

标段编号： 2108-440305-04-01-333721005001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称： 赤湾琅玥湾佳园项目精装修工程（一标段）

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳海外装饰工程有限公司

日期： 2025年01月14日

工程编号：2108-440305-04-01-333721005001

深圳市建设工程施工招标

投标文件

工程名称：赤湾琅玥湾佳园项目精装修工程（一标段）

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳海外装饰工程有限公司

日期：2025 年 01 月 14 日

目录

一、 企业近 3 年同类工程业绩.....	3
二、 项目经理近 3 年同类工程业绩.....	33
三、 项目技术负责人近 3 年同类工程业绩.....	69
四、 企业实力.....	104
五、 诚信及关联关系承诺函.....	312
六、 投标承诺书.....	313

投标人资信标情况汇总表

企业注册名称	深圳海外装饰工程有限公司	注册资本	8000 万元	建立日期	1984 年 09 月 04 日
企业资质情况	<p>一、施工资质</p> <p>施工资质证号:D244073482</p> <p>1、古建筑工程专业承包一级</p> <p>2、建筑机电安装工程专业承包一级</p> <p>3、电子与智能化工程专业承包一级</p> <p>4、建筑幕墙工程专业承包一级</p> <p>5、机电工程施工总承包二级</p> <p>6、建筑装修装饰工程专业承包一级</p> <p>7、建筑工程施工总承包二级</p> <p>8、市政公用工程施工总承包二级</p> <p>9、特种工程(结构补强)专业承包不分等级</p> <p>施工资质证号:D344012135</p> <p>10、钢结构工程专业承包二级</p> <p>11、消防设施工程专业承包二级</p> <p>12、防水防腐保温工程专业承包二级</p> <p>13、环保工程专业承包二级</p> <p>14、城市及道路照明工程专业承包二级</p> <p>设计资质</p> <p>设计资质证号:A244402604</p> <p>1、建筑装饰工程设计专项甲级</p> <p>2、建筑智能化系统设计专项甲级</p> <p>3、建筑幕墙工程设计专项甲级</p>				
企业法人代表	徐刚				
联系人	陈鹏	联系电话	18771705007	邮箱	1227532349@qq.com
项目经理	朱伟东	专业	建筑工程		
项目技术负责人	胡朝晖	专业	建筑装饰施工		

一、企业近 3 年同类工程业绩

投标人业绩一览表

近 3 年同类工程项目业绩（企业）合计项						
序号	项目名称	简述项目施工范围工作内容	合同价（万元）	合同签订时间	工程所在地	在建/竣工
1	横琴科学城（二期）标段一勘察设计施工总承包项目 GH 区精装修工程	本项目 GH 区精装修工程施工	24239.60 万元	2023.10.27	珠海市	在建
2	云港城项目 11#地块（1、2、8、9 栋）装修工程施工专业承包	住宅 1289#楼户内、首层大堂、地下室大堂、地下室泛大堂、楼层及地下室电梯（楼梯）厅、走道、门厅区域、架空层天花等装修工程深化设计及施工：	11570.05 万元	2023.07.03	广州市	竣工
3	罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目 01-05 地块住宅精装修工程	住宅套内及公区精装修工程	10185.97 万元	2023.07.10	深圳市	在建
4	绿景白石洲璟庭项目 1 栋 3 单元批量精装修工程	绿景白石洲璟庭项目 1 栋 3 单元大堂、公区、户内精装修工程	9106.67 万元	2024.08.08	深圳市	在建
5	云港城项目 9#地块 A2、A6 栋户内装修（含物业用房）及 A1 栋零星工程	住宅 A2、A6 栋户内装修、地下室物业管理用房装修及 A1 栋户内零星工程	7261.98 万元	2024.11.12	广州市	在建

1、横琴科学城（二期）标段一勘察设计施工总承包项目 GH 区精装修工程



合同编号：一珠采 FB2023177

横琴科学城（二期）标段一勘察设计施工总
承包项目GH区精装修工程专业分包合同



承包人：中建三局第一建设工程有限责任公司横琴分公司

分包人：深圳海外装饰工程有限公司

签订地点：武汉市东西湖区

签订时间： 年 月 日

2023年10月27日

2023年10月27日

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横琴分公司

分包人（乙方）：深圳海外装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》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，双方就 横琴科学城（二期）标段一勘察设计施工总承包项目 GH 区精装修工程施工 及有关事项协商一致，订立本合同。

乙方已了解《中华人民共和国保守国家秘密法》《中华人民共和国保守国家秘密法实施条例》以及《中华人民共和国反不正当竞争法》等保护商业秘密的法律法规和规章制度，知悉应当承担的保密义务和法律责任。

一、分包资质信息

营业执照号码：914403001921987430

资质证书号码：D244073482

资质专业等级：建筑幕墙工程专业承包壹级

资质专业有效期：2023 年 12 月 31 日

安全生产许可证号码：（粤）JZ 安许证字[2022]021369 延

安全生产许可证有效期：2022 年 11 月 01 日-2025 年 11 月 01 日

法定代表人及联系方式：徐刚 0755-83365156

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳景苑支行

账 号：44201581500052529162

专业分包纳税身份类型： 一般纳税人

二、分包工程概况

1. 项目名称：横琴科学城（二期）标段一勘察设计施工总承包项目
2. 项目地点：横琴新区厚朴道东侧、百合路南侧、环岛西路西侧、胜洲三路北
3. 分包工程名称：GH 区精装修工程
4. 分包工程承包范围：承包人指定范围内的本项目 GH 区精装修工程施工，专业分包人必须全部完成上述工作内容，不得以调价为由拒绝承包人的新增或减少工作内容，具体工作内容详见附件工程量清单。

三、分包合同工期

计划开工日期：2023 年 10 月 10 日。

CSCEC 中建

计划完工日期：2025年12月30日。

工期总日历天数：811天。作业总日历天数与根据前述计划开始、完工日期计算的天数不一致的，以作业总日历天数为准。

四、工程质量安全标准

本分包工程质量标准双方约定为：确保整体工程的质量，并保证一次性验收通过。

本分包工程安全标准双方约定为：应杜绝发生一般事故等级及以上人员伤亡事故且工伤责任事故死亡人数为零，杜绝发生群体性事件；确保达到“珠海市建设工程安全生产文明施工优良样板工地”的标准，争创“广东省建筑工程安全生产文明施工优良样板工地”的建设标准。

五、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：含增值税总价：（大写）贰亿肆仟贰佰叁拾玖万陆仟元壹角伍分(¥242396000.15元)；不含增值税总价（大写）贰亿贰仟贰佰叁拾捌万壹仟陆佰伍拾壹元伍角贰分(¥222381651.52元)；增值税税率为9%。

本合同采用工程量清单计价合同价应包括但不限于：

（1）分包工程人工费、材料费、机械费、第三方检测费、专项施工方案编制费用、专项施工方案专家评审及审批的费用、管理费、利润、除增值税之外的其他税金及附加税、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）施工期间人工及设备的上涨的风险、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包干单价中考虑；（4）包括安全、文明管理、完工场清及竣工验收等。

六、分包合同文件的组成及解释顺序

- 1.合同协议书；
- 2.专用合同条款及其附件；
- 3.技术标准和要求；
- 4.图纸；
- 5.已标价工作量清单；
- 6.议价记录（如有）；
- 7.通用合同条款；
- 8.其他分包合同文件。

在分包合同订立及履行过程中分包合同当事人签署的与分包合同有关的文件均构成分包合同文件组成部分。上述各项分包合同文件包括合同当事人就该项分包合同

CSCEC 中建

文件作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

七、承诺

1. 承包人承诺按照分包合同约定的期限和方式计量和结算。
2. 分包人承诺按照法律规定及分包合同约定完成分包工程施工，并在缺陷责任期及保修期内履行分包工程维修义务，并按时足额向劳务作业人员发放工资。
3. 分包人承诺履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务，但分包合同明确约定应由承包人履行的义务除外。分包人承诺就分包工程质量和安全与承包人向发包人承担连带责任。

八、合同的生效

合同订立时间：_____年____月____日

合同订立地点：武汉市东西湖区

本合同经双方盖章并经法定代表人或委托代理人签字后生效。

本合同一式陆份，具有同等法律效力，甲方执肆份，乙方执贰份。

承包人：（盖章）

法定代表人

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

住所：

邮政编码：

劳务分包人：（盖章）

法定代表人

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

住所：

邮政编码：

2、云港城项目 11#地块（1、2、8、9 栋）装修工程施工专业承包

CSCEC

中建

合同编号：2021-29-01JZ007

粤海·云港城项目 11#地块工程施工总承包
装修工程（1、2、8、9 栋）施工专业承包合同



中建

工程名称：粤海·云港城项目 11#地块工程施工总承包装修工程（1、2、8、9 栋）

工程地点：广州市白云区云城西路与云城南四路交叉路口

甲 方：中国建筑一局（集团）有限公司

乙 方：深圳海外装饰工程有限公司



签订时间： 2023年07月03日

第一部分 协议书

甲方：中国建筑一局（集团）有限公司

乙方：深圳海外装饰工程有限公司

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，鉴于广东粤海置地发展有限公司（以下简称“发包人”）与甲方签订的《粤海·云港城项目11#地块工程施工总承包合同》（以下简称“总承包合同”），甲方和乙方双方就云港城项目11#地块（1、2、8、9栋）装修工程施工专业承包工程施工事项协商一致，订立本合同。

1. 工程概况

1.1. 工程名称：粤海·云港城项目11#地块工程施工总承包装修工程（1、2、8、9栋）（以下简称“本工程”）

1.2. 工程地点：广州市白云区云城西路与云城南四路交叉路口

1.3. 工程概况：

云港城 11#地块位于云城西路与齐心路交叉口西南侧，11#地块占地面积约 40680 m²，总建筑面积约 19.1 万 m²，其中 1、2、8、9 栋总建筑面积约 61897m²。

2. 承包方式

按照本合同约定的承包范围包深化设计、包材料设备采购、包安全文明施工、包成品保护、包对本工程相关的其他各专业工程提供协调及配合服务、包验收移交及相关保修售后服务。

3. 承包范围

3.1 承包范围：依据发包人提供的图纸、合同附件及相关规范标准完成本工程工作内容，在实施过程中经发包人同意，甲方有权根据本工程实际情况需要增减工作内容及工程范围，乙方不得因甲方增减工作内容或工程范围而提出调整合同清单单价或任何费用索赔，乙方不能拒绝执行为完成全部工程而执行的可能遗漏的工作。工程范围主要包括（但不限于）如下：

- 1) 包含 1#楼、2#楼、8#楼、9#楼户内、首层大堂、地下室大堂、地下室泛大堂、楼层及地下室电梯（楼梯）厅、走道、门厅区域、架空层天花等装修工程深化设计及施工；
- 2) 联合验收完成后的二次进场整改施工；
- 3) 所有本工程装修区域防火门饰面安装；
- 4) 所有入户门、户内门及门头、门框供货与安装（含饰面）及其成品保护；
- 5) 户内二次机电施工；
- 6) 厨卫家电供货及安装；

7) 样板层(暂定 9#楼 18 层, 共三套)固定柜体及橱柜(含主卧衣柜、橱柜、浴室柜、镜柜)供货及安装、创意样板房(暂定 9#楼 18 层, 一套)固定柜体及橱柜(含家政柜、玄关柜、主卧衣柜、书柜、橱柜、浴室柜、镜柜)供货及安装;

8) 配合发包人单独发包的固定柜体、橱柜、VRV 空调及智能家居安装。

备注: 避难层、楼梯间、屋面的装修不在本承包范围内;

3.2 承包范围及施工界面划分详见合同附件 1《合同范围及边界》。

3.3 施工内容主要包括(但不限于)如下:

- 1) 工程范围内所有工程的测量、放线、脚手架、运输设备设施等施工措施;
- 2) 工程范围内所有回填, 墙面装饰的材料采购、加工制作及安装等工程, 以及相关为完成墙面饰面安装所采用的各种打凿、修补、固定、安装等施工;
- 3) 工程范围内所有地面装饰的材料采购、加工、铺贴安装等工程, 以及相关为完成地面饰面施工所采用的各种打凿、修补、固定、铺贴、安装等施工;
- 4) 工程范围内除室外与幕墙相连的格栅天花外所有天花饰面工程, 以及相关为完成天花饰面施工所采用的各种打凿、修补、固定、安装等施工;
- 5) 工程范围内所有油漆、涂料、裱糊等施工;
- 6) 工程范围内所有管井暗门、消火栓暗门的采购、加工制作及安装; 所有门框边填塞, 门洞打凿、封堵及修补施工, 以及所有门把手、门锁、门吸门顶等各种门五金的采购、加工制作及安装施工, 并确保满足消防验收要求;
- 7) 工程范围内所有电梯小门套塞缝、大门套的材料采购、加工制作及安装等工程, 电梯外呼、按钮、指示灯、消防电梯操作盒等开孔施工, 以及所有相关墙体洞口打凿、填塞、修补和封堵的施工;
- 8) 工程范围内电梯轿厢栏杆的采购、加工制作及安装等工程, 以及所有相关的打凿、填塞、修补、封堵和固定的施工;
- 9) 工程范围内所有反坎、门坎等材料的采购、加工制作及安装等工程, 以及所有相关的打凿、填塞、修补、封堵和固定的施工;
- 10) 工程范围内的卫生间地垄墙及防水施工。
- 11) 工程范围内的电气系统二次配管及穿线, 所有灯具(应急照明灯具除外)的材料采购、加工制作及安装等工程; 以及所有相关的打凿、填塞、修补、封堵施工;
- 12) 工程范围内给排水系统支管安装, 卫生间洁具及五金材料(包含配件)的采购、加工制作及安装施工; 以及所有相关的打凿、填塞、修补、封堵施工;
- 13) 工程范围内通风空调工程新风机采购及安装调试; 以及所有装修区域空调百叶(装饰风口)的材料采购、加工制作及安装等工程(包含与风管的连接密封), 以及所有相关的打凿、填塞、修补、封堵和固定的施工;
- 14) 工程范围内所有各项其他专业在所有装饰面上的开孔及开孔调整、修补、填塞和封堵施工, 包括但不限于消防、空调暖通、电梯、强电、给排水、智能化、电视电讯等;
- 15) 工程范围内可能存在的配合软装家具安装时的拆改修补施工;

- 16) 施工垃圾清理运输至现场指定地点;
- 17) 施工完成后进行开荒清洁工作;
- 18) 负责施工过程中及清洁过程中的排水清理工作;
- 19) 为保障精装修施工过程中无漏水问题而自行进行的防水封堵及拆除工作,包括但不限于无幕墙封闭区域及消防楼梯前室/合用前室防火门位置;
- 20) 负责所有施工材料及装饰材料的检测,确保满足节能、消防等验收要求;
- 21) 负责所有施工材料及装饰材料的运输、吊装、存储、防盗及保护;
- 22) 负责所有工程范围内在验收交付前的施工成品保护,以及负责出现施工成品破坏后的材料后补和饰面修补施工;
- 23) 负责为施工运输而提前使用的货梯的内部保护、电梯门保护及电梯门框保护;
- 24) 负责施工过程中电梯井防水保护、各洞口安全保护、临边安全保护及施工用电安全;
- 25) 按规范要求负责配备工程范围内施工场地内的消防器材,以及负责施工过程中的消防安全;
- 26) 负责因分包方原因造成的本项目所有其他各专业工程施工材料及施工成品破坏的赔偿;
- 27) 凡施工图纸载明的、或隐含的、或安装施工惯例应当完成的工作都是承包单位的工作内容,以及其他于图纸显示或规范说明范围内的装修工程内容。

28) 乙方在二次进场改造前施工过程中的产生的水电费用已包含在发包人向甲方支付的总承包服务费中,期间乙方每月发生的水电费,由甲方支付,乙方无需再向甲方支付水电费;乙方二次进场改造施工过程中产生的水电费包含在本签约合同价格中,期间乙方每月发生的水电费,由乙方方向物业公司支付。甲方向乙方提供相应的施工用水、用电的接驳点(具体接驳点位置要求详见合同附件6),且容量或负荷满足专业分包的要求。接驳点以后的管道、线路由乙方负责敷设、拆除,并承担相关费用;

3.4 乙方负责本专业工程的材料采购、材料加工、材料运输装卸(包括二次转运)、材料检测取样送样、材料仓储、材料保护,施工机械及设备的投入,施工图深化,工程施工、施工及安全文明措施、成品保护,施工垃圾清理,施工完成后的开荒保洁(达到物业公司租开荒验收标准);负责工程范围内的所有各项其他专业工程施工的协调及配合,完成本工程各项专业工程的调试、试验、验收工作;配合和满足本项目总包安全管理及现场施工管理要求,配合和满足本项目监理的各项管理要求;配合和满足本项目规划、节能、消防等各项验收的要求等,相关费用包含在合同价格中,不另外计取。

3.5 乙方作为专业乙方纳入甲方的管理,服从甲方的协调管理,配合甲方做好质量、进度、安全、文明施工、验收等方面的工作。在甲方的总体协调管理下,做好与各专业单位的交叉施工与协调管理工作,按各专业工种界面做到有序施工。

3.6 乙方被认为已在本工程投标阶段踏勘现场,并充分了解本工程现场条件和周围环境,并已在其投标时就此给予了充分的考虑。

3.7 本合同工程相关的第三方检测由发包人另行委托,不在本合同范围内。但乙方需提供检测所需的材料并承担材料及材料损耗及检测配合的相关费用。乙方必须充分考虑项目实施和验收所产生的检测数量、内容以及检测报告及资料的相应增加,相关工作费用已包含于合同价格内。

3.7 甲方对乙方的管理与配合服务内容详见合同附件6“总承包管理与配合服务管理办法”。

4. 合同工期

4.1. 合同工期：355日历天。

以上工期已充分考虑各种形式的雨雪、冰雹、大风、高温、停水、停电、节假日、国家庆典、外交来访、重大活动（如国际会议、大型运动会、大型阅兵庆典等）、中考、高考期间、召开“两会”期间的施工管制、交通管制、扰民、道路施工影响等不利因素，并已考虑乙方与甲方、其他分包单位之间的配合时间，乙方不得以上述因素申请工期的延长。乙方被认为已在本工程投标阶段踏勘现场，并充分了解本工程现场条件和周围环境，并已在其投标时就给予了充分的考虑。除合同另有明确约定，合同工期不做任何调整。

4.2. 开工日期

开工日期：暂定为2023年4月1日(以经发包人确认同意由甲方书面下发的开工通知中载明的日期为准)；

4.3. 竣工日期：暂定为2024年3月20日；

4.4. 若本工程开工日期顺延的，则本工程相应的节点工期相应调整，乙方需采取相应措施，确保不影响项目整体竣工验收合格日期和竣工备案通过日期。

5. 质量标准

5.1. 应达到《建筑工程质量标准》《建筑工程施工质量验收统一标准》《建筑装饰装修工程质量验收规范》等国家规范、行业标准、地方标准等相关要求，确保分部分项工程达到100%合格，一次性验收合格并通过竣工备案，达到合格质量标准。

5.2. 如技术文件、设计图纸（含设计说明）中确定适用的技术标准或规范要求、检验测试要求及验收要求不一致时，本工程实施按其中标准较高、要求较严格的要求执行。

6. 安全生产目标

确保不发生亡人及以上生产安全责任事故，工伤频率控制在广州市建筑施工安全管理法规规定的指标要求范围内。

7. 签约合同价格

本合同签约合同价格暂定为：¥115,700,517.29元（大写：人民币壹亿壹仟伍佰柒拾万零伍佰壹拾柒元贰角玖分）。其中：不含税签约合同价格为106,147,263.57元，增值税税率为9%，增值税为9,553,253.72元。合同价格组成明细具体详见本合同附件8《已标价工程量清单》。

若遇政策性调整增值税税率的，乙方提供增值税专用发票的增值税税率按当期国家税务总局政策性调整后的增值税税率执行；甲方按当次应付金额对应的不含增值税价款及调整后的增值税税率计算的增值税税费进行支付。

(本页为签署页，以下无正文)

甲方(盖章): 中国建筑一局(集团)有限公司
 地址: 北京市丰台区四环南路52号
 法定代表人或委托代理人: 陈俊宝
 电话: 010-83982161
 开户银行:
 账号:

签订日期: 年 月 日

乙方(盖章): 深圳海外装饰工程有限公司
 地址: 深圳市福田区华强北街振华路122号海外装饰大厦A座8楼
 法定代表人或委托代理人: 李其响
 电话: 0755-83350988
 开户银行: 中建财务有限公司
 代理行: 交通银行股份有限公司北京阜外支行
 账号: 06605201101

签订日期: 2023年07月03日

3、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目 01-05 地块住宅
精装修工程

SFD-2015-06

工程编号：_____

合同编号：CJHT-MYGX (01-05 地块) -018 (GC013)

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元
项目 01-05 地块住宅精装修工程

工程地点：深圳市罗湖区宝安北路与泥岗东路辅路交汇
处西南角

发 包 人：深圳市城建产业园发展有限公司

承 包 人：深圳海外装饰工程有限公司



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市城建产业园发展有限公司_____

承包人(全称): 深圳海外装饰工程有限公司_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,发包人和承包人就本工程施工事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

一、工程概况

工程名称: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目 01-05 地块住宅精装修工程。

工程地点: 深圳市罗湖区宝安北路与泥岗东路辅路交汇处西南角。

核准(备案)证编号: _____

工程规模及特征: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目 01-05 地块占地面积约 11479.34 平方米,用地功能为居住,土地使用年限为 70 年,总建筑面积约 166447.22 m²,拟建一栋 200m 住宅、一栋 150m 保障性住房,其中住宅建筑面积约 44800 m²,保障性住房建筑面积约 24070 m²,地上商业 31910 m²、地下商业 7300 m²。本次招标为住宅精装修工程招标。住宅共 378 套(其中工程样板间 2 套),包括: A 户型建筑面积约 80.76 m²,共 42 套(其中工程样板间 1 套); B1 户型建筑面积约 94.68 m²,共 42 套; B2 户型建筑面积约 109.08 m²,共 42 套; B3 户型建筑面积约 116.43 m²,共 42 套(其中工程样板间 1 套); B4 户型建筑面积约 127.23 m²,共 42 套; B5 户型建筑面积约 125.50 m²,共 84 套; C 户型建筑面积约 144.00 m²,共 84 套。

资金来源: 财政投入____%; 国有资本 100%; 集体资本____%; 民营资本____%; 外商投资____%; 混合经济____%; 其他____%。

二、工程承包范围

包括但不限于:

(1) 住宅套内、电梯轿厢及公区(不含楼梯间)等区域(不含 2 套工程样板间)建筑面积约 44800 m²(具体以图纸为准)的精装修工程的材料设备采购、运输、保管、检测、施工、成品保护、调试,项目移交、保修等工作,具体以本工程招标文件、施工图纸、工程量

清单、技术要求为准。

(2) 地面、墙面、天花吊顶精装修施工。

(3) 给排水(含冷热水)、强电、弱电管线及开关、插座、灯具、五金、洁具、电器、柜体(B3、B4、B5、C户型的主卧衣柜为交付标准, A、B1、B2户型的卧室均不设置衣柜)、户内门、入户门等的采购、施工、安装。

(4) 施工完成后, 负责对室内进行开荒、精保洁(达到入住条件)、室内环境检测、甲醛治理(直至合格)、查验整改并按时完成交付, 向小业主提供隐蔽管线图册并负责小业主入住收房陪验等。

(5) 根据招标人提供的装修设计图纸, 进行优化设计;

(6) 根据招标人委托, 负责项目的报批报建工作, 包括但不限于: 施工许可证办理、负责承包范围内的工程通过消防、节能、绿建等施工及验收, 并配合总承包单位进行消防、节能、绿建等施工及验收。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程	长: 米; 宽: 米; 高: 米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程	长: 米 宽: 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程	长: 米 宽: 米 高: 米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程	座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程	长: 米 宽: 米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程	长: 米 宽: 米 高: 米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程	座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程		<input type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它:			

2. 房屋建筑及配套专业工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程	(<input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土石方 <input type="checkbox"/> 其它 _____) ;
<input type="checkbox"/> 主体结构工程	(<input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构 <input type="checkbox"/> 其它 _____) ;
<input checked="" type="checkbox"/> 装饰装修工程	(<input type="checkbox"/> 金属门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米 <input type="checkbox"/> 其它 _____) ;
<input type="checkbox"/> 通风与空调	(<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它 _____) ;
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖	(<input checked="" type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它 _____) ;

营销样板房、公共区域精装修、套内批量精装修施工工期分别计算、原则上各阶段工期不超过 345 日历天。

四、质量标准

本工程质量标准：合格

五、签约合同价

本合同暂定合同总价：

含增值税金额（大写）：人民币壹亿零壹佰捌拾伍万玖仟柒佰零壹元零角伍分；

（小写）：¥ 101,859,701.05 元，增值税税率为：9 %

不含增值税金额（小写）：¥ 93,449,267.02 元，增值税税额为：¥ 8,410,434.03 元，其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）壹佰伍拾玖万陆仟伍佰陆拾肆元柒角壹分

（¥ 1,596,564.71 元）；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）_____（¥ _____元）；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）_____（¥ _____元）；

(4)暂列金额：

人民币（大写）壹仟壹佰壹拾玖万肆仟_____（¥ 11,194,000.00 元）。

本合同暂定合同总价包含营销样板房精装修、公共区域批量精装修、套内批量精装修三部分：其中：

(1)营销样板房精装修部分暂定价：

含增值税金额（大写）：柒拾伍万叁仟玖佰捌拾陆元伍角陆分；

（小写）：¥ 753,986.56 元，增值税税率为：9 %

不含增值税金额（小写）：¥ 691,730.79 元，增值税税额为：¥ 62,255.77 元，

(2) 公共区域批量精装修部分暂定价:

含增值税金额(大写): 壹仟叁佰零玖万零叁佰叁拾玖元陆角捌分;

(小写): ¥ 13,090,339.68 元, 增值税税率为: 9%

不含增值税金额(小写): ¥ 12,009,485.94 元, 增值税税额为: ¥ 1,080,853.74 元,

(3) 套内批量精装修部分暂定价:

含增值税金额(大写): 捌仟捌佰零壹万伍仟叁佰柒拾肆元捌角壹分;

(小写): ¥ 88,015,374.81 元, 增值税税率为: 9%

不含增值税金额(小写): ¥ 80,748,050.28 元, 增值税税额为: ¥ 7,267,324.53 元。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称: _____

工人工资款支付专用账户开户银行: _____

工人工资款支付专用账户号: _____

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2) 本合同第一部分的协议书;
- (3) 中标通知书及其附件;
- (4) 本合同第四部分的补充条款;
- (5) 本合同第三部分的专用条款;
- (6) 本合同第二部分的通用条款;
- (7) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (8) 投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (10) 图纸和技术规格书;

(11)已标价工程量清单;

(12)发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。

2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工,确保工程质量和安全,不进行转包及违法分包,并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任,并履行本合同所约定的全部义务。

3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

十、合同订立与生效

本合同订立时间: 2023 年 7 月 13 日;

订立地点: 深圳市罗湖区

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章 后成立。

本合同一式 肆 份,均具有同等法律效力,发包人执 肆 份,承包人执 肆 份。

发包人: (公章)
法定代表人或其委托代理人:
(签字)

统一社会信用代码:
914403001921907410

地址: 深圳市罗湖区笋岗街道田心
社区宝安北路 3008 号宝能中心 A 栋 12
层 34 单元

承包人: (公章)
法定代表人或其委托代理人:
(签字)
银行账号: 44201581500032029102
企业电话: 833159988
地址: 深圳市福田区振华路 122 号

统一社会信用代码:
914403001921987430
地址: 广东省深圳市福田区振华路 122
号

邮政编码: 518000 邮政编码: 518031
法定代表人: 沈巍 法定代表人: 徐刚
委托代理人: 委托代理人: 张尹琪
电话: 13243829895 电话: 18529580827
传真: 传真: 0755-83365599
电子信箱: 电子信箱: zhangyinqi@foxmail.com
chengjcy_1@szcjjt.com
开户银行: 招商银行深圳笋岗支行 开户银行: 交通银行股份有限公司北京
阜外支行
账号: 815980018610001 账号: 06605201101



4、绿景白石洲璟庭项目 1 栋 3 单元批量精装修工程

 中建三局第一建设工程有限责任公司
CHINA CONSTRUCTION THIRD BUREAU FIRST ENGINEERING CO., LTD.

合同编号：cscec-ht2-2024072410007

绿景白石洲璟庭项目1栋3单元 批量精装修工程专业分包合同



中建

承包人：中建三局第一建设工程有限责任公司

分包人：深圳海外装饰工程有限公司

签订地点：湖北省武汉市东西湖区东吴大道特1号

签订时间：2024 年 07 月 日

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

分包人(乙方): 深圳海外装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》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,双方就绿景白石洲环庭项目1栋3单元批量精装修工程项目精装修分包工程施工及有关事项协商一致,订立本合同。

一、分包资质信息

营业执照号码: 914403001921987430

资质证书号码: D244073482

资质专业等级: 建筑装修装饰工程专业承包壹级

资质专业有效期: 2028-12-22

安全生产许可证号码: (粤)JZ安许证字[2023]012213

安全生产许可证有效期: 2025-11-01

法定代表人及联系方式: 徐刚 0755-83211973

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳景苑支行

账号: 44201581500052529162

专业分包纳税身份类型: 一般纳税人 小规模纳税人

二、分包工程概况

1. 项目名称: 绿景白石洲环庭项目1栋3单元批量精装修工程

2. 项目地点: 项目位于深圳市南山区白石洲

3. 分包工程名称: 精装修工程

4. 分包工程承包范围: 本项目精装修工程

分包人同意承包人视现场具体情况,有权对分包人分包范围内工作内容做出任何调整(包括增加、减少或取消分包范围内任何工作内容),分包人应按承包人调整后的施工范围组织施工,自行调节人材机等安排,分包人承诺不因此向承包人提出任何与经济有关的索赔要求。

三、分包合同工期

计划开工日期: 2024年07月30日。

计划完工日期: 2025年06月30日。

工期总日历天数：335天。

作业总日历天数与根据前述计划开始、完工日期计算的天数不一致的，以作业总日历天数为准。

四、工程质量安全标准

本分包工程质量标准双方约定为：合格，确保获得“广东省建设工程优质结构奖”；

本分包工程安全标准双方约定为：合格。

五、签约合同价

签约合同价为：含增值税总价：（大写）玖仟壹佰零陆万陆仟柒佰壹拾柒元伍角伍分（¥ 91066717.55 元）；不含增值税总价（大写）捌仟叁佰伍拾肆万柒仟肆佰肆拾柒元叁角整（¥ 83547447.30 元）；增值税税率为9%。

其中不含税安全文明施工费为：人民币（大写）/（¥ / 元）。

六、分包合同文件的组成及解释顺序

1. 合同协议书；
2. 补充条款及过程中的约谈记录；
3. 专用合同条款及其附件；
4. 技术标准和要求；
5. 图纸；
6. 已标价工作量清单；
7. 通用合同条款；
8. 其他分包合同文件。

在分包合同订立及履行过程中分包合同当事人签署的与分包合同有关的文件均构成分包合同文件组成部分。上述各项分包合同文件包括合同当事人就该项分包合同文件作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

七、承诺

1. 承包人承诺按照分包合同约定的期限和方式计量和结算。
2. 分包人承诺按照法律规定及分包合同约定完成分包工程施工，并在缺陷责任期及保修期内履行分包工程维修义务，并按时足额向劳务作业人员发放工资。
3. 分包人承诺履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务，但分包合同明确约定应由承包人履行的义务除外。分包人承诺就分包工程质量和安全与承包人向发包人承担连带责任。

CSCEC

中建

八、合同的生效

合同订立时间：2024 年 07 月 日

合同订立地点：湖北省武汉市东西湖区东吴大道特 1 号

本合同经双方签章或在云筑网（www.yzw.cn）完成电子签约后生效。

本合同一式肆份，具有同等法律效力，承包人执叁份，分包人执壹份。

承包人（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

住所：

邮政编码：

分包人（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

住所：

邮政编码：



5、云港城项目 9#地块 A2、A6 栋户内装修(含物业用房)及 A1 栋零星工程

57

甲方合同编号: YHZDFZ-2024-JSGC-QT-012

云港城项目 9#地块 A2、A6 栋 户内装修（含物业用房）及 A1 栋零星工程合同



发包人（甲方）：广东粤海置地发展有限公司
承包人（乙方）：深圳海外装饰工程有限公司



第一部分 协议书

发包人（甲方）：广东粤海置地发展有限公司

地址：广州市白云区云霄路 88 号戴斯酒店 A 栋写字楼 3 楼 303

承包人（乙方）：深圳海外装饰工程有限公司

地址：深圳市福田区华强北街道振华路 122 号海外装饰大厦 A 座 8 楼

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，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

1. 工程概况

1.1. 工程名称：云港城项目 9#地块 A2、A6 栋户内装修（含物业用房）及 A1 栋零星工程（以下简称“本工程”）

1.2. 工程地点：广州市白云区云城西路与云城南四路交叉口

1.3. 工程概况：云港城项目位于云城西路与齐心路交叉口西南侧，9#地块占地面积约 31079.66 m²，总建筑面积约 161353 m²，其中 A2、A6 栋户内及物业用房装修面积共计约 25,400 m²

2. 承包方式：

按照本合同约定范围、招标文件、图纸内容（含本工程招标图纸及发包人提供的本项目建筑图、结构图等）、工程技术文件和工程量清单等有关资料及说明实行专业承包，即包深化设计（优化设计）、包人工、包材料、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包对本工程相关的各专业工程提供协调及配合服务、包验收移交、包保修等。

3. 承包范围

3.1. 承包范围：根据发包人提供的招标文件、招标施工图（包括技术需求书、本项目建筑图及结构图等）、工程量清单及有关资料，完成装修施工图深化设计（优化设计）、装修图纸所涉及区域装修及二次机电工程，主要包括但不限于以下内容：

1) A2、A6 栋户内装修、地下室物业管理用房装修及 A1 栋户内零星工程

2) A2、A6 栋精装户型户内装修具体内容包括：

(1) 室内墙体的砌筑、抹灰、烟道、排水立管、给排水系统支管采购安装及相关配套工作；(2) 室内地面、墙面、天花装饰装修；(3) 户内机电工程施工（包括但不限于户内装修水电、照明、消防、插座施工，管线预埋等）(4) 柜体、户内门、厨卫电器、洁具、卫浴、淋浴屏、龙头、五金供货及安装；(5) 智能家居的供货及安装；(6) 室内新风系统、空调系统供货及安装。

3) A2、A6 栋毛坯户型户内装修具体内容包括：

(1) 楼层室内墙体的砌筑、抹灰、烟道、排水立管采购安装及相关配套工作等；(2) 空调系统供货及安装（室外机及室内机均安装到位）。

4) 物业管理用房装修具体内容包括：

(1) 室内墙体的砌筑、抹灰；(2) 室内地面、墙面、天花装饰装修；(3) 户内机电工程施工（包

括但不限于户内装修水电、照明、消防、插座施工，管线预埋等)；(4)户内门、玻璃隔断制作及安装；
(5)空调系统供货及安装。

5) A1 栋户内零星工程具体内容包括：

(1) 楼层室内墙体的砌筑、抹灰、烟道、排水立管采购安装及相关配套工作；(2) 卫生间排水立管包管墙体砌筑、抹灰，沉箱找平、第一道防水(包括沉箱补漏修补)。

6) 优化户型按图纸要求实施：

7) A2、A6 栋内电梯轿厢的装修；

8) A2、A6 楼层内公共区域防火门饰面的供货及安装；

9) 所有楼层室内及公共区域已完工部分(包括但不限于铝合金门窗、玻璃、栏杆、天花、地面和墙身等)的成品保护，地下室材料运输通道及电梯轿厢的成品保护；

10) 整个施工过程中产生的垃圾清理运输至现场指定地点并外运至正规的消纳场所；

11) 专业工程管理和配合服务的工作：负责工程范围内的所有各项其他专业工程施工的协调及配合，完成本工程各项专业工程的调试、试验、验收工作；配合和满足本项目发包人、监理现场施工管理要求，配合和满足本项目监理的各项管理要求。

12) 上述施工内容涉及的所有深化设计工作。

13) 发包人委托的其他工程。

3.2.备注：1、材料的垂直运输须在地下室负一层通过室内永久电梯搬运，承包人须综合考虑地下室限高等项目现场的各种原因，导致材料须从地下室出入口二次运输至负一层；2、所有的材料通过永久室内电梯进行运输，电梯在使用过程中的成品保护及对电梯的完好性负责(承担装修完成后的原厂检测、全面保修、配件更换、第三方电梯验收(取得电梯监督检验报告及使用登记证)及延长电梯质量保修期一年等所涉及的相关费用)，过程中需配备专门的人员进行室内电梯的开关梯及材料运输过程中的管理。A1、A2、A6 栋各提供 2 台电梯作为施工运输使用；3、进场前需提供材料及设备的出厂合格证，且建设方有权到厂家核实材料及设备的来源；4、公共区域装修、入户门采购安装不在本次工程范围；5、承包人须根据发包人提供的图纸对部分公共区域进行完善；6、发包人有权根据项目实际情况调整工程范围，承包人须无条件接受；7、上述楼层的房号及合同附件 7.2《云港城 9 号地交付标准示意》中房号为销售平面对应房号，销售平面房号与装修施工图平面房号的对应关系详见合同附件 7.3 的《关于施工图房号与销售房号差异的说明》承包范围及施工界面划分详见合同附件 7《合同范围、边界、交付标准示意及房号说明》；

3.3.承包人详细施工内容包括(但不限于)如下。

3.3.1.A2、A6 栋及物业用房的施工内容包括(但不限于)如下：

1) 工程范围内所有回填，墙面装饰的材料的采购、加工制作及安装等工程，以及相关为完成墙面饰面安装所采用的各种打凿、修补、固定、安装等施工；

2) 工程范围内所有的拆除工作(包括公共区域简易装修、墙体、临时入户门等所有配合装修所需要的拆除工作)；

3) 工程范围内所有的二次结构、墙体砌筑及抹灰,以及相关为完成墙面施工所采用的各种打凿、找平、修补等施工;

4) 工程范围内所有地面装饰的材料采购、加工、铺贴安装等工程,以及相关为完成地面饰面施工所采用的各种打凿、修补、固定、铺贴、安装等施工;

5) 工程范围内除阳台与幕墙相连的格栅天花外所有天花饰面工程,以及相关为完成天花饰面施工所采用的各种打凿、修补、固定、安装等施工;

6) 工程范围内所有油漆、涂料、裱糊等施工;

7) 工程范围内所有户内门的采购、加工制作及安装;所有门框边填塞,门洞打凿、封堵及修补施工,以及所有门把手、门锁、门吸门顶等各种门五金的采购、加工制作及安装施工;及配合入户门单位安装优化户型的入户门施工时的各种打凿、修补、固定、安装等施工;

8) 工程范围内所有反坎、门坎等材料的采购、加工制作及安装等,以及所有相关的打凿、填塞、修补、封堵和固定的施工;

9) 工程范围内的卫生间、厨房、阳台防水施工;

10) 工程范围内的电气系统、智能家居二次配管及穿线,所有灯具(应急照明灯具除外)的材料的采购、加工制作及安装等工程;以及所有相关的拆除、打凿、填塞、修补、封堵施工;

11) 工程范围内烟道、排水立管、给排水系统支管采购安装,卫生间洁具及五金材料(包含配件)的采购、加工制作及安装施工;以及所有相关的打凿、填塞、修补、封堵施工;

12) 工程范围内所有装修区域空调百叶(装饰风口)的材料的采购、加工制作及安装等工程(包含与风管的连接密封);以及所有相关的打凿、填塞、修补、封堵和固定的施工;

13) 施工完成后进行开荒清洁工作(达到物业公司开荒验收标准,具体要求详合同附件8);

3.3.2.A1 栋零星工程的内容包括(但不限于)如下:

