

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：深圳市建筑装饰（集团）有限公司、广东誉杰建筑工程有限公司

日期：2025年03月29日

一、企业业绩（不评审）

序号	项目名称	发包人	项目所在地	合同额（万元）	质量标准	开工及竣工日期
1	深圳市体育中心改造提升工程项目（二期）装饰工程	深圳市体育中心运营管理有限公司	深圳市福田区	12793	合格	2023. 11. 30 至 2024. 07. 15
2	深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标	深圳市建筑工务署工程管理中心	深圳市光明区	8817	合格	2024. 01. 01 至 2024. 10. 01
3	安托山总部大厦内部改造工程（EPC）	深圳市福田区政府物业管理中心	深圳市福田区	54761	合格	2021. 09. 28 至 2022. 04. 07

(一) 深圳市体育中心改造提升工程项目(二期)装饰工程

中标通知书

标段编号: 44030020180147042001

标段名称: 深圳市体育中心改造提升工程项目(二期)装饰工程

建设单位: 深圳市体育中心运营管理有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市建筑装饰(集团)有限公司

中标价: 12793.955376万元

中标工期: 228天

项目经理(总监): 郭寅浩



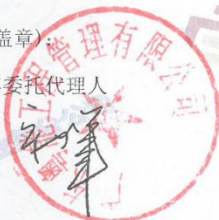
本工程于 2023-03-21 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2023-07-12 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2023-07-14



查验码: 9747418887778916 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

副本

合同编号: SZSC-HT-2023-011

深圳市建设工程
施工(单价)合同
(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 深圳市体育中心改造提升工程项目(二期)装饰工程

工程地点: 深圳市福田区笋岗西路 3001 号

发 包 人: 深圳市体育中心运营管理有限公司

承 包 人: 深圳市建筑装饰(集团)有限公司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市体育中心运营管理有限公司

承包人(全称): 深圳市建筑装饰(集团)有限公司

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

一、工程概况

工程名称：深圳市体育中心改造提升工程项目（二期）装饰工程

工程地点: 深圳市福田区笋岗西路 3001 号

核准(备案)证编号: _____/_____

工程规模及特征：深圳市体育中心改造提升工程项目主要建设内容包括：拆除体育馆并新建一座 15000 座综合体育馆，改造提升体育场，将原 32500 座扩建至 42000 座并改造为专业足球场；新建副馆、副场，文化设施用房、主媒体中心等配套设施和室外工程；对现游泳跳水馆及网羽中心进行局部修缮。新建及改扩建建筑面积为 335767 平方米。

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

二、工程承包范围

本项目承包范围为体育场（二期）包括 5 栋专业足球场、6 栋体育场副场的室内精装修工程；游泳馆地下负一层负二层停车场、机房等区域翻新工程。具体内容详见施工图纸、工程量清单及技术文件。

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
☐ 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_____）；		
☐ 建筑给水排水及供暖 （ ☐ 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

_____ / _____

三、合同工期

计划开工日期：2023 年 11 月 30 日；

计划竣工日期：2024 年 7 月 15 日；

合同工期总日历天数 228 天。

招标工期总日历天数 228 天。

定额工期总日历天数 / 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 / % (压缩比例=1-合同工期/定额工期)。

(实际开工时间以监理工程师发出的开工令日期为准)

四、质量标准

本工程质量标准：达到合格标准。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。工程质量目标：确保获得“中国建筑工程装饰奖”，配合总包确保其获得“广东钢结构金奖”等。

五、签约合同价

人民币（大写）壹亿贰仟柒佰玖拾叁万玖仟伍佰伍拾叁元柒角陆分
(¥127,939,553.76 元)；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）壹佰捌拾捌万柒仟叁佰陆拾壹元陆角伍分 (¥1,887,361.65 元)；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / (¥ / 元)；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / (¥ / 元)；

(4)暂列金额：

人民币（大写）壹仟贰佰万元整 (¥12,000,000.00 元)。

(5)BIM 技术应用费用：·

人民币（大写）陆万元整 (¥60,000.00 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：深圳市建筑装饰（集团）有限公司农民工工资

工人工资款支付专用账户开户银行：中国银行深圳福田支行

工人工资款支付专用账户号：767970344980

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

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

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

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

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

履行本合同所约定的全部义务。

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

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023 年 8 月 7 日；

订立地点：深圳市福田区笋岗路 3001 号体育中心办公楼

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章 后成立。

本合同一式 十 份，正本一式 二 份，双方各执 一 份，副本一式 八 份，发包人执 五 份，承包人执 三 份，均具有同等法律效力。本合同由承包人负责印刷和装订，并承担相应费用。

(以下空白)

(签署页)

发包人(公章): 深圳市体育中心运
营管理有限公司

法定代表人或其委托代理人(签
字):



统一社会信用代码:

91440300559889496F

地址: 深圳市福田区上步北路深圳
体育场一层7区

邮政编码: 518037

法定代表人: 林养植

委托代理人:

电话: 0755-83214878

传真: /

电子信箱: /

开户银行: 中信银行深圳八卦岭支
行

账号: 7441410182603575312

承包人(公章): 深圳市建筑装饰(集
团)有限公司

法定代表人或其委托代理人(签
字):



统一社会信用代码:

914403001921915256

地址: 深圳市福田区福保街道福田
保税区市花路1号创凌通科技大厦

A座11、12、13楼

邮政编码: 518045

法定代表人: 吴富贵

委托代理人: /

电话: 0755-82525628

传真: /

电子信箱: info@szadg.com

开户银行: 上海浦东发展银行深圳
滨海支行

账号: 79190078801700003021

(二) 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标

中标通知书

标段编号: 2020-440300-83-01-012632041001

标段名称: 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标

建设单位: 深圳市建筑工务署工程管理中心

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市建筑装饰(集团)有限公司

中标价: 8817.776819万元

中标工期: 275

项目经理(总监): 张安



本工程于 2023-07-27 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, 2023-10-11 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2023-10-17

查验码: 7928394431167559 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>



副本

合同编号: ZGKXYSLG-061-2023

深圳市建筑工务署工程管理中心 合同协议书

项目名称: 深圳理工大学建设工程项目

合同名称: 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标

承包方: 深圳市建筑装饰(集团)有限公司

日期: 二〇二三年十一月



合同协议书

发包人（全称）：深圳市建筑工务署工程管理中心

承包人（全称）：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

项目经理姓名：张安 资格等级：一级注册建造师 证书号码：粤 1442019202004144

本工程于 2023 年 7 月 27 日公开招标，确定由承包人承建。

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程建设施工事项协调一致，订立本协议。

一、工程概况

工程名称：深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标

工程地点：位于光明区新湖街道，公常路南侧、北圳路以东

工程内容：建筑面积约 11 万平方米，精装面积约 6.2 万平方米，主要包括：7~9#本科书院及 10~13 栋的室内精装修工程（不含楼梯间、管井、设备房、地下车库等）及室外铺装工程，以及整个项目的移动网络信号室内分布覆盖系统和室内标识标牌标线工程（含减速带、车档、防撞条等）。

结构形式：7~9#本科书院：框架-剪力墙结构；10~12 栋学研楼、13 栋学生食堂：框架结构

层 / 幢：（1）7#本科书院：地上五层；

（2）8#本科书院：地下一层，地上五层；

（3）9#本科书院：地上五层；

（4）10#学研楼：地下一层，地上两层；

（5）11#学研楼：地下一层，地上两层；

（6）12#学研楼：地下一层，地上七层；

（7）13#学生食堂：地下一层，地上两层。

建筑面积：约 110000 平方米；

工程立项批准文号：深发改【2020】467 号

资金来源：政府投资

二、工程承包范围

本次招标范围为精装修工程III标，主要包括：7~9#本科书院及10~13栋的室内精装修工程（不含楼梯间、管井、设备房、地下车库等）及室外铺装工程，以及整个项目的移动网络信号室内分布覆盖系统和室内标识标牌标线工程（含减速带、车档、防撞条等）。

三、合同工期

计划开工日期：2024年1月1日（以监理人签发的开工令日期为准）

计划竣工日期：2024年10月1日

合同工期总日历天数：275（计划开竣工日期与合同工期总日历天数不一致的以总日历天数为准）

节点工期：2024年4月30日完成7~9栋本科书院全部施工内容

四、工程质量标准

质量标准：符合工务署标准的合格工程，同时满足招标人已公开发布的工务署“技术标准、图集、工艺指引”等标准。

质量目标：确保获得广东省优秀建筑装饰工程奖（公共建筑装饰类），争创“中国建筑工程装饰奖（公共建筑装饰类）”，配合总承包单位完成鲁班奖获奖目标。

五、合同价款及支付方式

人民币（大写）捌仟捌佰壹拾柒万柒仟柒佰陆拾捌元壹角玖分（¥88177768.19元）；其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）壹佰陆拾壹万肆仟零柒拾捌元伍角陆分（¥1614078.56元）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写） 伍佰零玖万元整 （¥ 5090000 元）；

（5）奖励金：

人民币（大写） 壹佰伍拾万元整 （¥ 1500000 元）。

最终结算价格以下列勾选方式为准：

☒ 《深圳市财政预算和投资评审中心评审报告》的评审结论；

☐ _____

支付方式

1、预付款的支付

本工程开工预付款为合同价（不含暂列金额和奖励金）的 20%即 1631.755364 万元（人民币）。在本合同协议书生效后，承包人应按照合同约定提交与预付款等额的开工预付款担保；在监理人签发开工预付款证书并报发包人后 14 天内，办理支付手续并提交给相关付款部门。

本项目预付款分三次支付：

节点 1 为合同签订后并按要求提供预付款保函和履约保函后，支付预付款的 50%；

节点 2 为承包范围内所有工作内容的施工图深化设计，并经发包人及设计单位认可后，支付预付款的 20%；

节点 3 为完成样板间施工，并经获得发包人及设计单位认可后，支付预付款的 30%。

开工预付款在期中支付证书的累计金额达到合同价的 35%之后，开始按工程进度以固定比例（即每完成合同价的 1%，扣回开工预付款的 2%）分期从各月的期中支付证书中扣回，全部金额在期中支付证书的累计金额达到合同价的 85%时扣完。

2、工程进度款的支付

进度款的支付需依据监理人签发的期中支付证书办理支付手续并提交相关付款部门，累计月支付金额达到合同价（不含暂列金额和奖励金）85%时暂停支付。工程竣工验收后，且承包人按照合同要求提供竣工结算资料后，付至合同价（不含暂列金额和奖励金）的 90%。

经发包人确认的工程变更实施后的支付比例为 60 %【通常可设置为 60%-70%】。

工程竣工结算后，支付到审定工程结算总额的 97%，留下 3%的保修金。

3、保修金的退还

质量保修金待在工程质量验收满二年后第 14 天内且无任何质量问题时，在经监理人核证的最后支付证书中退还给承包人。

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

十、合同份数

本合同一式 12 份，正本 2 份，发包人 1 份，承包人 1 份，副本 10 份，发包人 6 份，承包人 4 份。

十一、合同生效

合同订立时间：2023 年 11 月 2 日

合同订立地点：深圳市罗湖区鸿昌广场 6 楼

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

发 包 人：（公章）深圳市建筑工务署
工程管理中心

承 包 人：（公章）深圳市建筑装饰
（集团）有限公司

住 所：深圳市罗湖区鸿昌广场 6 楼

住 所：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

开 户 银 行：

开 户 银 行：

账 号：

账 号：

邮 政 编 码：

邮 政 编 码：

备案意见：

经 办 人：

备案机构（公章）

年 月 日

4	工程概况	建设地点：深圳理工大学建设工程项目位于光明区新湖街道，公路南侧、北圳路以东。 项目规模：项目总建筑面积 562000 平方米（地上建筑面积 422000 平方米，地下建筑面积 140000 平方米），主要建设内容包括本科书院、学研楼、实验室、国际交流中心、综合楼、图书馆、硕博公寓、综合体育馆、公共体育馆、地下车库等。 标段划分情况：综合考虑分期竣工要求、标段完整性、施工组织合理性、投资等情况，初步划分为 5 个标段。本次招标范围为精装修工程III标，为了配合施工总承包III标的建设内容（已完成招标）。 招标工程概况：精装修工程III标，建筑面积约 11 万平方米，精装修面积约 6.2 万平方米，主要包括：7~9#本科书院及 10~13 栋的室内精装修工程（不含楼梯间、管井、设备房、地下车库等）及室外铺装工程，以及整个项目的移动网络信号室内分布覆盖系统和室内标识标牌标线工程（含减速带、车档、防撞条等）。	须知 1.5
5	承包范围	建筑面积约 11 万平方米，精装修面积约 6.2 万平方米，主要包括：7~9#本科书院、10~12 栋学研楼、13 栋学生食堂的室内精装修工程（不含楼梯间、管井、设备房、地下车库等）及室外铺装工程，以及整个项目的移动网络信号室内分布覆盖系统和室内标识标牌标线工程（含减速带、车档、防撞条等）。	须知 1.6

查看电子标书【签名信息：机构代码：319516551；机构名称：深圳市建筑工务署工程管理中心 法定代表人或其委托代理人代码：410403197005292516；法定代表人或其委托代理人名称：于琦】【招标文件的版本号：8.0.0.4】【编制系统的版本号：2.3.14.】

深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标

- 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——精装修工程
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——7、8栋本科书院
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——9栋本科书院
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——10栋学研楼
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——11栋学研楼
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——12栋学研楼（含其他措施费）
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——13栋学生食堂
- 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——电气工程
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——7栋本科书院电气工程
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——8栋本科书院电气工程
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——9栋本科书院电气工程
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——10~13栋地下室电气工程
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——10栋学研楼电气工程
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——11栋学研楼电气工程
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——12栋学研楼电气工程
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——13栋学生食堂电气工程
- 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——移动网络信号覆盖系统工程
- 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——室外工程
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——室外工程1
- 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——标识工程
 - 深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标——标识工程1

工程信息 分部分项清单 工程建设其他费 设备及工器具购置费 总说明 清单编制说明 投标承诺函 报表

招标信息

工程编号：
 工程名称：深圳理工大学建设工程项目精装修工程III标
 招 标 人：深圳市建筑工务署工程管理中心
 法人代表：于琦
 编制单位：深圳市建筑工务署工程管理中心
 清单子目招标控制价超过xx万元报价分析(万元)：
 列出B>±_的清单项(%)：

清单年份：2013
 重要提示：工程结构中红色部分工程为招标人指定需进行报价分析的清单

查看工程结构
 导出EXCEL报价文件

5
 3

(三) 安托山总部大厦内部改造工程 (EPC)

建设工程承包商履约评价报告书

建设单位名称 (评价单位)	深圳市福田区政府物业管理中心		评价期限	2021 年 09 月 28 日至 2022 年 03 月 31 日	
承包商名称	深圳市建筑装饰(集团)有限公司		承包商资质	建筑装修装饰工程专业承包壹级 建筑幕墙工程专业承包壹级 建筑机电安装工程专业承包壹级 电子与智能化工程专业承包壹级	
法定代表人 及联系方式	吴富贵、15818756789		项目负责人 及联系方式	甘丹辉、13612910861	
企业地址	深圳市福田区福保街道福田保税区市花路 1 号创凌通科技大厦 A 座 11、12、13 楼				
工程名称	安托山总部大厦内部改造工程 (EPC)		承包范围	安托山总部大厦内部改造工程 (EPC)	
工程地点	福田区安托山片区		工程合同价	54761.454884 (万元)	
合同开工日期	2021 年 09 月 28 日	合同竣工日期	2022 年 03 月 31 日	合同工期	184 日历天
实际开工日期	2021 年 09 月 28 日	实际竣工日期	2022 年 03 月 31 日	实际工期	184 日历天
履约评价得分					
分项内容				得分	
机构人员配备 24 分				24	
履约质量 48 分				47	
进度控制 10 分				10	
协调配合与服务 18 分				17	
合计				98	
备注: /					
建设单位对承包商履约的总体评价:					
 					
评价等级	优秀 ☒ 良好 ☐ 合格 ☐ 不合格 ☐				

中标通知书

标段编号: 2109-440304-04-05-379090001001

标段名称: 安托山总部大厦内部改造工程 (EPC)

建设单位: 深圳市福田区政府物业管理中心

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市建筑装饰(集团)有限公司

中标价: 54761.454884万元

中标工期: 184日历天

项目经理(总监): 甘丹辉



本工程于 2021-09-17 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, 2021-09-30 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章):

日期: 2021-09-30



查验码: 2039256726418670

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

正本

安托山总部大厦内部改造工程（EPC）合同

发包人（全称）：深圳市福田区政府物业管理中心

承包人（全称）：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

协议书

发包人(全称): 深圳市福田区政府物业管理中心

承包人(全称): 深圳市建筑装饰(集团)有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 安托山总部大厦内部改造工程(EPC)

工程地点: 福田区安托山片区

工程规模及特征: 项目用地位于安托山六路西侧、北环大道南侧、万科臻山府北侧。项目总用地面积 18086.83 平方米,总建设面积约 175485 平方米,其中地上建筑面积 130485 平方米,地下建筑面积 45000 平方米。容积率建筑面积 126605 平方米,包括三栋,其中:主大楼(研发大楼)76000 平方米,配套宿舍大楼 27519 平方米,办公楼 18086 平方米,配套商业 5000 平方米。

资金来源: 政府投资 100%

二、工程承包范围

包括但不限于以下事项:

1) 根据发包人要求,负责从发放中标通知书起所有装修装饰工程设计、报批报建、设备采购及施工等工作;

2) 负责项目实施阶段全过程建设管理,直至工程竣工验收、项目移交、完成并配合政府结(决)算审核、工程保修等工作。

所有的细目详见发包人要求、合同图纸及合同条款。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。

1. 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_____）；		
☐ 建筑给水排水及供暖（ ☐ 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_____）；		
☐ 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：_____； 庭院管：_____米）		
☐ 其它：_____		

2. 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
☐ 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：	

3. 其它工程

_____ / _____

三、合同工期

计划开工日期：2021年9月28日

计划竣工日期：2022年3月31日

合同工期总日历天数为184天。

四、质量标准

本工程质量标准：合格

五、合同价款

币种：人民币

签约合同价(大写)：伍亿肆仟柒佰陆拾壹万肆仟伍佰肆拾捌元捌角肆分

(小写)：547,614,548.84 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：

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 补充合同条款
4. 专用合同条款；
5. 通用合同条款；
6. 发包人要求；
7. 招标文件；
8. 投标文件；
9. 图纸；
10. 工程量清单；
11. 双方有关工程的洽商、变更等书面记录 and 文件；

12. 发包人和监理人有关通知及工程会议纪要；

13. 工程进行过程中的有关信件、数据电文(电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)。

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用合同条款”中赋予它们的定义相同。

九、承包人承诺

承包人向发包人承诺按照本合同约定进行设计、施工、竣工，在质量缺陷保修期内承担工程质量缺陷保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

十、发包人承诺

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

十一、合同生效

本合同订立时间：2021年10月27日

订立地点：深圳市

本合同正本肆份副本肆份，发包人执正本叁份副本叁份，承包人执正本壹份副本壹份，均具有同等法律效力。

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立，并生效。



发包方(公章):

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:



承包方(公章):

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:



年 月 日

工程竣工验收报告

(建筑工程)

工程名称: 安托山总部大厦内部改造工程

验收日期: 2022年4月7日

建设单位: (盖章) 深圳市福田区政府物业管理中心

一、工程概况

工程名称	安托山总部大厦内部改造工程	工程地点	深圳市福田区香蜜湖街道北环路南安托山园区
建筑面积	179090.48 平方米	工程造价	/
结构类型	砼框筒结构	层数	A 座地上 39 层、地下 4 层 B 座地上 33 层、地下 4 层 C 座地上 21 层、地下 4 层
施工许可证号	/	监理许可证号	/
开工时期		验收日期	
监督单位	/	监督编号	/
建设单位	深圳市福田区政府物业管理中心	资质证书号	/
勘察单位	/		/
设计单位	深圳市深筑国际建筑设计有限公司		A244068736
总包单位	深圳市建筑装饰（集团）有限公司		D244012864
承建单位（土建）	/		/
承建单位（消防安装）	深圳市广安消防装饰工程有限公司		D244016556
承建单位（装修）	深圳市建筑装饰（集团）有限公司		D244012864
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		E144011541-4/1
施工图审查单位	/		/

二、工程竣工验收实施情况

（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	张雅聪
副组长	龚迪槐、甘丹辉
组 员	王东、金玉仁

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	/	/
建筑设备安装工程	/	/
通讯、电视、燃气 等专业工程	/	/
工程质保资料	/	/

（二）验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设施、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。

三、工程质量评定

分部工程名称	验收意见	质量控制 资料核查	安全和主要 功能核查及 抽查结果	观感质量验收
地基与基础 工程	/	共 67 项 经审查,符 合要求 67 项 经核定,符 合规范要 求 67 项	共核查 89 项, 符合要求 89 项。 共抽查 54 项, 符合要求 54 项。 经返工处理 符合要求 0 项。	共抽查 50 项 符合要求 50 项 不符合要求 0 项
主体结构工程	/			
建筑装饰装修 工程	合格			
建筑屋面工程	/			
建筑给水、排 水及采暖工程	合格			
建筑电气工程	合格			
智能建筑工程	/			
通风与空调 工程	合格			
电梯工程	/			

五區政府印

公司
★
上海

北 平 五 三 三

1954年10月

五洲大藥房

五、工程验收结论

竣工验收结论：

本项目位于深圳市安托山片区，地块北面为北环大道，西面为安托山四路，南面为万科住宅楼，东面为安托山六路。本项目总用地面积：18086.83m²，总建筑面积：179090.48m²，计容建筑面积：132307.95 m²。其中：1栋A座为39层，建筑高度179.25m，首层为大堂，2、3层为大堂上空及研发用房，以上除第11、21、31层为避难层外，其余各层为研发用房，属超高层公共建筑；1栋B座为33层，建筑高度118.75m，首层为改建新增卫生间以及配套管理用房，其余为交通空间与员工活动区域，按照消防疏散要求，首层共设7个出入口，满足疏散宽度和距离的要求，以上除第12、23层为避难层外，其余各层为宿舍，属超高层公共建筑；1栋C座为地上21层及地下负1层，建筑高度97.95m，因地势高差地下负1层为商业及大堂，首层为商业，2、3、4层为商业，5至19层为办公，20层为办公及研发用房，21层为研发用房，属一类高层公共建筑。本次为二次室内装饰配合的装修设计。

另1栋B座为33层，建筑高度118.75m，首层为改建新增卫生间以及配套管理用房，其余为交通空间与员工活动区域，按照消防疏散要求，首层共设7个出入口，满足疏散宽度和距离的要求，以上除第12、23层为避难层外，其余各层为产业研发用房（宿舍）。

结论：本工程完成合同约定和设计内容的工程施工，工程施工符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准，经验收组各成员一致认定：本工程质量为合格，同意通过验收。

 建设单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2022年4月7日	 监理单位： (公章) 总监理工程师： 2022年4月7日	 施工单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2022年4月7日	勘察单位： (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日	 设计单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2022年4月7日
---	--	---	--	---

二、拟派项目经理业绩（不评审）

项目经理（建造师）简历表（每个项目只能一个，必填项）

姓名	郭刃	性 别	男	年 龄	51 岁
职务	项目经理	职 称	高级工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	5102311974043 00016	手机号码	13980380189
参加工作时间	1996 年		从事项目经理（建造师）年限		18 年
项目经理（建造师） 资格证书编号		粤 1442006200806143			
在建和已完工程项目情况					
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
深圳慧通商务有 限公司	重庆安朴酒店精 装施工	11012 万元	2024. 06. 06 至 2025. 01. 26	已完	合格
广逸房地产开发 (珠海)有限公司	中海环宇城项目 二期集中商业精 装修分包工程	7730 万元	2021. 01. 06 至 2021. 11. 15	已完	合格

(一) 重庆安朴酒店精装施工

重庆安朴酒店装修工程项目
施工承包协议

【合同编号：PPA2891CHN24040710351565】

项 目 名 称：重庆安朴酒店装修工程项目

发 包 人：安朴酒店管理有限公司

承 包 人：深圳市建筑装饰（集团）有限公司



发包人安朴酒店管理有限公司（以下简称：甲方或发包方）和承包人深圳市建筑装饰（集团）有限公司（以下简称：乙方或承包方）双方经友好协商，按照《中华人民共和国民法典》等的有关规定，就重庆安朴酒店装修工程项目一事达成一致协议，同意签订本协议。

1 工程概况

工程名称：重庆安朴酒店装修工程项目

1.1 工程地点

工程地点：重庆市江北区金渝大道153号。

1.2 工程范围、内容

工程范围：装修、装修二次机电、二次给排水、电气、弱电、智能化、燃气、洗衣房、固定家具、装饰灯具、标识标牌、电梯（轿厢）等。

工程内容：详见招标文件、图纸、工程规范、工料标准、技术说明、工程量清单等，包括本项目竣工不可或缺之其他施工项目，以及竣工后的整体精细保洁。

2 合同价款

2.1 合同价格及其包干方式：

本项目采用总价包干方式，包括总承包方为完成本合同所说明及图纸、规范等规定的全部工作内容。

精装总承包工程之合同总价为人民币：110,120,000.00（大写：壹亿壹仟零壹拾贰万元整），其中包括但不限于材料费（除甲供设备外）、施工费、图纸深化、竣工图输出、安装、调试（含试营业前不少于168小时不间断设备满负荷试运行）、利润、税金、管理费、报建费（乙方施工范围所涉及的内容）、材料运输及装卸费、搬迁配合费、各种管理费、工程保险费等各种费用，具体报价明细组成如下：



