

标段编号：2018-440307-85-01-706447010001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：龙岗区园山文体中心建设工程精装修工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳华创建筑装饰股份有限公司、深圳市华艺阳光建设科技
集团有限公司

日期：2025年03月30日

工程编号： 2018-440307-85-01-706447010001

深圳市建设工程施工招标 投 标 文 件

工程名称： 龙岗区园山文体中心建设工程精装修工程

投标文件内容： 资信标

日期： 2025 年 03 月 24 日

资信标要求一览表（如有）

序号	资信要素名称	有关要求或说明
1	企业业绩（不评审）	提供近五年内（从 2020 年 1 月 1 日起至截标）投标人自认为最具代表性的同类工程业绩（不超过 3 项，若所提供业绩超过 3 项，统计时只计取前 3 项），对于打包招标、框架协议、集中采购或一个项目签署多份合同等业绩，只认可其中合同额（或规模）最大的一项业绩，投标人应提供具体的合同（或订单），否则不予认可。 注：1、提供合同签订日期为近五年的同类业绩（在建或竣工均可），要求提供中标通知书（若有）、合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方签字盖章页（公章/合同专用章）等）、竣工验收证明（若有）。 2、若提供业绩为总包或多专业业绩，须提供与本次招标工程对应的预算单或结算证明文件。 3、若提供业绩为联合体业绩的，合同证明文件未体现分工内容及费用占比的，须额外补充提供联合体业绩分工协议或建设单位出具的盖公章证明文件以证明分工内容及合同金额。 4、若为联合体投标，投标人应按照招标文件前附表中约定的工作内容进行联合体分工，并由牵头单位提供同类业绩。
2	拟派项目经理业绩（不评审）	提供近五年内（从 2020 年 1 月 1 日起至截标）投标人拟派项目经理自认为最具代表性的同类工程业绩（不超过 2 项业绩，若所提供业绩超过 2 项，统计时只计取前 2 项业绩）。 注：1、业绩为已竣工业绩，要求提供合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方签字盖章页（公章/合同专用章）等）、此外必须提供规范的竣工验收证明（各方公章、签字齐全），时限以竣工验收日期为准。 2、若提供业绩为总包或多专业业绩，须提供与本次招标工程对应的预算单或结算证明文件。 3、若竣工验收证明无法体现为项目经理业绩，可提供建设单位出具的盖公章担任项目经理任职证明、施工许可证明文件或其他证明文件等。
3	获奖情况（不评审）	提供近五年内（从 2020 年 1 月 1 日起至截标）投标人自认为最具代表性的同类奖项（不超过 2 项，若提供超过 2 项，统计时只计取前 2 项）。

		注：附获奖证书扫描件，时间以获奖证书颁发时间为准。若为联合体投标，由牵头单位提供获奖。
4	投标人《中小企业声明函》（不评审）	提供《中小企业声明函》原件扫描件，格式详见招标文件第九章投标文件格式 资格审查文件。 注：如为联合体投标，联合体各成员单位均须提供《中小企业声明函》。若投标单位存在上级母公司的，还须提供其母公司的《中小企业声明函》。
5	投标人企业性质告知书（不评审）	提供《企业性质告知书》格式自拟（企业性质为民营企业或国有企业或其他） 注：如为联合体投标，联合体各成员单位均提供《企业性质告知书》，提供《企业性质告知书》原件扫描件。

备注：资信要素不进行评审，真实性通过公示予以监督。

第一章 企业业绩（不评审）

序号	项目名称	项目所在地	合同金额 (万元)	合同签订时间	在建或已完工
1	梅香里人才住房项目 精装修工程 I 标段	深圳	12602.03	2022.11.15	在建
2	南山医院改扩建（二期 一段）精装修工程 II 标段	深圳	10560.79	2021.1	已完工
3	华润置地广州白鹅潭 AF020112、AF020119 地 块 3#、8#住宅精装修工 程	广州	6346.60	2023.09	在建
4	笋岗冷库城市更新单 元 07-03 地块新建小学 项目精装修工程	深圳	4385.45	2021.8	已完工
5	大运中心公益智能跑 道建设及“一场两馆” 大修重置工程项目改 造工程	深圳	3087.51	2023.10.23	在建
6	坪山区田田学校项目 精装修工程	深圳	6687.94	2019.4	已完工

中标通知书



项目经理(总监): 刘斌

本工程于 2022-09-28 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-11-03 完成招标流程。

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

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2022-11-07

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同编号 CRLCJ-FT07-122-FB-221003

【梅香里人才住房项目精装修工程 I 标段】

专业工程承包合同

发包人（甲方）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
专业工程承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

2022 年【11】月

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路 18 号华润置地大厦 E 座三楼

法定代表人：蒋慕川

联系人：赵凯

联系电话：/

电子邮箱：/

传真：/

专业工程承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C1201

法定代表人：庄勇

联系人：陈宇婷

联系电话：18320430076

电子邮箱：hcct@hcct.com.cn

传真：/

鉴于：

1. 专业工程承包人已明确知悉：2020 年 11 月 12 日，委托人【深圳市住房保障署】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

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

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

一、工程概况

工程名称：梅香里人才住房项目精装修工程 I 标段

工程地点：深圳市福田区

工程内容：梅香里人才住房项目用地面积为 54237 平方米，总建筑面积为 194733 平方米，地上由高层住宅塔楼 14 栋（1#楼 19F，2#、3#、6#楼 21F，4#、5#楼 16F，7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、14#楼 29F），4F 幼儿园和局部商业、配套裙房组成，地下共两层（包含半地下层），半地下层为配套、机动车库自行车库、设备房。地下一层为机动车库、设备房。本项目总投资约 185890 万元。

建筑面积： / 平方米

工程立项批准文号：深发改【2021】681 号

资金来源：政府投资 100%

二、工程承包范围

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

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

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

2. 市政工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

3. 其它工程

/

三、合同工期

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

计划竣工日期：2023 年 7 月 9 日

合同工期总日历天数：244 日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：

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

五、合同价款

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

其中：

(1) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）____/____（¥____/____元）；

(2) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）____/____（¥____/____元）；

(3) 暂列金额：

人民币（大写）柒佰壹拾贰万元整（¥7120,000.00 元）。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 1.5 款的规定一致：

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

七、词语含义

本协议中有关词语含义与通用合同条款及专用合同条款定义相同。

八、双方承诺

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

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

九、合同份数

本合同一式 壹拾贰 份，发包人 玖 份，专业工程承包人 叁 份。

十、合同生效

合同订立时间： 2022 年 11 月 15 日

合同订立地点： 深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为签字页，无正文)

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

法定代表人：蔣慕川
委托代理人：
电 话：/
传 真：/
开 户 银 行：/

账 号：/
邮 政 编 码：/

承 包 人：(公章)
住 所：深圳市南山区商
业文化中心区
天利中央商务广场(二期)
C1201

法定代表人：莊勇
委托代理人：
电 话：0755-26501257
传 真：/
开 户 银 行：上海浦东发展
银行深圳分行南山
支行
账 号：7909 0154 7400
16536
邮 政 编 码：/

2. 南山医院改扩建（二期一段）精装修工程 II 标段

合同编号：CRC SZ-CMD-NSYY-SG-21002

【南山医院改扩建（二期一段）精装修工程 II 标段】

施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

2021年【1】月

一、工程概况

工程名称：南山医院改扩建（二期一段）精装修工程II标段

工程地点：深圳市南山区南山大道及桃园路交接处（桃园路89号）

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

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

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

建筑面积：约46.7万平方米；

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

资金来源：政府投资100%

二、工程承包范围

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

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

2. 市政工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

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

3. 其它工程

___/___

三、合同工期

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

计划竣工日期: 2022年06月30日

合同工期总日历天数: 567 日历天

四、工程质量标准

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

五、合同价款及支付方式

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

其中:

(1) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币 (大写) ___/___ (¥ ___/___ 元);

(2) 专业工程暂估价金额:

人民币 (大写) ___/___ (¥ ___/___ 元);

(3) 暂列金额:

人民币 (大写) 陆佰零玖万元整 (¥6090000元)。

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

七、词语含义

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

八、双方承诺

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

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

九、合同份数

本合同一式壹拾贰份，发包人玖份，承包人叁份。

十、合同生效

合同订立时间：2021年 1 月 30 日

合同订立地点：深圳市南山区

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

（转下页）

(本页为签字页，无正文)

发 包 人：（公章）

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：



承 包 人：（公章）

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：上海浦东发展银行深圳分行南山支行

账 号：7909054740016536

邮 政 编 码：



单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1



工程名称：南山医院改扩建（二期一段）精装修工程Ⅱ标段

验收日期：_____

建设单位(盖章)：深圳市南山区建筑工务署/华润(深圳)有限公司(代建)



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

0	0	1
---	---	---

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



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

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

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



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

15152222

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

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

1. 验收组

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

2. 专业组

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

(二) 验收程序

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



* GD - E 1 - 9 1 4 / 3 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

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



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	殷雪	深圳华创建设股份有限公司	项目经理		殷雪
2	余礼	南山建筑工程署			余礼
3	王巍	南山区建筑工程署			王巍
4	马丰林	华润(深圳)有限公司	项目经理	工程师	马丰林
5	殷雪伟	深圳特区土地发展集团有限公司	项目经理	工程师	殷雪伟
6	李延亮	深圳建筑设计研究院有限公司	项目负责人	高级	李延亮
7	何光好	深圳万科设计咨询有限公司	专业		何光好
8	叶建	华润(深圳)有限公司	项目经理	中级	叶建
9	李凤友	华创股份			李凤友
10	陈以	深圳万科土地发展集团有限公司			陈以
11	李永金	华创股份			李永金
12	何刚	深圳市万科建设管理有限公司	专业	中级	何刚
13	黄利	华润	工程	工程	黄利
14	陈维	华润(深圳)有限公司	设计经理	设计	陈维
15	吴中伦	华创股份	设计	中级	吴中伦
16	朱以	华润	设计	工程师	朱以
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					

GD-E1-914/5

四、验收人员签字

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9	张新	深圳市特发工程建设有限公司			张新
10					
11					
12	张新	深圳市特发工程建设有限公司			张新
13	张新	深圳市特发工程建设有限公司			张新
14	张新	深圳市特发工程建设有限公司			张新
15	刘清	深圳市特发工程建设有限公司			刘清
16	张福	深圳市特发工程建设有限公司			张福
17	张福	深圳市特发工程建设有限公司			张福
18	张福	深圳市特发工程建设有限公司			张福
19	张福	深圳市特发工程建设有限公司			张福
20	张福	深圳市特发工程建设有限公司			张福
21					
22					
23					
24					
25					

* GD-E1-914/5 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

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

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

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

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

* GD - E1 - 914 / 6 *

中华人民共和国一级注册建造师执业印章
粤1442007200809404(007)
建筑
2024.08.29
深圳华创建筑装饰股份有限公司

牙明强

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

合约管理	30%	施工图预算/重计量办理 (此项若无配合内容, 则分值 平均分摊至其他项。)	10%	施工图预算/重计量, 如在设计出图后3个月 内配合甲方完成重计量工程量及单价的确认 得100分; 如未满足要求则按是否严格执行 合同约定的价格及计价方式, 有无高估冒算 情况, 是否配合提供过程中施工图预算的支 持文件(如专项方案等)等进行扣分	满分100分: A.设计出图后3个月内配合甲方完成重计量工程 量及单价的确认得100分; B.设计出图后未在3个月内确认重计量的, 按 如下扣分项进行评价: 1.违背合同条款, 缺少契约精神, 每发现1例扣 5分 2.提报存在高估冒算现象, 每单扣5分; (由项 目合约判定) 3.未按要求及时提报资料, 每次扣5分; 4.不配合工程量核对工作, 每发生一次扣5分; 5.设计出图后, 超过以上期限, 延时才能完成 的, 每增加2周减15	85	合约部	
		变更签证办理 (此项若无配合内容, 则分值 平均分摊至其他项。)	5%	变更结算上报资料是否完整; 是否严格执行 合同约定的价格及计价方式, 有无高估冒算 情况; 是否主动配合合约部的变更处理; 减 账变更是否如实申报; 按照一单一结的制度, 变更结算上报是否及时。	满分100分: 1.违背合同条款及计价方式, 缺少契约精神, 每 发现1例扣5分 2.提报资料存在不真实准确事项, 每单扣5分; 3.存在减账变更不申报, 每单扣5分; 4.变更处理会不参加或变更未及时进行, 每 次扣5分;	85		
		调价定价 (此项若无配合内容, 则分值 平均分摊至其他项。)	5%	合同外新增材料是否未定价先进场, 是否按 时间要求提交资料, 提交资料是否完整且依 据充分, 是否存在漫天要价	满分100分: 1.违背合同条款, 缺少契约精神, 每发现1例扣 5分 2.未定价先进场, 每项材料扣5分; 3.未按时提交资料, 每次扣5分; 4.提交资料不完整/数据不准确;	85		
		付款管理 (此项若无配合内容, 则分值 平均分摊至其他项。)	5%	形象进度是否属实、详细; 付款资料是否完 整; 申请金额是否准确; 申报是否及时。	满分100分: 1.违背合同条款, 缺少契约精神, 每发现1例扣 5分 2.提报资料存在不真实准确事项, 每单扣5分; 3.形象进度不属实, 每单扣5分; 4.未按约定时间上报, 每逾一天扣5分	85		
		过程结算 (此项若无配合内容, 则分值 平均分摊至其他项。)	5%	过程结算, 承包方是否配合, 是否严格执行 合同约定的价格及计价方式, 有无高估冒算 情况; 是否配合提供过程结算要求之全套资 料; 是否按约定时间上报资料;	满分100分: A.如设置过程结算的项目, 分阶段完工3个月 内配合甲方完成分段 结算书的确认得100分; B.未按A条件在3个月内确认分段结算书的, 按 如下扣分项进行评价: 1.违背合同条款, 缺少契约精神, 每发现1例扣 5分 2.提报存在高估冒算现象, 每单扣5分; (由项 目合约判定) 3.未按要求及时提报资料, 每次扣5分; 4.不配合工程量核对工作, 每发生一次扣5分; 5.设计出图后, 超过以上期限, 延时才能完成 的, 每增加2周减15	85		
加扣分项	如在施工阶段的监督检查/材料检测中出现恶意的以次充好材料质量问题, 出现1次扣20分; 甲乙供材料品牌不在甲原品牌范围内, 未进行变更审批即私自更换, 出现1次扣20分; 1、发生特别重大事故由公司EHS委员会决定扣分, 发生重大事故每次扣50分, 发生较大事故每次扣40分, 发生一般事故A级每次扣30分, 发生一般事故B 级每次扣20分, 发生一般事故C级每次扣10分; 2、发生国家级媒体、门户网站曝光、触发红色舆情造成不良影响, 每次扣20分; 省级媒体曝光、触发橙色预警造成不良影响, 每次扣10分; 地方媒体报告 、触发黄色预警造成不良影响, 每次扣5分; 网络传播造成不良影响, 每次扣3分 3、不按图施工; 深化设计未经确认施工; 施工样板未经确认就批量施工; 工艺工序不按交底或样板施工; 工艺工序不按经审批的施工方案施工; 偷工减料; 关键工 序验收资料作假; 第三方检查、设计巡检、工程部巡检发现问题不及时整改或整改不合格经抽查发现1次; 施工进度与项目部要求计划不符延误1天; 各单 位第三方检查连续两次排名后20%; 因质量安全问题被政府相关部门停工; 未落实开展各项安全指令工作要求。发现以上任意问题1次, 监理单位和施工单 位各扣1分, 扣分可累加。 因参建单位自身管理问题, 导致民工闹堵项目部、甲方公司的, 出现一次扣5分, 民工上访政府的, 出现一次扣10分; 甲方要求的抢工(抢预售、交付)并按时完成, 加10分;							工安部
	总分: 70分以下指标须说明原因:							





2022年度深圳市建筑装饰工程

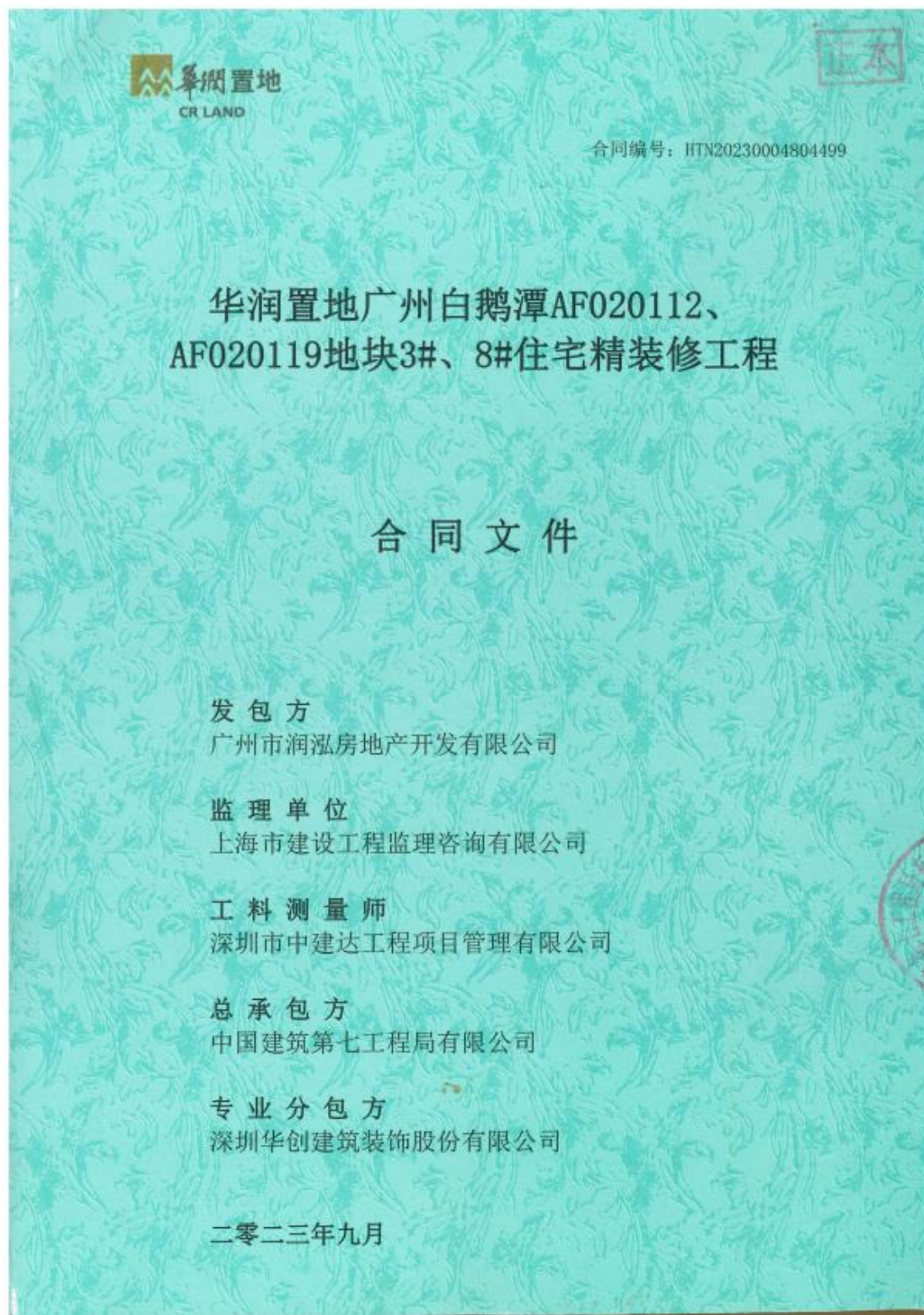
安全生产与文明施工优良工地

工程名称：南山医院改扩建（二期一段）精装修工程
II 标段

承建单位：深圳华创建筑装饰股份有限公司

深圳市装饰行业协会
二〇二二年十二月

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



分包合同协议书

由

总承包人: 中国建筑第七工程局有限公司

注册地址: 郑州市经开第十五大街 267 号

和

专业分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址: 深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期)C1201

及

发包人: 广州市润泓房地产开发有限公司

注册地址: 广州市荔湾区花地大道北 25 号(华苑商业广场) 1160 铺

三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于二零二二年十月一日签订之总承包合同。

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

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

三方现在同意如下:

1. 分包合同标的

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

2. 分包合同价款

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

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

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

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

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

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

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额;

X1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

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

3. 分包合同工期

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

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

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

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

4. 质量标准

本分包工程要求质量为详见工料规范。

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。（具体要求详见专用合同条款第13条）

6. 履约保函金额（详见通用合同条款第3.7条）RMB 6,347,000 元。（合同价款10%（取最接近的千元为单位））

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

8. 付款 详见通用合同条款第10.3条

9. 分包合同文件构成及解释

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

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

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

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

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

10. 专业分包人认可下列银行账户信息为收款账户：

开户银行：中国建设银行深圳城东支行。

户 名：深圳华创建筑装饰股份有限公司。

开户账号：44201505900052526958。

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

11. 分包合同份数

本分包合同及其附件用中文书写。四正三副一无价，发包人执二正二副一无价，总承包人执一正及专业分包人执一正一副，正副本不一致的，以正本为准。

12. 其他条款

12.1 _____ /

13. 本分包合同自三方签字盖章之日起生效，对三方均有约束力。

三方在_____年_____月_____日盖章/签署：

总承包人：中国建筑第七工程局有限公司_____)

盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)

职位_____)

专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司_____)

盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)

职位_____)

发包人：广州市润泓房地产开发有限公司_____)

盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)

职位_____)

职位_____)

