会计处理方法：

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

(18) 税项：

本公司主要适用的税种和税率

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

附注3：货币资金

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

附注4：应收票据

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

沈阳润地房地产有限公司	744,660.25
沈阳润置房地产有限公司	184,809.73
温州润杰房地产开发有限公司	1,173,686.25
温州润睿房地产开发有限公司	6,953,667.24
无锡润腾房地产开发有限公司	2,619,229.53
西安高新区苏宁置业有限公司	598,029.01
长春润置房地产开发有限公司	2,005,571.26
长春市润新房地产开发有限公司	483,322.78
肇庆市兴融房地产开发有限公司	580,000.00
中国建筑第五工程局有限公司	12,032,237.89
中建科技集团有限公司深圳分	3,300,000.00
中天建设集团有限公司	372,462.98
合 计	<u>98,192,268.94</u>

附注5：应收账款

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

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

附注6：预付账款

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

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

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

附注7：其他应收款

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

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

附注8：存货

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

附注9：长期股权投资

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

附注10：固定资产

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

附注11：短期借款

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

附注12：应付票据

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

附注13：应付账款

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

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

附注14：预收账款

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

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

附注15：其他应付款

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

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

附注16：应付职工薪酬

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

附注17：应交税费

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

附注18：实收资本

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

附注19：未分配利润

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

附注20：营业收入及营业成本

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

附注21：税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
税金及附加	4,094,425.82	2,073,200.78
合计	<u>4,094,425.82</u>	<u>2,073,200.78</u>

附注22：销售费用

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

附注23：管理费用

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

附注24：财务费用

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

附注25：其他收益

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

附注26：营业外收入

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

附注27：营业外支出

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

附注28：现金流量情况

	补充资料	2021年度	2020年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		95,738,057.63	93,109,644.18
加：计提的资产减值准备			-
固定资产折旧		1,446,762.59	807,031.75
无形资产摊销		-	-
长期待摊费用摊销		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）			-
固定资产报废损失			
公允价值变动损失（减：收益）		-	-
财务费用		27,705,840.65	
投资损失（减：收益）		-	-
递延所得税资产减少（减：增加）		-	-
递延所得税负债增加（减：减少）		-	-
存货的减少（减：增加）		42,816,439.67	(34,088,453.34)
经营性应收项目的减少（减：增加）		(63,057,286.34)	(83,463,131.80)
经营性应付项目的增加（减：减少）		(58,152,071.83)	28,511,029.32
其他		(19,610,965.58)	
经营活动产生的现金流量净额		<u>26,886,776.79</u>	<u>4,876,120.11</u>
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物增加情况			
现金的期末余额		37,268,957.09	36,921,919.39
减：现金的期初余额		36,921,919.39	23,018,361.20
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物的净增加额		<u>347,037.70</u>	<u>13,903,558.19</u>

附注29：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注30：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5FPY8T70



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



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

重要提示

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



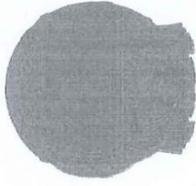
登记机关

2019年7月23日

证书序号: 0012441

说明

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



会计师事务所 执业证书



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

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

发证机关: 深圳市财政局
 二〇二〇年一月十三日
 中华人民共和国财政部制

二、2022年第三方（会计师事务所）出具的审计报告

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）

关于深圳华创建筑装饰股份有限公司的 审计报告

（二〇二二年度）

目 录

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

审计报告

深圳华创建筑装饰股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

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

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

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

深圳万轩会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·深圳

二〇二三年三月十日

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	附注8	60,000,000.00	63,290,754.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	4,065,990.36
应付账款	附注9	267,869,102.59	220,195,236.05
预收款项	附注10	34,164,426.33	14,470,492.57
应付职工薪酬		5,347,006.91	3,982,328.71
应交税费	附注12	2,736,788.28	2,364,030.07
其他应付款	附注11	8,811,966.74	8,125,116.62
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		378,929,290.85	316,493,948.90
非流动负债：			
长期借款	附注13	14,540,000.00	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		14,540,000.00	-
负债合计		393,469,290.85	316,493,948.90
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	附注14	47,800,000.00	47,800,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
一般风险准备		-	-
未分配利润	附注15	622,419,039.57	542,048,392.01
所有者权益（或股东权益）合计		670,219,039.57	589,848,392.01
负债和所有者权益（或股东权益）合计		1,063,688,330.42	906,342,340.91

深圳华创建筑装饰股份有限公司

利润表

二〇二二年度

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

现金流量表

二〇二二年度

单位：人民币元

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

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

单位：人民币元

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

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

单位：人民币元

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

会计报表附注

(二〇二二年度)

单位：人民币元

附注一. 公司概况：

1、公司成立背景：

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

2、一般经营项目：

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

许可经营项目（以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营）：

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

附注二. 财务报表的编制基础

1、编制基础

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

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

附注三、遵循企业会计准则的声明

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

附注四. 重要会计政策及会计估计的说明

1、会计期间

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

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

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

4、现金及现金等价物的确定标准

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

5、外币业务核算方法

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

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

6、应收款项坏账准备

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

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

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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

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

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

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

本公司应收款项无信用风险，不计提坏账准备。

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

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的计提方法：

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

(3) 坏账准备的转回

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

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

7、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值

高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

(5) 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

8、金融资产和金融负债

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

9、长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

10、投资性房地产

A、投资性房地产核算的内容为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

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

11、固定资产及折旧

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

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

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

(3) 固定资产减值测试方法和减值准备计提方法

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

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

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

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

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

(5) 其他说明

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

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

12、在建工程

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

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

13、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

14、无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

(2) 无形资产的摊销

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

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

(3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

15、长期待摊费用

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

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

内容	摊销年限	年摊销率
开办费		
固定资产改良支出		
其他		

16、非流动非金融资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

17、职工薪酬

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

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

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

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

18、收入

(1) 商品销售收入

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

(2) 提供劳务收入

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

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

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

(3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

19、所得税的会计处理方法

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

(5) 所得税的汇算清缴方式

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

20、企业合并

(1) 同一控制下企业合并

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司的合并成本包括购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。

对于非同一控制下的企业合并，本公司的合并成本包括购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

(3) 购买日和处置日的确定方法

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

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

21、合并财务报表编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

22、主要会计政策、会计估计变更情况及影响

(1) 重要会计政策变更

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

上述政策对本公司可比期间财务报表项目及金额的影响如下：

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

(2) 重要会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

附注五、税项

主要税种及税率

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

(1) 企业所得税纳税形式：查账征收。

(2) 企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。

(3) 本公司属国家高新技术企业，企业所得税减按15%的税率征收。

附注六、财务报表主要项目注释

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

附注1：货币资金

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

附注2：应收票据

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

附注3：应收账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注4：预付账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注5：其他应收款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注6：存货

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

附注7：长期股权投资

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

附注8：短期借款

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

附注9：应付账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注10：预收账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注11：其他应付款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注12：应交税费

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

附注13：长期借款

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

附注14: 实收资本 (或股本)

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

附注15: 未分配利润

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

附注16: 营业收入

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

附注17: 营业成本

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

附注18：现金流量情况

补充资料	2022年度	2021年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	80,370,647.56	95,738,057.63
加：计提的资产减值准备	-	
固定资产折旧	2,196,220.73	1,446,762.59
无形资产摊销	-	
长期待摊费用摊销	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（减：收益）	-	
财务费用	25,765,685.96	27,705,840.65
投资损失（减：收益）	-	
递延所得税资产减少（减：增加）	-	
递延所得税负债增加（减：减少）	-	
存货的减少（减：增加）	-12,616,376.56	42,816,439.67
经营性应收项目的减少（减：增加）	-55,691,016.34	-63,057,286.34
经营性应付项目的增加（减：减少）	16,880,957.66	-58,152,071.83
其他		-19,610,965.58
经营活动产生的现金流量净额	56,906,119.01	26,886,776.79
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物增加情况		
现金的期末余额	71,713,262.18	37,268,957.09
减：现金的期初余额	37,268,957.09	36,921,919.39
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物的净增加额	34,444,305.09	347,037.70

附注七：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注八：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5FPY8T70



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



重要提示

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

登记机关



证书序号: 0012441



说明

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

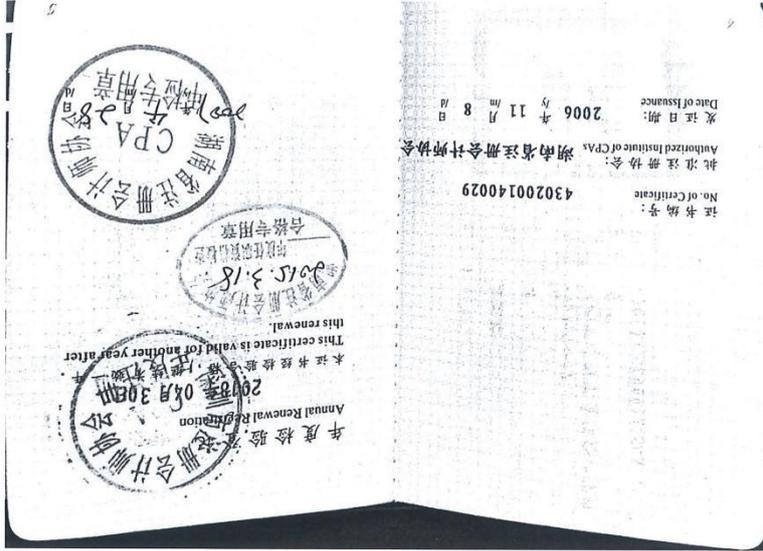
会计师事务所 执业证书



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

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

发证机关: 深圳市财政局
 二〇二〇年一月十三日
 中华人民共和国财政部制





三、2023 年第三方（会计事务所）出具的审计报告

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）

关于深圳华创建筑装饰股份有限公司的 审计报告

（二〇二三年度）

目 录

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



审计报告

深圳华创建筑装饰股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

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

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

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

(此页无正文)

