

资信标要求一览表（如有）

序号	资信要素名称	有关要求或说明
1	同类工程业绩情况	提供近 10 年（2014 年 1 月 1 日起-招标公告发布之日止）投标人自认为最具代表性的已完工对标商业精装修项目业绩（业绩提供 4-6 项，若所提供业绩超过 6 项，统计时只计取前 6 项业绩） 证明材料： 提供中标通知书、合同关键页（应包括封面、施工范围、合同额、盖章页）和竣工验收证明（关键页）等。
2	项目经理业绩	提供近 10 年（2014 年 1 月 1 日起-招标公告发布之日止）投标人项目经理自认为最具代表性的已完工精装修项目业绩（业绩提供 3 项，若所提供业绩超过 3 项，统计时只计取前 3 项业绩） 证明材料： 提供中标通知书、合同关键页（应包括封面、施工范围、项目负责人名称页、合同额、盖章页）和竣工验收证明（关键页）。如合同无法证明其为项目负责人的，需提供业主证明等其他证明资料。
3	投标人获奖情况	提供近 8 年（2016 年 1 月 1 日起-招标公告发布之日止）投标人获奖商业精装修项目（提供 4-6 项，若所提供超过 6 项，统计时只计取前 6 项） 证明材料： 以获奖时间为准，提供获奖证书扫描件。
4	投标人公司财务状况证明文件	提供近 2 年公司年度审计报告

备注：资信要素不进行评审，真实性通过公示予以监督。

一、同类工程业绩情况

1.新建商业设施和广场项目（武汉梦时代广场项目）装修设计施工一体化

（1）中标通知书

武汉市房屋建筑和市政基础设施工程施工招标

中 标 通 知 书

招标编号：202102050206532028/HBCZ-20031102-202966


武汉市建设工程招标投标管理办公室制

致：中建东方装饰有限公司

中建三局集团有限公司的新建商业设施和广场项目(武汉梦时代广场项目)装修设计施工一体化,于2021年03月15日开标后,已完成评标工作,现确定你单位中标。中标价为人民币 629839773.35元 (陆亿贰仟玖佰捌拾叁万玖仟柒佰柒拾叁元叁角伍分),项目经理:刘学政,中标工期为:270日历天,工程质量等级目标合格。请接通知后,于2021年4月23日前到中建三局集团有限公司(地点)与招标人签订承发包合同。限期内不来草拟合同作放弃中标处理。

招标人(盖章):



法定代表人或其委托代理人(签字或盖章):



日期:2021年3月24日

招标代理机构(盖章):



法定代表人或其委托代理人(签字或盖章):



日期:2021年3月24日

(2) 合同扫描件

 **中建三局集团有限公司**
CHINA CONSTRUCTION THIRD ENGINEERING BUREAU GROUP CO., LTD.

新建商业设施和广场项目（武汉梦时代广场 项目）室内装饰装修工程专业分包合同

承包方代发工资

(合同编号: 中建三局XXXX)

工程承包人: 中建三局集团有限公司

专业分包人: 中建东方装饰有限公司

签约地点: 武汉市关山大道552号

签约时间: 2021年4月21日

第一部分 合同协议书

承包人(全称): 中建三局集团有限公司

分包人(全称): 中建东方装饰工程有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,承包人和分包人双方就分包工程施工事项经协商达成一致,订立本合同。

一、分包人概况

安全生产许可证号码: (沪)建安许证字[2016]011849

发证机关: 上海市住房和城乡建设管理委员会

复审时间及有效期: 2022年06月10日

资质证书号码: D231245328

发证机关: 上海市住房和城乡建设管理委员会

资质专业及等级: 建筑幕墙工程专业承包壹级, 建筑装修装饰工程专业承包壹级, 古建筑工程专业承包壹级, 城市及道路照明工程专业承包壹级

复审时间及有效期: 2025年5月5日

法人代表(或授权人)联系方式: 15827351933

电子邮箱: 441847416@qq.com

分包人属于 ☒ 一般纳税人 ☐ 小规模纳税人 ☐ 其他

二、分包工程概况

分包工程名称: 武汉梦时代广场项目装修设计施工一体化工程

分包工程地点: 武汉市武昌区武珞路与宝通寺路交汇处

分包工程承包范围: 本项目室内装饰装修施工图设计及施工, 主要内容为: 根据业主提供的初步方案设计进行优化完善, 施工图设计, 施工图审查并配合办理政府部门的相关手续, 装饰装修工程提供全过程设计和施工服务, 具体包括: 室内公共区域的装饰装修工程、精装区域的水电安装工程的方案深化设计及施工图设计; 施工部分: 包含但不限于设计范围内装饰装修的全部施工至工程竣工验收。

收、缺陷修复、交付使用、确保工程移交直至工程保修期结束的全过程承包。包括现场安全、文明等图纸、规范、清单及定额要求的全部工作内容的分包施工。包人工、包材料、包机械、文明施工管理、成品保护、验收及工完场清等。（中标人自行承担己方管理人员和工人的防疫物资）

具体做法及要求：

1. 与承包人的工作面交接：墙面承包人以抹灰面（如设计有）交接，地面以结构面交接，顶棚以结构面交接；

2. 负责分包工程的施工图设计及图审、专项施工方案编制、施工图深化设计、报设计院并完成审图；

3. 施工费包含人工费、材料费、机械费、工期、质量、安全文明施工、工完场清、竣工验收、利润、现场与其他队伍的配合费、材料转运、成品保护、保证工期、质量及缺陷保修、竣工验收、移交业主等的措施费用；

4. 包含施工期间人员和作业人员的保险、第三者责任险；

5. 分包工程施工期间材料须堆在承包人指定的堆场，堆场由承包人提供；食宿由分包人自理；

6. 分包人须按合同约定的承包范围施工，分包人已充分考虑分区、交叉作业的差异费用，分包人已充分考虑分区、分期赶工，作业面、超高层人工降效，天气原因、交叉施工等因素的影响，如分包人在进度、质量、安全等方面达不到承包人要求，承包人有权切割工作面，重新划分施工区域，分包人不得有任何异议，不得提出任何费用补偿要求。

7. 所有品牌、颜色选用及施工质量满足业主交付标准及承包人、监理、业主要求，具体品牌要求详见附件10。分包人需提供产品检测报告、厂家资质等送检资料；要求达到设计及施工现行规范，具体以审核通过的施工图纸要求及经审批通过的施工方案为准；

8. 分包工程分包单位需要对结构施工精度及时复核，若未及时提出测量复核意见，则视为结构施工精度满足要求；

9. 施工工程中的人工、材料、机械由分包人承担，垂直运输承包人除向分包人提供现场已有塔吊外，其他设备均不提供。钢管扣件等周转材料，分包人不允许私自进场，由承包人调拨租赁，分包人承担租赁费。

三、承包方式及合同价款

承包方式：包工包料

暂定合同总价（含增值税）

（大写）：人民币陆亿贰仟玖佰捌拾叁万玖仟柒佰柒拾叁元叁角伍分，

（小写）：¥ 62983.98 万元

其中，①工程设计费不含增值税价款为 552.08 万元，增值税为 49.68 万元；②工程施工费不含增值税价款为 57285.44 万元，增值税为 5096.78 万元；施工费中含专业工程暂估价 401.12 万元（含增值税），灯具暂估价 1439.59 万元（不含增值税），洁具暂估价 802.73 万元（不含增值税）。

四、计价方式及工程量计算规则

（一）计量计价原则：《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；国家、省、市现行计价管理规定和计价规则；工程造价行业标准、规范、文件。

（二）计价方式：

① 工程设计费为固定总价包干（含税）：包含施工图设计、施工图深化设计、设计咨询、安全咨询，包括但不限于：设计费、修改设计费、驻场设计人费（如有）、设计图纸所需材料费、现场及技术服务费、差旅费（出差到项目所在地、类似项目案例考察地所发生的包括但不限于交通费、住宿费、餐饮费等）、审图、配合报批、配合验收、利润、保险、税金及其他应缴纳的费用、评审期间的设计修改费、打图费等所有费用；

② 工程施工费为工程量清单综合单价，工程量依据竣工图纸据实结算。

③ 专业工程暂估价及灯具洁具暂估价部分：按照武汉市城乡建设委员会（武城建规[2018]4号）文件及《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013 规定进行招标，由分包人作为招标人，招标文件、工程量清单及控制价需报送业主及承包人审核，预算控制价不得高于暂估价金额；评标工作、评标结果需报送业主及承包人备案，与组织招标工作有关费用已经包括在分包人签约合同价（投标总



报价中），承包人不另行支付。

不含增值税综合包干单价应包括但不限于：1、分包工程人工费、材料费、机械费（含进出场转运费、燃油动力费、修理费等）、利润、税金、规费、现场与其他队伍的配合费、材料转运、成品保护、保证工期、质量及缺陷保修、竣工验收等的措施费用；2、施工期间管理人员和作业人员的保险、第三者责任险；3、其他承包人与业主施工合同对应的所有与本分包工程有关的工作内容都应在综合单价中考虑；4、包人工、包机械、安全、文明管理、完工场清及竣工验收等；5、分包人食宿自理；6、招标文件中其他要求。

工程量计算规则：①具体详见合同清单；②其他未尽事宜见工程量清单、招标文件及《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。

材料供应：本工程施工涉及的所有材料（甲供材除外）均由中标人提供。

分包人应交税费由其自行交纳。在工程结算办理完成后5日内，分包人须按照承包人的要求向承包人提供真实有效的增值税专用发票（包含税务机关代开）☐增值税普通发票及相关完税证明，且合同名称、发票名称与收款单位要保持一致。

另由总包商代扣代缴的费用：

(1)建管费：按总价×5.4%（招标、建设等）。

(2)水电费：按结算总价的1%扣除。

五、工期

计划开工日期：2021年03月21日；

计划竣工日期：2021年12月16日；

合同工期总日历天数为：270天。

六、工程质量标准

本分包工程质量标准双方约定为：合格（确保分包的分部分项工程按国家相关行业及工程所在地的技术规范及质量验收评定标准，一次验收质量达到合格标准，并应满足国家相关标准规范及湖北省相关法律、法规和规定，有具体质量保证措施及承诺，投标人在施工中必须认真按本工程的技术规范及中华人民共和国有关技术规范要求，达到发包人、招标人及监理单位要求；严格按照招标人施工组织设计等有关文件施工，如未达到上述的质量标准，或存在质量隐患，招标人有权终止合同，由中标人承担招标人的一切损失，并承担违约处罚及引起的返修的全部费用和给招标人带来的一切损失。）

七、安全文明施工

达到武汉市安全文明施工要求

 **中建三局集团有限公司**
CHINA CONSTRUCTION THIRD ENGINEERING BUREAU GROUP CO., LTD.

承包人: (盖章)
住 所:
法定代表人:
委托代理人:
电 话:
传 真:
开户银行:

分包人: (盖章)
住 所:
法定代表人:
委托代理人:
电 话:
传 真:
开户银行:



(3) 竣工验收报告

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

表G6

工程名称	新建商业设施和广场项目（一期）、新建公园绿地（地下复合商业）项目（武汉梦时代广场）	结构类型	框架	层数/建筑面积	地下四层、地上九层
施工单位	中建三局集团有限公司	技术负责人	叶建	开工日期	20190925
项目负责人	刘鹏	项目技术负责人	程康	完工日期	2022.7.15
序号	项 目	验 收 记 录	验 收 结 论		
1	分部工程验收	共 10 分部，经检查符合设计及标准规定 10 分部	所有分部工程质量验收合格 (不包含冰雪乐园、室内乐园专项设计内容)		
2	质量控制资料核查	共 55 项，经核查符合规定 55 项	质量控制资料全部符合有关规定 (不包含冰雪乐园、室内乐园专项设计内容)		
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 34 项，符合规定 34 项 共抽查 20 项，符合规定 20 项 经返工处理符合规定 0 项	核查及抽查项目全部符合规定 (不包含冰雪乐园、室内乐园专项设计内容)		
4	观感质量验收	共抽查 30 项，达到“好”和“一般”的 30 项，经返修处理符合要求的 0 项	好 (不包含冰雪乐园、室内乐园专项设计内容)		
综合验收结论		工程质量验收合格，符合设计及规范要求 (不包含冰雪乐园、室内乐园专项设计内容)			
建设单位	建设单位	施工单位	设计单位	监理单位	勘察单位
项目负责人: 王亚华	总工程师: 彭子	项目负责人: 刘鹏	项目负责人: 程康	项目负责人: 王亚华	项目负责人: 王亚华
2022年7月5日	2022年7月5日	2022年7月5日	2022年7月5日	2022年7月5日	2022年7月5日



2.天津 SM 城市广场项目室内公共区域装修工程第一、二标段施工

(1) 合同扫描件

天津 SM 城市广场项目室内公共区域
装修工程第一、二标段施工合同

工程名称: 天津 SM 城市广场项目室内公共区域装修工程
第一、二标段

工程地点: 天津市空港经济区

合同编号: SMTJ/CD/2014/0029

发 包 人: SM 广场(天津)有限公司

承 包 人: 中建三局东方装饰设计工程有限公司

签订日期: 二〇一四年七月

8AC5MTJ201400128

第一部分 协议书

发包人(全称): SM广场(天津)有限公司

承包人(全称): 中建三局东方装饰设计工程有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就本建设工程施工项协商一致,订立本合同。

一、工程概况

工程名称: 天津 SM 城市广场项目室内公共区域装修工程第一、二标段

工程地点: 位于天津滨海国际机场旁,北临环河北路,东临东六道,西临东四道,南临环河东路

工程内容: 为本工程第一、二 标段所包含的全部内容。

具体工作内容为主楼公共区域装饰施工,包括但不限于如下装修内容:

(1) 一层: 出入口、各区中庭、电梯厅及轿厢、扶梯包饰、公共走廊、中庭、卫生间等部位的地饰、天花、墙面(或立面)及细部装饰;

(2) 二层: 电梯厅及轿厢、扶梯包饰及安全护栏、公共走廊、中庭、卫生间、接连停车场通道等部位的地饰、天花、墙面(或立面)及细部装饰;

(3) 三层: 电梯厅及轿厢、扶梯包饰及安全护栏、公共走廊、中庭、卫生间等部位的地饰、天花(包括中庭天窗处吊顶)、墙面(或立面)及细部装饰;

(4) 四层: 电梯厅及轿厢、扶梯包饰及安全护栏、公共走廊、中庭、卫生间等部位的地饰、天花、墙面(或立面)及细部装饰;

(5) 停车楼卫生间、电梯厅及轿厢地饰、天花、墙面(或立面)及细部装饰;

(6) 连廊包括但不限于地饰、天花、墙、柱面(或立面)、栏杆扶手、细部装饰及机电安装部分;

(7) 其他: 图纸设计或规范要求的全部装修工作内容。

注: 上述细部装饰包括但不限于:

(1) 挡烟垂壁、照明管线及灯具、开关及插座采购、安装、预留等;

(2) 商业楼、停车楼卫生间卫生洁具及玻璃制品的采购及安装;

- (3) 图纸所示消防工程装饰收尾;
- (4) 室内所有栏杆及商铺玻璃分隔;
- (5) 机电设备安装完成后的装饰收尾;
- (7) 商场活动办公家具 (三个咨询台等)
- (8) 与幕墙、砌筑实体墙之间的防火玻璃等隔断处理;
- (9) 精装区域的收缝缝施工及与外墙等交接处伸缩缝节点的处理;
- (10) 扶手包饰及安全护栏细部装饰指自动扶梯底部装饰及防护立柱和玻璃的安装(含采购)。
- (11) 与其他专业交界面的收边收口等;

群体工程应附“承包人承揽工程项目一览表”(附件1)

工程立项批准文号: 1

资金来源: 自筹

二、工程承包范围

承包范围: 第一标段B区、D区及连廊1、连廊2、连廊3, 停车楼的电梯厅、轿厢及卫生间; 第二标段A区; 承包人需按经发包人确认的由广州市设计院提供的施工图纸, 以及有关设计文件、设计说明及施工过程中下发的设计变更、图纸会审记录等规定内容, 除发包人明确规定直接发包工程外, 均由承包人负责施工, 包括但不限于:

(1) 主楼公共区域以及连廊的地面、墙面、顶面装修及机电设备安装完成后的装饰收尾工作;

(2) 停车楼电梯厅及轿厢、卫生间(以M1为界, M1为图纸门编号)的地面、墙面、顶面装修;

(3) 公共区域装修机电部分工作范围及内容包括但不限于:

1) 给排水系统: 公共区域给水、中水支管及排水安装、水表后至卫生间给水、中水系统、卫生洁具安装(包括给水末端阀门如三角阀等)、试验等图纸所示相关内容; 并包含户内卫生间排水支管、地漏、清扫口安装; 承包人还需配合其他专业施工单位及设计图纸或规范要求所需的相关工作内容; 编制整理竣工资料直至验收通过交付发包人使用。

2) 强电系统: 公共区域范围包括图纸所示内容, 从强电井内配电箱出线端至末端用电点的设备材料供应、安装(管线敷设、照明灯具、开关、插座、接地、

不含防火卷帘门电源及智能疏散照明系统的安装)及相关设备的安装调试以及相关技术规范、施工质量验收规范所要求的相关工作等、承包人还需配合其他专业施工单位及设计图纸或规范要求所需的相关工作内容;编制整理竣工资料直至验收通过交付发包人使用。

3) 暖通系统: 公共区域所有风口的供应、安装,具体界面是从机电总包预留接驳口位置为准(即支管与风口接合处、承包人不负责支管安装)。承包人还需配合其他专业施工单位及设计图纸或规范要求所需的相关工作内容;编制整理竣工资料直至验收通过交付发包人使用。

4) 与其他各专业施工单位的协调配合

承包人需与本项目现场各专业承包单位协调、配合以进行所需的安装工作,并就双方的交接驳口议定准确位置及双方的工作接口。

(4) 配合其他专业施工单位及设计图纸或规范要求的全部装修工作内容;

(5) 短期租户的机电安装内容;

三、合同工期

开工日期: 2014 年 06 月 20 日

竣工日期: 2014 年 10 月 20 日

工期总日历天数: 123 天

四、质量标准

工程质量标准: 合格, 一次性通过竣工验收, 且达到国家设计及施工验收规范合格标准, 并配合总承包人获得“海河杯”。

五、合同价款

本合同采用 固定总价包干 合同形式。

大写: 壹亿零壹佰玖拾叁万叁仟零伍拾陆元整

小写: 101,933,056 元

六、组成合同的文件

组成本合同的文件包括:

- 1、本合同协议书
- 2、中标通知书
- 3、投标书及其附件
- 4、本合同专用条款

- 5、本合同通用条款
- 6、标准、规范及有关技术文件
- 7、图纸
- 8、工程量清单
- 9、工程报价单或预算书

双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

七、本协议书中的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。

八、承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在保修期内承担工程质量保修责任。

九、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。

十、合同生效

合同订立时间：2014年7月

合同订立地点：天津空港经济区

本合同经双方签字盖章后生效。

发包人：SM广场（天津）有限公司

承包人：中建三局东方装饰工程设计有限公司（公章）

住所：天津市空港经济区西二路
丽港大厦3号楼607室

住所：北京市海淀区板井路69号
世纪金源商务中心7A

委托代理人：

法定代表人：

电话：022-24866219

电话：010-8846882

传真：022-24866219

传真：010-88469292

开户银行：中国银行股份有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司上海第二支行

天津融和广场支行

账号：859914967008091001

账号：31001502500056011625

2014-07-13

5

RACSMIT201400128

Handwritten signature and initials.

