

标段编号： 2209-440307-04-01-891673010001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称： 龙岗区龙城街道G01048-0153宗地项目泰瑞府4、5号楼精
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12月14日

目录

一、企业业绩	3
1. 深圳市坪山区玺悦台项目精装修一标段	5
2. 惠州小径湾项目六期住宅精装修指定分包工程-B标段	9
3. 深圳市坪山区润樾山花园精装修工程（一标段）	20
4. 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）	27
5. 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）	36
6. 华润广州南沙瑞府项目东地块精装修工程	51
7. 华润置地佛山悦里项目二期5-7号楼精装修工程	63
8. 长春万象城及写字楼大堂精装修工程（一批次）标段 2（长春万象城）	78
9. 华润笋岗中心项目住宅户内精装修工程(B标段)	88
10. 深圳玺云著花园项目二标段公区及户内精装工程	95
二、财务状况（营业收入）	108
2022年	110
2023年	139
三、财务状况（净利润）	166
2022年	168
2023年	197
四、财务状况（资产负债率）	224
2022年	226
2023年	255
五、法律诉讼	282
2022年企查查法律诉讼情况：	282
2023年企查查法律诉讼情况：	285
2024年企查查法律诉讼情况：	288
2025年企查查法律诉讼情况：	291
六、项目负责人/项目经理	292
笋岗冷库城市更新单元07-03地块新建小学项目精装修工程	298

华润置地华中大区南昌昆仑御一期精装修工程II标段	311
七、 技术负责人	331
华润广州南沙瑞府项目东地块精装修工程	335
八、 管理机构及人员配置	347
团队管理架构人员表	347
1. 项目总经理-朱柏顺	352
2. 项目经理-周伟	355
3. 技术负责人-陈国昌	361
4. 生产经理-张婉丽	365
5. 安全管理负责人-严祥远	369
6. 质量负责人-邱荣亮	371
7. 造价工程师-蓝秋梅	373
8. 商务负责人-吕春莲	377
9. 电气工程师-张磊	381
10. 专职安全员-温善华	383
11. 专职安全员-李细平	386
12. 深化设计师-陈斌	389
13. 深化设计师-袁阳生	392
14. 质检员-李智超	395
15. 材料员-陈华	397
16. 资料员-李洁敏	399
17. 实测实量员-叶志源	401
18. 实测实量员-林泽欣	403
19. 施工员-万贤栋	405
20. 施工员-王焱超	408
21. 施工员-李伟东	410
22. 施工员-何庆生	412

一、企业业绩

业绩一览表

序号	工程名称	装修工程 合同金额 /万元	项目规模（建筑 面积/m ² ）	竣工时间	项目所 在地	建设单位
1.	深圳市坪山区玺悦台项目精装修一标段	5764.33	约 48100 m ²	2022.12 .21	深圳	深圳市创勇企业管理有限公司
2.	惠州小径湾项目六期住宅精装修指定分包工程-B标段	5638.31	约 8.8 万m ²	2021.11 .19	惠州	华润沿海(惠州)发展有限公司、
3.	深圳市坪山区润樾山花园精装修工程（一标段）	5533.00	55655 m ²	2022.10 .20	深圳	深圳市润招房地产有限公司
4.	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	总建筑面积 206,439.89 平方 米、两层非人防 地下室 53168.63 平方米。	2023.03	广州	广州臻通实业发展有限公司
5.	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	35000m ²	2021.8. 30	汕头	中国建筑第五工程局有限公司
6.	华润广州南沙瑞府项目东地块精装修工程	4791.04	45240 m ²	2022.10 .5	广州	广州市润意房地产开发有限公司

7.	华润置地佛山悦里项目二期 5-7 号楼精装修工程	4756.74	58606.9m ²	2022.11 .15	佛山	佛山市 润穗房地 产有限公 司
8.	长春万象城及写字楼大堂精装修工程（一批次）标段 2（长春万象城）	4712.01	12180 m ²	2023.5	长春	华润置地（长 春）有限公 司
9.	华润笋岗中心项目住宅户内精装修工程(B标段)	4625.01	24457m ²	2023.11 .20	深圳	深圳市笋岗 华润置地发 展有限公 司
10.	深圳玺云著花园项目二标段公区及户内精装工程	4451.75	89750 m ²	2022	深圳	深圳洺悦房 地产有限公 司

1. 深圳市坪山区玺悦台项目精装修一标段

协议编号：CRLSZ-PS-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：2021.12.9

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：



单位(子单位)工程质量竣工验收记录

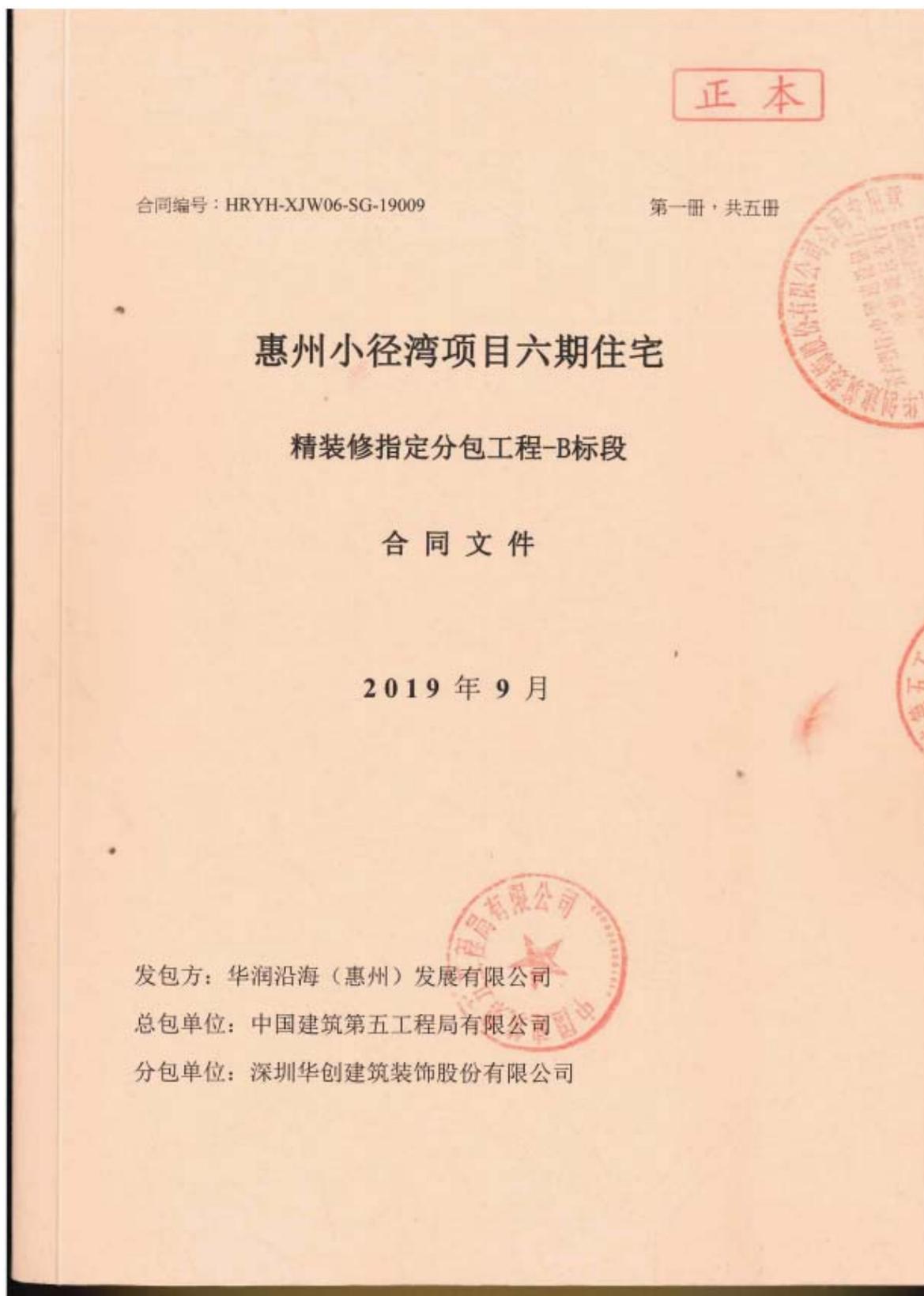
ED-E1-913

工程名称	深圳市坪山区玺悦台项目 精装修一标	结构类型	框架结构	最多层数/ 装修面积	51F/48100m'
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	陈建勇	开工日期	2021年12月1日
项目负责人	温善华	项目技术负责人	王耀	竣工日期	2022年12月21日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 4 分部, 经查 符合标准及设计要求 4 分部			符合要求
2	质量控制资料核查	共 76 项, 经审查符合要 求 76 项, 经核定符合规范要求 76 项			符合要求
3	安全和主要使用功能 核查及抽查结果	共核查 52 项, 符合要求 52 项, 共抽查 46 项, 符合要求 41 项, 经返工处理符合要求 5 项			符合要求
4	观感质量验收	共抽查 55 项, 达到“好”和“一般” 的 48 项, 经返修处理符合要求的 7 项。			符合要求
综合验收结论		符合设计及规范要求, 验收合格。			
参 加 验 收 单 位	施工单位	监理单位	建设单位		
	 (公章) 温善华 施工单位(项目)负责人: 2022年12月21日	 (公章) 王耀 总监理工程师: 2022年12月21日	 (公章) 陈建勇 单位(项目)负责人: 2022年12月21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。



2. 惠州小径湾项目六期住宅精装修指定分包工程-B标段



合同文件目录

序		备注
第一册		
1	合同书	A/1 - A/4
2	中标通知书	共2页
3	回标后往来函件	共394页
4	投标书	共6页
5	招标文件答疑及补编	共48页
6	合同条件	
	分包合同条件及附录	共20页
第二册		
	总包合同条件及附录	CC/1 - CC/54
7	工料规范：	
	基本要求	SP/1 - SP/v SP/1 - SP/44
	技术要求	共96页
	附件：	
	附件1 华润置地工程高品质标准V2.0及局部修订	共17页
	附件2 华南大区工程施工样板引路管理制度	共60页
	附件3 华南大区住宅施工图室内专业标准图集	共144页
	附件4 华润置地华南大区项目安全文明施工管理标准化细则	共62页

合同文件目录

序		备注	
第三册			
7	附件5 精装修内墙饰面砖系统施工工艺标准	共6页	
	附件6 华南大区项目工程成品保护管理细则	共36页	
	附件7 华南大区机电甲限乙供物资选用表	共1页	
	附件8 华南大区工作面移交管理制度	共6页	
	附件9 精装工程审图要点	共3页	
	附件10 总承包合约分判架构	共1页	
	附件11 华润置地第三方检查标准	共128页	
	附件12 精装工程甲供物资清单	无	
	附件13 甲限乙供物资选用表及甲定乙供清单	共6页	
	附件14 华润置地甲供物资管理细则	共20页	
	附件15 精装工程保洁要求	共2页	
	附件16 精装工程维修标准工期	共5页	
	附件17 华润置地竣工档案整理与接收要求	共12页	
	附件18 法律、法规、规范、标准目录	共7页	
	附件19 项目构造做法表	共2页	
	附件20 华润置地淋浴房玻璃隔断工程工料规范	共37页	
	8	合同图纸	
		合同目录	共54页
		招标图纸疑问回复	共22页
	9	工程量清单	
工程量计算规则		P/1 - P/69	

合同文件目录

序		备注
第四册		
	工程量清单	共 165 页
	单价分析表	共 260 页
第五册		
	单价分析表	共 280 页
10	合同附件：	
	附件一 - 履约保函格式	共3页
	附件二 - 工程质量保修书【适用于房屋建筑工程】	共13页
	附件三 - 阳光宣言	共2页
	附件四 - 华润置地与合作方廉洁协议	共3页
	附件五 - 华润置地华南大区工程项目安全文明施工安全管理标准化细则	I - IV, 1 - 62页
	附件六 - 关于工程变更、设计变更及工程结算的协议	共15页
	附件七 - 华南大区供方定级原则及奖罚措施	共2页
11	投标须知	共14页

本分包合同书

订于二零____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 (此后称为“总承包方”)。

与深圳华创建筑装饰股份有限公司，(注册地址为)

广东省深圳市南山区粤海街道商业文化中心区天利中央商务广场(二期)C-1201 (此后称为“分包单位”)

双方共同签订。

兹发包方欲 惠州小径湾项目六期住宅精装修指定分包工程—B标段

(此后称为“本工程”)位于广东省惠州市大亚湾经济技术开发区霞涌小径湾

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“单价表”)。

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/单价表所说明及合同条件所绘述的工程。

惠州小径湾项目六期住宅
精装修指定分包工程

A/1

2. 发包方将按合同文件的规定支付予分包单位人民币伍仟陆佰叁拾捌万叁仟壹佰零柒元整 (RMB: 56,383,107.00) (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: 51,727,621.10, 按9%税率计算的增值税税金总额为RMB 4,655,485.90元。

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) 工料规范, 包括基本要求及技术要求;
- (i) 合同图纸;
- (j) 工程量计算规则;
- (k) 单价表;
- (l) 合同附件;
- (m) 投标须知;

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:(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;上述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,除另有说明或协议外,一切解释以上述顺序解释,顺序较上者优先,同一顺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,发包方将保留最终的解释权。此外,分包单位在投标时交回的所有技术资料(如进度表、施工组织等)只供参考而不作为合同文件的一部分,但是作为分包单位于投标期间提供给发包方的最低标准承诺,对分包单位具有约束力,此等资料须按合同文件的规定重新提交予发包方/监理审批,且标准、规格、要求不低于上述于投标期间的承诺,即使发包方同意或接受这些资料,亦不会因此而减免包方于本合同的责任和义务。

分包合同书

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。

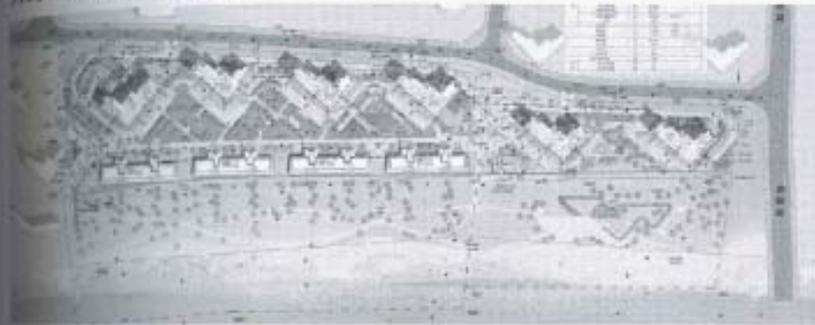
惠州小径湾项目六期住宅
精装修指定分包工程

第 10 章 专用条款

第 1 章

1.1.1 工程规模

《华润小径湾花园观海轩 21-31 栋》项目为住宅项目，总建筑面积 211704.92 m^2 ，总用地面积 103573.33 m^2 ，地下一层地下室，21 栋为 41F 超高层，22-26 栋为 45F 超高层，27-30 栋为 6F 多层建筑，31 栋为单层建筑（31 栋主要装修内容为约 62 平方米的公卫）。



1.1.2 现场情况

本项目超高层楼栋采用铝模+爬架施工，混凝土墙体免抹灰，砌体隔墙采用高精砌块+薄抹灰工艺，25-26 栋考虑主体施工阶段穿插部分精装修施工。

27 栋含一套营销样板房，暂定在 2 层东侧 C 户型，样板房及 27 栋首层、二层公共区域，相关精装修不含在本次招标范围内。具体实施时样板房可能会更改楼层或房号。如下图所示：

1.1.3 主要参建单位

建设单位：华润沿海（惠州）发展有限公司

总包单位：中国建筑第五工程局有限公司

监理单位：中海监理有限公司

建筑设计单位：深圳市森磊铭铭设计顾问有限公司

精装施工图单位：深圳瑞和建筑装饰股份有限公司

1.2 工程重难点

(1) 项目位于沿海地区，台风天气及雨天较多，对项目施工存在较大影响。

(2) 项目含 6 栋 140 米超高层建筑，体量较大，为精装交付项目，户数多，施工方必须充分考虑整个施工过程中的各专业穿插施工和垂直运输对工期产生的影响。

(3) 项目质量要求高，构造节点复杂，以上施工质量为第三方质量检查的重点，且第三方质量评估是合同履约评价的重要依据，施工方必须配备足够的资源和人力，合理施工组织，以确保质量目标。

(4) 工程所在地建材行业地材存在一定的垄断，如：水泥、沙、碎石等，请投标方先行了解当地市场行情，考虑相应风险。

1.3 标段划分

本工程共分为 2 个标段，具体如下表：

标段	工程范围	装修面积
A 标段	21#、22#、23#、27#、28#	约 8.4 万 m ²
B 标段	24#、25#、26#、29#、30#、31#	约 8.8 万 m ²

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

ED-E1-913

工程名称	惠州小径湾项目六期住宅精装修指定分包工程-B标	结构类型	框架结构	最多层数/装修面积	45F/88000m ²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	陈建勇	开工日期	2020年4月25日
项目负责人		项目技术负责人		竣工日期	2021年11月19日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 <u>4</u> 分部, 经审查符合标准及设计要求 <u>4</u> 分部			符合要求
2	质量控制资料核查	共 <u>76</u> 项, 经审查符合要求 <u>76</u> 项, 经核定符合规范要求 <u>76</u> 项			符合要求
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 <u>52</u> 项, 符合要求 <u>52</u> 项, 共抽查 <u>43</u> 项, 符合要求 <u>42</u> 项, 经返工处理符合要求 <u>1</u> 项			符合要求
4	观感质量验收	共抽查 <u>55</u> 项, 达到“好”和“一般”的 <u>52</u> 项, 经返修处理符合要求的 <u>3</u> 项。			符合要求
综合验收结论		符合设计及规范要求, 验收合格。			
参加验收单位	施工单位	监理单位	建设单位		
	 (公章) 施工单位(项目)负责人: 2021年11月19日	 (公章) 总监理工程师: 2021年11月19日	 (公章) 单位(项目)负责人: 2021年11月19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。



3. 深圳市坪山区润樾山花园精装修工程（一标段）

合同编号：SZHF-PS-HT-ZC-048

深圳市坪山区润樾山花园精装修工程（一标段）
施工合同

工 程 名 称：深圳市坪山区润樾山花园精装修工程（一标段）

工 程 地 点：坪山区坪山大道与碧沙北路交汇处东南角

发 包 人：深圳市润招房地产有限公司

承 包 人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

合同编号：SZHF-PS-HT-ZC-048

签约日期：2022 年 1 月 0 日

第一部分 合同协议书

甲方（全称）：深圳市润招房地产有限公司

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《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）（以下简称“集中采购合同”或“集中采购协议”），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：深圳市坪山润樾山花园项目精装修工程一标段。
- 1.2. 承包范围：深圳市坪山区润樾山花园项目精装修工程一标段施工，包括 1#、2#、3#、8#楼公共区域、户内装修区域，及原售楼处装修区域。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：深圳华西建设工程管理有限公司。

2. 设备/材料清单

合同工程量清单待施工图纸完善后，经双方核对确认，以补充协议方式增补。

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：50761467.89 元，增值税人民币：4568532.11 元，增值税率：9 %，含税价人民币：55330000.00 元。

（大写）：不含税价人民币：伍仟零柒拾陆万壹仟肆佰陆拾柒元捌角玖分，增值税人民币：肆佰伍拾陆万捌仟伍佰叁拾贰元壹角壹分，含税价人民币：伍仟伍佰叁拾叁万元整。

本合同总价为暂定总价，各材料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用，包括但不限于样板试制、样品、生产（包括为满足甲方工期要求，而采取的赶工所发生的一切费用）、开模费、运输（包括为满足甲方工期要求，而采取的

开户行及账号：招商银行深圳坪山支行 755949289310901

B) 承包人开票信息

公司名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

纳税人识别号：91440300774117675T

税务登记地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C1201

电话号码：0755-26501257

开户银行：中国建设银行深圳城东支行

银行账号：44201505900052526958

(2) 承包人每次就付款金额与发包人进行确认，承包人就确认的金额向发包人开具增值税专用发票。承包人不得在付款金额尚未确认时就提前开具专用发票。

(3) 承包人应在每次增值税专用发票开具后的 30 个工作日内向发包人提交相应增值税专用发票，否则发包人有权拒收发票。

(4) 发包人支付工程款时，承包人应事先提交经发包人确认的合法的增值税专用发票等付款证明文件，发包人应在收到承包人付款证明文件后的 20 个工作日内，且增值税专用发票经税务机关交叉稽核比对确属合法有效后支付款项给承包人。

(5) 承包人开具的增值税专用发票在送达发包人前如发生丢失、灭失或被盗等情况，导致相应票据未顺利送达发包人的，承包人应负责按相关税收法律法规的规定向发包人提供相应资料，以保证发包人顺利获得抵扣，否则，发包人有权拒绝支付货款。

(6) 承包人必须严格遵照相关税收法规和文件，开具合法的增值税专用发票。如因承包人开具的增值税专用发票不符合税收法规与税务机关相关规定而给发包人造成经济损失的，承包人负责赔偿发包人一切损失，包括但不限于税金、附加费、罚金、滞纳金和法律费用。

(7) 承包人开具的增值税专用发票送达并经发包人签收后，若发生丢失，承包人应积极协助发包人，按照相关税收法规和文件的规定提供相应资料，以保证发包人顺利获得抵扣。

(8) 若发包人主体发生变更，承包人承诺配合发包人重新与发包人签订协议或签订补充协议，并更换已开具的发票。

4. 合同工期

总工期 281 个日历天（开工时间以开工通知为准，招标人不承担提前、延后开工的任何索赔。）

交付评估得分奖罚条款（2019）

1、第三方交付评估得分 ≥ 73 分，给予承包人奖励，交付评估得分 < 70 分，承包人须向发包人支付违约金；

2、奖惩金额：

(1)根据交付联合验收工程品质室内精装修分项得分， $[\geq 73]$ 奖励承包人(室内精装修单位) 15万元； $[\leq 70]$ 承包人须向发包人支付违约金 15万元。

3、交付评估第三方评估得分（包括户内精装或户内毛坯、公区精装、外立面及总平绿化等对应供应商） < 70 分的单位，暂停投标报价中选资格3个月，同时，由工程采购部约谈相关单位，制定专项提升计划。

4、公布分数中不能直接套用的，由承包人项目部根据其承担责任范围内全部细项得分折算为百分制得分，提交承包人工程采购部审核后，作为计算奖惩的依据；室内精装修单位对铝合金（成品保护）入户门、室内门、厨房电器、淋浴屏、收纳、卫浴安装等承担精装修总包管理责任，承担其交付验收结果；根据交付评估指引，单项工程原因导致综合得分被扣分的，需要折算进单项得分计算奖惩。

5、奖惩费用纳入结算支付。

6. 组成合同的文件及优先解释顺序

组成本合同的文件及优先解释顺序依次为：

- 1) 本合同协议书
- 2) 本合同专用条款
- 3) 本合同通用条款
- 4) 图纸和（或）样板
- 5) 标准、规范及有关技术文件
- 6) 合同附件

7. 本协议书中有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。

8. 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。

9. 合同生效

合同订立时间：2022年1月6日。

合同编号：SZHF-PS-HT-ZC-048

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，一式捌份，甲方执陆份，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：深圳市润招房地产有限公司

法定代表人或授权委托人：

银行帐号：755949289310901

地址：深圳市坪山碧岭街道汤坑社区碧沙北路10号新城东方丽园4栋707

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：44201505900052526958

地址：深圳市南山区商业文化中心区利中央商务广场（二期）C1201

电话：0755-26501257

传真：/



附件 4：润樾山花园项目精装修工程技术标准和要求

一、系统概述

1、建设地点：坪山区碧岭街道坪山大道南面黄竹坑路西面；

2、建设规模：本项目用地面积约 33140 m²；总建筑面积约 178251 m²，计容面积约 133333 m²，含住宅 111310 m²（人才住房不少于 11160 m²，物业服务用房 300 m²，其余为普通商品房）、商业、18 班幼儿园及全部相关零星配套内容。

本工程共划分为两个标段：标段一：1#、2#、3#、8#楼公共区域、户内装修区域，及原售楼外装修区域； 标段二：5#、6#、7#楼公共区域、户内装修区域，及幼儿园装修区域。

3、计划工期：

总工期 281 个日历天，具体开工日期以书面通知为准。

4、招标范围：

[√] 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。

[√] 发包人委托书和图纸（附件 3）要求的全部内容及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：润樾山花园项目塔楼所有户型室内、负二层至首层公共区域（包括大堂、电梯厅、轿厢）、标准层走道公共区域、公配、幼儿园等图纸范围内的精装修工程、电气工程、给排水工程、首层商铺回填及全部图纸深化设计等工作，精装阶段的精装甲分包、甲供材管理职责，含场地整体管理（塔楼大门管理，施工阶段电梯轿厢保护、安排正式电梯开梯人员）及成品保护（含精装甲分包、甲供材），具体内容详见施工图纸、招标文件、工程量清单及后附件表详细说明。

精装甲分包材料供货及供货带安装项目有：

序号	户内部分	公共部位
1	淋浴屏供货安装工程	
2	木地板供货安装工程	
3	厨电设备（含燃气灶、抽油烟机、消毒柜），燃气表供货安装工程	

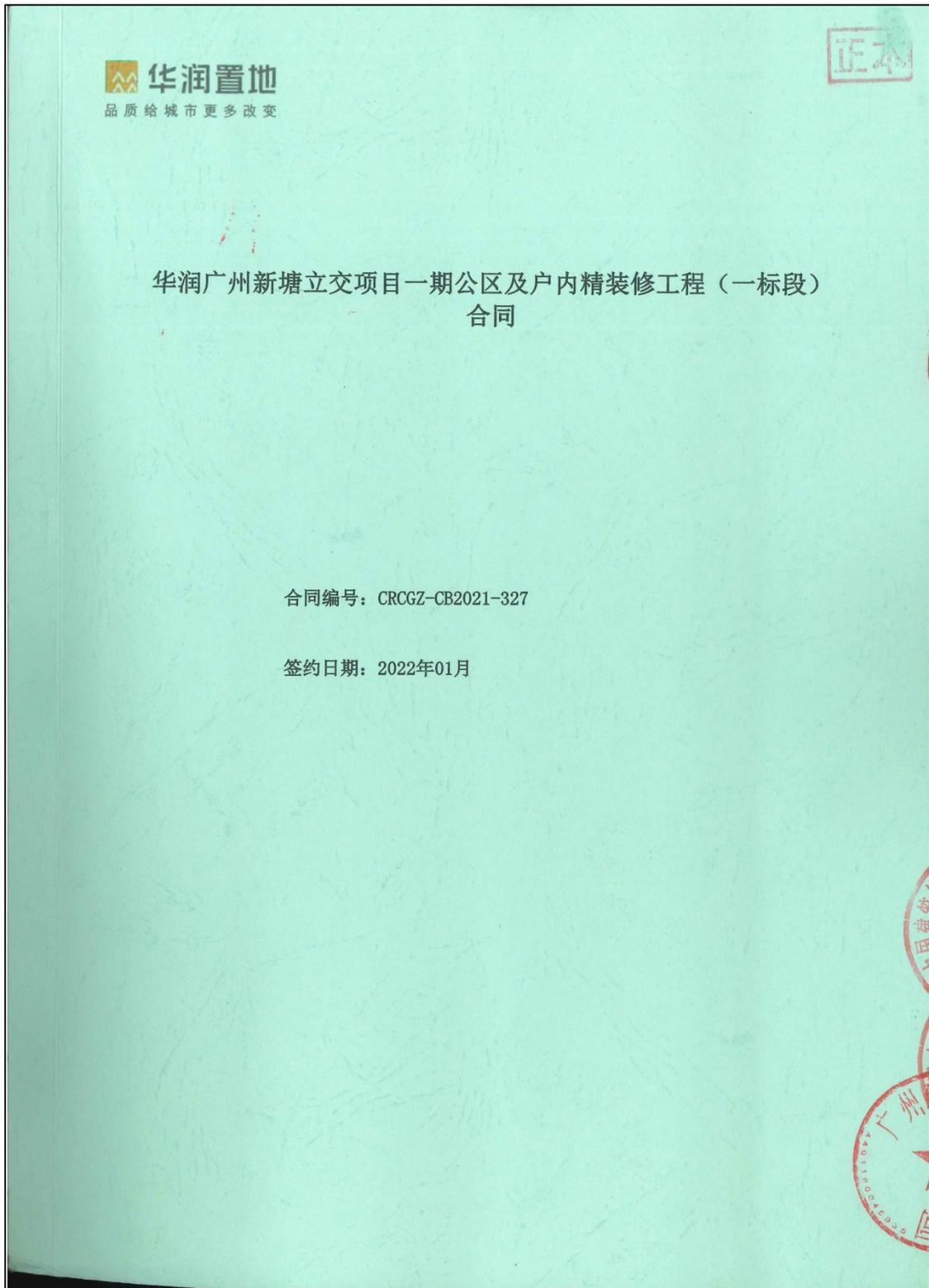
单位(子单位)工程质量竣工验收记录

工程名称	深圳市坪山区润樾山花园精装修工程(一标段)	结构类型	框架结构	装修面积	55655m ²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	王争峰	开工日期	2021年9月23日
项目负责人	丁旭	项目技术负责人	陈斌	竣工日期	2022年10月20日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 <u>3</u> 分部, 经查符合标准及设计要求 <u>3</u> 分部			合格
2	质量控制资料核查	共 <u>76</u> 项, 经审查符合要求 <u>76</u> 项, 经核定符合规范要求 <u>76</u> 项			合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 <u>52</u> 项, 符合要求 <u>52</u> 项, 共抽查 <u>48</u> 项, 符合要求 <u>45</u> 项, 经返工处理符合要求 <u>3</u> 项			合格
4	观感质量验收	共抽查 <u>55</u> 项, 达到“好”和“一般”的 <u>50</u> 项, 经返修处理符合要求的 <u>5</u> 项。			合格
综合验收结论		同意验收!			
参加验收单位	施工单位	监理单位	建设单位		
	 (公章) 丁旭 施工单位(项目)负责人: 2022年10月20日	 (公章) 总监理工程师: 2022年10月20日	 (公章) 单位(项目)负责人: 2022年10月20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。



