

工程编号: 2504-440300-04-01-800002001001

# 深圳市建设工程施工招标 投标文件

工程名称: 万利城市广场项目万象汇购物中心公区精装修工程(重新招标)(三资工程)

投标文件内容: 资信标部分 (业绩文件)

投标人: 深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

日期: 2025 年 4 月 30 日

# 业绩文件编写目录及要求

1. 类似工程业绩；
2. 投标人获奖情况；
3. 投标人财务状况证明文件；



# 一、类似工程业绩

类似工程业绩一览表

序号	项目名称	建设地点（市）	精装面积（万㎡）	合同金额（万元）	竣工时间 （年/月/日）	其他
1	深国投中心	武汉市	7.78 万㎡	10898 万元	2019 年 06 月 26 日	
2	成都远大购物中心项目精装修工程（2、3 标段）	成都市	5.67 万㎡	7287 万元	2020 年 12 月 10 日	
3	成都远大购物中心项目 B 地块精装修工程（第一、二标段）	成都市	5.17 万㎡	6534 万元	2022 年 01 月 07 日	
4	隆生金山湖中心商场装饰安装工程（一标段）	惠州市	3.79 万㎡	6051 万元	2020 年 11 月 10 日	
5	深业中城项目 B302-0040 地块（原 05-01 地块）办公及商业公共区域（二标段）装饰装修工程	深圳市	4 万㎡	5067.6 万元	2019 年 12 月 16 日	
6	滇池明珠广场二期建设项目大商业（万达广场部分）装修工程Ⅲ标段	昆明市	约 5 万㎡	4826 万元	2020 年 12 月 28 日	
7	会展湾新港广场项目商业公区精装修施工（一标段）	深圳市	2.82 万㎡	4163.9 万元	2023 年 12 月 07 日	
8	温州印象城 D29 内装工程	温州市	1.45 万㎡	2951.48 万元	2021 年 10 月 18 日	验收上体现商业

# 企业名称变更通知书

2021/7/20

变更通知书

## 变更（备案）通知书

22106116346

深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司：

我局已于二〇二一年七月二十日对你企业申请的（名称）变更予以核准；  
对你企业 的（章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正  
案：

备案后章程修正  
案：

章程备案

变更前名称： 深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

变更后名称： 深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



业绩一：深国投中心

合同协议书

JG-GCHT-2018-162

合同编号：HZ-SGTZX-ZY-037

## 建设工程分包合同

工程名称：深国投中心 工程

年 月 日



## 建设工程精装修工程分包合同

承包人: 中建三局集团有限公司

(以下简称甲方)

分包人: 深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

(以下简称乙方)

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》及其他有关法律,结合湖北省、武汉市及有关部门的相关规定和本工程业主与甲方签订工程施工合同(以下简称“总承包合同”),遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,甲、乙双方就分包工程施工事项经过充分协商达成一致,特订立本合同。

### 第一条 分包工程概况

- 1.1 工程名称: 深国投中心
- 1.2 工程地点: 武汉市青山区八大家
- 1.3 分包范围: 图纸范围内商场室内装饰工程
- 1.4 组成分包合同的文件及优先解释顺序为:
  - 1.4.1 本合同及补充协议书;
  - 1.4.2 中标通知书;
  - 1.4.3 甲方的招标文件及答疑;
  - 1.4.4 乙方的优惠函件;
  - 1.4.5 乙方的投标函及报价书;
  - 1.4.6 本合同工程建设标准及有关技术文件;
  - 1.4.7 施工图纸。

本合同施工过程中甲方与乙方有关工程的洽商、变更等签字手续齐全的书面协议或文件也是本合同文件的组成部分。

### 第二条 分包方式及合同价款的约定及调整

2.1 分包方式: 包工、包料、包机械、包工期、包质量、包利润、包管理费、包税金、包安全文明施工、图纸及深化设计、当地的社会关系的协调及处理、包办理工程交验及资料收集、整理和归档手续,且资料的整理须达到档案馆验收要求及“楚天杯”的资料验收标准、包验收等。

2.2 分包合同价(暂定): 大写: 人民币玖仟柒佰柒拾玖万陆仟柒佰陆拾壹元(小写: 97796761 元)

2.3 乙方在甲方的管理下,按甲方的要求全面完成总承包合同中的“精装修”工程项目,严格履行施工图纸及工程量清单范围内的精装修工程项目和施工组织设计的全部工作内容(含设计变更),

严格履行合同规定的全部责任和义务,并承担为完成该合同任务所需的所有费用,包括缴纳政府规费、税金或罚款。

2.4 按业主最终审定的工程竣工结算造价的 2% (不含税金、政府性费用、水电费、垃圾清运费等) 向甲方上缴总包管理费用,其费用从乙方结算款中扣除。工程施工所需的其他直接或间接费等全部由乙方自行承担。业主未认可的变更、签证、索赔费用,乙方不得以任何理由向甲方提出任何索赔

2.5 凡总承包合同中适用于“精装修”施工内容的相应条款,对乙方也具有相同的约束力。乙方必需无条件接受并执行,不得以任何理由拒绝执行。

### 第三条 施工依据、材料名称及主要施工工艺

3.1 施工依据: 业主下发的施工图纸或图集号、相关建设标准、技术规范等

3.2 工程材料: 以图纸 (或专项施工方案) 及规范要求为准

3.3 主要施工工艺: 按施工图纸、技术交底、甲方批准的施工组织设计、施工方案及国家有关规范组织施工;

### 第四条 工程工期

4.1 开工时间: 具体以业主项目部书面通知的开工时间为准。

4.2 竣工时间: 2019. 5. 30。

4.3 本合同工期: 228 日历天。

4.4 在施工过程中, 如遇下列情况则工期顺延:

4.4.1 由于人力不可抗拒的灾害;

4.4.2 甲方原因造成工期延误, 且甲方、业主书面认可;

4.4.3 甲方书面认可的其它原因。

“总承包合同”中关于工期罚款对分包同样约束力, 如果乙方因为工期导致业主的罚款均由分包承担。

### 第五条 工程质量要求

5.1 工程质量目标: 按“总承包合同”的“工程质量”要求执行, 积极配合甲方争创“楚天杯”。

5.2 乙方必须严格按施工图及规范要求施工, 为确保工程质量、安全、工期进度、文明施工、协调配合等方面达到甲方要求, 本分包合同书签订前, 乙方须向甲方缴纳人民币 (大写) **贰佰万元 (RMB 200 万 元)** 或**银行保函**作为履约保证金。验收通过后七天内由乙方提出书面申请, 经甲方确认无误并按本合同文件有关规定执行后无息退还。若乙方不按要求交纳履约保证金, 甲方不予办理工程结算, 不予支付工程款, 若乙方出现违约或欠付农民工工资的事实, 甲方将从履约保证金中扣除违约金, 若金额不足以抵扣, 则从乙方的工程款中扣除。

6.3.2 工程完工结算: 工程完工并向业主办完完工结算后, 由乙方预算人员根据本合同有关的规定编制结算书→甲方项目有关人员审核→甲方分公司商务管理部审核→甲方分公司成本经理审核→甲方分公司经理审批。

6.3.3 在办理结算过程中, 只有经甲方分公司经理签字确认后, 结算书方生效。

6.4 结算完成时间: 乙方在办理完对业主的完工结算后 7 日内必须将完整的完工结算书(包括与此有关的所有结算资料)一次性交甲方项目部审核, 乙方必须积极配合甲方对乙方结算的审核, 甲方项目部应在收到乙方结算书 14 日内审核完毕, 经甲方项目经理确认后报甲方终审。如因乙方原因造成分包工程完工结算不能按规定时间完成, 由此引起的一切后果均由乙方承担。

## 第七条 付款方式

7.1 工程款支付根据业主节点付款扣掉各项费用后支付给分包, 分包工程完工办理完结算后付款至结算价款的 95%, 其余工程款作为工程保修金。以上付款比例均不得超过业主付款比例。

7.2 根据甲、乙双方核算后的结算款, 在甲方现场人员对当月的质量、工期、安全、文明施工等总承包合同指标的实际履行情况进行核定后, 再转入乙方指定账户, 原则上不超过七天, 特殊情况顺延。

7.4 如有业主支付的材料、设备预付款, 待该款项到达甲方账户后, 甲方将根据乙方相应材料、设备进场情况, 分期分批支付或一次性支付给乙方。每月 25 日甲方集中支付乙方工程款, 若从业主方收回的工程款当月来不及支付, 则在次月的 25 日支付乙方。

7.5 甲方预留结算总价的 5%作为工程保修金, 保修金保留时间为二年, 自工程竣工验收合格之日起计算, 二年后若无工程质量问题, 且甲方收到业主保修金后 10 天内乙方向甲方出书面申请, 经甲方确认后付清的余款。

7.6 每次付款时乙方向甲方提供符合要求的工程所在地等额增值税发票。并协助甲方处理抵税事宜。如乙方开具的发票不规范、不合法或涉嫌虚开, 应承担给甲方造成的一切损失。

## 第八条 材料供应

8.1 乙方必须按照要求采购材料, 并提供产品合格证明, 对材料质量负责。本工程施工所需的所有材料均由乙方自行采购或租赁, 同时必须满足业主、监理的各项审核要求。乙方在采购本工程主要材料前, 须对材料供应方进行考察, 评价合格后方可采购, 并将评价资料及时报甲方备案。甲方有权对材料的采购、使用等全过程进行监督、管理, 并享有否决权。

8.2 乙方采购的材料, 由甲方负责检验或试验, 检验或试验费用由乙方承担, 不合格的不得使用。使用不合格或劣质产品导致的质量/安全事故, 除由乙方承担事故造成的全部损失外, 甲方对乙方另处以 2~10 万元罚款, 并直接从乙方的工程款中扣除, 不足时甲方有权向乙方追偿。



乙方驻施工现场代表姓名: 周前军、梁玉龙

乙方驻施工现场代表权限: 乙方代表负责履行乙方的权利和义务。

乙方代表易人应提前 7 天书面征得甲方同意, 后任继续承担前任应负责的责任和承诺。

若甲方不同意乙方现场代表易人, 乙方坚持易人, 则视乙方违约, 甲方有权无条件终止本合同, 并要求乙方赔偿由此造成的经济损失。

合同期内, 乙方驻现场代表不得有少于 85% 的工作日在施工现场负责组织、管理乙方的施工人员。

10.2.1 乙方不得将其承包的分包工程的全部或部分再分包给他人。如乙方将其承包的分包工程再分包, 将被视为违约, 并承担违约责任;

10.2.2 乙方必须在施工开始 3 天前, 向甲方提供**精装修**施工方案一式肆份, 并参加甲方组织的各种有关的交底工作;

10.2.3 乙方必须应按照分包合同的约定, 对分包工程施工、竣工、验收和保修。乙方在审阅分包合同和(或)总包合同时或在分包合同的施工中, 如发现分包工程的设计或工程建设标准、技术要求存在错误、遗漏、失误或其它缺陷, 应立即通知甲方;

10.2.4 乙方须负责向政府有关部门申办相关的证明和批文。乙方必须在工程施工完成后及时向甲方提供相应的质保、质评及相应的资料, 并确保**精装修**验收的一次性通过。(如因其他原因造成精装修验收不合格, 则由责任方承担相应责任及费用, 正常精装修验收的费用, 全部由乙方承担)

10.2.5 乙方必须主动及时按照甲方及地方政府建设主管部门有关规定和要求, 到建管、劳动等部门办理相关手续及购买保险; 若乙方逾期未办理规定手续或未按要求购买相关保险, 甲方有权对乙方处以其结算价 1% 的罚款, 并直接从应支付给乙方的工程款中扣除, 无须征得乙方同意。若乙方未办理相关手续受到政府有关部门处罚, 乙方承担全部责任(包括因此而对甲方的处罚)。

10.2.6 乙方必须组织具有技术能力、素质较高的青壮年工人, 并配合专新技术、质量、安全等管理人员, 采取相应的管理措施, 服从甲方对现场的管理, 确保工程质量;

10.2.7 乙方必须允许业主、监理、甲方及其三方中任何一方授权的人员在工作时间内, 合理进入分包工程施工场地或材料存放的地点, 以及施工场地以外与分包合同有关的乙方的任何工作或准备的地点, 乙方应提供方便;

10.2.8 乙方必须保持施工现场整洁, 遵守武汉市人民政府和有关管理部门及甲方公司对施工现场质量、安全、工期、成本和文明施工等有关规定, 并承担因违反有关规定造成的费用和罚款;

10.2.9 乙方在施工经营中, 应积极配合接受业主、监理及甲方对工程质量、安全、文明施工的检查工作, 并定期向甲方上报工程施工的有关事项。其相应的材料试验费、检测费由乙方自行承担, 为迎接业主、质检站、甲方等各单位进行的各项检查所需的费用, 办理结算、验收及准备资料所需的费用及为项目评优所产生的各项费用等均包括在合同价款中, 不另计取。

遵照执行。乙方在施工中必须做到工完场清,确保工作面内的清洁卫生;并主动搞好成品保护,不得损坏其它成品和半成品;搞好保卫和防火、防盗、防爆、防哄抢工作。

12.2 乙方必须无条件遵守湖北省、武汉市及甲方公司对于施工现场关于文明施工和环境保护的各项规定;若该分包工程由于未能遵守相关规定,则令乙方限期整改,如还未达标,对乙方进行相应的经济处罚。

12.3 乙方必须确保该分包工程文明施工不受业主及政府部门的处罚;否则乙方负全部责任,并承担甲方的全部损失。

### 第十三条 环境保护

13.1 乙方必须按照甲方的要求做好噪声和污水排放、固体废弃物处置及水电能源的消耗等各项环境控制措施,确保符合甲方的环境管理体系目标和要求。

### 第十四条 临建及水电的使用

14.1 乙方施工人员的住宿、仓库、办公室及生活用水电等在现场工作期间由乙方自行解决。若需甲方协助解决,按甲方总承包管理制度相关规定执行。

14.2 乙方施工用水源、电源接驳点由甲方提供(甲方提供至一级箱,一级箱以下由分部自行负责),费用由乙方承担,按照现场实际发生的电费在结算中扣除。但是乙方无故浪费或者损坏甲方的配电设施,需承担相应的罚款。