深圳万轩会计师事务所(普通合伙)



中国 · 深圳

中国注册会计师(合伙人)



中国注册会计师



二〇二四年四月十五日

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表

二〇二三年十二月三十一日

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二三年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	附注10	60,000,000.00	60,000,000.00
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	附注11	275,493,477.89	267,869,102.59
预收款项	附注12	29,320,788.89	34,164,426.33
合同负债		-	-
应付职工薪酬		6,598,578.24	5,347,006.91
应交税费	附注14	2,175,498.62	2,736,788.28
其他应付款	附注13	3,887,153.36	8,811,966.74
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		377,475,497.00	378,929,290.85
非流动负债：			
长期借款	附注15	13,391,051.62	14,540,000.00
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		13,391,051.62	14,540,000.00
负债合计		390,866,548.62	393,469,290.85
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	附注16	47,800,000.00	47,800,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	附注17	675,988,682.39	622,419,039.57
所有者权益（或股东权益）合计		723,788,682.39	670,219,039.57
负债和所有者权益（或股东权益）合计		1,114,655,231.01	1,063,688,330.42

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

利润表

二〇二三年度

单位：人民币元

项目	附注	本年度	上年度
一、营业收入	附注18	1,246,074,331.94	1,973,095,136.76
减：营业成本	附注18	1,108,894,246.62	1,756,002,715.47
税金及附加		3,367,815.35	5,126,992.59
销售费用		-	-
管理费用		25,554,375.15	41,328,661.41
研发费用		38,580,342.94	60,376,711.18
财务费用		12,752,389.66	25,745,918.65
加：其他收益		220,644.67	1,119,005.39
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		57,145,806.89	85,633,142.85
加：营业外收入		83,934.07	17,352.90
减：营业外支出		500,684.24	673,184.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		56,729,056.72	84,977,311.64
减：所得税费用		3,159,413.90	4,606,664.08
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		53,569,642.82	80,370,647.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		53,569,642.82	80,370,647.56
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5. 其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		53,569,642.82	80,370,647.56
七、每股收益		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

现金流量表

二〇二三年度

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表

单位：人民币元

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

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表
(二〇二二—二〇二三年度)

单位：人民币元

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

法定代表人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

财务报表附注

(二〇二三年度)

附注1. 公司概况

(1) 公司成立背景

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

(2) 经营范围

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

附注2. 主要会计政策

(1) 财务报表的编制基础

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

(2) 会计期间

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算

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

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

(6) 现金及现金等价物

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

(7) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

① 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

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

② 金融负债的分类、确认和计量

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

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

(8) 金融资产减值

① 应收票据

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

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

② 应收账款

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

A. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

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

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

B. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

③ 其他应收款

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

(9) 存货

① 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

② 存货取得和发出的计价方法

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

③ 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

④ 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

⑤ 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(10) 长期股权投资

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

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

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

(11) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

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

(12) 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

(13) 在建工程

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

(14) 无形资产

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

(15) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(16) 长期资产减值准备

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。

(17) 职工薪酬

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

(18) 收入

收入确认的一般原则如下：

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

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

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

(19) 政府补助

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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

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

(20) 递延所得税资产/递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

(21) 租赁

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

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

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

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

(22) 重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正

① 会计政策变更

本公司本期无重要会计政策变更事项。

② 会计估计变更

本公司本期无重要会计估计变更事项。

③ 会计差错更正

本公司本期无重要会计差错更正事项。

(23) 税项

本公司主要适用的税种和税率

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

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

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

附注3：货币资金

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

附注4：应收票据

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

附注5：应收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	607,349,599.15	97.52%	554,713,111.13	100.00%
1-2年	15,432,923.38	2.48%		
合 计	<u>622,782,522.53</u>	<u>100.00%</u>	<u>554,713,111.13</u>	<u>100.00%</u>
坏账准备				
净 值	<u>622,782,522.53</u>		<u>554,713,111.13</u>	
主要债务人				期末余额
中交（广州）建设有限公司				21,911,816.58
华润置地（深圳）开发有限公司				16,628,072.62
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司				16,255,456.66
华润置地（烟台）有限公司				15,571,611.79
济南润泰房地产开发有限公司				14,918,487.05

附注6：预付账款

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

附注7：其他应收款

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

附注8：存货

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

附注9：长期股权投资

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

附注10：短期借款

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

附注11：应付账款

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

附注12：预收账款

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

附注13：其他应付款

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

附注14：应交税费

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

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

附注15：长期借款

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

附注16：实收资本

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

附注17：未分配利润

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

附注18：营业收入及营业成本

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

附注19：现金流量情况

	补充资料	2023年度	2022年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		53,569,642.82	80,370,647.56
加：计提的资产减值准备		-	-
固定资产折旧、油气资产折旧、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧、使用权资产折旧		3,852,829.67	2,196,220.73
无形资产摊销		-	-
长期待摊费用摊销		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		-	-
固定资产报废损失		-	-
公允价值变动损失（减：收益）		-	-
财务费用（减：收益）		12,123,305.97	25,765,685.96
投资损失（减：收益）		-	-
递延所得税资产减少（减：增加）		-	-
递延所得税负债增加（减：减少）		-	-
存货的减少（减：增加）		-2,053,692.62	-12,616,376.56
经营性应收项目的减少（减：增加）		-58,171,230.64	-55,691,016.34
经营性应付项目的增加（减：减少）		-1,453,793.85	16,880,957.66
其他		-	-
经营活动产生的现金流量净额		<u>7,867,061.35</u>	<u>56,906,119.01</u>
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
债务转为资本		-	-
一年内到期的可转换公司债券		-	-
融资租入固定资产		-	-
3、现金及现金等价物增加情况			
现金的期末余额		64,354,918.38	71,713,262.18
减：现金的期初余额		71,713,262.18	37,268,957.09
加：现金等价物的期末余额		-	-
减：现金等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物的净增加额		<u>-7,358,343.80</u>	<u>34,444,305.09</u>

附注20：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注21：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。

深圳华创建筑装饰股份有限公司

2023年度财务情况说明书

一、企业基本情况

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

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

二、资产状况

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

三、负债状况

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

四、所有者权益

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

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

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

（二）费用及税金

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

六、所有者权益变动

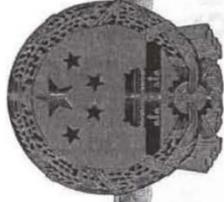
公司账面所有者权益为723,788,682.39元，其中：本年度未分配利润增加53,569,642.82元。

七、各项财务指标

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

八、净利润增长情况

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



营业执照

统一社会信用代码
91440300MASFPY8T70



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

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



重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”网站或扫描右上方的一维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2024年01月16日

证书序号: 0021205

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳万轩会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 方正雄
 主任会计师:
 经营场所: 深圳市宝安区新安街道大浪社区28区新安三路88号德冠廷商务中心305

组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 47470315
 批准执业文号: 深财会(2020)7号
 批准执业日期: 2020年1月13日





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



年度检验
 Annual Renewal Registration

2008年08月30日
 本证书经检验合格, 继续有效。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
 No. of Certificate 430200140029

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

发证日期:
 Date of Issuance 2006 年 11 月 8 日



方正雄 430200140029



姓名: 陈霞
Full name:
性别: 女
Sex:
出生日期: 1971-03-26
Date of birth:
工作单位: 北京华审会计师事务所有限公司
Working place:
身份证号码: 110102710326172
Identity card no.:

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号:
No. of Certificate

210103100003

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

二〇〇三年八月二日

陈霞 210103100003

第四节 企业专业技术人员规模（一级注册建造师、中级以上工程师）

一、一级注册建造师规模情况

企业详情		企业资质资格	
深圳华创建筑装饰股份有限公司		1、设计资质	
广东省-深圳市	统一社会信用代码 91440300774117675T	资质证书号	A244063092
企业法人代表 庄勇	企业登记注册类型 股份有限公司(非上市)	资质名称	工程设计建筑装饰工程专项甲级
企业注册属地 广东省-深圳市	企业经营范围 深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期)C-1201	发证日期	2021-08-24
		发证有效期	2025-11-05
		发证机关	广东省住房和城乡建设厅
		预览	证书信息
资质项 10项	注册人员 61名	历史业绩 37项	2、设计资质
相关信息		资质证书号	A244063092
企业资质资格	注册人员	资质名称	工程设计建筑幕墙工程专项甲级
业绩技术指标	不良行为	发证日期	2021-08-24
资质证书	信用等级证书	发证有效期	2025-11-05
		发证机关	广东省住房和城乡建设厅
		预览	证书信息
		3、建筑业企业资质	
		资质证书号	D244006658
		资质名称	特种工程(结构补强)专业承包不分等级
		发证日期	2024-05-08

注册人员		注册人员		注册人员	
一级注册建造师 (26)	二级注册建造师 (35)	一级注册建造师 (26)	二级注册建造师 (35)	一级注册建造师 (26)	二级注册建造师 (35)
1. 袁阳生 身份证号: 440804*****72 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1442021202200935 注册专业: 建筑工程		4. 邓良安 身份证号: 441723*****36 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1362014201508725 注册专业: 建筑工程, 市政公用工程		7. 茹丽芳 身份证号: 130183*****44 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1612010201106159 注册专业: 建筑工程, 市政公用工程	
2. 程月华 身份证号: 440923*****29 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1442021202201300 注册专业: 建筑工程		5. 罗兴东 身份证号: 210621*****74 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1212017201715107 注册专业: 建筑工程		8. 田融 身份证号: 420103*****39 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1442006200912865 注册专业: 建筑工程	
3. 杨成 身份证号: 420624*****37 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1442013201424704 注册专业: 建筑工程		6. 刘斌 身份证号: 412826*****56 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1412014201416170 注册专业: 建筑工程		9. 涂霖 身份证号: 510626*****90 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1512017201834834 注册专业: 市政公用工程	