1) 工程范围内楼层室内墙体的砌筑、抹灰;

2) 工程范围内烟道、排水立管采购安装;以及所有相关的打凿、填塞、修补、封堵施工;

3) 卫生间排水立管包管墙体砌筑、抹灰,沉箱找平、第一道防水(包括沉箱补漏修补);

3.3.3.公共区域暂定的优化工程内容详见合同附件7;

3.3.4. 工程范围内所有装饰面上的开孔及开孔调整、修补、填塞和封堵施工,包括但不限于燃气、消防、空调暖通、电梯、强电、给排水、智能化、电视电讯等;

3.3.5. 工程范围内所有工程的测量、放线、脚手架、运输设备设施等施工措施;

3.3.6. 工程范围内可能存在的配合软装家具安装时的拆改修补施工;

3.3.7. 整个施工过程中产生的垃圾清理运输至现场指定地点及外运;负责施工过程中及清洁过程中的排水清理工作;

3.3.8. 为保障精装修施工过程中无漏水问题而自行进行的防水封堵及拆除工作;

3.3.9. 负责所有施工材料及装饰材料的检测,确保满足节能、消防等验收要求;

3.3.10. 负责所有施工材料及装饰材料的运输、吊装、存储、防盗及保护;

3.3.11.负责所有工程范围内施工前对公共区域的成品保护及验收交付前的施工成品保护(成品保护标准详见附件14);以及负责出现施工成品破坏后的材料后补和饰面、天花的修补及复原施工;

3.3.12.负责为施工运输而提前使用的电梯的内部保护、电梯门保护及电梯门框保护(成品保护标准详见附件14);

3.3.13.按规范要求负责配备工程范围内施工场地内的消防器材,以及负责施工过程中的消防安全;

3.3.14.负责工程范围内的材料采购、材料加工、材料运输装卸(包括二次转运)、材料检测取样送样、材料仓储、材料保护,施工机械及设备的投入,施工图深化,工程施工、施工及安全文明施工措施、成品保护,施工垃圾清理;

3.3.15.工程范围内所有工程的测量、放线、脚手架、运输设备设施等施工措施;

3.3.16.负责工程范围内的所有各项其他专业工程施工的协调及配合,完成本工程各项专业工程的调试、试验、验收工作;配合和满足本项目发包人现场施工管理要求,配合和满足本项目监理的各项管理要求。

3.3.17.凡施工图纸载明的、或隐含的、或安装施工惯例应当完成的工作都是承包单位的工作内容,以及其他于图纸显示或规范说明范围内的装修工程内容;

3.3.18.由于土建总承包单位的结构施工采用铝模板和免抹灰工艺,故剪力墙柱的移交标准为:垂直度的允许偏差为小于等于8mm,平整度允许偏差为小于等于8mm,承包人须综合考虑总承包单位移交的垂直度与平整度,相关费用在合同暂定金额内综合考虑。

本合同工程相关的第三方检测由发包人另行委托,不在本合同范围内。发包人只承担相应的检测费,其他一切相关费用及工作均由承包人承担且已经包含在本合同价款内(包括但不限于:需提供检测所需的材料、设备、配件、构件、部品、试件等所有用品,并承担相关用品的损耗及检测配合的相关费用)。承包人必须充分考虑项目实施和验收所产生的检测数量、内容以及检测报告及资料的相应增加,相关工作费用已包含于合同价格内。

承包人施工过程中产生的水电费包含在本签约合同价格中,期间承包人每月发生的水电费,由承包人向物业公司或发包人支付(公区用电在电箱增加临时电表进行计量,增加的临时电表费用由承包人综合考虑;户内装修用电由户内电表进行计量;地下室用电的电费按各装修承包人合同金额比例进行分摊)。发包人向承包人提供相应的施工用水、用电的接驳点。接驳点以后的管道、线路由承包人负责敷设、拆除,并承担相关费用(如因发包人销售使用的样板间电费,由发包人承担;首层大堂二次整改发生的水电费由相关施工单位承担)。

上述所描述的承包范围仅是概括性的,不能视为是完整无缺的。承包人应参阅合同文件中的其他部分,去完全了解工程的实际范围与工作内容。根据本合同所需进行施工的工程包括合同文件、合同图纸、工程技术要求及工程量清单内所显示的一切项目。承包人有责任现场踏勘,细阅合同图纸及工程技术要求,务求对所有施工工程的所有内容做到完全清楚了解。此外承包人还须负责与本合同工程施工有关的环境清理、市容维护、交通、噪音、民扰调停及垃圾清理外运等工作。

3.4 承包人负责本专业工程的材料采购、材料加工、材料运输装卸(包括二次转运)、材料检测取样送样、材料仓储、材料保护,施工机械及设备的投入,施工图深化,工程施工、施工及安全文明施工措施、

成品保护，施工垃圾清理，施工完成后的开荒保洁（达到物业公司开荒验收标准）；负责工程范围内的所有各项其他专业工程施工的协调及配合，完成本工程各项专业工程的调试、试验、验收工作；配合和满足本项目现场安全、施工管理要求，配合和满足本项目监理的各项管理要求，相关费用包含在合同价格中，不另外计取。

3.5负责9#地块A2、A6栋户内装修（含物业用房）及A1栋零星工程总管理工作，做好质量、进度、安全、文明施工、验收等方面的工作。对各专业的交叉施工与协调管理工作，按各专业工种界面做到有序施工。

3.6承包人被认为已在本工程投标阶段踏勘现场，并充分了解本工程现场条件和周围环境，并已在其投标时就给予了充分的考虑。

3.7本合同工程项目视发包人经营情况可自行确定实际施工范围，发包人有权决定不委托承包人实施部分楼栋或楼层的装修工程，且无需向承包人支付任何赔偿、补偿费用或违约金。

3.8 本合同工程项目装修标准如因发包人原因调整，参照专用条款中15.变更条款执行。

4. 合同工期

4.1.合同工期：245日历天(除非合同另有明确约定,合同工期不做任何调整)。

以上工期已充分考虑除不可抗力以外的各种形式的雨雪、冰雹、停水、停电、节假日（含中高考、重大会议、庆典停工等）、流行性疾病、扰民、道路施工影响等不利因素，并已考虑承包人与其他承包单位之间的配合时间，承包人不得以上述因素申请工期的延长。承包人已到工地考察并充分了解工地位置、情况、道路、储存空间、装卸限制、垂直运输条件、脚手架或吊栏施工设置及任何其他足以影响投标报价的情况，任何因忽视或误解工地情况而导致的索赔或工期延长申请将不被批准。

4.2.开工日期

开工日期暂定为：2024年11月1日(开工日期以经发包人书面同意由监理人下发的开工通知中载明的日期为准，开工当日即计算工期,如暂定开工日期与开工通知中载明的日期不一致时，本工程竣工日期在总工期不变情况下相应顺延或提前)。

4.3.竣工日期

本工程竣工日期暂定为：暂定为2025年7月4日；

4.4.若本工程开工日期顺延的，则本工程相应的节点工期相应调整，但承包人需采取相应措施，确保不影响本工程竣工验收合格日期。

5. 质量标准

5.1.本工程应达到《建筑工程质量标准》、《建筑工程施工质量验收统一标准》、《建筑装饰装修工程质量验收规范》等国家规范、行业标准、地方标准等相关合格质量要求及合同约定的质量标准。

5.2.如技术文件、设计图纸（含设计说明）中确定适用的技术标准或规范要求、检验检测要求及验收要求不一致时，本工程实施按其中标准较高、要求较严格的要求执行。

5.3.本工程须参加我司工程质量评估，各项成绩不低于在建项目的平均分。

6. 安全文明施工标准

确保责任事故死亡率为零，确保工程无重大安全事故，工伤频率控制在【广州】市建筑施工安全管理法规规定的指标要求范围内。

7. 合同价款

本合同以上文规定的方式确定合同价款，合同暂定总价为：¥72,619,799.03 元（大写：柒仟贰佰陆拾壹万玖仟柒佰玖拾玖元零叁），含 9 % 增值税（专用发票）。其中：不含增值税的价款为人民币 ¥66,623,668.83 元（大写：陆仟陆佰陆拾贰万叁仟陆佰陆拾捌元捌角叁分），增值税为人民币 ¥5,996,130.20 元（大写：伍佰玖拾玖万陆仟壹佰叁拾元贰角）。合同价款组成明细具体详见本合同附件 1《已标价工程量清单》。合同价款按下述原则执行：

本合同采用工程量清单计价模式，暂定总价；分部分项工程采用固定综合单价包干；措施项目费【除绿色施工安全防护措施费采用费率包干外】采用固定总价包干；其他项目费采用固定总价包干；绿色施工安全防护措施费如按合同计算的费率超出定额规定的费率时，进度支付和结算按定额规定的费率计算；如按合同计算的费率低于定额规定的费率时，则按合同计算的费率计算，合同另有约定可调整的除外。工程量按经发包人认可的竣工图纸及合同约定进行结算。综合单价应认为已包含按照合同约定范围、招标文件、图纸内容和工程量清单等有关资料及说明所需的所有费用，包括但不限于完成该规定清单项目所需的人工费、材料费、工程设备费、施工机具费、文明施工费、暗室施工增加费、高层施工增加费、施工图深化设计费（包括及不限于结构荷载计算费、风力荷载计算费等）、专利费、赶工费和企业管理费、利润、保险费、检验试验费、联合调试、其他为按时按质完成合同所规定工作的除措施费外所有直接和间接费用（不论图纸、规范、技术要求、工程量清单中有没有说明），以及合同明示或默示的风险。除非合同另有其他明确约定（材料调差、对不合理价格调整等）外，该固定综合单价不做任何调整。

7.1. 政策影响的合同价格调整

（1）截止投标日至本合同签署前发生增值税政策性调整的，调整后含税合同价款=不含增值税的中标金额*（1+政策调整后的增值税税率）

（2）当合同履行期间发生政策性调整增值税税率时，承包人提供增值税专用发票的增值税税率应按政策性调整后的税率执行；若承包人拒绝执行或不积极配合执行的，自行承担付款延期责任及相关违约责任。

调整后含税合同价款=累计已付款含税金额+【原合同含税金额/（1+原合同增值税税率）-Σ（已付款含税金额/（1+已付款的增值税税率））】*（1+政策性调整后的增值税税率）

调整后含税结算价款=累计已付款含税金额+【结算含税金额/（1+结算增值税税率）-Σ（已付款含税金额/（1+已付款的增值税税率））】*（1+政策性调整后的增值税税率）

8. 合同份数及生效

本合同一式陆份，发包人执叁份，承包人执叁份。本合同经发包人、承包人双方盖章，法定代表人或其委托代理人签字或签章后生效。

（以下无正文）

(本页为合同签署页，无正文)

发包人：广东粤海置地发展有限公司（公章）

承包人：深圳海外装饰工程有限公司（公章）

地址：广州市白云区去露路88号戴斯酒店A栋写字楼3楼303

地址：深圳市福田区华强北街道振华路122号海外装饰大厦A座8楼

法定代表人或
委托代理人：

法定代表人或
委托代理人：

电话：020-66260106

电话：0755-83359988

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳景苑支行

账号：44201581500052529162

签订日期：2024年11月12日

二、项目经理近 3 年同类工程业绩

项目经理业绩一览表

近 3 年同类工程项目业绩（项目经理）合计项						
序号	项目名称	简述项目施工范围工作内容	合同价（万元）	竣工时间	工程所在地	在建/竣工
1	中建财富国际中心两厅建设项目企业展厅展览布展工程	包括但不限于企业展厅的精装修工程、水暖工程、电气工程、布展工程多媒体、软装工程、大屏影片工程、零碳小屋工程等深化设计、物资采购(含供货、运输装卸、保管等)、施工安装以及工程配套设施、调试、工程预验收和竣工验收、维护保修	4381.50 万元	2021.09 .30	北京市	竣工
2	上海红旗村 5 号地项目塔楼精装修三标段分包工程(普陀区真如社区 W060802 单元 E03-03 地块红旗村 5 号地块)	塔楼大堂、电梯厅、公区走廊、卫生间、茶水间、整理室、清洁间、行政卫生间等的精装修工程	3682.95	2023.07 .28	上海市	竣工
3	朝阳区天辰东路 1 号院 1 号楼 C 座 3 层-11 层局部内装修工程	项目 1 号楼 3-11 层的精装修工程	3624.04 万元	2022.08 .18	北京市	竣工

1、中建财富国际中心两厅建设项目企业展厅展览布展工程
合同关键页

正本

中建财富国际中心两厅建设项目
企业展厅展览布展工程

合同文件



发 包 人：北京奥南时代置业有限公司

分 包 人：深圳海外装饰工程有限公司

2021 年 7 月

合同编号：CSCEC-ANSD-2021-018

分包合同协议书

本合同由

发 包 人：北京奥南时代置业有限公司

分 包 人：深圳海外装饰工程有限公司

于 2021 年 7 月 9 日在 中建财富国际中心 签订。

鉴于：

1. 发包人愿将名称为 中建财富国际中心两厅建设项目企业展厅展览布展工程 交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付以及修复其中任何的缺陷并完成竣工备案及验收所收取的下述报酬金额。
2. 分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下：

1 工程概况

- 1.1 工程名称：中建财富国际中心两厅建设项目企业展厅展览布展工程
- 1.2 工程地点：北京市朝阳区安定路5号院3号楼中建财富国际中心裙房102单元
- 1.3 工程内容：企业展厅展览布展工程施工。
- 1.4 工程承包范围：包括但不限于企业展厅的精装修工程、水暖工程、电气工程、布展工程、多媒体、软装工程、大屏影片工程、零碳小屋工程等深化设计、物资采购（含供货、运输、装卸、保管等）、施工安装以及工程配套设施、调试、工程预验收和竣工验收、维护保养、直至竣工验收合格、缺陷责任期内的保修以及施工相关手续办理等本项目工程总承包的全部工作。具体承包范围详见附件《承包范围》。

2 工程价款

- 2.1 计价方式：本合同为固定总价合同 固定单价合同。
- 2.2 合同价款：本工程合同含税总价为人民币(大写)肆仟叁佰捌拾壹万伍仟零柒拾贰元伍角捌分(¥ 43,815,072.58)，其中增值税税金为人民币(大写)叁佰陆拾壹万柒仟柒佰伍拾捌元贰角玖分(¥ 3,617,758.29)，适用税率为 9%。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。本合同总价包干 本合同总价由包干部分总价以及暂定工程部分总价组成，其中包干总价为人民币(大写) / (¥ /)，暂定工程金额为人民币(大写) 零元 (¥ 0.00)。除 钢筋材料价格 混凝土材料价格外，任何项目单价均为包干，材料调差

详见调差办法。单价视为已包含了所有人工费、材料费、机械费、工具费、检测试验费、施工管理费、公司管理费、保险、规费、利润、国家及地方政府税收及收费，预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策的改变引起的费用；在限定的工期内完成施工项目及整项工程并达到合同规定的质量标准所需要的费用；隐含的为完成该项目而必须发生的费用。承包人确认上述单价不会因人工、物价、费率或汇率之升降或任何调价文件之要求而调整，该单价将作为日后计算变更工程的计算依据。如合同中没有适用或类似于变更工程的单价，由双方根据当时的市场价格协商确定。若因国家政策原因导致增值税率调整，应根据最新的税率对未支付合同价款进行调整，最终适用税率以国家政策公布的适用税率为准，调整后含税价格=原合同含税价格/（1+原合同增值税率）*（1+调整后增值税率）。

3 付款方式

- 3.1 分包人在签订合同前向发包人提供合同总金额 0% 的履约保函，或者缴纳人民币 1 万元的履约保证金，提供的保函或保证金的存续期截止日须约定至合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收之日。
- 3.2 本工程预付款为合同总金额的 30 %，在合同签订后且分包人提供银行开具的预付款保函后支付，该预付款将在第 1 — 2 次付款中等额扣回。
- 3.3 进度款支付频率：本工程选用 A 类付款：

A类—按节点付款

- a. 分包人在完成相应节点工程且达到合同约定的质量标准后，提交付款申请书（含相关节点工期及质量标准证明材料）交发包人审批。对于1个月中完成多个付款节点的，应将多个付款节点合并进行申请，两次付款申请的间隔期未达到1个月时，应延至下一节点完成后一并申请支付。相关节点对应合同金额如下（单位：人民币元）：

期数	节点工程内容	最迟完成时间	对应合同金额		
			实体工程	开办费	合计
1	多媒体硬件设备定制采购、软装定制采购、布展定制采购	2021.07.25	15,055,311.37	925,000.00	15,980,311.37
2	多媒体软件部分开发、大屏影片制作完毕、零碳小屋设备采购完毕	2021.08.06	8,171,951.33	555,000.00	8,726,951.33
3	水暖电部分施工完毕、精装修部分基层铺设完毕	2021.08.30	10,053,991.05	277,500.00	10,331,491.05
4	合同范围内全部工程竣工完毕及验收	2021.09.30	8,683,818.83	92,500.00	8,776,318.83

将按合同约定的时间及方式无息支付。

4 工程工期

4.1 本工程合同工期为 80 个日历天，开工日期自 2021 年 7 月 12 日起计，具体开工时间以发包人书面通知为准，实际竣工日期以合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收之日为准，分包人须根据发包人进度要求进行施工，具体节点工期约定如下：

关键节点名称	最迟完成时间	日历天	备注
进场施工，开始图纸的深化	2021.07.12	D	
多媒体硬件设备定制采购、软装定制采购、布展定制采购	2021.07.25	D+13	
多媒体软件部分开发、大屏影片制作完毕、零碳小屋设备采购完毕	2021.08.06	D+25	
水电部分施工完毕、精装修部分基层铺设完毕	2021.08.30	D+49	
合同范围内全部工程竣工完毕及验收合格	2021.09.30	D+80	

4.2 本工程工期逾期赔偿约定如下：

4.2.1 总工期逾期，逾期赔偿率为每日日历天人民币 5000 元。

4.2.2 各关键节点工期逾期，逾期赔偿率为每日日历天人民币 5000 元。

4.2.3 赔偿额由发包人在应付分包人的工程款项中扣除。

4.2.4 在节点工期逾期，但总工期符合要求的情况下，上述节点工期逾期的违约金发包人仍不予免除。

5 工程质量及安全文明施工

5.1 本工程要求质量为 确保本工程达到中华人民共和国《建筑工程施工质量验收统一标准》的合格标准。

5.2 本工程质量、安全、满意度目标：

(1) 交付评估：毛坯交付，不低于 / 分，精装交付，不低于 / 分；

(2) 交付公共区域观感质量：≥80 分；

(3) 物业承接查验销项率：入伙前≥98%；

(4) 集中交付户均问题数：毛坯≤1 条/户，精装≤3 条/户；

(5) 入伙三个月内的维修指标：销项率≥95%、销项及时率≥95%；

签署页:

发包人: 北京奥南时代置业有限公司
(盖章)



法定代表人(负责人)或授权代表

(签字): 李福龙



姓名与职位(打印): 李福龙 董事长

地址: 北京市朝阳区安定路 5 号院 3
号楼 28 层

统一社会信用代码:

911101056996499023

分包人: 深圳海外装饰工程有限公司
(盖章)



法定代表人(负责人)或授权代表

(签字): 常双虎

姓名与职位(打印): 常双虎 项目经理

地址: 深圳市福田区振华路 122 号
海外装饰大厦 A 座 8 层

统一社会信用代码:

914403001921987430

邮编: 518031

联系人: 常双虎

电话: 13439456646

Email: 913257458@qq.com

*授权委托书附后(如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书)。

竣工验收报告

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	中建财富国际中心两厅建设项目企业展厅展览布展工程		结构类型	钢骨混凝土柱-钢梁结构	层数/建筑面积	展厅 / 约1500 m ²
施工单位	深圳海外装饰工程有限公司		技术负责人	王睿	开工日期	2021年07月12日
项目负责人	朱伟东		项目技术负责人	夏经东	完工日期	2021年09月30日
序号	项目	验收记录			验收结论	
1	分部工程验收	共 6 分部, 经检查符合设计及标准规定 6 分部			同意验收	
2	质量控制资料核查	共 30 项, 经核查符合规定 30 项			符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 12 项, 符合规定 12 项, 共抽查 12 项, 符合规定 12 项, 经返工处理符合规定 0 项			符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 28 项, 达到“好”和“一般”的 <input type="checkbox"/> 28 项, 经返修处理符合要求的 0 项			符合要求	
综合验收结论		同意验收				
参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位		
	 北京奥南时代置业有限公司 (公章) 项目负责人: _____ 年 月 日	 北京正兴工程建设监理有限公司 (公章) 总监理工程师: _____ 年 月 日	 深圳海外装饰工程有限公司 (公章) 项目负责人: _____ 2021年9月30日	 北京清尚建筑装饰工程有限公司 (公章) 项目负责人: _____ 年 月 日		

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

中国中建设计集团
有限公司

2、上海红旗村 5 号地项目塔楼精装修三标段分包工程(普陀区真如社区 W060802 单元 E03-03 地块红旗村 5 号地块)
合同关键页

上海红旗村项目
5 号地块
塔楼精装修分包工程

合同协议书

分包合同协议书

本合同由

发 包 人： 中建宏达建筑有限公司

分 包 人： 深圳海外装饰工程有限公司

于 2022 年 11 月 11 日 在 北京 签订。

鉴于：

1. 发包人愿将名称为 上海红旗村 5 号地项目塔楼精装修分包 工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付以及修复其中任何的缺陷并完成竣工备案及验收所收取的下列报酬金额。
2. 分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下：

1 工程概况

- 1.1 工程名称：上海红旗村 5 号地项目塔楼精装修三标段分包工程（普陀区真如社区 W060802 单元 E03-03 地块红旗村 5 号地块）
- 1.2 工程地点：上海市普陀区曹杨路 1356 号
- 1.3 工程内容：塔楼精装修分包工程。
- 1.4 工程承包范围：塔楼精装修分包工程。具体承包范围详见附件《承包范围》。

2 工程价款

- 2.1 计价方式：本合同为 固定总价合同 固定单价合同。
- 2.2 合同价款：本工程合同含税总价为人民币(大写) 叁仟陆佰捌拾贰万玖仟伍佰壹拾柒元整 (¥ 36,829,517.00)，其中增值税税金为人民币(大写) 叁佰零肆万零玖佰陆拾玖元贰角玖分 (¥ 3,040,969.29)，适用税率为 9 %。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。 本合同总价包干 本合同总价由包干部分总价以及暂定工程部分总价组成，其中包干总价为人民币(大写) / (¥ /)，暂定工程金额为人民币(大写) 零元 (¥ 0.00)。除 钢筋材料价格 混凝土材料价格外，任何项目单价均为包干，材料调差详见调差办法。单价视为已包含了所有人工费、材料费、机械费、工具费、检测试验费、施工管理费、公司管理费、保险、规费、利润、国家及地方政府税收及收费，预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策的改变引起的费用；在限定的工期内完成

施工项目及整项工程并达到合同规定的质量标准所需要的费用；隐含的为完成该项目而必须发生的费用。承包人确认上述单价不会因人工、物价、费率或汇率之升降或任何调价文件之要求而调整，该单价将作为日后计算变更工程的计算依据。如合同中未有适用或类似于变更工程的单价，由双方根据当时的市场价格协商确定。若因国家政策原因导致增值税率调整，应根据最新的税率对未支付合同价款进行调整，最终适用税率以国家政策公布的适用税率为准，调整后含税价格=原合同含税价格/(1+原合同增值税率)*(1+调整后增值税率)。

- 2.3 未经发包人书面同意，承包人不得以任何形式将本合同项下权利（包括但不限于工程款债权）全部或部分转让给第三人，或者以本合同项下权利向第三方提供担保；如承包人违约转让或提供担保，需向发包人支付违约金[合同额的3%]，且发包人有权向承包人主张该违约金，并以此向受让方进行抗辩，对于该笔违约金，发包人有权从待付工程款中直接扣除而无需通知承包人，或通过兑付保函的形式直接受偿。

3 付款方式

- 3.1 分包人在签订合同前向发包人提供合同总金额10%的履约保函，或者缴纳人民币0万元的履约保证金，提供的保函或保证金的存续期截止日须约定至合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收之日。

- 3.2 本工程预付款为合同总金额的0%，在合同签订后且分包人提供银行开具的预付款保函后支付，该预付款将在第 / — / 次付款中等额扣回。

- 3.3 进度款支付频率：本工程选用 A 类付款：

A类—按节点付款

- a. 分包人在完成相应节点工程且达到合同约定的质量标准后，提交付款申请书（含相关节点工期及质量标准证明材料）交发包人审批。对于1个月中完成多个付款节点的，应将多个付款节点合并进行申请，两次付款申请的间隔期未达到1个月时，应延至下一节点完成后一并申请支付。相关节点对应合同金额如下（单位：人民币元）：

期数	节点工程内容	最迟完成时间	对应合同金额		
			实体工程	开办费	合计
1	精装修大货开工	2022-9-3	0.00	0.00	0.00
2	全套办公精装修图纸深化完成（含大堂）及设计封样完成	2022-9-30	0.00	0.00	0.00
3	样板层精装修完成	2022-10-30	918,299.90	57,916.39	976,216.29
4	4-15层核心筒四周走廊隔墙轻钢龙骨安装完成， 4-15层卫生间、茶水间、整理室、清洁间、行政卫生间等房间装修基层完成， 4-15层电梯厅、客梯厅装修基层完成。	2022-10-30	4,443,686.54	280,259.51	4,723,946.05

	4-15层楼梯面层完成。				
5	4-15层电梯厅、客梯厅装修完成， 4-15层公区走廊、卫生间、茶水间、 整理室、清洁间、行政卫生间等房 间装修完成， 4-15层办公出租区装修完成，走廊 隔墙玻璃门安装完成。	2022-11-30	4,433,822.66	279,637.40	4,713,460.06
6	16-25层核心筒四周走廊隔墙轻钢 龙骨安装完成50%， 16-25层卫生间、茶水间、整理室、 清洁间、行政卫生间等房间装修基 层完成50%， 16-25层电梯厅、客梯厅装修基层完 成50%。 16-25层楼梯面层完成50%。	2022-11-30	2,040,328.52	128,681.77	2,169,010.29
7	16-25层核心筒四周走廊隔墙轻钢 龙骨安装完成， 16-25层卫生间、茶水间、整理室、 清洁间、行政卫生间等房间装修基 层完成， 16-25层电梯厅、客梯厅装修基层完 成。 16-25层楼梯面层完成。	2022-12-30	2,040,328.52	128,681.77	2,169,010.29
8	16-25层电梯厅、客梯厅装修完成 90%， 16-25层公区走廊、卫生间、茶水间、 整理室、清洁间、行政卫生间等房 间装修完成90%， 16-25层办公出租区装修完成，走廊 隔墙玻璃门安装完成90%。	2023-1-15	3,513,460.25	221,590.93	3,735,051.17
9	26-36层核心筒四周走廊隔墙轻钢 龙骨安装完成， 26-36层卫生间、茶水间、整理室、 清洁间、行政卫生间等房间装修基 层完成， 26-36层电梯厅、客梯厅装修基层完 成。 26-36层楼梯面层完成。	2023-2-28	5,260,020.67	331,745.00	5,591,765.66
10	26-36层电梯厅、客梯厅装修完成， 26-36层公区走廊、卫生间、茶水间、 整理室、清洁间、行政卫生间等房 间装修完成， 26-36层办公出租区装修完成，走廊	2023-3-30	4,555,596.09	287,817.54	4,842,913.64



	隔墙玻璃门安装完成。				
11	37-屋面层核心筒四周走廊隔墙轻钢龙骨安装完成， 37-屋面层卫生间、茶水间、整理室、清洁间、行政卫生间等房间装修基层完成， 37-屋面层电梯厅、客梯厅装修基层完成。 37-屋面层楼梯面层完成。 B3-B1层办公电梯厅装修基层完成。 首层大堂装修完成10%。	2023-3-30	2,199,894.13	138,745.44	2,338,639.57
12	37-屋面层电梯厅、客梯厅装修完成， 37-屋面层公区走廊、卫生间、茶水间、整理室、清洁间、行政卫生间等房间装修完成， 37-屋面层办公出租区装修完成，走廊隔墙玻璃门安装完成。 B3-B1层办公电梯厅装修完成。 首层大堂装修完成50%。	2023-4-30	3,345,172.07	210,977.14	3,556,149.20
13	首层大堂装修完成90%。	2023-5-30	1,515,125.85	95,557.69	1,610,683.54
14	首层大堂装修完成，全部装修完成。	2023-6-17	378,781.46	23,889.42	402,670.89
合 计			34,644,517.00	2,185,000.00	36,829,517.00

合同总价中暂定工程金额为___/___元，未包含在上述节点对应合同金额中，待实际发生后确认已完合同金额，于最近一次节点付款合并支付。

b. 开办费按实际发生金额计算已完合同金额。

B类—按周期付款

付款周期为1个月，分包人于付款周期中的次月25日提交已完工程的付款申请书交发包人审批。已完工程计算方法如下：

a. 实体工程按照已完工程量及合同单价计算已完合同金额。

b. 开办费按照实体工程完成进度计算已完合同金额。

c. 合同总价中暂定工程金额为___/___元，未包含在上述周期对应合同金额中，待实际发生后书面确认，于最近一次付款合并支付。

3.4 进度款支付金额:发包人按照各阶段已完合同价款的80%向分包人支付进度款。

3.5 分包人及指定供应商甲供材发生超供的，超供部分将按照附件《甲供物资管理工作程序》规定计算超供扣款，从最近一期进度款中扣除。

3.6 合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收，工程



质量保修协议签署完成，支付至已完合同金额的 80%。

3.7 合同范围内项目首批次集中入伙且完成入伙问题集中整改后，支付至已完合同价款的 85%。

3.8 竣工结算价款的支付：

双方达成结算协议且所有工程遗留问题及售后维修问题CRM系统销项率达到98%后，支付至结算总价的100%，但须扣留结算总价的5%和额外50万元防水保修金作为保修金。

3.9 结算早于入伙的情况：

若达到本协议3.8条约定的竣工结算支付条件时，本协议3.7条约定的集中入伙支付条件尚未达到，则支付至结算总价的100%，扣留结算总价的5%和额外50万元防水保修金作为保修金，同时须额外扣留结算总价的5%作为入伙保留金，入伙保留金在达到集中入伙支付条件后支付。

3.10 保修金的支付

保修金按照附件《工程质量保修协议》的约定支付。

3.11 付款程序：

- a. 发包人应在分包人具备合格的付款资料（节点工期证明、质量合格证明、其他扣款及违约事项说明等）及符合发包人要求的发票等资料并审核完成且在分包人正式提交付款申请后在合同规定时间内予以支付。
- b. 发包人付款前，分包人需提供与当期已完合同价款全额对应的（甲供材超供扣款部分可不开发票）满足工程所在地税务机关要求的增值税专用发票，若分包人未开具增值税专用发票或开具的专用发票税率低于本协议第一条约定的税率，导致发包人不能抵扣或少抵扣进项税款的，或分包人开具的增值税专用发票无效，导致发包人依法追缴税款以及处以罚款的，分包人须对发包人的一切直接和间接经济损失予以全额补偿。若分包人开具的增值税发票税率高于本协议第一条约定的税率，分包人因此多支付的税金，发包人不予任何补偿。若本工程所在项目采用简易计税模式，则提供增值税发票即可。

3.12 发包人对按合同约定留取的保修金以及未到期合同价款，均无投资及增值义务，该类款项将按合同约定的时间及方式无息支付。

4 工程工期

4.1 本工程合同工期为 287 个日历天，开工日期自 2022 年 9 月 3 日起计，具体开工时间以发包人书面通知为准，实际竣工日期以合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收之日为准，分包人须根据发包人进度要求进行施工，具体节点工期约定如下：

关键节点名称	最迟完成时间	日历天数	备注
精装修大货开工	2022-9-30	0	
全套办公精装修图纸深化完成（含大堂）及设计封样完成	2022-9-30	27	

样板层精装修完成	2022-10-30	57	
4-15层核心筒四周走廊隔墙轻钢龙骨安装完成, 4-15层卫生间、茶水间、整理室、清洁间、行政卫生间等房间装修基层完成, 4-15层电梯厅、客梯厅装修基层完成。 4-15层楼梯面层完成。	2022-10-30	57	
4-15层电梯厅、客梯厅装修完成, 4-15层公区走廊、卫生间、茶水间、整理室、清洁间、行政卫生间等房间装修完成, 4-15层办公出租区装修完成,走廊隔墙玻璃门安装完成。	2022-11-30	88	
16-25层核心筒四周走廊隔墙轻钢龙骨安装完成50%, 16-25层卫生间、茶水间、整理室、清洁间、行政卫生间等房间装修基层完成50%, 16-25层电梯厅、客梯厅装修基层完成50%。 16-25层楼梯面层完成50%。	2022-11-30	88	
16-25层核心筒四周走廊隔墙轻钢龙骨安装完成, 16-25层卫生间、茶水间、整理室、清洁间、行政卫生间等房间装修基层完成, 16-25层电梯厅、客梯厅装修基层完成。 16-25层楼梯面层完成。	2022-12-30	118	
16-25层电梯厅、客梯厅装修完成90%, 16-25层公区走廊、卫生间、茶水间、整理室、清洁间、行政卫生间等房间装修完成90%, 16-25层办公出租区装修完成,走廊隔墙玻璃门安装完成90%。	2023-1-15	134	
26-36层核心筒四周走廊隔墙轻钢龙骨安装完成, 26-36层卫生间、茶水间、整理室、清洁间、行政卫生间等房间装修基层完成, 26-36层电梯厅、客梯厅装修基层完成。 26-36层楼梯面层完成。	2023-2-28	178	
26-36层电梯厅、客梯厅装修完成, 26-36层公区走廊、卫生间、茶水间、整理室、清洁间、行政卫生间等房间装修完成, 26-36层办公出租区装修完成,走廊隔墙玻璃门安装完成。	2023-3-30	208	
37-屋面层核心筒四周走廊隔墙轻钢龙骨安装完成, 37-屋面层卫生间、茶水间、整理室、清洁间、行政卫生间等房间装修基层完成, 37-屋面层电梯厅、客梯厅装修基层完成。 37-屋面层楼梯面层完成。 B3-B1层办公电梯厅装修基层完成。 首层大堂装修完成10%。	2023-3-30	208	
37-屋面层电梯厅、客梯厅装修完成, 37-屋面层公区走廊、卫生间、茶水间、整理室、清洁间、行政卫生间等房间装修完成, 37-屋面层办公出租区装修完成,走廊隔墙玻璃门安装完成。 B3-B1层办公电梯厅装修完成。	2023-4-30	239	



首层大堂装修完成 50%。			
首层大堂装修完成 90%。	2023-5-30	269	
首层大堂装修完成，全部装修完成。	2023-6-17	287	

4.2 本工程工期逾期赔偿约定如下：

4.2.1 总工期逾期，逾期赔偿率为每日日历天人民币 20000 元。

4.2.2 各关键节点工期逾期，逾期赔偿率为每日日历天人民币 20000 元。

4.2.3 赔偿额由发包人在应付分包人的工程款项中扣除。

4.2.4 在节点工期逾期，但总工期符合要求的情况下，上述节点工期逾期的违约金发包人仍不予免除。

5 工程质量及安全文明施工

5.1 本工程要求质量为 合格，同时配合土建劳务单位获得 上海市建筑工程质量“白玉兰” 奖，同时达到 上海 市安全文明工地称号。

5.2 本工程质量、安全、满意度目标：

(1) 评估成绩：综合评估，不低于 93 分，交付评估，不低于 82 分；综合评估、交付评估成绩不低于集团排名前 20 名。

(2) 交付公共区域观感质量：≥80 分；

(3) 物业承接查验销项率：入伙前≥98%；

(4) 集中交付户均问题数：毛坯≤1 条/户，精装≤3 条/户；

(5) 入伙三个月内的维修指标：销项率≥95%、销项及时率≥95%；

(6) 入伙三个月至一年内的维修指标：销项率≥98%、销项及时率≥98%；

(7) 入伙一年内的户均问题数：毛坯≤2 条/户，精装≤6 条/户；

(8) 入伙一年内户均渗漏数：≤0.10 条/户；

(9) 材料抽检：100%合格；

(10) 安全目标：无死亡、无受伤；

(11) 负面报道、维修群诉：无。

5.3 本工程质量、安全、满意度及评优未达目标相关处罚约定如下：

5.3.1 质量、安全、满意度处罚：

a. 交付评估：低于合格线 x 分，对总包单位（精装修单位）处以 x*10 万；

b. 交付公共区域观感质量：低于合格线 x 分，公区精装修单位处以罚款人民币 x*3 万元；

c. 物业承接查验销项率：责任单位处以 5 千-5 万元不等的罚款；

签署页:

发包人: 中建宏达建筑有限公司
(盖章)



法定代表人(负责人)或授权代表

(签字): 安悦东

姓名与职位(打印): 安悦东(总经理)

地址: 北京市石景山区中海大厦D座
15层

统一社会信用代码:

91110000101732075E

分包人: 深圳海外装饰工程有限公司
(盖章)



法定代表人(负责人)或授权代表

(签字): 徐刚

姓名与职位(打印): 徐刚(董事长)

地址: 深圳市福田区华强北街道振华
路122号海外装饰大厦A座8楼

统一社会信用代码:

914403001921987430

邮编: 102600

联系人: 张付岭

电话: 18736839068

Email: 1034786458@qq.com



*授权委托书附后(如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书)

分包人人员及联系方式清单

项目名称	上海红旗村5号地项目		合同名称	上海红旗村5号地项目塔楼精装修分包工程合同	
序号	职务	姓名	联系电话/QQ/微信	邮箱	
1	项目经理	朱伟东	13718866055	316068713@qq.com	
2	项目执行经理	张付岭	18736839068	1034786458@qq.com	
3	生产经理	张琳	15302161820	/	
4	商务经理	陈赛杰	18003981805	1210400967@qq.com	
5	安全员	李延华	15652358720	/	
6	材料员	孟保峰	18637213572	/	
7	深化设计	汪督	15529678656	/	
8	资料员	舒鑫	15374754148	/	

竣工验收报告

建筑工程D-15

编号:

建设工程竣工验收报告

工程名称: 普陀区真如社区W060802单元E03-03地块(“城中村”改造项目-红旗村)商办综合体

项目编码(报建编码): 2002PT0025

施工许可证编码: 2002PT0025D03 2002PT0025D05

建设单位: 上海海汇房地产开发有限公司

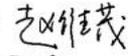


开工日期: 2021年1月7日

竣工验收日期: 2023年7月28日

工程概况					
建安工作量	208547.3968	万元	建筑面积	433765.5	平方米
<p>此次竣工验收概况描述：</p> <p>建设地点：上海市普陀区石泉街道106街坊。本工程东至真华南路、西至曹杨路、南至南郑路、北至铜川路。本项目西侧毗邻地铁11号线，地下有地铁14号线通过，为双地铁且为地铁上盖项目，集购物中心、文化、商务办公楼、地铁接驳口为一体的大型商业综合体项目。</p> <p>本工程主要建筑功能：设备用房、地下车库，总建筑面积为126458.3平方米，结构类型为框架剪力墙结构，地下室有地下一层，地下二层，二层夹层，地下三层。建筑设计使用年限为50年，建筑耐火等级为1级，抗震设防烈度为7度，地下防水等级为1级，地基基础设计等级为甲级。</p> <p>本工程主要建筑功能：办公、商业、公共服务，总建筑面积为307307.2平方米，结构类型为钢框架结构，T1塔楼47层，T2塔楼39层。建筑设计使用年限为50年，T1塔楼抗震等级：框架柱为一级，钢梁为二级，剪力墙为特一级。T2塔楼抗震等级：框架柱为一级，钢梁为二级，剪力墙裙房以下为特一级，裙房以上为一级。商业裙房为框架剪力墙结构，抗震等级：框架一级，剪力墙特一级。</p>					