### 第十五条 保修条款

15.1 本工程保修金为总价款的 5 %。

15.2 保修金抵押期为二年,自单位工程竣工之日开始计算,待工程保修金抵押期满扣减应由乙方承担的费用后余额无息退还。

15.3 根据《建设工程质量管理条例》及有关规定,约定本工程的质量保修期为二年。

15.4 保修期内若出现质量问题,乙方应无条件无偿返修,并达到设计及规范要求。若乙方在接到甲方书面通知的 24 小时内不予以响应,或未付诸实质性行动,甲方可另安排队伍维修,按照维修费用的 2 倍直接在乙方的保修金内扣除,不足部分或保修金退还后保修期内发生的维修费用由乙方另付。

### 第十六条 违约处罚

16.1 乙方必须自始至终地按要求完成所承担的工程施工任务,如工程施工明显影响整个工程工期、质量要求或将工程再分包给他人或中途毁约停止施工,甲方有权解除工程合同,限定乙方退场日期,乙方承担因此给甲方造成的全部损失并按所承担合同价的 10%对乙方予以处罚,履约保证金不退还。若乙方在甲方限定日期内仍未退场,甲方可安排续接合同施工任务的单位进场施工,由此发生的一切法律纠纷及乙方经济损失均由乙方全部承担,甲方不对乙方办理已完工程项目的结算。



附件三: 文明施工管理协议书

附件四: 现场代表、材料员授权委托书

附件五: 廉洁从业共建协议

甲方单位: (公章)

法定代表人或

委托代理人:

现场代表:

电 话:

开 户 银 行:

帐 号:

乙方单位: (公章)

法定代表人或

委托代理人:

现场代表:

电 话:

开 户 银 行:

帐 号:

乙方公司地点、邮编:

合同签订时间: 年 月 日

公司华中商FB 2017348

建设工程补充协议

IG-GCHT-2018-162-BC 002

正本

合同编号: HZ—SGTZX—ZY—037-01

受控 NO. 04

# 建设工程分包合同

信设计装饰工程  
开户银行: 中国  
银行帐号: 77  
企业电话: 07  
企业地址: 嘉  
1052号嘉

年 月

## 深国投项目内装合同补充协议书

甲方：（以下简称甲方）中建三局集团有限公司

乙方：（以下简称乙方）深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

一、本协议中的所有术语，除非另有说明，否则其定义与双方于 2018 年 9 月 12 日签订的《合同/协议》（合同编号：）HZ—SGTZ—ZY—037（下称“原协议”）中的定义相同。

二、鉴于：甲方和乙方于 2018 年 9 月 12 日签订的《合同/协议》，双方本着互利互惠的原则，经友好协商，就《原协议》中未尽事项特订立以下补充协议。

### 1 合同内容补充或调整部分：

1、分包方式：包工、包料、包机械、包工期、包质量、包利润、包管理费、包税金、包安全文明施工、图纸及深化设计、当地的社会关系的协调及处理、包办理工程交验及资料收集、整理和归档手续，且资料的整理须达到档案馆验收要求及“楚天杯”的资料验收标准、包验收等。

2、乙方按业主最终审定的工程竣工结算造价的 2%（不含税金、水电费、政府性费用等）向甲方上缴总包管理费用，其费用从乙方结算款中扣除。工程施工所需的其他直接或间接费等全部由乙方自行承担。业主未认可的变更、签证、索赔费用，乙方不能以任何理由向甲方提出任何索赔。

3、付款与结算方式：工程款支付根据业主节点付款扣掉各项费用后支付给分包，分包工程完工办理完结算后付款至结算价款的 95%，其余工程款作为工程保修金。甲方预留结算总价的 5%作为工程保修金，保修金保留时间为二年，自工程竣工验收合格之日起计算，二年后若无工程质量问题，且甲方收到业主保修



金后 10 天内乙方向承包人提出书面申请，经甲方确认后付清的余款。每次付款时乙方向甲方提供符合要求的工程所在地等额增值税发票。并协助甲方处理抵税事宜。如乙方开具的发票不规范、不合法或涉嫌虚开，应承担给甲方造成的一切损失。

2 单价调整或新增材料单价确认（见下表）。 |

暂定¥11179351 元整，

大写：壹仟壹佰壹拾柒万玖仟叁佰伍拾壹圆整

本合同单价为固定单价，其解释与合同综合单价一致，最终按实际发生量结算。

3 其他合同条款调整。 |

4 其它事项说明。 |

三、本协议生效后，即成为《原协议》不可分割的组成部分，与《原协议》具有同等的法律效力。

四、本协议与原合同发生冲突时以本协议为准。

五、除本协议中明确所作修改的条款之外，原协议的其余部分应完全继续有效。

本协议一式四份，甲方执三份，乙方一份，具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

以下无合同正文。

甲方：

委托代理人：

代表人：

开户行：

账号：

电话：



开户行：

账号：



合同签订日期：

# 竣工报告



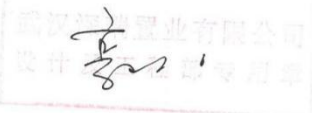
2018-0162

深国投中心项目

## 工程竣工验收单

施工单位：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

建设单位：武汉深瑞置业有限公司

工程名称	武汉青山印象城商场及写字楼公共区域室内装修工程	
合同内容完成情况	我单位根据双方签订的施工合同、施工图纸，结合现场施工情况在2018年9月2日进场施工，期间跟随总包及其他分包单位进度配合进行商场及写字楼施工，至2019年6月26号已竣工验收合格，符合设计要求。	
建设单位验收情况	同意验收	
施工单位	监理单位	建设单位
施工负责人：  2019年6月26日	总监理工程师：  年 月 日	建设单位代表：  年 月 日

注：本表一式四份，施工单位一份，监理单位一份，建设单位两份。



## 业绩二：成都远大购物中心项目精装修工程（第二、三标段）

### 中标通知书

JG-GCHT-2019-083.084 中标

#### 中标通知书

深圳市晶宫设计装饰工程有限公司：

你方于 2019 年 8 月 5 日所递交的成都远大购物中心项目精装修工程（二、三标段）投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

中标价(含税)：二标段 34,281,845.31 元；

三标段 38,590,019.19 元。

工期：195 日历天。

工程质量：符合 现行国家、行业及地方工程施工质量验收标准以及相关专业验收规范的合格标准，并达到“天府杯金奖”要求，配

合总包争创“鲁班奖”。

请在接到中标通知书次日与甲方工程负责人联系，确认合同工期及办理前期进场事宜。

特此通知。

招标人：成都远大商业管理有限公司

法定代表人：\_\_\_\_\_

或授权代表签字：\_\_\_\_\_

2019 年 10 月 21 日

# 合同协议书

JG-GCHT-2019-083

副本

编号 CDYDGW2019-004

## 成都远大购物中心项目精装修工程

### 合 同 (第二标段)

二〇一九年十月

发包人

成都远大商业管理有限公司

承包人

深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

## 合同协议书

发包人(全称): 成都远大商业管理有限公司 (以下简称甲方)

承包人(全称): 深圳市晶宫设计装饰工程有限公司 (以下简称乙方)

鉴于:

1. 甲方已取得政府批准项目,并已就工程进行了合法招投标,依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、行政法规、规章的规定,甲、乙双方在自愿、完全清楚、理解本合同,根据本工程的具体情况,签订本合同。

2. 乙方了解并知悉,本合同项下工程将用以出售或进行商业经营或进行生产经营,乙方充分预见到因逾期交付将严重影响甲方的生产经营和销售进度、增加甲方的各类费用和造成甲方损失,该等费用和损失包括但不限于对最终业主的违约和对其他相关第三方的违约;乙方应当提供全面、细致的配合,包括但不限于配合使用方确认土建及水电工程的预留预埋、工程的综合布线、工程施工界面的交接、设备及材料品牌与规格的确认、工程竣工验收及资料交接等。

双方就合同所涉建设工程施工事宜协商一致,订立本合同。

### 1. 承包范围及工作内容

1.1 本工程承包范围为图纸、已标价工程量清单、技术条款和规范(包括但不限于工程规范和行业规范等所有适用的规范)、总分包施工界面划分表、双方合同约定等范围内所示的一切工作内容,除甲、乙双方书面确认的甲供材料设备及本合同明确约定不属于承包范围内工程以外的所有工程内容,均属于本工程的承包范围,包括但不限于附件1。

1.2 技术条款和规范(包括但不限于工程规范和行业规范等所有适用的规范)详见附件2。

1.3 指定施工图详见3。

1.4 已标价工程量清单或预算书详见5。

### 2. 合同价款

2.1 本合同价款以本工程承包范围及工作内容(合同协议书第1条)为依据,采用不含税固定总价包干形式,不含税全费用综合固定单价,不含税固定包干合同总价为人民币大写:【叁仟壹佰肆拾伍万壹仟贰佰叁拾肆元贰角叁分】元(¥【31,451,234.23】元),本合同增值税税率为【9】%,税金总额为人民币(大写)【贰佰捌拾叁万零陆佰壹拾壹元零捌分】元(¥【2,830,611.08】元),合同含税总价为人民币(大写)【叁仟肆佰贰拾捌万壹仟捌佰肆拾伍元叁角壹分】元(¥【34,281,845.31】元),除根据本合同约定在工程实施过程中需进行增减而变更价款外,固定包干不含税总价、不含税全费用综合固定单价均不



作调整。

### 3. 付款方式:

3.1 预付款: 预付款为合同总价的 10%, 提供等额银行预付款保函, 预付款在甲方开始支付工程进度款时一次性扣回, 如首次进度款金额经审核批准后不足以全部扣回预付款金额, 顺延至下一个进度款支付中扣回, 直至扣完为止。

#### 3.2 进度款

3.2.1 进度款按月进度支付, 自承包人配合甲方按本合同约定完成正式施工图部分的差异清单的书面确认、完成相应的图纸交底及合同交底后且控制节点完成后, 方能进行进度款的支付。

3.2.2 自乙方进场且实际施工后, 甲方按月支付工程进度款, 每月 5 日前由乙方向甲方书面报送上月 (上月 5 日—本月 5 日) 已完成、合格的工程进度报表, 甲方在收到乙方提供的齐全工程资料后 15 个工作日内完成对乙方上月实际已完成、合格工程量的审核, 审定合格后加盖甲方公章, 乙方收到甲方审核结果后提交齐全的付款资料, 甲方收到乙方提交的齐全付款资料后【15】个工作日内向乙方支付上月完成量核定金额的【80】%, 且支付的进度款总额不得超过合同总价的【80】%, 否则, 甲方有权暂停本合同项下工程全部款项支付且不视为甲方违约, 无需承担任何违约、赔偿责任, 且超付部分款项待下一付款节点满足后首先冲抵该付款节点后甲方应付款项。

3.2.3 如施工过程中发生变更、签证等, 所发生的费用在进度支付时一律不予支付, 相关费用计入结算价款中。

3.2.4 竣工验收合格之后, 甲方收到乙方提交的齐全付款资料后次月 30 日前支付至经甲方书面确认的已完成合格工程量对应价款的【80】%; 且验收完成后, 支付的工程款累计不得超过合同总价的【80】%; 否则, 甲方有权暂停本合同项下工程任何款项支付且不视为甲方违约, 且超付部分款项待结算完成后首先冲抵该付款节点后甲方应付款项。

#### 3.3 结算款

3.3.1 甲方收到乙方报送的合格的结算文件后, 甲方于【45】个工作日内给予确认或提出修改意见, 经甲方书面确认结算资料后将由甲方通知乙方签订结算确认书 (甲方有权在签订结算确认书前自行审计或委托第三方审计), 甲方依照双方签署的结算确认书约定时间支付至本工程结算价款的【95】%。

#### 3.4 质保金

3.4.1 剩余结算价的【5】%作为质保金, 自工程竣工验收合格并正式完成移交甲方之日起计算质保期, 其中,【工程】部分质保期为【2】年,【/】的质保期为【/】年,【/】质保期为【/】年。国家法律法规规定质保期长于本合同约定的, 以国家法律法规规定的

质保期为准。

3.4.2 工程的【2】年质保期届满后，若无质量问题在扣除维修款、违约金、赔偿金后，发包人向承包人支付剩余质保金的【100】%；【/】部分工程的【/】年质保期届满后，若无质量问题在扣除维修款、违约金、赔偿金后，发包人向承包人支付剩余质保金；具体支付流程、时间等依照本合同文件《质量保修协议》约定执行，且均不计利息。

3.4.3 质保期内因产品、施工质量问题等乙方任何原因导致甲方承担责任或产生费用，甲方有权从质保金中直接扣除，不足部分乙方应在7日内无条件补足，甲方保留进一步主张合法权益的权利。

### 3.5 履约保函

本工程履约保函金额为合同总价的【10%】。履约保函（格式见后）将作为合同的组成部分，乙方在签订合同后5个工作日内提交甲方。如因乙方原因造成本合同全部或部分未履行，或者乙方存在其他违约行为，甲方均有权将该保证金（或无条件的不可撤销银行履约保函）的全部或部分作为违约金，不予返还本履约保函有效期至本工程竣工验收合格并正式移交甲方后60天。若乙方未按照约定足额提供履约担保，每延迟一天应按照合同总价的0.1%向甲方支付违约金，且甲方有权暂不支付工程款；同时，甲方有权单方解除合同。