注册人员		注册人员		注册人员	
一级注册建造师 (26)	二级注册建造师 (35)	一级注册建造师 (26)	二级注册建造师 (35)	一级注册建造师 (26)	二级注册建造师 (35)
10. 张丽雄 身份证号: 452826*****31 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1452015201506151 注册专业: 建筑工程		13. 方阳健 身份证号: 410102*****14 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1422014201516360 注册专业: 市政公用工程		16. 罗芳惠 身份证号: 452331*****2X 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1442022202405370 注册专业: 机电工程	
11. 何庆生 身份证号: 431124*****36 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1442013201426180 注册专业: 建筑工程		14. 郑伟 身份证号: 422201*****58 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1442021202201333 注册专业: 建筑工程		17. 吕青莲 身份证号: 440981*****62 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1442023202404761 注册专业: 建筑工程	
12. 刘峻 身份证号: 420107*****19 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1332005200810380 注册专业: 建筑工程		15. 周伟 身份证号: 411328*****78 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1322017201807303 注册专业: 建筑工程		18. 傅华军 身份证号: 420106*****99 注册类别: 一级注册建造师 注册号(执业印章号): 粤1112006200811609 注册专业: 建筑工程	

注册人员		注册人员		注册人员	
一级注册建造师 (26)	二级注册建造师 (35)	一级注册建造师 (26)	二级注册建造师 (35)	一级注册建造师 (26)	二级注册建造师 (35)
19、许红波		22、李鹏			
身份证号	430602*****16	身份证号	420821*****13	注册类别	一级注册建造师
注册类别	一级注册建造师	注册类别	一级注册建造师	注册号(执业印章号)	粤1442022202302256
注册号(执业印章号)	粤1442012201220866	注册号(执业印章号)	粤1442017201850267	注册专业	建筑工程
注册专业	建筑工程	注册专业	建筑工程		
20、丁旭		23、胡颖		25、周彬	
身份证号	411381*****15	身份证号	360725*****16	身份证号	421202*****71
注册类别	一级注册建造师	注册类别	一级注册建造师	注册类别	一级注册建造师
注册号(执业印章号)	粤1442018201906002	注册号(执业印章号)	粤1442017201851177	注册号(执业印章号)	粤1442022202302037
注册专业	建筑工程	注册专业	机电工程、建筑工程	注册专业	建筑工程
21、张乾坤		24、万冠栋		26、张莹	
身份证号	421087*****11	身份证号	422301*****18	身份证号	450205*****30
注册类别	一级注册建造师	注册类别	一级注册建造师	注册类别	一级注册建造师
注册号(执业印章号)	粤1442016201851779	注册号(执业印章号)	粤1442022202302256	注册号(执业印章号)	粤1442023202403998
注册专业	机电工程	注册专业	建筑工程	注册专业	市政公用工程

二、中级及以上职称人员规模

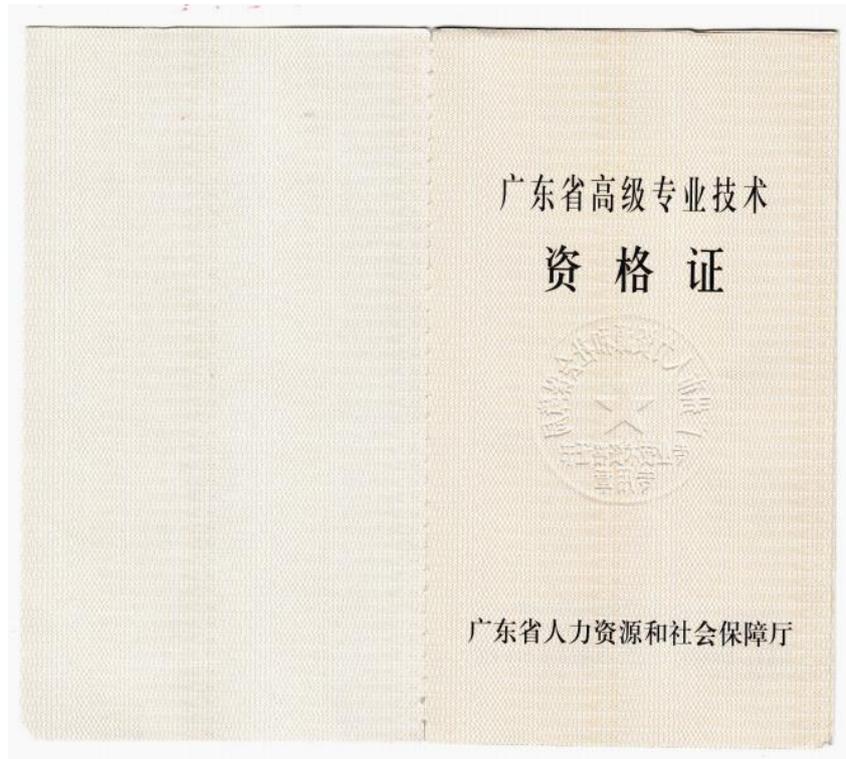
中级及以上工程师 <u>50</u> 人				
序号	姓名	专业	级别	证书编号
1	田盈	建筑施工	高级	粤高职证字第 1000101013507 号
2	卜祖坤	建筑给排水	高级	00004666
3	陈李龙	风景园林施工	高级	粤高职证字第 1700101012612 号
4	梁日凡	风景园林	高级	GX12020006122
5	刘云	风景园林	高级	11703672
6	宋岩	园林绿化	高级	1628200180
7	程月华	建筑装饰施工	高级	2103001055360

8	陈建勇	建筑工程	高级	V09259096
9	许红波	建筑施工	高级	粤高职证字第 1600101003215 号
10	王争峰	建筑装饰	高级	G124703
11	颜芳	建筑	高级	00028914
12	张婉丽	建筑装饰施工	高级	2303001143937
13	刘峻	建筑工程	高级	T0002019200219A
14	罗兴东	建筑施工	高级	00119997
15	吴中洁	建筑工程	高级	V09259097
16	张莹	市政给水排水	高级	1316985
17	张旭	给排水	高级	2018101B1510
18	张丽雄	土木工程	高级	0035781
19	陈健伟	装配式	高级	210561020306552/ 210561020323322
20	庄勇	BIM	高级	202007041035114759
21	容方园	风景园林	中级	21643916
22	纪国峰	暖通	中级	00152068
23	万斌	给排水	中级	B131021201
24	魏永森	电气	中级	C02013130900006
25	陈国昌	建筑装饰施工	中级	粤中职证字第 1703003005615 号
26	王耀	建筑装饰造价	中级	2103003056393
27	何全有	安全工程	中级	44210285351

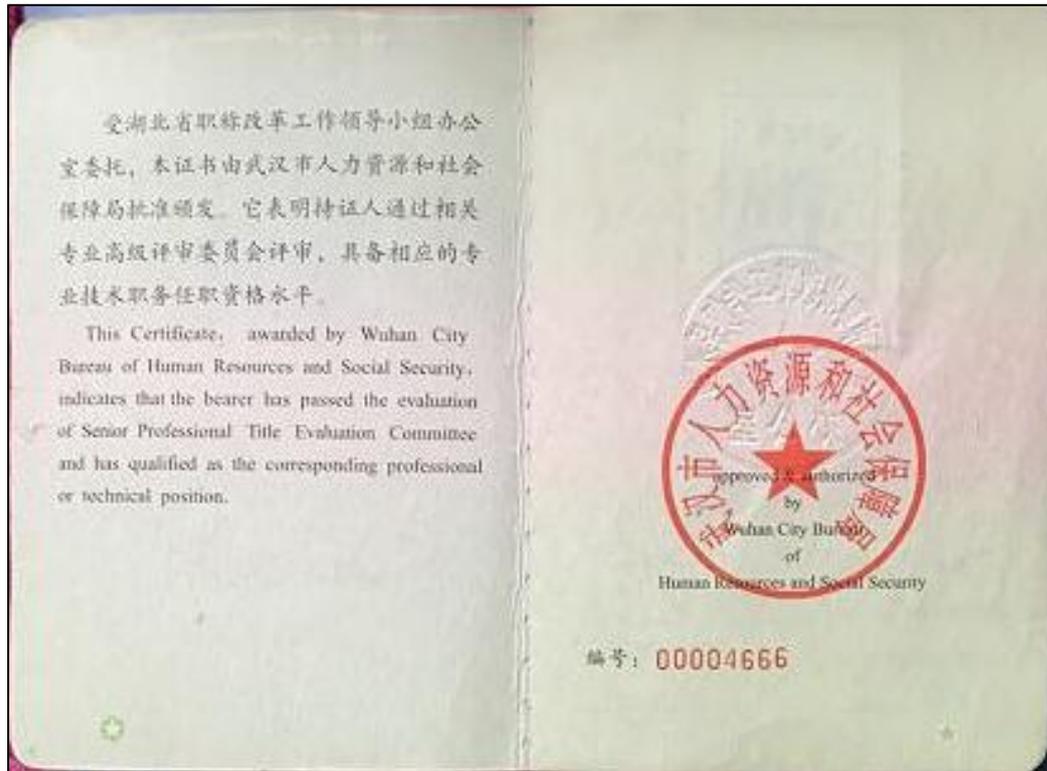
28	邓良安	结构	中级	粤中职证字第 1000102028760 号
29	方阳健	建筑管理工程	中级	00020569
30	何庆生	建筑工程	中级	B08163010100000147
31	凌森	市政工程	中级	31518928
32	刘斌	城建	中级	C16011150900008
33	茹丽芳	建筑工程	中级	0942096
34	周伟	城建	中级	C15917160900144
35	袁阳生	建筑工程	中级	B08203010100005734
36	陈斌	建筑专业/施工/ 建筑施工	中级	202142005050328043411C
37	李鹏	建筑施工	中级	1903003024924
38	赵进安	建筑专业/市政工程 管理	中级	202042005050328016411T
39	高磊	给水排水	中级	B131521378
40	胡淞	建筑施工	中级	建筑施工 2203003083777
41	李彩娟	会计	中级	11829025711970
42	刘卫	给排水工程	中级	00020733
43	罗芳惠	建筑给水排水工程	中级	GX22021010457
44	吕春莲	施工管理	中级	2303003116578
45	邱荣亮	建筑施工	中级	粤中职证字第0800102443384 号
46	徐志华	园林景观设计	中级	粤中职证字第

