

标段编号：2019-440307-65-03-107366013001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：深业创智大厦项目1#楼精装修（硬装）工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

日期：2025年04月09日

第二章 项目组织机构配备情况

序号	职务	姓名	职称	上岗资格证明			
				证书名称	级别	证号	专业
1	项目经理	郑伟	/	一级注册建造师证	一级	粤 1442021202201333	建筑工程
2	技术负责人	张婉丽	高级工程师	职称证	高级	2303001143937	建筑装饰施工
3	安全负责人	梁博举	/	安全生产考核 C 证	C 证	粤建安 C3(2020)0043835	/
4	造价工程师	蓝秋梅	/	注册造价工程师证	一级	建 [造]142444000329 90	安装工程
5	材料员	陈华	/	岗位证	/	0441711194417010 629	/
6	施工员	叶志海	/	岗位证	/	2301010500270603	装饰
7	施工员	陈玉高	/	岗位证	/	2301010100268021	土建
8	安全员	王朝雄	助理工程师	安全生产考核 C 证	初級	粤建安 C3（2017） 0000964	/
9	资料员	李洁敏	/	岗位证	/	0441711494417013 660	/
10	装修工程师	陈国昌	工程师	职称证	中级	粤中职证字第 1703003005615 号	建筑装饰施工
11	机电工程师	张磊	工程师	职称证	中级	183110318	建筑电气
12	设计师	郑伟贤	助理工程师	职称证	初級	粤初职证字第 1115005000798 号	电气及自动化
13	深化设计	陈健伟	高级工程师	职称证	高级	210561020306552	BIM

14	质量主管	李智超	/	岗位证	/	0441710694417014 922	/
15	劳资员	何国茂	/	岗位证	/	2201140000215299	/

1、项目经理

项目经理履历表

姓名	郑伟	性别	男	出生年月	1986.7	学历	本科
身份证号	422201198607185958			执业资格	一级注册建造师	职称	/
任职经历							
序号	起止时间	任职单位名称		担任职务		备注	
1	2022.3至至今	深圳华创建筑装饰股份有限公司		项目经理			
2							
...							
以项目经理/项目负责人身份主持的最具代表性工程项目业绩							
序号	竣工时间	项目名称		项目规模 (建筑面积/m²)	装修工程合同金额/万元	项目地区	备注
1	2023.11.14	深圳润峯云上项目精装修(含裙楼幕墙工程(二标段))		建筑面积:144062.99 平米	3737.82	深圳	
2	2024.10	深圳超核中心住宅地块超核润府项目公区精装修工程		项目占地2.58 万平米	3716.11	深圳	
提供投标人项目负责人 2022 年 1 月 1 日至投标截止时间内以项目经理(负责人)							

身份承建的合同金额 $\geq$ 本项目控制价的装修工程业绩证明材料（不超过 2 项，第 2 项以后的业绩不予以置评）。

证明材料要求：1）. 业绩以竣工日期为准，需提供材料包括：①合同（应包含但不限于项目名称、项目概况、签约主体、合同金额、合同范围、合同签订时间等）；②验收报告或竣工验收证明（应包含但不限于项目名称、竣工时间、工程验收结论页等）原件扫描件。

2）. 如果该装修工程包含在总承包合同或其他类型的合同中，投标人须提供该装修工程具体金额的证明材料（如分项工程清单或业主证明等）。

注：投标人项目经理 2022 年 1 月 1 日至投标截止时间内以项目经理职务主持过且已竣工的装修工程业绩是招标人择优确定中标人的重要考量要素之一。

普通高等学校

毕业证书



学生 郑伟 性别 男，一九八六年 七 月 十八 日生。于 二〇〇七
年 九 月至二〇一一年 六 月在本校 电子信息工程
专业 四 年制 本 科学学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合
格，准予毕业。

校 名：武汉科技大学中南分校

校（院）长：

赵咏武

证书编号：123101201105166933

二〇一一年 六 月 三十 日



使用有效期: 2025年02月27日
- 2025年06月30日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓 名: 郑伟

性 别: 男

出生日期: 1986年07月18日

注册编号: 粤1442021202201333

聘用企业: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2025-02-20至2028-02-19)



请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询

郑伟

个人签名: 郑伟

签名日期: 2025.02.27

中华人民共和国
住房和城乡建设部
行政审批专用章
签发日期: 2022年03月10日

建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号:粤建安B(2022)0111894

姓 名: 郑伟

性 别: 男

出 生 年 月: 1986年07月18日

企 业 名 称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

职 务: 项目负责人(项目经理)

初次领证日期: 2022年08月26日

有 效 期: 2022年08月26日 至 2025年08月25日



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2022年08月26日



姓名: 郑伟	社保电脑号: 803623328	身份证号码: 422201198607185958	页码: 1
参保单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司	单位编号: 60037430		计算单位: 元

[illegible]

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391e83d105ee892) 核查, 验证码有效期三个月。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的,属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称:

单位编号	单位名称
60037430	深圳华创建筑装饰股份有限公司



深圳润峯云上项目精装修(含裙楼幕墙工程(二标段))



合同编号: CRLSZ-QT-SG-22016

深圳润峯云上项目精装修(含裙楼幕墙)
工程(二标段)
(上册)

合同文件

2022 年 12 月

发 包 方 : 深圳市润昇房地产有限公司

承 包 方 : 深圳华创建筑装饰股份有限公司

分包合同协议书

由

总承包人：深圳市建工集团股份有限公司

注册地址：深圳市南山区科苑路8号讯美科技广场2栋21楼

和

专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务区（二期）C1201

及

发包人：深圳市润昇房地产有限公司

注册地址：深圳市宝安区福永街道福永社区西环路 13 号 505

三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于二零 2022 年 03 月 15 日签订之总承包合同。

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

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

三方现在同意如下：

1. 分包合同标的

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

2. 分包合同价款

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

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

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

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

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

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额；

X1 = 新税率前已开票含税金额；

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

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

3. 分包合同工期

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

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

4. 质量标准

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

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。（具体要求详见通用合同条款第13.2条）

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

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳城东支行。

户 名：深圳华创建筑装饰股份有限公司。

深圳润泰云上项目

精装修(含裙楼幕墙)工程二标段分包合同协议书

开户账号: 44201505900052526958。

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

11. 分包合同份数

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

12. 其他条款

13. 本分包合同自三方签字盖章之日起生效，对三方均有约束力。

三方在 2022 年 12 月 14 日盖章/签署：

总承包人：深圳市建工集团股份有限公司)

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)



专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司)

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)

盖章

发包人：深圳市润昇房地产有限公司)

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)

盖章

第 10 章 专用条款

第1章 工程概况

1. 1. 工程概况

1. 1. 1. 工程规模

项目总占地面积约 2.4 万 m²，总建筑面积约 14.4 万 m²，拟建 5 栋共 9 座建筑，地上 18-20 层，建筑最大高度 62.35m。

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

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



总平面图



效果图

1.1.2. 现场情况

1.1.2.1. 场地及道路交通:

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



1.1.2.2. 现场施工情况:

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

1.1.2.3. 临时给水:

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

工用水的排放按照要求排放至指定地点。

1.1.2.4. 临时供电：

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

1.1.2.5. 排水排污：

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

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

1.1.2.6. 现场办公住宿情况：

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

1.1.3. 主要参建单位

发包人：深圳市润昇房地产有限公司

建筑设计人：筑博设计股份有限公司

室内设计人：深圳瑞和建筑装饰股份有限公司

总承包人：深圳市建工集团股份有限公司

监理人：中海监理有限公司

1.2. 标段划分

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

一标段：

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

（1）商品房约 27896 平；

（2）安居房约 9118 平；

（3）自持租赁约 11,590 平；

（4）公配-公交车站、社区管理用房、活动室约 3565 平；

（5）裙楼幕墙展开面积约 3758.8 平

二标段：

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

（1）商品房约 40320 平；

（2）幼儿园约 2979 平；

（3）公配-物业服务中心、人防报警、消防控制室约 254 平；

（4）裙楼幕墙展开面积约 3083.7 平；



标段划分图示（幕墙标段划分详见附件）

1.3. 示范区、营销中心及样板房情况

本项目无示范区。异地营销中心及样板房已对外开放。

1.4. 工程重难点

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

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

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

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

精装单位一同签署移交单。

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

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

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

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

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

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

第 2 章 工程目标

2.1. 工程质量目标

项目整体质量目标主要包括如下：

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

2.2. 工程进度目标

本工程工期时间要求如下：

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

品质提升：

投标总价

建设单位：
 工程名称：《润峯云上项目精装修（含裙楼幕墙）工程》-标段2

合同不含增值税总价A: （小写）34291901.23
 （大写）叁仟肆佰贰拾玖万壹仟玖佰零壹元贰角叁分

增值税税率：9%

增值税合价：（小写）3086271.11
 （大写）叁佰零捌万陆仟贰佰柒拾壹元壹角壹分

合同含增值税总价B: （小写）37378172.34
 （大写）叁仟柒佰叁拾柒万捌仟壹佰柒拾贰元叁角肆分

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

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

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

GD-E1-913

工程名称	润峯云上府	结构类型	框架-剪力墙	层数/建筑面积	地上20层 / 144062平方米 地下2层
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	田盈	开工日期	2023年11月10日
项目负责人	郑伟	项目技术负责人	张婉丽	竣工日期	2023年11月14日
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论
1	分部工程	共 5 分部, 经查 符合标准及设计要求 5 分部			验收合格
2	质量控制资料核查	共 17 项, 经审查符合要求 17 项, 经核定符合规范要求 17 项			验收合格
3	安全和主要使用功能核 查及抽查结果	共核查 5 项, 符合要求 5 项, 共抽查 5 项, 符合要求 5 项, 经返工处理符合要求 0 项			验收合格
4	观感质量验收	共抽查 11 项, 达到“好”和“一般” 的 11 项, 经返修处理符合要求的 0 项。			好
综合验收结论		符合设计及施工质量验收规范要求, 同意验收。			
建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位	
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	
单位(项目)负责人: 2023年11月14日	总监理工程师: 注册号44230663 有效期2025.04.15 2023年11月14日	项目负责人: 郑伟 2023年11月14日	项目负责人: 刘景光 2023年11月14日	项目负责人: 年 月 日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权(00)



* GD - E1 - 913 *

深圳超核中心住宅地块超核润府项目公区精装修工程



合同编号: CRLSZ-BZZZ-SG-24011

正本

深圳超核中心住宅地块
超核润府项目公区精装修工程
分包合同

上册

总承包人: 深圳市建工集团股份有限公司

专业分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

发包人: 深圳市润北房地产有限公司

日期: 2024年5月

分包合同协议书

由

总承包人：\$ {深圳市建工集团股份有限公司}

注册地址：\$ {深圳市南山区粤海街道科技园社区科苑路8号讯美科技广场1号楼
27A27B}

和

专业分包人：\$ {深圳华创建筑装饰股份有限公司}

注册地址：\$ {深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C-1201}

及

发包人：\$ {深圳市润北房地产有限公司}

注册地址：\$ {深圳市龙华区龙华街道龙园社区花园新村19号412B1}

三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于2023年1月签订之总承包合同。

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

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

三方现在同意如下：

1. 分包合同标的

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

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价（含增值税）为（大写）叁仟柒佰壹拾陆万壹仟壹佰叁拾伍元壹角捌分（小写：RMB\$ {37,161,135.18} ），其中合同金额（不含增值税）

为RMB $\$ \{34,092,784.57\}$ ，按 $\$ \{9\%$ 税率计算的增值税税金总额为RMB $\$ \{3,068,350.61\}$)。

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

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

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

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

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额；

X1 = 新税率前已开票含税金额；

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

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

3. 分包合同工期

本分包工程合同工期为 $\$ \{234\}$ 个日历天，暂定开工日期为 $\$ \{2024\}$ 年6月3日(以发包人发出的开工指令为准)，专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。(具体工期详见工料规范第10章〔专用条款〕第2.2条)

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

4. 质量标准

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

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。（具体要求详见通用合同条款第13.2条）

6. 履约保函金额（详见通用合同条款第3.7条）RMB\$ {3,717,000.00}

7. 延误违约金 详见专用合同条款6.4条 专业分包人向发包人支付工期延误的违约金不足弥补发包人损失的，发包人有权保留要求专业分包人继续赔偿发包人损失的权利。

8. 付款 详见专用合同条款第10.3条

9. 分包合同文件构成及解释

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

- (1) 分包合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同签署前的往来函件
- (4) 专用合同条款
- (5) 通用合同条款
- (6) 工料规范
- (7) 图纸目录及其所列合同图纸
- (8) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
- (9) 工程量清单
- (10) 其他合同文件（工程质量保修协议、变更签证作业指引、合同结算作业指引、工程款支付作业指引、华润置地与合作方廉洁协议、阳光宣言、华润置地供方EHS诚信承诺书、总承包合同条款、建筑工程一切险及第三者责任险保单复印件）
- (11) 投标文件（包括投标函、投标须知及技术标；其中技术标回标文件仅供参考，另行装订）

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

9.3 上述第6项工料规范和（或）第7项合同图纸内不一致的，以严格者为准。

10. 专业分包人认可下列银行账户信息为收款账户：

开户银行：\$ {中国建设银行股份有限公司深圳城东支行} 。

户 名：\$ {深圳华创建筑装饰股份有限公司} 。

开户账号：\$ {44201505900052526958} 。

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

11.

分包合同份数 本分包合同及其附件用中文书写。叁正肆副，发\\包人执壹正贰副，总\\包人及专业分包人各执壹正壹副，正副本不一致的，以正本为准。

12. 其他条款

13. 本分包合同自三方签字盖章之日起生效，对三方均有约束力。

三方在\$ {2024年05月31日} 盖章/签署：

总承包人：\$ {深圳市建工集团股份有限公司}) 盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名 _____)

职位 _____)

专业分包人：\$ {深圳华创建筑装饰股份有限公司}) 盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名 _____)

职位 _____)

发包人：\$ {深圳市润北房地产有限公司}) 盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名 _____)

职位 _____)

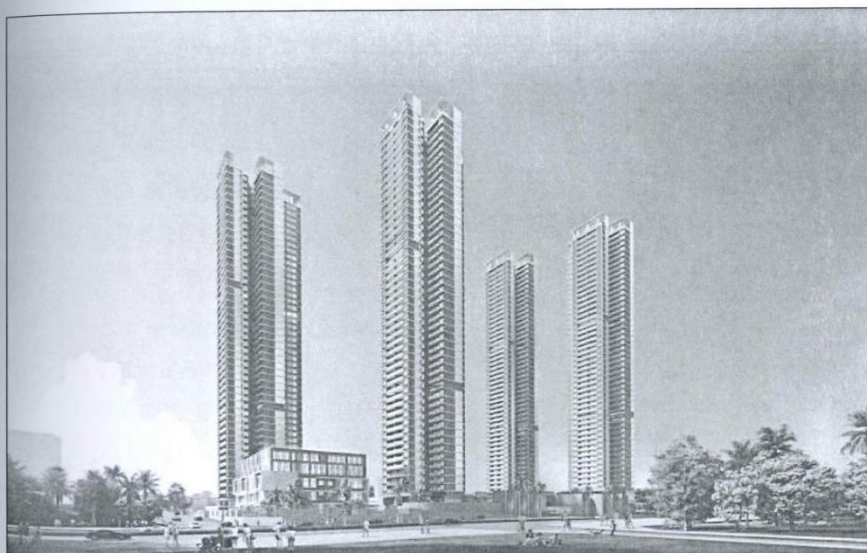
第1章

工程概况

1.1 工程概况

项目名称为北站超核万象中心项目（住宅部分），项目占地2.58万 m^2 ，容积率5.58，计容面积14.42万 m^2 ，不计容面积5.1万 m^2 ，共5栋住宅塔楼（46-48层），地下室2层，配建12班幼儿园5700 m^2 、公交首末站3500 m^2 、社区管理用房300 m^2 、社区警务室50 m^2 、邮政所150 m^2 、物业服务用房290 m^2 。

项目效果图



工程竣工报验单

GD-B1-226 0 0 1

单位（子单位）工程名称	北站超核万象中心（一期）工程
致 深圳华西建设工程管理有限公司 （项目监理机构）	
我方已按照合同完成了 深圳超核中心住宅地块超核润府项目公区精装修工程，经自检合格， 请予以检查和验收。	
项目经理部（项目章） 2025.03.09 项目负责人： 日期： 2024 年 10 月 16 日	
审查意见： 经验收，该工程 1. 符合 ☒ / 不符合 ☐ 我国现行法律、法规要求； 2. 符合 ☒ / 不符合 ☐ 我国现行工程建设标准； 3. 符合 ☒ / 不符合 ☐ 设计文件要求； 4. 符合 ☒ / 不符合 ☐ 施工合同要求； 综上所述，该工程验收 ☒ 合格 ☐ 不合格 ☐ 可以 / ☐ 不可以组织正式验收 项目监理机构（项目章） 总监理工程师： 日期： 2024 年 10 月 16 日	
审查意见： 建设单位（项目章） 项目负责人： 日期： 2024 年 10 月 16 日	



* GD - B1 - 226 *

2、技术负责人

项目技术负责人履历表

姓名	张婉丽	性别	女	出生年月	1982.2	学历	本科
身份证号	411303198202280047			执业资格	职称证	职称	建筑装饰施工高级工程师
任职经历							
序号	起止时间	任职单位名称			担任职务		备注
1	2017.7至至今	深圳华创建筑装饰股份有限公司			技术负责人		
2							
...							
以技术负责人身份参建的最具代表性工程项目业绩							
序号	竣工时间	项目名称	项目规模 (建筑面积/m²)	装修工程合同金额/万元	项目地区	备注	
1	2022.7	七里渠项目 0015 地块精装总包工程（三标段）	10000 m²	4197.353603	北京		

2	2023.11 .14	深圳润峯云上项目 精装修(含裙楼幕墙 工程(二标段)	建筑面 积:144062. 99 平米	3737.82	深圳	
提供投标人项目技术负责人 2022 年 1 月 1 日至投标截止时间内以项目技术负责人身份承建合同金额≥本项目控制价的装修工程业绩证明材料（不超过 2 项，第 2 项以后的业绩不予以置评）。						

证明材料要求：1.) 业绩以竣工日期为准，需提供材料包括：①合同（应包含但不限于项目名称、项目概况、签约主体、合同金额、合同范围、合同签订时间等）；②验收报告或竣工验收证明（应包含但不限于项目名称、竣工时间、工程验收结论页等）原件扫描件。

2) . 如果该装修工程包含在总承包合同或其他类型的合同中，投标人须提供该装修工程具体金额的证明材料（如分项工程清单或业主证明等）。

注：投标人技术负责 2022 年 1 月 1 日至投标截止时间内以技术负责人身份参建过且已竣工的装修工程业绩是招标人择优确定中标人的重要考量要素之一。

成人高等教育

毕业证书



学生 张婉丽 性别女，一九八二年二月二十八日生，于二〇〇六年三月至二〇〇九年一月在本校 土木工程
专业 业余 学习，修完 本科教学计划规定的全部课程，
成绩合格，准予毕业。

校 名：武汉科技大学

校（院）长：

批准文号：(84)教成字004号

证书编号：104885200905110199

二〇〇九年一月三十一日

广东省职称证书

姓名：张婉丽

身份证号：411303198202280047



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰施工

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月07日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001143937