(2) 竣工验收报告

装饰装修分部(子分部)工程质量验收记录

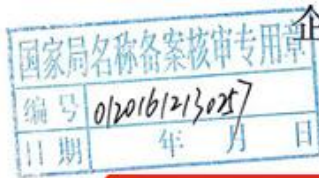
津资统表五

工程名称	天津SM城市广场商业楼	结构类型	框剪结构	层数	4层
施工单位	中建三局东方装饰设计工程有限公司/苏州苏明股份有限公司/北京建工新燕幕墙装饰工程有限公司	技术部门负责人	周丙刚/戴劲松/孟小兵	质量部门负责人	郭景/江建华/李立伟
分包单位	/	分包单位负责人	/	分包技术负责人	/

序号	分项工程名称	检验批数	施工单位检查评定	验收意见
1	地面工程	97	合格	合格
2	抹灰工程	30	合格	
3	门窗安装工程	20	合格	
4	吊顶工程	53	合格	
5	轻质隔墙工程	77	合格	
6	幕墙工程	70	合格	
7	饰面板(砖)工程	17	合格	
8	涂料涂饰工程	70	合格	
9	细部工程	12	合格	
质量控制资料				合格
安全和功能检验(检测)报告				
结构实体检验报告(混凝土子分部验收发生)				
观感质量验收				

验收单位	分包单位	姓名 常泰生 注册号: 020015-AY009 项目经理:	
	施工单位	项目经理: 郭常启	16年3月14日
	勘察单位	项目负责人: 唐前元	16年3月14日
	设计单位	项目负责人: 吴刚梅	16年3月14日
	监理单位	项目负责人: 卢海霖	16年3月14日

(3) 企业名称变更证明



企业名称变更核准通知书

(国)名称变核内字[2016]第 4293 号

中建三局东方装饰设计工程有限公司：

经国家工商总局核准，企业名称变更为**中建东方装饰有限公司。**

行业及行业代码：建筑装饰业 E5010



- 注：1. 名称变更核准的有效期为 6 个月，有效期满，核准的名称自动失效。
2. 企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目，未能提交审批文件的，登记机关不得以本通知书的企业名称登记。
3. 企业变更登记时，登记机关应当将本通知书归入企业登记档案。
4. 企业登记机关应在核准企业变更登记、企业集团设立（变更）登记之日起 30 日内，通过国家工商总局企业登记网上注册申请业务系统进行企业名称登记备案。

准予变更（备案）登记通知书

NO. 41000001201703010007

统一社会信用代码:

9131000063114641XT

中建东方装饰有限公司：

经审查，你提交名称（原企业名称中建三局东方装饰设计工程有限公司）变更后企业名称中建东方装饰有限公司）变更，章程备案登记申请，材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。

注册官：

张莉



注 本文书一式二份，一份送达申请人，一份登记机关留存。
此份送达申请人。

3.白云汇商业广场室内装修工程

(1) 合同扫描件

白云汇商业广场室内装修工程

施 工 合 同

总包方：中建三局第一建设工程有限责任公司

分包方：中建三局东方装饰设计工程有限公司

签约地点：广东广州

签约时间：二〇一六年十二月



协议书

总包方（以下简称甲方）：中建三局第一建设工程有限责任公司

分包方（以下简称乙方）：中建三局东方装饰设计工程有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，鉴于广州市延汾商业物业管理有限公司（以下简称业主）与总包方已经签订的白云汇商业广场室内装修工程施工合同，总包方和分包方双方就该工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：白云汇商业广场室内装修工程

工程地点：广州市白云区黄石东路 88 号

工程简介：本工程为一座地下三层，地上为 8 层的综合楼。地下室为设汽车车库、非机动车库、设备用房和超市，首层至八层为商场、餐饮、KTV 和电影院。总建筑面积约为 90000 m²。

二、工程承包范围

乙方按本工程设计图纸、技术要求和相应工程量清单完成其全部约定内容。作为提示，包括但不限于以下内容：

1、室内装修（I、II 标段）施工范围指整体中庭、卫生间及电梯厅公共区域装修工程，按相应设计图纸完成地面各种地面铺贴、墙面饰面砖铺贴及天花制作安装；相应部位配套电气安装工程；完成相应区域楼层配电布线、插座灯具、面板、风口、器具等预留孔洞的开

孔与收口以及配管敷设；卫生间给排水工程：给排水分支管道敷设及
配套水暖洁具安装。

2、暂定项目：室内装修第三、四标段：

三、合同工期

开工日期：2016年10月16日（以甲方书面的开工令为准）

竣工日期：2017年3月15日（确保业主开业要求）

合同工期总日历天数 150个日历天。

甲乙双方约定：2017年春节假期休息天数共10天（即2017年1月26日至2月4日），其他时间确保如常组织施工作业。

四、质量标准

本工程质量标准：达到国家、行业及工程所在地地方有关验收规范规定合格标准。

五、合同价款

1. 合同单价

除暂定价项目外实行：单价包干，总价暂定，工程量按实结算（按招标图纸及清单对应的合同承包范围），如出现图纸变更，按实际发生工程量增减对应工程量。

2. 计价依据：采用工程量清单计价模式，执行国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及2010年《广东省建设工程计价通则》。

3. 合同总价

本工程合同暂定总价为：¥80992323.00元，人民币大写：捌仟零玖拾玖万贰仟叁佰贰拾叁元整。

其中：(1)室内装修I、II标段工程总价(含税)为：¥39992323.00元；

《白云汇商业广场室内装修I标段工程预算书》，

《白云汇商业广场室内装修II标段工程预算书》

(2) 三标段及四标段暂定金额：¥41000000.00元。

4. 管理费上缴比例

乙方按业主审核确认的对应工作内容的最终造价的1%向甲方上缴管理费（三标段及四标段暂定金额不包含在内）。

5. 价款约定

(1) 合同价款指甲乙双方在本合同中约定，甲方支付乙方按照合同约定完成乙方承包范围内的全部工程并达到国家相关质量检查验收标准并承担质量保修责任的款项。

(2) 本施工合同约定的价款为（除暂定价项目外）实行单价包干，总价暂定，工程量按实结算，包含的内容为：

A. 为完成承建和质量保修责任的人工、工程用料、机械、加工制作、包装运输、半成品及成品保护、安装、清洁、验收费用。

B. 质量检查试（检）验及验收费用。

C. 乙方包工、包料、包工期、包安全、包文明施工、包材料价差、包一切税收、包验收、包维修和售后服务。

甲方（总包方）：中建三局第一建设工程有限责任公司

地址：

联系电话：

法定代表人或委托人：

职务：

乙方（分包方）：中建三局东方装饰设计工程有限公司

地址：广州市萝岗区科学大道绿地中央广场 A1 栋 309

联系电话：020-28129378

法定代表人或委托人：

职务：

日期：

(2) 竣工验收报告

装饰 D-1

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

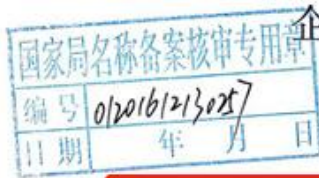
表 G.0.1-1

工程名称	白云汇商业广场 室内装修工程	结构类型	框剪	层数/建筑面积	8 层/89389 m ²
施工单位	中建东方装饰 有限公司	项目经理	郑慧翔	开工日期	2016 年 10 月 16 日
项目副经理	杨道勇	项目技术负责人	李启华	竣工日期	2017 年 09 月 15 日

序号	项 目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 1 分部, 经查 1 分部 符合标准及设计要求 1 分部	验收合格
2	质量控制资料核查	共 6 项, 经审查符合要求 6 项, 经核定符合规范要求 6 项	同意验收
3	安全和主要使用功能核查 及抽查结果	共核查 25 项 符合要求 25 项, 共抽查 25 项 符合要求 25 项, 经返工处理符合要求 0 项	同意验收
4	观感质量结论	共抽查 12 项, 符合要求 12 项, 不符合要求 0 项	同意验收
5	综合验收结论	经对本工程综合验收, 各分项分部工程符合设计要求, 施工质量均满足有关质量验收规范和标准要求, 单位工程竣工验收合格。	

	建设单位	监理单位	总包单位	设计单位	施工单位
参 加 验 收 单 位	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	单位负责人 付正涛	总监 工程师 陈	单位负责人 钟涛	单位负责人 何	单位负责人 何
	2017 年 9 月 15 日	2017 年 9 月 15 日	2017 年 9 月 15 日	2017 年 9 月 15 日	2017 年 9 月 15 日

(3) 企业名称变更证明



企业名称变更核准通知书

(国)名称变核内字[2016]第 4293 号

中建三局东方装饰设计工程有限公司：

经国家工商总局核准，企业名称变更为**中建东方装饰有限公司。**

行业及行业代码：建筑装饰业 E5010



- 注：1. 名称变更核准的有效期为 6 个月，有效期满，核准的名称自动失效。
2. 企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目，未能提交审批文件的，登记机关不得以本通知书的企业名称登记。
3. 企业变更登记时，登记机关应当将本通知书归入企业登记档案。
4. 企业登记机关应在核准企业变更登记、企业集团设立（变更）登记之日起 30 日内，通过国家工商总局企业登记网上注册申请业务系统进行企业名称登记备案。

准予变更（备案）登记通知书

NO. 41000001201703010007

统一社会信用代码:

9131000063114641XT

中建东方装饰有限公司：

经审查，你提交名称（原企业名称中建三局东方装饰设计工程有限公司）变更后企业名称中建东方装饰有限公司）变更，章程备案登记申请，材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。

注册官：

张莉



注 本文书一式二份，一份送达申请人，一份登记机关留存。
此份送达申请人。

4.西安曲江新区 CCBD 综合体项目裙楼精装修分包工程（标段一）（西安万象城项目）

（1）中标通知书

中标通知书

通知编号：(Z) CZBTZ202309260005-001号

中建东方装饰工程有限公司：

经审查及中标公示，现确定贵单位为西安曲江新区CCBD232亩综合体项目-2期-商业精装工程（招标编号：CGFA2023061200006001001）的中标人。

本项目采用总价包干计价模式

中 标 价：

标段1：

含税83775721.27元（大写：捌仟叁佰柒拾柒万伍仟柒佰贰拾壹圆贰角柒分）

不含税76858459.88元（大写：柒仟陆佰捌拾伍万捌仟肆佰伍拾玖圆捌角捌分）

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：西安中央文化商务区控股有限公司

联 系 人：杨萍

联系电话：02886008866

感谢贵司对招标工作的支持和配合。



2023年09月26日

(2) 合同扫描件



中华人民共和国
西安曲江新区 CCBD 综合体项目
裙楼精装修分包工程（标段一）
合同文件

（第一册）

承包人：中建东方装饰工程有限公司

日期：2023年9月



三方现在同意如下:

1. 分包合同标的

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

本工程标段一为南MALL(2号楼)一层至五层,潜力之桥;标段二为B3、B2、B1共三层。具体详见工料规范附件A-2 项目分期、标段划分示意图;相邻标段界面划分详见工料规范3.2.5。

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价(含增值税)为(大写)捌仟叁佰柒拾柒万伍仟柒佰贰拾壹元贰角柒分(小写:RMB 83,775,721.27),其中合同金额(不含增值税)为RMB 76,858,459.88,按9.00%税率计算的增值税税金总额为RMB 6,917,261.39。

本分包工程合同总价包括暂列金额(含增值税)为RMB 2,180,000.00。

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

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

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

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额;

X1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向专业分包人支付的任何奖励款/违约金/赔偿金等,均已包含增值税(适用新税率的,自动适用新税率),专业分包人应按分包合同总价内约定的增值税税率(适用新税率的,按新税率)向发包人提供增值税专用发票后,发包人会支付奖励款/违约金/赔偿金等;而专业分包人须向发包人支付的任何罚款/违约金/赔偿金等,亦均已包含增值税(适用新税率的,自动适用

新税率), 直接从含税分包合同总价中扣减, 而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 分包合同工期

本分包工程合同工期为366个日历天, 暂定开工日期为2023年7月30日(以发包人发出的开工指令为准), 专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。具体工期详见工料规范第10章(专用条款)第2.2条

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

4. 质量标准

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

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。(具体要求详见通用合同条款第13.2条)

6. 履约保函金额(详见通用合同条款第3.7条)RMB 8,378,000.00

7. 延误违约金 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

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) 工料规范连附件
- (7) 图纸目录及其所列合同图纸
- (8) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
- (9) 工程量清单
- (10) 其他合同文件(工程质量保修协议、变更签证作业指引、合同结算作业指引、工程款支付作业指引、华润置地与合作方廉洁协议、阳

13. 本分包合同自三方盖章之日起生效, 对三方均有约束力。

三方在_____年_____月_____日盖章/签署:

发包人: 西安中央文化商务区投资有限公司)

盖章

法定代表人或获授权代表签署)

姓名_____)

职位_____)

专业分包人: 中建东方装饰工程有限公司)

盖章

法定代表人或获授权代表签署)

姓名_____)

职位_____)

总承包人: 中建五局第二建设有限公司)

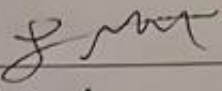
盖章

法定代表人或获授权代表签署)

姓名_____)

职位_____)

(3) 竣工验收报告

物业开荒移交单			
工 程 名 称	西安曲江新区CCBD综合体项目 裙楼精装修分包工程(标段一)	移交日期	2024 年 11 月 4 日
移 交 楼 层	4层1号2号中庭栏杆及玻璃移交		
移交内容: 南区4层1号2号中庭栏杆及玻璃移交			
			
移交签字			
接受签字	王钊楠 11月4日		

5. 中山市完美金鹰广场购物中心室内公共区域装修工程

(1) 合同扫描件

工程编号: _____
合同编号: _____
广东省建设工程 标准施工合同
工程名称: <u>中山市完美金鹰广场购物中心室内公共区域装修工程</u>
工程地点: <u>中山市石岐区孙文东路北侧</u>
发 包 人: <u>中山市金鹰房地产开发有限公司</u>
承 包 人: <u>中建东方装饰有限公司</u>
广东省建设厅制

第一部分 协议书

发包人：(全称) 中山市金鹰房地产开发有限公司

承包人：(全称) 中建东方装饰工程有限公司

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

一、 工程概况

工程名称：中山市完美金鹰广场购物中心室内公共区域装修工程

工程地点：中山市石岐区孙文东路 28 号完美金鹰广场

建设单位：中山市金鹰房地产开发有限公司

监理单位：广东中山建设监理咨询有限公司

总包单位：中建三局第一责任有限公司

设计单位：广东中山建筑设计院股份有限公司

台湾八方专业室内设计装饰公司

广东省集美设计工程有限公司

工程内容：购物中心公共区域装修工程施工图纸范围内所有装修工程内容（含水电安装工程内容），详见发包人提供的施工图纸。

二、 资金来源：自筹。

三、 工程承包范围

完美金鹰广场购物中心室内公共区域装修工程施工图纸范围内所有装修工程内容，包括但不限于以下内容：

（一）装饰装修工程：

1. 室内各功能区的墙面、地面、天花、窗洞口装饰工程、木作工程、油漆工程等；
2. 隐藏门及平开门（含五金件）等各材质门类的制作与安装；
3. 卫生洁具（坐/蹲便器、小便器、面盆及台面）及配件、水龙头、及镜子的安装；
4. 卫生间内的防水工程；
5. 卫生间所有门、隔断及隔墙按图施工；
6. 配合其他专业孔洞预留（如：空调、背景音乐、消防广播、消防喷淋、消防照明、卫生

间排水孔、地漏、安防工程等)；

7. 配合其他专业洞孔及洞口封堵(如电梯安装工程)；
8. 配合其他专业预埋件预埋(如标识工程)；

(二) 给排水专业：

1. 卫生间水系统：水管、阀门、管配件按图施工(施工总包已负责给水管敷设至管道井内对应的阀门处)；
2. 卫生间排水系统：排水工程的管道敷设及安装(施工总包已负责排水立管敷设至管道井内对应的三通处，留一堵头)；
3. 装修单位负责上述管道至管道井内与总包预留接口的对接；

(三) 暖通专业：

1. 配合卫生间排气扇洞口预留及相关安装工作；
2. 配合室内所有风口预留及相关安装工作；

(四) 电气专业：

1. 管道井内配电箱下线接口(含接口)到房间强电配电箱及公共区域用电点的穿线套管敷设、穿线；
2. 室内配电箱(含配电箱的采购及安装)至室内各用电点及控制点的穿线套管敷设、穿线；
3. 室内配电箱至中央空调末端设备、中央空调末端设备至温控开关所有管线预埋管的埋设；
4. 灯具安装及相关穿线套管敷设、穿线；
5. 配电箱及配电箱以后的强电穿线安装及预埋管埋设；
6. 开关插座安装、等电位箱的安装；

(五) 弱电工程(会议系统)：须预埋的穿线套管由装修单位负责埋设(预埋穿线管内预留牵丝)。

四、 合同工期

工程完工日期：2018年11月30全面竣工。

五、 质量标准

工程质量标准：合格，创广东省优质工程。

六、 合同价款

本工程合同暂定总价为¥50,000,000(人民币伍仟万元整) 其中：

A. 购物中心AB区公共区域精装修¥25,000,000(人民币贰仟伍佰万元整)，详见《中山完美金鹰广场购物中心室内公共区域精装修工程报价书(中标清单)》。

B. 购物中心 C 区装饰工程: ¥15,000,000 元 (人民币壹仟伍佰万元整)

C. 部分商铺装饰工程: ¥5,000,000 元 (人民币伍佰万元整)

D. 墙体拆改工程: ¥5,000,000 元 (人民币伍佰万元整)

其中 B 至 D 项由双方另行商定后方可启动。

七、 组成合同的文件

组成合同的文件及其优先解释顺序和本合同第二部分《通用条款》第 2.2 款赋予的规定一致。

八、 词语含义

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

九、 承包人承诺

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

十、 发包人承诺

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

十一、 合同生效

订立合同时间: 2018 年 8 月 1 日

订立合同地点: 广东省中山市

合同双方当事人约定本合同自双方签字、盖章后生效。

发包人(公章): 中山市金鹰房地产开发有限公司

地 址:

法定代表人: 古润金

委托代理人:

开 户 银 行:

账 号:

承包人(公章): 中建东方装饰有限公司

地 址:

法定代表人: 陈明东

委托代理人: 高立威

开 户 银 行:

账 号:

☒ 按协议书所注明的银行账号转账。

☐ 支票支付。

☐ 其他方式：

20. 承包人

20.1 承包人完成下列工作的约定

(1) 向发包人提供施工现场办公和生活的房屋设施的时间和要求：无内容

20.2 承包人完成设计的约定

(1) 承包人负责的设计有：无内容

(2) 承包人提交设计图纸的时间：无内容

22. 发包人代表

22.1 发包人代表及其权力的限制

(1) 发包人任命（梁志鹏）为发包人代表。其联络通讯地址如下：

通讯地址：广东省中山市石岐区康华路 29 号

联系电话：0760-88788828

传真号码：0760-88788801

(2) 发包人对发包人代表权利做如下限制：无内容

23. 监理工程师

23.1 负责合同工程的监理单位及任命的监理工程师

(1) 监理单位：广东中山建设监理咨询有限公司法定代表人：刘新华

(2) 任命（高旭光）为监理工程师。其联络通讯地址如下：

通讯地址：中山市南安路 23 号后座

联系电话：0760-88923098

传真号码：0760-88846960

23.3 (11) 需发包人批准的其他事项：暂停施工。

25. 承包人代表

25.1 承包人任命（杨道勇）为发包人代表。其联络通讯地址如下：

通讯地址：广州黄埔区绿地中央广场 A1-309

联系电话：020-28129376

传真号码：

26. 指定分包人

26.1 依法指定的分包人及其有关规定：

(2) 竣工验收报告

中建验字 2019 年 第 4060 号	
中山市建设工程竣工验收备案	
登记证	
建设单位: 中山市金鹰房地产开发有限公司	工程名称: 壹美金鹰广场购物中心及配套设施地下室工程、壹美金鹰广场商业地下停车场工程
工程地址: 中山市石岐区孙文东路北侧	使用性质: 商业, 其他, 车库
建筑面积: 231003.79M ²	平方米 (1 幢 4 层)
统一项目编码: 2013-442000-70-03-800108;	
2019 年 12 月 26 日	

单位（子单位）工程竣工验收备案表

GD-E1-916 0 0 1

广东省住房和城乡建设厅制



“GD-E1-916”

GD-E1-916/1

建设单位名称	中山市金鹰房地产开发有限公司		
备案日期	2019-12-26		
工程名称	完美金鹰广场公寓楼、高级酒店、购物中心及配套地下室、办公楼、商务酒店及附楼工程 (购物中心及配套地下室)		
工程地点	中山市石岐区孙文东路24号、26号、26号之一、26号之二、28号、28号之一		
工程规模 (建筑面积、层数)	232528.34m ² /四层		
结构类型	框剪结构		
工程用途	商业		
开工日期	2015-7-21		
竣工验收日期	2019-10-29		
施工许可证号	442000201507210101		
施工图审查意见	合格		
勘察单位名称	广东省珠海工程勘察院	资质等级	
设计单位名称	广东省中山建筑设计院股份有限公司	资质等级	
施工单位名称	中建三局第一建设工程有限责任公司	资质等级	建筑工程施工总承包特级
监理单位名称	广东中山建设监理咨询有限公司	资质等级	建筑工程项目管理、技术咨询业务二
工程质量监督 机构名称	中山市建设工程质量监督站		



* GD-E1-916/1 *

勘察单位意见	中华人民共和国注册土木工程师(岩土) 姓名: 马强 注册号: 4405506-AY001 项目负责人(签字) 至 2022年6月 注册岩土工程师(签名并盖执业章) 2019年10月9日
设计单位意见	中华人民共和国一级注册建筑师 姓名: 阮嘉洁 注册号: 4400483-002 项目负责人(签字) 至 2020年6月 注册建筑师(签名并盖执业章) 2019年10月9日
施工单位意见	中华人民共和国一级注册建造师 姓名: 郑文刚 注册号: 4400483-S001 有效期至: 至2022年6月 技术负责人(签字) 黄华明 项目负责人(签名并盖执业章) 2019年10月9日
监理单位意见	中华人民共和国注册监理工程师 姓名: 王剑 注册号: 44004828 有效期至: 2022.04.15 总监监理工程师(签字并盖注册章) 2019年10月9日
建设单位意见	单位(项目)负责人(签字) 2019年10月29日



工 程 竣 工 验 收 备 案 文 件 目 录	1 单位工程（子单位）竣工验收备案表 2 单位工程竣工验收报审表 3 建筑工程施工许可证或开工报告 4 施工图设计文件审查合格书 5 市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料 6 勘察文件质量检查报告 7 设计文件质量检查报告 8 单位工程质量评估报告 9 规划验收合格证 10 消防验收合格意见书或备案文件 11 环保验收认可文件或者准许使用文件 12 建筑工程质量保修书 13 住宅质量保证书 14 住宅使用说明书 15 单位工程（子单位）质量竣工验收记录 16 单位（子单位）工程竣工验收报告 17 法规、规章规定必须提供的其他文件		
备 案 意 见	_____工程的竣工验收备案文件已于 _____年 月 日 收讫，文件齐全。 （公章） _____年 月 日		
备案机关负责人		备案经受人	



"GD-E1-916/3"