				1703003002533 号
47	于岩	工程管理	中级	20220072SZC001100587
48	张磊	建筑电气	中级	183110318
49	朱君	建筑施工	中级	00109126
50	谭华军	工程预决算	中级	022005425

(1) 田盈



(2) 卜祖坤



	专业名称: <u>建筑给排水</u> Professional Field _____
姓名: <u>卜祖坤</u> Full Name _____	资格名称: <u>高级工程师</u> Qualificational Title _____
身份证号: <u>422427197412083919</u> ID No. _____	批准时间: <u>2012年11月21日</u> Approval Date _____
管理号: <u>A6192012200096</u> Administration No. _____	批准单位: <u>武汉市职改办</u> Approved by _____
发证日期: <u>2013年2月4日</u> Issue Date _____	批准文号: <u>武职任[2012]924号</u> Approval No. _____
	评审组织: <u>湖北省城市建设专业(武汉)高评会</u> Evaluation Organization _____

(3) 陈李龙

湛19



陈李龙 于2016 年
12月，经 广东省建筑工
程技术高级专业技术资格
评审委员会评审通过，
风景园林施工高级工程师
具备
资格。特发此证



粤高职称字第 00101012612 号



发证单位
2017 年 03 月 09 日

(4) 梁日凡

广西壮族自治区职称证书

证书编号: GX12020006122

姓名: 梁日凡

性别: 男

身份证号: 420111197611227656

职称系列: 工程系列

级别: 副高级

资格名称: 高级工程师

获取方式: 职称评审

专业: 风景园林

取得资格时间: 2019年12月

评审机构: 工程系列农垦系统副高级评委会

批准机关: 广西壮族自治区人力资源和社会保障厅

在线验证网址:



生成时间: 2020年02月20日

(5) 刘云

本证书由广西壮族自治区职称改革工作领导小组批准，广西壮族自治区人力资源和社会保障厅印制。它表明持证人具有高级专业技术资格水平。

注 意 事 项

专业技术资格证书为重要证件，持证人应妥为保管。如证件遗失应立即向批准机关报告。

证书编号: 11703672

广西壮族自治区职称改革工作领导小组
广西壮族自治区人力资源和社会保障厅

Authorized by Human Resource and Social Security Department of Guangxi Autonomous Region


(加盖批准机关钢印有效)

姓名 刘云 性别 女
身份证号 452322198311140040
职称系列 工程
资格名称 高级工程师
专业 风景园林
授予时间 2018年12月
评审机构 工程系列建设系统副高级评委会
批准机关(盖章) 广西壮族自治区人力资源和社会保障厅

管理号: 205000021201801572

2018年12月31日

职称专用章 (1)

(6) 宋岩

编号: 00185726
NO.



辽宁省人力资源和社会保障厅制发
Formulated by Human Resources and Social Security Department of Liaoning Province

本证书由辽宁省人力资源和社会保障厅制发，它表明持证人具有专业技术资格水平。
This certificate, formulated and issued by Human Resources and Social Security Department of Liaoning Province, is to certify the bearer's qualification of any profession and speciality herein completed.



(加盖审批部门钢印有效)

姓名 宋岩
Name

性别 男
Sex

出生年月 1978-02-01
Date of Birth

工作单位 大连六环景观建筑设计院有限公司
Establishment

专业名称 园林绿化
Profession Series

资格名称 高级工程师
Post Qualification

授予时间 2016-09-27
Conferment Date



发证机关
Issued by

证书编号: 1628200180

(7) 程月华

广东省职称证书

姓名：程月华

身份证号：440923198006204429



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：2103001055360

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>

(8) 陈建勇

	出生年月: 1964年10月
姓名: 陈建勇	专业名称: 建筑工程
性别: 男	资格名称: 高级工程师
证书编号: V09259096	批准时间: 2009年7月
发证日期: 2009年7月	批准单位: 湖北省职改办
	批准文号: 鄂职改办[2009]27号
	评审组织: 湖北省建筑工程技术 高级职务评审委员会

(9) 许红波



粤高证字第1600101003215号

许红波 于 2015 年
12 月，经广东省建筑工程技
术高级工程师资格第一
评审委员会评审通过，
具备 建筑施工高级工程师
资格。特发此证



发证机关：广东省人力资源和社会保障厅

2016 年 03 月 03 日

(10) 王争峰

	<h1>资格证书</h1>
 中国建筑工程总公司制	姓名 王争峰
	性别 男
	出生年月 1970.12
	专 业 建筑装饰
	任职资格 高级工程师
	发证单位 
证书编号: G124703	二〇一二年 七月 一日

(11) 颜芳

本证书由湖北省职称改革工作领导小组办公室批准颁发。它表明持证人通过相关专业高级评审委员会评审，具备相应的专业技术职务任职资格水平。

This Certificate, awarded By the Office of Hubei Provincial Commission on Professional Title Reform, indicates that the bearer has passed the evaluation of Senior Professional Title Evaluation Committee and is qualified for the corresponding professional or technical position.

approved & authorized
by
Hubei Provincial Department
of
Human Resources and Social Security

编号: 00028914



姓名: 颜芳
Full Name _____

身份证号: 140202197211244029
ID No. _____

管理号: W0662012208713
Administration No. _____

发证日期: 2012-5-2
Issue Date _____

专业名称: 建筑
Professional Field _____

资格名称: 高级工程师
Qualificational Title _____

批准时间: 2011-11-1
Approval Date _____

批准单位: 湖北省职称改革工作领导小组办公室
Approved by _____

批准文号: 鄂职改办(2012) 74 号
Approval No. _____

评审组织: 湖北省建筑工程技术高级职务评审委员会
Evaluation Organization _____

(12) 张婉丽

广东省职称证书

姓 名：张婉丽

身份证号：411303198202280047



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：2303001143937

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>

(13) 刘峻

48



姓名: 刘峻
Full Name _____

身份证号: 420107197504101519
ID No. _____

管理号: T0002019200219A
Administration No. _____

发证日期: 2019-01-09
Issue Date _____

专业名称: 建筑工程
Professional Field _____

资格名称: 高级工程师
Qualificational Title _____

批准时间: 2018-11-17
Approval Date _____

批准单位: 湖北省职称改革工作领导
小组办公室
Approved by _____

批准文号: 鄂职改办(2019)9号
Approval No. _____

评审组织: 湖北省工程技术(东湖高
新区)高级职务评审委员
会
Evaluation Organization _____

(14) 罗兴东



(15) 吴中洁

	出生年月: 1962年9月
姓名: 吴中洁	专业名称: 建筑工程
性别: 女	资格名称: 高级工程师
证书编号: V09259097	批准时间: 2009年7月
发证日期: 2009年7月	批准单位: 湖北省职改办
	批准文号: 鄂职改办[2009]27号
	评审组织: 湖北省建筑工程技术 高级职务评审委员会

(16) 张莹



(18) 张丽雄

本证书由广西壮族自治区职称改革工作领导小组批准，广西壮族自治区人力资源和社会保障厅颁发。它表明持证人具有高级专业技术资格水平。

This is to certify the qualification of senior level of speciality and technology of the bearer.

Approved by
Guangxi Leading Group of Professional Title Reform

Issued by
Human Resource and Social Security Department of Guangxi
Zhuang Autonomous Region

注 意 事 项

一、专业技术资格证书为重要证件，持证人应妥为保管。如证件遗失应立即向批准机关报告。

二、持证人每三年为一周期向批准机关交验专业技术资格证书。

Notice

I. The Registered Qualification Certificate is an important document. The bearer should take good care of the Certificate. A report should be made immediately to the issuing office in case the Certificate is lost.

II. The bearer should submit the Registered Qualification Certificate to the issuing office every three years for examination.

证书编号: 0035781
No.



(加盖批准机关钢印有效)
Valid with embossed seal

持证人签名
Signature of the bearer

管理号: 205000071201100257
File No.

姓 名 张丽雄 性 别 男
Name Gender

身份证号 452826197711260031
ID Number

职称系列 工程
Category of Profession

资格名称 高级工程师
Qualification

专 业 土木工程
Speciality

授予时间 2011年12月
Date of Conferment

批准机关(盖章) 广西壮族自治区人力资源和社会保障厅
Issued by

2012年03月30日

(19) 陈健伟

邮电通信人才交流中心是国家人力资源和社会保障部批准并经中央编委注册登记的事业单位，是国家邮电通信行业唯一的人才交流服务机构，是开发培养通信技术人才的平台。

《全国信息与通信技术人才专业技术证书》是对从事相关技术岗位人员进行理论基础与实践能力的培养，以岗位标准考核，对成绩合格者颁发的技术水平证书。



ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS

姓名	陈健伟	专业名称	BIM 高级工程师
Name		Professional Name	
性别	男	考核级别	高级
Sex		Skill Level	
身份证号	440883199712090399	考核成绩	合格
ID Card No.		Result Test	
文化程度	专科		
Educational Level			
证书编号	210561020306552		
Certificate No.			

邮电通信人才交流中心(印)
Talents Exchange Center
of Post and Telecommunications Industry

2021 年 05 月 27 日
Year Month Day

ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS

说 明
Instructions

1. 本证为从事信息与通信相应专业技术培训、考试合格的凭证。
 2. 本证书培训考核内容必须严格按照从事岗位技术标准进行。
 3. 本证书只限本人使用，不得转让、严禁涂改。
1. This certificate is engaged in information and communication corresponding professional technical training and exam qualification certificate.
 2. This certificate training appraisal content must be in strict accordance with the technical standards in the post.
 3. This certificate shall not transfer limited personal use, is prohibited altered.