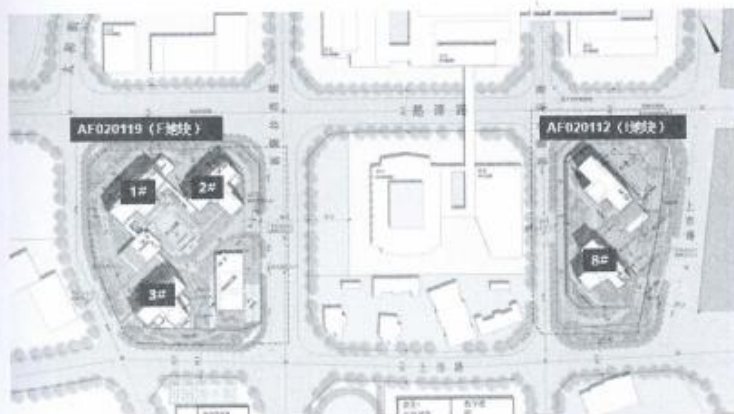
第10章 专用条款

1.1. 工程概况

1.1.1. 工程规模

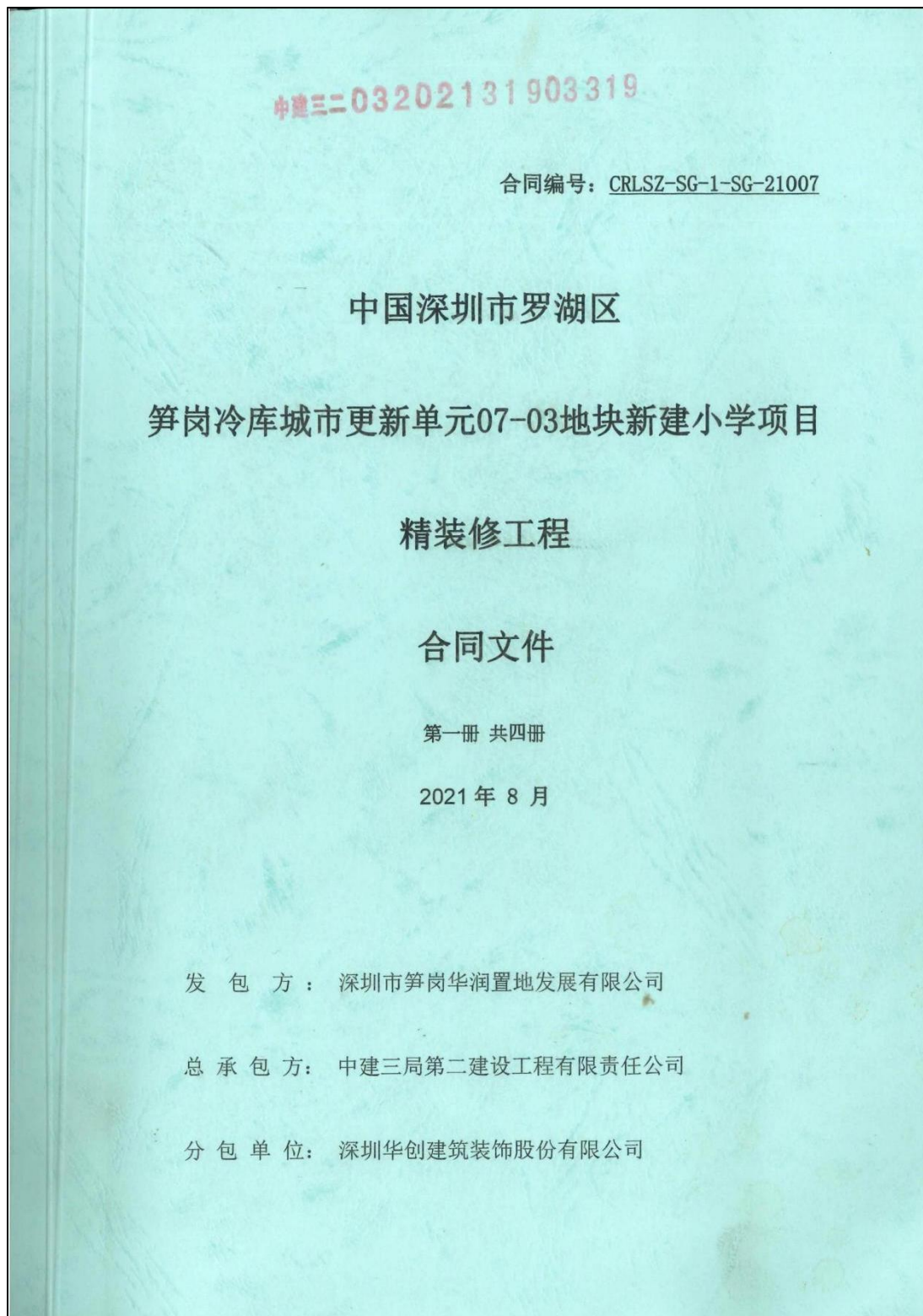
广州白鹅潭悦府项目建设用地面积约19118平方米，总建筑面积约17.16万平方米，计容面积约11.84万平方米。其中住宅11.69万m²、商业1800m²、公建配套用房面积5609m²。本工程项目设计有二层地下室，地上部分由5栋超高层住宅（T档）及公建配套设施等组成外立面设计为幕墙体系，塔楼住宅户内精装修交付。本次招标组成如下：

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



项目总平面布置图

4. 笋岗冷库城市更新单元 07-03 地块新建小学项目精装修工程



本分包合同书

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

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

总承包方已向分包单位提供了分包合同绘述全部招标图纸及工料规范。

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

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

双方兹同意如下：

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

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

A/1

分包合同书

2. 发包方将按合同文件的规定支付予分包单位人民币肆仟叁佰捌拾伍万肆仟伍佰零玖元叁角捌分(RMB: 43,854,509.38) (含增值税, 此后称为“合同总价”)和按合同条件规定的时间和方式之应支付款项, 作为分包单位承担本工程的代价, 其中不含增值税合同金额为RMB40,233,494.84, 按9%税率计算的增值税税金总额为RMB3,621,014.54。
3. 合同文件内的来往文件均是合同的一部份。
4. 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分:
 - (a) 合同书;
 - (b) 中标通知书;
 - (c) 回标后之来往文件;
 - (d) 投标书;
 - (e) 招标文件答疑(如有);
 - (f) 分包合同条件;
 - (g) 总包合同条件;
 - (h) 工料规范, 包括基本要求及技术要求;
 - (i) 合同图纸;
 - (j) 工程量计算规则;
 - (k) 单价表;
 - (l) 合同附件;
 - (m) 投标须知;

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

A/2

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 中建三局第二建设工程有限责任公司

法人签署或法人授权委托书  盖章 

法人姓名

注册地址

见证人签署

见证人姓名

职务

分包单位 深圳华创建筑装饰股份有限公司

法人签署或法人授权委托书  盖章 

法人姓名

注册地址

见证人签署

见证人姓名

职务

*见证人乃纯为见证双方代表签署本合同书，并不包含其他身份和责任。

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

A/4

第一章 工程概况

1.1 项目概况

1.1.1 项目规模

项目拟建地上 6 层、地下 2 层，项目总用地面积为 13054.3 平方米，总建筑面积为约为 42000 平方米，精装修面积约 23262.5 平方米，项目效果图如下：

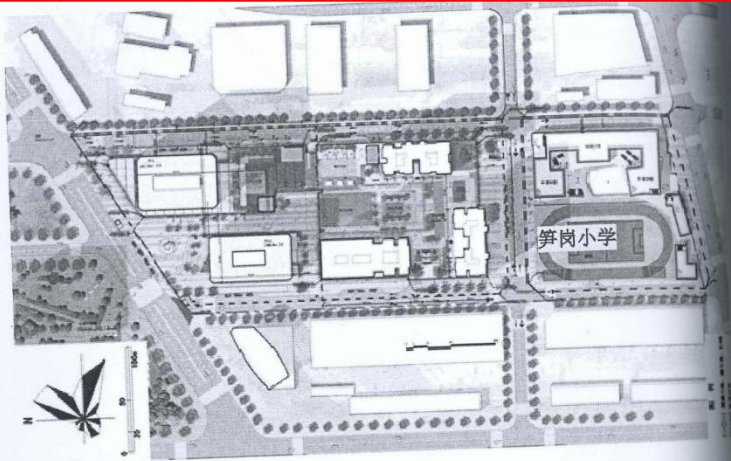


图 1.1 项目总平面图



图 1.2 项目整体效果图

1.1.2 工程概况如下

1.1.2.1 场地及道路交通

本项目场地位于深圳市罗湖区笋岗街道，东侧靠近宝岗路；西侧靠近宝安北路；北侧紧临项目 01 期分割的特建市政路（展艺路）；南侧紧临桃园路。

1.1.2.2 工程范围：

图纸范围内（B2-L6 层（含屋面），包含电梯前室、教室和各功能课室、公共区域）的精装修、二次机电、门窗幕墙、栏杆、防火卷帘、标识、充电桩、分体空调、及部分机电设备采购工程（具体内容以招标图纸及附件为准）。

1.1.2.3 现场施工情况

项目目前施工进度(仅供参考，具体以现场实际施工进度为准)：

工程节点	暂定完成时间	备注
主体结构封顶	2021/8/31	
竣工备案	2022/4/15	

1.1.2.4 临时用水用电排污情况

- 1) 临水：精装修施工期间，由总承包单位设置临水接驳点，接驳点每个楼层一个。从接驳点至施工现场的临水管线由精装修单位按照发包人及监理审批的临水方案要求铺设。
- 2) 临电：精装修单位在施工前提出施工用电计划，经总承包单位审核后确定二级配电箱的接口位置、数量（具体数量），以确保精装修工程施工的用电需求。从二级配电箱出口位置至施工现场电缆布设，由精装修单位按照按照发包人及监理审批的临电方案要求铺设。
- 3) 精装修单位向总承包单位缴纳水电费，此费用采用包干价，精装水电费涵盖范围包括但不限于精装修施工范围及地下室、设备房、电梯设备等。
- 4) 临时排污：为保证现场文明施工要求，需在楼层内设置临时厕所，如精装修单位与总承包单位移交场地后，则精装修单位需设置楼层内临时厕所及化粪池排污设施和排污费，相关费用应包含于投标总价中。
- 5) 精装修单位须自行配备小型发电机，以应对施工场地的临时停电。施工现场临时停电造成的工期拖延等后果由精装修单位自行承担。

1.1.2.5 垂直运输计划(仅供参考，具体以现场实际施工进度为准)：

2.0 工程说明 (续)

2.08 建筑面积

以下为建筑面积大约数量:

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

建筑面积是设计师提供的按国家规定的《建筑工程建筑面积计算规范》计算的面积。

上述面积只供参考, 应以图纸及技术要求所绘述为准。

工程竣工报验单

GD-B1-226 0 0 1

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



GD-C5-7311 ☐ ☐ ☐

建筑装饰装修 分部(系统)工程质量验收记录

GD-C5-7312 ☐ ☐ ☐

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



鄂1422017201726317
建筑
2024.11.28



饰面板 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311 ☐ ☐ ☐

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



吊 顶 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311 ☐ ☐ ☐

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



5. 大运中心公益智能跑道建设及“一场两馆”大修重置工程项目改造工程

合同编号 CRLSZ-DYZXDCZ-SG-23001

【大运中心公益智能跑道建设及“一场两馆”大修重置工程项目改
造工程】

专业工程承包合同

发包人（甲方）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

专业工程承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司//深圳市恒晟建
设科技集团有限公司

2023 年【10】月

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦B座25楼

法定代表人：蒋慕川

联系人：林利忠

联系电话：13417018363

电子邮箱：linlizhong3@crland.com.cn

传真：/

专业工程承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司//深圳市恒晟建设科技集团有限公司

地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期)C-1201//深圳市南山区桃源街道福光社区留仙大道3333号塘朗城广场(西区)A座、B座、C座、A座2101

法定代表人：庄勇//李泽楠

联系人：杨健林

联系电话：15011949533

电子邮箱：lin49688@163.com

传真：lin49688@163.com

鉴于：

1. 专业工程承包人已明确知悉：2023年3月13日，委托人【深圳市龙岗区文化广电旅游体育局】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

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

一、工程概况

工程名称：大运中心公益智能跑道建设及“一场两馆”大修重置工程项目改造工程

工程地点：深圳市龙岗区龙城街道龙翔大道与龙飞大道交汇处

工程内容：本项目位于深圳市龙岗区龙城街道龙翔大道与龙飞大道交汇处。项目总占地面积为52万㎡。

总建筑面积为 39 万㎡，一期（“本工程”）为原有场馆更新维护及后期文体运营，建筑面积为 29.79 万㎡，用于一期新增户外运动场地建设；二期为场馆配套商业建设及后期商业运营，建筑面积为 7.9 万㎡。大运中心公益智能跑道建设及“一场两馆”大修重置工程（一期工程）建设内容主要包括两部分（修缮内容以招标图纸和合同清单内容为准）：

（一）大运中心“一场两馆”的改造提升；包括但不限于土建工程维修改造、安装工程维修改造等内容，具体详见图纸和工程量清单。

（二）新建公益智能跑道，包括但不限于：1. 土建工程：新建 15 厚高亮荧光树脂颗粒、EPDM 塑胶面层。2. 安装工程：（1）智能跑道 LED 大屏（裸眼 3D 屏）：新增户外全彩 LED 屏。（2）智能跑道 LED 大屏（智能陪跑屏）：新增户外全彩 LED 屏。（3）智能跑道智能设备费：新增智能跑者专项全民体测仪、大屏展示系统、跑者互动大屏、RFID 地面、智能号码簿机、智能控制柜、RFID 计时系。（4）智能跑道电气安装部分：新增配线、电力电缆、新增玻璃钢管、新增电线管。

建筑面积： / 平方米

工程立项批准文号：深龙发改〔2023〕399 号

资金来源：政府投资 100%

二、工程承包范围

包括但不限于智能化工程、建筑电气工程、消防工程、园林景观工程、体育工艺工程、装饰装修工程及相关配套工程等。所有的细目详见合同、图纸、技术要求、工程量清单及合同其他文件，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

□其它：

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

□地基与基础工程（□基础 □基坑支护 □边坡 □土石方 □其它_____）；		
□主体结构工程（□钢筋混凝土 □钢结构 □网架 □索膜结构 □其它_____）；		
√装饰装修工程（□金属门窗 □幕墙：_____平方米 □其它_____）；		
√通风与空调（□通风 □空调 □其它_____）；		
√建筑给排水及供暖（□室内给、排水系统 □室外给、排水系统 □其它_____）；		
√建筑电气工程（□室外电气 □电气照明 □其它_____）；		
√智能建筑（√综合布线系统 √信息网络系统 □其它_____）；		
□屋面及防水工程	□建筑节能	□消防工程
□室外工程（□室外设施_____ □附属建筑_____ □室外环境_____）。		
□燃气工程（户数：_____户；庭院管：_____米）		

3. 二次装饰装修工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

□消防工程	□门窗	□防水工程	□电气照明	□建筑节能
□通风与空调（□通风 □空调 □其它_____）；				
□建筑给排水及供暖（□室内给、排水系统 □室外给、排水系统 □其它_____）；				
□智能建筑（□综合布线系统 □信息网络系统 □其它_____）；				
□装饰装修（□抹灰 □涂饰 □饰面板（砖） □吊顶 □其它_____）；				
□其它：				

4. 其他工程

体育工艺工程、园林景观工程等。

三、合同工期

计划开工日期：2023 年 10 月 18 日（实际开工日期以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准）

计划竣工日期：2024 年 5 月 21 日

合同工期总日历天数：216 日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：工程质量应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准。当合同约定的质量要求与相关法律、法规、规范和技术标准矛盾时，以较高要求为准。满足《华润置地工程高品质标准 V2.0 及局部修订》要求。

五、合同价款

本合同签约合同价(含税)为：人民币(大写)叁仟叁佰陆拾伍万叁仟捌佰捌拾陆元柒角壹分(¥33653886.71 元)，不含税金额：叁仟零捌拾柒万伍仟壹佰贰拾伍元肆角贰分(¥30875125.42)。

其中：

(1)材料和工程设备暂估价金额：

人民币(大写) / (¥ / 元)；

(2)专业工程暂估价金额：

人民币(大写) / (¥ / 元)；

(3)暂列金额：

人民币(大写) / (¥ / 元)。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：_____

工人工资款支付专用账户开户银行：_____

工人工资款支付专用账户号：_____

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 1.5 款的规定一致：

- (1)本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2)本合同第一部分的协议书；
- (3)中标通知书；
- (4)招标答疑补遗；
- (5)本合同第四部分补充条款（如有）；

(6)本合同第三部分的专用条款;

(7)本合同附件;

(8)本合同第二部分的通用条款;

(9)本工程招标文件(含投标报价规定);

(10)投标文件(包括专业工程承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);

(11)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;

(12)图纸和技术规格书;

(13)已标价工程量清单;

(14)工程质量保修书;

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

八、词语含义

本协议中有关词语含义与通用合同条款及专用合同条款定义相同。

九、双方承诺

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

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

十、合同份数

本合同一式壹拾贰份,发包人玖份,专业工程承包人叁份。

十一、合同生效

合同订立时间:2023年 10 月 23 日

合同订立地点:深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)



(本页为签字页，无正文)

发 包 人：(公章)

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：



承 包 人：(公章)

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：



联合体共同投标协议

深圳华创建筑装饰股份有限公司、深圳市恒晟建设科技集团有限公司(所有成员单位名称)自愿组成联合体,共同参加大运中心公益智能跑道建设及“一场两馆”大修重置工程项目改造工程的投标。现就联合体投标事宜订立如下协议:

1、深圳华创建筑装饰股份有限公司为本工程投标联合体牵头人。

2、联合体牵头人合法代表联合体各成员单位:接收及提交投标相关资料、信息或指令,并处理与之相关事务;负责本工程投标文件编制;负责合同谈判、签订及实施阶段的主导、组织和协调工作。

3、联合体严格按照招标文件要求,准时递交投标文件,切实履行合同,并对外承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部职责分工如下:

(1)联合体牵头单位深圳华创建筑装饰股份有限公司,承担本标段范围内的除消防工程、电子智能化工程以外的全部工作及发包人交与的其他工作;

(2)联合体成员深圳市恒晟建设科技集团有限公司,承担本标段范围内的消防工程、电子智能化工程以及相关施工配合与管理工作。

5、本协议书自签署之日起生效,未中标或者中标后合同履行完毕后,自动失效。

6、本协议书一式叁份,联合体成员和招标人各执一份。

牵头单位

单位名称(盖单位公章):深圳华创建筑装饰股份有限公司

法定代表人或授权委托人(签字):

成员单位

单位名称(盖单位公章):深圳市恒晟建设科技集团有限公司

法定代表人或授权委托人(签字):

签订日期: 2023 年 09 月 27 日

6. 坪山区田田学校项目精装修工程

中标通知书

标段编号: 44038220180063001001

标段名称: 坪山区田田学校精装修工程

建设单位: 华润(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

中标价: 6687.942874万元

中标工期: 244

项目经理(总监): 仰永发



本工程于 2019-01-29 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

仰永发



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2019-03-12



mean

查验码: 5480264829086323

查验网址: www.szjsjy.com.cn

合同编号 CRCsz-TT-SG-19003

【坪山区田田学校项目】

【精装修】工程施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

2019 年【4】月

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦E座三楼

法定代表人：孙小凯

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C-1201

法定代表人：庄勇

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

鉴于：

1. 承包人已明确知悉：2017年06月01日，委托人【深圳市坪山区教育局】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 发包人已于【2018】年【09】月【27】日与“中建二局第一建筑工程有限公司”（下称“总承包方”）签订了《坪山区田田学校施工总承包合同》（下称“总承包合同”），约定将坪山区田田学校项目（下称“本项目”）总承包委托给总承包方。

3. 承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目中精装修专业工程的施工。

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

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

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

一、工程概况

工程名称：坪山区田田学校精装修工程

工程地点：深圳市坪山区田头片区

工程内容：坪山区田田学校位于深圳市坪山区田头片区，东临马鞍岭路，西临创景南路，南临新岭路（规划），北临岭屋路（规划），项目总用地面积 32368 m²，总建筑面积 108304 m²，地上建筑面积 85558 m²，地下室面积 22746 m²，建筑高度 97.6m。项目设计办学规模为 60 班九年一贯制学校，可提供 2820 个学位（其中小学学位 1620 个，初中学位 1200 个）。项目主要建设内容包括：教学楼、艺术楼、体育馆、风雨操场、教工宿舍楼、地下室及室外配套工程等。

建筑面积：108750.95 平方米；

工程立项批准文号：深坪发改复【2017】373 号

资金来源：政府投资

二、工程承包范围

包括但不限于装修装饰工程，所有的细目详见工程量清单、技术要求、施工图纸及合同条款，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

☐ 七通一平工程_____万平方米	☐ 电信管道工程_____米
☐ 挡墙护坡工程长：米；宽：米；高：米	☐ 电力管道工程_____米
☐ 软基处理工程_____万平方米	☐ 污水处理厂及配套工程_____立方米/d
☐ 水厂及配套工程_____立方米/d	☐ 污泥处理厂及配套工程_____立方米/d
☐ 给水管道工程_____米	☐ 泵站工程_____平方米
☐ 道路工程长：__米宽：__米	☐ 隧道工程长：__米宽：__米高：__米
☐ 桥梁工程_____座	☐ 道路改造工程长：__米宽：__米

工程质量标准目标：合格。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价为：人民币（大写）陆仟陆佰捌拾柒万玖仟肆佰贰拾捌元柒角肆分整
(¥66,879,428.74元) 不含税合同总价：人民币（大写）陆仟肆佰捌拾陆万零柒佰伍拾捌元捌角柒
分(¥64,860,758.87元)