打印

工程竣工验收 备案文件目录	详见《中山市住房和城乡建设局政务网》>> 网上办事 >> 办事指南 >> 非行政许可事项 >> 建设工程竣工验收备案		
备 案 意 见	该工程的竣工验收备案文件已于 2019年12月26日 收讫, 文件齐全,项目概况如下: 建设单位: 中山市金鹰房地产开发有限公司 工程地址: 中山市石岐区孙文东路北侧 工程名称: 完美金鹰广场购物中心及配套地下室工程、完美金鹰广场商业地下停车库工程 建筑面积: 231003.79平方米, 报建总造价: 53800.0000万元, 地上层数: 4层, 地下层数: 5层, 高度: 29.30米, 幢数: 1幢  (公章) 2019年12月26日		
备案机关负责人	郭明星	备案经手人	刘鑫

6.广州绿地中央广场 SE 栋物业改造工程设计施工总承包
(EPC)

(1) 合同扫描件

建设工程设计、施工合同

项目名称：广州绿地中央广场 SE 栋物业改造工程设计施工
总承包（EPC）

发包人（甲方）：广州悦丰商业管理有限公司

承包人（乙方）：（主）中建东方装饰有限公司

（成）广东新广厦建筑设计院有限公司

签订地点：广东广州

第一部分 协议书

发包人（全称）：广州悦丰商业管理有限公司（建设单位）

承包人（联合体牵头人）：中建东方装饰有限公司

承包人（联合体成员方）：广东新广厦建筑设计院有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程设计、施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：广州绿地中央广场 SE 栋物业改造工程设计施工总承包（EPC）

工程地点：广州市黄埔区科学大道 46 号、科学大道 52 号绿地中央广场 SE 栋

工程内容：本项目建筑面积共为 59960.7542 平方米，其中包括绿地中央广场 SE 栋（建筑面积为 46855.0215 平方米）和地下商铺（建筑面积为 13105.7327 平方米）。拟对项目外立面、商场公共区域等进行升级改造，包括外墙装饰、室内装饰、室外改造、土建加固、电气、IP 雕塑、消防、电梯、通风空调、智能化、小品软装、标识等工程。

工程总投资：/

工程立项批准文号：2206-440112-04-05-171040。

资金来源：企业自筹。

二、工程承包范围及承包方式

（一）承包范围：广州绿地中央广场 SE 栋物业改造工程设计施工总承包工程的设计及施工，包括以下内容：

1.设计部分

设计范围及内容（包括但不限于）：

方案设计、初步设计及概算、施工图设计、专业深化设计、现场服务、施工及验收过程的配合、施工过程中的方案优化及设计变更（含估算）、参与材料和设备看样定版及考察；装饰及设备定制等配套设计服务等；全过程设计服务及协调工作（含派驻设计代表驻现场）；配合施工图审查工作，并办理规划报建、各专

业报建及初步设计审查、办理建设工程规划许可证等报批报建工作、施工及验收过程的配合、竣工图审核及盖章。

2. 施工部分

施工内容包括：完成本项目所有施工内容，其中包括：

(1) 按照招标文件及合同约定的范围和发包人批复的施工图完成本项目所有施工内容，包括：外墙装饰、室内装饰、室外改造、土建加固、电气、消防、电梯、通风空调、智能化、标识等工程以及空气治理、防白蚁、拆除、垃圾清运、疫情防控等配套工程；

(2) 作为联合体主办方负责项目设计、施工总协调工作及工程涉及的其它协调工作，负责项目实施阶段全过程建设，直至工程竣工验收备案完成为止，并配合相关部门结（决）算审计、工程保修等工作；

(3) 负责办理工程开工及验收所需的各项手续，包括但不限于办理建设工程施工许可证、消防设计审核备案及验收备案；

(4) 负责施工图预算、竣工图、竣工结算的编制工作；

(5) 组织本项目的整体竣工验收及备案和整体工程资料汇总及整理归档工作；

(6) 项目施工范围内的地上附着物清理。

施工承包方式为：施工图预算审定后建安费综合单价包干、项目措施费包干（除施工围蔽费用外）。包工、包料、包设备、包工期、包质量、包造价控制、包安全、包文明施工、包项目承包人间协调管理；包验收移交、包保修、包竣工资料收集整理、编制竣工图。

(二) 本工程实行全过程限额设计施工，发包人有权在限额范围内，根据工程实际情况，对承包人的承包范围和承包工程量进行适当调整。

三、合同工期

设计施工总承包工期：自合同签订之日起 100 个日历天，其中设计工期：自合同签订之日起 20 个日历天，施工工期：自具备进场开工条件之日起 80 个日历天。本项目完成交付时间不晚于【2022】年【11】月【30】日，如有变更双方另行书面确认。

具备进场开工条件之日以发包人或监理单位开工令或批准的开工报告日期

为准。（具体施工节点和工期根据发包人要求调整，达到发标人工期目标要求）

注：设计工期包含设计各阶段工期（方案设计、初步设计、施工图设计阶段以及各阶段的相关报批审查等）；施工工期包含施工各阶段时间（施工实施建设阶段、软装及设备定制等配套服务、竣工验收、资料编制归档、交付使用手续办理等以及各阶段的相关报批、报建、检验、审查、备案等）。

项目改造时间表

序号	里程碑节点	完成时间
1	主力店移交场地时间（满足业主要求）	2022/7/27（暂定）
2	物业移交时间	2022/9/30
3	竣工初验完成时间	2022/11/10
4	交付时间	2022/11/30

四、质量标准

4.1 设计质量标准：符合《建设工程质量管理条例》及《建设工程勘察设计管理条例》等国家及地方现行有关工程勘察设计管理法规和规章，达到国家及行业现行相关规范技术标准等要求。

4.2 施工质量标准：达到国家或行业质量检验标准，经发包人验收合格并顺利投入使用。

4.3 绿色建筑等级要求：本项目不单独申请绿色建筑设计标识，但要求设计内容应达到《绿色建筑评价标准》中关于室内环境质量控制项要求标准。

五、合同价款

5.1 合同总价款暂定为¥53802200.00元（大写：人民币伍仟叁佰捌拾万贰仟贰佰元整），其中设计费暂定为人民币¥2111680.00元，设计费税率为6%，不含税金额为1,992,150.94元，增值税税额为119,529.06元，设计费下浮率为0%；建安工程费（施工费）暂定为人民币¥51690520.00元（含暂列金人民币¥2000000.00元），税率为9%，不含税金额为47,422,495.41元，增值税税额为4,268,024.59元，建安工程费中标下浮率为0%。在合同履行期内，若是遇上国

家有关税率政策调整，不含税金额不变，税率和含税金额进行相应调整。

5.2 设计费按国家计委、建设部颁发的《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10号）及区财政局《财政投资基本建设财务管理规定》（德开财字〔2014〕53号）下浮20%的基础上，再执行中标下浮率。设计收费结算以发包人审定概算中的建安费、设备与工器具购置费和联合试运转费之和（不含施工便道、暂定金等与设备图纸无关项目的费用）为计费额，并调整设计费支付，最终设计费用结算价不得超过中标设计费。

设计费总额包含本合同项目的全部设计费用（含保修阶段设计费用）、设计变更、设计文件修改费用、驻场服务费用、设计调研费、配合发包人进行报建、报审、验收工作的费用等承包人为完成本项目建设阶段及保修阶段设计工作所发生的所有费用及税金。

5.3 建安工程费最高投标限价只作为招标的依据，中标价只作为签订合同及支付预付款的依据，两者不作为结算依据。

5.4 施工图经审查通过后，由发包人委托的造价咨询单位进行施工图预算审查、对比、查漏补缺，双方确认并经发包人审批后的施工图预算造价作为建安费及合同暂定价调整的依据。

调整原则为：结算时工程量清单综合单价包干，工程量按实计算。本条所述工程量清单指发包人审定的本工程预算中的工程量清单，本条所述清单综合单价指发包人审定的本工程预算中的清单综合单价 $\times$ （1-中标下浮率）调整后的综合单价；措施项目费除不可竞争费用“安全文明施工费”外，其他均执行中标下浮率。以发包人审定的施工图预算中的措施项目费为基础进行调整，调整后的措施项目费（除施工围蔽费用外）固定不变，包干使用，结算时不予调整，施工围蔽清单综合单价固定不变，工程量按实计量。其他项目费以发包人审定的施工图预算中的相应项目费率执行；规费、税金按国家规定费率计算。

5.5 合同结算价款以发包人及其授权委托单位审定结算为准，最终工程费用结算价不得超过中标建安工程费。如国家各级审计机关对本项目实施审计，并要求调整本合同价款的，则各方均同意按审计意见调整且不得提出异议。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

合同订立地点：广州市黄埔区

本合同双方约定：自双方签名并盖章之日起生效。本合同一式拾份，发包人执肆份、承包人（联合体牵头人）执肆份，承包人（联合体成员）执贰份。

（以下无正文）

发包人：_____（盖章）

地址：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电 话：_____

传 真：_____

开户银行：_____

帐 号：_____

纳税人识别号：_____



承包人（联合体牵头人）：_____（盖章）

地址：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电 话：_____

传 真：_____

开户银行：_____

帐 号：_____

纳税人识别号：_____



承包人（联合体成员方）：_____（盖章）

地址：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电 话：_____

传 真：_____



(2) 竣工验收报告

建设工程竣工验收报告 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□



工程名称: 广州绿地中央广场SE栋物业改造工程项目

验收日期:

建设单位（盖章）:



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	广州绿地中央广场SE栋物业改造工程项目				
工程地点	广州市黄埔区联和街道科学大道46号、52号	建筑面积	29475m2	工程造价	5380.22万
结构类型	钢筋混凝土	层数	地上：1层、地下：2层		
施工许可证号	440112202209030201	监理许可证号	/		
开工日期	2022/10/11	验收日期	2022/10/20		
监督单位		监督编号	/		
建设单位	广州悦丰商业管理有限公司		吴弟		
勘察单位	/				
设计单位	广东新广厦建筑设计院有限公司				
总包单位	中建东方装饰工程有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	中建东方装饰工程有限公司				
承建单位（装修）	中建东方装饰工程有限公司				
监理单位	广东宏茂建设管理有限公司		张胜林		
施工图审查单位	广州三合工程咨询有限公司				



三、工程质量评定

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共____项,其中: 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项,其中: 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共____项,其中: 评价为“好”的____项 评价为“一般”的____项
主体结构	/	共____项,其中: 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项,其中: 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共____项,其中: 评价为“好”的____项 评价为“一般”的____项
建筑装饰装修	同意验收	共 3 项,其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	/	共____项,其中: 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项,其中: 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共____项,其中: 评价为“好”的____项 评价为“一般”的____项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 3 项,其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	共 3 项,其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项,其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	/	共____项,其中: 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项,其中: 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共____项,其中: 评价为“好”的____项 评价为“一般”的____项
建筑节能	/	共____项,其中: 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项,其中: 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共____项,其中: 评价为“好”的____项 评价为“一般”的____项
电梯	/	共____项,其中: 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项,其中: 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共____项,其中: 评价为“好”的____项 评价为“一般”的____项
		共____项,其中: 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项,其中: 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共____项,其中: 评价为“好”的____项 评价为“一般”的____项
		共____项,其中: 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项,其中: 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共____项,其中: 评价为“好”的____项 评价为“一般”的____项
		共____项,其中: 经审查符合要求____项 经核定符合要求____项	共____项,其中: 资料核查符合要求____项 实体抽查符合要求____项	共____项,其中: 评价为“好”的____项 评价为“一般”的____项



· GO · E1 · 914 / 4 ·

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本项目已按施工规定要求及合同约定的内容完成施工。施工过程中严格按照国家规范及标准要求施工，施工过程中未发生任何安全事故，竣工资料已准备齐全，工程施工质量合格。

经自评合格，同意竣工验收。



吴弟

建设单位(公章):

单位(项目)负责人:

年 月 日



* GD-E1-914/6 *

二、项目经理业绩

1.横琴新区高级人才公寓（二期）室内精装修、机电安装、市政园林、幕墙及铝窗施工工程专业分包

（1）合同扫描件

合同编号：一南招FB2018334

横琴新区高级人才公寓（二期）室内精装修、机电安装、市政园林、幕墙及铝窗施工工程专业分包合同

分包工程地点：广东省珠海市

承 包 人（甲方）：中建三局第一建设工程有限责任公司

专业分 包 人（乙方）：中建东方装饰工程有限公司

签 约 时 间：2018 年 12 月 01 日

签 约 地 点：广东省珠海市

第一部分 分包合同协议书

承 包 人（甲方）： 中建三局第一建设工程有限责任公司
法定代表人： 吴红涛
住所地： 湖北省武汉市东西湖特 1 号

专业分包人（乙方）： 中建东方装饰工程有限公司
法定代表人： 陈明东
住所地： 上海自由贸易试验区东方路 985 号 21 层

鉴于专业分包人已对横琴新区高级人才公寓（二期）室内精装修、机电安装、市政园林、幕墙及铝窗施工工程现场环境、地质条件及所有有关资料进行了全面细致勘查和研究，已对工程施工所有相关图纸进行了详细研究和计算，并已对承包人有关项目管理制度规定充分了解，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就该工程专业作业承包事项协商一致，共同达成如下协议：

一、专业分包人资质及纳税资格

营业执照号码（统一社会信用代码）： 9131000063114641XT
安全生产许可证号码： (沪)JZ 安许证字【2016】011849
有效期： 2021 年 02 月 28 日
专业分包资质证书编号： D231245328
资质等级： 建筑装饰装修工程专业承包壹级
有效期： 至 2020 年 12 月 08 日
专业分包纳税身份类型： ☒ 一般纳税人 ☐ 小规模纳税人

二、分包作业范围

承包人指定范围内的室内精装修工程、系统铝合金门窗工程、幕墙工程、安装工程（包含给排水工程、电气工程、智能化工程、消防水工程、消防电工程、暖通工程、地下室气体灭火工程、人防安装工程、高低压配电工程及地上空调工程、燃气工程、电梯工程、机械车位工程）、室外机市政配套工程，施工内容详见附件工程量清单报价。专业分包人必须全部完成上述工作内容，不得拒绝承包人的新增或减少工作内容。

专业分包人不得提出任何异议和赔偿要求。

三、分包合同工期

开工日期：2019 年 2 月 28 日（具体以总包方的项目部通知为准）；

竣工日期：2019 年 12 月 31 日（具体以满足业主和总包方的现场实际进度要求为准）；

合同工期总日历天数：306 天。

四、质量标准

分包工程质量应符合承包人合同约定的分包工程的质量标准，并同时达到：
保证本工程整体达到合格质量等级及结构工程获得“珠海市建设工程优质奖”、“广东省建设工程优质奖”。

五、签约合同价格与合同价格形式

1. 合同价（含税）为：人民币（大写）叁亿壹仟陆佰零肆万贰仟壹佰零捌元捌角肆分玖角贰分（¥316,042,108.84 元），详见附件工程量清单报价。

序号	工程名称	含税工程造价 (元)	暂列金(元)	材料暂估价 (元)	安全文明施工 费(元)	不含税工程造价 (元)	工程税金 (元)
一	幕墙及系统铝 合金门窗工程	42368842.57	-	-	-	38170932.69	4197909.87
二	精装修工程	170972654.19	13325401.11	65912006.75	5006438.48	154029418.19	16943236.00
三	安装工程	84395117.21	7108873.59	3434400.00	2676624.22	76031637.14	8363480.07
四	室外机市政配 套工程	18305494.87	1498033.72	-	536581.74	16491436.82	1814058.05
	合计	316042108.84	21932308.42	69346406.75	8219644.44	284723424.84	31318683.99

2. 分包合同价格形式：本合同采用收取管理费合同，合同价包括但不限于：
人工费、材料费、机械费、辅助材料费、运输、质量、安全文明施工、施工管理费、
利润、税金、政策性规定、劳保、风险、工完场清、深化设计费、检验试验费用、保
险、保修费、测量放线、扰民调停费、配合发包人或承包人另行分包的项目所需的配

制度均已了解并将严格遵守，严格执行。

5、遵守承包人关于安全、环境标准的特别要求：杜绝发生一般事故等级及以上的伤亡事故且工伤责任事故死亡人数为零。确保广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地，争取召开珠海市现场安全观摩会。

八、其他

1. 协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

2. 本协议于 2018 年 12 月 日在 广东省珠海市 签订，自签字盖章之日起生效。本协议一式 8 份，均具有同等法律效力。承包人执 4 份，专业分包人执 4 份。

承包人： (公章)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

地 址： (2)

邮政编码： _____

法定代表人： _____

委托代理人： _____

电 话： _____

传 真： _____

电子信箱： _____

开户银行： _____

账 号： _____

专业分包人： (公章)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

地 址：上海市浦东新区东方路985号 21F

邮政编码： _____

法定代表人：陈明东

委托代理人：高立威

电 话： _____

传 真： _____

电子信箱： _____

开户银行： _____

账 号： _____

承包人对项目经理的授权范围：见附件授权书。

3. 专业分包人

3.1 专业分包人的一般义务

3.1.1 由专业分包人办理的许可和批准手续包括：工程专项方案报批、材料样品报验及承包人项目部根据工程情况要求专业分包人办理或配合的工作内容。

3.2 专业分包人项目经理和其他主要项目管理人员

3.2.1 专业分包人提交项目管理机构及施工人员安排报告的期限：中标后 3 天内。

专业分包人项目经理信息：

姓 名：杨道勇；
身份证号：/；
联系电话：18688442084；
电子信箱：/；
通信地址：上海自由贸易试验区东方路 985 号 21 层；

3.2.2 专业分包人项目经理是否可以兼任其他项目的项目经理：不得同时担任其它项目的项目经理。

专业分包人项目经理兼任其他项目的项目经理的违约责任：每发现一次，专业分包人应向承包人支付 10000 元的违约金，造成承包人的所有损失由专业分包人无条件承担。

3.2.3 专业分包人项目经理和其他主要项目管理人员擅自离开施工场地的违约责任：处以 1000 元/人次，造成承包人的所有损失由专业分包人无条件承担。

3.2.4 专业分包人擅自更换专业分包人项目经理或其他主要项目管理人员的违约责任：处以 1000 元/人次，造成承包人的所有损失由专业分包人无条件承担。

专业分包人无正当理由拒绝更换专业分包人项目经理或其他主要项目管理人员的违约责任：承包人有权终止合同，专业分包人应立即退场。

3.3 特殊工种上岗作业要求

特殊工种作业人员无证上岗的违约责任：专业分包人应向承包人支付 1000 元/人次的违约金，如因此发生损失或事故（包括政府违约金），专业分包人应向承包人支付 10000 元/人次的违约金，发生死亡事故的，专业分包人应向承包人支付 10 万元/人次的违约金，并由专业分包人负责并承担其所有损失，在工程款中直接扣除。

3.4 禁止转包和再分包

3.4.1 专业分包人转分包工程的违约责任：承包人有权解除合同，专业分包人应立即退场，且应向承包人支付合同总价 10% 的违约金。

3.4.2 专业分包人违法分包工程的违约责任：承包人有权解除合同，专业分包人

(2) 竣工验收扫描件

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：横琴新区高级人才公寓（二期）

验收日期：

2020年9月29日
珠海大横琴人才公寓建设有限公

建设单位(盖章)：

司



* GD- E1 - 914 *

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

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



* GD- E1 - 914 / 1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2001

工程名称	横琴新区高级人才公寓（二期）					
工程地点	珠海市横琴新区综合服务区东南角，北邻彩虹路，南邻横琴大道，西邻子期南延道		建筑面积	94412.49m²	工程造价	50666.80万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：三栋：25层、28层、31层层			
			地下：2层			
施工许可证号	440405201804270201	监理许可证号	E144004279			
开工日期	2017-01-24	验收日期				
监督单位	珠海市建设工程质量监督检测站	监督编号	F180091			
建设单位	珠海大横琴人才公寓建设有限公司					
勘察单位	中国有色金属长少勘察设计院有限公司					
设计单位	珠海艺葵工程设计有限公司					
总包单位	中建三局第一建设工程有限责任公司					
承建单位（土建）	中建三局第一建设工程有限责任公司					
承建单位（设备安装）	中建三局第一建设工程有限责任公司					
承建单位（装修）	中建三局第一建设工程有限责任公司					
监理单位	广州珠江工程建设监理有限公司					
施工图审查单位	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司					



* GD- E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一)验收组织

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

1.验收组

组长	李胜江
副组长	候亚萍
组员	杨占龙、夏培镇、程源、杜梦宇、聂阳、郭华军、刘棚源、符建军、吴波、刘建安、刘鹏、邓挺、李欣

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	候亚萍	李胜江、符建军、杨占龙、程源、吴波、郭华军、夏培镇、王聪、
建筑设备安装工程	刘鹏	邓挺、李鹏程、林永贵、刘建安、
工程质控资料	黄月如	吴波、曾树斌、高国品、杜梦宇

(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 - E 1 - 9 1 4 / 3 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部（系统、 成套设备）工 程名称	验收意见/ 备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全 性能资料核查/实体 质量抽查结果统计	观感质量验收抽查 结果统计
地基与基础	同意验收	13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 0 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 0 项 实体抽查符合要求 0 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	同意验收	11 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 0 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 0 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	同意验收	9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 0 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 0 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	同意验收	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 0 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给水、排 水及采暖	同意验收	16 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 1 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 1 项	共 15 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	同意验收	17 项, 其中: 经审查符合要求 17 项 经核定符合要求 0 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 1 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 1 项
建筑电气	同意验收	16 项, 其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 2 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 0 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 2 项
智能建筑	同意验收	16 项, 其中: 经审查符合要求 16 项 经核定符合要求 0 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 1 项	共 14 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
建筑节能	同意验收	21 项, 其中: 经审查符合要求 21 项 经核定符合要求 0 项	共 17 项, 其中: 资料核查符合要求 17 项 实体抽查符合要求 0 项	共 14 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
电梯	同意验收	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 0 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 0 项 评价为“一般”的 0 项
自动喷水系统	同意验收	21 项, 其中: 经审查符合要求 20 项 经核定符合要求 1 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 0 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 1 项
气体灭火系统	同意验收	13 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 14 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 2 项
火灾自动报警 系统	同意验收	21 项, 其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 2 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 1 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项