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



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

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：张婉丽

社保电脑号：647058279

身份证号码：411303198202280047

页码：1

参保单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

单位编号：60037430

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2017	07	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	7480	44.88	14.96	1	3500	17.5	3500	27.3	2130	21.3
2017	08	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	7480	44.88	14.96	1	3500	17.5	3500	27.3	2130	21.3
2017	09	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	7480	44.88	14.96	1	3500	17.5	3500	27.3	2130	21.3
2017	10	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	7480	44.88	14.96	1	3500	17.5	3500	27.3	2130	21.3
2017	11	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	7480	44.88	14.96	1	3500	17.5	3500	27.3	2130	21.3
2017	12	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	7480	44.88	14.96	1	3500	17.5	3500	27.3	2130	21.3
2018	01	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	7480	44.88	14.96	1	3500	15.75	3500	27.3	2130	21.3
2018	02	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	7480	44.88	14.96	1	3500	15.75	3500	27.3	2130	17.04
2018	03	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	7480	44.88	14.96	1	3500	15.75	3500	13.65	2130	17.04
2018	04	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	7480	44.88	14.96	1	3500	15.75	3500	13.65	2130	17.04
2018	05	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	7480	44.88	14.96	1	3500	15.75	3500	13.65	2130	17.04
2018	06	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	7480	44.88	14.96	1	3500	15.75	3500	13.65	2130	17.04
2018	07	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	8348	50.08	16.7	1	3500	15.75	3500	13.65	2130	17.04
2018	08	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	8348	50.08	16.7	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	17.6
2018	09	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	8348	50.08	16.7	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	17.6
2018	10	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	8348	50.09	16.7	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	17.6
2018	11	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	8348	50.09	16.7	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	17.6
2018	12	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	8348	50.09	16.7	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	12.32
2019	01	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	8348	50.09	16.7	1	3500	15.75	3500	9.56	2200	12.32
2019	02	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	8348	50.09	16.7	1	3500	15.75	3500	9.56	2200	12.32
2019	03	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	8348	50.09	16.7	1	3500	15.75	3500	9.56	2200	12.32
2019	04	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	8348	50.09	16.7	1	3500	15.75	3500	9.56	2200	12.32
2019	05	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	8348	50.09	16.7	1	3500	15.75	3500	6.83	2200	12.32
2019	06	60037430	3500.0	455.0	280.0	2	8348	50.09	16.7	1	3500	15.75	3500	6.83	2200	12.32
2019	07	60037430	3500.0	455.0	280.0	1	5585	290.42	111.7	1	3500	15.75	3500	6.83	2200	12.32
2019	08	60037430	3500.0	455.0	280.0	1	5585	290.42	111.7	1	3500	15.75	3500	6.83	2200	12.32
2019	09	60037430	3500.0	455.0	280.0	1	5585	290.42	111.7	1	3500	15.75	3500	6.83	2200	12.32
2019	10	60037430	3500.0	455.0	280.0	1	5585	290.42	111.7	1	3500	15.75	3500	6.83	2200	12.32
2019	11	60037430	3500.0	455.0	280.0	1	5585	290.42	111.7	1	3500	15.75	3500	6.83	2200	12.32
2019	12	60037430	3500.0	455.0	280.0	1	5585	290.42	111.7	1	3500	15.75	3500	6.83	2200	12.32
2020	01	60037430	3500.0	455.0	280.0	1	5585	290.42	111.7	1	3500	15.75	3500	6.83	2200	12.32
2020	02	60037430	3500.0	0.0	280.0	1	5585	167.55	111.7	1	3500	15.75	3500	0.0	2200	0.0
2020	03	60037430	3500.0	0.0	280.0	1	5585	167.55	111.7	1	3500	15.75	3500	0.0	2200	0.0
2020	04	60037430	3500.0	0.0	280.0	1	5585	167.55	111.7	1	3500	15.75	3500	0.0	2200	0.0
2020	05	60037430	3500.0	0.0	280.0	1	5585	167.55	111.7	1	3500	15.75	3500	0.0	2200	0.0
2020	06	60037430	3500.0	0.0	280.0	1	5585	167.55	111.7	1	3500	15.75	3500	0.0	2200	0.0
2020	07	60037430	3500.0	0.0	280.0	1	6388	332.18	127.76	1	3500	15.75	3500	0.0	2200	0.0
2020	08	60037430	3500.0	0.0	280.0	1	6388	332.18	127.76	1	3500	15.75	3500	0.0	2200	0.0
2020	09	60037430	3500.0	0.0	280.0	1	6388	332.18	127.76	1	3500	15.75	3500	0.0	2200	0.0
2020	10	60037430	3500.0	0.0	280.0	1	6388	332.18	127.76	1	3500	15.75	3500	0.0	2200	0.0
2020	11	60037430	3500.0	0.0	280.0	1	6388	332.18	127.76	1	3500	15.75	3500	0.0	2200	0.0
2020	12	60037430	3500.0	0.0	280.0	1	6388	332.18	127.76	1	3500	15.75	3500	0.0	2200	0.0
2021	01	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6388	332.18	127.76	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	12.32
2021	02	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6388	332.18	127.76	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	15.4
2021	03	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6388	332.18	127.76	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	15.4
2021	04	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6388	332.18	127.76	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	15.4
2021	05	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6388	332.18	127.76	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	15.4

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：张婉丽
参保单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

社保电脑号：647058279
单位编号：60037430

身份证号码：411303198202280047
计算单位：元

页码：2

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2021	06	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6388	332.18	127.76	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	15.4	6.6
2021	07	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6972	362.54	139.44	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	15.4	6.6
2021	08	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6972	362.54	139.44	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	15.4	6.6
2021	09	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6972	362.54	139.44	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	15.4	6.6
2021	10	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6972	362.54	139.44	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	15.4	6.6
2021	11	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6972	362.54	139.44	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	15.4	6.6
2021	12	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6972	362.54	139.44	1	3500	15.75	3500	13.65	2200	15.4	6.6
2022	01	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6972	432.26	139.44	1	3500	15.75	3500	13.65	2360	16.52	7.08
2022	02	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6972	432.26	139.44	1	3500	15.75	3500	13.65	2360	16.52	7.08
2022	03	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6972	432.26	139.44	1	3500	15.75	3500	6.83	2360	16.52	7.08
2022	04	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6972	418.32	139.44	1	3500	15.75	3500	6.83	2360	16.52	7.08
2022	05	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6972	418.32	139.44	1	3500	15.75	3500	10.92	2360	16.52	7.08
2022	06	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6972	418.32	139.44	1	3500	15.75	3500	10.92	2360	16.52	7.08
2022	07	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	466.68	155.56	1	3500	15.75	3500	10.92	2360	16.52	7.08
2022	08	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	466.68	155.56	1	3500	15.75	3500	10.92	2360	16.52	7.08
2022	09	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	466.68	155.56	1	3500	15.75	3500	10.92	2360	16.52	7.08
2022	10	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	482.24	155.56	1	3500	15.75	3500	10.92	2360	16.52	7.08
2022	11	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	482.24	155.56	1	3500	15.75	3500	10.92	2360	16.52	7.08
2022	12	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	482.24	155.56	1	3500	15.75	3500	10.92	2360	16.52	7.08
2023	01	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	482.24	155.56	1	3500	17.5	3500	10.92	2360	16.52	7.08
2023	02	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	482.24	155.56	1	3500	17.5	3500	10.92	2360	16.52	7.08
2023	03	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	482.24	155.56	1	3500	17.5	3500	10.92	2360	16.52	7.08
2023	04	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	482.24	155.56	1	3500	17.5	3500	10.92	2360	16.52	7.08
2023	05	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	482.24	155.56	1	3500	17.5	3500	13.65	2360	16.52	7.08
2023	06	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	482.24	155.56	1	3500	17.5	3500	13.65	2360	16.52	7.08
2023	07	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	482.24	155.56	1	3500	17.5	3500	13.65	2360	16.52	7.08
2023	08	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	482.24	155.56	1	3500	17.5	3500	13.65	2360	16.52	7.08
2023	09	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	7778	482.24	155.56	1	3500	17.5	3500	13.65	2360	16.52	7.08
2023	10	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	3500	13.65	2360	16.52	7.08
2023	11	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	3500	13.65	2360	16.52	7.08
2023	12	60037430	3500.0	525.0	280.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	3500	13.65	2360	16.52	7.08
2024	01	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3500	13.74	3500	28.0	7.0
2024	02	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	13.65	3523	28.18	7.05
2024	03	60037430	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	27.48	3523	28.18	7.05
2024	04	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	27.48	3523	28.18	7.05
2024	05	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	27.48	3523	28.18	7.05
2024	06	60037430	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	27.48	3523	28.18	7.05
2024	07	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2024	08	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2024	09	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2024	10	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2024	11	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2024	12	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	01	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	02	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	03	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
合计			42884.63	26765.28			25907.45	9585.48			1788.93		1353.99	1494.99		702.27	

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e83d105e414u ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
60037430

单位名称
深圳华创建筑装饰股份有限公司



七里渠项目 0015 地块精装总包工程（三标段）

七里渠项目 0015 地块精装总包工程
（三标段）

合同文件

（共六册，第一册）

发包方：北京怡和置业有限公司

总承包方：北京正方新辰建筑工程有限公司

分包方：深圳华创建筑装饰股份有限公司

签署日期：2022 年 月

本协议条款

于 年 月 日

由

发包方（业主）：北京怡和置业有限公司

总承包方（总承包人）：北京正方新辰建筑工程有限公司

分包单位（分包人）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

鉴于

1. 根据《中华人民共和国民法典》等有关法律规定结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经友好协商，于【 】年【 】月【 】日（以下简称“合同签订日”）在【 】市【 】区（以下简称“合同签定地”）签订本合同。
2. 发包方已委托了总承包方负责该项建设工程（“总承包工程”），并于 年 月 日与总承包人签订总承包合同（在下文简称“总承包合同”）拟兴建本项目的整项工程（在下文简称“总承包工程”）。
3. 依据总承包合同，总承包方须将总承包工程中的专业分包工程分包给由业主选择确定的分包单位，具体内容详列于本分包合同协议条款的分包合同范围中（下文简称“分包工程”）。
4. 分包人承诺在投标前已经有合适的机会和时间去阅读、了解并明白总承包合同文件（或副本）中除了工程量清单表内涉及具体报价外的全部内容。
5. 分包人已经提供给发包人/业主一份附有全部标价的工程量清单表及汇总表，并就分包合同总价与发包人进行友好协商，达成一致意见。

兹特此达成协议如下：

- 1 分包人同意按照和根据本分包合同进行及完成全部分包工程，在各

方面均须达到合同规定要求，并遵循业主和总承包方的合理指示。

2 合同价款

- 2.1 本合同为总价包干合同，分包人同意以含税总价（在下文简称“分包合同合同价”）人民币¥（大写）肆仟壹佰玖拾柒万叁仟伍佰叁拾陆元零叁分（RMB¥（小写）41,973,536.03），其中：不含税价款为：人民币¥（大写）叁仟捌佰伍拾万柒仟捌佰叁拾壹元贰角贰分（RMB¥（小写）38,507,831.22）、增值税税率为：9%；进行深化设计、供应、安装、测试、竣工验收、检查、维修及完成工程，此分包合同合同价须按分包合同条款的规定作出调整。价款需包括进口税、增值税、营业税、所得税、地方税费、劳保基金及其它一切税项。
- 2.2 疫情防护费用及其他疫情相关费用，已包含在本工程的含增值税合同价格中，本工程的含增值税合同价格不因疫情而调整。
- 2.3 本工程的含增值税合同价格、工期已综合考虑疫情和雾霾天气、环保要求、政府因素等的影响。如果项目建设期间发生不可抗力，导致停工或工期延长的，本工程的含增值税合同价格不进行调整，工期顺延。

3 分包合同范围

- 3.1 按本分包合同中所指的“分包工程”范围详见本协议条款附件——（七里渠项目0015地块精装总包工程）承包范围。
- 3.2 本分包工程为构成总承包工程之组成部分。

4 付款

- 4.1 本项目不设预付款。
- 4.2 中期付款及保修金返还方式：按具体项目合同分包合同条件“付款”约定执行。
- 4.3 专业分包人将进度款申请资料先报给总承包人，由总承包人确认后进行统一请款，报发包人工程部，发包人启动付款程序，款项到总

方（发包人）提交（具体以甲方（发包人）项目部通知时间为准）；
否则，业主方有权拒收该发票。

- 4.11 总承包方提交的增值税专用发票须经税务机关交叉稽核比对确属合法有效；否则，甲方（发包人）有权拒收该发票。
- 4.12 甲方（发包人）与总承包方之间的任何款项只能通过甲方（发包人）的账户与总承包方的账户进行支付或收受，不能通过任何第三方的账户进行支付或收受；否则，任一方有权拒绝支付或收受。
- 4.13 如由于总承包方不能按照本合同的约定开具并提交增值税发票或分包方原因造成甲方（发包人）因无法抵扣增值税及相应税额而蒙受经济损失，则总承包方与分包方应承担赔偿责任。甲方（发包人）有权自应付价款中优先扣除总包和分包方应支付的赔偿金。
- 4.14 如由于总承包方开具的发票在提交业主方后毁损、灭失或其他非总承包方原因造成甲方（发包人）无法抵扣增值税，则总承包方应协助业主方完成抵扣，包括按照税务机关的要求提交相关资料。
- 4.15 本合同约定的奖励款、罚款或违约金均为含增值税金额，收款方应按照本合同的约定向支付方开具并提交增值税发票。

5 工期及拖期违约赔偿金

- 5.1 分包工程应在总承包合同竣工之前完成，总承包合同预计开工及竣工日期如下：

5.1.1 开工日期：2019 年 12 月 28 日

预期整个工程的竣工日期：2022 年 7 月 1 日

本合同分包人：开工时间以发包人书面进场通知为准，专业分包人须根据发包人、总承包人进度要求进行施工（具体工期详见工料规范及技术要求）。

- 5.2 如专业分包人未符合分包合同的规定，引起总承包工程的延迟，业主/总承包人可向专业分包人强制执行拖期违约赔偿金。本合同中规定的拖期违约赔偿金如下所列：

阶段	竣工日期	拖期违约赔偿金
----	------	---------

附件(二) 工程质量保证书(样本)

附件(三) 廉洁诚信协议书

附件(四) 工程、设计变更协议

附件(五) 工程建设现场管理规定

附件(六) 支付流程

附件(七) 发票承诺函

附件(八) 其他附件(如有)

本合同及其附件用中文书写。叁正伍副, 发包人执壹正肆副, 总承包人壹正, 专业分包人执壹正壹副, 正副本不一致的, 以正本为准。

本合同自三方签字盖章之日起生效, 对三方均有约束力。

兹证明三方签署如下:

业主: 北京怡和置业有限公司 (章)

总承包人: 北京正方新辰建筑工程有限公司 (章)

分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司 (章)

中标通知书

编号：

致：深圳华创建筑装饰股份有限公司（以下简称“乙方”）

关于：七里渠项目 0015 地块精装总包工程（三标段）

现我司北京怡和置业有限公司（以下简称“甲方”）通知贵司为 七里渠项目 0015 地块精装总包工程（三标段）（以下简称“本工程”）之中标单位，中标价格为含税总价 41,973,536.03 元（大写：肆仟壹佰玖拾柒万叁仟伍佰叁拾陆元零叁分），其中不含税价 38,507,831.22 元（大写：叁仟捌佰伍拾万柒仟捌佰叁拾壹元贰角贰分）、税率 9%、税款 3,465,704.81 元（大写：叁佰肆拾陆万伍仟柒佰零肆元捌角壹分）。

上述合同总价之细目组成详见合同文件。

1、合同范围

本合同工程范围同本工程合同有关条款。

2、付款方式

本工程款支付方式将依据本工程合同有关条款规定执行。

3、**工程质量**：符合 施工质量符合国家规范及我司企业标准，（见招标技术规范及招
标范围要求）

4、**项目经理**： /

5、工程工期

5.1 工期：2022 年 2 月 15 日至 2022 年 7 月 1 日，10#11#计划开工日期为 2022

年6月1日，计划完成日期为2022年10月1日。

绝对工期要求：135天（总包移交30天，湿作业45天，安装45天（包括甲分包安装），整改15天）

5.2 实际开工日期以甲方或监理依约发出的“工期起算通知书”或“开工令”之日起算。

5.3 乙方工期必须配合本工程之工期。

5.4 有关工期、质量、技术标准、规范若有矛盾之处，均以较严格标准执行。

6、额外条款

所有有关本工程在招标时乙方所自拟/要求之额外条款，除获得甲方书面同意外，一切额外条款乙方同意无条件取消。

7、安全管理责任

本中标通知书附《安全生产责任协议书》，作为附件需乙方确认。中标通知书一经乙方确认，需按照《安全生产责任协议书》相关安全管理责任条款执行。

8、合同文件

以下之文件及函件将成为本合同的一部分：

8.1 中标通知书；

8.2 合同条款相关内容：协议条款、专用条款及合同附件等内容；

8.3 中标清单及投标人须知；

8.4 过程中往来函件

任何不列在以上的文件均不成为合同文件的一部分，其内容不能影响合同文件的含义，除非双方同意签订作为本合同的补充；另外如果上述所提及的文件之间有含糊和矛盾的地方，一切解释以时间较后的为准。若时间相同，则以较严格的为准。

回标及议标期间乙方提交之技术文件、工程进度计划等资料，即使包含于合同文件内，亦并非意味其内容已获接纳。乙方须于定标后重新提交我司及我司委托之第三方审批后执行。

8.5 其他经合同双方同意的文件；

正式合同文件将尽快与贵司签署，于合同文件正式签署前，本中标通知书将作为将来签订正式合同之依据，乙方可据本中标通知书进行工程准备工作（包括办理有关施工手续、工程保函等）及按甲方之要求进驻工程现场并积极展开施工。

9、份数

本中标通知书一式伍份，请贵司在五份中标通知书之适当地方签字和加盖公章。完成签署的本中标通知书甲方执贰份，乙方执壹份，剩余贰份供编制装订合同文件。本中标通知书及往来函件上所有内容对双方均具约束力，且日后将成为合同文件之一部分。

10、合同签订

本中标通知书签订后，甲方将负责整理及编制合同文件，合同文件编制完成后，甲方即会发出通知要求乙方于五日内返还经签订之合同文件。如乙方未能及时签订并返还合同文件，则甲方有权取消乙方中标资格并全额扣除投标保证金。同时，甲方有权另觅其他单位作为本工程的中选人，因此而产生的费用差额由乙方承担。乙方亦须承担由此而造成的招标费用、工期损失及其他一切的费用损失。

11. 附件：《安全生产责任协议书》。

甲 方： 北京怡和置业有限公司

盖 章：



法人或获授权代表签署：_____

日 期：_____

回 执

深圳华创建筑装饰股份有限公司 签署及盖章同意按 年 月 日发出的北京怡和置业有限公司 七里渠项目 0015 地块精装总包工程（三标段） 中标通知书的全部内容，接受并按要求完成合同签订。

中标人名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司（盖章）

法人代表或授权代表人签署



日期： 年 月 日

安全生产责任协议书

甲方：北京怡和置业有限公司（以下简称“甲方”）

乙方：深圳华创建筑装饰股份有限公司（以下简称“乙方”）

工程名称：七里渠项目 0015 地块精装总包工程（三标段）

工程地址：北京市

根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程安全生产管理条例》、《建设工程施工现场管理规定》、《北京市建设工程施工现场管理办法》及北京市有关法律法规，贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，为明确甲方与承包人在 七里渠项目 0015 地块精装总包工程（三标段），过程中的安全责任，加强安全生产的监督管理，经充分协商，签订本安全生产责任协议书，并共同遵守：

方有权将损失数额从工程款中先行扣除。发生特别重大安全生产事故或更为严重安全生产事故的，甲方有权单方面解除合同，并追究乙方相关责任。

本条款所讲的特别重大安全生产事故为：一次事故造成 1 人死亡；10 人中毒；3 人重伤；需要紧急转移安置 300 人；事故直接损失 500 万。

5.2 乙方违反上述安全义务而造成工程延期的，乙方仍应按照工程承包合同的相关约定向甲方承担工程延期赔偿。

5.3 乙方若未达到上述 2-4 条关于安全防范、消防保卫、现场及其人员管理的要求，甲方将对乙方处以 1000-10000 元/项/次的罚款。

6. 争议解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均提请北京仲裁委员会按照其仲裁规则进行仲裁。

7. 适用期限

本安全协议之适用期限自本工程中标通知书确认之日起至本工程施工合同约定期限止。

甲方：北京怡和置业有限公司

法定（或授权）代表人：

年 月 日

乙方：深圳华创建筑装饰股份有限公司

法定（或授权）代表人：

年 月 日

第1章 工程概况

1.1. 工程概况

1.1.1. 工程规模

0015 地块业态规划为住宅，项目位于北京市昌平区沙河镇七里渠村。CP00-1600-0015 地块东至七里渠 3 号路，南至七里渠南路，西至七里渠中路，北至朱辛庄中路（规划中）。地块总建设用地面积为 46230.68 m²，总建筑面积 201502.49 m²，其中地上建筑面积为 120200 m²，地下面积 81302.49 m²。