附:建筑工程竣工验收工程明细表

竣工 验收 标准	<p>1、国家法律、法规、规范性文件；</p> <p>2、建筑工程施工质量系列标准；</p> <p>3、建筑工程施工质量验收统一标准及相配套的质量验收规范；</p> <p>4、施工合同；</p> <p>5、施工图纸；</p> <p>6、企业标准。</p>
工程 竣工 验收 意见 及 结论	<p>1. 施工现场质量保证体系和各项质量责任制得到全面落实；</p> <p>2. 施工过程中执行施工质量验收标准和企业标准；</p> <p>3. 施工过程中对检验批，分项工程，分部（包括工程质量控制资料、工程安全和功能检验资料的检验和主要功能抽查、工程观感质量检查）按照《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300-2013）的要求进行检查评定，确认工程质量达到国家验收标准和企业标准，达到合格质量等级，满足结构安全和使用功能的要求，并评为市优质结构工程；</p> <p>4. 质量控制资料基本完整，已装订成册，报市档案中心，已通过预验收；</p> <p>5. 竣工报告及其他竣工验收合格文件送建设单位；</p> <p>6. 完成合同规定的全部工作量，无遗留质量缺陷，无甩项工作量。</p> <p style="text-align: right;">验收组组长（签章）： </p> <p style="text-align: right;">日期： 2023.7.28</p>

附：1. 参建施工单位工程竣工报告

2. 勘察、设计单位工程质量检查报告

3. 监理单位工程质量评估报告

竣工验收组人员签名	验收组	姓名	工作单位	职称	职务
	组长	赵修茂	上海海汇房地产开发有限公司	高级工程师	负责人
	副组长	马斌	中建宏达建筑有限公司	高级工程师	项目负责人
		李国材	上海住远建设工程监理有限公司	注册监理工程师	项目总监
	成员	杨国权	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	注册土木(岩土)	项目负责人
		江平	中国建筑上海设计研究院有限公司	一级注册建筑师	项目负责人
		肖明武	中建宏达建筑有限公司	工程师	土建负责人
		孟凡博	中建宏达建筑有限公司	工程师	土建负责人
		侯尔慧	中建宏达建筑有限公司	工程师	机电负责人
林小飞		中建宏达建筑有限公司	工程师	精装负责人	
郭松林		中国建筑上海设计研究院有限公司	一级注册建筑师	项目负责人	

赵修茂 刘慧明
建设单位项目负责人

建设单位法定代表人:

提示:建设单位对竣工验收的工程质量全面负责



建设工程竣工验收工程明细表

项目编码：2002PT0025

建设单位（公章）：上海海汇房地产开发有限公司

单位工程名称	工程类型	工程规模					造价 (万元)	备注
		指标	单位	数量	地上	地下		
普陀区真如社区W060802单元E03-03地块（“城中村”改造项目-红旗村）商办综合体地上部分	办公、商业、公共服务	面积	m²	307307.2	47		175898.5139	
普陀区真如社区W060802单元E03-03地块（城中村改造项目红旗村）地下室	设备用房、地下车库	面积	m²	126458.3		四层	32648.8829	

注：指标指：面积、高度、跨度、直径、装机容量等，房屋建筑除面积外，加层楼指标。
 工程类型指：土建、桩基、装饰、建筑幕墙、电梯、人防、园林绿化、市政、设备安装、室外总体、电力、铁路、港口、水利、公用、住宅、其他。

3、朝阳区天辰东路1号院1号楼C座3层-11层局部内装修工程 中标通知书

Tencent 腾讯

编号: XZ-202143-JR-0C001-HW

致:

深圳海外装饰工程有限公司

腾讯公司

朝阳区天辰东路1号院1号楼C座3层-11层局部内装修工程

中选通知书

腾讯科技(北京)有限公司(以下简称“发包方”)拟接纳深圳海外装饰工程有限公司(以下简称“承包人”)为负责“腾讯公司朝阳区天辰东路1号院1号楼C座3层-11层局部内装修工程”的正式承包人,按以下条款签订正式工程承包合同并完成上述工程施工。

1. 合同总价

合同总价:人民币叁仟陆佰贰拾肆万零肆佰伍拾捌元陆角陆分(RMB 36,240,458.66),合同总价已包含9%的增值税专用发票,不含税价为(RMB 33,248,127.21)元。

在国家法定税种(包括但不限于增值税)税率下调的情况下,建设单位有权按照不含税合同总价(或税率下调后尚未支付的余款)根据增值税下调比例,相应减少合同总价。

合同总价已考虑清楚2020年春节前后新冠病毒疫情,以及后续可能发生的类似疫情情形或公共卫生突发事件对本合同履行的影响及风险,有关疫情或类似公共卫生突发事件不属于不可抗力情形,一切因疫情或类似公共卫生突发事件所导致费用增加、疫情防控措施费用、人工及材料价格波动、工期延误等风险,均已包含在合同总价内,承包人不得再向发包方提出任何工期或费用索赔。

2. 工期要求

工期:115个日历天(含法定节假日)(含春节假期25天,含家具安装,不含报建时间)

开工时间:暂定2021年12月28日(以发包方发出的开工令时间为准)。

地点:北京市朝阳区天辰东路1号院1号楼C座3F-11F

第1页共5页



装修面积: 22675.18 平米

项目负责人: jinzi (金海鹏)

3. 工程内容及施工范围

- 装饰工程, 包施工、包材料
- 电气工程, 包施工、包材料
- 空调改造工程, 包施工、包材料
- 消防改造工程, 包施工、包材料
- 给排水改造工程, 包施工、包材料
- 弱电工程: 综合布线系统、门禁系统、闭路监控系统、消防报警系统、会议室系统、各类设备采购及安装、调试等, 包施工包材料
- 其他甲供材料、设备安装

4. 付款安排

付款阶段及条件	付款比例	付款金额 (元)
完成合同形象进度50%施工并经发包方确认	45%	16,308,206.40
完成合同形象进度90%施工并经发包方确认	40%	14,496,183.46
竣工验收合格, 取得消防合格证, 且承包人提交的竣工资料(含竣工蓝图、竣工照片)经发包方确认符合要求。承包人按竣工图纸编制结算清单, 报发包方审核, 经第三方测量师审核, 并发包方和承包人达成一致意见后, 形成最终结算书, 并签订补充协议, 协议生效后, 承包人申请扣除已付款和维保款外的所有余额。	10%	3,624,045.87
实际竣工日期起算一年后	2%	724,809.17
实际竣工日期起算二年后	2%	724,809.17
实际竣工日期起算三年后	1%	362,404.59
合计	100%	36,240,458.66

所有付款申请经发包方核实并发出付款证书后,由发包方直接支付给承包人。

满足付款条件后,承包人向发包方提交书面付款申请;发包方审核付款申请,审核期为(28)个日历天;审核通过,通知承包人开具发票,开具发票时应按届时的法律、法规规定及发包方的要求开具合法有效的增值税专用发票,付款期为收到发票后(17)个日历天,如遇节假日则顺延。发票在发包方收到发票之日办理认证的有效期至少有90个日历天。

发包方在收到发票后安排付款。承包人迟延交付发票或开具的发票不合格的,发包方有权迟延支付应付款项,且不承担任何违约责任,承包人的各项合同义务仍应按合同约定履行。

5. 合同文件组成

本合同由以下内容组成:

- ① 合同书及合同书附件
- ② 中选通知书及回执
- ③ 来往函件
- ④ 建设单位要求
- ⑤ 施工图纸
- ⑥ 报价书
- ⑦ 竞争性评估参与须知
- ⑧ 工程量计算规则及报价说明
- ⑨ 单价细目表及单价分析表
- ⑩ 主要材料表选型表
- ⑪ 其他文件

以上文件应认为是互为补充和解释的。当有含糊不清或相互矛盾时,按照上述顺序作出解释,即顺序在前的合同文件中没有规定,则双方按照顺序在后的相关文件约定或者规定执行;如前后约定或规定内容互相矛盾时,按照顺序在前的文件约定或者规定执行。

当同一顺序的文件如有冲突时,按照时间先后顺序对相关条款进行解释,时间、日期较后的具有优先解释权。

当同一份文件中内容互相矛盾,双方应另行协商解决,协商无法达成一致的,按发包方的意见执行。



Tencent 腾讯

编号: XZ-202143-JR-OC001-HW

就承包人提交之竞争性评估技术回复文件, 无论是否与合同文件一同装订, 均非意味其内容已获得发包方接纳, 其不构成合同的组成文件, 而构成承包人对发包方的单方最低承诺。发包方有权按合同文件的规定和上述最低承诺对承包人作出要求, 相关要求已包含在合同总价中。

6. 本中选通知书及回执作为合同文件的组成部分, 对双方均有法律约束力, 是双方后续签订合同书及其他合同文件的依据。

7. 签署

如承包人同意本函之内容, 请于此函之副本上签署及盖章, 以确认接受本函的全部内容, 并于2021年12月20日之前将副本送回发包方。

腾讯科技(北京)有限公司 (盖章)
2021年12月20日



腾讯公司

朝阳区天辰东路1号院1号楼C座3层-11层局部内装修工程

中选通知书回执

深圳海外装饰工程有限公司签署及盖章同意接受本函的全部内容。

深圳海外装饰工程有限公司
法定代表人或授权代表



徐刚

2021年12月20日



合同关键页

Tencent 腾讯
GL/CW 002-2010V5.0-L1

甲方：腾讯科技(北京)有限公司

(盖章)



日期：年月日

2022-02-16

乙方：深圳海外装饰工程有限公司

(盖章)



日期：年月日

TENCENT CONFIDENTIAL

Tencent Confidential

1

2、合同条件

2.1 工程概况	工程名称 :朝阳区天辰东路 1 号院 1 号楼 C 座 3F-11F 局部内装修工程施工 合同 工程地点 :北京市朝阳区天辰东路 1 号院 1 号楼 C 座 3F-11F 面 积 : 22675.18 平方米
2.2 合同的生效	本合同自双方盖章之日起开始生效。
2.3 法律	《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》和相关法律。
2.4 法规和规章	国家及地方有关装修、装饰施工管理法规、规章和规范性文件。
2.5 批准	工程建设项目批准文件。
2.6 执行规范	建筑、安装和装修、装饰行业执业规范。
2.7 人员配置	乙方 : 深圳海外装饰工程有限公司 项目负责人 : 朱伟东 技术负责人 : 张付岭 安全员 : 金海东 专职资料员 : 翟洪爽 上述人员 (包括项目经理、生产经理、技术负责人、安全主任/安全员) 需经腾讯方面面试合格后方可进场 , 面试通过的合格管理团队人员即为合同约定的乙方配置的人员 , 项目全周期中实际管理团队人员必须和合同中管理团

4. 商务条款

4.1 承包费用

承包总费用：含税人民币RMB36,240,458.66元(大写叁仟陆佰贰拾肆万零肆佰伍拾捌元陆角陆分)(固定总价包干)。

(含增值税税率为9%的专用发票，不含税价RMB33,248,127.21元，在施工过程中涉及到变更时，所有变更项目的税率按9%执行)。

在国家法定税种(包括但不限于增值税)税率下调的情况下，建设单位有权按不含税合同总价(或税率下调后尚未支付的金额)，根据增值税等税率下调比例，相应减少合同总价。

乙方已对本工程的全部设计要求、技术说明、工程所在地周围环境等情况均已详细研究明了。该合同总价中已包含了合同条款及施工组织设计中的工程承包范围、质量标准、工期等，充分考虑了人工、材料、机械、包装运输、材料保管、材料二次搬运、施工技术、管理、利润、风险、税费、物价变动等因素，并计算了全部费用。并且不会因任何法律、法规、规定或规章及政府政策的更改或增订等而有所调整。

按国家规定由乙方缴纳的各种税项(含增值税)已包含在合同总价内，由乙方向当地税务部门缴纳。

如政府相关部门或业主等要求办理施工许可证，施工单位应按要求办理，费用已包含在报价总价之一般要求费中。

合同总价已考虑清楚2020年春节前后新冠病毒疫情，以及后续可能发生的类似疫情情形或公共卫生突发事件对本合同履行的影响及风险，有关疫情或类似公共

	<p>卫生突发事件不属于不可抗力情形，一切因疫情或类似公共卫生突发事件所导致 的费用增加、疫情防控措施费用、人工及材料价格波动、工期延误等风险，均已 包含在合同总价内，乙方不得再向甲方提出任何工期或费用索赔。</p>
4.2 付款方式	<p>所有付款申请经甲方核实并发出付款证书后，由甲方直接支付给乙方。满足付款 条件后，乙方向甲方提交书面付款申请；甲方审核付款申请，审核期为（28）个日 历天；审核通过，通知乙方开具发票，开具发票时应按届时的法律、法规规定及 甲方的要求开具合法有效的增值税专用发票，付款期为收到发票后（17）个日 历天（如遇节假日则顺延）。甲方在收到发票后安排付款。发票在甲方收到发票 之日办理认证的有效期至少有90个日历天。乙方迟延交付发票或开具的发票不合 格的，甲方有权延迟支付应付款项，且不承担任何违约责任，乙方的各项合同义 务仍应按合同约定履行。</p> <p>乙方银行账户信息如下：</p> <p>账 户 名 称 : 深圳海外装饰工程有限公司</p> <p>开 户 行 : 中国建设银行股份有限公司深圳景苑支行</p> <p>账 号 : 44201581500052529162</p>

4.3 付款计划	付款阶段及条件	付款比例	付款金额 (人民币)
	完成合同形象进度50%施工并经甲方书面确认	45%	16,308,206.40
	完成合同形象进度90%施工并经甲方书面确认	40%	14,496,183.46
	竣工验收合格,取得消防合格证,且承包人提交的竣工资料(含竣工蓝图、竣工照片)经发包方确认符合要求。承包人按竣工图纸编制结算清单,报发包方审核,经第三方测量师审核,并发包方和承包人达成一致意见后,形成最终结算书,并签订补充协议,协议生效后,承包人申请扣除已付款和维保款外的所有余额。	10%	3,624,045.87
	实际竣工日期起算第一年后	2%	724,809.17
	实际竣工日期起算第二年后	2%	724,809.17
	实际竣工日期起算第三年后	1%	362,404.59
	合计	100%	<u>36,240,458.66</u>
4.4 付费范围	<p>完成各专业服务工作范围所述内容。</p> <p>完成本项目各专业服务所需的人工费、交通费、通讯费、资料费等一切费用。</p> <p>完成本项目服务应缴纳的中华人民共和国境内的一切税费。</p>		

4.5 工期	<p>本项目总工期为 <u>115</u> 天（日历天）（含春节假期 25 天，含家具安装、不含报建时间）；</p> <p>开工日期：<u>2021 年 12 月 28 日</u>，以甲方开工令时间为准。</p>
4.6 保密及知识产权	<p>乙方应保护甲方的知识产权，不得向第三人泄露、转让甲方提交的产品图纸、设计书等技术资料。</p> <p>未经甲方书面许可，乙方及其授权雇员、代理人等均不得向第三方或与本合同事项无关的乙方人员泄露本合同的任何内容以及本合同的签订及履行情况详见合同附件《保密协议》</p> <p>乙方在本合同项下为甲方设计、创作的一切工作成果及相关信息资料的全部权益（包括但不限于知识产权、所有权等），均归甲方所有。乙方未经甲方事先书面同意不得以任何形式提供给任何第三人或用于本合同约定外的目的。</p> <p>甲方在本合同项下提供给乙方的所有资料和信息（包括但不限于文字、图片、商标、logo、数据等）的所有权和知识产权归甲方单独享有，不因本合同的签订而产生任何形式的转移或共有。乙方未经甲方事先书面同意不得以任何形式提供给任何第三人或用于本合同约定外的目的。</p>
4.7 争议	<p>因本合同或与本合同有关的争议，双方应通过协商解决；协商解决不成，提请合同签订地有管辖权的法院处理。本合同的签订地为深圳市南山区。</p> <p>甲乙双方在争议期间各方仍应继续履行合同中没有争议的条款内容。</p>

包方（或其他承包商）不得以任何形式直接或间接贿赂腾讯员工，承包商及其员工亦不得以腾讯名义索要或收受其分包方（或其他承包商）任何利益。

- 腾讯承包商有责任抵制、反对并举报腾讯员工不符合本声明规定的违法行为；有责任积极配合腾讯的相关调查活动。
- 腾讯严厉打击商业贿赂行为，对违反本声明相关规定的员工，将立即解聘，并永不录用；对违反本声明相关规定的承包商，一经查证，将立即解除合作关系，并保留按有关反商业贿赂法律法规追究相关责任的权利。

若发现腾讯员工存在利用职务之便、索贿或受贿等不正当行为或其他违反本声明的行为，承包商可以如下方式进行举报。腾讯将对所有信息提供者及所提供的全部资料严格保密。

TENCENT CONFIDENTIAL

腾讯公司举报专线：0755-86013470（留言电话）

举报邮箱：jubao@tencent.com

微信公众平台：



承包商承诺并声明：

我司已仔细阅读和完全理解以上内容，并承诺在工程建设过程中严格遵守国家有关

法律法规及建设部的有关规定、《腾讯阳光行为准则》的相关规定，不进行、不参与任何违法违规行为，包括但不限于：

- 1、不私下接触或赠送钱物给腾讯公司有关工作人员。
- 2、不得以任何理由和形式行贿腾讯公司工作人员及监理、测量师、项目管理方等与腾讯建设工程项目相关的人员，以降低工程质量标准，损害腾讯公司利益。
- 3、未经腾讯同意不将中选项目转让他人或不将关键性工程分包给他人。

另外，我司同时承诺会积极配合腾讯的相关调查活动。

若有违反上述承诺，腾讯公司有权立即解除合同并按法律法规追究我司及我司相关人员的法律责任。

TELECOM CONFIDENTIAL

腾讯集团声明人：

(签名并加盖公章)



日期：

2022-02-16

承包商承诺人：

(签名并加盖公章)



日期：

竣工验收报告



工程竣工验收备案表

备案日期： 2022-09-16

备案编号： 0605 朝竣 2022(装)0352 号

备案部门： 北京市朝阳区住房和城乡建设委员会

工程编码	202202192006		
工程名称	朝阳区天辰东路1号院1号楼(C区)3层-11层局部内装修工程		
本次备案内容	朝阳区天辰东路1号院1号楼(C区)3层-11层局部内装修工程；		
本次备案规模	22675.18平方米	合同价格	3624.045866万元
工程类别	装修	工程地址	朝阳区天辰东路1号院1号楼(C区)3层-11层局部
规划许可证号	无	规划验收编号	无
消防验收编号	朝建消验字(2022)第0352号	档案验收意见书编号	无
施工许可证号	110105202203010203		
开工时间 (实际开工时间)	2022-03-01	竣工验收时间 (实际竣工时间)	2022-08-18
单位名称	名称		项目负责人
建设单位	腾讯科技(北京)有限公司		金海鹏
施工单位	深圳海外装饰工程有限公司		朱伟东
监理单位	上海建科工程咨询有限公司		郭庆和
勘察单位			
设计单位	正品达(北京)建筑科技有限公司		王琛
建设单位经办人	韦燕武	经办人手机号	18848972558
质量监督机构	北京市朝阳区建设工程质量监督站	质量监督注册号	京建质字[2022](朝)第0105-1号
备注			



备案编号： 0605 朝竣 2022(装)0352 号

工程	1.工程竣工验收备案表；
竣工	2.工程竣工验收报告；
验收	3.法律、行政法规规定应当由规划部门出具的认可文件或者准许使用文件；
	4.法律规定应当由住建部门出具的对大型的人员密集场所和其他特殊建设工程验收合格的证明文件；
备案	5.施工单位签署的工程质量保修书；
文件	6.住宅工程提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》；
	7.建设工程档案预验收意见书；
目录	8.法人承诺书；
	9.法规、规章规定必须提供的其他文件。

备注：

1、工程参建各方必须依照法律、法规、规章的有关规定承担各自质量责任，严格履行保修义务。

2、供水、供电、供热、供气、绿化、邮电、通讯、安防、卫生防疫等未尽事宜，由建设单位联系相关部门妥善解决。

3、人民防空、环境卫生设施、通信、有线广播电视传输覆盖网、环境保护设施、特种设备等工程竣工验收及备案，由建设单位按照有关规定联系相关部门办理。

备案部门：北京市朝阳区住房和城乡建设委员会



项目经理无在建相关证明文件

关于洛宁旅游集散中心项目装饰装修工程

施工合同解除协议的函

致深圳海外装饰工程有限公司：

关于洛宁旅游集散中心项目装饰装修工程，中国建筑第五工程局有限公司与深圳海外装饰工程有限公司于2023年4月25日签订了洛宁旅游集散中心项目装饰装修工程合同，合同编号：中建五局1303202318503001。该项目由于我司工程资金等问题签订合同后至今一直未有启动。经过与深圳海外装饰工程有限公司及中国建筑第五工程局有限公司的了解沟通，该项目暂时未有启动计划。经过友好协商，我司与中国建筑第五工程局有限公司与深圳海外装饰工程有限公司三方达成一致，将本合同协商解除。特此致函。

顺祝

商祺

洛宁县永宁文化旅游发展有限公司

2024年12月11日



三、项目技术负责人近 3 年同类工程业绩

项目技术负责人业绩一览表

近 3 年同类工程项目业绩（项目技术负责人）合计项						
序号	项目名称	简述项目施工范围工作内容	合同价（万元）	竣工时间	工程所在地	在建/竣工
1	云珠酒店项目装饰装修四标段专业分包工程	含范围内的装饰装修和二次机电内容,包含塔楼首层至顶层设备房、管井、、后融走道	24000	2021. 12. 27	广州市	竣工
2	鹏城实验室石壁龙园区一期建设工程建筑装饰工程 VII 标段合同	鹏岭牢哈室石院龙园区一期建设工程 6#研究中心 0 座的室内装饰装修装饰,5#活力生活中心和台研究中心范围内的室外销装	7915. 14	2024. 04. 25	深圳市	竣工

1、云珠酒店项目装饰装修四标段专业分包工程
合同关键页

中建三局集团有限公司云珠酒店项目专业分包合同

355182

合同编号: _____

中建三局集团有限公司
云珠酒店项目装饰装修（四标段）
专业分包工程

专业分包合同文件



承包人: 中建三局集团有限公司

分包人: 深圳海外装饰工程有限公司

签约地点: 广州市越秀区东风东路 850 号锦城大厦

签约时间: _____ 年 _____ 月 _____ 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): 深圳海外装饰工程有限公司

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, 承包人分包人就本分包工程施工事项经协商达成一致, 订立本合同。

一、分包人安全及施工资质情况

安全生产许可证号码: (粤)JZ安许证字[2019]022154 延

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

复审时间及有效期: 2022年12月03日

资质证书号码: D244073482

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

资质专业及等级: 建筑装修装饰工程专业承包一级

复审时间及有效期: 2021年12月31日

二、分包工程概况

分包工程名称: 云珠酒店项目精装修(四标段)专业分包工程

分包工程地点: 广州白云国际会议中心对面

分包工程承包范围: 四星级酒店及样板房范围内中标通知书、合同文件、设计图纸包含范围内的装饰装修和二次机电内容, 包含塔楼首层至顶层设备房、管井、楼梯、后勤走道等粗装修, 不包含厨房设备、泳池设备、洗衣设备、舞台机械、会议系统等专项工程, 承包范围包含软装工程, 软装工程包括艺术品、布艺(窗帘除外)、装饰灯具(吊灯、落地灯、台灯等活动灯饰)、装饰画及装饰摆件、活动家具等。

承包人有权将软装工程另外发包, 软装工程另行发包需征求分包人同意, 双方协商后签订补充协议。

各专业施工界面详界面划分表。

除上述工作内容外, 还包括如下内容:

1. 承包人下发的设计变更、项目指令及其他临时安排的任务等;
2. 承包人有权对分包人分包范围内工作内容做出任何调整(包括增加、减少或取消分包人分包范围内任何工作内容), 分包人承诺无条件接受调整, 并承诺不向承包人主张任何费用;
3. 若分包人以工作量小或工作内容繁琐等为理由拒绝或达不到承包人进度要求的, 承包人在协商未果的情况下可另行安排其他分包施工, 其它分包的单价或总价若高于该分包合同约定的单价或总价, 除高出部分由该分包人承担外, 该分包人还需承担该部分费用总额 20%

响，或被媒体曝光的情况，认定为履约考核不合格；

(5) 分包人所属人员发生泄密事件，导致项目相关人员被相关部门调查或处罚，认定为履约考核不合格；

(6) 分包人出现其他对项目履约造成较大影响的恶劣事件，认定为履约考核不合格。

另，本工程施工过程分包人应严格控制概算，不得超概，概算金额及匹配的范围以最终发包人批复的概算为准，如分包人未能严格控制概算，导致本分包工程超概，由此给承包人造成的一切损失均由分包人承担。具体概算金额待承包人与发包人确认后告知分包人，未确定概算前分包人按设计要求完成施工作业，所有需认质认价材料进场前均需报送承包人及发包人确认。

本分包工程暂定合同价税合计为人民币(大写)贰亿肆仟万元(RMB240,000,000.00)，暂定合同价非本项目的最终合同价。

四、结算方式及工程量计算规则

结算方式：详见附件一相关内容。

承包内容包括但不限于：深化设计费、包工、包料（包括但不限于含材料损耗、材料多次转运费）、包测试、包质量、包工程验收、包竣工图和归档资料、包数量、包安装及材料/设备价、施工期间人工费、材料费、机械费、冬雨季施工增加费、夜间施工增加费、材料转运费（包含场内场外转运）、机具使用费、企业管理费、施工管理费、临时设施费、检测费（不含室内环境检测、声学检测等专项检测）、试验费、安全文明施工措施费、所有间接费、综合费率、保险费、利润、防疫费用、国家及地方规定的任何收费、税金、专利费（不含其他单位专利）、满足发包人及承包人工期进度要求所需的赶工费，包含为完成工程精益建造实施要求所产生的费用，以及满足当地政府安全文明施工要进行的相关工作及费用等。增值税率遇国家税收政策发生变化时，相应进行调整。

合同价含施工水电费，施工用水用电由承包人提供接驳点，每两层提供施工用水接驳点，每三层提供二级配电箱，施工用水用电费用由承包人承担，若承包人发现分包人使用不当造成浪费，承包人视情况对分包人进行处罚。

合同价已充分考虑现场场地原因、垂直运输、流水施工、穿插施工等原因导致的技术间歇、等待时间所支出的费用。

分包人按合同图纸、设计要求及技术规范进行图纸深化设计，深化设计的规格及标准必须遵守或高于原合同图纸设计标准，未经承包人及本项目发包人书面同意不得变更原有设计，且二次深化设计方案必须经承包人、原设计人及本项目发包人共同确认后方可实施。

工程量计算规则：按施工图纸、设计变更及承包人下发的工程指令、承包人与发包人合同约定的计算规则等为依据计算工程量，因分包人原因造成的超范围施工或返工的工程量不予计算。计量规则详见附件一相关内容。

五、工期

开工日期:本分包工程计划于 2020 年 11 月 5 日开工(实际开工日期以承包人书面通知为准),分包人不得以计划开工日期和实际开工日期存在差异为由,向承包人提出任何主张;

完工日期:本分包工程定于 2021 年 8 月 18 日完工;

合同工期总日历天数为: 287 日历天。合同工期包括星期六、星期日、中考、高考、国家法定节假日及劳工假期、政府惯例性重大会议、政府有关部门日常检查、政府有关部门临时颁布之假期或停工指令等、及天气恶劣的日子。

工期以总包合同相关条款及发包人批复的总进度计划为准,两者存在差异时以发包人批复的总进度计划优先。

六、工程质量标准及安全文明施工目标

1. 本分包工程质量标准双方约定为:按国家现行验收标准达到一次性验收“合格”标准,分包工程应符合总包合同约定的分包工程质量标准,且满足 国家优质工程 奖的评选要求。

2. 安全文明施工目标:零死亡、零重伤、零职业病、零中毒、零火灾、零坍塌、零重大财产损失及负面影响事件、零群体性事件,且满足 取得广州市建设工程安全文明绿色施工样板工地,广东省安全生产、文明施工优良样板工地以及全国建设工程项目施工安全生产标准化示范工地 的评选要求。

七、施工方案要求

分包人应于合同签订之日或进场之日起 3 日内(以在先日期为准)编制专业分包工程施工方案或施工组织设计。

1. 施工方案包括但不限于以下内容:工程概况、编制依据、施工计划、施工工艺技术、施工安全保证措施、施工管理及作业人员配备和分工、验收要求、应急处置措施、计算书及相关施工图纸。

2. 施工组织设计包括但不限于以下内容:编制依据、工程概况、施工总体部署、施工方案编制审批及论证计划、施工进度计划、施工资源配置计划、施工现场平面布置、重要分部分项工程施工方案、与相关专业的配合施工方案及主要保证措施(进度、质量、安全、环境、绿色施工等)基本内容。

3. 进场前先编制方案计划,施工方案或施工组织设计需按照方案计划编制,方案计划报送总包技术部,由总包技术部报送监理单位审批。

4. 施工方案或施工组织设计至少在分项工程开工 15 天前完成编制。方案需附经济分析文件,由总包技术部统一报送监理业主初评,总包、监理及业主初评意见需在 3d 内修改完成。

5. 本项目方案在监理业主初评完成后,将由总包技术部组织业主各部门、监理、总包、分包集中评审,方案在集中评审后,需在 7 天内完成相应意见修改。

八、承诺

1. 承包人向分包人承诺,按照合同约定的方式,完成相应的协调和配合工作。
2. 分包人向承包人承诺,按照合同约定的工期和质量标准,完成本协议书第二条约定的工程承包范围,并在质量保修期内承担保修责任。
3. 分包人向承包人承诺,履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务,并与承包人承担履行分包工程合同以及确保分包工程质量及安全的连带责任。
4. 分包人承诺不进行转包及违法分包,并按时足额的向劳务作业人员发放工资,每月向承包人提交加盖分包人公章的工资发放表单。
5. 分包人承诺在投标报价过程中已充分考虑了各项施工内容的费用与可能发生的风险。

九、合同效力

1. 本分包合同自双方签字盖章之日起生效,办理完财务结算手续且工程款支付完毕后自动失效。
2. 本分包合同一式陆份,承包人执叁份,分包人执叁份,均具有同等法律效力。

(以下无正文,为盖章页)

承包人:(公章)

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开户银行:

帐 号:

分包人:(公章)

住 所:深圳市福田区华强北街道振华路122号海

外装饰大厦A座8楼

法定代表人:徐刚

委托代理人:孔祥斌

电 话:0755-83359988

传 真:0755-83365156

开户银行:中国建设银行股份有限公司深圳景苑支行

帐 号:44201581500052529162

竣工验收

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

GD-E1-913 0 0 1

工程名称	云珠酒店	结构类型	框架	层数/建筑面积	12层 / 200626.11m ²
施工单位	中建三局集团有限公司	技术负责人	吴延宏	开工日期	2020年6月3日
项目负责人	曾江	项目技术负责人	李承蔚	竣工日期	2021年12月27日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 10 分部, 经查符合标准及设计要求 10 分部			验收合格
2	质量控制资料核查	共 53 项, 经审查符合要求 53 项, 经核定符合规范要求 53 项			验收合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 30 项, 符合要求 30 项, 共抽查 30 项, 符合要求 30 项, 经返工处理符合要求 0 项			验收合格
4	观感质量验收	共抽查 28 项, 达到“好”和“一般”的 28 项, 经返修处理符合要求的 0 项。			好
综合验收结论 符合设计及施工质量验收规范, 同意验收					
参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
	单位名称: 广州裕城房地产开发有限公司 单位(项目)负责人: 易子翼 2021年12月27日	单位名称: 广州建筑工程监理有限公司 总监理工程师: 黄建军 2021年12月27日	单位名称: 中建三局集团有限公司 项目负责人: 李承蔚 2021年12月27日	单位名称: 华南理工大学建筑设计研究院有限公司、广州城建开发设计院有限公司、广州汉森建筑设计有限公司、深圳市郑中设计股份有限公司 项目负责人: 何志辉 2021年12月27日	单位名称: 建材广州工程勘测院有限公司 项目负责人: 何志辉 2021年12月27日

注: 本单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：云珠酒店

验收日期：2021年12月27日

建设单位（盖章）：广州裕城房地产开发有限公司



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

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



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

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	云珠酒店		
工程地点	广州市白云区云城东路以西	建筑面积	200626.11m ²
结构类型	框架结构	层数	1#楼、2#楼、4#楼、5#楼 ; 12层及1夹层, 建筑高度 49.95m; 地上: 3#楼2层及1夹层, 15.15m ; 6#连廊1层, 10.5m; 7#茶室2层, 14.58m 地下: 1层, 地下室层高6.1m
施工许可证号	44010120201030101	监理许可证号	/
开工日期	2020年06月03日	验收日期	2021年12月27日
监督单位	广州市建设工程质量监督站	监督编号	ZJ20200818002
建设单位	广州裕城房地产开发有限公司		
勘察单位	建材广州工程勘察院有限公司		
设计单位	华南理工大学建筑设计研究院有限公司、广州城建开发设计院有限公司、广州汉森建筑设计有限公司、深圳市郑中设计股份有限公司		
总包单位	中建三局集团有限公司		
承建单位(土建)	中建三局集团有限公司、中建三局第二建设工程有限责任公司、中建三局第一建设工程有限责任公司		
承建单位(设备安装)	中建三局集团有限公司、中建三局智能技术有限公司、福建省禹澄建设工程有限公司、广州市安鑫消防工程有限公司		
承建单位(装修)	深圳龙源精造建设集团有限公司、苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司、上海力进铝质工程有限公司、中建东方装饰有限公司、深圳海外装饰工程有限公司、中建深圳装饰有限公司		
监理单位	广州建筑工程监理有限公司		
施工图审查单位	广东省建院施工图审查中心有限公司		



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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	汤宗翼
副组长	黄扬军、曹江
组员	刘彬、李志东、陈建优、梁柱健、吴婵霞、苗寿田、蓝善林、邓宏健、袁蔚、肖桂阳、张杰、谭立洲、蒋浩、黄嘉晖、何辉祥、丘建发、陈希阳、盛宇宏、杜志越、彭少雄、李承蔚、尤伟、苏凯强、冯春艳、潘明旋、陈阳鹏

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	李承蔚	李志东、陈建优、梁柱健、苗寿田、邓宏健、袁蔚、肖桂阳、谭立洲、彭少雄、尤伟、苏凯强、沈涛、李文杰、杨建、张兵、龙涛、吴伟、梁鹏辉、鲁军、胡朝晖
建筑设备安装工程	刘彬	蓝善林、张杰、林正宏、童凯强、邱思斌、余跃、张鑫、罗成刚、焦栋梁、周可良
工程质控资料	吴婵霞	蒋浩、黄嘉晖、冯春艳、陈阳鹏、潘明旋

(二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。



* GD - E1 - 914 / 3 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 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	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	同意验收	共 16 项, 其中: 经审查符合要求 16 项 经核定符合要求 16 项	共 12 项, 其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	同意验收	共 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 12 项, 其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	同意验收	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 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 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 19 项, 其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 19 项	共 16 项, 其中: 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项	共 17 项, 其中: 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	共 19 项, 其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 19 项	共 12 项, 其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 17 项, 其中: 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	共 19 项, 其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 19 项	共 14 项, 其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	共 18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	共 19 项, 其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 19 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 15 项, 其中: 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	同意验收	共 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 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 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
自动喷水灭火系统	同意验收	共 16 项, 其中: 经审查符合要求 16 项 经核定符合要求 16 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 14 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 0 项
气体灭火系统	同意验收	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 14 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 0 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



* GD-E1-914/4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	胡德生	广州裕城房地产开发有限公司	工程部经理		胡德生
2	汤宗翼	广州裕城房地产开发有限公司	项目负责人		汤宗翼
3	刘彬	广州裕城房地产开发有限公司	项目负责人		刘彬
4	李志东	广州裕城房地产开发有限公司	工建负责人		李志东
5	陈建优	广州裕城房地产开发有限公司	工建负责人	工程师	陈建优
6	梁桂健	广州裕城房地产开发有限公司	装饰负责人	工程师	梁桂健
7	吴辉霞	广州裕城房地产开发有限公司	资料员		吴辉霞
8	黄扬军	广州建筑工程监理有限公司	总监工程师	高工	黄扬军
9	苗寿田	广州建筑工程监理有限公司	总监代表	高工	苗寿田
10	蓝善林	广州建筑工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	蓝善林
11	邓宏健	广州建筑工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	邓宏健
12	袁蔚	广州建筑工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	袁蔚
13	肖桂阳	广州建筑工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	肖桂阳
14	张杰	广州建筑工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	张杰
15	谭立洲	广州建筑工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	谭立洲
16	蒋浩	广州建筑工程监理有限公司	监理员	助理工程师	蒋浩
17	黄嘉晖	广州建筑工程监理有限公司	监理员	助理工程师	黄嘉晖
18	丘建发	华南理工大学建筑设计研究院有限公司	勘察师	高工	丘建发
19	陈希阳	广州城建开发设计院有限公司	总工程师	高工	陈希阳
20	盛宇宏	广州汉森建筑设计有限公司	总工程师	高工	盛宇宏
21	杜志越	深圳市郑中设计股份有限公司	总工程师		杜志越
22	何辉祥	建材广州工程勘测院有限公司	总工程师	高工	何辉祥
23	曾江	中建三局集团有限公司	项目经理	工程师	曾江
24	彭少雄	中建三局集团有限公司	质量总监	工程师	彭少雄
25	李承蔚	中建三局集团有限公司	项目经理	工程师	李承蔚
26	尤伟	中建三局集团有限公司	副总监	工程师	尤伟



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
27	冯春艳	中建三局集团有限公司	资料员	助理	冯春艳
28	潘明旋	中建三局集团有限公司	资料员		潘明旋
29	陈阳鹏	中建三局集团有限公司	资料员		陈阳鹏
30	董凯强	中建三局集团有限公司	技术员	助理	董凯强
31	余熙	中建三局集团有限公司	资料员	助理	余熙
32	杨建	中建三局第一建设工程有限责任公司	项目经理		杨建
33	龙涛	上海力进铝质工程有限公司	项目经理	工程师	龙涛
34	张兵	中建深圳装饰有限公司	项目经理		张兵
35	罗成刚	中建三局智能技术有限公司	项目经理	工程师	罗成刚
36	鱼栋梁	福建省禹澄建设工程有限公司	项目经理	工程师	鱼栋梁
37	周可良	广州市安鑫消防工程有限公司	项目经理	工程师	周可良
38	梁鹏辉	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	项目经理		梁鹏辉
39	鲁军	深圳龙源精造建设集团有限公司	项目经理	高级工程师	鲁军
40	胡朝晖	深圳海外装饰工程有限公司	项目经理	高级工程师	胡朝晖
41	吴伟	中建东方装饰工程有限公司	项目经理	高级工程师	吴伟
42	单明飞	广州中金鼎人防工程有限公司	项目经理		单明飞
43	苏凯强	中建三局集团有限公司	资料员	助理	苏凯强
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					

* GD-E1-914/5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

- 1、本工程各分部工程已验收合格；
- 2、本工程质量符合国家规范及设计要求；
- 3、本工程质量符合合同约定的要求；
- 4、有关本工程的质量保证和维修事宜已签订质量保修书；
- 5、同意竣工验收。



建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：

易学翼

201 年 12 月 27 日



单位（子单位）工程质量竣工验收意见

_____ 广州裕城房地产开发有限公司 _____：（建设单位）

位于广州市 白云 区 _____ 云珠酒店 _____ 工程（请勾选：
 单位工程， 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人
（公章）



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

_____广州裕城房地产开发有限公司_____: (建设单位)

位于广州市白云区_____云珠酒店_____工程(请勾选:
 单位工程, 子单位工程), 已完成本工程的各项内容, 工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准, 我方同意验收。



单位(项目)负责人: _____
(公章)

2021年12月27日

注: 本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州裕城房地产开发有限公司：（建设单位）

位于广州市 白云 区 云珠酒店 工程（请勾选：
 单位工程， 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：
（公章）