* GD- E1- 914 / 4 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

该工程施工过程中对使用的原材料及半成品质量严格把关，见证取样送检及时，工序验收程序规范，管理严格，符合设计及施工规范要求。

施工质量评定合格。节能分部验收评定合格。

建筑节能分部工程（围护结构部分、设备安装部分）均符合施工规范及设计要求。验收合格：分项工程、检验批均合格。质量控制资料完整，其中采用节能材料挤塑聚苯乙烯泡沫板、蒸压泡沫混凝土砌块、玻璃热性能中空玻璃露点检验结果符合规范及设计要求。建筑设备节能材料电线、电缆线、风机盘管检验结果均符合规范要求。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：张益
注册号：4401906-002
有效期：至2021年12月

中华人民共和国注册土木工程师（岩土）
姓名：姚平
注册号：4300634-AT006
有效期：至2021年12月



建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
 (公章) 单位(项目)负责人：	 (公章) 总监理工程师：	 (公章) 单位(项目)负责人：	 (公章) 单位(项目)负责人：	 (公章) 单位(项目)负责人：
2020年9月29日	2020年9月29日	2020年9月29日	2020年9月29日	2020年9月29日

* GD-E1-914/6 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	郭明	大横琴置业	项顺教	高工	郭明
2	孙一舟	大横琴置业	机电	中级	孙一舟
3	温凯	大横琴置业公司	机电负责	中级	温凯
4	张显伟	大横琴置业公司	景观设计	中级	张显伟
5	李国威	大横琴置业公司	规划管理	中级	李国威
6	曾村成	大横琴置业公司			曾村成
7	侯少海	珠江监理	总监	高级	侯少海
8	符国	珠江监理	总代	工程师	符国
9	吴波	珠江监理	专监	工程师	吴波
10	符国	大横琴置业	设计管	中级	符国
11	邓挺	珠江监理	主监	中级	邓挺
12	刘建中	珠江监理	专监	中级	刘建中
13	张磊	珠海艺景工程设计有限公司	负责人项目	高级	张磊
14	张磊	珠海艺景工程设计有限公司	负责人项目	中级	张磊
15	吴功斌	珠海艺景工程设计有限公司	项目负责人	中级	吴功斌
16	廖峰	香山勘察院	注册核	中级	廖峰
17	廖峰	大沙勒景观院	项目负责人	高级	廖峰
18	高一平	大横琴置业	工建	中级	高一平
19	杨如	中建三局一公司	项目经理	中级	杨如
20	李信	中建三局一公司	项目经理	初级	李信
21	程江	中建三局一公司	项目工	高级	程江
22	李信	中建三局一公司	项目经理	中级	李信
23	李信	中建三局一公司	机电负责	中级	李信
24	李信	中建三局一公司	施工员	助理	李信
25	李信	中建三局一公司	技术员	助理	李信
26	李信	中建三局一公司	质检员	助理	李信
	李信	中建三局一公司	施工员	助理	李信

GD-E1-914/5

(1) 合同扫描件

文

第一部分 协议书

发包人：(全称) 中山市金鹰房地产开发有限公司

承包人：(全称) 中建东方装饰工程有限公司

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

一、工程概况

工程名称：中山市完美金鹰广场购物中心室内公共区域装修工程

工程地点：中山市石岐区孙文东路 28 号完美金鹰广场

建设单位：中山市金鹰房地产开发有限公司

监理单位：广东中山建设监理咨询有限公司

总包单位：中建三局第一责任有限公司

设计单位：广东中山建筑设计院股份有限公司

台湾八方专业室内设计装饰公司

广东省集美设计工程有限公司

工程内容：购物中心公共区域装修工程施工图纸范围内所有装修工程内容（含水电安装工程内容），详见发包人提供的施工图纸。

二、资金来源：自筹。

三、工程承包范围

完美金鹰广场购物中心室内公共区域装修工程施工图纸范围内所有装修工程内容，包括但不限于以下内容：

（一）装饰装修工程：

1. 室内各功能区的墙面、地面、天花、窗洞口装饰工程、木作工程、油漆工程等；
2. 隐藏门及平开门（含五金件）等各材质门类的制作与安装；
3. 卫生洁具（坐/蹲便器、小便器、面盆及台面）及配件、水龙头、及镜子的安装；
4. 卫生间内的防水工程；
5. 卫生间所有门、隔断及隔墙按图施工；
6. 配合其他专业孔洞预留（如：空调、背景音乐、消防广播、消防喷淋、消防照明、卫生

间排水孔、地漏、安防工程等)；

7. 配合其他专业洞孔及洞口封堵(如电梯安装工程)；
8. 配合其他专业预埋件预埋(如标识工程)；

(二) 给排水专业：

1. 卫生间水系统：水管、阀门、管配件按图施工(施工总包已负责给水管敷设至管道井内对应的阀门处)；
2. 卫生间排水系统：排水工程的管道敷设及安装(施工总包已负责排水立管敷设至管道井内对应的三通处，留一堵头)；
3. 装修单位负责上述管道至管道井内与总包预留接口的对接；

(三) 暖通专业：

1. 配合卫生间排气扇洞口预留及相关安装工作；
2. 配合室内所有风口预留及相关安装工作；

(四) 电气专业：

1. 管道井内配电箱下线接口(含接口)到房间强电配电箱及公共区域用电点的穿线套管敷设、布线；
2. 室内配电箱(含配电箱的采购及安装)至室内各用电点及控制点的穿线套管敷设、布线；
3. 室内内配电箱至中央空调末端设备、中央空调末端设备至温控开关所有管线预埋管的埋设；
4. 灯具安装及相关穿线套管敷设、布线；
5. 配电箱及配电箱以后的强电布线安装及预埋管埋设；
6. 开关插座安装、等电位箱的安装；

(五) 弱电工程(会议系统)：须预埋的穿线套管由装修单位负责埋设(预埋穿线管内预留牵丝)。

四、 合同工期

工程完工日期：2018 年 11 月 30 全面竣工。

五、 质量标准

工程质量标准：合格，创广东省优质工程。

六、 合同价款

本工程合同暂定总价为¥50,000,000(人民币伍仟万元整)，其中：

A. 购物中心 AB 区公共区域精装修¥25,000,000(人民币贰仟伍佰万元整)，详见《中山完美金鹰广场购物中心室内公共区域精装修工程报价书(中标清单)》。

B. 购物中心C区装饰工程：¥15,000,000元（人民币壹仟伍佰万元整）

C. 部分商铺装饰工程：¥5,000,000元（人民币伍佰万元整）

D. 墙体拆改工程：¥5,000,000元（人民币伍佰万元整）

其中B至D项由双方另行商定后方可启动。

七、 组成合同的文件

组成合同的文件及其优先解释顺序和本合同第二部分《通用条款》第2.2款赋予的规定一致。

八、 词语含义

本协议书中有词语含义与本合同第二部分《通用条款》第1条赋予它们的定义相同。

九、 承包人承诺

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

十、 发包人承诺

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

十一、 合同生效

订立合同时间：2018年8月1日

订立合同地点：广东省中山市

合同双方当事人约定本合同自双方签字、盖章后生效。

发包人(公章): 中山市金鹰房地产开发有限公司

地 址:

法定代表人: 古润金

委托代理人:

开 户 银 行:

账 号:



承包人(公章): 中建东方装饰有限公司

地 址:

法定代表人: 陈明东

委托代理人: 高立威

开 户 银 行:

账 号:



☒ 按协议书所注明的银行账号转账。

☐ 支票支付。

☐ 其他方式：

20. 承包人

20.1 承包人完成下列工作的约定

(1) 向发包人提供施工现场办公和生活的房屋设施的时间和要求：无内容

20.2 承包人完成设计的约定

(1) 承包人负责的设计有：无内容

(2) 承包人提交设计图纸的时间：无内容

22. 发包人代表

22.1 发包人代表及其权力的限制

(1) 发包人任命（梁志鹏）为发包人代表。其联络通讯地址如下：

通讯地址：广东省中山市石岐区康华路 29 号

联系电话：0760-88788828

传真号码：0760-88788801

(2) 发包人对发包人代表权利做如下限制：无内容

23. 监理工程师

23.1 负责合同工程的监理单位及任命的监理工程师

(1) 监理单位：广东中山建设监理咨询有限公司法定代表人：刘新华

(2) 任命（高旭光）为监理工程师。其联络通讯地址如下：

通讯地址：中山市南安路 23 号后座

联系电话：0760-88923098

传真号码：0760-88846960

23.3 (11) 需发包人批准的其他事项：暂停施工。

25. 承包人代表

25.1 承包人任命（杨道勇）为发包人代表。其联络通讯地址如下：

通讯地址：广州黄埔区绿地中央广场 A1-309

联系电话：020-28129376

传真号码：

26. 指定分包人

26.1 依法指定的分包人及其有关规定：

(2) 竣工验收扫描件

单位（子单位）工程竣工验收备案表

GD-EI-916 0 0 1

广东省住房和城乡建设厅制



* GD-EI-916 *

GD-EI-916/I

建设单位名称	中山市金鹰房地产开发有限公司		
备案日期	2019-12-26		
工程名称	完美金鹰广场公寓楼、高级酒店、购物中心及配套地下室、办公楼、商务酒店及附楼工程 (购物中心及配套地下室)		
工程地点	中山市石岐区孙文东路24号、26号、26号之一、26号之二、28号、28号之一		
工程规模 (建筑面积、层数)	232528.34m ² /四层		
结构类型	框剪结构		
工程用途	商业		
开工日期	2015-7-21		
竣工验收日期	2019-10-29		
施工许可证号	442000201507210101		
施工图审查意见	合格		
勘察单位名称	广东省珠海工程勘察院	资质等级	
设计单位名称	广东省中山建筑设计院股份有限公司	资质等级	
施工单位名称	中建三局第一建设工程有限责任公司	资质等级	建筑工程施工总承包特级
监理单位名称	广东中山建设监理咨询有限公司	资质等级	建筑工程项目管理、技术咨询业务二
工程质量监督 机构名称	中山市建设工程质量监督站		



* GD - EI - 916 / 1 *

勘察单位意见	中华人民共和国注册土木工程师(岩土) 姓名: 马强 注册号: 4405506-AY001 项目负责人(签字)至 2022年6月 注册岩土工程师(签名并盖执业章) 2019年10月29日
设计单位意见	中华人民共和国一级注册建筑师 姓名: 阮嘉洁 注册号: 4400483-002 项目负责人(签字)至 2022年6月 注册建筑师(签名并盖执业章) 2019年10月29日
施工单位意见	中华人民共和国一级注册结构工程师 姓名: 郑文刚 注册号: 4400483-S001 有效期至: 至2022年6月 技术负责人(签字) 黄华权 项目负责人(签名并盖执业章) 2019年10月29日
监理单位意见	总监理工程师: 王剑 注册号: 44004828 有效期至: 2022.04.15 (签字并盖注册章) 2019年10月29日
建设单位意见	单位(项目)负责人(签字): 梁 2019年10月29日



工 程 竣 工 验 收 备 案 文 件 目 录	1 单位工程（子单位）竣工验收备案表 2 单位工程竣工验收报审表 3 建筑工程施工许可证或开工报告 4 施工图设计文件审查合格书 5 市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料 6 勘察文件质量检查报告 7 设计文件质量检查报告 8 单位工程质量评估报告 9 规划验收合格证 10 消防验收合格意见书或备案文件 11 环保验收认可文件或者准许使用文件 12 建筑工程质量保修书 13 住宅质量保证书 14 住宅使用说明书 15 单位工程（子单位）质量竣工验收记录 16 单位（子单位）工程竣工验收报告 17 法规、规章规定必须提供的其他文件		
备 案 意 见	_____工程的竣工验收备案文件已于 _____年 月 日 收讫，文件齐全。 （公章） _____年 月 日		
备案机关负责人		备案经受人	



"GD-E1-916/3"

打印

工程竣工验收 备案文件目录	详见《中山市住房和城乡建设局政务网》>> 网上办事 >> 办事指南 >> 非行政许可事项 >> 建设工程竣工验收备案		
备 案 意 见	该工程的竣工验收备案文件已于 2019年12月26日 收讫, 文件齐全,项目概况如下: 建设单位: 中山市金鹰房地产开发有限公司 工程地址: 中山市石岐区孙文东路北侧 工程名称: 完美金鹰广场购物中心及配套地下室工程、完美金鹰广场商业地下停车库工程 建筑面积: 231003.79平方米, 报建总造价: 53800.0000万元, 地上层数: 4层, 地下层数: 5层, 高度: 29.30米, 幢数: 1幢		
备案机关负责人	郭明星	备案经手人	刘鑫

3.白云汇商业广场室内装修工程

(1) 合同扫描件

白云汇商业广场室内装修工程

施 工 合 同

总包方：中建三局第一建设工程有限责任公司

分包方：中建三局东方装饰设计工程有限公司

签约地点：广东广州

签约时间：二〇一六年十二月



协议书

总包方（以下简称甲方）：中建三局第一建设工程有限责任公司

分包方（以下简称乙方）：中建三局东方装饰设计工程有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，鉴于广州市延汾商业物业管理有限公司（以下简称业主）与总包方已经签订的白云汇商业广场室内装修工程施工合同，总包方和分包方双方就该工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：白云汇商业广场室内装修工程

工程地点：广州市白云区黄石东路 88 号

工程简介：本工程为一座地下三层，地上为 8 层的综合楼。地下室为设汽车车库、非机动车库、设备用房和超市，首层至八层为商场、餐饮、KTV 和电影院。总建筑面积约为 90000 m²。

二、工程承包范围

乙方按本工程设计图纸、技术要求和相应工程量清单完成其全部约定内容。作为提示，包括但不限于以下内容：

1、室内装修（I、II 标段）施工范围指整体中庭、卫生间及电梯厅公共区域装修工程，按相应设计图纸完成地面各种地面铺贴、墙面饰面砖铺贴及天花制作安装；相应部位配套电气安装工程；完成相应区域楼层配电布线、插座灯具、面板、风口、器具等预留孔洞的开

孔与收口以及配管敷设；卫生间给排水工程：给排水分支管道敷设及
配套水暖洁具安装。

2、暂定项目：室内装修第三、四标段：

三、合同工期

开工日期：2016年10月16日（以甲方书面的开工令为准）

竣工日期：2017年3月15日（确保业主开业要求）

合同工期总日历天数 150个日历天。

甲乙双方约定：2017年春节假期休息天数共10天（即2017年1月26日至2月4日），其他时间确保如常组织施工作业。

四、质量标准

本工程质量标准：达到国家、行业及工程所在地地方有关验收规范规定合格标准。

五、合同价款

1. 合同单价

除暂定价项目外实行：单价包干，总价暂定，工程量按实结算（按招标图纸及清单对应的合同承包范围），如出现图纸变更，按实际发生工程量增减对应工程量。

2. 计价依据：采用工程量清单计价模式，执行国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及2010年《广东省建设工程计价通则》。

3. 合同总价

本工程合同暂定总价为：¥80992323.00元，人民币大写：捌仟零玖拾玖万贰仟叁佰贰拾叁元整。

其中：(1)室内装修I、II标段工程总价(含税)为：¥39992323.00元；

《白云汇商业广场室内装修I标段工程预算书》，

《白云汇商业广场室内装修II标段工程预算书》

(2) 三标段及四标段暂定金额：¥41000000.00元。

4. 管理费上缴比例

乙方按业主审核确认的对应工作内容的最终造价的1%向甲方上缴管理费（三标段及四标段暂定金额不包含在内）。

5. 价款约定

(1) 合同价款指甲乙双方在本合同中约定，甲方支付乙方按照合同约定完成乙方承包范围内的全部工程并达到国家相关质量检查验收标准并承担质量保修责任的款项。

(2) 本施工合同约定的价款为（除暂定价项目外）实行单价包干，总价暂定，工程量按实结算，包含的内容为：

A. 为完成承建和质量保修责任的人工、工程用料、机械、加工制作、包装运输、半成品及成品保护、安装、清洁、验收费用。

B. 质量检查试（检）验及验收费用。

C. 乙方包工、包料、包工期、包安全、包文明施工、包材料价差、包一切税收、包验收、包维修和售后服务。

甲方（总包方）：中建三局第一建设工程有限责任公司

地址：

联系电话：

法定代表人或委托人：

职务：

乙方（分包方）：中建三局东方装饰设计工程有限公司

地址：广州市萝岗区科学大道绿地中央广场 A1 栋 309

联系电话：020-28129378

法定代表人或委托人：

职务：

日期：

(2) 竣工验收报告

装饰 D-1

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

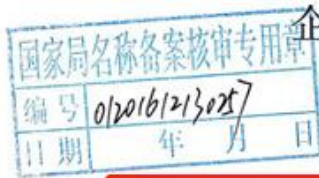
表 G.0.1-1

工程名称	白云汇商业广场 室内装修工程	结构类型	框剪	层数/建筑面积	8 层/89389 m ²
施工单位	中建东方装饰 有限公司	项目经理	郑慧翔	开工日期	2016 年 10 月 16 日
项目副经理	杨道勇	项目技术负责人	李启华	竣工日期	2017 年 09 月 15 日

序号	项 目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 1 分部, 经查 1 分部 符合标准及设计要求 1 分部	验收合格
2	质量控制资料核查	共 6 项, 经审查符合要求 6 项, 经核定符合规范要求 6 项	同意验收
3	安全和主要使用功能核查 及抽查结果	共核查 25 项 符合要求 25 项, 共抽查 25 项 符合要求 25 项, 经返工处理符合要求 0 项	同意验收
4	观感质量结论	共抽查 12 项, 符合要求 12 项, 不符合要求 0 项	同意验收
5	综合验收结论	经对本工程综合验收, 各分项分部工程符合设计要求, 施工质量均满足有关质量验收规范和标准要求, 单位工程竣工验收合格。	

	建设单位	监理单位	总包单位	设计单位	施工单位
参 加 验 收 单 位	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	单位负责人 付正涛	总监 工程师 陈	单位负责人 钟涛	单位负责人 何月才	单位负责人 何月才
	2017 年 9 月 15 日	2017 年 9 月 15 日	2017 年 9 月 15 日	2017 年 9 月 15 日	2017 年 9 月 15 日

(4) 企业名称变更证明



企业名称变更核准通知书

(国)名称变核内字[2016]第 4293 号

中建三局东方装饰设计工程有限公司：

经国家工商总局核准，企业名称变更为**中建东方装饰有限公司。**

行业及行业代码：建筑装饰业 E5010



- 注：1. 名称变更核准的有效期为 6 个月，有效期满，核准的名称自动失效。
2. 企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目，未能提交审批文件的，登记机关不得以本通知书的企业名称登记。
3. 企业变更登记时，登记机关应当将本通知书归入企业登记档案。
4. 企业登记机关应在核准企业变更登记、企业集团设立（变更）登记之日起 30 日内，通过国家工商总局企业登记网上注册申请业务系统进行企业名称登记备案。

准予变更（备案）登记通知书

NO. 41000001201703010007

统一社会信用代码:

9131000063114641XT

中建东方装饰有限公司：

经审查，你提交名称（原企业名称中建三局东方装饰设计工程有限公司）变更后企业名称中建东方装饰有限公司）变更，章程备案登记申请，材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。