备 注
Note



Nº 2021261045



ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS

(20) 庄勇



(21) 容方园

本证书由广西壮族自治区职称改革
工作领导小组批准，广西壮族自治区人
力资源和社会保障厅印制。它表明持证
人具有中级专业技术资格水平。



注 意 事 项

一、专业技术资格证书为重要证件，持证人应妥为保管。如证件遗失应立即向批准机关报告。

二、持证人每三年为一周期向批准机关交验专业技术资格证书。

证书编号：21643916



(加盖批准机关钢印有效)

管理号：

姓 名 容方园 性 别 女

身份证号 452701198810140029

职称系列 工程系列

资格名称 工程师

专 业 风景园林

授予时间 2019年8月

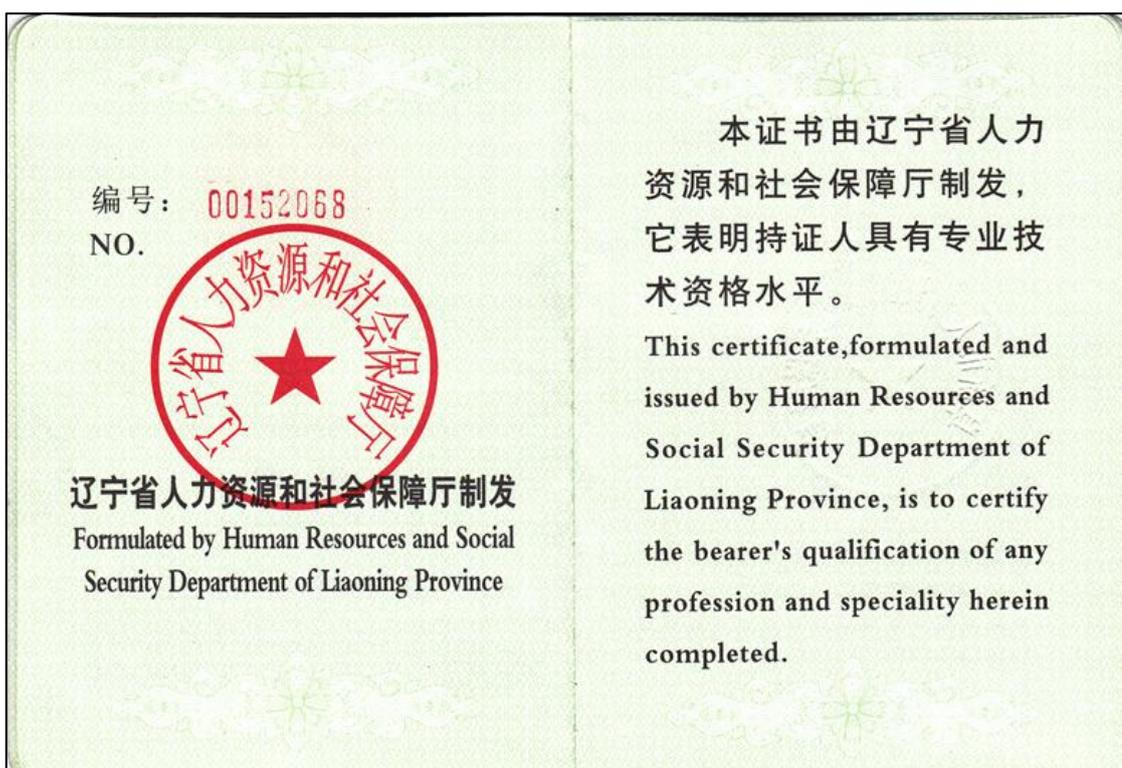
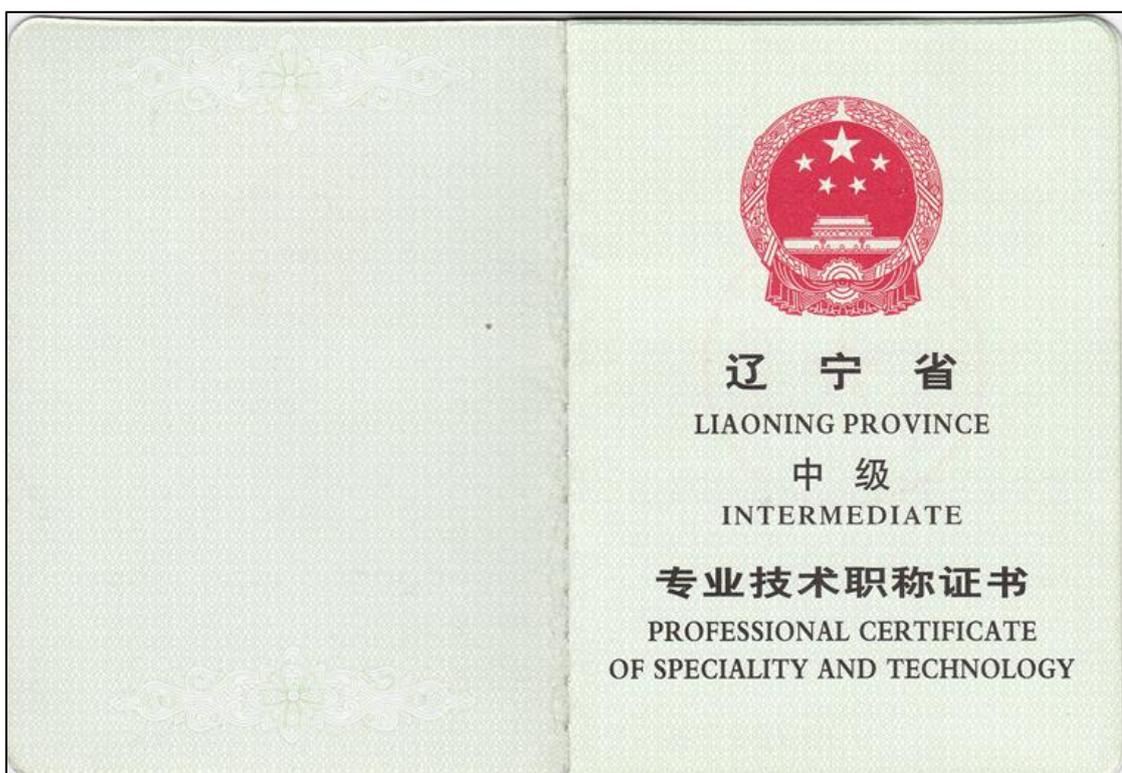
评审机构 工程系列流动专业技术人员
贵港市中级评委会

批准机关(盖章) 贵港市人力资源
和社会保障局

2019 年 8 月 3 日

职称专用章

(22) 纪国峰





(加盖审批部门钢印有效)

姓名 纪国峰
Name

性别 男
Sex

出生年月 1978.12
Date of Birth

工作单位 阜新市山水缘绿化有限公司
Establishment

专业名称 暖通
Profession Series

资格名称 工程师
Post Qualification

授予时间 2009.09
Conferment Date

发证机关



发证机关

Issued by

(24) 魏永森

<p>本证书由河南省人力资源和社会保障厅统一编号制发，它表明持证人具有专业技术资格水平。</p> <p>This certificate, formulated and issued by Human Resources and Social Security Department of Henan Province, is to certify the bearer's qualification of any profession and speciality herein completed.</p>	<h2>河南省专业技术人员 职业资格证书 (中级)</h2>  <p>河南省人力资源和社会保障厅</p> <p>编号: Nº 00255314</p>
--	--

<p>从事专业 Speciality</p> <p>电气</p>	
<p>专业技术职务 任 职 资 格 Professional & Technical Qualifications</p> <p>工程师</p>	
<p>评审组织 Organization Of Evaluation</p> <p>开封市工程系列中级专业技术职务任职资格评审委员会</p>	<p>姓 名 Full Name</p> <p>魏永森</p>
<p>评审通过时间 Time Of Adoption</p> <p>2013.12</p>	<p>性 别 Sex</p> <p>男</p>
<p>发 证 单 位 Issuing Authority</p> <p>开封市人民政府</p>	<p>出生年月 Birthdate</p> <p>1982.06</p>
<p>文 件 号</p> <p>汴职政办[2014]1号</p>	<p>籍 贯 Native Place</p> <p>工作单位 Work Unit</p> <p>开封市人才交流中心(代理)</p>
	<p>证书编号 Credentials No.</p> <p>C02013130900006</p> <p>2014 年 4 月 8 日</p>

说 明

1. 此证书须用计算机打印，涂改无效。
2. 此证书须加盖发证单位钢印方为有效。
3. 此证只限本人使用，不得转借他人。

DIRECTIONS

1. Must be printed by computer, invalid if altered.
2. Valid only when steel-sealed by corresponding unit.
3. For personal proper use only.

