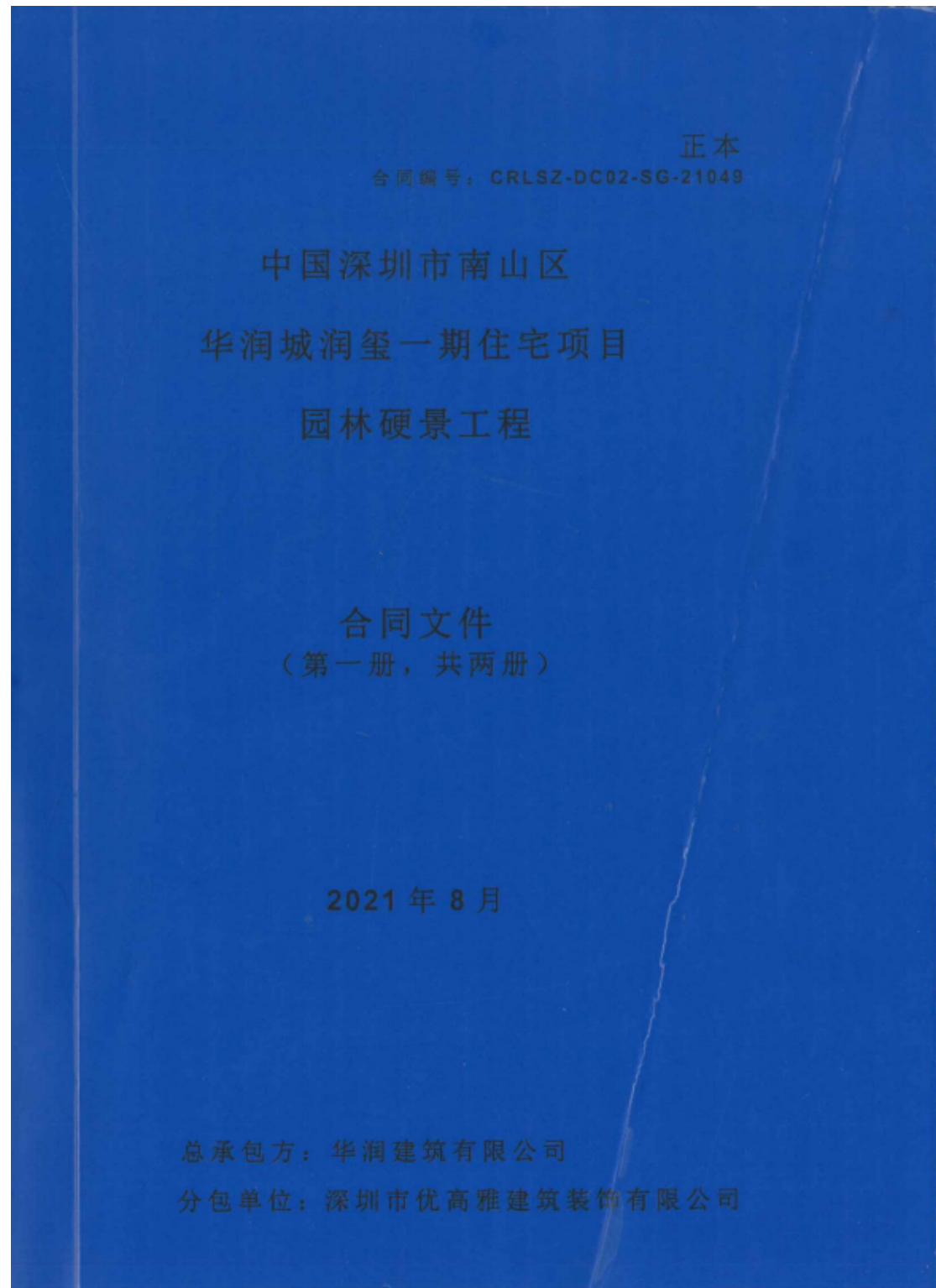


(一) 企业同类工程业绩一览表

序号	项目名称	合同金额 (万元)	建筑业态(住宅、公寓、酒店类等业态)	项目所在地 (省、市)	合同签订时间	竣工验收时间
1	华润城润玺一期住宅项目园林硬景工程	2927.06	住宅	广东省 深圳市	2021年8月	2022年8月
2	惠州小径湾五期山地住宅非示范区室外景观指定分包工程	2870.33	住宅	广东省 惠州市	2018年12月	2021年6月
3	东莞润溪悦里花园项目园林景观分包工程	2490.14	住宅	广东省 东莞市	2020年1月	2020年10月
4	华润置地福州中央润城S21#楼园林景观工程	结算金额 2407.82	住宅	福建省 福州市	2021年8月	2021年9月
5	海口华润中心二期东悦府项目园林景观工程	2180.02	住宅	海南省 海口市	2020年8月	2021年10月
6	深圳市南山区华润深圳湾综合发展项目瑞府(酒店及公寓)园林景观分包工程	1122.14	公寓	广东省 深圳市	2018年5月	2020年8月
7	中国广东省湛江市麻章区桃源里花园项目示范区园林景观工程	1260	住宅	广东省 湛江市	2019年8月	2020年6月
8	佛山市顺德区陈村华润润府项目示范区园林景观工程	结算金额 1450.30	住宅	广东省 佛山市	2021年9月	2021年10月

1、华润城润玺一期住宅项目园林硬景工程



正本

合同编号: CRLSZ-DC02-SG-21049

中国深圳市南山区
华润城润玺一期住宅项目
园林硬景工程

合同文件
(第一册, 共两册)

2021 年 8 月

总承包方: 华润建筑有限公司

分包单位: 深圳市优高雅建筑装饰有限公司

本分包合同书

订于二零 年 月 日，
由 华润建筑有限公司 ，（注册地址为）

北京市东城区建国门北大街8号华润大厦4层407室 （此后称为“总承包方”）。

与 深圳市优高雅建筑装饰有限公司 ，（注册地址为）

深圳市南山区华侨城东部工业区A-4栋301室（此后称为“分包单位”）

双方共同签订。

兹发包方欲让分包单位承建华润城润玺一期住宅项目园林硬景工程（此后称为“本工程”）

位于深圳市南山区大冲村内。

总承包方已向分包单位提供了分包合同绘述全部招标图纸及工料规范。

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

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

双方兹同意如下：

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

2. 发包方将按合同文件的规定支付予分包单位人民币贰仟玖佰贰拾柒万零陆佰壹拾捌元捌角柒分 (RMB29,270,618.87) (含增值税, 此后称为“合同总价”)和按合同条件规定的时间和方式之应支付款项, 作为分包单位承担本工程的代价, 其中不含增值税合同金额为RMB26,853,778.78, 按 9% 税率计算的增值税税金总额为RMB 2,416,840.09。
3. 合同文件内的来往文件均是合同的一部份。
4. 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分:
 - (a) 合同书;
 - (b) 中标通知书;
 - (c) 回标后之来往文件;
 - (d) 投标书;
 - (e) 招标文件答疑;
 - (f) 分包合同条件;
 - (g) 总包合同条件;
 - (h) 工料规范, 包括基本要求及技术要求;
 - (i) 合同图纸;
 - (j) 工程量计算规则;
 - (k) 单价表;
 - (l) 合同附件;
 - (m) 投标须知;

分包合同书

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：

总承包方

法人签署或法人授权委托书

盖章

法人姓名

注册地址

见证人签署

见证人姓名

职务

分包单位

法人签署或法人授权委托书

盖章

法人姓名

注册地址

见证人签署

见证人姓名

职务

*见证人乃纯为见证双方代表签署本合同书，并不包含其他身份和责任。

中国深圳市南山区
华润城润玺一期住宅项目
园林硬景工程

工程竣工报验单

GD-B1-226

单位（子单位）工程名称	华润城润玺一期花园（一期）总承包工程
致 <u>上海市建设工程监理咨询有限公司</u> （项目监理机构） 我方已按照合同完成了 <u>华润城润玺一期住宅项目园林硬景工程</u> 工程，经自检合格，请予以检查和验收。 项目经理部（项目章） <u>深圳市优高雅建筑装饰有限公司</u> 项目负责人： <u>杨佳</u> 项目园林硬景工程项目部 （签订经合同备案书无赖） 04E78521024 日期： <u>2022</u> 年 <u>8</u> 月 <u>18</u> 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） <u>上海市建设工程监理咨询有限公司</u> 总监理工程师： <u>朱新</u> 日期： <u>2022</u> 年 <u>8</u> 月 <u>16</u> 日	
审查意见： 建设单位（项目章） <u>华润置地（深圳）有限公司</u> 项目负责人： <u>王明</u> 住宅项目部 日期： <u>2022</u> 年 <u>8</u> 月 <u>17</u> 日	

GD-B1-226

2、惠州小径湾五期山地住宅非示范区室外景观指定分包工程

正本

合同编号：HRYH-XJW05-SG-18020

惠州小径湾五期山地住宅非示范区
室外景观指定分包工程

合 同 文 件

第一册 共三册

(合同书~招标答疑)

2018年12月

发 包 方：华润沿海(惠州)发展有限公司

总承包方：湖北正浩建设集团有限公司

分包单位：深圳市优高雅建筑装饰有限公司

本分包合同书

订于二零 年 月 日，

由 湖北正浩建设集团有限公司，（注册地址为）

武汉市汉南区汉南大道1 2 5 9 号（此后称为“总承包方”）。

与 深圳市优高雅建筑装饰有限公司，（注册地址为）

深圳市南山区华侨城东部工业区A-4栋301室（此后称为“分包单位”）

双方共同签订。

兹发包方欲惠州小径湾五期山地住宅非示范区室外景观指定分包工程

（此后称为“本工程”）位于 广东省惠州市大亚湾经济技术开发区最东端的霞

涌小径湾，地处大亚湾霞涌组团东部

总承包方已向分包单位提供了分包合同绘述全部招标图纸及工料规范。

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

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

双方兹同意如下：

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

惠州小径湾五期山地住宅
非示范区室外景观指定分包工程

分包合同书

2. 总承包方将按合同文件的规定支付予分包单位人民币 贰仟捌佰柒拾万零叁仟贰佰捌拾玖元伍角壹分 (RMB 28,703,289.51) (含增值税, 此后称为“合同总价”) 和按合同条件规定的时间和方式之应支付款项, 作为分包单位承担本工程的代价, 其中不含增值税合同金额为 RMB 26,093,899.55, 按 10% 税率计算的增值税税金总额为 RMB 2,609,389.96。
3. 合同文件内的来往文件均是合同的一部份。
4. 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分:
 - (a) 合同书;
 - (b) 中标通知书;
 - (c) 回标后之来往文件;
 - (d) 投标书;
 - (e) 招标文件答疑(如有);
 - (f) 分包合同条件;
 - (g) 总包合同条件;
 - (h) 工料规范, 包括基本要求及技术要求;
 - (i) 合同图纸;
 - (j) 工程量计算规则;
 - (k) 单价表;
 - (l) 合同附件;
 - (m) 投标须知;

分包合同书

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：

总承包方

法人签署或法人授权委托书_____ 盖章

法人姓名_____

注册地址_____



见证人签署_____

见证人姓名_____

职务_____

分包单位

法人签署或法人授权委托书_____ 盖章

法人姓名_____

注册地址_____



见证人签署_____

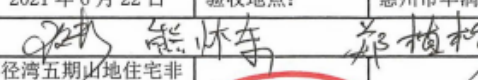
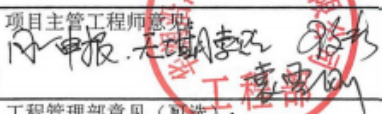
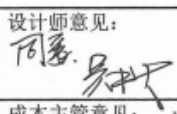
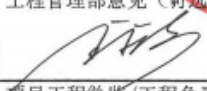
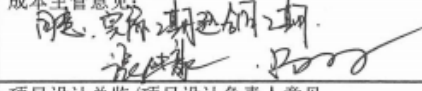
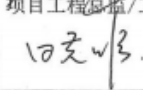
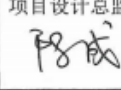
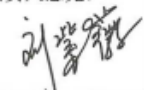
见证人姓名_____

职务_____

*见证人乃纯为见证双方代表签署本合同书，并不包含其他身份和责任。

惠州小径湾五期山地住宅
非示范区室外景观指定分包工程

工程合同履约验收报告

记录编号:			
履约验收时间:	2021 年 6 月 22 日	验收地点:	惠州市华润小径湾花园悦海
参加人员:			
合同名称:	惠州小径湾五期山地住宅非示范区室外景观指定分包工程	合同编号:	HZ-XJW05-C-0037
承包商/供应商:	深圳市优高雅建筑装饰有限公司		
合同开工日期:	2018 年 9 月 1 日	合同完工日期:	2019 年 2 月 1 日
实际开工日期:	2019 年 7 月 1 日	实际完工日期:	2021 年 6 月 22 日
审查项目及内容		审查情况	
一、全部合同约定工程实体内容		☒ 已完成	
二、全部变更内容		☒ 已完成	
三、技术档案和施工管理资料		☒ 齐全	
四、工期变化影响		☒ 已按合同工期完成； ☐ 未按合同工期完成但无其它不利影响； ☐ 未按合同工期完成且有不利影响；	
五、工程质量是否达到合同要求		☒ 质量合格，满足合同要求； ☐ 质量未达到合同要求	
履约验收合格，同意启动本工程合同结算。			
项目主管工程师意见:		设计师意见:	
			
工程管理部意见 (可选):		成本主管意见:	
			
项目工程总监/工程负责人意见:		项目设计总监/项目设计负责人意见:	
			
工程管理部总经理意见 (可选):		成本管理部负责人意见:	
			

3、东莞润溪悦里花园项目园林景观分包工程

正本

合同编号：CRLDG-QX-SG-19018

中国广东省
东莞润溪悦里花园项目
园林景观分包工程

合同文件
(上册)

2020 年 1 月

发 包 方：东莞市润溪房地产有限公司

总承包方：中国建筑第五工程局有限公司

分包单位：深圳市优高雅建筑装饰有限公司

本分包合同书

订于二〇二〇年一月 日，
由中国建筑第五工程局有限公司，（注册地址为）

湖南省长沙市雨花区中意一路158号（此后称为“总承包方”）。

与 深圳市优高雅建筑装饰有限公司，（注册地址为）

深圳市南山区华侨城东部工业区A-4栋301室（此后称为“分包单位”）

双方共同签订。

兹发包方欲东莞润溪悦里花园项目园林景观分包工程

（此后称为“本工程”）位于东莞市清溪项目位于广东省东莞市

清溪镇以西，鹏程路与荔横路交汇处。

总承包方已向分包单位提供了分包合同绘述全部招标图纸及工料规范。

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

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

双方兹同意如下：

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

中国广东省
东莞润溪悦里花园项目
园林景观分包工程

分包合同书

2. 发包方将按合同文件的规定支付予分包单位人民币贰仟肆佰玖拾万壹仟叁佰玖拾叁元柒角捌分 (RMB 24,901,393.78) (含增值税, 此后称为“合同总价”)和按合同条件规定的时间和方式之应支付款项, 作为分包单位承担本工程的代价, 其中不含增值税合同金额为RMB 22,845,315.39, 按9%税率计算的增值税税金总额为RMB 2,056,078.39。其中暂定款为RMB1,223,908.68, 结算时按实际发生计算。
- 特别说明: 不含增值税总价不因未来合同期内增值税税率调整而改变。