2011年12月27日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州裕城房地产开发有限公司：（建设单位）

位于广州市 白云 区 云珠酒店 工程（请勾选：
 单位工程， 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：
（公章）



2014年12月27日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州裕城房地产开发有限公司（建设单位）

位于广州市白云区云珠酒店工程（请勾选：
 单位工程， 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：
(公章)



2021年12月27日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

_____广州裕城房地产开发有限公司_____: (建设单位)

位于广州市白云区_____云珠酒店_____ 工程(请勾选:
 单位工程, 子单位工程), 已完成本工程的各项内容, 工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性
标准, 我方同意验收。

合同范围内工程符合设计

单位(项目)负责人:
(公章)



2021年12月27日

注: 本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

获奖证书



2、鹏城实验室石壁龙园区一期建设工程建筑装饰装修工程

VII 标段合同

中标通知书

附件
附件 1: 中标通知书

中标通知书

标段编号: 2019-440305-64-01-103281040001
标段名称: 鹏城实验室石壁龙园区一期建设工程建筑装饰装修工程标段
建设单位: 深圳市建筑工务工程管理中心

招标方式: 公开招标
中标单位: 深圳海外装饰工程有限公司
中标价: 7915.547963万元
中标工期: 342
项目经理(总包): 胡朝晖

本工程于 2022-10-13 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-11-28 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章):

招标代理机构(盖章):
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章): 胡朝晖
日期: 2022-12-05

查验码: 8618200016835932 查验网址: xjj.sz.gov.cn/ja/jy

深圳市建筑工务署教育工程管理中心

中标通知书

日期：2022年12月5日

致：深圳海外装饰工程有限公司

贵单位于2022年11月2日为鹏城实验室石壁龙园区一期建设工程建筑装修装饰工程VII标段以人民币（大写）：柒仟玖佰壹拾伍万伍仟肆佰柒拾玖元陆角叁分（RMB:7915.547963万元）所提交的投标书已被我方接收。

请按要求提交合同履约保函，并做好签署合同的准备。

谨致。

招标人：深圳市建筑工务署教育工程管理中心

法定代表人：_____

（或委托代理人）：_____



张建平

合同关键页



副本

合同编号：PCSY-066-2022

深圳市建筑工务署教育工程管理中心
合同协议书

项目名称：鹏城实验室石壁龙园区一期建设工程

合同名称：鹏城实验室石壁龙园区一期建设工程建筑装修
装饰工程 VII 标段合同

承包方：深圳海外装饰工程有限公司

日期：二〇二二年十二月

合同协议书

发包人(全称): 深圳市建筑工务署教育工程管理中心

承包人(全称): 深圳海外装饰工程有限公司

项目经理姓名: 胡朝晖 资格等级: 一级 证书号码: 粤1422006200800930

本工程于 2022 年 10 月 13 日公开招标, 确定由承包人承建。

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章, 并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 双方就本工程建设工程施工事项协商一致, 订立本协议。

一、工程概况

工程名称: 鹏城实验室石壁龙园区一期建设工程建筑装修装饰工程Ⅶ标段

工程地点: 深圳市南山区西丽湖国际科教城(西北部)沙河西路与丽康路交叉口西北角

工程内容: 鹏城实验室石壁龙园区一期建设工程 6#研究中心 C 座的室内装修装饰, 5#活力生活中心和 6#研究中心范围内的室外铺装

结构形式: /

层/幢: /

建筑面积: 34475 平方米;

工程立项批准文号: 深发改【2019】701号

资金来源: 政府投资 100%

二、工程承包范围

鹏城实验室石壁龙园区一期建设工程 6#研究中心 C 座的室内装修装饰, 5#活力生活中心和 6#研究中心范围内的室外铺装

三、合同工期

开工日期: 2022 年 10 月 30 日 (以监理人签发的开工令日期为准)

竣工日期：2023年10月07日
合同工期总日历天数：342日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：

五、合同价款及支付方式

人民币（大写）柒仟玖佰壹拾伍万伍仟肆佰柒拾玖元陆角叁分（¥79155479.63元）；

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写）壹佰叁拾捌万陆仟零捌拾伍元玖角 (¥1386085.90元)；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / (¥ / 元)；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / (¥ / 元)；

(4) 暂列金额：

人民币（大写） 捌佰柒拾壹万元整 (¥8710000.00元)；

(5) 奖励金：

人民币（大写） 伍拾万元整 (¥500000.00元)。

最终结算价格以下列勾选方式为准：

《深圳市财政预算和投资评审中心评审报告》的评审结论；

支付方式

1、预付款的支付

本工程开工预付款为合同价(不含暂列金额和奖励金)的20%即1398.909593万元(人民币)。在本合同协议书生效后,承包人应按照合同约定提交与预付款等额的开工预付款担保;在监理人签发开工预付款证书并报发包人后14天内,办理支付手续并提交给相关付款部门。

预付款分期支付:合同签订付合同造价的10%;完成深化设计支付合同造价的5%;完成BIM模型和施工样板支付合同造价的5%。

4. 招标文件中的投标报价规定；
5. 专用合同条款（含招标文件补遗书中与此有关的部分，如果有）；
6. 通用合同条款；
7. 技术标准和规范（含招标文件补遗书中与此有关的部分，如果有）；
8. 图纸（含招标文件补遗书中与此有关的部分，如果有）；
9. 标价的工程量清单；
10. 工程质量保修书（详见附件5）；
11. 双方认为应作为合同构成的其它文件。

九、词语含义

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

十、双方承诺

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

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

十一、合同份数

本合同一式 20 份，正本 5 份，发包人 3 份，承包人 2 份，副本 15 份，发包人 10 份，承包人 5 份。

十二、合同生效

合同订立时间：2022 年 12 月 13 日

合同订立地点：深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

发 包 人：深圳市建筑工务署教育工程管理中 承 包 人：深圳海外装饰工程有限公司（公章
心（公章）

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：



住 所：广东省深圳市福田区振华路 122 号

账 号：4420581500052529162

邮 政 编 码：518031

备案意见：

经 办 人：

备案机构（公章）

年 月 日

竣工验收

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914



工程名称：鹏城实验室石壁成园区一期建设工程建筑装饰装修工程VII标段

验收日期：2024年4月25日

建设单位（盖章）：深圳市建筑工务署教育工程管理中心



一、工程概况

GD-E1-914/2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
工程名称	鹏城实验室石盘龙园区一期建设工程建筑装饰装修工程VII标段工程				
工程地点	深圳市南山区沙河西路与丽康路交叉口附近的石盘龙地块北部片区，丽康路西向延长线至宝石路、松白路围合的三角区域	建筑面积	68716.24m ²	工程造价	9986.81万元
结构类型	框架-剪力墙结构	层数	地上:	11层	
			地下:	1层	
施工许可证号	2019-440305-64-01-10328118	监理许可证号	E133000815-8/2		
开工日期	2023年2月20日	验收日期	2024年4月25日		
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120210138-09		
建设单位	深圳市建筑工务署教育工程管理中心				
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司				
设计单位	奥意建筑工程设计有限公司				
总包单位	中国建筑第二工程局有限公司				
承建单位(土建)	中国建筑第二工程局有限公司				
承建单位(设备安装)	/				
承建单位(装修)	深圳海外装饰工程有限公司				
监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司				
施工图审查单位	奥意建筑工程设计有限公司				



1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	彭明阳
副组长	秦勉、刘超
组员	刘杰、潘红波、方竹、胡朝晖、王启蒙、陈智坚、周星

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	彭明阳	秦勉、刘杰、程鑫、胡朝晖、方竹、王启蒙、李浩铭
建筑设备安装工程	刘超	郑玉涛、胡朝晖、陈智坚、黄河、王永辉、廖杰
工程质控资料	秦勉	林创正、韦胜利、谭炜炜

(二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见,验收组形成工程竣工验收意见并签名。



GD-E1-914/3

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	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 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 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 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 5 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 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	/	共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑电气	同意验收	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 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 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 2 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
室外园建	同意验收	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 10 项
		共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
		共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项



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

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	彭明阳	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	项目主任		彭明阳
2	刘杰	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	项目副主任	中级	刘杰
3	刘超	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	土建工程师	中级	刘超
4	潘红波	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	电气工程师	中级	潘红波
5	程彦	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	暖通工程师	中级	程彦
6	林剑正	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	建设单位资料员		林剑正
7	秦勉	浙江江南工程管理股份有限公司	项目总监		秦勉
8	郑玉涛	浙江江南工程管理股份有限公司	机电工程师		郑玉涛
9	王启蒙	浙江江南工程管理股份有限公司	专业监理工程师		王启蒙
10	周星	浙江江南工程管理股份有限公司	监理设计负责人		周星
11	韦胜利	浙江江南工程管理股份有限公司	监理单位资料员		韦胜利
12	方竹	惠意建筑工程设计有限公司	设计单位负责人		方竹
13	胡朝晖	深圳海外装饰工程有限公司	施工单位项目经理		胡朝晖
14	李浩铭	深圳海外装饰工程有限公司	执行经理		李浩铭
15	陈智坚	深圳海外装饰工程有限公司	技术负责人		陈智坚
16	廖杰	深圳海外装饰工程有限公司	技术负责人	中级	廖杰
17	王永辉	深圳海外装饰工程有限公司	质检员		王永辉
18	黄河	深圳海外装饰工程有限公司	施工员		黄河
19	谭炜炜	深圳海外装饰工程有限公司	施工单位资料员	助理级职称	谭炜炜
20	廖康	深圳海外装饰工程有限公司	施工员		廖康
21	孙桂林	深圳海外装饰工程有限公司	施工员		孙桂林



GD-E1-914/5



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程已按设计图纸和施工合同约定的范围施工完毕，工程质量符合施工合同和设计图纸要求，符合国家有关法律、法规及工程建设强制性标准，工程质量控制资料齐全，各项功能满足使用要求，观感质量好，工程质量评定为合格，验收组一致同意竣工验收。

 建设单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年4月25日		 监理单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年4月25日		 设计单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年4月25日		勘察单位： (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日	
--	--	--	--	--	--	--------------------------------------	--

GD-E1-914/6

四、企业实力

1、投标人提供近三年第三方（会计事务所）出具的审计报告

序号	年度	营业额（万元）	净利润（万元）	备注
1	2021 年度	189231.19	773.27	无
2	2022 年度	223295.85	3339.91	无
3	2023 年度	278832.24	3050.33	无

(1)、2021 年度审计报告

Now, for tomorrow



www.tzcpa.com

深圳海外装饰工程有限公司
审计报告
天职业字[2022]4447-1号

目 录

审计报告	1
2021年度财务报表	4
2021年度财务报表附注	10

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110101502022354015665
报告名称:	深圳海外装饰工程有限公司年度财务报表 审计报告(单体)
报告文号:	天职业字[2022]4447-1号
被审(验)单位名称:	深圳海外装饰工程有限公司
会计师事务所名称:	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022年04月20日
报备日期:	2022年05月04日
签字人员:	张琼(110002400303), 吕庆翔(230000162146)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

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

审计报告

天职业字[2022]4447-1号

深圳海外装饰工程有限公司：

一、 审计意见

我们审计了深圳海外装饰工程有限公司（以下简称“深圳海外装饰公司”）财务报表，包括2021年12月31日的资产负债表，2021年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳海外装饰公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算深圳海外装饰公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳海外装饰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，就可能对深圳海外装饰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深圳海外装饰公司不能持续经营。

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

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

审计报告（续）

天职业字[2022]4447-1号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：





资产负债表

编制单位：深圳海外装饰工程有限公司 2021年12月31日 金额单位：元

行次	期末余额	期初余额	附注编号
1			
2	273,754,229.69	222,212,214.69	七、(一)
3			
4			
5			
6			
7			
8	300,097.94	14,408,573.46	七、(二)
9	837,364,565.70	785,626,681.53	七、(三)
10	12,600,000.00		七、(四)
11	6,123,169.57	23,148.67	七、(五)
12			
13			
14			
15	114,456,868.76	74,090,842.14	七、(六)
16			
17			
18			
19			
20			
21	680,240,784.55	539,373,548.19	七、(七)
22			
23	9,383,400.00	9,383,400.00	七、(八)
24	92,349,000.83	32,562,140.38	七、(九)
25	2,026,572,057.04	1,677,680,549.66	
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32	330,000.00	980,000.00	七、(十)
33	3,000,000.00	6,000,000.00	七、(十一)
34			
35			
36	27,101,446.04	31,136,517.97	七、(十二)
37	20,144,200.88	19,615,205.57	七、(十三)
38	44,734,540.15	42,523,815.43	七、(十三)
39	24,590,339.47	22,908,609.86	七、(十三)
40			
41			
42			
43			
44			
45	63,876.24	66,326.74	七、(十四)
46			
47			
48	1,994,919.72	283,794.08	七、(十五)
49	5,466,907.40	5,098,403.66	七、(十六)
50	68,787,515.75	243,969,908.81	七、(十七)
51			
52	126,888,865.83	307,150,156.83	
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74	2,153,460,922.87	1,984,830,705.89	

法定代表人：徐海 主管会计工作负责人：曾平

会计机构负责人：曾庆良



资产负债表 (续)

编制单位: 深圳海外装饰工程有限公司 2021年12月31日 金额单位: 元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债:				
短期借款	75	—	—	
△应付票据	76	—	—	
△应付账款	77	—	—	
△预收款项	78	—	—	
合同负债	79	—	—	
应付职工薪酬	80	—	—	
应付福利费	81	—	—	
应付利息	82	54,777,000.00	71,450,000.00	七、(十八)
应付账款	83	1,584,055,913.98	1,411,165,737.24	七、(十九)
预收款项	84	—	—	
合同负债	85	7,310,261.30	—	七、(二十)
△卖出回购金融资产款	86	—	—	
△吸收存款及同业存放	87	—	—	
△代理买卖证券款	88	—	—	
△代理承销证券款	89	—	—	
应付职工薪酬	90	795,012.41	1,130.29	七、(二十一)
其中: 应付工资	91	795,012.41	1,130.29	七、(二十一)
应付福利费	92	—	—	
其中: 职工奖励及福利基金	93	—	—	
应交税费	94	614,531.11	2,606,226.29	七、(二十二)
其中: 应交税金	95	419,586.39	2,415,587.71	七、(二十二)
其他应付款	96	155,156,186.97	111,291,917.04	七、(二十三)
其中: 应付股利	97	29,649,100.95	27,649,100.95	七、(二十三)
△应付手续费及佣金	98	—	—	
△应付分保账款	99	—	—	
持有待售负债	100	—	—	
一年内到期的非流动负债	101	—	2,995,265.82	七、(二十四)
其他流动负债	102	71,123,601.77	71,128,863.76	七、(二十五)
流动负债合计	103	1,873,832,507.54	1,700,639,170.44	
非流动负债:				
△保险合同准备金	104	—	—	
长期借款	105	—	—	
应付债券	106	—	—	
其中: 优先股	107	—	—	
永续债	108	—	—	
租赁负债	109	—	—	
长期应付款	110	—	—	
长期应付职工薪酬	111	255,206.83	1,281,065.89	七、(二十六)
预计负债	112	1,240,000.00	1,230,000.00	七、(二十七)
递延收益	113	—	—	
递延所得税负债	114	—	—	
其他非流动负债	115	—	—	
其中: 特准储备基金	116	—	—	
非流动负债合计	117	1,495,206.83	2,511,065.89	
负债合计	118	1,875,327,714.37	1,703,150,236.33	
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	119	—	—	
国家资本	120	80,000,000.00	80,000,000.00	七、(二十八)
国有法人资本	121	—	—	
集体资本	122	80,000,000.00	80,000,000.00	七、(二十八)
民营资本	123	—	—	
外商资本	124	—	—	
其他权益工具	125	—	—	
其中: 优先股	126	—	—	
永续债	127	—	—	
资本公积	128	66,678,072.49	66,678,072.49	七、(二十九)
减: 库存股	129	—	—	
其他综合收益	130	-670,000.00	-40,000.00	七、(三十)
其中: 外币报表折算差额	131	—	—	
专项储备	132	—	—	
盈余公积	133	34,694,310.24	33,921,036.35	七、(三十一)
其中: 法定公积金	134	34,694,310.24	33,921,036.35	七、(三十一)
任意公积金	135	—	—	
储备基金	136	—	—	
企业发展基金	137	—	—	
利润归还投资	138	—	—	
△一般风险准备	139	—	—	
未分配利润	140	97,430,825.77	101,121,360.72	七、(三十二)
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	141	278,133,208.50	281,680,469.56	
少数股东权益	142	—	—	
所有者权益(或股东权益)合计	143	278,133,208.50	281,680,469.56	
负债和所有者权益(或股东权益)总计	144	2,153,460,922.87	1,984,830,705.89	

法定代表人: 梁刚 主管会计工作负责人: 曾平 会计机构负责人: 曾庆良



利润表

深圳海曼装饰工程股份有限公司 2021年度 金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	1,892,311,915.81	1,683,367,134.75	
其中：营业收入	2	1,892,311,915.81	1,683,367,134.75	七、(三十三)
利息收入	3	-	-	
△手续费及佣金收入	4	-	-	
二、营业总成本	6	1,880,099,737.16	1,644,650,173.68	
其中：营业成本	7	1,722,166,635.89	1,501,290,750.37	七、(三十三)
△利息支出	8	-	-	
△手续费及佣金支出	9	-	-	
△退保金	10	-	-	
△赔付支出净额	11	-	-	
△提取保险责任准备金净额	12	-	-	
△保单红利支出	13	-	-	
△分保费用	14	-	-	
税金及附加	15	7,773,616.50	6,393,961.52	
销售费用	16	-	-	
管理费用	17	79,278,788.80	71,978,689.71	七、(三十四)
研发费用	18	72,157,721.61	66,395,503.48	七、(三十五)
财务费用	19	-1,277,025.64	-1,408,731.40	七、(三十六)
其中：利息费用	20	-	-	
利息收入	21	3,242,316.51	2,081,227.77	七、(三十六)
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22	-	-	
其他	23	-	-	
加：其他收益	24	902,438.82	1,300,119.10	七、(三十七)
投资收益(损失以“-”号填列)	25	1,967,615.88	-	七、(三十八)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	-	-	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27	-	-	
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	28	-	-	
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	29	-	-	
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30	-	-	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	31	-5,527,837.23	-1,091,763.81	七、(三十九)
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32	-438,887.67	3,445,367.97	七、(四十)
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33	-	813,840.81	七、(四十一)
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	9,115,538.45	43,184,525.14	
加：营业外收入	35	-	66,303.81	七、(四十二)
其中：政府补助	36	-	-	
减：营业外支出	37	16,359.38	83,127.33	七、(四十三)
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	9,099,179.07	43,147,701.62	
减：所得税费用	39	1,366,440.13	6,375,974.24	七、(四十四)
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	7,732,738.94	36,791,727.38	
(一)按所有权归属分类：	41	-	-	
归属于母公司所有者的净利润	42	7,732,738.94	36,791,727.38	
*少数股东损益	43	-	-	
(二)按经营持续性分类：	44	-	-	
持续经营净利润	45	7,732,738.94	36,791,727.38	
终止经营净利润	46	-	-	
六、其他综合收益的税后净额	47	-630,000.00	20,000.00	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	-630,000.00	20,000.00	七、(三十)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	49	-630,000.00	20,000.00	七、(三十)
1.重新计量设定受益计划变动额	50	-630,000.00	20,000.00	七、(三十)
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51	-	-	
3.其他权益工具投资公允价值变动	52	-	-	
4.企业自身信用风险公允价值变动	53	-	-	
5.其他	54	-	-	
(二)将重分类进损益的其他综合收益	55	-	-	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56	-	-	
2.其他债权投资公允价值变动	57	-	-	
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58	-	-	
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59	-	-	
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60	-	-	
6.其他债权投资信用减值准备	61	-	-	
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	62	-	-	
8.外币财务报表折算差额	63	-	-	
9.其他	64	-	-	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65	-	-	
七、综合收益总额	66	7,102,738.94	36,811,727.38	
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	7,102,738.94	36,811,727.38	
*归属于少数股东的综合收益总额	68	-	-	
八、每股收益：	69	-	-	
基本每股收益	70	-	-	
稀释每股收益	71	-	-	

法定代表人：曾平 主管会计工作负责人：曾平 会计机构负责人：曾庆良



现金流量表

编制单位: 深圳海外装饰工程有限公司 2021年度 金额单位: 元

行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量:			
1 销售商品、提供劳务收到的现金	2,017,625,185.53	1,901,300,348.39	
2 收到的税费返还			
3 收到其他与经营活动有关的现金			
4 向中央银行借款净增加额			
5 向其他金融机构拆入资金净增加额			
6 收到原保险合同保费取得的现金			
7 收到再保险业务现金净额			
8 保户储金及投资款净增加额			
9 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
10 收取利息、手续费及佣金的现金			
11 拆入资金净增加额			
12 回购业务资金净增加额			
13 代理买卖证券收到的现金净额			
14 收到的税费返还			
15 收到其他与经营活动有关的现金	206,364,841.35	212,263,000.00	
16 经营活动现金流入小计	2,223,990,026.88	2,113,563,348.39	
17 购买商品、接受劳务支付的现金	1,603,363,242.17	1,891,373,183.61	
18 客户贷款及垫款净增加额			
19 存放中央银行和同业款项净增加额			
20 支付原保险合同赔付款项的现金			
21 拆出资金净增加额			
22 支付利息、手续费及佣金的现金			
23 支付保单红利的现金			
24 支付给职工以及为职工支付的现金	113,845,144.83	103,075,063.70	
25 支付的各项税费	51,901,238.05	54,171,395.28	
26 支付其他与经营活动有关的现金	391,851,227.97	279,424,159.70	
27 经营活动现金流出小计	2,160,960,853.02	2,328,043,802.29	
28 经营活动产生的现金流量净额	63,029,173.86	-214,480,453.90	七、(四十五)
二、投资活动产生的现金流量:			
29 收回投资收到的现金			
30 取得投资收益收到的现金			
31 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		1,182,942.93	
32 处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
33 收到其他与投资活动有关的现金			
34 投资活动现金流入小计		1,182,942.93	
35 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,487,658.86	3,112,024.40	
36 投资支付的现金			
37 质押贷款净增加额			
38 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
39 支付其他与投资活动有关的现金			
40 投资活动现金流出小计	4,487,658.86	3,112,024.40	
41 投资活动产生的现金流量净额	-4,487,658.86	-1,329,081.47	
三、筹资活动产生的现金流量:			
42 吸收投资收到的现金			
43 其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			
44 取得借款收到的现金			
45 收到其他与筹资活动有关的现金	650,000.00		
46 筹资活动现金流入小计	650,000.00		
47 偿还债务所支付的现金			
48 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	8,650,000.00	12,000,000.00	
49 其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润			
50 支付其他与筹资活动有关的现金			
51 筹资活动现金流出小计	8,650,000.00	12,000,000.00	
52 筹资活动产生的现金流量净额	-8,000,000.00	-12,000,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
53 五、现金及现金等价物净增加额	50,541,515.00	-228,409,535.37	七、(四十五)
54 加: 期初现金及现金等价物余额	221,598,214.69	450,007,750.06	七、(四十五)
55 六、期末现金及现金等价物余额	272,139,729.69	221,598,214.69	七、(四十五)

法定代表人: 徐刚 主管会计工作负责人: 曾平 会计机构负责人: 曾庆良

所有者权益变动表

金额单位：元

项目	自创子母公司所有者权益										所有者权益合计	
	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		少数股东权益
	年初	年末	年初	年末								
一、上年年末余额	40,000,000.00	-	-	-	46,478,072.49	46,000.00	46,000.00	101,121,360.72	281,488,409.56	-	291,600,809.56	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	40,000,000.00				46,478,072.49	46,000.00	46,000.00	101,121,360.72	281,488,409.56		291,600,809.56	
三、本年年末余额	40,000,000.00				46,478,072.49	46,000.00	46,000.00	101,121,360.72	281,488,409.56		291,600,809.56	
(一) 综合收益总额						636,000.00	636,000.00	3,547,201.06			3,547,201.06	
(二) 所有者投入和减少资本								7,102,738.91			7,102,738.91	
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.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												
2.对股东的分配												
3.其他												
(五) 所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.其他												
(六) 其他												
1.其他权益工具持有者投入资本												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.其他												
4.其他												
5.其他												
6.其他												
7.其他												
8.其他												
9.其他												
10.其他												
11.其他												
12.其他												
13.其他												
14.其他												
15.其他												
16.其他												
17.其他												
18.其他												
19.其他												
20.其他												
21.其他												
22.其他												
23.其他												
24.其他												
25.其他												
26.其他												
27.其他												
28.其他												
29.其他												
30.其他												
31.其他												
32.其他												
33.其他												
34.其他												
35.其他												
36.其他												
37.其他												
38.其他												
39.其他												
40.其他												
41.其他												
42.其他												
43.其他												
44.其他												
45.其他												
46.其他												
47.其他												
48.其他												
49.其他												
50.其他												
51.其他												
52.其他												
53.其他												
54.其他												
55.其他												
56.其他												
57.其他												
58.其他												
59.其他												
60.其他												
61.其他												
62.其他												
63.其他												
64.其他												
65.其他												
66.其他												
67.其他												
68.其他												
69.其他												
70.其他												
71.其他												
72.其他												
73.其他												
74.其他												
75.其他												
76.其他												
77.其他												
78.其他												
79.其他												
80.其他												
81.其他												
82.其他												
83.其他												
84.其他												
85.其他												
86.其他												
87.其他												
88.其他												
89.其他												
90.其他												
91.其他												
92.其他												
93.其他												
94.其他												
95.其他												
96.其他												
97.其他												
98.其他												
99.其他												
100.其他												
101.其他												
102.其他												
103.其他												
104.其他												
105.其他												
106.其他												
107.其他												
108.其他												
109.其他												
110.其他												
111.其他												
112.其他												
113.其他												
114.其他												
115.其他												
116.其他												
117.其他												
118.其他												
119.其他												
120.其他												
121.其他												
122.其他												
123.其他												
124.其他												
125.其他												
126.其他												
127.其他												
128.其他												
129.其他												
130.其他												
131.其他												
132.其他												
133.其他												
134.其他												
135.其他												
136.其他												
137.其他												

所有者权益变动表(续)

金额单位:元

2021年度

上年至

所有者权益变动表

上年至

行次	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	15	16	17	18										
一、上年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	66,678,472.49	-	-	-	46,000.00	-	-	294,076,742.18	-	294,076,742.18
二、会计政策变更														
三、前期差错更正														
四、其他														
五、本年增减变动金额	80,000,000.00				66,678,472.49	-	-	-	46,000.00	-	-	294,076,742.18	-	294,076,742.18
(一) 综合收益总额									30,331,862.93			294,076,742.18		294,076,742.18
(二) 所有者投入和减少资本									3,679,172.74			294,076,742.18		294,076,742.18
1. 所有者投入的普通股									3,679,172.74			294,076,742.18		294,076,742.18
2. 新增权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 提取专项储备														
4. 支付股利或利润														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
六、所有者权益合计	80,000,000.00	-	-	-	66,678,472.49	-	-	-	46,000.00	-	-	294,076,742.18	-	294,076,742.18

主管会计人员签名: 曹宇

会计机构负责人: 曹宇

9

· 深圳海外装饰工程有限公司

2021 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

深圳海外装饰工程有限公司(以下简称“本公司”)于 1984 年 9 月 4 日在中华人民共和国广东省深圳市成立的有限责任公司, 本公司企业法人统一社会信用代码为 914403001921987430; 注册资本为人民币 8,000.00 万元; 注册及总部地址为深圳市福田区华强北街道振华路 122 号海外装饰大厦 A 座 8 楼。法定代表人: 徐刚

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司所处的行业: 施工行业。本公司经批准的经营范围为: 建筑装修装饰工程专业承包壹级; 建筑装饰专项工程设计甲级; 建筑幕墙工程专业承包壹级; 建筑幕墙工程设计专项甲级; 电子与智能化工程专业承包壹级; 建筑智能化系统设计专项甲级; 建筑机电安装工程专业承包壹级; 古建筑工程专业承包壹级; 消防设施工程专业承包贰级; 钢结构工程专业承包贰级; 建筑工程施工总承包叁级; 展览陈列工程设计与施工; 洁净空调工程、空气净化工程; 物业管理; 承包建筑装修装饰、建筑幕墙、建筑智能化建筑材料、装饰材料、消防器材及装饰灯具的购销; 装饰装潢材料销售; 装饰装潢材料加工。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为中建筑装饰集团有限公司, 最终母公司为中国建筑集团有限公司。

本财务报表由本公司董事会于 2022 年 4 月 20 日批准报出。

(四) 营业期限。

本公司经批准的经营期限为 1984-09-04 至 2030-04-22。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易事项, 按照财政部颁布的现执行《企业会计准则》及其应用指南的有关规定, 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部颁布的现执行《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（五）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时,采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算,因汇率不同而产生的汇兑差额,除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外,计入当期损益;以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其人民币金额;以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

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,其他项目采用交易发生日的即期汇率折算;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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额,在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益列示。

(七) 金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产,是指按照合同条款的约定,在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日,是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的,终止确认金融资产(或金融资产的一部分,或一组类似金融资产的一部分),即从其账户和资产负债表内予以转销:

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满;

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但放弃了对该金融资产的控制。

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

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

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说,本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段,对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法:

第一阶段:信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具,企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备,并按其账面余额(即未扣除减值准备)和实际利率计算利息收入(若该工具为金融资产,下同)。

第二阶段:信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具,企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段:初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具,企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产,企业应当按其摊余成本(账面余额减已计提减值准备,也即账面价值)和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产,企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备,并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

(2) 应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分(包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况)的应收款项,采用预期信用损失的简化模型,始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

6. 金融资产转移

本公司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的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。

(八) 应收款项

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分(包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况)的应收款项,采用预期信用损失的简化模型,即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。

1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

应收账款按照简化模型考虑信用损失，遵循单项和组合法计提的方式。本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

按照业主性质分为政府部门及中央企业，海外客户，其他三类组合，每个组合区分账龄确定计提比例。计提比例如下：

账龄	政府部门及中央企业 (%)	海外客户 (%)	其他 (%)
1 年以内	2.00	6.00	4.50
1-2 年	5.00	12.00	10.00
2-3 年	15.00	25.00	20.00
3-4 年	30.00	45.00	40.00
4-5 年	45.00	70.00	65.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00

2. 其他应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

账龄	应收保证金、押金及备用金 (%)	应收代垫款 (%)	其他 (%)
1 年以内	2.00	3.00	4.00
1-2 年	4.00	7.00	8.00
2-3 年	10.00	13.00	20.00
3-4 年	17.00	20.00	30.00
4-5 年	30.00	35.00	40.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00

(九) 存货

1. 存货的分类

存货包括原材料、在产品、库存商品、周转材料等。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括建造成本、采购成本、加工成本和其他成本。

2. 发出存货的计价方法

原材料、周转材料、在产品以及库存商品等存货发出时，采用先进先出法或加权平均法确定发出存货的成本。库存商品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按系统的方法分配的制造费用。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十) 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司按照单项计提和组合法计提合同资产预期信用损失。

单项计提的判断条件：预期信用风险与组合存在显著差异。

组合计提：按照款项性质分为工程承包项目合同资产、房地产项目合同资产、尚未到期的质保金、金融资产模式的PPP项目合同资产、土地一级开发项目合同资产以及其他类六类组合。每个组合区分账龄确定计提比例。

组合类型	计提比例
已完工未结算	1年以内：0.5%；1-3年0.8%；3年以上1.0%
投资项目长期应收款	0.3%
质保金	0.3%
其他	0.3%

（十一）长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十二) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十三) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限	预计净残值率(%)	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	5-10年	0-5	9.50-33.33

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十四）在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十五）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：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或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)若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，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3)当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

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，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十六）使用权资产

本公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、其他设备。

在租赁期开始日，本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

（十七）无形资产

1. 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，包括土地使用权、特许经营权、软件等，以成本计量。本公司设立时国有股股东投入的无形资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

为研发对象而进行的有计划的调查、评价和选择阶段的支出为研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；大规模生产之前，针对研发对象最终应用的相关设计、测试阶段的支出为开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：(1)研发对象的开发已经技术团队进行充分论证；(2)管理层已批准研发对象开发的预算；(3)前期市场调研的研究分析说明研发对象所生产的产品具有市场推广能力；(4)有足够的技术和资金支持，以进行研发对象的开发活动及后续的大规模生产；(5)研发对象开发的支出能够可靠地归集。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十九) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外，包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(二十) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

（二十一）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。本公司的限制性股票计划为换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可解锁或行权，在等待期内以对可解锁或可行权的权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。后续信息表明可解锁或可行权的权益工具的数量与以前估计不同的，将进行调整，并在解锁日或可行权日调整至实际可解锁或可行权的权益工具数量。

2. 权益工具公允价值的确定方法

本公司以限制性股票于授予日的市价以及激励对象支付的授予价格为基础，并考虑本集团限制性股票的相关条款的影响后确定限制性股票的公允价值。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期的每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可解锁或可行权的职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可解锁或可行权的权益工具数量。在解锁日或可行权日，最终预计可解锁或可行权的权益工具的数量与实际可解锁或可行权数量一致。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

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，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的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相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按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才可行权的换取职工服务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，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，本公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十二）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。于资产负债表日，按其流动性，列示为其他流动负债或预计负债。

（二十三）其他权益工具

本公司发行的永续债到期后本公司有权不限次数展期，对于永续债票面利息，本公司有权递延支付，本公司并无合同义务支付现金或其他金融资产，分类为权益工具。

（二十四）收入

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

1. 收入的确认

企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (1) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- (2) 该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- (3) 该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (4) 该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- (5) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

2. 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

(1) 对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

(2) 对于在某一时点履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

3. 本公司收入确认的具体政策如下：

(1) 工程承包合同收入

本公司与客户之间的工程承包合同通常包括房屋建筑建设、基础设施建设等履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供房屋建筑建设、基础设施建设等服务而发生的成本，确认为合同履约成本。本公司在确认收入时，按照已完工的进度将合同履约成本结转计入主营业务成本。本公司将为获取工程承包合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本。本公司对于摊销期限不超过一年或者该业务营业周期的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年或一个营业周期以上的合同取得成本，本公司按照相关合同下确认收入相同的基础摊销计入损益。对于初始确认时摊销期限超过一年或者一个营业周期的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产

(2) 设计勘察服务收入

由于本公司履约过程中所提供的设计勘察服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义

务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（3）让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本公司货币资金的时间，采用实际利率计算确定。商标使用权收入在协议期内按约定金额确认。

4. 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

(二十五) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

(1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十七) 租赁

1. 租赁识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2. 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- (1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- (2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

3. 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司作为出租人和承租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

4 租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

5. 承租人

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

6. 租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- (1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- (2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本公司增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：

(1) 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司调减使用权资产的账面价值，以反映租赁的部分终止或完全终止，部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；

(2) 其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

7. 出租人

(1) 融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

(2) 经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

(二十八) 安全生产费

按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减等值专项储备并确认等值累计折旧。

(二十九) 公允价值计量

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量债务工具投资和权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更情况

(1) 2018年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号——租赁》(简称“新租赁准则”)，新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本公司自2021年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，对首次执行日前已存在的合同，选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整2021年年初留存收益。

执行新租赁准则对2021年1月1日财务报表项目的无影响。

此外，首次执行日开始本公司将偿还租赁负债本金和利息所支付的现金在现金流量表中计入筹资活动现金流出，支付的采用简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额仍然计入经营活动现金流出。

(2) 本公司 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》(财会〔2021〕1 号) 相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。本公司采用本会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

(3) 本集团自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号) 中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。

会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表项目无影响。

(二) 会计估计变更情况

本公司本期无会计估计变更情况。

(三) 前期重大会计差错更正情况

本公司本期无前期重大会计差错更正情况。

六、税项

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	9%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

根据《高新技术企业认定管理办法》规定：高新技术企业享受 15% 的优惠所得税率。批准单位为深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局，证书编号为 GR202044206222，发证时间为 2020 年 12 月 11 日，有效期 3 年。

七、财务报表重要项目的说明

说明：期初指 2021 年 01 月 01 日，期末指 2021 年 12 月 31 日。上期指 2020 年度，本期指 2021 年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	272,139,729.69	221,598,214.69
其他货币资金	1,614,500.00	614,000.00
<u>合计</u>	<u>273,754,229.69</u>	<u>222,212,214.69</u>

受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	1,614,500.00	614,000.00
<u>合计</u>	<u>1,614,500.00</u>	<u>614,000.00</u>

(二) 应收票据

1. 应收票据分类

种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
商业承兑汇票	301,303.15	1,205.21	300,097.94	14,408,573.46		14,408,573.46
<u>合计</u>	<u>301,303.15</u>	<u>1,205.21</u>	<u>300,097.94</u>	<u>14,408,573.46</u>		<u>14,408,573.46</u>

2. 应收票据坏账准备

类别	账面余额		期末数 坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	301,303.15	100.00	1,205.21	0.40	300,097.94
<u>合计</u>	<u>301,303.15</u>	<u>100.00</u>	<u>1,205.21</u>	<u>0.40</u>	<u>300,097.94</u>

(1) 按单项计提坏账准备的应收票据

名称	期末数			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	
北京麦金利房地产开发有限公司	301,303.15	1,205.21	0.40	可回收性低
<u>合计</u>	<u>301,303.15</u>	<u>1,205.21</u>	<u>0.40</u>	—

(三) 应收账款

1. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末数	年初数
1年以内(含1年)	507,946,357.72	622,725,868.75
1至2年	220,217,522.26	164,688,096.79
2至3年	121,488,108.10	12,157,519.82
3至4年	9,001,840.37	2,189,621.77
4至5年	2,189,621.77	
5年以上	6,474,499.85	7,851,781.49
小计	867,317,950.07	809,612,888.62
减:坏账准备	29,953,444.37	23,986,207.09
合计	837,364,505.70	785,626,681.53

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备 金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	7,659,939.80	0.88	3,276,662.66	42.78	4,383,277.14
按组合计提坏账准备的应收账款	165,390,286.95	19.07	26,676,781.71	16.13	138,713,505.24
其中:政府部门及中央企业	9,286,144.65	1.07	231,628.40	2.49	9,054,516.25
其他	156,104,142.30	18.00	26,445,153.31	16.94	129,658,988.99
应收关联方款项	694,267,723.32	80.05			694,267,723.32
合计	867,317,950.07	100.00	29,953,444.37	58.91	837,364,505.70

续上表:

类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备 金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,488,406.56	0.43	552,438.11	15.84	2,935,968.45
按组合计提坏账准备的应收账款	238,757,156.72	29.49	23,433,768.98	9.81	215,323,387.74

类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	预期信用 损失率(%)	
其中：政府部门及中央企业	6,784,559.49	0.84	140,937.48	2.08	6,643,622.01
其他	231,972,597.23	28.65	23,292,831.50	10.04	208,679,765.73
应收关联方款项	567,367,325.34	70.08			567,367,325.34
合计	809,612,888.62	100.00	23,986,207.09	25.65	785,626,681.53

(1) 单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	计提理由
成都高新未来科技城城市投资有限责任公司	7,659,939.80	3,276,662.66	42.78	收回的可能性低
合计	7,659,939.80	3,276,662.66	42.78	

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

1) 组合计提项目：政府部门及中央企业

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	8,338,883.37	89.80	166,777.67	6,609,682.92	97.42	132,193.65
1至2年(含2年)	772,384.71	8.32	38,619.24	174,876.57	2.58	8,743.83
2至3年(含3年)	174,876.57	1.88	26,231.49			
合计	9,286,144.65	100.00	231,628.40	6,784,559.49	100.00	140,937.48

2) 组合计提项目：其他

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	67,887,075.46	43.49	3,054,918.41	157,353,777.57	67.83	7,080,919.98
1至2年(含2年)	22,184,762.66	14.21	2,218,476.29	54,312,019.74	23.41	5,431,201.99
2至3年(含3年)	48,366,342.19	30.98	9,673,268.46	10,265,396.66	4.43	2,053,079.33