其中：

(1) 税金：

人民币（大写）贰佰零壹万捌仟陆佰陆拾玖元捌角柒分(¥2018669.87元)；

(2) 安全文明施工措施费：

人民币（大写）柒拾叁万肆仟叁佰贰拾元壹角壹分(¥734320.11元)；

(3) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）零(¥0元)；

(4) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）叁佰叁拾捌万元整(¥3380000元)；

(5) 暂列金额：

人民币（大写）肆佰万元整(¥4000000元)。

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

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

本合同项下款项的支付主体为：

□ 委托人支付，款项的申请、审批和支付流程按本合同补充条款的约定执行。

■ 发包人支付。发包人为该项目工程款项拨付的唯一义务人。

六、组成合同的文件

十、合同生效

合同订立时间：_____年_____月_____日

合同订立地点：_____深圳市_____

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

（转下页）

(本页为签字页，无正文)

发 包 人：(公章)

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：

承 包 人：(公章)

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：



经 办 人：

年 月 日

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 ☐ ☐ ☐

工程名称：坪山区田田学校二次装修工程

验收日期：年 月 日

建设单位（盖章）：华润（深圳）有限公司，深圳市坪山区教育局



* GD- E1 - 914 *

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



* GD- E1 - 914 / 1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	坪山区田田学校二次修工程				
工程地点	深圳市坪山区创景南路以东、马鞍岭路以西	建筑面积	108356.96m²	工程造价	6687.942874万元
结构类型	框架	层数	地上: 1/2/5/6/31 层		
	框架剪力墙		地下: 1 层		
施工许可证号	2018-440317-83-01-71652502	监理许可证号	/		
开工日期	2019-3-20	验收日期	2020年8月27日		
监督单位	深圳市坪山区建设工程质量安全监督站	监督编号	2018041-1、2018054-1		
建设单位	深圳市坪山区教育局; 华润(深圳)有限公司(代建单位)				
勘察单位	深圳市勘察测绘院有限公司				
设计单位	深圳市广泰建筑设计有限公司				
总包单位	中建二局第一建筑公司有限公司				
承建单位(土建)	中建二局第一建筑公司有限公司				
承建单位(设备安装)	中建二局第一建筑公司有限公司				
承建单位(装修)	深圳华创建筑装饰股份有限公司				
监理单位	深圳市特发工程建设监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市广泰建筑设计有限公司				



* GD- E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 ☐ ☐ ☐

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	蓝方运、孙国通
副组长	陆万柱、万永胜
组员	马连胜、尤尚伦、钟声、王焕新、王前进、杨倩、胡辉强、曾德勇、林康贵、罗晓生、关世超、吕作龙、邹苏波、仰永发、梁华林、赵颖、刘小妹

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	尤尚伦	钟声、王焕新、王前进、林康贵、罗晓生
建筑设备安装工程	马连胜	吕作龙、胡辉强、曾德勇、梁华林
工程质控资料	关世超	邹苏波、仰永发、赵颖、刘小妹

(二) 验收程序

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



* GD - E1 - 914 / 3 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
建筑地面	同意验收	9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 2 项
抹灰	同意验收	11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 3 项
门窗	同意验收	5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
吊顶	同意验收	7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 1 项
轻质隔墙	同意验收	4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 2 项
饰面砖	同意验收	3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 6 项
涂料	同意验收	6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 / 项
细部	同意验收	4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 3 项
建筑节能	同意验收	6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给排水	同意验收	1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 1 项
		/ 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
		/ 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
		/ 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项

* GD-E1-914/4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 □□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	蓝万运	深圳市坪山区教育局	项目负责人		蓝万运
2	郭帮毅	深圳市广泰建筑设计有限公司	项目负责人		郭帮毅
3	邓永雄	深圳市广泰建筑设计有限公司	工程师		邓永雄
4	王前进	深圳市广泰建筑设计有限公司	工程师		王前进
5	崔新义	深圳市广泰建筑设计有限公司	电气设计		崔新义
6	徐德轩	深圳市广泰建筑设计有限公司	给排水设计		徐德轩
7	吴锋	深圳市广泰建筑设计有限公司	暖通设计		吴锋
8	王前进	深圳市广泰建筑设计有限公司	建筑设计		王前进
9	邓永雄	深圳市广泰建筑设计有限公司	结构设计		邓永雄
10	尤尚伦	华润(深圳)有限公司	项目工程师		尤尚伦
11	万永胜	深圳市特发工程建设监理有限公司	项目总监		万永胜
12	林康贵	深圳市特发工程建设监理有限公司	土建监理工程师		林康贵
13	胡辉强	深圳市特发工程建设监理有限公司	给排水监理工程师		胡辉强
14	曾德勇	深圳市特发工程建设监理有限公司	电气监理工程师		曾德勇
15	余金开	深圳市特发工程建设监理有限公司	监理资料员		余金开
16	陆万柱	中建二局第一建筑工程有限公司	项目经理		陆万柱
17	邹苏波	中建二局第一建筑工程有限公司	生产经理		邹苏波
18	关世超	中建二局第一建筑工程有限公司	技术总工		关世超
19	吕作龙	中建二局第一建筑工程有限公司	质量总监		吕作龙
20	李敏源	中建二局第一建筑工程有限公司	安全总监		李敏源
21	王文干	中建二局第一建筑公司有限公司	土建主管施工员		王文干
22	刘帆	中建二局第一建筑公司有限公司	土建施工员		刘帆
23	肖文伟	中建二局第一建筑公司有限公司	水电主管施工员		肖文伟
24	刘小妹	中建二局第一建筑公司有限公司	资料员		刘小妹
25	马连胜	华润(深圳)有限公司	项目工程师		马连胜



GD-E1-914/5

四、验收人员签名

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
25	钟永发	深圳华创建筑装饰股份有限公司	项目负责人		钟永发
26	梁华林	深圳华创建筑装饰股份有限公司	执行经理		梁华林
27	李水金	深圳华创建筑装饰股份有限公司	质检员		李水金
28	江镇朝	深圳华创建筑装饰股份有限公司	资料员		江镇朝
29	吴统林	深圳市富银消防工程有限公司	项目负责人		吴统林
30	饶家吉	广东城基生态科技股份有限公司	项目负责人		饶家吉
31	魏建国	深圳市东山防水隔热工程有限公司	项目负责人		魏建国
32	吴城成	深圳市中天达电梯有限公司	项目负责人		吴城成
33	孙振关	山东友联工程有限公司	项目负责人		孙振关
34	谭龙江	深圳市蛇口动力设备有限公司	项目负责人		谭龙江
35	陈胜	深圳市航新科技股份有限公司	项目负责人		陈胜
36		深圳市南山区人民法院	项目负责人		陈胜
37	黄良才	深圳市南山区人民法院	项目负责人		黄良才
38	王翔	深圳市南山区人民法院	项目负责人		王翔
39		深圳市坪山区建设工程			
40		深圳市坪山区建设工程			
41		坪山区建设工程质量安全监督站			
42		坪山区建设工程质量安全监督站			
43		坪山区建设工程质量安全监督站			

GD-E1-914/5

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 ☐ ☐ ☐

竣工验收结论：

经建设、监理、设计、勘察单位验收，施工单位已按要求完成设计图纸和合同约定的各项内容，工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准，质量合格，工程档案资料完整。综合各单位评定该工程质量等级为：合格；观感：一般。

同意坪山区田田学校二次装修项目竣工验收为合格。

 建设单位：		 监理单位：		 施工单位：		 设计单位：		 勘察单位：	
 (公章) 单位(项目)负责人：		 (公章) 总监理工程师：		 (公章) 单位(项目)负责人：		 (公章) 单位(项目)负责人：		 (公章) 单位(项目)负责人：	
2020年8月27日		2020年8月27日		2020年8月27日		2020年8月27日		年 月 日	

* GD-E1-914/6 *

表 扬 信

深圳华创建筑装饰股份有限公司：

由贵司承建的坪山区田田学校精装修工程，自 2019 年 3 月 20 日开工以来，经贵司项目部合理组织人力物力、加班加点促进度、保质保量地完成了该工程教学楼、艺术楼、体育馆的精装修工程，确保了 2019 年 9 月 1 日开学节点。施工过程中，克服工程建设中面临的主体严重滞后导致的工期紧张、场地材料转运等诸多困难，安全、高效、优质地圆满完成施工任务。得到学校及教育局各领导的高度肯定。

在工程主体建设的另一阶段，面对宿舍楼主体依然滞后、新冠疫情影响等诸多不利因素。贵司项目积极协调，有计划地引导组织穿插施工。严格按照我司要求统一协调安排，按计划节点于 2020 年 6 月 30 日移交项目给学校管理。贵司项目部展现出华创一直以来敢打能干的工作作风，给我司留下了深刻印象，赢得了业主及各方的高度赞扬。

在此感谢贵司领导层对本项目的大力支持，望贵司再接再厉，在后续的维保方面再度获得殊荣！

祝贵司事业蒸蒸日上、再创佳绩！



华润（深圳）有限公司
城市建设运营项目部
2021 年元月 25 日

第二章 拟派项目经理业绩（不评审）

项目经理履历表

姓名	周伟	性别	男	年龄	39 岁
在本项目任职	项目负责人	职称	中级工程师	学历	专科
证件类型	身份证	证件号码	411328198609 291378	手机号码	0755-265 01257
参加工作时间	2007 年	从事项目经理（建造师）年限	10 年		
项目经理（建造师）资格证书编号	职称证、一级建造师注册证、安全生产考核 B 证 C15917160900144、粤 1322017201807303、粤建安 B(2020)9001830				
业绩简介					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
深圳市笋岗 华润置地发展有限公司	笋岗冷库城市更新单元 07-03 地块新建小学项目精装修工程工程	4385.45 万元	2021-2022.7.10	已完	合格
南昌润投房地产开发有限公司	华润置地华中大区南昌昆仑御一期精装修工程 II 标段	2787.20 万元	2022.8.15-2023.01.12	已完	合格

笋岗冷库城市更新单元 07-03 地块新建小学项目精装修工程

中建三二 03202131903319

合同编号: CRLSZ-SG-1-SG-21007

中国深圳市罗湖区

笋岗冷库城市更新单元07-03地块新建小学项目

精装修工程

合同文件

第一册 共四册

2021 年 8 月

发 包 方： 深圳市笋岗华润置地发展有限公司

总 承 包 方： 中建三局第二建设工程有限责任公司

分 包 单 位： 深圳华创建筑装饰股份有限公司

本分包合同书

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

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

总承包方已向分包单位提供了分包合同绘述全部招标图纸及工料规范。

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

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

双方兹同意如下：

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

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

A/1

分包合同书

2. 发包方将按合同文件的规定支付予分包单位人民币肆仟叁佰捌拾伍万肆仟伍佰零玖元叁角捌分(RMB: 43,854,509.38) (含增值税, 此后称为“合同总价”)和按合同条件规定的时间和方式之应支付款项, 作为分包单位承担本工程的代价, 其中不含增值税合同金额为RMB40,233,494.84, 按9%税率计算的增值税税金总额为RMB3,621,014.54。
3. 合同文件内的来往文件均是合同的一部份。
4. 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分:
 - (a) 合同书;
 - (b) 中标通知书;
 - (c) 回标后之来往文件;
 - (d) 投标书;
 - (e) 招标文件答疑(如有);
 - (f) 分包合同条件;
 - (g) 总包合同条件;
 - (h) 工料规范, 包括基本要求及技术要求;
 - (i) 合同图纸;
 - (j) 工程量计算规则;
 - (k) 单价表;
 - (l) 合同附件;
 - (m) 投标须知;

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

A/2

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

任何不列在以上的文件均不成为本合同文件的一部分,其内容不能影响合同文件的含意,除非所有单位同意签认作为本合同的补充;上述所提及的文件应视为互相补充和解释,如有含糊或矛盾之处,除另有说明或协议外,一切解释以上述顺序解释,顺序较上者优先,同一顺序中如有矛盾的则以日期较后或要求较高的文件优先解释,发包方将保留最终的解释权。此外,分包单位在投标时交回的所有技术资料(如进度表、施工组织等)只供参考而不作为合同文件的一部分,但是作为分包单位于投标期间提供给发包方的最低标准承诺,对分包单位具有约束力,此等资料须按合同文件的规定重新提交予发包方/监理审批,且标准、规格、要求不低于上述于投标期间的承诺。即使发包方同意或接受这些资料,亦不会因此而减免包方于本合同的责任和义务。

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

A/3

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 中建三局第二建设工程有限责任公司

法人签署或法人授权委托书  盖章 

法人姓名

注册地址

见证人签署

见证人姓名

职务

分包单位 深圳华创建筑装饰股份有限公司

法人签署或法人授权委托书  盖章 

法人姓名

注册地址

见证人签署

见证人姓名

职务

*见证人乃纯为见证双方代表签署本合同书，并不包含其他身份和责任。

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

A/4

第一章 工程概况

1.1 项目概况

1.1.1 项目规模

项目拟建地上 6 层、地下 2 层，项目总用地面积为 13054.3 平米，总建筑面积为约为 42000 平米，精装修面积约 23262.5 平米，项目效果图如下：

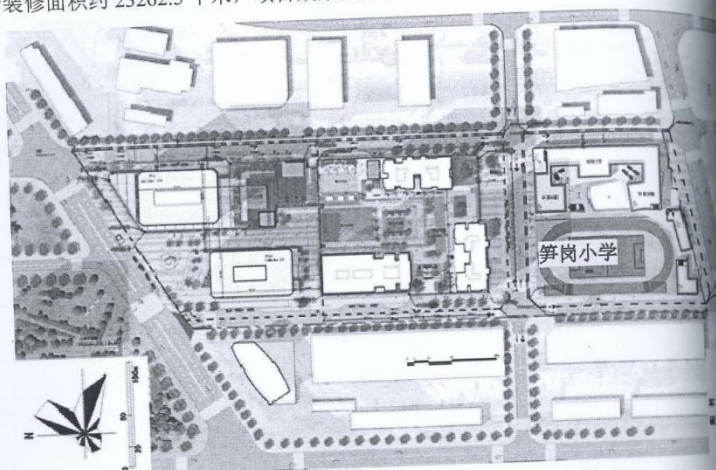


图 1.1 项目总平面图



图 1.2 项目整体效果图

0.0

总则(续)

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

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

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

1.0

定义

1.01 发包方/发包人/建设单位/

深圳市笋岗华润置地发展有限公司

1.02 设计单位

由发包方委托的设计单位

1.03 监理工程师

深圳现代建设监理有限公司

1.04 工料测量师

凯谛思咨询(深圳)有限公司

1.05 总承包方/总承包人

受雇进行本工程之施工单位。

2.0 工程说明 (续)

2.08 建筑面积

以下为建筑面积大约数量:

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

建筑面积是设计师提供的按国家规定的《建筑工程建筑面积计算规范》计算的面积。

上述面积只供参考，应以图纸及技术要求所绘述为准。

工程竣工报验单

GD-B1-226 0 0 1

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



建筑装饰装修 分部(系统)工程质量验收记录

GD-C5-7312

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



鄂1422017201726317
2024.11.28



饰面板 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311 ☐☐☐

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



吊顶 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

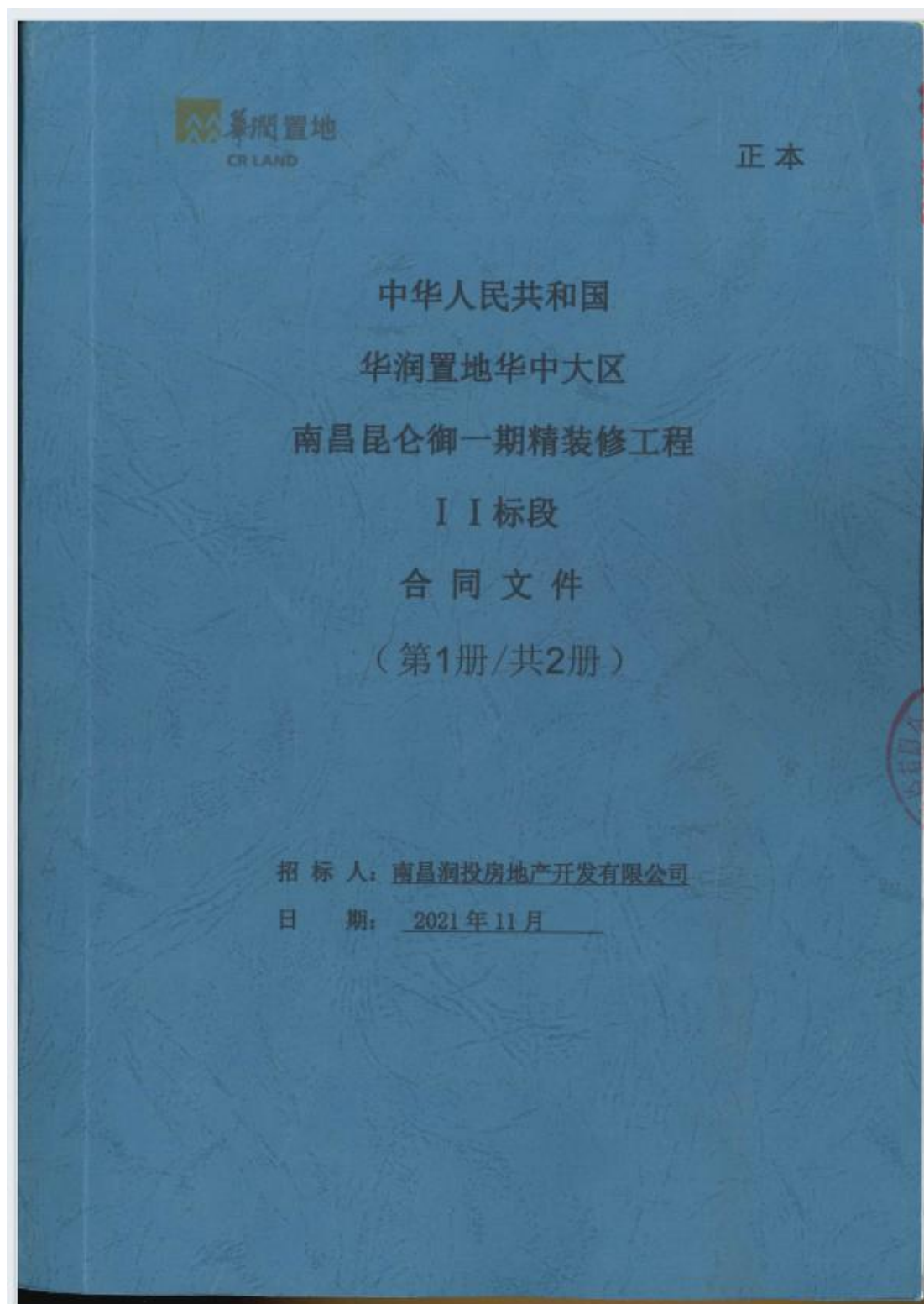
GD-C5-7311

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



GD-C5-7311 ☐ ☐ ☐87

华润置地华中大区南昌昆仑御一期精装修工程 II 标段



分包合同协议书

由

专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址：

及

发包人：南昌润投房地产开发有限公司

注册地址：

双方所订立。

发包人委托专业分包人进行本分包合同协议书第1条所述之分包工程（以下简称为“分包工程”）。

双方现在同意如下：

1. 分包合同标的

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

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价（含增值税）为（大写）贰仟柒佰捌拾柒万贰仟零伍拾壹元陆角伍分（小写：RMB 27,872,051.65），其中合同金额（不含增值税）为RMB 25,570,689.59，按 9% 税率计算的增值税税金总额为RMB 2,301,362.06）。

本分包工程合同总价包括暂列金额（含增值税）为RMB / 。

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

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

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

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额;

X1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

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

3. 分包合同工期

本分包工程合同工期为345个日历天, 暂定开工日期为2021年8月20日(以发包人发出的开工指令为准), 专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。(具体工期详见工料规范第10章(专用条款)第2.2条)

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

4. 质量标准

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

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。(具体要求详见通用合同条款第13.2条)

6. 履约保函金额 2,788,000.00 落地合同价款10%(取最接近的千元为单位)

7. 延误赔偿率 详见专用合同条款6.4条

8. 付款 详见专用合同条款第10.3条

9. 分包合同文件构成及解释

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

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

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

9.3 上述第6项工料规范和(或)第7项合同图纸内不一致的,以严格者为准。

10. 专业分包人认可下列银行账户信息为收款账户:

开户银行: 珠海华润银行股份有限公司深圳罗湖支行。

户 名: 深圳华创建筑装饰股份有限公司。

开户账号: 0020 0213 50012。

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

11. 分包合同份数

华润置地华中大区
南昌昆仑街一期精装修工程 II 标段
合同协议书

本分包合同及其附件用中文书写。2 正 2 副，发包人执 一 正 二 副，专业分包人执一正，正副本不一致的，以正本为准。

12. 其他条款 _____

华润置地华中大区
南昌昆仑御一期精装修工程 II 标段
合同协议书

13. 本分包合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在2021年12月27日盖章/签署：

专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署

姓名_____)

职位_____)

发包人：南昌润投房地产开发有限公司_____)

盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)

职位_____)

第 10 章 专用条款

第 1 章 工程概况

1.1.1. 工程规模

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

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

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

其相关面积数据详下表：

楼栋号	建筑层次（层）		建筑高度（m）		建筑面积 （万 m ² ）
	主楼	裙楼	主楼	裙楼	
1#	16	/	47.0	/	13166.7
2#	16	/	47.0	/	13166.7
3#	16	/	47.0	/	6583.35
5 #	16	/	47.0	/	6583.35
6#	17	/	49.9	/	14047.59
7#	18	/	53.7	/	10665.16
8#	16	/	47.4	/	6680.6
9#	18	/	53.7	/	10665.16
10#	18	/	52.8	/	7704.87
11#	17	/	49.9	/	14124.91
12#	18	/	52.8	/	7700.62