4. 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：

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



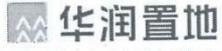
品质给城市更多改变

(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。



丙方:
代表人:
盖章:



新塘镇

d) 发包人应在收到专业分包人增值税专用发票且经税务机关交叉稽核比对确属合法有效后 28 天内，支付款项给专业分包人。

(11) 专业分包人应履行的其他义务：_____。

6. 工期和进度

6.2 分包工程工期

6.2.1 本分包工程合同工期为 280 个日历天，暂定开工日期为 2022 年 08 月 26 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，其他详见工料规范第 10 章（专用条款）第 2.2 条。

6.3 分包工程工期的延长

6.3.2 工期延长的费用补偿

通用合同条款 6.3.1 第 (5) 至第 (11) 项所导致的工期延长令专业分包人蒙受直接的损失和/或支出的，其费用补偿的计算方法为：详见附件 4（停工/窝工补偿计算办法）。

6.4 工期延误

6.4.2 专业分包人应承担的分包工程工期延误违约金率如下，不足一天亦按一天计，赔偿不设上限：

- (i) 分包工程关键节点延误的违约金为每天人民币 2000 元。惟若最终分包工程工期没有延误的，关键节点延误违约金将予以返还（如项目约定不返还的，删除后半段）。
- (ii) 分包工程工期延误的违约金为每天人民币 5000 元。（PS. 请根据《华南大区关于工期延误违约金的计算指引》填写）

若因专业分包人未能完成全部或部分分包工程而令总承包工程的工期延误，专业分包人需按总承包工程的逾期竣工违约金率向发包人支付工期延误违约金，发包人亦可选择从应付或将支付给专业分包人的款项中直接扣除该违约金。总承包工程的逾期竣工违约金详见总承包合同专用合同条款第 7.6 条（工期延误）。若因此令总承包人蒙受直接损失和/或支出的，专业分包人还须给予补偿。

上述总承包工程工期延误与分包工程工期延误重叠的延误将按逾期

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、

广州市房屋建筑工程
竣工联合验收意见书
(一般工程项目)

编号:穗联验(增)字(2023)035号

该工程已通过竣工联合验收。根据《建设工程质量管理条例》，予以工程竣工联合验收备案。



扫描二维码查看相关信息



项目基本情况栏

工程名称	华润广州增城新塘立交住宅项目		
统一项目代码	2020-440118-70-03-093513		
施工许可证号	440183202101180401		
规划许可证号	穗规划资源建证(2020)7438号,穗规划资源建证(2020)7441号,穗规划资源建证(2020)7458号,穗规划资源建证(2020)7435号		
建设地址	广州市增城区新塘镇新墩村、南安村地块		
建设规模	72818.18平方米	合同价格	17788.25万元
建设单位	广州臻通实业发展有限公司		
施工单位	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		
勘察单位	广州市吉华勘测股份有限公司		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
是否分期验收	是□/否✓	本次(分期)验收面积	72820.5m²
本次分期范围			

联合验收情况栏

验收内容	负责部门(单位)	验收情况
规划专项	广州市规划和自然资源局增城区分局	通过✓/不涉及□
消防专项	广州市增城区住房和城乡建设局	通过(验收✓/准予备案□)/不涉及□
人防专项	增城区人防办公室	通过□/承诺□/不涉及✓
工程质量专项	广州市增城区住房和城乡建设局	通过✓
城建档案专项	广州市城市建设档案馆	通过□/承诺✓/不涉及□
通信设施专项	广东省通信管理局广州市通信建设管理办公室	通过✓/承诺□/不涉及□
水土保持设施专项	增城区水务局	通过□/承诺□/不涉及✓

5. 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“总承包方”）。

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（此后称为“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

A/1

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

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

A/2

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,对分包单位具有约束力,此等资料须按合同文件的规定重新提交予发包方/监理审批且标准、规格、要求不低于上述于投标期间的承诺。即使发包方同意或接受这些资料,亦不会因此而减免包方于本合同的责任和义务。

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

A/3

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人  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人  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

A/4

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

商祺
汕头市华润置地地产发展有限公司
2020年4月4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:

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
(第二期)

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。



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8月26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				



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	王恒睿
副组长	黄启山 林天崇 孙东斌
组员	刘雨冬 张瑞 刘云林 侯聚成 杨书明 李国辉 郑伟杰

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张浓	黄启山 孙东斌 刘云林
建筑设备安装工程	林冲	杨书明 张华 李锦忠
工程质保资料	郑海利	刘昊霖 李冲 侯德强 李朝法 黄晓敏 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约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见, 验收组形成工程竣工验收意见并签名。



* GD - E1 - 914 / 3 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	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	符合要求	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	符合要求	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	符合要求	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	符合要求	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	符合要求	共 417 项, 其中: 经审查符合要求 417 项 经核定符合要求 417 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 558 项, 其中: 评价为“好”的 511 项 评价为“一般”的 7 项
建筑电气	符合要求	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	符合要求	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	符合要求	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	符合要求	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



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	张守军	汕头市华润置地地产发展有限公司	项目经理	高工	张守军
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	文明强	汕头市华润置地地产发展有限公司	幕墙负责人	中工	文明强
4	李健	中国建筑第五工程局有限公司	项目经理	工程师	李健
5	侯家强	中国建筑第五工程局有限公司	项目经理负责人	工程师	侯家强
6	谷世强	卷地国际设计顾问(深圳)有限公司	项目经理	工程师	谷世强
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	张碧强	汕头市华润置地地产发展有限公司	机电负责人	工程师	张碧强
9	黄启明	汕头市华润置地地产发展有限公司	土建负责人	工程师	黄启明
10	林树彪	北京达国际工程管理有限公司	总造	工程师	林树彪
11	林树彪	北京达国际工程管理有限公司	土建专监	工程师	林树彪
12	袁泽平	汕头大学建筑设计院	现场技术负责人	工程师	袁泽平
13	胡建	汕头市远通国际工程咨询有限公司	机电专监	工程师	胡建
14	胡建	汕头市远通国际工程咨询有限公司	机电专监	工程师	胡建
15	何思	深圳市中南建筑装饰集团有限公司	项目经理	建造师	何思
16	何永强	深圳市中南建筑装饰集团有限公司	项目经理	建造师	何永强
17	陈志强	中国建筑第五工程局有限公司	技术负责人	中工	陈志强
18	陈志强	中国建筑第五工程局有限公司	资料员		陈志强
19	陈志强	汕头市南粤建设工程有限公司	项目经理		陈志强
20	陈志强	汕头市华润置地地产发展有限公司	土建工程师		陈志强
21	袁泽平	汕头大学建筑设计院			袁泽平
22	魏书强	汕头市华润置地地产发展有限公司	资料工程师		魏书强
23	李树强	汕头市华润置地地产发展有限公司	资料		李树强
24	李树强	中国建筑第五工程局有限公司	资料员		李树强
25	胡永强	深圳市中南建筑装饰集团有限公司	项目经理		胡永强
26	魏书强	深圳华创建筑装饰工程有限公司	项目经理		魏书强



(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。

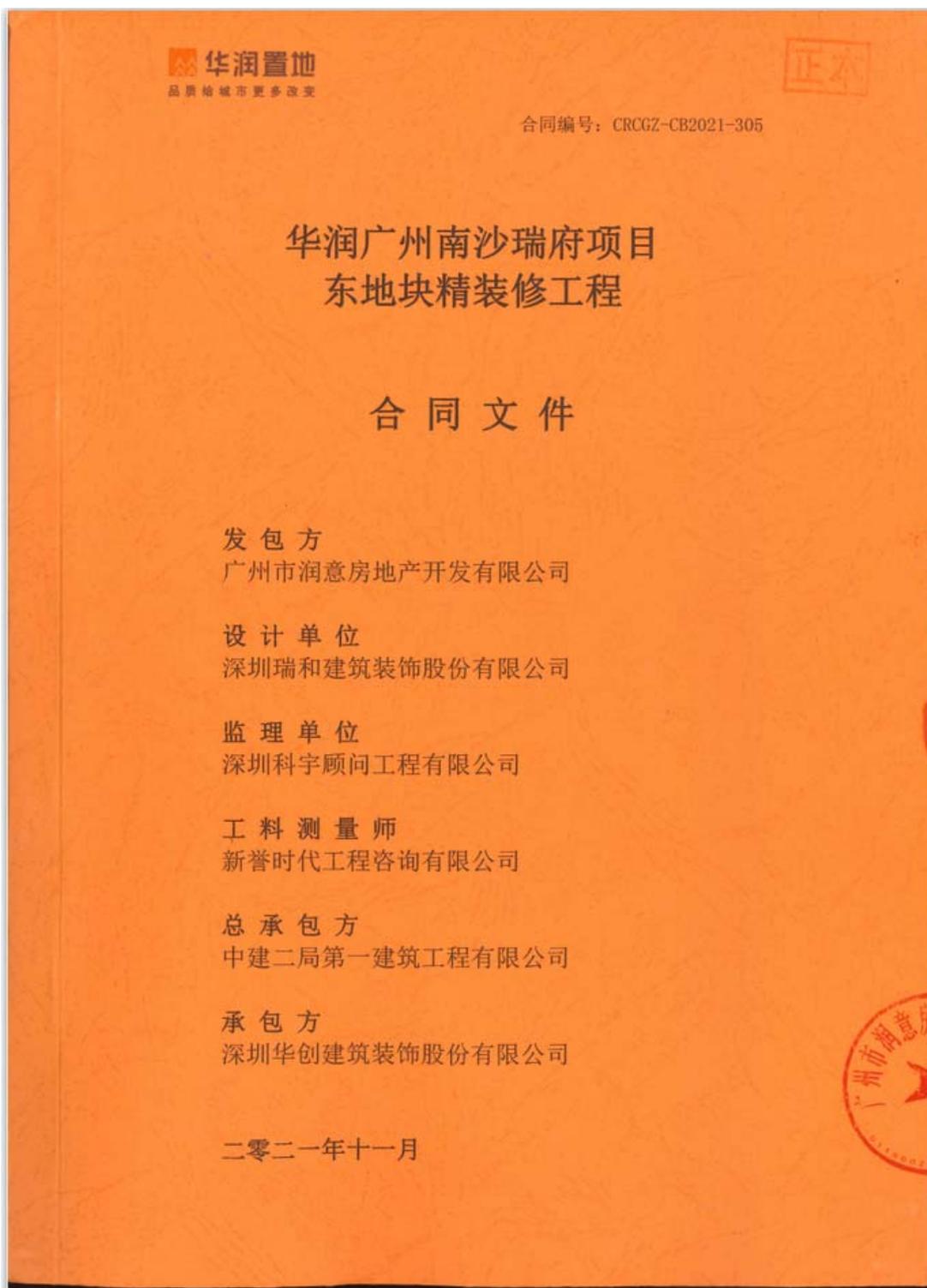
施工单位能认真按照设计文件及国家建设工程验收规范,企业标准组织施工,质量达到设计及验收规范要求。

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,工程质量阶段分部验收质量合格,结构安全和使用功能检测符合要求,经验收组一致评定为合格。

建设单位:	监理单位: 监理单位:010254 有效期:2022.09.08	设计单位: 设计单位:0014738(00) 2021.11.25	勘察单位:
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人: 王峰	总监理工程师: 林斌	单位(项目)负责人: 王斌	单位(项目)负责人: 张彬
2021年8月20日	2021年8月20日	2021年8月20日	2021年8月20日



6. 华润广州南沙瑞府项目东地块精装修工程



第一部分 合同协议书

甲方：广州市润意房地产开发有限公司

乙方：深圳华创建筑装饰股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》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), 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. 合同价格

- 1.1. “广州南沙瑞府项目东地块精装修工程”合同金额: 肆仟柒佰玖拾壹万零肆佰伍拾壹元陆角贰分 (RMB: 47,910,451.62 元) 其中不含增值税合同金额为 RMB: 43,954,542.77 元, 按 9% 税率计算的增值税税金总额为 RMB: 3,955,908.85 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:

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

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

- 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 (分包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分包方收取除本合同规定范围外的任何配合费用。

2. 工程地点:

华润广州南沙瑞府项目（具体地点详见技术要求）

3. 合同工期：

详见技术要求第二章 2.2 节

4. 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. 进场时间

双方确认项目进度符合货物安装条件及设备到达工地现场，分包方必须收到发包方或总承包方书面通知后，在 3 天内进场安装。

6. 施工验收方式

- 6.1. 验收时，分包方、总承包方、监理单位和发包方同时到场，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. 付款方式

7.1. 本工程招标人采用一年期账期的银行转账支付方式（包括但不限于电子商业承兑汇票、保理付款等方式）招标：投标人按一年期账期的银行转账支付方式进行报价，招标人按一年期账期的银行转账支付金额进行评标，合同结算时按实际支付方式下不同支付方式产生的成本为准。

招标人有权采用账期不超过一年的银行转账方式支付（包括但不限于电子商业承兑汇票、保理付款等方式），亦有权采用支票、付汇等即时付款方式支付。

本工程发包人采用一年期账期的银行转账支付工程款，但发包人有权选择采用支票、付汇等即时付款方式支付工程款。若采用即时付款的支付方式，其对应的收款金额应按费率 7% 予以扣减，下浮后的金额作为最终的结算金额。

上述支付金额均为含税金额，投标人提供的增值税发票总金额应与招标人不同支付方式下确定的结算金额保持一致。

(a) 专业分包人的付款申请在每月 10 日之前汇总后提交中期付款申请予发包人。专业分包人在“中期付款证书”发出后 3 日历天内按当期审定的已

完产值(而非支付金额)向发包人提供合法有效增值税专用发票后,发包人会在分包合同所列明的分包工程付款宽限期内支付分包人其应收取的款项,惟发包人可减去按本分包合同正确的扣除或反索偿额。

(b) 工程进度款按每月支付当月经发包人核实完成的工作量所对应价款的 85%

(c) 总承包工程竣工证书发出后,凭《竣工证书》或发包人发出的完工证明文件支付至已完成安装货款及安装款的 90%;

(d) 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包人合约组认可的结算资料后(编制符合发包人要求的全套竣工资料,并通过发包人验收),支付至累计已完成工作量的 93%。

(e) 完成结算书签订,甲方委托之物业公司接收并书面确认后,支付至结算价的 97%;

上述付款阶段第(b)项可按个别考虑。其它项均以全部货物整体考虑通过后才支付款项。

变更费用须经双方书面审定并最终确认变更造价后,依据上述付款方式支付。

质量保修期届满,且乙方已按照甲方或总承包人的要求完成维保义务后,总承包工程保修完成证书发出后(以较后者为准),无息退还,即支付结算价的 3%。

- 7.2 甲方支付的任何款项,乙方须于付款前 15 个日历天提交按实际工程产值开具合法有效的增值税专用发票(发票金额须包含实收金额及暂扣款、保修金、保留金和其他罚扣款(如有)金额),因乙方未在规定时间内提供发票导致甲方无法按时支付的,由乙方自行负责因此造成的损失。因乙方不提供增值税专用发票或提供的增值税专用发票税率少于政府预定的税率,甲方有权从应付乙方款项中扣减对应税额损失部分,且甲方不承担延期支付责任。
- 7.3 乙方必须严格遵照相关法律法规向甲方开具合法、有效的增值税专用发票,因乙方开具的增值税专用发票不符合税收法规与税务机关相关规定而给甲方造成经济损失的,乙方负责赔偿,包括甲方的增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加的税收损失以及被税局加收的滞纳金、罚款损失。
- 7.4 乙方开具的增值税专用发票送达甲方后,若发生丢失、污损等情形导致甲方无法认证的,在甲方提出要求时乙方应积极协助甲方并按照相关税收法规和文件的规定提供相应资料以便甲方顺利完成发票认证。如因乙方拒不配合甲方而给甲方人造成经济损失的,乙方负责赔偿,包括增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加。

7.5 专利权和使用权的说明：合作价格已包括涉及的任何专利物品、程序或发明的专利权使用费。乙方若触犯或涉嫌触犯任何物品、程序或发明的专利权，而使甲方蒙受索赔、诉讼、赔偿、费用或支出，则乙方须予以赔偿。

8. 保修、维修约定

- 8.1. 不少于国家规定及本合同约定的保修时间，从本合同涉及的工程标段自政府竣工验收合格、移交物业公司及集中交付购房业主之日（以三个日期中最晚日期为准，但不超过政府竣工验收合格后6个月）之日起计2年
- 8.2. 保修期内分包方免费提供技术支持和培训，因安装质量出现的问题分包方负责进行维修，且不收取任何费用；
- 8.3. 分包方应留下保修负责人的书面通信地址或电话，以便总承包方/发包方通知分包方进行保修；
- 8.4. 分包方应保证保修的及时性，在收到总承包方或发包方委托人（客户关系部或物业管理公司）的通知后，应及时赶到现场，具体时间如下：
 - 1) 出现故障，影响用户正常生活的应急维修，除人力不可抗拒原因外，分包方须在接到通知后2小时内赶到现场并于4小时内完成应急维修；
 - 2) 其他情况下，分包方须在总承包方/发包方通知后24小时内赶到现场，并于赶到现场之日起2日内完成通知所涉及之保修项目；
 - 3) 当分包方未按上述第1)、2)所约定的时间到场并完成维修的，发包方有权自行或委派他方处理，因此产生的所有费用由分包方负责；
 - 4) 分包方保修工作人员应遵守发包方客户关系部、物业管理公司的规章制度，若在户内则应接受小业主的监督，并做到现场文明施工，举止礼貌，工完场清。

9. 违约责任

- 9.1. 合同签订后，除出现不可抗力的情况外，合同双方必须履行合同各项条款。任一方出现违约行为的，应依本合同的约定向守约方承担违约责任。若因一方违约导致合同无法继续履行的，守约方有权单方解除合同，还须赔偿由此给守约方造成的一切损失；
- 9.2. 分包方承担因为产品安装质量问题而给总承包方、发包方、第三方（包括但不限于施工人员及业主）造成的一切损失；
- 9.3. 对因安装质量问题造成的人身，财产损害，分包方承担相关事故责任以及相关赔偿责任，因此给总承包方、发包方（及其工作人员）或第三方造成人身、财产损害的，亦由分包方承担赔偿责任。

10. 安全事故

若在分包方进行卸货、安装、检修、调试过程中造成任何人员伤亡事故或财

产损害，则均由分包方承担所有的法律责任（包括但不限于民事赔偿责任），总承包方承担连带责任。发包方无须对此向任何受害方承担包括赔偿在内的任何责任。若发包方名誉因此遭受损失，则发包方有权向分包方或总承包方追究相关责任。

11. 知识产权

分包方须保证总承包方、发包方在中国使用该产品、服务及其任何部分不受到第三方关于侵犯专利权、商标权、商业秘密或其他知识产权或关于不正当竞争、反垄断法的等的指控。任何第三方如果提出侵权等指控，分包方须与第三方交涉、抗辩、应诉并承担由此而引起的一切法律责任、损失和费用。

12. 不可抗力

12.1. 由于不可抗力事件，致使一方履行其在本合同项下的义务过程中遇到障碍或延误，不能按规定的条款全部或部分履行其义务的，遇到不可抗力事件的一方（“受阻方”），只要满足下列所有条件，不应视为违反本合同：

- 1) 受阻方不能全部或部分履行其义务，是由于不可抗力事件直接造成的，且在不可抗力事件发生前受阻方不存在迟延履行相关义务的情形；
- 2) 受阻方已尽最大努力履行其义务并减少由于不可抗力事件给另一方造成的损失；
- 3) 不可抗力事件发生时，受阻方已立即通知对方，并在不可抗力事件发生后的十五天内提供有关该事件的公证文书和书面说明，书面说明中应包括对迟延履行或部分履行合同的原因说明。

12.2. 不可抗力的持续时间超过三十日，任何一方均有权解除本合同，并不承担任何违约责任，因解除本合同造成的损失，由双方各自承担。

12.3. 本合同所称不可抗力指不可预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括战争、动乱、瘟疫、空中飞行物体坠落，非甲乙双方责任造成的爆炸、火灾，以及以下方面的自然灾害：

- 1) 强度为 5 级以上的地震；
- 2) 7 级以上持续 1 天的大风；
- 3) 持续降雨 24 小时且降雨量为 30mm 以上；
- 4) 其他不可预见、不能避免并不能克服的事件。

13. 履约保函

13.1. 分包方须于合同签订后 14 个日历天内获得一间发包方批准之银行与分包方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： $RMB47,910,451.62(\text{合同总价}) \times 10\% = 4,791,000.00RMB$ ，向甲方保证，分包

方会正确地履行本合同。

13.2. 分包方未能提交上述履约保证书或所提交的保函不符合甲方或集采协议之要求时，甲方有权在付给分包方的款项内暂扣该前述保证金额，直至分包方提交经总承包方批准的履约保证书。

14. 争议处理方式

凡因本合同引起的或与本合同有关的争议，双方应当协商解决，可以和解或要求主管部门调解。当事人不愿和解、调解或和解、调解不成时，双方应：

向深圳国际仲裁院申请仲裁，仲裁裁决是终局的。

向项目所在地法院提起诉讼。

15. 其它

15.1. 本合同用中文书写，一式柒份，甲方执伍份，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；

15.2. 本合同自双方代表签字并加盖公章之日起生效，合同订立地点为 广州。

甲方：

盖章：
日期：



第 10 章 专用条款

第 1 章 工程概况

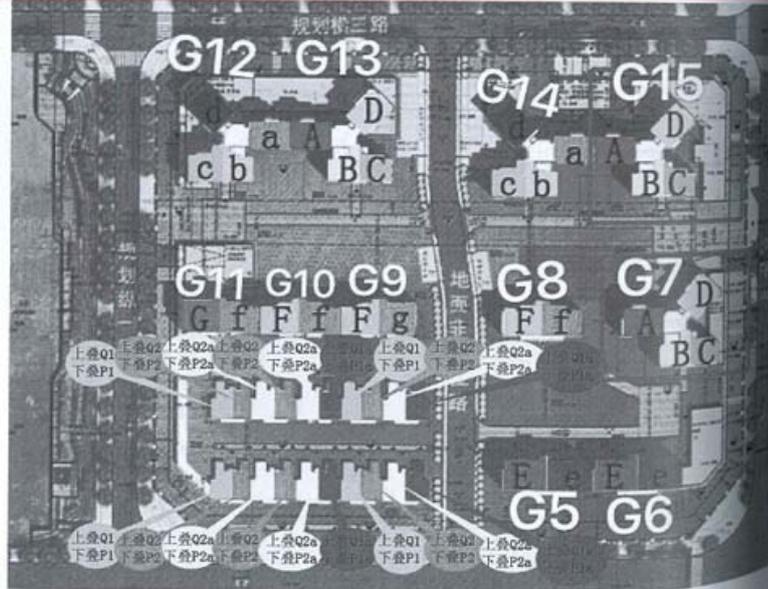
1.1. 工程规模

本项目建设总用地面积 60555.8 m²，总建筑面积 164482 m²。项目包括 17 栋高层、小高层（含人才公寓），6 栋叠院及部分商业、公建用房；建筑高度：≤ 70 米；地下室层数：1 层，建筑面积 45240 m²。建筑基本情况如下：

① 一标段（西地块）：高层 G1#（10F）、高层 G2-G4#（11F，局部 12F），叠院 D1-D6#（5F），人才公寓 R1-R2#（11F），公交站 S1#（2F），商业 S3#（2F），底层商业（2F）；

② 二标段（东地块）：高层 G5#（11F，局部 12F），G6#（13F，局部 14F），G7#（17F，局部 18F），G8#（17F），G9-G11#（13F），G12-G13#（17F，局部 18F），G14-G15#（20F，局部 21F），叠院 D7-D16#（5F），垃圾站 S2#（1F），配套电房 S4#（1F），底层商业（1F）。

本次精装招标范围为二标段（东地块）。



东地块总平图

板房，并经设计、客关、工程等部门联合验收评估通过。

(9) 精装交付前过程中，室内、公区的所有精装修区域，必须进行瑕疵、破损的核查及整改，此部分内容由装修单位负责，属合同范围，后续不做增补。

第2章 工程目标

2.1.质量目标

过程评估：华润置地住宅项目第三方过程评估——置地季度精装单位标段达到全过程优良级别。

交付评估：华润置地住宅项目交付评估综合合格率不低于基本值 78 分，力求房屋质量满意度达到总部要求标杆值 84 分，整改维修满意度达到总部要求标杆值 83 分，一次交房满意度达到 95% 以上。

2.2.工程进度目标

本工程工期时间要求如下：

暂定时间如下表所示：

楼栋	进场时间	完工时间	总工期	备注
G5	2021年10月29日	2021年01月16日	80天	达到精装竣备程度
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G6	2021年10月29日	2021年01月16日	80天	达到精装竣备程度
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G7	2021年11月10日	2022年01月18日	70天	达到精装竣备程度
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G8	2021年11月10日	2022年01月18日	70天	达到精装竣备程度
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G9	2021年11月10日	2022年01月18日	70天	达到精装竣备程度
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G10	2021年11月10日	2022年01月18日	70天	达到精装竣备程度
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G11	2021年11月10日	2022年01月18日	70天	达到精装竣备程度
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
	2021年10月20日	2022年01月17日	90天	完成公区精装修

G12	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G13	2021年10月20日	2022年01月17日	90天	完成公区精装修
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G14	2021年10月20日	2022年01月17日	90天	完成公区精装修
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G15	2021年10月20日	2022年01月17日	90天	完成公区精装修
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件

原则上每栋楼的装修工期约 210 天，因各楼栋移交时间不同从而开工时间有所差异，具体开工时间以发包人开工令为准。

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。（合同工期计划应安排合理、不要过于激进。避免与实际情况不符造成项目延误时间过长，以至于分包人用合同要求工期和实际完成工期的差异时间索赔。）

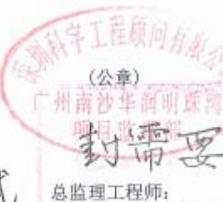
本工程主要关键节点时间：

关键节点	节点要求	起止时间
深化设计	中标通知书发出 45 天内完成	2021 年 5 月 10 日-2021 年 6 月 15 日
材料打样	进场前 15 日内完成	2021 年 6 月 1 日-2021 年 6 月 15 日
工艺样板	进场后 25 日内完成	2021 年 6 月 15 日-2021 年 7 月 10 日
G5-G11 第一段精装修 (精装竣备)	总计 80 天	2021 年 10 月 29 日-2022 年 01 月 18 日
G5-G11 第一阶段竣备前 开荒保洁	总计 10 天	2022 年 01 月 18 日-2022 年 01 月 28 日
G5-G11 室内精装样板层	总计 40 天	2022 年 1 月 25 日-2022 年 3 月 5 日
G5-G11 批量室内精装修	总计 210 天	2022 年 3 月 5 日-2022 年 10 月 5 日

竣工验收报告

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD-E1-913

工程名称	华润广州南沙瑞府项目东地块精装修工程	结构类型	框架结构	层数/建筑面积	20F / 55236m ²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	陈建勇	开工日期	2022年3月25
项目负责人	刘斌	项目技术负责人	陈国昌	竣工日期	2022年10月5日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 <u>4</u> 分部, 经查符合标准及设计要求 <u>4</u> 分部			验收合格
2	质量控制资料核查	共 <u>76</u> 项, 经审查符合要求 <u>76</u> 项, 经核定符合规范要求 <u>76</u> 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 <u>52</u> 项, 符合要求 <u>52</u> 项, 共抽查 <u>48</u> 项, 符合要求 <u>47</u> 项, 经返工处理符合要求 <u>1</u> 项			验收合格
4	观感质量验收	共抽查 <u>55</u> 项, 达到“好”和“一般”的 <u>53</u> 项, 经返修处理符合要求的 <u>2</u> 项。			验收合格
综合验收结论		符合设计及规范要求. 验收合格.			
参 加 验 收 单 位	施工单位	监理单位	建设单位		
	 (公章) 施工单位(项目)负责人 <u>刘斌</u> 2022年10月15日	 (公章) 广州南沙华创明源 封需要 总监理工程师: 年月日	 (公章) 单位(项目)负责人: 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。