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3至4年(含4年)	9,001,840.37	5.77	3,600,736.15	2,189,621.77	0.94	875,848.71
4至5年(含5年)	2,189,621.77	1.40	1,423,254.15			
5年以上	6,474,499.85	4.15	6,474,499.85	7,851,781.49	3.38	7,851,781.49
合计	<u>156,104,142.30</u>	<u>100.00</u>	<u>26,445,153.31</u>	<u>231,972,597.23</u>	<u>100.00</u>	<u>23,292,831.50</u>

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
中国建筑股份有限公司	358,818,777.92	41.37	
中建三局集团有限公司	148,670,108.78	17.14	
中建科工集团有限公司	34,235,019.08	3.95	
中国建筑装饰集团有限公司	16,338,879.23	1.88	
中铁十一局集团第五工程有限公司	14,473,287.80	1.67	2,894,657.56
合计	<u>572,536,072.81</u>	<u>66.01</u>	<u>2,894,657.56</u>

(四) 应收款项融资

种类	期末余额	期初余额
应收票据	12,600,000.00	
合计	<u>12,600,000.00</u>	

(五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	6,123,169.57	100.00		23,148.67	100.00	
合计	<u>6,123,169.57</u>	<u>100.00</u>		<u>23,148.67</u>	<u>100.00</u>	

(六) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款项	114,456,868.76	74,090,842.14
<u>合计</u>	<u>114,456,868.76</u>	<u>74,090,842.14</u>

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数	年初数
1年以内(含1年)	100,650,050.67	58,164,932.11
1至2年	8,970,112.45	16,539,006.30
2至3年	5,102,484.90	258,855.05
3至4年	165,566.80	5,201.00
4至5年	5,201.00	
5年以上	1,769,205.31	1,769,205.31
<u>小计</u>	<u>116,662,621.13</u>	<u>76,737,199.77</u>
减: 坏账准备	2,205,752.37	2,646,357.63
<u>合计</u>	<u>114,456,868.76</u>	<u>74,090,842.14</u>

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备 金额	预期信用损 失率(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	3,298,713.10	2.83	1,854,409.14	56.22	1,444,303.96
按组合计提坏账准备的其他应收款	6,701,069.27	5.74	351,343.23	5.24	6,349,726.04
其中: 应收保证金、押金、备用金	6,274,798.23	5.38	316,169.62	5.04	5,958,628.61
应收代垫款	7,828.75	0.01	1,017.74	13.00	6,811.01
其他	418,442.29	0.36	34,155.87	8.16	384,286.42
应收关联方款项	106,662,838.76	91.43			106,662,838.76
<u>合计</u>	<u>116,662,621.13</u>	<u>100.00</u>	<u>2,205,752.37</u>	<u>--</u>	<u>114,456,868.76</u>

续上表：

类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备	预期信用	
			金额	损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	3,036,596.38	3.96	2,075,946.56	68.36	960,649.82
按组合计提坏账准备的其他应收款	14,292,849.37	18.63	570,411.07	3.99	13,722,438.30
其中：应收保证金、押金、备用金	9,801,247.60	12.77	322,503.42	3.29	9,478,744.18
应收代垫款	325,048.24	0.42	13,951.93	4.29	311,096.31
其他	4,166,553.53	5.43	233,955.72	5.62	3,932,597.81
应收关联方款项	59,407,754.02	77.42			59,407,754.02
合计	<u>76,737,199.77</u>	100.00	<u>2,646,357.63</u>	--	<u>74,090,842.14</u>

1) 单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
北京新东方扬州外国语学校	800,000.00	800,000.00	100.00	预计回款可能性低
上海星冠通房地产开发有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计回款可能性低
广州市腾讯计算机系统有限公司	500,000.00	396,247.66	79.25	预计回款可能性低
南京华侨城置地有限公司	420,000.00	16,400.00	3.90	预计回款可能性低
广州特互建筑材料有限公司	215,470.44	43,094.09	20.00	预计回款可能性低
中航技易发投资有限公司	186,335.01	15,179.87	8.15	预计回款可能性低
北京常乐之家活动房有限公司	171,000.00	20.00	0.01	预计回款可能性低
其他客户	505,907.65	83,467.52	16.50	预计回款可能性低
合计	<u>3,298,713.10</u>	<u>1,854,409.14</u>	--	--

2) 按组合计提坏账准备的其他应收款项

组合计提项目：应收保证金、押金、备用金

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	3,213,619.33	51.21	64,272.39	4,076,230.70	41.59	81,524.61
1至2年(含2年)	1,114,175.60	17.76	44,567.02	5,531,449.10	56.44	221,257.96
2至3年(含3年)	1,776,235.50	28.31	177,623.55	188,366.80	1.92	18,836.68

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3至4年(含4年)	165,566.80	2.64	28,146.36	5,201.00	0.05	884.17
4至5年(含5年)	5,201.00	0.08	1,560.30			
合计	<u>6,274,798.23</u>	<u>100.00</u>	<u>316,169.62</u>	<u>9,801,247.60</u>	<u>100.00</u>	<u>322,503.42</u>

组合计提项目：应收代垫款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)				220,036.12	67.69	6,601.08
1至2年(含2年)				105,012.12	32.31	7,350.85
2至3年(含3年)	7,828.75	100.00	1,017.74			
合计	<u>7,828.75</u>	<u>100.00</u>	<u>1,017.74</u>	<u>325,048.24</u>	<u>100.00</u>	<u>13,951.93</u>

组合：其他

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	150,686.17	36.01	6,027.46	2,948,573.58	70.77	99,368.57
1至2年(含2年)	211,856.77	50.63	16,948.54	1,217,979.95	29.23	134,587.15
2至3年(含3年)	55,899.35	13.36	11,179.87			
合计	<u>418,442.29</u>	<u>100.00</u>	<u>34,155.87</u>	<u>4,166,553.53</u>	<u>100.00</u>	<u>233,955.72</u>

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	2,646,357.63			<u>2,646,357.63</u>
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	739,910.64		340,130.05	<u>1,080,040.69</u>
本期转回	1,520,645.95			<u>1,520,645.95</u>
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	1,865,622.32		340,130.05	<u>2,205,752.37</u>

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计 的比例 (%)	坏账准备
中国建筑装饰集团有限公司	关联方往来款	103,183,133.45	注 1	88.45	
中国建筑发展有限公司	关联方往来款	1,769,205.31	5 年以上	1.52	
中国建筑第六工程局有限公司	关联方往来款	800,500.00	1 年以内; 1-2 年	0.69	
北京新东方扬州外国语学校	其他	800,000.00	1 年以内	0.69	800,000.00
安徽省公路桥梁工程有限公司	其他	800,000.00	1 年以内	0.69	16,000.00
合计	--	<u>107,352,838.76</u>	--	<u>92.04</u>	<u>816,000.00</u>

注 1: 1 年以内 93,506,754.35 元; 1-2 年 6,751,591.80 元; 2-3 年 2,924,787.30 元。

(七) 合同资产

1. 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算	573,279,408.72	2,469,971.48	570,809,437.24	527,586,382.24	1,926,494.30	525,659,887.94
质保金	109,697,401.73	266,054.42	109,431,347.31	13,724,256.17	10,595.92	13,713,660.25
合计	<u>682,976,810.45</u>	<u>2,736,025.90</u>	<u>680,240,784.55</u>	<u>541,310,638.41</u>	<u>1,937,090.22</u>	<u>539,373,548.19</u>

(八) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
押金及保证金	9,383,400.00		9,383,400.00	
合计	<u>9,383,400.00</u>		<u>9,383,400.00</u>	

(九) 其他流动资产

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
待确认进项税额	89,980,757.46		29,222,118.02	
预缴税金	2,368,243.37		3,340,022.36	
合计	<u>92,349,000.83</u>		<u>32,562,140.38</u>	

(十) 长期应收款

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
精算费用	330,000.00		330,000.00	980,000.00		980,000.00
合计	<u>330,000.00</u>		<u>330,000.00</u>	<u>980,000.00</u>		<u>980,000.00</u>

(十一) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额		本期增加		本期减少		期末余额
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
对子公司投资	6,000,000.00				3,000,000.00		3,000,000.00
小计	<u>6,000,000.00</u>				<u>3,000,000.00</u>		<u>3,000,000.00</u>
减:长期股权投资减值准备							
合计	<u>6,000,000.00</u>				<u>3,000,000.00</u>		<u>3,000,000.00</u>

1. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动				其他	减值准备期末余额
						其他综合收益调整	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	<u>6,000,000.00</u>	<u>6,000,000.00</u>		<u>3,000,000.00</u>							<u>3,000,000.00</u>
一、子公司	6,000,000.00	6,000,000.00		3,000,000.00							3,000,000.00
北京市深海装劳务分包有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00							
深圳市海外物业管理有 限公司	3,000,000.00	3,000,000.00									3,000,000.00

(十二) 投资性房地产

1. 以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>一、账面原值合计</u>	<u>86,001,160.00</u>			<u>86,001,160.00</u>
其中：1. 房屋、建筑物	86,001,160.00			86,001,160.00
<u>二、累计折旧和累计摊销合计</u>	<u>54,864,642.03</u>	<u>4,035,071.93</u>		<u>58,899,713.96</u>
其中：1. 房屋、建筑物	54,864,642.03	4,035,071.93		58,899,713.96
<u>三、投资性房地产账面净值合计</u>	<u>31,136,517.97</u>			<u>27,101,446.04</u>
其中：1. 房屋、建筑物	31,136,517.97			27,101,446.04
2. 土地使用权				
<u>四、投资性房地产减值准备累计金额合计</u>				
其中：1. 房屋、建筑物				
<u>五、投资性房地产账面价值合计</u>	<u>31,136,517.97</u>			<u>27,101,446.04</u>
其中：1. 房屋、建筑物	31,136,517.97			27,101,446.04

(十三) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	20,144,200.68	19,615,205.57
固定资产清理		
<u>合计</u>	<u>20,144,200.68</u>	<u>19,615,205.57</u>

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>一、账面原值合计</u>	<u>42,523,815.43</u>	<u>2,451,570.82</u>	<u>240,846.10</u>	<u>44,734,540.15</u>
房屋及建筑物	35,628,677.35			35,628,677.35
机器设备		50,884.96		50,884.96
运输工具	5,004,034.18	804,567.76		5,808,601.94
办公设备	1,891,103.90	1,596,118.10	240,846.10	3,246,375.90
<u>二、累计折旧合计</u>	<u>22,908,609.86</u>	<u>1,906,216.33</u>	<u>224,486.72</u>	<u>24,590,339.47</u>
房屋及建筑物	17,309,759.47	1,489,138.53		18,798,898.00
机器设备		3,021.29		3,021.29
运输设备	4,139,601.85	125,187.62		4,264,789.47
办公设备	1,459,248.54	288,868.89	224,486.72	1,523,630.71

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>三、固定资产账面净值合计</u>	<u>19,615,205.57</u>			<u>20,144,200.68</u>
房屋及建筑物	18,318,917.88			16,829,779.35
机器设备				47,863.67
运输工具	864,432.33			1,543,812.47
办公设备	431,855.36			1,722,745.19
<u>四、固定资产减值准备合计</u>				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
其他				
<u>五、固定资产账面价值合计</u>	<u>19,615,205.57</u>			<u>20,144,200.68</u>
房屋及建筑物	18,318,917.88			16,829,779.35
机器设备				47,863.67
运输工具	864,432.33			1,543,812.47
办公设备	431,855.36			1,722,745.19

(十四) 无形资产

1. 无形资产分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
<u>一、原价合计</u>	<u>82,336.64</u>	<u>41,168.32</u>		<u>123,504.96</u>
其中：软件	82,336.64	41,168.32		123,504.96
<u>二、累计摊销额合计</u>	<u>16,009.90</u>	<u>43,618.82</u>		<u>59,628.72</u>
其中：软件	16,009.90	43,618.82		59,628.72
<u>三、无形资产减值准备金额合计</u>				
其中：软件				
<u>四、账面价值合计</u>	<u>66,326.74</u>			<u>63,876.24</u>
其中：软件	66,326.74			63,876.24

(十五) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期 增加额	本期 摊销额	其他 减少额	期末余额	其他减少的 原因
装修费	283,794.08	1,994,919.72	283,794.08		1,994,919.72	
<u>合计</u>	<u>283,794.08</u>	<u>1,994,919.72</u>	<u>283,794.08</u>		<u>1,994,919.72</u>	

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	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
一、递延所得税资产	<u>5,466,907.40</u>	<u>36,446,049.40</u>	<u>5,098,403.66</u>	<u>33,989,357.83</u>
信用减值损失	4,824,060.28	32,160,401.95	3,994,884.70	26,632,564.72
资产减值损失	438,928.16	2,926,187.75	373,095.00	2,487,300.08
预计负债	203,918.96	1,359,459.70	730,423.96	4,869,493.03

(十七) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
质保金	68,787,515.75	243,969,908.81
<u>合计</u>	<u>68,787,515.75</u>	<u>243,969,908.81</u>

(十八) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	2,979,000.00	2,100,000.00
银行承兑汇票	51,798,000.00	69,350,000.00
<u>合计</u>	<u>54,777,000.00</u>	<u>71,450,000.00</u>

(十九) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	912,350,536.40	1,011,878,690.76
1-2年	260,217,418.35	429,167,046.48
2-3年	411,487,959.23	120,000.00
<u>合计</u>	<u>1,584,055,913.98</u>	<u>1,441,165,737.24</u>

账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
福州盛世金尊电子商务有限公司	34,258,093.07	未到偿还期
深圳市深联钢建设集团有限公司	26,535,205.97	未到偿还期
天恩建设集团有限公司	26,381,577.81	未到偿还期
福州金尊祥建设工程有限公司	20,846,951.36	未到偿还期
福建省天佳泓建设工程有限公司	15,932,320.43	未到偿还期
合计	123,954,148.64	—

(二十) 合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预收工程款	7,220,261.30	
已结算未完工	90,000.00	
合计	7,310,261.30	

(二十一) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,130.29	105,994,866.47	105,200,984.35	795,012.41
二、离职后福利-设定提存计划		8,708,692.77	8,708,692.77	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	1,130.29	114,703,559.24	113,909,677.12	795,012.41

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,130.29	91,959,256.49	91,165,374.37	795,012.41
二、职工福利费		3,273,163.56	3,273,163.56	
三、社会保险费		3,772,924.35	3,772,924.35	
其中：1. 医疗保险费及		2,827,749.46	2,827,749.46	
2. 工伤保险费		162,366.78	162,366.78	

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
3. 生育保险费		189,746.53	189,746.53	
4. 其他		593,061.58	593,061.58	
四、住房公积金		5,549,931.99	5,549,931.99	
五、工会经费和职工教育经费		1,439,590.08	1,439,590.08	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	1,130.29	105,994,866.47	105,200,984.35	795,012.41

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		6,880,901.93	6,880,901.93	
二、失业保险费		132,624.90	132,624.90	
三、企业年金缴费		1,695,165.94	1,695,165.94	
合计		8,708,692.77	8,708,692.77	

(二十二) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	649,923.64	38,282,963.86	38,837,481.98	95,405.52
企业所得税	1,498,770.04	3,788,430.22	5,287,200.26	-
城市维护建设税	266,894.03	3,122,474.28	3,138,983.42	250,384.89
房产税		977,699.35	977,699.35	
土地使用税		48,910.68	48,910.68	
个人所得税		6,755,224.03	6,690,691.74	64,532.29
教育费附加(含地方教育费附加)	190,638.58	2,675,920.77	2,671,614.63	194,944.72
其他税费		948,611.42	939,347.73	9,263.69
合计	2,606,226.29	56,600,234.61	58,591,929.79	614,531.11

(二十三) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	29,649,100.95	27,649,100.95
其他应付款项	125,507,086.02	83,642,846.09
合计	155,156,186.97	111,291,947.04

1. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	29,649,100.95	27,649,100.95
合计	29,649,100.95	27,649,100.95

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
保证金	38,485,583.40	47,010,734.52
集团内部往来	15,015,625.38	19,695,463.06
押金	13,920,735.89	12,409,371.37
外部往来款	4,005,141.35	1,877,277.14
其他	54,080,000.00	2,650,000.00
合计	125,507,086.02	83,642,846.09

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
建信融通有限责任公司	54,080,000.00	未到偿还期
中国建筑装饰集团有限公司	15,013,062.49	未到偿还期
中铁建工集团有限公司	1,500,000.00	未到偿还期
深圳中智经济技术合作有限公司	1,403,475.43	未到偿还期
广西翔得建设工程有限公司	1,240,104.00	未到偿还期
合计	73,236,641.92	--

(二十四) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的保证金、押金		2,995,265.82
合计		<u>2,995,265.82</u>

(二十五) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
应交税费-待转销项税	69,764,142.07	66,104,116.72
预计负债-预提保修费	1,359,459.70	5,024,747.04
合计	<u>71,123,601.77</u>	<u>71,128,863.76</u>

(二十六) 长期应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	1,281,065.89		1,025,859.06	255,206.83
合计	<u>1,281,065.89</u>		<u>1,025,859.06</u>	<u>255,206.83</u>

(二十七) 长期应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	1,230,000.00	10,000.00		1,240,000.00
合计	<u>1,230,000.00</u>	<u>10,000.00</u>		<u>1,240,000.00</u>

(二十八) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	<u>80,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>80,000,000.00</u>	<u>100.00</u>
其中：1. 中国建筑装饰集团有限公司	64,000,000.00	80.00			64,000,000.00	80.00
2. 深圳市城市建设开发(集团)有限公司	16,000,000.00	20.00			16,000,000.00	20.00

(二十九) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、其他资本公积	66,678,072.49			66,678,072.49
合计	<u>66,678,072.49</u>			<u>66,678,072.49</u>

(三十) 其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	税前金额	所得税	税前金额	所得税
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-630,000.00		20,000.00	
1. 重新计量设定受益计划净资产或净资产的变动	-630,000.00		20,000.00	
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
3. 其他权益工具投资公允价值变动(新金融工具准则适用)				
4. 企业自身信用风险公允价值变动(新金融工具准则适用)				
5. 其他				
二、以后将重分类进损益的其他综合收益				
三、其他综合收益合计	<u>-630,000.00</u>		<u>20,000.00</u>	
				<u>20,000.00</u>

2. 其他综合收益各项目的调节情况

项目	重新计量设定 受益计划变动 额	权益法下不 能转损益的 其他综合收 益	其他权益 工具投资 公允价值 变动	权益法下 可转损益 的其他综 合收益	其他债权 投资公允 价值变动	可供出售 金融资产 公允价值 变动损益	金融资产 重分类计 入其他综 合收益的 金额	持有至到 期投资重 分类为可 供出售融 资产损益	其他债 权投资 信用减 值准备	现金流量套 期准备(现 金流量套期 损益的有效 部分)			小计
										外币财务 报表折算 差额	其 他	其 他	
一、上年年初余额	-60,000.00												-60,000.00
二、上年增减变动金 额(减少以“-”号填 列)	20,000.00												20,000.00
三、本年初余额	-40,000.00												-40,000.00
四、本增减变动金 额(减少以“-”号填 列)	-630,000.00												-630,000.00
五、本年年末余额	-670,000.00												-670,000.00

(三十一) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	33,921,036.35	773,273.89		34,694,310.24
合计	33,921,036.35	773,273.89		34,694,310.24

(三十二) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
上年年末余额	101,121,360.72	78,118,806.08
期初调整金额		
本期期初余额	101,121,360.72	78,118,806.08
本期增加额	7,732,738.94	36,791,727.38
其中：本期净利润转入	7,732,738.94	36,791,727.38
其他调整因素		
本期减少额	11,423,273.89	13,789,172.74
其中：本期提取盈余公积数	773,273.89	3,679,172.74
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	10,650,000.00	10,110,000.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	<u>97,430,825.77</u>	<u>101,121,360.72</u>

(三十三) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>1,858,474,417.80</u>	<u>1,699,998,936.59</u>	<u>1,645,263,330.50</u>	<u>1,473,340,969.62</u>
其中：房屋建设业务	1,579,399,476.34	1,475,576,598.64	1,256,305,790.19	1,131,923,714.38
基础设施建设业务	249,360,892.41	202,373,186.81	347,917,353.80	304,489,510.02
设计勘察与咨询业务	29,714,049.05	22,049,151.14	41,040,186.51	36,927,745.22
2. 其他业务小计	<u>33,837,528.01</u>	<u>22,167,699.30</u>	<u>38,103,804.25</u>	<u>27,949,780.75</u>
其中：销售材料	15,799,956.51	13,951,792.31	24,258,381.08	22,629,044.84
投资性房地产	18,037,571.50	8,215,906.99	13,845,423.17	5,320,735.91
合计	<u>1,892,311,945.81</u>	<u>1,722,166,635.89</u>	<u>1,683,367,134.75</u>	<u>1,501,290,750.37</u>

(三十四) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	57,262,510.16	48,241,036.26
物业费	6,759,849.15	7,132,107.59
劳务派遣	2,625,648.01	3,233,881.98
办公费	2,305,805.38	1,556,046.63
招投标费	1,996,068.98	2,174,755.17
折旧费	2,226,757.75	2,207,501.14
差旅交通费	1,775,043.74	1,319,238.82
业务招待费	1,415,331.23	736,259.79
车辆使用费	1,192,906.06	960,368.41
中介机构费	1,135,485.47	2,016,397.96
其他	583,382.87	2,401,095.96
合计	<u>79,278,788.80</u>	<u>71,978,689.71</u>

(三十五) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,498,230.19	20,643,722.92
材料费	47,830,325.80	43,443,061.80
知识产权事务费	198,019.80	297,029.70
科研技术服务费	791,262.15	430,014.65
其他	839,883.67	1,581,674.41
合计	<u>72,157,721.61</u>	<u>66,395,503.48</u>

(三十六) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减:利息收入	3,242,316.51	2,081,227.77
金融机构手续费	1,318,140.71	-852,264.13
其他	647,150.16	1,524,760.50
合计	<u>-1,277,025.64</u>	<u>-1,408,731.40</u>

(三十七) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
科研补贴	685,200.00	1,216,000.00
个人所得税手续费返还	217,238.82	84,119.10
合 计	<u>902,438.82</u>	<u>1,300,119.10</u>

1. 政府补助明细

种类	本期发生额	上期发生额	计入当期损益的金额
科研补贴	685,200.00	1,216,000.00	685,200.00
个税手续费返还	3,419.64	84,119.10	3,419.64
税收返还	213,819.18		213,819.18
合 计	<u>902,438.82</u>	<u>1,300,119.10</u>	<u>902,438.82</u>

(三十八) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,967,615.88	
合 计	<u>1,967,615.88</u>	

(三十九) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-5,527,837.23	-1,091,763.81
合 计	<u>-5,527,837.23</u>	<u>-1,091,763.81</u>

(四十) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
其他非流动资产减值损失	360,048.01	-306,737.69
合同资产减值损失	-798,935.68	3,752,105.66
合 计	<u>-438,887.67</u>	<u>3,445,367.97</u>

(四十一) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产利得		813,840.81	
合 计		<u>813,840.81</u>	

(四十二) 营业外收入

1. 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得		66,303.81	
<u>合计</u>		<u>66,303.81</u>	

(四十三) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	16,359.38	83,127.33	16,359.38
<u>合计</u>	<u>16,359.38</u>	<u>83,127.33</u>	<u>16,359.38</u>

(四十四) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,734,943.87	4,016,233.80
递延所得税调整	-368,503.74	2,359,740.44
<u>合计</u>	<u>1,366,440.13</u>	<u>6,375,974.24</u>

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	9,099,179.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,364,876.86
实际税率与一般税率差异影响所得税费用	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	140,490.93
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
技术开发费加扣	-138,927.66
其他	
<u>所得税费用合计</u>	<u>1,366,440.13</u>

(四十五) 现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	7,732,738.94	36,791,727.38
加: 资产减值损失	438,887.67	-3,445,367.97
信用资产减值损失	5,527,837.23	1,091,763.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,906,216.33	1,918,189.34
投资性房地产折旧	4,035,071.93	4,019,023.61
使用权资产折旧		16,009.90
无形资产摊销	43,618.82	292,665.52
长期待摊费用摊销	283,794.08	36,791,727.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		-813,840.81
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	16,359.38	16,823.52
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,967,615.88	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-368,503.74	2,359,740.44
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-243,889,405.44	273,003,180.16
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	233,980,725.36	-568,046,856.68
其他	55,289,449.18	1,524,760.50
经营活动产生的现金流量净额	63,029,173.86	-214,480,453.90
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	—	—
现金的期末余额	272,139,729.69	221,598,214.69
减: 现金的期初余额	221,598,214.69	450,007,750.06
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		

补充资料	本期发生额	上期发生额
现金及现金等价物净增加额	50,541,515.00	-228,409,535.37

(四十六) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	5.26	7.9000	41.58
其中：欧元	5.26	7.9000	41.58

(四十七) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,614,500.00	银行承兑汇票保证金

九、或有事项

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要说明的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
中国建筑装饰集团有限公司	北京市	建筑安装业	1,000,000,000.00	80.00	80.00

本公司最终控制方为中国建筑集团有限公司。

(二) 本公司的子公司

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	经营状态
1. 北京市深海装劳务分包有限责任公司	北京市	劳务分包	3,000,000.00	100.00	100.00	注销
2. 深圳市海外物业管理有限公司	北京市	物业管理	3,000,000.00	100.00	100.00	存续

(三) 关联方
1. 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额占同类 交易总额的比例 (%)	未结算 项目金额	未结算项目金额 坏账准备金额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
购买商品	中国建筑第八工程局有限公司	实际控制人所属企业	7,804,490.16	83.48			市价
购买商品	中国建筑装饰集团有限公司	母公司	1,029,180.80	11.01			市价
购买商品	中国建筑一局集团有限公司	实际控制人所属企业	513,184.53	5.49			市价
购买商品	中建电子商务有限责任公司	实际控制人所属企业	2,268.04	0.02			市价
二、销售商品、提供劳务的关联交易							
建筑安装工程收入	中国建筑第三工程局有限公司	实际控制人所属企业	674,320,317.06	50.14			市价
建筑安装工程收入	中国建筑股份有限公司	实际控制人所属企业	239,761,865.44	17.83			市价
建筑安装工程收入	中国建筑第八工程局有限公司	实际控制人所属企业	228,370,951.11	16.98			市价
建筑安装工程收入	中海建设有限公司	实际控制人所属企业	54,443,871.61	4.05			市价
建筑安装工程收入	中建宏达建设有限公司本部	实际控制人所属企业	45,842,882.83	3.41			市价
建筑安装工程收入	中国建筑俄罗斯有限公司	实际控制人所属企业	27,376,135.86	2.04			市价
建筑安装工程收入	中国建筑第五工程局有限公司	实际控制人所属企业	17,885,607.11	1.33			市价
建筑安装工程收入	中建科技集团有限公司	实际控制人所属企业	16,045,164.81	1.19			市价
建筑安装工程收入	郑州海嘉房地产开发有限公司	实际控制人所属企业	14,587,034.86	1.08			市价
建筑安装工程收入	中国建筑一局集团有限公司	实际控制人所属企业	11,465,874.21	0.85			市价
建筑安装工程收入	郑州海耀房地产开发有限公司	实际控制人所属企业	10,077,827.05	0.75			市价

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额占同类 交易总额的比例 (%)	未结算 项目金额	未结算项目金额 坏账准备金额	定价政策
建筑安装工程收入	中国建筑装饰集团有限公司	母公司	3,924,097.70	0.29			市价
建筑安装工程收入	中国建筑第六工程局有限公司	实际控制人所属企业	675,943.43	0.05			市价
建筑安装工程收入	中国建筑西南设计研究院有限公司	实际控制人所属企业	112,772.55	0.01			市价
建筑安装工程收入	中国建筑第二工程局有限公司	实际控制人所属企业	79,211.44	0.01			市价

2. 应收、应付关联方款项情况

(1) 应收关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
中国建筑股份有限公司	应收账款	360,165,748.92	
中国建筑第三工程局有限公司	应收账款	211,614,808.38	
中国建筑第八工程局有限公司	应收账款	21,020,726.76	
中国建筑第四工程局有限公司	应收账款	18,680,230.65	
中国建筑装饰集团有限公司	应收账款	16,608,993.11	
中国建筑第二工程局有限公司	应收账款	12,605,076.35	
中国建筑一局集团有限公司	应收账款	11,480,041.47	
中国建筑第五工程局有限公司	应收账款	10,234,606.11	
中国建筑俄罗斯有限公司	应收账款	9,893,473.86	
中国建筑第六工程局有限公司	应收账款	8,614,923.33	
中海建筑有限公司	应收账款	6,348,819.48	
中建科技集团有限公司	应收账款	4,281,943.83	
中建铁路投资建设集团有限公司	应收账款	2,468,123.77	
上海海创房地产有限公司	应收账款	220,036.14	
中建交通建设集团有限公司	应收账款	30,171.16	
中国建筑装饰集团有限公司	其他应收款	103,183,133.45	
中国建筑发展有限公司	其他应收款	1,769,205.31	
中国建筑第六工程局有限公司	其他应收款	800,500.00	
中国建筑第三工程局有限公司	其他应收款	245,000.00	
中建科技集团有限公司	其他应收款	200,000.00	
中国建筑第五工程局有限公司	其他应收款	110,000.00	
中国建筑第二工程局有限公司	其他应收款	100,000.00	
中国建筑第八工程局有限公司	其他应收款	100,000.00	
中国建筑第四工程局有限公司	其他应收款	75,000.00	
中建电子商务有限责任公司	其他应收款	30,000.00	
中建交通建设集团有限公司	其他应收款	30,000.00	
中国建筑一局集团有限公司	其他应收款	20,000.00	

(2) 应付关联方款项情况

关联方名称	应付项目	期末余额
中国建筑股份有限公司	应付账款	4,260,816.45
中国建筑第八工程局有限公司	应付账款	3,735,066.88
中国建筑第三工程局有限公司	应付账款	1,682,311.54
中建科技集团有限公司	应付账款	1,101,240.00
中国建筑一局集团有限公司	应付账款	590,284.53
中国建筑装饰集团有限公司	应付账款	573,050.64
中国中建设计研究院有限公司	应付账款	42,500.00
中国建筑装饰集团有限公司	其他应付款	15,013,062.49
中建电子商务有限责任公司	其他应付款	2,562.89

十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配或向股东归还资本。

本公司不受外部强制性资本要求约束。2021年度和2020年度，本公司的资本管理目标、政策或程序未发生变化。2021年12月31日和2020年12月31日本公司的资产负债率分别为87.08%和85.81%。

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

证书序号: 0000175

说明

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



发证机关:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:



姓名: 张智
性别: 女
出生日期: 1981-07-28
工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司
身份证号: 130001198107280021

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Workplace (Only by a CPA)

姓名: 张智
身份证号: 130001198107280021

原工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司
新工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Workplace (Only by a CPA)

姓名: 张智
身份证号: 130001198107280021

原工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司
新工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Workplace (Only by a CPA)

姓名: 张智
身份证号: 130001198107280021

原工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司
新工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Workplace (Only by a CPA)

姓名: 张智
身份证号: 130001198107280021

原工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司
新工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书年检合格, 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
本证书年检合格, 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
本证书年检合格, 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
本证书年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
北京市海淀区车公庄西路19号外文文化创意园12号楼
T+86-10-88827799 | F+86-10-88018737
tzcpa@tzcpa.com

www.tzcpa.com



免责声明
天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)是Baker Tilly International Ltd. 全球会计网络在中国成员所, Baker Tilly International Ltd. 网络内成员所独立的法律实体, 天职国际是各成员所运作的统一品牌。

(2)、2022年度审计报告

深圳海外装饰工程有限公司
审计报告
天职业字[2023]1385-1号

目 录

审计报告	1
2022年度财务报表	4
2022年度财务报表附注	10

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：京23703G43MC



审计报告

天职业字[2023]1385-1号

深圳海外装饰工程有限公司：

一、 审计意见

我们审计了深圳海外装饰工程有限公司（以下简称“海外装饰公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督海外装饰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，就可能对海外装饰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海外装饰公司不能持续经营。

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

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



审计报告（续）

天职业字[2023]1385-1号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：





资产负债表

编制单位：深圳海外装饰工程有限公司

2022年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	302,653,919.11	273,754,229.69	七、(一)
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5	-	-	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8	31,872,000.00	300,097.94	七、(二)
应收账款	9	712,475,268.94	837,364,565.70	七、(三)
应收款项融资	10	5,000,000.00	12,600,000.00	七、(四)
预付款项	11	501,798.65	6,123,169.57	七、(五)
△应收保费	12			
△应收分保账款	13			
△应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理款	15			
其他应收款	16	191,925,925.74	114,456,868.76	七、(六)
其中：应收股利	17	-	-	
△买入返售金融资产	18			
存货	19	-	-	
其中：原材料	20	-	-	
库存商品(产成品)	21	-	-	
合同资产	22	1,177,791,861.03	680,240,784.55	七、(七)
持有待售资产	23			
一年内到期的非流动资产	24	9,383,400.00	9,383,400.00	七、(八)
其他流动资产	25	86,401,376.81	92,249,000.83	七、(九)
流动资产合计	26	2,517,605,150.08	2,026,572,057.04	
非流动资产：	27			
△发放贷款和垫款	28	-	-	
债权投资	29	-	-	
☆可供出售金融资产	30			
其他债权投资	31	-	-	
☆持有至到期投资	32			
长期应收款	33	260,000.00	330,000.00	七、(十)
长期股权投资	34	3,000,000.00	3,000,000.00	七、(十一)
其他权益工具投资	35	-	-	
其他非流动金融资产	36	-	-	
投资性房地产	37	23,066,374.09	27,101,446.04	七、(十二)
固定资产	38	21,605,997.99	20,144,200.68	七、(十三)
其中：固定资产原价	39	50,311,345.25	44,734,540.15	七、(十三)
累计折旧	40	28,705,447.26	24,590,339.47	七、(十三)
固定资产减值准备	41	-	-	
在建工程	42	-	-	
生产性生物资产	43			
油气资产	44			
使用权资产	45	-	-	
无形资产	46	18,787.13	63,876.24	七、(十四)
开发支出	47	-	-	
商誉	48	-	-	
长期待摊费用	49	1,240,409.72	1,994,919.72	七、(十五)
递延所得税资产	50	8,556,232.43	5,466,907.40	七、(十六)
其他非流动资产	51	56,508,837.68	68,787,515.75	七、(十七)
其中：特准储备物资	52			
非流动资产合计	53	114,256,539.04	126,888,865.83	
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
资产总计	74	2,631,861,689.12	2,153,460,922.87	

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

曾平

会计机构负责人：董泽晶

董泽晶



资产负债表(续)

编制单位: 深圳海外装饰工程有限公司		2022年12月31日		金额单位: 元	
项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号	
流动资产:	75				
短期借款	76				
△向中央银行借款	77				
△拆入资金	78				
交易性金融资产	79				
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80				
衍生金融负债	81				
应付票据	82	27,958,000.00	54,777,000.00		七、(十八)
应付账款	83	1,899,219,743.11	1,584,055,913.98		七、(十九)
预收款项	84				
合同负债	85	111,562,447.72	7,310,261.30		七、(二十)
△卖出回购金融资产款	86				
△吸收存款及同业存放	87				
△代理买卖证券款	88				
△代理承销证券款	89				
应付职工薪酬	90	1,180,373.78	795,012.41		七、(二十一)
其中: 应付工资	91	1,044,682.69	795,012.41		七、(二十一)
应付福利费	92	22,015.91			七、(二十一)
其中: 职工奖励及福利基金	93				
应交税费	94	6,618,072.36	614,531.11		七、(二十二)
其中: 应交税金	95	6,618,072.36	410,586.39		七、(二十二)
其他应付款	96	190,294,655.59	155,156,186.97		七、(二十三)
其中: 应付股利	97	29,649,100.95	29,649,100.95		七、(二十三)
△应付手续费及佣金	98				
△应付分保账款	99				
持有待售负债	100				
一年内到期的非流动负债	101				
其他流动负债	102	89,176,610.76	71,123,601.77		七、(二十四)
流动负债合计	103	2,326,009,813.32	1,873,832,507.54		
非流动负债:	104				
△保险合同准备金	105				
长期借款	106				
应付债券	107				
其中: 优先股	108				
永续债	109				
租赁负债	110				
长期应付款	111		255,206.83		七、(二十五)
长期应付职工薪酬	112	1,170,000.00	1,240,000.00		七、(二十六)
预计负债	113	3,179,606.69			七、(二十七)
递延收益	114				
递延所得税负债	115				
其他非流动负债	116				
其中: 特准储备基金	117				
非流动负债合计	118	4,349,606.69	1,495,206.83		
负债合计	119	2,330,359,420.01	1,875,327,714.37		
所有者权益(或股东权益):	120				
实收资本(或股本)	121	80,000,000.00	80,000,000.00		七、(二十八)
国家资本	122				
国有法人资本	123	80,000,000.00	80,000,000.00		七、(二十八)
集体资本	124				
民营资本	125				
外商资本	126				
减: 已归还投资	127				
实收资本(或股本)净额	128	80,000,000.00	80,000,000.00		七、(二十八)
其他权益工具	129				
其中: 优先股	130				
永续债	131				
资本公积	132	66,678,872.49	66,678,872.49		七、(二十九)
减: 库存股	133				
其他综合收益	134	-630,000.00	-670,000.00		七、(三十)
其中: 外币报表折算差额	135				
专项储备	136				七、(三十一)
盈余公积	137	38,034,666.30	34,694,310.24		七、(三十一)
其中: 法定公积金	138	38,034,666.30	34,694,310.24		七、(三十一)
任意公积金	139				
#储备基金	140				
#企业发展基金	141				
#利润归还投资	142				
△一般风险准备	143				
未分配利润	144	117,419,530.32	97,430,823.77		七、(三十二)
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	145	301,502,269.11	278,133,208.50		
*少数股东权益	146				
所有者权益(或股东权益)合计	147	301,502,269.11	278,133,208.50		
负债和所有者权益(或股东权益)总计	148	2,631,861,689.12	2,153,460,922.87		

法定代表人: 徐刚

主管会计工作负责人: 曾平

会计机构负责人: 董泽晶

徐刚

曾平

董泽晶





利润表

编制单位: 杭州海邦装饰工程有限公司

2022年度

金额单位: 元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	2,232,958,481.43	1,892,311,945.81	
其中: 营业收入	2	2,232,958,481.43	1,892,311,945.81	七、(三十三)
△利息收入	3	-	-	
△已赚保费	4	-	-	
△手续费及佣金收入	5	-	-	
二、营业总成本	6	2,181,606,302.23	1,880,099,737.16	
其中: 营业成本	7	2,018,859,127.54	1,722,166,635.89	七、(三十三)
△利息支出	8	-	-	
△手续费及佣金支出	9	-	-	
△退保金	10	-	-	
△赔付支出净额	11	-	-	
△提取保险责任准备金净额	12	-	-	
△保单红利支出	13	-	-	
△分保费用	14	-	-	
税金及附加	15	5,680,233.53	7,773,616.50	
销售费用	16	-	-	
管理费用	17	77,641,348.70	79,278,788.80	七、(三十四)
研发费用	18	83,217,975.69	72,157,721.61	七、(三十五)
财务费用	19	-3,191,483.23	-1,277,023.64	七、(三十六)
其中: 利息费用	20	-	-	
利息收入	21	3,694,781.13	3,242,316.51	七、(三十六)
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22	-	-	
其他	23	-	-	
加: 其他收益	24	327,103.54	902,438.82	七、(三十七)
投资收益(损失以“-”号填列)	25	-3,023,504.17	1,967,616.88	七、(三十八)
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	26	-	-	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27	-3,023,504.17	-	七、(三十八)
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	28	-	-	
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	29	-	-	
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30	-	-	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	31	-11,153,818.16	-5,527,837.23	七、(三十九)
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32	555,195.68	-438,887.67	七、(四十)
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33	-	-	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	38,057,155.79	9,115,638.45	
加: 营业外收入	35	-	-	
其中: 政府补助	36	-	-	
减: 营业外支出	37	-	16,358.38	七、(四十一)
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	38,057,155.79	9,099,179.07	
减: 所得税费用	39	4,658,095.18	1,365,410.13	七、(四十二)
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	33,399,060.61	7,733,738.94	
(一)按所有权归属分类:	41	-	-	
归属于母公司所有者的净利润	42	33,399,060.61	7,733,738.94	
*少数股东损益	43	-	-	
(二)按经营持续性分类:	44	-	-	
持续经营净利润	45	33,399,060.61	7,733,738.94	
终止经营净利润	46	-	-	
六、其他综合收益的税后净额	47	40,000.00	-630,000.00	七、(四十三)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	40,000.00	-630,000.00	七、(四十三)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	49	40,000.00	-630,000.00	七、(四十三)
1.重新计量设定受益计划变动额	50	40,000.00	-630,000.00	七、(四十三)
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51	-	-	
3.其他权益工具投资公允价值变动	52	-	-	
4.企业自身信用风险公允价值变动	53	-	-	
5.其他	54	-	-	
(二)将重分类进损益的其他综合收益	55	-	-	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56	-	-	
2.其他债权投资公允价值变动	57	-	-	
*3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58	-	-	
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59	-	-	
*5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60	-	-	
6.其他债权投资信用减值准备	61	-	-	
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	62	-	-	
8.外币财务报表折算差额	63	-	-	
9.其他	64	-	-	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65	-	-	
七、综合收益总额	66	33,439,060.61	7,103,738.94	
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	33,439,060.61	7,103,738.94	
*归属于少数股东的综合收益总额	68	-	-	
八、每股收益:	69	-	-	
基本每股收益	70	-	-	
稀释每股收益	71	-	-	