号地铁大厦 3602 室

(iv) 电话号码: 0791-83952067

(v) 开户银行: 中国农业银行股份有限公司南昌九龙湖支行

(vi) 银行账户: 14318101040059787

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

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

(11) 专业分包人应履行的其他义务:

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

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

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

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

6. 工期和进度

6.2 分包工程工期

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

08月20日月__日(以发包人发出的开工指令为准),专业分包人须根据发包人进度要求进行施工,其他详见工料规范第10章(专用条款)第2.2条。

6.3 分包工程工期的延长

6.3.2 工期延长的费用补偿

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

6.4 工期延误

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

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

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

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

7. 材料与设备

7.1 发包人供应材料与工程设备

7.1.2 甲供材设计排版损耗的确定方法采用下述: b

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

工程竣工验收报告

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

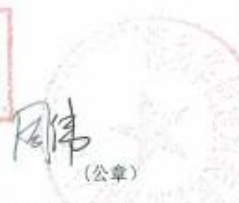
本表一式六份，签字盖章报一份质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御2#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上16层	建筑面积	14.93万平米
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分部分项工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  项目经理：  (公章) 2023年1月12日				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： (公章) 2023年1月12日		设计单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	
监理单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日		建设单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	

本表一式六份，签字盖章报一份质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御3#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上16层	建筑面积	14.93万平米
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  项目经理：  (公章) 2023年 1 月 12日				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： (公章) 年 月 日		设计单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：   (公章) 2023年 1 月 12日	
监理单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：   (公章) 2023年 1 月 12日		建设单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：   (公章) 2023年 1 月 12日	

本表一式六份，签字盖章报一份质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御5#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上16层	建筑面积	14933.31㎡
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  项目经理：  (公章) 2023年1月12日				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： (公章) 年 月 日		设计单位	验收意见：  单位负责人：  项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	
监理单位	验收意见：  单位负责人：  项目负责人：  2023年1月12日		建设单位	验收意见：  单位负责人：  项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	

本表一式六份，签字盖章报一份质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御6#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上17层	建筑面积	14993.88米
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  庄勇 项目经理：  (公章) 2023年 1月 12日				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人：		验收意见：  庄勇 单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年 1月 12日		
监理单位	验收意见：  张印海 单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年 1月 12日		验收意见：  朱文 单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年 1月 12日		

本表一式六份，签字盖章报

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御7#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上18层	建筑面积	14.93万平方米
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  项目经理： (公章) 2023年1月12日				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： (公章) 年 月 日		设计单位	验收意见： 单位负责人：  项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	
监理单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日		建设单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	

本表一式六份，签字盖章一份质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御8#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上16层	建筑面积	14.93万㎡
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  项目经理： (公章) 2023年1月12日				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： (公章) 年 月 日		设计单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	
监理单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日		建设单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	

本表一式六份，签字盖章报一份质量监督站。

工程竣工验收报告

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

本表一式六份，签字盖章后一份质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御10#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上18层	建筑面积	14.93万平方米
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料： 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查，施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料，试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效，符合档案归档要求，检查结果合格。				
	实物质量： 对单位工程的主要功能进行抽样检查，其检查结果合格，满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收，各分项分部工程符合要求，施工质量满足有关质量验收规范和标准要求，竣工验收合格。				
施工单位	验收意见： 单位负责人：  项目经理：  (公章) 2023年1月12日				
勘察单位	验收意见： 单位负责人： 项目负责人： (公章) 年 月 日		设计单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	
监理单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日		建设单位	验收意见：  单位负责人： 项目负责人：  (公章) 2023年1月12日	

本表一式六份，签字盖章后一份质量监督站。

工程竣工验收报告

工程名称	昆仑御11#住宅楼			监督注册号	
结构类型	剪力墙	层数	地上17层	建筑面积	14.9万平方米
开工日期	2022.8.15	竣工日期	2023.1.12	验收日期	2023.1.12
验收内容	有关工程质量文件和资料: 经建设单位委托监理单位对施工单位上报竣工档案审查, 施工单位的施工技术资料档案和施工管理资料, 试验及主要建筑材料、构配件和设备试验报告整理齐全有效, 符合档案归档要求, 检查结果合格。 实物质量: 对单位工程的主要功能进行抽样检查, 其检查结果合格, 满足使用功能。				
验收结论	经对本工程综合验收, 各分项分部工程符合要求, 施工质量满足有关质量验收规范和标准要求, 竣工验收合格。				
施工单位	验收意见: 单位负责人:  项目经理:  (公章) 2023年1月12日				
勘察单位	验收意见: 单位负责人: 项目负责人:  (公章) 2023年1月12日		设计单位	验收意见: 单位负责人:  项目负责人:  (公章) 2023年1月12日	
监理单位	验收意见:  单位负责人:  项目负责人:  2023年1月12日		建设单位	验收意见:  单位负责人:  项目负责人:  (公章) 2023年1月12日	

本表一式六份, 签字盖章报一份质量监督站。

工程竣工验收报告

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

本表一式六份，签字盖章报一份质量监督站。

第三章 获奖情况（不评审）

序号	奖项名称	获奖时间	参评项目名称
1	詹天佑故乡杯	2021. 7	深圳市特发信息股份有限公司光纤 厂房施工总承包工程装饰装修分包 工程
2	广东省优秀建筑装饰工程奖	2022. 7. 18	南山外国语文华学校改扩建项目精 装修景观工程
3	广东省优秀建筑装饰工程奖	2023. 6. 16	深圳玺云著花园项目二标段公区及 户内精装工程
4	广东省风景园林与生态景观协 会科学技术奖	2022. 12	民法公园建设工程施工总承包项目
5	广东省优秀建筑装饰工程奖	2023. 6. 16	前海周大福金融大厦办公、商业精 装修专业分包工程 II 标段
6	广东省风景园林与生态景观协 会科学技术奖	2022. 12	滨海廊桥工程园建工程标段 3(F 地 块-H 地块)

1. 深圳市特发信息股份有限公司七号光纤厂房(框架-剪力墙五层一幢)



深圳市特发信息股份有限公司
光纤厂房施工总承包工程
装饰装修工程专业分包合同

合同编号: SZTF-2017-003

2017 年 10 月 30 日

第一部分分包合同协议书

承包人(全称): 广东省工业设备安装有限公司 ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

分包人(全称): 深圳华创建筑装饰股份有限公司 ☐ ☐ ☐

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、法规规定,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,并鉴于承包人与业主或建设单位(以下称为“发包人”)已经签订施工《深圳市特发信息股份有限公司光纤厂房施工总承包合同》(合同编号:2017-16-018)(以下称为“总包合同”),双方就分包工程施工及有关事项协商一致,共同达成如下协议:

一、分包工程概况

1. 总包合同名称: 深圳市特发信息股份有限公司光纤厂房施工总承包工程。
总包工程开工日期: 2017年07月05日
2. 分包工程名称: 深圳市特发信息股份有限公司光纤厂房施工总承包工程-装饰装修分包工程。
3. 分包工程地点: 东莞市寮步镇金富二路10号。
4. 分包工程承包范围: 7#光纤厂房洁净区和非洁净区装饰工程、场内场外运输和施工等。

二、分包合同工期

计划开工日期: 2017年10月05日。

计划完工日期: 2018年06月30日。

工期总日历天数: 265天。

最终竣工时间必须满足总包合同和发包人的要求。

三、质量标准

分包工程质量应符合总包合同约定的分包工程的质量标准,并同时达到国家、省、市、行业的有关规定标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为:人民币(大写)壹仟贰佰柒拾柒万捌仟肆佰玖拾玖元贰角叁分(¥12778499.23元);其中安全文明施工费为:人民币(大写)肆拾陆万叁仟肆佰叁拾肆元贰角捌分(¥463434.28元)。(合同价款为本合同的最高限额,并以最终结算价

3. 分包人承诺履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务和责任, 同时应避免因分包人自身行为或疏漏造成承包人违反总包合同中约定的承包人义务的情况发生。分包人承诺就分包工程质量和安全与承包人向发包人承担连带责任。

4. 合同当事人通过招投标形式签订分包合同的, 双方理解并承诺不再另行签订与分包合同实质性内容相背离的合同。

5. 分包人承诺不得将分包工程以任何形式进行再次分包和转包, 一经发现承包人可终止合同并追究分包人一切经济 and 法律责任, 产生的损失由分包人承担。

七、其他

1. 协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

2. 本协议于 2017 年 月 日在签订, 自合同双方签字盖章后生效。本协议一式 6 份, 均具有同等法律效力, 承包人执 4 份, 分包人执 2 份。

3. 承包人分包人履行合同全部义务, 竣工结算价款支付完毕, 分包人向承包人交付竣工的分包工程后, 本合同即告终止。

4. 分包合同的权利义务终止后, 承包人分包人应遵循诚实信用原则, 履行通知、协助、保密等义务。

5. 本协议未详事宜, 履行中双方协商一致的事项, 另作补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

承包人: 广东省工业设备安装有限公司 (公章) 分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司 (公章)

法定代表人或其委托代理人:

法定代表人或其委托代理人:

(签字) 永其

(签字)

统一社会信用代码: 91440000190321373W

统一社会信用代码: 91440300774117675T

纳税人识别号: 91440000190321373W

纳税人识别号: 91440300774117675T

地址: 广州市农林下路 83 号广发金融大厦

地址: 深圳市南山区海德三道天利中

15-16 楼

央商务广场 C 座 12 楼

邮政编码: 510260

邮政编码: 518054

法定代表人: 莫永红

法定代表人: 庄勇

委托代理人: 何康

委托代理人: 耿勋

电话:

电话: 0755-28501257

2. 南山外国语学校华学校改扩建项目精装修景观工程



3. 深圳玺云著花园项目二标段公区及户内精装工程



4. 民法公园建设工程施工总承包项目



5. 前海周大福金融大厦办公、商业精装修专业分包工程 II 标段



6. 滨海廊桥工程园建工程标段 3(F 地块-H 地块)



第四章 投标人《中小企业声明函》（不评审）

中小企业声明函

本企业深圳华创建筑装饰股份有限公司/深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司参加华润（深圳）有限公司的龙岗区园山文体中心建设工程精装修工程招标投标活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业）的具体情况如下：

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司从业人员201人，营业收入为36327.58万元，资产总额为22061.12万元，根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）的划分标准，属于建筑业行业的中型企业。

以上企业不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：深圳华创建筑装饰股份有限公司
深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

日期：2025年03月18日

注：从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。招标人同等条件下优先选择符合条件的中小企业中标的，投标人属于招标项目所属行业的中小企业且提供声明函后，方可适用该条款。

中小企业声明函

本企业深圳华创建筑装饰股份有限公司/深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司参加华润（深圳）有限公司的龙岗区园山文体中心建设工程精装修工程招标投标活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业）的具体情况如下：

深圳华创建筑装饰股份有限公司 从业人员367人，营业收入为102016.53万元，资产总额为113930.27万元，根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业（2011）300号）的划分标准，属于建筑业行业的大型企业。

以上企业不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：深圳华创建筑装饰股份有限公司
深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

日期：2025年03月18日

注：从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。招标人同等条件下优先选择符合条件的中小企业中标的，投标人属于招标项目所属行业的中小企业且提供声明函后，方可适用该条款。

第五章 投标人企业性质告知书（不评审）

承诺书

致招标人：华润（深圳）有限公司

我单位参加 龙岗区园山文体中心建设工程精装修工程 的招投标活动，我方郑重作以下承诺：

我方承诺本公司企业性质为民营企业（填写：民营企业或国有企业或其他）。

特此承诺！

承诺人（盖章）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

法定代表人（盖章或签字）：

日期：2025 年 03 月 18 日



承诺书

致招标人：华润（深圳）有限公司

我单位参加龙岗区园山文体中心建设工程精装修工程的招投标活动，我方郑重作以下承诺：

我方承诺本公司企业性质为民营企业（填写：民营企业或国有企业或其他）。

特此承诺！

承诺人（盖章）：深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

法定代表人（盖章或签字）：

日期：2025年03月18日



牵头单位近三年财务审计报告

第一节 项目或指标	单位	2021年	2022 年	2023年
一、 注册资本	万元	8960.00	8960.00	8960.00
二、 净资产	万元	58984.84	67021.90	72378.87
三、 总资产	万元	90634.23	106368.83	111465.52
四、 固定资产	万元	1162.05	3991.16	4538.78
五、 流动资产	万元	89456.19	102361.67	106910.74
六、 流动负债	万元	31649.39	37892.93	37747.55
七、 负债合计	万元	31649.39	39346.93	39086.65
八、 营业收入	万元	140403.36	197309.51	124607.43
九、 净利润	万元	9573.81	8037.06	5356.96
十、 经营活动产生的现金流量净额	万元	2688.68	5690.61	786.71
十一、 负债率	%	34.92%	36.99%	35.07%

1. 2023 年第三方（会计事务所）出具的审计报告（全套页码）

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）

关于深圳华创建筑装饰股份有限公司的
审计报告
(二〇二三年度)

目 录

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

审计报告

深圳华创建筑装饰股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

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

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

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

(此页无正文)



中国 · 深圳

中国注册会计师（合伙人）



中国注册会计师



二〇二四年四月十五日

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表

二〇二三年十二月三十一日

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二三年十二月三十一日

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

利 润 表

二〇二三年度

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

现金流量表

二〇二三年度

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表

单位：人民币元

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

法定代表人：_____
主管会计工作的负责人：_____
会计机构负责人：_____

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表
(二〇二三年度)

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

法定代表人： 主管会计工作的负责人： 会计机构负责人：

深圳华创建筑装饰股份有限公司

财务报表附注

(二〇二三年度)

附注1. 公司概况

(1) 公司成立背景

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

(2) 经营范围

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

附注2. 主要会计政策

(1) 财务报表的编制基础

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

(2) 会计期间

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算

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

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

(6) 现金及现金等价物

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

(7) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

① 金融资产的分类、确认和计量

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

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

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

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

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

② 金融负债的分类、确认和计量

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

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

(8) 金融资产减值

① 应收票据

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

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

② 应收账款

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

A. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

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

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

B. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

③ 其他应收款

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

(9) 存货

① 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

② 存货取得和发出的计价方法

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

③ 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

④ 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

⑤ 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(10) 长期股权投资

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

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

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

(11) 投资性房地产

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

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

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

(12) 固定资产

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

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

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

(13) 在建工程

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

(14) 无形资产

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

(15) 长期待摊费用

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

(16) 长期资产减值准备

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

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

(17) 职工薪酬

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

(18) 收入

收入确认的一般原则如下：

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

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

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

(19) 政府补助

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

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

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

(20) 递延所得税资产/递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

(21) 租赁

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

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

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

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

(22) 重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正

① 会计政策变更

本公司本期无重要会计政策变更事项。

② 会计估计变更

本公司本期无重要会计估计变更事项。

③ 会计差错更正

本公司本期无重要会计差错更正事项。

(23) 税项

本公司主要适用的税种和税率

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

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

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

附注3：货币资金

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

附注4：应收票据

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

附注5：应收账款

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

附注6：预付账款

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

附注7：其他应收款

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

附注8：存货

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

附注9：长期股权投资

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

附注10：短期借款

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

附注11：应付账款

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

附注12：预收账款

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

附注13：其他应付款

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

附注14：应交税费

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

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

附注15：长期借款

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

附注16：实收资本

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

附注17：未分配利润

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

附注18：营业收入及营业成本

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

附注19：现金流量情况

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

附注20：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注21：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。

深圳华创建筑装饰股份有限公司

2023年度财务情况说明书

一、企业基本情况

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

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

二、资产状况

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

三、负债状况

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

四、所有者权益

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

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

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

（二）费用及税金

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

六、所有者权益变动

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

七、各项财务指标

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

八、净利润增长情况

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



营业执照

统一社会信用代码
91440300MASFPY8T70



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

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



重要提示

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

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”或扫描右上方的一维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关
2024年01月16日

国家市场监督管理总局监制

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

证书序号: 0021205

说明

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



发证机关

2024年 1 月 22 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 深圳万轩会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人: 方正雄
主任会计师:
经营场所: 深圳市宝安区新安街道大浪社区28区新安三路88号德冠廷商务中心305

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 47470315
批准执业文号: 深财会(2020)7号
批准执业日期: 2020年1月13日



姓名 方正雄
Sex 男
出生日期 1969-09-12
工作单位 湖南瑞程有限责任会计师事务所
身份证号码 430103196909121595
Identity card No.



年度检验
Annual Renewal Registration

2008年08月30日
本证书经检验合格，继续有效。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 430200140029

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

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



方正雄 430200140029



2. 2022 年第三方（会计事务所）出具的审计报告（全套页码）

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）

关于深圳华创建筑装饰股份有限公司的 审计报告

（二〇二二年度）

目 录

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

审计报告

深圳华创建筑装饰股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·深圳

二〇二三年三月十日

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二二年十二月三十一日

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

利 润 表

二〇二二年度

单位：人民币元

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

深圳华创建筑装饰股份有限公司

现金流量表

二〇二二年度

单位：人民币元

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

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

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

单位：人民币元

单位：人民币元

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

单位：人民币元

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

会计报表附注

(二〇二二年度)

单位：人民币元

附注一.公司概况：

1、公司成立背景：

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

2、一般经营项目：

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

许可经营项目（以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营）：

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

附注二.财务报表的编制基础

1、编制基础

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

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

附注三、遵循企业会计准则的声明

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

附注四.重要会计政策及会计估计的说明

1、会计期间

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

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

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

4、现金及现金等价物的确定标准

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

5、外币业务核算方法

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

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

6、应收款项坏账准备

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

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

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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

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

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

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

本公司应收款项无信用风险，不计提坏账准备。

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

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的计提方法：

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

（3）坏账准备的转回

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

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

7、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

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

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

（5）周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

8、金融资产和金融负债

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

9、长期股权投资

（1）初始投资成本的确定

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

（2）后续计量及损益确认方法

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

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

10、投资性房地产

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

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

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

11、固定资产及折旧

（1）固定资产确认条件

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

（2）固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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

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

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

（3）固定资产减值测试方法和减值准备计提方法

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

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

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

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

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

（5）其他说明

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

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

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

12、在建工程

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

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

13、借款费用

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

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

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

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

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

14、无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

(2) 无形资产的摊销

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

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

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

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

(3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
 - ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。
- 无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。
- (4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法
- 无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16 “非流动非金融资产减值”。

15、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括固定资产修理支出、租入固定资产改良支出及摊销期限在一年以上的其他待摊费用。

内容	摊销年限	年摊销率
开办费		
固定资产改良支出		
其他		

16、非流动非金融资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

17、职工薪酬

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

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

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

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

18、收入

(1) 商品销售收入

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

(2) 提供劳务收入

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

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

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

(3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

19、所得税的会计处理方法

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

(5) 所得税的汇算清缴方式

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

20、企业合并

(1) 同一控制下企业合并

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

(3) 购买日和处置日的确定方法

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

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

21、合并财务报表编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

22、主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

（1）重要会计政策变更

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

上述政策对本公司可比期间财务报表项目及金额的影响如下：

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

（2）重要会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

附注五、税项

主要税种及税率

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

（1）企业所得税纳税形式：查账征收。

（2）企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。

（3）本公司属国家高新技术企业，企业所得税减按15%的税率征收。

附注六、财务报表主要项目注释

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

附注1：货币资金

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

附注2：应收票据

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

附注3：应收账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注4：预付账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注5：其他应收款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注6：存货

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

附注7：长期股权投资

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

附注8：短期借款

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

附注9：应付账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注10：预收账款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注11：其他应付款

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

其中年末金额较大的单位或个人

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

附注12：应交税费

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

附注13：长期借款

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

附注14：实收资本（或股本）

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

附注15：未分配利润

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

附注16：营业收入

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

附注17：营业成本

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

附注18：现金流量情况

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

附注七：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注八：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5FPY8T70



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



重要提示

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



登记机关

2019年7月23日

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0012441

说明

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

会计师事务所
执业证书

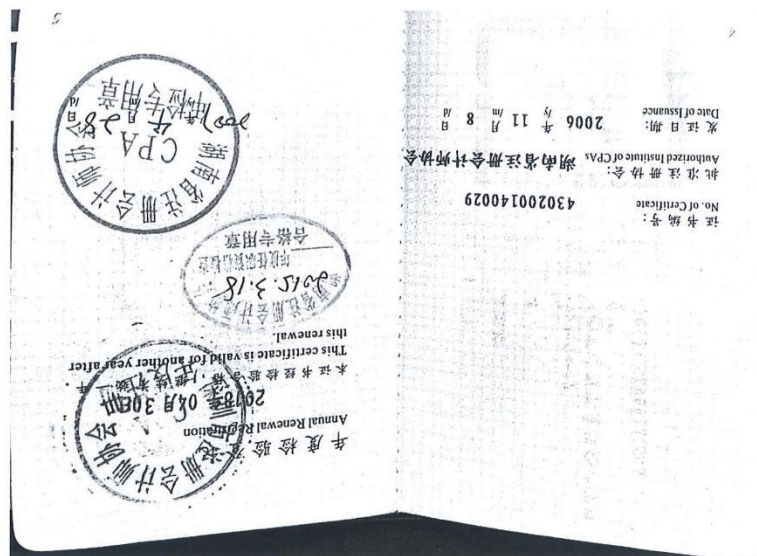


名称: 深圳万轩会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人: 方正雄
主任会计师:
经营场所:

深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东
联大厦A210

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 47470315
批准执业文号: 深财会〔2020〕7号
批准执业日期: 2020年01月13日

发证机关: 深圳市财政局
二〇二〇年二月十三日
中华人民共和国财政部制





3. 2021 年第三方（会计事务所）出具的审计报告（全套页码）



深圳万轩会计师事务所

SHENZHEN WANXUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东联大厦A210

电话：0755-23913835 18664993613

关于深圳华创建筑装饰股份有限公司的

审计报告

(二〇二一年度)

目 录

项 目	页 码
一、审计报告	1-2
二、资产负债表	3-4
三、利润及利润分配表	5
四、现金流量表	6
五、所有者权益变动表	7-8
六、会计报表附注	9-21
七、会计师事务所营业执照、执业许可证	

审计报告

深圳华创建筑装饰股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳华创建筑装饰股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2021年12月31日资产负债表、2021年度利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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。

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）



中国·深圳

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年三月二十九日

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表

二〇二一年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	附注3	37,268,957.09	36,921,919.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	附注4	98,199,268.94	35,728,776.23
应收账款	附注5	464,077,477.50	359,902,455.54
预付款项	附注6	148,779,166.60	90,815,253.95
其他应收款	附注7	29,064,658.26	190,616,799.24
存货	附注8	117,172,340.19	159,988,779.86
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		894,561,868.58	873,973,984.21
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	附注9	160,000.00	160,000.00
投资性房地产		-	-
固定资产	附注10	11,620,472.33	9,212,888.10
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		11,780,472.33	9,372,888.10
资产合计		906,342,340.91	883,346,872.31

深圳华创建筑装饰股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二一年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	附注11	63,290,754.52	81,947,262.08
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	附注12	4,065,990.36	-
应付账款	附注12	220,195,236.05	198,002,805.28
预收款项	附注14	14,470,492.57	58,231,906.76
应付职工薪酬	附注16	3,982,328.71	3,064,453.87
应交税费	附注17	2,364,030.07	3,437,126.62
其他应付款	附注15	8,125,116.62	51,427,236.56
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		316,493,948.90	389,236,537.93
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		316,493,948.90	389,236,537.93
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	附注18	47,800,000.00	47,800,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	附注19	542,048,392.01	446,310,334.38
所有者权益（或股东权益）合计		589,848,392.01	494,110,334.38
负债和所有者权益（或股东权益）合计		906,342,340.91	883,346,872.31

深圳华创建筑装饰股份有限公司

利 润 表

二〇二一年度

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	附注20	1,404,033,564.28	1,058,504,245.95
减：营业成本	附注20	1,203,210,348.26	893,620,294.53
税金及附加	附注21	4,094,425.82	2,073,200.78
销售费用	附注22	9,825.00	27,815.95
管理费用	附注23	73,974,417.22	47,746,566.90
研发费用		-	-
财务费用	附注24	27,468,317.92	21,664,014.83
其中：利息费用		-	-
利息收入		-	-
加：其他收益	附注25	3,998,256.33	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		99,274,486.39	93,372,352.96
加：营业外收入	附注26	43,565.33	1,503,405.37
减：营业外支出	附注27	747,959.00	274,158.47
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		98,570,092.72	94,601,599.86
减：所得税费用		2,832,035.09	1,491,955.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		95,738,057.63	93,109,644.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		95,738,057.63	93,109,644.18
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
3. 其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
6. 其他		-	-
六、综合收益总额		95,738,057.63	93,109,644.18
七、每股收益		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

深圳华创建筑装饰股份有限公司

现金流量表

二〇二一年度

单位：人民币元

项 目	行 次	本年度	上年度
一、经营活动产生现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1	1,315,777,867.36	1,045,020,300.37
收到的税费返还	3	2,294,365.76	-
收到的其他与经营活动有关的现金	4	118,723,468.54	1,503,405.37
现金流入小计	5	1,436,795,701.66	1,046,523,705.74
购买商品、接受劳务支付的现金	6	1,299,400,061.50	920,800,941.84
支付给职工以及为职工支付现金	8	40,573,579.12	13,242,676.54
支付的各项税款	10	34,907,620.91	9,352,342.53
支付的其他与经营活动有关的现金	12	35,027,663.34	98,251,624.72
现金流出小计	13	1,409,908,924.87	1,041,647,585.63
经营活动产生的现金流量净额	14	26,886,776.79	4,876,120.11
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	15	-	-
取得投资收益所收到的现金	16	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	18	679.62	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	19	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	20	-	-
现金流入小计	21	679.62	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	22	3,851,686.43	-
投资所支付的现金	23	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	24	-	-
现金流出小计	25	3,851,686.43	-
投资活动产生的现金流量净额	26	(3,851,006.81)	-
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	27	-	-
借款所收到的现金	29	60,000,000.00	9,027,438.08
收到的其他与筹资活动有关的现金	30	-	-
现金流入小计	31	60,000,000.00	9,027,438.08
偿还债务所支付的现金	32	78,656,507.56	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	34	4,032,224.72	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	38	-	-
现金流出小计	39	82,688,732.28	-
筹资活动产生的现金流量净额	40	(22,688,732.28)	9,027,438.08
四、汇率变动对现金的影响额	41	-	-
五、现金及现金等价物净额增加	42	317,037.70	13,903,558.19
加：期初现金及现金等价物余额	43	36,921,919.39	23,018,361.20
六、期末现金及现金等价物余额	44	37,268,957.09	36,921,919.39

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表
(二〇二一年度)

项 目		行次	本 年 金 额							所有者权益合计			
			实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
				优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额		01	47,800,000.00					-	-			446,310,334.38	494,110,334.38
加：会计政策变更		02											-
前期差错更正		03											-
其他		04											-
二、本年年初余额		05	47,800,000.00					-	-			446,310,334.38	494,110,334.38
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		06	-					-	-			95,738,057.63	95,738,057.63
（一）综合收益总额		07										95,738,057.63	95,738,057.63
（二）所有者投入和减少资本		08	-					-	-				-
1.所有者投入的普通股		09											-
2.其他权益工具持有者投入资本		10											-
3.股份支付计入所有者权益的金额		11											-
4.其他		12											-
（三）利润分配		13	-					-	-				-
1.提取盈余公积		14											-
2.对所有者（或股东）的分配		15											-
3.其他		16											-
（四）所有者权益内部结转		17	-					-	-				-
1.资本公积转增资本（或股本）		18						-					-
2.盈余公积转增资本（或股本）		19											-
3.盈余公积弥补亏损		20											-
4.设定受益计划变动额结转留存收益		21											-
5.其他综合收益结转留存收益		22											-
6.其他		23											-
四、本年年末余额		24	47,800,000.00					-	-			542,048,392.01	589,848,392.01

深圳华创建筑装饰股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表

项 目	行次	上 年 金 额									
		实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备		
			优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	01	47,800,000.00	-							未分配利润	所有者权益合计
加：会计政策变更	02									353,200,690.20	401,000,690.20
前期差错更正	03										-
其他	04										-
二、本年初余额	05	47,800,000.00				-				353,200,690.20	401,000,690.20
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06	-	-	-	-	-	-	-	-	93,109,644.18	93,109,644.18
（一）综合收益总额	07									93,109,644.18	93,109,644.18
（二）所有者投入和减少资本	08	-				-			-	-	-
1. 所有者投入的普通股	09										-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10										-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11										-
4. 其他	12										-
（三）利润分配	13	-				-				-	-
1. 提取盈余公积	14									-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	15									-	-
3. 其他	16									-	-
（四）所有者权益内部结转	17	-				-				-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	18					-				-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	19									-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20									-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21										
5. 其他综合收益结转留存收益	22										
6. 其他	23										
四、本年年末余额	24	47,800,000.00				-				446,310,334.38	494,110,334.38

深圳华创建筑装饰股份有限公司

会计报表附注

(二〇二一年度)

单位：人民币元

附注1. 公司概况：

公司名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C-1201

注册资本：人民币8,960.00万元

统一社会信用代码：91440300774117675T

贵公司系经深圳市市场监督管理局批准，于2005年4月27日正式成立的有限责任公司。

贵公司经营范围：一般经营项目：承接境内各类建筑(包括车、船、飞机)的室内外装饰工程、幕墙工程设计与施工；建筑装修装饰工程专业承包；建筑机电安装工程专业承包；建筑幕墙工程专业承包；电子与智能化工程专业承包；消防设施工程专业承包；钢结构工程专业承包；结构补强工程专业承包；防水防腐保温工程专业承包；市政公用工程施工总承包；城市园林景观绿化工程专业承包；园林古建筑工程承包；造林工程专业承包；计算机软硬件产品技术、智能工程系统、节能产品技术、太阳能光伏建筑技术、绿色环保材料环保净化设备的研发、应用和销售；家具配套产品、机电设备、消防器材、建筑装饰材料、金属制品的购销。投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营进出口业务；自有房屋租赁；医疗器械的销售(以上业务涉及有关主管部门资质许可的均凭相应资质证书经营，法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)。许可经营项目：承包境外建筑装修装饰、机电安装工程、建筑幕墙工程、园林景观绿化工程和境内国际招标工，承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目，出口上述境外工程所需的设备、材料；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。

附注2. 主要会计政策：

(1)会计制度及会计准则：

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及其相关规定。真实、完整地反映了本公司2021年12月31日的财务状况、2021年度的经营成果和现金流量等相关信息。

(2)会计期间：

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3)记帐本位币：

本公司以人民币为记帐本位币。

(4)记账基础和计价原则：

本公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算方法：

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生当月月初中国人民银行公布的汇率折合为人民币入账。年末各货币性资产和负债项目的外币余额按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整，汇兑损益计入当期损益；属筹建期间的，计入长期待摊费用；与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，计入固定资产成本。

(6) 现金及现金等价物：

本公司的现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险小的投资。

(7) 坏账核算方法：

坏账确认标准

- A、债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- B、债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准

A、对坏账核算采用备抵法。本公司于期末对应收款项余额进行逐项分析，对有确凿证据表明不能收回或挂账时间太长的应收款项采用个别认定法计提坏账准备，计提的坏账准备计入当年度管理费用。

B、其他应收款项根据本公司以往的经验、债务单位的财务状况、现金流量及其他相关信息等情况，按应收款项期末余额确定具体比例计提坏账准备，并计入当年损益。

(8) 存货核算方法：

A、存货包括在途物资、原材料、包装物、委托加工材料、在产品、产成品、发出商品、库存商品、低值易耗品等。

B、各类存货按实际成本计价；领用和发出按加权平均法进行核算。

C、存货的可变现净值等于其预计销售价格减去在销售过程中可能发生的销售费用和相关税费，以及为达到预定可使用状态所发生的加工成本等相关支出。

D、当出现以下情况时，全额提取存货跌价准备：a、霉烂变质的存货；b、已过期且无转让价值的存货；c、生产中已不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；d、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

一般存货根据分类法计提存货跌价准备。

(9) 金融资产和金融负债的核算方法：

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

(10) 长期股权投资的核算方法：

A. 长期股权投资计价，以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B. 采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的，在期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

(11) 投资性房地产的核算

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

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

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

(12) 固定资产计价及折旧方法：

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品，提供劳务，出租或经营管理而持有的（2）使用寿命超过一个会计年度。使用寿命，是指企业使用固定资产的预计期间，或者该固定资产所能生产产品或提供劳务的数量。

固定资产以实际成本或重估价值为原价入账。固定资产的折旧采用直线法平均计算，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值（原值的5%）确定其折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20年	4.75%
机器设备	4年	23.75%
运输设备	4年	23.75%
办公设备	3年	31.67%
电子及其他设备	3年	31.67%

当固定资产市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等情况出现，导致固定资产可收回金额低于账面价值时，按可收回金额低于其账面价值的差额单项计提固定资产减值准备。固定资产损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(13) 在建工程的核算方法：

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

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

(14) 无形资产、长期待摊费、其他长期资产的核算方法

A. 无形资产按实际成本核算，在受益期内平均摊销。

B. 长期待摊费用在受益期内采用直线法平均摊销；其他长期资产按5年平均摊销。

C、公司无形资产减值准备按单项计提，对于有确凿证据表明该项无形资产已被其他新技术所替代或不再受法律保护，不能给企业带来经济利益且无使用价值和转让价值，应将其账面价值全部转入损益。

(15) 职工薪酬的核算方法

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

(16) 收入确认原则：

A、商品销售：在商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

B、提供劳务：a、在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的证据时，确认劳务收入。b、按完工百分比法，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。

(17) 所得税的会计处理方法：

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

(18) 税项：

本公司主要适用的税种和税率

<u>税 种</u>	<u>计 税 依 据</u>	<u>税 率</u>
增值税	产品销售或劳务收入	9%
城市维护建设税	增值税	7%
教育费附加	增值税	3%
地方教育费附加	增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

附注3：货币资金

项 目	期末余额	期初余额
货币资金	37,268,957.09	36,921,919.39
合 计	<u>37,268,957.09</u>	<u>36,921,919.39</u>

附注4：应收票据

出 票 人	期末余额
北京优高雅装饰工程有限公司	948,356.46
大连润置房地产有限公司	401,183.86
阜阳润置房地产开发有限公司	2,287,116.01
赣州市正润置业有限公司	481,432.51
广西领傲实业有限公司	1,258,000.00
广州市润意房地产开发有限公司	10,014,845.48
广州臻通实业发展有限公司	20,942,761.21
河南润置兴东房地产开发有限公司	3,082,620.91
横琴万象世界发展有限公司	1,411,769.07
华润建筑有限公司青岛分公司	759,503.14
华润建筑有限公司山西分公司	54,384.14
华润置地（大连）房地产开发	462,388.63
华润置地（海南）有限公司	1,056,333.32
华润置地（济南）有限公司	320,000.00
华润置地（厦门）房地产开发	183,294.48
华润置地（深圳）有限公司	1,999,548.61
华润置地（武汉）开发有限公	8,850,000.00
华润置地投资（天津）有限公	505,856.39
惠州市利华房地产有限公司	6,666,550.00
济南华置房地产开发有限公司	100,000.00
昆明华润置地三联置业有限公	2,265,926.22
南宁润颐五象房地产有限公司	975,167.97
宁波鸿益置业有限公司	2,124,553.61

沈阳润地房地产有限公司	744,660.25
沈阳润置房地产有限公司	184,809.73
温州润杰房地产开发有限公司	1,173,686.25
温州润睿房地产开发有限公司	6,953,667.24
无锡润腾房地产开发有限公司	2,619,229.53
西安高新区苏宁置业有限公司	598,029.01
长春润置房地产开发有限公司	2,005,571.26
长春市润新房地产开发有限公司	483,322.78
肇庆市兴融房地产开发有限公司	580,000.00
中国建筑第五工程局有限公司	12,032,237.89
中建科技集团有限公司深圳分	3,300,000.00
中天建设集团有限公司	372,462.98
合 计	<u>98,199,268.94</u>

附注5：应收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	464,077,477.50	100.00%	359,902,455.54	100.00%
合 计	<u>464,077,477.50</u>	<u>100.00%</u>	<u>359,902,455.54</u>	<u>100.00%</u>
主要债务人	期末余额			
华润（深圳）有限公司	35,363,684.07			
中国建筑第五工程局有限公司	28,554,422.15			
中建三局第二建设工程有限责任公司	20,797,424.34			
华润置地（深圳）有限公司	16,930,492.30			
深圳市创勇企业管理有限公司	16,374,521.42			

附注6：预付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	148,779,166.60	100.00%	90,815,253.95	100.00%
合 计	<u>148,779,166.60</u>	<u>100.00%</u>	<u>90,815,253.95</u>	<u>100.00%</u>
主要债务人	期末余额			
福建省南安市盛达石业有限公司	2,959,769.94			

沈阳徽宁天宇装饰材料有限公司	2,669,150.44
深圳市华腾建筑工程劳务有限公司	1,280,183.16
东莞市致安居集装箱有限公司	1,044,045.60
信义玻璃工程（东莞）有限公司	700,000.00

附注7：其他应收款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	29,064,658.26	100.00%	190,616,799.24	100.00%
合 计	<u>29,064,658.26</u>	<u>100.00%</u>	<u>190,616,799.24</u>	<u>100.00%</u>
主要债务人	期末余额			
东莞市润合房地产有限公司	8,817,659.00			
北京望和润致置业有限公司	3,300,000.00			
华润建筑有限公司山西分公司	1,777,626.92			
广州市润意房地产开发有限公司	1,639,957.66			
广州臻通实业发展有限公司	1,603,518.34			

附注8：存货

类 别	期初余额	期末余额
存货	159,988,779.86	117,172,340.19
合 计	<u>159,988,779.86</u>	<u>117,172,340.19</u>

附注9：长期股权投资

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

附注10：固定资产

项 目	期末余额
固定资产	11,620,472.33
合 计	<u>11,620,472.33</u>

附注11：短期借款

项 目	借款期限	借款利率	借款条件	期末余额
浦东发展银行	1年	5.30%	房产抵押贷款	15,000,000.00
浦东发展银行	1年	5.41%	房产抵押贷款	45,000,000.00
平安银行	1年	4.84%	信用贷款	3,290,754.52
合 计				<u>63,290,754.52</u>

附注12：应付票据

出 票 人	出票日	到期日	期末余额
深圳市骏达辉建材有限公司	2021/11/24	2022/5/24	420,031.00
东莞市长达建材有限公司	2021/11/24	2022/5/24	800,000.00
东莞市长达建材有限公司	2021/11/24	2022/5/24	700,000.00
东莞市长达建材有限公司	2021/11/24	2022/5/24	500,000.00
东莞市长达建材有限公司	2021/11/24	2022/5/24	595,551.10
深圳市骏达辉建材有限公司	2021/12/8	2022/06/08	714,181.50
深圳市晋荣投资有限公司	2021/12/8	2022/06/08	336,226.76
合 计			<u>4,065,990.36</u>

附注13：应付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	220,195,236.05	100.00%	198,002,805.28	100.00%
合 计	<u>220,195,236.05</u>	<u>100.00%</u>	<u>198,002,805.28</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人	期末余额			
深圳市优高雅建筑装饰劳务有限公司	11,167,581.10			
沈阳金兴建筑工程劳务分包有限公司	7,839,963.82			
厦门可维莱石材有限公司	3,486,895.08			
霸州市晨毅星木业有限公司	2,701,525.08			
深圳市合和建材有限公司	2,409,498.00			

附注14：预收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	14,470,492.57	100.00%	58,231,906.76	100.00%
合 计	<u>14,470,492.57</u>	<u>100.00%</u>	<u>58,231,906.76</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人			期末余额	
华润置地（桂林）有限公司			3,809,747.85	
深圳市坪山区财政局			3,592,782.00	
中国建筑第八工程局有限公司			2,570,643.41	
万影影业（深圳）有限公司泰州万象城分公司			1,947,696.16	
华润置地（武汉）开发有限公司			643,546.41	

附注15：其他应付款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	8,125,116.62	100.00%	51,427,236.56	100.00%
合 计	<u>8,125,116.62</u>	<u>100.00%</u>	<u>51,427,236.56</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人			期末余额	
湖北华创建筑装饰工程有限公司			4,327,913.55	
深圳华业建筑劳务有限公司			445,541.98	
合肥润创房地产开发有限公司			300,000.00	
深圳市广晟中天机电工程有限公司			270,000.00	
上海元方科技股份有限公司			100,631.67	

附注16：应付职工薪酬

项 目	期初余额	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,064,453.87	3,982,328.71
合 计	<u>3,064,453.87</u>	<u>3,982,328.71</u>

附注17：应交税费

项 目	年初账面余额	年末账面余额
增值税	-3,437,126.62	2,364,030.07
合 计	<u>-3,437,126.62</u>	<u>2,364,030.07</u>

附注18：实收资本

投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（人民币）	比例（%）	金额（人民币）	比例（%）
陈建勇	71,680,000.00	80.00	38,240,000.00	80.00
吴中洁	17,920,000.00	20.00	9,560,000.00	20.00
合 计	<u>89,600,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>47,800,000.00</u>	<u>100.00</u>

附注19：未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	446,310,334.38
加：会计政策变更	
其他因素调整	
本期年初余额	446,310,334.38
加：本期净利润转入	95,738,057.63
减：本期提取法定盈余公积	
本期提取任意盈余公积	
本期分配普通股股利	
本期期末余额	542,048,392.01
其中：董事会已批准的现金股利数	

附注20：营业收入及营业成本

项 目	营业收入		营业成本	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业收入及成本	1,404,033,564.28	1,058,504,245.95	1,203,210,348.26	893,620,294.53
合 计	<u>1,404,033,564.28</u>	<u>1,058,504,245.95</u>	<u>1,203,210,348.26</u>	<u>893,620,294.53</u>

附注21：税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
税金及附加	4,094,425.82	2,073,200.78
合 计	<u>4,094,425.82</u>	<u>2,073,200.78</u>

附注22：销售费用

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
销售费用	9,825.00	27,815.95
合 计	<u>9,825.00</u>	<u>27,815.95</u>

附注23：管理费用

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
管理费用	73,974,417.22	47,746,566.90
合 计	<u>73,974,417.22</u>	<u>47,746,566.90</u>

附注24：财务费用

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
财务费用	27,468,317.92	21,664,014.83
合 计	<u>27,468,317.92</u>	<u>21,664,014.83</u>

附注25：其他收益

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
其他收益	3,998,256.33	
合 计	<u>3,998,256.33</u>	

附注26：营业外收入

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
营业外收入	43,565.33	1,503,405.37
合 计	<u>43,565.33</u>	<u>1,503,405.37</u>