7. 华润置地佛山悦里项目二期5-7号楼精装修工程

华润置地佛山悦里项目
二期5-7号楼精装修工程合同

合同编号：HTN20220000067078

签约日期：2022年1月

第一部分 合同协议书

甲方（发包方）：佛山市润穗房地产开发有限公司

乙方（承包方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》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）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，甲乙双方经友好协商，签订本合同。

合同价格清单：具体详见合同附件。

1. 合同价格

- 1.1. 含 9% 增值税金额（大写）：人民币肆仟肆佰叁拾万贰仟捌佰零肆元贰角肆分；（小写）¥：44,302,804.24元，不含增值税金额为¥：40,644,774.53元其中：

2. 增值税为签订合同时政府规定的增值税税率，如合同签订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：

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

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

- 1.2. 本合同为总价包干合同。本合同价格包含物业办公室、房屋保修服务中心、5-14栋地下室新增泛大堂、5-7#公区及户内精装修工程施工、验收（承包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、因施工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承包方收取除本合同规定范围外的任何配合费用。

2. 工程地点：

佛山新城乐从镇新吉路以南、同庆道以东。

3. 工期:

初定时间为: 2022年2月16日至2023年4月1日, 总工期245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2万元。

4. 质量要求

详见《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. 进场时间

双方确认项目进度符合进场条件, 承包方必须收到发包方或发包方书面通知后, 在7天内进场施工。

6. 施工验收方式

6.1. 验收时, 承包方、发包方、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. 支付方式

7.1 本工程发包方有权采用账期不超过一年的银行转账方式支付(包括但不限于电子商业承兑汇票、保理付款等方式), 亦有权采用支票、付汇等即时付款方式支付。

7.1.1 对于落地项目为置地合资项目(华润置地持股小于100%)的, 招标人优先选择以账期不超过一年的银行转账方式支付(包括但不限于电子商业承兑汇票、保理付款等方式)。如招标人选择以不超过一年期保理方式支付, 投标人须在招标人指定的合作银行、保理商(如有)办理保理业务, 保理付款支付至投标人账户之日, 即视为招标人已按合同约定完成相应款项支付义务。投标人提前兑付、转让、换开其他支付票据或办理其他账期不超过一年的银行转账方式所产生的一切费用, 以及在招标人指定银行开户、授信所需的费用(如有)均已包含在合同总价中。

7.1.2 招标人亦有权选择以支票、付汇等即时付款方式支付, 支付金额按 X%予以扣减(工程量清单中之暂列金额清单中的关于一年期账期的银行转账支付方式的费率由投标人自行填报, 并须把此部分金额计入合同总价中。若投标人填报的费率超过 7%, 则 X%为投标人填报的费率; 若填报的费率未超过 7%, 则 X%为 7%), 下浮后的金额作为最终的结算金额。【下浮后的金额=原支付金额*(1-X%)】

7.1.3 上述支付金额均为含税金额, 承包人提供的增值税发票总金额应与发包人不同支付方式下确定的结算金额保持一致。

地向发包方保证，承包方会正确地履行本合同。

13.2. 承包方未能提交上述履约保证书或所提交的保函不符合发包方或集采协议之要求时，发包方有权在付给承包方的款项内暂扣该前述保证金额，直至承包方提交经发包方批准的履约保证书。

14. 争议处理方式

凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均应提交深圳国际仲裁院，按照中华人民共和国法律及申请仲裁时该院届时有效的仲裁规则在深圳开庭并仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

15. 其它

15.1. 本合同用中文书写，合同一式7份，甲方执5份（3份有价、2份无价），乙方执2份（有价），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；

15.2. 本合同自双方代表签字并加盖公章之日起生效，合同订立地点为广东佛山。

甲方：

代表人：

盖章：

日期：

乙方：

代表人：

盖章：

日期：



第 10 章 专用条款

第 1 章 工程概况

1.1.1. 工程规模

地块用地面积 58606.9 平方米，总建筑面积 292144.54 平方米，计容面积约 216028.12 平方米，总共 10 栋高层，其中 5#-7#、12#~14#为 43~44 层超高层，建筑高度为 130.85m；8#-11#为 33 层高层，建筑高度为 98.95m，地下均为二层。外立面均为外墙涂料，塔楼标准层施工采用铝模+爬架的施工模式。本项目分两期开发，本次招标范围为悦里项目二期 5 栋-7 栋（7 栋首层大堂、2、3 层已完成，除 3 层 304 工艺样板间局部需恢复外，其余不在本次招标范围，请提前现场踏勘），共计 3 栋、物业办公室、房屋保修服务中心、5-14 栋地下室新增泛大堂，住宅档次为 8 档。项目总平面效果图及立面效果图如下：



图 1 总平面效果图



图 2 规划示意效果图

1.1.2. 现场情况

本项目位于广东省佛山市佛山新城西入口，腾冲村内，紧邻汾江南路及广佛环城轨道线，乐从镇新吉路以南、同庆道以东。项目西侧紧邻腾冲官路（同庆路），北临近主干道裕和路、南临城市快车道三乐西路（佛山华润悦里公馆营销中心旁），目前结构主体施工中。

本项目采用毛坯验收、精装交付的形式，在毛坯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，产生的临水临电费由总包负责。毛坯验收后总包的临水临电拆除，由精装修单位负责接驳，竣工验收后到集中交付完成产生的水电费由精装修单位负责，具体详见后续章节。

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：佛山市润穗房地产开发有限公司

建筑设计单位：广东省建筑设计研究院

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：中国建筑第五工程局有限公司

监理单位：广州穗峰建设工程监理有限公司

1.2. 标段划分

本项目分两期开发，本次招标为二期中的 5~7 栋，均为 43 层/栋、物业办公室、房屋保修服务中心、5-14 栋地下室新增泛大堂，分 1 个标段。（如下图）



1.3. 示范区、营销中心及样板房情况

示范区在本标段北侧，位于一期与二期项目的中间，7栋首层大堂和2、3层工艺、交付和创意样板间，已开放使用。营销中心目前正常营业中，已建样板房为外挂样板房，位于营销中心旁边，已开放使用。

1.4. 工程重难点

本项目实行穿插施工，采用毛坯验收、精装交付的形式，施工现场存在较多工序及工作面交叉、交接的情况。

公区与室内进场间隔时间长，劳动力、材料等施工组织及协调难度大。

本项目精装修施工涉及毛坯验收、精装交付两个阶段，公区与室内进场间隔时间长，劳动力、材料等施工组织及协调难度大。成品保护周期较长，成品保护难度较大。

本工程需特别注意事项：

(1) 由于本项目的“毛坯验收、精装交付”，在室内大货施工过程中，材料的堆放及运输需在地下室进行，地下室车道位置限高为2.4米，车位位置限高2.2米，请充分考虑现场可施工条件。

(3) 本项目标准层使用的是铝模，砌筑面由总包抹灰，结构面为免抹灰面。结构面预留水管压槽，精装单位敷设完给水管后压槽位找平收口由精装单位负责，精装修单位应充分考虑此项费用。

(4) 由于本项目为“毛验精交”，户内阳台里面饰面为外墙漆涂料，为配合毛坯验收，精装单位须配合外墙漆单位提前完成户内阳台给水管的敷设及水管压槽的找平收口。提前对弱电箱插座及电线敷设，进户后第一个开关及灯具

汾江南路及广佛官路（同庆路），馆营销中心旁。

监电由总包单位负责。毛坯验收集中交付完成产

在场地外安排工

2/栋、物业办公示段。（如下图）

华润置地佛山悦里项目
二期5-7号楼精装修工程合同

补充协议一

合同编号：HTN20220000067078-补1

签约日期：2022年8月



华润置地佛山悦里项目二期5-7号楼精装修工程合同

补充协议一

甲方：佛山市润穗房地产开发有限公司

乙方：深圳华创建筑装饰股份有限公司

甲乙双方就华润置地佛山悦里项目二期5-7#楼精装修工程已经签署了《华润置地佛山悦里项目二期5-7号楼精装修工程合同》，合同编号为HTN20220000067078（以下简称原合同）。经双方友好协商，在甲乙双方原签订的原合同基础上，按照《中华人民共和国民法典》，并结合具体情况，补充付款方式说明、工期调整奖励及惩罚等相关条款作如下调整具体内容如下：

一、原合同合同协议书第7.2条具体付款方式（a）（b）款调整如下：

序号	原合同条款	修订后条款
(a)	工程进度款按每月支付当月经发给人核实完成的工作量所对应价款的85%；（抵房预留金：按每月产值的10%进行预留，抵扣房源为南庄3栋2902房，成交价168万及一套悦里二期项目产品（暂不确定房源及金额），同时当年抵扣的房源须于当年12月20号前完成相关抵扣房源的签约备案手续，施工单位须按我司抵房流程执行，且我司有权优先选择此付款方式。）	工程进度款按每月支付当月经发给人核实完成的工作量所对应价款的90%； （抵房预留金：按每月产值的10%进行预留，抵扣房源为顺德润府项目14栋2505房住宅1套金额¥3754830元，合计总抵房金额¥3754830元，同时当年抵扣的房源须于当年12月20号前完成相关抵扣房源的签约备案手续，乙方须按甲方抵房流程执行，且甲方有权优先选择此付款方式。）
(b)	(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），且精装工程完成履约验收后，支付至累计已完成工作量的90%。	取消本条款

二、工期奖励及违约金：

1. 本补充协议约定为在原合同的基础上增加工期奖励及违约金条款，达到本补充协议条款内节点进度要求则给予对应奖励，否则按照乙方需支付违约金，奖惩条款如下：
 - (1) 若乙方在2022年5月30日前完成住宅5#6#7#楼公区精装施工完成，甲方奖励乙方RMB300,000.00元（大写：叁拾万元整），未完成则乙方需向甲方支付违约金RMB150,000.00元（大写：拾伍万元整）。

- (2) 若乙方在2022年7月15日前完成每栋10层户内所有合同约定工序并移交给后续工序施工单位，甲方奖励乙方RMB300,000.00元（大写：叁拾万元整），未完成则乙方需向甲方支付违约金RMB150,000.00元（大写：拾伍万元整）。
- (3) 若乙方在2022年8月15日前完成全部户内合同约定工序并移交给后续工序施工单位，甲方奖励乙方RMB300,000.00元（大写：叁拾万元整），未完成则乙方需向甲方支付违约金RMB150,000.00元（大写：叁拾万元整）。
- (4) 若乙方在2022年9月30日前完成所有精装工程完工，甲方奖励乙方RMB300,000.00元（大写：叁拾万元整），未完成则乙方需向甲方支付违约金RMB150,000.00元（大写：叁拾万元整）。
- (5) 若乙方在2022年10月15日前完成粗保洁，甲方奖励乙方RMB300,000.00元（大写：叁拾万元整），未完成则乙方需向甲方支付违约金RMB150,000.00元（大写：叁拾万元整）。
- (6) 若乙方在2022年10月30日前完成甲方客关部门查验整改销项率不低于95%，甲方奖励乙方RMB300,000.00元（大写：叁拾万元整），未完成则乙方需向甲方支付违约金RMB150,000.00元（大写：叁拾万元整）。
- (7) 若乙方在2022年11月15日前完成精保洁，甲方奖励乙方RMB500,000.00元（大写：伍拾万元整），未完成则乙方需向甲方支付违约金RMB250,000.00元（大写：贰拾万元整）。
- (8) 若乙方在2022年12月30日前完成项目集中整改关闭率95%，甲方奖励乙方RMB500,000.00元（大写：伍拾万元整），未完成则乙方需向甲方支付违约金RMB250,000.00元（大写：贰拾万元整）。

具体汇总如下表：

序号	时间要求	工期要求	资料要求	未达节点含税违约金(万元)	达到节点含税奖金(万元)
1	2022年5月30日	公区精装施工完成；	须提供经项目、监理确认的对应区域完工证明，详见附件一（须提供照片）	15	30
2	2022年7月15日	户内每栋移交10层（工完场清）；	须提供经项目、监理及接收单位确认的每栋10层楼层移交证明，详见附件二（不限制具体楼层，须提供照片）	15	30
3	2022年8月15日	全部户内合同约定工序并移交给后续工序施工单位；	须提供经项目、监理及接收单位确认所有楼层的移交证明，详见附件二（须提供照片）	15	30
4	2022年9月30日	所有精装工程完工	须提供经项目、监理确认的对应区域精装工程完工证明，详见附件一（须提供照片）	15	30

5	2022年10月15日	粗保洁完成	须提供经项目、监理确认的5-7栋全楼层粗保洁完工证明,详见附件一(须提供照片)	15	30
6	2022年10月30日	客关查验整改销项率不低于95%;	须提供经项目、客关部确认的整改销项清单,详见附件三	15	30
7	2022年11月15日	精保洁完工;	须提供经项目、监理确认的5-7栋全楼层粗保洁完工证明,详见附件一(须提供照片)	25	50
8	2022年12月30日	交付后,小业意见集中整改关闭率95%	须提供经项目、客关部确认的小业意见集中整改销项,详见附件三	25	50
	合计			140	280

1、上述节点完成/未完成的认定,以项目监理单位、甲方项目部、客关部等部门签字确认的附件资料和现场图片判定。

2、本补充协议中约定的甲方需向乙方支付的任何奖励款,均已包含增值税(适用新税率的,自动适用新税率),乙方应按约定的增值税税率(适用新税率的,按新税率)向甲方提供增值税专用发票后,甲方会支付奖励款;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甲方开具增值税发票。

3、本补充协议中约定乙方需向甲方支付的违约金,乙方需于甲方发出奖惩通知单后10个工作日内向甲方支付,或甲方可从甲方应付乙方工程款中直接抵扣。

4、本协议与原合同有关工期提前的奖励不重复计取,以本协议为准。

三、总承包工程竣工验收后的临时水电费及垃圾清运费

1. 增加如下合同条款:

总承包工程竣工验收前由总承包单位负责的:

- a. 免费为乙方提供临时水电并承担费用;
- b. 垃圾外运;
- c. 垂直运输等三项工作,竣工验收后转由乙方负责;竣工验收时间点为项目取得竣工验收且完成总承包单位场地移交给乙方。截止时间为交付后小业主维修意见集中整改关闭率95%。

(1) 增加临时水电费含税: RMB197,822.50 元 (大写: 壹拾玖万柒仟捌佰贰拾贰元伍角整);

(2) 增加垃圾清除费含税：RMB266,734.22元（大写：贰拾陆万陆仟柒佰叁拾肆元贰角贰分）。

(3) 以上费用为总价包干，后续不因任何因素变化而调整。

(4) 凡原合同条款与本补充协议约定有不一致之处，以本补充协议为准。

四、补充协议价款

本次调整内容的暂定总价款为：3,264,556.72元（人民币叁佰贰拾陆万肆仟伍佰伍拾陆元柒角贰分），此金额为暂定金额，具体以实际结算为准。其中不含增值税总价为：2,995,006.17元（人民币贰佰玖拾玖万伍仟零陆元壹角柒分）；按9%税率计算的增值税税金总额为269,550.55元（人民币贰拾陆万玖仟伍佰伍拾元伍角伍分）。原合同暂定合同总价（含税）由44,302,804.24元（人民币肆仟肆佰叁拾万贰仟捌佰零肆元贰角肆分）调整为47,567,360.96元（人民币肆仟柒佰伍拾陆万柒仟叁佰陆拾元玖角陆分），增加合同金额（含税）3,264,556.72元（人民币叁佰贰拾陆万肆仟伍佰伍拾陆元柒角贰分）。

五、付款方式及其他事宜

1. 本协议付款方式同主合同付款方式一致，随主合同进度款请款时一并奖励或支付违约金。
2. 本补充协议生效后，即成为原合同的组成部分，与原合同具有同等法律效力。本补充协议未约定的事项（包括但不限于工程时间、质量要求、付款结算方式、质量保修、违约责任及争议解决方式等），仍按原合同条款执行，凡原合同条款与本补充协议约定有不一致之处，以本补充协议为准。
3. 本补充协议自双方盖章之日起生效。甲方、乙方原有法律关系、权利、责任和义务均保持不变。
4. 本补充协议一式 5 份，甲方执 3 份，乙方执 2 份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：佛山市润穗房地产开发有限公司

法定代表人或其授权代表签署：

注册地址：

联系电话：



乙方：深圳华创建筑装饰股份有限公司

法定代表人或其授权代表签署：

注册地址：

联系电话：



深圳市装饰工程金鹏奖

获奖证书

(副本)

深圳华创建筑装饰股份有限公司:

你单位承建的 华润置地佛山悦里项目二期5-7号楼精装修工程
3栋住宅地上43层、标准层高2.9米, 1层商业裙房室内墙、地面、
门窗、天棚、给排水、电气照明等
荣获二〇二二年度深圳市金鹏奖。

特发此证



深圳市装饰行业协会
二〇二三年五月

竣工验收报告

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

ED-E1-913

工程名称	华润置地佛山悦里项目二期5-7号楼精装修工程	结构类型	框架结构	最多层数/装修面积	43F/58606m ²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	陈建勇	开工日期	2022年2月20日
项目负责人	孙斌	项目技术负责人	陈峰	竣工日期	2022年11月15日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 4 分部, 经审查符合标准及设计要求 4 分部			符合要求
2	质量控制资料核查	共 76 项, 经审查符合要求 76 项, 经核定符合规范要求 76 项			符合要求
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 52 项, 符合要求 52 项, 共抽查 45 项, 符合要求 42 项, 经返工处理符合要求 3 项			符合要求
4	观感质量验收	共抽查 55 项, 达到“好”和“一般”的 51 项, 经返修处理符合要求的 4 项。			符合要求
综合验收结论		符合设计及规范要求, 验收合格。			
参加验收单位	施工单位	监理单位	建设单位		
	 (公章) 施工单位(项目)负责人: 2022年11月15日	 (公章) 总监理工程师: 2022年11月15日	 (公章) 单位(项目)负责人: 2022年11月15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。



8. 长春万象城及写字楼大堂精装修工程（一批次）标段 2（长春万象城）

合同编号：HTN20220002203335

长春万象城及写字楼大堂精装修工程
（一批次）标段 2

合同文件

2022年 6月

发包单位：华润置地（长春）有限公司

承包单位：深圳华创建筑装饰股份有限公司

目录

合同协议书
中标通知书
合同往来函件
基本要求-专用条款
工料规范-技术要求
基本要求-通用条款
合同条款
图纸目录
工程量清单
合同附件
华润置地与合作方廉洁协议
阳光宣言
合同附件协议

长春万象城及写字楼大堂精装修工程（一批次）标段2
甲委工程合同书

由

发包单位：华润置地(长春)有限公司

注册地址：长春市南关区华远路2300号

和

甲委工程单位：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

鉴于以下情况所订立。

发包单位及总承包单位希望将长春万象城及写字楼大堂精装修工程（一批次）标段2（以下简称“本甲委工程”）委托专业施工单位进行及完成，并向甲委工程单位提供了绘述本工程整个要求的招标文件。

甲委工程单位按上述招标文件进行了投标。

各方现在同意如下：

1. 合同标的

发包单位及总承包单位同意按甲委工程合同文件的规定将本工程分包给甲委工程单位。

2. 合同价款及支付

在甲委工程单位按照本合同约定履行全部义务且经发包单位确认后，发包单位会按甲委工程合同规定的时间和方式付给甲委工程单位甲委工程价款。本甲委工程合同的总价款为肆仟柒佰壹拾贰万零壹佰捌拾陆元贰角肆分（RMB¥ 47,120,186.24），其中合同金额（不含增值税）为人民币肆仟叁佰贰拾贰万玖仟伍佰贰拾捌元陆角陆分 [RMB 43,229,528.66]，按本合同适用票面税率9%计算的增值税税金总额为人民币叁佰捌拾玖万零陆佰伍拾柒元伍角捌分 (RMB¥ 3,890,657.58)，合同总价为不含增值税包干价，为完成合同文件规定工程内容的所有费用已包含在总价内。该总价除因合同约定而进行的调整、暂定工程量、暂定价款的确定而调整、设计变更或双方另行签订补充协议作出的调整外，一概不予调整，任何施工方案的调整不构成调整合同总价的理由。惟甲委工程单位应理解本工程之设计尚在进行当中，故此发包方就本工程发出设计变更指示之机会是存在的。

3. 合同工期

暂定开工日期：2022年6月，完工日期：2023年5月
具体工期以发包单位通知为准。

4. 供料范围

除本甲委工程合同说明由发包单位负责供应的物料外，本甲委工程所需的一切物料均由甲委工程单位负责供应，相应价款已包含在甲委工程合同价款中。

5. 甲委工程合同文件

A/2

5.1 “甲委工程合同文件”的组成及解释顺序如下，各方皆须遵守其规定：

- (a) 签订后的本甲委工程合同书及合同书附件
- (b) 中标通知书
- (c) 经双方盖章确认的甲委工程合同往来函件
- (d) 工料规范-专用条款
- (e) 工料规范-技术要求
- (f) 工料规范-通用条款
- (f) 合同条款
- (g) 合同图纸（另行装订）及图纸目录
- (h) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
- (i) 工程量清单
- (j) 合同附件

（惟若投标文件中含有与原招标文件相悖的条款，除非得到发包单位书面认可外，均不能构成甲委工程合同文件的组成部份。此外，任何提交的不属于上述招标文件范围内的数量清单（经发包单位同意后之单价除外）、附件（回标书附件除外）、计划表、组织设计、组织表等均属参考资料，而不属于甲委工程合同文件的组成部分）

5.2 在上述5.1条款的基础上，若甲委工程合同文件之间有任何矛盾，均以较后时间制订的为准。任何不列在上的其它文件皆不成为甲委工程合同文件的一部份，其内容不能影响甲委工程合同文件的含意，除非本合同签订后各方同意签认作为本甲委工程合同的补充。

5.3 甲委工程合同文件内的天数，除另有说明外，均为日历天。

6. 其它条款

- 6.1 本甲委工程合同封面之“承包单位”、本甲委工程合同文件中的“乙方”，与合同书内的“甲委工程单位”具有同样的含义。
- 6.2 甲委工程单位承诺完全遵守甲委工程合同文件内“关于变更、现场签证的协议”及“现场工程管理奖惩规则”等所有合同附件的规定，相关费用已包含于甲委工程合同总价内。
- 6.3 在本甲委工程合同中，若有项目被列为“选择性项目”，发包单位有权发出工程指令进行或取消此等项目，若发包单位决定取消此等选择性项目，则有关费用将从本甲委工程合同总价中扣除，对此安排，甲委工程单位不得提出异议或任何索偿。
- 6.4 本合同正本一式两份，发包单位和甲委工程单位各执一份，副本六份，发包单位五份、甲委工程单位一份。

各方于2022年6月1日盖章，本甲委工程合同自各方盖章之日起生效。发包单位的盖章/签署并不会减免总承包单位对甲委工程单位或甲委工程单位对总承包单位的责任：

发包单位： 华润置地(长春)有限公司) 盖章
法定代表人或获授权代表签署



甲委工程单位 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



致：

深圳华创建筑装饰股份有限公司
长春万象城及写字楼大堂精装修工程（一批次）
中标通知书

跟进贵司有关长春万象城及写字楼大堂精装修工程（一批次）（以下简称“本工程”）的投标及继后的有关讨论，我司「华润置地(长春)有限公司」兹确定委托贵司为本工程的甲委单位，以上的委托是按以下的条款为前提的：

1. 本工程合同总价为：
人民币：肆仟柒佰壹拾贰万零壹佰捌拾陆元贰角肆分
(¥ 47,120,186.24)；（含税价）
人民币：肆仟叁佰贰拾贰万玖仟伍佰贰拾捌元陆角陆分
(¥ 43,229,528.66)；（不含税价）

清单明细见最终版清单。

2. 合同总价为不含增值税价包干，为完成合同文件规定工程内容的所有费用已包含在报价内。该总价除因合同约定而进行的调整、暂定工程量、暂定价的确定而调整、设计变更或双方另行签订补充协议作出的调整外，一概不予调整，任何施工方案的调整不构成调整合同总价的理由。惟总承包单位应理解本工程之设计尚在进行当中，故此发包方就本工程发出设计变更指示之机会是存在的。
3. 工期：
协议开始日期：协议签署完成，结束日期：2023年5月
具体工期节点以正式合同文件约定为准。
4. 双方其他约定如下：
无

本中标通知书一式三份，请在三份中标通知书之适当地方签字和加盖公章。中标通知书由中标单位与发包单位各执一份，剩余一份供编制装订合同文件。在正式合同文件签署前，本中标通知书及招投标过程中经发包单位与中标单位同意或确认之事项将作为双方的执行依据，对双方均具有约束力。

本中标通知书签订后，发包单位将负责整理及编制合同文件，合同文件编制完成后，发包单位即会发出通知要求贵司于两周内返还经签订之合同文件。如贵司未能及时签订并返还合同文件，则发包单位有权取消贵司中标资格并全额扣除投标保证金。同时，发包单位有权另觅其他单位作为本工程的承包人，因此而产

生的费用差额由贵司承担。贵司亦须承担由此而造成的招标费用、工期损失及其他一切的费用损失。

以下无正文。

发包单位 华润置地(长春)有限公司

盖章:  _____

法人或获授权代表签署:  _____

日期: _____

我司同意上述中标通知书之内容，并按此接受贵司委托为本工程的甲委单位。

甲委单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

盖章: _____

法人或获授权代表签署: _____ 

日期: _____

工程竣工验收报告—商业

合同名称: 长春万象城及写字楼大堂精装修工程(一批次)标段2		合同编号: HTN20220002203335	
承包单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司		合同价款: 47120186.24	
合同开工日期: 2022年6月		合同竣工日期: 2023年5月	
实际开工日期:		实际竣工日期:	
政府竣工验收备案日期:		集中交付日期:	
交付物业公司日期:			
依据合同文件约定,本工程质保期自2023年9月10日至2025年9月10日,具体详见合同约定。			
履约范围及完成状况描述	1. 已完成全部合同约定工程实体内容; 2. 已完成全部变更内容; 3. 技术档案和施工管理资料已移交; 4. 工期满足合同要求; 5. 质量满足合同要求 现申请竣工验收。		
施工单位	施工日期: 2023年 月 日 施工单位: (盖章) 		
监理单位意见: (总监) 已按合同约定完成工程内容,质量合格,已完成验收 签字及盖章:  孙	项目部意见: (专业工程师+工程经理) 已按合同约定完成全部工程内容,质量合格,同意验收 签字: 程 青 年 月 日		
维修服务中心意见: (片区经理+部门经理) 孙	物业服务中心意见: (部门经理) 签字: 程 青 年 月 日		
项目总经理意见: (项目总) 已按合同约定完成工程内容,质量合格 签字: 孙	年 月 日		

9. 华润笋岗中心项目住宅户内精装修工程(B标段)

正本

合同编号: CRLSZ-SGXM-SG-23002

中国 深圳市
华润笋岗中心项目

住宅户内精装修工程 (B 标段)

合 同 文 件

2023 年 3 月

发 包 人: 深圳市笋岗华润置地发展有限公司

独 立 承 包 人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

合同协议书

由

发包人：深圳市笋岗华润置地发展有限公司

注册地址：深圳市罗湖区笋岗街道宝安路笋岗仓库区嘉宝田花园二期L、M、N座
商铺201东侧

和

独立承包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址：深圳市南山区海德三道天利中央商务广场二期C座12层

所订立。

本工程位于深圳市罗湖区笋岗街道，东侧靠近宝岗路，西侧靠近宝安北路，北侧紧临梅园路，临近地铁七号线笋岗站，南侧紧临展艺路（待建市政路）。发包人并向独立承包人提供了上述工程的招标文件，而独立承包人亦已按上述招标文件进行了投标。

独立承包人已向发包人提供一份包括全部项目齐全单价或价款的工程量清单（以下称为“工程量清单”）。列举在图纸目录内的图纸（此后称“合同图纸”）及此工程量清单内的单价/价款（不包括数量）已获双方签署；而独立承包人亦已提供了执行及完成本工程所需的总价。

双方现在同意如下：

1. 合同标的

独立承包人接受发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工程。工程概况详见工料规范第10章（专用条款）第1章。

2. 合同价款

本工程合同总价（含增值税）为（大写）肆仟陆佰贰拾伍万零壹佰陆拾叁元伍角肆分（小写：RMB 46,250,163.54），其中合同金额（不含增值税）为RMB 42,431,342.70，按9%税率计算的增值税税金总额为RMB 3,818,820.84。

004

本工程合同总价包括暂列金额(含增值税)为RMB 1,733,100.00。

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，亦不论它们是否在签订合同时可以预料到。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。