注册官：

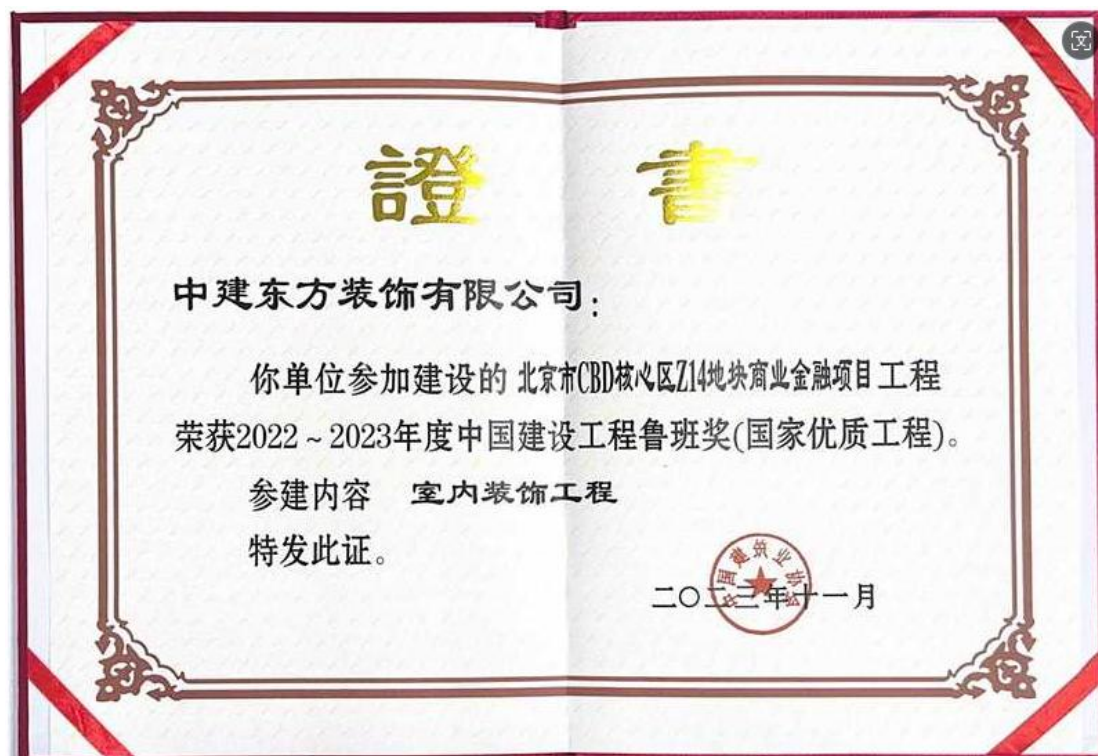
张莉



注 本文书一式二份，一份送达申请人，一份登记机关留存。
此份送达申请人。

三、获奖情况

(1) 北京市 CBD 核心区 Z14 地块商业金融项目-鲁班奖



(2) 会展城 B 区金融商务区东一塔项目装修工程-中国建筑工程装饰奖



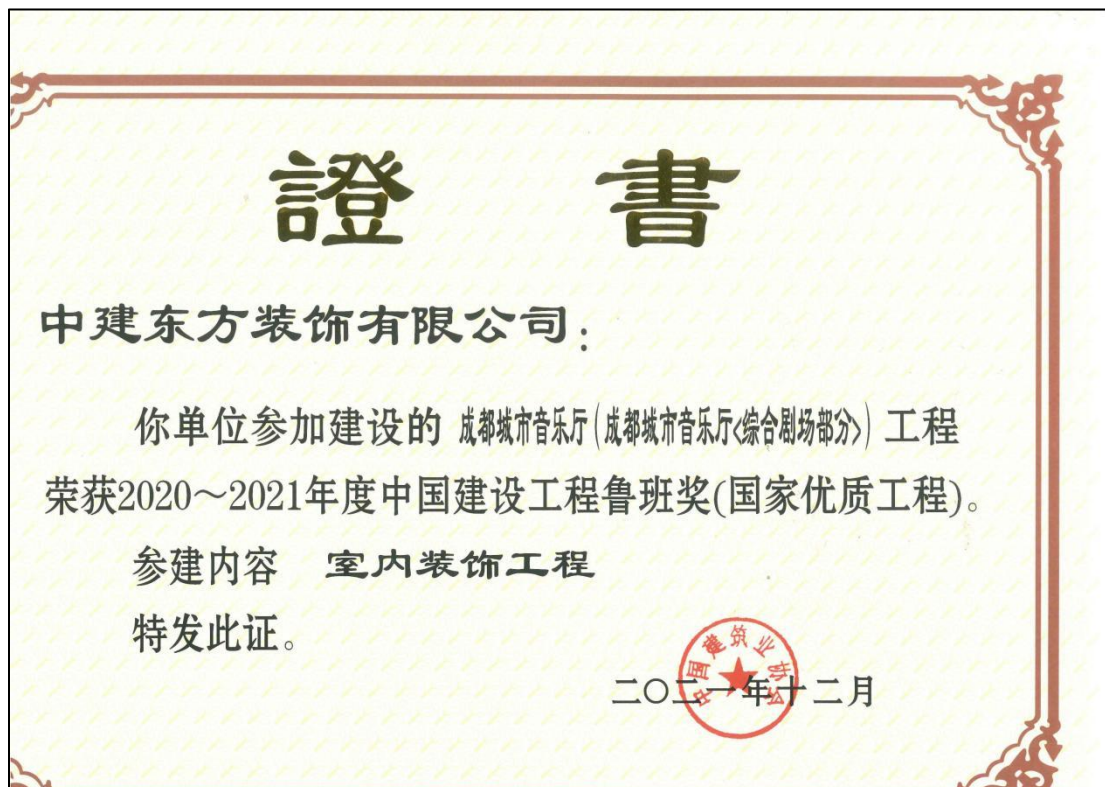
(3)长春宏汇凯悦酒店-第四标段 1F~3F 裙楼公共区域精装修工程-中国建筑工程装饰奖



(4) 中央商务区 A-1-4-1 地块（卓越世纪中心）三标段-国家优质工程奖



(5) 成都城市音乐厅（成都城市音乐厅<综合剧场>）-鲁班
奖

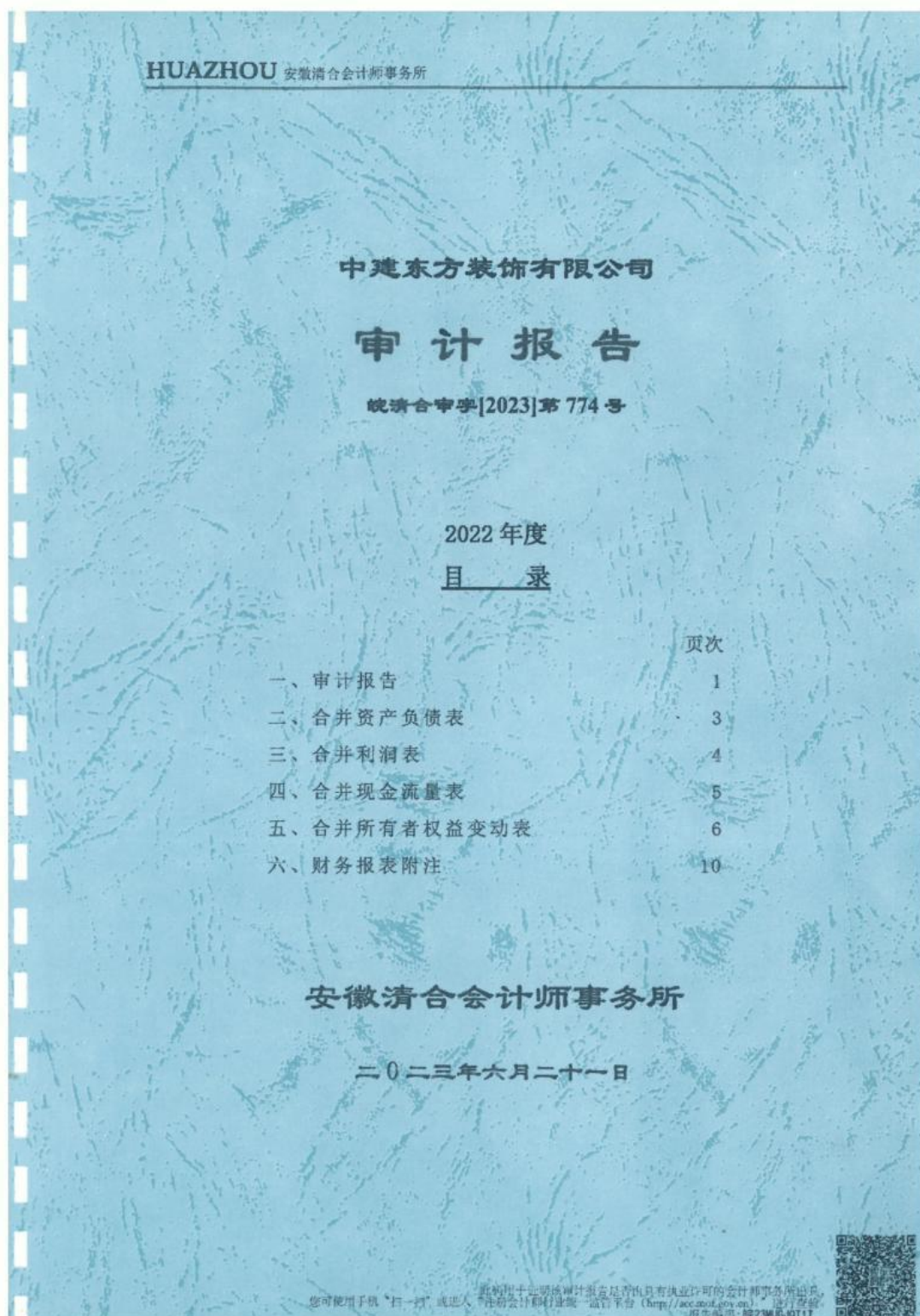


(6) 中央商务区 A-1-4-1 地块（卓越世纪中心）二标段



四、公司财务状况证明文件

中建东方装饰有限公司-2022 年财务会计报表



审计报告

中建东方装饰工程有限公司：

一、审计意见

我们审计了后附的中建东方装饰工程有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2022 年度合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

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 年度经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合



理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023年6月21日



合并资产负债表(一)

2022年度

编制单位：中建东方装饰工程有限公司

金额单位：人民币元

	合并数		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产				
货币资金	205,505,651.31	155,602,570.99	204,212,434.28	152,831,192.35
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	116,603,501.68	71,638,493.98	116,603,501.68	71,638,493.98
应收账款	1,044,309,658.09	907,402,405.11	1,025,807,484.30	901,894,520.06
预付款项	5,578,200.74	21,444,273.32	5,491,598.29	21,136,407.09
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	183,662,992.27	233,668,692.40	155,387,934.61	332,465,370.50
存货	6,034,324.53	18,865,848.06	6,034,324.53	18,865,848.06
合同资产	813,920,101.08	654,958,811.26	657,501,825.31	657,361,207.12
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	305,613,745.11	-	305,613,745.11
其他流动资产	87,339,307.57	156,465,519.62	180,918,656.71	148,967,761.68
流动资产合计	2,462,953,737.27	2,525,660,359.85	2,351,957,759.71	2,610,774,545.95
非流动资产				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	310,000.00	450,000.00	310,000.00	450,000.00
长期股权投资	-	-	50,000,000.00	50,000,000.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	93,419,387.66	96,369,752.62	93,019,314.02	95,714,687.97
在建工程	4,125,521.80	-	4,125,521.80	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	556,103,457.75	611,713,803.54	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	115,438,254.73	128,094,843.80	23,198,602.88	25,307,566.77
递延所得税资产	25,551,443.48	19,854,464.67	-	-
其他非流动资产	802,681,619.27	526,881,575.59	802,681,619.27	526,881,575.59
非流动资产合计	1,597,629,684.69	1,383,364,440.22	973,335,057.97	698,353,830.33
资产总计	4,060,583,421.96	3,909,024,800.07	3,325,292,817.68	3,309,128,376.28



合并资产负债表(二)

2022年度

编制单位：中建东方装饰有限公司

金额单位：人民币元

负债及股东权益	合并数		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债：				
短期借款	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	133,342,671.63	195,244,739.50	133,342,671.63	195,244,739.50
应付账款	1,853,590,738.87	1,928,350,040.42	1,788,882,422.47	1,927,246,544.31
预收账款	738,704.87	405,502.04	-	-
合同负债	19,376,770.49	69,852,979.96	19,143,677.00	69,443,441.24
应付职工薪酬	12,296,059.71	4,600,307.84	12,296,059.71	4,600,307.84
应交税费	8,416,231.96	2,274,414.23	8,393,974.67	2,253,671.24
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
其他应付款	249,797,890.90	289,792,800.99	102,545,737.62	287,954,148.48
一年内到期的非流动负债	118,756,035.45	107,502,681.44	-	-
其他流动负债	155,784,855.39	74,063,093.33	155,770,869.75	74,038,521.01
流动负债合计	2,752,099,959.27	2,672,086,559.75	2,420,375,412.85	2,560,781,373.62
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	102,261,805.98	67,214,727.27	102,261,805.98	62,921,135.10
租赁负债	534,231,144.37	580,714,445.86	-	-
预计负债	18,671,908.87	-	18,671,908.87	-
长期应付职工薪酬	2,000,000.00	2,090,000.00	2,000,000.00	2,090,000.00
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	657,164,859.22	650,019,173.13	122,933,714.85	65,011,135.10
负债合计	3,409,264,818.49	3,322,105,732.88	2,543,309,127.70	2,625,792,508.72
股东权益：				
实收资本	405,820,100.00	405,820,100.00	405,820,100.00	405,820,100.00
资本公积	131,589,554.96	131,589,554.96	131,589,554.96	131,589,554.96
专项储备	-	-	-	-
其他权益工具	-	-	-	-
盈余公积	60,225,823.23	63,543,163.88	60,225,823.23	63,543,163.88
其他综合收益	-880,000.00	-890,000.00	-880,000.00	-890,000.00
未分配利润	54,563,125.28	-13,143,751.65	185,228,211.79	83,273,048.72
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	651,318,603.47	586,919,067.19	781,983,689.98	683,335,867.56
少数股东权益	-	-	-	-
股东权益合计	651,318,603.47	586,919,067.19	781,983,689.98	683,335,867.56
负债和股东权益总计	4,060,583,421.96	3,909,024,800.07	3,325,292,817.68	3,309,128,376.28



合并利润表

2022年度

编制单位：中国东方航空股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	合并数		母公司	
	本期数	上期数	本期数	上期数
一、营业总收入	4,754,470,918.27	4,399,231,358.60	4,671,090,033.23	4,306,158,810.04
减：营业成本	4,341,072,583.63	3,995,514,457.99	4,253,122,812.11	3,901,114,095.59
营业税金及附加	8,338,981.14	11,318,658.25	8,324,780.88	11,297,568.25
销售费用	605,901.48	1,141,018.49	-	-
管理费用	151,911,019.21	157,392,023.10	148,911,342.57	155,210,398.53
研发费用	153,128,413.35	137,899,596.38	152,128,513.35	137,899,596.38
财务费用	28,781,271.96	33,505,236.61	-2,271,024.38	2,175,656.75
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-854,130.26	37,463.91	-854,330.26	37,463.91
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）	-8,575,279.66	-19,734,407.96	-8,034,090.89	-19,527,246.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	42,354.22	1,582,295.93	42,244.22	1,582,295.93
其他收益	4,272,998.03	469,573.46	3,737,783.01	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,994,460.35	-3,725,304.84	-2,994,460.35	-3,725,304.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,994,460.35	-3,725,304.84	-2,994,460.35	-3,725,304.84
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	63,532,629.48	41,289,988.28	102,770,764.43	78,828,703.02
加：营业外收入	2,094,557.99	4,367,751.45	2,007,057.99	4,315,691.78
减：营业外支出	-	276,943.63	-	270,788.31
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	65,527,187.47	45,580,797.10	104,777,822.42	82,873,606.49
减：所得税费用	-5,002,548.81	-9,648,591.70	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	70,529,536.28	55,029,788.80	104,777,822.42	82,873,606.49
其中：归属于母公司股东的净利润	70,529,536.28	55,029,788.80	104,777,822.42	82,873,606.49
少数股东损益	-	-	-	-
同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-
五、每股收益	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
六、其他综合收益	10,000.00	-90,000.00	10,000.00	-90,000.00
七、综合收益总额	70,539,536.28	54,939,788.80	104,787,822.42	82,783,606.49
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	-	-	-
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-



合并现金流量表

2022年度

编制单位：中核东方装饰有限公司

单位：人民币元

报表项目	合并数		母公司	
	本期数	上期数	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,502,684,658.89	4,407,709,190.89	4,421,759,418.64	4,306,619,275.25
收到的税费返还	1,654,018.84	-	1,654,018.84	-
收到其他与经营活动有关的现金	697,092,340.32	372,531,238.89	678,525,077.88	310,936,704.41
经营活动现金流入小计	5,201,431,018.05	4,780,240,429.78	5,101,938,515.36	4,617,555,979.66
购买商品、接受劳务支付的现金	3,765,029,363.15	3,735,131,949.97	3,737,926,756.95	3,615,776,854.14
支付给职工以及为职工支付的现金	308,494,988.61	350,312,249.30	305,263,266.71	344,174,916.74
支付的各项税费	59,329,046.09	101,423,697.27	59,314,845.83	100,933,033.81
支付的其他与经营活动有关的现金	953,434,319.77	483,794,911.72	879,785,744.71	446,446,910.20
经营活动现金流出小计	5,086,287,717.62	4,670,662,808.26	4,982,290,614.20	4,507,331,714.89
经营活动产生的现金流量净额	115,143,300.43	109,577,621.52	119,647,901.16	110,224,264.77
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产	65,342.08	1,582,295.93	65,342.08	1,582,295.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	65,342.08	1,582,295.93	65,342.08	1,582,295.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	4,288,198.42	835,286.63	4,205,012.58	814,664.96
投资所支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	632.50	-	632.50	-
投资活动现金流出小计	4,288,830.92	835,286.63	4,205,645.08	814,664.96
投资活动产生的现金流量净额	-4,223,488.84	747,009.30	-4,140,303.00	767,630.97
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	27,244,543.56	-	-	-
筹资活动现金流入小计	27,244,543.56	-	-	-
偿还债务所支付的现金	-	60,000,000.00	-	60,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	85,139,264.92	7,503,040.30	63,489,609.90	7,503,040.30
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	85,139,264.92	67,503,040.30	63,489,609.90	67,503,040.30
筹资活动产生的现金流量净额	-57,894,721.36	-67,503,040.30	-63,489,609.90	-67,503,040.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-310,135.46	-163,972.87	-310,135.46	-163,972.87
五、现金及现金等价物净增加额	52,714,954.77	42,657,617.65	51,707,852.80	43,324,882.57
加：期初现金及现金等价物余额	148,336,341.35	105,678,723.70	148,050,226.29	104,725,343.72
六、期末现金及现金等价物余额	201,051,296.12	148,336,341.35	199,758,079.09	148,050,226.29



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2022年度

编制单位：中国东方航空股份有限公司

项目	归属于母公司所有者权益						少数股东权益		所有者权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00	-	63,543,163.88	-13,143,751.65	-	586,919,007.19	586,919,007.19
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00	-	63,543,163.88	-13,143,751.65	-	586,919,007.19	586,919,007.19
三、本年增减变动金额（“+”表示增加，“-”表示减少）	-	-	10,000.00	-	-3,317,340.65	67,706,876.93	-	64,399,536.28	64,399,536.28
（一）综合收益总额			10,000.00			70,529,536.28		70,529,536.28	70,529,536.28
（二）直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述（一）和（二）小计			10,000.00			70,529,536.28		70,529,536.28	70,529,536.28
（三）股东投入和减少资本									
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）专项储备提取和使用									
1. 提取专项储备									
2. 使用专项储备									
（五）利润分配					-3,317,340.65	-2,837,699.35		-6,140,000.00	-6,140,000.00
1. 提取盈余公积					-3,317,340.65				
2. 对股东的分配						-4,140,000.00		-4,140,000.00	-4,140,000.00
3. 其他									
（六）股东权益的内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积补亏									
4. 其他									
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	54,563,125.26	-	651,318,603.47	651,318,603.47



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2022年度

项 目	归属于母公司所有者权益							上期数	
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-800,000.00		55,255,823.23	-54,644,533.13		537,820,945.06	537,820,945.06
二、会计政策变更									
三、前期差错更正									
四、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-800,000.00		55,255,823.23	-54,644,533.13		537,820,945.06	537,820,945.06
五、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-90,000.00		8,287,340.65	40,900,781.48		48,098,122.13	48,098,122.13
（一）综合收益总额			-90,000.00			55,029,788.80		54,939,788.80	54,939,788.80
（二）直接计入所有者权益的利得和损失									
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他权益权益变动影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他									
上述（一）和（二）小计			-90,000.00			55,029,788.80		54,939,788.80	54,939,788.80
（三）股东投入和减少资本									
1.股东投入资本									
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
（四）专项储备提取和使用									
1.提取专项储备									
2.使用专项储备									
（五）利润分配					8,287,340.65	-14,120,007.32		-5,841,666.67	-5,841,666.67
1.提取盈余公积					8,287,340.65	-8,287,340.65			
2.对股东的分配						-5,841,666.67		-5,841,666.67	-5,841,666.67
3.其他									
（六）股东权益的内部结转									
1.资本公积转增股本									
2.盈余公积转增股本									
3.盈余公积补亏									
4.其他									
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00		63,543,163.88	-13,143,751.65		586,919,067.19	586,919,067.19



母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	本期数						所有者权益合计
	股本	资本公积	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	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00	-	63,543,163.88	83,273,048.72	683,335,687.56
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00	-	63,543,163.88	83,273,048.72	683,335,687.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	10,000.00	-	-3,317,340.65	101,955,183.07	98,647,822.42
（一）综合收益总额	-	-	10,000.00	-	-	104,777,822.42	104,787,822.42
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	10,000.00	-	-	104,777,822.42	104,787,822.42
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-3,317,340.65	-2,822,609.35	-6,140,000.00
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-3,317,340.65	3,317,340.65	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	185,250,211.29	781,981,689.08



中建东方装饰有限公司
2022年度合并财务报表附注
(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

1 公司基本情况

中建东方装饰有限公司(以下简称本公司或公司)系1998年10月06日投资设立, 在静安区市场监督管理局登记注册, 领取统一社会信用代码9131000063114641XT号企业法人营业执照, 注册资本人民币40582.01万元; 注册地址: 上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室。

经营范围: 承接建筑专业建设工程设计, 装饰、幕墙工程设计, 装饰工程, 建筑幕墙工程, 园林古建筑工程, 金属门窗工程, 建筑智能化工程, 机电设备安装工程, 房屋建筑工程施工, 市政公用建筑工程施工, 钢结构建筑工程施工, 环保建筑工程施工, 城市及道路照明建筑工程施工, 特种专业建筑工程施工, 建筑防水建设环保专业施工, 防腐保温建筑工程施工, 河湖整治建筑工程施工, 消防设施建设工程设计施工一体化, 园林绿化, 展览展示服务, 建筑材料、装饰材料的加工及销售, 广告的设计、制作、代理, 利用自有媒体发布广告, 住房租赁经营, 物业管理, 房地产经纪, 计算机软件开发, 从事信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务, 日用百货的销售, 商务信息咨询, 品牌管理, 餐饮企业管理, 停车场(库)经营。【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】