序号	项目名称	金额(元)
1	不含税合计	101,027,522.94
2	税金(9%)	9,092,477.06
3	含税合计	110,120,000.00

注：发票类型为增值税专用发票，税率9%，税目为建筑服务。

2.2 合同总价为按合同条件、工料规范及合同图纸之包干价，为完成合同文件工程内容的的所有费用已包括在合同总价内。下述情形在合同总价中已包括：

总承包方同意及确认本工程（除暂定金额外）按技术规范及合同图纸一次性包干，除设计变更、暂定数量、暂定款或合同所允许的调整外，合同金额将不得以任何方式调整或变更，而合同单价作为日后工程变更的依据。工程量清单内的任何工程量只能作参考用，并不成为合同的一部分，更不构成总承包方以测量师工程量计算错误而索赔的基础。除设计变更外，所有的数量（暂定数量除外）均会被视为总承包方在本工程所需的所有数量不会再作出任何更改或纠正。

2.3 合同价款包含了双方议定的“图纸”中的所有工作内容。工程结算时除非具有下列情况之一，否则不得调整：

- 1) 发生变更（必须经甲方项目经理确认后的变更单）；
- 2) 双方同意的其它事项。

2.4 下列情况不构成工程变更或向甲方索赔的理由，包括但不限于：

2.4.1 乙方投标议标时未充分了解“现状条件”，这里现状条件指：工程现状、现场内外接驳条件、现场甲方或甲方物业管理规定、甲方作息时间、甲方现场环境要求等可能会影响乙方成本的条件。对现场大、小物业收取的各种显性与潜在的现场管理费用、工程押金等成本支出，乙方应在投标前自行调查清楚。

2.4.2 乙方投标议标时未充分理解“图纸”，同时也未发函向甲方确认而造成中标后费用增加。这里“图纸”，可能存在局部技术上的不清楚或矛盾、可能局部图纸与现场不符，可能图纸本身不匹配（如有系统图而无平面图等），可能设备材料技术参数不全等等。

2.4.3 乙方回标文件中的设备材料局部偏离了甲方图纸的要求或未经甲方批准，中标后甲方要求乙方回到图纸上去而造成中标后费用增加。

2.4.4 变更项没有向甲方项目经理确认

2.4.5 因乙方的工程未能到达“实现系统功能、满足甲方使用、按图纸、标书施工”等而要求乙方整改的工程。

2.4.6 中标后设备材料调价。

2.5 工程结算时，因甲方要求而发生的工程变更，变更项目按合同（合同附件21）中有单价（或有类似项目单价）的，套用合同单价（或类似项目单价折算）计价；变更项目合同中没有单价的，双方可议定单价或计价方法，并根据双方现场确认的工程量结算。

2.6 水、电、气费：由乙方承担（试营业日起水、电、气费由甲方承担）。

2.7 押金：为了防止原有设施受到破坏，物管部门收取的押金应当由乙方负责交纳。

3 工期

甲方已于2024年3月8日正式通知开工，工期：236个日历天，暂定完工日期为2024年10月30日，项目通过以甲方验收为准。

合同约定的工期包括：

- 1) 星期六、星期日及节假日；
- 2) 任何施工前的准备工作；
- 3) 发出施工许可证所需的等候时间；
- 4) 完成本合同要求的所有工程所需时间；
- 5) 竣工验收（包括政府验收（如需）、设计师验收（如需）、发包方验收）且提出的验收问题整改至满足发包方要求所需的时间(包括等候时间)；
- 6) 不包括受不可抗力影响导致的施工中断时间。

4 工程质量

乙方保证乙方的工程质量达到协议约定的要求，并配合甲方完成乙方工程范围外相关工程的质量查验，即工程的质量等级为合格，质量等级按照国家、工程所在地的有关标准规范进行判定。这里“合格”指：除满足国家、工程所在地的有关标准规范以外，工程本身实现



系统功能（无漏掉影响系统功能的科目等）、满足本合同附件使用要求、按图/标书施工要求等。双方确认的甲方使用要求是本合同的附件。

凡进入施工现场的设备/材料/半成品必须经过报审及进场验收，由甲方现场负责人检查合格后方可使用。所有设备/材料/半成品的报审和验收必须符合合同文件之规定，不得有任何的“绕过”行为，出现“绕过”行为而未经报验的设备/材料/半成品不允许在工程施工中使用，若已经使用必须无条件拆除重新检验，由此导致的任何损失均由乙方承担。

乙方承诺不使用以次充好、假冒、伪劣、质量低下的原材料或部件（包括乙方外购的原材料或部件），否则甲方有权按《承包商诚信承诺书》的规定进行处罚。

5 付款条件

5.1 保函

5.2 乙方应按甲方要求的格式（见合同附件22）提供合同总价10%（取千位整数），即人民币 1101.2 万元的履约保函，保函有效期至2024年12月31日。

5.3 如乙方未能及时提供履约保函，则在进度付款中全额扣除。如首期进度款不足于扣除则延至下期进度款继续扣除，直至合同总价的10%，待提供履约保函或工程竣工后随进度款形式一次性支付。

5.4 如截至保函失效日期时未通过竣工验收的，则需再续保函，续保保函担保金额及有效期以发包方认可的为准。如乙方无法在履约保函到期前提供新保函，则在最近一期付款中将扣除等值金额款项作为履约保证金，直至项目竣工后一次性无息返还。

5.5 履约保函在工程签发竣工证书后即可返还。

5.6 乙方应按甲方要求的格式（见合同附件22）提供合同总价20%（取千位整数），即人民币 2202.4 万元的预付款保函，保函有效期至2024年 8 月 30 日。预付款保函一次提供。

5.7 结合5.15，如截至保函失效日期仍未抵扣完预付款的，则需再续保函，续保保函担保金额调整为剩余未抵扣预付款金额，保函有效期以甲方认可为准。

5.8 结合5.15，如在预付款未完全抵扣情况下，乙方无法在预付款保函到期前提供新保函，则在最近一期付款中将未返还的预付款全部抵扣。

5.9 预付款保函在预付款抵扣完毕后即可返还。

施工要

检查合

任何的

使用，

的原

即人

扣除

工后

有效

一期

即人

一

担

保

5.10 乙方应于提供正式保函前提交草稿给测量师及甲方审核（保函模板及开立机构需满足发包方的要求），审核无误后方可开具正式保函。

5.11 预付款

5.12 本合同预付款额度为合同总价的20%（取千位整数）即人民币 2202.4万元。该预付款将分两次支付,每次支付10%,支付条件如下:

5.13 第一次支付条件:乙方取得进场通知书并提供正式已生效的履约保函、预付款保函;

5.14 第二次支付条件:深化设计图纸完成,精装及机电主要材料设备下单排产完成,客房区样板层完成,公区全比例打样完成,并提供预付款保函。

5.15 预付款将在前两笔进度款中抵扣,每次抵扣预付款总额的50%（若当期进度款不足以抵扣,则当期不支付进度款）。

5.16 工程进度款

5.17 预付款支付完毕后根据项目实际进度每月申报一次进度款经甲方、监理和测量师确认已完成的全部工程量,每次支付当期已完估值的85%(剩余金额将在支付竣工验收款、结算款、保修款时进行支付)。

5.18 变更款支付:经甲方、测量师、监理对变更工程量进行最终审批确认后（以变更完成确认单为准），在发包方最终审批后可按照甲方认可金额的100%随进度款支付。

5.19 项目全面完工后,可付款至甲方、监理及测量师确认的预结算金额的85%;

完工款支付前还需满足以下5个条件:

- 1) 配合机电设备安装完成且已完成联调联试具备满负荷运行测试功能条件;
- 2) 配合取得二次消防验收合格意见书;
- 3) 室内完成一次光触媒除甲醛;
- 4) 取得相关专业机构的空气质量检测合格报告;
- 5) 运营团队查验问题销项率至少达到85%;

发包方有权根据承包方对验收问题的整改进度（发包方查验问题销项率达到95%或以上）、质量情况,可予以付款,全部付款不得超过发包方及测量师认可的预计结算金额的90%。



- 5.20 暂定项据当期已完估值随进度款支付，当暂定项未经发包方和测量师审核确定时，所有涉及暂定项付款支付到发包方及测量师认可的该暂定项预计结算金额的80%时，停止支付直至暂定项调整完成并通过甲方确定后再支付。暂定项如在实施过程中发现金额超付，在下一期进度款中扣回。
- 5.21 竣工验收款
- 5.22 竣工验收完成后，凭《工程竣工证书》可支付至合同金额的90%。若乙方对验收问题整改及时性、变更费用处理进展及竣工资料移交得到甲方认可的，则该比例可上调至92.5%。
- 5.23 甲方在竣工验收款支付时可考虑竣工资料移交保证金、竣工验收发现但未完成整改问题所涉及费用的扣除。
- 5.24 结算款：结算完成后，除未到期返还的保修金外其余款项全额支付。
- 5.25 保修金：保修金（质保金）为结算款的3%(取千位整数)。自实际竣工验收完成后24个月并提供《保修金保留期满证书》后支付，该证书仅证明返还保修金的条件成就，并不免除乙方根据合同和《房屋建筑工程质量保修办法》规定应承担的保修责任。
- 5.26 甲方有权在支付上述款项时扣除因进度延误、质量缺陷、环保、诚信廉洁、配合报批报建工作等原因引起的暂扣或扣除的款项。
- 5.27 承包方提供的收款账号户名、开发票的单位名称应与本合同签约单位名称一致，并且承包方开具的增值税专用发票应符合国家有关规定，否则因此而引起的收款延误或错失由承包方自行负责。每次提供发票需注明收款银行账号信息。
- 5.28 甲方将根据乙方提供的银行账户履行付款责任，如果乙方需变更银行账户信息，需提前书面通知发包方及提供相应的《银行信息维护确认函》，并与甲方确认是否收到变更通知。银行账户变更自甲方收到变更通知、《银行信息维护确认函》等相关文件之日起15天后生效，在生效日前，甲方仍应将本协议下款项支付至乙方原来的银行账户。乙方收款息：

公司名称:深圳市建筑装饰(集团)有限公司

开户银行:中信银行深圳福田支行

银行账号:7441610182600164922

行号: 302584044165

程中
人民

议未

和义

19.3.17. 工料标准--精装

19.3.18. 工料标准-暖通

19.3.19. 工料标准-强电

19.3.20. 工料标准-弱电

19.3.21. 最终报价文件

19.3.22. 预付款保函模板、履约保函模板

上述所有文件（详见本协议附件部分）具有同等法律效力，如相互之间有矛盾，按照上述文件的先后顺序，排序在前的有优先解释权。

19.4 本协议自双方授权代表签字并盖章后生效，双方履行完毕各自的权利义务时，本协议自行终止。

19.5 本协议一式六份，甲方执三份，乙方执三份，每份具有同等效力。

（以下无合同文件正文内容）

兹证明双方于 2024 年 4 月 22 日盖章/签署于深圳市龙岗区。

甲 方：安朴酒店管理有限公司

乙 方：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

（盖章）

授权代表：

（盖章）

授权代表：



重庆市建设工程 竣工验收报告

(房屋建筑工程2013版)

工程名称: 重庆安朴酒店装修工程项目

单位(子单位)工程名称: 重庆安朴酒店装修工
程项目

施工许可证编号: 500123202404260220

工程地址: 重庆市江北区金渝大道153号

建设单位: 安朴酒店管理有限公司

(单位公章)

竣工验收日期: 2025 年 1 月 26 日

重庆市建设工程质量监督总站监制



重庆市建设工程质量监督总站 监制
重庆市城市建设档案馆

验收表-7（2）

一、单位（子单位）工程概况				
单位（子单位）工程名称		重庆安朴酒店装修工程项目	工程地址	重庆市江北区金渝大道153号
基 本 情 况	建筑面积（m²）	39386.82	工程类别	公共建筑
	层数	25F/-3F	最大跨度	/
	高度（m）	99.70m		
	地基持力层	/	基础型式	/
	抗震设防烈度	6度	设计使用年限	10年
	结构类型	框架结构	开工日期	2024年6月6日
工 程 验 收 范 围	1、验收范围与工程报建范围一致，主要包括施工合同约定的各项施工任务。 2、施工合同中约定的各项施工任务已完成，且经竣工预验收合格。 3、各子单位工程的主要功能分区情况。 4、各子单位工程的所包含的分部工程内容。			
专 门 情 况 说 明	/			

5001222409250001

遗留事项	/					
参建 责任 主体 单位	单位名称		资质等级	证书号	法定代表人	项目负责人
	建设单位	安朴酒店管理有限公司	/	/	郭雯洁	黄杰
		/	/	/	/	/
	勘察单位	/	/	/	/	/
	设计单位	中述设计集团有限公司	建筑工程 甲级	A151023585	聂军强	李顺阳
		/	/	/	/	/
	监理单位	广东华工工程建设监理有限公司	房屋建筑 甲级	E144006693	郑敦基	刘勇
	施工单位	深圳市建筑装饰(集团)有限公司	建筑装饰装 修工程专业 承包一级	D244012864	吴富贵	郭刃
		/	/	/	/	/
	施工专业 分包单位	施工专业分包单位名称	相应资质	分包范围		项目 负责人
	相关 单位	施工图 审查单位	重庆赛迪施工图审查咨询有限公司			
主要质量 检测单位		重庆卓达检测技术有限公司				
		重庆市建设工程质量检验检测中心有限公司				
监控量测 单位		/				


 重庆市建设工程质量监督总站
 重庆市城市建设档案馆 监制

5001222409250001

二、工程竣工情况检查

工程 竣工 验收 基本 条件	工程量完成情况	工程设计合同约定的各项内容已完成
	施工单位工程竣工检查报告	已出具相关文件,符合要求
	监理单位工程质量评估报告	已出具相关文件,符合要求
	勘察文件质量检查报告	/
	设计文件质量检查报告	已出具相关文件,符合要求
	建设单位竣工验收方案	已书面制定,符合要求
	工程款支付情况	建设单位已按合同约定支付工程款
	工程质量保修书	施工单位已按规定签署
重要 分部 工程 及专 业承 包工 程质 量验 收情 况	地基与基础分部	/
	主体结构分部	/
	建筑节能分部	/
	专业承包工程	/



重庆市建设工程质量监督总站
重庆市城市建设档案馆 监制

验收表-7(5)

5001222409250001

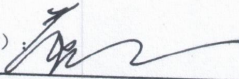
主要原材料、建筑构配件和设备进场检验	试验报告和记录齐全, 符合要求
工程质量检测和功能性试验资料	检测齐全, 检验结果合格
技术档案和施工管理资料	按要求整理完毕, 并通过档案
工程监理资料	符合监理规范和有关规定
节能工程能效评估意见	/
住宅工程分户验收	/
企业诚信综合评价情况	该工程施工企业工程质量历次评价为: 良好
监督机构责令整改问题	已整改
规划、消防、环保验收情况	已验收



重庆市建设工程质量监督总站
重庆市城市建设档案馆 监制

5001222409250001

三、工程竣工验收组织及验收意见

验收组 组成	建设单位、监理单位、施工单位、设计单位相关人员和有关方面 专家	验收会议时间
		2025.1.26
验收程序	1、施工、监理、设计、建设单位分别汇报工程合同履约情况和工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准的情况。 2、审阅施工、监理、设计、建设单位提供的工程档案资料。 3、查验工程实体质量。 4、对工程设计、施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出全面评价,形成经验收组成员签署的工程竣工验收意见,验收组成员签字。	
工程 竣工 验收 意见	1、工程参建单位资质、人员资格符合要求,工程质量保证体系和责任制建立健全并得到了有效落实; 2、施工单位已完成工程设计和合同约定的各项内容; 3、工程技术档案资料完整。 4、工程竣工永久性标牌设计符合要求; 5、竣工验收合格,同意通过验收。 验收组组长(签字): 	
验收会议所 提主要问题	/	

重庆市建设工程质量监督总站
重庆市城市建设档案馆 监制

5001222409250001

验收组人员(签字)	建设单位	项目负责人(签字):			
		成员(签字):			
	勘察单位	项目负责人(签字):	/		
		成员(签字):	/		
	设计单位	项目负责人(签字):			
		成员(签字):			
	监理单位	总监理工程师(签字):			
		成员(签字):			
	施工单位	项目负责人(签字):			
		成员(签字):			
有关专家	/				
参建单位签章	勘察单位(公章)	设计单位(公章)	施工单位(公章)	监理单位(公章)	
	项目负责人: (签字, 加盖执业印章) 年 月 日	项目负责人: (签字, 加盖执业印章) 李顺阳 2025年1月26日	项目负责人: (签字, 加盖执业印章) 郭刃 2025年1月26日	总监理工程师: (签字, 加盖执业印章) 刘勇 2025年1月26日	
建设单位	项目负责人(签字): 黄杰 法定代表人(签字): 郭雯洁 2025年1月26日				


 重庆市建设工程质量监督总站
 重庆市城市建设档案馆 监制

(二) 中海环宇城项目二期集中商业精装修分包工程

第一册 (共三册)

中海环宇城项目二期 集中商业精装修分包工程

合同文件

发 包 人：广逸房地产开发（珠海）有限公司

分 包 人：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

2020 年 11 月

合同编号：ZUHHYC01/HTG/105

00B2H402SLMap



分包合同协议书

本合同由

发 包 人: 广逸房地产开发(珠海)有限公司

分 包 人: 深圳市建筑装饰(集团)有限公司

于 2020 年 11 月 日在 珠海市 签订。

鉴于:

1. 发包人愿将名称为 中海环宇城项目二期集中商业精装修分包 工程交由分包人实施, 并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付以及修复其中任何的缺陷并完成竣工备案及验收所收取的下述报酬金额。
2. 分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务, 并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作, 进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下:

1 工程概况

- 1.1 工程名称: 中海环宇城项目二期集中商业精装修分包工程。
- 1.2 工程地点: 珠海市香洲区前河北路 388 号。
- 1.3 工程内容: 地下室负一至负三层电梯厅、扶梯厅、卫生间及后勤区墙地面、天棚装修工程等; 地下室精品区及外摆区墙地面、天棚装修工程等; 商业裙楼一至三层主中庭、次中庭、卫生间、后勤区、电梯厅、扶梯厅及母婴室墙地面、天棚装修工程等; 商业裙楼四层会员中心及卫生间、各类机房设备房墙地面及天棚装修工程等。完成承包范围、工程规范、图纸、工程量清单中所包含湿作业、精装修、机电等工程的施工、安装、半成品及成品保护、验收、开荒、竣工资料整理、移交等全部工作内容, 分包人需对招标工程的质量负责, 并负责施工期间和质量保修期内的质量缺陷修复等。
- 1.4 工程承包范围: 具体承包范围详见附件《承包范围》。

2 工程价款

- 2.1 计价方式: 本合同为 ☒ 固定总价合同 ☐ 固定单价合同。
- 2.2 合同价款: 本工程合同含税总价为人民币(大写) 柒仟柒佰叁拾万柒仟玖佰肆拾叁元零玖分(¥77,307,943.09), 其中增值税税金为人民币(大写) 陆佰叁拾捌万叁仟贰佰贰拾肆元陆角陆分(¥6,383,224.66), 适用税率为 9%。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。 ☒ 本合同总价包干 ☐ 本合同总价由包干部分总价以及暂定工程部分总价组成, 其中包干总价为人民币(大写) 柒仟柒佰叁拾万柒仟玖佰肆拾叁元零玖分

(¥77,307,943.09), 暂定工程金额为人民币(大写) 零元 (¥ 0.00)。除钢筋材料价格、混凝土材料价格外, 任何项目单价均为包干, 材料调差详见调差办法。单价视为已包含了所有人工费、材料费、机械费、工具费、检测试验费、施工管理费、公司管理费、保险、规费、利润、国家及地方政府税收及收费, 预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策的改变引起的费用; 在限定的工期内完成施工项目及整项工程并达到合同规定的质量标准所需要的费用; 隐含的为完成该项目而必须发生的费用。承包人确认上述单价不会因人工、物价、费率或汇率之升降或任何调价文件之要求而调整, 该单价将作为日后计算变更工程的计算依据。如合同中没有适用或类似于变更工程的单价, 由双方根据当时的市场价格协商确定。若因国家政策原因导致增值税率调整, 应根据最新的税率对未支付合同价款进行调整, 最终适用税率以国家政策公布的适用税率为准, 调整后含税价格=原合同含税价格/(1+原合同增值税率)*(1+调整后增值税率)。

3 付款方法

3.1 分包人在签订合同前向发包人提供合同总金额 10% 的履约保函, 或者缴纳人民币 1 万元的履约保证金, 提供的保函或保证金的存续期截止日须约定至合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收之日。

3.2 本工程预付款为合同总金额的 0 %, 在合同签订后且分包人提供银行开具的预付款保函后支付, 该预付款将在第 1 — 1 次付款中等额扣回。

3.3 进度款支付频率: 本工程选用 C 类付款:

A类—按节点付款

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

期数	节点工程内容	最迟完成时间	对应合同金额		
			实体工程	开办费	合计
合 计					

合同总价中暂定工程金额为 0.00 元, 未包含在上述节点对应合同金额中, 待实际发生后确认已完合同金额, 于最近一次节点付款合并支付。

b. 开办费按实际发生金额计算已完合同金额。

B类—按周期付款

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

a. 实体工程按照已完工程量及合同单价计算已完合同金额。

签署页:

发包人: 广逸房地产开发(珠海)有限公司
(盖章)



法定代表人(负责人)或授权代表

(签字):

刘显勇

姓名与职位(打印): 刘显勇 董事长

分包人: 深圳市建筑装饰(集团)有限公司
(盖章)



法定代表人(负责人)或授权代表

(签字):

吴富贵

姓名与职位(打印): 吴富贵 董事长

地址: 珠海市九洲大道西 2021 号 A 座 11 层 1103 室

统一社会信用代码:

91440400664977439J

地址: 深圳市福田区福保街道福田保税区市花路 1 号创凌通科技大厦 A 座 11、12、13 楼

统一社会信用代码:

914403001921915256

邮编: 518045

联系人: 袁磊

电话: 13510781573

Email: yuanlei@szadg.com

*授权委托书附后(如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书)。

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

GD-E1-913 0 0 1

工程名称	中海环宇城项目二期集中商业精装修分包工程	结构类型	框架剪力墙	层数/建筑面积	地上3层 / 35364.13m ² 地下3层
施工单位	深圳市建筑装饰（集团）有限公司	技术负责人	汗源	开工日期	2021年01月06日
项目负责人	郭刃	项目技术负责人	王欣	竣工日期	2021年11月15日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程	共 11 分部，经审查符合标准及设计要求 11 分部		验收合格	
2	质量控制资料核查	共 20 项，经审查符合要求 20 项 经核定符合规范要求 20 项		验收合格	
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 20 项，符合要求 20 项， 共抽查 7 项，符合要求 7 项， 经返工处理符合要求 0 项		验收合格	
4	观感质量验收	共抽查 10 项，达到“好”和“一般”的 10 项，经返修处理符合要求的 0 项。		好	
综合验收结论		符合设计及施工质量验收规范要求，同意验收			
建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位	
参加验收单位	（公章） 单位（项目）负责人： 中海环宇城项目部 年 月 日	（公章） 总监理工程师： 汗源 年 月 日	（公章） 项目负责人：郭刃 年 月 日	（公章） 项目负责人： 年 月 日	（公章） 项目负责人： 年 月 日