3. 合同文件内的来往文件均是合同的一部份。

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

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

分包合同书

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：

总承包方

法人签署或法人授权委托人

盖章

法人姓名

注册地址



见证人签署

见证人姓名

职务

分包单位

法人签署或法人授权委托人

盖章

法人姓名

注册地址



见证人签署

见证人姓名

职务

*见证人乃纯为见证双方代表签署本合同书，并不包含其他身份和责任。

中国广东省
东莞润溪悦里花园项目
园林景观分包工程

中国广东省东莞润溪悦里花园项目园林景观分包工程

完工证明

合同工期:	243日历天	实际工期:	360日历天
合同开工日期:	2019年10月15日	实际开工日期:	2019年10月15日
合同完工日期:	2020年6月15日	实际完工日期:	2020年10月15日
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. 工期满足要求, (超合同工期说明: 1、因疫情原因, 导致工人返程滞后 2、因总包移交场地滞后, 导致园林工期延误); 4. 质量满足合同要求; 现申请竣工验收		
施工单位	已完工, 完成合同所约定的所有内容。 单位: (签署/盖章)  年 月 日		
总包意见: 签署/盖章	监理单位: 总监 签署/盖章  年 月 日		
项目部意见: 专业工程师、工程经理 签署/盖章	其他相关部门意见 (如需): 签署/盖章		

备注:

1. 若需其他相关部门如工程管理部、物业公司、客户关系部签署, 填至其他相关部门意见栏;
2. 若为独立分包合同, 总包意见可不填;
3. 超合同工期的需填写说明。

4、华润置地福州中央润城 S21#楼园林景观工程

 华润置地 品质 给城市更多改变	华润置地福州中央润城 S21#楼园林景观工程
中华人民共和国	
福建省 福州市	
华润置地福州中央润城 S21#楼园林景观工程	
施 工 合 同	
发 包 人： <u>福州润兴房地产有限公司</u>	
承 包 人： <u>深圳市优高雅建筑装饰有限公司</u>	
签订日期： <u>2021 年</u> <u> </u> 月 <u> </u> 日	

华润置地福州中央润城 S21#楼园林景观工程合同

合同编号：

本合同由以下双方签署：

甲方：福州润兴房地产有限公司

地址：福建省福州市长乐区漳港街道商行街 68 号

法定代表人：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

乙方：深圳市优高雅建筑装饰有限公司

地址：深圳市南山区华侨城东部工业区 A4 栋 301

法定代表人：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

依据《中华人民共和国合同法》等有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方经友好协商，就华润置地福州中央润城 S21#楼园林景观工程事宜达成一致，订立本合同，以资信守。

第一条 工程概况

1.1 工程名称：华润置地福州中央润城 S21#楼园林景观工程

1.2 工程地点：福州

第二条 合同范围及合同总价

- 2.1 合同工程范围：华润置地福州中央润城 S21#楼园林景观工程，包括但不限于：S21#楼室外园林景观及其他业主要求的相关工作。
- 2.2 暂定总价合同：就本工程甲方将支付乙方之合同总价暂定为人民币壹仟柒佰万元整（即 RMB17,000,000.00 元）（此后简称“暂定合同总价”）。待本工程竣工后，将按已获甲方确认之竣工图纸进行重新量度工程量，并按甲乙双方协定之计价原则计价。
- 2.3 特别补充说明如下计价原则：

- 2.3.1 待本工程竣工后，将按已获甲方确认之竣工图纸进行重新量度工程量，量度计价的原则详见《华润(深圳)有限公司 2018-2021 年度零星装修工程集中采购合作协议》(合同编号：CRCSZ-ZB-SG-18009)及《华润(深圳)有限公司 2018-2021 年度零星装修工程集中采购》补充协议一有关协议价款内容。
- 2.3.2 乙方必须向甲方提交合理化建议说明，说明建议的内容和理由，以及实施该建议对合同价格和工期的影响，并配合甲方完成控制示范区整体目标成本管控工作。若最终结算金额超出甲方要求示范区整体目标成本金额，经双方确认后，甲方有权不计取超出部分的管理费及利润。
- 2.3.3 因乙方原因造成工程质量未达到合同约定标准的，甲方有权要求乙方返工直至工程质量达到合同约定的标准为止，并由乙方承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

第三条 工期

- 3.1 工期：44 日历天。
- 3.2 具体进度要求需满足甲方的要求。承包方必须保证在以上时间之前完成以上工作，如由于自身原因导致节点工期滞后，承包人除受到按现场奖惩管理条例予以处罚外，同时还会受到以下处罚：

17.3.2 附件 2: 合同图纸

17.3.3 附件 3: 技术要求

17.3.4 其他附件

17.4 本合同于双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

17.5 本合同正本一式柒份, 甲方执伍份, 乙方执贰份, 具备同等法律效力。

(以下无正文)

双方于年月日盖章/签署:

甲方:



法人或获授权代表签署:

电话:

传真:

乙方:



法人或获授权代表签署:



电话:

传真:

华润置地福州中央润城 S21#楼园林景观工程
工程合同
完工证明

合同工期:	44 天	实际工期:	52 天
合同开工日期:	2021 年 8 月 4 日	实际开工日期:	2021 年 8 月 4 日
合同完工日期:	2021 年 9 月 17 日	实际完工日期:	2021 年 9 月 25 日
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. 工期满足要求; 4. 质量满足合同要求; 现申请竣工验收。		
施工单位	1、本工程已按施工合同、工程施工图纸要求及设计变更的各项内容全部完成。 2、本工程符合设计要求、符合规范要求、工程质量符合验收规范、满足安全使用要求。 3、质量等级自评合格。 单位: (签署/盖章)  年 月 日		
总包意见: 签署/盖章 年 月 日	监理意见: 总/专业监理工程师 签署/盖章  年 月 日		
项目部意见: 工程经理 总监 签署/盖章  年 月 日	其他相关部门意见 (如需): 签署/盖章  年 月 日		

备注:

1. 若需其他相关部门如工程管理部、物业公司、客户关系部签署, 填至其他相关部门意见栏;
2. 若为独立分包合同, 总包意见可不填;
3. 超合同工期的需填写说明。

结算书

中国福州市
中央润城项目
华润置地福州中央润城S21#楼园林景观工程
结算书

	RMB ¥
合同总价	17,000,000.00
减	
如总结所述的总减帐	0.00

加	
如总结所述的总加帐	7,078,161.93
结算合同总价	RMB ¥ 24,078,161.93

发包方 福州润兴房地产开发有限公司 日期 2023/9/21

我司确认本结算书及工程变更，以及其他索偿资料等均已提交完备，此外无任何其他补充的结算资料。我司明白一旦贵司正式受理工程结算，除非获得贵司许可，将不可再以任何其他方式补充其他结算资料，并同意不向任何其他单位提出任何额外索偿（包括工期上及经济上）的要求。

承包单位 深圳市优高雅建筑装饰有限公司 日期 2023/9/21

5、海口华润中心二期东悦府项目园林景观工程

合同编号：CRCC-D089-II类-057

(共1册)

中华人民共和国

海南省 海口市

海口华润中心二期东悦府项目园林景观工程

合同文件

(第一册 共二册)

二〇二〇年八月

发包方：华润置地开发(海南)有限公司

总承包单位：中建三局集团有限公司

工料测量师：北京市建壮咨询有限公司

分包单位：深圳市优高雅建筑装饰有限公司

本分包合同书

订于二零 年 月 日，
由中建三局集团有限公司，（注册地址为）

武汉市关山路552号（此后称为“总承包方”）。

与 深圳市优高雅建筑装饰有限公司，（注册地址为）

深圳市南山区华侨城东部工业区A-4栋301室（此后称为“分包单位”）

双方共同签订。

兹发包方欲海口华润中心二期东悦府项目园林景观工程

（此后称为“本工程”）位于海口华润中心二期紧邻滨海大道，西至国贸三横路，南至金贸东路，东至玉沙路，北侧为滨海大道高层建筑（宝华酒店、黄金酒店及朗廷酒店等

总承包方已向分包单位提供了分包合同绘述全部招标图纸及工料规范。

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

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

双方兹同意如下：

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

2. 发包方将按合同文件的规定支付予分包单位人民币贰仟壹佰捌拾万零贰佰叁拾元零捌分 (RMB21,800,230.08) (含增值税, 此后称为“合同总价”)和按合同条件规定的时间和方式之应支付款项, 作为分包单位承担本工程的代价, 其中不含增值税合同金额为RMB 20,000,211.08元, 按9%税率计算的增值税税金总额为RMB 1,800,019.00元。
3. 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

4. 合同文件内的来往文件均是合同的一部份。
5. 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分:
 - (a) 合同书;
 - (b) 中标通知书;
 - (c) 回标后之来往文件;
 - (d) 投标书;
 - (e) 招标文件答疑(如有);
 - (f) 分包合同条件;
 - (g) 总包合同条件;
 - (h) 工料规范, 包括基本要求及技术要求;
 - (i) 合同图纸;
 - (j) 工程量计算规则;
 - (k) 单价表;
 - (l) 合同附件;
 - (m) 投标须知;

分包合同书

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：

总承包方

法人签署或法人授权委托书 _____ 盖章 _____

法人姓名 _____

注册地址 _____

见证人签署 _____

见证人姓名 _____ 职务 _____

分包单位

法人签署或法人授权委托书 _____ 盖章 _____

法人姓名 _____

注册地址 _____

见证人签署 _____

见证人姓名 _____ 职务 _____

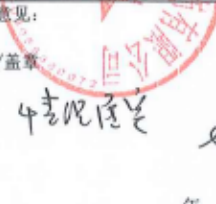
*见证人乃纯为见证双方代表签署本合同书，并不包含其他身份和责任。

中国海口市龙华区
海口华润中心二期
东悦府项目园林景观工程

A/4

4/1548

海口华润中心二期东悦府项目园林景观 工程合同
完工证明

合同工期:	293 天	实际工期:	291 天
合同开工日期:	2020 年 8 月 10 日	实际开工日期:	2020 年 12 月 20 日
合同完工日期:	2021 年 5 月 30 日	实际完工日期:	2021 年 10 月 7 日
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. 工期满足要求, (超合同工期说明: _____); 4. 质量满足合同要求; 现申请竣工验收。		
施工单位	单位: (签署/盖章) _____ 年 ____ 月 ____ 日		
总包意见: 签署/盖章  _____ 年 ____ 月 ____ 日	监理意见: 总监 签署/盖章  _____ 年 ____ 月 ____ 日		
项目部意见: 工程经理 总监 签署/盖章  _____ 年 ____ 月 ____ 日	其他相关部门意见 (如需): 签署/盖章 _____ 年 ____ 月 ____ 日		

备注:

1. 若需其他相关部门如工程管理部、物业公司、客户关系部签署, 填至其他相关部门意见栏;
2. 若为独立分包合同, 总包意见可不填;
3. 超合同工期的需填写说明。

6、深圳市南山区华润深圳湾综合发展项目瑞府（酒店及公寓）园林景观分包工程

合同编号： CRSZBAY-CD-SZWII-SG-18049

第一册（共三册）

局深商FB2018069

深圳市南山区
华润深圳湾综合发展项目
瑞府（酒店及公寓）园林景观分包工程
合同文件

发包方

华润置地（深圳）发展有限公司

监理单位

上海市建设工程监理咨询有限公司

工料测量师

务腾咨询（上海）有限公司

总承包方

中建三局集团有限公司

分包方

深圳市优高雅建筑装饰有限公司

二零一八年五月

本分包合同书

订于二零年月日，
由中建三局集团有限公司，（注册地址为）

武汉市关山路552号（此后称为“总承包方”）。

与深圳市优高雅建筑装饰有限公司，（注册地址为）

深圳市南山区华侨城东部工业区A-4栋30室（此后称为“分包单位”）

双方共同签订。

兹发包方欲“中国深圳市南山区华润深圳湾综合发展项目瑞府（酒店及公寓）园林景观分包工程”

（此后称为“本工程”）位于广东省深圳市南山区后海湾，东临深圳湾人才公园登良路；西侧紧靠科苑大道，北侧海德三道与深圳湾体育中心相临。

总承包方已向分包单位提供了分包合同绘述全部招标图纸及工料规范。

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

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

双方兹同意如下：

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

- 2 总承包方委托发包方将支付予分包单位以含税（含增值税）总价为人民币壹仟壹佰贰拾贰万壹仟叁佰玖拾元贰角零分（RMB11,221,390.20）（包括暂定金额及暂定款）（此后称为“合同总价”）或按合同条件规定的时间和方式之应支付款项，总承包方委托发包方代支付分包单位工程款协议详见本合同书附件。

3 承包范围

按招标图纸、工料规范所绘画描述及合同条件规定之承包内容及范围完成瑞府（酒店及公寓）园林景观分包工程，主要包括瑞府L1层公寓、L1酒店、L60层屋面花园、L4屋面平台等区域，施工内容包括但不限于以下工作内容：

（1）深化设计；（2）土方工程；（3）施工样板；（4）景观结构；（5）景观装饰；（6）景观照明配合；（7）水景系统施工工程；（8）给排水工程；（9）指示牌与铺装的收边收口及开孔定位；（10）铁艺栏杆、大门；（11）绿化场地平整及精整地形；（12）绿化种植及乔灌木；（13）绿化场地清理；（14）苗木种植后恢复阶段定期吊挂营养液或生根剂；（15）与其他专业交叉施工的二次修坡、整地、草皮修复及补苗；（16）乔木土球上向心形铺设 ϕ 5-8cm松鳞或散置卵石；（17）开荒保洁；（18）维修保养；具体范围及工作内容详见招标图纸及技术要求。

4 质量标准

4.1 满足国家质量验收规范；

4.2 满足华润置地工程高品质标准V2.0之要求；

4.3 确保国家优质工程奖；

4.4 美观精致、安全坚固、功能适用、易维护、节能环保、耐久，通过质量管理要求规范施工细节提升园林绿化工程质量及效果，做精细化管理，精致园林工程

5 承包方式

本工程为图纸及技术要求暂定工程量，固定单价，暂定总价合同，最终按发包方确认之资料按实结算。因暂定数量不准确造成的实际采购数量偏差，由分包单位负责；基本要求费用（含安装、保修、成品保护等与本工程安装一切相关的费用）包干，除合同另有约定外，本合同包干项及基本要求费用，将不做调整。