2 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的2022年度合并及母公司财务报表符合《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、2022年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照《企业会计准则》、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

4 重要会计政策、会计估计

本公司下列主要会计政策、会计估计根据《企业会计准则》制定。未提及的会计业务按《企业会计准则》中相关会计政策执行。

4.1 会计年度

本公司采用公历年制, 即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

4.2 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4.3 记账基础和计量属性

本公司以权责发生制为记账基础。

本公司在将符合确认条件的会计要素登记入账并列报于财务报表时, 按照企业会计准则规定的计量属性进行计量, 包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。公司在对会计要素进行计量时, 一般采用历史成本, 当能够保证取得并可靠计量会计要素的金额时, 采用公允价值、重置成本、可变现净值或现值计量。

4.4 外币业务

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

在资产负债表日, 公司按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理:

- (1) 外币货币性项目, 采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额, 计入当期损益。
- (2) 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。

4.5 现金等价物的确定标准

现金等价物是指持有的期限短(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。

4.6 金融资产和金融负债的分类、确认和计量

(1) 金融资产划分为以下四类:

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具。包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。这类资产在初始计量时按照取得时的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。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，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。

②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③贷款和应收款项[公司如发生委托贷款等业务，应补充披露贷款的会计政策]

应收款项包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量且公允价值变动计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

(2)金融负债在初始确认时划分为以下两类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

(3)主要金融资产的公允价值确定方法：

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；

②金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

4.7 金融资产转移

(1)已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值。

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分的账面价值。

B.终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

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

4.8 金融资产减值

(1)本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

①发行方或债务人发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(2)本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试,并计提减值准备:

①交易性金融资产:在资产负债表日以公允价值反映,公允价值的变动计入当期损益;

②应收款项:资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查,有客观证据表明其发生减值的,计提减值准备。

对于单项金额重大的应收款项(本公司将100万元以上应收账款,50万元以上其他应收款确定为单项金额重大),单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项可以单独进行减值测试,确定减值损失,计提坏账准备;也可以与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合,再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失,计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定本年各项组合计提坏账准备的比例,据此计算本年应计提的坏账准备。

按账龄划分的应收款项组合在资产负债表日按余额的一定比例计提坏账准备,具体如下[若业务涉及不同行业,应分行业列示]:

账龄情况	提取比例
一年以内	5.00%
一至二年	10.00%
二至三年	30.00%
三至四年	50.00%
四至五年	80.00%
五年以上	100.00%

③持有至到期投资:资产负债表日,本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的,应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。

④可供出售金融资产:资产负债表日,本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析,判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下,如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,可以认定该可供出售金融资产已发生减值,确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的,在确认减值损失时,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,计入资产减值损失。

[本期内将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的,应披露持有意图或能力发生改变的依据;公司持有汇率波动风险的金融工具时,应披露承担的汇率风险。]

4.9 存货

(1)存货分类:存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等,包括原材料、库存商品、在产品、低值易耗品等。

(2)取得和发出的计价方法:取得的存货按实际成本进行初始计量,发出按个别计价法计价。

(3)低值易耗品和包装物的摊销方法:在领用时采用一次转销法摊销。

(4)资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量,存货成本高于其可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。可变现净值的确定方法: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。

(5)存货的盘存制度:采用永续盘存制。

4.10 长期股权投资

(1)初始计量

分别下列情况对长期股权投资进行初始计量

①企业合并形成的长期股权投资,按照下列规定确定其初始投资成本:

A.同一控制下的企业合并,合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益;

B.合并方以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为实收资本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益;

C.非同一控制下的企业合并,购买方在购买日以按照《企业会计准则第20号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外,其他方式取得的长期股权投资,按照下列规定确定其初始投资成本:

A.以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出,但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利,作为应收项目单独核算;

B.以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本;

C.投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本,但合同或协议约定不公允的除外;

D.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资,其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定;

E.通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

(2)后续计量

根据是否对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响分别对长期股权投资采用成本法或权益法核算。

采用成本法核算的长期投资，在被投资单位宣告分配的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

4.11 投资性房地产

投资性房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。主要包括：

(1)已出租的土地使用权。

(2)持有并准备增值后转让的土地使用权。

(3)已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限计算折旧或摊销，计入当期损益。

资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

[如采用公允价值模式计量则应披露：该项会计政策选择的依据，包括投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的合理证据；公司能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值进行估计的证据；同时说明对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。]

4.12 固定资产的确认条件、分类、折旧方法

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。本公司固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备等。固定资产在同时满足下列条件时，予以确认：

(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

本公司固定资产折旧按直线法计提，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值分别确定折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	8-35年	0-5	2.71-12.50
机器设备	5-14年	0-5	6.79-20.00
运输设备	3-10年	0-5	9.50-33.33
办公设备、临时设施及其他	3-10年	0-5	9.50-33.33

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时应扣除已计提的固定资产减值准备。

每个会计年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

[如存在闲置固定资产应说明其认定标准、折旧方法]

4.13 在建工程

在建工程指兴建中或安装中的资本性资产，按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用。

本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

长期停建，并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程：

所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后并且给企业带来的经济效益具有很大的不确定性；

其他足以证明在建工程已经发生减值的情况。

4.14 无形资产

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，主要包括土地使用权、专利权、工业产权及专有技术等。本公司按照无形资产的取得成本进行初始计量。对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时估计其使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量，在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不进行摊销。

每年年度终了，本公司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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，调整摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

4.15 研究与开发

本公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的划分标准：

- (1) 本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。
- (2) 在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段，开发阶段的支出符合无形资产确认条件的予以资本化。

4.16 资产减值

资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值。本公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。当资产存在减值迹象时，估计其可收回金额，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- (2) 企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- (3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- (6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润远远低于预计金额等；
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

对于因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

4.17 资产组的确定依据

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组应当由创造现金流入相关的资产组成，并考虑本公司管理经营活动的方式[是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等]、对资产的持续使用/处置的决策方式。

4.18 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
 - ② 借款费用已经发生；
 - ③ 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。
- 其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算。

4.19 股份支付

股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

(1) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

(2)以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

[披露确认可行权权益工具最佳估计的依据]

4.20 职工薪酬

本公司的职工薪酬包括工资、奖金、津贴和补助、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、因解除与职工的劳动关系给予的补偿及其他与获得职工提供的服务相关的支出。除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，职工薪酬在职工提供服务的期间确认，根据职工提供服务的收益对象计入相关的成本费用。因解除与职工的劳动关系给予的补偿，在公司已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，且不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时，确认为预计负债，同时计入当期损益。

本公司按当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老保险、失业保险、医疗保险、住房公积金及其它社会保障金。社会保险费及住房公积金一般按工资总额的一定比例且在不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构、住房公积金管理机构缴纳。

4.21 应付债券

本公司发行的应付债券按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

4.22 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1)该义务是本公司承担的现时义务；
- (2)该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3)该义务的金额能够可靠地计量。

本公司预计负债主要系[很可能发生的产品质量保证形成的负债。本公司依照以往的经验对质保期间所发生的人工及差旅等成本和费用依营业收入的一定比例计算预计负债金额]、[亏损合同等]。

4.23 利润分配

本公司税后净利润按以下顺序及比例分配：

- (1)弥补以前年度亏损；
 - (2)提取10%的法定盈余公积；
 - (3)提取任意盈余公积（提取比例由股东大会决定）；
 - (4)分配股利（由股东大会决定分配方案）。
- 股东大会批准的分配现金股利于批准的当期确认为负债。

4.24 收入确认

(1)销售商品收入

- ①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③收入的金额能够可靠地计量；
- ④相关的经济利益很可能流入企业；
- ⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2)提供劳务收入

- 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交易的完工进度能够可靠地确定；
- ④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

(3)让渡资产使用权收入

- ①相关的经济利益很可能流入企业；
- ②收入的金额能够可靠地计量。

(4)建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工百分比法根据合同完工进度确认收入与费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例、已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例、实际测定的完工进度确定。

如果建造合同的结果不能可靠地估计，但预计合同成本能够收回时，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；预计合同成本不可能收回时，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

4.25 所得税

本公司所得税核算采用资产负债表债务法。

递延所得税资产的确认：

(1)公司以未来期间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，确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

(2)本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

①暂时性差异在可预见的未来可能转回；

②未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(3)本公司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。

5 会计政策、会计估计变更及前期差错

5.1 会计政策变更

无

5.2 会计估计变更

无

5.3 前期差错更正

无

6 税项

6.1 主要税种及税率

税 种	税率	计税基础
所得税	25%	应纳税所得额
教育费附加	3%	应纳税所得额
地方教育费附加	2%	应纳税所得额

其他税项依据税法有关规定计缴。

7 企业合并及合并财务报表

7.1 合并财务报表范围及主要控股子公司情况

被投资单位名称	注册地	注册资本	经营范围	实际投资额 (元)	投资比例	表决权 比例
投资设立的子公司						
中建幸福公寓（上海）有限公司	上海	50,000,000.00	租赁	50,000,000.00	100%	100%

7.2 合并范围的变化情况

无相关事项。

7.3 外币财务报表折算方法

对于境外子公司以外币表示的财务报表，公司按照下列规定将该等报表各项目的数额折算为母公司记账本位币，并以折算为母公司本位币后的财务报表编制合并财务报表：

(1)资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

(2)利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

8 合并财务报表主要项目注释

8.1 货币资金

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

现金		-
银行存款	201,051,296.12	148,336,341.35
其他货币资金	4,454,355.19	7,266,229.64
合 计	205,505,651.31	155,602,570.99

8.2 应收票据

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备金	账面余额	坏账准备金
银行承兑汇票				
商业承兑汇票	116,940,957.41	337,455.73	71,638,493.98	
合 计	116,940,957.41	337,455.73	71,638,493.98	-
账面价值	116,603,501.68		71,638,493.98	

8.3 应收及预付款项

(1) 明细情况

报表项目	期末数	期初数
应收账款	1,044,309,658.09	907,402,405.11
预付账款	5,578,200.74	21,444,273.32
其他应收款	183,662,992.27	233,668,692.40

(2) 主要债务人

单位/姓名	金额	备注
中国建筑第三工程局有限公司	666,378,954.28	应收账款
中国建筑第八工程局有限公司	48,354,550.65	应收账款
山东兴唐房地产开发有限公司	37,764,394.93	应收账款
咸宁南玻节能玻璃有限公司	1,759,031.95	预付账款
深圳市深玻特种工程玻璃实业有限公司	600,000.00	预付账款
湖北襄玻节能科技有限公司	500,000.00	预付账款
陕西豪诚太阳能实业有限公司	7,367,075.74	其他应收款
中国建筑第三工程局有限公司	6,191,479.76	其他应收款

8.4 存货

类 别	期末数		期初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	6,034,324.53		18,865,848.06	
合 计	6,034,324.53	-	18,865,848.06	-
存货账面价值	6,034,324.53		18,865,848.06	

8.5 合同资产

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
合同资产	817,888,607.15	3,968,506.07	658,633,925.61	3,675,114.35
合 计	817,888,607.15	3,968,506.07	658,633,925.61	3,675,114.35
账面价值	813,920,101.08		654,958,811.26	

8.6 一年内到期的非流动资产

类 别	期末数	期初数
合同资产-质保金		305,613,745.11
合 计	-	305,613,745.11

8.7 其他流动资产

项 目	期末数	期初数	备注
-----	-----	-----	----

其他流动资产	87,339,307.57	156,465,519.62
合 计	87,339,307.57	156,465,519.62
8.8 长期应收款		
	期末数	期初数
项 目	账面余额	坏账准备
精算费用	310,000.00	
押金及保证金		
合 计	310,000.00	-
账面价值	310,000.00	450,000.00
		400,000.00
		400,000.00
		450,000.00
8.9 固定资产		
资产原价	期初数	本期增加
房屋及建筑物	130,383,210.94	
机器设备	16,000.00	
运输设备	6,159,231.66	715,743.64
办公设备	3,232,903.35	644,170.83
其他设备	1,575,008.90	511,384.95
合 计	141,366,354.85	1,871,299.42
累计折旧		本期减少
房屋及建筑物	37,526,239.11	
机器设备		
运输设备	4,695,427.80	362,995.00
办公设备	2,096,155.52	5,303.78
其他设备	678,779.80	874.48
合 计	44,996,602.23	369,173.26
账面价值		期末数
房屋及建筑物	92,856,971.83	41,404,284.16
机器设备	16,000.00	-
运输设备	1,463,803.86	4,626,787.89
办公设备	1,136,747.83	2,395,666.57
其他设备	896,229.10	1,000,986.65
合 计	96,369,752.62	49,427,725.27
		88,978,926.78
		16,000.00
		1,866,087.41
		1,475,824.68
		1,082,548.79
		93,419,387.66
8.10 在建工程		
工程名称	期末数	期初数
	账面余额	减值准备
在建工程	4,125,521.80	
合计	4,125,521.80	-
8.11 使用权资产		
资产原价	期初数	本期增加
房屋建筑物	667,324,149.30	
合 计	667,324,149.30	-
累计折旧		本期减少
房屋建筑物	55,610,345.76	
合 计	55,610,345.76	-
账面价值		期末数
房屋建筑物	611,713,803.54	111,220,691.55
合 计	611,713,803.54	556,103,457.75

8.12 长期待摊费用

项目名称	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
经营租入固定资产改良支出	128,094,843.80	83,185.84	12,739,774.91	115,438,254.73
合 计	128,094,843.80	83,185.84	12,739,774.91	115,438,254.73

8.13 递延所得税资产

类 别	期末数		期初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备	314,038.54	1,256,154.13	178,741.34	714,965.36
未实现内部交易损益	1,016,474.50	4,065,898.00	622,199.33	2,488,797.32
租赁负债	24,220,930.44	96,883,722.07	19,053,524.00	130,227,256.01
合 计	25,551,443.48	102,205,774.20	19,854,464.67	133,431,018.69

8.14 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数	备注
质保金	802,681,619.27	526,881,575.59	
合 计	802,681,619.27	526,881,575.59	

8.15 短期借款

借款类别	期末数	期初数
信用借款	200,000,000.00	
合 计	200,000,000.00	-

8.16 应付票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	11,172,220.89	50,128,076.65
商业承兑汇票	122,170,450.74	145,116,662.85
合 计	133,342,671.63	195,244,739.50

8.17 应付及预收款项

(1) 明细情况

报表项目	期末数	期初数
应付账款	1,853,590,738.87	1,928,350,040.42
预收账款	738,704.87	405,502.04
其他应付款	249,797,890.90	289,792,800.99

(2) 主要债权人

单位/姓名	金额	备注
上海吴亿建筑劳务有限公司	45,299,436.96	应付账款
成都市涌泉建筑劳务有限公司	26,599,360.05	应付账款
北京华泰深建建筑装饰工程有限公司	19,008,296.01	应付账款
中国建筑装饰集团有限公司	18,355,710.74	其他应付款
浙江华居装饰工程股份有限公司	1,508,517.08	其他应付款
北京叶工给力国际文化传媒有限公司	347,018.00	其他应付款

8.18 合同负债

项目	期末数	期初数
预收工程款	9,379,649.08	24,640,337.19
已结算未完工	9,997,121.41	45,212,642.77
合 计	19,376,770.49	69,852,979.96

8.19 应付职工薪酬

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	4,600,307.84	302,971,040.21	295,275,288.34	12,296,059.71
离职后福利-设定提存计划		44,260,441.92	44,260,441.92	-
合计	4,600,307.84	347,231,482.13	339,535,730.26	12,296,059.71

8.20 应交税费

税 种	税 率	期末数	期初数
应交增值税	13%	7,913,058.36	56,080.85
个人所得税		503,173.60	2,218,333.38
合计		8,416,231.96	2,274,414.23

8.21 一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
一年内到期的保证金、押金		289,227.46
一年内到期的租赁负债	118,756,035.45	107,213,453.98
合 计	118,756,035.45	107,502,681.44

8.22 其他流动负债

项目	期末数	期初数
待转销项税	127,489,534.64	70,249,016.91
预提保修金	27,591,169.02	3,814,076.42
未决诉讼	704,151.73	
合 计	155,784,855.39	74,063,093.33

8.23 长期应付款

项目	期末数	期初数
长期应付款	102,261,805.98	67,214,727.27
合 计	102,261,805.98	67,214,727.27

8.24 租赁负债

项目	期末数	期初数
租赁付款额	810,180,479.83	874,580,854.87
减：未确认的融资费用	157,193,300.01	186,652,955.03
重分类至一年内到期的非流动负债	118,756,035.45	107,213,453.98
租赁负债净额	534,231,144.37	580,714,445.86

8.25 预计负债

项目	期末数	期初数
预提保修费	18,671,908.87	
合 计	18,671,908.87	-

8.26 长期应付职工薪酬

项目	期末数	期初数
离职后福利	2,000,000.00	2,090,000.00
合 计	2,000,000.00	2,090,000.00

8.27 实收资本

股东名称	期初数		本年		期末数	
	金 额	%	增加	减少	金 额	%

中国建筑装饰集团有限公司	300,000,000			300,000,000.00	73.92
建信金融资产投资有限公司	105,820,100			105,820,100.00	26.08
合 计	405,820,100.00	-	-	405,820,100.00	100.00

8.28 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本（股本）溢价	94,179,900.00	-		94,179,900.00
其他资本公积	37,409,654.96			37,409,654.96
合 计	131,589,554.96	-	-	131,589,554.96

8.29 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	63,543,163.88		3,317,340.65	60,225,823.23
任意盈余公积				-
合 计	63,543,163.88	-	3,317,340.65	60,225,823.23

8.30 未分配利润

项 目	期末数	期初数
上期年末未分配利润	-13,143,751.65	-54,044,533.13
加：会计政策变更		
会计差错更正		
其他调整因素		
本期期初未分配利润	-13,143,751.65	-54,044,533.13
加：本期净利润	70,529,536.28	55,029,788.80
减：提取盈余公积	-3,317,340.65	8,287,340.65
对股东的分配	6,140,000.00	5,841,666.67
其他		
期末未分配利润	54,563,125.28	-13,143,751.65

8.31 营业收入及营业成本

（1）本期数

项 目	营业收入	营业成本
主营业务：	4,752,107,783.67	4,330,148,950.69
其他业务：	2,363,134.60	10,923,632.94
合 计	4,754,470,918.27	4,341,072,583.63

（2）上期数

项 目	营业收入	营业成本
主营业务	4,385,668,573.17	3,978,122,447.80
其他业务	13,562,785.43	17,192,010.19
合 计	4,399,231,358.60	3,995,314,457.99

8.32 营业税金及附加

项 目	本期数	上期数
营业税金及附加	8,338,981.14	11,318,658.25
合 计	8,338,981.14	11,318,658.25

8.33 销售费用

项 目	本期数	上期数
职工薪酬	465,559.03	210,839.30
委托代销手续费	92,288.35	879,296.85

其他	48,054.10	50,882.34
合 计	605,901.48	1,141,018.49
8.34 管理费用		
项 目	本期数	上期数
职工薪酬	120,103,682.48	116,391,336.40
物业费	10,310,829.56	11,663,530.87
折旧费	4,516,931.77	4,568,026.46
差旅交通费	4,392,272.12	8,491,655.78
办公费	4,105,578.74	6,282,545.76
摊销费	2,288,036.65	263,447.26
业务招待费	1,963,541.34	3,620,839.03
车辆使用费	1,140,484.23	544,473.12
其他	3,089,662.32	5,566,168.42
合 计	151,911,019.21	157,392,023.10
8.35 研发费用		
项 目	本期数	上期数
材料费	111,260,332.89	107,337,746.28
职工薪酬	40,052,607.28	29,497,473.87
差旅费	362,160.30	459,225.89
其他	453,412.88	605,150.34
合 计	152,128,513.35	137,899,596.38
8.36 财务费用		
项 目	本期数	上期数
利息支出	1,621,730.89	1,661,373.63
减：利息收入	3,238,858.84	312,755.15
加：汇兑损益	-883,323.23	1,620,159.10
加：结算手续费	1,271,875.48	1,340,313.53
加：其他	30,010,147.66	29,196,145.50
合 计	28,781,571.96	33,505,236.61
8.37 资产减值损失		
项 目	本期数	上期数
合同资产减值损失	-854,330.26	37,463.91
合 计	-854,330.26	37,463.91
8.38 信用减值损失		
项 目	本期数	上期数
坏账损失	-8,575,279.66	-19,734,407.96
合 计	-8,575,279.66	-19,734,407.96
8.39 资产处置收益		
项 目	本期数	上期数
处置非流动资产利得	42,254.22	1,582,295.93
合 计	42,254.22	1,582,295.93
8.40 其他收益		
项 目	本期数	上期数
政府补助	3,737,783.01	

增值税加计抵减	534,315.02	469,573.46
合 计	4,272,098.03	469,573.46
8.41 投资收益		
项 目	本期数	上期数
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,994,460.35	-3,725,304.84
合 计	-2,994,460.35	-3,725,304.84
8.42 营业外收入		
项 目	本期数	上期数
营业外收入	2,004,557.99	4,367,751.45
合 计	2,004,557.99	4,367,751.45
8.43 营业外支出		
项 目	本期数	上期数
营业外支出	-	276,942.63
合 计	-	276,942.63
8.44 所得税费用		
项 目	本期数	上期数
当期所得税费用		
递延所得税费用	-5,002,348.81	-9,648,991.70
合 计	-5,002,348.81	-9,648,991.70

9 母公司财务报表主要项目注释

9.1 长期股权投资

(1) 长期股权投资账面价值

项 目	期末数			期初数		
	账面成本	减值准备	账面价值	账面成本	减值准备	账面价值
对子公司投资	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
对合营公司投资			-			-
对联营公司投资			-			-
其他股权投资			-			-
合 计	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00