3.6 甲方每次付款均采用【75%】银行转账支付，无息银行承兑汇票支付【25%】，承兑期限为6个月。

3.7 在每次付款日期前，乙方应向甲方提供齐全的付款资料，同时乙方应当向甲方提供等额、合法、有效的增值税专用发票（其中支付结算款前乙方需提供结算价款全额增值税专用发票）。甲方在收到乙方提供的增值税专用发票认证无误后安排付款，否则，甲方有权不支付相应的款项或将相应款项的支付日期顺延，且不承担任何违约责任，乙方对提供的增值税发票合法性、真实性负全责，所产生的一切经济和法律费用由乙方承担，并由此甲方造成的经济损失由乙方赔偿。质保金对应的发票须在支付至已结算部分结算价的【95】%时一并提供；如遇国家相关税务法律、法规及政策调整，双方同意不对合同价格进行调增，且承包人应按照最新规定提供发票。

3.8 本工程中甲方应支付乙方的所有款项均应首先符合甲方所属的集团公司财务部门的内部审核，并按照集团公司最终拟定的当月资金计划予以执行，如遇甲方当期付款超出甲方当月财务资金计划的，则超出部分的付款应相应顺延至下月，以此类推。乙方充分了解并知悉甲方公司内部的严格财务规范，并承诺不对甲方及甲方集团公司的最终资金安排有任何异议，亦不得因此向甲方主张任何形式的变更或解除合同或要求甲方承担任何形式的违约金、赔偿金等违约责任、赔偿责任或利息等。

3.9 齐全付款资料包括但不限于下述文件：

（1）付款申请；

(2) 工程月报、相关工程质量验收合格证明文件 (a、隐蔽工程的, 应附甲方、乙方、监理单位、设计单位的工程验收记录和现场影像资料 (如现场照片、现场录像) 等; b、非隐蔽工程的, 应附甲方、乙方、监理单位、设计单位的工程验收记录; c、检查问题整改后验收合格证明文件 (如有);

(3) 材料、设备及其品牌的使用、变更确认及验收合格的证明文件 (应附甲方、乙方、监理单位、设计单位的验收记录和现场影像资料 (如现场照片、现场录像) 等;

(4) 形象进度确认单 (如有);

(5) 已完工程量审核确认单;

(6) 已提交当期付款节点前的全部月报 (含对工程验收、材料设备的变更确认等);

(7) 税务部门认可的合法、等额、有效增值税专用发票;

(8) 样板工序确认文件 (如有);

(9) 甲方要求的其他文件。

若乙方不能提供以上任一相关资料的, 甲方有权暂停支付该笔工程款, 相应顺延至乙方补充资料完整并经甲方审核确认的时间届满, 且不承担违约责任, 乙方不得因此影响工程进度。

如本合同提供上述 3.1 款所述预付款, 则乙方应事先提供等额的预付款保函。

4. 暂定工期为【195】日历天 (含竣工验收的时间), 暂定自 2019 年 10 月 18 日起, 至 2020 年 4 月 30 日止, 具体以甲方书面通知为准。工期需按合同文件的规定做出调整。乙方需竭尽所能, 确保在该合同工期内完成所有合同内容, 并根据甲方的要求完成各分阶段工期的进度目标。

阶段工期如下:     。

5. 工程质量: 按现行有效国家、行业、工程所在地的技术规范、工程管理规定、质量验收评定标准及甲方要求, 工程质量一次验收合格等级, 符合设计文件及图纸要求。工程质量必须达到“天府杯金奖”要求, 配合总包争创“鲁班奖”。

6. 乙方承诺在施工过程中将按项目所在地建设工程现场文明施工管理规定及相关政府部门对安全和文明施工的最新要求和甲方的指示做好文明施工和安全生产工作, 否则由此造成甲方信誉上或经济上的损失, 乙方按合同规定承担违约责任。

7. 根据中央及当地政府有关清理农民工工资文件和相关法规精神, 乙方保证不论本工程最终实现的经济效益如何, 乙方自行承担工人工资的发放责任, 绝不因工人工资发放问题而给甲方造成任何经济负担或社会影响。

8. 乙方自觉接受甲方及总承包人的管理协调, 服从甲方及总承包人在场地安排、用水用电、通道管理、工地大门及出入口管理、现场材料堆放、安全及文明施工等方面的管理。(分包单位施工现场临时用水、用电均应向总包单位申请, 在总包单位指定的接口位置接管, 并安装水表、电表; 水表、电表须经过有关部门检测表, 水费、电费由分包单位自行



负责。

9. 甲方免费提供乙方图纸1套。乙方于工程竣工时向甲方提供竣工图纸和技术资料各4套(其中1套必须为原件)。

10. 甲方指定的工地总代表为赵书有；乙方指定的项目经理为邵龙。

11. 组成本合同的文件包括：

- (1) 双方在履行合同过程中形成的补充协议、变更和洽商等书面形式文件；
- (2) 合同协议书；
- (3) 承包范围及工作内容（附件1）；
- (4) 技术条款和规范（包括但不限于工程规范和行业规范等所有适用的规范）（附件2）；
- (5) 图纸（附件3）；
- (6) 工程量计算规则及价格说明（附件4）；
- (7) 已标价工程量清单或预算书（附件5）；
- (8) 往来函件（附件6）；
- (9) 专业工程施工合同条件（通用条款）；
- (10) 承包人履约保函（附件7）；
- (11) 关于设计变更、现场签证的协议（附件8）；
- (12) 关于暂估价的协议（附件9）；
- (13) 安全施工责任协议（附件10）；
- (14) 质量保修协议（附件11）；
- (15) 廉洁合作协议（附件12）；
- (16) 中标通知书（附件13）；
- (17) 双方在招投标中的澄清、洽谈等文件；
- (18) 投标书及其附件；
- (19) 招标文件及其附件。

各组成文件能够互相解释，互为补充与说明。如合同各组成文件条款之间出现不一致的，按上述文件的排列顺序进行解释。如依照前述文件顺序无法得出明确的解释，在不影响工程进度的情况下，乙方同意由甲方进行合理的解释。

12. 本合同中“甲方”与组成文件中的“发包人”同义，“乙方”与组成文件中的“承包人”同义。

13 其他说明：  /  。

14. 特别约定：

14.1 工程月报

兹证明双方签订如下：

甲方：（章）成都远大商业管理有限公司

住所地地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道南段 319 号 5 号楼 5-1-1 号

法定代表人或授权代表签字：

陈毅

2019.11.6

乙方：（章）深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

住所地地址：

陈长法

法定代表人或授权代表签字：



JG-GCHT-2019-084

副本

编号 CDYDGW2019-005

## 成都远大购物中心项目精装修工程

### 合 同 (第三标段)

二〇一九年十一月

发包人

成都远大商业管理有限公司

承包人

深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

## 合同协议书

发包人(全称): 成都远大商业管理有限公司(以下简称甲方)

承包人(全称): 深圳市晶宫设计装饰工程有限公司(以下简称乙方)

鉴于:

1. 甲方已取得政府批准项目, 并已就工程进行了合法招投标, 依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、行政法规、规章的规定, 甲、乙双方在自愿、完全清楚、理解本合同, 根据本工程的具体情况, 签订本合同。

2. 乙方了解并知悉, 本合同项下工程将用以出售或进行商业经营或进行生产经营, 乙方充分预见到因逾期交付将严重影响甲方的生产经营和销售进度、增加甲方的各类费用和造成甲方损失, 该等费用和损失包括但不限于对最终业主的违约和对其他相关第三方的违约; 乙方应当提供全面、细致的配合, 包括但不限于配合使用方确认土建及水电工程的预留预埋、工程的综合布线、工程施工界面的交接、设备及材料品牌与规格的确认、工程竣工验收及资料交接等。

双方就合同所涉建设工程施工事宜协商一致, 订立本合同。

### 1. 承包范围及工作内容

1.1 本工程承包范围为图纸、已标价工程量清单、技术条款和规范(包括但不限于工程规范和行业规范等所有适用的规范)、总分包施工界面划分表、双方合同约定等范围内所示的一切工作内容, 除甲、乙双方书面确认的甲供材料设备及本合同明确约定不属于承包范围内工程以外的所有工程内容, 均属于本工程的承包范围, 包括但不限于附件 1。

1.2 技术条款和规范(包括但不限于工程规范和行业规范等所有适用的规范)详见附件 2。

1.3 指定施工图详见 3。

1.4 已标价工程量清单或预算书详见 5。

### 2. 合同价款

2.1 本合同价款以本工程承包范围及工作内容(合同协议书第 1 条)为依据, 采用不含税固定总价包干形式, 不含税全费用综合固定单价, 不含税固定包干合同总价为人民币大写:【叁仟伍佰肆拾万零叁仟陆佰捌拾柒元叁角叁分】元(¥【35,403,687.33】元), 本合同增值税税率为【9】%, 税金总额为人民币(大写)【叁佰壹拾捌万陆仟叁佰叁拾壹元捌角陆分】元(¥【3,186,331.86】元), 合同含税总价为人民币(大写)【叁仟捌佰伍拾玖万零壹拾玖元壹角玖分】元(¥【38,590,019.19】元), 除根据本合同约定在工程实施过程中需进行增减而变更价款外, 固定包干不含税总价、不含税全费用综合固定单价均不作



调整。

### 3. 付款方式：

3.1 预付款：预付款为合同总价的 10%，提供等额银行预付款保函，预付款在甲方开始支付工程进度款时一次性扣回，如首次进度款金额经审核批准后不足以全部扣回预付款金额，顺延至下一个进度款支付中扣回，直至扣完为止。

### 3.2 进度款

3.2.1 进度款按月进度支付，自承包人配合甲方按本合同约定完成正式施工图部分的差异清单的书面确认、完成相应的图纸交底及合同交底后且控制节点完成后，方能进行进度款的支付。

3.2.2 自乙方进场且实际施工后，甲方按月支付工程进度款，每月 5 日前由乙方方向甲方书面报送上月（上月 5 日—本月 5 日）已完成、合格的工程进度报表，甲方在收到乙方提供的齐全工程资料后 15 个工作日内完成对乙方上月实际已完成、合格工程量的审核，审定合格后加盖甲方公章，乙方收到甲方审核结果后提交齐全的付款资料，甲方收到乙方提交的齐全付款资料后【15】个工作日内向乙方支付上月完成量核定金额的【80】%，且支付的进度款总额不得超过合同总价的【80】%，否则，甲方有权暂停本合同项下工程全部款项支付且不视为甲方违约，无需承担任何违约、赔偿责任，且超付部分款项待下一付款节点满足后首先冲抵该付款节点后甲方应付款项。

3.2.3 如施工过程中发生变更、签证等，所发生的费用在进度支付时一律不予支付，相关费用计入结算价款中。

3.2.4 竣工验收合格之后，甲方收到乙方提交的齐全付款资料后次月 30 日前支付至经甲方书面确认的已完成合格工程量对应价款的【80】%；且验收完成后，支付的工程款累计不得超过合同总价的【80】%；否则，甲方有权暂停本合同项下工程任何款项支付且不视为甲方违约，且超付部分款项待结算完成后首先冲抵该付款节点后甲方应付款项。

### 3.3 结算款

3.3.1 甲方收到乙方报送的合格的结算文件后，甲方于【45】个工作日内给予确认或提出修改意见，经甲方书面确认结算资料后将由甲方通知乙方签订结算确认书（甲方有权在签订结算确认书前自行审计或委托第三方审计），甲方依照双方签署的结算确认书约定时间支付至本工程结算价款的【95】%。

### 3.4 质保金

3.4.1 剩余结算价的【5】%作为质保金，自工程竣工验收合格并正式完成移交甲方之日起计算质保期，其中，【工程】部分质保期为【2】年，【/】的质保期为【/】年，【/】质保期为【/】年。国家法律法规规定质保期长于本合同约定的，以国家法律法规规定的



质保期为准。

3.4.2 工程的【2】年质保期届满后，若无质量问题在扣除维修款、违约金、赔偿金后，发包人向承包人支付剩余质保金的【100】%；【/】部分工程的【/】年质保期届满后，若无质量问题在扣除维修款、违约金、赔偿金后，发包人向承包人支付剩余质保金；具体支付流程、时间等依照本合同文件《质量保修协议》约定执行，且均不计利息。

3.4.3 质保期内因产品、施工质量问题等乙方任何原因导致甲方承担责任或产生费用，甲方有权从质保金中直接扣除，不足部分乙方应在7日内无条件补足，甲方保留进一步主张合法权益的权利。

### 3.5 履约保函

本工程履约保函金额为合同总价的【10%】。履约保函（格式见后）将作为合同的组成部分，乙方在签订合同后5个工作日内提交甲方。如因乙方原因造成本合同全部或部分未履行，或者乙方存在其他违约行为，甲方均有权将该保证金（或无条件的不可撤销银行履约保函）的全部或部分作为违约金，不予返还本履约保函有效期至本工程竣工验收合格并正式移交甲方后60天。若乙方未按照约定足额提供履约担保，每迟延一天应按照合同总价的0.1%向甲方支付违约金，且甲方有权暂不支付工程款；同时，甲方有权单方解除合同。

3.6 甲方每次付款均采用【75%】银行转账支付，无息银行承兑汇票支付【25%】，承兑期限为6个月。

3.7 在每次付款日期前，乙方应向甲方提供齐全的付款资料，同时乙方应当向甲方提供等额、合法、有效的增值税专用发票（其中支付结算款前乙方需提供结算价款全额增值税专用发票）。甲方在收到乙方提供的增值税专用发票认证无误后安排付款，否则，甲方有权不支付相应的款项或将相应款项的支付日期顺延，且不承担任何违约责任，乙方对提供的增值税发票合法性、真实性负全责，所产生的一切经济和法律费用由乙方承担，并由此甲方造成的经济损失由乙方赔偿。质保金对应的发票须在支付至已结算部分结算价的【95】%时一并提供；如遇国家相关税务法律、法规及政策调整，双方同意不对合同价格进行调增，且承包人应按照最新规定提供发票。

3.8 本工程中甲方应支付乙方的所有款项均应首先符合甲方所属的集团公司财务部门的内部审核，并按照集团公司最终拟定的当月资金计划予以执行，如遇甲方当期付款超出甲方当月财务资金计划的，则超出部分的付款应相应顺延至下月，以此类推。乙方充分了解并知悉甲方公司内部的严格财务规范，并承诺不对甲方及甲方集团公司的最终资金安排有任何异议，亦不得因此向甲方主张任何形式的变更或解除合同或要求甲方承担任何形式的违约金、赔偿金等违约责任、赔偿责任或利息等。