分包合同书

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：

总承包方

法人签署或法人授权委托人

张俊

盖章



法人姓名

注册地址

见证人签署

见证人姓名

职务

分包单位

法人签署或法人授权委托人

徐立

盖章



法人姓名

注册地址

见证人签署

见证人姓名

职务

*见证人乃纯为见证双方代表签署本合同书，并不包含其他身份和责任。

**华润深圳湾综合发展项目瑞府
(酒店及公寓) 园林景观分包工程合同
完工证明**

合同工期:	80 天	实际工期:	811 天
合同开工日期:	2018 年 06 月 10 日	实际开工日期:	2018 年 06 月 10 日
合同完工日期:	2018 年 08 月 30 日	实际完工日期:	2020 年 8 月 28 日
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. 工期满足要求, (超合同工期说明: <u>非分包商原因造成工期延长</u>); 4. 质量满足合同要求; 现申请竣工验收。		
施工单位	 单位: (签署/盖章) <u>周华</u> 年 月 日		
总包意见: 签署/盖章	监理意见: 总监 <u>施永红</u> 签署/盖章 <u>丁新强</u>  年 月 日		
项目部意见: 工程经理 总监 签署/盖章	其他相关部门意见 (如需): 签署/盖章 <u>施永红</u> <u>2021.5.10</u> 年 月 日		

备注:

1. 若需其他相关部门如工程管理部、物业公司、客户关系部签署, 填至其他相关部门意见栏;
2. 若为独立分包合同, 总包意见可不填;
3. 超合同工期的需填写说明。

7、中国广东省湛江市麻章区桃源里花园项目示范区园林景观工程

ZSNF9126

合同编号：CRLZJ-HY-MZ-SG-19007

中国广东省
湛江市麻章区桃源里花园项目
示范区园林景观工程

合同文件

日期：2019年8月

发包方：湛江市润投房地产有限公司

承包方：深圳市优高雅建筑装饰有限公司

中国广东省
湛江市麻章区桃源里花园项目
示范区园林景观工程

合同协议书

由

发包人：湛江市润投房地产有限公司

注册地址：湛江市麻章区麻章镇麻志路99号

和

承包人：深圳市优高雅建筑装饰有限公司

注册地址：深圳市南山区华侨城东部工业区A4栋
301

所订立。

本工程位于湛江市麻章经济开发区，基地东边道路为麻章区麻志南路，与农贸市场相隔，北邻政通路及湛江卫生学校。

双方现在同意如下：

1. 合同标的

承包人接受发包人委托执行并完成合同图纸所示、工料规范和工程量清单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之技术要求。

2. 暂定总价合同

2.1 合同范围：包括但不限于：示范区园林景观工程（软景工程、硬景工程、电器工程、给排水安装工程、灯具供应及安装等）、示范区小市政工程、小区入口大门外立面工程、营销停车场工程等示范区范围内工程，具体以甲方要求为准。

2.2 就本工程甲方将支付乙方之合同总价暂定为人民币 壹仟贰佰陆拾万元整（即 RMB: 12,600,000.00 元），（此后简称“暂定合同总价”），（其中示范区园林景观及小市政工程金额为 RMB: 8,000,000.00 元，小区入口大门外立面工程金额为 RMB: 4,000,000.00 元，营销停车场工程金额为 RMB: 600,000.00 元），不含增值税金额为 RMB: 11,559,633.03 元，按9%税率计算的增值税税金为 RMB: 1,040,366.97 元。

中国广东省
湛江市麻章区桃源里花园项目
示范区园林景观工程

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____年____月____日盖章/签署：

发包人：湛江市润投房地产有限公司（盖章）

法定代表人或获授权代表签署

姓名_____

职位_____

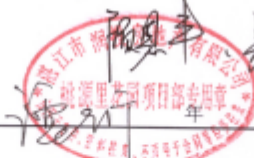
承包人：深圳市优高雅建筑装饰有限公司（盖章）

法定代表人或获授权代表签署

姓名_____

职位_____

湛江市麻章区桃源里花园项目示范区园林景观工程完工证明

合同工期:	45 天	实际工期:	239 天
合同开工日期:	2019 年 09 月 05 日	实际开工日期:	2019 年 10 月 15 日
合同完工日期:	2019 年 10 月 20 日	实际完工日期:	2020 年 06 月 10 日
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.工期满足要求,售楼处前广场,售楼处后场园林、1#楼南侧、泳池及周边于 2019 年 12 月 13 日前完成,超合同工期说明(后场因总包场地于 2020 年 3 月开始分批移交 9#、10#楼北侧、架空层,2#楼南侧;售楼处前广场方案变动原因(分两次施工)前广场南侧于 2020 年 5 月 1 日完成,前广场北侧于 2020 年 6 月 10 日完成) 4.质量满足合同要求;		
施工单位	 华润湛江项目 (单位: (签署/盖章) 日期: 2020 年 06 月 10 日)		
总包意见: 签署/盖章	监理意见: 总监 签署/盖章  年 月 日		
项目部意见: 工程经理 总监 签署/盖章	其他相关部门意见(如需): 签署/盖章  年 月 日		

备注:

- 1.若需其他相关部门如工程管理部、物业公司、客户关系部签署,填至其他相关部门意见栏;
- 2.若为独立分包合同,总包意见可不填;
- 3.超合同工期的需填写说明。

8、佛山市顺德区陈村华润润府项目示范区园林景观工程

合同编号：CRCFS-HY2021-020

华润置地
佛山顺德润府项目
示范区景观工程

合同文件

2021年09月

发 包 方 ： 佛山市顺德区润添房地产开发有限公司

分 包 方 ： 深圳市优高雅建筑装饰有限公司

华润置地佛山顺德润府项目示范区景观工程合同

合同编号: CRCFS-HY2021-020

本合同由以下双方签署:

甲方: 佛山市顺德区润添房地产开发有限公司

地址: 广东省佛山市顺德区陈村镇锦龙社区锦绣横路 15 号之一

法定代表人: 王渊

联系人: 彭涛

联系电话: /

电子邮箱: /

传真: /

乙方: 深圳市优高雅建筑装饰有限公司

地址: 深圳市南山区华侨城东部工业区 A4 栋 301

法定代表人: 乔明启

联系人: 匡菲

联系电话: 0755-25911990

电子邮箱: /

传真: /

依据《中华人民共和国合同法》等有关法律规定, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 双方经友好协商, 就华润置地佛山顺德润府项目示范区景观工程事宜达成一致, 订立本合同, 以资信守。

第一条 工程概况

1.1 工程名称: 华润置地佛山顺德润府项目示范区景观工程

1.2 工程地点：佛山市顺德区陈村建设大厦西侧

第二条 合同范围及合同总价

2.1 合同工程范围：华润置地佛山顺德润府项目示范区景观工程，包括但不限于：乙方按照甲方的开工指令，根据已确定的设计图纸及指定的区域在指定日期内进行施工，具体以技术要求为准。

2.2 暂定总价合同：就本工程甲方将支付乙方之合同含税总价暂定为人民币壹仟贰佰万元整(即 RMB12,000,000.00 元)(此后简称“暂定合同总价”), 不含税金额 RMB11,009,174.31 元，增值税税率 9%，增值税税金 RMB 990,825.69 元。待本工程竣工后，将按已获甲方确认之竣工图纸进行重新量度工程量，并按甲乙双方协定之计价原则计价，量度计价的原则详见合同附件。

2.3 特别补充说明如下：

2.3.1 待本工程竣工后，将按已获甲方确认之竣工图纸进行重新量度工程量，量度计价的原则详见《华润(深圳)有限公司 2018-2021 年度零星装修工程集中采购合作协议》(合同编号：CRCSZ-ZB-SG-18009)、《华润(深圳)有限公司 2018-2021 年度零星装修工程集中采购》补充协议一有关协议价款内容及施工过程中甲方确认的单价为最终结算依据。

2.3.2 乙方必须向甲方提交合理化建议说明，说明建议的内容和理由，以及实施该建议对合同价格和工期的影响，并配合甲方完成控制示范区整体目标成本管控工作。

2.3.3 因乙方原因造成工程质量未达到合同约定标准的，甲方有权要求乙方返工直至工程质量达到合同约定的标准为止，并由乙方承担由此增加的费用和(或)延误的工期。

第三条 工期

3.1 工期：90日历天。

17.3.2 附件 2: 合同图纸

17.3.3 附件 3: 技术要求

17.3.4 其他附件

17.4 本合同于双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

17.5 本合同正本一式柒份, 甲方执伍份, 乙方执贰份, 具备同等法律效力。

(以下无正文)

双方于年月日盖章/签署:

甲方:



法人或获授权代表签署:

电话:

传真:

乙方:



法人或获授权代表签署:

电话:

传真:

结算书

中国广东省佛山市
佛山顺德润府项目1期
华润置地佛山顺德润府项目示范区景观工程合同
结算书

合同总价	RMB¥	12,000,000.00
减 如总结所述的总减帐		5,675.04
加 如总结所述的总加帐		2,508,710.47
结算合同总价	RMB¥	14,503,035.43

我司确认本结算书及工程变更,以及其他索偿资料等均已提交完备,此外无任何其他补充的结算资料。我司明白一旦贵司正式受理工程结算,除非获得贵司许可,将不可再以任何其他方式补充其他结算资料,并同意不向任何其他单位提出任何额外索偿(包括工期上及经济上)的要求。

承包单位 深圳市优高建筑装饰有限公司

日期 _____

中国广东省佛山市
华润置地佛山顺德润府项目
示范区景观工程合同

（二）投标人获奖情况

提供近 8 年（2017 年 1 月 1 日起-招标公告发布之日止）投标人获奖园林景观项目（提供 4-6 项，若所提供超过 6 项，统计时只计取前 6 项）

证明材料：

以获奖时间为准，提供获奖证书扫描件。

我司暂无园林获奖项目。

投标人：深圳市优高雅建筑装饰有限公司

深圳市优高雅建筑装饰有限公司

已审财务报表

2022年度

仅用于深圳市优高雅建筑装饰有限公司投标使用

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：粤23RFWUDHRF



目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 3
二、 已审财务报表		
资产负债表	4	- 5
利润表		6
所有者权益变动表		7
现金流量表	8	- 9
财务报表附注	10	- 46

仅用于深圳市优高雅建筑装饰有限公司投标使用





Ernst & Young Hua Ming LLP
Shenzhen Branch
21/F, China Resources Building
5001 Shennan Dong Road
Shenzhen, China 518001

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所
中国深圳市深南东路 5001 号
华润大厦 21 楼
邮政编码: 518001

Tel 电话: +86 755 2502 8288
Fax 传真: +86 755 2502 6188
ey.com

审计报告

安永华明（2023）审字第61340207_H71号
深圳市优高雅建筑装饰有限公司

深圳市优高雅建筑装饰有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了深圳市优高雅建筑装饰有限公司的财务报表，包括2022年12月31日的资产负债表，2022年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的深圳市优高雅建筑装饰有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳市优高雅建筑装饰有限公司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，我们独立于深圳市优高雅建筑装饰有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳市优高雅建筑装饰有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳市优高雅建筑装饰有限公司的财务报告过程。



审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61340207_H71号
深圳市优高雅建筑装饰有限公司

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深圳市优高雅建筑装饰有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳市优高雅建筑装饰有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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



审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61340207_H71号
深圳市优高雅建筑装饰有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



中国注册会计师：李 赞

李 赞



中国注册会计师：肖思洪

肖思洪

中国 深圳

2023 年 6 月 28 日



深圳市优高雅建筑装饰有限公司

资产负债表

2022年12月31日

人民币元

资产	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	1	100,829,541.30	104,676,636.43
应收票据	2	623,810,388.19	701,396,034.42
应收账款	3	431,477,628.08	407,795,211.56
预付款项	4	87,176.78	120,469.98
其他应收款	5	1,733,734,211.60	1,071,953,995.43
存货	6	1,426,481.92	7,204,580.75
合同资产	7	78,804,369.23	79,558,669.90
其他流动资产	8	207,869.90	1,863,466.20
流动资产合计		2,970,377,667.00	2,374,569,064.67
非流动资产			
固定资产	9	537,359.85	971,947.14
使用权资产	10	244,478.05	1,106,404.15
无形资产	11	2,148.50	4,492.30
长期待摊费用	12	167,647.71	169,546.54
非流动资产合计		951,634.11	2,252,390.13
资产总计		2,971,329,301.11	2,376,821,454.80

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





深圳市优高雅建筑装饰有限公司
资产负债表(续)
2022年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债			
短期借款	13	320,000,000.00	320,000,000.00
应付票据		548,997,329.08	590,286,579.64
应付账款		471,627,301.24	480,970,781.63
合同负债	14	906,640,768.67	174,617,459.27
应付职工薪酬	15	9,999,949.02	3,046,065.07
应交税费	16	14,370,587.18	6,917,082.62
其他应付款		81,822,499.42	85,428,861.12
一年内到期的非流动负债	19	167,057.92	899,142.77
其他流动负债	17	64,162,352.43	4,507,742.11
流动负债合计		2,417,787,844.96	1,666,673,714.23
非流动负债			
长期借款	18	-	199,800,000.00
租赁负债	19	72,930.22	107,796.56
非流动负债合计		72,930.22	199,907,796.56
负债合计		2,417,860,775.18	1,866,581,510.79
所有者权益			
实收资本	20	20,000,000.00	20,000,000.00
盈余公积	21	10,000,000.00	10,000,000.00
未分配利润	22	523,468,525.93	480,239,944.01
所有者权益合计		553,468,525.93	510,239,944.01
负债和所有者权益总计		2,971,329,301.11	2,376,821,454.80

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳市优高雅建筑装饰有限公司
利润表
2022年度

人民币元

	附注五	2022年	2021年
营业收入	23	996,546,387.13	1,051,246,135.62
减：营业成本		926,071,190.38	967,900,416.45
税金及附加		2,475,508.94	2,023,151.90
销售费用		4,254,026.65	3,353,735.37
管理费用		9,028,361.35	11,841,249.96
财务费用	24	(3,391,397.73)	(3,607,117.04)
其中：利息费用		19,199,067.44	24,659,140.38
利息收入		25,825,402.76	30,963,465.49
加：其他收益	25	172,012.12	54,799.65
资产处置损失	26	(9,362.10)	(2,885.27)
营业利润		58,271,347.56	69,786,613.36
加：营业外收入		54,751.61	15,000.56
减：营业外支出		472,586.75	-
利润总额		57,853,512.42	69,801,613.92
减：所得税费用	28	14,624,930.50	17,989,334.62
净利润		43,228,581.92	51,812,279.30
其中：持续经营净利润		43,228,581.92	51,812,279.30
综合收益总额		43,228,581.92	51,812,279.30

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳市优高雅建筑装饰有限公司
所有者权益变动表
2022年度

人民币元

2022年度

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末及本年初余额	20,000,000.00	10,000,000.00	480,239,944.01	510,239,944.01
二、本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	43,228,581.92	43,228,581.92
三、本年年末余额	20,000,000.00	10,000,000.00	523,468,525.93	553,468,525.93

2021年度

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00	10,000,000.00	428,432,082.97	458,432,082.97
加：会计政策变更	-	-	(4,418.26)	(4,418.26)
二、本年初余额	20,000,000.00	10,000,000.00	428,427,664.71	458,427,664.71
三、本年增减变动金额				
(一) 综合收益总额	-	-	51,812,279.30	51,812,279.30
四、本年年末余额	20,000,000.00	10,000,000.00	480,239,944.01	510,239,944.01