河南省高、中级资格证书请登录“河南职称网”查询验证
(网址: www.hnzcw.gov.cn, www.hnzc.gov.cn)



(25) 陈国昌



(26) 王耀

广东省职称证书

姓名：王耀

身份证号：420202198304240029



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：2103003056393

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>

(27) 何全有

101-0010



何全有 620121198910282430

姓名 何全有

性别 男

证件号码 620121198910282430

级别 中管级

执业证号 44210285351

发证日期 2021年9月30日

本人签名 _____

职业资格
证书管理号 201911046450000208



101-0010

注册记录

何全有 620121198910282430

注册类别: 其他安全

聘用单位: 深圳华创建筑股份有限公司

有效期至: 2026年9月30日

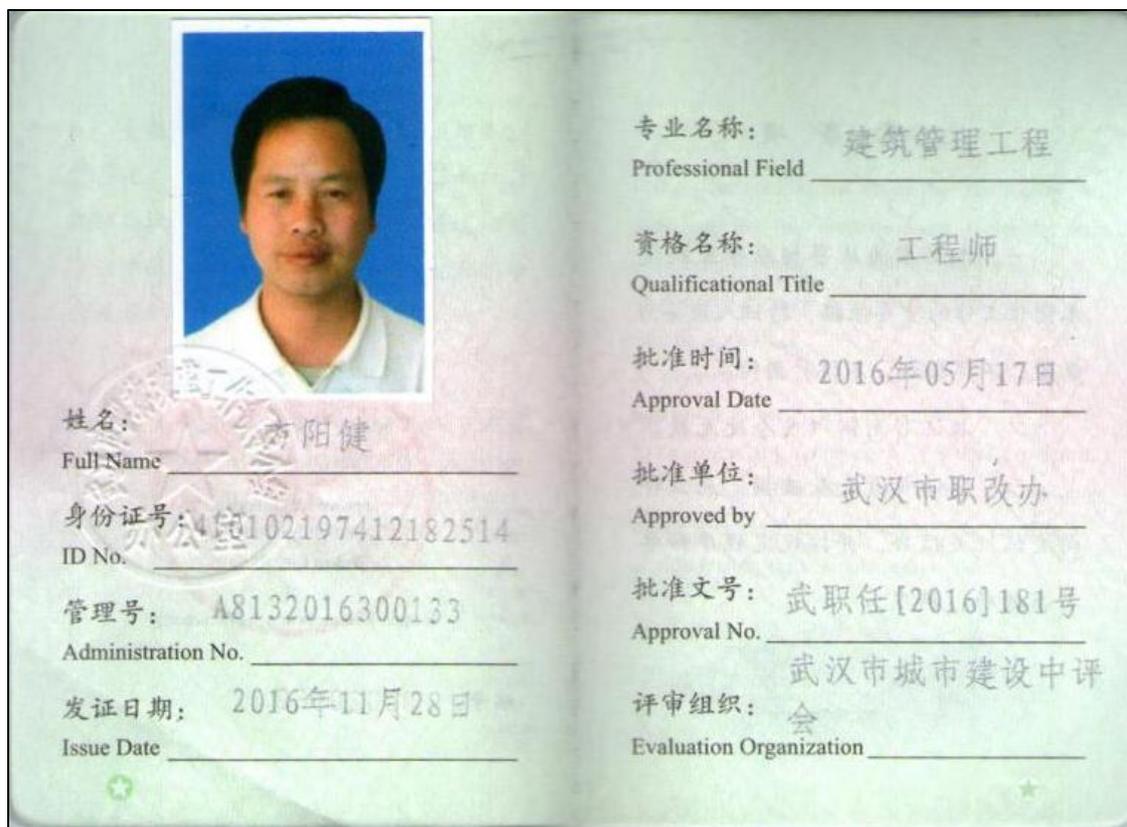
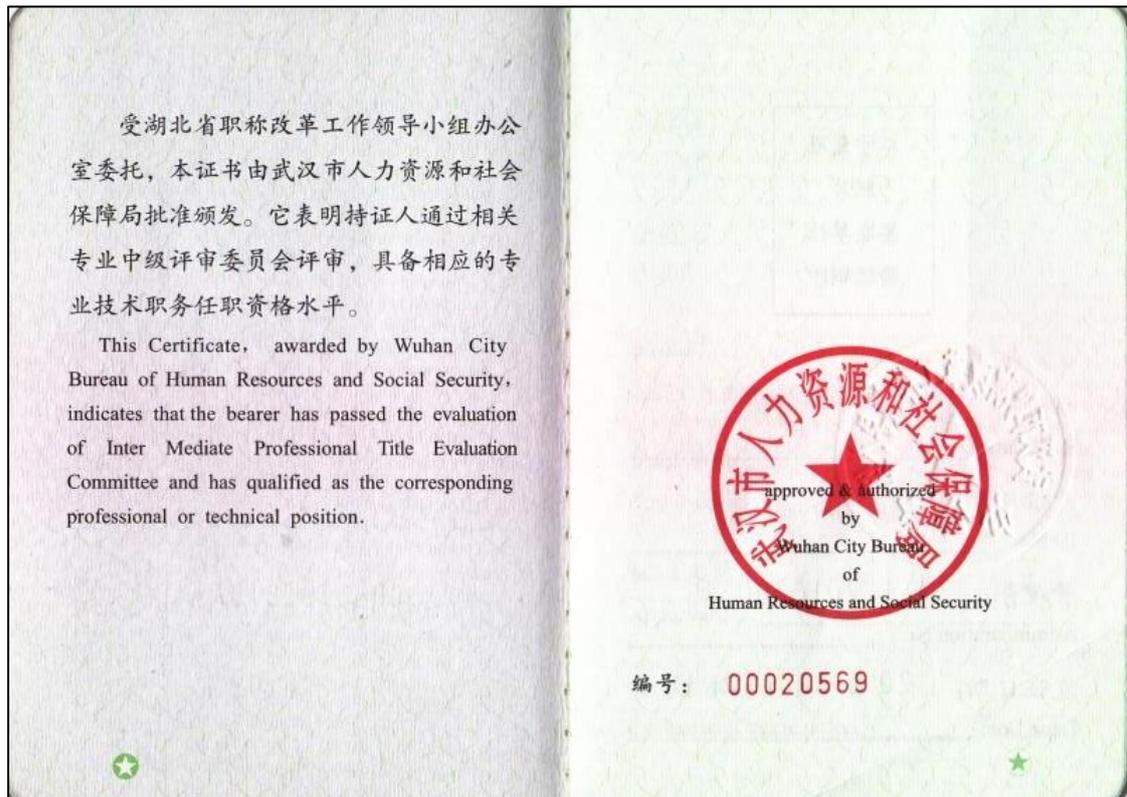


注册记录

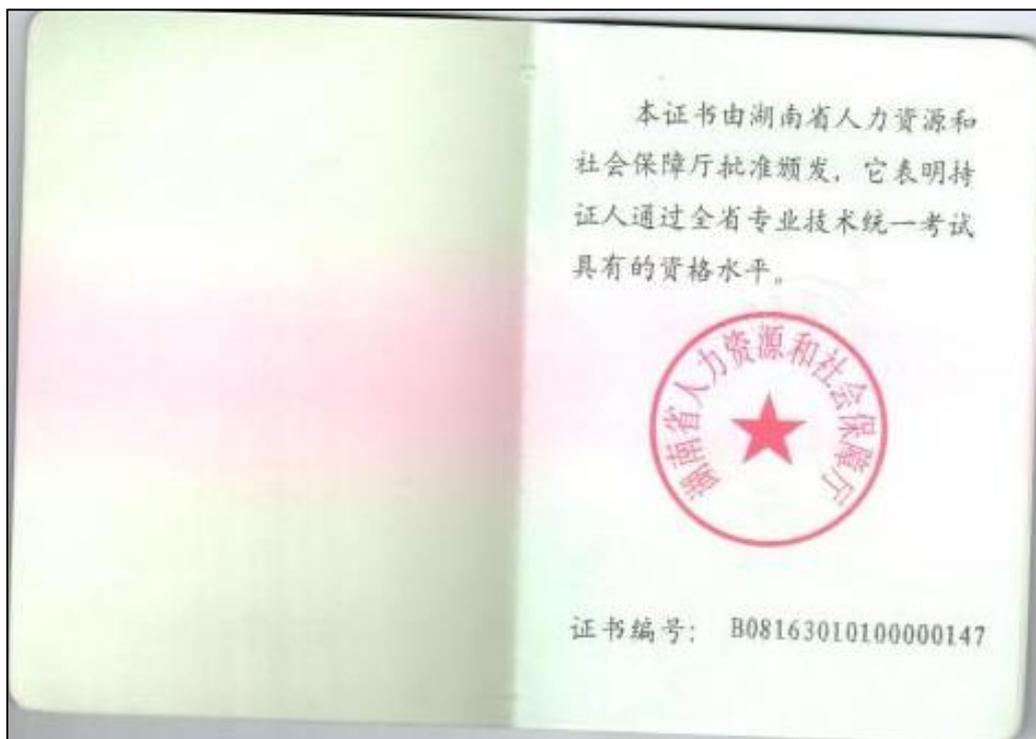
(28) 邓良安



(29) 方阳健



(30) 何庆生



A040

姓名: 何庆生

性别: 男

身份证号: 431124198111071236

专业: 建筑工程

资格级别: 工程师

授予时间: 2016年9月3日

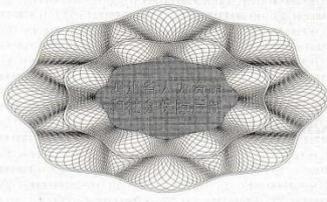
持证人签名: _____

(31) 凌森

本证书表明持证人符合国家颁布的《试行条例》规定的相应专业技术职务任职条件，具备相应专业技术职务任职资格。

This is to certify that the credential holder is up to the tenure of the corresponding professional and technical position prescribed in the Proposed Regulations issued by the state and therefore has full qualifications for the corresponding professional and technical position.

四川省人力资源和社会保障厅
Department of Human Resources and Social Security of Sichuan Province
5101008229649



编号: 31518928
No

姓名 凌森

性别 男

身份证号 510626198601097390

专业名称 市政工程

资格名称 工程师

四川省住房和城乡建设厅建筑
评审组织 工程技术中级职务评审委员会

四川省住房和城乡建设厅
审批机关 职称改革工作领导小组

批准文号 川建厅职改办发[2016]31号

批准时间 2015年11月25日

069

(32) 刘斌

河南省专业技术人员
职业资格证书
(中级)

本证书由河南省人力资源和社会保障厅统一编号制发，它表明持证人具有专业技术资格水平。

This certificate, formulated and issued by Human Resources and Social Security Department of Henan Province, is to certify the bearer's qualification of any profession and speciality herein completed.