3.9 齐全付款资料包括但不限于下述文件：

（1）付款申请；

(2) 工程月报、相关工程质量验收合格证明文件(a、隐蔽工程的,应附甲方、乙方、监理单位、设计单位的工程验收记录和现场影像资料(如现场照片、现场录像)等;b、非隐蔽工程的,应附甲方、乙方、监理单位、设计单位的工程验收记录;c、检查问题整改后验收合格证明文件(如有);

(3) 材料、设备及其品牌的使用、变更确认及验收合格的证明文件(应附甲方、乙方、监理单位、设计单位的验收记录和现场影像资料(如现场照片、现场录像)等;

(4) 形象进度确认单(如有);

(5) 已完工程量审核确认单;

(6) 已提交当期付款节点前的全部月报(含对工程验收、材料设备的变更确认等);

(7) 税务部门认可的合法、等额、有效增值税专用发票;

(8) 样板工序确认文件(如有);

(9) 甲方要求的其他文件。

若乙方不能提供以上任一相关资料的,甲方有权暂停支付该笔工程款,相应顺延至乙方补充资料完整并经甲方审核确认的时间届满,且不承担违约责任,乙方不得因此影响工程进度。

如本合同提供上述 3.1 款所述预付款,则乙方应事先提供等额的预付款保函。

4. 暂定工期为【195】日历天(含竣工验收的时间),暂定自 2019 年 10 月 18 日起,至 2020 年 4 月 30 日止,具体以甲方书面通知为准。工期需按合同文件的规定做出调整。

乙方需竭尽所能,确保在该合同工期内完成所有合同内容,并根据甲方的要求完成各分阶段工期的进度目标。

阶段工期如下: / 。

5. 工程质量:按现行有效国家、行业、工程所在地的技术规范、工程管理规定、质量验收评定标准及甲方要求,工程质量一次验收合格等级,符合设计文件及图纸要求。工程质量必须达到“天府杯金奖”要求,配合总包争创“鲁班奖”。

6. 乙方承诺在施工过程中将按项目所在地建设工程现场文明施工管理规定及相关政府部门对安全和文明施工的最新要求和甲方的指示做好文明施工和安全生产工作,否则由此造成甲方信誉上或经济上的损失,乙方按合同规定承担违约责任。

7. 根据中央及当地政府有关清理农民工工资文件和相关法规精神,乙方保证不论本工程最终实现的经济效益如何,乙方自行承担工人工资的发放责任,绝不因工人工资发放问题而给甲方造成任何经济负担或社会影响。

8. 乙方自觉接受甲方及总承包人的管理协调,服从甲方及总承包人在场地安排、用水用电、通道管理、工地大门及出入口管理、现场材料堆放、安全及文明施工等方面的管理。(分包单位施工现场临时用水、用电均应向总包单位申请,在总包单位指定的接口位置接管,并安装水表、电表;水表、电表须经过有关部门检测表,水费、电费由分包单位自行

负责。

9. 甲方免费提供乙方图纸 1 套。乙方于工程竣工时向甲方提供竣工图纸和技术资料各 4 套(其中 1 套必须为原件)。

10. 甲方指定的工地总代表为赵书有；乙方指定的项目经理为邵龙。

11. 组成本合同的文件包括：

- (1) 双方在履行合同过程中形成的补充协议、变更和洽商等书面形式文件；
- (2) 合同协议书；
- (3) 承包范围及工作内容（附件 1）；
- (4) 技术条款和规范（包括但不限于工程规范和行业规范等所有适用的规范）（附件 2）；
- (5) 图纸（附件 3）；
- (6) 工程量计算规则及价格说明（附件 4）；
- (7) 已标价工程量清单或预算书（附件 5）；
- (8) 往来函件（附件 6）；
- (9) 专业工程施工合同条件（通用条款）；
- (10) 承包人履约保函（附件 7）；
- (11) 关于设计变更、现场签证的协议（附件 8）；
- (12) 关于暂估价的协议（附件 9）；
- (13) 安全施工责任协议（附件 10）；
- (14) 质量保修协议（附件 11）；
- (15) 廉洁合作协议（附件 12）；
- (16) 中标通知书（附件 13）；
- (17) 双方在招投标中的澄清、洽谈等文件；
- (18) 投标书及其附件；
- (19) 招标文件及其附件。

各组成文件能够互相解释，互为补充与说明。如合同各组成文件条款之间出现不一致的，按上述文件的排列顺序进行解释。如依照前述文件顺序无法得出明确的解释，在不影响工程进度的情况下，乙方同意由甲方进行合理的解释。

12. 本合同中“甲方”与组成文件中的“发包人”同义，“乙方”与组成文件中的“承包人”同义。

13 其他说明：  /  。

14. 特别约定：

14.1 工程月报

兹证明双方签订如下：

甲方：（章）成都远大商业管理有限公司

住所地地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道南段 319 号 5  
号楼 5-1-1 号

法定代表人或授权代表签字：

  
2019.11.6


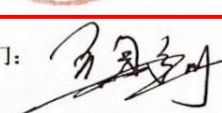
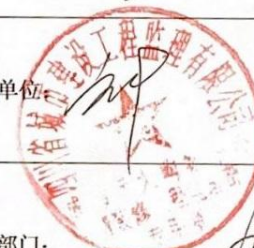
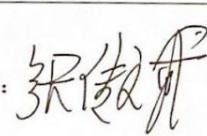

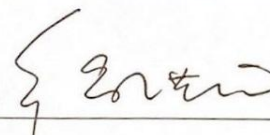
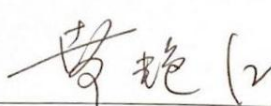
乙方：（章）深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

住所地地址：

法定代表人或授权代表签字：



## 竣工验收报告

远大商业集团（成都店）筹建工程验收单		
工程名称	施工单位及负责人	验收日期
成都远大购物中心项目精装修工程二、三标段	深圳市品宫设计装饰工程有限公司 邵龙	2020年12月10日
验收阶段及验收结论	1. 验收阶段：竣工验收 2. 验收标准：经验收小组联合检查验收，质量达到合格标准	
验收部门意见	施工单位（负责人签字）  邵龙	筹建工程部门及专业工程师：（签字） 王伟 邵龙
验收小组成员签字	成本控制部门： 	采购（成本）部门（甲供材料）： 
	设计部门： 李阳 2021.11.14	监理单位： 
	物管部门： 	使用部门： 
筹建小组领导		
验收小组组长		

业绩三：成都远大购物中心项目 B 地块精装修工程（第一、二标段）

中标通知书

JG-GCHT-2020-092.03 中标

中标通知书

深圳市晶宫设计装饰工程有限公司：

你方于 2020 年 8 月 28 日所递交的成都远大购物中心 B 地块精装修工程（一、二标段）投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

中 标 价（含税）：（一标段）32,129,528.68 元；

（二标段）33,854,538.80 元。

工 期：178 日历天。

质量标准/等级：符合现行国家、行业及地方工程施工质量验收标准以及相关专业验收规范的合格标准。

请在接到中标通知书次日与甲方工程负责人联系，确认合同工期及设备排产事宜。

特此通知。

招标人：成都远大商业管理有限公司（盖单位章）

法定代表人或授权委托人：（签字）

2020 年 8 月 8 日

# 合同协议书

JG-CCHT-2020-092

副本

编号 CDYDGW2020-003

## 成都远大购物中心项目 B 地块精装修工程

### 合 同 (第一标段)

二零二零年九月

发包人

成都远大商业管理有限公司

承包人

深圳市晶宫设计装饰工程有限公司



## 合同协议书

**发包人（全称）：**成都远大商业管理有限公司（以下简称甲方）

**承包人（全称）：**深圳市晶宫设计装饰工程有限公司（以下简称乙方）

鉴于：

1、甲方已取得政府批准项目，并已就工程进行了合法招投标，依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、行政法规、规章的规定，甲、乙双方在自愿、完全清楚、理解本合同，根据本工程的具体情况，签订本合同。

2、乙方了解并知悉，本合同项下工程将用以出售或进行商业经营或进行生产经营，乙方充分预见到因逾期交付将严重影响甲方的生产经营和销售进度、增加甲方的各类费用和造成甲方损失，该等费用和损失包括但不限于对最终业主的违约和对其他相关第三方的违约；乙方应当提供全面、细致的配合，包括但不限于配合使用方确认土建及水电工程的预留预埋、工程的综合布线、工程施工界面的交接、设备及材料品牌与规格的确认、工程竣工验收及资料交接等。

双方就合同所涉建设工程施工事宜协商一致，订立本合同。

### 1.承包范围及工作内容

1.1 本工程承包范围为图纸、技术条款和规范（包括但不限于工程规范和行业规范等所有适用的规范）、总分包施工界面划分表、已标价工程量清单、双方合同约定等范围内所示的一切工作内容，除甲、乙双方书面确认的甲供材料设备及本合同明确约定不属于承包范围内工程以外的所有工程内容，均属于本工程的承包范围，包括但不限于附件 1。

1.2 技术条款和规范（包括但不限于工程规范和行业规范等所有适用的规范）详见附件 2。

1.3 指定施工图详见 3。

1.4 已标价工程量清单或预算书详见 5。

### 2.合同价款

2.1 本合同价款以本工程承包范围及工作内容（合同协议书第 1 条）为依据，采用不含税固定总价包干形式，不含税全费用综合固定单价，不含税固定包干合同总价为人民币大写：【贰仟玖佰肆拾柒万陆仟陆佰叁拾壹元捌角贰分】元（¥【29,476,631.82】元），本合同增值税税率为【9】%，税金总额为人民币（大写）【2,652,896.86】元（¥【贰佰陆拾伍万贰仟捌佰玖拾陆元捌角陆分】元），合同含税总价为人民币（大写）【叁仟贰佰壹拾贰万玖仟伍佰贰拾捌元陆角捌分】元（¥【32,129,528.68】元），除根据本合同约定在工程实施过程中需进行增减而变更价款外，固定包干不含税总价、不含税全费用综合固定



单价均不作调整。措施费在本工程范围及合同实施期间内包干，不再考虑其它任何费用，不因工程量增加、漏项、变更、签证、施工方案的改变及物价上涨等任何原因进行任何调增；如果工程量减少，措施费应按比例相应调减。

### 3.付款方式：

3.1 预付款：本项目无预付款。

#### 3.2 进度款

3.2.1 进度款按月进度支付，自承包人配合甲方按本合同约定完成正式施工图部分的差异清单的书面确认、完成相应的图纸交底及合同交底后且控制节点完成后，方能进行进度款的支付。

3.2.2 自乙方进场且实际施工后，甲方按月支付工程进度款，每月5日前由乙方向甲方书面报送上月（上月5日—本月5日）已完成、合格的工程进度报表，甲方在收到乙方提供的齐全工程资料后15个工作日内完成对乙方上月实际已完成、合格工程量的审核，审定合格后加盖甲方公章，乙方收到甲方审核结果后提交齐全的付款资料，甲方收到乙方提交的齐全付款资料后【15】个工作日内向乙方支付上月完成量核定金额的【70】%，且支付的进度款总额不得超过合同总价的【85】%，否则，甲方有权暂停本合同项下工程全部款项支付且不视为甲方违约，无需承担任何违约、赔偿责任，且超付部分款项待下一付款节点满足后首先冲抵该付款节点后甲方应付款项。

3.2.3 如施工过程发生变更、签证等，所发生的费用在进度支付时一律不予支付，相关费用计入结算价款中。

3.2.4 竣工验收合格之后，甲方收到乙方提交的齐全付款资料后次月30日前支付至经甲方书面确认的已完成合格工程量对应价款的【85】%；且验收完成后，支付的工程款累计不得超过合同总价的【85】%；否则，甲方有权暂停本合同项下工程任何款项支付且不视为甲方违约，且超付部分款项待结算完成后首先冲抵该付款节点后甲方应付款项。

#### 3.3 结算款

3.3.1 甲方收到乙方报送的合格的结算文件后，甲方于【45】个工作日内给予确认或提出修改意见，经甲方书面确认结算资料后将由甲方通知乙方签订结算确认书（甲方有权在签订结算确认书前自行审计或委托第三方审计），甲方依照双方签署的结算确认书约定时间支付至本工程结算价款的【95】%。

乙方应遵循实事求是、严禁高估冒算的原则，编制工程结算书。对于结算审计费用，按以下规定执行：按照核减金额的3%收取，即：审价费=（结算送审金额 - 审定金额）×3%。注：若在施工过程中（即结算之前）出现甲方与乙方的合同金额从开口性质转闭口包干的情形，则在该合同确认闭口包干金额时产生的核减金额需按上述条款计入审价费用。此费用由甲方从乙方的应付工程款中直接扣减，支付造价咨询单位。

### 3.4 质保金

3.4.1 剩余结算价的【5】%作为质保金，自工程竣工验收合格并正式完成移交甲方之日起计算质保期，其中，【工程】部分质保期为【2】年，【/】的质保期为【/】年，【/】质保期为【/】年。国家法律法规规定质保期长于本合同约定的，以国家法律法规规定的质保期为准。

3.4.2 工程的【2】年质保期届满后，若无质量问题在扣除维修款、违约金、赔偿金后，发包人向承包人支付剩余质保金的【100】%；【/】部分工程的【/】年质保期届满后，若无质量问题在扣除维修款、违约金、赔偿金后，发包人向承包人支付剩余质保金；具体支付流程、时间等依照本合同文件《质量保修协议》约定执行，且均不计利息。

3.4.3 质保期内因产品、施工质量问题等乙方任何原因导致甲方承担责任或产生费用，甲方有权从质保金中直接扣除，不足部分乙方应在7日内无条件补足，甲方保留进一步主张合法权益的权利。