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳市优高雅建筑装饰有限公司
现金流量表
2022年度

人民币元

	附注五	2022年	2021年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,933,679,546.45	1,127,285,109.65
收到其他与经营活动有关的现金		2,610,883.11	3,566,992.50
经营活动现金流入小计		1,936,290,429.56	1,130,852,102.15
购买商品、接受劳务支付的现金		996,707,819.35	940,919,807.63
支付给职工以及为职工支付的现金		53,670,766.85	51,420,340.03
支付的各项税费		23,630,770.75	27,356,500.75
支付其他与经营活动有关的现金		16,743,547.47	10,817,517.30
经营活动现金流出小计		1,090,752,904.42	1,030,514,165.71
经营活动产生的现金流量净额	29	845,537,525.14	100,337,936.44
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,800.00	560.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	27,881,615.51
投资活动现金流入小计		20,800.00	27,882,175.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		931,910.88	936,152.51
支付其他与投资活动有关的现金		624,981,060.89	198,343,525.81
投资活动现金流出小计		625,912,971.77	199,279,678.32
投资活动使用的现金流量净额		(625,892,171.77)	(171,397,502.81)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳市优高雅建筑装饰有限公司
现金流量表（续）
2022年度

人民币元

三、 筹资活动产生的现金流量：	附注五	2022年	2021年
取得借款收到的现金		320,000,000.00	700,000,000.00
筹资活动现金流入小计		320,000,000.00	700,000,000.00
偿还债务支付的现金		519,800,000.00	500,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现 金		19,437,631.95	24,567,693.87
支付其他与筹资活动有关的现金		4,254,816.55	4,624,885.87
筹资活动现金流出小计		543,492,448.50	529,392,579.74
筹资活动（使用）/产生的现金流量净 额		(223,492,448.50)	170,607,420.26
四、 现金及现金等价物净（减少）/增加额	30	(3,847,095.13)	99,547,853.89
加：年初现金及现金等价物余额		104,676,636.43	5,128,782.54
五、 年末现金及现金等价物余额	30	100,829,541.30	104,676,636.43

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



一、 基本情况

深圳市优高雅建筑装饰有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国广东省深圳市注册的有限责任公司，于2005年9月12日成立，营业期限为长期。本公司总部位于广东省深圳市南山区华侨城东部工业区A-4栋301室。

本公司主要从事建筑装饰材料的销售；建筑装饰工程的设计和施工；建筑幕墙施工。

本公司的母公司为北京优高雅装饰工程有限公司，最终控股母公司为中国华润有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

遵循企业会计准则的声明

本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于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。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司2022年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

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

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。



三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

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

金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以摊余成本计量的金融资产，相关交易费用计入其初始确认金额。



三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融负债：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本公司运用简化计量方法，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。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。



三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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

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

5. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用分次摊销法进行摊销。本公司存货主要包括库存商品、发出商品等。



三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 存货（续）

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，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。

6. 固定资产

固定资产仅在与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。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
机器设备	3年	5%	31.67%
运输工具	4年	5%	23.75%
其他设备	3-5年	5%	19.00-31.67%

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

7. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 借款费用（续）

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- （1）专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
- （2）占用的一般借款，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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

8. 无形资产

无形资产仅在与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，并以成本进行初始计量。

无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
软件使用权	2年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，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，必要时进行调整。

9. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
装修费	1年



三、重要会计政策和会计估计（续）

10. 资产减值

对除存货、合同资产及金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、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，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

离职后福利（设定提存计划）

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。



三、重要会计政策和会计估计（续）

12. 与客户之间的合同产生的收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

销售商品合同

本公司与客户之间的销售商品合同通常包含转让工程物资的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户验收时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含提供设计服务履约义务，由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据累计实际发生的设计成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

建造合同

本公司与客户之间的建造合同通常包含提供工程施工服务履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据累计实际发生的建造成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

13. 合同资产与合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同资产

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。



三、重要会计政策和会计估计（续）

13. 合同资产与合同负债（续）

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

14. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

15. 递延所得税

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，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计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

16. 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产

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

租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。

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

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

16. 租赁（续）

作为承租人（续）

短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币4万元的租赁认定为低价值资产租赁。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

17. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

建造合同履约进度的确定方法

本公司按照投入法确定提供建造合同的履约进度，具体而言，本公司按照累计实际发生的建造成本占预计总成本的比例确定履约进度，累计实际发生的成本包括本公司向客户转移商品过程中所发生的直接成本和间接成本。本公司认为，与客户之间的建造合同价款以建造成本为基础确定，实际发生的建造成本占预计总成本的比例能够如实反映建造服务的履约进度。鉴于建造合同存续期间较长，可能跨越若干会计期间，本公司会随着建造合同的推进复核并修订预算，相应调整收入确认金额。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

金融工具和合同资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。



三、重要会计政策和会计估计（续）

17. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

存货跌价准备

如附注三、5所述，本公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，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。

如果管理层对存货估计售价、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进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的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高于目前采用的估计，本公司需对存货增加计提跌价准备。

如果实际售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本公司将于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本公司采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本公司根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。



深圳市优高雅建筑装饰有限公司
财务报表附注（续）
2022年度

人民币元

四、 税项

本公司本年度主要税项及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13%、9%、6%、3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2022年	2021年
银行存款	100,829,541.30	104,676,636.43

于2022年12月31日和2021年12月31日，本公司无所有权受到限制的货币资金。

2. 应收票据

	2022年	2021年
银行承兑汇票	-	1,169,030.93
商业承兑汇票	623,810,388.19	700,227,003.49
	623,810,388.19	701,396,034.42

于2022年12月31日，本公司无已背书但尚未到期的应收商业承兑汇票（2021年12月31日：无）。

3. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

	2022年	2021年
1年以内	239,432,840.51	263,316,222.40
1年以上	192,044,787.57	144,478,989.16
	431,477,628.08	407,795,211.56



五、 财务报表主要项目注释

3. 应收账款（续）

于2022年12月31日及2021年12月31日，应收账款主要是应收关联方款项，详见附注八、5，故本公司管理层认为应收账款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2022年	2021年
1年以内	87,176.78	120,469.98

5. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年	2021年
1年以内	1,725,873,156.32	1,069,798,977.37
1年以上	7,861,055.28	2,155,018.06
	1,733,734,211.60	1,071,953,995.43

于2022年12月31日及2021年12月31日，其他应收款主要是应收关联方款项，详见附注八、5，故本公司管理层认为其他应收款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

6. 存货

	2022年	2021年
库存商品	1,426,481.92	7,204,580.75

7. 合同资产

	2022年			2021年		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算产品	78,804,369.23	-	78,804,369.23	79,558,669.90	-	79,558,669.90

于2022年12月31日及2021年12月31日，本公司管理层认为合同资产的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。



深圳市优高雅建筑装饰有限公司
财务报表附注（续）
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 其他流动资产

	2022年	2021年
预缴增值税	207,869.90	1,863,137.66
其他	-	328.54
	<u>207,869.90</u>	<u>1,863,466.20</u>

9. 固定资产

2022年	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价				
年初余额	75,000.00	1,026,326.13	1,855,041.64	2,956,367.77
购置	-	-	93,672.34	93,672.34
出售及报废	(75,000.00)	(399,435.18)	(80,948.17)	(555,383.35)
年末余额	<u>-</u>	<u>626,890.95</u>	<u>1,867,765.81</u>	<u>2,494,656.76</u>
累计折旧				
年初余额	71,250.00	739,599.21	1,173,571.42	1,984,420.63
计提	-	88,278.97	412,211.46	500,490.43
出售及报废	(71,250.00)	(379,463.42)	(76,900.73)	(527,614.15)
年末余额	<u>-</u>	<u>448,414.76</u>	<u>1,508,882.15</u>	<u>1,957,296.91</u>
账面价值				
年末	<u>-</u>	<u>178,476.19</u>	<u>358,883.66</u>	<u>537,359.85</u>
年初	<u>3,750.00</u>	<u>286,726.92</u>	<u>681,470.22</u>	<u>971,947.14</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 固定资产（续）

2021年

	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价				
年初余额	75,000.00	1,026,326.13	1,725,895.00	2,827,221.13
购置	-	-	200,895.99	200,895.99
处置或报废	-	-	(71,749.35)	(71,749.35)
年末余额	<u>75,000.00</u>	<u>1,026,326.13</u>	<u>1,855,041.64</u>	<u>2,956,367.77</u>
累计折旧				
年初余额	71,250.00	651,320.24	834,688.55	1,557,258.79
计提	-	88,278.97	403,118.62	491,397.59
处置或报废	-	-	(64,235.75)	(64,235.75)
年末余额	<u>71,250.00</u>	<u>739,599.21</u>	<u>1,173,571.42</u>	<u>1,984,420.63</u>
账面价值				
年末	<u>3,750.00</u>	<u>286,726.92</u>	<u>681,470.22</u>	<u>971,947.14</u>
年初	<u>3,750.00</u>	<u>375,005.89</u>	<u>891,206.45</u>	<u>1,269,962.34</u>



深圳市优高雅建筑装饰有限公司
财务报表附注（续）
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 使用权资产

2022 年

房屋及建筑物

成本

年初余额

3,571,831.02

增加

208,515.27

年末余额

3,780,346.29

累计折旧

年初余额

2,465,426.87

计提

1,070,441.37

处置

-

年末余额

3,535,868.24

账面价值

年末

244,478.05

年初

1,106,404.15

2021年

房屋及建筑物

成本

年初及年末余额

3,571,831.02

累计折旧

年初余额

1,204,267.40

计提

1,261,159.47

年末余额

2,465,426.87

账面价值

年末

1,106,404.15

年初

2,367,563.62



深圳市优高雅建筑装饰有限公司
财务报表附注（续）
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 无形资产

2022年

软件使用权

原价	
年初余额	17,446.23
年末余额	17,446.23
累计摊销	
年初余额	12,953.93
计提	2,343.80
年末余额	15,297.73
账面价值	
年末	2,148.50
年初	4,492.30
2021年	
	软件使用权
原价	
年初余额	12,758.62
购置	4,687.61
年末余额	17,446.23
累计摊销	
年初余额	12,758.62
计提	195.31
年末余额	12,953.93
账面价值	
年末	4,492.30
年初	-



深圳市优高雅建筑装饰有限公司
财务报表附注（续）
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

12. 长期待摊费用

	2022年	2021年
装修费	<u>167,647.71</u>	<u>169,546.54</u>

13. 短期借款

	2022年	2021年
保证借款	<u>320,000,000.00</u>	<u>320,000,000.00</u>

于 2022 年 12 月 31 日，保证借款余额为人民币 320,000,000.00 元，系由本公司之中间控股母公司华润置地控股有限公司提供保证，上述借款的年利率为 4.35%，本公司接受担保情况详见附注八、4。

14. 合同负债

	2022年	2021年
预收货物款	462,096.34	-
预收工程款	712,247,554.50	50,086,023.50
已结算未完工产品	<u>193,931,117.83</u>	<u>124,531,435.77</u>
	<u>906,640,768.67</u>	<u>174,617,459.27</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 应付职工薪酬

2022年

	年初余额	本年计提	本年支付	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,212,730.77	42,405,414.93	35,653,688.04	8,964,457.66
职工福利费	-	3,413,876.77	3,230,694.28	183,182.49
社会保险费	-	1,332,940.39	1,338,388.75	(5,448.36)
其中：医疗保险费	-	1,207,799.90	1,212,684.14	(4,884.24)
工伤保险费	-	43,139.15	43,363.07	(223.92)
生育保险费	-	82,001.34	82,341.54	(340.20)
住房公积金	-	2,200,404.00	2,209,476.00	(9,072.00)
工会经费和职工教育经费	704,129.81	852,798.30	708,339.81	848,588.30
其他短期薪酬	-	5,051,956.48	5,051,956.48	-
	<u>2,916,860.58</u>	<u>55,257,390.87</u>	<u>48,192,543.36</u>	<u>9,981,708.09</u>
设定提存计划	129,204.49	4,172,662.43	4,283,625.99	18,240.93
其中：基本养老保险费	-	2,751,202.50	2,762,378.50	(11,176.00)
失业保险费	-	35,614.36	35,730.00	(115.64)
企业年金缴费	129,204.49	1,385,845.57	1,485,517.49	29,532.57
辞退福利中一年内支付的部分	-	1,194,597.50	1,194,597.50	-
	<u>3,046,065.07</u>	<u>60,624,650.80</u>	<u>53,670,766.85</u>	<u>9,999,949.02</u>



深圳市优高雅建筑装饰有限公司
财务报表附注（续）
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

15. 应付职工薪酬（续）

2021年

	年初余额	本年计提	本年支付	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,158,300.60	35,206,490.62	35,152,060.45	2,212,730.77
职工福利费	213.64	3,389,074.64	3,389,288.28	-
社会保险费	-	1,120,258.21	1,120,258.21	-
其中：医疗保险费	-	990,589.36	990,589.36	-
工伤保险费	-	49,017.64	49,017.64	-
生育保险费	-	80,651.21	80,651.21	-
住房公积金	-	2,150,311.92	2,150,311.92	-
工会经费和职工教育经费	658,378.51	707,903.39	662,152.09	704,129.81
其他短期薪酬	-	3,358,071.49	3,358,071.49	-
	<u>2,816,892.75</u>	<u>45,932,110.27</u>	<u>45,832,142.44</u>	<u>2,916,860.58</u>
设定提存计划	99,869.91	5,473,144.03	5,443,809.45	129,204.49
其中：基本养老保险费	-	4,088,760.30	4,088,760.30	-
失业保险费	-	54,304.58	54,304.58	-
企业年金缴费	99,869.91	1,330,079.15	1,300,744.57	129,204.49
辞退福利中一年内支付的部分	-	144,388.14	144,388.14	-
	<u>2,916,762.66</u>	<u>51,549,642.44</u>	<u>51,420,340.03</u>	<u>3,046,065.07</u>

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险和失业保险计划，根据该等计划，本公司按照规定的标准每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。



深圳市优高雅建筑装饰有限公司
财务报表附注（续）
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

16. 应交税费

	2022年	2021年
增值税	5,399,682.26	748.87
企业所得税	6,618,418.58	5,819,687.08
代扣代缴个人所得税	1,190,379.81	513,545.80
城市维护建设税	675,386.01	339,414.87
教育费附加	291,648.08	146,010.46
地方教育费附加	194,767.32	97,675.54
其他	305.12	-
	<u>14,370,587.18</u>	<u>6,917,082.62</u>

17. 其他流动负债

	2022年	2021年
待转销项税额	<u>64,162,352.43</u>	<u>4,507,742.11</u>

18. 长期借款

	2022年	2021年
保证借款	<u>-</u>	<u>199,800,000.00</u>

于2021年12月31日，本公司上述借款余额系由本公司之中间控股母公司华润置地控股有限公司提供保证，借款利率为4.35%，本公司接受担保情况详见附注八、4。

19. 租赁负债

	2022年	2021年
租赁负债	239,988.14	1,006,939.33
减：一年内到期的租赁负债	<u>167,057.92</u>	<u>899,142.77</u>
	<u>72,930.22</u>	<u>107,796.56</u>