河南省人力资源和社会保障厅

编号: N° 00358694



从事专业 城建
Speciality

专业技术职务 工程师
任 职 资 格
Professional & Technical
Qualifications

评审组织 驻马店市工程系列城建专
业中级专业技术职务任职
资格评审委员会
Organization Of Evaluation

评审通过时间 2015.11
Time Of Adoption

发证单位 驻马店市人民政府
Issuing Authority

文 件 号 驻职政办[2016]4号

姓 名 刘斌 性 别 男
Full Name Sex

出生年月 1981.10 籍 贯
Birthdate Native Place

工作单位 河南安厦工程管理有限公司
Work Unit

证书编号 C16011150900008
Credentials No.

2016 年 5 月 10 日



(33) 茹丽芳

本证书表明持证人通过
专业技术职务任职资格评审
委员会评审具有的任职资格
水平。

This is to certify the qual-
ification level of speciality and
technology of the bearer
who has passed the evalua-
tion of the evaluating comm-
ission of a technical or profe-
ssional post.

中级专业技术职务任职
资格证书
Qualification Certificate
of Intermediate Professional Technical Position

河北省职称改革领导小组办公室
The Title Reform Leading
Group Office of Hebei Province

专业技术系列 工程
Professional Series

专业名称 建筑工程
Name of Speciality

资格名称 工程师
Name Qualification

批文号 市职办字[2015]84号
Approval No.

授予时间 2014年12月
Date of Conferment

工作单位 石家庄友联永固工程检测有限公司
Work Unit

姓名 茹丽芳 性别 女
Name Sex

出生年月 1983年09月
Date of Birth

编号 0942036
No.

2015年3月18日

(34) 周伟

<p>本证书由河南省人力资源和社会保障厅统一编号制发，它表明持证人具有专业技术资格水平。</p> <p>This certificate, formulated and issued by Human Resources and Social Security Department of Henan Province, is to certify the bearer's qualification of any profession and speciality herein completed.</p>	<p style="text-align: center;">河南省专业技术人员 职业资格证书 (中级)</p> <p style="text-align: center;"> 河南省人力资源和社会保障厅</p> <p style="text-align: right;">编号: Nº 00368493</p>
<p>从事专业 <u> </u> 城建 Speciality</p> <p>专业技术职务 <u> </u> 工程师 任 职 资 格</p> <p>Professional & Technical Qualifications</p> <p>评审组织 <u> </u> 周口市工程系列中级专业 Organization Of Evaluation</p> <p>技术职务任职资格评审委 员会</p> <p>评审通过时间 <u> </u> 2016.12 Time Of Adoption</p> <p>发证单位 <u> </u> 周口市人民政府 Issuing Authority</p> <p>文 件 号</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p>姓 名 <u> </u> 周伟 性 别 <u> </u> 男 Full Name</p> <p>出生年月 <u> </u> 1986.09 籍 贯</p> <p>Birthdate</p> <p>Native Place</p> <p>工作单位 <u> </u> 河南省同宇建筑工程有限公司 Work Unit</p> <p>证书编号 <u> </u> C15917160900144 Credentials No.</p> <p style="text-align: center;">2017 年3 月4 日</p>

(35) 袁阳生

 	姓名:	袁阳生
	性别:	男
	身份证号:	440804199202181172
	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:	B08203010100005734	
查询网址:	http://www.hnjsrcw.com/zcquery/	

B=73



(36) 陈斌

新疆维吾尔自治区专业技术职务	
任职资格证书	
姓名：陈斌	级 别：中级
性 别：男	专业名称：建筑专业/施工/建筑施工
民 族：汉族	资格名称：工程师
出生日期：1990年5月25日	授 予 时 间：2021年11月25日
身份证号码：430405199005255032	批 准 文 号：新巴职字〔2021〕25号
在线验证：新疆智慧人社手机客户端 新疆维吾尔自治区人力资源和社会保障厅 http://rst.xinjiang.gov.cn/	证书编号：202142005050328043411C
	评审组织机构： (签发部门)
	
	证书生成时间：2021年12月16日

(37) 李鹏

广东省职称证书

姓名：李鹏
身份证号：420821198606306013



职称名称：工程师
专 业：建筑施工
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九评审委员会

证书编号：1903003024924
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>

(38) 赵进安

新疆维吾尔自治区专业技术职务	
任 职 资 格 证 书	
姓 名：赵进安	级 别：中级
性 别：男	专 业 名 称：建筑专业/市政工程管理
民 族：汉族	资 格 名 称：工程师
出 生 日 期：1990年11月28日	授 予 时 间：2020年12月14日
身 份 证 号 码：410721199011281053	批 准 文 号：新巴职字〔2020〕37号
在 线 验 证：新疆智慧人社手机客户端 新疆维吾尔自治区人力资源和社会保障厅 http://rst.xinjiang.gov.cn/	证 书 编 号：202042005050328016411T
	评 审 组 织 机 构： (签发部门)
	
	证 书 生 成 时 间：2020年12月22日

(40) 胡淞

广东省职称证书

姓 名：胡淞
身份证号：360725198807023216



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：2203003083777
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

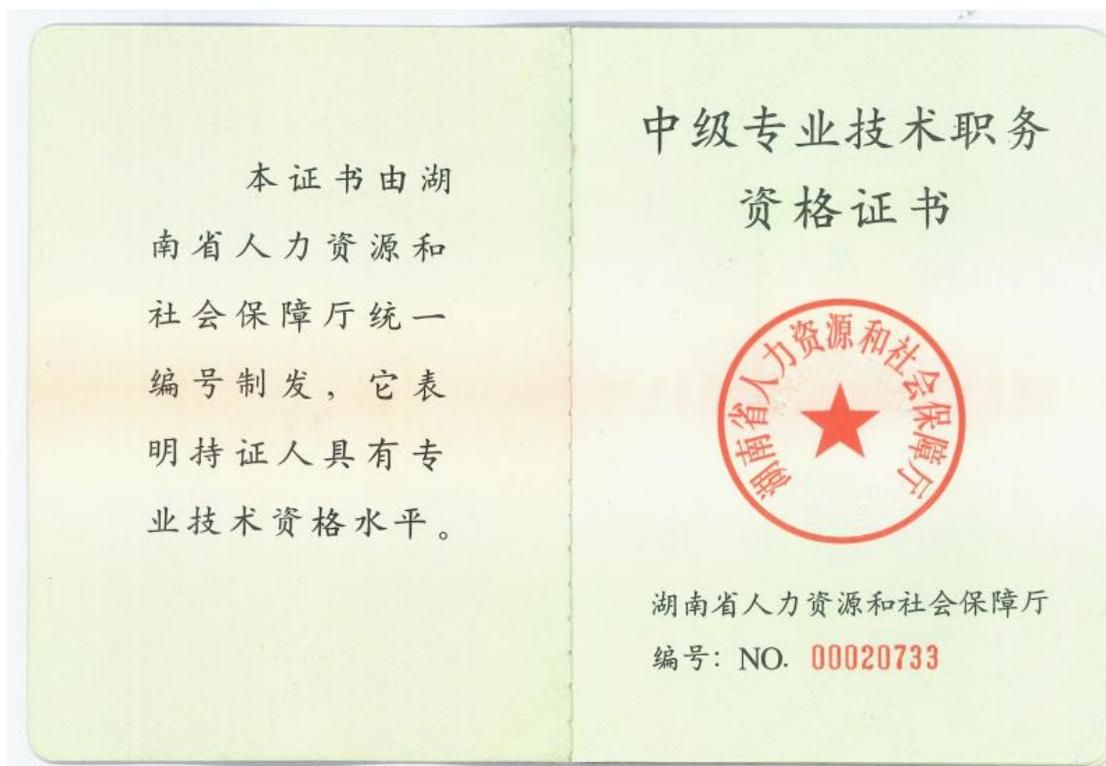


查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

(41) 李彩娟



(42) 刘卫



(43) 罗芳惠

广西壮族自治区职称证书

证书编号: GX22021010457

姓名: 罗芳惠

性别: 女

身份证号: 45233119821116122X

职称系列: 工程系列

级别: 中级

资格名称: 工程师

获取方式: 评审

专业: 建筑给水排水工程

取得资格时间: 2020年12月

评审机构: 广西贵港市流动专业技术人员工程系列中级评委会

批准机关: 贵港市职称改革工作领导小组办公室

在线验证网址:



生成时间: 2021年02月09日

(44) 吕春莲

广东省职称证书

姓名：吕春莲

身份证号：440981197906112262



职称名称：工程师

专业：施工管理

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月16日

评审组织：深圳市建筑管理专业高级职称评审委员会

证书编号：2303003116578

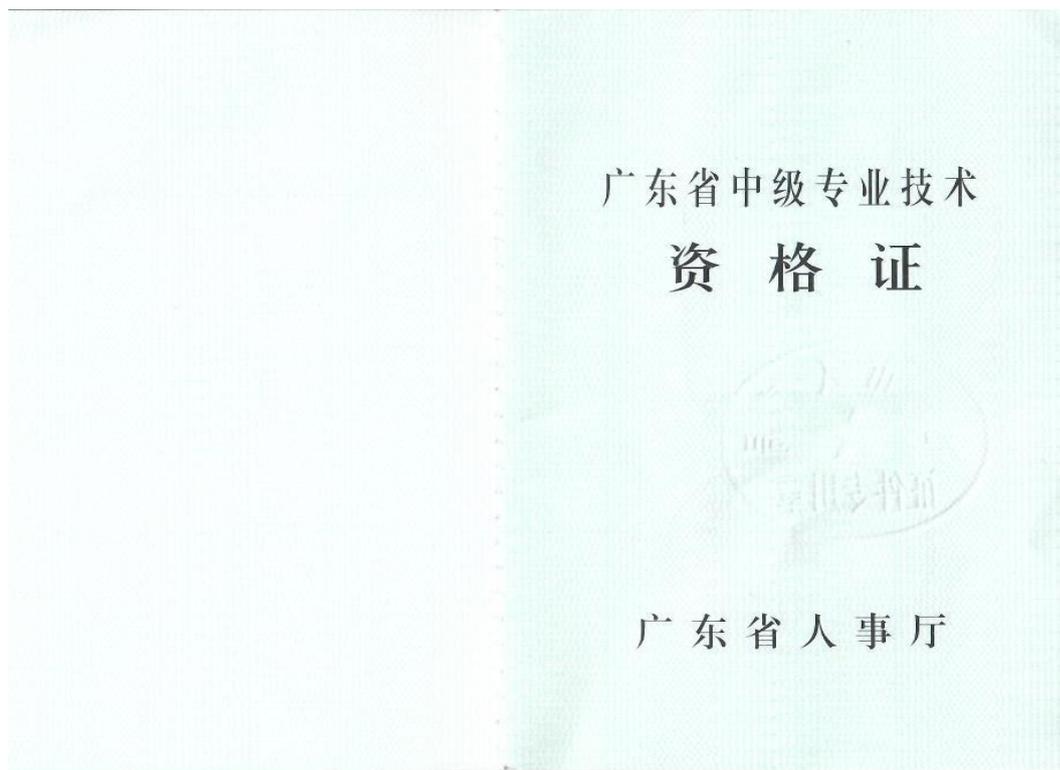
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月05日