1.1.2. 现场情况
详见第 10 章专用条款。

1.2. 标段划分

七里渠项目 0015 地块住宅 A01-A14#楼户内精装、地下公区及地下商业精装图示范围

标段划分：本次招标 1#、2#、3#、地下商业为一标段

4#、5#、6#、7#、9# 为二标段

8#、10#、11#、12#、13#、14# 为三标段

1.3. 示范区、营销中心及样板房情况

按发包人要求，精装单位进场后立即进行样板层施工，以便指导后续施工。

1.4. 工程重难点

详见第 10 章专用条款。

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	七里渠项目0015地块精装修总包工程（三标段）	结构类型	框架结构	最大层数/建筑面积	10000 m² / 15F
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	陈建勇	开工日期	2019年12月28日
项目负责人	王启豪	项目技术负责人	张婉丽	竣工日期	2022年7月1日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程	共 4 分部，经查符合标准及设计要求 4 分部		符合要求	
2	质量控制资料核查	共 76 项，经审查符合要求 76 项，经核定符合规范要求 76 项		符合要求	
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 52 项，符合要求 52 项，共抽查 48 项，符合要求 47 项，经返工处理符合要求 1 项		符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 55 项，达到“好”和“一般”的 53 项，经返修处理符合要求的 2 项。		符合要求	
综合验收结论		符合设计及验收规范要求，验收合格。			
参 加 验 收 单 位	施工单位  (公章)		监理单位 北京诺士诚国际工程项目管理有限公司  七里渠住宅项目监理 非合同专用章 (公章)		建设单位  (公章)
	施工单位项目负责人 王启豪 2022年7月1日 		总监理工程师 张婉丽 2022年7月1日		单位(项目)负责人 张婉丽 2022年7月1日

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。

深圳润峯云上项目精装修(含裙楼幕墙工程(二标段))



合同编号: CRLSZ-QT-SG-22016

深圳润峯云上项目精装修(含裙楼幕墙)
工程(二标段)

(上册)

合同文件

2022 年 12 月

发 包 方 : 深圳市润昇房地产有限公司

承 包 方 : 深圳华创建筑装饰股份有限公司

分包合同协议书

由

总承包人：深圳市建工集团股份有限公司

注册地址：深圳市南山区科苑路8号讯美科技广场2栋21楼

和

专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务区（二期）C1201

及

发包人：深圳市润昇房地产有限公司

注册地址：深圳市宝安区福永街道福永社区西环路 13 号 505

三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于二零 2022 年 03 月 15 日签订之总承包合同。

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

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

三方现在同意如下：

1. 分包合同标的

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

2. 分包合同价款

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

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

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

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

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

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额；

X1 = 新税率前已开票含税金额；

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

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

3. 分包合同工期

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

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

4. 质量标准

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

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。（具体要求详见通用合同条款第13.2条）

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

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳城东支行。

户 名：深圳华创建筑装饰股份有限公司。

开户账号：44201505900052526958。

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

11. 分包合同份数

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

12. 其他条款 /



13. 本分包合同自三方签字盖章之日起生效，对三方均有约束力。

三方在 2022 年 12 月 14 日盖章/签署：

总承包人：深圳市建工集团股份有限公司)

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)



专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司)

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)

盖章

发包人：深圳市润昇房地产有限公司)

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)

盖章

第 10 章 专用条款

第1章 工程概况

1.1. 工程概况

1.1.1. 工程规模

项目总占地面积约 2.4 万 m²，总建筑面积约 14.4 万 m²，拟建 5 栋共 9 座建筑，地上 18-20 层，建筑最大高度 62.35m。

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

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



总平面图



效果图

1.1.2. 现场情况

1.1.2.1. 场地及道路交通:

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



1.1.2.2. 现场施工情况:

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

1.1.2.3. 临时给水:

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

工用水的排放按照要求排放至指定地点。

1.1.2.4. 临时供电：

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

1.1.2.5. 排水排污：

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

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

1.1.2.6. 现场办公住宿情况：

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

1.1.3. 主要参建单位

发包人：深圳市润昇房地产有限公司

建筑设计人：筑博设计股份有限公司

室内设计人：深圳瑞和建筑装饰股份有限公司

总承包人：深圳市建工集团股份有限公司

监理人：中海监理有限公司

1.2. 标段划分

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

一标段：

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

（1）商品房约 27896 平；

（2）安居房约 9118 平；

（3）自持租赁约 11,590 平；

（4）公配-公交车站、社区管理用房、活动室约 3565 平；

（5）裙楼幕墙展开面积约 3758.8 平

二标段：

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

（1）商品房约 40320 平；

（2）幼儿园约 2979 平；

（3）公配-物业服务中心、人防报警、消防控制室约 254 平；

（4）裙楼幕墙展开面积约 3083.7 平；



标段划分图示（幕墙标段划分详见附件）

1.3. 示范区、营销中心及样板房情况

本项目无示范区。异地营销中心及样板房已对外开放。

1.4. 工程重难点

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

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

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

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

精装单位一同签署移交单。

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

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

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

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

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

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

第 2 章 工程目标

2.1. 工程质量目标

项目整体质量目标主要包括如下：

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

2.2. 工程进度目标

本工程工期时间要求如下：

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

品质提升：

投标总价

建设单位：
 工程名称：《润峯云上项目精装修（含裙楼幕墙）工程》-标段2

合同不含增值税总价A: （小写）34291901.23
 （大写）叁仟肆佰贰拾玖万壹仟玖佰零壹元贰角叁分

增值税税率：9%

增值税合价： （小写）3086271.11
 （大写）叁佰零捌万陆仟贰佰柒拾壹元壹角壹分

合同含增值税总价B: （小写）37378172.34
 （大写）叁仟柒佰叁拾柒万捌仟壹佰柒拾贰元叁角肆分

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

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

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

GD-E1-913

工程名称	润峯云上府	结构类型	框架-剪力墙	层数/建筑面积	地上20层 / 144062平方米 地下2层 / .99平方米
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	田盈	开工日期	2023年11月10日
项目负责人	郑伟	项目技术负责人	张婉丽	竣工日期	2023年11月14日

序号	项 目	验 收 记 录	验 收 结 论
1	分部工程	共 5 分部，经查 符合标准及设计要求 5 分部	验收合格
2	质量控制资料核查	共 17 项，经审查符合要求 17 项， 经核定符合规范要求 17 项	验收合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 5 项，符合要求 5 项， 共抽查 5 项，符合要求 5 项， 经返工处理符合要求 0 项	验收合格
4	观感质量验收	共抽查 11 项，达到“好”和“一般” 的 11 项，经返修处理符合要求的 0 项。	好
综合验收结论		符合设计及施工质量验收规范要求，同意验收。	

建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
参加验收单位	单位(项目)负责人: 宋建强 2023年11月14日	总监理工程师: 宋建强 注册号44020665 有效期2025.04.15 2023年11月14日	项目负责人: 郑伟 2023年11月14日	项目负责人: 刘军礼 2023年11月14日

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权(00)



* GD - E1 - 913 *

3、安全负责人



建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书

编号:粤建安C3(2020)0043835

姓 名:梁博举

性 别:男

出 生 年 月:1994年10月18日

企 业 名 称:深圳华创建筑装饰股份有限公司

职 务:专职安全生产管理人员

初次领证日期:2020年11月25日

有 效 期:2023年09月19日 至 2026年11月24日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2023年09月19日



姓名: 梁博举	社保电话号: 804009294	身份证号码: 440882199410188538	页码: 1
参保单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司	单位编号: 60037430		计算单位: 元

社保费缴纳清单
证明专用章

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e826a3cad694 ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
60037430
单位名称
深圳华创建筑装饰股份有限公司



4、造价工程师



中华人民共和国
一级造价工程师

The People's Republic of China
Class1 Cost Engineer

注册证书
Certificate of Registration



姓名: 蓝秋梅
身份证号码: 441625199411121127
性别: 女
专业: 安装工程
聘用单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

证书编号: 建[造]14244400032990

初始注册日期: 2024 年 07 月 15 日

颁发机关盖章:

发证日期: 2024 年 07 月 15 日



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名： 蓝秋梅 社保电脑号： 647551727 身份证号码： 441625199411121127 页码： 1
 参保单位名称： 深圳华创建筑装饰股份有限公司 单位编号： 60037430 计算单位： 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2024	10	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	28.18	3523	28.18	7.05
2024	11	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	28.18	3523	28.18	7.05
2024	12	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	28.18	3523	28.18	7.05
2025	01	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	28.18	3523	28.18	7.05
2025	02	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	28.18	3523	28.18	7.05
2025	03	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	28.18	3523	28.18	7.05
合计				4177.56	2156.16			1981.2	792.48			198.15		169.08		42.3	

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
 网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e721da63899j ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
 单位编号
 60037430 单位名称
 深圳华创建筑装饰股份有限公司



5、材料员



证书编码: 0441711194417010629

住房和城乡建设领域施工现场专业人员 职业培训合格证



姓 名: 陈华

身份证号: 440883198807294218

岗位名称: 材料员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

继续教育记录:

2023 年度, 继续教育学时为 32 学时。

2022 年度, 继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构: 广东省

发证时间: 2021年 02月 04日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：陈华
参保单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

社保电码号：614985576
单位编号：60037430

身份证号码：440883198807294218
页码：1
计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	10	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	28.18	7.05	
2024	11	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	28.18	7.05	
2024	12	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	28.18	7.05	
2025	01	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	28.18	7.05	
2025	02	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	28.18	7.05	
2025	03	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	28.18	7.05	
合计			4447.08	2156.16			1981.2	792.48			198.15		169.08	42.3		

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e826a3cdf6f1 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
60037430
单位名称
深圳华创建筑装饰股份有限公司



6、施工员



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 叶志海

社保电脑号: 646678416

身份证号码: 441523198807066096

页码: 1

参保单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

单位编号: 60037430

计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	10	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18
2024	11	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18
2024	12	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18
2025	01	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	02	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	03	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
合计				4177.56	2156.16			1981.2	792.48			198.15				42.3

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验真码 (3391e826a414df5e) 核查, 验真码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号
60037430
单位名称
深圳华创建筑装饰股份有限公司



7、施工员



姓名: 陈玉高		社保电话号: 63762290		身份证号码: 44081198712062710										页码: 1			
参保单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司				单位编号: 60037430										计算单位: 元			
缴费月	年	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	
2024	10	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.15	7.05
2024	11	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.15	7.05
2024	12	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.15	7.05
2025	01	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.15	7.05
2025	02	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.15	7.05
2025	03	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.15	7.05
合计			4177.56	2156.16			1981.2	792.48			198.15				169.08	42.3	

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e826a413692q ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
60037430
单位名称
深圳华创建筑装饰股份有限公司

深圳市社会保险基金管理局
社会保险费缴纳清单
打印日期: 2023年3月1日
证明专用章

8、安全员



建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书

编号:粤建安C3(2017)0000964

姓 名:王朝雄

性 别:男

出 生 年 月:1995年04月13日

企 业 名 称:深圳华创建筑装饰股份有限公司

职 务:专职安全生产管理人员

初次领证日期:2017年01月20日

有 效 期:2022年11月07日 至 2026年01月19日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2017年01月20日



广东省职称证书

姓 名：王朝雄

身份证号：440523199504130111



职称名称：助理工程师

专 业：建筑装饰施工

级 别：助理级

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月14日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2203006082855

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年07月14日



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

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 王朝雄

社保电脑号: 647825303

身份证号码: 440523199504130111

页码: 1

参保单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

单位编号: 60037430

计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2024	10	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	23.6	2360	18.88	4.72
2024	11	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	23.6	2360	18.88	4.72
2024	12	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	23.6	2360	18.88	4.72
2025	01	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	23.6	2360	18.88	4.72
2025	02	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	23.6	2360	18.88	4.72
2025	03	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	25.2	2520	20.88	5.04
合计				4177.56	2156.16			1981.2	792.48			198.15		114.56		28.64	

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391e826a3c94b7m) 核查, 验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保 (医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号
60037430
单位名称
深圳华创建筑装饰股份有限公司



9、资料员

		
普通高等学校 毕业证书		
学生 李洁敏 性别 女 ， 一九九五年 十一月二十四日生，于二〇一五年 三 月至二〇一七 年 七 月在本校 网络教育 工商管理 专业 专 科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。		
校 名：		校 长：田红旗
证书编号：105337201706007513		二〇一七 年 七 月 十 日
中华人民共和国教育部学历证书查询网址：http://www.chsi.com.cn		

证书编码: 0441711494417013660

住房和城乡建设领域施工现场专业人员 职业培训合格证



姓 名: 李洁敏

身份证号: 440883199511240848

岗位名称: 资料员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

继续教育记录:

2023 年度, 继续教育学时为 32 学时。

2022 年度, 继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构: 广东省

发证时间: 2021年 02月 04日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 李洁敏
参保单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

社保账号: 639474528
单位编号: 60037430

身份证号码: 44088319951240848
计算单位: 元

页码: 1

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	10	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18
2024	11	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18
2024	12	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18
2025	01	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	02	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	03	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
合计				4177.56	2156.16			1981.2	792.48			198.15		211.38	169.08	42.3

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验真码 (3391e826a3ee729p) 核查, 验真码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。

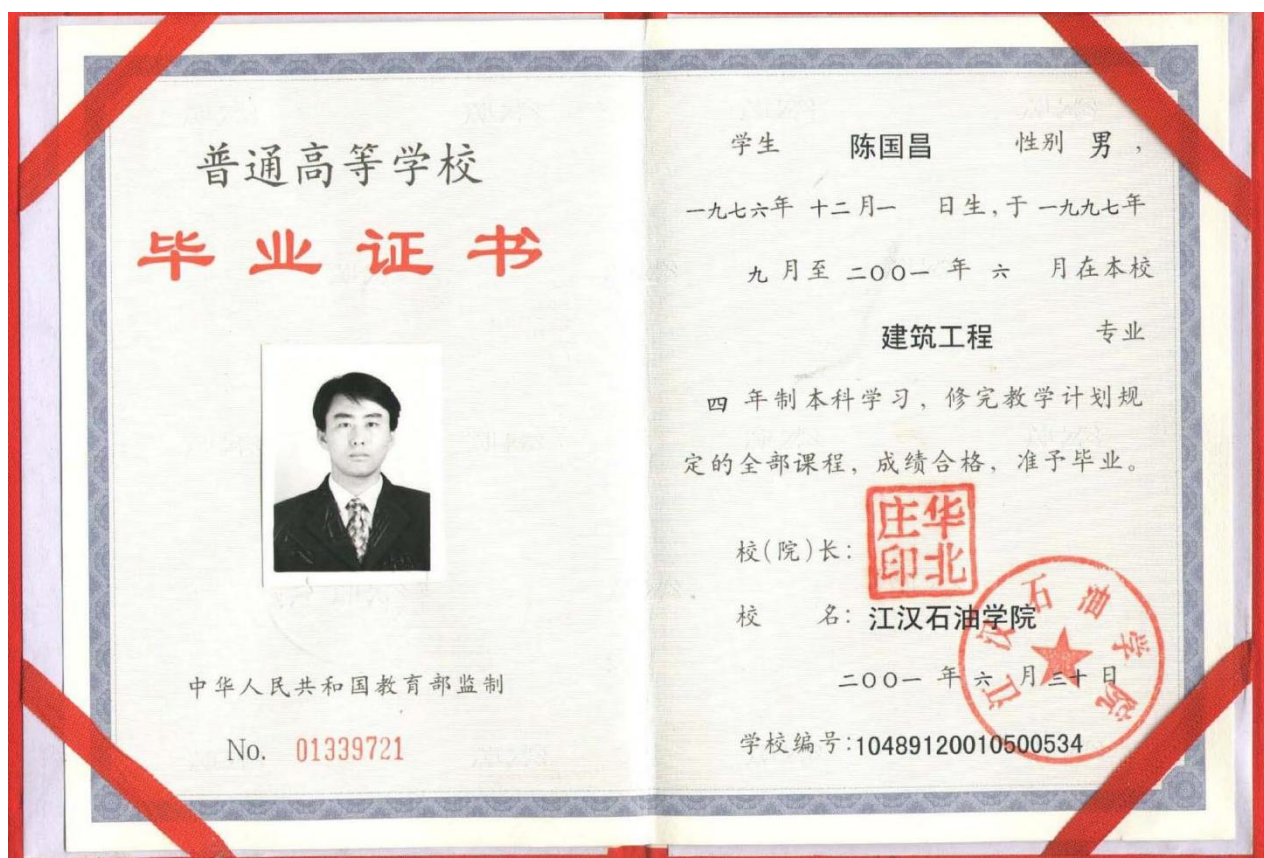
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号: 60037430
单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司



10、 装修工程师



A2

照
片



粤中取证字第 1703003005615 号

陈国昌 于二〇一六 年

十二月，经 深圳市建筑专

业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
具备 建筑装饰施工
工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证单位

二〇一七 年 四 月 二十五



姓名: 陈国昌 社保电话号: 606112260 身份证号码: 220121197612017839 页码: 1
参保单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司 单位编号: 60037430 计算单位: 元

社保费缴纳清单
证明专用章

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e826a21f9b52 ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
60037430
单位名称
深圳华创建筑装饰股份有限公司



11、 机电工程师

普通高等学校

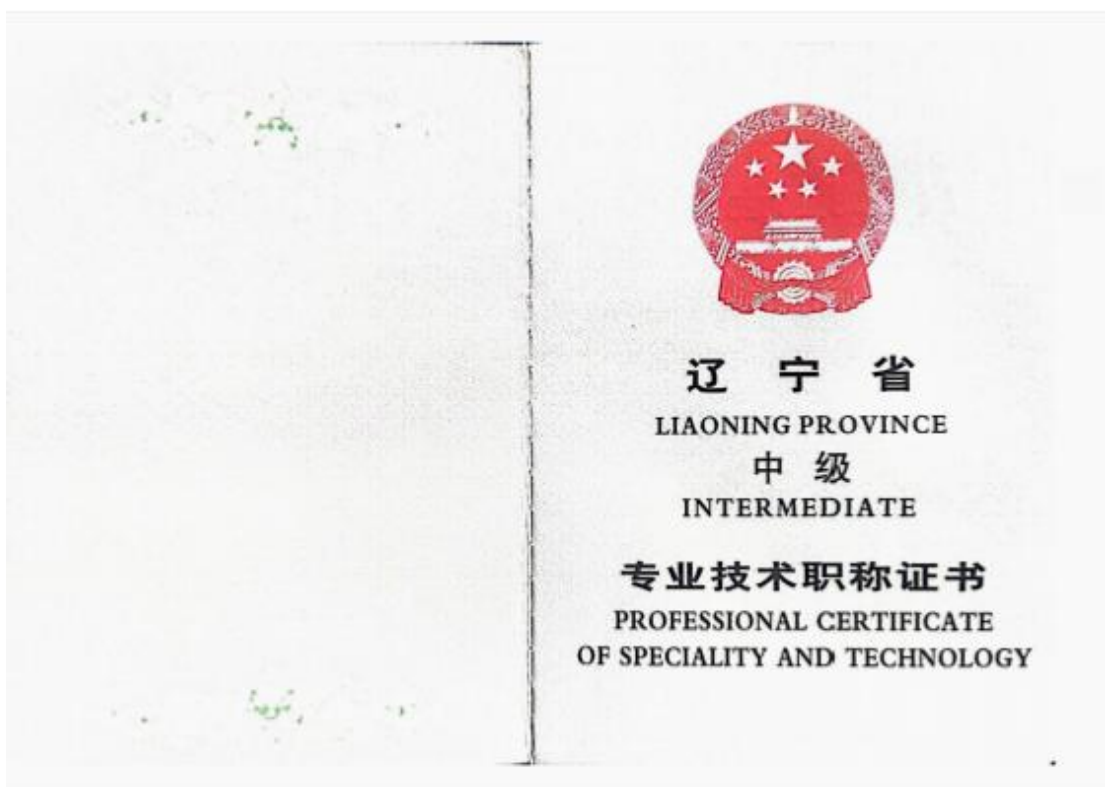
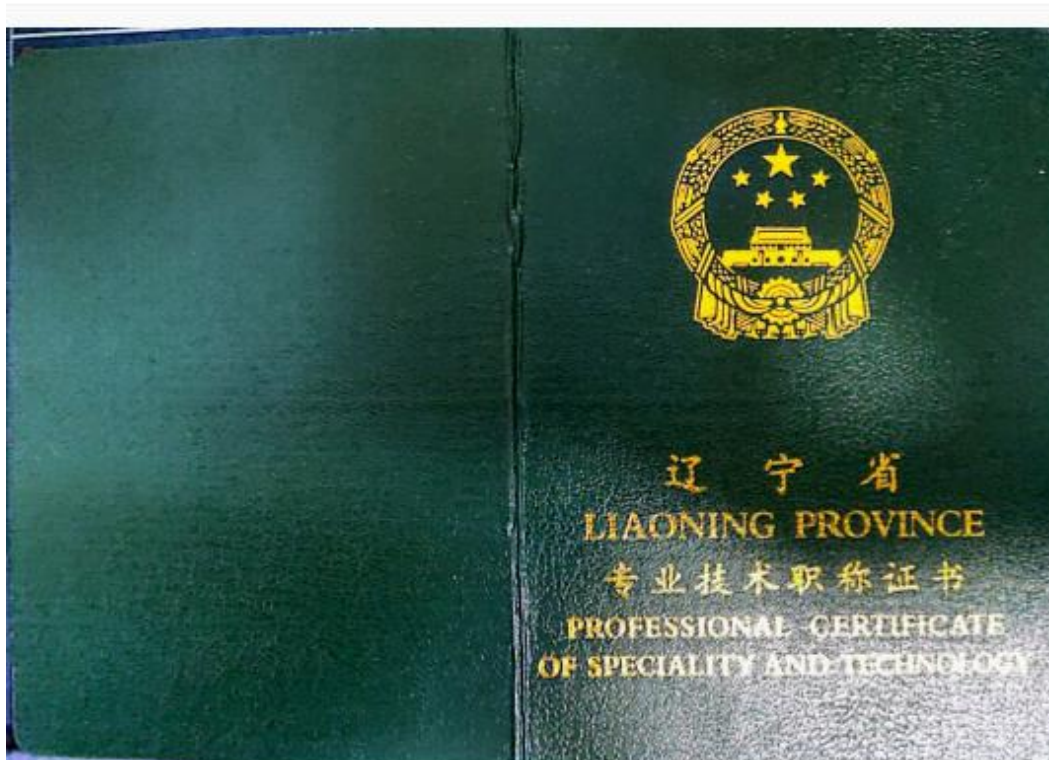
毕业证书

学生 张磊 性别 男，一九八六年十月十七日生，于二〇一〇年九月至二〇一二年七月在本校 建筑环境与设备工程专业专科起点本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：  校（院）长： 

证书编号： 101531201205001588 二〇一二年七月一日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：<http://www.chsi.com.cn>



编号: 183110318
NO.