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。



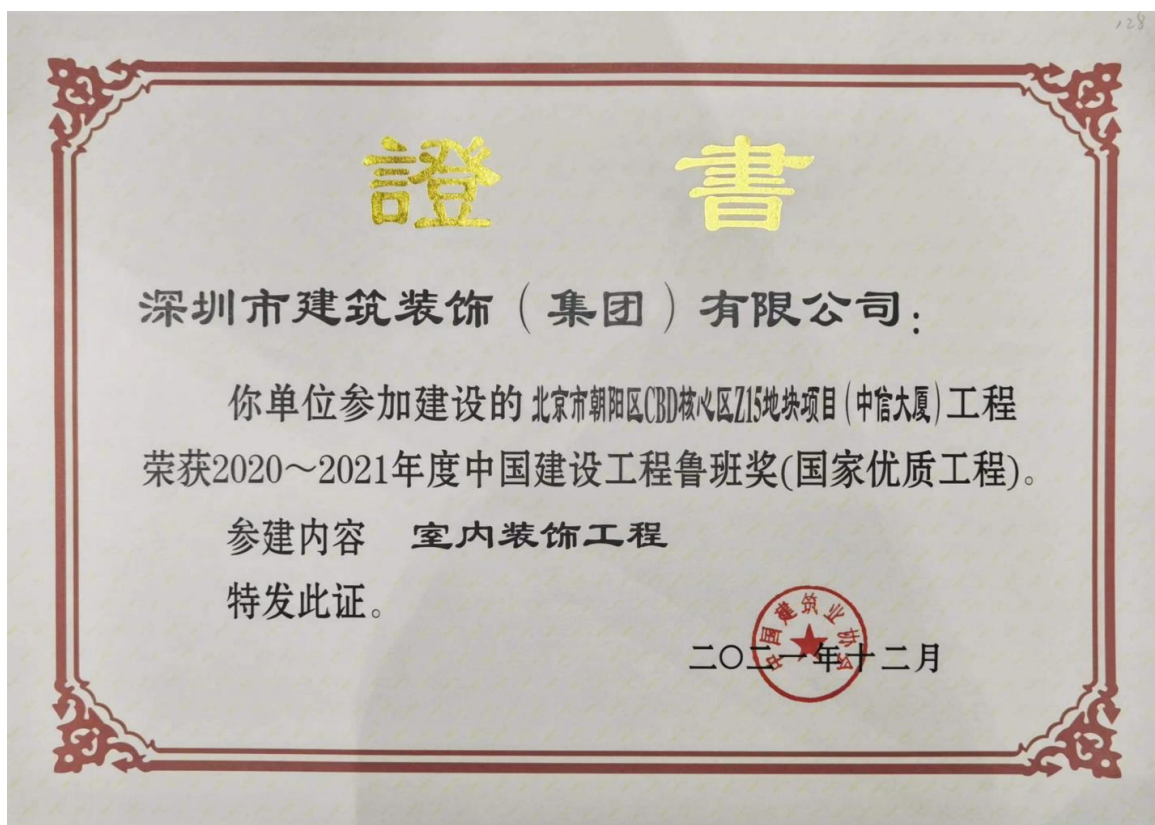
* GD - E 1 - 9 1 3 *

三、获奖情况（不评审）

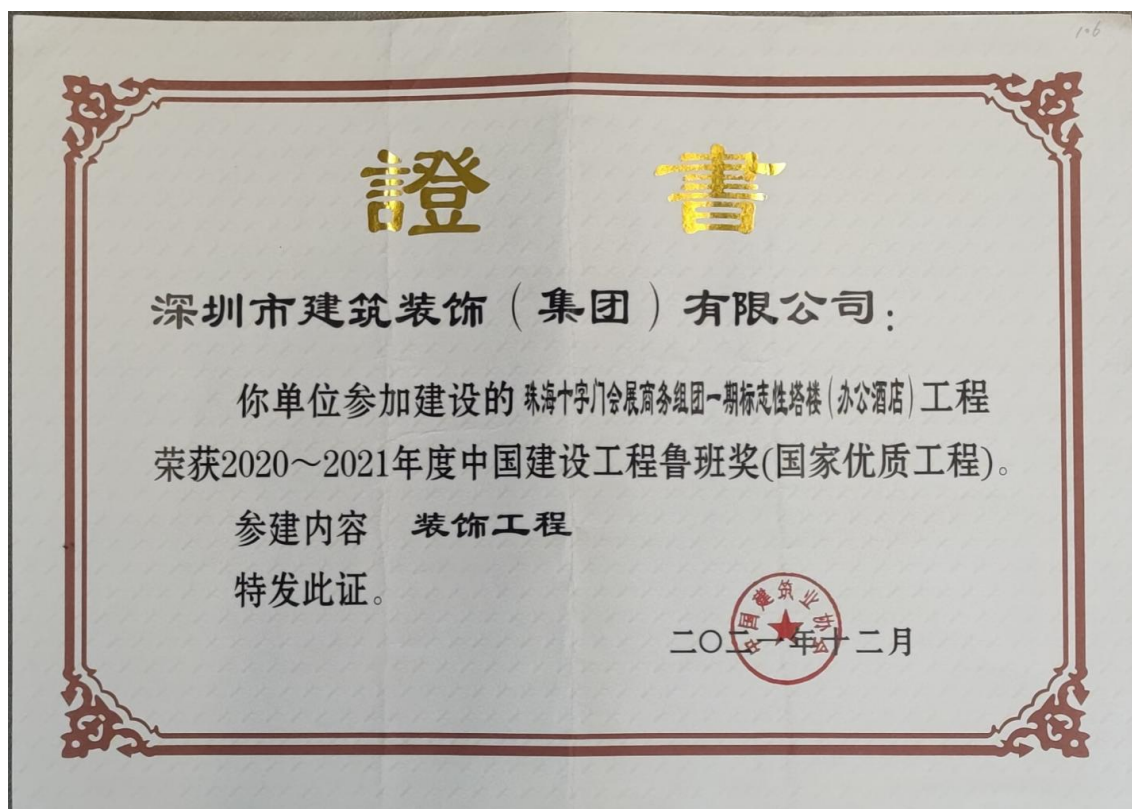
（一）投标人近 5 年的获奖证书

序号	工程项目名称	级别	奖项名称	颁发单位	获奖时间
1	北京市朝阳区 CBD 核心区 Z15 地块项目室内装修工程 II（标段二）	国家级	2020-2021 年度中国建设工程鲁班奖	中国建筑业协会	2021 年 12 月
2	珠海十字门中央商务区会展商务组团一期标志性塔楼（办公酒店）室内装饰装修一标段工程	国家级	2020-2021 年度中国建设工程鲁班奖	中国建筑业协会	2021 年 12 月
3	红军长征湘江战役纪念园	国家级	2020-2021 年度中国建筑工程鲁班奖	中国建筑业协会	2021 年 12 月
4	华为苏州企业业务项目 (DK20110310 地块) B3、C3 精装工程	国家级	2021-2022 年度中国建筑工程装饰奖	中国建筑装饰协会	2022 年 12 月 31 日
5	鸿合大厦项目精装修工程二期施工	国家级	2023-2024 年度中国建筑工程装饰奖	中国建筑装饰协会	2024 年 12 月

1、北京市朝阳区 CBD 核心区 Z15 地块项目室内装修工程 II（标段二）



2、珠海十字门中央商务区会展商务组团一期标志性塔楼（办公酒店）室内装饰装修一标段工程



3、红军长征湘江战役纪念园



4、华为苏州企业业务项目 (DK20110310 地块) B3、C3 精装工程



5、鸿合大厦项目精装修工程二期施工

中国建筑工程装饰奖
获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市建筑装饰(集团)有限公司

你单位承建的 鸿合大厦项目精装修工程二期施工
荣获二〇二三~二〇二四年度中国建筑工程装饰奖。

工程

特发此证

承建范围: 鸿合大厦 1B 栋 1--16 层



四、投标人中小企业声明函（不评审）

牵头单位

我司不属于中小企业

本企业（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）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：

从业人员/人，营业收入为/万元，资产总额为/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/行业的（中型企业、小型企业、微型企业）。

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）：/

日期：/

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。

联合体成员

中小企业声明函

本企业 广东誉杰建筑工程有限公司 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：

广东誉杰建筑工程有限公司 从业人员 27 人，营业收入为 1986.01 万元，资产总额为 423.29 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（本招标项目所属行业） 行业的 小型企业（中型企业、小型企业、微型企业）。

.....

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）：广东誉杰建筑工程有限公司

日期：2025年03月12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。

五、投标人企业性质告知书（不评审）

企业性质告知书

五、投标人企业性质告知书（不评审）

企业性质告知书

致：华润（深圳）有限公司

本企业深圳市建筑装饰（集团）有限公司根据<中华人民共和国合同法>及相关法律法规，本着诚实守信的原则，特此向贵方做出以下承诺：

一、企业性质

- 1、本企业为依法设立并有效存续的【企业性质：民营企业】，具有独立法人资格。
- 2、本企业已取得相关行业所需的资质证书，并在合同履行期间，所有资质均有效。

本企业对上述承诺的真实性、准确性和完整性负责。 特此承诺！

投标人：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

日期：2025 年 03 月 17 日



企业性质告知书

致：华润（深圳）有限公司

我司 广东誉杰建筑工程有限公司 注册地址：深圳市龙岗区园山街道荷坳社区金源路 163、165 号商铺；公司的企业类型：有限责任公司；营业执照号为：91440101MA9XM00N1L。

我司就有关事项作如下声明：我司企业股东皆为国内股东，企业性质为：民营企业。

特此声明！

单位名称（盖章）：广东誉杰建筑工程有限公司

法人代表（签字或盖章）：和印

日期：2025 年 03 月 12 日

六、投标人近三年财务审计报告

（一）牵头单位

1、2022 年财务报表



深圳市建筑装饰（集团）有限公司

2022 年度审计报告

目 录	页 次
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	6-7
五、所有者权益变动表	8
六、财务报表附注	9-45



CPA 深圳市深业会计师事务所（普通合伙）

电话：0755-88316058 地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路 11 号海松大厦 B 座 401

机密

深业审字[2023]第 015 号

审计报告

深圳市建筑装饰（集团）有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市建筑装饰（集团）有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度的利润表、股东权益变动表、现金流量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、 管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。

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。

我们与管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。

深圳市深业会计师事务所（普通合伙）

中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年二月十日

资产负债表（一）

2022年12月31日

编制单位：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

单位：元

资 产	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	1	403,093,950.53	245,015,967.34
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	46,994,103.83	53,403,591.48
应收账款	3	685,653,150.94	598,093,302.54
应收款项融资			
预付款项	4	212,259,991.55	211,505,109.80
其他应收款	5	122,700,547.03	341,213,752.35
存货	6	678,008,292.40	674,068,066.51
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其它流动资产		-	1,800,800.64
流动资产合计		2,148,710,036.28	2,125,100,590.66
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	292,125,362.15	67,867,874.34
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	8	78,172,560.00	78,172,560.00
投资性房地产	9	1,446,826.94	14,962,982.66
固定资产	10	36,594,265.03	6,523,535.12
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	11	3,345,259.85	1,806,132.49
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	12	13,054,417.50	9,903,973.17
其他非流动资产			
非流动资产合计		424,738,691.47	179,237,057.78
资产总计		2,573,448,727.75	2,304,337,648.44

（所附注释是财务报表的组成部分）

资产负债表（二）

2022年12月31日

编制单位：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

单位：元

负债和所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	13	430,500,000.00	421,375,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	14	211,500,572.48	217,902,138.40
应付账款	15	871,632,639.56	691,029,019.89
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	16	23,266,059.24	20,727,886.85
应交税费	17	35,822,675.81	47,047,608.10
其他应付款	18	205,345,795.83	201,672,985.46
应付股利		23,100,000.00	11,500,000.00
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		1,801,167,742.92	1,611,254,638.70
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			
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		1,801,167,742.92	1,611,254,638.70
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	19	116,000,000.00	116,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	20	134,989,816.69	147,759,263.85
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	21	38,090,810.90	38,090,810.90
未分配利润	22	483,200,357.24	391,232,934.99
所有者权益（或股东权益）合计		772,280,984.83	693,083,009.74
负债和所有者权益(或股东权益)总计		2,573,448,727.75	2,304,337,648.44

（所附注释是财务报表的组成部分）

利润表

2022年度

编制单位：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

单位：元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	23	3,503,431,866.66	3,181,426,633.26
减：营业成本	23	3,067,190,318.43	2,779,421,472.72
税金及附加	24	13,902,173.91	11,852,653.60
销售费用	25	9,084,798.39	8,171,358.77
管理费用	26	113,910,135.34	117,071,814.88
研发费用	27	122,676,868.01	105,250,550.86
财务费用	28	42,104,637.68	36,632,430.28
其中：利息费用		38,395,723.00	33,736,524.59
利息收入		1,538,651.11	2,644,138.14
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	29	469.29	458.24
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）		-21,002,962.19	-12,873,243.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		113,560,442.00	110,153,566.81
加：营业外收入	30	4,957,254.97	6,006,663.47
减：营业外支出	31	685,281.41	529,393.83
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		117,832,415.56	115,630,836.45
减：所得税费用	32	15,813,795.08	15,413,638.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		102,018,620.48	100,217,197.52
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		102,018,620.48	100,217,197.52
（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			
（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			
六、综合收益总额		102,018,620.48	100,217,197.52
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

补充资料：

项 目			上期金额
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益			
2.自然灾害发生的损失			
3.会计政策变更增加（或减少）利润总额			
4.会计估计变更增加（或减少）利润总额			
5.债务重组损失			
6.其他			

（所附注释是财务报表的组成部分）

现金流量表(一)

2022年度

编制单位：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

单位：元

项 目	本期金额	上期金额
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	3,763,187,413.21	3,816,222,495.40
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	127,775,388.21	92,107,032.46
经营活动现金流入小计	3,890,962,801.42	3,908,329,527.86
购买商品、接受劳务支付的现金	3,253,590,315.18	3,469,985,334.98
支付给职工以及为职工支付的现金	101,864,708.03	109,502,075.06
支付的各项税费	117,010,115.85	116,439,637.36
支付其他与经营活动有关的现金	230,767,729.18	185,352,687.50
经营活动现金流出小计	3,703,232,868.24	3,881,279,734.90
经营活动产生的现金流量净额	187,729,933.18	27,049,792.96
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		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	381,226.94	5,864,350.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	381,226.94	5,864,350.00
投资活动产生的现金流量净额	-381,226.94	-5,864,350.00
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	472,000,000.00	479,324,889.16
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	472,000,000.00	479,324,889.16
偿还债务支付的现金	462,875,000.00	441,369,889.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,395,723.05	33,736,524.59
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	501,270,723.05	475,106,413.75
筹资活动产生的现金流量净额	-29,270,723.05	4,218,475.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	158,077,983.19	25,403,918.37
加：期初现金及现金等价物余额	245,015,967.34	219,612,048.97
六、期末现金及现金等价物余额	403,093,950.53	245,015,967.34

(所附注释是财务报表的组成部分)

现金流量表（二）

2022年度

编制单位：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

单位：元

补 充 资 料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	102,018,620.48	100,217,197.52
加：资产减值准备	21,002,962.19	12,873,243.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	474,340.36	1,952,411.64
无形资产摊销	401,744.17	207,657.02
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（收益以“-”号填列）	452,652.17	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	42,104,637.68	36,632,430.28
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,150,444.33	-1,930,986.54
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,940,225.89	-188,683,368.37
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-140,822,457.87	-180,818,715.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	169,188,104.22	246,599,923.09
其他		
经营活动产生的现金流量净额	187,729,933.18	27,049,792.96
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	403,093,950.53	245,015,967.34
减：现金的期初余额	245,015,967.34	219,612,048.97
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	158,077,983.19	25,403,918.37

（所附注释是财务报表的组成部分）

所有者权益(股东权益)变动表

项 目	本年金额										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	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	所有者权益合计	其他权益工具		资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	所有者权益合计	
		优先股	永续债								优先股	永续债								
一、上年年末余额	116,000,000.00			147,794,263.45				191,232,474.49	454,996,737.94	454,996,737.94			140,690,806.80				392,813,777.47	859,296,544.27	859,296,544.27	
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额	116,000,000.00			147,794,263.45				191,232,474.49	454,996,737.94	454,996,737.94			140,690,806.80				392,813,777.47	859,296,544.27	859,296,544.27	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)																				
(一)综合收益总额				-12,709,447.16				102,918,639.46	90,209,192.30	90,209,192.30			-1,846,774.12				98,372,418.18	89,525,644.06	89,525,644.06	
1. 净利润				-12,709,447.16				102,918,639.46	90,209,192.30	90,209,192.30			-1,846,774.12				98,372,418.18	89,525,644.06	89,525,644.06	
2. 其他综合收益																				
(二)所有者投入和减少资本																				
1. 所有者投入的普通股																				
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他																				
(三)利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者(或股东)分配的股利																				
4. 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. 其他																				
(五)专项储备																				
1. 提取专项储备																				
2. 使用专项储备																				
3. 其他																				
四、本年年末余额	116,000,000.00			135,084,816.29				294,151,113.95	545,204,934.24	545,204,934.24			138,844,032.68				491,186,195.65	948,822,188.33	948,822,188.33	

(所有者权益变动表的续表)

深圳市建筑装饰（集团）有限公司

财务报表附注

一、公司基本情况

1986年8月28日，经深圳市人民政府办公厅出具《关于成立“深圳市建筑装饰总承包公司”的批复》（深府办[1986]564号），成立深圳市建筑装饰总承包公司，注册资本为人民币100万元。1986年9月20日，深圳市工商局向公司核发了深新企01392副字壹号《营业执照》，公司名称为“深圳市建筑装饰总承包公司”，企业性质为全民所有制企业。1997年12月9日，公司由“深圳市建筑装饰总承包公司”更名为深圳市建筑装饰（集团）有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）。

2003年9月26日，深圳市国有资产管理办公室作出《关于深圳市建筑装饰（集团）有限公司改制总体方案的批复》（深国资办[2003]216号），批准公司实施经营者和员工持股改制。改制后，公司的注册资本为5000万元，其中，经营者以自然人身份合计持股21.3%，员工以工会社团法人名义持股48.7%，预留股份占30%。

历经多次股权转让，公司由股东深圳市政道桥建设集团有限公司、深装众诚深圳投资发展中心（有限合伙）、吴富贵、深装欣瑞深圳投资发展中心（有限合伙）、深装欣茂深圳投资发展中心（有限合伙）、深圳市资融投资股份有限公司、杭州深装股权投资合伙企业（有限合伙）、北京翼凡管理咨询中心（有限合伙）、深装欣旺深圳投资发展中心（有限合伙）、深装欣盛深圳投资发展中心（有限合伙）、深装欣益深圳投资发展中心（有限合伙）、深装欣荣深圳投资发展中心（有限合伙）、深圳市深装投资有限公司、深装众悦深圳投资发展中心（有限合伙）、霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司、深装众达深圳投资发展中心（有限合伙）、深装众合深圳投资发展中心（有限合伙）、深装众志深圳投资发展中心（有限合伙）、路通（北京）基础设施建设发展有限公司、深装欣鸿深圳投资发展中心（有限合伙）共同投资。

本公司主要从事建筑装饰。本公司主要提供建筑装饰劳务，属建筑装饰行业。

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。

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 日的财务状况及 2022 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

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

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、现金及现金等价物的确定标准

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的现金、价值变动风险很小的投资。

4、外币业务

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）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。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。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，计入当期损益或确认为其他综合收益。

5、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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项以及可供出售金融资产。

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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、

属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或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。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

① 持有至到期投资、应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

6、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括工程施工、设计成本、原材料、库存商品、在产品及自制半成品、周转材料、产

成品、包装物、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

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、加工成本和其他成本。

非工程施工和设计成本类存货领用和发出时按加权平均法计价。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

工程施工的具体核算方法为：按照单个工程项目为核算对象，在单个工程项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接费用等。期末根据完工百分比法确认合同收入的同时，确认合同毛利。期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，余额列示于存货项目。

(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。存货跌价准备通常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。

对于工程施工成本，预计总超过收入（扣除相关费用）的工程项目，按照总成本超过预计收入（扣除相关费用）的部分，计提存货跌价准备，在工程项目完工时，转销存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

7、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处

置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

8、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四、5“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发

行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或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，于发生时计入当期损益。

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，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归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，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被

投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

9、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。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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。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。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

10、固定资产

（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。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。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法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如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	25	5	3.80
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.00

预计净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）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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、15“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。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。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。

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。

11、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”。

12、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。

13、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值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。

（2）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。

（3）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、15“长期资产减值”。

14、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。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

15、长期资产减值

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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

16、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

17、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到

时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

18、收入

(1) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。本公司装饰装修业务按照建造合同收入确认原则核算。

(2) 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。

(3) 提供劳务收入

在提供劳务交易的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的劳务收入。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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）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、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

20、递延所得税资产/递延所得税负债

(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的时间，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。

21、租赁

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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

22、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

①执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

②执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》

2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

③执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

（2）会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

23、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、19、“收入确认方法”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（3）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（4）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。

鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（5）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（8）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计

的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率%
增值税	销售货物或提供应税劳务	13.00、9.00、6.00、5.00、3.00
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00
教育费附加	应纳流转税额	3.00
地方教育附加	应纳流转税额	2.00
企业所得税 2017-2019 年	应纳税所得额	15.00
企业所得税 2020 年	应纳税所得额	25.00
企业所得税 2021 年	应纳税所得额	15.00
企业所得税 2022 年	应纳税所得额	15.00

说明：

根据财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》规定，本公司的建筑装饰收入自2016年5月1日起执行3%、11%的增值税税率。对于开工日期在2016年4月30日前的老项目工程收入采用简易计税方法计税，增值税征收率为3%。

(2)根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），自2018年5月1日起纳税人发生增值税应税销售行为，原适用17%税率的，税率调整为16%；原适用11%税率的，税率调整为10%。从2019年4月1日起，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

(3)设计收入执行6%增值税税率。

2、税收优惠及批文

根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195号）有关规定，深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局于2021年12月23日认定本公司通过国家高新技术企业复审申请，并颁发了编号为GR202144200108号《高新技术企业证书》，认定有效期三年（2021年至2023年）。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关规定，公司所得税税率自2021年起三年内享受减免10%优惠，即按15%的所得税税率征收。

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：“年初”指2021年12月31日，“期末”指2022年12月31日，“上期”指2021年度，“本期”指2022年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现 金	1,173,597.50	495,189.50
银行存款	305,875,158.03	184,274,829.67
其他货币资金	96,045,195.00	60,245,948.17
合 计	403,093,950.53	245,015,967.34

2、应收票据

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	20,763,975.65	18,790,817.31
商业承兑汇票	26,230,128.18	34,612,774.17
合 计	46,994,103.83	53,403,591.48

3、应收账款

(1) 公司期末应收账款账面净额为 685,653,150.94 元，其账面余额和坏账准备列示如下：

账 龄	期末余额			年初余额		
	期末余额	比例	坏账准备	年初余额	比例	坏账准备
一年以内	589,243,008.43	78.19%	19,113,725.66	507,268,078.10	78.53%	18,702,417.87
一年至三年	105,583,152.26	14.01%	17,951,824.61	103,727,837.55	16.06%	7,911,132.15
三年以上	58,754,866.33	7.80%	30,862,325.81	34,982,800.22	5.41%	21,271,863.31
合 计	753,581,027.02	100%	67,927,876.08	645,978,715.87	100.00%	47,885,413.33

(2) 应收账款欠款金额的情况如下：

单位名称	金额
中国水利水电第六工程局有限公司	27,013,584.00
珠海中冶置业有限公司	18,012,857.26
中兴通讯股份有限公司	15,800,000.00
潍柴动力股份有限公司	13,000,000.00
中国建筑一局（集团）有限公司	11,938,485.66
合 计	85,764,926.92
占应收账款总额比例	11.38%

4、预付款项

(1) 公司期末预付账款账面净额为**212,259,991.55**元，其账面余额列示如下：

账 龄	期末余额		年初余额	
	期末余额	比例	年初余额	比例
一年以内	114,662,847.44	54.02%	101,464,580.29	47.98%
一年至三年	79,066,846.85	37.25%	63,565,244.62	30.05%
三年以上	18,530,297.26	8.73%	46,475,284.89	21.97%
合 计	212,259,991.55	100.00%	211,505,109.80	100.00%

(2) 期末大额预付款项：

单位名称	金额
深圳市鹏城建工劳务有限公司	29,986,659.84
福建南安炫杰石材有限公司	17,189,548.68
武汉怡采建材有限公司	6,315,635.00
南京市秦淮区台博建材销售中心	4,460,603.98
深圳市华达成建筑装饰劳务有限公司	4,277,128.61
合 计	62,229,576.11
占预付款项总额比例	29.32%

5、其他应收款

(1) 公司期末其他应收款账面净额为 **122,700,547.03** 元，其账面余额和坏账准备列示如下：

账 龄	期末余额			年初余额		
	期末余额	比例	坏账准备	年初余额	比例	坏账准备
一年以内	100,985,144.13	77.76%	6,249,257.22	74,872,990.81	21.55%	4,848,198.18
一年至三年	27,267,139.37	21.00%	726,713.94	269,517,139.37	77.58%	779,046.33
三年以上	1,606,049.56	1.24%	181,814.87	3,020,908.73	0.87%	570,042.05
合 计	129,858,333.06	100%	7,157,786.03	347,411,038.91	100.00%	6,197,286.56

(2) 其他应收款欠款金额前五名的情况如下

单位名称	金额
深圳深装幕墙（池州）有限公司	6,426,636.18
安徽北旅产业投资有限公司	4,000,000.00
南京夕阳红养老服务中心（有限合伙）	3,500,000.00
深圳联合金融控股有限公司	1,816,323.88
浙江旭飞建设有限公司	1,452,243.92
合 计	17,195,203.98
占其他应收款总额比例	13.24%

6、存货

存货项目列示：

项 目	期末余额		年初余额	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
合同履约成本	678,008,292.40		674,068,066.51	
合 计	678,008,292.40		674,068,066.51	

7、长期股权投资

项目名称	期末余额	期初余额
深圳深装（池州）产业园有限公司	274,257,487.81	50,000,000.00
深圳市深装幕墙装饰工程有限公司	9,283,069.00	9,283,069.00
深圳市深建装工程科技有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
红基科技（北京）有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
深装集团(马来西亚)工程有限公司	1,484,805.34	1,484,805.34
合计	292,125,362.15	67,867,874.34

8、其他非流动金融资产

项目名称	期末余额	期初余额
铜陵农村商业银行股份有限公司	77,362,560.00	77,362,560.00
安徽深装世纪新型建筑材料有限公司	500,000.00	500,000.00
安徽深装合大工业设计有限公司	310,000.00	310,000.00
合计	78,172,560.00	78,172,560.00

9、投资性房地产

投资性房地产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	45,370,646.89	0	17,548,531.09	27,822,115.80
合 计	45,370,646.89	0	17,548,531.09	27,822,115.80
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	30,407,664.23	746,708.56	4,779,083.93	26,375,288.86
合 计	30,407,664.23	746,708.56	4,779,083.93	26,375,288.86
账面价值	14,962,982.66			1,446,826.94

10.固定资产及累计折旧

固定资产及累计折旧增减变动情况

固定资产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	3,375,194.95	32,306,744.57		35,681,939.52
运输设备	7,212,871.16		1,800,259.74	5,412,611.42
机器设备	957,278.97			957,278.97
电子设备	4,208,793.64	35,004.02		4,243,797.66
办公设备	3,639.63	3,581.42		7,221.05
合 计	15,757,778.35	32,345,330.01	1,800,259.74	46,302,848.62
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	2,560,259.49	420,734.48		2,980,993.97
运输设备	3,964,601.11	542,856.00	1,120,453.56	3,387,003.55
机器设备	622,104.25	77,381.64		699,485.89
电子设备	2,086,923.42	552,828.38		2,639,751.80
办公设备	354.96	993.42		1,348.38
合 计	9,234,243.23	1,594,793.92	1,120,453.56	9,708,583.59
净 值	6,523,535.12			36,594,265.03