### 3.5 履约保函

本工程履约保函金额为合同总价的【10%】。履约保函（格式见后）将作为合同的组成部分，乙方在签订合同后5个工作日内提交甲方。如因乙方原因造成本合同全部或部分未履行，或者乙方存在其他违约行为，甲方均有权将该保证金（或无条件的不可撤销银行履约保函）的全部或部分作为违约金，不予返还本履约保函有效期至本工程竣工验收合格并正式移交甲方后60天。若乙方未按照约定足额提供履约担保，每迟延一天应按照合同总价的0.1%向甲方支付违约金，且甲方有权暂不支付工程款；同时，甲方有权单方解除本合同。

3.6 甲方每次付款均采用【100%】银行转账支付。

3.7 在每次付款日期前，乙方应向甲方提供齐全的付款资料，同时乙方应当向甲方提供等额、合法、有效的增值税专用发票（其中支付结算款前乙方需提供结算价款全额增值税专用发票）。甲方在收到乙方提供的增值税专用发票认证无误后安排付款，否则，甲方有权不支付相应的款项或将相应款项的支付日期顺延，且不承担任何违约责任，乙方对提供的增值税发票合法性、真实性负全责，所产生的一切经济和法律费用由乙方承担，并由此甲方造成的经济损失由乙方赔偿。质保金对应的发票须在支付至已结算部分结算价的【95】%时一并提供；如遇国家相关税务法律、法规及政策调整，双方同意不对合同价格进行调增，且承包人应按照最新规定提供发票。

3.8 本工程中甲方应支付乙方的所有款项均应首先符合甲方所属的集团公司财务部门的内部审核，并按照集团公司最终拟定的当月资金计划予以执行，如遇甲方当期付款超出甲方当月财务资金计划的，则超出部分的付款应相应顺延至下月，以此类推。乙方充分了解并知悉甲方公司内部的严格财务规范，并承诺不对甲方及甲方集团公司的最终资金安排

有任何异议，亦不得因此向甲方主张任何形式的变更或解除合同或要求甲方承担任何形式的违约金、赔偿金等违约责任、赔偿责任或利息等。

3.9 齐全付款资料包括但不限于下述文件：

(1) 付款申请；

(2) 工程月报、相关工程质量验收合格证明文件（a、隐蔽工程的，应附甲方、乙方、监理单位、设计单位的工程验收记录和现场影像资料（如现场照片、现场录像）等；b、非隐蔽工程的，应附甲方、乙方、监理单位、设计单位的工程验收记录；c、检查问题整改后验收合格证明文件（如有））；

(3) 材料、设备及其品牌的使用、变更确认及验收合格的证明文件（应附甲方、乙方、监理单位、设计单位的验收记录和现场影像资料（如现场照片、现场录像）等；

(4) 形象进度确认单（如有）；

(5) 已完工程量审核确认单；

(6) 已提交当期付款节点前的全部月报（含对工程验收、材料设备的变更确认等）；

(7) 税务部门认可的合法、等额、有效增值税专用发票。

(8) 样板工序确认文件（如有）；

(9) 甲方要求的其他文件。

若乙方不能提供以上任一相关资料的，甲方有权暂停支付该笔工程款，相应顺延至乙方补充资料完整并经甲方审核确认的时间届满，且不承担违约责任，乙方不得因此影响工程进度。

如本合同提供上述 3.1 款所述预付款，则乙方应事先提供等额的预付款保函。

4. 暂定工期为【163】日历天（含竣工验收的时间），暂定自 2020 年 9 月 19 日起，至 2021 年 2 月 28 日止，具体以甲方书面通知为准。工期需按合同文件的规定做出调整。乙方需竭尽所能，确保在该合同工期内完成所有合同内容，并根据甲方的要求完成各分阶段工期的进度目标。

阶段工期如下：。

5. 工程质量：按现行有效国家、行业、工程所在地的技术规范、工程管理规定、质量验收评定标准及甲方要求，工程质量达合格等级，符合设计文件及图纸要求。

6. 乙方承诺在施工过程中将按项目所在地建设工程现场文明施工管理规定及相关政府部门对安全和文明施工的最新要求和甲方的指示做好文明施工和安全生产工作，否则由此造成甲方信誉上或经济上的损失，乙方按合同规定承担违约责任。



7.根据中央及当地政府有关清理农民工工资文件和相关法规精神，乙方保证不论本工程最终实现的经济效益如何，乙方自行承担工人工资的发放责任，绝不因工人工资发放问题而给甲方造成任何经济负担或社会影响。

8.乙方自觉接受甲方及总承包人的管理协调，服从甲方及总承包人在场地安排、用水用电、通道管理、工地大门及出入口管理、现场材料堆放、安全及文明施工等方面的管理。（分包单位施工现场临时用水、用电均应向总包单位申请，在总包单位指定的接口位置接管，并安装水表、电表；水表、电表须经过有关部门检测表，水费、电费由分包单位自行负责。）

9.甲方免费提供乙方图纸四套。乙方于工程竣工时向甲方提供竣工图纸和技术资料各四套（其中一套必须为原件）。

10.甲方指定的工地总代表为徐洪民；乙方指定的项目经理为 邵龙。

11 组成本合同的文件包括：

- (1) 双方在履行合同过程中形成的补充协议、变更和洽商等书面形式文件；
- (2) 合同协议书；
- (3) 承包范围及工作内容（附件 1）；
- (4) 技术条款和规范（包括但不限于工程规范和行业规范等所有适用的规范）（附件 2）；
- (5) 图纸（附件 3）；
- (6) 工程量计算规则及价格说明（附件 4）；
- (7) 已标价工程量清单或预算书（附件 5）；
- (8) 往来函件（附件 6）；
- (9) 专业工程施工合同条件（通用条款）；
- (10) 承包人履约保函（附件 7）；
- (11) 关于设计变更、现场签证的协议（附件 8）；
- (12) 关于暂估价的协议（附件 9）；
- (13) 安全施工责任协议（附件 10）；
- (14) 质量保修协议（附件 11）；
- (15) 廉洁合作协议（附件 12）；
- (16) 中标通知书（附件 13）；

兹证明双方签订如下：

甲方：（章）成都远大商业管理有限公司

住所地地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道南段 319 号 5 号楼 5-1-1 号

法定代表人或授权代表签字：

招商银行股份有限公司成都天府大道支行  
122908825910801

乙方：（章）深圳市晶宫装饰设计工程有限公司


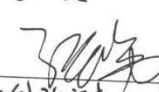
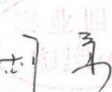
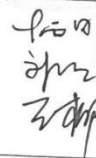
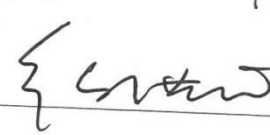
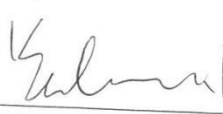
住所地地址：深圳市福田区福保街道市花路 14 号盈福大厦六楼

法定代表人或授权代表签字：



# 竣工验收报告

2020-092  
2020-093

远大商业集团（成都店）筹建工程验收单		
工程名称	施工单位及负责人	验收日期
成都远大购物中心项目B 地块精装修工程（第一二 标段）	深圳市品宫建筑装饰集团有限公司	2022年1月7日
验收阶段及验收 结论	1 验收阶段：竣工验收 2 验收标准：经验收小组联合检查验收，质量达到合格标准	
验收部门意见	施工单位（负责人签字）  筹建工程部门及专业工程师：（签字） 	
验收小组成员签 字	成本控制部门： 	采购（成本）部门 （甲供材料）：
	设计部门： 张连到李亮 	监理单位： 
	现有87项问题未整改 物管部门：请物业尽快整改 180025.23 李亮	使用部门： 
筹建小组领导		
验收小组组长	 2022.5.23.	



## 业绩四：隆生金山湖中心商场装饰安装工程（一标段）

### 中标通知书



惠州市隆生房地产有限公司

HUIZHOU LONGSUN ESTATE CO., LTD.

隆地金中心-中标（2019）014号

JG-GCHT-2019-070 中标

### 隆生金山湖中心商场装饰安装工程 （一标段）中标通知书

深圳市晶宫设计装饰工程有限公司：

隆生金山湖中心商场装饰安装工程（一标段）开标后，经招标人招投标小组最终确定贵司为中标单位。满足采购文件、答疑文件及补充声明文件要求的中标价为¥60,510,000.00元（大写：人民币陆仟零伍拾壹万元整）。

贵司收到中标通知书后，请于三天内按采购文件规定，向招标人缴纳本工程履约保证金¥3,640,000.00元（大写：人民币叁佰陆拾肆万元整），并根据招标人通知时间到场签订施工合同。

惠州市隆生房地产有限公司

法定代表人（或委托代理人）：

2019年07月31日

# 合同协议书

JG-GCHT-2019-070



## 隆生金山湖中心 商场装饰安装工程（一标段）合同

编号：隆地金中心-装饰（2019）009

工程名称：隆生金山湖中心商场装饰安装工程（一标段）

工程地点：惠州市惠城区三环南路 32 号

发包单位：惠州市隆生房地产有限公司

承包单位：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

合同签订时间：2019 年 9 月 4 日



发包单位：惠州市隆生房地产有限公司（以下简称甲方）

承包单位：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司（以下简称乙方）

为进一步明确责任，保障甲乙双方的利益，保证工程顺利进行，经甲、乙双方友好协商，在双方自愿以及完全清楚、理解本合同的基础上，按照《中华人民共和国合同法》和《中华人民共和国建筑法》及惠州市有关规定，根据本工程的具体情况，签订本合同，双方共同遵守。

### 第一条 工程概况：

1.1 工程名称：隆生金山湖中心商场装饰安装工程（一标段）。

1.2 工程地点：惠州市惠城区三环南路 32 号。

### 第二条 承包范围：

2.1 本工程承包范围包括：具体内容详见附件 1《施工图纸》、附件 2《隆生金山湖中心商场装饰安装工程（一标段）工程量清单》、附件 3《隆生金山湖中心商场装饰安装工程施工界面划分》及其它由甲乙双方协商的施工内容。

### 第三条 承包及结算方式：

3.1 本工程按以下方式承包及结算：按图纸和合同要求总价包干。固定总价为到工地施工完毕并经验收合格后价格，包括人工、材料、机械、装卸、储运、包装、检测、试验、调试、成品保护、保险费、深化设计、垂直运输费、二次搬运费、材料检测费、措施费、绿色施工安全防护措施费、统一服装费、验收、利润、增值税及附加（国家政策调整除外）、包工期、包保修（无防水要求的保修两年，有防水要求的保修五年）、已完工程及设备保护费、室内空气污染测试费、大型机械设备进出场及安拆费、设备及配套系统、临时设施费、夜间施工费、冬雨季施工增加费、环境保护费、各种垃圾清运费、超高施工增加费、配合消防验收、报建报批、施工用水用电费、安全质检、工程质量安全监督费等所有费用及所有风险等一切费用的价格。

3.2 经乙方核查，在招标答疑后由甲方发出的书面答疑、工程量清单与招标文件要求和技术要求、设计图纸等内容；且无论最终确定的工程量清单的内容或数量是否与乙方的预算完全一致，乙方都必须完成技术要求、设计图纸及招标文件要求应由乙方完成的所有内容。乙方不能只根据工程量清单所述数量及尺寸而不参考图纸或进行实地度量来采购材料或施工，由此引起的错误与损失由乙方负全部责任，甲方不承担任何责任。

3.3 工程竣工验收符合合同要求后，乙方在 30 日内提供完整的结算资料（书面和电子文

档），包括竣工图、结算书、工程量计算稿、设计变更单、现场签证单等资料报送甲方审核，结算资料须一次性提交，原则上不再补充资料。甲方应在接到乙方全部合格竣工结算资料之日起 30 日内完成竣工结算审核工作。

3.4 乙方须保证其所报送结算资料内容的真实性，并基于同一计算范围及口径，乙方在其结算书中送审的造价金额，均不得高出由甲方所最终确认的审定造价的 10%（含本数）。否则，乙方应按超报金额（即编报价-审定价）的 10%向甲方支付违约金（甲方在合同结算价款中自行扣除），以补偿甲方因此而额外支出的咨询审核等费用。

3.5 因变更、签证所增加的工程量及招标图纸未包括，在施工过程中甲方另行增加的工程量，结算时按实计算。

3.6 合同价款中已综合考虑施工过程中可能实际发生的以下措施费用，双方计算变更及签证、工程结算或付款时不再另行计算：

3.6.1 场内外二次运输、场内临时道路的施工及维护或工作面的变更产生的费用；

3.6.2 施工过程中及完工清场后的垃圾外运；

3.6.3 施工中临时停水停电及施工单位自行发电抽水费用；

3.6.4 乙方因赶工或停工所造成的费用增加；

3.6.5 因设计变更等原因导致的垂直运输、脚手架等措施费用增减。

3.7 本工程发生签证（或变更）按以下方式进行结算：

3.7.1 合同中已有相同项目的按合同中约定的单价进行结算；

3.7.2 合同中没有相同项目但有类似项目价格（只变更材料），可以参照类似价格（替换相应材料价）；

3.7.3 合同没有相同或类似项目单价，套用 2018 年广东省相关专业综合定额，人工、辅材及机械按照惠州市相关部门发布的价格，预算包干费不计，其它取费按照惠州市最新公布的计价办法，并税前下浮 15%计取综合单价；主材价由甲、乙双方按市场价确定；

3.7.4 合同清单中有相同项目不同单价的按最低单价结算；做法相同仅主材不一致且去除主材后其他部分单价不一致项目，综合单价按去除主材后最低单价与主材单价之和计取。

3.8 总包服务费不计，施工用水用电费乙方与总包单位自行协商并缴纳给总包单位，结算时乙方需将总包单位收缴水电费所开出的收据提交给甲方。

3.9 乙方应按照甲方安排的时间和程序组织预结算专业人员专职跟进、密切配合甲方的工



作，且此专职人员须从开工预算到竣工结算自始至终负责本工程的预结算工作；若乙方编制和报送的结算资料不符合合同约定的承包范围、计价原则及内容格式，甲方有权予以退回并要求乙方重新编制和报送，同时本合同约定的付款及结算期限应按由此延误的累计天数作相应顺延。