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

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

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



(加盖发证机关钢印有效)

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

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



证书管理号
Certificate Management No.



(加盖发证机关钢印有效)

姓 名 张磊
Name

性 别 男
Sex

身份证号 210726198610174110
ID No.

工作单位 锦州华地建设集团有限公司
Establishment

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：张磊

社保电脑号：636756779

身份证号码：210726198610174110

页码：1

参保单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

单位编号：60037430

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2024	10	60037430	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	28.18	3523	28.18	7.05
2024	11	60037430	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	28.18	3523	28.18	7.05
2024	12	60037430	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	28.18	3523	28.18	7.05
2025	01	60037430	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3523	28.18	3523	28.18	7.05
2025	02	60037430	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3523	28.18	3523	28.18	7.05
2025	03	60037430	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3523	28.18	3523	28.18	7.05
合计			4177.56	2156.16			594.39	198.15			198.15		211.38	169.08		169.08	42.3

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e826a23da2ej ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号60037430

单位名称深圳华创建筑装饰股份有限公司



12、 设计师



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：郑伟贤
参保单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

社保电脑号：615534258
单位编号：60037430

身份证号码：441230197211301713
计算单位：元

页码：1

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育		工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2024	10	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	28.18	7.05
2024	11	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	28.18	7.05
2024	12	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	28.18	7.05
2025	01	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	28.18	7.05
2025	02	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	28.18	7.05
2025	03	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	28.18	7.05
合计			4177.56	2156.16			1981.2	792.48			198.15	211.38		169.08	42.3

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验真码（ 3391e826a2451f33 ）核查，验真码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为补缴。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
60037430
单位名称
深圳华创建筑装饰股份有限公司



13、 深化设计

普通高等学校		
毕业证书		
学生 陈健伟	性别 男,一九九七年 十二月 九 日生,于二〇一六年	
九 月至二〇一九年 六 月在本校	建筑室内设计	专业
三 年制专科学习,修完教学计划规定的全部课程,成绩合格,准予毕业。		
校 名: 广东新安职业技术学院	校(院)长:	
证书编号: 123251201906000701	二〇一九 年 六 月三十 日	
查询网址: http://www.chsi.com.cn		广东省教育厅监制

说明 Instructions

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

备注 Note



Nº 2021261045

ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS

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

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



ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS ZYJSZS

姓名 陈健伟
Name

性别 男
Sex

身份证号 440883199712090399
ID Card No.

文化程度 专科
Educational Level

证书编号 210561020306552
Certificate No.

专业名称 BIM 高级工程师
Professional Name

考核级别 高级
Skill Level

考核成绩 合格
Result Test

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

2021 年 05 月 27 日
Year Month Day

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 陈健伟 社保电脑号: 647552828 身份证号码: 440883199712090399 页码: 1
 参保单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司 单位编号: 60037430 计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	10	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.19
2024	11	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.19
2024	12	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.19
2025	01	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.19
2025	02	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.19
2025	03	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.19
合计				4447.08	2156.16			1981.2	792.48			198.15				42.3

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
 网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391e826a228b38k) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:
 单位编号: 60037430 单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司



14、 质量主管

证书编码: 0441710694417014922

住房和城乡建设领域施工现场专业人员 职业培训合格证



姓 名: 李智超

身份证号: 440924196608261890

岗位名称: 土建质量员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

继续教育记录:

2023 年度, 继续教育学时为 32 学时。

2022 年度, 继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构: 广东省

发证时间: 2021年 02月 21日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李智超

社保电脑号：627107758

身份证号码：440924196608261890

页码：1

参保单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

单位编号：60037430

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	10	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	18.88	4.72	4.72
2024	11	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	18.88	4.72	4.72
2024	12	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	18.88	4.72	4.72
2025	01	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	18.88	4.72	4.72
2025	02	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	18.88	4.72	4.72
2025	03	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	20.16	6.04	6.04
合计				4177.56	2156.16			1981.2	792.48			198.15		143.2	114.56	28.64

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明，向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e826a3e79d6v ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。

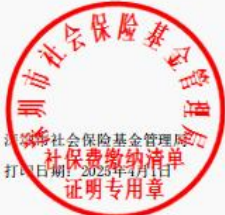
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号60037430

单位名称深圳华创建筑装饰股份有限公司



15、 劳资员

普通高等学校		
毕业证书		
学生 何国茂 性别男,一九九七年 三 月 十四 日生,于二〇一七年 九 月至二〇二〇 年 六 月在本校 艺术设计 专业 三 年制专科学习,修完教学计划规定的全部课程,成绩合格,准予毕业。		
校 名:	广东新安职业技术学院	校(院)长: 
证书编号:	123251202006000687	二〇二〇 年 六 月 三十 日
查询网址: http://www.chsi.com.cn		广东省教育厅监制



何国茂 同志于 2022 年
06月09日至 2022年06月22日
参加住房和城乡建设领域专业技术
管理人员 劳务员 职业
培训，经考核成绩合格，特发此证。



姓 名 何国茂

身份证号 440982199703141878

证书编号 2201140000215299

工作单位 无



发证单位 2022 年 06 月 25 日

有效期至: 2025 年 06 月 25 日

姓名: 何国茂 社保电话号: 806012312 身份证号码: 440982199703141878 页码: 1
参保单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司 单位编号: 60037430 计算单位: 元

证明专用章

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e826a3fdd739 ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
60037430
单位名称
深圳华创建筑装饰股份有限公司



第一章 企业业绩

序号	工程名称	装修工程 合同金额/ 万元	项目规 模(建筑 面积/ m ²)	在建 或者 竣工 时间	项目 所在 地	建设单位	证明 材料 所在 页码
1	梅香里人才住房 项目精装修工程 I 标段	12602.03	总 建 筑 面 积 约 194733 平方米	在建	深圳	华 润 置 地 城 市 运 营 管 理 (深 圳) 有 限 公 司	3-10
2	南山医院改扩建 (二期一段) 精 装修工程 II 标段	10560.79	总 建 筑 面 积 约 37.5 万 平方米	2023 .11. 20	深圳	华 润 (深 圳) 有 限 公 司	11-29
3	广州番禺 BA0902125、 BA0902126 地块 项目大货精装修 工程 (标段二)	7096.20	总 建 筑 面 积 约 27.49 万 平方米	在建	广州	广 州 市 润 臻 置 业 有 限 公 司	30-37
4	华润置地广州白 鹅潭 AF020112、 AF020119 地块 3#、8#住宅精装 修工程	6346.60	总 建 筑 面 积 约 17.16 万 平方米	在建	广州	广 州 市 润 泓 房 地 产 开 发 有 限 公 司	38-44
5	深圳市坪山区玺 悦台项目精装修 一标段	5764.33	48100 平 方米	2022 .12. 21	深圳	深 圳 市 创 勇 企 业 管 理 有 限 公	45-48

						司	
6	深圳市坪山区润樾山花园精装修工程（一标段）	5533.00	55655平方米	2022.10.20	深圳	深圳市润招房地产有限公司	49-55
7	华润广州新塘立交项目一期公区及户内精装修工程（一标段）	5191.09	总建筑面积206439.89平方米	2023.6	广州	广州臻通实业发展有限公司	56-63
8	华润广州南沙瑞府项目东地块精装修工程	4791.05	55236平方米	2022.10.5	广州	广州市润意房地产开发有限公司	64-75
9	长春万象城及写字楼大堂精装修工程（一批次）标段 2（长春万象城）	4712.01	总建筑面积约55万平方米	2023.5	长春	华润置地（长春）有限公司	76-84
10	华润笋岗中心项目住宅户内精装修工程(B标段)	4625.02	24457平方米	2023.11.20	深圳	深圳市笋岗华润置地发展有限公司	85-91
合计		67222.12					
符合要求的业绩须按合同金额由大到小顺序填报							

第一节 梅香里人才住房项目精装修工程 I 标段

合同编号 CRLCJ-FT07-122-FB-221003

【梅香里人才住房项目精装修工程 I 标段】

专业工程承包合同

发包人（甲方）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

专业工程承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

2022 年【11】月

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路 18 号华润置地大厦 E 座三楼

法定代表人：蒋慕川

联系人：赵凯

联系电话：/

电子邮箱：/

传真：/

专业工程承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C1201

法定代表人：庄勇

联系人：陈宇婷

联系电话：18320430076

电子邮箱：hcct@hcct.com.cn

传真：/

鉴于：

1. 专业工程承包人已明确知悉：2020 年 11 月 12 日，委托人【深圳市住房保障署】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。
2. 专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。
3. 发包人在本工程中虽是委托人的代建单位，但委托人、发包人、专业工程承包人三方确认：由发包人独自承担本合同中发包方的一切责任，专业工程承包人无权要求委托人及【深圳市】政府承担任何责任。

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

一、工程概况

工程名称：梅香里人才住房项目精装修工程 I 标段
工程地点：深圳市福田区
工程内容：梅香里人才住房项目用地面积为 54237 平方米，总建筑面积为 194733 平方米，地上由高层住宅塔楼 14 栋（1#楼 19F，2#、3#、6#楼 21F，4#、5#楼 16F，7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、14#楼 29F），4F 幼儿园和局部商业、配套裙房组成，地下共两层（包含半地下层），半地下层为配套、机动车库自行车库、设备房。地下一层为机动车库、设备房。本项目总投资约 185890 万元。
建筑面积： / 平方米
工程立项批准文号：深发改【2021】681 号
资金来源：政府投资 100%

二、工程承包范围

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

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

土石方工程	☐	金属门窗工程	☐
基坑支护工程	☐	智能建筑工程	☒
地基与基础工程	☐ 桩基类别：____ 桩径：____数量：____	通风空调工程	☐ 空调面积：____平方米 ☐ 设计冷负荷：____冷吨

主体结构工程	☐ 混凝土 ☐ 砌体 ☐ 钢结构 ☐ 网架 ☐ 索膜结构	室外环境工程	☐
装饰, 装修工程	☒ 二次装修 ☐ 幕墙: ____平方米	电梯工程	☐ 电梯____部 ☐ 自动扶梯____部
屋面及防水工程	☐	消防工程	☐
建筑给排水工程	☐	燃气工程	☐ 户数: ____户 ☐ 庭院管: ____米
建筑电气工程	☐	其它工程	☐

2. 市政工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

3. 其它工程

/

三、合同工期

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

计划竣工日期: 2023 年 7 月 9 日

合同工期总日历天数: 244 日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标:

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

五、合同价款

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

其中:

(1) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) ____/____ (¥____/____ 元);

(2) 专业工程暂估价金额:

人民币(大写) ____/____ (¥____/____ 元);

(3) 暂列金额:

人民币(大写) 柒佰壹拾贰万元整(¥7120,000.00 元)。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 1.5 款的规定一致：

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

七、词语含义

本协议中有关词语含义与通用合同条款及专用合同条款定义相同。

八、双方承诺

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

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

九、合同份数

本合同一式 壹拾贰 份，发包人 玖 份，专业工程承包人 叁 份。

十、合同生效

合同订立时间： 2022 年 11 月 15 日

合同订立地点： 深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为签字页，无正文)



发 包 人：(公章)
住 所：深圳市南山区大冲一路
18号华润置地大厦E座三楼

法定代表人：
委托代理人：

电 话：/
传 真：/
开 户 银 行：/

账 号：/

邮 政 编 码：/



承 包 人：(公章)
住 所：深圳市南山区商
业文化中心区
天利中央商务广场(二期)

C1201

法定代表人：
委托代理人：

电 话：0755-26501257
传 真：/

开 户 银 行：上海浦东发展
银行深圳分行南山
支行

账 号：7909 0154 7400

16536

邮 政 编 码：/

第二节 南山医院改扩建（二期一段）精装修工程 II 标段及证明材料：

中 标 通 知 书	
标段编号：44030520180265012001	
标段名称：南山医院改扩建（二期一段）精装修工程 II 标段	
建设单位：华润（深圳）有限公司//深圳市南山区建筑工务署	
招标方式：公开招标	
中标单位：深圳华创建筑装饰股份有限公司	
中标价：10560.789924万元	
中标工期：567天	
项目经理(总监)：颜芳	
本工程于 2020-11-04 在深圳公共资源交易中心 深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司进行招标，现已完成招标流程。	
中标人收到中标通知书后，应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。	
招标代理机构(盖章)： 法定代表人或其委托代理人 (签字或盖章)：	招标人(盖章)： 法定代表人或其委托代理人 (签字或盖章)： 日期：2021-01-06
查验码：7887172029094418	查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同编号：CRCSZ-CMD-NSYY-SG-21002

【南山医院改扩建（二期一段）精装修工程II标段】

施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

2021年【1】月

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：

法定代表人：孔小凯

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

地址：

法定代表人：庄勇

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

鉴于：

1. 承包人已明确知悉：2016年07月22日，委托人【深圳市南山区建筑工务署】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 发包人已于【2016】年【08】月【27】日与“中建三局集团有限公司”（下称“总承包方”）签订了《南山医院改扩建施工总承包工程施工合同》（下称“总承包合同”），约定将南山医院改扩建（二期）项目（下称“本项目”）总承包委托给总承包方。

3. 承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目II标段精装修专业工程的施工。

4. 承包人已认真查阅、理解总承包合同之全部条款，并对发包人授予总承包方的权利无任何异议。

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

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

一、工程概况

工程名称：南山医院改扩建（二期一段）精装修工程II标段

工程地点：深圳市南山区南山大道及桃园路交接处（桃园路89号）

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

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

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

建筑面积：约46.7万平方米；

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

资金来源：政府投资100%

二、工程承包范围

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

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

2. 市政工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

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

3. 其它工程

___/___

三、合同工期

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

计划竣工日期: 2022年06月30日

合同工期总日历天数: 567 日历天

四、工程质量标准

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

五、合同价款及支付方式

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

其中:

(1) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币 (大写) ___/___ (¥___/___元);

(2) 专业工程暂估价金额:

人民币 (大写) ___/___ (¥___/___元);

(3) 暂列金额:

人民币 (大写) 陆佰零玖万元整 (¥6090000元)。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外，合同项目单价一经发包人和承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为：完成该项目的合同内容，包人工、材料、机械，包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明施工费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由承包人自行承担，且已包含于合同价款之内。

本合同项下款项的支付主体为：

☐ 委托人支付，款项的申请、审批和支付流程按本合同补充条款的约定执行。

☒ 发包人支付，发包人为该项目工程款项拨付的唯一义务人。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款1.5款的规定一致：

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2) 本合同第一部分的协议书；
- (3) 中标通知书；
- (4) 招标答疑补遗；
- (5) 本合同第四部分补充条款（如有）；
- (6) 本合同第三部分的专用条款；
- (7) 本合同附件；
- (8) 本合同第二部分的通用条款；
- (9) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；
- (10) 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）；
- (11) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
- (12) 图纸和技术规格；
- (13) 已标价工程量清单；

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

七、词语含义

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

八、双方承诺

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

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

九、合同份数

本合同一式壹拾贰份，发包人玖份，承包人叁份。

十、合同生效

合同订立时间：2021年 1 月 30 日

合同订立地点：深圳市南山区

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

（转下页）

(本页为签字页，无正文)

发 包 人：（公章）

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：



承 包 人：（公章）

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：上海浦东发展银行深圳分行南山支行

账 号：7909054740016536

邮 政 编 码：



李明强

精装修工程履约评价表							
合同编号: CRCSZ-CMD-NSYY-SG-21002			合同名称: 南山医院改扩建(二期一段)精装修工程II标段施工合同			单位名称: 深圳市华创建筑装饰股份有限公司	
评价维度	权重	二级评价维度	权重	指标描述	评分标准	得分	职责
进度控制	20%	进度计划执行	15%	符合业主项目部全部节点工期要求。	满分100分, 依据合同工期编制的甲乙双方现场施工确认的工期节点, 当次评价时段内: 1. 全部完成, 100分; 2. 每延误一个项目部内控制节点扣10分; 3. 若因供方原因, 导致一级节点、二级节点未完成, 每发生一次扣10分。(零延误扣5分)	85	项目部
		乙供材供货及时性	5%	乙供材供货及时性(包括甲限乙供、乙供)。	满分100分: 1. 当次评价时段内材料实际到货时间较上报甲方的材料到货时间延误, 且影响现场施工, 延误一次扣5分。 (如未影响当次评价时段内现场施工进度, 可以不扣)	90	
工程质量	20%	质量管理	15%	工程质量事前、事中、事后管控。	满分100分, 针对当前评价时段内: 1. 重要的施工方案或专项方案缺失或未按照施工方案、专项方案或质量策划实施扣10分; 2. 必要的二次深化设计缺失或深化成果提交不及时或二次设计深度不够, 扣10分; 3. 工程交验文件不齐全, 扣10分; 4. 施工样板呈现不及时, 不符合管理要求或大面施工与样板不一致, 扣20分; 5. 质量管理人员配备不齐全, 扣10分; 6. 质量问题, 整改不及时, 扣10分。	85	
		乙供材质量	5%	乙供材的质量(包括甲限乙供、乙供)。	满分100分: 1. 质量问题, 存在明显的外观质量或材质差异, 各类抽检不合格, 出现1次扣10分; 2. 存在未按规定检查或记录进场使用情况, 出现1次扣5分。 (出现问题的次数累计, 本仅扣评价当季度)	85	
管理及协调配合	10%	公司及团队管理能力	5%	包括对劳务班组把控、乙供材料控制, 现场协调、技术实力等; 现场封闭管理能力; 管理人员管理能力; 公司重视程度, 对履约问题是否能快速响应。	满分100分, 针对当前评价时段内: 1. 现场未发生任何履约问题, 得100分; 2. 每出现一次履约问题(包括书面、约谈、发函投诉、工程月报中反应问题), 公司及项目团队一周内未能有效解决, 发生一次扣5分; 3. 项目经理不常驻现场, 不参加项目例会, 每发生一次扣5分; 4. 项目管理人员不健全, 未按合同约定配置的, 每缺1人扣5分; 5. 劳务管理失控, 劳动力不足影响工程进度, 每次扣20分。 6. 公司及项目团队对本工程作出突出贡献或高于合同要求, 每项加5分。(突出贡献需在具体描述中简述)	85	
		配合协调能力	5%	服从总包管理、配合其他分包, 处理外部关系的情况。	满分100分, 针对当前评价时段内: 1. 对发包方的管理行为配合不积极, 抵抗发包方新制度落地, 扣20分; 2. 不能独立有效协调现场临时措施(临水、临电、临时堆场等)的使用需求, 扣10分; 3. 不能独立有效协调工作面的提供, 以满足现场进度需求, 扣10分; 4. 不能积极配合总包及分包工序穿插, 满足现场总体施工需求, 扣10分; 5. 不能有效组织内外部资源, 满足现场短时间进度及质量提升的需求, 扣10分; 6. 甲供材管理工作: 甲供材供应单上报不及时, 偏差率大, 不积极担负甲供材的照管责任, 不配合各甲供材厂商的运输、成品保护等工作, 扣10分; 7. 不积极配合总包的管理工作, 扣10分;	85	
EHS管理	20%	安全文明检查及整改落实情况	20%	安全文明检查及整改落实情况。	满分100分: 1. 施工单位的主要负责人、项目负责人、专职安全生产管理人员未经建设行政主管部门或者其他有关部门考核合格后任职的, 每发现1人扣10分; 2. 人员履职: 项目关键岗位(施工单位项目经理、安全管理人员、电工或其它特种人员)长期不在岗, 未履行工作职责, 每人每次扣20分。 3. 施工现场不符合消防安全规范: 现场无临时消防水, 临时消防管网滞后施工作业面三层及以上, 现场消防栓无水, 扣10分。 4. 作业前项目技术人员未将有关安全施工的技术要求向施工作业班组、作业人员作出详细说明, 每缺1次扣10分, 双方未签字确认, 每缺1人扣3分; 5. 未组织开展各项安全检查(节假日前检查、安全月检查、月检、周检等形式), 每缺1次扣10分; 6. 未编制分部分项工程的安全专项方案的, 每缺1项扣10分, 无针对性、指导性的, 每发现1次扣5分; 7. 危大工程未验收合格提前进入下一道工序, 每次扣10分; 8. 发现特种工种未持证上岗, 1人/次扣5分; 9. 检查发现问题整改率低于95%扣15分, 低于90%扣10分, 低于80%扣20分; 10. 未按照合同要求执行相应的标准化措施, 每项扣5分; 11. 接到上级单位下发的安全预警, 1次扣10分;	85	