11、无形资产

项目名称	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
软件	1,806,132.49	1,940,871.53	401,744.17	3,345,259.85
合计	1,806,132.49	1,940,871.53	401,744.17	3,345,259.85

12、递延所得税资产

项 目	年末余额	年初余额
递延所得税资产	13,054,417.50	9,903,973.17
合计	13,054,417.50	9,903,973.17

13、短期借款

借款来源	期末金额	期初金额
中信银行深圳福田支行	80,000,000.00	80,000,000.00
工商银行深圳国财支行	79,000,000.00	79,000,000.00
交通银行深圳福田支行	65,000,000.00	70,000,000.00
华夏银行深圳分行益田支行	53,000,000.00	53,000,000.00
渤海银行深圳前海分行	50,000,000.00	0.00
中行深圳艺园路支行	40,000,000.00	60,000,000.00
建设银行福田支行	24,000,000.00	24,000,000.00
光大银行广东自贸区前海分行	20,000,000.00	20,000,000.00
招行深圳爱华支行	10,000,000.00	28,775,000.00
深圳农商银行民乐支行	9,500,000.00	0.00
海南银行儋州分行	0.00	6,600,000.00
合计	430,500,000.00	421,375,000.00

14、应付票据

票据名称	期末余额	年初余额
建设银行建信融通	90,104,680.28	96,652,138.40
广发银行新洲支行	62,500,000.00	62,500,000.00
华夏银行益田支行	30,000,000.00	20,000,000.00
兴业银行深圳分行	18,750,000.00	18,750,000.00
珠海华润银行	10,145,892.20	0.00
中信银行福田支行	0.00	10,000,000.00
工商国财支行	0.00	10,000,000.00
合 计	211,500,572.48	217,902,138.40

15、应付账款

(1) 公司应付账款期末余额871,632,639.56元，具体情况列示如下：

账 龄	期末余额		年初余额	
	期末余额	比例	期末余额	比例
一年以内	597,242,684.62	68.52%	479,804,856.24	69.43%
一年至三年	196,465,996.96	22.54%	143,581,377.47	20.78%
三年以上	77,923,957.98	8.94%	67,642,786.18	9.79%
合 计	871,632,639.56	100.00%	691,029,019.89	100.00%

(2) 金额重大的应付账款项列示如下:

单位名称	金额
上海磊牛贸易有限责任公司	19,279,847.23
江苏省工业设备安装集团有限公司	7,986,690.00
蒙娜丽莎集团股份有限公司	7,153,905.00
河南军恒建设有限公司青海分公司	6,247,872.19
江苏鑫方盛电子商务有限公司	4,105,449.82
合 计	44,773,764.24
占应付账款总额比例	5.14%

16、应付职工薪酬

单位名称	年初金额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、职工工资及福利	20,727,886.85	104,007,013.78	101,468,841.39	23,266,059.24
二、工会经费		395,866.64	395,866.64	
合 计	20,727,886.85	104,402,880.42	101,864,708.03	23,266,059.24

17、应交税费

税 种	税率	期末余额	年初余额
增值税	9%	20,636,904.28	30,876,423.49
城建税	7%	1,172,289.02	1,833,173.96
教育费附加	3%	196,471.58	216,472.38
地方教育费附加	2%	114,831.22	144,835.42
企业所得税	3%	10,642,839.78	10,563,631.82
个人所得税	3%-45%	1,517,826.81	1,950,929.93
印花税	0.03%	1,541,513.12	1,462,141.10
合 计		35,822,675.81	47,047,608.10

18、其他应付款

(1) 公司其他应付款期末余额205,345,795.83元，具体情况列示如下：

账 龄	期末余额		年初余额	
	期末余额	比例	期末余额	比例
一年以内	74,992,284.64	36.52%	70,127,793.13	34.77%
一年至三年	130,353,511.19	63.48%	131,545,192.33	65.23%
合 计	205,345,795.83	100.00%	201,672,985.46	100.00%

(2) 金额重大的其他应付款项列示如下：

单位名称	金额
深圳市深装幕墙装饰工程有限公司	4,974,311.09
安徽正兰实业有限公司	4,555,603.07
潍坊建业装饰工程有限公司	2,083,000.00
深圳市南山人防工程防护设备有限公司	1,750,000.00
深圳市三江盈建筑工程有限公司	1,203,700.00
合 计	14,566,614.16
占其他应付款总额比例	7.09%

19、实收资本

出资方	认缴出资额	出资比例	实际出资额	实际出资比例
深圳市市政道桥建设集团有限公司	16,036,362.00	13.82%	16,036,362.00	13.82%
深装众诚深圳投资发展中心（有限合伙）	14,599,774.00	12.59%	14,599,774.00	12.59%
吴富贵	11,767,628.40	10.14%	11,767,628.40	10.14%
深装欣瑞深圳投资发展中心（有限合伙）	11,212,861.10	9.67%	11,212,861.10	9.67%
深装欣茂深圳投资发展中心（有限合伙）	7,144,031.00	6.16%	7,144,031.00	6.16%
深圳市资融投资股份有限公司	6,871,396.00	5.92%	6,871,396.00	5.92%
杭州深装股权投资合伙企业（有限合伙）	5,556,400.00	4.79%	5,556,400.00	4.79%
北京冀凡管理咨询中心（有限合伙）	5,556,400.00	4.79%	5,556,400.00	4.79%
深装欣旺深圳投资发展中心（有限合伙）	5,286,095.00	4.56%	5,286,095.00	4.56%
深装欣盛深圳投资发展中心（有限合伙）	5,061,102.00	4.36%	5,061,102.00	4.36%
深装欣益深圳投资发展中心（有限合伙）	4,894,702.00	4.22%	4,894,702.00	4.22%
深装欣荣深圳投资发展中心（有限合伙）	4,866,745.00	4.20%	4,866,745.00	4.20%

出资方	认缴出资额	出资比例	实际出资额	实际出资比例
深圳市深装投资有限公司	4,488,000.00	3.87%	4,488,000.00	3.87%
深装众悦深圳投资发展中心（有限合伙）	2,413,887.00	2.08%	2,413,887.00	2.08%
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	2,224,247.00	1.92%	2,224,247.00	1.92%
深装众达深圳投资发展中心（有限合伙）	2,224,247.00	1.92%	2,224,247.00	1.92%
深装众合深圳投资发展中心（有限合伙）	1,945,490.00	1.68%	1,945,490.00	1.68%
深装众志深圳投资发展中心（有限合伙）	1,804,122.00	1.56%	1,804,122.00	1.56%
路通（北京）基础设施建设发展有限公司	1,112,123.00	0.95%	1,112,123.00	0.95%
深装欣鸿深圳投资发展中心（有限合伙）	934,387.50	0.80%	934,387.50	0.80%
合计	116,000,000.00	100%	116,000,000.00	100%

20. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（股本）溢价	147,759,263.85		12,769,447.16	134,989,816.69
合计	147,759,263.85		12,769,447.16	134,989,816.69

21. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	38,072,758.16			38,072,758.16
公益金	18,052.74			18,052.74
合计	38,090,810.90			38,090,810.90

22. 未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	391,232,934.99
加：会计政策变更	
前期差错更正	1,548,801.77
本期年初余额	392,781,736.76
加：本期净利润转入	102,018,620.48
减：本期提取法定盈余公积	

项 目	金 额
本期提取任意盈余公积	
本期分配普通股股利	11,600,000.00
本期期末余额	483,200,357.24
其中：董事会已批准的现金股利数	

23、营业收入及营业成本

按主营业务收入、其他业务收入列示

类别	本期金额	上期金额
主营业务收入	3,495,968,647.83	3,171,758,238.31
其他业务收入	7,463,218.83	9,668,394.95
合计	3,503,431,866.66	3,181,426,633.26
主营业务成本	3,066,234,175.91	2,778,889,910.60
其他业务成本	956,142.52	531,562.12
合计	3,067,190,318.43	2,779,421,472.72

24、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	5,810,007.03	5,303,530.20
教育费附加	4,318,733.62	3,941,100.21
印花税	3,250,283.42	2,104,082.20
房产税	487,127.54	479,955.16
土地使用税	36,022.30	23,985.83
合 计	13,902,173.91	11,852,653.60

25. 销售费用

项 目	本年发生额
人工费	6,716,739.39
中介费	1,502,659.01
差旅费-国内	487,251.02
业务招待费	330,599.21
办公费	40,649.76
其他	6,900.00
合 计	9,084,798.39

26. 管理费用

项 目	本年发生额
工资福利费	66,600,970.18
租赁费	13,986,616.36
办公费	7,410,007.27
业务招待费	5,297,190.93
差旅费	2,935,637.71
中介服务费	2,447,911.32
交通运输费	2,332,391.44
折旧费	1,594,793.92
协会费	509,800.00
其他	10,794,816.21
合 计	113,910,135.34

27. 研发支出

项 目	本年发生额
直接投入	100,263,042.26
人员人工费	20,243,479.93
其他费用	2,170,345.82
合 计	122,676,868.01

28、财务费用

项 目	本年发生额
利息支出	38,395,723.05
减：利息收入	1,538,651.11
手续费	5,247,565.74
合 计	42,104,637.68

29、投资收益

项 目	本年发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	469.29
合 计	469.29

30、营业外收入

项 目	本年发生额
与企业日常活动无关的政府补助	4,998,545.82
处置资产损益	-41,290.85
其他	0.00
合 计	4,957,254.97

31、营业外支出

项 目	本年发生额
罚款支出	76.00
捐赠支出	338,300.00
其他	346,905.41
合 计	685,281.41

32. 所得税费用

项 目	本年发生额
当期所得税费用	18,964,239.41
递延所得税费用	-3,150,444.33
合 计	15,813,795.08

七、关联方及关联交易

1、本公司的子公司情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
深圳市深装（池州）产业园有限公司	控股子公司	有限责任公司	安徽池州	盛静	制造业
深装工程设计有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	吴富贵	专业技术服务业
深圳市建筑装饰（集团）第一建设有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	专业技术服务业
深圳市建筑装饰（集团）第二建设有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	专业技术服务业
深圳市深装幕墙装饰工程有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	建筑装饰、装修和其他建筑业
佛山市政道桥建设有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东佛山	吴富贵	房屋建筑业
深圳市绿建工程技术（集团）有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	研究和试验发展
河北深建装建筑科技有限公司	控股子公司	有限责任公司	河北邯郸	周海阳	建筑装饰、装修和其他建筑业
深圳市绿建工程技术研究中心（有限合伙）	控股子公司	有限合伙企业	广东深圳	吴富贵	专业技术服务业

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
建装科技（海南）有限公司	控股子公司	有限责任公司	海南三亚	吴富贵	专业技术服务业
深圳市深装发展（集团）有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	商务服务业
深建信悦投资咨询（深圳）有限公司	参股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	商务服务业
深圳市美华生态集团有限公司	参股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	商务服务业
科华深圳工程技术集团有限公司	参股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	研究和试验发展

子公司名称	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	统一社会信用代码
深圳市深装（池州）产业园有限公司	25005 万元人民币	100%	100%	91341702551839048Q
深装工程设计有限公司	5000 万元人民币	100%	100%	91310112MABURQPR2U
深圳市建筑装饰（集团）第一建设有限公司	2000 万元人民币	100%	100%	91440300MA5GYG9T40
深圳市建筑装饰（集团）第二建设有限公司	2000 万元人民币	100%	100%	91440300MA5GYFCH2A
深圳市深装幕墙装饰工程有限公司	1000 万元人民币	100%	100%	91440300665887857B
建装科技（海南）有限公司	100 万元人民币	100%	100%	91460000MAA953551G
深圳市深装发展（集团）有限公司	1000 万元人民币	100%	100%	91440300MA5HJ91Q93
深圳市绿建工程技术研究中心（有限合伙）	350 万元人民币	70%	70%	91440300MA5HCA0Q70
深圳市绿建工程技术（集团）有限公司	510 万元人民币	51%	51%	91440300MA5HE149XR
河北深建装建筑科技有限公司	510 万元人民币	51%	51%	91130403MA0GB8TB8R
佛山市政道桥建设有限公司	1000 万元人民币	50%	50%	91440604MA7M64J718
深建信悦投资咨询（深圳）有限公司	50 万人民币	50%	50%	91440300MA5HJQWG0L
深圳市美华生态集团有限公司	50 万人民币	50%	50%	91440300MA5HJQYC0U
科华深圳工程技术集团有限公司	50 万人民币	50%	50%	91440300MA5HJQY29D

2、本公司的合营和联营企业情况

合营或联营企业名称	与本公司关系	注册资本	持股比例
红基科技（北京）有限公司	联营企业	RMB10,000,000.00	49%
深装朗石深圳投资发展中心（有限合伙）	联营企业	RMB400,000.00	49%
深圳市深建装工程科技有限公司	联营企业	RMB11,764,700.00	43%
深装集团（马来西亚）工程有限公司	联营企业	林吉特 5,000,000.00	20%

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
安徽深装世纪新型建筑材料有限公司	持股比例 16%
光阳路通建设有限公司	持股比例 15%
安徽深装合大工业设计有限公司	持股比例 11%

4、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市深装（池州）产业园有限公司	采购商品	9,236,971.67	13,538,364.17

②出售商品/提供劳务情况

无

（2）关联担保情况

①本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保期限	担保是否已经履行完毕
深圳市深装（池州）产业园有限公司	35,000,000.00	主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起二年	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司	10,000,000.00	单笔授信业务的债务履行期限届满之日起两年	否
深圳深装幕墙（池州）有限公司	10,000,000.00	单笔授信业务的债务履行期限届满之日起两年	否
深圳深装幕墙（池州）有限公司	10,000,000.00	单笔授信业务的债务履行期限届满之日起两年	否
池州市深装钢构有限公司	7,000,000.00	单笔授信业务的债务履行期限届满之日起两年	否

②本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保期限	担保是否已经履行完毕
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵、章有萍	324,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵、章有萍	240,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵、章有萍	120,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵、章有萍	100,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵、章有萍	100,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵、章有萍	80,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
吴富贵	80,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵、章有萍	50,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵、章有萍	50,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵、章有萍	50,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵、章有萍	50,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵、章有萍	15,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项：				
深圳市深装（池州）产业园有限公司	324,995.27		3,724,400.00	
池州市深装钢构有限公司	0.00		0.00	
合 计	324,995.27		3,724,400.00	
其他应收款：				
深圳市深装（池州）产业园有限公司	350,000.00		222,527,482.81	
深圳深装幕墙（池州）有限公司	6,426,636.18		6,426,636.18	
深圳市深装幕墙装饰工程有限公司	61,889.58		0.00	
深圳市深建装工程科技有限公司	153,146.04		153,146.04	
合 计	6,991,671.80		229,107,265.03	

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款:		
深圳市深装(池州)产业园有限公司	2,364,820.56	4,761,068.58
池州市深装钢构有限公司	0.00	0.00
其他应付款:		
深圳市深装幕墙装饰工程有限公司	4,974,311.09	4,974,311.09

八、或有事项

截止至 2022 年 12 月 31 日, 本公司无需披露的或有事项。

九、承诺事项

截止至 2022 年 12 月 31 日, 本公司无需披露的承诺事项。

十、资产负债表日后非调整事项

截止至 2022 年 12 月 31 日, 本公司无资产负债表日后事项。



营业执照

统一社会信用代码
914403006803592516



名称：深圳市深业汇业会计师事务所（普通合伙）

类型：普通合伙

执行事务合伙人：付国兵

成立日期：2008年10月15日

主要经营场所：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路1号海康大厦B座401

此复印件仅作为公告用件使用，再次复印无效！

重要提示

1. 商事主体的信用信息在国家企业信用信息公示系统公示。如公示内容与实际不符，请及时向登记机关报告。
2. 商事主体的信用信息在国家企业信用信息公示系统公示。如公示内容与实际不符，请及时向登记机关报告。
3. 商事主体的信用信息在国家企业信用信息公示系统公示。如公示内容与实际不符，请及时向登记机关报告。



登记机关

2021年07月06日

证书序号: 0012598

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》。

此复印件仅供报告附件使用,再次复印无效!

发证机关: 深圳市财政局

二〇二一年七月十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 深圳市深业会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人: 付国兵

主任会计师: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路 11 号海

经营场所: 松大厦 B 座 401

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470216

批准执业文号: 深财会[2008]93 号

批准执业日期: 2008 年 9 月 24 日



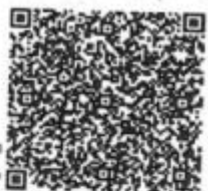
姓名 付国兵
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-8-1
Date of birth
工作单位 深圳同德会计师事务所
Working unit
身份证号码 422130730801371
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

此复印件仅作为报告书的附件使用，再次复印无效！

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，有效期为一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate

474700900007

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

深圳市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2006 年 3 月 6 日

付国兵 474700900007



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

深圳佳正华会计师 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011 年 3 月 21 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳聚鑫会计师 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011 年 3 月 31 日

10

此复印件仅作为报告书附件使用，再次复印无效！

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

深圳聚鑫会计师 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 8 月 3 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳市新通会计师 事务所
CPAs
(盖章)

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

11





姓名: 郑方方
 Sex: 女
 Date of birth: 1983-07-21
 Working unit: 深圳市注册税务师事务所(普通合伙)
 Identity card No.: 410881198307210525



此复印件仅作为
 用, 再次复印无效!

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 474702160016
 No. of Certificate
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2020 年 07 月 28 日
 Date of Issuance

郑方方
 474702160016
 深圳市注册会计师协会

2、2023 年财务报表

深圳市建筑装饰（集团）有限公司

2023 年度审计报告

目 录	页 次
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	6-7
五、所有者权益变动表	8
六、财务报表附注	9-45

深圳金拓会计师事务所

Shenzhen Jintuo Accounting Firm (general partnership)

地址：深圳市南山区南山街道南光社区创业路18号怡海广场东、西座东-1903 电话：86967119 86967116

深金拓年审字[2024]001号

审计报告

深圳市建筑装饰（集团）有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市建筑装饰（集团）有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表，2023年度的利润表、股东权益变动表、现金流量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、 管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。

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。

我们与管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：



二〇二四年三月七日

资产负债表（一）

2023年12月31日

编制单位：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

单位：元

资 产	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	1	224,149,886.96	403,093,950.53
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	31,972,704.06	46,994,103.83
应收账款	3	839,857,389.08	685,653,150.94
应收款项融资			
预付款项	4	779,440.91	212,259,991.55
其他应收款	5	136,333,007.04	122,700,547.03
存货	6	919,765,217.26	678,008,292.40
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其它流动资产			
流动资产合计		2,152,857,645.31	2,148,710,036.28
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	82,451,894.35	292,125,362.15
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	8	77,862,560.00	78,172,560.00
投资性房地产	9	221,483,705.00	1,446,826.94
固定资产	10	34,189,608.13	36,594,265.03
在建工程		214,337,542.22	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	11	2,931,505.49	3,345,259.85
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	12	16,626,743.91	13,054,417.50
其他非流动资产			
非流动资产合计		649,883,559.10	424,738,691.47
资产总计		2,802,741,204.41	2,573,448,727.75

（所附注释是财务报表的组成部分）

资产负债表（二）

2023年12月31日

编制单位：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

单位：元

负债和所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	13	539,537,422.18	430,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	14	164,429,938.45	211,500,572.48
应付账款	15	831,108,831.73	871,632,639.56
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	16	10,110,784.69	23,266,059.24
应交税费	17	19,891,719.99	35,822,675.81
其他应付款	18	235,578,405.27	205,345,795.83
应付股利		23,100,000.00	23,100,000.00
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		1,823,757,102.31	1,801,167,742.92
非流动负债：			
长期借款		103,901,500.00	-
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		32,914,758.14	-
其他非流动负债			
非流动负债合计		136,816,258.14	-
负债合计		1,960,573,360.45	1,801,167,742.92
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	19	115,000,000.00	116,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	20	134,989,816.69	134,989,816.69
减：库存股			
其他综合收益		186,516,962.76	-
专项储备			
盈余公积	21	18,008,388.56	38,090,810.90
未分配利润	22	387,652,675.95	483,200,357.24
所有者权益（或股东权益）合计		842,167,843.96	772,280,984.83
负债和所有者权益(或股东权益)总计		2,802,741,204.41	2,573,448,727.75

（所附注释是财务报表的组成部分）

利润表

2023年度

编制单位：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

单位：元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	23	3,166,915,211.43	3,503,431,866.66
减：营业成本	23	2,838,506,104.33	3,067,190,318.43
税金及附加	24	8,289,808.09	13,902,173.91
销售费用	25	1,201,067.36	9,084,798.39
管理费用	26	62,825,850.83	113,910,135.34
研发费用	27	96,913,242.59	122,676,868.01
财务费用	28	42,650,663.13	42,104,637.68
其中：利息费用		34,741,650.45	38,395,723.00
利息收入		2,086,972.24	1,538,651.11
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	29	-263,136.76	469.29
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）		-23,815,509.43	-21,002,962.19
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		92,449,828.91	113,560,442.00
加：营业外收入	30	1,807,792.62	4,957,254.97
减：营业外支出	31	956,191.84	685,281.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		93,301,429.69	117,832,415.56
减：所得税费用	32	8,107,309.93	15,813,795.08
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		85,194,119.76	102,018,620.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		85,194,119.76	102,018,620.48
（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			
（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			
六、综合收益总额		85,194,119.76	102,018,620.48
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
补充资料：			
项 目		本期金额	上期金额
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益			
2.自然灾害发生的损失			
3.会计政策变更增加（或减少）利润总额			
4.会计估计变更增加（或减少）利润总额			
5.债务重组损失			
6.其他			

（所附注释是财务报表的组成部分）

现金流量表(一)

2023年度

编制单位：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

单位：元

项 目	本期金额	上期金额
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	3,247,403,431.15	3,763,187,413.21
收到的税费返还	-	
收到其他与经营活动有关的现金	182,323,542.28	127,775,388.21
经营活动现金流入小计	3,429,726,973.43	3,890,962,801.42
购买商品、接受劳务支付的现金	3,154,548,175.67	3,253,590,315.18
支付给职工以及为职工支付的现金	85,035,699.96	101,864,708.03
支付的各项税费	86,695,504.24	117,010,115.85
支付其他与经营活动有关的现金	218,000,395.55	230,767,729.18
经营活动现金流出小计	3,544,279,775.42	3,703,232,868.24
经营活动产生的现金流量净额	-114,552,801.99	187,729,933.18
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	2,687.37	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	104,142.20	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	106,829.57	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	242,695,362.88	381,226.94
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	242,695,362.88	381,226.94
投资活动产生的现金流量净额	-242,588,533.31	-381,226.94
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	790,907,422.18	472,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	790,907,422.18	472,000,000.00
偿还债务支付的现金	577,968,500.00	462,875,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,741,650.45	38,395,723.05
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	612,710,150.45	501,270,723.05
筹资活动产生的现金流量净额	178,197,271.73	-29,270,723.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-178,944,063.57	158,077,983.19
加：期初现金及现金等价物余额	403,093,950.53	245,015,967.34
六、期末现金及现金等价物余额	224,149,886.96	403,093,950.53

(所附注释是财务报表的组成部分)

现金流量表（二）

2023年度

编制单位：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

单位：元

补 充 资 料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	85,194,119.76	102,018,620.48
加：资产减值准备	23,815,509.43	21,002,962.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,317,115.49	474,340.36
无形资产摊销	413,754.36	401,744.17
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（收益以“-”号填列）	-	452,652.17
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	42,650,663.13	42,104,637.68
投资损失（收益以“-”号填列）	-263,136.76	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,572,326.41	-3,150,444.33
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	32,914,758.14	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-241,756,924.86	-3,940,225.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	58,665,252.26	-140,822,457.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-114,931,586.53	169,188,104.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-114,552,801.99	187,729,933.18
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	224,149,886.96	403,093,950.53
减：现金的期初余额	403,093,950.53	245,015,967.34
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	-178,944,063.57	158,077,983.19

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳市建筑装饰（集团）有限公司

财务报表附注

一、公司基本情况

1986年8月28日，经深圳市人民政府办公厅出具《关于成立“深圳市建筑装饰总承包公司”的批复》（深府办[1986]564号），成立深圳市建筑装饰总承包公司，注册资本为人民币100万元。1986年9月20日，深圳市工商局向公司核发了深新企01392副字壹号《营业执照》，公司名称为“深圳市建筑装饰总承包公司”，企业性质为全民所有制企业。1997年12月9日，公司由“深圳市建筑装饰总承包公司”更名为深圳市建筑装饰（集团）有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）。

2003年9月26日，深圳市国有资产管理办公室作出《关于深圳市建筑装饰（集团）有限公司改制总体方案的批复》（深国资办[2003]216号），批准公司实施经营者和员工持股改制。改制后，公司的注册资本为5000万元，其中，经营者以自然人身份合计持股21.3%，员工以工会社团法人名义持股48.7%，预留股份占30%。