法定代表人: 徐刚

主管会计工作负责人: 曾平

会计机构负责人: 董泽晶

徐刚

曾平

董泽晶



现金流量表

编制单位：深圳海外装饰工程有限公司

2022年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	2,206,965,644.29	2,117,625,185.53	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10	—	—	
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
△代理买卖证券收到的现金净额	13			
收到的税费返还	14	2,800.00	—	
收到其他与经营活动有关的现金	15	893,146,446.14	106,364,841.35	
经营活动现金流入小计	16	3,090,114,890.43	2,223,990,026.88	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	1,913,181,427.25	1,783,363,242.17	
△客户贷款及垫款净增加额	18			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			
△拆出资金净增加额	21			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22	—	—	
△支付保单红利的现金	23			
支付给职工以及为职工支付的现金	24	140,395,941.47	113,845,144.83	
支付的各项税费	25	37,175,386.84	51,901,238.05	
支付其他与经营活动有关的现金	26	1,001,471,598.26	211,851,227.97	
经营活动现金流出小计	27	3,092,224,353.82	2,160,960,853.02	
经营活动产生的现金流量净额	28	-2,109,463.39	63,029,173.86	七、(四十四)
二、投资活动产生的现金流量：	29	—	—	
收回投资收到的现金	30	—	—	
取得投资收益收到的现金	31	—	—	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32	—	—	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	33	—	—	
收到其他与投资活动有关的现金	34	—	—	
投资活动现金流入小计	35	—	—	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36	4,215,106.78	4,487,658.86	
投资支付的现金	37	—	—	
△质押贷款净增加额	38			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39	—	—	
支付其他与投资活动有关的现金	40	—	—	
投资活动现金流出小计	41	4,215,106.78	4,487,658.86	
投资活动产生的现金流量净额	42	-4,215,106.78	-4,487,658.86	
三、筹资活动产生的现金流量：	43	—	—	
吸收投资收到的现金	44	—	—	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45	—	—	
取得借款所收到的现金	46	—	—	
收到其他与筹资活动有关的现金	47	—	—	
筹资活动现金流入小计	48	—	—	
偿还债务所支付的现金	49	—	—	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	50	10,000,000.00	8,000,000.00	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51	—	—	
支付其他与筹资活动有关的现金	52	—	—	
筹资活动现金流出小计	53	10,000,000.00	8,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	54	-10,000,000.00	-8,000,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	-5.41	—	
五、现金及现金等价物净增加额	56	-16,324,575.58	50,541,515.00	七、(四十四)
加：期初现金及现金等价物余额	57	272,139,729.69	221,598,214.69	七、(四十四)
六、期末现金及现金等价物余额	58	255,815,154.11	272,139,729.69	七、(四十四)

法定代表人：徐刚

主管会计工作负责人：曾平

会计机构负责人：董泽晶

徐刚

曾平

董泽晶





所有者权益变动表

上海中远工程技术有限公司

2022年度

金额单位：元



项 目	所有者权益变动表													
	上海中远工程技术有限公司													
	2022年度													
行次	本年金额													所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一、上年年末余额														
二、会计政策变更														
三、前期差错更正														
四、其他														
五、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	66,678,072.49	-	-670,000.00	-	34,094,310.24	-	97,430,825.77	278,133,208.50	-	278,133,208.50
六、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)														
(一) 综合收益总额					46,678,072.49	-	-670,000.00	-	34,094,310.24	-	97,430,825.77	278,133,208.50	-	278,133,208.50
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 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														
2. 对股东的分配														
3. 对股东的分配														
4. 其他														
五、所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
六、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	66,678,072.49	-	-670,000.00	-	34,094,310.24	-	117,419,595.22	301,592,298.11	-	301,592,298.11

法定代表人：徐明

主管会计工作负责人：曹平

曹平

会计机构负责人：曹清

曹清

所有者权益变动表（续）

2022年度

金额单位：元

项目	行次	上年金额													
		实收资本（或股本）		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		15	16	17	18										
一、上年年末余额	1	80,000,000.00	-	-	-	66,878,072.49	-	-40,000.00	-	33,921,038.35	-	101,131,306.72	291,090,409.56	-	391,650,409.56
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5	80,000,000.00	-	-	-	66,878,072.49	-	-40,000.00	-	33,921,038.35	-	101,131,306.72	291,090,409.56	-	391,650,409.56
三、本年年末余额	6	-	-	-	-	-	-	-60,000.00	-	779,278.89	-	-4,999,534.95	-4,547,261.06	-	-4,547,261.06
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-60,000.00	-	779,278.89	-	-4,999,534.95	-4,547,261.06	-	-4,547,261.06
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,102,788.94	-	7,102,788.94	
1.所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,102,788.94	-	7,102,788.94	
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（三）专项储备增加和减少	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-12,821,887.77	-	779,278.89	-	-11,423,273.89	-10,650,000.00	-	-10,650,000.00
其中：法定盈余公积	18	-	-	-	-	-	-	779,278.89	-	-	-	-773,273.89	-	-773,273.89	
盈余公积	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
一般风险准备	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.提取任意盈余公积	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.对所有者（或股东）的分配	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增资本（或股本）	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增资本（或股本）	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.盈余公积弥补亏损	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.设定备抵计划转回留存收益	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.其他综合收益转回留存收益	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.其他	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	31	80,000,000.00	-	-	-	66,878,072.49	-	-60,000.00	-	34,699,318.24	-	97,453,523.77	276,133,208.50	-	276,133,208.50

批准代签人：徐刚

主管会计工作负责人：曹平

曹平

会计机构负责人：曹泽田

曹泽田



深圳海外装饰工程有限公司

2022 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

深圳海外装饰工程有限公司(以下简称“本公司”)于1984年9月4日在中华人民共和国广东省深圳市成立的有限责任公司,统一社会信用代码为914403001921987430;法定代表人:徐刚;注册资本为人民币8,000.00万元;注册及总部地址为深圳市福田区华强北街道振华路122号海外装饰大厦A座8楼。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司所处的行业:公共建筑装饰和装修。本公司经批准的经营范围为:建筑装修装饰工程专业承包壹级;建筑装饰专项工程设计甲级;建筑幕墙工程专业承包壹级;建筑幕墙工程设计专项甲级;电子与智能化工程专业承包壹级;建筑智能化系统设计专项甲级;建筑机电安装工程专业承包壹级;古建筑工程专业承包壹级;消防设施工程专业承包贰级;钢结构工程专业承包贰级;建筑工程施工总承包叁级;展览陈列工程设计与施工;洁净空调工程、空气净化工程;物业管理;承包建筑装修装饰、建筑幕墙、建筑智能化建筑材料、装饰材料、消防器材及装饰灯具的购销;装饰装潢材料销售;装饰装潢材料加工。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为中建装饰集团有限公司,最终母公司为中国建筑集团有限公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表由本公司董事会于2023年4月20日批准报出。

(五) 营业期限。

本公司经批准的经营期限为1984-09-04至2030-04-22。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部颁布的现执行《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力无影响持续经营能力的重大事项。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部颁布的现执行《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（五）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

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，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

（七）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

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

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

6. 金融资产转移

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（八）应收票据

本公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收票据预期信用损失进行估计。当单项应收票据无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失率为0.4%。

（九）应收款项

本公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

应收账款按照简化模型考虑信用损失，遵循单项和组合法计提的方式。本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

按照业主性质分为政府部门及中央企业，海外客户，其他三类组合，每个组合区分账龄确定计提比例。计提比例如下：

账龄	政府部门及中央企业 (%)	海外客户 (%)	其他 (%)
1年以内	2.00	6.00	4.50
1-2年	5.00	12.00	10.00
2-3年	15.00	25.00	20.00

账龄	政府部门及中央企业 (%)	海外客户 (%)	其他 (%)
3-4 年	30.00	45.00	40.00
4-5 年	45.00	70.00	65.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00

本公司参考历史经验，结合当前情况及未来经济状况的预期，对应收中国建筑合并范围内关联方款项不计提预期信用损失。

2. 其他应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

账龄	应收保证金、押金及备用金 (%)	应收代垫款 (%)	其他 (%)
1 年以内	2.00	3.00	4.00
1-2 年	4.00	7.00	8.00
2-3 年	10.00	13.00	20.00
3-4 年	17.00	20.00	30.00
4-5 年	30.00	35.00	40.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00

本公司参考历史经验，结合当前情况及未来经济状况的预期，对应收中国建筑合并范围内关联方款项不计提预期信用损失。

(十) 应收款项融资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将持有的应收款项，以贴现或背书等形式转让，且该类业务较为频繁、涉及金额也较大的，其管理业务模式实质为既收取合同现金流量又出售，按照金融工具准则的相关规定，将其分类至以公允价值计量变动且其变动计入其他综合收益的金融资产。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货包括原材料、在产品、库存商品、周转材料等。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括建造成本、采购成本、加工成本和其他成本。

2. 发出存货的计价方法

原材料、周转材料、在产品以及库存商品等存货发出时，采用先进先出法或加权平均法确定发出存货的成本。库存商品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按系统的方法分配的制造费用。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照分次转销法进行摊销。

（2）包装物

按照分次转销法进行摊销。

（十二）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司按照单项计提和组合法计提合同资产预期信用损失。

单项计提的判断条件：预期信用风险与组合存在显著差异。

组合计提：按照款项性质分为工程承包项目合同资产、房地产项目合同资产、尚未到期的质保金、金融资产模式的PPP项目合同资产、土地一级开发项目合同资产以及其他类六类组合。每个组合区分账龄确定计提比例。

组合类型	计提比例
已完工未结算	1年以内：0.5%；1-3年0.8%；3年以上1.0%
投资项目长期应收款	0.3%
质保金	0.3%
其他	0.3%

（十三）长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十四）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十五）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限	预计净残值率(%)	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

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十六）在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十七）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：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或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

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，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十八）使用权资产

本公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、其他设备。

在租赁期开始日，本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

（十九）无形资产

1. 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，包括土地使用权、特许经营权、软件等，以成本计量。本公司设立时国有股东投入的无形资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

为研发对象而进行的有计划的调查、评价和选择阶段的支出为研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；大规模生产之前，针对研发对象最终应用的相关设计、测试阶段的支出为开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：(1) 研发对象的开发已经技术团队进行充分论证；(2) 管理层已批准研发对象开发的预算；(3) 前期市场调研的研究分析说明研发对象所生产的产品具有市场推广能力；(4) 有足够的技术和资金支持，以进行研发对象的开发活动及后续的大规模生产；(5) 研发对象开发的支出能够可靠地归集。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十一) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外，包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十二）租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

（二十三）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。本公司的限制性股票计划为换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可解锁或行权，在等待期内以对可解锁或可行权的权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。后续信息表明可解锁或可行权的权益工具的数量与以前估计不同的，将进行调整，并在解锁日或可行权日调整至实际可解锁或可行权的权益工具数量。

2. 权益工具公允价值的确定方法

本公司以限制性股票于授予日的市价以及激励对象支付的授予价格为基础，并考虑本集团限制性股票的相关条款的影响后确定限制性股票的公允价值。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期的每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可解锁或可行权的职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可解锁或可行权的权益工具数量。在解锁日或可行权日，最终预计可解锁或可行权的权益工具的数量与实际可解锁或可行权数量一致。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

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，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的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相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按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才可行权的换取职工服务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，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，本公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

(二十四) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。于资产负债表日，按其流动性，列示为其他流动负债或预计负债。

(二十五) 其他权益工具

本公司发行的永续债到期后本公司有权不限次数展期，对于永续债票面利息，本公司有权递延支付，本公司并无合同义务支付现金或其他金融资产，分类为权益工具。

(二十六) 收入

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

1. 收入的确认

企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (1) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- (2) 该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- (3) 该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (4) 该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- (5) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

2. 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

(1) 对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

(2) 对于在某一时点履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

3. 本公司收入确认的具体政策如下：

(1) 工程承包合同收入

本公司与客户之间的工程承包合同通常包括房屋建筑建设、基础设施建设等履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供房屋建筑建设、基础设施建设等服务而发生的成本，确认为合同履约成本。本公司在确认收入时，按照已完工的进度将合同履约成本结转计入主营业务成本。本公司将为获取工程承包合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本。本公司对于摊销期限不超过一年或者该业务营业周期的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年或一个营业周期以上的合同取得成本，本公司按照相关合同下确认收入相同的基础摊销计入损益。对于初始确认时摊销期限超过一年或者一个营业周期的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

(2) 设计勘察服务收入

由于本公司履约过程中所提供的设计勘察服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(3) 销售商品的收入

本公司销售商品并在客户取得相关商品的控制权时，根据历史经验，按照期望值法确定折扣金额，按照合同对价扣除预计折扣金额后的净额确认收入。本公司给予客户的信用期与行业惯例一致，不存在重大融资成分。本公司为部分产品提供产品质量保证，并确认相应的预计负债。

4. 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

(1) 可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金額。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

(2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

(3) 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

(4) 应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（二十七）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，企业应当将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

(1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十九) 租赁

1. 租赁识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2. 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

(1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；

(2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

3. 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司作为出租人和承租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

4 租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

5. 承租人

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

6. 租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- (1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- (2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本公司增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：

(1) 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司调减使用权资产的账面价值，以反映租赁的部分终止或完全终止，部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；

- (2) 其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

7. 出租人

(1) 融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

(2) 经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

(三十) 安全生产费

按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减等值专项储备并确认等值累计折旧。

(三十一) 公允价值计量

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量债务工具投资和权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

（1）本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于亏损合同的判断”的相关规定，即“企业履行该合同的成本超过预期经济利益应当确认为预计负债。”根据累积影响数，调整年初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

上述会计政策变更对本公司财务报表无影响。

（2）本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，即“对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货”。解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。

上述会计政策变更对本公司财务报表无影响。

（3）本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的相关规定，“即对于企业（指发行方，下同）按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具（如分类为权益工具的永续债等），相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。该股利的所得税影响通常与过去产生可供分配利润的交易或事项更为直接相关，企业应当按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目”。解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。

上述会计政策变更对本公司财务报表无影响。

（4）本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的相关规定，即“企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取

得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。上述规定同样适用于修改发生在等待期结束后的情形”。根据累积影响数，调整年初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

上述会计政策变更对本公司财务报表无影响。

(二) 会计估计变更情况

本公司本期无会计估计变更情况。

(三) 前期重大会计差错更正情况

本公司本期无前期重大会计差错更正情况。

六、税项

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	9%、13%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

本公司根据企业所得税法及其他相关规定，被认定为国家需要重点扶持的高新技术企业，于2020年12月21日取得了编号为GR202044206222的高新技术企业证书，有效期3年，本期适用的企业所得税税率为15%。

七、财务报表重要项目的说明

说明：期初指2022年1月1日，期末指2022年12月31日，上期指2021年度，本期指2022年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	302,653,919.11	273,754,229.69
其他货币资金		
<u>合计</u>	<u>302,653,919.11</u>	<u>273,754,229.69</u>

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
法院诉讼冻结	46,838,765.00	
银行承兑汇票保证金		1,614,500.00
合计	46,838,765.00	1,614,500.00

注：期末银行存款中，存入中建财务有限公司的金额为 173,144,844.19 元，存在抵押、质押、冻结等使用限制的金额为 46,838,765.00 元。

(二) 应收票据

1. 应收票据分类

种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
商业承兑汇票	32,000,000.00	128,000.00	31,872,000.00	301,303.15	1,205.21	300,097.94
合计	32,000,000.00	128,000.00	31,872,000.00	301,303.15	1,205.21	300,097.94

2. 应收票据坏账准备

类别	期末数		坏账准备	预期信用损失率(%)	账面价值
	账面余额	比例(%)			
	金额		金额		
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	32,000,000.00	100.00	128,000.00	0.40	31,872,000.00
合计	32,000,000.00	100.00	128,000.00	0.40	31,872,000.00

续上表：

类别	期末数		期初数		账面价值
	账面余额	比例(%)	坏账准备	预期信用损失率(%)	
	金额		金额		
按单项计提坏账准备	301,303.15	100.00	1,205.21	0.40	300,097.94
按组合计提坏账准备					
合计	301,303.15	100.00	1,205.21	0.40	300,097.94

(三) 应收账款

1. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末数	年初数
1年以内(含1年)	516,527,677.44	507,946,357.72
1至2年	115,660,084.96	220,217,522.26
2至3年	87,481,291.65	121,488,108.10
3至4年	17,289,996.80	9,001,840.37
4至5年	7,057,383.49	2,189,621.77
5年以上	8,664,121.62	6,474,499.85
小计	752,680,555.96	867,317,950.07
减: 坏账准备	40,205,287.02	29,953,444.37
合计	712,475,268.94	837,364,505.70

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备 金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	20,395,022.57	2.71	6,105,830.85	29.94	14,289,191.72
按组合计提坏账准备的应收账款	292,347,268.23	38.84	34,099,456.17	11.66	258,247,812.06
其中: 政府部门及中央企业	63,939,272.03	8.49	1,347,287.93	2.11	62,591,984.10
海外企业					
其他	228,407,996.20	30.35	32,752,168.24	14.34	195,655,827.96
应收中建合并范围内关联方款项	439,938,265.16	58.45			439,938,265.16
合计	752,680,555.96	100.00	40,205,287.02	--	712,475,268.94

续上表:

类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备 金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	7,659,939.80	0.88	3,276,662.66	42.78	4,383,277.14

类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备	
				预期信用 损失率(%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	165,390,286.95	19.07	26,676,781.71	16.13	138,713,505.24
其中：政府部门及中央企业	9,286,144.65	1.07	231,628.40	2.49	9,054,516.25
海外企业					
其他	156,104,142.30	18.00	26,445,153.31	16.94	129,658,988.99
应收中建合并范围内关联方款项	694,267,723.32	80.05			694,267,723.32
合计	<u>867,317,950.07</u>	<u>100.00</u>	<u>29,953,444.37</u>	<u>—</u>	<u>837,364,505.70</u>

(1) 单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	计提理由
全总厦门安养中心	4,481,031.29	2,912,670.34	65.00	收回的可能性低
沈阳大悦城发展有限公司	2,151,376.23	1,036,787.55	48.19	收回的可能性低
安徽蓬程建设工程有限公司	1,522,534.73	915,506.86	60.13	收回的可能性低
其他客商	12,240,080.32	1,240,866.10	10.14	收回的可能性低
合计	<u>20,395,022.57</u>	<u>6,105,830.85</u>	<u>—</u>	收回的可能性低

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

1) 组合计提项目：政府部门及中央企业

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	63,113,160.10	98.71	1,262,263.19	8,338,883.37	89.80	166,777.67
1至2年	651,235.36	1.02	32,561.77	772,384.71	8.32	38,619.24
2至3年				174,876.57	1.88	26,231.49
3至4年	174,876.57	0.27	52,462.97			
合计	<u>63,939,272.03</u>	<u>100.00</u>	<u>1,347,287.93</u>	<u>9,286,144.65</u>	<u>100.00</u>	<u>231,628.40</u>

2) 组合计提项目: 其他

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	135,801,883.56	59.46	6,344,402.68	67,887,075.46	43.49	3,054,918.41
1 至 2 年	44,162,212.35	19.33	4,416,221.24	22,184,762.66	14.21	2,218,476.29
2 至 3 年	21,744,173.33	9.52	4,348,834.68	48,366,342.19	30.98	9,673,268.46
3 至 4 年	10,978,221.85	4.81	4,391,288.75	9,001,840.37	5.77	3,600,736.15
4 至 5 年	7,057,383.49	3.09	4,587,299.27	2,189,621.77	1.40	1,423,254.15
5 年以上	8,664,121.62	3.79	8,664,121.62	6,474,499.85	4.15	6,474,499.85
合计	228,407,996.20	100.00	32,752,168.24	156,104,142.30	100.00	26,445,153.31

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
中国建筑股份有限公司	358,818,777.92	47.67	
中建三局集团有限公司	148,670,108.78	19.75	
中建科工集团有限公司	34,235,019.08	4.55	
中国建筑装饰集团有限公司	16,338,879.23	2.17	
中铁十一局集团第五工程有限公司	14,473,287.80	1.92	2,894,657.56
合计	572,536,072.81	76.06	2,894,657.56

4. 由金融资产转移而终止确认的应收账款

债务人名称	终止确认金额	与终止确认相关的利得和损失 (损失以“-”号填列)
中国建筑股份有限公司	60,000,000.00	-2,183,000.00
中建八局第三建设有限公司	29,500,000.00	-840,504.17
合计	89,500,000.00	-3,023,504.17

(四) 应收款项融资

种类	期末余额	期初余额
应收票据	5,000,000.00	12,600,000.00
合计	5,000,000.00	12,600,000.00

(五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	501,798.65	100.00		6,123,169.57	100.00	
合计	501,798.65	100.00		6,123,169.57	100.00	

(六) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	191,525,525.74	114,456,868.76
合计	191,525,525.74	114,456,868.76

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数	年初数
1年以内(含1年)	163,962,100.74	100,650,050.67
1至2年	26,961,835.60	8,970,112.45
2至3年	2,314,313.76	5,102,484.90
3至4年	1,138,208.73	165,566.80
4至5年	130,000.00	5,201.00
5年以上		1,769,205.31
小计	194,506,458.83	116,662,621.13
减: 坏账准备	2,980,933.09	2,205,752.37
合计	191,525,525.74	114,456,868.76

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备 金额	预期信用损 失率(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	9,348,828.05	4.80	2,223,224.12	23.78	7,125,603.93
按组合计提坏账准备的其他应收款	19,017,779.86	9.78	757,708.97	3.98	18,260,070.89
其中：应收保证金、押金、备用金	7,847,712.00	4.03	306,060.01	3.90	7,541,651.99
应收代垫款	631,557.28	0.32	18,946.71	3.00	612,610.57
其他	10,538,510.58	5.42	432,702.25	4.11	10,105,808.33
其他应收中建合并范围内关联方款项	166,139,850.92	85.42			166,139,850.92
合计	<u>194,506,458.83</u>	<u>100.00</u>	<u>2,980,933.09</u>	<u>--</u>	<u>191,525,525.74</u>

续上表：

类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备 金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	3,298,713.10	2.83	1,854,409.14	56.22	1,444,303.96
按组合计提坏账准备的其他应收款	6,701,069.27	5.74	351,343.23	5.24	6,349,726.04
其中：应收保证金、押金、备用金	6,274,798.23	5.38	316,169.62	5.04	5,958,628.61
应收代垫款	7,828.75	0.01	1,017.74	13.00	6,811.01
其他	418,442.29	0.36	34,155.87	8.16	384,286.42
其他应收中建合并范围内关联方款项	106,662,838.76	91.43			106,662,838.76
合计	<u>116,662,621.13</u>	<u>100.00</u>	<u>2,205,752.37</u>	<u>--</u>	<u>114,456,868.76</u>

1) 单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
北京新东方扬州外国语学校	800,000.00	800,000.00	100.00	预计回款可能性低
上海皇冠通房地产开发有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计回款可能性低
广州市腾讯计算机系统有限公司	500,000.00	396,247.66	79.25	预计回款可能性低
广州特亘建筑材料有限公司	215,470.44	43,094.09	20.00	预计回款可能性低
其他客户	1,283,242.66	115,067.39	17.26	预计回款可能性低
合计	<u>3,298,713.10</u>	<u>1,854,409.14</u>	<u>--</u>	<u>--</u>

2) 按组合计提坏账准备的其他应收款项

组合计提项目：应收保证金、押金、备用金

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	5,052,014.90	64.38	101,040.30	3,213,619.33	51.21	64,272.39
1至2年	1,775,000.00	22.62	71,000.00	1,114,175.60	17.76	44,567.02
2至3年	805,697.10	10.27	80,569.71	1,776,235.50	28.31	177,623.55
3至4年	85,000.00	1.07	14,450.00	165,566.80	2.64	28,146.36
4至5年	130,000.00	1.66	39,000.00	5,201.00	0.08	1,560.30
<u>合计</u>	<u>7,847,712.00</u>	<u>100.00</u>	<u>306,060.01</u>	<u>6,274,798.23</u>	<u>100.00</u>	<u>316,169.62</u>

组合计提项目：应收代垫款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	631,557.28	100.00	18,946.71			
1至2年						
2至3年				7,828.75	100.00	1,017.74
<u>合计</u>	<u>631,557.28</u>	<u>100.00</u>	<u>18,946.71</u>	<u>7,828.75</u>	<u>100.00</u>	<u>1,017.74</u>

组合：其他

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	10,363,839.87	98.34	414,553.60	150,686.17	36.01	6,027.46
1至2年	148,502.50	1.41	11,880.20	211,856.77	50.63	16,948.54
2至3年	15,820.15	0.15	3,164.03	55,899.35	13.36	11,179.87
3至4年	10,348.06	0.10	3,104.42			
<u>合计</u>	<u>10,538,510.58</u>	<u>100.00</u>	<u>432,702.25</u>	<u>418,442.29</u>	<u>100.00</u>	<u>34,155.87</u>

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	1,865,622.32		340,130.05	<u>2,205,752.37</u>
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	1,478,604.66		113,998.93	<u>1,592,603.59</u>
本期转回	554,528.14		262,894.73	<u>817,422.87</u>
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	2,789,698.84		191,234.25	<u>2,980,933.09</u>

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
中国建筑装饰集团有限公司	关联方往来款	163,265,145.61	注 1	83.94	
深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	其他	2,200,000.00	1 年以内	1.13	88,000.00
中国建筑发展有限公司	关联方往来款	1,779,205.31	1 年以内	0.91	
深圳市泛亚人力资源股份有限公司	其他	1,456,534.00	1 年以内	0.75	58,261.36
福建省晋江华源石材有限公司	其他	1,524,945.20	1 年以内	0.78	60,997.81
合计		<u>170,225,830.12</u>	--	<u>87.52</u>	<u>207,259.17</u>

注 1: 1 年以内 136,795,643.33 元; 1-2 年 24,767,145.10 元; 2-3 年 812,096.51 元; 3-4 年 890,260.67 元。

(七) 合同资产

1. 合同资产情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算	1,100,043,676.76	1,873,667.40	1,098,170,009.36	573,279,408.72	2,469,971.48	570,809,437.24
质保金	79,968,281.85	346,430.18	79,621,851.67	109,697,401.73	266,054.42	109,431,347.31
合计	1,180,011,958.61	2,220,097.58	1,177,791,861.03	682,976,810.45	2,736,025.90	680,240,784.55

2. 合同资产减值准备

项 目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销/核 销	其他变动	期末余额	原因
合同资产减值准备	2,736,025.90	80,375.76	596,304.08			2,220,097.58	
合计	2,736,025.90	80,375.76	596,304.08			2,220,097.58	---

(八) 一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
押金及保证金	9,383,400.00	9,383,400.00
合计	9,383,400.00	9,383,400.00

(九) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	86,311,808.97	89,980,757.46
预缴税金	89,567.64	2,368,243.37
合计	86,401,376.61	92,349,000.83

(十) 长期应收款

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
精算费用	260,000.00		260,000.00	330,000.00		330,000.00
合计	260,000.00		260,000.00	330,000.00		330,000.00

(十一) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	3,000,000.00			3,000,000.00
小计	<u>3,000,000.00</u>			<u>3,000,000.00</u>
减:长期股权投资减值准备				
合计	<u>3,000,000.00</u>			<u>3,000,000.00</u>

1. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
						其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	3,000,000.00	3,000,000.00									3,000,000.00	
一、子公司	3,000,000.00	3,000,000.00									3,000,000.00	
深圳市海外物业管理有 限公司	3,000,000.00	3,000,000.00									3,000,000.00	

(十二) 投资性房地产

1. 以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>一、账面原值合计</u>	<u>86,001,160.00</u>			<u>86,001,160.00</u>
其中：1. 房屋、建筑物	86,001,160.00			86,001,160.00
<u>二、累计折旧和累计摊销合计</u>	<u>58,899,713.96</u>	<u>4,035,071.95</u>		<u>62,934,785.91</u>
其中：1. 房屋、建筑物	58,899,713.96	4,035,071.95		62,934,785.91
<u>三、投资性房地产账面净值合计</u>	<u>27,101,446.04</u>			<u>23,066,374.09</u>
其中：1. 房屋、建筑物	27,101,446.04			23,066,374.09
2. 土地使用权				
<u>四、投资性房地产减值准备累计金额合计</u>				
其中：1. 房屋、建筑物				
<u>五、投资性房地产账面价值合计</u>	<u>27,101,446.04</u>			<u>23,066,374.09</u>
其中：1. 房屋、建筑物	27,101,446.04			23,066,374.09

(十三) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	21,605,897.99	20,144,200.68
固定资产清理		
<u>合计</u>	<u>21,605,897.99</u>	<u>20,144,200.68</u>

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>一、账面原值合计</u>	<u>44,734,540.15</u>	<u>5,576,805.10</u>		<u>50,311,345.25</u>
房屋及建筑物	35,628,677.35			35,628,677.35
机器设备	50,884.96			50,884.96
运输工具	5,808,601.94	533,436.86		6,342,038.80
办公设备	3,246,375.90	867,837.00		4,114,212.90
其他		4,175,531.24		4,175,531.24
<u>二、累计折旧合计</u>	<u>24,590,339.47</u>	<u>4,115,107.79</u>		<u>28,705,447.26</u>
房屋及建筑物	18,798,898.00	1,489,138.52		20,288,036.52
机器设备	3,021.29	6,042.59		9,063.88
运输设备	4,264,789.47	246,047.53		4,510,837.00

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
办公设备	1,523,630.71	554,250.75		2,077,881.46
其他		1,819,628.40		1,819,628.40
三、固定资产账面净值合计	20,144,200.68			21,605,897.99
房屋及建筑物	16,829,779.35			15,340,640.83
机器设备	47,863.67			41,821.08
运输工具	1,543,812.47			1,831,201.80
办公设备	1,722,745.19			2,036,331.44
其他				2,355,902.84
四、固定资产减值准备合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计	20,144,200.68			21,605,897.99
房屋及建筑物	16,829,779.35			15,340,640.83
机器设备	47,863.67			41,821.08
运输工具	1,543,812.47			1,831,201.80
办公设备	1,722,745.19			2,036,331.44
其他				2,355,902.84

(十四) 无形资产

1. 无形资产分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	123,504.96			123,504.96
其中：软件	123,504.96			123,504.96
二、累计摊销额合计	59,628.72	45,089.11		104,717.83
其中：软件	59,628.72	45,089.11		104,717.83
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	63,876.24			18,787.13
其中：软件	63,876.24			18,787.13

(十五) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期 增加额	本期 摊销额	其他 减少额	期末余额	其他减少的 原因
装修费	1,994,919.72	4,860,080.97	5,614,590.97		1,240,409.72	
合计	1,994,919.72	4,860,080.97	5,614,590.97		1,240,409.72	

(十六) 递延所得税资产

(1) 互抵后的递延所得税资产或负债及对应的互抵后可抵扣或应纳税暂时性差异

项目	期末余额		期初余额	
	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
一、递延所得税资产	8,556,232.43	57,056,834.59	5,466,907.40	36,446,049.40
信用减值损失	6,477,933.01	43,201,505.11	4,824,060.28	32,160,401.95
资产减值损失	374,848.81	2,498,992.07	438,928.16	2,926,187.75
预计负债	1,703,450.61	11,356,337.41	203,918.96	1,359,459.70

(十七) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
质保金	56,508,837.68	68,787,515.75
合计	56,508,837.68	68,787,515.75

(十八) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	1,280,000.00	2,979,000.00
银行承兑汇票	26,678,000.00	51,798,000.00
合计	27,958,000.00	54,777,000.00

(十九) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	1,093,905,926.55	912,350,536.40
1-2年	360,933,889.80	260,217,418.35
2-3年	176,417,319.29	411,487,959.23
3年以上	267,962,607.47	
合计	1,899,219,743.11	1,584,055,913.98

账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
云南创研勘测设计研究院有限公司昭通分公司	27,633,893.64	未到偿还期
天恩建设集团有限公司	26,213,598.19	未到偿还期
深圳市深联钢建设集团有限公司	24,926,205.97	未到偿还期
云南婵林商贸有限公司	24,872,658.46	未到偿还期
福州盛世金尊电子商务有限公司	24,058,093.07	未到偿还期
合计	127,704,449.33	--

(二十) 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收工程款	91,954,178.12	7,220,261.30
已结算未完工	19,608,269.60	90,000.00
合计	111,562,447.72	7,310,261.30

(二十一) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	795,012.41	104,265,948.09	103,913,586.41	1,147,374.09
二、离职后福利-设定提存计划		36,508,001.80	36,475,002.11	32,999.69
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	795,012.41	140,773,949.89	140,388,588.52	1,180,373.78

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	795,012.41	74,799,527.10	74,549,856.82	1,044,682.69
二、职工福利费		3,969,342.09	3,947,326.18	22,015.91
三、社会保险费		9,873,339.09	9,792,663.60	80,675.49
其中：1. 医疗保险费及生育保险费		7,900,680.65	7,846,531.96	54,148.69
2. 工伤保险费		553,965.23	527,438.43	26,526.80
3. 其他		1,418,693.21	1,418,693.21	

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
四、住房公积金		13,841,092.90	13,841,092.90	
五、工会经费和职工教育经费		1,777,646.91	1,777,646.91	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		5,000.00	5,000.00	
合计	795,012.41	104,265,948.09	103,913,586.41	1,147,374.09

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		34,044,990.10	34,011,990.41	32,999.69
二、失业保险费		170,855.48	170,855.48	
三、企业年金缴费		2,292,156.22	2,292,156.22	
合计		36,508,001.80	36,475,002.11	32,999.69

(二十二) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	95,405.52	31,876,451.88	29,761,675.30	2,210,182.10
企业所得税		5,693,933.86	1,414,924.33	4,279,009.53
城市维护建设税	250,384.89	1,824,041.34	2,074,426.23	
房产税		745,282.60	745,282.60	
土地使用税		37,183.59	37,183.59	
个人所得税	64,532.29	6,017,628.52	6,082,160.81	
教育费附加(含地方教育费附加)	194,944.72	1,354,988.10	1,549,932.82	
其他税费	9,263.69	1,711,579.01	1,591,961.97	128,880.73
合计	614,531.11	49,261,088.90	43,257,547.65	6,618,072.36

(二十三) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	29,649,100.95	29,649,100.95
其他应付款项	160,645,464.64	125,507,086.02
合计	190,294,565.59	155,156,186.97

1. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	29,649,100.95	29,649,100.95
合计	29,649,100.95	29,649,100.95

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
保证金	6,381,593.27	38,485,583.40
集团内部往来	15,018,715.09	15,015,625.38
押金	18,790,924.00	13,920,735.89
外部往来款	40,575,651.59	4,005,141.35
其他	79,878,580.69	54,080,000.00
合计	160,645,464.64	125,507,086.02

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海获艺建筑设计事务所	241,409.92	未到偿还期
上海艺呈建筑设计事务所	131,396.51	未到偿还期
杜海荣	70,000.00	未到偿还期
何少星	40,000.00	未到偿还期
其他客商	840,072.80	未到偿还期
合计	1,322,879.23	--

(二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	80,999,880.04	69,764,142.07
预计保修费	8,176,730.72	1,359,459.70
合计	89,176,610.76	71,123,601.77

(二十五) 长期应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	255,206.83		255,206.83	

合计 255,206.83 255,206.83

(二十六) 长期应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、离职后福利-设定受益计划 净负债	1,240,000.00		70,000.00	1,170,000.00
合计	<u>1,240,000.00</u>		<u>70,000.00</u>	<u>1,170,000.00</u>

(二十七) 预计负债

项目	期末余额	期初余额
预提保修费	3,179,606.69	
合计	<u>3,179,606.69</u>	

(二十八) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期 增加	本期 减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	<u>80,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>80,000,000.00</u>	<u>100.00</u>
其中: 1. 中国建筑装饰集 团有限公司	64,000,000.00	80.00			64,000,000.00	80.00
2. 深圳市城市建设开发 (集团) 有限公司	16,000,000.00	20.00			16,000,000.00	20.00

(二十九) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、其他资本公积	66,678,072.49			66,678,072.49
合计	<u>66,678,072.49</u>			<u>66,678,072.49</u>

(三十) 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费	22,851,005.71	22,851,005.71			
合计	<u>22,851,005.71</u>	<u>22,851,005.71</u>			—

(三十一) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	34,694,310.24	3,340,356.06		38,034,666.30
合计	34,694,310.24	3,340,356.06		38,034,666.30

(三十二) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
上年年末余额	97,430,825.77	101,121,360.72
期初调整金额		
本期期初余额	97,430,825.77	101,121,360.72
本期增加额	33,399,060.61	7,732,738.94
其中：本期净利润转入	33,399,060.61	7,732,738.94
其他调整因素		
本期减少额	13,410,356.06	11,423,273.89
其中：本期提取盈余公积数	3,340,356.06	773,273.89
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	10,070,000.00	10,650,000.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	<u>117,419,530.32</u>	<u>97,430,825.77</u>

(三十三) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>2,210,338,007.81</u>	<u>2,010,032,471.06</u>	<u>1,858,474,417.80</u>	<u>1,699,998,936.59</u>
其中：房屋建设业务	2,017,354,748.86	1,840,596,539.10	1,579,399,476.34	1,475,576,598.64
基础设施建设业务	174,617,571.73	149,001,374.53	249,360,892.41	202,373,186.81
设计勘察与咨询业务	18,365,687.22	20,434,557.43	29,714,049.05	22,049,151.14
2. 其他业务小计	<u>22,620,473.62</u>	<u>8,826,656.48</u>	<u>33,837,528.01</u>	<u>22,167,699.30</u>
其中：销售材料	7,462,535.01	1,900,645.56	15,799,956.51	13,951,792.31
投资性房地产	15,157,938.61	6,926,010.92	18,037,571.50	8,215,906.99
合计	<u>2,232,958,481.43</u>	<u>2,018,859,127.54</u>	<u>1,892,311,945.81</u>	<u>1,722,166,635.89</u>