		施工预算/重量量办理 (此项若无配合内容, 则分值 平均分摊至其他项。)	10%	施工预算/重量量, 如在设计出图后3个月 内配合甲方完成重量工程量及单价的确认得 100分; 如未满足要求则按是否严格执行 合同约定的计价及付款方式、有无高估冒算 情况, 是否配合提供过程中施工预算的支持 文件(如专项方案等)等进行扣分	满分100分: A. 设计出图后3个月内配合甲方完成重量工 程量及单价的确认得100分; B. 设计出图后未在3个月内确认重量量的, 按如下扣项进行评价: 1. 违背合同条款, 缺少契约精神, 每发现1例扣5分 2. 据报存在高估冒算现象, 每单扣5分;(由项目合约判定) 3. 未按要求及时间提供资料, 每次扣5分; 4. 不配合工程量核对工作, 每发生一次扣5分; 5. 设计出图后, 超过以上期限, 延时才能完成的, 每增加2周减15	25		
		变更签证办理 (此项若无配合内容, 则分值 平均分摊至其他项。)	5%	变更结算上报资料是否完整; 是否严格执行 合同约定的价格及计价方式; 有无高估冒算 情况; 是否主动配合合约的变更处理; 减变更是否如实申报; 按照一单一结的制 度, 变更结算上报是否及时。	满分100分: 1. 违背合同条款及计价方式, 缺少契约精神, 每发现1例扣5分 2. 据报资料存在不真实准确事项, 每单扣5分; 3. 存在减变更不申报, 每单扣5分; 4. 变更结算单不参加或参与不及时汇报 每扣5分。	85		
合约管理	30%	询价定价 (此项若无配合内容, 则分值 平均分摊至其他项。)	5%	合同外新增材料是否未定价先进场, 是否按 时间要求提交资料, 提交资料是否完整且足 额充分, 是否存在漫天要价	满分100分: 1. 违背合同条款, 缺少契约精神, 每发现1例扣5分 2. 未定价先进场, 每项材料扣5分; 3. 未按时间提交资料, 每次扣5分; 4. 提交资料不完整(或拒不提交)。	85	合约部	
		付款管理 (此项若无配合内容, 则分值 平均分摊至其他项。)	5%	形象进度是否属实、详细; 付款资料是否完 整; 申请金额是否准确; 申报是否及时。	满分100分: 1. 违背合同条款, 缺少契约精神, 每发现1例扣5分 2. 据报资料存在不真实准确事项, 每单扣5分; 3. 形象进度不属实, 每单扣5分; 4. 未按约定时间上报, 每延误一天扣5分。	85		
		过程结算 (此项若无配合内容, 则分值 平均分摊至其他项。)	5%	过程结算, 承包方是否配合, 是否严格执行 合同约定的价格及计价方式、有无高估冒算 情况; 是否配合提供过程结算要求之全套 资料; 是否按约定时间上报资料;	满分100分: A. 如设置过程结算的项目, 分阶段完工3个月内配合甲方完成分段 结算书的确认得100分; B. 未按A条件在3个月内确认分段结算书的, 按如下扣项进行评价: 1. 违背合同条款, 缺少契约精神, 每发现1例扣5分 2. 据报存在高估冒算现象, 每单扣5分;(由项目合约判定) 3. 未按要求及时间提供资料, 每次扣5分; 4. 不配合工程量核对工作, 每发生一次扣5分; 5. 设计出图后, 超过以上期限, 延时才能完成的, 每增加2周减15	85		
		如在施工阶段的监督检查/材料检测中出现恶意的以次充好材料质量问题, 出现1次扣20分; 甲限乙供材料品牌不在甲限品牌范围内, 未进行变更审批私自更换, 出现1次扣20分;						
加減分項		1. 发生特别重大事故由政府EHS委员会决定扣分, 发生重大事故每次扣50分, 发生较大事故每次扣40分, 发生一般事故A级每次扣30分, 发生一般事故B 级每次扣20分, 发生一般事故C级每次扣10分; 2. 发生国家级媒体、门户网站曝光、触发红色舆情造成不良影响, 每次扣20分; 省级媒体曝光、触发橙色预警造成不良影响, 每次扣10分; 地方媒体报 道、触发黄色预警造成不良影响, 每次扣5分; 网络传播造成不良影响, 每次扣3分 3. 不按图施工; 深化设计未经确认施工; 施工样板未经确认就批量施工; 工艺工序不按验收合格标准施工; 工艺工序不按审批的施工案施工; 偷工减料; 关键工 序验收资料作假; 第三方检查、设计巡检、工程部巡检确认问题不及时整改或整改不合格经抽查发现1次; 施工进度与项目部要求计划不符延误1天; 各单 位第三方检查连续两次排名后20%; 因质量安全问题被政府相关部门停工; 未落实开展各项安全指令工作要求, 发现以上任意问题1次, 监理单位和施工单 位各扣1分, 扣分可累加。 因参建单位自身管理问题, 导致民工闹堵项目部、甲方公司的, 出现一次扣5分, 民工上访政府的, 出现一次扣10分; 甲方要求的抢工(抢销售、交付)并按时完成, 加10分;						3、 不 安 工 安 部
总分:								

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1



工程名称：南山医院改扩建（二期一段）精装修工程Ⅱ标段

验收日期：_____

建设单位(盖章)：深圳市南山区建筑工务署/华润(深圳)有限公司(代建)



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

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



* GD-E1-914/2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

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

1. 验收组

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

2. 专业组

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

(二) 验收程序

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



* GD - 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）	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
主体结构	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑装饰装修	合格	8项,其中: 经审查符合要求 8项 经核定符合要求 8项	共 5项,其中: 资料核查符合要求 5项 实体抽查符合要求 5项	共 9项,其中: 评价为“好”的 7项 评价为“一般”的 2项
屋面	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑给水、排水及采暖	合格	24项,其中: 经审查符合要求 24项 经核定符合要求 24项	共 6项,其中: 资料核查符合要求 6项 实体抽查符合要求 6项	共 9项,其中: 评价为“好”的 7项 评价为“一般”的 2项
通风与空调	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑电气	合格	24项,其中: 经审查符合要求 24项 经核定符合要求 24项	共 9项,其中: 资料核查符合要求 9项 实体抽查符合要求 9项	共 7项,其中: 评价为“好”的 6项 评价为“一般”的 1项
智能建筑	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑节能	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
电梯	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



* GD-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	殷芳	深圳华创建设股份有限公司	项目经理		殷芳
2	余礼	南山建筑工务署			余礼
3	王巍	南山区建筑工务署			王巍
4	马丰社	华润(深圳)有限公司	项目经理	工程师	马丰社
5	殷安伟	深圳特发光电股份有限公司	项目经理	工程师	殷安伟
6	高建	深圳建筑设计研究院有限公司	项目负责人	高级	高建
7	何光海	深圳华创建设股份有限公司	专业		何光海
8	胡建	华润(深圳)有限公司	项目经理	中级	胡建
9	李双	华创股份			李双
10	陈以	深圳特发光电股份有限公司			陈以
11	李双	华创股份			李双
12	胡建	深圳华创建设股份有限公司	专业	中级	胡建
13	黄利	华创	工程	工程	黄利
14	李东	华润(深圳)有限公司	设计经理	设计	李东
15	吴平	华创股份	设计	中级	吴平
16	李东	华润	设计	工程师	李东
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					



* GD - E1 - 914 / 5 *

四、验收人员签字

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9	李永成	深圳市特发光电设备有限公司			李永成
10					
11					
12	李永成	深圳市特发光电设备有限公司			李永成
13	陈永成	深圳市特发光电设备有限公司			陈永成
14	李永成	深圳市特发光电设备有限公司			李永成
15	刘洪	深圳市特发光电设备有限公司			刘洪
16	李永成	深圳市特发光电设备有限公司			李永成
17	李永成	深圳市特发光电设备有限公司			李永成
18	李永成	深圳市特发光电设备有限公司			李永成
19	李永成	深圳市特发光电设备有限公司			李永成
20	张进东	深圳市特发光电设备有限公司			张进东
21					
22					
23					
24					
25					



"GD-E1-914/5"

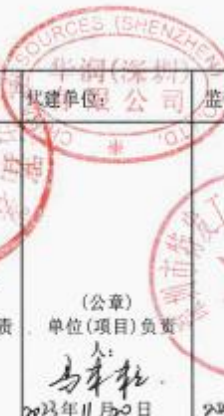
五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

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

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

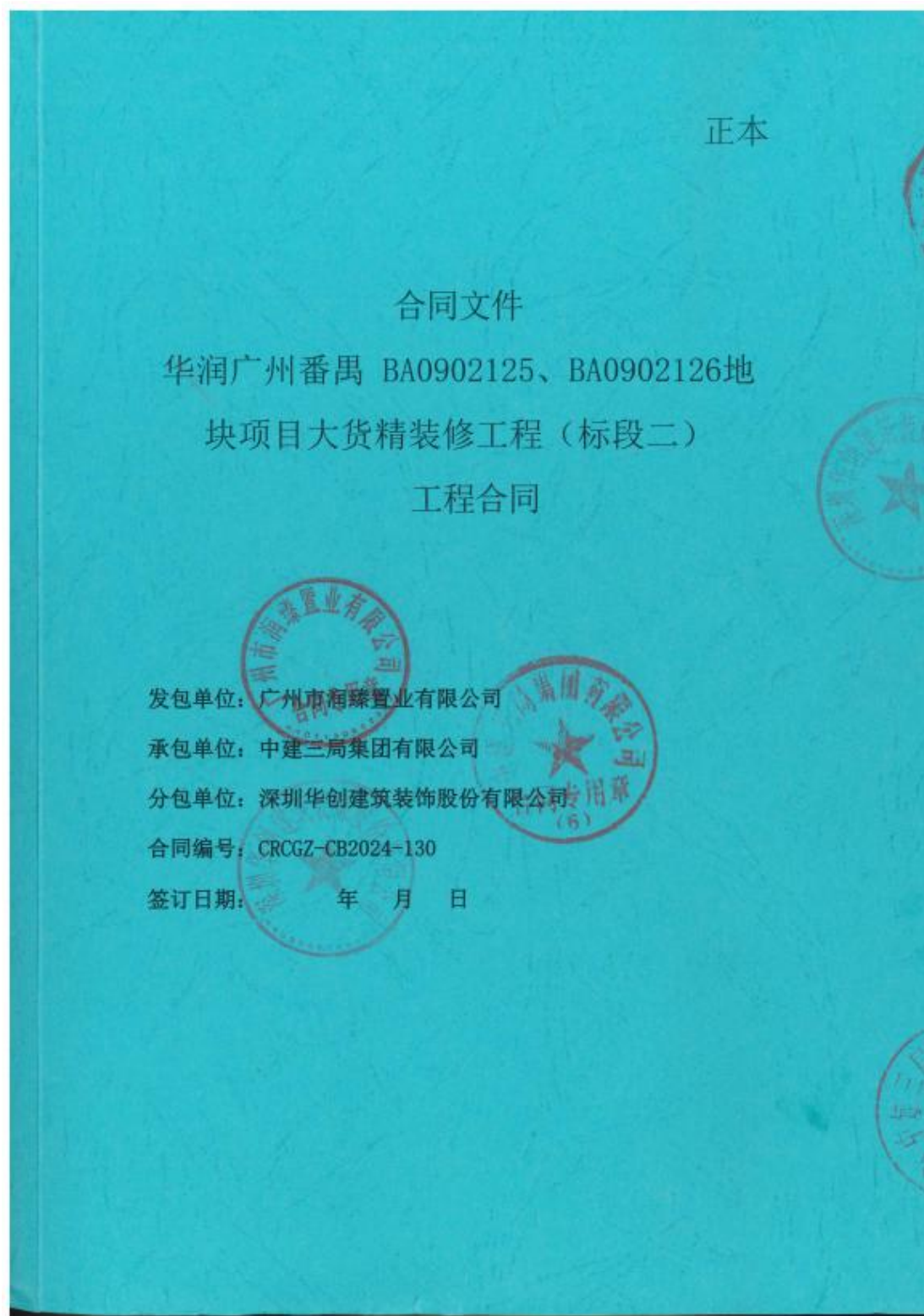
中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：邹志岚
注册号：4400030-185
有效期：至2025年5月

建设单位：	设计单位：	监理单位：	施工单位：
 (公章) 单位(项目)负责人： 人： 2023年11月20日	 (公章) 单位(项目)负责人： 人： 2023年11月20日	 (公章) 总监理工程师： 人： 2023年11月20日	 (公章) 单位(项目)负责人： 人： 2023年11月20日

* GD-E1-914/6 *

中华人民共和国一级注册建造师执业资格
粤1442007200609404(000)
建筑
2024.08.29
深圳华创建筑装饰股份有限公司

第三节 广州番禺 BA0902125、BA0902126 地块项目大货精装修工程（标段二）



分包合同协议书

由

总承包人：中建三局集团有限公司

注册地址：武汉市关山路552号

和

专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C1201

及

发包人：广州市润臻置业有限公司

注册地址：广州市番禺区钟村街人民路74号112房

三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于二零二三年六月二十七日签订之总承包合同。

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

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

三方现在同意如下：

1. 分包合同标的

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

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价（含增值税）为（大写）柒仟零玖拾陆万贰仟零柒拾圆捌角（小写：RMB 70,962,070.80），其中合同金额（不含增值税）为RMB 65,102,817.25，按9%税率计算的增值税税金总额为RMB 5,859,253.55）。

本分包工程合同总价包括的暂列金额(含增值税)为RMB 1,962,000.00。

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

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

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

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额;

X1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

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

3. 分包合同工期

本分包工程合同工期为694个日历天, 暂定开工日期为2024年5月15日(以发包人发出的开工指令为准), 专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。(具体工期详见工料规范第10章(专用条款)第2.2条)

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

4. 质量标准

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

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。(具体要求详见通用合同条款第13.2条)

6. 履约保函金额(详见通用合同条款第3.7条)RMB 7,100,000.00
7. 延误违约金 详见专用合同条款6.4条 专业分包人向发包人支付工期延误的违约金不足弥补发包人损失的,发包人有权保留要求专业分包人继续赔偿发包人损失的权利。
8. 付款 详见专用合同条款第10.3条
9. 分包合同文件构成及解释
 - 9.1 下列各文件(以下简称“分包合同文件”)应被视为组成并理解和解释分包合同文件的一部分:
 - (1) 分包合同协议书
 - (2) 中标通知书
 - (3) 合同签署前的往来函件
 - (4) 专用合同条款
 - (5) 通用合同条款
 - (6) 工料规范
 - (7) 图纸目录及其所列合同图纸
 - (8) 开办费说明及工程量清单计价计价规则
 - (9) 工程量清单
 - (10) 其他合同文件(工程质量保修协议、变更签证作业指引、合同结算作业指引、工程款支付作业指引、华润置地与合作方廉洁协议、阳光宣言、华润置地供方EHS诚信承诺书、总承包合同条款、建筑工程一切险及第三者责任险保单复印件)
 - (11) 投标文件(包括投标函、投标须知及技术标;其中技术标回标文件仅供参考,另行装订)
 - 9.2 若分包合同文件之间有任何矛盾,以上述解释顺序为准。任何不列在上的其他文件皆不成为分包合同文件的一部份,其内容不能影响分包合同文件的含意,除非三方同意签认作为本分包合同的补充。
 - 9.3 上述第6项工料规范和(或)第7项合同图纸内不一致的,以严格者为准。
10. 专业分包人认可下列银行账户信息为收款账户:

开户银行: 浦发银行深圳南山支行。

户 名: 深圳华创建筑装饰股份有限公司。

开户账号: 79090154740016536。

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

11. 分包合同份数

本分包合同及其附件用中文书写。四 正 四 副, 发包人执 二 正 二 副, 总承包人及专业分包人各执一正一副, 正副本不一致的, 以正本为准。

12. 其他条款

13. 本分包合同自三方签字盖章之日起生效，对三方均有约束力。

三方在 2023 年 6 月 27 日盖章/签署：

总承包人：_____)

盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)

职位_____)

专业分包人：_____)

盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)

职位_____)

发包人：_____)

盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)

职位_____)

中标通知书

通知编号: (Z) CZBTZ202404300003-001号

深圳华创建筑装饰股份有限公司:

经审查及中标公示, 现确定贵单位为广州番禺 BA0902125、BA0902126地块项目大货
青装修工程(标段二)(招标编号: CGFA2024030700143001001)的中标人。

本项目采用总价包干计价模式

中 标 价:

标段1:

含税70962070.80元(大写: 柒仟零玖拾陆万贰仟零柒拾圆零捌角)

不含税65102817.25元(大写: 陆仟伍佰壹拾万零贰仟捌佰壹拾柒圆贰角伍分)

税率: 9.00%

请贵司在接到本通知书后的五日内与招标人联系, 协商后续合同签订事宜。

特此通知!