历经多次股权转让，公司由深圳市市政道桥建设集团有限公司、深装众诚深圳投资发展中心（有限合伙）、深装欣瑞深圳投资发展中心（有限合伙）、深装欣茂深圳投资发展中心（有限合伙）、深圳市资融投资股份有限公司、北京翼凡管理咨询中心（有限合伙）、杭州深装股权投资合伙企业（有限合伙）、深装欣旺深圳投资发展中心（有限合伙）、深装欣盛深圳投资发展中心（有限合伙）、深装欣益深圳投资发展中心（有限合伙）、深装欣荣深圳投资发展中心（有限合伙）、深圳市深装投资有限公司、霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司、深装众达深圳投资发展中心（有限合伙）共同投资。

本公司主要从事建筑装饰。本公司主要提供建筑装饰劳务，属建筑装饰行业。

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。

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。

四、重要会计政策和会计估计

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

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、现金及现金等价物的确定标准

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的现金、价值变动风险很小的投资。

4、外币业务

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）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。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。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，计入当期损益或确认为其他综合收益。

5、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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项以及可供出售金融资产。

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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或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。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

① 持有至到期投资、应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当

前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

6、存货

（1）存货的分类

存货主要包括工程施工、设计成本、原材料、库存商品、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、包装物、低值易耗品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

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、加工成本和其他成本。

非工程施工和设计成本类存货领用和发出时按加权平均法计价。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

工程施工的具体核算方法为：按照单个工程项目为核算对象，在单个工程项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接费用等。期末根据完工百分比法确认合同收入的同时，确认合同毛利。期末，未完工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，余额列示于存货项目。

（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。存货跌价准备通常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。

对于工程施工成本，预计总超过收入（扣除相关费用）的工程项目，按照总成本超过预计收入（扣除相关费用）的部分，计提存货跌价准备，在工程项目完工时，转销存货跌价准备。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

7、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——

资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

8、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四、5“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股

权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或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，于发生时计入当期损益。

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，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归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，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变

动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

9、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，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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
----	-----------	-----------	-------------

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧(摊销)率(%)
房屋建筑物	25	5	3.80

投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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金额计入当期损益。

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。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、已出租的建筑物等。此外,对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物,若董事会作出书面决议,明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的,也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值,外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;自行建造投资性房地产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为:①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时,参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格;无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的,参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格,并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计;或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变,将投资性房地产转换为自用房地产时,以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时,投资性房地产按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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金额计入当期损益。

10、固定资产

(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。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。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法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如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	25	5	3.80
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.00

预计净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) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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、15“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。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。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。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。

11、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资

产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”。

12、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。

13、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值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。

(2) 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。

（3）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、15“长期资产减值”。

14、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。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

15、长期资产减值

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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

16、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

17、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

18、收入

(1) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。本公司装饰装修业务按照建造合同收入确认原则核算。

(2) 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。

(3) 提供劳务收入

在提供劳务交易的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的劳务收入。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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(5) 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、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

20、递延所得税资产/递延所得税负债

（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的时间，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，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。

21、租赁

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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

22、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

②执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》

2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

③执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

(2) 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

23、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的

报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、19、“收入确认方法”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（3）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（4）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允

价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（5）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（7）递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（8）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率%
增值税	销售货物或提供应税劳务	13.00、9.00、6.00、5.00、3.00

城市维护建设税	应纳流转税额	7.00
教育费附加	应纳流转税额	3.00
地方教育附加	应纳流转税额	2.00
企业所得税 2017-2019 年	应纳税所得额	15.00
企业所得税 2020 年	应纳税所得额	25.00
企业所得税 2021-2023 年	应纳税所得额	15.00

说明:

根据财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》规定, 本公司的建筑装饰收入自 2016 年 5 月 1 日起执行 3%、11% 的增值税税率。对于开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的老项目工程收入采用简易计税方法计税, 增值税征收率为 3%。

(2)根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号), 自 2018 年 5 月 1 日起纳税人发生增值税应税销售行为, 原适用 17% 税率的, 税率调整为 16%; 原适用 11% 税率的, 税率调整为 10%。从 2019 年 4 月 1 日起, 增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物, 原适用 16% 税率的, 税率调整为 13%; 原适用 10% 税率的, 税率调整为 9%。

(3)设计收入执行 6% 增值税税率。

2、税收优惠及批文

根据《高新技术企业认定管理办法》(国科发火〔2016〕32 号)和《高新技术企业认定管理工作指引》(国科发火〔2016〕195 号)有关规定, 深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局于 2021 年 12 月 23 日认定本公司通过国家高新技术企业复审申请, 并颁发了编号为 GR202144200108 号《高新技术企业证书》, 认定有效期三年(2021 年至 2023 年)。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关规定, 公司所得税税率自 2021 年起三年内享受减免 10% 优惠, 即按 15% 的所得税税率征收。

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; “年初”指 2022 年 12 月 31 日, “期末”指 2023 年 12 月 31 日, “上期”指 2022 年度, “本期”指 2023 年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现 金	896,807.50	1,173,597.50
银行存款	171,963,651.14	305,875,158.03
其他货币资金	51,289,428.32	96,045,195.00
合 计	224,149,886.96	403,093,950.53

2、应收票据

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	5,098,607.25	20,763,975.65
商业承兑汇票	26,874,096.81	26,230,128.18
合 计	31,972,704.06	46,994,103.83

3、应收账款

(1) 公司期末应收账款账面净额为839,857,389.08元，其账面余额和坏账准备列示如下：

账 龄	期末余额			年初余额		
	期末余额	比例	坏账准备	年初余额	比例	坏账准备
一年以内	683,443,704.16	74.19%	34,172,185.21	589,243,008.43	78.19%	19,113,725.66
一年至三年	155,418,400.13	16.87%	23,841,182.58	105,583,152.26	14.01%	17,951,824.61
三年以上	82,400,001.98	8.94%	23,391,349.40	58,754,866.33	7.80%	30,862,325.81
合 计	921,262,106.27	100%	81,404,717.19	753,581,027.02	100%	67,927,876.08

(2) 应收账款欠款金额的情况如下：

单位名称	金额
长沙云璟房地产有限公司	34,521,450.73
中国水利水电第六工程局有限公司	19,973,160.00
中国建筑第八工程局有限公司	18,710,000.00
中建三局集团有限公司	16,043,678.32
中国建筑一局（集团）有限公司	15,782,651.36
合 计	105,030,940.41
占应收账款总额比例	11.40%

4、预付款项

(1) 公司期末预付账款账面净额为779,440.91元，其账面余额列示如下：

账 龄	期末余额		年初余额	
	期末余额	比例	年初余额	比例
一年以内	491,622.73	63.07%	114,662,847.44	54.02%
一年至三年	236,009.38	30.28%	79,066,846.85	37.25%
三年以上	51,808.80	6.65%	18,530,297.26	8.73%
合 计	779,440.91	100.00%	212,259,991.55	100.00%

(2) 期末大额预付款项:

单位名称	金额
深圳市安居建信房屋租赁服务有限公司	436,678.61
福田区财政局国库科	190,778.38
宁夏马斯特物业服务有限公司	51,928.88
深圳市南山区昌运商店	44,590.00
深圳市新九洲科技管理有限公司	34,911.80
合 计	758,887.67
占预付款项总额比例	97.36%

5、其他应收款

(1) 公司期末其他应收款账面净额为136,333,007.04元。其账面余额和坏账准备列示如下:

账 龄	期末余额			年初余额		
	期末余额	比例	坏账准备	年初余额	比例	坏账准备
一年以内	111,077,221.71	74.13%	8,649,553.53	100,985,144.13	77.76%	6,249,257.22
一年至三年	34,138,458.49	22.78%	3,995,263.04	27,267,139.37	21.00%	726,713.94
三年以上	4,626,958.29	3.09%	864,814.88	1,606,049.56	1.24%	181,814.87
合 计	149,842,638.49	100%	13,509,631.45	129,858,333.06	100%	7,157,786.03

(2) 其他应收款欠款金额前五名的情况如下:

单位名称	金额
深圳深装幕墙（池州）有限公司	6,543,356.18
深圳龙源精造建设集团有限公司	6,420,000.00
深圳市鹏城建工劳务有限公司	5,000,000.00
安徽北旅产业投资有限公司	4,000,000.00
南京夕阳红养老服务中心（有限合伙）	3,500,000.00
合 计	25,463,356.18
占其他应收款总额比例	16.99%

6、存货

存货项目列示：

项 目	期末余额		年初余额	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
合同履约成本	919,765,217.26		678,008,292.40	
合 计	919,765,217.26		678,008,292.40	

7、长期股权投资

项目名称	期末余额	期初余额
深圳深装（池州）产业园有限公司	73,867,089.01	274,257,487.81
深圳市深建装工程科技有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
红基科技（北京）有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
深装集团（马来西亚）工程有限公司	1,484,805.34	1,484,805.34
深圳市深装幕墙装饰工程有限公司	0.00	9,283,069.00
合 计	82,451,894.35	292,125,362.15

8、其他非流动金融资产

项目名称	期末余额	期初余额
铜陵农村商业银行股份有限公司	77,362,560.00	77,362,560.00
安徽深装世纪新型建筑材料有限公司	500,000.00	500,000.00
安徽深装合大工业设计有限公司	0.00	310,000.00
合 计	77,862,560.00	78,172,560.00

9、投资性房地产

投资性房地产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	27,822,115.80	223,924,764.01	30,263,174.81	221,483,705.00
合 计	27,822,115.80	223,924,764.01	30,263,174.81	221,483,705.00
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	26,375,288.86	0.00	26,375,288.86	0.00
合 计	26,375,288.86	0.00	26,375,288.86	0.00
账面价值	1,446,826.94			221,483,705.00

10、 固定资产及累计折旧

固定资产及累计折旧增减变动情况:

固定资产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	35,681,939.52	3,426,476.00	3,553,157.24	35,555,258.28
运输设备	5,412,611.42			5,412,611.42
机器设备	957,278.97			957,278.97
电子设备	4,243,797.66	27,414.17		4,271,211.83
办公设备	7,221.05	11,725.66		18,946.71
合 计	46,302,848.62	3,465,615.83	3,553,157.24	46,215,307.21
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	2,980,993.97	1,236,698.37		4,217,692.34
运输设备	3,387,003.55	510,537.11		3,897,540.66
机器设备	699,485.89	74,026.05		773,511.94
电子设备	2,639,751.80	493,164.02		3,132,915.82
办公设备	1,348.38	2,689.94		4,038.32
合 计	9,708,583.59	2,317,115.49	0.00	12,025,699.08
净 值	36,594,265.03			34,189,608.13

11、 无形资产

项目名称	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
软件	3,345,259.85	0.00	413,754.36	2,931,505.49
合计	3,345,259.85	0.00	413,754.36	2,931,505.49

12、 递延所得税资产

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产	16,626,743.91	13,054,417.50
合计	16,626,743.91	13,054,417.50

13、 短期借款

借款来源	期末金额	期初金额
中行深圳艺园路支行	110,000,000.00	40,000,000.00
工商银行深圳国财支行	79,000,000.00	79,000,000.00
交通银行深圳福田支行	70,000,000.00	65,000,000.00
中信银行深圳福田支行	65,000,000.00	80,000,000.00

借款来源	期末金额	期初金额
华夏银行深圳分行益田支行	55,000,000.00	53,000,000.00
渤海银行深圳前海分行	50,000,000.00	50,000,000.00
浦发银行深圳滨海支行	27,000,000.00	0.00
光大银行深圳前海分行	24,537,422.18	0.00
建设银行福田支行	24,000,000.00	24,000,000.00
兴业银行深圳分行营业部	15,000,000.00	0.00
招行深圳爱华支行	10,000,000.00	10,000,000.00
中信银行深圳福田支行	10,000,000.00	0.00
光大银行广东自贸区前海分行	0.00	20,000,000.00
深圳农商银行民乐支行	0.00	9,500,000.00
合计	539,537,422.18	430,500,000.00

14、 应付票据

票据名称	期末余额	年初余额
建设银行建信融通	99,811,934.00	90,104,680.28
中信银行福田支行	30,000,000.00	0.00
珠海华润银行商业承兑汇票	14,618,004.45	0.00
中国银行深圳艺园路支行	10,000,000.00	0.00
兴业银行深圳分行商业承兑汇票	10,000,000.00	0.00
广发银行新洲支行	0.00	62,500,000.00
华夏银行益田支行	0.00	30,000,000.00
兴业银行深圳分行	0.00	18,750,000.00
珠海华润银行	0.00	10,145,892.20
合 计	164,429,938.45	211,500,572.48

15、 应付账款

(1) 公司应付账款期末余额831,108,831.73元，具体情况列示如下：

账 龄	期末余额		年初余额	
	期末余额	比例	期初余额	比例
一年以内	607,242,684.62	73.06%	597,242,684.62	68.52%
一年至三年	167,465,996.96	20.15%	196,465,996.96	22.54%
三年以上	56,400,150.15	6.79%	77,923,957.98	8.94%
合 计	831,108,831.73	100.00%	871,632,639.56	100.00%

(2) 金额重大的应付账款列示如下:

单位名称	金额
上海磊牛贸易有限责任公司	19,279,847.23
广州市聚泰建筑工程有限公司	16,138,734.09
蒙娜丽莎集团股份有限公司	7,153,905.00
河南军恒建设有限公司青海分公司	6,247,872.19
广东省广轻建设发展有限公司	5,299,632.04
合 计	54,119,990.55
占应付账款总额比例	6.51%

16、 应付职工薪酬

单位名称	年初金额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、职工工资及福利	23,266,059.24	71,880,425.41	85,035,699.96	10,110,784.69
二、工会经费		339,427.61	339,427.61	
合 计	23,266,059.24	72,219,853.02	85,375,127.57	10,110,784.69

17、 应交税费

税 种	税率	期末余额	年初余额
增值税	9%	10,657,756.68	20,636,904.28
城建税	7%	828,654.48	1,172,289.02
教育费附加	3%	49,199.63	196,471.58
地方教育费附加	2%	16,649.92	114,831.22
企业所得税	15%	4,914,122.69	10,642,839.78
个人所得税	3%-45%	480,172.04	1,517,826.81
印花税	0.03%	2,945,164.55	1,541,513.12
合 计		19,891,719.99	35,822,675.81

18、 其他应付款

(1) 公司其他应付款期末余额235,578,405.27元，具体情况列示如下:

账 龄	期末余额		年初余额	
	期末余额	比例	期初余额	比例
一年以内	96,458,124.55	40.95%	74,992,284.64	36.52%
一年至三年	125,756,023.13	53.38%	130,353,511.19	63.48%
三年以上	13,364,257.59	5.67%		
合 计	235,578,405.27	100.00%	205,345,795.83	100.00%

(2) 金额重大的其他应付款项列示如下:

单位名称	金额
深圳市深装(池州)产业园有限公司	48,040,000.00
深圳市政联合建设(集团)有限公司	14,583,984.00
安徽正兰实业有限公司	4,555,603.07
潍坊建业装饰工程有限公司	2,083,000.00
重庆易元慧商贸有限公司	1,900,000.00
合 计	71,162,587.07
占其他应付款总额比例	30.21%

19、 实收资本

出资方	认缴出资额	出资比例	实际出资额	实际出资比例
深圳市市政道桥建设集团有限公司	35,703,535.00	31.0466%	35,703,535.00	31.0466%
深装众诚深圳投资发展中心(有限合伙)	14,473,915.00	12.5860%	14,473,915.00	12.5860%
深装欣瑞深圳投资发展中心(有限合伙)	11,116,198.00	9.6663%	11,116,198.00	9.6663%
深装欣茂深圳投资发展中心(有限合伙)	7,082,444.00	6.1586%	7,082,444.00	6.1586%
深圳市资融投资股份有限公司	6,812,160.00	5.9236%	6,812,160.00	5.9236%
北京翼凡管理咨询中心(有限合伙)	5,508,500.00	4.7900%	5,508,500.00	4.7900%
杭州深装股权投资合伙企业(有限合伙)	5,508,500.00	4.7900%	5,508,500.00	4.7900%
深装欣旺深圳投资发展中心(有限合伙)	5,240,525.00	4.5570%	5,240,525.00	4.5570%
深装欣盛深圳投资发展中心(有限合伙)	5,017,472.00	4.3630%	5,017,472.00	4.3630%
深装欣益深圳投资发展中心(有限合伙)	4,852,507.00	4.2196%	4,852,507.00	4.2196%
深装欣荣深圳投资发展中心(有限合伙)	4,824,790.00	4.1955%	4,824,790.00	4.1955%
深圳市深装投资有限公司	4,449,310.00	3.8690%	4,449,310.00	3.8690%
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	2,205,072.00	1.9175%	2,205,072.00	1.9175%
深装众达深圳投资发展中心(有限合伙)	2,205,072.00	1.9175%	2,205,072.00	1.9175%
合 计	115,000,000.00	100.00%	115,000,000.00	100.00%

20、 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（股本）溢价	134,989,816.69			134,989,816.69
合计	134,989,816.69			134,989,816.69

21、 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	38,072,758.16	0.00	20,082,422.34	17,990,335.82
公益金	18,052.74			18,052.74
合计	38,090,810.90	0.00	20,082,422.34	18,008,388.56

22、 未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	483,200,357.24
加：会计政策变更	
前期差错更正	-180,741,801.05
本期年初余额	302,458,556.19
加：本期净利润转入	85,194,119.76
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	387,652,675.95
其中：董事会已批准的现金股利数	

23、 营业收入及营业成本

按主营业务收入、其他业务收入列示

类别	本期金额	上期金额
主营业务收入	3,158,783,793.32	3,495,968,647.83
其他业务收入	8,131,418.11	7,463,218.83
合计	3,166,915,211.43	3,503,431,866.66
主营业务成本	2,837,480,624.13	3,066,234,175.91
其他业务成本	1,025,480.20	956,142.52
合计	2,838,506,104.33	3,067,190,318.43

24、 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	3,698,509.07	5,810,007.03
教育费附加	2,545,307.05	4,318,733.62
印花税	1,479,430.96	3,250,283.42
房产税	539,650.56	487,127.54
土地使用税	25,350.45	36,022.30
车船税	1,560.00	0.00
合 计	8,289,808.09	13,902,173.91

25、 销售费用

项 目	本年发生额
中介费	706,297.44
人工费	249,055.12
差旅费-国内	243,014.80
保洁费	2,000.00
办公费	700.00
合 计	1,201,067.36

26、 管理费用

项 目	本年发生额
工资福利费	30,228,376.14
租赁费-房屋建筑物	12,873,319.98
业务招待费	4,658,112.49
中介费	3,996,368.84
差旅费-国内	2,785,346.28
办公费	2,564,220.22
折旧费	2,317,115.49
物业费	2,301,759.56
协会费	462,600.00
其他	638,631.83
合 计	62,825,850.83

27、 研发支出

项 目	本年发生额
直接投入	61,638,162.97
人员人工费	33,851,397.42
其他费用	1,423,682.20
合 计	96,913,242.59

28、 财务费用

项 目	本年发生额
利息支出	34,741,650.45
减：利息收入	2,086,972.24
手续费	9,995,984.92
合 计	42,650,663.13

29、 投资收益

项 目	本年发生额
其他债权投资在持有期间的投资收益	2,687.37
对联营企业和合营企业的投资收益	-265,824.13
合 计	-263,136.76

30、 营业外收入

项 目	本年发生额
与企业日常活动无关的政府补助	1,805,500.00
处置资产损益	0.00
其他	2,292.62
合 计	1,807,792.62

31、 营业外支出

项 目	本年发生额
罚款支出	169,994.06
捐赠支出	105,000.00
其他	681,197.78
合 计	956,191.84

32、 所得税费用

项 目	本年发生额
当期所得税费用	11,679,636.34
递延所得税费用	-3,572,326.41
合 计	8,107,309.93

七、关联方及关联交易

1、本公司的子公司情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
深圳市深装（池州）产业园有限公司	控股子公司	有限责任公司	安徽池州	盛静	制造业
深圳市建筑装饰（集团）第三建设有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	专业技术服务业
深圳市建筑装饰（集团）第四建设有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	专业技术服务业
深圳市建筑装饰（集团）第五建设有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	王刚	专业技术服务业
深圳市深装发展（集团）有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	商务服务业
建装科技（海南）有限公司	控股子公司	有限责任公司	海南三亚	吴富贵	专业技术服务业
深建信悦投资咨询（深圳）有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	商务服务业
深圳市美华生态集团有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	商务服务业
科华深圳工程技术集团有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	研究和试验发展

子公司名称	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码
深圳市深装（池州）产业园有限公司	25005 万元人民币	100%	100%	91341702551839048Q
深圳市建筑装饰（集团）第三建设有限公司	2000 万元人民币	100%	100%	91440300MA5HMM3N9A
深圳市建筑装饰（集团）第四建设有限公司	2000 万元人民币	100%	100%	91440300MA5HNHEX25
深圳市建筑装饰（集团）第五建设有限公司	1000 万元人民币	100%	100%	91440300MA5G9WE06U
深圳市深装发展（集团）有限公司	1000 万元人民币	100%	100%	91440300MA5HJ91Q93
建装科技（海南）有限公司	100 万元人民币	100%	100%	91460000MAA953551G
深建信悦投资咨询（深圳）有限公司	50 万人民币	100%	100%	91440300MA5HJQW60L
深圳市美华生态集团有限公司	50 万人民币	100%	100%	91440300MA5HJQYC0U

子公司名称	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码
深圳市深装(池州)产业园有限公司	25005 万元人民币	100%	100%	91341702551839048Q
科华深圳工程技术集团有限公司	50 万人民币	100%	100%	91440300MA5HJQY29D

2、本公司的合营和联营企业情况

合营或联营企业名称	与本公司关系	注册资本	持股比例
红基科技(北京)有限公司	联营企业	RMB10,000,000.00	49%
深圳市深建装工程科技有限公司	联营企业	RMB11,764,700.00	43%
安徽深华智慧城市发展有限公司	联营企业	RMB10,000,000.00	20%
深装集团(马来西亚)工程有限公司	联营企业	林吉特 5,000,000.00	20%

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
安徽深装世纪新型建筑材料有限公司	持股比例 16%
光阳路通建设有限公司	持股比例 15%

4、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市深装(池州)产业园有限公司	采购商品	7,404,829.68	9,236,971.67

②出售商品/提供劳务情况

无

(2) 关联担保情况

①本公司作为担保方

无

②本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保期限	担保是否已经履行完毕
深圳市深装(池州)产业园有限公司、 深圳市建装物业管理集团有限公司、 吴富贵、章有萍	340,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装(池州)产业园有限公司、 深圳市建装物业管理集团有限公司、 吴富贵	140,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否

担保方	担保金额	担保期限	担保是否已经履行完毕
深圳市深装（池州）产业园有限公司、 深圳市建装物业管理集团有限公司、 吴富贵	109,370,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、 吴富贵	100,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、 吴富贵	100,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、 吴富贵、章有萍	100,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、 吴富贵	80,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、 吴富贵、章有萍	80,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、 吴富贵	60,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、 吴富贵、章有萍	50,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市建装物业管理集团有限公司、 吴富贵、章有萍	50,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否

5、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项：				
深圳市深装（池州）产业园有限公司	0.00		324,995.27	
池州市深装钢构有限公司	0.00		0.00	
合 计	0.00		324,995.27	
其他应收款：				
深圳市深装（池州）产业园有限公司	350,000.00		350,000.00	
深圳深装幕墙（池州）有限公司	6,543,356.18		6,426,636.18	
深圳市深装幕墙装饰工程有限公司	0.00		61,889.58	
建装科技（海南）有限公司	5,899.00		0.00	
深圳市深建装工程科技有限公司	2,400.00		153,146.04	
合 计	6,901,655.18		6,991,671.80	

（2）应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		

项目名称	年末余额	年初余额
深圳市深装（池州）产业园有限公司	2,193,482.31	2,364,820.56
池州市深装钢构有限公司	0.00	0.00
其他应付款：		
深圳市深装（池州）产业园有限公司	48,040,000.00	0.00
深圳市深装幕墙装饰工程有限公司	0.00	4,974,311.09

八、或有事项

截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的或有事项。

九、承诺事项

截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的承诺事项。

十、资产负债表日后非调整事项

截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司无资产负债表日后事项。



姓名: 义罗向
Sex: 男
出生日期: 1979-11-11
工作单位: 永州诚信联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号: 432923197911118251
Identity card No

证书编号: 430800100001
No. of Certificate

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

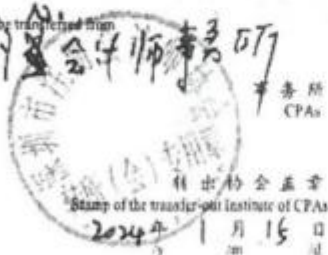
发证日期: 2019 年 07 月 24 日
Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

广东刚金会计师事务所

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳金标会计师事务所

事务所
CPAs



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.

2022年年检合格



年 月 日



姓名: 文雪红
 Full name: 文雪红
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1970-05-07
 Date of birth: 1970-05-07
 工作单位: 湖南建业会计师事务所有限公司
 Working unit: 湖南建业会计师事务所有限公司
 身份证号码: 430211197005071827
 Identity card No.: 430211197005071827



文雪红 430300010058

证书编号: 430300010058
 No. of Certificate

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

发证日期: 2005 年 07 月 25 日
 Date of Issuance

3.16 换发新证



同意调出: 杭州正隆会计师事务所
 2023.6.25

- 一、注册会计师执行业务, 应当将证书向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师经批准变更执业单位时, 应将本证书退还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

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 re...