(2) 长期股权投资减值准备

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资				-
对合营公司投资				-
对联营公司投资				-
其他股权投资				-
合 计	-	-	-	-

(3) 子公司、合营公司、联营公司的相关情况如下：

被投资公司名称	业务性质	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	年末净资产总额	本年营业收入总额	当期净利润
子公司：						
中建幸福公寓（上海）有限公司	租赁	100%	100%	-77,848,997.09	83,379,967.20	-33,553,656.14

10 关联方关系及其交易

- 10.1 关联方的认定标准：如果甲公司控制、共同控制乙公司或对乙公司施加重大影响，则彼此视为关联方；如果两公司或两公司以上受同一公司控制、共同控制或重大影响的，则亦将对方视为关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- 本公司的母公司；
- 本公司的子公司；
- 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- 对本公司实施共同控制的投资方；
- 对本公司施加重大影响的投资方；
- 本公司的合营企业；
- 本公司的联营企业；
- 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员。主要投资者个人，是指能够控制、共同控制一个企业或者对一个企业施加重大影响的个人投资者；
- 本公司或本公司母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员。关键管理人员，是指有权力并负责计划、指挥和控制企业活动的人员。与主要投资者个人或关键管理人员关系密切的家庭成员，是指在处理与企业的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员；
- 本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

10.2 关联方关系的披露

(1) 存在控制关系的关联方

单位名称/姓名	注册地/国籍	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
中建幸福公寓（上海）有限公司	上海	租赁	子公司	有限责任公司	陈明东

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

单位名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末数
中建幸福公寓（上海）有限公司	50,000,000.00	-		50,000,000.00

10.3 关联交易披露

(1) 债权债务往来余额

单位名称/姓名	期末余额	期初余额	款项内容
1) 其他应收款			
中国建筑装饰集团有限公司	1,982,435,934.90		资金往来
中国建筑第三工程局有限公司	6,191,479.76		资金往来

11 或有事项

公司没有需要在财务报表附注中说明的或有事项

12 承诺事项

公司没有需要说明的承诺事项

13 资产负债表日后事项中的非调整事项

13.1 利润分配

无

13.2 其他

无

14 其它重要事项

14.1 债务重组事项

本公司无需披露的重大债务重组事项。

14.2 非货币性资产交换事项

本公司无需披露的重大非货币性交易事项。

14.3 资产置换、转让及其出售行为的说明

本公司无需披露的重要资产置换、转让及其出售行为。

14.4 本合并报表系收购前模拟合并，不应视为对收购方及拟收购方财务报表的保证。

法定代表人：_____ 财务负责人：_____ 中建东方装饰工程有限公司

2022年12月31日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100760807923Y(1-1)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 安徽清合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2004年03月31日

类型 普通合伙企业

合伙期限 / 长期

执行事务合伙人 李君安

经营范围

审计查证、注册资本验证、经济案件鉴定；担任会计顾问；会计、财务、税务和经济管理咨询及法律法规规定的其他审计业务。

安徽省合肥市高新区科学大道103号浙商创业大厦B幢1704



登记机关

2022年 01月 24日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011346

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。
- 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: 安徽省财政厅

二〇二二年二月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 安徽清合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李君安

主任会计师:

经营场所: 安徽省合肥市高新区科学大道103号
浙商创业大厦B幢1704

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 34010183

批准执业文号: 财会〔2004〕156号

批准执业日期: 2004年3月22日



姓名 Full name 李君安
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1974-10-05
 工作单位 Working unit 安徽清合会计师事务所 (普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 342423197410056073



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





姓名 Name 杨萍
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1985-11-10
工作单位 Working unit 安徽清合会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 231182198511107724

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 340101830017
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2023-01-03 月 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

中建东方装饰有限公司-2023 年财务会计报表

HUAZHOU 安徽清合会计师事务所

中建东方装饰有限公司

审计报告

皖清合审字[2024]第 1333 号

2023 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1
二、合并资产负债表	3
三、合并利润表	5
四、合并现金流量表	6
五、合并所有者权益变动表	7
六、财务报表附注	11

安徽清合会计师事务所

二零二四年五月十七日

您可使用手机“扫一扫”或进入
注册会计师行业统一监管平台 (<http://ac.mof.gov.cn>) 进行查询
报告编号: 皖247NC1Y9N0



审计报告

中建东方装饰工程有限公司：

一、审计意见

我们审计了后附的中建东方装饰工程有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2023 年度合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

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 年度经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合



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，设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

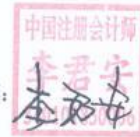
(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年5月17日



合并资产负债表(一)

2023年度

编制单位：中建东方装饰有限公司

金额单位：人民币元

	合并数		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：				
货币资金	279,302,633.98	205,505,651.31	278,843,493.97	204,212,434.28
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	30,206,034.09	116,603,501.68	30,206,034.09	116,603,501.68
应收账款	1,144,650,173.75	1,044,309,658.09	1,024,754,242.43	1,025,807,484.30
预付款项	3,170,380.36	5,578,200.74	3,566,592.38	5,491,598.29
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	274,046,020.16	183,662,992.27	334,464,425.93	155,387,934.61
存货	3,602,440.26	6,034,324.53	3,602,440.26	6,034,324.53
合同资产	915,187,467.08	813,920,101.08	915,837,861.68	657,501,825.31
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	101,827,918.29	87,339,307.57	93,874,853.41	180,918,656.71
流动资产合计	2,751,993,067.97	2,462,953,737.27	2,685,149,944.15	2,351,957,759.71
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	310,000.00	310,000.00	310,000.00	310,000.00
长期股权投资	-	-	50,000,000.00	50,000,000.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	104,748,440.25	93,419,387.66	104,574,571.39	93,019,314.02
在建工程	776,798.54	4,125,521.80	776,798.54	4,125,521.80
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	500,493,111.93	556,103,457.75	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	102,599,253.55	115,438,254.73	21,089,638.99	23,198,602.88
递延所得税资产	25,689,783.89	25,551,443.48	-	-
其他非流动资产	595,385,291.57	802,681,619.27	595,385,291.57	802,681,619.27
非流动资产合计	1,330,002,679.73	1,597,629,684.69	772,136,300.49	973,335,057.97
资产总计	4,081,995,747.70	4,060,583,421.96	3,457,286,244.64	3,325,292,817.68

法定代表人：

主管会计工作负责人：

赵达安

会计机构负责人：

赵达安



合并资产负债表(二)

2023年度

编制单位：中建东方装饰工程有限公司

金额单位：人民币元

负债及股东权益	合并数		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债：				
短期借款	400,000,000.00	200,000,000.00	400,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	174,200,538.68	133,342,671.63	174,200,538.68	133,342,671.63
应付账款	1,710,499,757.16	1,853,590,738.87	1,610,293,661.89	1,788,882,422.47
预收账款	734,941.84	738,704.87	-	-
合同负债	39,991,073.41	19,376,770.49	39,669,214.59	19,143,677.00
应付职工薪酬	13,014,794.78	12,296,059.71	12,618,594.84	12,296,059.71
应交税费	2,867,194.19	8,416,231.96	2,812,813.10	8,393,974.67
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
其他应付款	197,122,149.41	249,797,890.90	84,683,699.43	102,545,737.62
一年内到期的非流动负债	104,743,487.92	118,756,035.45	-	-
其他流动负债	134,442,230.65	155,784,855.39	139,385,022.82	155,770,869.75
流动负债合计	2,777,616,168.04	2,752,099,959.27	2,463,663,545.35	2,420,375,412.85
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	107,808,802.17	102,261,805.98	107,808,802.17	102,261,805.98
租赁负债	441,080,636.39	534,231,144.37	-	-
预计负债	31,054,757.69	18,671,908.87	31,054,757.69	18,671,908.87
长期应付职工薪酬	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
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	581,944,196.25	657,164,859.22	140,863,559.86	122,933,714.85
负债合计	3,359,560,364.29	3,409,264,818.49	2,604,527,105.21	2,543,309,127.70
股东权益：				
实收资本	405,820,100.00	405,820,100.00	405,820,100.00	405,820,100.00
资本公积	131,589,554.96	131,589,554.96	131,589,554.96	131,589,554.96
专项储备	-	-	-	-
其他权益工具	-	-	-	-
盈余公积	60,225,823.23	60,225,823.23	60,225,823.23	60,225,823.23
其他综合收益	-880,000.00	-880,000.00	-880,000.00	-880,000.00
未分配利润	125,679,905.22	54,563,125.28	256,003,661.24	185,228,211.79
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	722,435,383.41	651,318,603.47	852,759,139.43	781,983,689.98
少数股东权益	-	-	-	-
股东权益合计	722,435,383.41	651,318,603.47	852,759,139.43	781,983,689.98
负债和股东权益总计	4,081,995,747.70	4,060,583,421.96	3,457,286,244.64	3,325,292,817.68

法定代表人



主管会计工作负责人：

赵达安

会计机构负责人：赵达安



合 并 利 润 表

编制单位：中安东方能源有限公司 2023年度 金额单位：人民币元

	合并数		母公司	
	本期数	上期数	本期数	上期数
一、营业收入	4,918,174,362.37	4,754,470,918.27	4,825,817,413.12	4,671,090,033.23
减：营业成本	4,481,762,845.64	4,341,072,583.63	4,419,582,560.53	4,253,122,812.11
营业税金及附加	10,181,046.78	8,338,981.14	10,110,922.60	8,324,780.88
销售费用	1,036,717.03	605,901.48	-	-
管理费用	152,133,770.07	151,911,019.21	150,376,079.89	148,911,342.57
研发费用	143,350,009.62	152,128,513.35	143,350,009.62	152,128,513.35
财务费用	43,648,905.86	28,781,571.96	16,270,150.73	-2,271,024.38
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,022,965.93	-854,330.26	-3,022,965.93	-854,330.26
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）	-14,743,190.25	-8,575,279.66	-14,189,828.60	-8,034,090.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）	87,286.03	42,254.22	87,286.03	42,254.22
其他收益	2,476,014.33	4,272,098.03	1,648,983.40	3,737,783.01
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,441,443.30	-2,994,460.35	-2,441,443.30	-2,994,460.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,441,443.30	-2,994,460.35	-2,441,443.30	-2,994,460.35
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	68,416,766.25	63,322,639.48	68,209,721.35	102,770,764.43
加：营业外收入	2,957,920.04	2,004,557.99	2,955,600.04	2,007,057.99
减：营业外支出	396,246.76	-	389,871.94	-
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	70,978,439.53	65,327,187.47	70,775,449.45	104,777,822.42
减：所得税费用	-138,340.41	-5,002,348.81	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	71,116,779.94	70,329,536.28	70,775,449.45	104,777,822.42
其中：归属于母公司股东的净利润	71,116,779.94	70,329,536.28	70,775,449.45	104,777,822.42
少数股东损益	-	-	-	-
五、每股收益	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
六、其他综合收益	-	10,000.00	-	10,000.00
七、综合收益总额	71,116,779.94	70,329,536.28	70,775,449.45	104,777,822.42
归属于母公司股东的综合收益总额	71,116,779.94	70,329,536.28	70,775,449.45	104,777,822.42
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

法定代表人：赵达安

主管会计工作负责人：赵达安

会计机构负责人：赵达安

合并现金流量表

2023年度

编制单位：中建东方装饰有限公司

单位：人民币元

报表项目	合并数		母公司	
	本期数	上期数	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,672,364,693.53	4,502,684,658.89	4,624,892,629.26	4,421,759,418.64
收到的税费返还	699,029.84	1,654,018.84	699,029.84	1,654,018.84
收到的其他与经营活动有关的现金	692,848,196.21	697,092,340.32	638,450,342.72	678,525,077.88
经营活动现金流入小计	5,365,911,919.58	5,201,431,018.05	5,264,042,001.82	5,101,938,515.36
购买商品、接受劳务支付的现金	3,930,286,534.87	3,765,029,363.15	3,948,069,900.87	3,737,926,756.95
支付给职工以及为职工支付的现金	446,768,945.54	308,494,988.61	441,571,101.23	305,263,266.71
支付的各项税费	57,393,568.92	59,329,046.09	57,105,641.25	59,314,845.83
支付的其他与经营活动有关的现金	738,308,437.56	953,434,319.77	737,306,848.76	879,785,744.71
经营活动现金流出小计	5,172,757,486.89	5,086,287,717.62	5,184,053,492.11	4,982,290,614.20
经营活动产生的现金流量净额	193,154,432.69	115,143,300.43	79,988,509.71	119,647,901.16
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产	79,502.58	65,342.08	79,502.58	65,342.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	79,502.58	65,342.08	79,502.58	65,342.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	1,598,498.78	4,288,198.42	1,598,498.78	4,205,012.58
投资所支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	632.50	-	632.50
投资活动现金流出小计	1,598,498.78	4,288,830.92	1,598,498.78	4,205,645.08
投资活动产生的现金流量净额	-1,518,996.20	-4,223,488.84	-1,518,996.20	-4,140,303.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	400,000,000.00		400,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	-	27,244,543.56	-	-
筹资活动现金流入小计	400,000,000.00	27,244,543.56	400,000,000.00	-
偿还债务所支付的现金	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	46,346,872.22	85,139,264.92	19,039,399.13	63,489,609.90
支付其他与筹资活动有关的现金	286,692,526.91		200,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计	533,039,399.13	85,139,264.92	419,039,399.13	63,489,609.90
筹资活动产生的现金流量净额	-133,039,399.13	-57,894,721.36	-19,039,399.13	-63,489,609.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-196,939.05	-310,135.46	-196,939.05	-310,135.46
五、现金及现金等价物净增加额	58,399,098.31	52,714,954.77	59,233,175.33	51,707,852.80
加：期初现金及现金等价物余额	201,051,296.12	148,336,341.35	199,758,079.09	148,050,226.29
六、期末现金及现金等价物余额	259,450,394.43	201,051,296.12	258,991,254.42	199,758,079.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

赵达安

会计机构负责人：

赵达安



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项	2023年度							本期数	
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	股东权益合计
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	54,563,125.28	-	651,318,603.47	651,318,603.47
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	54,563,125.28	-	651,318,603.47	651,318,603.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	-	-	-	71,116,779.94	-	71,116,779.94	71,116,779.94
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	71,116,779.94	-	71,116,779.94	71,116,779.94
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位其他股东权益变动影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	71,116,779.94	-	71,116,779.94	71,116,779.94
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	125,679,905.22	-	722,435,383.41	722,435,383.41

法定代表人：赵达安

会计机构负责人：

赵达安

主管会计工作负责人：

郭景印



母公司所有者权益变动表

编制单位：中德（天津）融资租赁有限公司		2022年度		上期数		单位：人民币元	
项目	附注	2022年度		上期数		所有者权益合计	所有者权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	小计
一、上年年末余额		405,820,100.00	131,589,554.96	-	83,273,048.72	-	683,335,867.56
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额		405,820,100.00	131,589,554.96	-	83,273,048.72	-	683,335,867.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）		-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额		-	-	-	-	-	-
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-	-	-	-	-	-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		-	-	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动影响		-	-	-	-	-	-
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-	-	-	-	-	-
4.其他		-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计		-	-	-	-	-	-
（三）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-
1.股东投入资本		-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额		-	-	-	-	-	-
3.其他		-	-	-	-	-	-
（四）专项储备提取和使用		-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备		-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备		-	-	-	-	-	-
（五）利润分配		-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积		-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配		-	-	-	-	-	-
3.其他		-	-	-	-	-	-
（六）所有者权益的内部结转		-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本		-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本		-	-	-	-	-	-
3.盈余公积补亏		-	-	-	-	-	-
4.其他		-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额		405,820,100.00	131,589,554.96	60,225,823.23	104,777,822.42	-	781,983,689.98

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：

赵达安

赵达安

郭景印



中建东方装饰工程有限公司 2023年度合并财务报表附注

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

1 公司基本情况

中建东方装饰工程有限公司(以下简称本公司或公司)系1998年10月06日投资设立, 在静安区市场监督管理局登记注册, 领取统一社会信用代码9131000063114641XT号企业法人营业执照, 注册资本人民币40582.01万元; 注册地址: 上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室。

经营范围: 承接建筑专业建设工程设计, 装饰、幕墙工程设计, 装饰工程, 建筑幕墙工程, 园林古建筑工程, 金属门窗工程, 建筑智能化工程, 机电设备安装工程, 房屋建设工程施工, 市政公用建设工程施工, 钢结构建设工程专业施工, 环保建设工程专业施工, 城市及道路照明建设工程专业施工, 特种专业建设工程专业施工, 建筑防水建设环保专业施工, 防腐保温建设工程专业施工, 河湖整治建设工程专业施工, 消防设施建设工程设计施工一体化, 园林绿化, 展览展示服务, 建筑材料、装饰材料的加工及销售, 广告的设计、制作、代理, 利用自有媒体发布广告, 住房租赁经营, 物业管理, 房地产经纪, 计算机软件开发, 从事信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务, 日用百货的销售, 商务信息咨询, 品牌管理, 餐饮企业管理, 停车场(库)经营。【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】

2 遵循企业会计准则的声明

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

3 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照《企业会计准则》、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

4 重要会计政策、会计估计

本公司下列主要会计政策、会计估计根据《企业会计准则》制定。未提及的会计业务按《企业会计准则》中相关会计政策执行。

4.1 会计年度

本公司采用公历年制, 即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

4.2 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4.3 记账基础和计量属性

本公司以权责发生制为记账基础。

本公司在将符合确认条件的会计要素登记入账并列报于财务报表时, 按照企业会计准则规定的计量属性进行计量, 包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。公司在对会计要素进行计量时, 一般采用历史成本, 当能够保证取得并可靠计量会计要素的金额时, 采用公允价值、重置成本、可变现净值或现值计量。

4.4 外币业务

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

在资产负债表日, 公司按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理:

(1) 外币货币性项目, 采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额, 计入当期损益。

(2) 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。

4.5 现金等价物的确定标准

现金等价物是指持有的期限短(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。

4.6 金融资产和金融负债的分类、确认和计量

(1) 金融资产划分为以下四类:

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具。包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。这类资产在初始计量时按照取得时的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。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息, 单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利, 确认为投资收益。资产负债表日, 本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时, 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。



②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③贷款和应收款项[公司如发生委托贷款等业务，应补充披露贷款的会计政策]

应收款项包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量且公允价值变动计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

(2)金融负债在初始确认时划分为以下两类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

(3)主要金融资产的公允价值确定方法：

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；

②金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

4.7 金融资产转移

(1)已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值。

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分的账面价值。

B.终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

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

4.8 金融资产减值

(1)本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

①发行方或债务人发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(2)本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

①交易性金融资产：在资产负债表日以公允价值反映，公允价值的变动计入当期损益；

②应收款项：资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备。

对于单项金额重大的应收款项（本公司将100万元以上应收账款，50万元以上其他应收款确定为单项金额重大），单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项可以单独进行减值测试，确定减值损失，计提坏账准备；也可以与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

按账龄划分的应收款项组合在资产负债表日按余额的一定比例计提坏账准备，具体如下[若业务涉及不同行业，应分行业列示]：

账龄情况	提取比例
一年以内	5.00%
一至二年	10.00%



二至三年	30.00%
三至四年	50.00%
四至五年	80.00%
五年以上	100.00%

③持有至到期投资：资产负债表日，本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。

④可供出售金融资产：资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

[本期内将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，应披露持有意图或能力发生改变的依据；公司持有汇率波动风险的金融工具时，应披露承担的汇率风险。]

4.9 存货

(1)存货分类：存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、库存商品、在产品、低值易耗品等。

(2)取得和发出的计价方法：取得的存货按实际成本进行初始计量，发出按个别计价法计价。

(3)低值易耗品和包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法摊销。

(4)资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值的确定方法：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。

(5)存货的盘存制度：采用永续盘存制。

4.10 长期股权投资

(1)初始计量

分别下列情况对长期股权投资进行初始计量

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A.同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B.合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为实收资本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C.非同一控制下的企业合并，购买方在购买日以按照《企业会计准则第20号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算；

B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C.投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定不公允的除外；

D.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定；

E.通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

(2)后续计量

根据是否对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响分别对长期股权投资采用成本法或权益法核算。

采用成本法核算的长期投资，在被投资单位宣告分配的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

4.11 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。主要包括：

(1)已出租的土地使用权。

(2)持有并准备增值后转让的土地使用权。

(3)已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限计算折旧或摊销，计入当期损益。

资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

[如采用公允价值模式计量则应披露：该项会计政策选择的依据，包括投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的合理证据；公司能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值进行估计的证据；同时说明对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。]



4.12 固定资产的确认条件、分类、折旧方法

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。本公司固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备等。固定资产在同时满足下列条件时，予以确认：

(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

本公司固定资产折旧按直线法计提，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值分别确定折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	8-35年	0-5	2.71-12.50
机器设备	5-14年	0-5	6.79-20.00
运输设备	3-10年	0-5	9.50-33.33
办公设备、临时设施及其他	3-10年	0-5	9.50-33.33

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时应扣除已计提的固定资产减值准备。

每个会计年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

[如存在闲置固定资产应说明其认定标准、折旧方法]

4.13 在建工程

在建工程指兴建中或安装中的资本性资产，按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用。

本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

长期停建，并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程；

所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后并且给企业带来的经济效益具有很大的不确定性；

其他足以证明在建工程已经发生减值的情况。

4.14 无形资产

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，主要包括土地使用权、专利权、工业产权及专有技术等。本公司按照无形资产的取得成本进行初始计量。对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时估计其使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量，在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不进行摊销。