如果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：

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

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

合同中约定的发包人需向独立承包人支付的任何奖励款/违约金/赔偿金额等，均已包含增值税(适用新税率的，自动适用新税率)，独立承包人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/赔偿金额等；而独立承包人须向发包人支付的任何罚款/违约金/赔偿金额等，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。

3. 合同工期

本工程合同工期为 273 个日历天，计划开工日期为 2023 年 3 月 1 日（以发包人发出的开工指令为准），独立承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)

4. 质量标准

本工程要求质量为 详见工料规范第10章（专用条款）第2章（工程目标）第2.1条(质量目标)及第2.3条(激励奖罚情况)

5. 保修金保留期

本工程保修金保留期为2年。(具体要求详见通用合同条款第15.2条)

6. 履约保函金额(详见通用合同条款第3.8条)RMB 4,626,000.00

华润笋岗中心项目
住宅户内精装修工程（B标段）
独立承包工程合同协议书

13. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在 2023 年 3 月 日盖章/签署：

发包人：深圳市笋岗华润置地发展有限公司) 盖章

法定代表人或获授权代表签署 蒋慕川

姓名 _____)

)

职位 _____)

独立承包人：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 张敬波

姓名 _____)

)

职位 _____)

008

中标通知书

通知编号：(Z) CZBTZ202303030031-002号

深圳华创建筑装饰股份有限公司：

经审查及中标公示，现确定贵单位为华润置地笋岗项目住宅户内精装修工程（招标编号：CGFA2022120100129001001）的中标人。

本项目采用总价包干计价模式

中标价：

标段2：

含税46250163.54元（大写：肆仟陆佰贰拾伍万零壹佰陆拾叁圆伍角肆分）

不含税42431342.70元（大写：肆仟贰佰肆拾叁万壹仟叁佰肆拾贰圆柒角）

税率：9.00%

请贵司在接到本通知书后的五日内与招标人联系，协商后续合同签订事宜。

特此通知！

招标人：深圳市笋岗华润置地发展有限公司

联系人：蔡伊帆

联系电话：13751179012

感谢贵司对招标工作的支持和配合。

2023年03月03日



010

笋岗项目住宅精装工程工料规范修订清单

1. 【修改:】3.2.43 条: 精装修总包负责户内后改造墙体改造以及抗裂砂浆、石膏砂浆抹灰、改造墙体上的管线工程等, 含新旧墙体接缝防开裂处理, 改造方案详见-更新附件 D-12:《户内砌体改造工程交底》, 改造工程需设置安全文明保障措施, 包括外立面防坠物网, 防尘、降噪措施。
2. 【补充说明】3.2.2-3) 条: 现场半成品清单更新《附件 D-11 现场工程量梳理》。
3. 【补充说明】3.2.2-3) 条: 现场厨房卫生间和卧室门推拉门钢架以及封板已经完成, 请投标单位务必到现场复核尺寸是否满足要求, 并考虑钢架结构与墙体交接和抹灰找平工程量, 如不满足要求请及时提详细清单疑问, 进场后不在对此部分半成品工程量调整。
4. 【修改】调整物料品牌清单, 详见附件 C-2: 甲分包清单, 附件 C-3 涉及: 电视背景墙岩板、推拉门导轨, 补充风机选型。
5. 【新增】3.2.46 条: 精装修总包负责阳台反坎部位贴砖前对反坎部位砌筑灰砂砖水泥砂浆找平, 使之不空鼓。
6. 【工期修订】2.2.条: 本工程合同工期时间要求如下:
初定时间为: 2023 年 3 月 1 日至 2023 年 11 月 29 日, 总工期 273 天。
其中: 室内精装修阶段 2023 年 3 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日, 共 213 天, 整改查验: 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 10 月 30 日, 共 30 天。交付查验: 2023 年 10 月 31 日至 2023 年 11 月 29 日, 共 30 天。
7. 【修订】3.2.37 条: 需要在施工现场新建、维护、拆除甲方会议室、监理办公室, 费用包含于措施费中, (100 平米, 包含投影议、桌椅等)
8. 【新增】3.2.47 条: 精装修总包须负责室内精装修及改造工程向街道、住建局监督站的报批报建工作 (如有)。
9. 【修订】3.2.9 条 负责景观阳台天花明装不锈钢水管用水泥板包管及包管处的外墙涂料面层。
10. 【修订】3.2.45 删除 1-C 户型生活阳台洗衣机台面施工内容。
11. 【修订】3.2.26 负责按图纸完成电梯轿厢二次装修及成品保护 (详见附件 C-8: 华南大区项目工程成品保护管理细则)、电梯专人开梯、管理费用。(按照每栋楼 6 台电梯考虑, 考虑夜间不中断, 暂定 10 个月、电梯按钮改造 (如有)、电梯呼叫盒二次拆装移位, 另精装修总包根据现有轿厢装修图纸核算精装材料重量, 电梯预留配重为不含空调 500kg。
12. 技术要求附件修订目录:
附件 C-2: 物料清单
附件 C-3: 深圳大区精装工程推荐品牌选用表
附件 D-11:《现场工程量梳理》
附件 D-12:《户内砌体改造工程交底》

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD-E1-913

工程名称	华润笋岗中心项目住宅户内精装修工程(B标段)	结构类型	框架结构	层数/建筑面积	53F / 24457m ²
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3月1日
项目负责人	李鹏	项目技术负责人	谭华军	竣工日期	2023年11月20日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 <u>3</u> 分部, 经查符合标准及设计要求 <u>3</u> 分部			验收合格
2	质量控制资料核查	共 <u>76</u> 项, 经审查符合要求 <u>76</u> 项, 经核定符合规范要求 <u>76</u> 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 <u>52</u> 项, 符合要求 <u>52</u> 项, 共抽查 <u>48</u> 项, 符合要求 <u>47</u> 项, 经返工处理符合要求 <u>1</u> 项			验收合格
4	观感质量验收	共抽查 <u>55</u> 项, 达到“好”和“一般”的 <u>53</u> 项, 经返修处理符合要求的 <u>2</u> 项。			验收合格
综合验收结论		符合设计及规范要求, 验收合格。			
加验收单位	施工单位	监理单位	设计单位	建设单位	
					
	施工单位(项目)负责人 李鹏 2023年11月20日	总监理工程师 谭华军 2023年11月20日	设计单位(项目)负责人 田盈 2023年11月20日	单位项目负责人: 李春海 2023年11月20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。



10. 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）：深圳洺悦房地产有限公司（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。

工程竣工验收报告

(建筑工程)

工程名称: 玺云著花园 (深圳市光明区新湖 A650-0376 号地块项目)
验收时期: 2022.3.30
建设单位 (盖章): 深圳洛悦房地产有限公司



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	2021 年 4 月 15 日	验收日期	2022 年 3 月 30 日
监督单位		监督编号	
建设单位	深圳洛悦房地产有限公司	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	李 斌
副组长	孙 喜
组 员	于世杰、陈平、李永发、郑伟进、熊永东、张明 孙喜、李斌、李炎昌、李斌、林议端、余碧峰、张明

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	孙喜	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

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
张孔	深圳铭悦房地产有限公司	工程师	项目经理
余碧峰	深圳铭悦房地产有限公司	工程师	技术负责人
梁苗	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
王彬	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司	设计师	设计项目负责人
陈云	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
丁世杰	深圳唐彩装饰科技发展有限公司	施工员	现场施工员
仰永发	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
彭松青	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。

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

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



二、财务状况（营业收入）

财务状况表

单位：元

公司名称	审计 (财务) 报 告年份	是否 经审 计	审计意见	附 注	总资产	总负债	资产负 债 率	营业收入	净利润	净利润 率	经营活动 产生现金 流量净额	期末现金 余额
深圳华创 建筑装饰 股份有限 公司	2022	是	标准的无 保留意见	有	1,063,688,330. 42	393,469,29 0.85	0.36991032	1,973,095,136.76	80,370,647. 56	0.04073 3286	56,906,1 19.01	71,713,2 62.18
	2023	是	标准的无 保留意见	有	1,114,655,231. 01	390,866,54 8.62	0.35	1,246,074,331.94	53,569,642. 82	0.04299 0728	7,867,06 1.35	64,354,9 18.38

2022年

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）

关于深圳华创建筑装饰股份有限公司的 审计报告

（二〇二二年度）

目 录

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

审计报告

深圳华创建筑装饰股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

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

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

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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



深圳万轩会计师事务所(普通合伙)

中国注册会计师



中国注册会计师



中国·深圳

二〇二三年三月十日

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司
利 润 表
 二〇二二年度

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

现金流量表

二〇二二年度

单位：人民币元

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

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

单位:人民币元

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

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

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

会计报表附注

(二〇二二年度)

单位：人民币元

附注一. 公司概况：

1、公司成立背景：

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

2、一般经营项目：

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

许可经营项目（以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营）：

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

附注二. 财务报表的编制基础

1、编制基础

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

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

附注三、遵循企业会计准则的声明

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

附注四. 重要会计政策及会计估计的说明

1、会计期间

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

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

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

4、现金及现金等价物的确定标准

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

5、外币业务核算方法

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

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

6、应收款项坏账准备

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

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

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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

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

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

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

本公司应收款项无信用风险，不计提坏账准备。

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

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的计提方法：

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

(3) 坏账准备的转回

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

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

7、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

(5) 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

8、金融资产和金融负债

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

9、长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

10、投资性房地产

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

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

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

11、固定资产及折旧

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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

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

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

(3) 固定资产减值测试方法和减值准备计提方法

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

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

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

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

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

(5) 其他说明

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

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

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

12、在建工程

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

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

13、借款费用

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

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

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

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

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

14、无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

(2) 无形资产的摊销

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

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

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

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

(3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

15、长期待摊费用

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

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

内容	摊销年限	年摊销率
开办费		
固定资产改良支出		
其他		

16、非流动非金融资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

17、职工薪酬

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

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

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

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

18、收入

(1) 商品销售收入

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

(2) 提供劳务收入

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

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

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

(3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

19、所得税的会计处理方法

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

(5) 所得税的汇算清缴方式

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

20、企业合并

(1) 同一控制下企业合并

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

(3) 购买日和处置日的确定方法

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

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

21、合并财务报表编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

22、主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

(1) 重要会计政策变更

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

上述政策对本公司可比期间财务报表项目及金额的影响如下：

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

(2) 重要会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

附注五、税项

主要税种及税率

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

(1) 企业所得税纳税形式：查账征收。

(2) 企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。

(3) 本公司属国家高新技术企业，企业所得税减按15%的税率征收。

附注六、财务报表主要项目注释

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

附注1：货币资金

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

附注2：应收票据

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

附注3：应收账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注4：预付账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注5：其他应收款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注6：存货

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

附注7：长期股权投资

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

附注8：短期借款

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

附注9：应付账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注10：预收账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

主要债权人	期末余额
深圳水务工程建设管理中心	10,531,935.18
广州市润泓房地产开发有限公司	9,161,998.58
华润置地（沈阳）开发有限公司	911,839.24
华润置地（沈阳）有限公司	295,031.16
厦门信诚建筑装潢有限公司	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	8,811,966.74	100.00%	8,125,116.62	100.00%

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注12：应交税费

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

附注13：长期借款

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

附注14: 实收资本 (或股本)

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

附注15: 未分配利润

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

附注16: 营业收入

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

附注17: 营业成本

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

附注18：现金流量情况

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

附注七：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注八：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5FPY8T70



名称 深圳万轩会计师事务所（普通合伙）
类型 普通合伙
执行事务合伙人 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

国家市场监督管理总局监制

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

证书序号: 0012441

说明

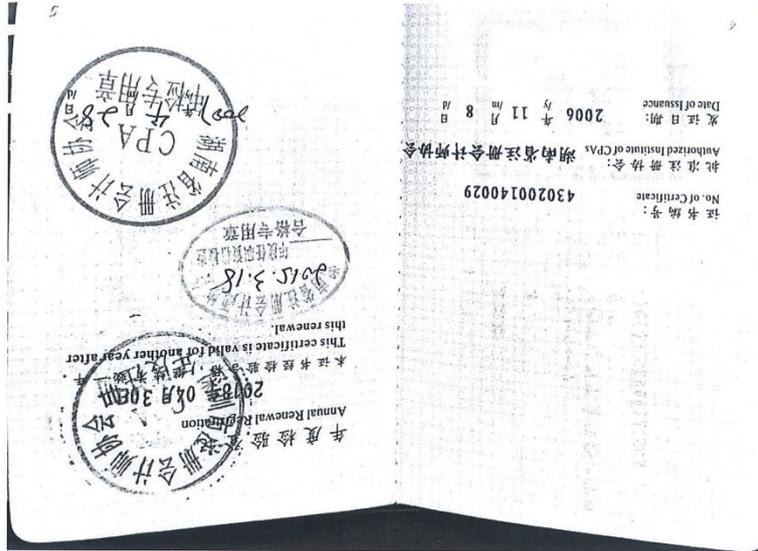
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳万轩会计师事务所 (普通合伙)
 首席合伙人: 方正雄
 主任会计师:
 经营场所: 深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东联大厦A210
 组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 47470315
 批准执业文号: 深财会〔2020〕7号
 批准执业日期: 2020年01月13日

发证机关: 深圳市财政局
 二〇二〇年一月十三日
 中华人民共和国财政部制





2023年

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		金 额		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	未分配利润		
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								675,998,682.39	723,788,682.39	

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
(二〇二二-二〇二三年度)

单位：人民币元

项 目	行次	上 年				金 额				所有者权益合计
		实收资本（或股本）	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
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									
（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							622,419,039.57	670,219,039.57

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

财务报表附注

(二〇二三年度)

附注1. 公司概况

(1) 公司成立背景

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

(2) 经营范围

承接境内各类建筑(包括车、船、飞机)的室内外装饰工程、幕墙工程设计与施工；建筑装修装饰工程专业承包；建筑机电安装工程专业承包；建筑幕墙工程专业承包；电子与智能化工程专业承包；消防设施工程专业承包；钢结构工程专业承包；结构补强工程专业承包；防水防腐保温工程专业承包；市政公用工程施工总承包；城市园林景观绿化工程专业承包；园林古建筑工程承包；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）。

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服务经济利益，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；（以上业务涉及有关主管部门资质许可的均凭相应资质证书经营，法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。白蚁防治服务；林业有害生物防治服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）承包境外建筑装饰装修、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
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
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其他信用信息，请登录左下方国家企业信用信息公示系统系统扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关报送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



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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0021205

说明

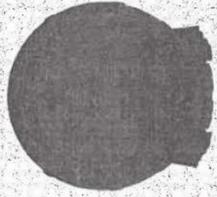
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关

2020年1月22日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳万轩会计师事务所(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
 性别 男
 Sex
 出生日期 1969-09-12
 Date of birth
 工作单位 湖南威程有限责任会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 430103196909121595
 Identity card No.



年度检验
 Annual Renewal Registration
 2008年04月30日
 本证书经检验合格，继续有效。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
 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: 2006 年 11 月 8 日
 Date of Issuance



方正雄 430200140029



三、财务状况（净利润）

财务状况表

单位：元

公司名称	审计 (财务) 报 告年份	是否 经审 计	审计意见	附 注	总资产	总负债	资产负 债 率	营业收入	净利润	净利润 率	经营活动 产生现金 流量净额	期末现金 余额
深圳华创 建筑装饰 股份有限 公司	2022	是	标准的无 保留意见	有	1,063,688,330. 42	393,469,29 0.85	0.36991032	1,973,095,136.76	80,370,647. 56	0.04073 3286	56,906,1 19.01	71,713,2 62.18
	2023	是	标准的无 保留意见	有	1,114,655,231. 01	390,866,54 8.62	0.35	1,246,074,331.94	53,569,642. 82	0.04299 0728	7,867,06 1.35	64,354,9 18.38

2022年

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）

关于深圳华创建筑装饰股份有限公司的 审计报告

（二〇二二年度）

目 录

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

审计报告

深圳华创建筑装饰股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

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

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

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

深圳万轩会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·深圳

二〇二三年三月十日

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

利润表

二〇二二年度

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

现金流量表

二〇二二年度

单位：人民币元

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

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

单位：人民币元

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

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

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

会计报表附注

(二〇二二年度)

单位：人民币元

附注一. 公司概况：

1、公司成立背景：

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

2、一般经营项目：

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

许可经营项目（以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营）：

承包境外建筑装饰、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，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

(5) 所得税的汇算清缴方式

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

20、企业合并

(1) 同一控制下企业合并

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

(3) 购买日和处置日的确定方法

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

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

21、合并财务报表编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

22、主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

(1) 重要会计政策变更

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

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	
	利息收入	

(2) 重要会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

附注五、税项

主要税种及税率

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

(1) 企业所得税纳税形式：查账征收。

(2) 企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。

(3) 本公司属国家高新技术企业，企业所得税减按15%的税率征收。

附注六、财务报表主要项目注释

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

附注1：货币资金

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

附注2：应收票据

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

附注3：应收账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注4：预付账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注5：其他应收款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注6：存货

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

附注7：长期股权投资

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

附注8：短期借款

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

附注9：应付账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注10：预收账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

主要债权人	期末余额
深圳水务工程建设管理中心	10,531,935.18
广州市润泓房地产开发有限公司	9,161,998.58
华润置地（沈阳）开发有限公司	911,839.24
华润置地（沈阳）有限公司	295,031.16
厦门信诚建筑装潢有限公司	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	8,811,966.74	100.00%	8,125,116.62	100.00%

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注12：应交税费

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

附注13：长期借款

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

附注14: 实收资本 (或股本)

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

附注15: 未分配利润

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

附注16: 营业收入

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

附注17: 营业成本

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

附注18：现金流量情况

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

附注七：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注八：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5FPY8T70



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



重要提示

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



登记机关

证书序号: 0012441

说明

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



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳万轩会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 方正雄
 主任会计师:
 经营场所: 深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东联大厦A210
 组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 47470315
 批准执业文号: 深财会〔2020〕7号
 批准执业日期: 2020年01月13日

发证机关: 深圳市财政局
 二〇二〇年一月十三日
 中华人民共和国财政部制





2023年

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

女
任
司

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		金 额		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	未分配利润		
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								675,998,682.39	723,788,682.39	

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
(二〇二二-二〇二三年度)

单位:人民币元

项 目	行次	上 年				金 额				所有者权益合计
		实收资本(或股本)	其他权益工具	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							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									
(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								80,370,647.56	80,370,647.56
4. 其他	12									
(三) 利润分配	13									
1. 提取盈余公积	14									
2. 对所有者(或股东)的分配	15									
3. 其他	16									
(四) 所有者权益内部结转	17									
1. 资本公积转增资本(或股本)	18									
2. 盈余公积转增资本(或股本)	19									
3. 盈余公积弥补亏损	20									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21									
5. 其他综合收益结转留存收益	22									
6. 其他	23									
四、本年年末余额	24	47,800,000.00							622,419,039.57	670,219,039.57

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

深圳华创建筑装饰股份有限公司

财务报表附注

(二〇二三年度)

附注1. 公司概况

(1) 公司成立背景

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

(2) 经营范围

承接境内各类建筑(包括车、船、飞机)的室内外装饰工程、幕墙工程设计与施工；建筑装修装饰工程专业承包；建筑机电安装工程专业承包；建筑幕墙工程专业承包；电子与智能化工程专业承包；消防设施工程专业承包；钢结构工程专业承包；结构补强工程专业承包；防水防腐保温工程专业承包；市政公用工程施工总承包；城市园林景观绿化工程专业承包；园林古建筑工程承包；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）。

附注2. 主要会计政策

(1) 财务报表的编制基础

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

(2) 会计期间

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算

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

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

(6) 现金及现金等价物

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

(7) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

① 金融资产的分类、确认和计量

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

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

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

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

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

② 金融负债的分类、确认和计量

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

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

(8) 金融资产减值

① 应收票据

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

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

② 应收账款

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

A. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

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

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

B. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

③ 其他应收款

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

(9) 存货

① 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

② 存货取得和发出的计价方法

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

③ 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

④ 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

⑤ 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(10) 长期股权投资

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

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

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

(11) 投资性房地产

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

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

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

(12) 固定资产

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

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

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

(13) 在建工程

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

(14) 无形资产

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

(15) 长期待摊费用

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

(16) 长期资产减值准备

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

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

(17) 职工薪酬

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

(18) 收入

收入确认的一般原则如下：

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

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

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

(19) 政府补助

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

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

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

(20) 递延所得税资产/递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

(21) 租赁

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

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

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

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

(22) 重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正

① 会计政策变更

本公司本期无重要会计政策变更事项。

② 会计估计变更

本公司本期无重要会计估计变更事项。

③ 会计差错更正

本公司本期无重要会计差错更正事项。

(23) 税项

本公司主要适用的税种和税率

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

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

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

附注3：货币资金

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

附注4：应收票据

票 据 种 类	期末余额	比例
深圳市笋岗华润置地发展有限公司	3,291,932.70	22.29%
长春市润新房地产开发有限公司	1,914,908.47	12.97%
长春市润新房地产开发有限公司	1,584,132.51	10.73%
华润置地（海南）有限公司	1,309,637.36	8.87%
温州润睿房地产开发有限公司	1,107,910.81	7.50%
长春润置房地产开发有限公司	966,854.31	6.55%
长春城投城润房地产开发有限公司	890,000.00	6.03%
华润置地（桂林）有限公司	794,131.68	5.38%
广州市润意房地产开发有限公司	738,563.05	5.00%
华润建筑有限公司	621,120.04	4.21%
西安高新区苏宁置业有限公司	598,029.01	4.05%
肇庆市兴融房地产开发有限公司	580,000.00	3.93%
长春华润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；结构补强专业承包；防水防腐保温工程专业承包；市政公用工程施工总承包；城市园林景观绿化工程专业承包；园林古建筑工程专业承包；造林工程专业承包；计算机软硬件产品技术、智能工程系统、节能产品技术、太阳能光伏建筑技术、绿色环保材料环保净化设备的研发、应用和销售；家具配套产品、机电设备、消防器材、建筑装饰材料、金属制品的购销。投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营进出口业务；自有房屋租赁；（以上业务涉及有关主管部门资质许可的均凭相应资质证书经营，法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。白蚁防治服务；林业有害生物防治服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）承包境外建筑装饰、机电安装工程、建筑幕墙工程、园林景观绿化工程和境内国别招标工，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
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
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其他信用信息，请登录左下方国家企业信用信息公示系统系统扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关报送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



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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0021205

说明

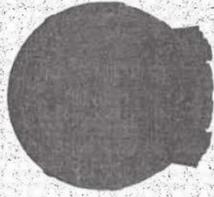
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关

2020年1月22日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳万轩会计师事务所(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
 性别 男
 Sex
 出生日期 1969-09-12
 Date of birth
 工作单位 湖南威程有限责任会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 430103196909121595
 Identity card No.



年度检验
 Annual Renewal Registration
 2008年04月30日
 本证书经检验合格，继续有效。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
 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: 2006 年 11 月 8 日
 Date of Issuance



方正雄 430200140029



四、财务状况（资产负债率）

财务状况表

单位：元

公司名称	审计 (财务) 报告年份	是否 经审 计	审计意见	附 注	总资产	总负债	资产负债 率	营业收入	净利润	净利润 率	经营活动 产生现金 流量净额	期末现金 余额
深圳华创 建筑装饰 股份有限 公司	2022	是	标准的无 保留意见	有	1,063,688,330. 42	393,469,29 0.85	0.36991032	1,973,095,136.76	80,370,647. 56	0.04073 3286	56,906,1 19.01	71,713,2 62.18
	2023	是	标准的无 保留意见	有	1,114,655,231. 01	390,866,54 8.62	0.35	1,246,074,331.94	53,569,642. 82	0.04299 0728	7,867,06 1.35	64,354,9 18.38

2022年

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）

关于深圳华创建筑装饰股份有限公司的 审计报告

（二〇二二年度）

目 录

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

审计报告

深圳华创建筑装饰股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

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

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

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

深圳万轩会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·深圳

二〇二三年三月十日

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

利润表

二〇二二年度

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

现金流量表

二〇二二年度

单位：人民币元

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

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

单位：人民币元

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

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

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

会计报表附注

(二〇二二年度)

单位：人民币元

附注一. 公司概况：

1、公司成立背景：

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

2、一般经营项目：

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

许可经营项目（以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营）：

承包境外建筑装饰、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，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

(5) 所得税的汇算清缴方式

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

20、企业合并

(1) 同一控制下企业合并

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

(3) 购买日和处置日的确定方法

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

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

21、合并财务报表编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

22、主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

(1) 重要会计政策变更

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

上述政策对本公司可比期间财务报表项目及金额的影响如下：

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

(2) 重要会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

附注五、税项

主要税种及税率

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

(1) 企业所得税纳税形式：查账征收。

(2) 企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。

(3) 本公司属国家高新技术企业，企业所得税减按15%的税率征收。

附注六、财务报表主要项目注释

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

附注1：货币资金

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

附注2：应收票据

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

附注3：应收账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注4：预付账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注5：其他应收款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注6：存货

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

附注7：长期股权投资

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

附注8：短期借款

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

附注9：应付账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注10：预收账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

主要债权人	期末余额
深圳水务工程建设管理中心	10,531,935.18
广州市润泓房地产开发有限公司	9,161,998.58
华润置地（沈阳）开发有限公司	911,839.24
华润置地（沈阳）有限公司	295,031.16
厦门信诚建筑装潢有限公司	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	8,811,966.74	100.00%	8,125,116.62	100.00%

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注12：应交税费

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

附注13：长期借款

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

附注14: 实收资本 (或股本)

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

附注15: 未分配利润

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

附注16: 营业收入

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

附注17: 营业成本

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

附注18：现金流量情况

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

附注七：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注八：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5FPY8T70



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

国家市场监督管理总局监制

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

证书序号: 0012441

说明

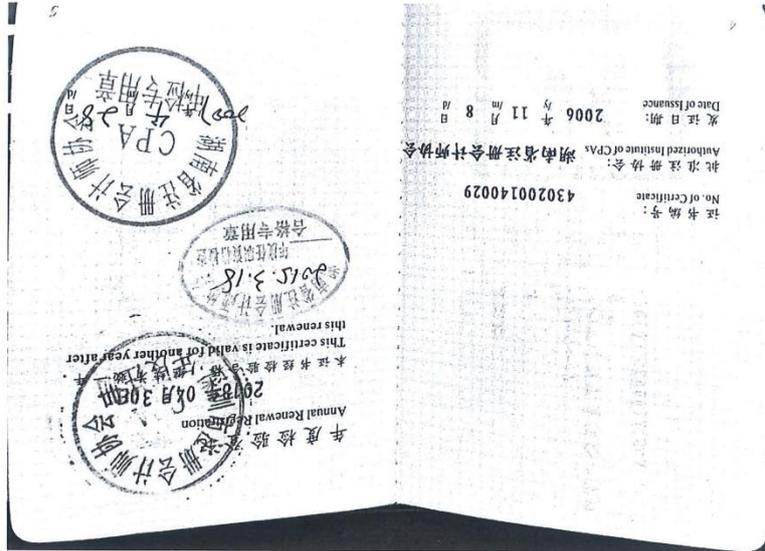
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳万轩会计师事务所 (普通合伙)
 首席合伙人: 方正雄
 主任会计师:
 经营场所: 深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东联大厦A210
 组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 47470315
 批准执业文号: 深财会〔2020〕7号
 批准执业日期: 2020年01月13日

发证机关: 深圳市财政局
 二〇二〇年一月十三日
 中华人民共和国财政部制





2023年

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)



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

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表

单位：人民币元

项 目	行次	上 年				金 额			所有者权益合计
		实收资本（或股本）	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	01	47,800,000.00						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						589,848,392.01	
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						670,219,039.57	

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

财务报表附注

(二〇二三年度)

附注1. 公司概况

(1) 公司成立背景

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

(2) 经营范围

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

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

(13) 在建工程

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

(14) 无形资产

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

(15) 长期待摊费用

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

(16) 长期资产减值准备

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

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

(17) 职工薪酬

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

(18) 收入

收入确认的一般原则如下：

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

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

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

(19) 政府补助

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

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

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

(20) 递延所得税资产/递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

(21) 租赁

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

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

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

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

(22) 重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正

① 会计政策变更

本公司本期无重要会计政策变更事项。

② 会计估计变更

本公司本期无重要会计估计变更事项。

③ 会计差错更正

本公司本期无重要会计差错更正事项。

(23) 税项

本公司主要适用的税种和税率

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

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

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

附注3：货币资金

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

附注4：应收票据

票 据 种 类	期末余额	比例
深圳市笋岗华润置地发展有限公司	3,291,932.70	22.29%
长春市润新房地产开发有限公司	1,914,908.47	12.97%
长春市润新房地产开发有限公司	1,584,132.51	10.73%
华润置地（海南）有限公司	1,309,637.36	8.87%
温州润睿房地产开发有限公司	1,107,910.81	7.50%
长春润置房地产开发有限公司	966,854.31	6.55%
长春城投城润房地产开发有限公司	890,000.00	6.03%
华润置地（桂林）有限公司	794,131.68	5.38%
广州市润意房地产开发有限公司	738,563.05	5.00%
华润建筑有限公司	621,120.04	4.21%
西安高新区苏宁置业有限公司	598,029.01	4.05%
肇庆市兴融房地产开发有限公司	580,000.00	3.93%
长春华润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；结构补强工程专业承包；防水防腐保温工程专业承包；市政公用工程施工总承包；城市园林景观绿化工程专业承包；园林古建筑工程专业承包；造林工程专业承包；计算机软硬件产品技术、智能工程系统、节能产品技术、太阳能光伏建筑技术、绿色环保材料环保净化设备的研发、应用和销售；家具配套产品、机电设备、消防器材、建筑装饰材料、金属制品的购销。投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营进出口业务；自有房屋租赁；（以上业务涉及有关主管部门资质许可的均凭相应资质证书经营，法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。白蚁防治服务；林业有害生物防治服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）承包境外建筑装修装饰、机电安装工程、建筑幕墙工程、园林景观绿化工程和境内国标招标工，承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目，出口上述境外工程所需的设备、材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

二、资产状况

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

三、负债状况

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

四、所有者权益

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

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

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

（二）费用及税金

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

六、所有者权益变动

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

七、各项财务指标

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

八、净利润增长情况

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



营业执照

统一社会信用代码
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
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其他信用信息，请登录左下方的国家企业信用信息公示系统系统扫描右上方的二维码查询。
3. 各商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关报送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



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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0021205

说明

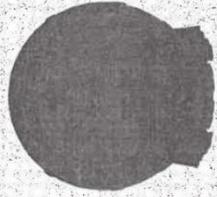
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关

2024年1月22日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳万轩会计师事务所(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
 性别 男
 Sex
 出生日期 1969-09-12
 Date of birth
 工作单位 湖南耀程有限责任会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 430103196909121595
 Identity card No.