招 标 人: 广州市润臻置业有限公司

联 系 人: 李纪东

联系电话: 18138816189

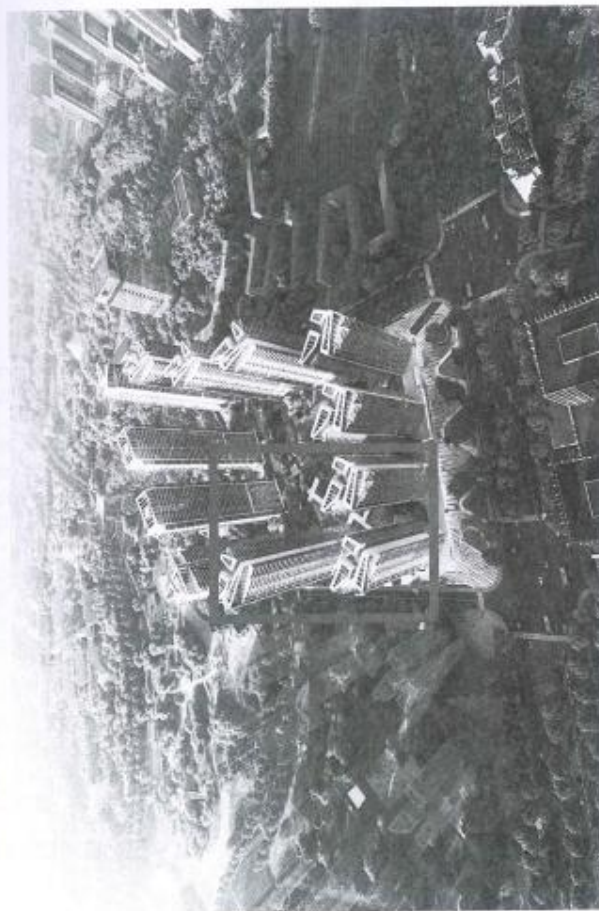
感谢贵司对招标工作的支持和配合。

2024年04月30日



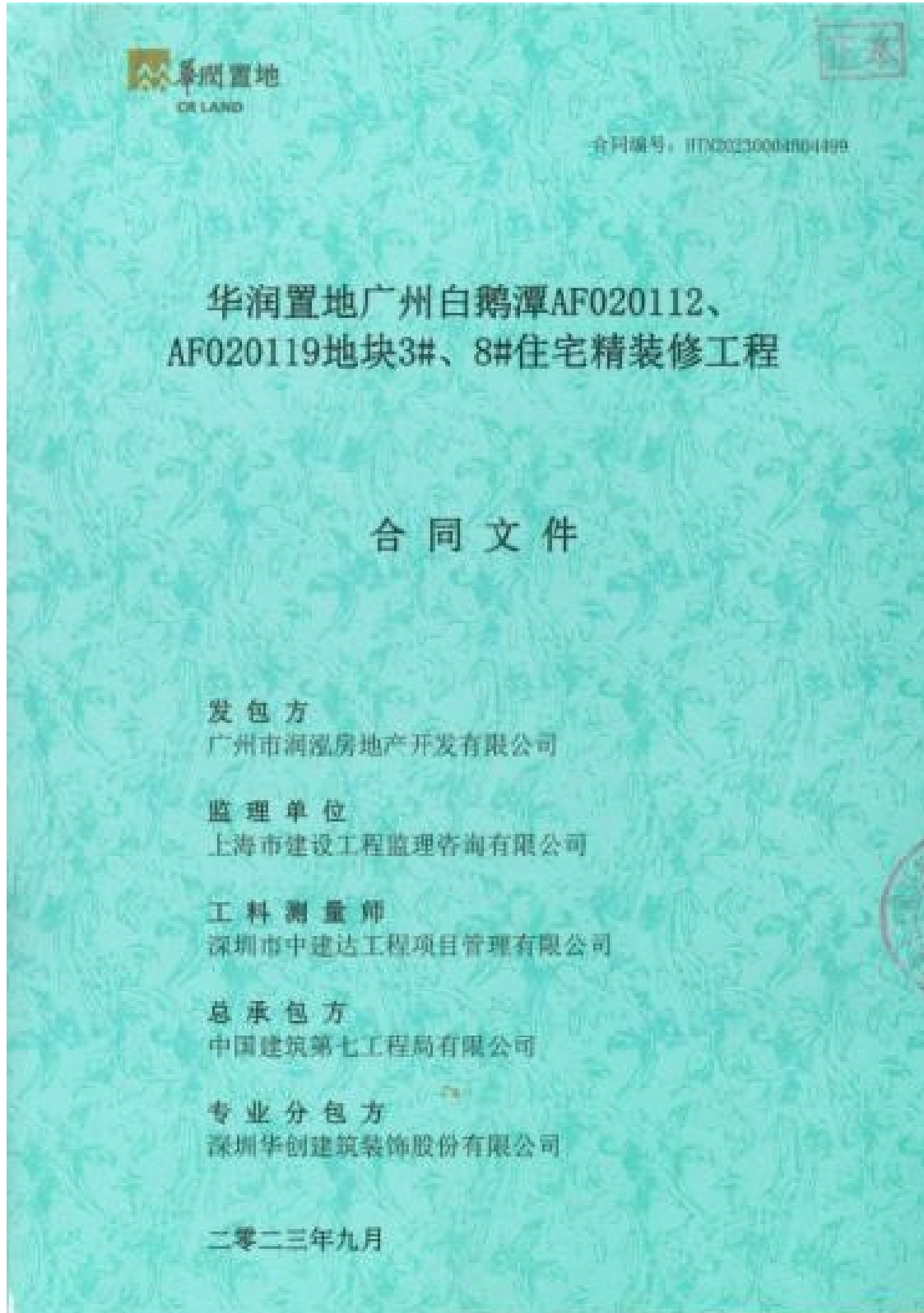
一、项目概况

长隆悦府一期用地面积5.6万㎡，住宅一期业态包括：住宅、底商、车位，计容总建筑面积27.49万㎡，其中，住宅包含12个楼栋。本次招标范围为3#、4#、7#楼；



楼栋	主要户型	层数	户数
1#	98、124、142	32	124
2#	98、124、142	32	124
3#	124、142	32	121
4#	124、142	32	124
5#	98、124、142	42	156
7#	124、142	47	176
8#	98、124、142	44	164
9#	124、142	47	176
10#	124、142	47	176
11#	300	43	80
12#	300	43	80
13#	200	45	126

第四节 华润置地广州白鹅潭 AF020112、AF020119 地块 3#、8#住宅精装修工程



分包合同协议书

由

总承包人: 中国建筑第七工程局有限公司

注册地址: 郑州市经开第十五大街 267 号

和

专业分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址: 深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期) C1201

及

发包人: 广州市润泓房地产开发有限公司

注册地址: 广州市荔湾区花地大道北 25 号(华苑商业广场) 1160 铺

三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于二零二二年十月一日签订之总承包合同。

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

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

三方现在同意如下:

1. 分包合同标的

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

2. 分包合同价款

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

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

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

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

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

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

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额;

X1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

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

3. 分包合同工期

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

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

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

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

4. 质量标准

本分包工程要求质量为详见工料规范。

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。（具体要求详见专用合同条款第13条）

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

同价款10%(取最接近的千元为单位)）

7. 延误违约金 详见通用合同条款6.4条 专业分包人向发包人支付工期延误的违约金不足弥补发包人损失的，发包人有权保留要求专业分包人继续赔偿发包人损失的权利。

8. 付款 详见通用合同条款第10.3条

9. 分包合同文件构成及解释

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

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

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

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

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

10. 专业分包人认可下列银行账户信息为收款账户：

开户银行：中国建设银行深圳城东支行。

户 名：深圳华创建筑装饰股份有限公司。

开户账号：44201505900052526958。

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

11. 分包合同份数

本分包合同及其附件用中文书写。四正三副一无价，发\\包人执二正二副一无价，总承包人执二正及专业分包人执二正一副，正副本不一致的，以正本为准。

三方在____年____月____日盖章/签署：

总承包人：中国建筑第七工程局有限公司)

盖章

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)

专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司)

盖章

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)

发包人：广州市润泓房地产开发有限公司)

盖章

法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)

职位)

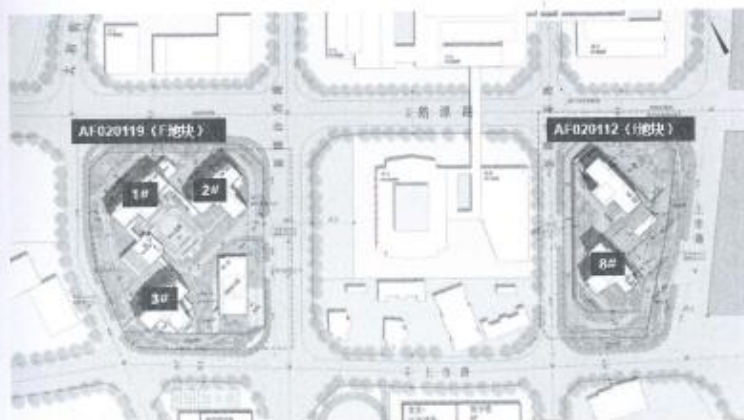
第 10 章 专用条款

1.1. 工程概况

1.1.1. 工程规模

广州白鹅潭悦府项目建设用地面积约 19118 平方米，总建筑面积约 17.16 万平方米，计容面积约 11.84 万平方米。其中住宅 11.69 万 m²、商业 1800 m²、公建配套用房面积 5609 m²。本工程项目设计有二层地下室，地上部分由 5 栋超高层住宅（T 档）及公建配套设施等组成外立面设计为幕墙体系，塔楼住宅户内精装修交付。本次招标组成如下：

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



项目总平面布置图

第五节 深圳市坪山区玺悦台项目精装修一标段

协议编号：CRLSZ-FS-SG-20008

深圳市坪山区玺悦台项目

精装修工程一标段施工合同

合同编号：CRLSZ-PS-SG-20008

签约日期： 年 月 日

第一部分 合同协议书

甲方（全称）：深圳市创勇企业管理有限公司

乙方（全称）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

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

1. 工程内容和承包范围

- 1.1. 工程内容：深圳市坪山区玺悦台项目精装修工程一标段。
- 1.2. 承包范围：深圳市坪山区玺悦台项目精装修工程一标段施工，包括 1 栋（住宅）、2 栋（住宅）、3 栋（人才房）、4 栋（幼儿园）、5 栋（住宅）及党群服务中心、老年人照料中心等需要精装交付配套工程的精装修工程，甲方有权增减本合同承包范围，乙方不得提出异议或因承包范围的减少、增加要求额外索偿。
- 1.3. 总承包单位：中国建筑第七工程局有限公司。
- 1.4. 监理单位：深圳市恒浩建工程项目管理有限公司。

2. 设备/材料清单

合同包干部分清单详见合同附件7：合同清单。

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

3. 合同价款

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

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

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

- 4) 图纸和（或）样板
- 5) 标准、规范及有关技术文件
- 6) 合同附件
5. 本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。
6. 乙方向甲方承诺按照合同约定进行供货并在质量保修期内承担设备/材料质量保修责任；甲方向乙方承诺按照合同约定的支付方式支付设备/材料合同价款。
7. 合同生效
合同订立时间：2021.12.9
合同订立地点：广东省深圳市。
本合同双方约定由双方法人代表或授权代表在下面签署并加盖公章后生效。
本合同用中文书写，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具同等效力。未尽事宜，按原已签署的集采协议及补充协议约定执行。如本合同条款约定如与集采协议条款约定有冲突，以本合同约定为准。

甲方：深圳市创勇企业管理有限公司
法定代表人或授权委托人：
银行帐号：
地址：
电话：
传真：



乙方：深圳华创建筑装饰股份有限公司
法定代表人或授权委托人：
银行帐号：
地址：
电话：
传真：



单位(子单位)工程质量竣工验收记录

ED-E1-913

工程名称	深圳市坪山区玺悦台项目精装修一标	结构类型	框架结构	最多层数/装修面积	51F/48100m²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	陈建勇	开工日期	2021年12月1日
项目负责人	温善华	项目技术负责人	王耀	竣工日期	2022年12月21日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 4 分部, 经审查符合标准及设计要求 4 分部			符合要求
2	质量控制资料核查	共 76 项, 经审查符合要求 76 项, 经核定符合规范要求 76 项			符合要求
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 52 项, 符合要求 52 项, 共抽查 46 项, 符合要求 41 项, 经返工处理符合要求 5 项			符合要求
4	观感质量验收	共抽查 55 项, 达到“好”和“一般”的 48 项, 经返修处理符合要求的 7 项。			符合要求
综合验收结论		符合设计及规范要求, 验收合格。			
参加验收单位	施工单位	监理单位	建设单位		
	 (公章) 温善华 施工单位(项目)负责人: 2022年12月21日	 (公章) 总监理工程师: 2022年12月21日	 (公章) 单位(项目)负责人: 2022年12月21日		

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。



GD-E1-913

第六节 深圳市坪山区润樾山花园精装修工程（一标段）

合同编号：SZHF-PS-HT-ZC-048

深圳市坪山区润樾山花园精装修工程（一标段） 施工合同

工 程 名 称：深圳市坪山区润樾山花园精装修工程（一标段）

工 程 地 点：坪山区坪山大道与碧沙北路交汇处东南角

发 包 人：深圳市润招房地产有限公司

承 包 人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

合同编号：SZHF-PS-HT-ZC-048

签约日期：2022 年 1 月 0 日

第一部分 合同协议书

甲方(全称): 深圳市润招房地产有限公司

乙方(全称): 深圳华创建筑装饰股份有限公司

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

1. 工程内容和承包范围

- 1.1. 工程内容: 深圳市坪山润樾山花园项目精装修工程一标段。
- 1.2. 承包范围: 深圳市坪山区润樾山花园项目精装修工程一标段施工,包括 1#、2#、3#、8#楼公共区域、户内装修区域,及原售楼处装修区域。甲方有权增减本合同承包范围,乙方不得提出异议或因承包范围的减少、增加要求额外索偿。
- 1.3. 总承包单位: 中国建筑第七工程局有限公司。
- 1.4. 监理单位: 深圳华西建设工程管理有限公司。

2. 设备/材料清单

合同工程量清单待施工图纸完善后,经双方核对确认,以补充协议方式增补。

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

3. 合同价款

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

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

本合同总价为暂定总价,各材料单价按集中采购合同(编号: CRCSZ-ZB-SG-20018)中约定的价格执行。本合同第 2 条约定的产品单价与本条约定的货物总价系甲方根据本合同就单位产品和所有产品应向乙方支付的所有费用,包括但不限于样板试制、样品、生产(包括为满足甲方工期要求,而采取的赶工所发生的一切费用)、开模费、运输(包括为满足甲方工期要求,而采取的

开户行及账号: 招商银行深圳坪山支行 755949289310901

B) 承包人开票信息

公司名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

纳税人识别号: 91440300774117675T

税务登记地址: 深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期) C1201

电话号码: 0755-26501257

开户银行: 中国建设银行深圳城东支行

银行账号: 44201505900052526958

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

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

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

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

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

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

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

4. 合同工期

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

交付评估得分奖罚条款 (2019)

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

2、奖惩金额:

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

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

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

5、奖惩费用纳入结算支付。

6. 组成合同的文件及优先解释顺序

组成本合同的文件及优先解释顺序依次为:

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

7. 本协议书中有词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

8. 乙方向甲方承诺按照合同约定进行供货并在质量保修期内承担设备/材料质量保修责任; 甲方向乙方承诺按照合同约定的方式支付设备/材料合同价款。

9. 合同生效

合同订立时间: 2022 年 1 月 6 日。

合同编号: SZHF-PS-HT-ZC-048

合同订立地点: 广东省深圳市。

本合同双方约定由双方法人代表或授权代表在下面签署并加盖公章后生效。

本合同用中文书写,一式捌份,甲方执陆份,乙方执贰份,具同等效力。未尽事宜,按原已签署的集采协议及补充协议约定执行。如本合同条款约定如与集采协议条款约定有冲突,以本合同约定为准。

甲方: 深圳市润招房地产有限公司

法定代表人或授权委托人:

银行帐号: 755949289310901

地址: 深圳市坪山碧岭街道汤坑社区碧沙北路 10 号新城东方丽园 4 栋 707

电话: /

传真: /

乙方: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

法定代表人或授权委托人:

银行帐号: 44201505900052526958

地址: 深圳市南山区商业文化中心区利中央商务广场(二期) C1201

电话: 0755-26501257

传真: /

附件 4：润樾山花园项目精装修工程技术标准和要求

一、系统概述

1、建设地点：坪山区碧岭街道坪山大道南面黄竹坑路西面；

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

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

3、计划工期：

总工期 281 个日历天，具体开工日期以书面通知为准。

4、招标范围：

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

[√] 发包人委托书和图纸（附件 3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

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

精装甲分包材料供货及供货带安装项目有：

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

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

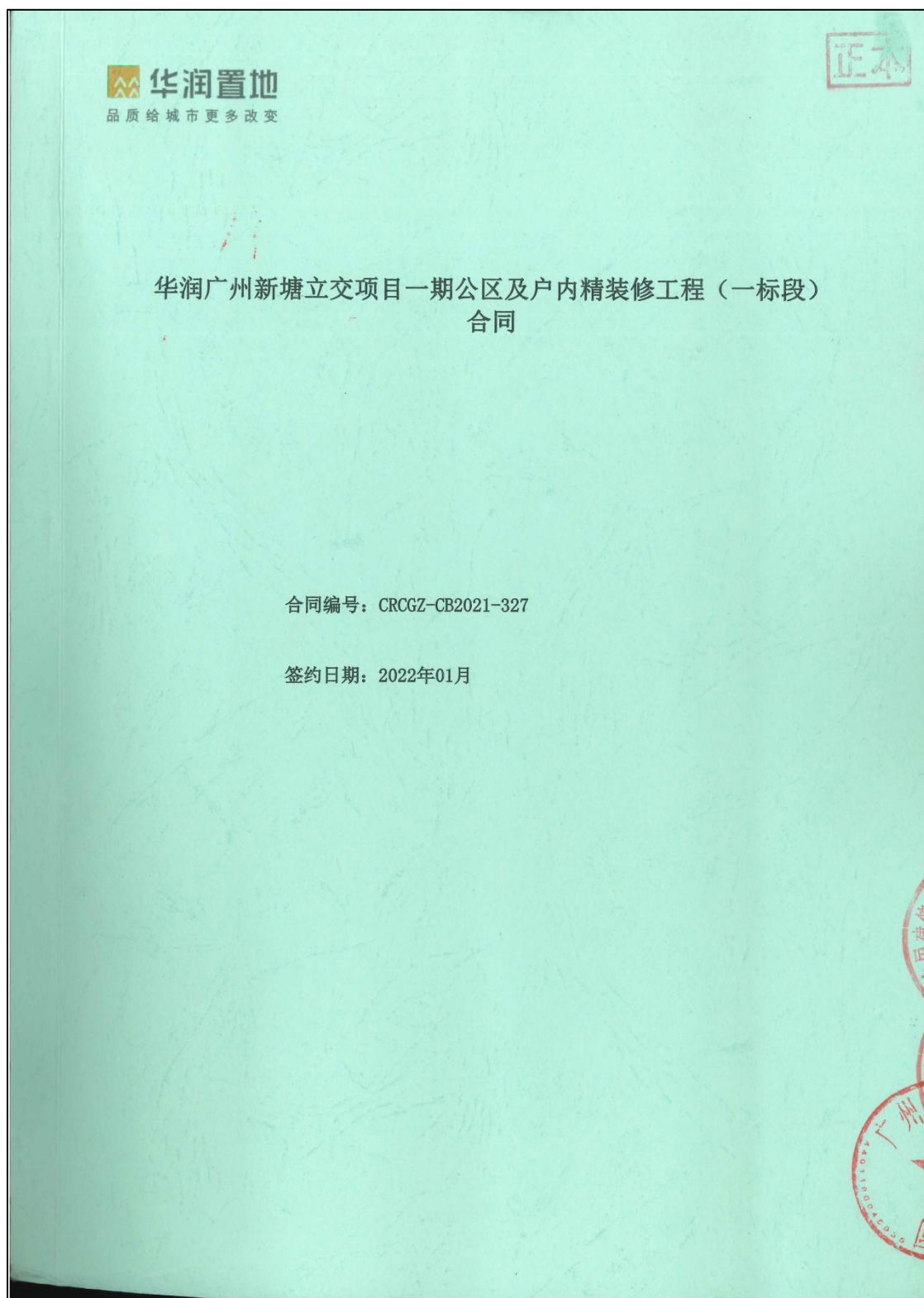
工程名称	深圳市坪山区润樾山花园精装修工程(一标段)	结构类型	框架结构	装修面积	55655m ²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	王争峰	开工日期	2021年9月23日
项目负责人	丁旭	项目技术负责人	陈斌	竣工日期	2022年10月20日
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论
1	分部工程	共 3 分部, 经查符合标准及设计要求 3 分部			合格
2	质量控制资料核查	共 76 项, 经审查符合要求 76 项, 经核定符合规范要求 76 项			合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 52 项, 符合要求 52 项, 共抽查 48 项, 符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

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。



~ G D - E 1 - 9 1 3 ~

第七节 华润广州新塘立交项目一期公区及户内精装修工程（一标段）



第一部分 合同协议书

甲方（总承包人）：中国建筑第七工程局有限公司

乙方（专业分包人）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

丙方（发包人）：广州臻通实业发展有限公司

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

安装价格清单：具体详见《合同附件 9：合同清单》

1. 合同价格

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

其中：

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

如下：

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



品质 给城市更多改变

(1+ 原适用税率)