3.10 经甲方审定后的结算造价书在由双方共同签字盖章确认后，应返还一份给乙方，该结算书将作为乙方办理结算款项支付的有效依据，乙方应予以妥善保管，并在办理价款支付手续时出示其影印件。对于乙方因保存不善所造成的结算价款（亦含保修款）无法正常支付的，甲方不承担任何责任。

#### 第四条 施工工期：

4.1 开工日期暂定为 2019 年 8 月 1 日，竣工日期暂定为 2020 年 4 月 10 日。具体时间安排以隆生金山湖中心项目部通知为准。

4.2 工程完工后，甲方审批竣工验收报告并组织有关部门进行竣工验收，正式竣工验收合格之日为竣工日。

4.3 工程量变更导致总投资额变化不超过 $\pm 20\%$ 时，工期不做调整；工程量变更超过 $\pm 20\%$ 的，则按每天完成造价（原合同总造价除以原合同总工期）相应时间予以顺延。

4.4 假日及因施工单位的施工质量不合格或施工程序颠倒造成的返工所耽误的日期不能顺延。若因甲方原因或不可抗拒因素造成工期延误的，经甲方签证后，工期按实际相应顺延，并用书面形式确定顺延期限。在施工期间，由于乙方原因造成工期延误或不能按要求工期完工的，按本合同第十一条进行处罚。

4.5 由于乙方的责任原因，受到甲方或政府有关部门的停罚，工期不予顺延。

4.6 如遇下列情况，经甲方代表签证后，工期可相应顺延：

4.6.1 不可抗力造成停工，详见本合同第十二条 不可抗力；

4.6.2 连续停水或停电 24 小时以上；

4.6.3 甲方要求临时停工的；

4.6.4 因甲方要求而增加或变更工程内容达 20%以上时；

4.6.5 甲方在合同规定开工日期前，若不能交付乙方施工场地，未能协助提供施工用水源、电源接点，影响乙方进场施工。

#### 第五条 工程质量与验收：



5.1 工程质量：乙方应严格按照施工图纸、说明文件和国家颁发的建筑工程规范、规程和标准进行施工，并接受甲方现场代表的监督，保证工程质量达到合格标准。

5.2 工程验收：乙方施工前，须在甲方指定地点进行样板施工，经甲方及监理验收合格后签字确认，并封样保存，封样作为后续供货、施工验收的重要依据。

5.3 隐蔽工程无论甲方是否进行验收，当甲方提出对已隐蔽工程重新检验的要求时，乙方应按要求进行剥露，并在检验后重新进行覆盖或修复。检验合格的，甲方承担由此发生的直接费用，并相应顺延工期；检验不合格的，乙方承担发生的费用并返工，工期不予顺延。

5.4 验收程序：

5.4.1 乙方合同范围内工程施工完毕并自检合格后3日内填写附件8《工程竣工报验申请表》，书面申请甲方验收。甲方在接到验收申请后5日内依据施工样板、国家颁布的施工验收规范及质量检验标准组织物业单位等参与验收，若乙方施工质量达不到施工样板或国家相关规范为依据的验收标准，则甲方有权要求乙方重新施工直至达到验收标准，由此引起的一切费用及给甲方带来的相应损失由乙方承担；

5.4.2 乙方须配合细部检查工作，对甲方与物业单位在细部检查工作中提出的质量问题无条件进行整改；

5.4.3 验收合格后出具由甲方与物业公司按附件9格式签署的《工程竣工验收报告》，《工程竣工验收报告》签署日期视为“正式竣工验收合格”之日；

5.4.4 乙方在编制竣工资料时除了满足城建档案馆的要求以外，还需满足甲方的要求，并保证通过档案馆的验收。另外，乙方应及时配合总包单位向城建档案馆办理工程资料验收和移交，属于甲方应提供的资料由甲方负责及时提供给乙方，乙方未按规定向档案馆移交资料造成的损失由乙方承担。

**第六条 工程价款与付款方式：**

6.1 本工程合同价：不包含增值税合同价为¥55,513,761.00元（大写：人民币伍仟伍佰伍拾壹万叁仟柒佰陆拾壹元整），包含9%的增值税合同价为¥60,510,000.00元（大写：人民币陆仟零伍拾壹万元整）。

6.2 在合同履行期间，如国家对增值税税率进行调整，结算时增值税按乙方实际缴纳的税额进行结算。

6.3 按月进度支付款项，每月支付至上月甲方确认产值的70%。乙方须每月25日前提交产

17.2 合同附件包括：

- 附件 1：《设计图纸》（甲方另行下发）  
附件 2：《隆生金山湖中心商场装饰安装工程（一标段）工程量清单》  
附件 3：《隆生金山湖中心商场装饰安装工程施工界面划分》  
附件 4：《主要材料品牌准用表》  
附件 5：《绿色施工安全防护措施项目费用投入使用协议》  
附件 6：《施工管理违约处理实施细则》  
附件 7：《工程质量保修三方协议书》  
附件 8：《工程竣工报验申请表》  
附件 9：《工程竣工验收报告》

甲 方：惠州市隆生房地产开发有限公司



法定代表人或委托代理人：

乙 方：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司



法定代表人或委托代理人：

合同履行人或履约担保人：



合同签订时间：2019 年 9 月 4 日

签 署 地：广东惠州

# 竣工报告

## 单位（子单位） 工程质量竣工验收记录

工程名称	隆生金山湖中心商场装饰 安装工程（一标段）	结构类型/层数	框剪	造价	6051.00 万
施工单位	深圳市品宫设计装饰工程有限公司	技术负责人	王晓辉	开工日期	2019-8-1
项目经理	何海迪	项目技术负责人	姜东	竣工日期	2020-11-10
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 9 分部，经查 9 分部 符合标准及设计要求 9 分部			合格
2	质量控制资料核查	共 6 项，经审查符合要求 6 项， 经核定符合规范要求 6 项			合格
3	安全和主要使用功能核 查及抽查结果	共核查 8 项，符合要求 8 项， 共抽查 8 项，符合要求 8 项， 经返工处理符合要求 0 项			合格
4	观感质量验收	共抽查 3 项，符合要求 3 项， 不符合要求 0 项			合格
5	综合验收结论	本工程质量符合设计和规范要求，总体质量优良			
参加 验收 单位	施工单位	设计单位	监理单位	建设单位	
	 单位负责人： 2020 年 11 月 10 日	 单位（项目）负责人： 2020 年 11 月 10 日	 总监理工程师： 2020 年 11 月 10 日	 单位（项目）负责人： 2020 年 11 月 10 日	

注：单位（子单位）工程质量验收合格应符合：所含分部（子分部）工程的质量均应验收合格；质量控制资料应完整；所含分部工程有关安全和功能的检测资料应完整；主要功能项目的抽查结果应符合相关专业质量验收规范的规定；观感质量验收应符合要求。单位（子单位）工程质量的验收均应在施工单位自行检查评定、监理（建设）单位验收合格的基础上进行，参加验收的各方人员应具备规定的专业技术资格。验收记录由施工单位填写，验收结论由监理（建设）单位填写，综合验收结论由参加验收各方共同商定建设单位填写，应对工程质量是否符合设计和规范要求及总体质量水平作出评价。



业绩五：深业中城项目 B302-0040 地块（原 05-01 地块）办  
公及商业公共区域（二标段）装饰装修工程  
中标通知书

JG-GCHT-2019-022 中标

## 中标通知书

标段编号：44030020140175004001

标段名称：深业中城项目B302-0040地块（原05-01地块）办  
公及商业公共区域（二标段）装饰装修工程

建设单位：深圳市深业中城有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

中标价：5067.682216万元

中标工期：168天

项目经理(总监)：邵龙

本工程于 2019-01-25 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标，现已完成招  
标流程。

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



招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

文晓峰

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2019-03-20

邵龙

查验码：7505988568469474

查验网址：[www.sz.isjy.com.cn](http://www.sz.isjy.com.cn)

# 合同协议书

JG-GCHT-2019-0022

工程编号: \_\_\_\_\_

合同编号: syzc2019n021

## 深业中城项目 B302-0040 地块（原 05-01 地块）办公及商业公共区域（二标段）装饰装修工程施工合同

工程名称: 深业中城项目 B302-0040 地块（原 05-01 地块）办公及商业公共区域（二标段）装饰装修工程

工程地点: 深圳市福田区红荔西路与农坊路交界的西侧、与农园路交界的东侧

发 包 人: 深圳市深业中城有限公司

承 包 人: 深圳市晶宫设计装饰工程有限公司



## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市深业中城有限公司

承包人(全称): 深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011 修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004 修正)》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: 深业中城项目 B302-0040 地块(原 05-01 地块)办公及商业公共区域(二标段)装饰装修工程

工程地点: 深圳市福田区红荔西路与农坊路交界的西侧、与农园路交界的东侧

核准(备案)证编号: \_\_\_\_\_

工程规模及特征: 深业中城项目 B302-0040 地块(原 05-01 地块), 1 期包括 2#楼, 3#楼, 4#楼, 5#楼及 7#楼; 2 期包括 1#、6A、6B#楼。本次装饰装修面积约为 2.5 万平方米。

资金来源: 财政投入\_\_\_\_%; 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

本次招标范围为 6A#楼 14~36 层办公、37~42 层公寓公共部分区域装饰装修以及办公区域室内网络地板工程(不含已完成的 13 层整层装饰工程, 14~15 层靠近中庭走道公共区装饰); 其中装饰部分包含但不限于地面、天花、墙面、部分门窗、防水工程; 安装部分包含但不限于电气、给排水、通风空调工程。

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

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

<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它:			

2. 房屋建筑及配套专业工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 ( <input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土方 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 ( <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 ( <input type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> 其它公共区域装饰装修 );		
<input type="checkbox"/> 通风与空调 ( <input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 ( <input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 建筑电气工程 ( <input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 智能建筑	( <input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____ );	
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 ( <input type="checkbox"/> 室外设施_____ <input type="checkbox"/> 附属建筑_____ <input type="checkbox"/> 室外环境_____ ) 。		
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: _____; 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)

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input type="checkbox"/> 通风与空调 ( <input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它_____ );				
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 ( <input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它_____ );				
<input type="checkbox"/> 智能建筑 ( <input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____ );				
<input type="checkbox"/> 其它:				

4. 其他工程

三、合同工期

计划开工日期: 2019年4月1日;  
计划竣工日期: 2019年9月15日;  
合同工期总日历天数 168 天。  
招标工期总日历天数 168 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)。

#### 四、质量标准

本工程质量标准：\_\_\_\_合格\_\_\_\_

#### 五、签约合同价

人民币（大写）伍仟零陆拾柒万陆仟捌佰贰拾贰元壹角陆分(¥50,676,822.16元)；  
其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）伍拾伍万捌仟叁佰壹拾柒元伍角叁分(¥558,317.53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）肆佰陆拾肆万元整(¥4,640,000.00元)。

#### 六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 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。

## 七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 八、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。

## 九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2019 年 3 月 29 日;

订立地点: 深圳市福田区

发包人和承包人约定本合同自双方签字并盖章后成立。

本合同一式 8 份,均具有同等法律效力,发包人执 6 份,承包人执 2 份。

发包人: (公章) 深圳市深业中城有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

组织机构代码: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

承包人: (公章) 深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

公司户银行: 华夏银行深圳益田支行

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

企业电话: 0755-25485292

企业地址: 深圳市福田区福保街

组织机构代码: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_



# 竣工验收报告

## 建筑工程竣工验收报告

GD-E1-914 

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

工程名称: 深业中城B302-0040地块(原05-01地块) 二期

验收日期: 2019 年 12 月 16 日

建设单位 (盖章): 深圳市深业中城有限公司



\*GD-E1-914\*



## 建筑工程竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 

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

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



\*GD-E1-914/1\*

# 一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	深业中城B302-0040地块(原05-01地块)二期				
工程地点	深圳市福田区红荔西路与农园路交汇处	建筑面积	189928.59平方米	工程造价	101505.716211万元
结构类型	剪力墙结构、框架-核心筒结构	层数	地上:	1#楼45层、6A#楼42层、6B#楼42层	层
	/		地下:	/	层
施工许可证号	4403002014017511(二期施工总承包工程) 4403002014017522(6A#、6B#楼幕墙及6B#楼系统门工程) 4403002014017525(办公及商业公共区域(一标段)装饰装修工程) 4403002014017516(一、二期高低压变配电工程) 4403002014017524(办公及商业公共区域(二标段)装饰装修工程) 4403002014017521(1#楼幕墙及系统门窗工程) 4403002014017520(一、二期智能化工程) 4403002014017519(一、二期泛光照明工程) 4403002014017515(二期消防工程) 2014-440300-47-02-70124401(二期VRV空调设备采购及安装工程) 4403002014017523(中央空调工程) 4403002014017518(一、二期园林景观工程) 4403002014017513(一期幕墙工程及4#楼门窗工程和二期		监理许可证号		
开工日期	2017年3月28日、2017年9月1日(二期施工总承包工程) 2018年8月21日(6A#、6B#楼幕墙及6B#楼系统门工程) 2019年4月30日(办公及商业公共区域(一标段)装饰装修工程) 2018年5月21日(一、二期高低压变配电工程) 2019年4月29日(办公及商业公共区域(二标段)装饰装修工程) 2018年8月20日(1#楼幕墙及系统门窗工程) 2018年10月11日(一、二期智能化工程) 2018年8月14日(一、二期泛光照明工程) 2018年4月26日(二期消防工程) 2019年7月10日(二期VRV空调设备采购及安装工程) 2019年1月31日(中央空调工程) 2018年7月28日(一、二期园林景观工程) 2018年2月6日(一期幕墙工程及4#楼门窗工程和二期6A#、6B#楼幕墙槽式埋件预埋工程)		验收日期		2019年12月16日
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120150066-05		
建设单位	深圳市深业中城有限公司				
勘察单位	深圳市协鹏工程勘察有限公司				
设计单位	悉地国际设计顾问(深圳)有限公司、深圳市杰恩创意设计股份有限公司				
总包单位	中鑫建设集团有限公司				
承建单位(土建)	中鑫建设集团有限公司				
承建单位(设备安装)	深圳市新天泽消防工程有限公司、广州贝龙环保热力设备股份有限公司、日立电梯(中国)有限公司、深圳市同大机电设备安装有限公司、深圳市中科建设集团有限公司//深圳深港建设工程发展有限公司、菱亚能源科技(深圳)股份有限公司				
承建单位(装修)	深圳市晶宫设计装饰工程有限公司、中建深圳装饰有限公司、深圳市方大建科集团有限公司、深圳市三鑫科技发展有限公司、深圳市明鑫成建设工程有限公司、深圳市东方星园林绿化有限公司				
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司				