深圳市优高雅建筑装饰有限公司
财务报表附注（续）
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

20. 实收资本

注册资本及实收资本

	2022年		2021年	
	人民币	比例%	人民币	比例%
北京优高雅装饰 工程有限公司	19,000,000.00	95.00	19,000,000.00	95.00
上海优高雅建筑 装饰有限公司	1,000,000.00	5.00	1,000,000.00	5.00
	<u>20,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>20,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

21. 盈余公积

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>10,000,000.00</u>	-	-	<u>10,000,000.00</u>

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>10,000,000.00</u>	-	-	<u>10,000,000.00</u>

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。



五、 财务报表主要项目注释（续）

22. 未分配利润

	2022年	2021年
上年年末未分配利润	480,239,944.01	428,432,082.97
会计政策变更	-	(4,418.26)
追溯调整后年初余额	480,239,944.01	428,427,664.71
本年净利润	43,228,581.92	51,812,279.30
减：提取法定盈余公积	-	-
年末未分配利润	523,468,525.93	480,239,944.01

23. 营业收入

营业收入列示如下：

	2022年	2021年
主营业务收入	996,546,387.13	1,051,246,135.62

营业收入列示如下：

	2022年	2022年
商品收入	19,653,695.59	51,587,927.74
提供服务收入	12,546,339.09	12,239,605.19
工程收入	964,346,352.45	987,418,602.69
	996,546,387.13	1,051,246,135.62

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

	2022年	2021年
收入确认时间		
在某一时点确认收入	19,653,695.59	51,587,927.74
在某一时段内确认收入	976,892,691.54	999,658,207.88
	996,546,387.13	1,051,246,135.62



深圳市优高雅建筑装饰有限公司
财务报表附注（续）
2022年度

人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

24. 财务费用

	2022年	2021年
利息支出	19,199,067.44	24,659,140.38
减：利息收入	25,825,402.76	30,963,465.49
担保费	3,136,240.04	2,452,830.18
其他	98,697.55	244,377.89
	<u>(3,391,397.73)</u>	<u>(3,607,117.04)</u>

25. 其他收益

	2022年	2021年
与收益相关的政府补助	<u>172,012.12</u>	<u>54,799.65</u>

26. 资产处置损失

	2022年	2021年
固定资产处置损失	<u>(9,362.10)</u>	<u>(2,885.27)</u>

27. 费用按性质分类

	2022年	2021年
工程成本	857,713,423.13	879,749,666.80
职工薪酬费用	60,624,650.80	51,549,642.44
建材销售成本	18,175,077.51	47,269,836.25
折旧费及摊销费用	2,413,412.97	2,317,907.49
其他	<u>427,013.97</u>	<u>2,208,348.80</u>
	<u>939,353,578.38</u>	<u>983,095,401.78</u>

28. 所得税费用

	2022年	2021年
当期所得税费用	<u>14,624,930.50</u>	<u>17,989,334.62</u>



五、 财务报表主要项目注释（续）

28. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2022年	2021年
利润总额	57,853,512.42	69,801,613.92
按法定税率计算的所得税费用	14,463,378.11	17,450,403.48
对以前期间当期所得税的调整	2,178.33	349,270.17
不可抵扣的费用	159,374.06	189,660.97
按本公司实际税率计算的所得税费用	14,624,930.50	17,989,334.62

29. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2022年	2021年
净利润	43,228,581.92	51,812,279.30
加：固定资产折旧	500,490.43	491,397.59
使用权资产折旧	1,070,441.37	1,261,159.47
无形资产摊销	2,343.80	195.31
长期待摊费用摊销	840,137.37	565,155.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	9,362.10	2,885.27
财务费用	(2,308,153.35)	(2,640,431.80)
存货的减少	5,778,098.83	19,893,794.56
经营性应收项目减少/（增加）	45,669,333.08	(101,729,597.99)
经营性应付项目增加	750,746,889.59	130,681,099.61
经营活动产生的现金流量净额	845,537,525.14	100,337,936.44



五、 财务报表主要项目注释（续）

30. 现金及现金等价物

	2022年	2021年
现金	100,829,541.30	104,676,636.43
其中：可随时用于支付的银行存款	100,829,541.30	104,676,636.43
年末现金及现金等价物余额	100,829,541.30	104,676,636.43
	2022年	2021年
现金的年末余额	100,829,541.30	104,676,636.43
减：现金的年初余额	104,676,636.43	5,128,782.54
现金及现金等价物净（减少）/增加额	(3,847,095.13)	99,547,853.89

六、 金融工具及其风险

1. 金融工具风险

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本公司对此的风险管理政策概述如下：

信用风险

按照本公司的政策，需在接受新客户时评价信用风险，并对单个客户信用风险敞口设定限额。在本公司内不存在重大信用风险集中。

本公司各项金融资产的最大信用风险敞口等于账面金额。



六、 金融工具及其风险（续）

1. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审核，并执行其他监控程序，以确保本公司不致于面临重大坏账风险。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

就应收关联方以及第三方的款项而言，由于该部分公司的财务背景及信用记录良好，故本公司管理层认为信用风险有限。

本公司主要的经营活动和相应的经营风险集中于中国大陆地区。

流动性风险

本公司的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本公司通过经营和借款等产生的资金为经营融资。本公司管理层对关联方借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2022年

	1年以内	1年以上	合计
短期借款	320,882,070.01	-	320,882,070.01
应付票据	548,997,329.08	-	548,997,329.08
应付账款	471,627,301.24	-	471,627,301.24
其他应付款	81,822,499.42	-	81,822,499.42
一年内到期的非流动负债	183,204.41	-	183,204.41
租赁负债	-	74,576.28	74,576.28
	<u>1,423,512,404.16</u>	<u>74,576.28</u>	<u>1,423,586,980.44</u>



六、 金融工具及其风险（续）

1. 金融工具风险（续）

流动性风险（续）

2021年	1年以内	1年以上	合计
短期借款	320,572,054.79	-	320,572,054.79
应付票据	590,286,579.64	-	590,286,579.64
应付账款	480,970,781.63	-	480,970,781.63
其他应付款	85,428,861.12	-	85,428,861.12
一年内到期的非流动负债	954,709.34	-	954,709.34
长期借款	8,691,300.00	199,823,811.78	208,515,111.78
租赁负债	-	109,693.44	109,693.44
	<u>1,486,904,286.52</u>	<u>199,933,505.22</u>	<u>1,686,837,791.74</u>

市场风险

利率风险

本公司面临的利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的负债有关。截至2022年12月31日，本公司无以浮动利率计息的负债，因此本公司管理层认为本公司无重大利率风险。

汇率风险

汇率风险主要是由于经营单位以其记账本位币以外的货币进行的销售或采购所致。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。截至2022年12月31日，本公司所有资产负债均为人民币余额，因此本公司管理层认为本公司无重大汇率风险。

2. 资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，为所有者提供回报，并保持最佳资本结构以降低资本成本。

本公司根据经济形势管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对所有者的利润分配、向所有者归还资本、或发行新股或出售资产以减少负债。2022年度和2021年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

七、 公允价值

管理层已经评估了资产负债表日的各类金融工具，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。



八、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业；
- (7) 本公司的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
- (11) 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (12) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- (13) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
- (14) 本公司设立的企业年金基金。

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司，联营企业包括联营企业及其子公司。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

2. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例(%)	对本公司表决权比例(%)	注册资本(美元)
北京优高雅装饰工程有限公司	北京	建筑装饰	95.00	95.00	4,000,000.00

本公司的最终控股母公司为中国华润有限公司。



八、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

关联方关系

上海优高雅建筑装饰有限公司	对本公司施加重大影响投资方
Upper Able Investments Limited	受同一最终控股母公司控制
东莞市润石房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
东莞市润溪房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
东莞市万象松湖房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
福清市润投房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
广西香港街房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
广州璟仑房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
广州朋识房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
广州市润晔置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
广州市润悦房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
海南华润石梅湾旅游开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润（上海）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润（深圳）地产发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润（沈阳）地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润保险经纪有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润电力投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润欢乐颂商业管理（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润建筑有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润健康（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润金控投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润燃气产业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润深圳湾发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润守正招标有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润水泥投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润万家（深圳）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润万家有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润五丰（中国）投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润沿海（惠州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（成都）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（大连）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（福州）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（赣州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（桂林）有限公司	受同一最终控股母公司控制



八、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方关系

华润置地（海南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（合肥）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（湖南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（济南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（昆山）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（柳州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（南宁）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（宁波）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（厦门）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（山东）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（深圳）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（沈阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（西安）商业物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（长春）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（郑州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地城市更新（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地发展（海南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地开发（海南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地控股有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地森马实业（温州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地长春房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
揭阳祥越实业投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
柳州润柳置业开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
南宁西园润成房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
润材电子商务有限公司	受同一最终控股母公司控制
汕头市华润置地地产发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
汕尾市润兴房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海华润万家超市有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市华润资本股权投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润丰新材料科技有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润朗房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润投咨询有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市笋岗华润置地发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
万影影业（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
有巢住房租赁（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制



八、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方关系

湛江市润投房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
肇庆市润增置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海励致洋行办公家私有限公司	受同一最终控股母公司控制
南宁润颐五象房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
北京优高雅装饰工程有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润数字科技有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润文化体育发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润环保服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
成都优高雅建筑装饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海华润银行股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
润加物业服务（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
西咸新区润沣城市管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润置城市建设管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润城市发展咨询有限公司	受同一最终控股母公司控制
润欣商业管理（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
佛山市顺德区润峰房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
广州新润房地产有限责任公司	受同一最终控股母公司控制
广西领傲实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
惠州市润衡房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
江门市润地房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润明房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
湛江市润置房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
广东省润投咨询有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润融资租赁有限公司	受同一最终控股母公司控制
润欣商业投资（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
广州市润尚房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
广州臻通实业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
木棉花酒店（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润和诚房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润田心置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地城市运营管理（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地深南发展（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海华润化学材料科技有限公司	受同一最终控股母公司控制
南宁轨道华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制



八、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方关系

珠海市润地房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
东莞市润合房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（东莞）有限公司	受同一最终控股母公司控制
福州润兴房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
佛山市顺德区润添房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润鹏置业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润樾房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
柳州轨道润投置业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润昇房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
润地康养（深圳）产业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润雪实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
横琴万象世界发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
佛山市润穗房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
南宁华润置地北湖房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
汕头市润侨地产发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润燃气投资（中国）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润资产管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
潍坊高新华润燃气有限公司	受同一最终控股母公司控制
润联软件系统（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
万宁凯德投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳帝王居物业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润创业（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海华合房地产开发有限公司	最终控股母公司之联合营公司
深圳市润中李朗实业发展有限公司	最终控股母公司之联合营公司
深圳市矿润房地产开发有限公司	最终控股母公司之联合营公司
深圳市润新商业管理有限公司	最终控股母公司之联合营公司
华润置地（深圳）开发有限公司	最终控股母公司之联合营公司
深圳市国润金海房地产有限公司	最终控股母公司之联合营公司
广州市润创商业管理有限公司	最终控股母公司之联合营公司
深圳洺悦房地产有限公司	最终控股母公司之联合营公司
广州增城区润昱置业有限公司	最终控股母公司之联合营公司
华润置地前海有限公司	最终控股母公司之联合营公司
广州市润意房地产开发有限公司	最终控股母公司之联合营公司



八、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易

（1） 向关联方销售商品

	2022年 金额	2021年 金额
受同一最终控股母公司控制的公司	19,653,695.59	38,217,561.46

于2022年度及2021年度，本公司与关联公司进行交易的价格由交易双方协商决定。

（2） 向关联方购买商品

	2022年 金额	2021年 金额
受同一最终控股母公司控制的公司	1,741,183.12	1,108,854.63

于2022年度及2021年度，本公司与关联公司进行交易的价格由交易双方协商决定。

（3） 其他主要的关联交易

	2022年 金额	2021年 金额
接受劳务	494,343.75	395,922.22
利息收入	24,643,460.83	29,752,402.36
担保费	3,136,240.04	2,452,830.18
提供建筑装饰装修服务	838,874,472.63	845,281,476.19
	867,148,517.25	877,882,630.95

于2022年度及2021年度，本公司与关联公司进行交易的价格由交易双方协商决定。

（4） 资金拆借

	2022年		2021年	
	本年发生净额	本年年末余额	上年发生净额	上年年末余额
借出				
华润置地控股有限公司	624,981,060.89	1,679,393,955.81	198,343,525.81	1,054,412,894.92

注：上述华润置地控股有限公司的委托贷款款项需要按照约定利率计算收取利息。



八、 关联方关系及其交易（续）

4. 本公司与关联方的主要交易（续）

（5） 接受担保

于 2022 年度，本公司长短期借款皆由本公司之控股母公司华润置地有限公司提供保证担保（2021 年度：华润置地控股有限公司），本年度支付的担保费为人民币 3,136,240.04 元（2021 年度：人民币 2,452,830.18 元）。

5. 关联方应收应付款项余额

	2022年		2021年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据				
受同一最终控股母公司控制的				
公司	553,366,605.14		551,582,578.60	-
最终控股母公司之联合营公司	12,695,348.26	-	54,953,904.43	-
	<u>566,061,953.40</u>	<u>-</u>	<u>606,536,483.03</u>	<u>-</u>
应收账款				
受同一最终控股母公司控制的				
公司	316,435,255.56	-	317,427,613.82	-
最终控股母公司之联合营公司	48,920,417.85	-	14,373,614.29	-
	<u>365,355,673.41</u>	<u>-</u>	<u>331,801,228.11</u>	<u>-</u>
合同资产				
受同一最终控股母公司控制的				
公司	72,856,544.18	-	68,612,786.29	-
其他应收款				
华润置地控股有限公司	1,709,171,955.18	-	1,058,068,825.81	-
其他受同一最终控股母公司控				
制的公司	18,345,135.12	-	8,667,751.86	-
	<u>1,727,517,090.30</u>	<u>-</u>	<u>1,066,736,577.67</u>	<u>-</u>



八、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2022年	2021年
应付票据		
受同一最终控股母公司控制的公司	<u>602,523.88</u>	<u>682,300.37</u>
应付账款		
受同一最终控股母公司控制的公司	<u>2,419,782.37</u>	<u>2,037,038.72</u>
合同负债		
受同一最终控股母公司控制的公司	<u>259,724,468.61</u>	<u>143,542,824.17</u>
其他应付款		
Upper Able Investments Limited	70,570,500.00	70,570,500.00
其他受同一最终控股母公司控制的公司	<u>6,136,162.99</u>	<u>5,227,303.94</u>
	<u>76,706,662.99</u>	<u>75,797,803.94</u>

于 2022 年度及 2021 年度，应收华润置地控股有限公司的委托贷款需要按照约定利率计算收取利息，其余应收应付款项均为不计息、无抵押、无担保且无固定归还期限的往来款。

九、 租赁

1. 作为承租人

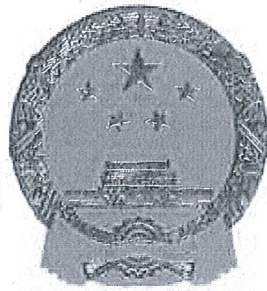
	2022年	2021年
租赁负债利息费用	37,082.71	79,465.96
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	146,642.54	66,294.81
与租赁相关的总现金流出	<u>1,012,549.17</u>	<u>1,514,781.01</u>

本公司承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物，房屋及建筑物的租赁期通常为3年。

十、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2023年6月28日决议批准报出。





名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
主体类型 外商投资特殊普通合伙企业分支机构
经营场所 深圳市罗湖区笋岗东路5001号华润大厦20楼2006单元
负责人 许树强
成立日期 2012年08月22日

重要提示

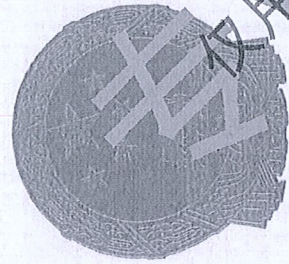
- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营、使用许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》的规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年08月12日





证书序号: 5001655

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙) 深圳分所

负责人: 谢枫

经营场所: 深圳市罗湖区深南东路5001号华润大厦20楼
2006单元

分所执业证书编号: 110002434701

批准执业文号: 财会函[2006]7号

批准执业日期: 2006年01月19日

发证机关: 深圳市财政委员会



二〇一八年六月十五日

中华人民共和国财政部制





李贊

女

1979-10-03

安永华明会计师事务所深圳分所

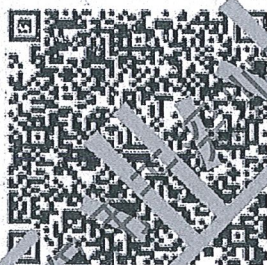
440301197910032324

姓 名
Full name

性 别
Sex

出 生 日 期
Date of birth

身 份 证 号 码
ID card no.