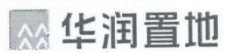
Y1 = 新税率下合同结算含税金额;

X1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下合同结算含税金额

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

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



品质给城市更多改变

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



甲方：
代表人：
盖章：
日期：



乙方：
代表人：
盖章：
日期：



丙方：
代表人：
盖章：



新塘镇

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

(11) 专业分包人应履行的其他义务: _____。

6. 工期和进度

6.2 分包工程工期

6.2.1 本分包工程合同工期为 280 个日历天, 暂定开工日期为 2022 年 08 月 26 日 (以发包人发出的开工指令为准), 专业分包人须根据发包人进度要求进行施工, 其他详见工料规范第 10 章 (专用条款) 第 2.2 条。

6.3 分包工程工期的延长

6.3.2 工期延长的费用补偿

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

6.4 工期延误

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

(i) 分包工程关键节点延误的违约金为每天人民币 2000 元。惟若最终分包工程工期没有延误的, 关键节点延误违约金将予以返还 (如项目约定不返还的, 删除后半段)。

(ii) 分包工程工期延误的违约金为每天人民币 5000 元。(PS. 请根据《华南大区关于工期延误违约金的计算指引》填写)

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

上述总承包工程工期延误与分包工程工期延误重叠的延误将按逾期

第 10 章 专用条款

第 1 章 工程概况

1.1.1.工程规模

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

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

注：最终建筑面积以施工图为准。



图 1 总平面效果图



图 2 规划示意效果图

1.1.2.现场情况

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

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

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

1.1.3.主要参建单位

建设单位：广州臻通实业发展有限公司

建筑设计单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

室内设计单位：深圳瑞和建筑装饰股份有限公司

总承包单位：中国建筑第七工程局有限公司

监理单位：中海监理有限公司

1.2.标段划分

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

1.3.示范区、营销中心及样板房情况

示范区：位于一期北侧，营销中心目前正常营业中，样板房位于 A1 栋二层、

广州市房屋建筑工程

竣工联合验收意见书

(一般工程项目)

编号: 穗联验(增)字(2023) 035号

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



扫描二维码查看相关信息

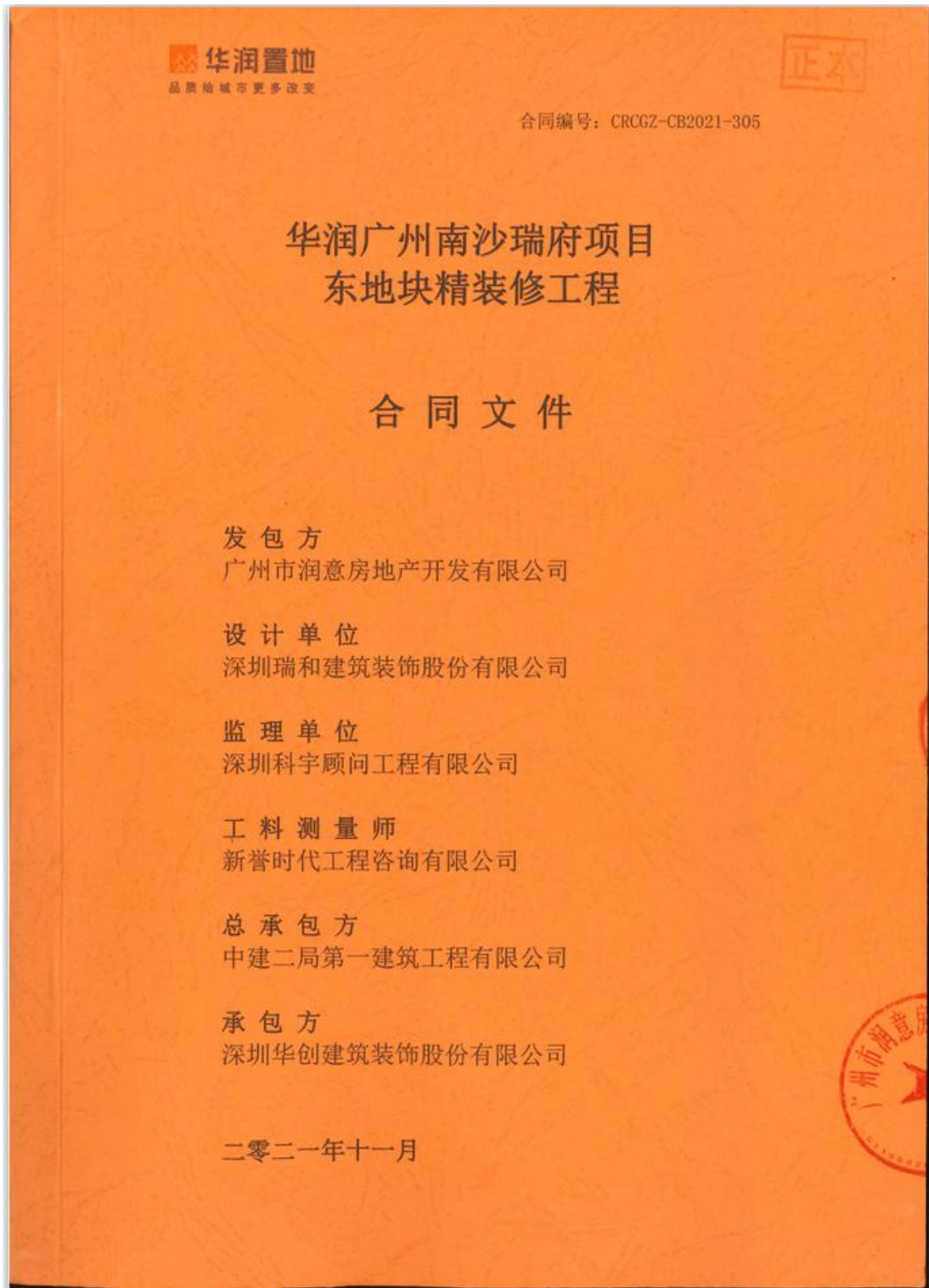
盖 章

年 03 月 20 日

业务专用章

项目基本情况栏			
工程名称	华润广州增城新塘立交住宅项目		
统一项目代码	2020-440118-70-03-093513		
施工许可证号	440183202101180401		
规划许可证号	德规划资源建证(2020) 7438号, 德规划资源建证(2020) 7441号, 德规划资源建证(2020) 7458号, 德规划资源建证(2020) 7435号		
建设地址	广州市增城区新塘镇新墩村、南安村地块		
建设规模	72818.18平方米	合同价格	17788.25万元
建设单位	广州臻通实业发展有限公司		
施工单位	中国建筑第七工程局有限公司		
监理单位	中海监理有限公司		
勘察单位	广州市吉华勘测股份有限公司		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
是否分期验收	是□/否✓	本次(分期)验收面积	72820.5m²
本次分期范围			
联合验收情况栏			
验收内容	负责部门(单位)	验收情况	
规划专项	广州市规划和自然资源局增城区分局	通过✓/不涉及□	
消防专项	广州市增城区住房和城乡建设局	通过(验收✓/准予备案□)/不涉及□	
人防专项	增城区人防办公室	通过□/承诺□/不涉及✓	
工程质量专项	广州市增城区住房和城乡建设局	通过✓	
城建档案专项	广州市城市建设档案馆	通过□/承诺✓/不涉及□	
通信设施专项	广东省通信管理局广州市通信建设管理办公室	通过✓/承诺□/不涉及□	
水土保持设施专项	增城区水务局	通过□/承诺□/不涉及✓	

第八节 华润广州南沙瑞府项目东地块精装修工程



第一部分 合同协议书

甲方：广州市润意房地产开发有限公司

乙方：深圳华创建筑装饰股份有限公司

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

1. 合同价格

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

其中:

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

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

Y1 = 新税率下合同结算含税金额;

X1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下合同结算含税金额

- 1.2. 本合同为总价包干合同。本合同价格为货物安装完毕以及验收调试价格, 包括: 吊装、安装、调试、验收 (分包方内部验收及通过相关部门验收)、保险费以及保修期内, 技术支持和现场培训费用、因安装质量问题引起的维修、更换费用及收到全部合同价款所支付的收款费用等。
- 1.3. 甲方保证其项目下其他承包商不向分包方收取除本合同规定范围外的任何配合费用。
2. 工程地点:

华润广州南沙瑞府项目（具体地点详见技术要求）

3. 合同工期：

详见技术要求第二章 2.2 节

4. 质量要求

详见《合同附件 6：技术要求》及《深圳市润投咨询有限公司华南大区 2020-2021 年度 BCD 档住宅精装修工程集中采购合作协议》（合同编号：CRCSZ-ZB-SG-20018）技术要求。

5. 进场时间

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

6. 施工验收方式

- 6.1. 验收时，分包方、总承包方、监理单位和发包方同时到场，验收合格后各方在验收记录上签字；
- 6.2. 根据国家或地方有关规定需要政府部门需要进行验收检查、以及相关备案手续，以政府部门出具的验收合格证明为付款的必要依据。

7. 付款方式

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

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

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

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

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

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

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

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

(d) 工程模拟验收通过、工程移交物业公司,并安装单位上报经发包人合约组认可的结算资料后(编制符合发包人要求的全套竣工资料,并通过发包人验收),支付至累计已完成工作量的 93%。

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

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

变更费用须经双方书面审定并最终确认变更造价后,依据上述付款方式支付。

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

7.2 甲方支付的任何款项,乙方须于付款前 15 个日历天提交按实际工程产值开具合法有效的增值税专用发票(发票金额须包含实收金额及暂扣款、保修金、保留金和其他罚扣款(如有)金额),因乙方未在规定时间内提供发票导致甲方无法按时支付的,由乙方自行负责因此造成的损失。因乙方不提供增值税专用发票或提供的增值税专用发票税率少于政府预定的税率,甲方有权从应付乙方款项中扣减对应税额损失部分,且甲方不承担延期支付责任。

7.3 乙方必须严格遵照相关法律法规向甲方开具合法、有效的增值税专用发票,因乙方开具的增值税专用发票不符合税收法规与税务机关相关规定而给甲方造成经济损失的,乙方负责赔偿,包括甲方的增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加的税收损失以及被税局加收的滞纳金、罚款损失。

7.4 乙方开具的增值税专用发票送达甲方后,若发生丢失、污损等情形导致甲方无法认证的,在甲方提出要求时乙方应积极协助甲方并按照相关税收法规和文件的规定提供相应资料以便甲方顺利完成发票认证。如因乙方拒不配合甲方而给甲方人造成经济损失的,乙方负责赔偿,包括增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加。

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

8. 保修、维修约定

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

9. 违约责任

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

10. 安全事故

若在分包方进行卸货、安装、检修、调试过程中造成任何人员伤亡事故或财

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

11. 知识产权

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

12. 不可抗力

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

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

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

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

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

13. 履约保函

13.1. 分包方须于合同签订后 14 个日历天内获得一间发包方批准之银行与分包
方以履约保证书按本工程合同总价 10% (以千元以上取整计算),即:
 $\text{RMB}47,910,451.62(\text{合同总价}) \times 10\% = 4,791,000.00\text{RMB}$,向甲方保证,分包

方会正确地履行本合同。

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

14. 争议处理方式

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

☒ 向深圳国际仲裁院申请仲裁, 仲裁裁决是终局的。

☐ 向项目所在地法院提起诉讼。

15. 其它

- 15.1. 本合同用中文书写, 一式柒份, 甲方执伍份, 乙方执贰份, 具同等效力, 未尽事宜, 按原已签署的集采协议及补充协议约定执行, 如本合同条款约定如与集采协议条款约定有冲突, 以本合同约定为准;

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

甲 方:

盖 章:
日 期:



乙 方:

代表人:

盖 章:
日 期:



第 10 章 专用条款

第 1 章 工程概况

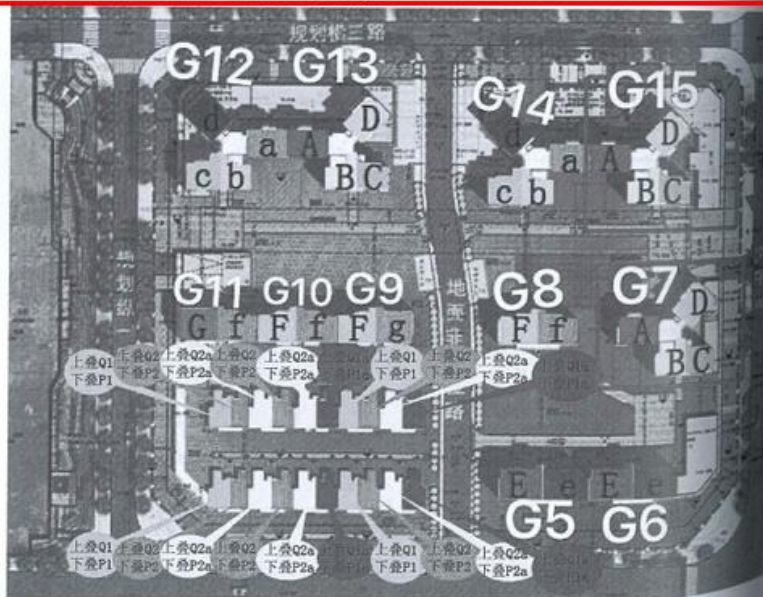
1.1. 工程规模

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

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

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

本次精装招标范围为二标段（东地块）。



东地块总平图

板房，并经设计、客关、工程等部门联合验收评估通过。

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

第2章 工程目标

2.1.质量目标

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

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

2.2.工程进度目标

本工程工期时间要求如下：

暂定时间如下表所示：

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

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

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

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

本工程主要关键节点时间：

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



G12-G15 公区精装修	总计 90 天	2021 年 10 月 20 日-2022 年 01 月 17 日
G12-G15 室内精装样板层	总计 40 天	2022 年 1 月 25 日-2022 年 3 月 5 日
G12-G15 批量精装修	总计 210 天	2022 年 3 月 5 日-2022 年 10 月 5 日

注：发包人具有对施工时间及计划的调整权利，分包人需无条件执行，相关费用需考虑在投标总价内。

第3章 承包范围及界面划分

3.1. 合约分判架构

项目部根据总承包工程住宅合约分判明确精装工程合约分判架构,具体合约模式架构表,如:

项目合约分判								
独立工程		总承包工程			分包材料及设备			独立工
		专业分包工程						
附属工程	土石方及基础 处理工程	土壤	机电	精装修	土壤	机电	精装修	安装工程
给排水工程	土方工程	广厦工程	电气工程	PVDF工程	升降机	玻璃幕墙	墙地砖	燃气工程
临时用电工程(包括)	支护工程	精装修工程	弱电智能化工程	木饰面工程	苗木	可移动灯	灯具	通信工程
临时用水工程(包括)	桩基工程	景观工程	弱电安防工程	橱柜工程	油漆涂料	设计量房	洁具龙头	小市政供水工程
建筑内部装修工程	地基处理工程	幕墙工程	消防工程	地毯工程			茶水、饮水	小市政雨水排水工程
	砌筑工程	地坪工程	灯光照明工程	防水工程			厨房灶具	弱电二次配线工程
	地基基础和地下室	防火门工程	钢结构工程	新风除湿工程			水泵安装	户内燃汽
		人防工程	电梯工程	VRF空调/小体安装工程			管道给排水工程	通风及排烟
		园建工程	冷冻站工程	商业包体工程			电视、音响系统	电视、电话网络工程
		防水工程	停车场收费管理系统工程				有线电视	家用电路
		地下车库地坪工程	净水系统的工程				开关插座开关(插座项目)	
		种植绿化工程	边坡护坡工程				VRF空调/小体安装调试	
		砌筑工程	太阳能工程					
		自制的油工程						
		道路绿化工程						
		体育场以及交通设施工程						
		车库工程						
		翻大屋工程						
		特种工程						

3.2 精装分包人承包范围

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD-E1-913

工程名称	华润广州南沙瑞府项目东地块精装修工程	结构类型	框架结构	层数/建筑面积	20F / 55236m²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	陈建勇	开工日期	2022年3月25
项目负责人	刘斌	项目技术负责人	陈国昌	竣工日期	2022年10月5日

序号	项 目	验 收 记 录	验 收 结 论
1	分部工程	共 <u>4</u> 分部, 经查符合标准及设计要求 <u>4</u> 分部	验收合格
2	质量控制资料核查	共 <u>76</u> 项, 经审查符合要求 <u>76</u> 项, 经核定符合规范要求 <u>76</u> 项	验收合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 <u>52</u> 项, 符合要求 <u>52</u> 项, 共抽查 <u>48</u> 项, 符合要求 <u>47</u> 项, 经返工处理符合要求 <u>1</u> 项	验收合格
4	观感质量验收	共抽查 <u>55</u> 项, 达到“好”和“一般”的 <u>53</u> 项, 经返修处理符合要求的 <u>2</u> 项。	验收合格
综合验收结论		符合设计及规范要求. 验收合格.	

参 加 验 收 单 位	施工单位  (公章) 施工单位(项目)负责人 <u>刘斌</u> 2022 年 10 月 15 日	监理单位  (公章) 总监理工程师: <u>封需要</u> 年 月 日	建设单位  (公章) 单位(项目)负责人: <u>洪海强</u> 年 月 日
----------------------------	---	---	--

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。



* GD - E1 - 913 *

第九节 长春万象城及写字楼大堂精装修工程（一批次）标段 2（长春万象城）

及证明材料：



致：

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

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

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

清单明细见最终版清单。

2. 合同总价为不含增值税价包干，为完成合同文件规定工程内容的所有费用已包含在报价内。该总价除因合同约定而进行的调整、暂定工程量、暂定价的确定而调整、设计变更或双方另行签订补充协议作出的调整外，一概不予调整，任何施工方案的调整不构成调整合同总价的理由。惟总承包单位应理解本工程之设计尚在进行当中，故此发包方就本工程发出设计变更指示之机会是存在的。

3. 工期：
协议开始日期：协议签署完成，结束日期：2023 年 5 月
具体工期节点以正式合同文件约定为准。

4. 双方其他约定如下：
无

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

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

第1页 共3页

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

以下无正文。

发包单位: 华润置地(长春)有限公司

盖章: _____

法人或获授权代表签署: _____

日期: _____

我司同意上述中标通知书之内容，并按此接受贵司委托为本工程的甲委单位。

甲委单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

盖章: _____

法人或获授权代表签署: _____

日期: _____

合同编号：HTN20220002203335

长春万象城及写字楼大堂精装修工程
(一批次)标段2

合同文件

2022年6月

发包单位：华润置地（长春）有限公司

承包单位：深圳华创建筑装饰股份有限公司

长春万象城及写字楼大堂精装修工程（一批次）标段2
甲委工程合同书

由

发包单位：华润置地(长春)有限公司

注册地址：长春市南关区华远路2300号

和

甲委工程单位：深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期)C-1201

鉴于以下情况所订立。

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

甲委工程单位按上述招标文件进行了投标。

各方现在同意如下：

1. 合同标的

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

2. 合同价款及支付

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

3. 合同工期

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

4. 供料范围

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

5. 甲委工程合同文件

A/2

6. 其它条款

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

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

发包单位： 华润置地(长春)有限公司) 盖章
法定代表人或获授权代表签署



甲委工程单位 深圳华创建筑装饰股份有限公司) 盖章

法定代表人或获授权代表签署



第10章 专用条款

第1章 工程概况

1.1 工程规模

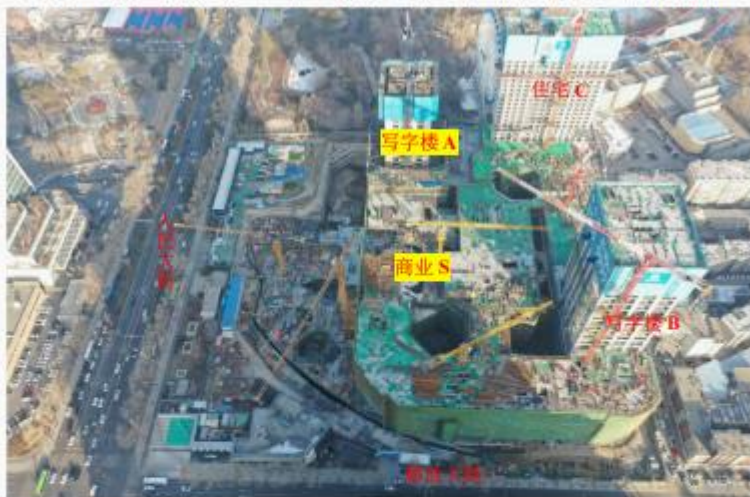
长春华润中心位于长春市南关区，东至岳阳街、南至解放大路、西至人民大街、北至儿童公园，是一个集高端商业、餐饮娱乐、住宅办公于一体的城市综合开发项目。占地面积3.4万平方米，总建筑面积约为55万平方米，其中地下建筑面积17.3万平方米，地上建筑面积37.5万平方米。