(三十四) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	56,822,444.06	57,262,510.16
物业费	8,561,523.65	6,759,849.15
劳务派遣	1,028,798.67	2,625,648.01
办公费	1,928,038.39	2,305,805.38
招投标费	1,479,805.13	1,996,068.98
折旧费	2,281,532.96	2,226,757.75
差旅交通费	1,210,151.42	1,775,043.74
业务招待费	779,078.30	1,415,331.23
车辆使用费	800,069.09	1,192,906.06
中介机构费	1,620,357.37	1,135,485.47
其他	529,549.66	583,382.87
合计	77,041,348.70	79,278,788.80

(三十五) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,371,567.27	22,498,230.19
材料费	59,742,986.81	47,830,325.80
科研技术服务费	785,089.91	989,281.95
其他	317,431.70	839,883.67
合计	83,217,075.69	72,157,721.61

(三十六) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减:利息收入	3,694,781.13	3,242,316.51
金融机构手续费	861,274.16	1,318,140.71
其他	-357,976.26	647,150.16

合计 -3,191,483.23 -1,277,025.64

(三十七) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
科研补贴	200,000.00	685,200.00
个人所得税手续费返还	127,103.24	217,238.82
<u>合 计</u>	<u>327,103.24</u>	<u>902,438.82</u>

(三十八) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-3,023,504.17	
成本法核算的长期股权投资收益		1,967,615.88
<u>合计</u>	<u>-3,023,504.17</u>	<u>1,967,615.88</u>

(三十九) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-11,153,818.16	-5,527,837.23
<u>合计</u>	<u>-11,153,818.16</u>	<u>-5,527,837.23</u>

(四十) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
其他非流动资产减值损失	39,267.36	360,048.01
合同资产减值损失	515,928.32	-798,935.68
<u>合计</u>	<u>555,195.68</u>	<u>-438,887.67</u>

(四十一) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常 性损益的金额
非流动资产毁损报废损失		16,359.38	
<u>合计</u>		<u>16,359.38</u>	

(四十二) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	7,747,420.21	1,734,943.87
递延所得税调整	-3,089,325.03	-368,503.74
<u>合计</u>	<u>4,658,095.18</u>	<u>1,366,440.13</u>

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	38,057,155.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	5,708,573.37
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	46,744.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
其他	-1,097,222.89
<u>所得税费用合计</u>	<u>4,658,095.18</u>

(四十三) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	40,000.00		40,000.00	-630,000.00		-630,000.00
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	40,000.00		40,000.00	-630,000.00		-630,000.00
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
3. 其他权益工具投资公允价值变动（新金融工具准则适用）						
4. 企业自身信用风险公允价值变动（新金融工具准则适用）						
5. 其他						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益						
三、其他综合收益合计	40,000.00		40,000.00	-630,000.00		-630,000.00

57

2. 其他综合收益各项目的调节情况

项目	重新计量设定受益计划变动额	权益法下不能转损益的其他综合收益	其他权益工具投资公允价值变动	权益法下可转损益的其他综合收益	其他债权投资公允价值变动	可供出售金融资产公允价值变动损益	金融资产重分类计入其他综合收益的金额	持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	其他债权投资减值准备	现金流量套期			小计
										储备（现金流量套期损益的有效部分）	外币财务报表折算差额	其他	
一、上年年初余额	-670,000.00												-670,000.00
二、上年增减变动金额 (减少以“-”号填列)													
三、本年年初余额	-670,000.00												-670,000.00
四、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	40,000.00												40,000.00
五、本年年末余额	-630,000.00												-630,000.00

58

(四十四) 现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	——	——
净利润	33,399,060.61	7,732,738.94
加: 资产减值损失	-555,195.68	438,887.67
信用资产减值损失	11,153,818.16	5,527,837.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,150,179.74	1,906,216.33
使用权资产折旧		
无形资产摊销	45,089.11	43,618.82
长期待摊费用摊销	5,614,590.97	283,794.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		16,359.38
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	-397,976.26	
投资损失(收益以“-”号填列)	3,023,504.17	-1,967,615.88
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-3,089,325.03	-345,215.64
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-23,288.10
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-456,246,442.98	-140,578,266.43
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	400,828,305.75	189,994,107.46
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,109,463.39	63,029,173.86
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	——	——
现金的期末余额	255,815,154.11	272,139,729.69
减: 现金的期初余额	272,139,729.69	221,598,214.69
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-16,324,575.58	50,541,515.00

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	255,815,154.11	272,139,729.69
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	255,815,154.11	272,139,729.69
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	255,815,154.11	272,139,729.69
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(四十五) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金：	<u>46,838,765.00</u>	—
法院诉讼冻结	46,838,765.00	涉诉司法冻结

九、或有事项

(一) 或有负债

1. 未决诉讼。

2021年2月13日原告临沂恒顺建筑安装劳务有限公司、吉宝鸿达（天津生态城）房地产开发有限公司、中铁建工集团有限公司因合同纠纷起诉深圳海外装饰工程有限公司（以下简称“深圳海外装饰公司”），标的金额为工程投资及利润款3,507,462.22元；本案于2022年8月11号由天津自由贸易区人民法院一审判决后，判决深圳海外装饰公司向原告方支付工程款1,179,599.55元，原告方不服一审判决上诉至天津自由贸易区人民法院，审计报告期内二审尚未受理。

十、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
中国建筑装饰集团有限公司	北京	建筑安装业	100,000.00 万元	100.00	100.00

本公司最终控制方为中国建筑集团有限公司。

(二) 本公司的子公司

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	经营状态
深圳市海外物业管理 管理有限公司	北京市	物业管理	300.00 万元	100.00	100.00	存续

(三) 关联方

1. 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占同类交易总额的比例 (%)	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易					
接受劳务	中国建筑装饰集团有限公司	母公司	3,990,517.98	0.20	根据协议约定进行
接受劳务	中国建筑第五工程局有限公司	实际控制人所属企业	1,618,955.87	0.08	根据协议约定进行
接受劳务	中国建筑第三工程局有限公司	实际控制人所属企业	1,555,650.07	0.08	根据协议约定进行
接受劳务	中国建筑第八工程局有限公司	实际控制人所属企业	65,142.87	0.01	根据协议约定进行
接受劳务	中国建筑一局(集团)有限公司	实际控制人所属企业	28,905.66	0.01	根据协议约定进行
接受劳务	中国建筑发展有限公司	实际控制人所属企业	3,491.89	0.01	根据协议约定进行
二、销售商品、提供劳务的关联交易					
提供劳务	中国建筑第三工程局有限公司	实际控制人所属企业	809,045,875.54	36.60	根据协议约定进行
提供劳务	中国建筑第八工程局有限公司	实际控制人所属企业	113,638,403.94	5.14	根据协议约定进行
提供劳务	中国建筑股份有限公司	实际控制人所属企业	86,382,262.74	3.91	根据协议约定进行
提供劳务	中国建筑装饰集团有限公司	母公司	31,427,344.99	1.42	根据协议约定进行
提供劳务	中国建筑第五工程局有限公司	实际控制人所属企业	4,433,406.92	0.20	根据协议约定进行
提供劳务	中国建筑第二工程局有限公司	实际控制人所属企业	3,222,272.38	0.15	根据协议约定进行
提供劳务	中国建筑一局(集团)有限公司	实际控制人所属企业	1,218,155.34	0.06	根据协议约定进行
提供劳务	中建科技集团有限公司	实际控制人所属企业	1,051,614.45	0.05	根据协议约定进行
三、其他收入					
利息收入	中建财务有限公司	实际控制人所属企业	32,553.82	0.88	根据协议约定进行

2. 应收、应付关联方款项情况

(1) 应收关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
中建财务有限公司	货币资金	302,653,919.11	
中国建筑第三工程局有限公司	应收账款	265,157,445.39	
中国建筑股份有限公司	应收账款	106,038,355.46	
中国建筑第八工程局有限公司	应收账款	20,027,323.26	
中国建筑第五工程局有限公司	应收账款	11,555,434.70	
中国建筑第四工程局有限公司	应收账款	10,937,548.22	
中国建筑第二工程局有限公司	应收账款	8,618,354.38	
中国海外集团有限公司	应收账款	4,803,565.20	
中国建筑一局(集团)有限公司	应收账款	4,002,075.00	
中国建筑装饰集团有限公司	应收账款	3,849,912.58	
中建科技集团有限公司	应收账款	3,304,258.18	
中国建筑装饰集团有限公司	一年内到期的非流动资产	9,383,400.00	
中国建筑装饰集团有限公司	其他应收款	163,265,145.61	
中国建筑发展有限公司	其他应收款	1,779,205.31	
中国建筑第八工程局有限公司	其他应收款	400,000.00	
中国建筑第三工程局有限公司	其他应收款	300,000.00	
中国建筑第五工程局有限公司	其他应收款	160,000.00	
中建科技集团有限公司	其他应收款	100,000.00	
中国建筑第四工程局有限公司	其他应收款	75,000.00	
中建交通建设集团有限公司	其他应收款	30,000.00	
中国建筑一局(集团)有限公司	其他应收款	20,000.00	
中国建筑第七工程局有限公司	其他应收款	10,000.00	
中国建筑第六工程局有限公司	其他应收款	500.00	
中国建筑装饰集团有限公司	长期应收款	260,000.00	
中国建筑第三工程局有限公司	其他非流动资产	19,865,875.17	
中国建筑股份有限公司	其他非流动资产	3,513,292.80	
中建科技集团有限公司	其他非流动资产	1,018,691.82	

(2) 应付关联方款项情况

关联方名称	应付项目	期末余额
中国建筑第八工程局有限公司	应付账款	1,976,384.65
中国建筑第三工程局有限公司	应付账款	1,500,000.00
中国建筑装饰集团有限公司	应付账款	1,436,726.52
中国建筑第五工程局有限公司	应付账款	615,648.38
中建科技集团有限公司	应付账款	476,740.00
中国建筑一局(集团)有限公司	应付账款	250,536.23
中国建筑第三工程局有限公司	合同负债	27,268,998.11
中国建筑股份有限公司	合同负债	1,155,206.94
中国建筑发展有限公司	应付股利	27,649,100.95
中国建筑装饰集团有限公司	其他应付款	15,018,715.09

十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配或向股东归还资本。

本公司不受外部强制性资本要求约束。2022年度和2021年度，本公司的资本管理目标、政策或程序未发生变化。2022年12月31日和2021年12月31日本公司的资产负债率分别为88.54%和87.08%。

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

(3)、2023年度审计报告

深圳海外装饰工程有限公司
单体审计报告
天职业字[2024]798-1号

目 录

单体审计报告	1
2023年度单体财务报表	4
2023年度单体财务报表附注	10

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京24F1G080PY



审计报告

天职业字[2024]798-1号

深圳海外装饰工程有限公司：

一、 审计意见

我们审计了深圳海外装饰工程有限公司（以下简称“深海外公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、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，公允反映了深海外公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督深海外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，我们运用了职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对深海外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深海外公司不能持续经营。

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

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



审计报告（续）

天职业字[2024]798-1号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：





资产负债表

编制单位：深圳海外装饰工程有限公司

2023年12月31日

单位：元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	226,228,230.27	302,653,919.11	七、(一)
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5	-	-	
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8	430,538.50	31,872,000.00	七、(二)
应收账款	9	744,539,377.34	712,475,268.94	七、(三)
应收款项融资	10	10,582,325.00	5,000,000.00	七、(四)
预付款项	11	4,153,382.92	501,798.65	七、(五)
▲应收保费	12			
▲应收分保账款	13			
▲应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理费	15			
其他应收款	16	201,191,476.00	191,525,525.74	七、(六)
其中：应收股利	17	-	-	
△买入返售金融资产	18			
存货	19	-	-	
其中：原材料	20	-	-	
库存商品(产成品)	21	-	-	
合同资产	22	1,576,572,178.90	1,177,791,861.03	七、(七)
△保险合同资产	23			
△分出再保险合同资产	24			
持有待售资产	25			
一年内到期的非流动资产	26	9,383,400.00	9,383,400.00	七、(八)
其他流动资产	27	112,345,960.91	86,401,376.61	七、(九)
流动资产合计	28	2,885,426,869.84	2,517,605,150.08	
非流动资产：	29			
△发放贷款和垫款	30			
债权投资	31	-	-	
☆可供出售金融资产	32			
其他债权投资	33	-	-	
☆持有至到期投资	34			
长期应收款	35	260,000.00	260,000.00	七、(十)
长期股权投资	36	3,000,000.00	3,000,000.00	七、(十一)
其他权益工具投资	37	-	-	
其他非流动金融资产	38	-	-	
投资性房地产	39	19,031,302.15	23,066,374.09	七、(十二)
固定资产	40	21,422,911.65	21,605,897.99	七、(十三)
其中：固定资产原价	41	50,933,117.78	50,311,345.25	七、(十三)
累计折旧	42	29,510,206.13	28,705,447.26	七、(十三)
固定资产减值准备	43	-	-	
在建工程	44	-	-	
生产性生物资产	45			
油气资产	46			
使用权资产	47	36,589,792.77	-	七、(十四)
无形资产	48	-	18,787.13	七、(十五)
开发支出	49	-	-	
商誉	50	-	-	
长期待摊费用	51	4,397,723.71	1,240,409.72	七、(十六)
递延所得税资产	52	10,947,562.74	8,556,232.43	七、(十七)
其他非流动资产	53	92,052,216.89	56,508,837.68	七、(十八)
其中：特准储备物资	54			
非流动资产合计	55	187,701,509.91	114,256,539.01	
资产总计	77	3,073,128,379.75	2,631,861,689.12	

法定代表人：徐刚

主管会计工作负责人：曹健

会计机构负责人：董泽晶

徐刚

曹健

董泽晶





资产负债表(续)

编制单位: 深圳海外装饰工程有限公司		2023年12月31日		单位: 元	
项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号	
流动资产:	78				
货币资金	79	-	-		
短期借款	80	-	-		
△向中央银行借款	81	-	-		
△拆入资金	82	-	-		
交易性金融负债	83	-	-		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	84	-	-		
衍生金融负债	85	-	-		
应付票据	86	49,719,725.85	27,958,000.00		七、(十九)
应付账款	87	2,333,048,171.18	1,899,219,743.11		七、(二十)
预收款项	88	-	-		
合同负债	89	112,112,074.85	111,602,447.72		七、(二十一)
△卖出回购金融资产款	90	-	-		
△吸收存款及同业存放	91	-	-		
△代理买卖证券款	92	-	-		
△代理承销证券款	93	-	-		
△预收保费	94	-	-		
应付职工薪酬	95	867,975.10	1,180,373.78		七、(二十二)
其中: 应付工资	96	420,099.26	1,044,682.69		七、(二十二)
应付福利费	97	2,743.01	22,016.91		七、(二十二)
其中: 职工奖励及福利基金	98	-	-		
应交税费	99	1,646,559.83	6,618,072.36		七、(二十三)
其中: 应交税金	100	1,646,559.83	6,618,072.36		七、(二十三)
其他应付款	101	114,232,433.77	190,294,566.59		七、(二十四)
其中: 应付股利	102	31,649,100.96	29,649,100.96		七、(二十四)
△应付手续费及佣金	103	-	-		
△应付分保账款	104	-	-		
持有待售负债	105	-	-		
一年内到期的非流动负债	106	95,827,433.49	89,176,610.76		七、(二十五)
其他流动负债	107	2,707,454,433.67	2,326,009,813.32		
流动资产合计	108				
非流动资产:	109				
△保险合同准备金	110	-	-		
长期借款	111	-	-		
应付债券	112	-	-		
其中: 优先股	113	-	-		
永续债	114	-	-		
△保险合同负债	115	-	-		
△分出再保险合同负债	116	37,645,074.04	-		七、(二十六)
租赁负债	117	-	-		
长期应付款	118	1,170,000.00	1,170,000.00		七、(二十七)
长期应付职工薪酬	119	4,853,291.58	3,179,606.69		七、(二十八)
预计负债	120	-	-		
递延收益	121	-	-		
递延所得税负债	122	-	-		七、(十七)
其他非流动负债	123	-	-		
其中: 特准储备基金	124	-	-		
非流动负债合计	125	43,668,365.62	4,349,606.69		
负债合计	126	2,751,122,799.29	2,330,359,420.01		
所有者权益(或股东权益):	127				
实收资本(或股本)	128	80,000,000.00	80,000,000.00		七、(二十九)
国家资本	129	-	-		
国有法人资本	130	80,000,000.00	80,000,000.00		七、(二十九)
集体资本	131	-	-		
民营资本	132	-	-		
外商资本	133	-	-		
#减: 已归还投资	134	-	-		
实收资本(或股本)净额	135	80,000,000.00	80,000,000.00		七、(二十九)
其他权益工具	136	-	-		
其中: 优先股	137	-	-		
永续债	138	-	-		
资本公积	139	66,678,072.49	66,678,072.49		七、(三十)
减: 库存股	140	-	-		
其他综合收益	141	-630,000.00	-630,000.00		七、(四十六)
其中: 外币报表折算差额	142	-	-		
专项储备	143	-	-		七、(三十一)
盈余公积	144	41,084,997.41	38,034,686.30		七、(三十二)
其中: 法定公积金	145	41,084,997.41	38,034,686.30		七、(三十二)
任意公积金	146	-	-		
#储备基金	147	-	-		
#企业发展基金	148	-	-		
#利润归还投资	149	-	-		
△一般风险准备	150	-	-		
未分配利润	151	134,872,510.53	117,419,530.32		七、(三十三)
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	152	222,005,580.46	301,502,269.11		
*少数股东权益	153	-	-		
所有者权益(或股东权益)合计	154	222,005,580.46	301,502,269.11		
负债和所有者权益(或股东权益)总计	155	3,073,128,379.75	2,631,861,689.12		

法定代表人: 徐刚

主管会计工作负责人: 曹健

会计机构负责人: 董泽晶

徐刚

曹健

董泽晶





利润表

编制单位: 深圳海外装饰工程有限公司

2023年度

金额单位: 元

行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	2,788,322,435.21	2,232,958,481.43	
其中: 营业收入	2,788,322,435.21	2,232,958,481.43	七、(三十四)
△利息收入			
△保险服务收入			
▲已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	2,735,089,489.54	2,181,606,302.23	
其中: 营业成本	2,655,943,412.86	2,018,859,127.54	七、(三十四)
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△保险服务费用			
△分出保费的分摊			
△减: 摊回保险服务费用			
△承保费用损失			
△减: 分出再保险财务收益			
▲退保金			
▲赔付支出净额			
▲提取保险责任准备金净额			
▲保单红利支出			
▲分保费用			
税金及附加	7,167,853.64	5,680,233.53	
销售费用			
管理费用	89,869,783.75	77,041,348.70	七、(三十五)
研发费用	84,739,339.92	83,217,075.69	七、(三十六)
财务费用	-2,690,900.63	-3,191,483.23	七、(三十七)
其中: 利息费用	691,882.82	-	七、(三十七)
利息收入	3,997,919.04	3,694,781.13	七、(三十七)
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	-149,174.70	-357,976.26	七、(三十七)
其他			
加: 其他收益	613,373.41	327,103.24	七、(三十八)
投资收益(损失以“-”号填列)	-1,990,144.44	-3,023,504.17	七、(三十九)
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-13,472,498.10	-11,153,818.16	七、(四十)
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-3,309,725.51	655,195.68	七、(四十一)
资产减值损失(损失以“-”号填列)	1,732.10	-	七、(四十二)
资产处置收益(损失以“-”号填列)	34,975,673.13	38,057,155.79	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	46,260.72	-	七、(四十三)
加: 营业外收入	46,260.72	-	
其中: 政府补助	75,799.54	-	七、(四十四)
减: 营业外支出	34,945,224.31	38,057,155.79	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	4,442,912.96	4,658,095.18	七、(四十五)
减: 所得税费用	30,503,311.35	33,399,060.61	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-26,060,398.39	-38,740,965.43	
(一) 按所有权归属分类:			
归属于母公司所有者的净利润	30,503,311.35	33,399,060.61	
*少数股东损益	-	-	
(二) 按经营持续性分类:			
持续经营净利润	30,503,311.35	33,399,060.61	
终止经营净利润	-	-	
六、其他综合收益的税后净额		40,000.00	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		40,000.00	七、(四十六)
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		40,000.00	七、(四十六)
1. 重新计量设定受益计划变动额		40,000.00	七、(四十六)
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	
△ 5. 不能转损益的保险合同金融变动		-	
6. 其他		-	
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	
2. 其他债权投资公允价值变动		-	
△ 3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	
△ 5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	
6. 其他债权投资信用减值准备		-	
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		-	
8. 外币财务报表折算差额		-	
△ 9. 可转损益的保险合同金融变动		-	
△ 10. 可转损益的分出再保险合同金融变动		-	
11. 其他		-	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	
七、综合收益总额	30,503,311.35	33,439,060.61	
归属于母公司所有者的综合收益总额	30,503,311.35	33,439,060.61	
*归属于少数股东的综合收益总额	-	-	
八、每股收益:			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人: 徐刚

徐刚

主管会计工作负责人: 曹健

曹健

会计机构负责人: 董泽晶

董泽晶





现金流量表

编制单位：深圳海外装饰工程有限公司

2023年度

金额单位：元

Table with columns: 项目, 行次, 本期金额, 上期金额, 附注编号. Rows include: 一、经营活动产生的现金流量, 二、投资活动产生的现金流量, 三、筹资活动产生的现金流量, 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响, 五、现金及现金等价物净增加额, 六、期末现金及现金等价物余额.

法定代表人：徐刚

Handwritten signature of Xu Gang

主管会计工作负责人：曹健

曹健 (Red stamp)

会计机构负责人：董泽晶

董泽晶 (Red stamp)



所有者权益变动表

金额单位：元

2023年度

行次	所有者权益				其他权益工具				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	其他	其他权益工具 其他	其他	其他	其他										
1	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	66,078,072.49	-	-	-	-	-	117,419,530.32	301,502,269.11	-	301,502,269.11
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	66,078,072.49	-	-	-	-	-	117,419,530.32	301,502,269.11	-	301,502,269.11
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	66,078,072.49	-	-	-	-	-	138,872,510.33	322,005,580.46	-	322,005,580.46

编制单位：深圳前海外城管理工程有限公司 2023年度 归属于母公司所有者权益 本年金额

法定代表人： 曹健

主管会计工作负责人：曹健

会计机构负责人：曹健

曹健

曹健



所有者权益变动表 (续)

金额单位: 元

项目	2023年度										上年金额														
	归属于母公司所有者权益										归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他权益工具	其他	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	其他权益工具	其他	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
一、上年年末余额	80,000,000.00	19,666,778.49	17,000,000.00	18,000,000.00	20,000,000.00	21,000,000.00	22,000,000.00	23,000,000.00	24,000,000.00	25,000,000.00	26,000,000.00	27,000,000.00	28,000,000.00	29,000,000.00	30,000,000.00	31,000,000.00	32,000,000.00	33,000,000.00	34,000,000.00	35,000,000.00	36,000,000.00	37,000,000.00	38,000,000.00	39,000,000.00	
二、本年年初余额	80,000,000.00	19,666,778.49	17,000,000.00	18,000,000.00	20,000,000.00	21,000,000.00	22,000,000.00	23,000,000.00	24,000,000.00	25,000,000.00	26,000,000.00	27,000,000.00	28,000,000.00	29,000,000.00	30,000,000.00	31,000,000.00	32,000,000.00	33,000,000.00	34,000,000.00	35,000,000.00	36,000,000.00	37,000,000.00	38,000,000.00	39,000,000.00	
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)																									
(一) 综合收益总额																									
(二) 所有者投入和减少资本																									
1. 所有者投入的普通股																									
2. 其他权益工具持有者投入资本																									
3. 股份支付计入所有者权益的金额																									
4. 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																									
其中: 法定盈余公积																									
任意盈余公积																									
2. 转作股本																									
3. 提取一般风险准备																									
4. 其他																									
(五) 所有者权益内部结转																									
1. 资本公积转增资本 (或股本)																									
2. 盈余公积转增资本 (或股本)																									
3. 盈余公积弥补亏损																									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																									
5. 其他综合收益结转留存收益																									
6. 其他																									
四、本年年末余额	80,000,000.00	19,666,778.49	17,000,000.00	18,000,000.00	20,000,000.00	21,000,000.00	22,000,000.00	23,000,000.00	24,000,000.00	25,000,000.00	26,000,000.00	27,000,000.00	28,000,000.00	29,000,000.00	30,000,000.00	31,000,000.00	32,000,000.00	33,000,000.00	34,000,000.00	35,000,000.00	36,000,000.00	37,000,000.00	38,000,000.00	39,000,000.00	

主管会计工作负责人: 曹健

曹健

会计机构负责人: 曹健

曹健



深圳海外装饰工程有限公司

2023 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

深圳海外装饰工程有限公司(以下简称“本公司”)于 1984 年 9 月 4 日在中华人民共和国广东省深圳市成立的有限责任公司, 本公司企业法人统一社会信用代码为 914403001921987430; 注册资本为人民币 8,000.00 万元; 注册及总部地址为深圳市福田区华强北街道振华路 122 号海外装饰大厦 A 座 8 楼。法定代表人: 徐刚

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司所处的行业: 施工行业。本公司经批准的经营范围为: 建筑装修装饰工程专业承包壹级; 建筑装饰专项工程设计甲级; 建筑幕墙工程专业承包壹级; 建筑幕墙工程设计专项甲级; 电子与智能化工程专业承包壹级; 建筑智能化系统设计专项甲级; 建筑机电安装工程专业承包壹级; 古建筑工程专业承包壹级; 消防设施工程专业承包贰级; 钢结构工程专业承包贰级; 建筑工程施工总承包叁级; 展览陈列工程设计与施工; 洁净空调工程、空气净化工程; 物业管理; 承包建筑装修装饰、建筑幕墙、建筑智能化建筑材料、装饰材料、消防器材及装饰灯具的购销; 装饰装潢材料销售; 装饰装潢材料加工。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为中建装饰集团有限公司, 最终控制人为中国建筑集团有限公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表由本公司董事会于 2024 年 4 月 10 日批准报出。

(五) 营业期限。

本公司经批准的经营期限为 1984 年 09 月 04 日 至 2030 年 04 月 22 日。

二、财务报表的编制基础

（一）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，仅根据企业会计准则中与编制个别财务报表相关的规定编制本财务报表，不包含合并财务报表。如果财务报表使用者需要了解本公司的合并财务状况、合并经营成果和合并现金流量，应阅读本公司的合并财务报表。

（二）持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力无影响持续经营能力的重大事项。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合上述编制基础的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（五）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（六）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

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，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益列示。

（八）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

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

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

(2) 应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

6. 金融资产转移

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

(九) 应收票据

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收票据预期信用损失进行估计。当单项应收票据无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失率为 0.4%。

(十) 应收款项

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

应收账款按照简化模型考虑信用损失，遵循单项和组合法计提的方式。本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

按照业主性质分为政府部门及中央企业，海外客户，其他三类组合，每个组合区分账龄确定计提比例。计提比例如下：

账龄	政府部门及中央企业 (%)	海外客户 (%)	其他 (%)
1年以内	2.00	6.00	4.50
1-2年	5.00	12.00	10.00
2-3年	15.00	25.00	20.00
3-4年	30.00	45.00	40.00
4-5年	45.00	70.00	65.00
5年以上	100.00	100.00	100.00

本公司参考历史经验，结合当前情况及未来经济状况的预期，对应收中国建筑合并范围内关联方款项不计提预期信用损失。

2. 其他应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

账龄	应收保证金、押金及备用金 (%)	应收代垫款 (%)	其他 (%)
1年以内	2.00	3.00	4.00
1-2年	4.00	7.00	8.00
2-3年	10.00	13.00	20.00
3-4年	17.00	20.00	30.00
4-5年	30.00	35.00	40.00
5年以上	100.00	100.00	100.00

本公司参考历史经验，结合当前情况及未来经济状况的预期，对其他应收中国建筑合并范围内关联方款项不计提预期信用损失。

（十一）应收款项融资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将持有的应收款项，以贴现或背书等形式转让，且该类业务较为频繁、涉及金额也较大的，其管理业务模式实质为既收取合同现金流量又出售，按照金融工具准则的相关规定，将其分类至以公允价值计量变动且其变动计入其他综合收益的金融资产。

（十二）存货

1. 存货的分类

存货包括原材料、在产品、库存商品、周转材料等。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括建造成本、采购成本、加工成本和其他成本。

2. 发出存货的计价方法

原材料、周转材料、在产品以及库存商品等存货发出时，采用先进先出法或加权平均法确定发出存货的成本。库存商品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按系统的方法分配的制造费用。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销

（2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

（十三）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司按照单项计提和组合法计提合同资产预期信用损失。

单项计提的判断条件：预期信用风险与组合存在显著差异。

组合计提：按照款项性质分为工程承包项目合同资产、房地产项目合同资产、尚未到期的质保金、金融资产模式的PPP项目合同资产、土地一级开发项目合同资产以及其他类六类组合。每个组合区分账龄确定计提比例。

组合类型	计提比例
已完工未结算	1年以内：0.5%；1-3年0.8%；3年以上1.0%
投资项目长期应收款	0.3%
质保金	0.3%
其他	0.3%

（十四）长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。

(3)除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十五）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十六）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限	预计净残值率(%)	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

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十七）在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十八）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：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或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

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，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十九）使用权资产

本公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、其他设备。

在租赁期开始日，本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

（二十）无形资产

1. 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，包括土地使用权、特许经营权、软件等，以成本计量。本公司设立时国有股股东投入的无形资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

为研发对象而进行的有计划的调查、评价和选择阶段的支出为研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；大规模生产之前，针对研发对象最终应用的相关设计、测试阶段的支出为开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：(1)研发对象的开发已经技术团队进行充分论证；(2)管理层已批准研发对象开发的预算；(3)前期市场调研的研究分析说明研发对象所生产的产品具有市场推广能力；(4)有足够的技术和资金支持，以进行研发对象的开发活动及后续的大规模生产；(5)研发对象开发的支出能够可靠地归集。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十二）合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

（二十三）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外，包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十四）租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

（二十五）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。本公司的限制性股票计划为换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可解锁或行权，在等待期内以对可解锁或可行权的权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。后续信息表明可解锁或可行权的权益工具的数量与以前估计不同的，将进行调整，并在解锁日或可行权日调整至实际可解锁或可行权的权益工具数量。

2. 权益工具公允价值的确定方法

本公司以限制性股票于授予日的市价以及激励对象支付的授予价格为基础，并考虑本公司限制性股票的相关条款的影响后确定限制性股票的公允价值。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期的每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可解锁或可行权的职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可解锁或可行权的权益工具数量。在解锁日或可行权日，最终预计可解锁或可行权的权益工具的数量与实际可解锁或可行权数量一致。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

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，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的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相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按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才可行权的换取职工服务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，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，本公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十六）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。于资产负债表日，按其流动性，列示为其他流动负债或预计负债。

（二十七）其他权益工具

本公司发行的永续债到期后本公司有权不限次数展期，对于永续债票面利息，本公司有权递延支付，本公司并无合同义务支付现金或其他金融资产，分类为权益工具。

（二十八）收入

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

1. 收入的确认

企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- （1）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- （2）该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- （3）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- （4）该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- （5）企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

2. 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于在某一时点履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

3. 本公司收入确认的具体政策如下：

（1）工程承包合同收入

本公司与客户之间的工程承包合同通常包括房屋建筑建设、基础设施建设等履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

合同成本包括合同履行成本和合同取得成本。本公司为提供房屋建筑建设、基础设施建设等服务而发生的成本，确认为合同履行成本。本公司在确认收入时，按照已完工的进度将合同履行成本结转计入主营业务成本。本公司将为获取工程承包合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本。本公司对于摊销期限不超过一年或者该业务营业周期的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年或一个营业周期以上的合同取得成本，本公司按照相关合同下确认收入相同的基础摊销计入损益。对于初始确认时摊销期限超过一年或者一个营业周期的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

(2) 设计勘察服务收入

由于本公司履约过程中所提供的设计勘察服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(3) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本公司货币资金的时间，采用实际利率计算确定。商标使用权收入在协议期内按约定金额确认。

4. 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

(1) 可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金額。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

(2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

(3) 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

(4) 应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

(二十九) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

(1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（三十）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，企业应当将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

（1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（三十一）租赁

1. 租赁识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2. 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；

（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

3. 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司作为出租人和承租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

4. 租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

5. 承租人

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

6. 租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- (1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

(2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本公司增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：

(1) 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司调减使用权资产的账面价值，以反映租赁的部分终止或完全终止，部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；

(2) 其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

7. 出租人

(1) 融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

(2) 经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

(三十二) 安全生产费

按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减等值专项储备并确认等值累计折旧。

(三十三) 公允价值计量

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量债务工具投资和权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

（1）本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。

本公司采用本会计政策变更对财务报表无影响。

（二）会计估计变更情况

本公司本期无会计估计变更情况。

（三）前期重大会计差错更正情况

本公司本期无前期重大会计差错更正情况。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	应缴流转税额	9%、13%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育附加	应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

本公司根据企业所得税法及其他相关规定，被认定为国家需要重点扶持的高新技术企业，于2023年11月15日取得了编号为GR202344206100的高新技术企业证书，有效期为3年，本期适用的企业所得税税率为15%。

七、财务报表重要项目的说明

说明：期初指2023年1月1日，期末指2023年12月31日，上期指2022年度，本期指2023年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	226,228,230.27	302,653,919.11
其他货币资金		
合计	226,228,230.27	302,653,919.11

其中：存放境外的款项总额

注：期末银行存款中，存入中建财务有限公司金额为104,051,785.36元，存在抵押、质押、冻结等使用限制的金额为116,409,012.40元。

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
法院诉讼冻结	116,409,012.40	46,838,765.00
合计	116,409,012.40	46,838,765.00

（二）应收票据

1. 应收票据分类

种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票						
商业承兑汇票	432,267.57	1,729.07	430,538.50	32,000,000.00	128,000.00	31,872,000.00
合计	432,267.57	1,729.07	430,538.50	32,000,000.00	128,000.00	31,872,000.00

2. 应收票据坏账准备

类别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	432,267.57	100.00	1,729.07	0.40	430,538.50
<u>合计</u>	<u>432,267.57</u>	<u>100.00</u>	<u>1,729.07</u>	<u>0.40</u>	<u>430,538.50</u>

续上表：

类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	32,000,000.00	100.00	128,000.00	0.40	31,872,000.00
<u>合计</u>	<u>32,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>128,000.00</u>	<u>0.40</u>	<u>31,872,000.00</u>

(三) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末数	年初数
1年以内(含1年)	574,738,246.88	516,527,677.44
1至2年	140,423,214.39	115,660,084.96
2至3年	40,920,672.85	87,481,291.65
3至4年	20,888,586.95	17,289,996.80
4至5年	6,519,686.53	7,057,383.49
5年以上	13,661,262.75	8,664,121.62
<u>小计</u>	<u>797,151,670.35</u>	<u>752,680,555.96</u>
减：坏账准备	52,612,293.01	40,205,287.02
<u>合计</u>	<u>744,539,377.34</u>	<u>712,475,268.94</u>

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备	
				预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	38,290,496.69	4.80	10,616,333.29	27.73	27,674,163.40
按组合计提坏账准备的应收账款	311,344,178.02	39.06	41,995,959.72	13.49	269,348,218.30
其中：政府部门及中央企业	66,772,313.97	8.38	2,350,896.50	3.52	64,421,417.47
海外企业					
其他	244,571,864.05	30.68	39,645,063.22	16.21	204,926,800.83
应收中建合并范围内关联方款项	447,516,995.64	56.14			447,516,995.64
合计	797,151,670.35	100.00	52,612,293.01	—	744,539,377.34

续上表：

类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备	
				预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	56,448,398.04	7.50	7,961,550.68	14.10	48,486,847.36
按组合计提坏账准备的应收账款	256,293,892.76	34.05	32,243,736.34	12.58	224,050,156.42
其中：政府部门及中央企业	63,939,272.03	8.49	1,347,287.93	2.11	62,591,984.10
海外企业					
其他	192,354,620.73	25.56	30,896,448.41	16.06	161,458,172.32
应收中建合并范围内关联方款项	439,938,265.16	58.45			439,938,265.16
合计	752,680,555.96	100.00	40,205,287.02	—	712,475,268.94

3. 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	计提理由
襄阳市襄州区政府投资工程建设服务中心	15,849,675.00	1,905,982.51	12.03	收回的可能性低
中铁十一局集团第五工程有限公司	13,712,037.13	2,354,916.78	17.17	收回的可能性低
北京星华智本投资有限公司	5,584,702.20	5,584,702.20	100.00	预计无法收回
中铁二十五局集团第四工程有限公司	1,653,327.38	247,999.11	15.00	收回的可能性低

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用	计提理由
			损失率 (%)	
江西中煤建设集团赣州有限公司	1,100,302.67	443,677.54	40.32	收回的可能性低
南昌高新置业投资有限公司	325,600.00	48,840.00	15.00	收回的可能性低
上海中海海容房地产有限公司	3,652.31	2,675.15	73.25	收回的可能性低
零星客商	61,200.00	27,540.00	45.00	收回的可能性低
合计	38,290,496.69	10,616,333.29	—	

4. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1) 组合计提项目：政府部门及中央企业

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	37,008,369.42	55.42	740,167.36	63,113,160.10	98.71	1,262,263.19
1至2年(含2年)	29,063,255.15	43.53	1,453,162.76	651,235.36	1.02	32,561.77
2至3年(含3年)	525,812.83	0.79	78,871.92			
3至4年(含4年)				174,876.57	0.27	52,462.97
4至5年(含5年)	174,876.57	0.26	78,694.46			
5年以上						
合计	66,772,313.97	100.00	2,350,896.50	63,939,272.03	100.00	1,347,287.93

2) 组合计提项目：其他

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	152,518,594.99	62.36	6,863,336.76	99,748,508.09	51.86	4,488,682.85
1至2年(含2年)	35,908,194.22	14.68	3,590,819.44	44,162,212.35	22.96	4,416,221.24
2至3年(含3年)	15,250,415.18	6.24	3,050,083.04	21,744,173.33	11.30	4,348,834.68
3至4年(含4年)	20,888,586.95	8.54	8,355,434.77	10,978,221.85	5.71	4,391,288.75
4至5年(含5年)	6,344,809.96	2.59	4,124,126.46	7,057,383.49	3.67	4,587,299.27
5年以上	13,661,262.75	5.59	13,661,262.75	8,664,121.62	4.50	8,664,121.62
合计	244,571,864.05	100.00	39,645,063.22	192,354,620.73	100.00	30,896,448.41

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
中国建筑第三工程局有限公司	352,117,614.99	44.17	
中国建筑股份有限公司	33,861,372.65	4.25	
安徽路桥阜城工程投资建设有限责任公司	32,421,319.76	4.07	1,458,959.40
太仓市文化教育投资集团有限公司	30,601,412.90	3.84	1,377,063.58
中国建筑一局集团有限公司	26,013,594.01	3.26	
合计	475,015,314.31	59.59	2,836,022.98

6. 由金融资产转移而终止确认的应收账款

债务人名称	终止确认金额	与终止确认相关的利得和损失
		(损失以“-”号填列)
中国建筑股份有限公司	58,000,000.00	-1,002,433.00
中国建筑第三工程局有限公司	25,000,000.00	-797,878.11
中国建筑一局(集团)有限公司	6,000,000.00	-189,833.33
合计	89,000,000.00	-1,990,144.44

(四) 应收款项融资

种类	期末余额	期初余额
应收票据	10,582,325.00	5,000,000.00
合计	10,582,325.00	5,000,000.00

(五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	4,153,382.92	100.00	501,798.65	100.00		
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上						
合计	4,153,382.92	100.00	501,798.65	100.00		

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市宝安区财政局	500,000.00	12.04	
ZACUMEN	445,530.70	10.73	
厦门建发旅游集团股份有限公司	400,000.00	9.63	
EZZFORCERMAICPORCELAIN	378,201.96	9.11	
深圳市乐家乐建筑材料有限公司	360,000.00	8.67	
合计	2,083,732.66	50.17	

(六) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	201,191,476.00	191,525,525.74
合计	201,191,476.00	191,525,525.74