\* GD- E1- 914/ 2 \*

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	彭勃
副组长	赵福林、卢刚、杨宁瑄、余艳菊、张庆聪、吴刘星
组员	咎帅、王东义、邓士余、李杨、毛俊杰、钱正亚、王杰、江喻、陈伟强、张杰标、汪晓峰、张岸、吕攀、郭韶峰、黄善军、伍连平、刘宁、张楠、汪琳、刘云浪、刘长健、陈金伟、林悦楷、温小生、冯瑞勇、赵丛、韩雪、江华清、易章全、李强、徐振贵、周朝东、王安平、张金山、郑明亮、张彤、陈来龙、李友生、陈先财、熊健、任林红、伍义双、刘军、尹英龙、宋振、黄庆祥、於实、袁庆余、邵龙、熊波、胡晓华、陈国新、熊东平、吴伟、占小玲、桂平、代建、于阳、郑志祥、叶国均、杨术荣、石伟、姜永晖、杨力、陈家宇、袁邦照、王敬义、姬永龙、魏丽敏、刘格、陈楠、宋登月、王猛、李刚、代浩辰、黄博、李梦绮、朱廉彬、王鸿博、李文正、俞友安、李俊、潘红燕、程龙、廖龙明

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	赵福林	卢刚、咎帅、王东义、邓士余、李杨、毛俊杰、王杰、陈伟强、汪晓峰、郭韶峰、黄善军、伍连平、张楠、汪琳、张岸、余艳菊、刘云浪、吴刘星、冯瑞勇、赵丛、韩雪、杨宁瑄、李强、周朝东、张金山、熊健、张庆聪、任林红、伍义双、刘军、尹英龙、宋振、黄庆祥、於实、袁庆余、陈家宇、袁邦照、邵龙、熊波、胡晓华、陈国新、熊东平、吴伟、陈家宇、何建军、姚发勇、郭志强、王猛、吕攀
建筑设备安装工程	钱正亚	钱正亚、江喻、张杰标、刘宁、刘长健、陈金伟、林悦楷、温小生、江华清、易章全、徐振贵、王安平、郑明亮、张彤、陈来龙、李友生、陈先财、占小玲、桂平、代建、于阳、郑志祥、叶国均、杨术荣、石伟、姜永晖、杨力、王敬义、姬永龙、李文正
工程质控资料	魏丽敏	刘格、陈楠、宋登月、李刚、代浩辰、黄博、李梦绮、朱廉彬、王鸿博、俞友安、李俊、潘红燕、程龙、廖龙明

### (二) 验收程序

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



\* GD- E1- 914/ 3 \*



### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 <u>    </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
主体结构	同意验收	共 <u>14</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>14</u> 项 经核定符合要求 <u>14</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>12</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>12</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑装饰装修	同意验收	共 <u>60</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>60</u> 项 经核定符合要求 <u>60</u> 项	共 <u>27</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>27</u> 项 实体抽查符合要求 <u>27</u> 项	共 <u>53</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>53</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
屋面	同意验收	共 <u>8</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>8</u> 项 经核定符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>1</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>8</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 <u>13</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>13</u> 项 经核定符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>8</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
通风与空调	同意验收	共 <u>13</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>13</u> 项 经核定符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>22</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>22</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑电气	同意验收	共 <u>17</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>17</u> 项 经核定符合要求 <u>17</u> 项	共 <u>11</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>6</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>6</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
智能建筑	同意验收	共 <u>18</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>18</u> 项 经核定符合要求 <u>18</u> 项	共 <u>13</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>13</u> 项 实体抽查符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>17</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>17</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑节能	同意验收	共 <u>31</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>31</u> 项 经核定符合要求 <u>31</u> 项	共 <u>15</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>15</u> 项 实体抽查符合要求 <u>15</u> 项	共 <u>40</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>40</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
电梯	同意验收	共 <u>6</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核定符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>5</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>5</u> 项 实体抽查符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
园林景观	同意验收	共 <u>12</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核定符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>13</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
/	/	共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
/	/	共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项



\* GD-E1-914/4 \*



#### 四、验收人员签名:

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	彭勃	深圳市深业中城有限公司	总经理	工程师	彭勃
2	袁福林	深圳市深业中城有限公司	副总	工程师	袁福林
3	卢刚	深圳市深业中城有限公司	工程部长	工程师	卢刚
4	王东义	深圳市深业中城有限公司	建工程师	中级职称	王东义
5	邓士余	深圳市深业中城有限公司	建工程师	工程师	邓士余
6	伍连平	深圳市深业中城有限公司	建工程师	工程师	伍连平
7	陈伟强	深圳市深业中城有限公司	项目经理	工程师	陈伟强
8	苗伟	深圳市深业中城有限公司	建工程师	工程师	苗伟
9	江敏	深圳市深业中城有限公司	水电工程师	中级职称	江敏
10	张东明	深圳市深业中城有限公司	电气工程师		张东明
11	王俊杰	深圳市深业中城有限公司	精装工程师	工程师	王俊杰
12	王木	深圳市深业中城有限公司	幕墙工程师	中级工程师	王木
13	王木	深圳市深业中城有限公司	精装工程师	工程师	王木
14	钱正亚	深圳市深业中城有限公司	消防工程师		钱正亚
15	杨永强	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	总监	高工	杨永强
16	李强	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	总代	工程师	李强
17	孙金山	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专监	工程师	孙金山
18	孙金山	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专监	工程师	孙金山
19	郑明亮	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专监	高工	郑明亮
20	张彤	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专监	工程师	张彤
21	陈来龙	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专监	工程师	陈来龙
22	李友生	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专监	工程师	李友生
23	周和	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专监	工程师	周和
24	陈光财	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专监	工程师	陈光财
25	张健	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	监理员	监理员	张健
26	王华	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专监	工程师	王华
27	吕琴	深圳市深业中城有限公司	建工程师	工程师	吕琴



\* GD - E 1 - 9 1 4 / 5 \*



#### 四、验收人员签名:

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	余世军	悉地国际设计顾问有限公司	项目经理	高工	余世军
2	陈金伟	悉地国际设计顾问有限公司	设计师	助工	陈金伟
3	林悦楷	悉地国际设计顾问有限公司	设计师	助工	林悦楷
4	刘长健	悉地国际设计顾问有限公司	设计师	助工	刘长健
5	冯小军	悉地国际设计顾问有限公司	项目经理	高工	冯小军
6	李慧玲	悉地国际设计顾问有限公司	节能	助工	李慧玲
7	刘立波	悉地国际设计顾问有限公司	结构	高工	刘立波
8	张江航	中建建设集团有限公司	项目经理	高级工程师	张江航
9	任林红	中建建设集团有限公司	技术负责人	高工	任林红
10	李振	中建深圳装饰有限公司	项目经理	高工	李振
11	胡明华	深圳市三鑫科技发展有限公司	项目经理	工程师	胡明华
12	陈国新	深圳市三鑫科技发展有限公司	技术负责人	中工	陈国新
13	杨学军	深圳市南方机电设备安装有限公司	项目经理	高工	杨学军
14	熊学军	深圳市南方建科集团有限公司	项目经理	高工	熊学军
15	吴伟	深圳市南方建科集团有限公司	技术负责人	工程师	吴伟
16	姜永晖	深圳市明鑫成建设工程有限公司	项目经理	高工	姜永晖
17	杨力	深圳市明鑫成建设工程有限公司	技术负责人	工程师	杨力
18	陈家宇	深圳市东方星园林绿化有限公司	项目经理	中工	陈家宇
19	袁邦照	深圳市东方星园林绿化有限公司	技术负责人	中工	袁邦照
20	郭彤	深圳市品宫设计装饰工程有限公司	项目经理	高工	郭彤
21	熊广波	深圳市品宫设计装饰工程有限公司	生产经理		熊广波
22	占小玲	深圳市新天泽润园林有限公司	项目经理	高工	占小玲
23	杨平	深圳市新天泽润园林有限公司	生产经理		杨平
24	右伟	深圳市南方机电设备安装有限公司	技术负责人	中工	右伟
25	冯瑞勇	深圳市杰思创意设计股份有限公司	项目总监		冯瑞勇
26	赵丛	深圳市杰思创意设计股份有限公司	项目经理		赵丛
27	韩雪	深圳市杰思创意设计股份有限公司	设计师		韩雪



\* GD - E1 - 914 / 5 \*



#### 四、验收人员签名:

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	代建	广州贝龙环保热力设备股份有限公司	项目经理	中工	代建
2	于阳	广州贝龙环保热力设备股份有限公司	技术负责人		于阳
3	郑志祥	深圳市中科建设集团有限公司	项目经理		郑志祥
4	叶国均	深圳市中科建设集团有限公司	技术负责人	高工	叶国均
5	黄博	深圳市中科建设集团有限公司	资料员	工程师	黄博
6	伍以双	中建深圳装饰有限公司	项目经理	高工	伍以双
7	刘军	中建深圳装饰有限公司	技术负责人	助工	刘军
8	李振	深圳市大树设备股份有限公司	项目经理	高工	李振
9	袁依东	深圳 惠安思机电有限公司	技术负责人		袁依东
10	吴文龙	深圳市协鹏红松基座有限公司	项目经理	高工	吴文龙
11	刘松	深圳市新海源建设工程有限公司	项目经理	高工	刘松
12	宋振	中建深圳装饰有限公司	项目经理	高工	宋振
13	黄永祥	中建深圳装饰有限公司	技术负责人		黄永祥
14	尹英龙	中建深圳装饰有限公司	技术负责人	工程师	尹英龙
15	李安	中建深圳装饰有限公司	技术负责人	工程师	李安
16	胡永龙	菱亚能源科技(深圳)股份有限公司	项目负责人		胡永龙
17	王有文	菱亚能源科技(深圳)股份有限公司	项目经理	工程师	王有文
18	易章全	广东润天建设有限公司	项目经理		易章全
19	江华清	深圳市燃气工程监理有限公司	项目总监		江华清
20	俞友富	日立电梯(中国)有限公司	项目经理		俞友富
21	李文正	日立电梯(中国)有限公司	项目负责人		李文正
22	黄善军	深圳市深业牛城有限公司	精装工程师		黄善军
23	郭磊峰	深圳市深业牛城有限公司	精装工程师		郭磊峰
24	刘格	深圳市深业牛城有限公司	资料员		刘格
25	刘宁	深圳市深业牛城有限公司	机电工程师	高工	刘宁
26	张楠	深圳市深业牛城有限公司	幕墙工程师		张楠
27	汪环木	深圳市深业牛城有限公司	建筑工程师		汪环木



\* GD - E1 - 914 / 5 \*



#### 四、验收人员签名:

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	魏丽敏	深圳市保业中城有限公司	资料员		魏丽敏
2	陈楠	深圳市恒瑞建设工程管理有限公司	资料员		陈楠
3	宋登月	中鑫建设集团有限公司	资料员		宋登月
4	李刚	广州久安环保热力设备股份有限公司	资料员		李刚
5	代治辰	深圳市鼎盛装饰设计工程有限公司	资料员		代治辰
6	朱康林	深圳市新大泽海洋工程有限公司	资料员	助力2	朱康林
7	王博博	深圳市鑫科技发展有限公司	资料员		王博博
8	李俊	深圳市明达建设工程有限公司	资料员		李俊
9	潘红燕	中建深圳装饰有限公司	资料员	助力2	潘红燕
10	程龙	深圳市东方星园林绿化有限公司	资料员	助力2	程龙
11	廖龙明	深圳市同大机电设备安装有限公司	资料员		廖龙明
12	王猛	深圳市大建利集团有限公司	资料员	助力1	王猛
13	李慧浩	中建深圳装饰有限公司	资料员		李慧浩
14	李杨	深圳市保业中城有限公司	土建工程师		李杨
15	张岸	保业中城有限公司	土建工程师		张岸
16	王齐和	深圳市中建设计集团有限公司	造价工程师		王齐和
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



\* GD - E1 - 914 / 5 \*



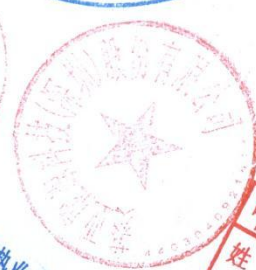


(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1



1、已完成建设工程设计与合同约定的各项内容。  
2、有完整的技术档案和施工管理资料。  
3、有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件的设备的进场验收报告。  
符合要求，同意竣工验收。



建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日



\* GD - E1 - 914 / 6 \*







# 业绩六：滇池明珠广场二期建设项目大商业（万达广场部分）

## 装修工程 III 标段

### 中标通知书

#### 昆明市建设工程 中标通知书

KMGC2019101191\_3

进场交易编号：JKM2019090592

备案编号：KM2019090592

深圳市晶宫设计装饰工程有限公司（中标单位）：

昆明发展投资集团有限公司（招标单位）的滇池明珠广场二期建设项目大商业（万达广场部分）装修工程III标段项目，于2019年10月10日在昆明市公共资源交易中心公开开标，经评标委员会评定，并按相关规定要求公示，现公示期已满，无异议，确定你单位为中标单位，中标价：¥48255141元（大写：人民币肆仟捌佰贰拾伍万伍仟壹佰肆拾壹元）；工期承诺：180日历天；质量目标：符合设计要求，满足招标人使用需求，符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210-2018）等国家及云南省颁布的现行建筑装饰装修工程法律、法规和规章制度，符合《万达广场购物中心内装修技术标准》、《万达广场品质指导手册》（精装）、《万达商业固定广告位技术标准》2017版、《万达广场大商业地面石材实施技术标准及管控手册》、《万达广场建造标准2016-A版》、《万达安全技术标准》、《万达广场吊顶结构技术管理标准》、《消防安全材料、设备使用管控标准》、《万达广场慧云智能化管理系统设计标准（2016版）》及招标文件规定的技术要求等，一次性验收合格并达到移交万达商管条件；项目经理：李战；技术负责人：吴建辉。