附注27：营业外支出

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
营业外支出	747,959.00	274,158.47
合 计	<u>747,959.00</u>	<u>274,158.47</u>

附注28：现金流量情况

	补充资料	2021年度	2020年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		<u>95,738,057.63</u>	<u>93,109,644.18</u>
加：计提的资产减值准备		-	-
固定资产折旧		1,446,762.59	807,031.75
无形资产摊销		-	-
长期待摊费用摊销		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		-	-
固定资产报废损失		-	-
公允价值变动损失（减：收益）		-	-
财务费用		27,705,840.65	-
投资损失（减：收益）		-	-
递延所得税资产减少（减：增加）		-	-
递延所得税负债增加（减：减少）		-	-
存货的减少（减：增加）		42,816,439.67	(34,088,453.34)
经营性应收项目的减少（减：增加）		(63,057,286.34)	(83,463,131.80)
经营性应付项目的增加（减：减少）		(58,152,071.83)	28,511,029.32
其他		(19,610,965.58)	-
经营活动产生的现金流量净额		<u>26,886,776.79</u>	<u>4,876,120.11</u>
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
债务转为资本		-	-
一年内到期的可转换公司债券		-	-
融资租入固定资产		-	-
3、现金及现金等价物增加情况			
现金的期末余额		37,268,957.09	36,921,919.39
减：现金的期初余额		36,921,919.39	23,018,361.20
加：现金等价物的期末余额		-	-
减：现金等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物的净增加额		<u>347,037.70</u>	<u>13,903,558.19</u>

附注29：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注30：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5FPY8T70



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



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

重要提示

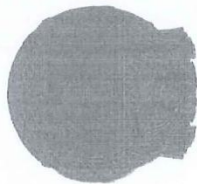
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的“深圳信用网”二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：深圳万轩会计师事务所（普通合伙）

名称：方正雄

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东联大厦A210

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470315

批准执业文号：深财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年01月13日

证书序号：0012441

说明

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

发证机关：深圳市财政局

二〇二〇年一月十三日

中华人民共和国财政部制

成员单位近三年财务审计报告

1、2021 年财务审计报告

深圳市度支会计师事务所（普通合伙）

关于深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司的 审计报告

（二〇二一年度）

目 录

项 目	页 码
一、 审计报告	1-2
二、 资产负债表	3-4
三、 利润表	5
四、 现金流量表	6
五、 所有者权益变动表	7
六、 会计报表附注	8-15
七、 会计师事务所营业执照、执业许可证复印件	



深圳市度支会计师事务所（普通合伙）
Shenzhen Duzhi Accounting Firm (General Partnership)

地址：深圳市福田区莲花街道福中社区金田路4028号荣超经贸中心A309-B32

电话：0755-83256406

邮编：518033

机密

深度财审字（2022）第LNC229号

审 计 报 告

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2021年12月31日的资产负债表、2021年度的利润表、现金流量表和所有者权益增减变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2021年12月31日财务状况以及2021年度经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。

如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截止审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

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



中国注册会计师
中国注册会计师



二〇二二年四月十二日

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

资产负债表

2021年12月31日

单位：人民币元

项目	注释四	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	1	34,072,234.45	28,848,873.04
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	61,044,042.21	59,927,145.38
应收款项融资			
预付款项	3	34,208,501.46	34,067,591.07
其他应收款	4	26,329,173.51	16,079,893.36
其中：应收利息			
应收股利			
存货	5	7,342,213.62	21,583,061.96
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		162,996,165.25	160,506,564.81
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	6	43,210,000.00	45,253,662.09
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	7	183,579.09	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		43,393,579.09	45,253,662.09
资产合计		206,389,744.34	205,760,226.90

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

资产负债表(续)

2021年12月31日

单位：人民币元

项目	注释四	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	8	5,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	9	2,013,961.23	1,851,458.87
应付账款	10	15,339,673.98	27,906,004.83
预收款项	11	4,158,705.65	1,665,984.48
合同负债			
应付职工薪酬		790,600.00	534,460.02
应交税费		721,663.00	273,325.34
其他应付款	12	6,857,625.70	4,878,353.25
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		34,882,229.56	37,109,586.79
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		34,882,229.56	37,109,586.79
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	13	34,900,000.00	34,900,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	14	136,607,514.78	133,750,640.11
所有者权益（或股东权益）合计		171,507,514.78	168,650,640.11
负债和所有者权益（或股东权益）合计		206,389,744.34	205,760,226.90

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

利 润 表

2021年度

单位：人民币元

项目	注释四	本年累计数
一、营业收入	15	513,776,149.74
减：营业成本	16	403,001,918.32
税金及附加	17	1,546,321.00
销售费用	18	351,361.00
管理费用	19	63,599,431.26
研发费用		
财务费用	20	2,158,420.16
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		43,118,698.00
加：营业外收入	21	1,738,592.76
减：营业外支出	22	21,436,948.49
三、利润总额		23,420,342.27
减：所得税费用	23	3,187,232.92
四、净利润		20,233,109.35
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		20,233,109.35
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划变动额		
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额		
6、其他		
六、综合收益总额		20,233,109.35
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

现金流量表

2021年度

单位：人民币元

项 目	行 次	本 年 度
一、经营活动产生现金流量	1	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	515,151,974.08
收到的税费返还	3	
收到的其他与经营活动有关的现金	4	
现金流入小计	5	515,151,974.08
购买商品、接受劳务支付的现金	6	401,305,808.86
支付给职工以及为职工支付现金	7	19,185,237.68
支付的各项税款	8	4,285,216.26
支付的其他与经营活动有关的现金	9	92,012,432.87
现金流出小计	10	516,788,695.67
经营活动产生的现金流量净额	11	-1,636,721.59
二、投资活动产生的现金流量	12	
收回投资所收到的现金	13	
取得投资收益所收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	15	2,043,662.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金	16	
收到的其他与投资活动有关的现金	17	
现金流入小计	18	2,043,662.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	183,579.09
投资所支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付的其他与投资活动有关的现金	22	
现金流出小计	23	183,579.09
投资活动产生的现金流量净额	24	1,860,083.00
三、筹资活动产生的现金流量	25	
吸收投资所收到的现金	26	
借款所收到的现金	27	5,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	28	
现金流入小计	29	5,000,000.00
偿还债务所支付的现金	30	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	
现金流出小计	33	
筹资活动产生的现金流量净额	34	5,000,000.00
四、汇率变动对现金的影响额	35	
五、现金及现金等价物净额增加	36	5,223,361.41
加：期初现金及现金等价物余额	37	28,848,873.04
六、期末现金及现金等价物余额	38	34,072,234.45

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表

项 目		行次	2021年度					金 额			单位：人民币元	
			实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
一、上年年末余额		01	34,900,000.00						133,750,640.11	188,650,640.11		
加：会计政策变更		02										
前期差错更正		03										
二、本年年年初余额		04	34,900,000.00						-17,376,234.68	-17,376,234.68		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		05							116,374,405.43	151,274,405.43		
（一）净利润		06							20,233,109.35	20,233,109.35		
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		07							20,233,109.35	20,233,109.35		
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		08										
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		09										
3.与计入所有者权益项目有关的所得税影响		10										
4.其他		11										
（三）所有者投入和减少资本		12										
1.所有者投入资本		13										
2.股份支付计入所有者权益的金额		14										
3.其他		15										
（四）利润分配		16										
1.提取盈余公积		17										
2.对所有者（或股东）的分配		18										
3.其他		19										
（五）所有者权益内部结转		20										
1.资本公积转增资本（或股本）		21										
2.盈余公积转增资本（或股本）		22										
3.盈余公积弥补亏损		23										
4.其他		24										
四、本年年末余额		25	34,900,000.00						136,607,514.78	171,507,514.78		

公司法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

会计报表附注

(二〇二一年度)

单位：人民币元

一、公司基本情况：

公司名称：深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

注册地址：深圳市龙岗区坂田五和大道(南)36号星景苑201

注册资本：人民币11000万元

统一社会信用代码：91440300788312658X

贵公司系经深圳市市场监督管理局批准，于2006年4月18日正式成立的有限责任公司。

贵公司经营范围：一般经营项目是：室内外装饰工程的设计与施工；机电设备安装工程；建筑智能化工程；消防设施工程；园林绿化工程的设计与施工；各类型建筑幕墙工程；体育场设施工程；钢结构工程；防水防腐保温工程；城市及道路照明工程；承接公用、民用建设项目的水电设备安装；市政工程施工；建筑装饰设计咨询、服务；装饰材料的购销；窗帘销售及安装；建筑和装饰装修材料、建筑声学光学材料、环保节能材料批发、零售；涂料、油墨、颜料、染料、橡胶制品、塑料制品、厨房及卫生间用具、灯具、装饰物品、家用电器、家具、钟表、眼镜、箱包的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；货物及技术进出口；护栏网、标志牌、标线、交通设备、交通设施、球场、跑道材料的销售、安装。许可经营项目是：金属门窗的设计、生产、制作、安装及施工；家具和木制品的设计、生产和安装；建筑装饰石材加工、销售及安装；建筑装饰软饰品设计、制作、安装以及销售；新型环保材料的技术研发、生产及销售；船舶或海洋工程制造、维修、修理。

二、主要会计政策

(1)会计制度及会计准则：

贵公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

(2)会计期间：

贵公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3)记帐本位币：

贵公司以人民币为记帐本位币。

(4)记账基础和计价原则：

贵公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5)外币业务核算方法：

会计年度内涉及业务，按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

(6) 现金及现金等价物：

贵公司的现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

(7) 坏账核算方法：

坏账确认标准

A、债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；

B、债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准

A、对坏账核算采用备抵法。贵公司于期末对应收款项余额进行逐项分析，对有确凿证据表明不能收回或挂账时间太长的应收款项采用个别认定法计提坏账准备，计提的坏账准备计入当年度管理费用。

B、其他应收款项根据贵公司以往的经验、债务单位的财务状况、现金流量及其他相关信息等情况，按应收款项信用风险确定具体比例计提坏账准备，并计入当年损益。

(8) 存货核算方法：

A、存货包括在途物资、原材料、包装物、委托加工材料、在产品、产成品、发出商品、库存商品、低值易耗品等。

B、各类存货按实际成本计价；领用和发出按加权平均法进行核算。

C、存货的可变现净值等于其预计销售价格减去在销售过程中可能发生的销售费用和相关税费，以及为达到预定可使用状态所发生的加工成本等相关支出。

D、当出现以下情况时，全额提取存货跌价准备：a、霉烂变质的存货；b、已过期且无转让价值的存货；c、生产中已不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；d、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

一般存货根据分类法计提存货跌价准备。

(9) 金融资产和金融负债的核算方法：

金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

(10) 长期股权投资的核算方法：

A. 长期股权投资计价，以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B. 采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的，在期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

(11) 投资性房地产的核算

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

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

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

(12) 固定资产计价及折旧方法：

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品，提供劳务，出租或经营管理而持有的（2）使用寿命超过一个会计年度。使用寿命，是指企业使用固定资产的预计期间，或者该固定资产所能生产产品或提供劳务的数量。

固定资产以实际成本或重估价值为原价入账。固定资产的折旧采用直线法平均计算，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值（原值的5%）确定其折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20年	4.75%
机器设备	5年	19.00%
运输设备	5年	19.00%
办公设备	5年	19.00%
电子及其他设备	3年	31.67%

当固定资产市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等情况出现，导致固定资产可收回金额低于账面价值时，按可收回金额低于其账面价值的差额单项计提固定资产减值准备。固定资产损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(13) 在建工程的核算方法：

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

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

(14) 无形资产、长期待摊费、其他长期资产的核算方法

A、无形资产按实际成本核算，在受益期内平均摊销。

B、长期待摊费用在受益期内采用直线法平均摊销；其他长期资产按5年平均摊销。

C、公司无形资产减值准备按单项计提，对于有确凿证据表明该项无形资产已被其他新技术所替代或不再受法律保护，不能给企业带来经济利益且无使用价值和转让价值，应将其账面价值全部转入损益。

(15) 职工薪酬的核算方法

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

(16) 收入确认原则：

贵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，贵公司在合同开始时，按照个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。

满足下列条件之一时，贵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：

- 1) 客户在贵公司履约的同时即取得并消耗贵公司履约所带来的经济利益。
- 2) 客户能够控制贵公司履约过程中在建的商品。
- 3) 在贵公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且贵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。

A、对于在某一时段内履行的履约义务，贵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，贵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。

B、对于在某一时点履行的履约义务，贵公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

(17) 所得税的会计处理方法：

贵公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

三、税项

贵公司主要适用的税种和税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	产品销售或劳务收入/增值额	3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

四、财务报表项目注释

1:货币资金

项 目	期末余额
货币资金	34,072,234.45
合 计	<u>34,072,234.45</u>

2:应收账款

账 龄	期末余额	比例
1年以内	61,044,042.21	100.00%
合 计	<u>61,044,042.21</u>	<u>100.00%</u>

3:预付款项

账 龄	期末余额	比例
1年以内	34,208,501.46	100.00%
合 计	<u>34,208,501.46</u>	<u>100.00%</u>

4:其他应收款

项 目	期末余额
其他应收款	26,329,173.51
合 计	<u>26,329,173.51</u>

5:存货

类 别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
存货	21,583,061.96		14,240,848.34	7,342,213.62
合 计	<u>21,583,061.96</u>		<u>14,240,848.34</u>	<u>7,342,213.62</u>

6:固定资产

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、固定资产原值合计	45,253,662.09		2,043,662.09	43,210,000.00
二、累计折旧合计				
三、固定资产账面净值	<u>45,253,662.09</u>			<u>43,210,000.00</u>

7:无形资产

类 别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、无形资产原值合计		<u>183,579.09</u>		<u>183,579.09</u>
二、累计摊销合计				
三、无形资产账面净值				<u>183,579.09</u>

8:短期借款

项 目	期末余额
短期借款	5,000,000.00
合 计	<u>5,000,000.00</u>

9:应付票据

项 目	期末余额			
应付票据	2,013,961.23			
合 计	<u>2,013,961.23</u>			
10: 应付账款				
账 龄	期末余额	比例		
1年以内	15,339,673.98	100.00%		
合 计	<u>15,339,673.98</u>	<u>100.00%</u>		
11: 预收款项				
账 龄	期末余额	比例		
1年以内	4,158,705.65	100.00%		
合 计	<u>4,158,705.65</u>	<u>100.00%</u>		
12: 其他应付款				
项 目	期末余额			
其他应付款	6,857,625.70			
合 计	<u>6,857,625.70</u>			
13: 实收资本				
投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（人民币）	比例（%）	金额（人民币）	比例（%）
深圳市乾融实业有限公司	56,100,000.00	51.00%		
陈献针	31,900,000.00	29.00%	34,900,000.00	100.00%
深圳市宸翰管理合伙企业（有限合伙）	22,000,000.00	20.00%		
合 计	<u>110,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>34,900,000.00</u>	<u>100.00%</u>
14: 未分配利润				
项 目	金 额			
上年期末余额	133,750,640.11			
加：会计政策变更				
其他因素调整	-17,376,234.68			
本年期初余额	116,374,405.43			
加：本期净利润转入	20,233,109.35			
减：本期提取法定盈余公积				
本期提取任意盈余公积				
本期分配普通股股利				
本期期末余额	136,607,514.78			
15: 营业收入				
项 目	本年发生额			

营业收入	513,776,149.74
合 计	<u>513,776,149.74</u>
16: 营业成本	
项 目	本年发生额
营业成本	403,001,918.32
合 计	<u>403,001,918.32</u>
17: 税金及附加	
项 目	本年发生额
税金及附加	1,546,321.00
合 计	<u>1,546,321.00</u>
18: 销售费用	
项 目	本年发生额
销售费用	351,361.00
合 计	<u>351,361.00</u>
19: 管理费用	
项 目	本年发生额
管理费用	63,599,431.26
合 计	<u>63,599,431.26</u>
20: 财务费用	
项 目	本年发生额
财务费用	2,158,420.16
合 计	<u>2,158,420.16</u>
21: 营业外收入	
项 目	本年发生额
营业外收入	1,738,592.76
合 计	<u>1,738,592.76</u>
22: 营业外支出	
项 目	本年发生额
营业外支出	21,436,948.49
合 计	<u>21,436,948.49</u>
23: 所得税费用	
项 目	本年发生额
所得税费用	3,187,232.92
合 计	<u>3,187,232.92</u>
24: 现金流量情况	

补充资料	本年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	<u>20,233,109.35</u>
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失	
公允价值变动损失（减：收益）	
财务费用	
投资损失（减：收益）	
递延所得税资产减少（减：增加）	
递延所得税负债增加（减：减少）	
存货的减少（减：增加）	14,240,848.34
经营性应收项目的减少（减：增加）	-11,507,087.37
经营性应付项目的增加（减：减少）	-7,227,357.23
其他	-17,376,234.68
经营活动产生的现金流量净额	<u>-1,636,721.59</u>
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物增加情况	
现金的期末余额	34,072,234.45
减：现金的期初余额	28,848,873.04
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物的净增加额	<u>5,223,361.41</u>
25：或有事项	
本公司本年度无需要关注的或有事项。	
26：资产负债表日后事项	
本公司本年度未发生资产负债表日后事项。	



会计师事务所

执业证书

深圳市度支会计师事务所
(普通合伙)

名称: 许晓冬

首席合伙人: 许晓冬

主任会计师: 许晓冬

经营场所: 深圳市福田区莲花街道福中社区金田路 4028 号荣超经贸中心 A309-B32

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470359

批准执业文号: 深财会[2021]60 号

批准执业日期: 2021 年 10 月 27 日

证书序号: 0012620

说明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。

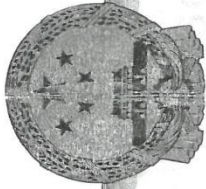
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 深圳市财政局

二〇二一年十月二十七日

中华人民共和国财政部制



营业执照



统一社会信用代码
91440300MA5GWG4X87



名称 深圳市度支会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 许晓冬

成立日期 2021年07月13日

主要经营场所 深圳市福田区莲花街道福中社区金田路4028号荣超经贸中心A309-B32

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2021年07月13日



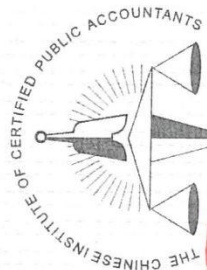
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

年度检验登记 Annual Renewal Registration 许晓冬 (420600150732) 2021 年已通过 一年 after	证书编号: No. of Certificate 420600150732 批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会 发证日期: Date of Issuance 2007 年 09 月 26 日
	姓名: 许晓冬 性别: 男 出生日期: 1978-11-25 工作单位: 宜昌三峡会计师事务所有限公司 Working unit: 宜昌三峡会计师事务所有限公司 Identity card No.: 420581197811250018



姓名 宋晓力
性别 女
出生日期 1988-11-11
工作单位 重庆永信会计师事务所有限公司
身份证号码 500105198811114522



年度检验登记

Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 500800370013
批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 重庆市注册会计师协会
发证日期: 2018 年 12 月 31 日
Date of Issuance

2、2022 年财务审计报告

深圳市知信会计师事务所（普通合伙）

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

2022年度

审计报告

目 录

一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1. 资产负债表	3-4
2. 利润表	5
3. 现金流量表	6-7
4. 所有者权益变动表	8
5. 财务报表附注	9-18
三、本所执业许可证及营业执照复印件	

机密

审计报告

深知信财字[2023]0151号

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司（以下简称贵公司）2022年财务报表，包括2022年12月31日的资产负债表、2022年度的利润表、2022年度的所有者权益变动表、2022年度现金流量表以及2022年度财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，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的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

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

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

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



深圳市知信会计师事务所（普通合伙）

中国 · 深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年五月五日

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司
资产负债表

2022年12月31日

单位：人民币元

资 产	注释五	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	1	27,454,540.72	34,072,234.45
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收款项融资			
应收票据			
应收账款	2	64,656,196.26	61,044,042.21
预付款项	3	35,676,639.30	34,208,501.46
其他应收款	4	27,566,846.86	26,329,173.51
存货	5	19,535,201.91	7,342,213.62
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6	2,306,187.05	
流动资产合计		177,195,612.10	162,996,165.25
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	7	130,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	8	39,778,760.52	43,210,000.00
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
使用权资产			
无形资产	9	66,749.09	183,579.09
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		39,975,509.61	43,393,579.09
资产总计		217,171,121.71	206,389,744.34

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

资产负债表（续）

2022年12月31日

单位：人民币元

负债和股东权益	注释五	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款	10	8,000,000.00	5,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			2,013,961.23
应付账款	11	14,234,933.46	15,339,673.98
预收款项	12	10,478,563.42	4,158,705.65
应付职工薪酬	13	669,393.76	790,600.00
应交税费	14	579,251.99	721,663.00
其他应付款	15	2,921,537.68	6,857,625.70
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		36,883,680.31	34,882,229.56
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		36,883,680.31	34,882,229.56
所有者权益：			
实收资本（或股本）	16	34,900,000.00	34,900,000.00
其他权益工具			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积			
未分配利润	17	145,387,441.40	136,607,514.78
所有者权益合计		180,287,441.40	171,507,514.78
负债和所有者权益总计		217,171,121.71	206,389,744.34

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

利润表

2022年度

单位：人民币元

项目	注释五	本年累计	上年累计
一、营业收入	18	428,565,321.91	513,776,149.74
减：营业成本	18	359,722,302.86	403,001,918.32
税金及附加	19	1,183,697.42	1,546,321.00
销售费用	20	105,788.11	351,361.00
管理费用	21	43,523,466.26	63,599,431.26
研发费用			
财务费用	22	678,380.33	2,158,420.16
加：其他收益			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	23	-13,409,106.09	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,942,580.84	43,118,698.00
加：营业外收入	24	451,048.92	1,738,592.76
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	25	64,304.32	21,436,948.49
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		10,329,325.44	23,420,342.27
减：所得税费用	26	1,549,398.82	3,187,232.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,779,926.62	20,233,109.35
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		8,779,926.62	20,233,109.35