110002432963

中国注册会计师协会

证书编号:
No. of Certificate

110002432963

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 04 月 10 日
Date of Issuance /y /m /d

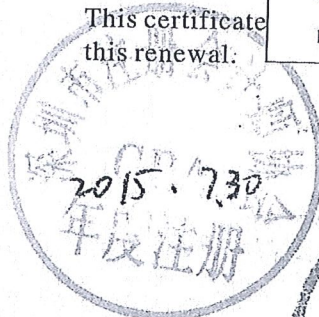
年度检验
Annual Renewal

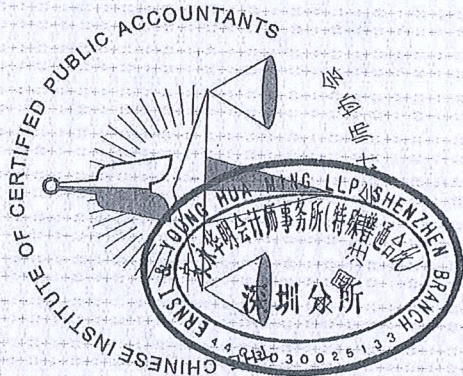


本证书经检
This certificate
this renewal:

李赞 110002432963

中国注册会计师协会





姓名: 肖思洪
 Full name: 肖思洪
 性别: 男
 出生日期: 1991-09-29
 Date of birth: 1991-09-29
 工作单位: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
 Work unit: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
 身份证号码: 430321199109294110
 Identity card no.: 430321199109294110



肖思洪
 110002431891
 深圳市注册会计师协会

110002431891

证书编号:
 No. of Certificate

深圳市注册会计师协会

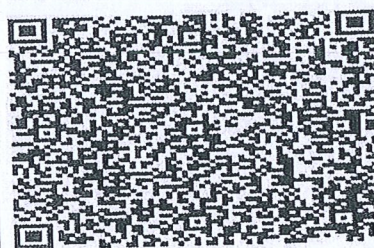
批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

发证日期:
 Date of Issuance

2019 08 05
 年 月 日
 /y /m /d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



肖思洪 110002431891
 中国注册会计师协会

年 月 日
 /y /m /d



深圳市优高雅建筑装饰有限公司

自 2023 年 1 月 1 日

至 2023 年 12 月 31 日止年度财务报表

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：粤24T3JNGCDY





KPMG Huazhen LLP
15th Floor
China Resources Tower
2666 Keyuan South Road
Nanshan District
Shenzhen 518052
China
Telephone +86 (755) 2547 1000
Fax +86 (755) 2547 3366
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国深圳
南山区科苑南路2666号
中国华润大厦15楼
邮政编码: 518052
电话 +86 (755) 2547 1000
传真 +86 (755) 2547 3366
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振深审字第 2400574 号

深圳市优高雅建筑装饰有限公司:

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市优高雅建筑装饰有限公司财务报表, 包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表, 2023 年度的利润表、现金流量表 and 所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则 (以下简称“企业会计准则”) 的规定编制, 公允反映了深圳市优高雅建筑装饰有限公司 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 (以下简称“审计准则”) 的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于深圳市优高雅建筑装饰有限公司, 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。



审计报告 (续)

毕马威华振深审字第 2400574 号

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳市优高雅建筑装饰有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非深圳市优高雅建筑装饰有限公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳市优高雅建筑装饰有限公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。



审计报告 (续)

毕马威华振深审字第 2400574 号

四、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

- (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，就可能导致对深圳市优高雅建筑装饰有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳市优高雅建筑装饰有限公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

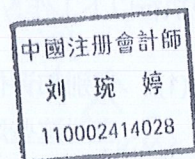
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所

中国注册会计师

刘琬婷

刘琬婷



中国 深圳

崔卓尔

崔卓尔

2024 年 5 月 14 日



深圳市优高雅建筑装饰有限公司

资产负债表

2023年12月31日

(金额单位：人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
资产			
流动资产			
货币资金	6	49,552,750.31	100,829,541.30
应收票据	7	160,136,255.95	623,810,388.19
应收账款	8	463,005,039.66	431,477,628.08
预付款项	9	3,062,072.70	87,176.78
其他应收款	10	1,359,839,859.53	1,733,734,211.60
存货	11	35,614.63	1,426,481.92
合同资产	12	43,030,872.17	78,804,369.23
其他流动资产		-	207,869.90
流动资产合计		<u>2,078,662,464.95</u>	<u>2,970,377,667.00</u>
非流动资产			
固定资产	13	281,428.00	537,359.85
使用权资产	14	69,505.09	244,478.05
无形资产	15	-	2,148.50
长期待摊费用	16	-	167,647.71
非流动资产合计		<u>350,933.09</u>	<u>951,634.11</u>
资产总计		<u>2,079,013,398.04</u>	<u>2,971,329,301.11</u>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



深圳市优高雅建筑装饰有限公司

资产负债表 (续)

2023 年 12 月 31 日

(金额单位: 人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
负债和所有者权益			
流动负债			
短期借款	18	-	320,000,000.00
应付票据	19	154,951,539.33	548,997,329.08
应付账款		504,499,929.59	471,627,301.24
合同负债	20	238,347,679.42	906,640,768.67
应付职工薪酬	21	15,448,837.32	9,999,949.02
应交税费	5(3)	5,461,979.67	14,370,587.18
其他应付款	22	1,126,928,704.30	81,822,499.42
一年内到期的非流动负债		81,385.96	167,057.92
其他流动负债		2,198,206.78	64,162,352.43
流动负债合计		2,047,918,262.37	2,417,787,844.96
非流动负债			
租赁负债		-	72,930.22
预计负债		52,229.94	-
非流动负债合计		52,229.94	72,930.22
负债合计		2,047,970,492.31	2,417,860,775.18

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



深圳市优高雅建筑装饰有限公司

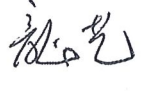
资产负债表 (续)

2023 年 12 月 31 日

(金额单位: 人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
负债和所有者权益 (续)			
所有者权益			
实收资本	23	20,000,000.00	20,000,000.00
盈余公积		10,000,000.00	10,000,000.00
未分配利润	24	1,042,905.73	523,468,525.93
所有者权益合计		31,042,905.73	553,468,525.93
负债和所有者权益总计		2,079,013,398.04	2,971,329,301.11

此财务报表已于 2024 年 5 月 14 日获董事会批准。

		
法定代表人	主管会计工作的 公司负责人	会计机构负责人
(签名和盖章)	(签名和盖章)	(签名和盖章)



后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



深圳市优高雅建筑装饰有限公司

利润表

2023 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
营业收入	25	1,056,820,948.60	996,546,387.13
减：营业成本		995,377,112.97	926,071,190.38
税金及附加		1,735,139.53	2,475,508.94
销售费用		4,433,933.10	4,254,026.65
管理费用		8,117,315.87	9,028,361.35
财务净收益	26	(4,891,706.62)	(3,391,397.73)
其中：利息费用		3,169,913.21	19,199,067.44
利息收入		9,066,923.73	25,825,402.76
加：其他收益		165,613.39	172,012.12
资产处置收益 / (损失)		10,797.59	(9,362.10)
营业利润		52,225,564.73	58,271,347.56
加：营业外收入		98,136.37	54,751.61
减：营业外支出		51,271.13	472,586.75
利润总额		52,272,429.97	57,853,512.42
减：所得税费用	27	13,098,050.17	14,624,930.50
净利润		39,174,379.80	43,228,581.92
其他综合收益的税后净额		-	-
综合收益总额		39,174,379.80	43,228,581.92

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



深圳市优高雅建筑装饰有限公司

现金流量表

2023 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,594,422,052.03	1,933,679,546.45
收到其他与经营活动有关的现金		19,519,925.64	2,610,883.11
经营活动现金流入小计		1,613,941,977.67	1,936,290,429.56
购买商品支付的现金		1,402,869,439.55	996,707,819.35
支付给职工以及为职工支付的现金		49,699,913.92	53,670,766.85
支付的各项税费		36,692,450.01	23,630,770.75
支付其他与经营活动有关的现金		64,405,618.17	16,743,547.47
经营活动现金流出小计		1,553,667,421.65	1,090,752,904.42
经营活动产生的现金流量净额	29(1)	60,274,556.02	845,537,525.14
投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		98,033.23	20,800.00
收到其他与投资活动有关的现金		364,247,333.69	-
投资活动现金流入小计		364,345,366.92	20,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		208,543.71	931,910.88
支付其他与投资活动有关的现金		-	624,981,060.89
投资活动现金流出小计		208,543.71	625,912,971.77
投资活动产生 / (使用) 的现金流量净额		364,136,823.21	(625,892,171.77)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



深圳市优高雅建筑装饰有限公司

现金流量表 (续)

2023 年度

(金额单位: 人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金		320,000,000.00	320,000,000.00
筹资活动现金流入小计		320,000,000.00	320,000,000.00
偿还债务支付的现金		640,000,000.00	519,800,000.00
分配利润或偿付利息支付的现金		203,561,024.32	19,437,631.95
支付其他与筹资活动有关的现金		333,400.53	4,254,816.55
筹资活动现金流出小计		843,894,424.85	543,492,448.50
筹资活动使用的现金流量净额		(523,894,424.85)	(223,492,448.50)
现金及现金等价物净减少额	29(2)	(99,483,045.62)	(3,847,095.13)
加: 年初现金及现金等价物余额		100,829,541.30	104,676,636.43
年末现金及现金等价物余额	29(3)	1,346,495.68	100,829,541.30

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



深圳市优高雅建筑装饰有限公司

所有者权益变动表

2023 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2023 年 1 月 1 日余额		20,000,000.00	10,000,000.00	523,468,525.93	553,468,525.93
本年增减变动金额					
1. 综合收益总额		-	-	39,174,379.80	39,174,379.80
2. 利润分配	24				
- 对所有者的分配		-	-	(561,600,000.00)	(561,600,000.00)
上述 1 至 2 小计		-	-	(522,425,620.20)	(522,425,620.20)
2023 年 12 月 31 日余额		20,000,000.00	10,000,000.00	1,042,905.73	31,042,905.73

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



深圳市优高雅建筑装饰有限公司

所有者权益变动表 (续)

2022 年度

(金额单位: 人民币元)

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2022 年 1 月 1 日余额	20,000,000.00	10,000,000.00	480,239,944.01	510,239,944.01
本年增减变动金额				
综合收益总额	-	-	43,228,581.92	43,228,581.92
2022 年 12 月 31 日余额	20,000,000.00	10,000,000.00	523,468,525.93	553,468,525.93

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



深圳市优高雅建筑装饰有限公司

财务报表附注

(金额单位：人民币元)

1 公司基本情况

深圳市优高雅建筑装饰有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国广东省深圳市注册的有限责任公司，于 2005 年 9 月 12 日成立，营业期限为长期。本公司总部位于广东省深圳市南山区华侨城东部工业区 A-4 栋 301 室。

本公司主要从事建筑装饰材料的销售；建筑装饰工程的设计和施工；建筑幕墙施工。

本公司的母公司为北京优高雅装饰工程有限公司，最终控股母公司为中国华润有限公司。

2 财务报表编制基础

本公司以持续经营为基础编制财务报表。

本公司的会计凭证、会计账簿、会计报表和其他会计资料真实、准确、完整。本公司根据经会计机构审核的原始凭证编制记账凭证，根据财政部颁布的企业会计准则的要求编制本财务报表。

(1) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况、2023 年度的经营成果及现金流量。

(2) 会计年度

本公司的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(3) 记账本位币及列报货币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。



3 主要会计政策和主要会计估计

(1) 外币折算

本公司收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率的近似汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建或者生产符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注 3、借款费用）外，其他汇兑差额计入当期损益。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。

(2) 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、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。

(3) 存货

存货按成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。发出存货的实际成本采用个别计价法计量。除原材料采购成本外，在产品及产成品还包括直接人工和按照适当比例分配的生产制造费用。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

存货成本高于其可变现净值的差额，计提存货跌价准备，计入当期损益。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。

(4) 固定资产及在建工程

固定资产指本公司为生产商品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。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注 3、资产减值准备）在资产负债表内列示，在建工程以成本减减值准备（参见附注 3、资产减值准备）在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用（参见附注 3、借款费用）和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。



在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本公司时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，各类固定资产的使用寿命、残值率和折旧率分别为：

	使用寿命	残值率	折旧率
机器设备	3 年	5.00%	31.67%
运输工具	4 年	5.00%	23.75%
其他设备	3-5 年	5.00%	19.00-31.67%

本公司至少在每年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。

(5) 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。



合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注 3、收入确认所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

(a) 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额)，发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。使用权资产按附注 3、资产减值准备所述的会计政策计提减值准备。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。



本公司已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

(6) 无形资产

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注 3、资产减值准备）在资产负债表内列示。

对于使用寿命有限的无形资产，本公司将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内摊销。无形资产的摊销年限为：