年度检验
 Annual Renewal Registration
 2008年04月30日
 本证书经检验合格，继续有效。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
 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: 2006 年 11 月 8 日
 Date of Issuance



方正雄 430200140029



五、法律诉讼

2022年企查查法律诉讼情况：

深圳华创建筑装饰股份有限公司 存续

曾用名 小微企业 高新技术企业 专精特新中小企业

企查分: 890分 👍 科创分: 82分良好 👍

8万+ 2024-11-01更新

统一社会信用代码: 91440300774117675T 电话: 0755-26501257 更多 1

法定代表人: 庄勇 关联企业 3 邮箱: hcct@chcct.com.cn 更多 1

注册资本: 8960万元人民币 官网: www.chcct.com.cn 公众号 3

成立日期: 2005-04-27 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 附近企业

简介: 深圳华创建筑装饰股份有限公司成立于2005-04-27, 法定代表人为庄勇, 注册资本为8960万元人民币, 统一社会信用代码为91440300774117675T, 企业注册地址位于...

企业族群: 华创建筑

成员企业 3 重要风险 0

招投标

中标 322 投标 673

建筑工程企业

从业人员 86 回车业绩 33

财产线索

线索 645 预估价值 5 VIP

股权穿透图

挖掘深层股权结构

动态 2024-11-21 新增投标: 宝安青年公园新建工程(一期)园林景观工程定标结果公示 查看详情

企业PK 发票抬头 数据纠错

风险扫描

自身风险 139 关联风险 12 历史信息 63 提示信息 59

分析 深度风险分析 254 债务/债权 23 风险关系 109 合同违约 5 VIP 竞争风险 0 合作风险 4 空壳扫描 0

基本信息 104 **法律诉讼** 240 **经营风险** 2 **经营信息** 999+ **企业发展** 113 **知识产权** 219 **行业信息** 284 **历史信息** 50

司法案件 155 失信被执行人 0 被执行人 0 限制高消费 0 终本案件 0 裁判文书 66 立案信息 54 开庭公告 78 法院公告 19 送达公告 10 破产重整 0

股权出质 0 司法拍卖 0 资产评估 0 诉前调解 13 限制出境 0 破产重整公告 0

司法案件

图表分析 【身为被告】: 案件数量 121 / 78.06% , 案件金额 281.03 万元 / 91.44% 更多内容...

司法案件

图表分析 【身为被告】: 案件数量 121 / 78.06% , 案件金额 281.03 万元 / 91.44% 更多内容...

司法案件 28

被告 案件类型 案由不限 更多筛选 1 点击进行搜索 导出 企查查

序号	案件名称	进	案件年份	法院	案件金额(元)	
1	董**与华润置地(沈阳)有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,辽宁中成建设工程有限公司劳动争议合同纠纷的民事案件 执行案件 民事案件	2021	不限	2025 (1)	2024 (47)	
			2023 (35)	2022 (28)	2021 (5)	
			2020 (2)	2019	2018	
			2017 (1)	2016	2015 (2)	
2	沈阳毅宁天宇装饰材料有限公司,辽宁正合达建筑劳务有限公司,冀开主与深圳华创建筑装饰股份有限公司合同纠纷的民事案件 民事案件	2021	地域筛选	不限	广东 (4)	辽宁 (11)
			2021	四川 (1)	江苏 (4)	湖北
			2021	吉林	广西 (2)	海南 (1)
			2021			
3	孙**与陈**劳动合同纠纷的民事案件 民事案件	2022-07-31	民事一审	-	(2021) 黑0110民初16836号	
			2023-06-29	民事二审	被上诉人	(2023) 黑01民终3031号
4	梁*与沈阳佰树园园林绿化工程有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,王**追偿权纠纷的民事案件 执行案件 民事案件	2022-09-02	民事一审	被告	(2022) 辽0112民初13922号	
			2023-05-10	首次执行	-	(2023) 辽0112执3533号
5	程**与深圳华创建筑装饰股份有限公司,胡**提供劳务者受害责任纠纷的民事案件	2023-02-01	民事一审	被告(对方撤诉)	(2022) 辽0102民初19239号	

企业主页	法律诉讼	经营风险	经营信息	企业发展	知识产权	行业信息	历史信息
建筑主页	1	董**与华润置地(沈阳)有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,辽宁中成建设工程有限公司劳动争议合同纠纷的案执行案件 民事案件	2022-01-10 2023-03-31 2024-07-16	民事一审 被告 首次执行 - 恢复执行 -	(2021)辽0106民初16835号 (2023)辽0106执196号 (2024)辽0106执恢168号	辽宁省沈阳市铁西区人民法院	-
	2	沈阳敬宁天宇装饰材料有限公司,辽宁正合达建筑劳务有限公司,黄开主与深圳华创建筑装饰股份有限公司合同纠纷的案执行案件 民事案件	2021-01-01 2022-10-09 2023-09-26	民事一审 被告[对方被驳回] 民事二审 被上诉人(原审被告)[对方被驳回] 首次执行 -	(2021)辽0106民初15534号 (2022)辽01民终12443号 (2023)辽0106执2750号	辽宁省沈阳市铁西区人民法院 辽宁省沈阳市中级人民法院 辽宁省沈阳市铁西区人民法院	-
	3	孙**与陈**劳动争议合同纠纷的案民事案件	2022-07-31 2023-06-29	民事一审 - 民事二审 被上诉人	(2021)黑0110民初16836号 (2023)黑01民终3031号	黑龙江省哈尔滨市香坊区人民法院 黑龙江省哈尔滨市中级人民法院	-
	4	梁*与沈阳佰树园林绿化工程有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,王**追偿权纠纷的案执行案件 民事案件	2022-09-02 2023-05-10	民事一审 被告 首次执行 -	(2022)辽0112民初13922号 (2023)辽0112执3533号	辽宁省沈阳市浑南区人民法院	-
	5	程**与深圳华创建筑装饰股份有限公司,胡**提供劳动者受伤害责任纠纷的案民事案件	2023-02-01	民事一审 被告[对方撤诉]	(2022)辽0102民初19239号	辽宁省沈阳市和平区人民法院	-
	6	东莞市中冠自动门有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的案民事案件	2023-01-13	民事一审 被告[对方撤诉]	(2022)粤0305民初20115号	广东省深圳市南山区人民法院	-
	7	黄**与深圳华创建筑装饰股份有限公司建设工程合同纠纷的案民事案件	2022-12-14	诉前调解 被告	(2022)辽0191民诉前调6535号	辽宁省沈阳市沈阳经济技术开发区人民法院	-

8	陈**与华润置地(沈阳)有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,辽宁正合达建筑劳务有限公司劳动争议合同纠纷的案民事案件	2022-12-07	诉前调解 被告	(2022)辽0106民诉前调18540号	辽宁省沈阳市铁西区人民法院	-
9	商**与深圳华创建筑装饰股份有限公司建设工程合同纠纷案执行的案执行案件	2022-01-01 2022-12-02	民事一审 - 首次执行 被执行人	(2022)川0112民初6021号 (2022)川0112执4430号	四川省成都市龙泉驿区人民法院	-
10	刘**与刘**,深圳华创建筑装饰股份有限公司,王**提供劳动者受伤害责任纠纷的案民事案件	2022-12-02	民事一审 被告[对方撤诉]	(2022)津0115民初7350号	天津市宝坻区人民法院	-

1 2 3 >

企业主页	法律诉讼	经营风险	经营信息	企业发展	知识产权	行业信息	历史信息
建筑主页	11	程**与深圳华创建筑装饰股份有限公司,胡**提供劳动者受伤害责任纠纷的案民事案件	2022-11-24	诉前调解 被告	(2022)辽0102民诉前调10607号	辽宁省沈阳市和平区人民法院	-
	12	陈**与华润置地(沈阳)有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,辽宁正合达建筑劳务有限公司劳动争议合同纠纷的案民事案件	2022-11-17	诉前调解 被告	(2022)辽0106民诉前调17775号	辽宁省沈阳市铁西区人民法院	-
	13	李**与沙**,深圳华创建筑装饰股份有限公司提供劳动者受伤害责任纠纷的案民事案件	2022-11-15	民事一审 被告[对方被驳回]	(2022)琼9006民初3376号	海南省万宁市人民法院	-
	14	胡**与华润置地(沈阳)有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,董**劳动争议合同纠纷的案民事案件	2022-09-30	诉前调解 被告	(2022)辽0106民诉前调14571号	辽宁省沈阳市铁西区人民法院	-
	15	沈**与华润置地(沈阳)有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,董**劳动争议合同纠纷的案民事案件	2022-09-30	诉前调解 被告	(2022)辽0106民诉前调14575号	辽宁省沈阳市铁西区人民法院	-
	16	宋**与华润置地(沈阳)有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,董**劳动争议合同纠纷的案民事案件	2022-09-30	诉前调解 被告	(2022)辽0106民诉前调14572号	辽宁省沈阳市铁西区人民法院	-
	17	昆明凯司米办公设备有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司承揽合同纠纷的案民事案件	2022-08-31	民事一审 被告	(2022)云0111民初12338号	云南省昆明市官渡区人民法院	-

18	佛山市港铝金属建材有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2022-07-06	民事一审	被申请人[财产保全]	(2022) 粤0605民初19103号	广东省佛山市南海区 人民法院	77,796.71
19	李**与深圳华创建筑装饰股份有限公司建设工程施工合同纠纷的案件 民事案件	2022-07-01	民事一审	被告[支持]	(2021) 桂0203民初8702号	广西壮族自治区柳州 市鱼峰区人民法院	-
20	邓**与安徽欧艺建筑装饰工程有限公司, 张**,深圳华创建筑装饰股份有限公司等提供劳务者受害责任纠纷的案件 民事案件	2022-06-29	民事一审	被告	(2022) 皖1202民初6966号	安徽省阜阳市颍州 区人民法院	-

< 1 2 3 >

序号	案件名称	进程日期	案件进程	案件身份	案号	法院	案件金额(元)
21	陕西乾纤节能科技有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司建设工程分包合同纠纷的案件 民事案件	2022-06-23	民事一审	被告[对方撤诉]	(2022) 桂0108民初3778号	广西壮族自治区南宁 市良庆区人民法院	-
22	深圳华创建筑装饰股份有限公司, 廖曼峰 伍木材加工厂买卖合同纠纷的案件 民事案件	2022-06-20	民事一审	被申请人	(2022) 粤0305民初3092号	广东省深圳市南山区 人民法院	-
23	陆**与深圳华创建筑装饰股份有限公司申请诉前财产保全的案件 保全案件	2022-06-20	财产保全	被申请人	(2022) 苏0214财保832号	江苏省无锡市新吴区 人民法院	380,000.00
24	廖**与深圳华创建筑装饰股份有限公司申请诉前财产保全的案件 保全案件	2022-06-06	财产保全	被申请人	(2022) 苏0214财保727号	江苏省无锡市新吴区 人民法院	129,500.00
25	无锡市龙江建材有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2022-05-26	民事一审	被告	(2022) 粤0305民初4168号	广东省深圳市南山区 人民法院	-
26	安徽合居建材有限公司与高**,深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2022-05-18	民事一审	被告	(2022) 皖0111民初8077号	安徽省合肥市包河区 人民法院	-
27	刘**与深圳华创建筑装饰股份有限公司申请诉前财产保全的案件 保全案件	2022-04-29	财产保全	被申请人	(2022) 苏0214财保516号	江苏省无锡市新吴区 人民法院	249,957.00
28	张**与深圳华创建筑装饰股份有限公司申请诉前财产保全的案件 保全案件	2022-03-07	财产保全	被申请人	(2022) 苏0214财保269号	江苏省无锡市新吴区 人民法院	330,000.00

< 1 2 3

2023年企查查法律诉讼情况：

企查查 全国企业信用信息公示系统 官方备案企业征信机构 深圳华创建筑装饰股份有限公司 查一下

应用 企业套餐 消息 9 VIP 会员服务

企业主页 法律诉讼 240 经营风险 2 经营信息 999+ 企业发展 113 知识产权 219 行业信息 284 历史信息 50

司法案件 35

被告 案件类型 案由不限 更多筛选 1

点击进行搜索 导出 企查查

序号	案件名称	年份	法院	案件金额(元)
1	胡**与华创置地(沈阳)有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,董**等劳动争议合同纠纷的案 执行案件 民事案件	2023 (35)	辽宁省沈阳市铁西区人民法院	
		2022 (28)	辽宁省沈阳市中级人民法院	
		2021 (5)	辽宁省沈阳市铁西区人民法院	
		2020 (2)	辽宁省沈阳市铁西区人民法院	
2	罗**与李**,深圳华创建筑装饰股份有限公司,贵州贵油成建筑工程劳务有限公司等劳动争议合同纠纷的案 执行案件 民事案件	不限	贵州省贵阳市白云区人民法院	
		2023 (3)	湖北省武汉市中级人民法院	
		2022 (2)	广东省广州市中级人民法院	
3	简**与周永妙,海南永亿达劳务有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司等劳动争议合同纠纷的案 执行案件 民事案件	2024-06-07	海南省海口市中级人民法院	26,329.00
		2024-07-05	海南省海口市中级人民法院	
		2023-01-13	辽宁省沈阳市沈北新区人民法院	
4	黄**与深圳华创建筑装饰股份有限公司建设工程合同纠纷的案 民事案件	2024-05-27	辽宁省沈阳市中级人民法院	
		2023-01-13	辽宁省沈阳市沈北新区人民法院	

基本案情

2023-12-17 民事一审 被告 (2023) 辽0106民初20259号 辽宁省沈阳市铁西区人民法院

2024-01-23 民事二审 被上诉人 (2024) 辽01民终1750号 辽宁省沈阳市中级人民法院

2024-09-30 首次执行 - (2024) 辽0106执6701号 辽宁省沈阳市铁西区人民法院

2023-11-20 民事一审 被告 (2023) 黔0113民初2928号 贵州省贵阳市白云区人民法院

2024-09-14 首次执行 - (2024) 黔0113执2349号 贵州省贵阳市白云区人民法院

2024-02-18 民事一审 被告 (2023) 琼0107民初8369号 海南省海口市琼山区人民法院

2024-06-07 民事二审 上诉人(原审被告) [驳回上诉] (2024) 琼01民终1560号 海南省海口市中级人民法院

2024-07-05 首次执行 被执行人 (2024) 琼0107执2790号 海南省海口市琼山区人民法院

2023-01-13 民事一审 被告 (2023) 辽0191民初265号 辽宁省沈阳市沈北新区人民法院

2024-05-27 民事二审 被上诉人(原审被告) [对方被驳回] (2024) 辽01民终6560号 辽宁省沈阳市中级人民法院

基本案情 2023-12-17 民事一审 被告 (2023) 辽0106民初20259号 辽宁省沈阳市铁西区人民法院

2024-01-23 民事二审 被上诉人 (2024) 辽01民终1750号 辽宁省沈阳市中级人民法院

2024-09-30 首次执行 - (2024) 辽0106执6701号 辽宁省沈阳市铁西区人民法院

2023-11-20 民事一审 被告 (2023) 黔0113民初2928号 贵州省贵阳市白云区人民法院

2024-09-14 首次执行 - (2024) 黔0113执2349号 贵州省贵阳市白云区人民法院

2024-02-18 民事一审 被告 (2023) 琼0107民初8369号 海南省海口市琼山区人民法院

2024-06-07 民事二审 上诉人(原审被告) [驳回上诉] (2024) 琼01民终1560号 海南省海口市中级人民法院

2024-07-05 首次执行 被执行人 (2024) 琼0107执2790号 海南省海口市琼山区人民法院

2023-01-13 民事一审 被告 (2023) 辽0191民初265号 辽宁省沈阳市沈北新区人民法院

2024-05-27 民事二审 被上诉人(原审被告) [对方被驳回] (2024) 辽01民终6560号 辽宁省沈阳市中级人民法院

企业主体	法律诉讼 240	经营风险 2	经营信息 999+	企业发展 113	知识产权 219	行业信息 284	历史信息 50
5	阮**与深圳华创建筑装饰股份有限公司劳动争议的案件 民事案件	2023-01-01	民事一审	被告[对方被驳回]	(2023)苏0391民初3262号	经济技术开发区人民法院	-
		2024-01-10	民事二审	被上诉人(原审被告) [对方被驳回]	(2023)苏03民终9091号	江苏省徐州市中级人民法院	-
6	天津市武清区田霞建材经营部与深圳华创建筑装饰股份有限公司王**买卖合同纠纷的案件 民事案件	2024-01-05	民事一审	被告[对方撤诉]	(2023)粤0305民初20034号	广东省深圳市南山区人民法院	-
7	张**与中国人寿财产保险股份有限公司深圳市分公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,深圳市优嘉雅建筑装饰劳务有限公司等提供劳务者受害责任纠纷的案件 民事案件	2023-12-27	民事一审	被告	(2023)辽0105民初18483号	辽宁省沈阳市皇姑区人民法院	-
8	魏**与深圳华创建筑装饰股份有限公司劳动合同纠纷的案件 民事案件	2023-12-27	民事一审	被告	(2023)川0112民初13770号	四川省成都市龙泉驿区人民法院	-
9	成都荣汇信建材有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷案件执行的案件 执行案件	2023-12-18	首次执行	被执行人	(2023)川0108执13140号	四川省成都市成华区人民法院	-
10	杨**与x**保险公司,x**劳务公司,x**装饰公司提供劳务者受害责任纠纷的案件 民事案件	2023-12-14	民事一审	被告(不承担责任)	(2023)吉0194民初2630号	吉林省长春市净月高新技术产业开发区人民法院	117,422.04

企业主体	法律诉讼 240	经营风险 2	经营信息 999+	企业发展 113	知识产权 219	行业信息 284	历史信息 50
图表分析 【身为被告】：案件数量 121 78.06%，案件金额 281.03 万元 91.44% 更多内容... 展开图表							
司法案件 35 <input type="text" value="被告"/> <input type="text" value="案件类型"/> <input type="text" value="案由不限"/> <input type="text" value="更多筛选"/> <input type="text" value="由您进行搜索"/> <input type="button" value="导出"/> <input type="button" value="企查查"/>							
序号	案件名称	进程日期	案件进程	案件身份	案号	法院	案件金额(元)
11	深圳日升龙身装饰材料有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2023-11-24	民事一审	被告[对方撤诉]	(2023)粤0305民初22091号	广东省深圳市南山区人民法院	-
12	张**与深圳华创建筑装饰股份有限公司,胡**提供劳务者受害责任纠纷的案件 民事案件	2023-11-07	诉前调解	被告	(2023)辽0105民诉前调15432号	辽宁省沈阳市皇姑区人民法院	-
13	孙**与深圳华创建筑装饰股份有限公司劳动合同纠纷的案件 民事案件	2023-10-26	民事一审	被告	(2023)鄂0102民初15906号	湖北省武汉市江岸区人民法院	-
14	李**与深圳华创建筑装饰股份有限公司确认劳动关系纠纷的案件 民事案件	2023-10-26	民事一审	被告	(2023)鄂0192民初16310号	湖北省武汉市东湖新技术开发区人民法院	-
15	陈**与深圳华创建筑装饰股份有限公司,钟**劳动合同纠纷的案件 民事案件	2023-10-09	民事一审	被告	(2023)鄂0102民初14318号	湖北省武汉市江岸区人民法院	-
16	东莞市中冠自动门有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2023-10-07	民事一审	被告[对方撤诉]	(2023)粤0305民初18817号	广东省深圳市南山区人民法院	-
17	成都蓉家商贸有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2023-09-25	民事一审	被告[对方撤诉]	(2023)粤0305民初18433号	广东省深圳市南山区人民法院	-
18	云南托斯卡拉装饰材料有限公司与魏**,深圳华创建筑装饰股份有限公司建设工程施工合同纠纷的案件 民事案件	2023-09-20	民事一审	被告[对方撤诉]	(2023)云0111民初19387号	云南省昆明市官渡区人民法院	-

企业主体	法律诉讼 240	经营风险 2	经营信息 999+	企业发展 113	知识产权 219	行业信息 284	历史信息 50
19	赵**与深圳华创建筑装饰股份有限公司工伤保险待遇纠纷的案件 民事案件	2023-03-30	民事一审	被告[部分支持]	(2023)粤0811民初40号	广东省湛江市麻章区人民法院	-
		2023-09-14	民事二审	被上诉人(原审被告) [对方被驳回]	(2023)粤08民终2989号	广东省湛江市中级人民法院	67,772.80
20	深圳华创建筑装饰股份有限公司执行案件 执行案件	2023-07-24	首次执行	被执行人	(2023)桂0202执3017号	广西壮族自治区柳州市城中区人民法院	-

企查查 全国企业信用信息公示系统 官方备案企业征信机构 深圳华创建筑装饰股份有限公司 查一下 应用 企业套餐 VIP 会员服务

基本信息 104 法律诉讼 240 经营风险 2 经营信息 999+ 企业发展 113 知识产权 219 行业信息 284 历史信息 50

司法案件 35

序号	案件名称	进程日期	案件进程	案件身份	案号	法院	案件金额(元)
21	刘**与创鸿信达建设(北京)有限公司,李**,深圳华创建筑装饰股份有限公司建设工程分包合同纠纷的民事案件	2023-07-05	民事一审	被告[对方撤诉]	(2023)京0107民初4060号	北京市石景山区人民法院	-
22	佟**与周**,深圳华创建筑装饰股份有限公司劳动争议的民事案件	2023-06-07	民事一审	被告[对方撤诉]	(2023)苏0391民初2967号	江苏徐州市徐州经济技术开发区人民法院	-
23	惠州市中和建筑装饰材料有限公司与深圳市华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的民事案件	2023-05-25	民事一审	被告[对方撤诉]	(2023)粤0305民初12481号	广东省深圳市南山区人民法院	-
24	云南远辰新型建材有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的民事案件	2023-04-27	民事一审	被告[对方撤诉]	(2023)粤0305民初5355号	广东省深圳市南山区人民法院	-
25	杨**与深圳华创建筑装饰股份有限公司提供劳务者受害责任纠纷的民事案件	2023-04-27	民事一审	被告[对方撤诉]	(2023)吉0194民初1269号	吉林省长春市长春净月高新技术产业开发区人民法院	-
26	兰**与刘**,深圳华创建筑装饰股份有限公司,王**等买卖合同纠纷的民事案件	2023-04-12	民事一审	被告[对方撤诉]	(2023)津0115民初3664号	天津市宝坻区人民法院	-
27	王**与宋**,深圳华创建筑装饰股份有限公司建设工程施工合同纠纷的民事案件	2022-01-01	民事一审	被告[对方被驳回]	(2022)辽0111民初1685号	辽宁省沈阳市苏家屯区人民法院	-
		2023-04-10	民事二审	被上诉人(原审被告)[对方被驳回]	(2023)辽01民终4855号	辽宁省沈阳市中级人民法院	-

企查查 全国企业信用信息公示系统 官方备案企业征信机构 深圳华创建筑装饰股份有限公司 查一下 应用 企业套餐 VIP 会员服务

基本信息 104 法律诉讼 240 经营风险 2 经营信息 999+ 企业发展 113 知识产权 219 行业信息 284 历史信息 50

28	辽宁正合达建筑劳务有限公司与沈阳融中天宇装饰材料有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,冀开未合同纠纷的民事案件	2023-04-10	民事二审	被上诉人(原审被告)[对方被驳回]	(2023)辽01民终4855号	辽宁省沈阳市中级人民法院	-
		2022-01-01	民事一审	被告[对方被驳回]	(2022)辽0106民初5835号	辽宁省沈阳市铁西区人民法院	-
		2023-03-23	民事二审	被上诉人(原审被告)[对方被驳回]	(2023)辽01民终3131号	辽宁省沈阳市中级人民法院	-
29	高**与深圳华创建筑装饰股份有限公司国内非涉外仲裁裁决执行的案件	2023-03-07	首次执行	被执行人	(2023)川0112执1809号	四川省成都市龙泉驿区人民法院	-
30	胡**与华润置地(沈阳)有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,霍**等劳务合同纠纷的民事案件	2023-03-07	诉前调解	被告	(2023)辽0106民诉前调3075号	辽宁省沈阳市铁西区人民法院	-

企查查 全国企业信用信息公示系统 官方备案企业征信机构 深圳华创建筑装饰股份有限公司 查一下 应用 企业套餐 VIP 会员服务

基本信息 104 法律诉讼 240 经营风险 2 经营信息 999+ 企业发展 113 知识产权 219 行业信息 284 历史信息 50

司法案件 35

序号	案件名称	进程日期	案件进程	案件身份	案号	法院	案件金额(元)
31	惠州市惠阳区新好镇彩霞水坭制品企业与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的民事案件	2023-03-03	民事一审	被告[对方撤诉]	(2023)粤0305民初395号	广东省深圳市南山区人民法院	-
32	沈**与华润置地(沈阳)有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,霍**等劳务合同纠纷的民事案件	2023-02-13	民事一审	被告[对方撤诉]	(2023)辽0106民初2749号	辽宁省沈阳市铁西区人民法院	-
33	朱**与华润置地(沈阳)有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,霍**等劳务合同纠纷的民事案件	2023-02-13	民事一审	被告[对方撤诉]	(2023)辽0106民初2658号	辽宁省沈阳市铁西区人民法院	-
34	胡**与华润置地(沈阳)有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,霍**等劳务合同纠纷的民事案件	2023-02-07	民事一审	被告	(2023)辽0106民初2489号	辽宁省沈阳市铁西区人民法院	-
35	马**与深圳华创建筑装饰股份有限公司,王**身体权纠纷的民事案件	2023-01-16	民事一审	被告[部分支持]	(2022)粤0115民初8634号	广东省广州市南沙区人民法院	20,987.17

2024年企查查法律诉讼情况：

企查查 全国企业信用信息公示系统 官方备案企业征信机构 深圳华创建筑装饰股份有限公司 查一下 应用 企业套餐 3 会员 50 历史

企业主体 法律诉讼 240 经营风险 2 经营信息 999+ 企业发展 113 知识产权 219 行业信息 284 历史信息 50

司法案件 47 被告 案件类型 案由不限 更多筛选 1 点击进行搜索 导出 企查查

序号	案件名称	年份	法院	案件金额(元)
1	孙**与夏**、武六康捷建筑劳务有限公司、深圳华创建筑装饰股份有限公司等建设工程合同纠纷的案件 民事案件	2024 (47)	湖北省武汉市江岸区人民法院	-
2	广东兴辉陶瓷集团有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2024 (35)	广东省深圳市南山区人民法院	-
3	宋**与卢**、深圳华创建筑装饰股份有限公司、深圳市优高雅建筑装饰劳务有限公司提供劳务者受害责任纠纷的案件 民事案件	2024 (28)	辽宁省沈阳市中级人民法院	-
4	深圳华创建筑装饰股份有限公司执行案件 执行案件	2024 (5)	广东省深圳市南山区人民法院	7,112.00
5	海南美研科技有限公司与深圳华创建筑装饰有限公司、深圳华创建筑装饰股份有限公司、湛江油皓建筑装饰工程有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2024-10-30	海南省海口市龙华区人民法院	-
6	黄**与沈阳华润置地紫云府房地产有限公司、深圳华创建筑装饰股份有限公司装饰装修合同纠纷的案件 民事案件	2024-10-22	辽宁省沈阳市皇姑区人民法院	-