每年年度终了，本公司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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，调整摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

4.15 研究与开发

本公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的划分标准：

(1)本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

(2)在本公司已完研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段，开发阶段的支出符合无形资产确认条件的予以资本化。

4.16 资产减值

资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值。本公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。当资产存在减值迹象时，估计其可收回金额，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1)资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；



- (2)企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- (3)市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- (4)有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；
- (5)资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- (6)企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润远远低于预计金额等；
- (7)其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

对于因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

4.17 资产组的确定依据

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组应当由创造现金流入相关的资产组成，并考虑本公司管理经营活动的方式[是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等]、对资产的持续使用/处置的决策方式。

4.18 借款费用

(1)借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2)借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算。

4.19 股份支付

股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

(1)以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

(2)以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

[披露确认可行权权益工具最佳估计的依据]

4.20 职工薪酬

本公司的职工薪酬包括工资、奖金、津贴和补助、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、因解除与职工的劳动关系给予的补偿及其他与获得职工提供的服务相关的支出。除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，职工薪酬在职工提供服务的期间确认，根据职工提供服务的收益对象计入相关的成本费用。因解除与职工的劳动关系给予的补偿，在公司已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，且不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时，确认为预计负债，同时计入当期损益。

本公司按当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老保险、失业保险、医疗保险、住房公积金及其它社会保障金。社会保险费及住房公积金一般按工资总额的一定比例且在不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构、住房公积金管理机构缴纳。



4.21 应付债券

本公司发行的应付债券按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量,并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

4.22 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本公司将其确认为预计负债:

- (1)该义务是本公司承担的现时义务;
- (2)该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司;
- (3)该义务的金额能够可靠地计量。

本公司预计负债主要系[很可能发生的产品质量保证形成的负债。本公司依照以往的经验对质保期间所发生的人工及差旅等成本和费用依营业收入的一定比例计算预计负债金额]、[亏损合同等]。

4.23 利润分配

本公司税后净利润按以下顺序及比例分配:

- (1)弥补以前年度亏损;
- (2)提取10%的法定盈余公积;
- (3)提取任意盈余公积(提取比例由股东大会决定);
- (4)分配股利(由股东大会决定分配方案)。

股东大会批准的分配现金股利于批准的当期确认为负债。

4.24 收入确认

(1)销售商品收入

- ①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;
- ②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制;
- ③收入的金额能够可靠地计量;
- ④相关的经济利益很可能流入企业;
- ⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2)提供劳务收入

- 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交易的完工进度能够可靠地确定;
- ④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

(3)让渡资产使用权收入:

- ①相关的经济利益很可能流入企业;
- ②收入的金额能够可靠地计量。

(4)建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工百分比法根据合同完工进度确认收入与费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例\已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例\实际测定的完工进度确定。

如果建造合同的结果不能可靠地估计,但预计合同成本能够收回时,合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认,合同成本在其发生的当期确认为合同费用;预计合同成本不可能收回时,在发生时立即确认为合同费用,不确认合同收入。

如果预计合同总成本超过合同总收入的,则将预计损失确认为当期费用。

4.25 所得税

本公司所得税核算采用资产负债表债务法。

递延所得税资产的确认:

(1)公司以未来期间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,确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产,但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认:

- ①该项交易不是企业合并;
- ②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

(2)本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:

- ①暂时性差异在可预见的未来可能转回;
 - ②未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。
- (3)本公司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。

5 会计政策、会计估计变更及前期差错

5.1 会计政策变更

无



5.2 会计估计变更

无

5.3 前期差错更正

无

6 税项

6.1 主要税种及税率

税 种	税率	计税基础
所得税	25%、15%	应纳税所得额
教育费附加	3%	应纳税所得额
地方教育费附加	2%	应纳税所得额

其他税项依据税法有关规定计缴。

7 企业合并及合并财务报表

7.1 合并财务报表范围及主要控股子公司情况

被投资单位名称	注册地	注册资本	经营范围	实际投资额 (元)	投资比例	表决权 比例
投资设立的子公司						
中建幸福公寓（上海）有限公司	上海	50,000,000.00	租赁	50,000,000.00	100%	100%

7.2 合并范围的变化情况

无相关事项。

7.3 外币财务报表折算方法

对于境外子公司以外币表示的财务报表，公司按照下列规定将该等报表各项目的数额折算为母公司记账本位币，并以折算为母公司本位币后的财务报表编制合并财务报表：

(1)资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

(2)利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

8 合并财务报表主要项目注释

8.1 货币资金

项 目	期末数	期初数
现金		
银行存款	259,450,394.43	201,051,296.12
其他货币资金	19,852,239.55	4,454,355.19
合 计	279,302,633.98	205,505,651.31

8.2 应收票据

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备金	账面余额	坏账准备金
银行承兑汇票				
商业承兑汇票	30,280,885.99	74,851.90	116,940,957.41	337,455.73
合 计	30,280,885.99	74,851.90	116,940,957.41	337,455.73
账面价值	30,206,034.09		116,603,501.68	

8.3 应收及预付款项

(1) 明细情况

报表项目	期末数	期初数
应收账款	1,144,650,173.75	1,044,309,658.09
预付账款	3,170,380.36	5,578,200.74
其他应收款	274,046,020.16	183,662,992.27

(2) 主要债务人



单位/姓名	金额	备注
中国建筑第三工程局有限公司	944,008,396.15	应收账款
山东兴唐房地产开发有限公司	34,812,638.61	应收账款
中国建筑第八工程局有限公司	27,141,504.62	应收账款
RegentMeridianInternationalPropertyPteLtd.	21,394,271.21	应收账款
国家会展中心（天津）有限责任公司	17,463,687.16	应收账款
信义节能玻璃（芜湖）有限公司	680,807.98	预付账款
台玻太仓工程玻璃有限公司	500,000.00	预付账款
东莞南玻工程玻璃有限公司	443,997.90	预付账款
北京金隅商贸有限公司	400,000.00	预付账款
吴江南玻华东工程玻璃有限公司	300,000.00	预付账款
中建装饰集团（马来西亚）有限公司	20,796,152.12	其他应收款
陕西豪诚太阳能实业有限公司	7,367,075.74	其他应收款
合肥市佳农装饰有限责任公司	5,162,250.66	其他应收款
中国建筑第三工程局有限公司	4,840,229.76	其他应收款

8.4 存货

类 别	期末数		期初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	3,602,440.26		6,034,324.53	
合 计	3,602,440.26	-	6,034,324.53	-
存货账面价值	3,602,440.26		6,034,324.53	

8.5 合同资产

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
合同资产	921,698,170.99	6,510,703.91	817,888,607.15	3,968,506.07
合 计	921,698,170.99	6,510,703.91	817,888,607.15	3,968,506.07
账面价值	915,187,467.08		813,920,101.08	

8.6 其他流动资产

项 目	期末数	期初数	备注
其他流动资产	101,827,918.29	87,339,307.57	
合 计	101,827,918.29	87,339,307.57	

8.7 长期应收款

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
精算费用	310,000.00		310,000.00	
押金及保证金				
合 计	310,000.00	-	310,000.00	-
账面价值	310,000.00		310,000.00	

8.8 固定资产

资产原价	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	130,383,210.94	17,226,663.03	6,464,510.06	141,145,363.91
机器设备	16,000.00	-	16,000.00	-
运输设备	6,492,875.30	906,370.79	1,697,573.11	5,701,672.98
办公设备	3,871,491.25	380,571.12	784,869.89	3,467,192.48
其他设备	2,083,535.44	78,530.44	150,548.30	2,011,517.58
合 计	142,847,112.93	18,592,135.38	9,113,501.36	152,325,746.95



累计折旧				
房屋及建筑物	41,404,284.16	5,399,983.03	5,931,982.63	40,872,284.56
机器设备	-	-	-	-
运输设备	4,626,787.89	304,308.14	1,426,769.35	3,504,326.68
办公设备	2,395,666.57	340,921.76	732,130.41	2,004,457.92
其他设备	1,000,986.65	353,471.87	158,220.98	1,196,237.54
合 计	49,427,725.27	6,398,684.80	8,249,103.37	47,577,306.70
账面价值				
房屋及建筑物	88,978,926.78			100,273,079.35
机器设备	16,000.00			-
运输设备	1,866,087.41			2,197,346.30
办公设备	1,475,824.68			1,462,734.56
其他设备	1,082,548.79			815,280.04
合 计	93,419,387.66			104,748,440.25

8.9 在建工程

工程名称	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
在建工程	776,798.54		4,125,521.80	
合 计	776,798.54	-	4,125,521.80	-

8.10 使用权资产

资产原价	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	667,324,149.30			667,324,149.30
合 计	667,324,149.30	-	-	667,324,149.30
累计折旧				
房屋建筑物	111,220,691.55	55,610,345.82		166,831,037.37
合 计	111,220,691.55	55,610,345.82	-	166,831,037.37
账面价值				
房屋建筑物	556,103,457.75			500,493,111.93
合 计	556,103,457.75			500,493,111.93

8.11 长期待摊费用

项目名称	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
经营租入固定资产改良支出	115,438,254.73		12,839,001.18	102,599,253.55
合 计	115,438,254.73	-	12,839,001.18	102,599,253.55

8.12 递延所得税资产

类 别	期末数		期初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	452,378.95	1,809,515.78	314,038.54	1,256,154.13
未实现内部交易损益	1,016,474.50	4,065,898.00	1,016,474.50	4,065,898.00
租赁负债	24,220,930.44	96,883,721.75	24,220,930.44	96,883,722.07
合 计	25,689,783.89	102,759,135.53	25,551,443.48	102,205,774.20

8.13 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数	备注
质保金	595,385,291.57	802,681,619.27	
合 计	595,385,291.57	802,681,619.27	

8.14 短期借款



借款类别	期末数	期初数
信用借款	400,000,000.00	200,000,000.00
合 计	400,000,000.00	200,000,000.00

8.15 应付票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	108,103,499.59	11,172,220.89
商业承兑汇票	66,097,039.09	122,170,450.74
合 计	174,200,538.68	133,342,671.63

8.16 应付及预收款项

(1) 明细情况

报表项目	期末数	期初数
应付账款	1,710,499,757.16	1,853,590,738.87
预收账款	734,941.84	738,704.87
其他应付款	197,122,149.41	249,797,890.90

(2) 主要债权人

单位/姓名	金额	备注
马尔隔断系统（苏州）有限公司	4,587,357.09	应付账款
上海首道实业有限公司	3,636,492.00	应付账款
上海鑫蕴机电设备有限公司	2,913,110.41	应付账款
常州市金坛劳务开发有限公司	2,310,387.04	应付账款
河北旗鑫龙智能科技有限公司	2,068,780.89	应付账款
中国建筑装饰集团有限公司	134,643,959.55	其他应付款
福建南磊建设工程有限公司	1,500,000.00	其他应付款
中建装饰集团（马来西亚）有限公司	1,320,008.73	其他应付款
成都福胤建筑劳务服务有限公司	725,000.00	其他应付款
浙江华居装饰工程股份有限公司	617,600.00	其他应付款

(3) 期末余额中无应付给持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项。

8.17 合同负债

项目	期末数	期初数
预收工程款	32,585,874.40	9,146,555.59
已结算未完工	7,083,340.19	9,997,121.41
预收物业	321,858.82	233,093.49
合 计	39,991,073.41	19,376,770.49

8.18 应付职工薪酬

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	12,296,059.71	319,837,767.58	319,119,032.51	13,014,794.78
离职后福利-设定提存计划		53,152,624.45	53,152,624.45	-
辞退福利		130,000.00	130,000.00	-
合计	12,296,059.71	373,120,392.03	372,401,656.96	13,014,794.78

8.19 应交税费

税 种	税 率	期末数	期初数
应交增值税	13%	1,111,085.30	7,913,058.36
个人所得税		1,756,108.89	503,173.60
合 计		2,867,194.19	8,416,231.96

8.20 一年内到期的非流动负债



项目	期末数	期初数				
一年内到期的保证金、押金						
一年内到期的租赁负债	104,743,487.92	118,756,035.45				
合 计	104,743,487.92	118,756,035.45				
8.21 其他流动负债						
项目	期末数	期初数				
待转销项税	103,929,765.02	127,489,534.64				
预提保修金	30,208,567.27	27,591,169.02				
未决诉讼	303,898.36	704,151.73				
合 计	134,442,230.65	155,784,855.39				
8.22 长期应付款						
项目	期末数	期初数				
长期应付款	107,808,802.17	102,261,805.98				
合 计	107,808,802.17	102,261,805.98				
8.23 租赁负债						
项目	期末数	期初数				
租赁付款额	675,709,951.23	810,180,479.83				
减：未确认的融资费用	129,885,826.92	157,193,300.01				
重分类至一年内到期的非流动负债	104,743,487.92	118,756,035.45				
租赁负债净额	441,080,636.39	534,231,144.37				
8.24 预计负债						
项目	期末数	期初数				
预提保修费	31,054,757.69	18,671,908.87				
合 计	31,054,757.69	18,671,908.87				
8.25 长期应付职工薪酬						
项目	期末数	期初数				
离职后福利	2,000,000.00	2,000,000.00				
合 计	2,000,000.00	2,000,000.00				
8.26 实收资本						
股东名称	期初数		本年		期末数	
	金 额	%	增加	减少	金 额	%
中国建筑装饰集团有限公司	300,000,000				300,000,000.00	73.92
建信金融资产投资有限公司	105,820,100				105,820,100.00	26.08
合 计	405,820,100.00	-	-	-	405,820,100.00	100.00
8.27 资本公积						
项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
资本（股本）溢价	94,179,900.00	-		94,179,900.00		
其他资本公积	37,409,654.96			37,409,654.96		
合计	131,589,554.96	-	-	131,589,554.96		
8.28 盈余公积						
项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
法定盈余公积	60,225,823.23		-	60,225,823.23		



任意盈余公积				
合计	60,225,823.23	-	-	60,225,823.23

8.29 未分配利润

项 目	期末数	期初数
上年年末未分配利润	54,563,125.28	-13,143,751.65
加：会计政策变更		
会计差错更正		
其他调整因素		
本期期初未分配利润	54,563,125.28	-13,143,751.65
加：本期净利润	71,116,779.94	70,529,536.28
减：提取盈余公积	-	-3,317,340.65
对股东的分配	-	6,140,000.00
其他		
期末未分配利润	125,679,905.22	54,563,125.28

8.30 营业收入及营业成本

(1) 本期数

项 目	营业收入	营业成本
主营业务：	4,906,327,351.84	4,469,564,738.03
其他业务：	11,847,010.53	12,198,107.61
合 计	4,918,174,362.37	4,481,762,845.64

(2) 上期数

项 目	营业收入	营业成本
主营业务	4,752,107,783.67	4,330,148,950.69
其他业务	2,363,134.60	10,923,632.94
合 计	4,754,470,918.27	4,341,072,583.63

8.31 营业税金及附加

项 目	本期数	上期数
营业税金及附加	10,181,046.78	8,338,981.14
合 计	10,181,046.78	8,338,981.14

8.32 销售费用

项 目	本期数	上期数
职工薪酬	682,222.38	465,559.03
销售佣金	298,915.09	92,288.35
其他	55,579.56	48,054.10
合 计	1,036,717.03	605,901.48

8.33 管理费用

项 目	本期数	上期数
职工薪酬	113,168,093.55	120,103,682.48
物业费	12,077,339.09	10,310,829.56
折旧费	4,660,065.32	4,516,931.77
差旅交通费	7,322,519.15	4,392,272.12
办公费	4,470,978.84	4,105,578.74
摊销费	2,184,974.30	2,288,036.65
业务招待费	2,726,882.89	1,963,541.34
车辆使用费	1,787,028.11	1,140,484.23
其他	3,735,888.82	3,089,662.32



	合 计	152,133,770.07	151,911,019.21
8.34 研发费用			
	项 目	本期数	上期数
	材料费	101,435,285.92	111,260,332.89
	职工薪酬	41,456,381.45	40,052,607.28
	差旅费	215,556.97	362,160.30
	其他	242,785.28	453,412.88
	合 计	143,350,009.62	152,128,513.35
8.35 财务费用			
	项 目	本期数	上期数
	利息支出	40,541,316.66	1,621,730.89
	减：利息收入	1,471,799.89	3,238,858.84
	加：汇兑损益	1,760,005.36	-883,323.23
	加：结算手续费	2,177,906.11	1,271,875.48
	加：其他	641,477.62	30,010,147.66
	合 计	43,648,905.86	28,781,571.96
8.36 资产减值损失			
	项 目	本期数	上期数
	合同资产减值损失	-3,022,965.93	-854,330.26
	合 计	-3,022,965.93	-854,330.26
8.37 信用减值损失			
	项 目	本期数	上期数
	坏账损失	-14,743,190.25	-8,575,279.66
	合 计	-14,743,190.25	-8,575,279.66
8.38 资产处置收益			
	项 目	本期数	上期数
	处置非流动资产利得	87,286.03	42,254.22
	合 计	87,286.03	42,254.22
8.39 其他收益			
	项 目	本期数	上期数
	政府补助	310,063.97	3,737,783.01
	增值税加计抵减	826,973.57	534,315.02
	个人所得税手续费返还	654,798.49	
	其他补贴收入	684,178.30	
	合 计	2,476,014.33	4,272,098.03
8.40 投资收益			
	项 目	本期数	上期数
	以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,441,445.30	-2,994,460.35
	合 计	-2,441,445.30	-2,994,460.35
8.41 营业外收入			
	项 目	本期数	上期数
	营业外收入	2,957,920.04	2,004,557.99



合 计	2,957,920.04	2,004,557.99
8.42 营业外支出		
项 目	本期数	上期数
营业外支出	396,246.76	-
合 计	396,246.76	-
8.43 所得税费用		
项 目	本期数	上期数
当期所得税费用		
递延所得税费用	-138,340.41	-5,002,348.81
合 计	-138,340.41	-5,002,348.81

9 母公司财务报表主要项目注释

9.1 长期股权投资

(1) 长期股权投资账面价值

项 目	期末数			期初数		
	账面成本	减值准备	账面价值	账面成本	减值准备	账面价值
对子公司投资	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
对合营公司投资			-			-
对联营公司投资			-			-
其他股权投资			-			-
合 计	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00

(2) 长期股权投资减值准备

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资				-
对合营公司投资				-
对联营公司投资				-
其他股权投资				-
合 计	-	-	-	-

(3) 子公司、合营公司、联营公司的相关情况如下：

被投资公司名称	业务性质	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	年末净资产总额	本年营业收入总额	当期净利润
子公司：						
中建幸福公寓（上海）有限公司	租赁	100%	100%	-77,507,666.60	103,299,616.94	341,330.49

10 关联方关系及其交易

10.1 关联方的认定标准：如果甲公司控制、共同控制乙公司或对乙公司施加重大影响，则彼此视为关联方；如果两公司或两公司以上受同一公司控制、共同控制或重大影响的，则亦将对方视为关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- 本公司的母公司；
- 本公司的子公司；
- 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- 对本公司实施共同控制的投资方；
- 对本公司施加重大影响的投资方；
- 本公司的合营企业；
- 本公司的联营企业；
- 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员。主要投资者个人，是指能够控制、共同控制一个企业或者对一个企业施加重大影响的个人投资者；



•本公司或本公司母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员。关键管理人员，是指有权力并负责计划、指挥和控制企业活动的人员。与主要投资者个人或关键管理人员关系密切的家庭成员，是指在处理与企业的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员；

•本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

10.2 关联方关系的披露

(1) 存在控制关系的关联方

单位名称/姓名	注册地/国籍	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
中建幸福公寓（上海）有限公司	上海	租赁	子公司	有限责任公司	陈明东

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

单位名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末数
中建幸福公寓（上海）有限公司	50,000,000.00	-		50,000,000.00

11 或有事项

公司没有需要在财务报表附注中说明的或有事项

12 承诺事项

公司没有需要说明的承诺事项

13 资产负债表日后事项中的非调整事项

13.1 利润分配

无

13.2 其他

无

14 其它重要事项

14.1 债务重组事项

本公司无需披露的重大债务重组事项。

14.2 非货币性资产交换事项

本公司无需披露的重大非货币性交易事项。

14.3 资产置换、转让及其出售行为的说明

本公司无需披露的重要资产置换、转让及其出售行为。

14.4 本合并报表系收购前模拟合并，不应视为对收购方及拟收购方财务报表的保证。

法定代表人：_____ 财务负责人：_____ 中建东方装饰工程有限公司

2023年12月31日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100760807923Y(1-1)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 安徽清合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2004年03月31日

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李君安

合伙期限 / 长期

经营范围 审计查证、注册资本验证、经济案件鉴定；担任会计顾问；会计、财务、税务和经营管理咨询及法律法规规定的其他审计业务。

安徽省合肥市高新区科学大道103号浙商创业大厦B幢1704



登记机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011346

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。
- 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: 安徽省财政厅
二〇二二年二月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 安徽清合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李君安

主任会计师:

经营场所: 安徽省合肥市高新区科学大道103号
浙商创业大厦8幢1704

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 34010183

批准执业文号: 财会〔2004〕156号

批准执业日期: 2004年3月22日



李君安

名 Full name 李君安

性 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-10-05

工作单位 Working unit 安徽清合会计师事务所 (普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 342423197410056073



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



4 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



9



姓名	蔡阿敏
Full name	
性别	
Sex	
出生日期	
Date of birth	
工作单位	安徽恒信会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	340123198808124427
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 340101830023
No. of Certificate

批准注册协会安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024-01-30 月 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
y m d