	摊销年限
软件使用权	2 年

本公司至少在每年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。

企业对于研发过程中产出的产品或副产品对外销售，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

(7) 长期待摊费用

本公司将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备（参见附注 3、资产减值准备）在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内平均摊销，摊销年限为：

	摊销年限
租赁资产改良支出	1 年



(8) 金融工具

本公司的金融工具包括本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款及实收资本等。

(a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本公司按照根据附注 3、收入确认的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本公司金融资产的分类

本公司通常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，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。



本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(ii) 本公司金融资产的后续计量

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。



(c) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

– 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(d) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。



(9) 资产减值准备

除附注 3、存货及附注 3、所得税中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

(a) 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和合同资产，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。



除应收账款和合同资产外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 45 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。



已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本公司催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(b) 其他资产的减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象。

- 固定资产
- 使用权资产
- 无形资产
- 长期待摊费用等



本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司于每年年度终了对商誉估计其可收回金额。本公司依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见附注 3、公允价值的计量）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较高者。

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，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

(10) 公允价值的计量

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。



(11) 职工薪酬

(a) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费和工伤保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(b) 离职后福利 - 设定提存计划

本公司所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本公司职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本公司在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(c) 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在下列两者孰早日，确认辞退福利产生的负债，同时计入当期损益：

- 本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- 本公司有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本公司将实施重组的合理预期时。

(12) 所得税

除因直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本公司拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。



递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认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。

如果单项交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

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

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 并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。

(13) 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本公司会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

(14) 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。



本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。



本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

对于经合同各方批准的对原合同范围或价格作出的变更，本公司区分下列情形对合同变更分别进行会计处理：

- 合同变更增加了可明确区分的商品及合同价款，且新增合同价款反映了新增商品单独售价的，将该合同变更部分作为一份单独的合同进行会计处理；
- 合同变更不属于上述情形，且在合同变更日已转让的商品或已提供的服务与未转让的商品或未提供的服务之间可明确区分的，视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；
- 合同变更不属于上述情形，即在合同变更日已转让的商品或已提供的服务与未转让的商品或未提供的服务之间不可明确区分的，将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 3、资产减值准备）。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 销售商品

本公司与客户之间的销售商品合同通常包含转让工程物资等履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得相关商品的控制权时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。



(b) 提供服务

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含设计开发服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据时间进度等确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(c) 建造合同

本公司与客户之间的建造合同通常包含提供工程施工服务履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据已发生的成本占预算总成本的比例确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(15) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。



合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

(16) 政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，本公司将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接冲减相关成本。

(17) 借款费用

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本公司按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

- 对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本公司以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。



资本化期间是指本公司从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及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，借款费用开始资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本公司暂停借款费用的资本化。

(18) 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

(19) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

(20) 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本公司以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本公司为整体经营，设有统一的内部组织结构、管理评价体系和内部报告制度。管理层通过定期审阅公司层面的财务信息来进行资源配置与业绩评价。本公司于本报告期及比较期间均无单独管理的经营分部，因此本公司只有一个经营分部。

(21) 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。



4 会计政策变更的说明

(1) 会计政策变更及影响

本公司于 2023 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

- 《企业会计准则第 25 号——保险合同》(财会 [2020] 20 号) (“新保险准则”) 及相关实施问答；

采用上述规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

- 《企业会计准则解释第 16 号》(财会 [2022] 31 号) (“解释第 16 号”) 中 “关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定” 的规定。

根据该规定，本公司对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，即租赁交易，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。本公司对该交易初始确认所产生的新增应纳税暂时性差异，根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时确认相应的递延所得税负债。

此外，本公司在上述新增应纳税暂时性差异于未来各期间转回时有充足尚未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异，因此确认了与递延所得

5 税项

(1) 本公司本年度主要税项及其税率列示如下：

税种	计缴标准	税率
增值税	应税收入	13%、9%、6%、3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%

(2) 所得税

本公司的法定税率为 25%，本年度按法定税率执行 (2022 年：25%)。



(3) 应交税费

	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	人民币元	人民币元
应交增值税	1,603,715.38	5,211,507.86
应交所得税	3,387,027.12	6,618,418.58
应交城市维护建设税	163,939.71	675,386.01
应交教育费附加	85,070.13	291,648.08
应交地方教育费附加	57,049.54	194,767.32
代扣代缴个人所得税	164,872.67	1,190,379.81
应交其他税费	<u>305.12</u>	<u>188,479.52</u>
合计	<u>5,461,979.67</u>	<u>14,370,587.18</u>

6 货币资金

	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	人民币元	人民币元
银行存款	603,222.15	100,829,541.30
其他货币资金	<u>48,949,528.16</u>	<u>-</u>
合计	<u>49,552,750.31</u>	<u>100,829,541.30</u>

于 2023 年 12 月 31 日，本公司所有权受到限制的货币资金为人民币 48,206,254.63 元 (2022 年 12 月 31 日：无)。

7 应收票据

应收票据分类

	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	人民币元	人民币元
商业承兑汇票	<u>160,136,255.95</u>	<u>623,810,388.19</u>

上述应收票据均为一年内到期。本公司无已背书但尚未到期的应收商业承兑汇票 (2022 年 12 月 31 日：无)。



于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，应收票据均为应收关联方款项，故本公司管理层认为应收票据的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

8 应收账款

应收账款按账龄分析如下：

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
1 年以内 (含 1 年)	237,329,529.16	239,432,840.51
1 年至 2 年 (含 2 年)	122,897,647.70	121,327,502.15
2 年至 3 年 (含 3 年)	72,563,833.38	44,533,731.35
3 年以上	30,214,029.42	26,183,554.07
小计	463,005,039.66	431,477,628.08
减：坏账准备	-	-
合计	463,005,039.66	431,477,628.08

账龄自应收账款确认日起开始计算。

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，应收账款主要是应收关联方款项，故本公司管理层认为应收账款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。

9 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
1 年以内 (含 1 年)	3,062,072.70	87,176.78

账龄自预付款项确认日起开始计算。



10 其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析如下:

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
1 年以内 (含 1 年)	1,358,931,840.74	1,725,873,156.32
1 年至 2 年 (含 2 年)	138,014.76	6,187,037.22
2 年至 3 年 (含 3 年)	-	-
3 年以上	770,004.03	1,674,018.06
小计	1,359,839,859.53	1,733,734,211.60
减: 坏账准备	-	-
合计	1,359,839,859.53	1,733,734,211.60

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日, 其他应收款主要是应收关联方款项, 故本公司管理层认为其他应收款的回收性不存在重大疑虑, 无需计提减值准备。

11 存货

本公司按存货类别分析如下:

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
库存商品	35,614.63	1,426,481.92

12 合同资产

(1) 合同资产按性质分析如下:

	2023 年			2022 年		
	账面余额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元	账面余额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元
已完工未结算款	43,030,872.17	-	43,030,872.17	78,804,369.23	-	78,804,369.23



本公司向客户提供设计及建造服务并在一段时间内确认收入，形成合同资产，该项合同资产在工程结算时形成无条件收款权，转入应收款项。

13 固定资产

	机器设备 人民币元	运输工具 人民币元	其他设备 人民币元	合计 人民币元
成本				
2022 年 1 月 1 日余额	75,000.00	1,026,326.13	1,855,041.64	2,956,367.77
购置	-	-	93,672.34	93,672.34
处置或报废	(75,000.00)	(399,435.18)	(80,948.17)	(555,383.35)
2022 年 12 月 31 日余额	-	626,890.95	1,867,765.81	2,494,656.76
购置	-	-	208,543.71	208,543.71
处置或报废	-	(255,190.01)	(511,031.54)	(766,221.55)
2023 年 12 月 31 日余额	-	371,700.94	1,565,277.98	1,936,978.92
减：累计折旧				
2022 年 1 月 1 日余额	71,250.00	739,599.21	1,173,571.42	1,984,420.63
本年计提折旧	-	88,278.97	412,211.46	500,490.43
处置或报废	(71,250.00)	(379,463.42)	(76,900.73)	(527,614.15)
2022 年 12 月 31 日余额	-	448,414.76	1,508,882.15	1,957,296.91
本年计提折旧	-	88,278.97	289,153.19	377,432.16
处置或报废	-	(242,430.50)	(436,747.65)	(679,178.15)
2023 年 12 月 31 日余额	-	294,263.23	1,361,287.69	1,655,550.92
账面价值				
2023 年 12 月 31 日	-	77,437.71	203,990.29	281,428.00
2022 年 12 月 31 日	-	178,476.19	358,883.66	537,359.85



14 使用权资产

本公司作为承租人的租赁情况如下：

	房屋及建筑物 人民币元
原值	
2022 年 1 月 1 日余额	3,571,831.02
本年增加	<u>208,515.27</u>
2022 年 12 月 31 日余额	3,780,346.29
本年增加	<u>170,697.81</u>
2023 年 12 月 31 日余额	<u>3,951,044.10</u>
减：累计折旧	
2022 年 1 月 1 日余额	2,465,426.87
本年增加	<u>1,070,441.37</u>
2022 年 12 月 31 日余额	3,535,868.24
本年增加	<u>345,670.77</u>
2023 年 12 月 31 日余额	<u>3,881,539.01</u>
账面价值	
2023 年 12 月 31 日	<u>69,505.09</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>244,478.05</u>



15 无形资产

软件使用权
人民币元

账面原值

2022 年 1 月 1 日及 12 月 31 日余额	17,446.23
本年减少金额	
- 处置	(12,758.62)
2023 年 12 月 31 日余额	4,687.61

减：累计摊销

2022 年 1 月 1 日余额	12,953.93
本年增加金额	
- 计提	2,343.80
2022 年 12 月 31 日余额	15,297.73
本年增加金额	
- 计提	2,148.50
本年减少金额	(12,758.62)
2023 年 12 月 31 日余额	4,687.61

账面价值

2023 年 12 月 31 日	-
2022 年 12 月 31 日	2,148.50

16 长期待摊费用

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
租赁资产改良支出	-	167,647.71



17 所有权受到限制的资产

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元	受限原因
货币资金	48,206,254.63	-	诉讼冻结

18 短期借款

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
保证借款	-	320,000,000.00

于 2022 年 12 月 31 日，保证借款余额为人民币 320,000,000.00 元，系由本公司之中间控股母公司华润置地控股有限公司提供保证，上述借款的年利率为 4.35%，该银行借款已于 2023 年 5 月 8 日偿还。

19 应付票据

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
银行承兑汇票	19,906,947.69	168,681,273.88
商业承兑汇票	135,044,591.64	380,316,055.20
合计	154,951,539.33	548,997,329.08

上述余额为一年内到期的应付票据。

20 合同负债

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
预收货物款	3,446,814.16	462,096.34
预收工程款	234,900,865.26	906,178,672.33
合计	238,347,679.42	906,640,768.67



21 应付职工薪酬

	注	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
短期薪酬	(1)	15,391,033.10	9,981,708.09
离职后福利 - 设定提存计划	(2)	57,804.22	18,240.93
辞退福利	(3)	-	-
合计		<u>15,448,837.32</u>	<u>9,999,949.02</u>

(1) 短期薪酬

	2023 年 1 月 1 日余额 人民币元	本年发生额 人民币元	本年支付额 人民币元	2023 年 12 月 31 日余额 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	8,964,457.66	38,366,998.00	(32,833,328.19)	14,498,127.47
职工福利费	183,182.49	2,747,514.93	(2,849,349.17)	81,348.25
社会保险费				
- 医疗保险费	(4,884.24)	1,196,007.64	(1,176,969.88)	14,153.52
- 工伤保险费	(223.92)	56,788.97	(55,808.63)	756.42
- 生育保险费	(340.20)	91,477.48	(89,957.80)	1,179.48
住房公积金	(9,072.00)	2,184,914.40	(2,147,954.40)	27,888.00
工会经费和职工教育经费	848,588.30	814,689.96	(895,698.30)	767,579.96
非货币性福利	-	4,774,382.83	(4,774,382.83)	-
合计	<u>9,981,708.09</u>	<u>50,232,774.21</u>	<u>(44,823,449.20)</u>	<u>15,391,033.10</u>
	2022 年 1 月 1 日余额 人民币元	本年发生额 人民币元	本年支付额 人民币元	2022 年 12 月 31 日余额 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	2,212,730.77	42,405,414.93	(35,653,688.04)	8,964,457.66
职工福利费	-	3,413,876.77	(3,230,694.28)	183,182.49
社会保险费				
- 医疗保险费	-	1,207,799.90	(1,212,684.14)	(4,884.24)
- 工伤保险费	-	43,139.15	(43,363.07)	(223.92)
- 生育保险费	-	82,001.34	(82,341.54)	(340.20)
住房公积金	-	2,200,404.00	(2,209,476.00)	(9,072.00)
工会经费和职工教育经费	704,129.81	852,798.30	(708,339.81)	848,588.30
其他短期薪酬	-	5,051,956.48	(5,051,956.48)	-
合计	<u>2,916,860.58</u>	<u>55,257,390.87</u>	<u>(48,192,543.36)</u>	<u>9,981,708.09</u>



(2) 离职后福利 - 设定提存计划

	2023 年 1 月			2023 年 12 月
	1 日余额	本年发生额	本年支付额	31 日余额
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
基本养老保险费	(11,176.00)	2,474,634.70	(2,429,920.70)	33,538.00
失业保险费	(115.64)	33,709.78	(33,115.06)	479.08
企业年金缴费	29,532.57	1,463,915.03	(1,469,660.46)	23,787.14
合计	18,240.93	3,972,259.51	(3,932,696.22)	57,804.22
	2022 年 1 月			2022 年 12 月
	1 日余额	本年发生额	本年支付额	31 日余额
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
基本养老保险费	-	2,751,202.50	(2,762,378.50)	(11,176.00)
失业保险费	-	35,614.36	(35,730.00)	(115.64)
企业年金缴费	129,204.49	1,385,845.57	(1,485,517.49)	29,532.57
合计	129,204.49	4,172,662.43	(4,283,625.99)	18,240.93

(3) 辞退福利

	2023 年 1 月			2023 年 12 月
	1 日余额	本年发生额	本年支付额	31 日余额
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
因解除劳动关系给予的补偿	-	943,768.50	(943,768.50)	-
	2022 年 1 月			2022 年 12 月
	1 日余额	本年发生额	本年支付额	31 日余额
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
因解除劳动关系给予的补偿	-	1,194,597.50	(1,194,597.50)	-

22 其他应付款

	2023 年	2022 年
	人民币元	人民币元
应付股利	361,600,000.00	-
其他应付款	765,328,704.30	81,822,499.42
合计	1,126,928,704.30	81,822,499.42



23 实收资本

本公司于 12 月 31 日的注册资本和实收资本结构如下：

	2023 年及 2022 年		%
	原币金额 人民币	等值人民币 金额	
北京优高雅装饰工程有限公司	19,000,000.00	19,000,000.00	95.00
上海优高雅建筑装饰有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	5.00
合计	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00