地域筛选 不限 广东 (18) 辽宁 (13) 四川 (5) 江苏 (1) 湖北 (2) 吉林 广西 海南 (3)

企业主体 法律诉讼 240 经营风险 2 经营信息 999+ 企业发展 113 知识产权 219 行业信息 284 历史信息 50

司法案件 47 被告 案件类型 案由不限 更多筛选 1 点击进行搜索 导出 企查查

序号	案件名称	进程日期	案件进程	案件身份	案号	法院	案件金额(元)
1	孙**与夏**、武六康捷建筑劳务有限公司、深圳华创建筑装饰股份有限公司等建设工程合同纠纷的案件 民事案件	2024-11-28	民事一审	被告	(2024)鄂0102民初10439号	湖北省武汉市江岸区人民法院	-
2	广东兴辉陶瓷集团有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2024-11-14	诉前调解	被告	(2024)粤0305民诉前调36559号	广东省深圳市南山区人民法院	-
3	宋**与卢**、深圳华创建筑装饰股份有限公司、深圳市优高雅建筑装饰劳务有限公司提供劳务者受害责任纠纷的案件 民事案件	2024-11-14	民事二审	被上诉人	(2024)辽01民终18980号	辽宁省沈阳市中级人民法院	-
4	深圳华创建筑装饰股份有限公司执行案件 执行案件	2024-11-06	首次执行	被执行人	(2024)粤0305执12621号	广东省深圳市南山区人民法院	7,112.00
5	海南美研科技有限公司与深圳华创建筑装饰有限公司、深圳华创建筑装饰股份有限公司、湛江油皓建筑装饰工程有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2024-10-30	民事一审	被告	(2024)琼0106民初4141号	海南省海口市龙华区人民法院	-
6	黄**与沈阳华润置地紫云府房地产有限公司、深圳华创建筑装饰股份有限公司装饰装修合同纠纷的案件 民事案件	2024-10-22	民事一审	被告	(2024)辽0105民初11515号	辽宁省沈阳市皇姑区人民法院	-
7	周**与海口市润合房地产有限公司、深圳华创建筑装饰股份有限公司建设工程合同纠纷的案件 民事案件	2024-10-21	民事一审	被告	(2023)琼0107民初10815号	海南省海口市琼山区人民法院	-
8	朱**与深圳华创建筑装饰股份有限公司劳务合同纠纷的案件 民事案件	2024-10-17	民事一审	被告	(2024)豫0191民初20499号	河南省郑州市郑东新区人民法院	-
9	惠州市群一建材有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2024-10-16	民事一审	被告	(2024)粤0305民初24363号	广东省深圳市南山区人民法院	-
10	惠州市群一建材有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2024-10-16	诉前调解	被申请人	(2023)粤0305民诉前调44171号	广东省深圳市南山区人民法院	-

1 2 3 4 5 >

企查查 全国企业信用信息公示系统 官方备案企业征信机构 深圳华创建筑装饰股份有限公司 查一下 应用 企业套餐 5 VIP 会员服务

企业主页 法律诉讼 240 经营风险 2 经营信息 999+ 企业发展 113 知识产权 219 行业信息 284 历史信息 50

司法案件 47 被告 案件类型 案由不限 更多筛选 1 点击进行搜索 导出 企查查

序号	案件名称	进程日期	案件进程	案件身份	案号	法院	案件金额(元)
11	沐**与康**,深圳华创建筑装饰股份有限公司装饰装修合同纠纷的民事案件	2024-10-12	民事一审	被告	(2023) 陕0113民初32724号	陕西省西安市雁塔区人民法院	-
12	佟**与周**,深圳华创建筑装饰股份有限公司劳动争议的民事案件	2024-10-08	民事一审	被告	(2024) 苏0391民初4656号	江苏省徐州市徐州经济技术开发区人民法院	-
13	上海宏信设备工程有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司,陈**建筑设备租赁合同纠纷的民事案件	2024-09-27	诉前调解	被告	(2024) 粤0305民诉前调21905号	广东省深圳市南山区人民法院	-
14	云南远辰新型建材有限公司与姜**,深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的民事案件	2024-09-26	诉前调解	被告	(2024) 粤0305民诉前调24309号	广东省深圳市南山区人民法院	-
15	李**与张**,沈**,深圳华业建筑劳务有限公司等提供劳务者受害责任纠纷的民事案件	2024-09-24	民事一审	被告	(2024) 鄂0192民初2961号	湖北省武汉市东湖新技术开发区人民法院	-
16	金鑫铝业(惠州)有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的民事案件	2024-09-20	诉前调解	被告	(2023) 粤0305诉前调20707号	广东省深圳市南山区人民法院	-
17	尹**,洪**与庄勇,深圳华创建筑装饰股份有限公司建设工程合同纠纷的民事案件	2024-09-14	民事一审	被告	(2024) 粤0305民初6844号	广东省深圳市南山区人民法院	-
18	黄**与沈阳华润置地紫云府房地产有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司装饰装修合同纠纷的民事案件	2024-09-13	民事一审	被告	(2024) 辽1015民初11749号	辽宁省沈阳市皇姑区人民法院	-
19	广州阳城建材有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的民事案件	2024-09-09	诉前调解	被告	(2023) 粤0305诉前调18870号	广东省深圳市南山区人民法院	-
20	李**与华润置地臻都房地产有限公司,华润置地(成都)有限公司,四川物宝鑫建筑筑筑特有限公司等建设工程分包合同纠纷的民事案件	2024-09-06	民事一审	被告	(2024) 川10112民初2870号	四川省成都市龙泉驿区人民法院	-

< 1 2 3 4 5 >

企查查 全国企业信用信息公示系统 官方备案企业征信机构 深圳华创建筑装饰股份有限公司 查一下 应用 企业套餐 5 VIP 会员服务

企业主页 法律诉讼 240 经营风险 2 经营信息 999+ 企业发展 113 知识产权 219 行业信息 284 历史信息 50

司法案件 47 被告 案件类型 案由不限 更多筛选 1 点击进行搜索 导出 企查查

序号	案件名称	进程日期	案件进程	案件身份	案号	法院	案件金额(元)
21	李**与中国建筑第二工程局有限公司,大连润置房地产有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司建设工程分包合同纠纷的民事案件	2024-09-05	民事一审	被告	(2024) 辽2021民初4609号	辽宁省大连市甘井子区人民法院	-
22	深圳华创建筑装饰股份有限公司执行案件	2024-09-03	首次执行	被执行人	(2024) 粤0305执10727号	广东省深圳市南山区人民法院	260,034.00
23	宋**与点**,深圳华创建筑装饰股份有限公司,深圳市优高雅建筑装饰劳务有限公司提供劳务者受害责任纠纷的民事案件	2024-08-23	民事一审	被告	(2024) 辽10105民初79914号	辽宁省沈阳市皇姑区人民法院	-
24	张**与深圳华创建筑装饰股份有限公司,贵州贵渝成建筑工程劳务有限公司,贵阳润林置业有限公司建设工程分包合同纠纷的民事案件	2024-08-20	民事一审	被告	(2024) 黔0113民初2966号	贵州省贵阳市白云区人民法院	-
25	黄**与深圳华创建筑装饰股份有限公司建设工程合同纠纷的民事案件	2024-08-15	民事一审	被告(部分支持)	(2024) 辽10191民初1077号	辽宁省沈阳市沈阳经济技术开发区人民法院	152,619.90
26	黄**与沈阳华润置地紫云府房地产有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司装饰装修合同纠纷的民事案件	2024-08-12	诉前调解	被告	(2024) 辽10105民诉前调12472号	辽宁省沈阳市皇姑区人民法院	-
27	黄**与沈阳华润置地紫云府房地产有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司装饰装修合同纠纷的民事案件	2024-08-12	诉前调解	被告	(2024) 辽10105民诉前调12478号	辽宁省沈阳市皇姑区人民法院	-

企查查 全国企业信用信息公示系统 官方备案企业征信机构 深圳华创建筑装饰股份有限公司 查一下 应用 企业套餐 3 会员尊享

企业主页 建筑主页

序号	案件名称	开庭日期	案件进程	案件身份	案号	法院	案件金额(元)
27	黄**与沈阳华润置地紫云府房地产有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司装饰装修合同纠纷的民事案件	2024-08-12	诉前调解	被告	(2024)辽0105民诉前调1247号	辽宁省沈阳市皇姑区人民法院	-
28	中国人寿财产保险股份有限公司深圳市分公司与梁**,深圳华创建筑装饰股份有限公司,深圳市优高建筑装饰劳务有限公司等提供劳务者受害责任纠纷的民事案件	2024-08-05	民事二审	被上诉人	(2024)辽01民终12776号	辽宁省沈阳市中级人民法院	-
29	杨**与华润置地(成都)发展有限公司,成都化高建筑装饰有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司等建设工程施工合同纠纷的民事案件	2024-08-02	民事一审	被告	(2024)川0108民初3434号	四川省成都市成华区人民法院	-
30	惠州市鑫振富商贸有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的民事案件	2024-07-09	民事一审	被告	(2024)粤0305民初5771号	广东省深圳市南山区人民法院	-

< 1 2 3 4 5 >

企查查 全国企业信用信息公示系统 官方备案企业征信机构 深圳华创建筑装饰股份有限公司 查一下 应用 企业套餐 3 会员尊享

企业主页 建筑主页

司法案件 47

被告 案件类型 案由不限 更多筛选 1 点击进行检索 导出 企查查

序号	案件名称	开庭日期	案件进程	案件身份	案号	法院	案件金额(元)
31	深圳华创园林建设有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司执行案件 执行案件	2023-01-01 2024-07-04	民事一审 首次执行	- 被执行人	(2023)粤1323民初4927号 (2024)粤1323执2350号	广东省惠州市惠东县人民法院	3,338.00
32	徐**与深圳华创建筑装饰股份有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司成都分公司劳动争议的民事案件	2024-06-18	民事一审	被告[对方撤诉]	(2024)川0112民初1930号	四川省成都市龙泉驿区人民法院	-
33	于**与中国人寿财产保险股份有限公司深圳市分公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司健康权纠纷的民事案件	2024-06-12	民事一审	被告	(2024)辽0211民初8012号	辽宁省大连市甘井子区人民法院	-
34	天津市宝坻区田园建材经营部与深圳华创建筑装饰股份有限公司,王**买卖合同纠纷的民事案件	2024-06-04	民事一审	被告	(2024)粤0305民初2084号	广东省深圳市南山区人民法院	-
35	金牛区李林建材经营部与杨**,深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的民事案件	2024-06-04	民事一审	被告	(2024)川0106民初11996号	四川省成都市金牛区人民法院	-
36	梁**与叶**,江镇明,深圳华创建筑装饰股份有限公司等财产损害赔偿纠纷的民事案件	2024-06-03	民事一审	被告	(2023)粤0103民初23500号	广东省广州市荔湾区人民法院	-
37	黄**与深圳华创建筑装饰股份有限公司建设工程分包合同纠纷的民事案件	2024-05-29	民事一审	被告	(2024)辽0102民初1077号	辽宁省沈阳市和平区人民法院	-
38	周恩瑞与海南永亿达劳务有限公司,深圳华创建筑装饰股份有限公司,基工消防建筑工程有限公司劳动争议的民事案件	2024-05-24	民事一审	被告	(2024)琼0107民初2664号	海南省海口市琼山区人民法院	-

39	宋**与卢**、深圳华创建筑装饰股份有限公司、深圳市优雅建筑装饰劳务有限公司提供劳务者致害责任纠纷的案件 民事案件	2024-05-24	诉前调解	被告	(2024)辽0105民诉前调1100号	辽宁省沈阳市皇姑区人民法院	-
40	深圳华创建筑装饰股份有限公司执行案件 执行案件	2022-01-01	民事一审	-	(2022)粤0305民初5169号	广东省深圳市南山区人民法院	91,600.00
		2024-04-24	首次执行	被执行人	(2024)粤0305执6539号		

< 1 2 3 4 5 >

企查查 全国企业信用查询系统 官方备案企业征信机构 深圳华创建筑装饰股份有限公司 查一下 应用 企业管家

基本信息 104 法律诉讼 240 经营风险 2 经营信息 999+ 企业发展 113 知识产权 219 行业信息 284 历史信息 50

司法案件 47 被告 案件类型 案由不限 更多筛选 1 点击进行检索 导出 企查查

序号	案件名称	进程日期	案件进程	案件身份	案号	法院	案件金额(元)
41	河南省梦之门木业有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2024-04-12	民事一审	被告	(2024)豫0223民初552号	河南省开封市尉氏县人民法院	-
42	于*与中国人寿财产保险股份有限公司深圳市分公司、深圳华创建筑装饰股份有限公司健康权纠纷的案件 民事案件	2024-04-02	诉前调解	被告	(2024)辽0211民诉前调2892号	辽宁省大连市甘井子区人民法院	-
43	肖*与杨**、深圳华创建筑装饰股份有限公司民间借贷纠纷的案件 民事案件	2024-03-29	民事一审	被告	(2023)陕0112民初25674号	陕西省西安市未央区人民法院	-
44	深圳华创建筑装饰股份有限公司与云南马德罗建材有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2022-01-01	民事一审	被告[驳回上诉]	(2022)粤0305民初4415号	广东省深圳市南山区人民法院	-
		2024-02-27	民事二审	上诉人(原审被告) [驳回上诉]	(2023)粤03民终16618号		
45	兰**与深圳华创建筑装饰股份有限公司、深圳华创建筑装饰股份有限公司成都分公司其他民事的案件 民事案件	2024-02-05	民事一审	被告	(2024)川10112民初1391号	四川省成都市龙泉驿区人民法院	-
46	惠尔森平山东建材经销部与深圳华创园林建设有限公司、深圳华创建筑装饰股份有限公司买卖合同纠纷的案件 民事案件	2024-02-02	民事二审	被上诉人	(2024)粤13民终457号	广东省惠州市中级人民法院	-
47	张**与深圳华创建筑装饰股份有限公司股权转让合同纠纷的案件 民事案件	2024-01-29	民事一审	被告[对方撤诉]	(2024)粤0305民初1457号	广东省深圳市南山区人民法院	-

< 1 2 3 4 5 >

2025年企查查法律诉讼情况:

企查查 全国企业信用查询系统 官方备案企业征信机构 深圳华创建筑装饰股份有限公司 查一下 应用 企业管家

基本信息 104 法律诉讼 240 经营风险 2 经营信息 999+ 企业发展 113 知识产权 219 行业信息 284 历史信息 50

司法案件

图表分析 【身为被告】: 案件数量 121 78.06%, 案件金额 281.03 万元 91.44% 更多内容...

司法案件 1 被告 案件类型 案由不限 更多筛选 1 点击进行检索 导出 企查查

序号	案件名称	进程日期	案件进程	案件身份	案号	法院	案件金额(元)
1	张**与中天建设集团有限公司、深圳华创建筑装饰股份有限公司建设工程合同纠纷的案件 民事案件	2025-02-19	诉前调解	被告	(2024)鄂0192民诉前调18284号	湖北省武汉市东湖新技术开发区人民法院	-

六、项目负责人/项目经理

姓名	周伟	性别	男	年龄	38岁
职务	项目负责人	职称	中级工程师： C15917160900144	学历	专科
证件类型	一级建造师	证件号码	粤1322017201807303	手机号码	15814091012
参加工作时间	2007年	从事项目经理（建造师）年限		10年	
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
深圳市笋岗华润置地发展有限公司	笋岗冷库城市更新单元07-03地块新建小学项目精装修工程	4385.45万元	2021.8-2022.7.10	已完	合格
南昌润投房地产开发有限公司	华润置地华中大区南昌昆仑御一期精装修工程II标段	2787.20万元	2022.8.15-2023.01.12	已完	合格

【身份证】



【职称证】

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: 00368493

从事专业
Speciality 城建

专业技术职务
任职资格
Professional & Technical
Qualifications 工程师

评审组织
Organization Of Evaluation 周口市工程系列中级专业
技术职务任职资格评审委
员会

评审通过时间
Time Of Adoption 2016.12

发证单位
Issuing Authority 周口市人民政府

文件号



姓名
Full Name 周伟 性别
Sex 男

出生年月
Birthdate 1986.09 籍贯
Native Place

工作单位
Work Unit 河南省同宇建筑工程有限公
司

证书编号
Credentials No. C15917160900144

2017 年3 月4 日

【毕业证】



【一级注册建造师】





证书有效期：2024年09月22日
2025年06月04日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓名：周伟

性别：男

出生日期：1986年09月29日

注册编号：粤1322017201807303

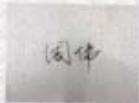


聘用企业：深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册专业：建筑工程(有效期：2023-03-23至2026-03-22)



请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询



个人签名：周伟

签名日期：2024.9.2

中华人民共和国
住房和城乡建设部

一级建造师行政许可
签发日期：2020年04月03日

【建安B证】

建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号:粤建安B(2020)9001830

姓 名:周伟

性 别:男

出 生 年 月:1986年09月29日

企 业 名 称:深圳华创建筑装饰股份有限公司

职 务:项目负责人(项目经理)

初次领证日期:2020年09月07日

有 效 期:2023年07月20日 至 2026年09月06日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2023年07月20日



中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

【社保】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 周伟 社保账号: 80433345 身份证号码: 411328198609291378 页码: 1
 参保单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司 单位编号: 60037430 计算单位: 元

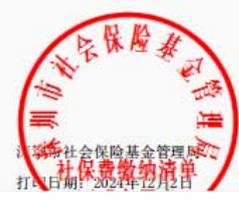
缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2023	09	60037430	2360.0	330.4	188.8	2	12964	77.78	25.93	1	2360	11.8	2360	9.2	2360	16.52	7.08
2023	10	60037430	2360.0	330.4	188.8	2	6123	91.85	30.62	1	6123	30.62	2360	9.2	2360	16.52	7.08
2023	11	60037430	2360.0	330.4	188.8	2	6123	91.85	30.62	1	6123	30.62	2360	9.2	2360	16.52	7.08
2023	12	60037430	2360.0	330.4	188.8	2	6123	91.85	30.62	1	6123	30.62	2360	9.2	2360	16.52	7.08
2024	01	60037430	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	9.2	2360	18.88	4.72
2024	02	60037430	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
2024	03	60037430	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
2024	04	60037430	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
2024	05	60037430	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
2024	06	60037430	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
2024	07	60037430	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	9.2	2360	18.88	4.72
2024	08	60037430	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	9.2	2360	18.88	4.72
合计			5443.51	3009.92			1130.37	376.83			362.7						77.73



备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码(3391624b7019afar) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
8. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
9. 单位编号对应的单位名称:

单位编号	单位名称
60037430	深圳华创建筑装饰股份有限公司



笋岗冷库城市更新单元07-03地块新建小学项目精装修工程

中建三二03202131903319

合同编号：CRLSZ-SG-1-SG-21007

中国深圳市罗湖区

笋岗冷库城市更新单元07-03地块新建小学项目

精装修工程

合同文件

第一册 共四册

2021年8月

发 包 方： 深圳市笋岗华润置地发展有限公司

总 承 包 方： 中建三局第二建设工程有限责任公司

分 包 单 位： 深圳华创建筑装饰股份有限公司

本分包合同书

订于二零二一年八月，
由中建三局第二建设工程有限责任公司，（注册地址为）
武汉市洪山区鲁磨路306号（此后称为“总承包方”）。
与深圳华创建筑装饰股份有限公司，（注册地址为）
深圳市南山区海德三道天利中央商务广场二期C座12层（此后称为“分包单位”）
双方共同签订。

兹发包方欲委托分包单位承建罗湖区笋岗冷库城市更新单元07-03地块项目精装修工程（此后称为“本工程”）位于深圳市罗湖区笋岗街道，东侧靠近宝岗路；西侧靠近宝安北路；北侧紧临梅园路，临近地铁七号线笋岗站；南侧紧临展艺路（待建市政路）。

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“单价表”）。

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需的总价。

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/单价表所说明及合同条件所绘述的工程。

中国深圳市罗湖区
笋岗冷库城市更新单元07-03地块新建小学项目
精装修工程

分包合同书

2. 发包方将按合同文件的规定支付予分包单位人民币肆仟叁佰捌拾伍万肆仟伍佰零玖元叁角捌分(RMB: 43,854,509.38) (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RMB40,233,494.84, 按9%税率计算的增值税税金总额为RMB3,621,014.54。
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) 工料规范, 包括基本要求及技术要求;
 - (i) 合同图纸;
 - (j) 工程量计算规则;
 - (k) 单价表;
 - (l) 合同附件;
 - (m) 投标须知;

中国深圳市罗湖区
笋岗冷库城市更新单元 07-03 地块新建小学项目
精装修工程

A/2

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:(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;上述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,除另有说明或协议外,一切解释以上述顺序解释,顺序较上者优先,同一顺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,发包方将保留最终的解释权。此外,分包单位在投标时交回的所有技术资料(如进度表、施工组织等)只供参考而不作为合同文件的一部分,但是作为分包单位于投标期间提供给发包方的最低标准承诺,对分包单位具有约束力,此等资料须按合同文件的规定重新提交予发包方/监理审批,且标准、规格、要求不低于上述于投标期间的承诺。即使发包方同意或接受这些资料,亦不会因此而减免包方于本合同的责任和义务。

中国深圳市罗湖区
笋岗冷库城市更新单元 07-03 地块新建小学项目
精装修工程

A/3

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：

总承包方 中建三局第二建设工程有限责任公司

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 深圳华创建筑装饰股份有限公司

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。

中国深圳市罗湖区
笋岗冷库城市更新单元 07-03 地块新建小学项目
精装修工程

第一章 工程概况

1.1 项目概况

1.1.1 项目规模

项目拟建地上 6 层、地下 2 层，项目总用地面积为 13054.3 平米，总建筑面积为约为 42300 平米，精装修面积约 23262.5 平米，项目效果图如下：

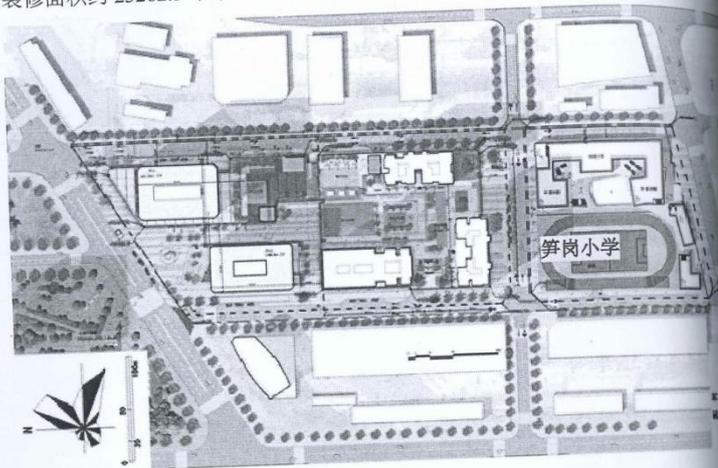


图 1.1 项目总平面图



图 1.2 项目整体效果图

0.0 总则(续)

“基本要求”内与时间和工程进度有关系的项目如加班、机械、管理人员、看守等，其价款按总承包方自己完成的工程价值(不包括基本要求费用)的进度分摊支付而不是按时间分摊。

若总承包方没有填上“基本要求”费用或价款，则中期付款将不会支付任何有关费用。

如总承包方未能满足“合同条件”及“基本要求”要求的任何责任和义务，或发包方指示减免某“基本要求”项目要求的责任和义务，该不符合和/或减免责任和义务的程度应由工料测量师估价，该确定部分的金额应从合同总价中扣除，不论总承包方是否在工程量清单“基本要求”填写该项金额或填写的金额是否足够。

1.0 定义

1.01 发包方/发包人/建设单位/

深圳市笋岗华润置地发展有限公司

1.02 设计单位

由发包方委托的设计单位

1.03 监理工程师

深圳现代建设监理有限公司

1.04 工料测量师

凯谛思咨询(深圳)有限公司

1.05 总承包方/总承包人

受雇进行本工程之施工单位。

2.0 工程说明 (续)

2.08 建筑面积

以下为建筑面积大约数量:

建筑大楼/层	建筑面积 (平方米)
<u>华润笋岗万象广场</u>	
地下室	85,396.00
地下商业	18,000.00
商业裙房	69,602.00
T1 写字楼	60,851.00
T2 写字楼	35,220.00
T3 住宅	37,192.00
T4 住宅	33,769.00
T5 公寓	46,596.00
T5 保障房	17,331.00
配套	1,700.00
华润笋岗万象广场总计	405,657.00
<u>华润笋岗小学</u>	
小学 (含地下室)	43,000.00
华润笋岗小学总计	43,000.00

建筑面积是设计师提供的按国家规定的《建筑工程建筑面积计算规范》计算的面积。

上述面积只供参考,应以图纸及技术要求所绘述为准。

工程竣工报验单

GD-B1-226 0 0 1

单位（子单位）工程名称	笋岗小学新建工程（笋岗冷库城市更新单元07-03）		
致	深圳现代建设监理有限公司		（项目监理机构）
我方已按照合同完成了	中国深圳市罗湖区 笋岗冷库城市更新单元07-03地块新建小学项目 精装修		工程，经自检合格， 请予以检查和验收。
	项目经理部（项目章）		
	项目负责人：周伟		
	日期：2022年7月10日		
审查意见：	<p>经验收，该工程</p> <p>1. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> / 不符合 <input type="checkbox"/> 我国现行法律、法规要求；</p> <p>2. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> / 不符合 <input type="checkbox"/> 我国现行工程</p> <p>3. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> / 不符合 <input type="checkbox"/> 设计文件要求；</p> <p>4. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> / 不符合 <input type="checkbox"/> 施工合同要求。</p> <p>综上所述，该工程验收 <input type="checkbox"/> 合格 / <input type="checkbox"/> 不合格，<input type="checkbox"/> 可以 / <input type="checkbox"/> 不可以组织正式验收</p>		
	项目监理机构（项目章）		
	总监理工程师：孙源		
	日期：2022年7月13日		
审查意见：	<p>建设单位（项目章）</p> <p>项目负责人：工程部</p> <p>日期：2022年7月15日</p>		



建筑装饰装修 分部(系统)工程质量验收记录

GD-C5-7312

单位(子单位)工程名称		笋岗小学新建工程(笋岗冷库城市更新单元07-03)					
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	项目技术负责人	李世明	项目负责人	李亚杰	单位技术(质量)负责人	郑光福
分包单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	项目技术负责人	陈国昌	项目负责人	周伟	单位技术(质量)负责人	刘华
序号	隶属的子分部(系统、子系统)工程名称	分项数	施工单位检查评定结果	监理(建设)单位验收结论			
1	建筑地面	4	符合设计及规范要求	符合设计及规范要求			
2	门窗	2	符合设计及规范要求	符合设计及规范要求			
3	吊顶	3	符合设计及规范要求	符合设计及规范要求			
4	饰面板	2	符合设计及规范要求	符合设计及规范要求			
5	饰面砖	1	符合设计及规范要求	符合设计及规范要求			
6	涂饰	1	符合设计及规范要求	符合设计及规范要求			
7	细部	3	符合设计及规范要求	符合设计及规范要求			
汇总		本分部共计子分部(系统、子系统)数: 7	符合	符合			
		分项数: 16	符合	符合			
分部(系统)、子分部(系统、子系统)质量控制资料			符合	符合			
分部(系统)、子分部(系统、子系统)安全和功能检验			符合	符合			
分部(系统)、子分部(系统、子系统)观感质量			符合	符合			
综合验收结论及备注: 合格							
分包单位		施工单位	勘察单位	设计单位	监理(建设)单位		
项目负责人签名: 周伟		项目负责人签名: [Signature]	项目负责人签名: [Signature]	项目负责人签名: [Signature]	总监理工程师(建设单位项目负责人)签名: [Signature]		
2022年7月10日		2022年7月10日	2022年7月11日	2022年7月11日	2022年7月11日		
(盖章)		(盖章)	(盖章)	(盖章)	(盖章)		



饰面板 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311

单位(子单位)工程名称		笋岗小学新建工程(笋岗冷库城市更新单元07-03)					
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	项目技术负责人	李世明	项目负责人	李亚杰	单位技术(质量)负责人	郑光福
分包单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	项目技术负责人	陈国昌	项目负责人	周伟	单位技术(质量)负责人	刘华
序号	隶属的分项工程名称	检验批数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论		
1	木板安装	4	符合设计及规范要求		符合设计及规范要求		
2	金属板安装	4	符合设计及规范要求		符合设计及规范要求		
汇总		本子分部共计分项数: 2	检验批数: 8		符合规范要求		
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料		符合规范要求		符合规范要求			
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验		符合规范要求		符合规范要求			
子分部(系统、子系统)、分项观感质量		符合规范要求		符合规范要求			
综合验收结论及备注		合格					
分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理(建设)单位			
项目负责人签名: 周伟 2022年7月10日 (盖章)	项目负责人签名: 李亚杰 2022年7月10日 (盖章)	项目负责人签名: 陈国昌 2022年7月11日 (盖章)	项目负责人签名: 李亚杰 2022年7月11日 (盖章)	总监理工程师(建设单位)项目负责人签名: 孙灏 2022年7月11日			