该项目商业裙房6层（局部七层、影院区域八层）（混凝土结构+局部钢结构），

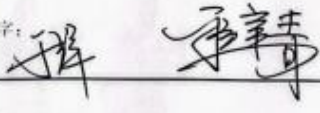
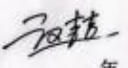
写字楼63层，高度约290米（混凝土核心筒+外围钢结构形式），

住宅55层，高度约200米（混凝土剪力墙结构），

公寓40层，高度约200米（混凝土核心筒+外围混凝土框架结构），



工程竣工验收报告—商业

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

第十节 华润笋岗中心项目住宅户内精装修工程(B 标段)

正本

合同编号: CRLSZ-SGXM-SG-23002

中国 深圳市
华润笋岗中心项目

住宅户内精装修工程 (B 标段)

合 同 文 件

2023 年 3 月

发 包 人: 深圳市笋岗华润置地发展有限公司

独 立 承 包 人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

合同协议书

由

发包人： 深圳市笋岗华润置地发展有限公司

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

和

独立承包人： 深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址： 深圳市南山区海德三道天利中央商务广场二期C座12层

所订立。

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

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

双方现在同意如下：

1. 合同标的

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

2. 合同价款

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

004

本工程合同总价包括暂列金额(含增值税)为RMB 1,733,100.00。

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

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

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

Y1 = 新税率下合同结算含税金额；

X1 = 新税率前已开票含税金额；

Y = 原税率下合同结算含税金额

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

3. 合同工期

本工程合同工期为 273 个日历天，计划开工日期为 2023 年 3 月 1 日（以发包人发出的开工指令为准），独立承包人须根据发包人进度要求进行施工。（具体工期详见工料规范第10章（专用条款）第2.2条）

4. 质量标准

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

5. 保修金保留期

本工程保修金保留期为2年。（具体要求详见通用合同条款第15.2条）

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

华润笋岗中心项目
住宅户内精装修工程（B标段）
独立承包工程合同协议书

13. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在 2023 年 3 月 日盖章/签署：

发包人：深圳市笋岗华润置地发展有限公司（）

盖章

法定代表人或获授权代表签署

姓名 _____)

职位 _____)

独立承包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司（）

盖章

法定代表人或获授权代表签署

姓名 _____)

职位 _____)

中标通知书

通知编号：(Z) CZBTZ202303030031-002号

深圳华创建筑装饰股份有限公司：

经审查及中标公示，现确定贵单位为华润置地笋岗项目住宅户内精装修工程（招标编号：CGFA2022120100128001001）的中标人。

本项目采用总价包干计价模式

中标价：

标段2：

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

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

税率：9.00%

请贵司在接到本通知书后的五日内与招标人联系，协商后续合同签订事宜。

特此通知！

招标人：深圳市笋岗华润置地发展有限公司

联系人：蔡伊帆

联系电话：13751179012

感谢贵司对招标工作的支持和配合。

2023年03月03日



010

笋岗项目住宅精装工程工料规范修订清单

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

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD-E1-913

工程名称	华润笋岗中心项目住宅户内精装修工程(B标段)	结构类型	框架结构	层数/建筑面积	53F / 24457m²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	田盈	开工日期	2023年3月1日
项目负责人	李鹏	项目技术负责人	谭华军	竣工日期	2023年11月20日

序号	项 目	验 收 记 录	验 收 结 论
1	分部工程	共 3 分部, 经查符合标准及设计要求 3 分部	验收合格
2	质量控制资料核查	共 76 项, 经审查符合要求 76 项, 经核定符合规范要求 76 项	验收合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 52 项, 符合要求 52 项, 共抽查 48 项, 符合要求 47 项, 经返工处理符合要求 1 项	验收合格
4	观感质量验收	共抽查 55 项, 达到“好”和“一般”的 53 项, 经返修处理符合要求的 2 项。	验收合格
综合验收结论		符合设计及规范要求, 验收合格。	

 施工单位 (公章)	 监理单位 (公章)	 设计单位 (公章)	 建设单位 (公章)
施工单位(项目)负责人: 李鹏 2023年11月20日	总监理工程师: 田盈 2023年11月20日	设计单位(项目)负责人: 谭华军 2023年11月20日	单位(项目)负责人: 李鹏 2023年11月20日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。



* GD - E1 - 913 *

第三章 资产负债率情况

证明材料要求：提供 2022 年、2023 年经第三方审计的财务报表原件扫描件，并对 2022 及 2023 两年的年均资产负债率情况进行制表统计。

注：投标人 2022、2023 两年的年均资产负债率是招标人择优确定中标人的重要考量要素之一。

项目或指标	单位	2022 年	2023年
一 、 注册资本	万元	8960.00	8960.00
二、 净资产	万元	67021.90	72378.87
三、 总资产	万元	106368.83	111465.52
四、 固定资产	万元	3991.16	4538.78
五、 流动资产	万元	102361.67	106910.74
六、 流动负债	万元	37892.93	37747.55
七、 负债合计	万元	39346.93	39086.65
八、 营业收入	万元	197309.51	124607.43
九、 净利润	万元	8037.06	5356.96
十、 经营活动产生的现金流量净额	万元	5690.61	786.71
十一、 负债率	%	36.99%	35.07%

第一节 2022 年第三方（会计事务所）出具的审计报告

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）

关于深圳华创建筑装饰股份有限公司的
审计报告
(二〇二二年度)

目 录

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

审计报告

深圳华创建筑装饰股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·深圳

二〇二三年三月十日

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

利 润 表

二〇二二年度

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

现金流量表

二〇二二年度

单位：人民币元

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

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

单位：人民币元

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

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

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

单位：人民币元

会计报表附注

(二〇二二年度)

单位：人民币元

附注一. 公司概况：

1、公司成立背景：

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

2、一般经营项目：

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

许可经营项目（以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营）：

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

附注二. 财务报表的编制基础

1、编制基础

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

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

附注三、遵循企业会计准则的声明

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

附注四. 重要会计政策及会计估计的说明

1、会计期间

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

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

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

4、现金及现金等价物的确定标准

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

5、外币业务核算方法

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

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

6、应收款项坏账准备

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

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

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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

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

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

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

本公司应收款项无信用风险，不计提坏账准备。

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

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的计提方法：

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

（3）坏账准备的转回

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

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

7、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

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

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

（5）周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

8、金融资产和金融负债

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

9、长期股权投资

（1）初始投资成本的确定

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

（2）后续计量及损益确认方法

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

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

10、投资性房地产

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

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

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

11、固定资产及折旧

（1）固定资产确认条件

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

（2）固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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

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

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

（3）固定资产减值测试方法和减值准备计提方法

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

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

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

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

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

（5）其他说明

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

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

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

12、在建工程

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

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

13、借款费用

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

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

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

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

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

14、无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

(2) 无形资产的摊销

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

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

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

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

(3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

15、长期待摊费用

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

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

内容	摊销年限	年摊销率
开办费		
固定资产改良支出		
其他		

16、非流动非金融资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

17、职工薪酬

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

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

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

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

18、收入

(1) 商品销售收入

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

(2) 提供劳务收入

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

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

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

(3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

19、所得税的会计处理方法

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

(5) 所得税的汇算清缴方式

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

20、企业合并

(1) 同一控制下企业合并

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

(3) 购买日和处置日的确定方法

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

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

21、合并财务报表编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

22、主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

(1) 重要会计政策变更

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

上述政策对本公司可比期间财务报表项目及金额的影响如下：

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

(2) 重要会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

附注五、税项

主要税种及税率

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

(1) 企业所得税纳税形式：查账征收。

(2) 企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。

(3) 本公司属国家高新技术企业，企业所得税减按15%的税率征收。

附注六、财务报表主要项目注释

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

附注1：货币资金

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

附注2：应收票据

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

附注3：应收账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注4：预付账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注5：其他应收款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注6：存货

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

附注7：长期股权投资

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

附注8：短期借款

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

附注9：应付账款

账 龄	期末余额	比 例	期初余额	比 例
1年以内	267,869,102.59	100.00%	220,195,236.05	100.00%
合 计	<u>267,869,102.59</u>	<u>100.00%</u>	<u>220,195,236.05</u>	<u>100.00%</u>

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注10：预收账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注11：其他应付款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注12：应交税费

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

附注13：长期借款

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

附注14：实收资本（或股本）

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

附注15：未分配利润

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

附注16：营业收入

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

附注17：营业成本

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

附注18：现金流量情况

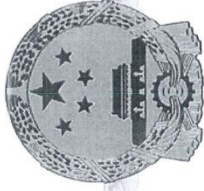
补充资料	2022年度	2021年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	80,370,647.56	95,738,057.63
加：计提的资产减值准备	-	
固定资产折旧	2,196,220.73	1,446,762.59
无形资产摊销	-	
长期待摊费用摊销	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（减：收益）	-	
财务费用	25,765,685.96	27,705,840.65
投资损失（减：收益）	-	
递延所得税资产减少（减：增加）	-	
递延所得税负债增加（减：减少）	-	
存货的减少（减：增加）	-12,616,376.56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

附注七：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注八：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5FPY8T70



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

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

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的“深圳信用网”二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

证书序号: 0012441

说明

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



会计师事务所
执业证书

名称:
首席合伙人:
主任会计师:
经营场所:

深圳万轩会计师事务所 (普通合伙)

方正雄

深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东
联大厦A210

组织形式:
执业证书编号:
批准执业文号:
批准执业日期:

普通合伙

47470315

深财会〔2020〕7号

2020年01月13日

发证机关:

深圳市财政局

二〇二〇年一月十一日

中华人民共和国财政部制



第二节 2023 年第三方（会计事务所）出具的审计报告

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）

关于深圳华创建筑装饰股份有限公司的
审计报告
(二〇二三年度)

目 录

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



机密

深万轩财审字[2024]第3039号

审计报告

深圳华创建筑装饰股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

(此页无正文)

深圳方正会计师事务所(普通合伙)



中国 · 深圳

中国注册会计师(合伙人)



中国注册会计师



二〇二四年四月十五日

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表

二〇二三年十二月三十一日

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二三年十二月三十一日

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

利 润 表

二〇二三年度

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

现金流量表

二〇二三年度

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表

单位：人民币元

（二〇二三年度）												单位：人民币	
项 目	行次	实收资本（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
			优先股	永续债									
一、上年年末余额	01	47,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	622,419,039.57	670,219,039.57		
加：会计政策变更	02										-		
前期差错更正	03										-		
其他	04										-		
二、本年年初余额	05	47,800,000.00			-	-	-		-	622,419,039.57	670,219,039.57		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06	-				-	-		-	53,569,642.82	53,569,642.82		
（一）综合收益总额	07									53,569,642.82	53,569,642.82		
（二）所有者投入和减少资本	08	-				-							
1.所有者投入的普通股	09												
2.其他权益工具持有者投入资本	10												
3.股份支付计入所有者权益的金额	11												
4.其他	12												
（三）利润分配	13	-				-							
1.提取盈余公积	14												
2.对所有者（或股东）的分配	15												
3.其他	16												
（四）所有者权益内部结转	17	-				-							
1.资本公积转增资本（或股本）	18												
2.盈余公积转增资本（或股本）	19												
3.盈余公积弥补亏损	20												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21												
5.其他综合收益结转留存收益	22												
6.其他	23												
四、本年年末余额	24	47,800,000.00			-	-				675,968,682.39	723,788,682.39		

法定代表人：主管会计工作的负责人：会计机构负责人：

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

财务报表附注

(二〇二三年度)

附注1. 公司概况

(1) 公司成立背景

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

(2) 经营范围

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

附注2. 主要会计政策

(1) 财务报表的编制基础

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

(2) 会计期间

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算

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

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

(6) 现金及现金等价物

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

(7) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

① 金融资产的分类、确认和计量

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

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

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

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

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

② 金融负债的分类、确认和计量

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

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

(8) 金融资产减值

① 应收票据

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

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

② 应收账款

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

A. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

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

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

B. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

③ 其他应收款

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

(9) 存货

① 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

② 存货取得和发出的计价方法

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

③ 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

④ 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

⑤ 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(10) 长期股权投资

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

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

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

(11) 投资性房地产

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

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

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

(12) 固定资产

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

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

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

(13) 在建工程

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

(14) 无形资产

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

(15) 长期待摊费用

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

(16) 长期资产减值准备

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

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

(17) 职工薪酬

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

(18) 收入

收入确认的一般原则如下：

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

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

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

(19) 政府补助

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

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

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

(20) 递延所得税资产/递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

(21) 租赁

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

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

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

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

(22) 重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正

① 会计政策变更

本公司本期无重要会计政策变更事项。

② 会计估计变更

本公司本期无重要会计估计变更事项。

③ 会计差错更正

本公司本期无重要会计差错更正事项。

(23) 税项

本公司主要适用的税种和税率

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

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

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

附注3：货币资金

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

附注4：应收票据

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

附注5：应收账款

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

附注6：预付账款

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

附注7：其他应收款

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

附注8：存货

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

附注9：长期股权投资

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

附注10：短期借款

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

附注11：应付账款

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

附注12：预收账款

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

附注13：其他应付款

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

附注14：应交税费

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

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

附注15：长期借款

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

附注16：实收资本

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

附注17：未分配利润

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

附注18：营业收入及营业成本

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

附注19：现金流量情况

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

附注20：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注21：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。

深圳华创建筑装饰股份有限公司

2023年度财务情况说明书

一、企业基本情况

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

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

二、资产状况

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

三、负债状况

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

四、所有者权益

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

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

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

（二）费用及税金

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

六、所有者权益变动

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

七、各项财务指标

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

八、净利润增长情况

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



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5FPY8T70



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

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



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统（广东）进行查询、报送、公示。

3. 商事主体应当于每年6月30日前向登记机关报送年度报告。企业应当按《企业信息公示暂行条例》第十三条的规定向社会公示企业信息。

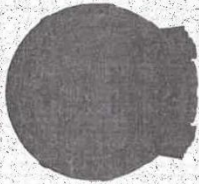
登记机关



2024年01月16日

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：深圳万轩会计师事务所（普通合伙）
方正雄
首席合伙人：
主任会计师：
经营场所：深圳市宝安区新安街道大浪社区28区新安三路88号德冠廷商务中心305
组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470315
批准执业文号：深财会（2020）7号
批准执业日期：2020年1月13日



证书序号：0021205

说明

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



发证机关

中华人民共和国财政部制





姓名 方正雄
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1969-09-12
Date of birth
工作单位 湖南湘程有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号 430103196909121595
Identity card No.



年度检验
Annual Renewal Registration
2007年08月30日
本证书经检验合格，继续有效。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 430200140029
No. of Certificate

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

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



方正雄 430200140029



第四章 履约信用评价

2022 年 1 月 1 日至投标截止时间内获得克而瑞发布的《2024 年 1-12 月房地产企业销售榜 top200 强》榜单中全口径金额前 50 强企业的企业总部或其区域公司授予的装修类优秀供应商（A 级供应商）、战略合作供应商的奖杯、奖牌或证书。

材料要求：

1. 提供 2022 年 1 月 1 日至投标截止时间内获得克而瑞发布的《2024 年 1-12 月房地产企业销售榜 top200 强》榜单中全口径金额前 50 强企业的企业总部或其区域公司授予的装修类优秀供应商（A 级供应商）、战略合作供应商的奖杯、奖牌或证书扫描件；
2. 须提供授予企业在其网站或公众号中发布的相关授予证明（公示、公告、新闻等），并提供对应网址；无证明材料、证明材料不详、所提供证明材料与对应网址内容不一致均不予认可；
3. 对非装修类优秀供应商（A 级供应商）、战略合作供应商的不予认可。

第一节 <https://mp.weixin.qq.com/s/zyV2KTlhNiqjR5y6sTPtpA>

附录
APPENDIX

华润置地战略品类AB级供应商名录

(↑↓上下滑动查看更多)

(此仅显示定级等级，AB级适用的地区公司以华润置地正式发布的为准)

华东	住宅景观	浙江易道景观工程有限公司	A
华东	住宅景观	广东珍浩园林建设工程有限公司	B
华东	住宅景观	浙江喜融景观工程有限公司	B
华东	住宅景观	广州华苑园林股份有限公司	B
华东	住宅景观	上海景域园林建设发展有限公司	B
华东	住宅景观	上海景翊园林科技有限公司	B
华东	住宅景观	上海沃然景观工程有限公司	B
深圳	住宅总包	中建八局第二建设有限公司	A
深圳	住宅总包	深圳市建工集团股份有限公司	A
深圳	住宅精装	深圳时代装饰股份有限公司	A
深圳	住宅精装	深圳华创建筑装饰股份有限公司	A
深圳	住宅精装	深圳唐彩装饰科技发展有限公司	A
深圳	住宅精装	深圳鹏城建科集团有限公司	B
深圳	住宅精装	深圳市湛艺建设集团有限公司	B
深圳	住宅门窗	深圳中航幕墙工程有限公司	A
深圳	住宅门窗	深圳市华耀装饰工程有限公司	B

与城共生

URBAN CONSTRUCTION

践行城市建设高质量发展



华润置地

CR LAND

精装修工程 A级

深圳华创建筑装饰股份有限公司

深圳大区·城市建设事业部

2024年
供应商表彰大会

第二节 <https://mp.weixin.qq.com/s/zyV2KTlhNiqjR5y6sTPtpA>

附录

APPENDIX

华润置地战略品类AB级供应商名录

(↑↓上下滑动查看更多)

(此仅显示定级等级, AB级适用的地区公司以华润置地正式发布的为准)

北方	住宅总包	大连宏帝建设发展有限公司	B
北方	住宅总包	大连建科建设工程有限公司	B
北方	住宅精装	沈阳通海建筑装饰工程有限公司	A
北方	住宅精装	四川兴泰来装饰工程有限公司	A
北方	住宅精装	大连名成广隆建设集团有限公司	A
北方	住宅精装	深圳时代装饰股份有限公司	A
北方	住宅精装	绿城建筑科技集团有限公司	A
北方	住宅精装	深圳华创建筑装饰股份有限公司	A
北方	住宅精装	大连置信设计工程有限公司	B
北方	住宅门窗	吉林省建安实业股份有限公司	A
北方	住宅门窗	黑龙江省金岛建筑门窗制造有限公司	A
北方	住宅门窗	吉林省龙腾实业有限公司	B
北方	住宅景观	哈尔滨恒升园林绿化工程有限公司	A
北方	住宅景观	辽宁新金城景观园林绿化工程有限公司	B
北方	住宅景观	沈阳正发园林绿化工程有限公司	B
北方	住宅总包	荣华建设集团有限公司	B



深圳华创建筑装饰股份有限公司

优秀供应商

华润置地（郑州）有限公司
凯旋门项目

2023年3月

第三节 <https://mp.weixin.qq.com/s/I9nGj4M234BUEsDQd4f-oQ>

mp.weixin.qq.com/s/I9nGj4M234BUEsDQd4f-oQ

平台管理信... 广东省建设执业资... 今日头条 全国建筑市场监管... 深圳公共资源交易... 深圳市市场监督管... 深圳阳光采购平台 信用服务_信用中国 招标

附录
APPENDIX

华润置地战略品类AB级供应商名录

(↑↓上下滑动查看更多)



微信扫一扫
关注该公众号

华北	住宅景观	济南元亨园林工程有限公司	A
华北	住宅景观	山东闽艺园林有限公司	B
华北	住宅精装修	深圳华创建筑装饰股份有限公司	A
华北	住宅精装修	绿城建筑科技集团有限公司	B
华北	住宅精装修	上海金茂建筑装饰有限公司	B
东北	住宅总承包	大连长隆建设工程有限公司	A
东北	住宅总承包	大连常瑞集团有限公司	A
东北	住宅总承包	大连建科建设工程有限公司	A



第四节 深业优秀施工单位



授予：深圳华创建筑装饰股份有限公司（深业上林苑营销中心装修工程）

优秀施工单位

深圳市深业鹏基上林苑投资发展有限公司

2023年11月01日