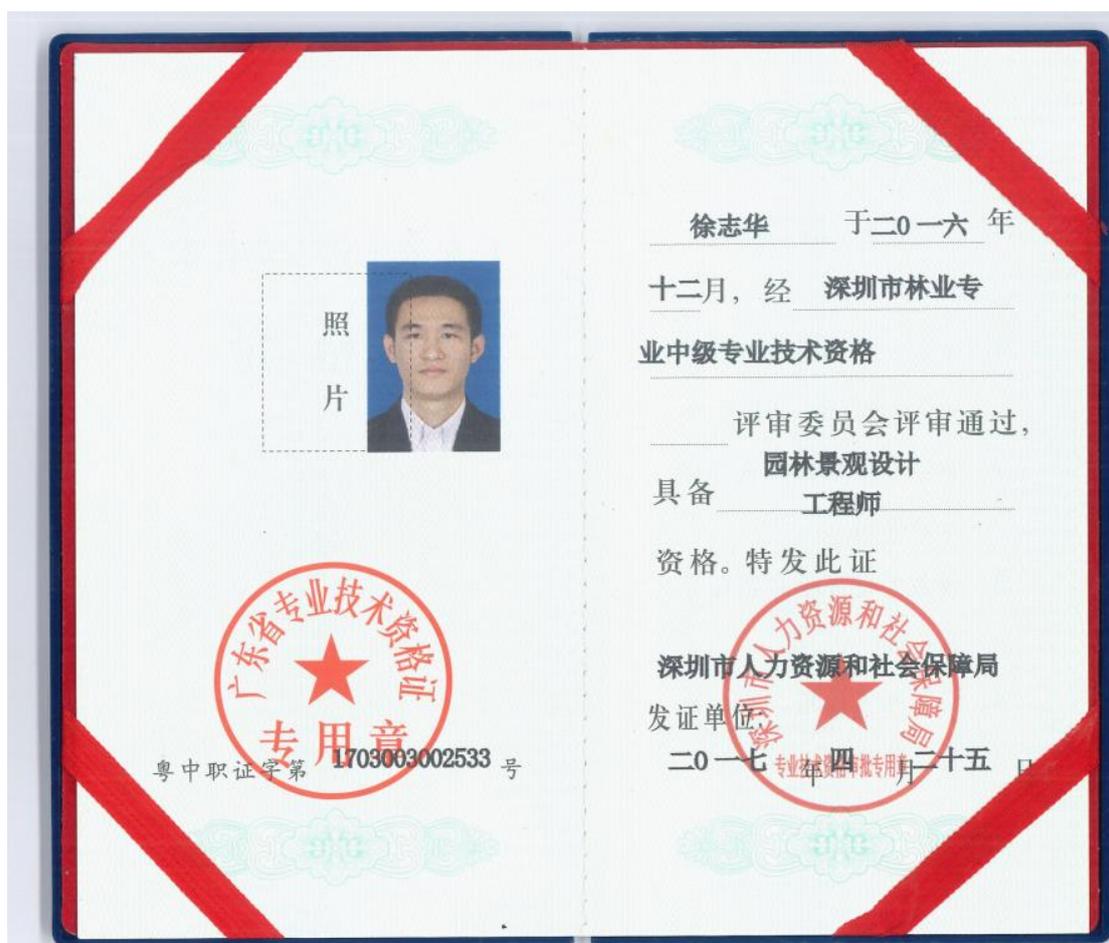


查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

(45) 邱荣亮



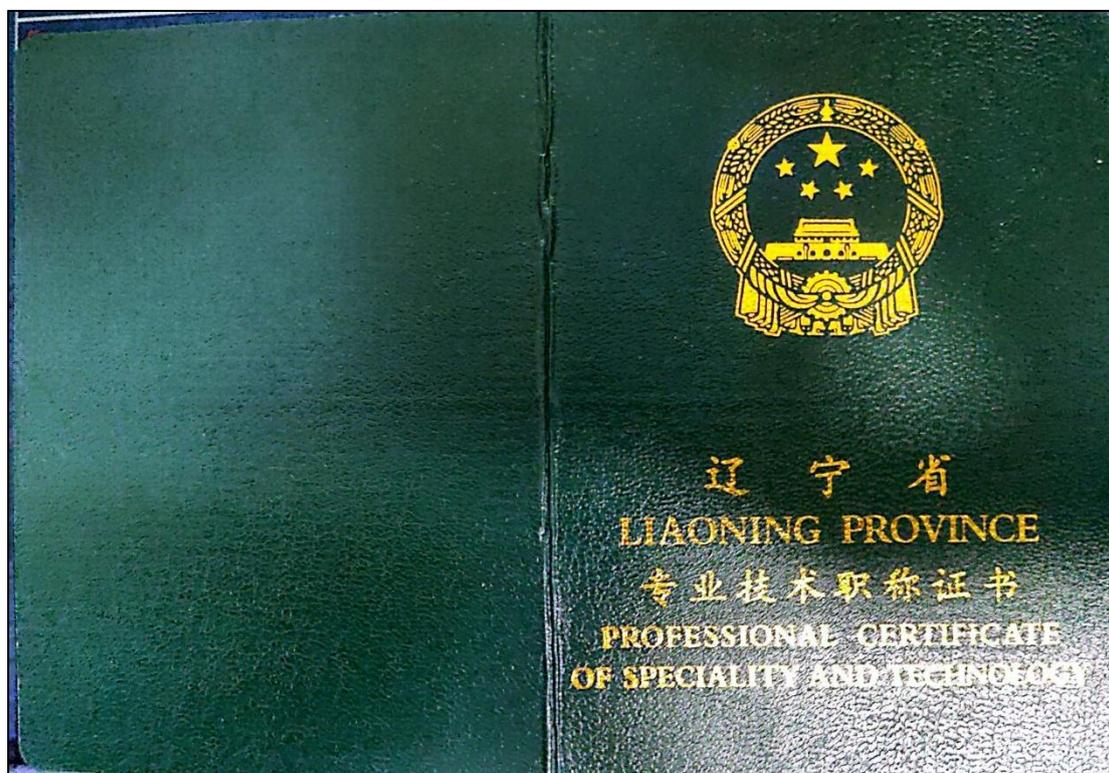
(46) 徐志华



(47) 于岩



(48) 张磊



编号: 183110318
NO.



辽宁省人力资源和社会保障厅印制
Printed by the Department of Human Resources
and Social Security of Liaoning Province

本证书由辽宁省人力资源
和社会保障厅印制，
它表明持证人具有专业技
术资格水平。

This certificate, printed by the
Department of Human Resources
and Social Security of Liaoning
Province, is to prove that the
bearer of this certificate has the
professional and technical
qualifications.



(加盖发证机关钢印有效)

姓名 张磊
Name
性别 男
Sex
身份证号 210726198610174110
ID No.
工作单位 锦州华地建设集团有限公司
Establishment

专业名称 建筑电气
Profession Series 工程师
资格名称
Post Qualification 2021-10
授予时间
Conferment Date



证书管理号
Certificate Management No.

(49) 朱君

编号: 00109126
NO.



辽宁省人力资源和社会保障厅制发
Formulated by Human Resources and Social Security Department of Liaoning Province

本证书由辽宁省人力资源和社会保障厅制发, 它表明持证人具有专业技术资格水平。
This certificate, formulated and issued by Human Resources and Social Security Department of Liaoning Province, is to certify the bearer's qualification of any profession and speciality herein completed.



(加盖审批部门钢印有效)

姓名 朱君
Name

性别 男
Sex

出生年月 1981年06月
Date of Birth

工作单位 辽宁海益装饰工程有限公司
Establishment

专业名称 建筑施工
Profession Series

资格名称 工程师
Post Qualification

授予时间 2011年09月
Conferment Date



发证机关
Issued by

(50) 谭华军



工作单位: 湖北省建六公司

从事专业: 工程预决算

任职资格: 工程师

姓名: 谭华军

性别: 男

评审日期: 1996.12

出生年月: 1966.4

评审组织:

发证单位: 

证书编号: 022005425

一九九六年五月八日

第四章 投标人企业性质告知

告知书

致招标人： 深圳市金地房地产项目管理有限公司

我单位参加深圳福田新沙项目03地块T11户内及公区精装修工程的招投标活动，我方告知以下内容：

本公司企业性质为民营企业（填写：民营企业或国有企业或其他）。

特此说明！

告知人（盖章）：

法定代表人（签字）：

日期：2024年10月19日