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司
现金流量表

2022年度

单位：人民币元

项 目	本年累计	上年累计
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	46,979,451.50	515,151,974.08
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	17,487,709.67	
经营活动现金流入小计	64,467,161.17	515,151,974.08
购买商品、接受劳务支付的现金	24,279,582.22	401,305,808.86
支付给职工以及为职工支付的现金	573,128.78	19,185,237.68
支付的各项税费	89,970.81	4,285,216.26
支付其他与经营活动有关的现金	44,611,156.31	92,012,432.87
经营活动现金流出小计	69,553,838.12	516,788,695.67
经营活动产生的现金流量净额	-5,086,676.95	-1,636,721.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,043,662.09
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	2,043,662.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		183,579.09
投资支付的现金	181,342.93	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	181,342.93	183,579.09
投资活动产生的现金流量净额	-181,342.93	1,860,083.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	13,990,048.64	5,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	13,990,048.64	5,000,000.00
偿还债务支付的现金	14,669,768.18	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	669,954.31	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	15,339,722.49	-
筹资活动产生的现金流量净额	-1,349,673.85	5,000,000.00
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-6,617,693.73	5,223,361.41
加：年初现金及现金等价物余额	34,072,234.45	28,848,873.04
年末现金及现金等价物余额	27,454,540.72	34,072,234.45

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司
现金流量表(续)

2022年度

单位: 人民币元

补充资料	本年累计	上年累计
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	8,779,926.62	20,233,109.35
加: 计提的资产减值准备		
固定资产折旧	3,482,582.41	
无形资产摊销	116,830.00	
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少(减:增加)		
预提费用增加(减:减少)		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)		
固定资产报废损失		
财务费用	427,118.01	
投资损失(减:收益)		
递延税款贷项的减少(减:借项)		
存货的减少(减:增加)	-12,192,988.29	14,240,848.34
经营性应收项目的减少(减:增加)	-18,510,953.53	-11,507,087.37
经营性应付项目的增加(减:减少)	12,810,807.83	-7,227,357.23
其他		-17,376,234.68
经营活动产生的现金流量净额	-5,086,676.95	-1,636,721.59
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	27,454,540.72	34,072,234.45
减: 现金的期初余额	34,072,234.45	28,848,873.04
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-6,617,693.73	5,223,361.41
4. 现金及现金等价物的构成		
一、现金	27,454,540.72	34,072,234.45
其中: 库存现金	225,362.98	319,740.10
可随时用于支付的银行存款	27,229,177.74	33,752,494.35
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三个月内到期的理财产品		
三、期末现金及现金等价物余额	27,454,540.72	34,072,234.45

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(所附注释是财务报表的组成部分)

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司
所有者权益变动表

2022年度

单位：人民币元

项 目	本年金额				上年金额			
	实收资本	资本公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	34,900,000.00	-	136,607,514.78	171,507,514.78	34,900,000.00	-	133,750,640.11	168,650,640.11
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	34,900,000.00	-	136,607,514.78	171,507,514.78	34,900,000.00	-	133,750,640.11	168,650,640.11
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	8,779,926.62	8,779,926.62	-	-	116,374,405.43	151,274,405.43
（一）综合收益总额	-	-	8,779,926.62	8,779,926.62	-	-	20,233,109.35	20,233,109.35
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	20,233,109.35	20,233,109.35
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	34,900,000.00	-	145,387,441.40	180,287,441.40	34,900,000.00	-	136,607,514.78	171,507,514.78

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

（附注：财务报表附注的组成部分）

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

2022年度财务报表附注

附注一、公司简介

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司（以下简称本公司）系经深圳市市场监督管理局批准，于2006年04月18日成立的有限责任公司，注册资本人民币11000.00万元（实收资本：人民币3490万元），依法取得深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91440300788312658X的《营业执照》。

公司经营范围：一般经营项目是：室内外装饰工程的设计与施工；机电设备安装工程；建筑智能化工程；消防设施工程；园林绿化工程的设计与施工；各类型建筑幕墙工程；体育场设施工程；钢结构工程；防水防腐保温工程；城市及道路照明工程；承接公用、民用建设项目的水电设备安装；市政工程施工；建筑装饰设计咨询、服务；装饰材料的购销；窗帘销售及安装；建筑和装饰装修材料、建筑声学光学材料、环保节能材料批发、零售；涂料、油墨、颜料、染料、橡胶制品、塑料制品、厨房及卫生间用具、灯具、装饰物品、家用电器、家具、钟表、眼镜、箱包的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；货物及技术进出口；护栏网、标志牌、标线、交通设备、交通设施、球场、跑道材料的销售、安装。广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；广告设计、代理；交通及公共管理用金属标牌制造。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：金属门窗的设计、生产、制作、安装及施工；家具和木制品的设计、生产和安装；建筑装饰石材加工、销售及安装；建筑装饰软饰品设计、制作、安装以及销售；新型环保材料的技术研发、生产及销售；船舶或海洋工程制造、维修、修理。

公司经营地址：深圳市龙岗区坂田五和大道（南）36号星景苑201。

法人代表：陈献针

附注二、 财务报表的编制基础和遵循企业会计准则的声明

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

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

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

附注三、主要会计政策、会计估计和财务报表的编制方法

1、本公司执行中华人民共和国财政部2006年颁布的企业会计准则。

2、会计年度：

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

3、记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则：

会计核算以权责发生制为记账基础。资产以历史成本为计价原则。

5、外币业务核算方法及外币财务报表的折算方法：

外币交易在初始确认时，采用固定汇率将外币金额折算为记账本位币金额。在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的市场汇率（中间价）进行调整。对于采用市场汇率折算，因资产负债表日汇率与初始确认时采用的汇率不同而产生的汇兑差额，在筹建期间及固定资产构建期间有关汇兑差

额资本化外，其他汇兑损益作为当期损益记入财务费用。

6、现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物是指企业持有的期限短、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。

7、金融工具的确认和计量：

金融工具分类

本公司的金融资产划分为：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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；

在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得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。

(2) 持有至到期投资；c. 贷款和应收款项；d. 可供出售金融资产。

本公司的金融负债划分为：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

(2) 其他金融负债

各类金融工具重分类

企业将尚未到期的某项持有至到期投资在本会计年度内出售或重分类为可供出售金融资产的金额，相对于该类投资在出售或重分类前的总额较大时，应当将该类投资剩余部分重分类为可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。

企业在初始确认时将某金融资产或某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债后，不能重分类为其他类金融资产或金融负债；其他类金融资产或金融负债也不能重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或金融负债。

金融工具确认和后续计量

(1) 交易性金融资产

交易性金融资产按照取得时的历史成本（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利息）作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。

持有期间将取得的红利所得记入投资收益，不调整交易性金融资产的账面价值。

处置时，其处置价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

(2) 持有至到期投资

持有至到期投资按照取得时的历史成本（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利息）进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。

持有期间将取得的分配所得确认为投资收益。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产按照取得时的历史成本（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利息）进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。

持有期间将取得的分配所得确认为投资收益。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益。

8、存货核算方法

- (1) 存货的分类：存货主要是库存商品。
- (2) 存货的盘存制度：采用永续盘存制。
- (3) 取得和发出的计价方法
取得时按实际成本计价，存货发出采用移动加权平均法核算。
- (4) 周转材料的摊销方法
低值易耗品采用一次摊销法；包装物采用一次摊销法。
- (5) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

9、固定资产及折旧

- (1) 固定资产标准：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，单位价值较高，使用年限在一年以上的有形资产。
- (2) 固定资产计价方法：固定资产按实际成本计价。固定资产折旧方法：本公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。

固定资产类别	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
机器设备	5 年	5.00%	19.00%
运输工具	5 年	5.00%	19.00%
电子设备	5 年	5.00%	19.00%

10、销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

11、收入的确认方法

公司营业收入主要包括商品销售收入、技术服务收入。主营业务收入以扣除销售折扣后之净额列示。

商品销售收入在下列条件均能满足时予以确认：

- (1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；
- (2) 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；

- (4) 相关的经济利益和很可能流入企业；
- (5) 相关的已发生或将要发生的成本能够可靠地计量

12、主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

本会计年度无会计政策、会计估计变更情况。

附注四、税项

税 项	计税依据	税率
增值税（销项税）	应税收入/服务	3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

附注五、财务报表主要项目注释（以下事项如无特别说明，货币单位均为人民币元）

以下注释项目除非特别指出，“年初”指2022年1月1日，“年末”指2022年12月31日，“本年”指2022年度，“上年”指2021年度。

1、货币资金

项 目	年末数	年初数
现 金	225,362.98	319,740.10
银行存款	27,229,177.74	33,752,494.35
合 计	27,454,540.72	34,072,234.45

2、应收账款

账 龄	年末数		年初数	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
1年以内	46,092,373.02		61,044,042.21	
1-2年	18,563,823.24			
合 计	64,656,196.26		61,044,042.21	

按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况如下：

单位名称	年末余额	占比（%）	款项性质	账龄
中建四局第五建筑工程有限公司	5,147,888.10	7.96	工程款	1年内 2,114,192.43 1-2年 3,033,695.67
中国建筑第四工程局有限公司	3,202,312.91	4.95	工程款	1年内 2,424,708.12 1-2年 777,604.79
联建建设工程有限公司	2,500,000.00	3.87	工程款	1年以内
广东金和新材有限公司	2,053,005.00	3.18	工程款	1-2年
佛山宗德投资发展有限公司	1,898,200.00	2.94	工程款	1-2年
合 计	14,801,406.01	22.89		

3、预付款项

账 龄	年初数	年末数
1年以内	25,506,883.75	34,208,501.46
1-2年	10,169,755.55	
合 计	35,676,639.30	34,208,501.46

按欠款方归集的年末余额前五名的预付款项情况如下：

单位名称	年末余额	占比（%）	款项性质	账龄
深圳市博远建筑劳务有限公司	3,739,182.83	10.48	劳务费	1年以内
佛山市南海致旺铝门制品厂	3,555,733.93	9.97	货款	1-2年
深圳市振飞机电设备有限公司	1,219,870.00	3.42	货款	1-2年
深圳市丛峰建材有限公司	1,123,424.01	3.15	货款	1年以内
佛山市柜夫人家具有限公司	900,000.00	2.52	货款	1-2年
合 计	10,538,210.77	29.54		

4、其他应收款

（1）其他应收款按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
1年以内	24,981,117.33		26,329,173.51	
1-2年	2,585,729.53			
合 计	27,566,846.86		26,329,173.51	

（2）按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况如下：

单位名称	年末余额	占比（%）	款项性质	账龄
深圳市博晨双熨企业管理咨询有限公司	1,500,000.00	5.44	公司往来	1年以内
深圳广建企业管理咨询有限公司	1,200,000.00	4.35	公司往来	1-2年
深圳市乾融实业有限公司	1,034,495.61	3.75	公司往来	1年以内
凯盛（广州）建设咨询有限公司	487,500.00	1.77	公司往来	1-2年
深圳市中润达集装箱有限公司	160,200.00	0.58	公司往来	1-2年
合 计	4,382,195.61	15.90		

5、存货

项 目	年末数	年初数
工程施工	19,535,201.91	7,342,213.62
合 计	19,535,201.91	7,342,213.62

6、其他流动资产

项 目	年末数	年初数
待抵扣增值税	2,306,187.05	
合 计	2,306,187.05	

7、长期股权投资

被投资单位	持股比例	核算方式	年初余额	本年投资	年末余额
深圳市光速能源科技有限公司	100%	成本法		80,000.00	80,000.00
深圳市宸亨环保材料有限责任公司	100%	成本法		50,000.00	50,000.00
合 计				130,000.00	130,000.00

8、固定资产及累计折旧

(1) 固定资产及累计折旧增减变动情况

固定资产原值	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工具、器具、家具	42,771,876.58	50,694.93		42,822,571.51
运输设备	444,650.00			444,650.00
电子设备	110,609.28	648.00		111,257.28
合 计	43,327,135.86	51,342.93		43,378,478.79
累计折旧	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工具、器具、家具	25,984.13	3,363,475.62		3,389,459.75
运输设备	15,678.34	84,170.04		99,848.38
电子设备	75,473.39	34,936.75		110,410.14
合 计	117,135.86	3,482,582.41		3,599,718.27
净 值	43,210,000.00	--	--	39,778,760.52

9、无形资产及累计摊销

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
无形资产原值	186,136.93			186,136.93
累计摊销	2,557.84	116,830.00		119,387.84
净 值	183,579.09	--	--	66,749.09

10、短期借款

项目	年末数	年初数
农村商业银行深圳上步支行	8,000,000.00	5,000,000.00
合 计	8,000,000.00	5,000,000.00

11、应付账款

账 龄	年末数	年初数
1年以内	11,909,549.89	15,339,673.98
1-2年	2,325,383.57	
合 计	14,234,933.46	15,339,673.98

按债权人归集的年末余额前五名的应付账款列示如下：

主要单位	年末数	占比 (%)	账龄
中华制漆（深圳）有限公司新丰分公司	5,815,047.73	40.85	1年以内
广东珠江化工涂料有限公司	885,966.07	6.22	1年以内
深圳市汉昌劳务有限公司	880,841.64	6.19	1-2年
深圳市忠建石业有限公司	557,132.00	3.91	1年以内
东莞市玉湖涂料贸易有限公司	371,376.00	2.61	1年以内
合 计	8,510,363.44	59.79	

12、预收款项

账 龄	年末数	年初数
1年以内	7,300,299.13	4,158,705.65
1-2年	3,178,264.29	
合 计	10,478,563.42	4,158,705.65

按债权人归集的年末余额前五名的预收款项列示如下：

主要单位	年末余额	占比 (%)	账龄
中国人民解放军92619部队-W	2,535,695.60	24.20	1年以内
深圳市韵涵文化传播有限公司	1,300,000.00	12.41	1-2年
深圳明德实验学校（集团）	1,079,435.15	10.30	1年以内
国药控股广州有限公司	743,007.71	7.09	1年内 345,926.15 1-2年 397,081.56
深圳市龙岗区耳鼻咽喉医院	541,226.04	5.17	1年以内
合 计	6,199,364.50	59.16	

13、应付职工薪酬

项 目	年初数	本年计提	本年发放	年末数
1、工资	790,600.00	7,333,883.65	7,455,089.89	669,393.76
2、社会保险费		958,506.64	958,506.64	
3、住房公积金		225,382.70	225,382.70	
合 计	790,600.00	8,517,772.99	8,638,979.23	669,393.76

14、应交税费

项 目	年末数	年初数
企业所得税	561,463.47	715,020.10
印花税	17,788.52	6,642.90
合 计	579,251.99	721,663.00

15、其他应付款

项 目	年末数	年初数
应付利息	89,086.29	6,857,625.70
其他应付款	2,832,451.39	
合 计	2,921,537.68	6,857,625.70

(1) 其他应付款按账龄列示

账 龄	年末数	年初数
1年以内	2,095,410.76	6,857,625.70
1-2年	737,040.63	
合 计	2,832,451.39	6,857,625.70

(2) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应付款情况如下：

单位名称	年末余额	占比(%)	款项性质	账龄
陈燕飞	1,126,000.00	39.75	往来款	1年以内
陈献针	500,000.00	17.65	往来款	1-2年
广瑞装饰工程(深圳)有限公司	470,000.00	16.59	代收代付款	1年内 390,000.00 1-2年 80,000.00
深圳市宸翰管理合伙企业(有限合伙)	200,000.00	7.06	单位往来	1年以内
深圳市乾晖物业管理有限公司	120,000.00	4.24	运输费	1年以内
合 计	2,416,000.00	85.30	-	

16、实收资本

投资者名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额(人民币)	持股比例	年末数	年初数
深圳市乾融实业有限公司	56,100,000.00	51.00%		
陈献针	31,900,000.00	29.00%	34,900,000.00	34,900,000.00
深圳市宸翰管理合伙企业(有限合伙)	22,000,000.00	20.00%		
合 计	110,000,000.00	100.00%	34,900,000.00	34,900,000.00

17、未分配利润

项 目	本年发生额	上年发生额
年初余额	136,607,514.78	133,750,640.11
加：以前年度追溯调整（调增+，调减-）	0.00	-17,376,234.68
调整后年初未分配利润	136,607,514.78	116,374,405.43
加：本期归属于母公司股东的净利润	8,779,926.62	20,233,109.35
年末未分配利润	145,387,441.40	136,607,514.78

16、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	428,565,321.91	359,722,302.86	513,776,149.74	403,001,918.32
其他业务收入				
合 计	428,565,321.91	359,722,302.86	513,776,149.74	403,001,918.32

17、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	1,183,697.42	1,546,321.00
合 计	1,183,697.42	1,546,321.00

18、销售费用

项 目	本年发生额
广告和业务宣传费	105,788.11
合 计	105,788.11

19、管理费用

项 目	本年发生额
职工薪酬	29,395,243.68
咨询顾问费	2,297,545.50
业务招待费	1,884,786.64
办公费	1,654,855.86
租赁费	1,329,183.79
资产折旧摊销费	902,701.49
保险费	890,789.77
其他	5,168,359.53
合 计	43,523,466.26

21、财务费用

项 目	本年发生额
银行手续费及管理服务费	263,098.30
利息支出	427,118.01
减：利息收入	11,835.98
合 计	678,380.33

22、营业外收入

项 目	本年发生额
政府补助	414,787.80
其他	36,261.12
合 计	451,048.92

23、营业外支出

项 目	本年发生额
坏账损失	38,794.50
罚金、罚款	20,750.00
税收滞纳金	2,638.32
捐赠支出	2,000.00
其他	121.50
合 计	64,304.32

附注六 或有事项

本公司本年度没有需要说明的或有事项。

附注七 承诺事项

本公司本年度没有需要说明的承诺事项。

附注八 资产负债表日后事项中的非调整事项

本公司本年度没有需要说明的资产负债表日后事项中的非调整事项。



营业执照

统一社会信用代码 91440300MA5FG4KX59

登记机关 2019年01月24日



名称 深圳市知信会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

经营场所 深圳市罗湖区黄贝街道罗芳路71号深港宿舍6栋801

执行事务合伙人 黄利

成立日期 2019年01月24日

重要提示

1. 商事主体应当在国家企业信用信息公示系统公示年度报告。未按规定公示年度报告的，将被列入经营异常名录，并受到信用惩戒。

2. 商事主体应当在国家企业信用信息公示系统公示年度报告。未按规定公示年度报告的，将被列入经营异常名录，并受到信用惩戒。

3. 商事主体应当在国家企业信用信息公示系统公示年度报告。未按规定公示年度报告的，将被列入经营异常名录，并受到信用惩戒。

4. 商事主体应当在国家企业信用信息公示系统公示年度报告。未按规定公示年度报告的，将被列入经营异常名录，并受到信用惩戒。

中华人民共和国国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

证书序号: 0006131

名称 深圳市知信会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人 黄利

主任会计师 黄利

经营场所 深圳市罗湖区黄贝街道罗芳路71号深港宿舍6栋804

组织形式 普通合伙

执业证书编号 47470299

批准执业文号 深财会[2019]106号

批准执业日期 2019年9月17日

说明

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

发证机关 深圳市财政局

二〇一九年九月十七日

中华人民共和国财政部制

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.