同意调出: 深圳注册会计师协会
 NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary. 2023.8.11
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

同意调入: 深圳注册会计师协会
 2023.8.11

注册会计师任职资格检查
 (2021年12月31日)

2021
检

浙江省注册会计师协会

2011年2月19日
 年度检验合格
 合格专用章



会计师事务所 执业证书

名称：深圳金拓会计师事务所
(普通合伙)

首席合伙人：王军

主任会计师：深圳市南山区南山街道南光社区创业路

经营场所：号怡海广场东、西座东-1903

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470405

批准执业文号：深财会[2023]60号

批准执业日期：2023年7月21日

证书序号 0017023

说明

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

发证机关



二〇二三年七月二十一日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91440300MA5HMKXT31

营业执照



名称 深圳金拓会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 王军

成立日期 2023年01月16日

主要经营场所

深圳市南山区南山街道南光社区创业路
18号怡海广场东、西座东-1903



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事项与企业信用信息公示系统填报的其他信用信息，应当保持一致，请依次左右核对。

3. 商事主体应当于成立满六个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当依法公示年度报告。《中华人民共和国市场主体登记管理条例》。

登记机关



3、2024 年财务报表

E. S. CPA 深圳东海会计师事务所

深圳市建筑装饰（集团）有限公司

2024 年度审计报告

目 录	页 次
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	6-7
五、所有者权益变动表	8
六、财务报表附注	9-43

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤25L2X3UQL6



E. S. CPA 深圳东海会计师事务所

地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道 17 号求是大厦 3 层
电话：83675896 83675895 传真：83187995 邮编：518000

机密

审计报告

深东海审字[2025]第 022 号

深圳市建筑装饰（集团）有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市建筑装饰（集团）有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、股东权益变动表、现金流量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 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 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。

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。

我们与管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。

深圳东海会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年二月十二日



资产负债表（一）

2024年12月31日

编制单位：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

单位：元

	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	1	301,387,046.34	224,149,886.96
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	17,016,067.25	31,972,704.06
应收账款	3	847,683,294.33	839,857,389.08
应收款项融资			
预付款项	4	586,211.10	779,440.91
其他应收款	5	163,044,883.12	136,333,007.04
存货			919,765,217.26
合同资产	6	1,000,201,542.68	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其它流动资产			
流动资产合计		2,329,919,044.82	2,152,857,645.31
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	54,105,955.73	82,451,894.35
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	8	77,722,885.65	77,862,560.00
投资性房地产	9	259,974,471.08	221,483,705.00
固定资产	10	209,704,226.98	34,189,608.13
在建工程			214,337,542.22
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	11	2,467,092.84	2,931,505.49
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	12	20,058,347.06	16,626,743.91
其他非流动资产			
非流动资产合计		624,032,979.34	649,883,559.10
资产总计		2,953,952,024.16	2,802,741,204.41

（所附注释是财务报表的组成部分）



资产负债表（二）

2024年12月31日

编制单位：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

单位：元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	13	394,726,720.45	539,537,422.18
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	14	216,888,404.75	164,429,938.45
应付账款	15	956,277,597.28	831,108,831.73
预收款项		332,030.00	
合同负债			
应付职工薪酬	16	7,198,884.90	10,110,784.69
应交税费	17	17,075,403.17	19,891,719.99
其他应付款	18	296,146,936.75	235,578,405.27
应付股利		23,134,100.00	23,100,000.00
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		1,911,780,077.30	1,823,757,102.31
非流动负债：			
长期借款		92,964,500.00	103,901,500.00
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		32,914,758.14	32,914,758.14
其他非流动负债			
非流动负债合计		125,879,258.14	136,816,258.14
负债合计		2,037,659,335.44	1,960,573,360.45
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	19	115,000,000.00	115,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	20	134,989,816.69	134,989,816.69
减：库存股			
其他综合收益			186,516,962.76
专项储备		1,334,859.75	
盈余公积	21	26,609,593.96	18,008,388.56
未分配利润	22	638,358,418.32	387,652,675.95
所有者权益（或股东权益）合计		916,292,688.72	842,167,843.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,953,952,024.16	2,802,741,204.41

（所附注释是财务报表的组成部分）





利润表
2024年度

编制单位：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

单位：元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	23	3,298,365,451.45	3,166,915,211.43
减：营业成本	23	2,948,150,820.38	2,838,506,104.33
税金及附加	24	5,423,258.83	8,289,808.09
销售费用	25	3,022,836.53	1,201,067.36
管理费用	26	77,606,859.44	62,825,850.83
研发费用	27	96,799,136.27	96,913,242.59
财务费用	28	46,780,462.73	42,650,663.13
其中：利息费用		37,584,183.88	34,741,650.45
利息收入		1,380,551.00	2,086,972.24
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	29	67,518.47	-263,136.76
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）		-22,877,354.34	-23,815,509.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-36,578.90	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		97,735,662.50	92,449,828.91
加：营业外收入	30	198,644.94	1,807,792.62
减：营业外支出	31	4,132,384.85	956,191.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		93,801,922.59	93,301,429.69
减：所得税费用	32	7,789,868.61	8,107,309.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		86,012,053.98	85,194,119.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		86,012,053.98	85,194,119.76
（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			
（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			
六、综合收益总额		86,012,053.98	85,194,119.76
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

补充资料：

项 目	本期金额	上期金额
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益		
2.自然灾害发生的损失		
3.会计政策变更增加（或减少）利润总额		
4.会计估计变更增加（或减少）利润总额		
5.债务重组损失		
6.其他		

（所附注释是财务报表的组成部分）



现金流量表(一)

2024年度

编制单位：深圳市建筑装饰(集团)有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	3,358,386,067.71	3,247,403,431.15
收到的税费返还		-
收到其他与经营活动有关的现金	75,091,580.09	182,323,542.28
经营活动现金流入小计	3,433,477,647.80	3,429,726,973.43
购买商品、接受劳务支付的现金	2,954,556,689.18	3,154,548,175.67
支付给职工以及为职工支付的现金	89,541,769.60	85,035,699.96
支付的各项税费	56,443,634.65	86,695,504.24
支付其他与经营活动有关的现金	73,173,450.85	218,000,395.55
经营活动现金流出小计	3,173,715,544.28	3,544,279,775.42
经营活动产生的现金流量净额	259,762,103.52	-114,552,801.99
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		2,687.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,517,725.15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	500,131.17	104,142.20
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	11,017,856.32	106,829.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	210,914.85	242,695,362.88
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	-	
投资活动现金流出小计	210,914.85	242,695,362.88
投资活动产生的现金流量净额	10,806,941.47	-242,588,533.31
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	509,226,720.45	790,907,422.18
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	509,226,720.45	790,907,422.18
偿还债务支付的现金	664,974,422.18	577,968,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,584,183.88	34,741,650.45
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	702,558,606.06	612,710,150.45
筹资活动产生的现金流量净额	-193,331,885.61	178,197,271.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	77,237,159.38	-178,944,063.57
加：期初现金及现金等价物余额	224,149,886.96	403,093,950.53
六、期末现金及现金等价物余额	301,387,046.34	224,149,886.96

(所附注释是财务报表的组成部分)





现金流量表（二）

2024年度

编制单位：深圳市建筑装饰（集团）有限公司

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	86,012,053.98	85,194,119.76
加：资产减值准备	22,877,354.34	23,815,509.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,204,160.88	2,317,115.49
无形资产摊销	461,885.27	413,754.36
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（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	36,578.90	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	46,780,462.73	42,650,663.13
投资损失（收益以“-”号填列）	67,518.47	-263,136.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,431,603.15	-3,572,326.41
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	32,914,758.14
存货的减少（增加以“-”号填列）	80,436,325.42	-241,756,924.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-119,387,914.71	58,665,252.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	140,705,281.39	-114,931,586.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	259,762,103.52	-114,552,801.99
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	301,387,046.34	224,149,886.96
减：现金的期初余额	224,149,886.96	403,093,950.53
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	77,237,159.38	-178,944,063.57

（所附注释是财务报表的组成部分）





所有者权益(股东权益)变动表

2024年度

编制单位：深圳市康达尔地产（集团）有限公司	本年金额										上年金额											
	实收资本（或股本）		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	优先股	永续债								优先股	永续债	优先股	永续债							
一、上年年末余额	115,000,000.00	-	-	-	134,989,816.69	-	186,516,962.76	-	18,608,388.56	387,652,675.95	842,167,843.96	116,000,000.00	-	-	-	134,989,816.69	-	186,516,962.76	-	18,608,388.56	483,200,357.24	772,280,984.83
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-186,516,962.76	-	-	173,294,893.79	-13,222,688.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-20,082,422.34	-188,741,801.05	-200,624,223.39
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	115,000,000.00	-	-	-	134,989,816.69	-	-	-	18,608,388.56	560,947,569.74	828,945,774.99	116,000,000.00	-	-	-	134,989,816.69	-	186,516,962.76	-	18,608,388.56	302,458,556.19	757,973,724.20
三、本年年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	8,601,205.40	77,410,848.58	87,346,913.73	-1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	85,194,119.76	85,194,119.76	85,194,119.76
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,012,053.98	87,346,913.73	-1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,000,000.00
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,000,000.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	8,601,205.40	-8,601,205.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	8,601,205.40	-8,601,205.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	115,000,000.00	-	-	-	134,989,816.69	-	-	1,334,859.75	26,609,593.96	638,358,418.32	916,292,688.72	115,000,000.00	-	-	-	134,989,816.69	-	186,516,962.76	-	18,608,388.56	387,652,675.95	842,167,843.96
所有者权益变动表（所有者权益变动表）																						

(附注四为财务报表附表的组成部分)



深圳市建筑装饰（集团）有限公司

财务报表附注

一、公司基本情况

1986 年 8 月 28 日，经深圳市人民政府办公厅出具《关于成立“深圳市建筑装饰总承包公司”的批复》（深府办[1986]564 号），成立深圳市建筑装饰总承包公司，注册资本为人民币 100 万元。1986 年 9 月 20 日，深圳市工商局向公司核发了深新企 01392 副字壹号《营业执照》，公司名称为“深圳市建筑装饰总承包公司”，企业性质为全民所有制企业。1997 年 12 月 9 日，公司由“深圳市建筑装饰总承包公司”更名为深圳市建筑装饰（集团）有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）。

2003 年 9 月 26 日，深圳市国有资产管理办公室作出《关于深圳市建筑装饰（集团）有限公司改制总体方案的批复》（深国资办[2003]216 号），批准公司实施经营者和员工持股改制。改制后，公司的注册资本为 5000 万元，其中，经营者以自然人身份合计持股 21.3%，员工以工会社团法人名义持股 48.7%，预留股份占 30%。

历经多次股权转让，公司由深圳市市政道桥建设集团有限公司、深装众诚深圳投资发展中心（有限合伙）、深装欣瑞深圳投资发展中心（有限合伙）、深装欣茂深圳投资发展中心（有限合伙）、深圳市资融投资股份有限公司、北京翼凡管理咨询中心（有限合伙）、杭州深装股权投资合伙企业（有限合伙）、深装欣旺深圳投资发展中心（有限合伙）、深装欣盛深圳投资发展中心（有限合伙）、深装欣益深圳投资发展中心（有限合伙）、深装欣荣深圳投资发展中心（有限合伙）、深圳市深装投资有限公司、霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司、深装众达深圳投资发展中心（有限合伙）共同投资。

本公司主要从事建筑装饰。本公司主要提供建筑装饰劳务，属建筑装饰行业。

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。

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 2024 年 12 月 31



日的财务状况及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

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

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、现金及现金等价物的确定标准

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的现金、价值变动风险很小的投资。

4、外币业务

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）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。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。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，计入当期损益或确认为其他综合收益。

5、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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。



活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项以及可供出售金融资产。

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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 应收款项



是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或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。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

① 持有至到期投资、应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当



前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。



② 其他金融负债

与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

6、存货

（1）存货的分类

存货主要包括工程施工、设计成本、原材料、库存商品、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、包装物、低值易耗品等。

（2）存货取得和发出的计价方法



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、加工成本和其他成本。

非工程施工和设计成本类存货领用和发出时按加权平均法计价。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

工程施工的具体核算方法为：按照单个工程项目为核算对象，在单个工程项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接费用等。期末根据完工百分比法确认合同收入的同时，确认合同毛利。期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，余额列示于存货项目。

（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。存货跌价准备通常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。

对于工程施工成本，预计总超过收入（扣除相关费用）的工程项目，按照总成本超过预计收入（扣除相关费 的部分，计提存货跌价准备，在工程项目完工时，转销存货跌价准备。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

7、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——



资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

8、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四、5“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股



权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或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，于发生时计入当期损益。

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，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归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，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变



动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

9、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。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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。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。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面



价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

10、固定资产

（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。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。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法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如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	25	5	3.80
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	5	5	19.00
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.00

预计净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）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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、15“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。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。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。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。

11、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”。

12、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。

13、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值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。

（2）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。

（3）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、15“长期资产减值”。

14、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。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

15、长期资产减值

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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

16、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

17、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同



亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

18、收入

（1）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。本公司装饰装修业务按照建造合同收入确认原则核算。

（2）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。

（3）提供劳务收入

在提供劳务交易的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的劳务收入。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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）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、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理暂行办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理暂行办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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



与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

20、递延所得税资产/递延所得税负债

（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的时间，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，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。

21、租赁

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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

22、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

①执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

②执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》

2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

③执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。



（2）会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

23、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、19、“收入确认方法”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（3）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（4）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的



账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（5）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（8）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。



五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率%
增值税	销售货物或提供应税劳务	13.00、9.00、6.00、5.00、3.00
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00
教育费附加	应纳流转税额	3.00
地方教育附加	应纳流转税额	2.00
企业所得税 2017-2019 年	应纳税所得额	15.00
企业所得税 2020 年	应纳税所得额	25.00
企业所得税 2021-2024 年	应纳税所得额	15.00

说明：

根据财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》规定，本公司的建筑装饰收入自2016年5月1日起执行3%、11%的增值税税率。对于开工日期在2016年4月30日前的老项目工程收入采用简易计税方法计税，增值税征收率为3%。

(2)根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），自2018年5月1日起纳税人发生增值税应税销售行为，原适用17%税率的，税率调整为16%；原适用11%税率的，税率调整为10%。从2019年4月1日起，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

(3)设计收入执行6%增值税税率。

2、税收优惠及批文

根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195号）有关规定，深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局于2021年12月23日认定本公司通过国家高新技术企业复审申请，并颁发了编号为GR202144200108号《高新技术企业证书》、编号为GR202444207457号《高新技术企业证书》，认定有效期六年（2021年至2026年）。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关规定，公司所得税税率自2021年起三年内享受减免10%优惠，即按15%的所得税税率征收。

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；“年初”指2023年12月31日，“期末”指2024年12月31日，“上期”指2023年度，“本期”指2024年度。



1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现 金	1,075,509.50	896,807.50
银行存款	270,196,909.44	171,963,651.14
其他货币资金	30,114,627.40	51,289,428.32
合 计	301,387,046.34	224,149,886.96

2、应收票据

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	8,403,020.90	5,098,607.25
商业承兑汇票	8,613,046.35	26,874,096.81
合 计	17,016,067.25	31,972,704.06

3、应收账款

(1) 公司期末应收账款账面净额为 **847,683,294.33** 元，其账面余额和坏账准备列示如下：

账 龄	期末余额			年初余额		
	期末余额	比例	坏账准备	年初余额	比例	坏账准备
一年以内	710,634,599.23	75.10%	35,531,729.96	683,443,704.16	74.19%	34,172,185.21
一年至三年	167,736,297.46	17.73%	39,485,124.42	155,418,400.13	16.87%	23,841,182.58
三年以上	67,875,130.59	7.17%	23,545,878.57	82,400,001.98	8.94%	23,391,349.40
合 计	946,246,027.28	100.00%	98,562,732.95	921,262,106.27	100.00%	81,404,717.19

(2) 应收账款欠款金额的情况如下：

单位名称	金额
中建三局集团有限公司	24,181,265.93
中国建筑第八工程局有限公司	18,986,067.51
中建三局第一建设工程有限责任公司	18,751,457.27
中国建筑一局（集团）有限公司	15,988,052.07
中国水利水电第六工程局有限公司	14,877,095.33
合 计	92,783,938.11
占应收账款总额比例	9.81%



4、预付款项

(1) 公司期末预付账款账面净额为**586,211.10**元，其账面余额列示如下：

账 龄	期末余额		年初余额	
	期末余额	比例	年初余额	比例
一年以内	328,106.89	55.97%	491,622.73	63.07%
一年至三年	255,404.21	43.57%	236,009.38	30.28%
三年以上	2,700.00	0.46%	51,808.80	6.65%
合 计	586,211.10	100.00%	779,440.91	100.00%

(2) 期末大额预付款项：

单位名称	金额
福田区财政局国库科	208,406.38
建信人寿保险股份有限公司深圳分公司	84,375.00
中国石化销售股份有限公司广东深圳石油分公司	66,166.82
深圳市房屋租赁运营管理有限公司	51,802.58
深圳市潮逸荟餐饮管理有限公司	30,000.00
合 计	440,750.78
占预付款项总额比例	75.19%

5、其他应收款

(1) 公司期末其他应收款账面净额为 **163,044,883.12** 元，其账面余额和坏账准备列示如下：

账 龄	期末余额			年初余额		
	期末余额	比例	坏账准备	年初余额	比例	坏账准备
一年以内	136,632,480.32	74.96%	10,684,659.96	111,077,221.71	74.13%	8,649,553.53
一年至三年	39,662,790.45	21.76%	7,107,572.05	34,138,458.49	22.78%	3,995,263.04
三年以上	5,978,582.39	3.28%	1,436,738.03	4,626,958.29	3.09%	864,814.88
合 计	182,273,853.16	100%	19,228,970.04	149,842,638.49	100%	13,509,631.45



(2) 其他应收款欠款金额前五名的情况如下:

单位名称	金额
深圳龙源精造建设集团有限公司	25,020,000.00
洛阳文化旅游投资集团有限公司	3,000,000.00
江苏纳英建设工程有限公司	1,803,450.00
浙江旭飞建设有限公司	1,121,334.26
中国建筑第六工程局有限公司贵州分公司	1,100,000.00
合 计	32,044,784.26
占其他应收款总额比例	17.58%

6、合同资产

合同资产项目列示:

项 目	期末余额		年初余额	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
合同结算	1,000,201,542.68		0	
合 计	1,000,201,542.68		0	

7、长期股权投资

项目名称	期末余额	期初余额
深圳深装（池州）产业园有限公司	48,000,000.00	73,867,089.01
深圳市深建装工程科技有限公司	4,691,436.87	5,100,000.00
红基科技（北京）有限公司	0	2,000,000.00
深装集团(马来西亚)工程有限公司	1,414,518.86	1,484,805.34
合 计	54,105,955.73	82,451,894.35

8、其他非流动金融资产

项目名称	期末余额	期初余额
铜陵农村商业银行股份有限公司	77,722,885.65	77,362,560.00
安徽深装世纪新型建筑材料有限公司	0	500,000.00
合 计	77,722,885.65	77,862,560.00



9、投资性房地产

投资性房地产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	221,483,705.00	43,316,553.63	4,825,787.55	259,974,471.08
合 计	221,483,705.00	43,316,553.63	4,825,787.55	259,974,471.08
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	0	0	0	0
合 计	0	0	0	0
账面价值	221,483,705.00			259,974,471.08

10.固定资产及累计折旧

固定资产及累计折旧增减变动情况:

固定资产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	35,555,258.28	191,649,168.23	14,938,061.27	212,266,365.24
运输设备	5,412,611.42		721,989.00	4,690,622.42
机器设备	957,278.97			957,278.97
电子设备	4,271,211.83	3,599.00	40,123.00	4,234,687.83
办公设备	18,946.71	960,424.10		979,370.81
合 计	46,215,307.21	192,613,191.33	15,700,173.27	223,128,325.27
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	4,217,692.34	4,190,423.33	3,362,940.60	5,045,175.07
运输设备	3,897,540.66	421,648.43	622,895.07	3,696,294.02
机器设备	773,511.94	73,470.96		846,982.90
电子设备	3,132,915.82	603,188.94		3,736,104.76
办公设备	4,038.32	95,503.22		99,541.54
合 计	12,025,699.08	5,384,234.88	3,985,835.67	13,424,098.29
净 值	34,189,608.13			209,704,226.98

11、无形资产

项目名称	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
软件	2,931,505.49	0	464,412.65	2,467,092.84
合计	2,931,505.49	0	464,412.65	2,467,092.84



12、递延所得税资产

项 目	期末余额	年初余额
递延所得税资产	20,058,347.06	16,626,743.91
合计	20,058,347.06	16,626,743.91

13、短期借款

借款来源	期末金额	期初金额
中行深圳艺园路支行	110,000,000.00	110,000,000.00
工商银行深圳国财支行	79,000,000.00	79,000,000.00
中信银行深圳福田支行	38,000,000.00	65,000,000.00
华夏银行深圳分行益田支行	36,000,000.00	55,000,000.00
交通银行深圳福田支行	35,860,000.00	70,000,000.00
浦发银行深圳滨海支行	29,670,000.00	27,000,000.00
光大银行广东自贸区前海分行	26,696,720.45	24,537,422.18
建设银行福田支行	16,000,000.00	24,000,000.00
兴业银行深圳分行营业部	15,000,000.00	15,000,000.00
深圳农商银行民乐支行	8,500,000.00	
招行深圳爱华支行		10,000,000.00
渤海银行深圳前海分行		50,000,000.00
中信银行深圳福田支行		10,000,000.00
合计	394,726,720.45	539,537,422.18

14、应付票据

票据名称	期末余额	年初余额
建设银行建信融通	119,796,994.79	99,811,934.00
珠海华润银行商业承兑汇票	62,091,409.96	14,618,004.45
华夏银行益田支行银行承兑汇票	20,000,000.00	
兴业银行深圳分行商业承兑汇票	15,000,000.00	10,000,000.00
中信福田支行银行承兑汇票		30,000,000.00
中国银行深圳艺园路支行		10,000,000.00
合 计	216,888,404.75	164,429,938.45



15、应付账款

(1) 公司应付账款期末余额 956,277,597.28 元，具体情况列示如下：

账 龄	期末余额		年初余额	
	期末余额	比例	期初余额	比例
一年以内	732,891,150.56	76.64%	607,242,684.62	73.06%
一年至三年	168,209,229.36	17.59%	167,465,996.96	20.15%
三年以上	55,177,217.36	5.77%	56,400,150.15	6.79%
合 计	956,277,597.28	100.00%	831,108,831.73	100.00%

(2) 金额重大的应付账款项列示如下：

单位名称	金额
广州品凯建材有限公司	19,896,920.36
江苏水韵建材有限公司	11,039,055.03
深圳市政联合建设（集团）有限公司	10,261,302.61
深圳市二东建筑劳务有限公司	7,771,200.00
蒙娜丽莎集团股份有限公司	7,153,905.00
合 计	56,122,383.00
占应付账款总额比例	5.87%

16、应付职工薪酬

单位名称	年初金额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、职工工资及福利	10,110,784.69	86,629,869.81	89,541,769.60	7,198,884.90
二、工会经费		255,872.64	255,872.64	
合 计	10,110,784.69	86,885,742.45	89,797,642.24	7,198,884.90

17、应交税费

税 种	税率	期末余额	年初余额
增值税	9%	8,145,134.34	10,657,756.68
城建税	7%	728,554.68	828,654.48
教育费附加	3%	51,146.63	49,199.63
地方教育费附加	2%	18,644.95	16,649.92
企业所得税	15%	6,112,178.32	4,914,122.69
个人所得税	3%~45%	454,782.40	480,172.04
印花税	0.03%	1,564,961.85	2,945,164.55
合 计		17,075,403.17	19,891,719.99



18、其他应付款

(1) 公司其他应付款期末余额 296,146,936.75 元，具体情况列示如下：

账 龄	期末余额		年初余额	
	期末余额	比例	期初余额	比例
一年以内	192,495,508.89	65.00%	96,458,124.55	40.95%
一年至三年	89,525,218.98	30.23%	125,756,023.13	53.38%
三年以上	14,126,208.88	4.77%	13,364,257.59	5.67%
合 计	296,146,936.75	100.00%	235,578,405.27	100.00%

(2) 金额重大的其他应付款项列示如下：

单位名称	金额
深圳市深装（池州）产业园有限公司	48,385,541.15
佛山市政道桥建设集团有限公司	14,869,000.00
深圳市政联合建设（集团）有限公司	14,418,144.27
深圳市建筑装饰（集团）第一建设有限公司	14,264,428.58
安徽正兰实业有限公司	4,555,603.07
合 计	96,492,717.07
占其他应付款总额比例	32.58%

19、实收资本

出资方	认缴出资额	出资比例	实际出资额	实际出资比例
深圳市政道桥建设集团有限公司	35,703,535.00	31.0466%	35,703,535.00	31.0466%
深装众诚深圳投资发展中心（有限合伙）	14,473,915.00	12.5860%	14,473,915.00	12.5860%
深装欣瑞深圳投资发展中心（有限合伙）	11,116,198.00	9.6663%	11,116,198.00	9.6663%
深装欣茂深圳投资发展中心（有限合伙）	7,082,444.00	6.1586%	7,082,444.00	6.1586%
深圳市资融投资股份有限公司	6,812,160.00	5.9236%	6,812,160.00	5.9236%
北京翼凡管理咨询中心（有限合伙）	5,508,500.00	4.7900%	5,508,500.00	4.7900%
杭州深装股权投资合伙企业（有限合伙）	5,508,500.00	4.7900%	5,508,500.00	4.7900%
深装欣旺深圳投资发展中心（有限合伙）	5,240,525.00	4.5570%	5,240,525.00	4.5570%
深装欣盛深圳投资发展中心（有限合伙）	5,017,472.00	4.3630%	5,017,472.00	4.3630%
深装欣益深圳投资发展中心（有限合伙）	4,852,507.00	4.2196%	4,852,507.00	4.2196%