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数	年初数
1年以内(含1年)	104,342,979.63	163,962,100.74
1至2年	98,156,396.73	26,961,835.60
2至3年	1,662,035.18	2,314,313.76
3至4年	207,917.82	1,138,208.73
4至5年	894,842.77	130,000.00
5年以上	100,000.00	
小计	205,364,172.13	194,506,458.83
减: 坏账准备	4,172,696.13	2,980,933.09
合计	201,191,476.00	191,525,525.74

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	预期信用 损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	11,527,206.59	5.61	3,414,049.60	29.62	8,113,156.99
按组合计提坏账准备的其他应收款	18,260,417.34	8.89	758,646.53	4.15	17,501,770.81
其中：应收保证金、押金、备用金	10,269,048.00	5.00	423,894.47	4.13	9,845,153.53
应收代垫款	2,024,236.41	0.99	77,948.46	3.85	1,946,287.95
其他	5,967,132.93	2.91	256,803.60	4.30	5,710,329.33
应收中建合并范围内关联方款项	175,576,548.20	85.50			175,576,548.20
合计	205,364,172.13	100.00	4,172,696.13	--	201,191,476.00

续上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	预期信 用损失 率 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	9,348,828.05	4.81	2,223,224.12	23.78	7,125,603.93
按组合计提坏账准备的其他应收款	19,017,779.86	9.78	757,708.97	3.98	18,260,070.89
其中：应收保证金、押金、备用金	7,847,712.00	4.03	306,060.01	3.90	7,541,651.99
应收代垫款	631,557.28	0.325	18,946.71	3.00	612,610.57
其他	10,538,510.58	5.42	432,702.25	4.11	10,105,808.33
应收中建合并范围内关联方款项	166,139,850.92	85.42			166,139,850.92
合计	194,506,458.83	100.00	2,980,933.09	--	191,525,525.74

单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
深圳市七七建筑材料有限公司	3,814,453.00	771,881.60	20.24	预计回款可能性低
深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	2,200,000.00	525,000.00	23.86	预计回款可能性低
福建省晋江华源石材有限公司	1,524,945.20	304,989.04	20.00	预计回款可能性低
深圳市朗汇装饰设计有限公司	843,511.92	811,899.93	96.25	预计回款可能性低

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
深圳市泛亚人力资源股份有限公司	728,267.00	218,480.10	30.00	预计回款可能性低
中国华西企业股份有限公司	520,000.00	88,400.00	17.00	预计回款可能性低
苏州工业园区工会联合会	400,000.00	68,000.00	17.00	预计回款可能性低
福建海峡国际商贸城实业有限公司	300,000.00	300,000.00	100.00	预计回款可能性低
深圳宇创室内装饰顾问有限公司	217,433.95	43,486.79	20.00	预计回款可能性低
广州特亘建筑材料有限公司	215,470.44	86,188.18	40.00	预计回款可能性低
昭通合景商业管理有限公司	177,234.00	65,893.60	37.18	预计回款可能性低
深圳中智经济技术合作有限公司	172,646.55	50,190.93	29.07	预计回款可能性低
北京常乐之家活动房有限公司	171,000.00	29,070.00	17.00	预计回款可能性低
上海锦江联采供应链有限公司	100,000.00	17,000.00	17.00	预计回款可能性低
其他客商	142,244.53	33,569.43	23.60	预计回款可能性低
合计	<u>11,527,206.59</u>	<u>3,414,049.60</u>	--	--

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

组合计提项目：应收保证金、押金、备用金

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	7,201,815.14	70.13	144,036.30	5,052,014.90	64.38	101,040.30
1至2年(含2年)	2,031,553.32	19.78	81,262.13	1,775,000.00	22.62	71,000.00
2至3年(含3年)	869,866.87	8.47	86,986.69	805,697.10	10.27	80,569.71
3至4年(含4年)	62,572.67	0.61	10,637.35	85,000.00	1.07	14,450.00
4至5年(含5年)	3,240.00	0.03	972.00	130,000.00	1.66	39,000.00
5年以上	100,000.00	0.97	100,000.00			
合计	<u>10,269,048.00</u>	<u>100.00</u>	<u>423,894.47</u>	<u>7,847,712.00</u>	<u>100.00</u>	<u>306,060.01</u>

组合计提项目：应收代垫款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	1,593,702.96	78.73	47,811.11	631,557.28	100.00	18,946.71

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1至2年(含2年)	430,533.45	21.27	30,137.35			
2至3年(含3年)						
3至4年(含4年)						
4至5年(含5年)						
5年以上						
合计	2,024,236.41	100.00	77,948.46	631,557.28	100.00	18,946.71

组合：其他

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	5,747,343.33	96.32	229,893.72	10,363,839.87	98.34	414,553.60
1至2年(含2年)	144,303.83	2.42	11,544.31	148,502.50	1.41	11,880.20
2至3年(含3年)	74,143.66	1.24	14,828.73	15,820.15	0.15	3,164.03
3至4年(含4年)				10,348.06	0.10	3,104.42
4至5年(含5年)	1,342.11	0.02	536.84			
5年以上						
合计	5,967,132.93	100.00	256,803.60	10,538,510.58	100.00	432,702.25

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	2,789,698.84		191,234.25	<u>2,980,933.09</u>
期初余额在本期				
一转入第二阶段				
一转入第三阶段				
一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提	-1,213,042.64		2,404,805.68	<u>1,191,763.04</u>

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	1,576,656.20		2,596,039.93	<u>4,172,696.13</u>

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合 计的比例 (%)	坏账准备
中国建筑装饰集团有限公司	内部往来款	172,095,342.88	注 1	83.80	
深圳市七七建筑材料有限公司	其他	3,814,453.00	1-2 年	1.86	771,881.60
深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	代分包垫款	2,200,000.00	1 年以内	1.07	525,000.00
中国建筑发展有限公司	外部往来款	1,769,205.31	1 年以内	0.86	
福建省晋江华源石材有限公司	其他	1,524,945.20	1 年以内	0.74	304,989.04
合计		<u>181,403,946.39</u>		<u>88.33</u>	<u>1,601,870.64</u>

注 1: 1 年以内 82,459,914.93 元; 1-2 年 87,981,797.50 元; 2-3 年 618,024.65 元; 3-4 年 145,345.15 元; 4-5 年 890,260.66 元

(七) 合同资产

1. 合同资产情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算	1,338,431,589.82	4,832,060.28	1,333,599,529.54	1,100,043,676.76	1,873,667.40	1,098,170,009.36
质保金	243,751,094.94	778,445.58	242,972,649.36	79,968,281.85	346,430.18	79,621,851.67
合计	<u>1,582,182,684.76</u>	<u>5,610,505.86</u>	<u>1,576,572,178.90</u>	<u>1,180,011,958.61</u>	<u>2,220,097.58</u>	<u>1,177,791,861.03</u>

2. 合同资产减值准备

项 目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销/核 销	其他变动	期末余额	原因
合同资产减值准备	1,873,667.40	2,958,392.88				4,832,060.28	
质保金	346,430.18	432,015.40				778,445.58	
合计	2,220,097.58	3,390,408.28				5,610,505.86	—

(八) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	9,383,400.00	9,383,400.00
合计	9,383,400.00	9,383,400.00

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	102,125,448.63	86,311,808.97
预缴税金	10,220,512.28	89,567.64
合计	112,345,960.91	86,401,376.61

(十) 长期应收款

项 目	期末余额		期初余额			
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
精算费用	260,000.00		260,000.00	260,000.00		260,000.00
合计	260,000.00		260,000.00	260,000.00		260,000.00

(十一) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	3,000,000.00			3,000,000.00
小计	3,000,000.00			3,000,000.00
减:长期股权投资减值准备				
合计	3,000,000.00			3,000,000.00

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
						其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	3,000,000.00	3,000,000.00									3,000,000.00	
一、子公司	3,000,000.00	3,000,000.00									3,000,000.00	
深圳市海外物业管理有 限公司	3,000,000.00	3,000,000.00									3,000,000.00	

(十二) 投资性房地产

1. 以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>一、账面原值合计</u>	<u>86,001,160.00</u>			<u>86,001,160.00</u>
其中：1. 房屋、建筑物	86,001,160.00			86,001,160.00
<u>二、累计折旧和累计摊销合计</u>	<u>62,934,785.91</u>	<u>4,035,071.95</u>		<u>66,969,857.85</u>
其中：1. 房屋、建筑物	62,934,785.91	4,035,071.95		66,969,857.85
<u>三、投资性房地产账面净值合计</u>	<u>23,066,374.09</u>			<u>19,031,302.15</u>
其中：1. 房屋、建筑物	23,066,374.09			19,031,302.15
2. 土地使用权				
<u>四、投资性房地产减值准备累计金额合计</u>				
其中：1. 房屋、建筑物				
<u>五、投资性房地产账面价值合计</u>	<u>23,066,374.09</u>			<u>19,031,302.15</u>
其中：1. 房屋、建筑物	23,066,374.09			19,031,302.15

(十三) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	21,422,911.65	21,605,897.99
固定资产清理		
<u>合计</u>	<u>21,422,911.65</u>	<u>21,605,897.99</u>

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>一、账面原值合计</u>	<u>50,311,345.25</u>	<u>4,726,947.57</u>	<u>4,105,175.04</u>	<u>50,933,117.78</u>
房屋及建筑物	35,628,677.35			35,628,677.35
机器设备	50,884.96	61,504.42		112,389.38
运输工具	6,342,038.80	1,398,338.37	1,979,777.59	5,760,599.58
办公设备	8,289,744.14	3,267,104.78	2,125,397.45	9,431,451.47
<u>二、累计折旧合计</u>	<u>28,705,447.26</u>	<u>3,168,412.22</u>	<u>2,363,653.35</u>	<u>29,510,206.13</u>
房屋及建筑物	20,288,036.52	1,489,138.50		21,777,175.02
机器设备	9,063.88	9,694.42		18,758.30
运输工具	4,510,837.00	298,711.40	1,864,604.11	2,944,944.29
办公设备	3,897,509.86	1,370,867.90	499,049.24	4,769,328.52
<u>三、固定资产账面净值合计</u>	<u>21,605,897.99</u>			<u>21,422,911.65</u>

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：土地资产		--	--	
房屋及建筑物	15,340,640.83			13,851,502.33
机器设备	41,821.08			93,631.08
运输工具	1,831,201.80			2,815,655.29
办公设备	4,392,234.28			4,662,122.95
四、固定资产减值准备合计				
房屋及建筑物	--	--	--	--
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	21,605,897.99			21,422,911.65
房屋及建筑物	15,340,640.83			13,851,502.33
机器设备	41,821.08			93,631.08
运输工具	1,831,201.80			2,815,655.29
办公设备	4,392,234.28			4,662,122.95

(十四) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计		38,667,231.33		38,667,231.33
其中：房屋及建筑物		38,667,231.33		38,667,231.33
二、累计折旧合计		2,077,438.56		2,077,438.56
其中：房屋及建筑物		2,077,438.56		2,077,438.56
三、使用权资产账面净值合计		--	--	36,589,792.77
其中：房屋及建筑物		--	--	36,589,792.77
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计		--	--	36,589,792.77
其中：房屋及建筑物		--	--	36,589,792.77

(十五) 无形资产

1. 无形资产分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	123,504.96			123,504.96
其中：软件	123,504.96			123,504.96
二、累计摊销额合计	104,717.83	18,787.13		123,504.96
其中：软件	104,717.83	18,787.13		123,504.96
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	18,787.13	—	—	
其中：软件	18,787.13	—	—	

(十六) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
经营租入固定资产改良支出	1,240,409.72	7,163,580.97	5,319,043.79		3,084,946.90	
装修费		1,791,627.89	478,851.08		1,312,776.81	
合计	1,240,409.72	8,955,208.86	5,797,894.87		4,397,723.71	

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

(1) 互抵后的递延所得税资产或负债及对应的互抵后可抵扣或应纳税暂时性差异

项目	期末余额		期初余额	
	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
一、递延所得税资产	10,789,270.55	71,928,470.39	8,556,232.43	57,056,834.59
信用减值准备	8,518,007.72	56,786,718.21	6,477,933.01	43,201,505.11
资产减值准备	852,107.64	5,680,717.58	374,848.81	2,498,992.07
预计负债	1,419,155.19	9,461,034.60	1,703,450.61	11,356,337.41

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

项目	本期互抵金额
使用权资产与租赁负债	5,488,468.92

(十八) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
质保金	92,052,216.90	56,508,837.68
<u>合计</u>	<u>92,052,216.90</u>	<u>56,508,837.68</u>

(十九) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	8,542,000.00	1,280,000.00
银行承兑汇票	41,177,725.85	26,678,000.00
<u>合计</u>	<u>49,719,725.85</u>	<u>27,958,000.00</u>

(二十) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	1,300,012,450.53	1,093,905,926.55
1-2年	435,522,875.96	360,933,889.80
2-3年	286,136,465.83	176,417,319.29
3年以上	311,376,378.86	267,962,607.47
<u>合计</u>	<u>2,333,048,171.18</u>	<u>1,899,219,743.11</u>

账龄超过1年的重要应付账款:

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
云南创研勘测设计研究院有限公司昭通分公司	24,328,533.52	未到偿还期
深圳市深联钢建设集团有限公司	23,046,205.97	未到偿还期
福州盛世金尊电子商务有限公司	20,658,093.07	未到偿还期
云南顺发建筑工程有限公司	17,739,971.37	未到偿还期
云南婵林商贸有限公司	17,572,658.46	未到偿还期
<u>合计</u>	<u>103,345,462.39</u>	--

(二十一) 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收工程款	33,845,662.79	91,954,178.12
已结算未完工	78,013,612.06	19,608,269.60
勘察设计费	252,800.00	
<u>合计</u>	<u>112,112,074.85</u>	<u>111,562,447.72</u>

(二十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,147,374.09	122,649,559.76	123,006,756.18	790,177.67
二、离职后福利-设定提存计划	32,999.69	22,919,337.40	22,874,539.66	77,797.43
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
<u>合计</u>	<u>1,180,373.78</u>	<u>145,568,897.16</u>	<u>145,881,295.84</u>	<u>867,975.10</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,044,682.69	87,112,548.70	87,737,132.03	420,099.36
二、职工福利费	22,015.91	4,579,824.30	4,599,097.20	2,743.01
三、社会保险费	80,675.49	11,737,661.18	11,658,952.00	159,384.67
其中：1. 医疗保险费及生育保险费	54,148.69	9,510,544.36	9,535,180.64	29,512.41
2. 工伤保险费	26,526.80	569,228.63	595,755.43	
3. 其他		1,657,888.19	1,528,015.93	129,872.26
四、住房公积金		15,824,127.37	15,784,195.95	39,931.42
五、工会经费和职工教育经费		3,395,398.21	3,227,379.00	168,019.21
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
<u>合计</u>	<u>1,147,374.09</u>	<u>122,649,559.76</u>	<u>123,006,756.18</u>	<u>790,177.67</u>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	32,999.69	19,546,678.19	19,579,677.88	
二、失业保险费		528,606.60	528,606.60	
三、企业年金缴费		2,844,052.61	2,766,255.18	77,797.43
合计	32,999.69	22,919,337.40	22,874,539.66	77,797.43

(二十三) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	2,210,182.10	35,396,073.02	37,606,255.12	
企业所得税	4,279,009.53	6,834,243.27	9,549,063.50	1,564,189.30
城市维护建设税		2,745,668.30	2,745,668.30	
房产税		977,601.62	977,601.62	
土地使用税		49,160.98	49,160.98	
个人所得税		7,353,777.61	7,326,211.69	27,565.92
教育费附加(含地方教育费附加)		2,074,174.37	2,074,174.37	
其他税费	128,880.73	1,321,248.37	1,395,324.49	54,804.61
合计	6,618,072.36	56,751,947.54	61,723,460.07	1,646,559.83

(二十四) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	31,649,100.95	29,649,100.95
其他应付款项	82,583,392.42	160,645,464.64
合计	114,232,493.37	190,294,565.59

1. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	31,649,100.95	29,649,100.95
合计	31,649,100.95	29,649,100.95

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
保证金	3,102,515.80	6,381,593.27
集团内部往来	15,397,679.67	15,018,715.09
押金	22,520,805.49	18,790,924.00
外部往来款	37,909,352.10	40,575,651.59
其他	3,653,039.36	79,878,580.69
合计	82,583,392.42	160,645,464.64

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京亚洲卫星通信技术有限公司	290,500.00	未到偿还期
山东金富桥建筑劳务有限公司	222,700.00	未到偿还期
北京中基安工程管理有限公司	88,263.56	未到偿还期
山东挺华建筑安装工程有限公司	81,186.86	未到偿还期
武汉东湖新技术开发区吾东创想文化创意工作室	71,600.00	未到偿还期
合计	754,250.42	--

(二十五) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	91,219,690.47	80,999,880.04
预计保修费	4,607,743.02	8,176,730.72
合计	95,827,433.49	89,176,610.76

(二十六) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	43,841,614.89	
减：未确认的融资费用	6,196,540.85	
重分类至一年内到期的非流动负债		
租赁负债净额	37,645,074.04	

(二十七) 长期应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	1,170,000.00			1,170,000.00
<u>合计</u>	<u>1,170,000.00</u>			<u>1,170,000.00</u>

(二十八) 预计负债

项目	期末余额	期初余额
预提保修费	4,853,291.58	3,179,606.69
<u>合计</u>	<u>4,853,291.58</u>	<u>3,179,606.69</u>

(二十九) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
<u>合计</u>	<u>80,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>80,000,000.00</u>	<u>100.00</u>
中国建筑装饰集团有限公司	64,000,000.00	80.00			64,000,000.00	80.00
深圳市城市建设开发(集团)有限公司	16,000,000.00	20.00			16,000,000.00	20.00

(三十) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本(股本)溢价	66,678,072.49			66,678,072.49
<u>合计</u>	<u>66,678,072.49</u>			<u>66,678,072.49</u>

(三十一) 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费	62,401,161.53		62,401,161.53		
<u>合计</u>	<u>62,401,161.53</u>		<u>62,401,161.53</u>		---

(三十二) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	38,034,666.30	3,050,331.14		41,084,997.44
<u>合计</u>	<u>38,034,666.30</u>	<u>3,050,331.14</u>		<u>41,084,997.44</u>

(三十三) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
上年年末余额	117,419,530.32	97,430,825.77
期初调整金额		
本期期初余额	117,419,530.32	97,430,825.77
本期增加额	30,503,311.35	33,399,060.61
其中：本期净利润转入	30,503,311.35	33,399,060.61
其他调整因素		
本期减少额	13,050,331.14	13,410,356.06
其中：本期提取盈余公积	3,050,331.14	3,340,356.06
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利	10,000,000.00	10,070,000.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	134,872,510.53	117,419,530.32

(三十四) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>2,771,017,824.72</u>	<u>2,549,782,922.78</u>	<u>2,210,338,007.81</u>	<u>2,010,032,471.06</u>
其中：房屋建设业务	2,655,118,420.88	2,436,561,847.28	2,017,354,748.86	1,840,596,539.10
基础设施建设业务	91,913,654.24	90,350,454.87	174,617,571.73	149,001,374.53
设计勘察与咨询业务	23,985,749.60	22,870,620.63	18,365,687.22	20,434,557.43
2. 其他业务小计	<u>17,304,600.49</u>	<u>6,160,490.08</u>	<u>22,620,473.62</u>	<u>8,826,656.48</u>
其中：销售材料	17,304,600.49	6,160,490.08	7,462,535.01	1,900,645.56
租赁业务			15,157,938.61	6,926,010.92
合计	<u>2,788,322,425.21</u>	<u>2,555,943,412.86</u>	<u>2,232,958,481.43</u>	<u>2,018,859,127.54</u>

(三十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	61,709,991.24	56,570,431.42
物业费	11,531,167.34	8,561,523.65
折旧摊销费	4,140,071.75	2,281,532.96

项目	本期发生额	上期发生额
差旅交通费	2,475,620.77	1,210,151.42
中介机构费	2,256,445.22	1,620,357.37
办公费	1,818,167.03	1,928,038.39
劳务派遣	1,261,623.63	1,028,798.67
业务招待费	984,875.91	779,078.30
广告宣传费	345,267.86	251,320.55
其他	3,346,553.00	2,810,115.97
合计	89,869,783.75	77,041,348.70

(三十六) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	24,233,434.80	22,371,567.27
材料费	60,180,411.37	59,742,986.81
科研技术服务费	350,272.92	785,089.91
其他	35,220.83	317,431.70
合计	84,799,339.92	83,217,075.69

(三十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	591,882.82	
减:利息收入	3,997,919.04	3,694,781.13
金融机构手续费	864,310.29	861,274.16
汇兑损益	-149,174.70	-357,976.26
合计	-2,690,900.63	-3,191,483.23

(三十八) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	327,000.00	20,000.00
科研补贴	100,000.00	200,000.00
个人所得税手续费返还	86,373.41	107,103.24
合计	513,373.41	327,103.24

(三十九) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-1,990,144.44	-3,023,504.17
<u>合计</u>	<u>-1,990,144.44</u>	<u>-3,023,504.17</u>

(四十) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-13,472,498.10	-11,153,818.16
<u>合计</u>	<u>-13,472,498.10</u>	<u>-11,153,818.16</u>

(四十一) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	-3,390,408.28	515,928.32
其他	80,682.77	39,267.36
<u>合计</u>	<u>-3,309,725.51</u>	<u>555,195.68</u>

(四十二) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产利得	1,732.10		1,732.10
<u>合计</u>	<u>1,732.10</u>		<u>1,732.10</u>

(四十三) 营业外收入

1. 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	46,260.72		46,260.72
<u>合计</u>	<u>46,260.72</u>		<u>46,260.72</u>

(四十四) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	70,709.54		70,709.54
违约金	5,000.00		5,000.00
<u>合计</u>	<u>75,709.54</u>		<u>75,709.54</u>

(四十五) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	6,834,243.27	7,747,420.21
递延所得税调整	-2,391,330.31	-3,089,325.03
<u>合计</u>	<u>4,442,912.96</u>	<u>4,658,095.18</u>

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	34,946,224.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	5,241,933.65
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	298,202.19
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
其他	-1,097,222.88
<u>所得税费用合计</u>	<u>4,442,912.96</u>

(四十六) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益				40,000.00		40,000.00
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				40,000.00		40,000.00
三、其他综合收益合计				<u>40,000.00</u>		<u>40,000.00</u>

2. 其他综合收益各项目的调节情况

项目	重新计量设定受益计划变动额	权益法下不能转损益的其他综合收益	其他权益工具投资公允价值变动	权益法下可转损益的其他综合收益	其他债权投资公允价值变动	可供出售金融资产公允价值变动损益	金融资产重分类计入其他综合收益的金额	持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	其他债权投资信用减值准备	现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	外币财务报表折算差额	其他	小计
一、上年年初余额	-670,000.00												-670,000.00
二、上年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	40,000.00												40,000.00
三、本年年初余额	-630,000.00												-630,000.00
四、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)													
五、本年年末余额	-630,000.00												-630,000.00

(四十七) 现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	30,503,311.35	33,399,060.61
加：资产减值损失	3,309,725.51	-555,195.68
信用资产减值损失	13,472,498.10	11,153,818.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,203,484.17	8,150,179.74
使用权资产折旧	2,077,438.56	
无形资产摊销	18,787.13	45,089.11
长期待摊费用摊销	5,797,894.87	5,614,590.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-1,732.10	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	24,448.82	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	591,882.82	-397,976.26
投资损失（收益以“-”号填列）	1,990,144.44	3,023,504.17
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,391,330.31	-3,089,325.03
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-547,771,691.59	-456,246,442.98
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	353,086,279.10	396,793,233.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-132,238,033.83	-2,109,463.39
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		——
现金的期末余额	109,819,217.87	255,815,154.11
减：现金的期初余额	255,815,154.11	272,139,729.69
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-145,995,936.24	-16,324,575.58

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	109,819,217.87	255,815,154.11
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	109,819,217.87	255,815,154.11
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	109,819,217.87	255,815,154.11
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

八、或有事项

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要说明的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
中国建筑装饰集团有限公司	北京	建筑安装业	100,000.00 万元	80.00	80.00

本公司最终控制方为中国建筑集团有限公司。

(二) 本公司的子公司

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	经营状态
深圳市海外物业管理有限公司	北京市	物业管理	300.00 万元	100.00	100.00	存续

(三) 关联方

1. 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占同类交易总额的比例 (%)	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易					
接受劳务	中国建筑股份有限公司	实际控制人所属企业	2,968,028.70	0.11	市价
接受劳务	中国建筑装饰集团有限公司	母公司	3,950,195.85	0.14	市价
接受劳务	中国建筑第五工程局有限公司	实际控制人所属企业	7,147,923.14	0.26	市价
接受劳务	中国建筑第八工程局有限公司	实际控制人所属企业	1,537,658.80	0.06	市价
接受劳务	中国建筑第二工程局有限公司	实际控制人所属企业	349,924.94	0.01	市价
接受劳务	中国建筑一局(集团)有限公司	实际控制人所属企业	35,471.70	0.00	市价
二、销售商品、提供劳务的关联交易					
提供劳务	中国建筑第三工程局有限公司	实际控制人所属企业	1,148,028,713.79	41.43	市价
提供劳务	中国建筑一局(集团)有限公司	实际控制人所属企业	91,953,151.58	3.32	市价
提供劳务	中国建筑第八工程局有限公司	实际控制人所属企业	27,908,432.71	1.01	市价
提供劳务	中国建筑股份有限公司	实际控制人所属企业	6,574,287.49	0.24	市价
提供劳务	中国建筑第五工程局有限公司	实际控制人所属企业	12,388,905.97	0.45	市价
提供劳务	中国建筑第二工程局有限公司	实际控制人所属企业	965,091.74	0.03	市价
三、其他收入					
利息收入	中建财务有限公司	实际控制人所属企业	76,619.85	1.92	市价

2. 应收、应付关联方款项情况

(1) 应收关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
中建财务有限公司	货币资金	104,051,785.36	
中国建筑第三工程局有限公司	应收账款	375,293,619.02	
中国建筑一局(集团)有限公司	应收账款	26,013,594.01	
中国建筑第五工程局有限公司	应收账款	13,074,418.32	
中国建筑股份有限公司	应收账款	10,685,368.62	
中国建筑第八工程局有限公司	应收账款	8,498,301.25	
中国建筑第二工程局有限公司	应收账款	7,158,098.88	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
中国建筑装饰集团有限公司	应收账款	3,706,896.08	
中建科技集团有限公司	应收账款	1,535,914.08	
中国建筑第四工程局有限公司	应收账款	1,500,108.42	
中建交通建设集团有限公司	应收账款	30,171.16	
中国建筑第六工程局有限公司	应收账款	20,505.80	
中国建筑第三工程局有限公司	应收款项融资	4,690,000.00	
中国建筑第八工程局有限公司	应收款项融资	2,000,000.00	
中国建筑一局(集团)有限公司	应收款项融资	3,000,000.00	
中国建筑股份有限公司	合同资产	328,470,205.22	
中国建筑第三工程局有限公司	合同资产	252,214,362.06	
中国建筑第八工程局有限公司	合同资产	10,833,861.10	
中国建筑第二工程局有限公司	合同资产	7,075,354.36	
中国建筑第六工程局有限公司	合同资产	7,048,134.02	
中国建筑一局(集团)有限公司	合同资产	5,936,636.29	
中国建筑第四工程局有限公司	合同资产	5,294,511.61	
中国建筑装饰集团有限公司	合同资产	4,148,208.88	
中国建筑第五工程局有限公司	合同资产	2,764,485.40	
中国建筑装饰集团有限公司	一年内到期的非流动资产	9,383,400.00	
中国建筑装饰集团有限公司	其他应收款	172,095,342.89	
中国建筑发展有限公司	其他应收款	1,769,205.31	
中国建筑第八工程局有限公司	其他应收款	1,000,000.00	
中国建筑第三工程局有限公司	其他应收款	295,000.00	
中国建筑第五工程局有限公司	其他应收款	160,000.00	
中建创新投资有限公司	其他应收款	80,000.00	
中国建筑第四工程局有限公司	其他应收款	75,000.00	
中国建筑一局(集团)有限公司	其他应收款	70,000.00	
中建交通建设集团有限公司	其他应收款	30,000.00	
中国建筑第二工程局有限公司	其他应收款	2,000.00	
中国建筑装饰集团有限公司	长期应收款	260,000.00	
中国建筑第三工程局有限公司	其他非流动资产	64,899,906.92	
中国建筑一局(集团)有限公司	其他非流动资产	2,338,667.27	
中建科技集团有限公司	其他非流动资产	986,483.25	
中国建筑第八工程局有限公司	其他非流动资产	493,464.56	

(2) 应付关联方款项情况

关联方名称	应付项目	期末余额
中国建筑装饰集团有限公司	应付账款	2,904,401.28
中国建筑第三工程局有限公司	应付账款	1,888,249.20
中国建筑第五工程局有限公司	应付账款	1,430,943.85
中国建筑第八工程局有限公司	应付账款	1,251,654.73
中国建筑一局(集团)有限公司	应付账款	250,536.23
中国建筑第二工程局有限公司	应付账款	368.18
中国建筑第三工程局有限公司	合同负债	14,025,478.26
中建(成都)轨道交通建设工程有限公司	合同负债	9,100,000.00
中国建筑发展有限公司	应付股利	27,649,100.95
中国建筑装饰集团有限公司	其他应付款	30,141,797.18

十一、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配或向股东归还资本。

本公司不受外部强制性资本要求约束。2023年度和2022年度，本公司的资本管理目标、政策或程序未发生变化。2023年12月31日和2022年12月31日本公司的资产负债率分别为89.52%和88.54%。

十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无



营业执照

(副本)(15-1)

统一社会信用代码

911101085923425568



上海市场监督
局印制。请妥善保管。
如有遗失，请及时
向登记机关报告。
更多应用服务，
请扫描该二维码。

名称 天联国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

经营范围 审计之

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；其他审计、税务咨询、税务服务、代理记账、会计咨询、管理咨询、工程造价、投资咨询、软件服务、应用软件开发、计算机系统服务、数据处理(存储在服务器、数据库、云存储)上的云计算、软件及辅助设备、《市场主体登记管理条例》规定的经营范围(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

出资额 15099万元

成立日期 2012年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

天联国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)



登记机关

2023年01月17日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。
国家市场监督管理局监制

证书序号: 0000175

说明

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

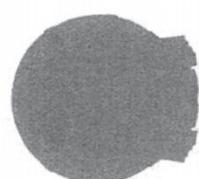
天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)



发证机关:

二〇一一年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称: 邱靖之
首席合伙人:
主任会计师:
经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:
执业证书编号:
批准执业文号:
批准执业日期:

11010150

京财会许可[2011]0105号

2011年11月14日

2、近3年履约评价情况

提供截标之日前3年履约评价情况（投标人）					
序号	项目名称	建设单位	评价等级	评价时间	备注
1	云港城项目11#地块（1、2、8、9栋）装修工程施工专业承包	广东粤海置地有限公司	优秀	2024.07.21	\
2	中山马鞍岛项目批量精装修工程2标段	中山粤海置地有限公司	优秀	2024.01.25	\
3	深圳音乐学院建筑装修装饰工程III标	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	优秀	2024.12.12	\
4	腾讯广州总部大楼小精装修专业分包工程	腾讯科技（深圳）有限公司	优秀	2023.12.28	\
5	南沙国际金融论坛（IFF）永久会址项目装饰装修工程	中国葛洲坝集团建设工程有限公司	优秀	2023.08.14	\

1、云港城项目 11#地块（1、2、8、9 栋）装修工程施工专业承包

表扬信

深圳海外装饰工程有限公司：

由贵司负责的粤海·云港城项目 11#地块 1、2、8、9 栋装饰装修工程自启动以来，在贵司与项目团队的紧密协作和高度投入下，顺利克服了众多诸如任务艰巨、施工艰难等挑战，出色地达成了预定的各项节点目标。尤其在安全管理与文明施工等方面，贵司更是彰显出了非凡的实力，赢得了我方、监理以及其他相关各方的高度赞誉与认同。

在整个工程的建设进程中，我们深切感受到了贵司和项目团队对于安全生产的极度珍视。从贵司进入工地开始，即便在项目抢工在建的紧张阶段，贵司在全力推动工程进度的同时，始终紧紧守住安全管理的关键关卡。贵司各级领导多次深入一线施工现场，亲自对安全生产状况进行监督管理，贵司的项目团队以及安全管理人员也始终积极主动地配合我方和监理的安全管理工作，有力保障了现场履约进度与安全生产的协同推进，已然成为所有参建单位的卓越典范，我们对贵司在安全管理方面的杰出表现致以深深的敬意。贵司坚定践行“安全第一，综合治理，预防为主”的安全管理理念，通过举办丰富多彩的安全宣传活动以及应急演练，显著增强了现场工人的安全意识和应急处置能力，这些积极有效的举措为项目的安全生产提供了坚实的保障。

在此，我们对贵司在本工程安全生产工作中作出的巨大贡献表示最诚挚的感谢。由衷期望贵司继续发扬卓越品质，顺利完成后续的工程任务。

祝愿贵司事业蓬勃发展，期待我们双方合作愉快！

广东粤海置地发展有限公司

2024 年 7 月 21 日

工程安全部

2、中山马鞍岛项目批量精装修工程 2 标段

中山粤海置地有限公司

置地中山（2024）6 号

表扬信

深圳海外装饰工程有限公司：

由贵司承接的中山马鞍岛项目批量精装修工程 2 标段自开工以来，贵司项目管理团队面对问题攻坚克难，主动协调解决现场问题，积极接受我司、监理、设计、总包的监督及指导，得到各方的一致好评。

施工期间，贵司项目安全、质量、进度等方面都表现优秀。进场四个多月以来，贵司现场管理人员以及整个施工团队贯彻执行了“安全第一，齐心协力重质量”的原则。注重安全教育和现场安全管理、不断优化施工方法、组织有序的工作确保了工程质量和施工进度。

对贵司奋战在中山马鞍岛项目批量精装修工程 2 标全体管理人员高度赞扬并衷心祝愿贵公司发展业绩蒸蒸日上，再创辉煌！

顺颂商祺！

(此页无正文)


中山粤海置地有限公司
2024年1月25日

3、深圳音乐学院建筑装修装饰工程 III 标

表扬信

深圳海外装饰工程有限公司：

由贵司承建的香港中文大学（深圳）音乐学院建筑装修装饰工程 III 标自开工以来，始终将安全、生产及质量工作放在首位，严格落实各项工务署规章制度，展现出了高度的责任感与严谨的工作态度。在工程建设过程中，我方看到了贵司对本项目的高度重视，施工关键时期，面对施工现场地质情况复杂、工期紧、施工条件差等不利因素，项目部迎难而上、精心部署扭转了施工被动局势。作为装饰工程专业承包方，项目部管理团队在工程管理和服务上充分发挥管理科技优势，严把质量关、确保工程安全，督促施工进度，是所有参建单位的标杆，彰显了央企单位中有责任、有担当、敢实践的优秀品质，同时也保质保量地完成了业主方的节点目标，赢得了业主及相关各方的认可，为整个项目树立了优秀的学习榜样。

在此我方对贵司项目团队在进度、安全、质量等工作方面提供的大力支持表示衷心感谢，特此提出表扬，希望贵司能够继续保持这种精神和作风，在后续工程中再创佳绩，为项目的圆满完成贡献力量。再次感谢贵司的支持和努力！

最后，祝贵司事业蒸蒸日上，合作愉快！

上海建科工程咨询有限公司

2024年12月12日

监理部

4、腾讯广州总部大楼小精装专业分包工程

表扬信

深圳海外装饰工程有限公司：

贵司承接了我司腾讯广州总部大楼小精装专业分包工程。在贵司领导的大力支持和项目部全体人员的共同努力下，项目严格进度控制，坚守安全文明施工底线，取得了较为显著的业绩。

针对收尾冲刺关键阶段的各项目标，贵司项目部科学组织、精心部署，层层落实生产责任，加大人员投入，全力以赴积极做好各项工作，扭转了施工被动局势。贵司项目部所表现出来的积极进取、勇于承担的施工风范和一心为建设方服务的理念给我司留下了深刻印象，也赢得了现场相关伙伴方的积极称赞。

值此新年来临之际，向贵司对我司基建工作的支持表示衷心感谢，对贵司项目部同仁的努力和付出提出表扬。愿贵司团队秉持初心、再接再厉，为我司项目的完美收官贡献力量。

祝愿贵司 2024 年财源广进，顺颂商祺。

腾讯科技(深圳)有限公司基建部

2023年12月28日

5、南沙国际金融论坛(IFF)永久会址项目装饰装修工程

表扬信

致深圳海外装饰工程有限公司：

忆往昔峥嵘岁月，回首处已过千山。由贵司承建的南沙国际金融论坛（IFF）永久会址项目装饰装修工程自开工以来，贵司委派了精干的管理团队，通过科学的组织，精心的安排，克服了诸多不利因素带来的影响，在项目部会议服务中心管理团队全体人员的共同努力下，保质保量地完成了业主方制定的 7.30 完工节点目标，并于 2023 年 6 月 30 日完成所有工作面软装单位的移交，及 2023 年 8 月 4 日会议服务中心顺利过消防验收，赢得了业主及相关各方的认可，为整个项目树立了优秀的学习榜样。

沧海横流方显英雄本色，风高浪急更见砥柱中流。贵司以“雨打灯难灭，风吹色更明”的顽强拼搏精神，以“一年三百六十日，多是横戈立马时”的兢兢业业，以“千磨万击还坚劲，任尔东南西北风”的壮志豪情，最终取得了抗战疫情和工程完工的双重胜利，会议服务中心管理团队全力以赴攻坚克难，主动担当使命责任，用实际行动践行了“初心为衷，匠心为用”的工匠精神。特此提出表扬。

希望贵司一如既往的大力配合与支持本工程后续移交酒店管理公司的一系列保洁、质量消缺等工作，继续发扬优良作风，顺利实现创奖目标。祝贵司基业长青，蓬勃发展，在后续的合作中密切配合，精诚团结，大道同行，共赢未来。

中国葛洲坝集团建设工程有限公司
国际金融论坛会址总承包项目部

2023年8月14日



五、诚信及关联关系承诺函

诚信及关联关系承诺函

诚信及关联关系承诺函

致：深圳市海越锦实业发展有限公司（招标人）

根据贵方招标工程名为赤湾琅琊湾佳园项目精装修工程（一标段）的工程施工招标文件要求，我司做出如下承诺：

①诚信要求：投标人须书面承诺不存在下列情形，否则投标将被拒绝：

- a、在三年内（自招标公告发布之日起倒推）被政府公布过的不合格供应商，被司法部门处罚过的；
- b、与招标人有合同纠纷，或被索赔过的；
- c、被工商行政管理机关在“国家企业信用信息公示系统”网站（www.gsxt.gov.cn）中列入严重违法失信企业名单；
- d、被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单；
- e、其他法律法规规定禁止投标的情形。

②关联关系禁止投标要求：投标人之间存在以下情形的，禁止参与同一标段或者未划分标段的同一采购项目：

- a、不同投标人的单位负责人或法定代表人为同一人的；
- b、不同投标人之间存在控股、管理关系的；
- c、不同投标人的股东中存在相同自然人的（除非投标人提供充足证据证明该情形不会影响到采购公正性）。

我司承诺不存在上述诚信及关联关系问题，否则贵司可以无条件取消我司中标资格并没收本次投标保证金（如有）。

投标人：深圳海外装饰工程有限公司（盖章）

日期：2025年01月13日

六、投标承诺书

承诺书

致：深圳市海越锦实业发展有限公司（招标人）

根据贵方招标工程名为赤湾琅玥湾佳园项目精装修工程（一标段）的工程施工招标文件要求，我司做出如下承诺：

如我司项目经理在本项目取得施工许可或者相关主管部门批准开工(含开工备案)手续前，确认项目经理无法到岗，我司同意取消中标资格并解除合同。

承诺人：深圳海外装饰工程有限公司（盖章）

日期：2025年 01月 13日