110101390189
注册会计师协会
系列

日期
月 日 年

姓名 黄玲玲
性别 女
出生日期 1977-02-12
工作单位 福建构正会计师事务所有限公司
身份证号 42020219702120423






验证证书真实有效
姓名 黄玲玲
注册号: 350100131480



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 黄利
性别 女
出生日期 1990-06-17
工作单位 瑞泰会计师事务所(深圳)有限公司
身份证号 360311199006171548



3、2023 年财务审计报告

深圳市知信会计师事务所（普通合伙）

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

2023年度

审计报告

目 录

一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1. 资产负债表	3-4
2. 利润表	5
3. 现金流量表	6-7
4. 所有者权益变动表	8
5. 财务报表附注	9-18
三、本所执业许可证及营业执照复印件	



机密

审计报告

深知信财字[2023]第0267号

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司（以下简称贵公司）2023年财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表、2023年度的利润表、2023年度的所有者权益变动表、2023年度现金流量表以及2023年度财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，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的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

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

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

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

深圳市知信会计师事务所（普通合伙）

中国·深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年六月四日

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司 资产负债表

2023年12月31日

单位：人民币元

资 产	注释五	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	1	29,741,503.96	27,454,540.72
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收款项融资			
应收票据			
应收账款	2	72,355,471.69	64,656,196.26
预付款项	3	35,483,764.27	35,676,639.30
其他应收款	4	29,244,236.82	27,516,846.86
存货	5	16,935,066.54	19,535,201.91
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6	2,342,000.49	2,306,187.05
流动资产合计		186,102,043.77	177,145,612.10
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	7	130,000.00	180,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	8	34,347,153.02	39,778,760.52
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
使用权资产			
无形资产	9	32,031.30	66,749.09
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		34,509,184.32	40,025,509.61
资产总计		220,611,228.09	217,171,121.71

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

资产负债表（续）

2023年12月31日

单位：人民币元

负债和股东权益	注释五	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款	10	5,000,000.00	8,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	11	15,783,525.26	14,234,933.46
预收款项	12	12,391,008.44	10,478,563.42
应付职工薪酬	13	681,368.28	669,393.76
应交税费	14	60,128.44	579,251.99
其他应付款	15	3,380,585.92	2,921,537.68
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		37,296,616.34	36,883,680.31
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		37,296,616.34	36,883,680.31
所有者权益：			
实收资本（或股本）	16	34,900,000.00	34,900,000.00
其他权益工具			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积			
未分配利润	17	148,414,611.75	145,387,441.40
所有者权益合计		183,314,611.75	180,287,441.40
负债和所有者权益总计		220,611,228.09	217,171,121.71

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

利润表

2023年度

单位：人民币元

项目	注释五	本年累计	上年累计
一、营业收入	18	363,275,842.85	428,565,321.91
减：营业成本	18	318,447,603.84	359,722,302.86
税金及附加	19	1,235,137.87	1,183,697.42
销售费用	20	62,014.27	105,788.11
管理费用	21	38,652,549.68	43,523,466.26
研发费用			
财务费用	22	575,032.96	678,380.33
加：其他收益			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		19,810.40	-13,409,106.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,323,314.63	9,942,580.84
加：营业外收入	23	5,332.33	451,048.92
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	24	767,270.08	64,304.32
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,561,376.88	10,329,325.44
减：所得税费用		534,206.53	1,549,398.82
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,027,170.35	8,779,926.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		3,027,170.35	8,779,926.62

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

现金流量表

2023年度

单位：人民币元

项 目	本年累计	上年累计
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	375,624,432.88	246,979,451.50
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	477,737.04	17,487,709.67
经营活动现金流入小计	376,102,169.92	264,467,161.17
购买商品、接受劳务支付的现金	324,247,201.78	224,279,582.22
支付给职工以及为职工支付的现金	30,396,965.94	573,128.78
支付的各项税费	1,482,014.21	89,970.81
支付其他与经营活动有关的现金	14,161,542.31	44,611,156.31
经营活动现金流出小计	370,287,724.24	269,553,838.12
经营活动产生的现金流量净额	5,814,445.68	-5,086,676.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	50,000.00	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	50,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		181,342.93
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	-	181,342.93
投资活动产生的现金流量净额	50,000.00	-181,342.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,000,000.00	13,990,048.64
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,000,000.00	13,990,048.64
偿还债务支付的现金	8,000,000.00	14,669,768.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	577,482.44	669,954.31
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	8,577,482.44	15,339,722.49
筹资活动产生的现金流量净额	-3,577,482.44	-1,349,673.85
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,286,963.24	-6,617,693.73
加：年初现金及现金等价物余额	27,454,540.72	34,072,234.45
年末现金及现金等价物余额	29,741,503.96	27,454,540.72

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司
现金流量表(续)

2023年度

单位：人民币元

补充资料	本年累计	上年累计
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	3,027,170.35	8,779,926.62
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧	5,431,607.50	3,482,582.41
无形资产摊销	17,887.79	116,830.00
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少(减：增加)		
预提费用增加(减：减少)		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)		
固定资产报废损失		
财务费用	577,482.44	427,118.01
投资损失(减：收益)		
递延税款贷项目的减少(减：借项)		
存货的减少(减：增加)	2,600,135.37	-12,192,988.29
经营性应收项目的减少(减：增加)	-9,269,603.80	-18,510,953.53
经营性应付项目的增加(减：减少)	3,429,766.03	12,810,807.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,814,445.68	-5,086,676.95
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	29,741,503.96	27,454,540.72
减：现金的期初余额	27,454,540.72	34,072,234.45
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,286,963.24	-6,617,693.73
4. 现金及现金等价物的构成		
一、现金	29,741,503.96	27,454,540.72
其中：库存现金	61,111.14	225,362.98
可随时用于支付的银行存款	29,680,392.82	27,229,177.74
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三个月内到期的理财产品		
三、期末现金及现金等价物余额	29,741,503.96	27,454,540.72
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：
(所附注释是财务报表的组成部分)		

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司
所有者权益变动表

2023年度

单位：人民币元

项 目	本年金额				所有者权益合计	上年金额				所有者权益合计
	实收资本	资本公积	未分配利润	盈余公积		实收资本	资本公积	未分配利润	盈余公积	
一、上年年末余额	34,900,000.00	-	145,387,441.40	-	180,287,441.40	34,900,000.00	-	136,607,514.78	-	171,507,514.78
加：会计政策变更					-					-
前期差错更正					-					-
其他					-					-
二、本年年初余额	34,900,000.00	-	145,387,441.40	-	180,287,441.40	34,900,000.00	-	136,607,514.78	-	171,507,514.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					3,027,170.35			8,779,926.62	-	8,779,926.62
（一）综合收益总额	-	-	3,027,170.35	-	3,027,170.35	-	-	8,779,926.62	-	8,779,926.62
（二）所有者投入和减少资本					-			-	-	-
1. 所有者投入的普通股					-					-
2. 其他权益工具持有者投入成本					-					-
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-					-
4. 其他					-					-
（三）利润分配					-					-
1. 提取盈余公积					-					-
2. 对所有者（或股东）的分配					-					-
3. 其他					-					-
（四）所有者权益内部结转					-					-
1. 资本公积转增资本（或股本）					-					-
2. 盈余公积转增资本（或股本）					-					-
3. 盈余公积弥补亏损					-					-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益					-					-
5. 其他					-					-
四、本年年末余额	34,900,000.00	-	148,414,611.75	-	183,314,611.75	34,900,000.00	-	145,387,441.40	-	180,287,441.40

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司

2023年度财务报表附注

附注一、公司简介

深圳市华艺阳光建设科技集团有限公司（以下简称本公司）系经深圳市市场监督管理局批准，于2006年04月18日成立的有限责任公司，注册资本人民币11000.00万元（实收资本：人民币3490万元），依法取得深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91440300788312658X的《营业执照》。

公司经营范围：一般经营项目是：室内外装饰工程的设计与施工；机电设备安装工程；建筑智能化工程；消防设施工程；园林绿化工程的设计与施工；各类型建筑幕墙工程；体育场设施工程；钢结构工程；防水防腐保温工程；城市及道路照明工程；承接公用、民用建设项目的水电设备安装；市政工程施工；建筑装饰设计咨询、服务；装饰材料的购销；窗帘销售及安装；建筑和装饰装修材料、建筑声学光学材料、环保节能材料批发、零售；涂料、油墨、颜料、染料、橡胶制品、塑料制品、厨房及卫生间用具、灯具、装饰物品、家用电器、家具、钟表、眼镜、箱包的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；货物及技术进出口；护栏网、标志牌、标线、交通设备、交通设施、球场、跑道材料的销售、安装。广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；广告设计、代理；交通及公共管理用金属标牌制造。花卉种植；城市绿化管理；草种植；竹种植；树木种植经营；水泥制品销售；水泥制品制造。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：金属门窗的设计、生产、制作、安装及施工；家具和木制品的设计、生产和安装；建筑装饰石材加工、销售及安装；建筑装饰软饰品设计、制作、安装以及销售；新型环保材料的技术研发、生产及销售；船舶或海洋工程制造、维修、修理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

公司经营地址：深圳市龙岗区坂田街道南坑社区五和大道（南）36号星景苑201。

法人代表：陈献针

附注二、 财务报表的编制基础和遵循企业会计准则的声明

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

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

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

附注三、主要会计政策、会计估计和财务报表的编制方法

1、本公司执行中华人民共和国财政部2006年颁布的企业会计准则。

2、会计年度：

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

3、记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则：

会计核算以权责发生制为记账基础。资产以历史成本为计价原则。

5、外币业务核算方法及外币财务报表的折算方法：

外币交易在初始确认时，采用固定汇率将外币金额折算为记账本位币金额。在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的市场汇率（中间价）进行调整。对于采用市场汇率折算，因资产负债表日汇率与初始确认时采用的汇率不同而产生的汇兑差额，在筹建期间及固定资产构建期间有关汇兑差

额资本化外，其他汇兑损益作为当期损益记入财务费用。

6、现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物是指企业持有的期限短、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。

7、金融工具的确认和计量：

金融工具分类

本公司的金融资产划分为：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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；

在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得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。

(2) 持有至到期投资；c. 贷款和应收款项；d. 可供出售金融资产。

本公司的金融负债划分为：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

(2) 其他金融负债

各类金融工具重分类

企业将尚未到期的某项持有至到期投资在本会计年度内出售或重分类为可供出售金融资产的金额，相对于该类投资在出售或重分类前的总额较大时，应当将该类投资剩余部分重分类为可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。

企业在初始确认时将某金融资产或某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债后，不能重分类为其他类金融资产或金融负债；其他类金融资产或金融负债也不能重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或金融负债。

金融工具确认和后续计量

(1) 交易性金融资产

交易性金融资产按照取得时的历史成本（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利息）作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。

持有期间将取得的红利所得记入投资收益，不调整交易性金融资产的账面价值。

处置时，其处置价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

(2) 持有至到期投资

持有至到期投资按照取得时的历史成本（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利息）进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。

持有期间将取得的分配所得确认为投资收益。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产按照取得时的历史成本（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利息）进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。

持有期间将取得的分配所得确认为投资收益。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益。

8、存货核算方法

(1) 存货的分类：存货主要是库存商品。

- (2) 存货的盘存制度：采用永续盘存制。
- (3) 取得和发出的计价方法
取得时按实际成本计价, 存货发出采用移动加权平均法核算。
- (4) 周转材料的摊销方法
低值易耗品采用一次摊销法；包装物采用一次摊销法。
- (5) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

9、固定资产及折旧

- (1) 固定资产标准：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，单位价值较高，使用年限在一年以上的有形资产。
- (2) 固定资产计价方法：固定资产按实际成本计价。固定资产折旧方法：本公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。

固定资产类别	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
机器设备	5 年	5.00%	19.00%
运输工具	5 年	5.00%	19.00%
电子设备	5 年	5.00%	19.00%

10、销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

11、收入的确认方法

公司营业收入主要包括商品销售收入、技术服务收入。主营业务收入以扣除销售折扣后之净额列示。

商品销售收入在下列条件均能满足时予以确认：

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

12、主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

本会计年度无会计政策、会计估计变更情况。

附注四、税项

税 项	计税依据	税率
增值税（销项税）	应税收入/服务	6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

附注五、财务报表主要项目注释（以下事项如无特别说明，货币单位均为人民币元）

以下注释项目除非特别指出，“年初”指2023年1月1日，“年末”指2023年12月31日，“本年”指2023年度，“上年”指2022年度。

1、货币资金

项 目	年末数	年初数
现 金	61,111.14	225,362.98
银行存款	29,680,392.82	27,229,177.74
合 计	29,741,503.96	27,454,540.72

2、应收账款

账 龄	年末数		年初数	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
1年以内	55,696,789.07		46,092,373.02	
1年以上	16,658,682.62		18,563,823.24	
合 计	72,355,471.69		64,656,196.26	

按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况如下：

单位名称	年末余额	占比（%）	款项性质	账龄
中建四局第五建筑工程有限公司	13,691,878.89	18.92	工程款	1年以内
中创新航科技（四川）有限公司	4,609,216.60	6.37	工程款	1年以上
深圳市政集团有限公司	2,613,780.92	3.61	工程款	1年以内
深圳市深勘物业管理有限公司	2,393,018.94	3.31	工程款	1年以上
中国建筑第四工程局有限公司	2,270,293.86	3.14	工程款	1年以内：1,447,580.95 1年以上：822,712.91
合 计	25,578,189.21	35.35		

3、预付款项

账 龄	年初数	年末数
1年以内	30,090,978.09	25,506,883.75
1年以上	5,392,786.18	10,169,755.55
合 计	35,483,764.27	35,676,639.30

按欠款方归集的年末余额前五名的预付款项情况如下：

单位名称	年末余额	占比（%）	款项性质	账龄
福建省晋江市新顺兴装饰材料有限公司	1,259,600.00	3.55	货款	1年以内
佛山市柜夫人家具有限公司	900,000.00	2.54	货款	1年以上
深圳市忠德福实业有限公司	800,000.00	2.25	货款	1年以上
深圳市融鑫工程担保有限公司	628,718.76	1.77	服务费	1年以内
广州美杨家具有限公司	600,000.00	1.69	货款	1年以上
合 计	4,188,318.76	11.80		

4、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
1年以内	25,163,004.25		24,931,117.33	
1年以上	4,081,232.57		2,585,729.53	
合 计	29,244,236.82		27,516,846.86	

(2) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况如下：

单位名称	年末余额	占比（%）	款项性质	账龄
深圳市博晨双煜企业管理咨询有限公司	1,500,000.00	5.13	公司往来	1年以上
深圳广建企业管理咨询有限公司	1,200,000.00	4.10	公司往来	1年以上
投标保证金	943,404.94	3.23	保证金	1年以内
罗胜行	500,000.00	1.71	内部往来	1年以内
赔偿金	488,873.80	1.67	保险赔偿金	1年以内
合 计	4,632,278.74	15.84		

5、存货

项 目	年末数	年初数
工程施工	16,935,066.54	19,535,201.91
合 计	16,935,066.54	19,535,201.91

6、其他流动资产

项 目	年末数	年初数
待抵扣增值税	2,342,000.49	2,306,187.05
合 计	2,342,000.49	2,306,187.05

7、长期股权投资

被投资单位	持股比例	核算方式	年初余额	本年投资	年末余额
深圳市光速能源科技有限公司	100%	成本法	80,000.00	-	80,000.00
深圳市宸亨环保材料有限责任公司	100%	成本法	50,000.00	-	50,000.00
深圳市懿辰企业管理有限公司			50,000.00	-50,000.00	-
合计			180,000.00	-50,000.00	130,000.00

8、固定资产及累计折旧

(1) 固定资产及累计折旧增减变动情况

固定资产原值	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工具、器具、家具	42,822,571.51	-	-	42,822,571.51
运输设备	444,650.00	-	-	444,650.00
电子设备	111,257.28	-	-	111,257.28
合 计	43,378,478.79	-	-	43,378,478.79
累计折旧	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工具、器具、家具	3,389,459.75	4,611,760.72	-	8,001,220.47
运输设备	99,848.38	184,170.04	-	284,018.42
电子设备	110,410.14	635,676.74	-	746,086.88
合 计	3,599,718.27	5,431,607.50	-	9,031,325.77
净 值	39,778,760.52	--	--	34,347,153.02

9、无形资产及累计摊销

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
无形资产原值	186,136.93	-	16,830.00	169,306.93
累计摊销	119,387.84	17,887.79	-	137,275.63
净 值	66,749.09	--	--	32,031.30

10、短期借款

项目	年末数	年初数
农村商业银行深圳上步支行	5,000,000.00	8,000,000.00
合 计	5,000,000.00	8,000,000.00

11、应付账款

账 龄	年末数	年初数
1年以内	12,468,005.10	11,909,549.89
1年以上	3,315,520.16	2,325,383.57
合 计	15,783,525.26	14,234,933.46

按债权人归集的年末余额前五名的应付账款列示如下：

主要单位	年末数	占比（%）	账龄
中华制漆（新丰）有限公司	3,963,150.32	25.11	1年以内
深圳市宏昌盛制冷设备有限公司	1,964,013.00	12.44	1年以内
深圳市创兴隆建材有限公司	1,480,000.00	9.38	1年以内
深圳元析科技有限公司	1,389,899.14	8.81	1年以上
福建新顺兴装饰材料有限公司	1,259,600.00	7.98	1年以内
合 计	10,056,662.46	63.72	

12、预收款项

账 龄	年末数	年初数
1年以内	4,557,032.93	7,300,299.13
1年以上	7,833,975.51	3,178,264.29
合 计	12,391,008.44	10,478,563.42

按债权人归集的年末余额前五名的预收款项列示如下：

主要单位	年末余额	占比（%）	账龄
佛山宗德投资发展有限公司	3,425,973.51	27.65	1年以内
中国人民解放军92619部队-W	2,535,695.60	20.46	1年以上
深圳明德实验学校（集团）	1,380,615.89	11.14	1年以内764,352.53 1年以上616,263.36
深圳市韵涵文化传播有限公司	1,300,000.00	10.49	1年以上
国药控股广州有限公司	628,621.57	5.07	1年以内373,531.23 1年以上255,090.34
合 计	9,270,906.57	74.82	

13、应付职工薪酬

项 目	年初数	本年计提	本年发放	年末数
1、工资	669,393.76	27,880,897.56	27,868,923.04	681,368.28
2、社会保险费	-	2,097,291.10	2,097,291.10	-
3、住房公积金	-	430,751.80	430,751.80	-
合 计	669,393.76	30,408,940.46	30,396,965.94	681,368.28

14、应交税费

项 目	年末数	年初数
城建税	15,538.65	-
教育费附加	6,659.42	-
地方教育费附加	4,439.62	-
企业所得税	33,490.75	561,463.47
印花税	-	17,788.52
合 计	60,128.44	579,251.99

15、其他应付款

项 目	年末数	年初数
应付利息	-	89,086.29
其他应付款	3,380,585.92	2,832,451.39
合 计	3,380,585.92	2,921,537.68

(1) 其他应付款按账龄列示

账 龄	年末数	年初数
1年以内	2,833,354.52	2,095,410.76
1年以上	547,231.40	737,040.63
合 计	3,380,585.92	2,832,451.39

(2) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应付款情况如下：

单位名称	年末余额	占比 (%)	款项性质	账龄
陈燕飞	758,066.67	22.42	内部往来款	1年以内
项目报销	739,291.15	21.87	待付费用	1年以内
陈献针	500,000.00	14.79	个人往来款	1年以上
广瑞装饰工程（深圳）有限公司	400,000.00	11.83	公司往来款	1年以内
深圳市良艺节能技术有限公司	150,000.00	4.44	公司往来款	1年以内
合 计	2,547,357.82	75.35	-	

16、实收资本

投资者名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（人民币）	持股比例	年末数	年初数
深圳市乾融实业有限公司	56,100,000.00	51.00%	-	-
陈献针	31,900,000.00	29.00%	34,900,000.00	34,900,000.00
深圳市宸翰管理合伙企业（有限合伙）	22,000,000.00	20.00%	-	-
合 计	110,000,000.00	100.00%	34,900,000.00	34,900,000.00

17、未分配利润

项 目	本年发生额	上年发生额
年初余额	145,387,441.40	136,607,514.78
加：以前年度追溯调整（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	145,387,441.40	136,607,514.78
加：本期归属于母公司股东的净利润	3,027,170.35	8,779,926.62
年末未分配利润	148,414,611.75	145,387,441.40

18、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	363,275,842.85	318,447,603.84	428,565,321.91	359,722,302.86
其他业务收入	-	-	-	-
合 计	363,275,842.85	318,447,603.84	428,565,321.91	359,722,302.86

19、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	707,361.35	1,183,697.42
教育费附加	310,645.85	-
地方教育附加	207,097.46	-
环境保护税	10,033.21	-
合 计	1,235,137.87	1,183,697.42

20、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
广告和业务宣传费	62,014.27	105,788.11
合 计	62,014.27	105,788.11

21、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	25,989,819.34	29,395,243.68
咨询顾问费	2,441,188.85	2,297,545.50
业务招待费	1,684,041.26	1,884,786.64
办公费	1,844,186.88	1,654,855.86
租赁费	1,350,012.08	1,329,183.79
资产折旧摊销费	1,114,136.69	902,701.49
保险费	740,925.52	890,789.77
其他	3,488,239.06	5,168,359.53
合 计	38,652,549.68	43,523,466.26

22、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
银行手续费及管理服务费	10,906.99	263,098.30
利息支出	577,482.44	427,118.01
减：利息收入	13,356.47	11,835.98
合 计	575,032.96	678,380.33

23、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
政府补助	500.00	414,787.80
其他	4,832.33	36,261.12
合 计	5,332.33	451,048.92

24、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失		38,794.50
罚金、罚款	212,853.33	20,750.00
税收滞纳金	180,887.37	2,638.32
捐赠支出		2,000.00
其他	373,529.38	121.50
合 计	767,270.08	64,304.32

附注六 或有事项

本公司本年度没有需要说明的或有事项。

附注七 承诺事项

本公司本年度没有需要说明的承诺事项。

附注八 资产负债表日后事项中的非调整事项

截至本报告报出日，本公司无需要说明的资产负债表日后事项中的非调整事项。



营业执照

统一社会信用代码 91440300MA5FG4X159

登记机关 2019年01月24日



名称 深圳市知信会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

经营场所 深圳市罗湖区黄贝街道罗芳路71号深港宿舍6栋801

执行事务合伙人 黄利

成立日期 2019年01月24日

重要提示

1. 本营业执照通过国家企业信用信息公示系统向社会公示，公众可通过该系统查询企业信用信息。

2. 本营业执照通过国家企业信用信息公示系统向社会公示，公众可通过该系统查询企业信用信息。

3. 本营业执照通过国家企业信用信息公示系统向社会公示，公众可通过该系统查询企业信用信息。

4. 本营业执照通过国家企业信用信息公示系统向社会公示，公众可通过该系统查询企业信用信息。

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称 深圳市知信会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人 黄利

主任会计师 黄利

经营场所 深圳市罗湖区黄贝街道罗芳路71号深港宿舍6栋804

组织形式 普通合伙

执业证书编号 47470299

批准执业文号 深财会[2019]106号

批准执业日期 2019年9月17日

证书序号: 0006131

说明

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

发证机关: 深圳市财政局

二〇一九年九月七日

中华人民共和国财政部制



姓名 周利
Full name 周
Sex 女
出生日期 1990-06-17
Date of birth
工作单位 深圳分公司
Working unit
身份证号码 360321199006171543
Identity card No.



姓名 黄玲
Full name 黄玲
Sex 女
出生日期 1977-02-12
Date of birth
工作单位 福建锦正会计师事务所有限
Working unit
身份证号码 420202197702120423
Identity card No.