出资方	认缴出资额	出资比例	实际出资额	实际出资比例
深装欣荣深圳投资发展中心（有限合伙）	4,824,790.00	4.1955%	4,824,790.00	4.1955%
深圳市深装投资有限公司	4,449,310.00	3.8690%	4,449,310.00	3.8690%
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	2,205,072.00	1.9175%	2,205,072.00	1.9175%
深装众达深圳投资发展中心（有限合伙）	2,205,072.00	1.9175%	2,205,072.00	1.9175%
合计	115,000,000.00	100.00%	115,000,000.00	100.00%

20. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（股本）溢价	134,989,816.69			134,989,816.69
合计	134,989,816.69			134,989,816.69

21. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	17,990,335.82	8,601,205.40	0.00	26,591,541.22
公益金	18,052.74			18,052.74
合计	18,008,388.56	8,601,205.40	0.00	26,609,593.96

22. 未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	387,652,675.95
加：会计政策变更	
前期差错更正	173,294,893.79
本期年初余额	560,947,569.74
加：本期净利润转入	86,012,053.98
减：本期提取法定盈余公积	8,601,205.40
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	638,358,418.32
其中：董事会已批准的现金股利数	



23、营业收入及营业成本

按主营业务收入、其他业务收入列示

类别	本期金额	上期金额
主营业务收入	3,283,820,585.58	3,158,783,793.32
其他业务收入	14,544,865.87	8,131,418.11
合计	3,298,365,451.45	3,166,915,211.43
主营业务成本	2,942,136,565.63	2,837,480,624.13
其他业务成本	6,014,254.75	1,025,480.20
合计	2,948,150,820.38	2,838,506,104.33

24、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	2,078,977.72	3,698,509.07
教育费附加	1,730,963.58	2,545,307.05
印花税	1,023,919.25	1,479,430.96
房产税	557,408.29	539,650.56
土地使用税	30,489.99	25,350.45
车船税	1,500.00	1,560.00
合 计	5,423,258.83	8,289,808.09

25. 销售费用

项 目	本年发生额
人工费	2,497,913.92
中介费	424,258.75
差旅费-国内	100,663.86
合 计	3,022,836.53

26. 管理费用

项 目	本年发生额
工资福利费	42,602,149.42
折旧费	5,204,160.88
业务招待费	5,118,854.62
中介费	3,889,965.15



项 目	本年发生额
租赁费-房屋建筑物	3,368,771.68
差旅费-国内	2,785,346.28
安全生产费	2,099,050.71
物业费	1,748,501.90
办公费	1,101,878.24
其他	9,688,180.56
合 计	77,606,859.44

27. 研发支出

项 目	本年发生额
直接投入	45,902,421.98
人员人工费	50,189,588.07
其他费用	707,126.22
合 计	96,799,136.27

28、财务费用

项 目	本年发生额
利息支出	37,584,183.88
减：利息收入	1,380,551.00
手续费	10,576,829.85
合 计	46,780,462.73

29、投资收益

项 目	本年发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	0
对联营企业和合营企业的投资收益	67,518.47
合 计	67,518.47

30、营业外收入

项 目	本年发生额
与企业日常活动无关的政府补助	68,644.75
处置资产损益	0
其他	130,000.19
合 计	198,644.94



31、营业外支出

项 目	本年发生额
罚款支出	106,756.50
捐赠支出	250,000.00
其他	3,775,628.35
合 计	4,132,384.85

32. 所得税费用

项 目	本年发生额
当期所得税费用	11,326,471.76
递延所得税费用	-3,536,603.15
合 计	7,789,868.61

七、关联方及关联交易

1、本公司的子公司情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
深圳市深装（池州）产业园有限公司	控股子公司	有限责任公司	安徽池州	盛静	制造业
深圳市深装发展（集团）有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	吴富贵	商务服务业
建装科技（海南）有限公司	控股子公司	有限责任公司	海南三亚	许莲芬	专业技术服务业
香港建筑科技集团有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	吴富贵	商业

子公司名称	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码
深圳市深装（池州）产业园有限公司	25005 万元人民币	100%	100%	91341702551839048Q
深圳市深装发展（集团）有限公司	50 万元人民币	100%	100%	91440300MA5HJ91Q93
建装科技（海南）有限公司	100 万元人民币	100%	100%	91460000MAA953551G
香港建筑科技集团有限公司	1 万元港币	100%	100%	

2、本公司的合营和联营企业情况

合营或联营企业名称	与本公司关系	注册资本	持股比例
深圳市深建装工程科技有限公司	联营企业	RMB11,764,700.00	43.35%
安徽深华智慧城市发展有限公司	联营企业	RMB7,550,000.00	26.49%
深装集团（马来西亚）工程有限公司	联营企业	林吉特 5,000,000.00	20%



3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
光阳路通建设有限公司	持股比例 15%
铜陵农村商业银行股份有限公司	持股比例 1.83%

4、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市深装（池州）产业园有限公司	采购商品	456,527.84	7,404,829.68

②出售商品/提供劳务情况

无

(2) 关联担保情况

①本公司作为担保方

无

②本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保期限	担保是否已经履行完毕
深圳市深装（池州）产业园有限公司、深圳市建装物业管理集团有限公司、吴富贵、章有萍	344,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、深圳市建装物业管理集团有限公司、吴富贵、章有萍	340,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、深圳市建装物业管理集团有限公司、吴富贵、章有萍	249,370,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵	60,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵	90,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市建装物业管理集团有限公司、吴富贵、章有萍	50,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵	80,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵、章有萍	30,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
吴富贵、章有萍	30,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否
深圳市深装（池州）产业园有限公司、吴富贵、章有萍	50,000,000.00	担保书生效之日起至债权到期日止	否



5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项：				
深圳市深装(池州)产业园有限公司	0		0	
池州市深装钢构有限公司	0		0	
合 计	0		0	
其他应收款：				
深圳市深装（池州）产业园有限公司	0		350,000.00	
深圳深装幕墙（池州）有限公司	0		6,543,356.18	
深圳市深装幕墙装饰工程有限公司	0		0	
建装科技（海南）有限公司	9,399.00		5,899.00	
深圳市深建装工程科技有限公司	0		2,400.00	
合 计	9,399.00		6,901,655.18	

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
深圳市深装（池州）产业园有限公司	1,069,589.71	2,193,482.31
其他应付款：		
深圳市深装（池州）产业园有限公司	48,385,541.15	48,040,000.00
合 计	49,455,130.86	50,233,482.31

八、或有事项

截止至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需披露的或有事项。

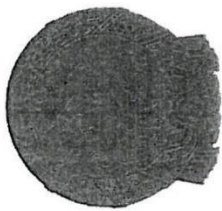
九、承诺事项

截止至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需披露的承诺事项。

十、资产负债表日后非调整事项

截止至 2024 年 12 月 31 日，本公司无资产负债表日后事项。





会计师事务所 执业证书

名称：深圳东海会计师事务所

(特殊普通合伙)

首席合伙人：黄建平

主任会计师：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道

经营场所：17号求是大厦3层



特殊普通合伙

组织形式：44030072

执业证书编号：深注协字[1997]109号

批准执业文号：1997年12月26日

批准执业日期：

说明

证书序号：0016844

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



发证机关

二〇二一年一月十二日

中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码
91440300192282398D



名称 深圳东海会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 张校芬

成立日期 2001年03月14日

主要经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦3层



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05月20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>

（二）联合体成员

1、2022 年财务报表

深圳市惠诚会计师事务所（普通合伙）
SHENZHEN HUICHENG ACCOUNTING FIRM

广东誉杰建筑工程有限公司

二〇二二年度

财 务 审 计 报 告



目 录

内 容	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. 财 务 情 况 说 明	16-17
八. 会 计 师 事 务 所 营 业 执 照、执 业 许 可 证 复 印 件	

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤255Y78AVGN



通讯地址：深圳市龙岗区吉华街道甘坑社区甘李二路11号中海信创新产业城19栋703

Address: 703, Building 19, Zhonghaixin Innovation Industrial City, No. 11 Ganli Er Road, Gankeng Community, Jihua Street, Longgang District, Shenzhen

电话：0755-28686805

网站：www.hccssz.com



深圳市惠诚会计师事务所
Shenzhen Huicheng
Accounting Firm

审计报告

深惠诚财审字[2025]第A030127号

广东誉杰建筑工程有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的广东誉杰建筑工程有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2022年12月31日的资产负债表、2022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2022年12月31日财务状况以及2022年度经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面其他责任。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、管理层对财务报表的责任

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

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

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。

深圳市惠诚会计师事务所（普通合伙）

中国 · 深圳

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二五年一月三十一日





广东誉杰建筑工程有限公司

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3	545,940.06	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	附注4	1,402.97	
其他应收款	附注5	243,702.75	
存货			
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		791,045.78	
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			
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			
资产合计		791,045.78	





广东誉杰建筑工程有限公司

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			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	附注6	331,301.70	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	附注7	104,900.00	
应交税费	附注8	1,328.78	
其他应付款	附注9	249,743.45	
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		687,273.93	
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		687,273.93	
所有者权益(或股东权益):			
实收资本	附注10		
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11	103,771.85	
所有者权益(或股东权益)合计		103,771.85	
负债和所有者权益(或股东权益)合计		791,045.78	





东誉杰建筑工程有限公司

利润表

二〇二一年度

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数
一、营业收入	附注12	4,415,002.91
减：营业成本	附注13	3,805,757.16
税金及附加		
销售费用		
管理费用	附注14	501,848.38
研发费用		
财务费用	附注15	964.70
其中：利息费用		
利息收入		203.42
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		
以摊余成本计量的进入资产终止确认收益（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）		106,432.67
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额		106,432.67
减：所得税费用		2,660.82
四、净利润		103,771.85
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		103,771.85
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		
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额		
（一）以后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		
（二）以后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		
六、综合收益总额		103,771.85
七、每股收益（基于归属于公司普通股股东合并净利润）		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		





广东誉杰建筑工程有限公司

现金流量表

二〇二二年度

单位：人民币元

项 目	行 次	本 年 度
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	4,415,002.91
收到的税费返还	2	
收到的其他与经营活动有关的现金	3	364,073.17
现金流入小计	4	4,779,076.08
购买商品、接受劳务支付的现金	5	3,475,858.43
支付给职工以及为职工支付现金	6	511,986.25
支付的各项税款	7	1,588.59
支付的其他与经营活动有关的现金	8	243,702.75
现金流出小计	9	4,233,136.02
经营活动产生的现金流量净额	10	545,940.06
二、投资活动产生的现金流量	11	
收回投资所收到的现金	12	
取得投资收益所收到的现金	13	
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	14	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	15	
收到的其他与投资活动有关的现金	16	
现金流入小计	17	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18	
投资所支付的现金	19	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20	
支付的其他与投资活动有关的现金	21	
现金流出小计	22	
投资活动产生的现金流量净额	23	
三、筹资活动产生的现金流量	24	
吸收投资所收到的现金	25	
借款所收到的现金	26	
收到的其他与筹资活动有关的现金	27	
现金流入小计	28	
偿还债务所支付的现金	29	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	30	
支付的其他与筹资活动有关的现金	31	
现金流出小计	32	
筹资活动产生的现金流量净额	33	
四、汇率变动对现金的影响额	34	
五、现金及现金等价物净额增加	35	545,940.06
加：期初现金及现金等价物余额	36	
六、期末现金及现金等价物余额	37	545,940.06





所有者权益（或股东权益）增减变动表

项 目		行次	年 金 额				单位：人民币元	
			实收资本（或股本）	资本公积	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						
加：会计政策变更		02						
前期差错更正		03						
二、本年初余额		04						
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		05						
（一）净利润		06						
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		07						
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					103,771.85	103,771.85



广东誉杰建筑工程有限公司

会计报表附注

(二〇二二年度)

单位：人民币元

附注1. 公司概况：

(1) 公司成立背景：

本公司系经深圳市市场监督管理局批准，2021年3月19日正式成立的有限责任公司(自然人投资或控股，领有统一社会信用代码为91440101MA9XM00N1L的企业法人营业执照，法定代表人：陈和龙，注册资本为人民币6,000.00万元，经营期限为永续经营，公司注册地址：深圳市龙岗区园山街道荷坳社区金源路163、165号商铺。

(2) 经营范围：

一般经营项目：建筑工程机械与设备租赁；运输设备租赁服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；工程管理服务；专业设计服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园林绿化工程施工；体育场设施工程施工；土石方工程施工；普通机械设备安装服务。（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）许可经营项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；电气安装服务；建设工程设计；特种设备安装改造修理；消防设施工程施工；文物保护工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；地质灾害治理工程施工；建设工程监理；施工专业作业。（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) 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。

(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

C、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。

D、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、建筑物	20年	4.75%
飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备	10年	9.50%
与生产经营活动有关的器具、工具、家具	5年	19.00%
飞机、火车、轮船以外的运输工具	4年	23.75%
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

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	产品销售或劳务收入	适用税率
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	25%

附注3:货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	1,862.43	
银行存款	544,077.63	
合 计	545,940.06	

附注4:预付款项



账 龄	期末余额	比例
1年以内	1,402.97	100.00%
合 计	1,402.97	100.00%

附注5:其他应收款

账 龄	期末余额	比例
1年以内	243,702.75	100.00%
合 计	243,702.75	100.00%

期末其他应收款情况

主 要 债 务 人	期末余额
陈和龙	237,748.44

附注6:应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	331,301.70	
合 计	331,301.70	

期末应付账款情况

主 要 债 权 人	期末余额
深圳市龙岗区铭轩石材销售中心	309,160.00

附注7:应付职工薪酬

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
职工薪酬		616,886.25	511,986.25	104,900.00
合 计		616,886.25	511,986.25	104,900.00

附注8:应交税费

项 目	期末余额	期初余额
应交所得税	1,328.78	
合 计	1,328.78	

附注9:其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------



其他应付款	249,743.45	
合 计	249,743.45	

期末其他应付款情况

主 要 债 权 人	期末余额
陈和龙	149,743.45
深圳市大业园林建设有限公司	100,000.00

附注10: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)	比例(%)	金额(人民币)	比例(%)
陈和龙	59,400,000.00	99.00%		
陈焕	600,000.00	1.00%		
合 计	60,000,000.00	100.00%		

附注11:未分配利润

项 目	期末余额
上年期末余额	
加: 会计政策变更	
其他因素调整	
本期年初余额	
加: 本期净利润转入	103,771.85
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	103,771.85

附注12:营业收入

项 目	本年发生额
主营业务收入	4,415,002.91
其他业务收入	
合 计	4,415,002.91

附注13:营业成本



项 目	本年发生额
主营业务成本	3,805,757.16
其他业务成本	
合 计	3,805,757.16

附注14:管理费用

项 目	本年发生额
管理费用	501,848.38
合 计	501,848.38

附注15:财务费用

项 目	本年发生额
利息收入	-203.42
手续费	1,168.12
合 计	964.70

附注16: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	103,771.85
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)	
经营性应收项目的减少(减:增加)	-245,105.72



经营性应付项目的增加（减：减少）	687,273.93
其他	
经营活动产生的现金流量净额	545,940.06
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	545,940.06
减：现金的期初余额	
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	545,940.06

附注17：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注18：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。



广东誉杰建筑工程有限公司
2022年度财务情况说明

一、公司的基本情况

本公司系经深圳市市场监督管理局批准，2021年3月19日正式成立的有限责任公司(自然人投资或控股，领有统一社会信用代码为91440101MA9XM00N1L的企业法人营业执照，法定代表人：陈和龙，注册资本为人民币6,000.00万元，经营期限为永续经营，公司注册地址：深圳市龙岗区园山街道荷坳社区金源路163、165号商铺。

经营范围：一般经营项目：建筑工程机械与设备租赁；运输设备租赁服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；工程管理服务；专业设计服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；普通机械设备安装服务。（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）许可经营项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；电气安装服务；建设工程设计；特种设备安装改造修理；消防设施工程施工；文物保护工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；地质灾害治理工程施工；建设工程监理；施工专业作业。（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

截止2022年12月31日公司资产总额为791,045.78元，其中：流动资产为791,045.78元，占资产总额的100.00%，非流动资产为0.00元，占资产总额的0.00%，固定资产净值为0.00元，占资产总额的0.00%，存货为0.00元，占资产总额的0.00%。

序号	类别	金额	占资产总额比
1	资产总额	791,045.78	100.00%
2	流动资产	791,045.78	100.00%
3	非流动资产	0.00	0.00%
4	固定资产净值	0.00	0.00%
5	存货	0.00	0.00%

三、负债状况

截止2022年12月31日公司负债总额为687,273.93元，其中：流动负债为687,273.93元，占负债总额的100.00%，非流动负债为0.00元，占负债总额的0.00%。

序号	类别	金额	占负债总额比
1	负债总额	687,273.93	100.00%
2	流动负债	687,273.93	100.00%
3	非流动负债	0.00	0.00%

四、所有者权益状况

截止2022年12月31日公司所有者权益103,771.85元，其中：实收资本为0.00元，占所有者权益的0.00%，资本公积0.00元，占所有者权益的0.00%，盈余公积0.00元，占所有者权益的0.00%，未分配利润103,771.85元，占所有者权益的100.00%。

序号	类别	金额	占所有者权益比
----	----	----	---------



1	所有者权益	103,771.85	100.00%
2	实收资本	0.00	0.00%
3	资本公积	0.00	0.00%
4	盈余公积	0.00	0.00%
5	未分配利润	103,771.85	100.00%

五、本年度经营情况

(一) 收入与成本

本年度实现的营业收入为4,415,002.91元，其中：主营业务收入为4,415,002.91元，占营业收入的100.00%，其他业务收入为0.00元，占营业收入的0.00%；产生的营业成本为3,805,757.16元，其中：主营业务成本为3,805,757.16元，占营业成本的100.00%，其他业务成本为0.00元，占营业成本的0.00%。

序号	类别	金额	占营业收入/成本比
1	营业收入	4,415,002.91	100.00%
2	主营业务收入	4,415,002.91	100.00%
3	其他业务收入	0.00	0.00%
4	营业成本	3,805,757.16	100.00%
5	主营业务成本	3,805,757.16	100.00%
6	其他业务成本	0.00	0.00%

(二) 税金及期间费用

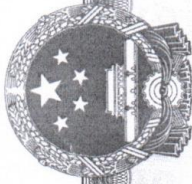
本年度账而发生税金及附加为0.00元，本年度账而发生期间费用为502,813.08元，其中：销售费用为0.00元，占期间费用的0.00%，管理费用为501,848.38元，占期间费用的99.81%，研发费用为0.00元，占期间费用的0.00%，财务费用为964.70元，占期间费用的0.19%。

序号	类别	金额	占期间费用比
1	期间费用	502,813.08	100.00%
2	销售费用	0.00	0.00%
3	管理费用	501,848.38	99.81%
4	研发费用	0.00	0.00%
5	财务费用	964.70	0.19%

六、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%	115.10%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	86.88%
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%	-
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%	1116.24%
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-税金及附加)/主营业务收入*100%	13.80%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	2.47%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	200.00%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-
9	净资产增长率	(年末净资产总额-年初净资产总额)/年初净资产总额*100%	-





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5FX4094A



名称 深圳市惠诚会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 田由喜

成立日期 2019年11月06日

主要经营场所 深圳市龙岗区吉华街道甘坑社区甘李二路11号中海信创新产业城19栋703

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。

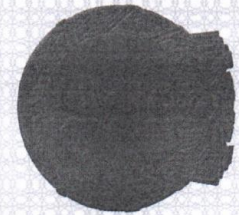


登记机关

2023年07月24日

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：深圳市惠诚会计师事务所
(普通合伙)
首席合伙人：田由喜
主任会计师：深圳市龙岗区吉华街道甘坑社区甘李二路11
经营场所：号中海信创新产业城19栋703

组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470307
批准执业文号：深财会[2019]124号
批准执业日期：2019年11月28日

证书序号：0017020

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》。



二〇二三年八月二日

中华人民共和国财政部制



2、2023 年财务报表

深圳市惠诚会计师事务所（普通合伙）
SHENZHEN HUICHENG ACCOUNTING FIRM

广东誉杰建筑工程有限公司
二〇二三年度
财 务 审 计 报 告



目 录

内 容	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	8-16
七. 财 务 情 况 说 明	17-18
八. 会 计 师 事 务 所 营 业 执 照、执 业 许 可 证 复 印 件	

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤25G1WY61GB



通讯地址：深圳市龙岗区吉华街道甘坑社区甘李二路11号中海信创新产业城19栋703
Address: 703, Building 19, Zhonghaixin Innovation Industrial City, No. 11 Ganli Er Road, Gankeng Community, Jihua Street, Longgang District, Shenzhen
电话：0755-28686805
网站：www.hccssz.com



深圳市惠诚会计师事务所
Shenzhen Huicheng
Accounting Firm

审计报告

深惠诚财审字[2025]第A030128号

广东誉杰建筑工程有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的广东誉杰建筑工程有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表、2023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2023年12月31日财务状况以及2023年度经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面其他责任。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、管理层对财务报表的责任

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

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

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。

深圳市惠诚会计师事务所（普通合伙）



中国 · 深圳

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二五年三月十二日





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	289,786.10	545,940.06
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	附注4	25,828.10	
应收款项融资			
预付款项	附注5	1,709,634.26	1,402.97
其他应收款	附注6	40,422.20	243,702.75
存货			
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		2,065,670.66	791,045.78
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			
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			
资产合计		2,065,670.66	791,045.78



广东蓬泰建筑工程有限公司

资产负债表(续)

2020年12月31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			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	附注7	1,044,497.10	331,301.70
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	附注8	170,400.00	104,900.00
应交税费	附注9	45,043.71	1,328.78
其他应付款	附注10	553,012.79	249,743.45
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		1,812,953.60	687,273.93
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		1,812,953.60	687,273.93
所有者权益(或股东权益):			
实收资本	附注11		
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12	252,717.06	103,771.85
所有者权益(或股东权益)合计		252,717.06	103,771.85
负债和所有者权益(或股东权益)合计		2,065,670.66	791,045.78



广东誉杰建筑工程有限公司

利润表

二〇二三年度

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	附注13	16,312,568.36	4,415,002.91
减：营业成本	附注14	15,396,906.08	3,805,757.16
税金及附加	附注15	14,853.11	
销售费用			
管理费用	附注16	741,753.33	501,848.38
研发费用			
财务费用	附注17	2,259.58	964.70
其中：利息费用			
利息收入		459.42	203.42
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			
以摊余成本计量的进入资产终止确认收益（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）		156,796.26	106,432.67
加：营业外收入			
减：营业外支出		11.83	
三、利润总额		156,784.43	106,432.67
减：所得税费用		7,839.22	2,660.82
四、净利润		148,945.21	103,771.85
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		148,945.21	103,771.85
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			
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额			
（一）以后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			
（二）以后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			
六、综合收益总额		148,945.21	103,771.85
七、每股收益（基于归属于公司普通股股东合并净利润）			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			





东誉杰建筑工程有限公司

现金流量表

2022年度

单位：人民币元

项 目	次	本年度
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	17,605,817.61
收到的税费返还	2	
收到的其他与经营活动有关的现金	3	4,498,146.43
现金流入小计	4	22,103,964.04
购买商品、接受劳务支付的现金	5	17,484,742.37
支付给职工以及为职工支付现金	6	1,486,482.71
支付的各项税款	7	227,607.91
支付的其他与经营活动有关的现金	8	3,161,285.01
现金流出小计	9	22,360,118.00
经营活动产生的现金流量净额	10	-256,153.96
二、投资活动产生的现金流量	11	
收回投资所收到的现金	12	
取得投资收益所收到的现金	13	
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	14	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	15	
收到的其他与投资活动有关的现金	16	
现金流入小计	17	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18	
投资所支付的现金	19	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20	
支付的其他与投资活动有关的现金	21	
现金流出小计	22	
投资活动产生的现金流量净额	23	
三、筹资活动产生的现金流量	24	
吸收投资所收到的现金	25	
借款所收到的现金	26	
收到的其他与筹资活动有关的现金	27	
现金流入小计	28	
偿还债务所支付的现金	29	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	30	
支付的其他与筹资活动有关的现金	31	
现金流出小计	32	
筹资活动产生的现金流量净额	33	
四、汇率变动对现金的影响额	34	
五、现金及现金等价物净额增加	35	-256,153.96
加：期初现金及现金等价物余额	36	545,940.06
六、期末现金及现金等价物余额	37	289,786.10





所有者权益(或股东权益)增减变动表

项 目	行次	本 年 金 额				所有者权益合计
		实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	未分配利润	
一、上年年末余额	01				103,771.85	103,771.85
加:会计政策变更	02					
前期差错更正	03					
二、本年期初余额	04				103,771.85	103,771.85
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	05				148,945.21	148,945.21
(一)净利润	06				148,945.21	148,945.21
(二)直接计入所有者权益的利得和损失	07					
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				252,717.06	252,717.06

单位:人民币元



广东誉杰建筑工程有限公司

会计报表附注

(二〇二三年度)

单位：人民币元

附注1. 公司概况：

(1) 公司成立背景：

本公司系经深圳市市场监督管理局批准，2021年3月19日正式成立的有限责任公司(自然人投资或控股，领有统一社会信用代码为91440101MA9XM00N1L的企业法人营业执照，法定代表人：陈和龙，注册资本为人民币6,000.00万元，经营期限为永续经营，公司注册地址：深圳市龙岗区园山街道荷坳社区金源路163、165号商铺。