24 利润分配

(1) 提取盈余公积

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

截至 2023 年 12 月 31 日，由于本公司法定盈余公积累计金额已达到企业注册资本的 50%，根据公司法和本公司章程的规定，不需再提取法定盈余公积。

(2) 向投资者分配现金利润

本年内分配现金利润

根据 2023 年 6 月 30 日股东大会的批准，本公司于 2023 年 6 月 30 日向投资者宣告分配现金利润共人民币 200,000,000.00 元，截至 2023 年 12 月 31 日已支付；

根据 2023 年 12 月 31 日股东大会的批准，本公司于 2023 年 12 月 31 日向投资者宣告分配现金股利人民币 361,600,000.00 元，截至 2023 年 12 月 31 日尚未支付。

本公司 2022 年末未向投资者分配现金利润。



25 营业收入

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
主营业务收入	<u>1,056,820,948.60</u>	<u>996,546,387.13</u>
其中：合同产生的收入	1,056,820,948.60	996,546,387.13

(1) 合同产生的收入的情况

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
按收入类型分类		
商品收入	33,619,402.02	19,653,695.59
工程收入	<u>1,023,201,546.58</u>	<u>976,892,691.54</u>
合计	<u>1,056,820,948.60</u>	<u>996,546,387.13</u>
按商品转让的时间分类		
在某一时点确认收入	33,619,402.02	19,653,695.59
在某一时段确认收入	<u>1,023,201,546.58</u>	<u>976,892,691.54</u>
合计	<u>1,056,820,948.60</u>	<u>996,546,387.13</u>

26 财务净收益

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
利息支出	3,169,913.21	19,199,067.44
利息收入	(9,066,923.73)	(25,825,402.76)
担保费用	888,917.19	3,136,240.04
其他	<u>116,386.71</u>	<u>98,697.55</u>
合计	<u>(4,891,706.62)</u>	<u>(3,391,397.73)</u>



27 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
本年所得税	13,180,742.13	14,622,752.17
汇算清缴差异调整	(82,691.96)	2,178.33
合计	13,098,050.17	14,624,930.50

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下:

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
税前利润	52,272,429.97	57,853,512.42
按税率 25% 计算的预期所得税	13,068,107.49	14,463,378.11
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	112,634.64	159,374.06
调整以前年度所得税的影响	(82,691.96)	2,178.33
本年所得税费用	13,098,050.17	14,624,930.50

28 费用按性质分类

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
商品销售成本	30,732,048.48	18,175,077.51
工程施工成本	918,554,496.98	857,713,423.13
职工薪酬费用	55,148,802.22	60,624,650.80
折旧和摊销费用	892,899.14	2,413,412.97
其他	2,600,115.12	427,013.97
合计	1,007,928,361.94	939,353,578.38



29 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量：

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
净利润	39,174,379.80	43,228,581.92
加：固定资产折旧	377,432.16	500,490.43
无形资产摊销	2,148.50	2,343.80
长期待摊费用摊销	167,647.71	840,137.37
使用权资产折旧	345,670.77	1,070,441.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的 (收 益) / 损失	(10,797.59)	9,362.10
固定资产报废收益	(192.24)	-
财务净收益	(4,996,817.54)	(2,308,153.35)
存货的减少	1,390,867.29	5,778,098.83
经营性应收项目的减少	483,249,074.76	45,669,333.08
经营性应付项目的 (减少) / 增加	(459,424,857.60)	750,746,889.59
经营活动产生的现金流量净额	<u>60,274,556.02</u>	<u>845,537,525.14</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况：

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
现金及现金等价物的年末余额	1,346,495.68	100,829,541.30
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>100,829,541.30</u>	<u>104,676,636.43</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(99,483,045.62)</u>	<u>(3,847,095.13)</u>



(3) 本公司持有的现金和现金等价物分析如下:

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
(a) 货币资金		
- 可随时用于支付的银行存款	603,222.15	100,829,541.30
- 可随时用于支付的其他货币资金	743,273.53	-
- 使用受限制的货币资金	48,206,254.63	-
(b) 年末货币资金余额	49,552,750.31	100,829,541.30
减: 使用受限制的货币资金	48,206,254.63	-
(c) 年末可随时变现的现金及现金等价物余额	1,346,495.68	100,829,541.30

30 分部报告

于 2023 年度及 2022 年度, 本公司主要从事工程设计及施工等相关业务, 且经营活动均在中国大陆地区, 因此本公司作为一个经营分部, 无需编制分部报告。

31 金融工具的风险分析

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险, 主要包括:

- 信用风险
- 流动性风险
- 利率风险
- 汇率风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本年发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本年发生的变化等。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡, 力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标, 本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险, 设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序, 以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统, 以适应市场情况或本公司经营活动的改变。



(1) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收款项和合同资产。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本公司造成损失。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产（包括衍生金融工具）的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司可能引起财务损失的最大信用风险敞口主要来自合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括资产负债表中已确认的金融资产账面价值。本公司每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大幅降低。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司负责自身的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹借贷款以应付预计现金需求（如果借款额超过某些预设授权上限，便需获得本公司董事会的批准）。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。



本公司于资产负债表日的金融负债按未折现的合同现金流量（包括按合同利率（如果是浮动利率则按 12 月 31 日的现行利率）计算的利息）的剩余合约期限，以及被要求支付的最早日期如下：

	2023 年末折现的 合同现金流量		资产负债表 账面价值
	1 年内或实时偿还 (含 1 年)	人民币元	人民币元
应付票据	154,951,539.33		154,951,539.33
应付账款	504,499,929.59		504,499,929.59
其他应付款	1,126,928,704.30		1,126,928,704.30
一年内到期的非流动负债	93,220.35		81,385.96
合计	1,786,473,393.57		1,786,461,559.18

	2022 年末折现的合同现金流量			资产负债表 账面价值
	1 年内或实时偿还 (含 1 年)	1 年至 5 年 (含 5 年)	合计	人民币元
	人民币元	人民币元	人民币元	
短期借款	320,882,070.01	-	320,882,070.01	320,000,000.00
应付票据	548,997,329.08	-	548,997,329.08	548,997,329.08
应付账款	471,627,301.24	-	471,627,301.24	471,627,301.24
其他应付款	81,822,499.42	-	81,822,499.42	81,822,499.42
一年内到期的非流动负债	183,204.41	-	183,204.41	167,057.92
租赁负债	-	74,576.28	74,576.28	72,930.22
合计	1,423,512,404.16	74,576.28	1,423,586,980.44	1,422,687,117.88

(3) 利率风险

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。本公司并未以衍生金融工具对冲利率风险。

本公司于 12 月 31 日持有的浮动利率带息金融工具是除定期存款以外的银行存款，因此由市场利率的变化对集团造成的现金流量利率风险较小，总体而言，本公司面临的利率风险不重大。



(4) 汇率风险

本公司于 12 月 31 日持有的以外币计价的金融工具金额不重大，因此没有重大的外汇风险敞口及汇率风险。

32 公允价值

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

33 资本管理

本公司资本管理的主要目标是保障本公司的持续经营，能够通过制定与风险水平相当的产品和服务价格并确保以合理融资成本获得融资的方式，持续为所有者提供回报。

本公司对资本的定义为所有者权益。本公司的资本不包括与关联方之间的业务往来余额。

本公司定期复核和管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构和所有者回报。本公司考虑的因素包括：本公司未来的资金需求、资本效率、现实的及预期的盈利能力、预期的现金流、预期资本支出等。如果经济状况发生改变并影响本公司，本公司将会调整资本结构。

本公司通过经调整的净债务资本率来监管集团的资本结构。经调整的净债务为总债务（包括短期借款、长期借款、应付债券以及租赁负债），扣除现金和现金等价物。

本公司报告期内的资本管理战略一致，维持了合理的资本结构。

本公司无需遵循的外部强制性资本要求。

34 或有事项

本公司在日常经营过程中存在诉讼，按照所得的法务意见，管理层认为不存在重大风险。

35 关联方关系及其交易

(1) 有关本公司母公司的信息如下：

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司的 持股比例	对本公司的 表决权比例
北京优高雅装饰工程有限公司	北京	建筑装饰	95.00%	95.00%

本公司的最终控股母公司为中国华润有限公司。



(2) 本公司与关联方之间的交易：

(a) 与关联方之间的交易金额如下：

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
销售商品或提供劳务	991,452,708.50	859,022,511.97
购买商品或接受劳务	1,547,328.72	1,741,183.12
利息收入	8,166,730.75	24,643,460.83
资金拆借-借出/(收回)	(364,247,333.69)	624,981,060.89
获得担保	888,917.19	3,136,240.04

上述与关联方进行的交易是按一般正常商业条款或按相关协议进行的。

本公司与关联方资金拆借的利率由交易双方协商决定，本公司之中间控股公司华润置地有限公司和同系附属公司华润置地投资有限公司为本公司借款提供担保，担保金额仅为借款总额中华润置地有限公司权益占比部分，接受担保费率为 1.00%/年。

(b) 与关联方之间的交易于 12 月 31 日的余额如下：

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
应收账款	391,925,098.93	365,355,673.41
其他应收款	1,357,625,529.24	1,727,517,090.30
应付账款	1,532,738.54	2,419,782.37
其他应付款	433,494,094.44	76,706,662.99
应付票据	7,393.04	602,523.88
应收票据	160,136,255.95	566,061,953.40
合同负债	224,295,863.77	259,724,468.61
合同资产	34,954,185.83	72,856,544.18

上述应收及应付关联方款项中，除其他应收款及其他应付款中部分关联方往来款项需要按照约定利率 0.20%-0.35% 计算利息并按照约定期限归还外，其余应收及应付关联方款项均不计利息且无抵押。



本公司严格执行华润置地控股有限公司根据国家政策制定的资金集中管理制度、独立履行相关的决策程序并遵循企业会计准则，被归集资金、资金下拨、归集资金利息使用均按企业会计准则在本公司会计账簿记载为其他应收款、其他应付款、财务费用，确保本公司的资金安全和财务独立性。

根据国务院国资委、财政部及国务院办公厅相关政策，本公司参与集团资金集中管理归集至控股股东华润置地控股有限公司款项，按照同期活期存款利率收取利息。根据归集政策本公司随时有权根据经营管理需要提取并使用被归集资金及其利息。

(c) (2)(a) 和 (b) 涉及交易的关联方与本公司的关系

公司名称	与本公司关系
北京优高雅装饰工程有限公司 Upper Able Investments Limited	母公司 受同一最终控股母公司控制
东莞市润石房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
东莞市润溪房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
东莞市万象松湖房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
福清市润投房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
广西香港街房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
广州璟仑房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
广州朋识房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
广州市润晔置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
广州市润悦房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
海南华润石梅湾旅游开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润（上海）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润（深圳）地产发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润（沈阳）地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润保险经纪有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润电力投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润欢乐颂商业管理（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润建筑有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润健康（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润金控投资有限公司	受同一最终控股母公司控制



公司名称	与本公司关系
华润燃气产业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润深圳湾发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润守正招标有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润水泥投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润万家（深圳）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润万家有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润五丰（中国）投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润沿海（惠州）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（成都）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（大连）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（福州）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（赣州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（桂林）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（海南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（合肥）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（湖南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（济南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（昆山）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（柳州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（南宁）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（宁波）实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（厦门）房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（山东）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（深圳）发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（沈阳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（西安）商业物业管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（长春）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（郑州）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地城市更新（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地发展（海南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地开发（海南）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地控股有限公司	受同一最终控股母公司控制



公司名称	与本公司关系
华润置地森马实业 (温州) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地长春房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
揭阳祥越实业投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
柳州润柳置业开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
南宁西园润成房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
润材电子商务有限公司	受同一最终控股母公司控制
汕头市华润置地地产发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
汕尾市润兴房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海华润万家超市有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市华润资本股权投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润丰新材料科技有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润朗房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润投咨询有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市笋岗华润置地发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
万影影业 (深圳) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
有巢住房租赁 (深圳) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
湛江市润投房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
肇庆市润增置业有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海励致洋行办公家私有限公司	受同一最终控股母公司控制
南宁润颐五象房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润数字科技有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地 (武汉) 数据咨询服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润文化体育发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润环保服务有限公司	受同一最终控股母公司控制
成都优高雅建筑装饰有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海华润银行股份有限公司	受同一最终控股母公司控制
润加物业服务 (深圳) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
西咸新区润沣城市管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润置城市建设管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润城市发展咨询有限公司	受同一最终控股母公司控制
润欣商业管理 (深圳) 有限公司	受同一最终控股母公司控制
佛山市顺德区润峰房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制



公司名称	与本公司关系
广州新润房地产有限责任公司	受同一最终控股母公司控制
广西领傲实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
惠州市润衡房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
江门市润地房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润明房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
湛江市润置房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
广东省润投咨询有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润融资租赁有限公司	受同一最终控股母公司控制
润欣商业投资（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
广州市润尚房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
广州臻通实业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
木棉花酒店（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润和诚房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润田心置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地城市运营管理（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地深南发展（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海华润化学材料科技有限公司	受同一最终控股母公司控制
南宁轨道华润置地有限公司	受同一最终控股母公司控制
珠海市润地房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
东莞市润合房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（东莞）有限公司	受同一最终控股母公司控制
福州润兴房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
佛山市顺德区润添房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润鹏置业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润樾房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
柳州轨道润投置业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润昇房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
润地康养（深圳）产业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润雪实业有限公司	受同一最终控股母公司控制
横琴万象世界发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
佛山市润穗房地产开发有限公司	受同一最终控股母公司控制
南宁华润置地北湖房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
汕头市润侨地产发展有限公司	受同一最终控股母公司控制



公司名称	与本公司关系
华润燃气投资（中国）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润资产管理有限公司	受同一最终控股母公司控制
潍坊高新华润燃气有限公司	受同一最终控股母公司控制
万宁凯德投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳帝王居物业发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润创业（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
东莞市华润房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
东莞市松润房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
海口市润合房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
海南润棠投资有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润燃气能源发展有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润深国投信托有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润万家有限公司南新店	受同一最终控股母公司控制
华润网络（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润雪花啤酒（中国）有限公司	受同一最终控股母公司控制
华润置地（深圳）有限公司石梅湾艾美度假酒店	受同一最终控股母公司控制
润加物业服务（武汉）有限公司	受同一最终控股母公司控制
润粤商业管理（深圳）有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润北房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润朝房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润商房地产有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润铁房地产咨询有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳市润智数字科技有限公司	受同一最终控股母公司控制
深圳运瑞商务咨询有限公司	受同一最终控股母公司控制
上海华合房地产开发有限公司	最终控股母公司之联合营公司
深圳市润中李朗实业发展有限公司	最终控股母公司之联合营公司
深圳市矿润房地产开发有限公司	最终控股母公司之联合营公司
深圳市润新商业管理有限公司	最终控股母公司之联合营公司
华润置地（深圳）开发有限公司	最终控股母公司之联合营公司
深圳市国润金海房地产有限公司	最终控股母公司之联合营公司
广州市润创商业管理有限公司	最终控股母公司之联合营公司
深圳洛悦房地产有限公司	最终控股母公司之联合营公司
广州增城区润昱置业有限公司	最终控股母公司之联合营公司