吊顶 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311

单位(子单位)工程名称		笋岗小学新建工程(笋岗冷库城市更新单元07-03)					
施工单位		中建三局第二建设工程有限责任公司	项目技术负责人	李世明	项目负责人	李亚杰	单位技术(质量)负责人 郑光福
分包单位		深圳华创建筑装饰股份有限公司	项目技术负责人	陈国昌	项目负责人	周伟	单位技术(质量)负责人 刘华
序号	隶属的分项工程名称	检验批数	施工单位检查评定结果	监理(建设)单位验收结论			
1	整体面层吊顶	16	符合设计及规范要求				
2	板块面层吊顶	2	符合设计及规范要求				
3	格栅吊顶	1	符合设计及规范要求				
汇总		本子分部共计分项数: 3	检验批数: 19				
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料				合格			
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验				合格			
子分部(系统、子系统)、分项观感质量				合格			
综合验收结论及备注		合格					
分包单位		施工单位		监理单位		设计单位	
项目负责人签名: 周伟		项目负责人签名: [Signature]		项目负责人签名: [Signature]		项目负责人签名: [Signature]	
2022年7月10日		2022年7月10日		2022年7月11日		2022年7月11日	
(盖章)		(盖章)		(盖章)		(盖章)	



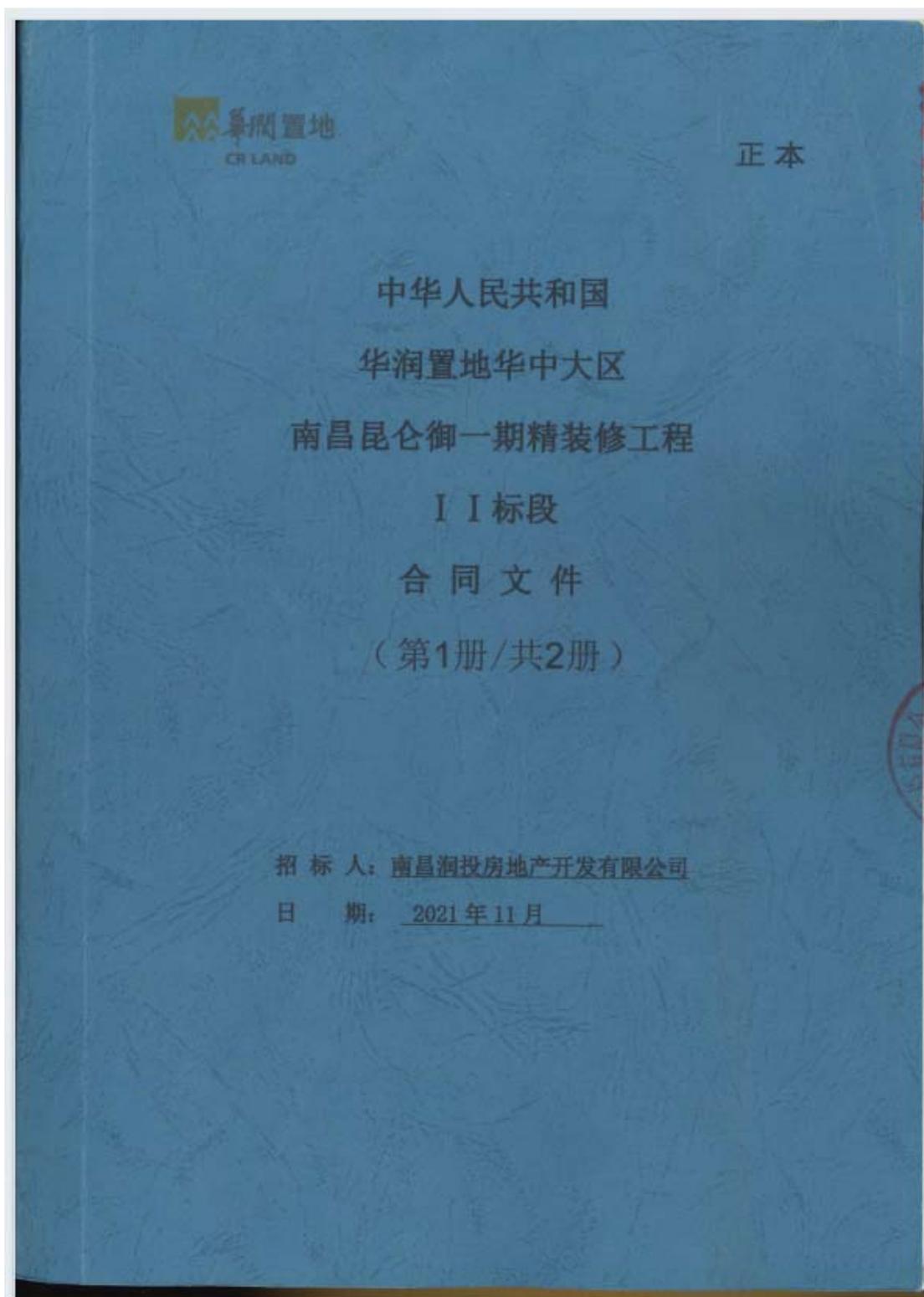
门窗 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311

单位(子单位)工程名称		笋岗小学新建工程(笋岗冷库城市更新单元07-03)					
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	项目技术负责人	李世明	项目负责人	李亚杰	单位技术(质量)负责人	郑光福
分包单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	项目技术负责人	陈国昌	项目负责人	周伟	单位技术(质量)负责人	刘华
序号	隶属的分项工程名称	检验批数	施工单位检查评定结果	监理(建设)单位验收结论			
1	金属门窗安装	14	符合设计及规范要求	合格			
2	门窗玻璃安装	7	符合设计及规范要求	合格			
汇总 本子分部共计分项数: 2		检验批数: 21	合格				
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料		合格					
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验		合格					
子分部(系统、子系统)、分项观感质量		合格					
综合验收结论及备注		合格					
分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理(建设)单位			
项目负责人签名: 周伟 2022年7月10日 (盖章)	项目负责人签名: 李亚杰 2022年7月10日 (盖章)	项目负责人签名: 陈国昌 2022年7月11日 (盖章)	项目负责人签名: 李亚杰 2022年7月11日 (盖章)	总监理工程师(建设单位项目负责人)签名: 孙灏 2022年7月11日 (盖章)			



华润置地华中大区南昌昆仑御一期精装修工程II标段



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

本分包工程合同工期为345个日历天, 暂定开工日期为2021年8月20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 2,788,000.00 落地合同价款10%(取最接近的千元为单位)

7. 延误赔偿率 详见专用合同条款6.4条

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

修
的增
井

均
司总
用发
支付
用新
具增

以发
(具

于施
包工

质量

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,除非双方同意签订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: 珠海华润银行股份有限公司深圳罗湖支行。

户 名: 深圳华创建筑装饰股份有限公司。

开户账号: 0020 0213 50012。

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,并由双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

华润置地华中大区
南昌昆仑御一期精装修工程 II 标段
合同协议书

本分包合同及其附件用中文书写。2 正 2 副，发包人执 1 正 2 副，专业分包人执 1 正，正副本不一致的，以正本为准。

12. 其他条款 _____

华润置地华中大区
南昌昆仑御一期精装修工程 II 标段
合同协议书

专

13. 本分包合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在 2021 年 12 月 27 日盖章/签署：

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：南昌润投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 _____)

第 10 章 专用条款

第 1 章 工程概况

1.1.1. 工程规模

本项目位于南昌市红谷滩新区九龙湖片区规划路以南，龙虎山大道以西，南侧紧邻江西省委党校。

本项目建筑规模：本项目总用地面积 10.73 万 m²，总建筑面积约 29.6 万 m²，一期建筑面积约为 14.9 万 m²，二期建筑面积约为 14.7 万 m²，属华润置地 D 档精装项目，分两期开发。

一期合计 11 栋住宅建筑，共 11 栋小高层住宅楼（1#、2#、3#、5#、8#均为 16 层，7#、9#、10#、12#均为 18 层，6#、11#楼为 17 层）；展示区位于龙虎山大道。

其相关面积数据详下表：

楼栋号	建筑层次（层）		建筑高度（m）		建筑面积 （万 m ² ）
	主楼	裙楼	主楼	裙楼	
1#	16	/	47.0	/	13166.7
2#	16	/	47.0	/	13166.7
3#	16	/	47.0	/	6583.35
5#	16	/	47.0	/	6583.35
6#	17	/	49.9	/	14047.59
7#	18	/	53.7	/	10665.16
8#	16	/	47.4	/	6650.6
9#	18	/	53.7	/	10665.16
10#	18	/	52.8	/	7704.87
11#	17	/	49.9	/	14124.91
12#	18	/	52.8	/	7700.62

概况
规模
占地面积，建筑面积，
[说明]：标题 1，用红色
：0 毫米，段落间距 10
行间距，无项目符号

号地铁大厦 3602 室

(iv) 电话号码: 0791-83952067

(v) 开户银行: 中国农业银行股份有限公司南昌九龙湖支行

(vi) 银行账户: 14318101040059787

(vii) 发票备注栏写明项目名称及项目地址: 昆仑御项目、江西省南昌市红谷滩新区九龙湖片区青原山路以东、龙虎山大道以西、丽源街以南、富源街以北。

d) 发包人应在收到专业分包人增值税专用发票且经税务机关交叉稽核比对确属合法有效后 28 天内, 支付款项给专业分包人。

(11) 专业分包人应履行的其他义务:

11.1 竣工备案: 配合进行竣工验收造价备案工作, 为满足竣工验收要求, 专业分包人须积极配合发包人进行竣工造价备案工作, 包括编制竣工结算资料, 按照要求签字、盖章, 积极与政府造价主管部门沟通协调, 办理完成竣工验收造价备案手续。以及委托第三方咨询单位出具结算报告, 办理造价备案, 造价备案所需费用在开办费中进行考虑, 后期不予进行费用调整。因造价备案可能涉及规费补缴时, 需要补缴部分由总包单位无息垫付, 结算时进行予以调整。

11.2 专业分包人不得拖欠分包单位工程款或有关劳务人员劳务工资, 如有违反, 发包人有权从应该支付给专业分包人的工程款中划扣相应金额并代替专业分包人支付给被拖欠的单位或个人。专业分包人因拖欠 劳务人员工资, 给发包人造成了恶劣社会影响的, 专业分包人应主动采取措施消除负面影响, 发包人有权采取相应的应变措施, 所发生的费用由专业分包人承担。同时, 若发生上述 事件, 发包人有权向专业分包人提出相应的索赔。

11.3 专业分包人应当立刻执行发包人对本合同授权而发出的指令、变更等针对本工程的所有工程指示。若收到发包人催促执行的书面通知后 7 天内, 专业分包人仍未执行, 发包人可另行聘请其他单位执行该工程指示所要求的工作, 并有权把所有有关费用的 1.2 倍作为债项向专业分包人追讨, 或从本合同最终应付或将支付的款项中扣除。

11.4 对于专业分包人合同范围之内的工作内容专业分包人未施工或施工(质量、进度、安全文明)不满足发包人要求(包括施工现场不按时清理垃圾等), 发包人有权选择第三方完成相应的工作内容, 且以实际发生费用的 1.2 倍从专业分包人进度款或结算款中扣除。

6. 工期和进度

6.2 分包工程工期

6.2.1 本分包工程合同工期为 345 个日历天, 暂定开工日期为 2021 年

用, 投

资保证
包人名
的,

扣除;
无

912

08月20日月日（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，其他详见工料规范第10章（专用条款）第2.2条。

6.3 分包工程工期的延长

6.3.2 工期延长的费用补偿

通用合同条款6.3.1第(5)至第(11)项所导致的工期延长令专业分包人蒙受直接的损失和/或支出的，其费用补偿的计算方法为：详见附件3（停工/窝工补偿计算办法）。

6.4 工期延误

6.4.2 专业分包人应承担的分包工程工期延误违约金率如下，不足一天亦按一天计，赔偿不设上限：

- (i) 分包工程关键节点延误的违约金为每天人民币10,000元。惟若最终分包工程工期没有延误的，关键节点延误违约金将予以返还。
- (ii) 分包工程工期延误的违约金为每天人民币20,000元。

若因专业分包人未能完成全部或部分分包工程而令总承包工程的工期延误，专业分包人需按总承包工程的逾期竣工违约金率向发包人支付工期延误违约金，发包人亦可选择从应付或将支付给专业分包人的款项中直接扣除该违约金。总承包工程的逾期竣工违约金详见总承包合同专用合同条款第7.6条（工期延误）。若因此令总承包人蒙受直接损失和/或支出的，专业分包人还须给予补偿。

上述总承包工程工期延误与分包工程工期延误重叠的延误将按逾期竣工违约金率较大者计算，不重复计算。

7. 材料与设备

7.1 发包人供应材料与工程设备

7.1.2 甲供材设计排版损耗的确定方法采用下述：b

- (A) 由发包人、监理人及专业分包人按现场施工样板确定；
- (B) 设计排版损耗详见工程量清单附表：材料设计排版损耗率表，发包人仅会按约定的设计排版损耗供应甲供材，如专业分包人认为设计排版损耗不足的，应将不足部分考虑在安装单价内。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御1#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上16层	建筑面积	14995.53平方米
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人： 项目经理：		  (公章) 2023年1月12日		
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人：		(公章) 年 月 日 设计单位 验收意见： 单位负责人： 项目负责人：		
监理单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人：		(公章) 年 月 日 建设单位 验收意见： 单位负责人： 项目负责人：		

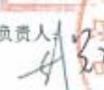
本表一式六份，签字盖章报一份所属监督站

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御2#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上16层	建筑面积	14.9333万平米
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人： 项目经理： <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">   <p>(公章)</p> <p>2023年1月12日</p> </div>				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  <p>(公章)</p> <p>年 月 日</p> </div>		设计单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">   <p>(公章)</p> <p>2023年1月12日</p> </div>	
监理单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">   <p>(公章)</p> <p>2023年1月12日</p> </div>		建设单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">   <p>(公章)</p> <p>2023年1月12日</p> </div>	

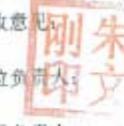
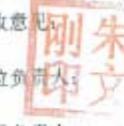
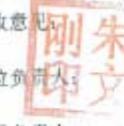
本表一式六份，签字盖章报质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御3#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上16层	建筑面积	14.9万㎡
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  项目经理： <div style="text-align: right;">(公章) 2023年 1月 12日</div>				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： <div style="text-align: right;">(公章) 年 月 日</div>		设计单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  <div style="text-align: right;">(公章) 2023年 1月 12日</div>	
监理单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  <div style="text-align: right;">(公章) 2023年 1月 12日</div>		建设单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  <div style="text-align: right;">(公章) 2023年 1月 12日</div>	

本表一式六份，签字盖章报工程质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御5#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上16层	建筑面积	14.93万㎡
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  项目经理：  <div style="text-align: right;">(公章) 2023年1月12日</div>				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： <div style="text-align: right;">(公章) 年 月 日</div>		设计单位	验收意见： 单位负责人：  项目负责人：  <div style="text-align: right;">(公章) 2023年1月12日</div>	
监理单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  <div style="text-align: right;">2023年1月12日</div>		建设单位	验收意见：  单位负责人：  项目负责人：  <div style="text-align: right;">(公章) 2023年1月12日</div>	

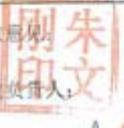
本表一式六份，签字盖章报一份质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御6#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上17层	建筑面积	14.99万平米
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人： 项目经理：		  (公章) 2023年1月12日		
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人：		 设计单位 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日		
监理单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人：		 监理单位 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日		
建设单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人：		 建设单位 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日		

本表一式六份，签字盖章报质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御7#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上18层	建筑面积	14.93万㎡
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  项目经理： <div style="text-align: right;">  (公章) 2023年 1月12日 </div>				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： <div style="text-align: right;"> (公章) 年 月 日 </div>		设计单位	验收意见： 单位负责人：  项目负责人：  <div style="text-align: right;">  (公章) 2023年 1月12日 </div>	
监理单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人： <div style="text-align: right;">  (公章) 2023年 1月12日 </div>		建设单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  <div style="text-align: right;">  (公章) 2023年 1月12日 </div>	

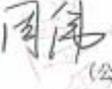
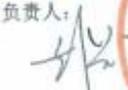
本表一式六份，签字盖章报一份质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御8#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上16层	建筑面积	14.93万平米
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  项目经理：  (公章) 2023年1月12日				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： (公章) 年 月 日		设计单位	验收意见：  单位负责人：  项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	
监理单位	验收意见：  单位负责人：  项目负责人：  (公章) 2023年1月12日		建设单位	验收意见：  单位负责人：  项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	

本表一式六份，签字盖章报一份质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御9#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上18层	建筑面积	14.93万平米
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  项目经理：  <div style="text-align: right;"> (公章) 2023年 1月 12日 </div>				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： <div style="text-align: right;"> (公章) 2023年 月 日 </div>		设计单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  <div style="text-align: right;"> (公章) 2023年 1月 12日 </div>	
监理单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  <div style="text-align: right;"> (公章) 2023年 1月 12日 </div>		建设单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  <div style="text-align: right;"> (公章) 2023年 1月 12日 </div>	

本表一式六份，签字盖章一份质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御10#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上18层	建筑面积	14.9万 ³ 米
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  项目经理：  (公章) 2023年1月12日				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： (公章) 年 月 日		设计单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	
监理单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日		建设单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	

本表一式六份，签字盖章一份质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御11#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上17层	建筑面积	14.9万 ³ 米
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  项目经理：  (公章) 2023年1月12日				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： (公章) 2023年 月 日		设计单位	验收意见： 单位负责人：  项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	
监理单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日		建设单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	

本表一式六份，签字盖章报质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御12#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上18层	建筑面积	14.9万平方
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  项目经理：  2023年1月12日				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： (公章) 年 月 日		设计单位	验收意见：  单位负责人：  项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	
监理单位	验收意见：  单位负责人：  项目负责人：  2023年1月12日		建设单位	验收意见：  单位负责人：  项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	

本表一式六份，签字盖章报质量监督站。

七、技术负责人

姓名	陈国昌	性别	男	年龄	48岁
职务	技术负责人	职称	中级工程师:粤中职证字第1703003005615号	学历	专科
证件类型	身份证	证件号码	220122197612017839	手机号码	15814091012
参加工作时间	2000年	从事项目经理(建造师)年限		无	
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
广州市润意房地产开发有限公司	华润广州南沙瑞府项目东地块精装修工程	4791.04万元	2022.03.20-2022.10.05	已完	合格



普通高等学校
毕业证书



中华人民共和国教育部监制

No. 01339721

学生 陈国昌 性别 男，
一九七六年十二月一日生，于一九九七年
九月至二〇〇一年六月在本校

建筑工程 专业

四年制本科学习，修完教学计划规
定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校(院)长：



校 名：江汉石油学院

二〇〇一年六月三十日



学校编号：10489120010500534

A2

照
片



粤中取证字第 1703003005615 号

陈国昌 于二〇一六 年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
具备 建筑装饰施工
工程师
资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证单位
二〇一七 年 四 月 二十五



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：陈国昌

社保电脑号：606112260

身份证号码：220122197612017839

页码：1

参保单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

单位编号：60037430

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2023	09	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	482.24	155.56	1	3500	17.5	3500	13.65	2360	16.52	7.08
2023	10	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	3500	13.65	2360	16.52	7.08
2023	11	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	3500	13.65	2360	16.52	7.08
2023	12	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	3500	13.65	2360	16.52	7.08
2024	01	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3500	13.65	3500	28.0	7.0
2024	02	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	2360	16.52	7.05
2024	03	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	2360	16.52	7.05
2024	04	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	2360	16.52	7.05
2024	05	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	2360	16.52	7.05
2024	06	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	2360	16.52	7.05
2024	07	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	13.65	2360	16.52	7.05
2024	08	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	13.65	2360	16.52	7.05
合计			6503.75	3374.72			4174.38	1558.94			368.4						80.01

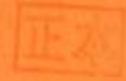
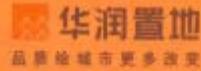
社保费缴纳清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391624b701c2bb1 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
8. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
9. 单位编号对应的单位名称：
单位编号：60037430
单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

深圳市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单
打印日期：2024年12月2日

华润广州南沙瑞府项目东地块精装修工程



合同编号: CRCGZ-CB2021-305

华润广州南沙瑞府项目 东地块精装修工程

合同文件

发包方

广州市润意房地产开发有限公司

设计单位

深圳瑞和建筑装饰股份有限公司

监理单位

深圳科宇顾问工程有限公司

工料测量师

新誉时代工程咨询有限公司

总承包方

中建二局第一建筑工程有限公司

承包方

深圳华创建筑装饰股份有限公司

二零二一年十一月



第一部分 合同协议书

甲方：广州市润意房地产开发有限公司

乙方：深圳华创建筑装饰股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》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), 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. 合同价格

- 1.1. “广州南沙瑞府项目东地块精装修工程”合同金额: 肆仟柒佰玖拾壹万零肆佰伍拾壹元陆角贰分 (RMB:47,910,451.62 元) 其中不含增值税合同金额为 RMB:43,954,542.77 元, 按 9% 税率计算的增值税税金总额为 RMB:3,955,908.85 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:

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

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

- 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 (分包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分包方收取除本合同规定范围外的任何配合费用。
2. 工程地点:

华润广州南沙瑞府项目（具体地点详见技术要求）

3. 合同工期：

详见技术要求第二章 2.2 节

4. 质量要求

详见《合同附件 6：技术要求》及《深圳市润投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. 进场时间

双方确认项目进度符合货物安装条件及设备到达工地现场，分包方必须收到发包方或总承包方书面通知后，在 3 天内进场安装。

6. 施工验收方式

6.1. 验收时，分包方、总承包方、监理单位和发包方同时到场，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. 付款方式

7.1. 本工程招标人采用一年期账期的银行转账支付方式（包括但不限于电子商业承兑汇票、保理付款等方式）招标；投标人按一年期账期的银行转账支付方式进行报价，招标人按一年期账期的银行转账支付金额进行评标，合同结算时按实际支付方式下不同支付方式产生的成本为准。

招标人有权采用账期不超过一年的银行转账方式支付（包括但不限于电子商业承兑汇票、保理付款等方式），亦有权采用支票、付汇等即时付款方式支付。

本工程发包人采用一年期账期的银行转账支付工程款，但发包人有权选择采用支票、付汇等即时付款方式支付工程款。若采用即时付款的支付方式，其对应的收款金额应按费率 7%予以扣减，下浮后的金额作为最终的结算金额。

上述支付金额均为含税金额，投标人提供的增值税发票总金额应与招标人不同支付方式下确定的结算金额保持一致。

(a) 专业分包人的付款申请在每月 10 日之前汇总后提交中期付款申请予发包人。专业分包人在“中期付款证书”发出后 3 日历天内按当期审定的已

完产值(而非支付金额)向发包人提供合法有效增值税专用发票后,发包人会在分包合同所列明的分包工程付款宽限期内支付分包人其应收取的款项,惟发包人可减去按本分包合同正确的扣除或反索偿额。

(b) 工程进度款按每月支付当月经发包人核实完成的工作量所对应价款的 85%

(c) 总承包工程竣工证书发出后,凭《竣工证书》或发包人发出的完工证明文件支付至已完成安装货款及安装款的 90%;

(d) 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包人合约组认可的结算资料后(编制符合发包人要求的全套竣工资料,并通过发包人验收),支付至累计已完成工作量的 93%。

(e) 完成结算书签订,甲方委托之物业公司接收并书面确认后,支付至结算价的 97%;

上述付款阶段第(b)项可按个别考虑。其它项均以全部货物整体考虑通过后才支付款项。

变更费用须经双方书面审定并最终确认变更造价后,依据上述付款方式支付。

质量保修期届满,且乙方已按照甲方或总承包人的要求完成维保义务后,总承包工程保修完成证书发出后(以较后者为准),无息退还,即支付结算价的 3%。

- 7.2 甲方支付的任何款项,乙方须于付款前 15 个日历天提交按实际工程产值开具合法有效的增值税专用发票(发票金额须包含实收金额及暂扣款、保修金、保留金和其他罚扣款(如有)金额),因乙方未在规定时间内提供发票导致甲方无法按时支付的,由乙方自行负责因此造成的损失。因乙方不提供增值税专用发票或提供的增值税专用发票税率少于政府预定的税率,甲方有权从应付乙方款项中扣减对应税额损失部分,且甲方不承担延期支付责任。
- 7.3 乙方必须严格遵照相关法律法规向甲方开具合法、有效的增值税专用发票,因乙方开具的增值税专用发票不符合税收法规与税务机关相关规定而给甲方造成经济损失的,乙方负责赔偿,包括甲方的增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加的税收损失以及被税局加收的滞纳金、罚款损失。
- 7.4 乙方开具的增值税专用发票送达甲方后,若发生丢失、污损等情形导致甲方无法认证的,在甲方提出要求时乙方应积极协助甲方并按照相关税收法规和文件的规定提供相应资料以便甲方顺利完成发票认证。如因乙方拒不配合甲方而给甲方人造成经济损失的,乙方负责赔偿,包括增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加。

7.5 专利权和使用权的说明：合作价格已包括涉及的任何专利物品、程序或发明的专利权使用费。乙方若触犯或涉嫌触犯任何物品、程序或发明的专利权，而使甲方蒙受索赔、诉讼、赔偿、费用或支出，则乙方须予以赔偿。

8. 保修、维修约定

- 8.1. 不少于国家规定及本合同约定的保修时间，从本合同涉及的工程标段自政府竣工验收合格、移交物业公司及集中交付购房业主之日（以三个日期中最晚日期为准，但不超过政府竣工验收合格后6个月）之日起计2年
- 8.2. 保修期内分包方免费提供技术支持和培训，因安装质量出现的问题分包方负责进行维修，且不收取任何费用；
- 8.3. 分包方应留下保修负责人的书面通信地址或电话，以便总承包方/发包方通知分包方进行保修；
- 8.4. 分包方应保证保修的及时性，在收到总承包方或发包方委托人（客户关系部或物业管理公司）的通知后，应及时赶到现场，具体时间如下：
 - 1) 出现故障，影响用户正常生活的应急维修，除人力不可抗拒原因外，分包方须在接到通知后2小时内赶到现场并于4小时内完成应急维修；
 - 2) 其他情况下，分包方须在总承包方/发包方通知后24小时内赶到现场，并于赶到现场之日起2日内完成通知所涉及之保修项目；
 - 3) 当分包方未按上述第1)、2)所约定的时间到场并完成维修的，发包方有权自行或委派他方处理，因此产生的所有费用由分包方负责；
 - 4) 分包方保修工作人员应遵守发包方客户关系部、物业管理公司的规章制度，若在户内则应接受小业主的监督，并做到现场文明施工，举止礼貌，工完场清。

9. 违约责任

- 9.1. 合同签订后，除出现不可抗力的情况外，合同双方必须履行合同各项条款。任一方出现违约行为的，应依本合同的约定向守约方承担违约责任。若因一方违约导致合同无法继续履行的，守约方有权单方解除合同，还须赔偿由此给守约方造成的一切损失；
- 9.2. 分包方承担因为产品安装质量问题而给总承包方、发包方、第三方（包括但不限于施工人员及业主）造成的一切损失；
- 9.3. 对因安装质量问题造成的人身、财产损害，分包方承担相关事故责任以及相关赔偿责任，因此给总承包方、发包方（及其工作人员）或第三方造成人身、财产损害的，亦由分包方承担赔偿责任。

10. 安全事故

若在分包方进行卸货、安装、检修、调试过程中造成任何人员伤亡事故或财

产损害,则均由分包方承担所有的法律责任(包括但不限于民事赔偿责任),总承包方承担连带责任。发包方无须对此向任何受害方承担包括赔偿在内的任何责任,若发包方名誉因此遭受损失,则发包方有权向分包方或总承包方追究相关责任。

11. 知识产权

分包方须保证总承包方、发包方在中国使用该产品、服务及其任何部分不受到第三方关于侵犯专利权、商标权、商业秘密或其他知识产权或关于不正当竞争、反垄断法等等的指控。任何第三方如果提出侵权等指控,分包方须与第三方交涉、抗辩、应诉并承担由此而引起的一切法律责任、损失和费用。

12. 不可抗力

12.1. 由于不可抗力事件,致使一方履行其在本合同项下的义务过程中遇到障碍或延误,不能按规定的条款全部或部分履行其义务的,遇到不可抗力事件的一方(“受阻方”),只要满足下列所有条件,不应视为违反本合同:

- 1) 受阻方不能全部或部分履行其义务,是由于不可抗力事件直接造成的,且在不可抗力事件发生前受阻方不存在迟延履行相关义务的情形;
- 2) 受阻方已尽最大努力履行其义务并减少由于不可抗力事件给另一方造成的损失;
- 3) 不可抗力事件发生时,受阻方已立即通知对方,并在不可抗力事件发生后的十五天内提供有关该事件的公证书和书面说明,书面说明中应包括对延迟履行或部分履行合同的原因说明。

12.2. 不可抗力的持续时间超过三十日,任何一方均有权解除本合同,并不承担任何违约责任,因解除本合同造成的损失,由双方各自承担。

12.3. 本合同所称不可抗力指不可预见、不能避免并不能克服的客观情况,包括战争、动乱、瘟疫、空中飞行物体坠落,非甲乙双方责任造成的爆炸、火灾,以及以下方面的自然灾害:

- 1) 强度为 5 级以上的地震;
- 2) 7 级以上持续 1 天的大风;
- 3) 持续降雨 24 小时且降雨量为 30mm 以上;
- 4) 其他不可预见、不能避免并不能克服的事件。

13. 履约保函

13.1. 分包方须于合同签订后 14 个日历天内获得一间发包方批准之银行与分包方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: $\text{RMB}47,910,451.62(\text{合同总价}) \times 10\% = 4,791,000.00\text{RMB}$, 向甲方保证, 分包

方会正确地履行本合同。

- 13.2. 分包方未能提交上述履约保证书或所提交的保函不符合甲方或集采协议之要求时，甲方有权在付给分包方的款项内暂扣该前述保证金额，直至分包方提交经总承包方批准的履约保证书。

14. 争议处理方式

凡因本合同引起的或与本合同有关的争议，双方应当协商解决，可以和解或要求主管部门调解。当事人不愿和解、调解或和解、调解不成时，双方应：

向深圳国际仲裁院申请仲裁，仲裁裁决是终局的。

向项目所在地法院提起诉讼。

15. 其它

- 15.1. 本合同用中文书写，一式柒份，甲方执伍份，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；

- 15.2. 本合同自双方代表签字并加盖公章之日起生效，合同订立地点为广州。

甲方：

盖章：
日期：



乙方：

代表人：

盖章：
日期：



第 10 章 专用条款

第 1 章 工程概况

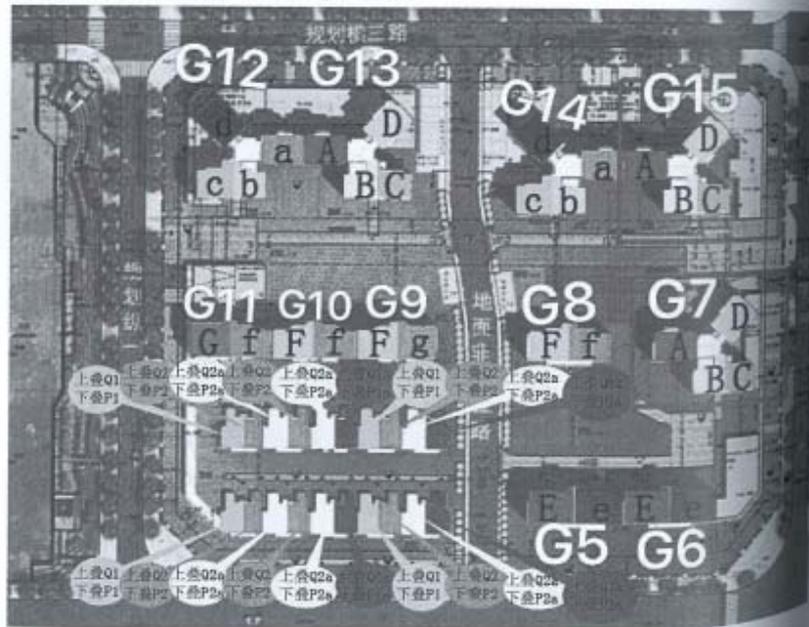
1.1. 工程规模

本项目建设总用地面积 60555.8 m²，总建筑面积 164482 m²。项目包括 17 栋高层、小高层（含人才公寓），6 栋叠院及部分商业、公建用房；建筑高度：≤ 70 米；地下室层数：1 层，建筑面积 45240 m²。建筑基本情况如下：

① 一标段（西地块）：高层 G1#（10F）、高层 G2-G4#（11F，局部 12F），叠院 D1-D6#（5F），人才公寓 R1-R2#（11F），公交站 S1#（2F），商业 S3#（2F），底层商业（2F）；

② 二标段（东地块）：高层 G5#（11F，局部 12F），G6#（13F，局部 14F），G7#（17F，局部 18F），G8#（17F），G9-G11#（13F），G12-G13#（17F，局部 18F），G14-G15#（20F，局部 21F），叠院 D7-D16#（5F），垃圾站 S2#（1F），配套电房 S4#（1F），底层商业（1F）。

本次精装招标范围为二标段（东地块）。



东地块总平面图

板房，并经设计、客关、工程等部门联合验收评估通过。

(9) 精装交付前过程中，室内、公区的所有精装修区域，必须进行瑕疵、破损的核查及整改，此部分内容由装修单位负责，属合同范围，后续不做增补。

第2章 工程目标

2.1. 质量目标

过程评估：华润置地住宅项目第三方过程评估——置地季度精装单位标段达到全过程优良级别。

交付评估：华润置地住宅项目交付评估综合合格率不低于基本值 78 分，力求房屋质量满意度达到总部要求标杆值 84 分，整改维修满意度达到总部要求标杆值 83 分，一次交房满意度达到 95% 以上。

2.2. 工程进度目标

本工程工期时间要求如下：

暂定时间如下表所示：

楼栋	进场时间	完工时间	总工期	备注
G5	2021年10月29日	2021年01月16日	80天	达到精装竣备程度
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G6	2021年10月29日	2021年01月16日	80天	达到精装竣备程度
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G7	2021年11月10日	2022年01月18日	70天	达到精装竣备程度
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G8	2021年11月10日	2022年01月18日	70天	达到精装竣备程度
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G9	2021年11月10日	2022年01月18日	70天	达到精装竣备程度
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G10	2021年11月10日	2022年01月18日	70天	达到精装竣备程度
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G11	2021年11月10日	2022年01月18日	70天	达到精装竣备程度
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
	2021年10月20日	2022年01月17日	90天	完成公区精装修

G12	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G13	2021年10月20日	2022年01月17日	90天	完成公区精装修
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G14	2021年10月20日	2022年01月17日	90天	完成公区精装修
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件
G15	2021年10月20日	2022年01月17日	90天	完成公区精装修
	2022年3月5日	2022年10月5日	210天	达到精装交付条件

原则上每栋楼的装修工期约 210 天，因各楼栋移交时间不同从而开工时间有所差异，具体开工时间以发包人开工令为准。

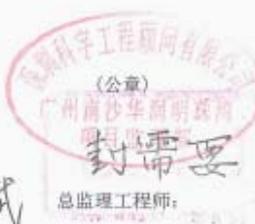
注：发包人具有对施工时间及计划的调整权利，分包人需无条件执行，相关费用需考虑在投标总价内。（合同工期计划应安排合理、不要过于激进。避免与实际不符造成项目延误时间过长，以至于分包人用合同要求工期和实际完成工期的差异时间索赔。）

本工程主要关键节点时间：

关键节点	节点要求	起止时间
深化设计	中标通知书发出 45 天内完成	2021 年 5 月 10 日-2021 年 6 月 15 日
材料打样	进场前 15 日内完成	2021 年 6 月 1 日-2021 年 6 月 15 日
工艺样板	进场后 25 日内完成	2021 年 6 月 15 日-2021 年 7 月 10 日
G5-G11 第一段精装修 (精装竣备)	总计 80 天	2021 年 10 月 29 日-2022 年 01 月 18 日
G5-G11 第一阶段竣备前 开荒保洁	总计 10 天	2022 年 01 月 18 日-2022 年 01 月 28 日
G5-G11 室内精装样板层	总计 40 天	2022 年 1 月 25 日-2022 年 3 月 5 日
G5-G11 批量室内精装修	总计 210 天	2022 年 3 月 5 日-2022 年 10 月 5 日

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD-E1-913

工程名称	华润广州南沙瑞府项目东地块精装修工程	结构类型	框架结构	层数/建筑面积	20F / 55236m ²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	陈建勇	开工日期	2022年3月25
项目负责人	刘斌	项目技术负责人	陈国昌	竣工日期	2022年10月5日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 <u>4</u> 分部, 经查符合标准及设计要求 <u>4</u> 分部			验收合格
2	质量控制资料核查	共 <u>76</u> 项, 经审查符合要求 <u>76</u> 项, 经核定符合规范要求 <u>76</u> 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 <u>52</u> 项, 符合要求 <u>52</u> 项, 共抽查 <u>48</u> 项, 符合要求 <u>47</u> 项, 经返工处理符合要求 <u>1</u> 项			验收合格
4	观感质量验收	共抽查 <u>55</u> 项, 达到“好”和“一般”的 <u>53</u> 项, 经返修处理符合要求的 <u>2</u> 项。			验收合格
综合验收结论		符合设计及规范要求. 验收合格.			
参 加 验 收 单 位	施工单位	监理单位	建设单位		
	 施工单位(项目)负责人 <u>刘斌</u> 2022年10月15日	 总监理工程师: <u>封需要</u> 年 月 日	 单位(项目)负责人: 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。



八、管理机构及人员配置

团队管理架构人员表

职务	姓名	职称	上岗资格证明					已承担在建工程情况	
			证书名称	级别	证号	专业	原服务单位	项目数	项目名称
项目总经理	朱柏顺	初级职称	职称证	初级	粤初职证字第0815005001597号	环境艺术设计	深圳华创建筑装饰股份有限公司	无	无
项目经理	周伟	中级职称	一级建造师	一级	粤1322017201807303	建筑工程	同上	无	无
技术负责人	陈国昌	中级职称	职称证	中级	粤中职证字第1703003005615号	建筑装饰施工	同上	无	无
生产	张婉	高级	职称	高级	2303001143937	建筑	同上	无	无

经理	丽	职称	证			管理施工			
安全管理负责人	严祥远	无	安全生产考核合格证书	无	粤建安C3(2019)0003415	安全	同上	无	无
质量主任	邱荣亮	中级职称	职称证	中级	粤中职证字第0800102443384号	建筑施工	同上	无	无
造价工程师	蓝秋梅	无	一级注册造价师证	一级	建【造】14244400032990	安装工程	同上	无	无
商务负责人	吕春莲	无	二级造价工程师注册证书	二级	建[造]21214400001884	土木建筑工程	同上	无	无
电气	张磊	中级职	职称证	中级	183110318	建筑电	同上	无	无

工 程 师		称				气			
专 职 安 全 员	温 善 华	无	安 全 生 产 考 核 合 格 证 书	无	粤建安 C3(2017)0005009	安 全	同 上	无	无
专 职 安 全 员	李 细 平	无	安 全 生 产 考 核 合 格 证 书	无	粤建安C3(2017)0012695	安 全	同 上	无	无
深 化 设 计 师	陈 斌	中 级 职 称	职 称 证	中 级	202142005050328043411C	建 筑 专 业	同 上	无	无
深	袁	中	职	中	B08203010100005734	建	同	无	无

化 设 计 师	阳 生	级 职 称	称 证	级		筑 工 程	上		
质 检 员	李 智 超	无	岗 位 证	无	0441710694417014922	质 量	同 上	无	无
材 料 员	陈 华	无	岗 位 证	无	0441711194417010629	材 料	同 上	无	无
资 料 员	李 洁 敏	无	岗 位 证	无	0441711494417013660	资 料	同 上	无	无
实 测 实 量 员	叶 志 源	无	岗 位 证	无	2301090000275002	测 量 员	同 上	无	无
实 测 实 量 员	林 泽 欣	无	岗 位 证	无	2301090000275003	测 量 员	同 上	无	无
施 工 员	万 贤 栋	无	岗 位 证	无	0441710194417020078	施 工 员	同 上	无	无
施 工 员	王 焱 超	无	岗 位 证	无	0441710494417006688	施 工 员	同 上	无	无

施工员	李伟东	无	岗位证	无	2201010500216529	施工员	同上	无	无
施工员	何庆生	中级职称	职称证	中级	B08163010100000147	建筑工程	同上	无	无

1. 项目经理-朱柏顺





粤初职证字第0815005001597号

朱柏顺 于 二〇〇八
年 八 月, 经 按大中专毕
业生初次认定条件进行

考核认定,
具备 环境艺术设计助理工程师
资格。特发此证

发证机关: 吴川市人事局

二〇〇八 年 八 月 四 日

2. 项目经理-周伟

姓名	周伟	性别	男	年龄	38岁
职务	项目负责人	职称	中级工程师： C15917160900144	学历	专科
证件类型	一级建造师	证件号码	粤1322017201807303	手机号码	15814091012
参加工作时间	2007年	从事项目经理（建造师）年限		10年	
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
深圳市笋岗华润置地发展有限公司	笋岗冷库城市更新单元07-03地块新建小学项目精装修工程	4385.45万元	2021.8-2022.7.10	已完	合格
南昌润投房地产开发有限公司	华润置地华中大区南昌昆仑御一期精装修工程II标段	2787.20万元	2022.8.15-2023.01.12	已完	合格

【身份证】



【职称证】



【毕业证】



【一级注册建造师】



使用有效期: 2024年09月02日
2025年03月04日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓名: 周伟

性别: 男

出生日期: 1986年09月29日

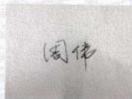
注册编号: 粤1322017201807303

聘用企业: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2023-03-23至2026-03-22)



请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询



个人签名: 周伟

签名日期: 2024.9.2

中华人民共和国住房和城乡建设部
一级建造师行政许可
签发日期: 2020年04月03日

【建安B证】

建筑施工企业项目负责人
安全生产考核合格证书

编号:粤建安B(2020)9001830

姓 名:周伟

性 别:男

出 生 年 月:1986年09月29日

企 业 名 称:深圳华创建筑装饰股份有限公司

职 务:项目负责人(项目经理)

初次领证日期:2020年09月07日

有 效 期:2023年07月20日 至 2026年09月06日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2023年07月20日



中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：周伟

社保电脑号：80433345

身份证号码：411328198609291378

页码：1

参保单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

单位编号：60037430

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2023	09	60037430	2360.0	330.4	188.8	2	12964	77.78	25.93	1	2360	11.8	2360	9.2	2360	16.52	7.08
2023	10	60037430	2360.0	330.4	188.8	2	6123	91.85	30.62	1	6123	30.62	2360	9.2	2360	16.52	7.08
2023	11	60037430	2360.0	330.4	188.8	2	6123	91.85	30.62	1	6123	30.62	2360	9.2	2360	16.52	7.08
2023	12	60037430	2360.0	330.4	188.8	2	6123	91.85	30.62	1	6123	30.62	2360	9.2	2360	16.52	7.08
2024	01	60037430	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	9.2	2360	18.88	4.72
2024	02	60037430	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
2024	03	60037430	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	27.48	3523	28.18	7.05
2024	04	60037430	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	27.48	3523	28.18	7.05
2024	05	60037430	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	27.48	3523	28.18	7.05
2024	06	60037430	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	27.48	3523	28.18	7.05
2024	07	60037430	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	23.6	2360	18.88	7.72
2024	08	60037430	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	23.6	2360	18.88	7.72
合计			5443.51	3009.92			1130.37	376.83			362.7						

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391624b7019afar ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
8. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
9. 单位编号对应的单位名称：
单位编号：60037430
单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司



3. 技术负责人-陈国昌

姓名	陈国昌	性别	男	年龄	48岁
职务	技术负责人	职称	中级工程师:粤中职证字第1703003005615号	学历	专科
证件类型	身份证	证件号码	220122197612017839	手机号码	15814091012
参加工作时间	2000年	从事项目经理（建造师）年限	无		
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
广州市润意房地产开发有限公司	华润广州南沙瑞府项目东地块精装修工程	4791.04万元	2022.03.20-2022.10.05	已完	合格



普通高等学校
毕业证书



中华人民共和国教育部监制

No. 01339721

学生 陈国昌 性别 男，
一九七六年十二月一日生，于一九九七年
九月至二〇〇一年六月在本校

建筑工程 专业

四年制本科学习，修完教学计划规
定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校(院)长：



校 名：江汉石油学院

二〇〇一年六月三十日



学校编号：10489120010500534

A2

照
片



粤中取证字第 1703003005615 号

陈国昌 于二〇一六 年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
具备 建筑装饰施工
工程师
资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证单位
二〇一七 年 四 月 二十五



4. 生产经理-张婉丽

姓名	张婉丽	拟任岗位	生产经理		
性别	女	学历	本科		
年龄	41岁	毕业学校和时间	武汉科技大学, 2009.1		
注册建造师证书 编号	/	职称	高级工程师 建筑管理施工		
工作年限	13年	职称证书编号	2303001143937		
工作业绩					
项目名称	建筑类型规模	开、竣工日期	获奖 情况	担任 职务	项目工 作期限
深圳地铁塘朗F地块 展示区精装修工程	3680m ²	2020.9.23- 2020.12.23	/	生产经理	3个月

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：张婉丽

社保电脑号：647058279

身份证号码：411303198202280047

页码：1

参保单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

单位编号：60037430

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2024	02	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	03	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	04	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	05	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	06	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	07	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	08	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
合计			3875.3	1972.88			2366.25	906.5			226.66		197.12	37.26	49.35	

社保费缴纳清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验真码（ 3391624b701de2c6 ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 带“#”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
8. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
9. 单位编号对应的单位名称：
单位编号：60037430
单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

深圳市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单
证明专用章
打印日期：2024年12月10日

【身份证】



【职称证】

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>

【岗位证】

建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员
安全生产考核合格证书

编号:粤建安C3(2019)0003415

姓名:严祥远

性别:男

出生年月:1987年07月09日

企业名称:深圳华创建筑装饰股份有限公司

职务:专职安全生产管理人员

初次领证日期:2019年05月21日

有效期:2019年05月21日至2025年05月20日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2019年05月21日



中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

6. 质量负责人-邱荣亮

【社保证明文件】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：邱荣亮 社保电脑号：023802303 身份证号码：44010619771208401X 页码：1
 参保单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司 单位编号：60037430 计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险			失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2024	02	60037430	3523.0	493.22	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05	
2024	03	60037430	3523.0	493.22	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05	
2024	04	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05	
2024	05	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05	
2024	06	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05	
2024	07	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	23.6	18.81	4.72	
2024	08	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	23.6	18.81	4.72	
合计			3628.69	1972.88			2266.25	906.5			226.66		170.86	78.66		44.69	

社保费缴纳清单
证明专用章

备注：
 1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
 网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验真码（ 3391624b701faadh ）核查，验真码有效期三个月。
 2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
 3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
 4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
 5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
 6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
 7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
 8. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
 9. 单位编号对应的单位名称：
 单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司
 单位编号：60037430

深圳市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单
证明专用章
打印日期：2024年12月

【身份证】



广东省中级专业技术
资 格 证

广东省人事厅



粤中取证字第 0800102413384 号

邱荣亮 于二〇〇八年
十二月，经 汕尾市建筑工程
技术中级专业技术资格

评审委员会评审通过，
具备建筑施工工程师
资格。特发此证

发证机关：

二〇〇九年二月十五日



7. 造价工程师-蓝秋梅

【身份证】



【一级注册造价师证】

中华人民共和国
一级造价工程师

The People's Republic of China
Class1 Cost Engineer

注册证书
Certificate of Registration



姓名: 蓝秋梅
身份证号码: 441625199411121127
性别: 女
专业: 安装工程
聘用单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

证书编号: 建[造]14244400032990

初始注册日期: 2024 年 07 月 15 日

颁发机关盖章:

发证日期: 2024 年 标准定额司 月 15 日





一级造价工程师

Class 1 Cost Engineer



本证书由中华人民共和国人力资源
和社会保障部、住房和城乡建设部批准
颁发，表明持证人通过国家统一组织的
考试，取得一级造价工程师职业资格。

姓 名： 蓝秋梅
 证件号码： 441625199411121127
 性 别： 女
 出生年月： 1994年11月
 专 业： 安装工程
 批准日期： 2023年10月29日
 管 理 号： 20231004544000002532



中华人民共和国
人力资源和社会保障部



中华人民共和国
住房和城乡建设部



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名： 蓝秋梅 社保电脑号： 647551727 身份证号码： 441625199411212127 页码： 1
 参保单位名称： 深圳华创建筑装饰股份有限公司 单位编号： 60037430 计算单位： 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险			失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2024	02	60037430	3523.0	493.22	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
2024	03	60037430	3523.0	493.22	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
2024	04	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	27.48	3523	28.18	7.05
2024	05	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	27.48	3523	28.18	7.05
2024	06	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	27.48	3523	28.18	7.05
2024	07	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	27.48	3523	28.18	7.05
2024	08	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	27.48	3523	28.18	7.05
合计				3628.69	1972.88			2266.25	906.5			226.66		194.12	39.26		49.35



备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391624b7020804n ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
8. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
9. 单位编号对应的单位名称：
 单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司
 单位编号：60037430



8. 商务负责人-吕春莲



使用有效期：2024年07月
23日-2025年01月19日



中华人民共和国 二级造价工程师注册证书

The People's Republic of China
Registration Certificate of Class 2 Cost Engineer

姓 名： 吕春莲
性 别： 女
出 生 日 期： 1979年06月11日
专 业： 土木工程
证 书 编 号： 建[造]21214400001884
有 效 期： 2021年09月01日-2025年08月31日
聘 用 单 位： 深圳华创建筑装饰股份有限公司



个人签名： 吕春莲
签名日期： 2024.7.23



发证日期：2021年09月01日

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>

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：吕春莲

社保电脑号：627071295

身份证号码：440981197906112362

页码：1

参保单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

单位编号：60037430

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2024	02	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	03	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	04	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	05	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	06	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	07	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	08	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
合计			3875.3	1972.88			2266.25	906.5			226.66		194.12	197.26	49.35	



备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（3391624b7020570r）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
8. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
9. 单位编号对应的单位名称：
 单位编号：60037430
 单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司



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 021-10
授予时间
Conferment Date



发证机关
Issued by
No. 202107032030626

证书管理号
Certificate Management No.

10. 专职安全员-温善华



建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书

编号:粤建安C3(2017)0005009

姓 名:温善华

性 别:男

出 生 年 月:1987年02月05日

企 业 名 称:深圳华创建筑装饰股份有限公司

职 务:专职安全生产管理人员

初次领证日期:2017年04月17日

有 效 期:2023年03月09日 至 2026年04月16日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2023年03月09日



中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：温善华

社保电脑号：632652031

身份证号码：362428198702058230

页码：1

参保单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

单位编号：60037430

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2024	02	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	03	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	04	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	05	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	06	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	07	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	08	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
合计			3875.3	1972.88			2266.25	906.5			226.66		194.12		197.26	49.35

社会保险费缴纳清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明，向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391624b7026a7dk ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
8. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
9. 单位编号对应的单位名称：
 单位编号：60037430
 单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

深圳市社会保险基金管理局
社会保险费缴纳清单
打印日期：2024年12月2日
证明专用章

11. 专职安全员-李细平

【身份证】



建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书

编号:粤建安C3(2017)0012695

姓 名:李细平

性 别:男

出生年月:1976年11月26日

企业名称:深圳华创建筑装饰股份有限公司

职 务:专职安全生产管理人员

初次领证日期:2017年07月21日

有效 期:2023年07月13日 至 2026年07月20日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2023年07月13日



中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李细平

社保电脑号：643539754

身份证号码：360502197611264616

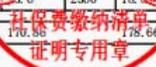
页码：1

参保单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

单位编号：60037430

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2024	02	60037430	3523.0	493.22	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	03	60037430	3523.0	493.22	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	04	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	05	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	06	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	07	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	23.6	18.82	7.72
2024	08	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	23.6	18.82	7.72
合计			3628.69	1972.88			2266.25	906.5			226.66		170.86	18.66	44.69	



备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391624b7028dfcj ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分时段。
7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
8. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
9. 单位编号对应的单位名称：
单位编号：60037430
单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司



12. 深化设计师-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

13. 深化设计师-袁阳生





证书编号: B08203010100005734

B273

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

查询网址:

<http://www.hnjsrcw.com/zcquery/>



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：袁阳生

社保电脑号：642836360

身份证号码：440804199202181172

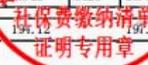
页码：1

参保单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

单位编号：60037430

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险			失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2024	02	60037430	3523.0	493.22	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05	
2024	03	60037430	3523.0	493.22	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05	
2024	04	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05	
2024	05	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05	
2024	06	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05	
2024	07	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05	
2024	08	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05	
合计			3628.69	1972.88			2266.25	906.5			226.66					49.35	



备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391624b7034ac79 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
8. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
9. 单位编号对应的单位名称：
 单位编号：60037430
 单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司



【岗位证】

证书编码：0441710694417014922

住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证



姓名：李智超

身份证号：440924196608261890

岗位名称：土建质量员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2023 年度，继续教育学时为 32 学时。

2022 年度，继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构：广东省

发证时间：2024年 02月 21日

查询地址：<http://rcgz.mohurd.gov.cn>

【岗位证】

证书编码：0441711194417010629

住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证



姓名：陈华

身份证号：440883198807294218

岗位名称：材料员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2023 年度，继续教育学时为 32 学时。

2022 年度，继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构：广东省

发证时间：2021年 02月 04日

查询地址：<http://rcgz.mohurd.gov.cn>

【岗位证】

证书编码：0441711494417013660

住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证



姓名：李洁敏

身份证号：440883199511240848

岗位名称：资料员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2023 年度，继续教育学时为 32 学时。

2022 年度，继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构：广东省

发证时间：2021年 02月 04日

查询地址：<http://rcgz.mohurd.gov.cn>

【岗位证】



【身份证】



18. 实测实量员-林泽欣

【社保证明文件】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 林泽欣 社保电脑号: 650578507 身份证号码: 440582199608136358 页码: 1
 参保单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司 单位编号: 60037430 计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2024	02	60037430	3523.0	493.22	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
2024	03	60037430	3523.0	493.22	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
2024	04	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
2024	05	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
2024	06	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
2024	07	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
2024	08	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	3523	28.18	7.05
合计			3628.69	1972.88			2266.25	906.5			226.66					197.26	49.35

**社保费缴纳清单
证明专用章**

备注:
 1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明, 向相关部门提供, 查验部门可通过登录
 网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391624b703cabcr) 核查, 验证码有效期三个月。
 2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
 3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
 4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。
 5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
 6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
 7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
 8. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
 9. 单位编号对应的单位名称:
 单位编号: 60037430 单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

**深圳市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单
证明专用章
日期: 2024年12月2日**

【身份证】



【岗位证】



【岗位证】

证书编码：0441710194417020078

住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证



姓名：万贤栋

身份证号：422301198309133418

岗位名称：土建施工员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2023 年度，继续教育学时为 32 学时。

2022 年度，继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构：广东省

发证时间：2021年 01月 29日

查询地址：<http://rcgz.mohurd.gov.cn>

万贤栋 于二〇〇八
年 八 月, 经 按大中专毕
业生初次认定条件进行
考核认定,
具备 建筑工程监理助理工程师
资格。特发此证

发证机关: 吴川市人事局
二〇〇八年八月四日

广东省专业技术资格
专用章

粤初职证字第0815005001599号

姓名 万贤栋
性别 男 民族 汉
出生 1983年9月13日
住址 湖北省咸宁市咸安区贺胜
桥镇贺胜大道90号-207

公民身份号码 422301198309133418

中华人民共和国
居民身份证

签发机关 咸宁市公安局咸安分局
有效期限 2010.02.25-2030.02.25

20. 施工员-王焱超

证书编码: 0441710494417006688

住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证



姓名: 王焱超

身份证号: 421003198508160510

岗位名称: 市政工程施工员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

继续教育记录:

2023 年度, 继续教育学时为 32 学时。

2022 年度, 继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构: 广东省

发证时间: 2021年 02月 10日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 王焱超 社保电脑号: 642525322 身份证号码: 421003198508160510 页码: 1
 参保单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司 单位编号: 60037430 计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2024	02	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	03	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	04	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	05	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	06	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	07	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
2024	08	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.74	28.18	7.05
合计			3875.3	1972.88			2266.25	906.5			226.66				197.26	49.35



- 备注:
1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址: <https://si.pub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391624b703f5e5y ）核查，验证码有效期三个月。
 2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
 3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
 4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
 5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
 6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
 7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
 8. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
 9. 单位编号对应的单位名称：
 单位编号: 60037430 单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司



21. 施工员-李伟东



22. 施工员-何庆生



本证书由湖南省人力资源和社会保障厅批准颁发，它表明持证人通过全省专业技术统一考试具有的资格水平。



证书编号: B08163010100000147

A040



持证人签名:

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 _____