(2) 经营范围：

一般经营项目：建筑工程机械与设备租赁；运输设备租赁服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；工程管理服务；专业设计服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园林绿化工程施工；体育场设施工程施工；土石方工程施工；普通机械设备安装服务。（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）许可经营项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；电气安装服务；建设工程设计；特种设备安装改造修理；消防设施工程施工；文物保护工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；地质灾害治理工程施工；建设工程监理；施工专业作业。（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) 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。

(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

C、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。

D、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、建筑物	20年	4.75%
飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备	10年	9.50%
与生产经营活动有关的器具、工具、家具	5年	19.00%
飞机、火车、轮船以外的运输工具	4年	23.75%
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

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	产品销售或劳务收入	适用税率
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	25%

附注3:货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	7,048.02	1,862.43
银行存款	282,738.08	544,077.63
合 计	289,786.10	545,940.06

附注4:应收账款



账 龄	期末余额	比例
1年以内	25,828.10	100.00%
合 计	25,828.10	100.00%

期末应收账款情况

主 要 债 务 人	期末余额
深圳市龙岗区横岗街道梧桐学校	19,107.95
深圳市龙岗区坪地街道熙珑山幼儿园	3,569.15
深圳市景涵物业管理有限公司	3,151.00

附注5:预付款项

账 龄	期末余额	比例
1年以内	1,709,134.26	99.97%
1-2年	500.00	0.03%
合 计	1,709,634.26	100.00%

期末预付款项情况

主 要 债 务 人	期末余额
深圳市欣欣向荣电器有限公司	327,619.00
佛山东耐家具有限公司	221,567.00
云南红番茄建材销售有限公司	190,270.00
广东铂利度能源发展有限公司	137,678.00
广州得耐宝建材有限公司	134,787.00

附注6:其他应收款

账 龄	期末余额	比例
1年以内	40,422.20	100.00%
合 计	40,422.20	100.00%

期末其他应收款情况

主 要 债 务 人	期末余额
深圳市深纺物业管理有限公司	30,000.00

附注7:应付账款



项 目	期末余额	期初余额
应付账款	1,044,497.10	331,301.70
合 计	1,044,497.10	331,301.70

期末应付账款情况

主 要 债 权 人	期末余额
深圳市亿康土石方建材有限公司	506,300.00
广州得耐宝建材有限公司	228,000.00
深圳市福田区源键五金商行	183,391.00
广州毅成建材有限公司	126,720.00

附注8:应付职工薪酬

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
职工薪酬	104,900.00	1,551,982.71	1,486,482.71	170,400.00
合 计	104,900.00	1,551,982.71	1,486,482.71	170,400.00

附注9:应交税费

项 目	期末余额	期初余额
应交所得税	2,778.08	1,328.78
未交增值税	39,873.24	
教育费附加	598.10	
地方教育费附加	398.73	
应交城市维护建设税	1,395.56	
合 计	45,043.71	1,328.78

附注10:其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	553,012.79	249,743.45
合 计	553,012.79	249,743.45

期末其他应付款情况

主 要 债 权 人	期末余额
陈和龙	462,943.45



附注11: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)	比例(%)	金额(人民币)	比例(%)
陈和龙	59,400,000.00	99.00%		
陈焕	600,000.00	1.00%		
合 计	60,000,000.00	100.00%		

附注12:未分配利润

项 目	期末余额
上年期末余额	103,771.85
加: 会计政策变更	
其他因素调整	
本期年初余额	103,771.85
加: 本期净利润转入	148,945.21
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	252,717.06

附注13:营业收入

项 目	本年发生额
主营业务收入	16,312,568.36
其他业务收入	
合 计	16,312,568.36

附注14:营业成本

项 目	本年发生额
主营业务成本	15,396,906.08
其他业务成本	
合 计	15,396,906.08

附注15:税金及附加

项 目	本年发生额
-----	-------



城市维护建设税	8,687.47
教育费附加	3,699.39
地方教育费附加	2,466.25
合 计	14,853.11

附注16:管理费用

项 目	本年发生额
管理费用	741,753.33
合 计	741,753.33

附注17:财务费用

项 目	本年发生额
利息收入	-459.42
手续费	2,719.00
合 计	2,259.58

附注18: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	148,945.21
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）	
经营性应收项目的减少（减：增加）	-1,530,778.84



经营性应付项目的增加（减：减少）	1,125,679.67
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-256,153.96
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	289,786.10
减：现金的期初余额	545,940.06
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	-256,153.96

附注19：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注20：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。



广东誉杰建筑工程有限公司
2023年度财务情况说明

一、公司的基本情况

本公司系经深圳市市场监督管理局批准，2021年3月19日正式成立的有限责任公司(自然人投资或控股，领有统一社会信用代码为91440101MA9XM00N1L的企业法人营业执照，法定代表人：陈和龙，注册资本为人民币6,000.00万元，经营期限为永续经营，公司注册地址：深圳市龙岗区园山街道荷坳社区金源路163、165号商铺。

经营范围：一般经营项目：建筑工程机械与设备租赁；运输设备租赁服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；工程管理服务；专业设计服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；普通机械设备安装服务。（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）许可经营项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；电气安装服务；建设工程设计；特种设备安装改造修理；消防设施工程施工；文物保护工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；地质灾害治理工程施工；建设工程监理；施工专业作业。（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

截止2023年12月31日公司资产总额为2,065,670.66元，其中：流动资产为2,065,670.66元，占资产总额的100.00%，非流动资产为0.00元，占资产总额的0.00%，固定资产净值为0.00元，占资产总额的0.00%，存货为0.00元，占资产总额的0.00%。

序号	类别	金额	占资产总额比
1	资产总额	2,065,670.66	100.00%
2	流动资产	2,065,670.66	100.00%
3	非流动资产	0.00	0.00%
4	固定资产净值	0.00	0.00%
5	存货	0.00	0.00%

三、负债状况

截止2023年12月31日公司负债总额为1,812,953.60元，其中：流动负债为1,812,953.60元，占负债总额的100.00%，非流动负债为0.00元，占负债总额的0.00%。

序号	类别	金额	占负债总额比
1	负债总额	1,812,953.60	100.00%
2	流动负债	1,812,953.60	100.00%
3	非流动负债	0.00	0.00%

四、所有者权益状况

截止2023年12月31日公司所有者权益252,717.06元，其中：实收资本为0.00元，占所有者权益的0.00%，资本公积0.00元，占所有者权益的0.00%，盈余公积0.00元，占所有者权益的0.00%，未分配利润252,717.06元，占所有者权益的100.00%。

序号	类别	金额	占所有者权益比
----	----	----	---------



1	所有者权益	252,717.06	100.00%
2	实收资本	0.00	0.00%
3	资本公积	0.00	0.00%
4	盈余公积	0.00	0.00%
5	未分配利润	252,717.06	100.00%

五、本年度经营情况

(一) 收入与成本

本年度实现的营业收入为 16,312,568.36 元，其中：主营业务收入为 16,312,568.36 元，占营业收入的 100.00%，其他业务收入为 0.00 元，占营业收入的 0.00%；产生的营业成本为 15,396,906.08 元，其中：主营业务成本为 15,396,906.08 元，占营业成本的 100.00%，其他业务成本为 0.00 元，占营业成本的 0.00%。

序号	类别	金额	占营业收入/成本比
1	营业收入	16,312,568.36	100.00%
2	主营业务收入	16,312,568.36	100.00%
3	其他业务收入	0.00	0.00%
4	营业成本	15,396,906.08	100.00%
5	主营业务成本	15,396,906.08	100.00%
6	其他业务成本	0.00	0.00%

(二) 税金及期间费用

本年度账面发生税金及附加为 14,853.11 元，本年度账面发生期间费用为 744,012.91 元，其中：销售费用为 0.00 元，占期间费用的 0.00%，管理费用为 741,753.33 元，占期间费用的 99.70%，研发费用为 0.00 元，占期间费用的 0.00%，财务费用为 2,259.58 元，占期间费用的 0.30%。

序号	类别	金额	占期间费用比
1	期间费用	744,012.91	100.00%
2	销售费用	0.00	0.00%
3	管理费用	741,753.33	99.70%
4	研发费用	0.00	0.00%
5	财务费用	2,259.58	0.30%

六、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%	113.94%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	87.77%
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%	126316.44%
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%	1142.05%
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-税金及附加)/主营业务收入*100%	5.52%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	0.97%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	83.56%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	269.48%
9	净资产增长率	(年末净资产总额-年初净资产总额)/年初净资产总额*100%	143.53%





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5FX4094A



名称 深圳市惠诚会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 田由喜

成立日期 2019年11月06日

主要经营场所 深圳市龙岗区吉华街道甘坑社区甘李二路11号中海信创新产业园19栋703

重要提示

- 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。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等国家企业信用信息公示系统或其他信用信息，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。
- 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>

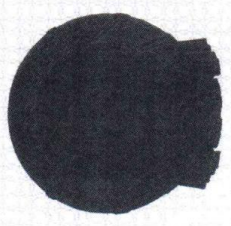
国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0017020

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》。

审计报告专用
与原件相符



会计师事务所
执业证书

名称: 深圳市惠诚会计师事务所
(普通合伙)
首席合伙人: 田由喜
主任会计师: 深圳市龙岗区吉华街道甘坑社区甘李二路11号
经营场所: 号中海信创新产业城 19 栋 703

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 47470307
批准执业文号: 深财会[2019]124号
批准执业日期: 2019年11月28日



发证机关: 深圳市财政局
二〇二〇年八月二日

中华人民共和国财政部制

3、2024 年财务报表

深圳市惠诚会计师事务所（普通合伙）
SHENZHEN HUICHENG ACCOUNTING FIRM

广东誉杰建筑工程有限公司
二〇二四年度
财 务 审 计 报 告

目 录

内 容	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	8-17
七. 财 务 情 况 说 明	18-19
八. 会计师事务所营业执照、执业许可证复印件	

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。
报告编码：粤25DAHHEQKY



通讯地址：深圳市龙岗区吉华街道甘坑社区甘李二路11号中海信创新产业城19栋703
Address: 703, Building 19, Zhonghaixin Innovation Industrial City, No. 11 Ganli Er Road, Gankeng Community, Jihua Street, Longgang District, Shenzhen
电话：0755-28686805
网站：www.hccssz.com



深圳市惠诚会计师事务所
Shenzhen Huicheng
Accounting Firm

审计报告

深惠诚财审字[2025]第A020075号

广东誉杰建筑工程有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的广东誉杰建筑工程有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2024年12月31日的资产负债表、2024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2024年12月31日财务状况以及2024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、管理层对财务报表的责任

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

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

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。

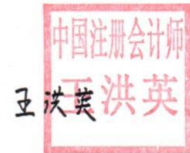
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

深圳市惠诚会计师事务所（普通合伙）



中国 · 深圳

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二五年三月十二日





江苏晋泰建筑工程有限公司

资产负债表

二〇二四年十二月三十一日

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	210,807.07	289,786.10
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	附注4	2,110,031.42	25,828.10
应收款项融资			
预付款项	附注5	267,896.85	1,709,634.26
其他应收款	附注6	188,658.79	40,422.20
存货	附注7	1,329,186.75	
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		4,106,580.88	2,065,670.66
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	附注8	126,414.49	
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		126,414.49	
资产合计		4,232,995.37	2,065,670.66





广东誉本建筑工程有限公司

资产负债表(续)

二〇二四年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	附注9	1,284,640.70	1,044,497.10
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	附注10	282,243.67	170,400.00
应交税费	附注11	68,374.77	45,043.71
其他应付款	附注12	1,950,391.67	553,012.79
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		3,585,650.81	1,812,953.60
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		3,585,650.81	1,812,953.60
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	附注13		
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14	647,344.56	252,717.06
所有者权益（或股东权益）合计		647,344.56	252,717.06
负债和所有者权益（或股东权益）合计		4,232,995.37	2,065,670.66





广东泽杰建筑工程有限公司

利润表

二〇二四年度

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15	19,860,142.72	16,312,568.36
减：营业成本	附注16	17,316,064.81	15,396,906.08
税金及附加	附注17	23,097.77	14,853.11
销售费用			
管理费用	附注18	2,103,706.32	741,753.33
研发费用			
财务费用	附注19	1,550.88	2,259.58
其中：利息费用			
利息收入		298.73	459.42
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			
以摊余成本计量的进入资产终止确认收益（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）		415,722.94	156,796.26
加：营业外收入			
减：营业外支出		99.26	11.83
三、利润总额		415,623.68	156,784.43
减：所得税费用		20,781.18	7,839.22
四、净利润		394,842.50	148,945.21
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		394,842.50	148,945.21
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			
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额			
（一）以后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			
（二）以后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			
六、综合收益总额		394,842.50	148,945.21
七、每股收益（基于归属于公司普通股股东合并净利润）			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			





广东誉杰建筑工程有限公司

现金流量表

二〇二四年度

单位：人民币元

项	行次	本年度
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	19,546,298.35
收到的税费返还	2	
收到的其他与经营活动有关的现金	3	6,149,330.37
现金流入小计	4	25,695,628.72
购买商品、接受劳务支付的现金	5	18,406,645.72
支付给职工以及为职工支付现金	6	2,067,965.48
支付的各项税款	7	354,521.41
支付的其他与经营活动有关的现金	8	4,807,564.43
现金流出小计	9	25,636,697.04
经营活动产生的现金流量净额	10	58,931.68
二、投资活动产生的现金流量	11	
收回投资所收到的现金	12	
取得投资收益所收到的现金	13	
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	14	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	15	
收到的其他与投资活动有关的现金	16	
现金流入小计	17	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18	137,910.71
投资所支付的现金	19	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20	
支付的其他与投资活动有关的现金	21	
现金流出小计	22	137,910.71
投资活动产生的现金流量净额	23	-137,910.71
三、筹资活动产生的现金流量	24	
吸收投资所收到的现金	25	
借款所收到的现金	26	
收到的其他与筹资活动有关的现金	27	
现金流入小计	28	
偿还债务所支付的现金	29	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	30	
支付的其他与筹资活动有关的现金	31	
现金流出小计	32	
筹资活动产生的现金流量净额	33	
四、汇率变动对现金的影响额	34	
五、现金及现金等价物净额增加	35	-78,979.03
加：期初现金及现金等价物余额	36	289,786.10
六、期末现金及现金等价物余额	37	210,807.07





所有者权益（或股东权益）增减变动表

项 目		行次	金 额				所有者权益合计
一、上年年末余额		01	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	252,717.06
加：会计政策变更		02					
前期差错更正		03					
二、本年初余额		04					-215.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		05					252,502.06
（一）净利润		06					394,842.50
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		07					394,842.50
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					617,344.56



广东誉杰建筑工程有限公司

会计报表附注

(二〇二四年度)

单位：人民币元

附注1. 公司概况：

(1) 公司成立背景：

本公司系经深圳市市场监督管理局批准，2021年3月19日正式成立的有限责任公司(自然人投资或控股，领有统一社会信用代码为91440101MA9XM00N1L的企业法人营业执照，法定代表人：陈和龙，注册资本为人民币6,000.00万元，经营期限为永续经营，公司注册地址：深圳市龙岗区园山街道荷坳社区金源路163、165号商铺。

(2) 经营范围：

一般经营项目：建筑工程机械与设备租赁；运输设备租赁服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；工程管理服务；专业设计服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；普通机械设备安装服务。（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）许可经营项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；电气安装服务；建设工程设计；特种设备安装改造修理；消防设施工程施工；文物保护工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；地质灾害治理工程施工；建设工程监理；施工专业作业。（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) 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。

(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) 记帐基础和计价原则：

本公司以权责发生制为记帐原则，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

C、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。

D、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、建筑物	20年	4.75%
飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备	10年	9.50%
与生产经营活动有关的器具、工具、家具	5年	19.00%
飞机、火车、轮船以外的运输工具	4年	23.75%
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

税 种	计 税 依 据	税 率
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	25%

附注3:货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	7,117.14	7,048.02
银行存款	203,689.93	282,738.08
合 计	210,807.07	289,786.10

附注4:应收账款



账 龄	期末余额	比例
1年以内	2,106,462.27	99.83%
1-2年	3,569.15	0.17%
合 计	2,110,031.42	100.00%

期末应收账款情况

主 要 债 务 人	期末余额
深圳市恒盈泰投资有限公司	1,153,324.05
无锡能之汇环保科技有限公司	880,000.00

附注5:预付款项

账 龄	期末余额	比例
1年以内	68,796.85	25.68%
1-2年	199,100.00	74.32%
合 计	267,896.85	100.00%

期末预付款项情况

主 要 债 务 人	期末余额
深圳市龙岗区横岗金和兴五金店	46,853.00
深圳市龙岗区睿兴装饰材料行	44,880.00
深圳市德声艺电器材贸易行	36,000.00
广州嘉际地板安装有限公司	35,000.00
深圳市金满源混凝土有限公司	22,800.00

附注6:其他应收款

账 龄	期末余额	比例
1年以内	158,658.79	84.10%
1-2年	30,000.00	15.90%
合 计	188,658.79	100.00%

期末其他应收款情况

主 要 债 务 人	期末余额
深圳大运建工有限公司	70,566.93
深圳市深纺物业管理有限公司	30,000.00
深圳市龙如园园林绿化工程有限公司	29,100.00



深圳市怡家园物业管理有限公司	10,000.00
惠州市运志机械工程有限公司	1,800.00

附注7:存货

类 别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
施工成本		18,645,251.56	17,316,064.81	1,329,186.75
合 计		18,645,251.56	17,316,064.81	1,329,186.75

附注8: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		137,910.71		137,910.71
二、累计折旧合计		11,496.22		11,496.22
三、固定资产账面净值				126,414.49

附注9:应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	1,284,640.70	1,044,497.10
合 计	1,284,640.70	1,044,497.10

期末应付账款情况

主 要 债 权 人	期末余额
广州得耐宝建材有限公司	228,000.00
深圳市勇胜建筑工程有限公司	218,145.00
广东鼎鹏建筑劳务工程有限公司	200,000.00
深圳市亿康土石方建材有限公司	128,900.00
广州毅成建材有限公司	126,720.00

附注10:应付职工薪酬

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
职工薪酬	170,400.00	2,179,809.15	2,067,965.48	282,243.67
合 计	170,400.00	2,179,809.15	2,067,965.48	282,243.67

附注11:应交税费



项 目	期末余额	期初余额
应交增值税	17,063.09	
未交增值税	42,239.02	39,873.24
应交所得税	4,762.78	2,778.08
教育费附加	633.58	598.10
地方教育费附加	422.39	398.73
应交城市维护建设税	1,478.36	1,395.56
印花税	1,775.55	
合 计	68,374.77	45,043.71

附注12:其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	1,950,391.67	553,012.79
合 计	1,950,391.67	553,012.79

期末其他应付款情况

主 要 债 权 人	期末余额
陈和龙	1,431,016.42
伍晓彬	519,375.25

附注13: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)	比例(%)	金额(人民币)	比例(%)
陈和龙	59,400,000.00	99.00%		
陈焕	600,000.00	1.00%		
合 计	60,000,000.00	100.00%		

附注14:未分配利润

项 目	期末余额
上年期末余额	252,717.06
加: 会计政策变更	
其他因素调整	-215.00
本期年初余额	252,502.06
加: 本期净利润转入	394,842.50



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	647,344.56

附注15:营业收入

项 目	本年发生额
主营业务收入	19,860,142.72
其他业务收入	
合 计	19,860,142.72

附注16:营业成本

项 目	本年发生额
主营业务成本	17,316,064.81
其他业务成本	
合 计	17,316,064.81

附注17:税金及附加

项 目	本年发生额
城市维护建设税	11,646.50
教育费附加	5,083.37
地方教育费附加	3,388.88
印花税	2,979.02
合 计	23,097.77

附注18:管理费用

项 目	本年发生额
管理费用	2,103,706.32
合 计	2,103,706.32

附注19:财务费用

项 目	本年发生额
利息收入	-298.73



手续费	811.18
其他	1,038.43
合 计	1,550.88

附注20：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	394,842.50
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧	11,496.22
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）	-1,329,186.75
经营性应收项目的减少（减：增加）	-790,702.50
经营性应付项目的增加（减：减少）	1,772,697.21
其他	-215.00
经营活动产生的现金流量净额	58,931.68
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	210,807.07
减：现金的期初余额	289,786.10
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	-78,979.03



附注21：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注22：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。



广东誉杰建筑工程有限公司
2024年度财务情况说明

一、公司的基本情况

本公司系经深圳市市场监督管理局批准，2021年3月19日正式成立的有限责任公司(自然人投资或控股，领有统一社会信用代码为91440101MA9XM00N1L的企业法人营业执照，法定代表人：陈和龙，注册资本为人民币6,000.00万元，经营期限为永续经营，公司注册地址：深圳市龙岗区园山街道荷坳社区金源路163、165号商铺。

经营范围：一般经营项目：建筑工程机械与设备租赁；运输设备租赁服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；工程管理服务；专业设计服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；普通机械设备安装服务。（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）许可经营项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；电气安装服务；建设工程设计；特种设备安装改造修理；消防设施工程施工；文物保护工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；地质灾害治理工程施工；建设工程监理；施工专业作业。（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

截止2024年12月31日公司资产总额为4,232,995.37元，其中：流动资产为4,106,580.88元，占资产总额的97.01%，非流动资产为126,414.49元，占资产总额的2.99%，固定资产净值为126,414.49元，占资产总额的2.99%，存货为1,329,186.75元，占资产总额的31.40%。

序号	类别	金额	占资产总额比
1	资产总额	4,232,995.37	100.00%
2	流动资产	4,106,580.88	97.01%
3	非流动资产	126,414.49	2.99%
4	固定资产净值	126,414.49	2.99%
5	存货	1,329,186.75	31.40%

三、负债状况

截止2024年12月31日公司负债总额为3,585,650.81元，其中：流动负债为3,585,650.81元，占负债总额的100.00%，非流动负债为0.00元，占负债总额的0.00%。

序号	类别	金额	占负债总额比
1	负债总额	3,585,650.81	100.00%
2	流动负债	3,585,650.81	100.00%
3	非流动负债	0.00	0.00%

四、所有者权益状况

截止2024年12月31日公司所有者权益647,344.56元，其中：实收资本为0.00元，占所有者权益的0.00%，资本公积0.00元，占所有者权益的0.00%，盈余公积0.00元，占所有者权益的0.00%，未分配利润647,344.56元，占所有者权益的100.00%。

序号	类别	金额	占所有者权益比
----	----	----	---------



1	所有者权益	647,344.56	100.00%
2	实收资本	0.00	0.00%
3	资本公积	0.00	0.00%
4	盈余公积	0.00	0.00%
5	未分配利润	647,344.56	100.00%

五、本年度经营情况

(一) 收入与成本

本年度实现的营业收入为 19,860,142.72 元，其中：主营业务收入为 19,860,142.72 元，占营业收入的 100.00%，其他业务收入为 0.00 元，占营业收入的 0.00%；产生的营业成本为 17,316,064.81 元，其中：主营业务成本为 17,316,064.81 元，占营业成本的 100.00%，其他业务成本为 0.00 元，占营业成本的 0.00%。

序号	类别	金额	占营业收入/成本比
1	营业收入	19,860,142.72	100.00%
2	主营业务收入	19,860,142.72	100.00%
3	其他业务收入	0.00	0.00%
4	营业成本	17,316,064.81	100.00%
5	主营业务成本	17,316,064.81	100.00%
6	其他业务成本	0.00	0.00%

(二) 税金及期间费用

本年度账面发生税金及附加为 23,097.77 元，本年度账面发生期间费用为 2,105,257.20 元，其中：销售费用为 0.00 元，占期间费用的 0.00%，管理费用为 2,103,706.32 元，占期间费用的 99.93%，研发费用为 0.00 元，占期间费用的 0.00%，财务费用为 1,550.88 元，占期间费用的 0.07%。

序号	类别	金额	占期间费用比
1	期间费用	2,105,257.20	100.00%
2	销售费用	0.00	0.00%
3	管理费用	2,103,706.32	99.93%
4	研发费用	0.00	0.00%
5	财务费用	1,550.88	0.07%

六、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%	114.53%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	84.71%
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%	1859.69%
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%	643.53%
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-税金及附加)/主营业务收入*100%	12.69%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	2.14%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	87.74%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	21.75%
9	净资产增长率	(年末净资产总额-年初净资产总额)/年初净资产总额*100%	156.15%





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5FX4094A



名称 深圳市惠诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 田由喜

成立日期 2019年11月06日

主要经营场所 深圳市龙岗区吉华街道甘坑社区甘李二路11号中海信创新产业园19栋703

与原件相符
审计报告专用

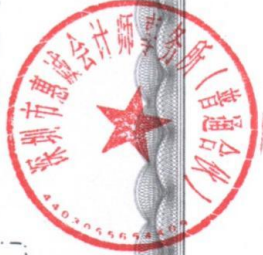
重要提示

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部门企业信用信息公示系统和其他信用信息公示系统，请登录左上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

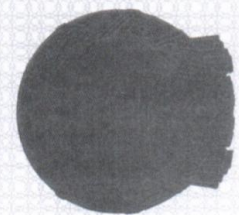


2023年07月24日



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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：深圳市惠诚会计师事务所
(普通合伙)
首席合伙人：田由喜
主任会计师：
经营场所：深圳市龙岗区吉华街道甘坑社区甘李二路11号中海信创新产业城19栋703

组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470307
批准执业文号：深财会[2019]124号
批准执业日期：2019年11月28日

审计报告专用
与原件相符

证书序号：0017020

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
二〇二三年八月二日

中华人民共和国财政部制