你单位收到中标通知书后，请你单位法定代表人或委托代理人（具有委托书）按相关的法律法规规定要求与招标单位签订合同。

招标人：（盖章）

法人代表：（签字或盖章）

日期：2019年10月16日

招标代理机构：（盖章）

法人代表：（签字或盖章）

日期：2019年10月16日

## 合同协议书

JG-GCHT-2019-091  
合同编号: Y-DMII-(J)-2019-010

# 滇池明珠广场二期建设项目大商业(万达广场 部分) 装修工程III标段施工合同



项目名称: 滇池明珠广场二期建设项目大商业(万达广场部分)  
装修工程III标段

发包人: 昆明发展投资集团有限公司

承包人: 深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

签订日期: 2019年12月3日



## 第一部分 合同协议书

发包人（全称） 昆明发展投资集团有限公司

承包人（全称） 深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，合同双方就滇池明珠广场二期建设项目大商业（万达广场部分）装修工程III标段事宜经协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

1、工程名称：滇池明珠广场二期建设项目大商业（万达广场部分）装修工程III标段

2、工程地点：滇池明珠广场二期建设项目位于呈贡新区乌龙街道办事处辖区，东临呈贡新区主干道彩云南路，北临城市中央景观大道，地处呈贡新区行政中心及中央商务片区的中心区域，北侧紧邻行政中心、南接大学城片区，临近轻轨一号线驼峰街站。

3、资金来源：企业自筹。

4、工程内容及规模：滇池明珠广场二期建设项目内容为一座万达商业广场，1—6号塔楼，以及塔楼裙房商业。项目总规划用地面积约72251平方米，规划总建筑面积约43.98万平方米，地上部分约31.37万平米，地下建筑面积约127017平方米，本次招标范围为大商业（万达广场部分）装修工程III标段(大商业三层、四层及局部五层)工作，约5万平方米，包括大商业三层、四层及局部五层室内步行街店铺（主力店、次主力店、餐饮铺、非餐饮铺）、宝贝王、早教。大商业三层、四层及局部五层室内行街公共区域（含天花、地面墙面柱面、店铺玻璃、自动扶梯公共部分、电梯厅、室内公共卫生间、中庭、连廊、后勤通道），公共卫生间、室内步行街灯光等装修工程及设计优化，包含大商业三层、四层及局部五层施工图纸界面范围内墙顶地面的所有工程。装修工程同总包及其他各专业工程交叉施工发生交叉影响，与总包及其他各专业工程出现交接界面界面的划分及涉及装修工程范围的调整，发包人保留调整工程承包范围的权利，承包人不得提出异议及索赔要求；否则，即视为承包人违约，发包人有权解除合同。

具体工作内容以发包人提供的图纸、工程量清单及发包人在工程实施期间委托的与大商业三层、四层及局部五层部分装饰装修工程相关的其他工程及设计变更、现场签证为准。

承包人工作内容包括但不限于装修工程报批报审工作、施工图优化意见、工程装修施工、材料采购、工程竣工验收、移交、交付使用、工程资料归档，工程保修期内的缺陷修复和保修工作。

大商业装修共计三个标段，若工程实施过程中出现某个标段施工质量不满足国家标准及大连万达商业管理集团股份有限公司标准要求导致施工工期延误等情况，发包人有权将出现上述问题的标段部分工作内容调整到其他标段，承包人不得提出异议及索赔要求；否则，即视为承包人违约，发包人有权解除合同。

工程完工后，由承包人负责对整个大商业（万达广场）装饰装修工作竣工验收、整改、移交进行牵头总协调，在发包人授权范围内代表发包人同大连万达商业管理集团股份有限公司验收部门协调，最终按大连万达商业管理集团股份有限公司相关规定将验收合格符合要求的装修及界面向万达商业管理有限公司进行移交。该部分费用含在投标报价中，发包人不在另行支付。

## 二、工期：

自监理下达开工令之日起 180 日历天达到验收条件，责任期限至质保期满后结束。

## 三、工程质量标准

装饰装修施工部分符合设计要求，满足发包人使用需求，符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210-2018）等国家及云南省颁布的现行与本项目相关的法律、法规和质量安全技术标准，执行《万达广场购物中心内装施工技术标准》、《万达广场品质指导手册》（精装）、《万达商业固定广告位技术标准》2017 版、《万达广场大商业地面石材实施技术标准及管控手册》《万达广场建造标准 2016-A 版》、《万达安全技术标准》、《万达广场吊顶结构技术管理标准》、《消防安全材料、设备使用管控标准》、《万达广场慧云智能化管理系统设计标准（2016 版）》及招标文件规定的技术要求等标准，一次性验收合格并满足移交万达商业管理有限公司条件。

注：在项目实施过程中如由相关规范及标准调整，以最新执行的规范及标准执行。

## 四、合同金额（暂定）

签约合同暂定总价为人民币（大写）：肆仟捌佰贰拾伍万伍仟壹佰肆拾壹元整  
（小写金额：48255141.00 元）



发包人：(公章或合同专用章)

昆明发展投资集团有限公司

法定代表人或委托代理人：(签字)

工商注册住所：昆明市西山区盘龙路 25 号

经办人：赵伟

电 话：13577004223

传 真：

电子邮箱：530655502@qq.com

开户银行：广发银行昆明金碧路支行

账 号：13200 85180 10009 184

合同订立时间：2019 年 12 月 3 日

合同订立地点：昆明



承包人：(公章或合同专用章)

深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

法定代表人或委托代理人：(签字)

工商注册住所：深圳市福田区福保街道市花  
路 14 号福盈大厦六楼

经办人：朱思杰

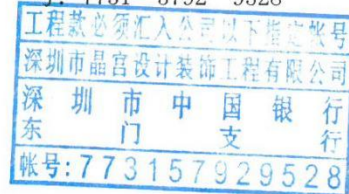
电 话：0755-25613666

传 真：0755-25629222

电子邮箱：897132102@qq.com

开户银行：中国银行深圳东门支行

账 号：7731 5792 9528



# 竣工验收报告

2019-11-01-036 2019-091

工程竣工验收证明书		资料号	
工程名称	滇池明珠广场二期建设项目（一）万达商业 装修工程三标	建设单位	昆明发展投资集团有限公司
验收项目	竣工验收	设计单位	北京清尚建筑设计研究院有限公司
开工日期	2019年12月15日	监理单位	昆明建设咨询管理有限公司
竣工日期	2020年12月28日	施工单位	深圳市晶宫设计装饰工程有限公司
工程质量监督机构	/	合作单位	万达商业地产股份有限公司
验收内容、范围及数量：  1. 建筑装饰装修工程、建筑给排水及供暖工程、建筑电气工程。 2. 质量控制资料、安全与功能检验资料、分部工程验收资料。 3. 观感验收评价。			
验收结论： <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
遗留问题及解决方案：  无。			
建设单位 同意验收 支伟 （签章）		勘察单位 （签章）	
监理单位 （签章）		设计单位 （签章）	
监理单位 （签章）		施工单位 （签章）	
监理单位 （签章）		合作单位 （签章）	

本表由建设单位填写，施工单位、监理单位、建设单位、城建档案馆各保存一份。

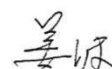
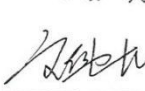




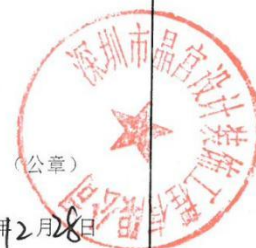
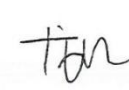
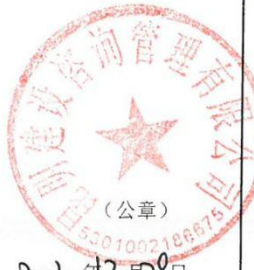
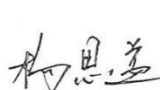

云南省住房和城乡建设厅印制

筑业软件 4853525150555056  
筑业软件 4853525150555056



建设工程竣工验收备案表

建设单位	昆明发展投资集团有限公司		
建设单位 统一社会信用代码	91530100550120816W		
工程名称	滇池明珠广场二期建设项目（一）万达商业 装修工程三标		
工程地址	昆明市呈贡核心片区西北部		
建设规模	223877 m <sup>2</sup>		
建安总投资	4825 万元		
结构类型	框架剪力墙结构		
工程用途	商业		
开工日期	2019年12月15日		
竣工验收日期	2020年12月28日		
施工许可证号	5301001812070104-SX-001		
施工图审查 合格书号	22009210005		
合作单位	万达商业地产股份有限公司	资质等级	
设计单位	北京清尚建筑设计研究院有限公司	资质等级	
施工单位	深圳市晶宫设计装饰工程有限公司	资质等级	
监理单位	昆明建设咨询管理有限公司	资质等级	
工程质量 监督机构	/		

竣 工 验 收 意 见	合作 单位 意见	单位（项目）负责人：   （公章） 2020年2月28日
	设计 单位 意见	单位（项目）负责人：   （公章） 2020年2月28日
	施工 单位 意见	单位（项目）负责人：    （公章） 2020年2月28日
	监理 单位 意见	总监理工程师：   （公章） 2020年2月28日
	建设 单位 意见	单位（项目）负责人：   （公章） 2020年2月28日

建设工程竣工验收申报表		资料号	
表C5-8			
工程名称	滇池明珠广场二期建设项目（一）万达商业 装修工程三标	工程地址	昆明市呈贡核心片区西北部
建设单位	昆明发展投资集团有限公司	验收地点	呈贡万达广场
施工单位	深圳市晶宫设计装饰工程有限公司	验收时间	2020年12月28日
项目		核查情况	
完成设计和合同约定工程量情况		已按设计和合同约定完成所有工程内容	
城市规划、城建档案、公安消防等部门的认可文件或准许使用文件		/	
初验所提质量问题整改情况		已全部整改完毕初验的质量问题	
按合同支付工程进度款情况		已按按合同约定支付工程款	
验收方案及验收组组成情况		验收方案已通过，验收组已成立	
验收资料核查情况		齐全、完整、有效	
施工单位意见： 已完成设计和合同约定全部内容，初验的质量问题已整改完毕，验收资料核查齐全，验收组已成立，特申请办理竣工验收。  项目经理（注册建造师）：李战 2020年12月28日			
监理单位意见： 同意验收。 总监理工程师：杨恩道 2020年12月28日			
建设单位意见： 同意验收。 项目负责人：杨恩道 2020年12月28日			
工程质量监督机构意见： 单位负责人： （签章） 年 月 日			

本表由施工单位填写，施工单位、监理建设、建设单位、城建档案馆各保存一份。

云南省住房和城乡建设厅印制

表B.0.10 单位工程竣工验收报审表		资料号
工程名称:	滇池明珠广场二期建设项目(一)万达商业 装修工程三标	
<p>致: <u>昆明建设咨询监理有限公司</u> (项目监理机构)</p> <p>我方已按施工合同要求完成 <u>滇池明珠广场二期建设项目(一)万达商业 装修工程三标</u> 工程, 经自检合格, 现将有关资料报上, 请予以验收。</p> <p>附件: 1. 工程质量验收报告</p> <p>2. 工程功能检验资料</p>		
<p>施工单位 (盖章)</p> <p>项目经理 (签字)</p>		<p>深圳晶宫设计装饰工程有限公司</p> <p>李战</p> <p>2020年12月28日</p>
<p>预验收意见:</p> <p>经预验收, 该工程合格/不合格, <input checked="" type="checkbox"/> 可以/不可以组织正式验收。</p>		
<p>项目监理机构 (盖章)</p> <p>总监理工程师 (签字、加盖执业印章)</p>		<p>昆明建设咨询监理有限公司</p> <p>龙江</p> <p>2020年12月28日</p>

注: 本表一式三份, 项目监理机构、建设单位、施工单位各一份。

云南省住房和城乡建设厅印制



# 业绩七：会展湾新港广场项目商业公区精装修施工（一标段）

## 中标通知书

招商局集团电子招标采购交易平台

## 中 标 通 知 书

标段编号： G1100000175113526001001

标段名称： 会展湾新港广场商业公区精装修  
工程（一标段）

招标单位： 深圳市招华会展置地有限公司

招标方式： 公开招标

中标单位： 深圳市晶宫建筑装饰集团有限公  
司

中标价（含税）： 54279439.6 元人民币



本项目于 2022-12-23 09:00 在招商局集团电子招标采购交易网 发布招标公告，现已完成招标流  
程。

中标人收到中标通知书后，应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本项  
目合同。

备注：

招标单位（盖章）：深圳市招华会展置地有  
限公司

联合招标人：/

招标代理单位（盖章）：

日期：2023-02-04

查验

码：9175560080592146

查验网址： <https://dzzb.ciesco.com.cn>

# 合同协议书

JG-GCHT-2023-004

合同编号: SZ.1100611052.0302cy-sg-0013

## 建设工程施工两方分包合同（2022版）

工程名称: 会展湾新港广场项目商业公区精装修施工（一标段）

发 包 人: 深圳市招华会展置地有限公司

承 包 人: 深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

签订时间: 2023 年 2 月 9 日

签订地点: 广东省深圳市



## 第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市招华会展置地有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就会展湾新港广场项目商业公区精装修施工工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

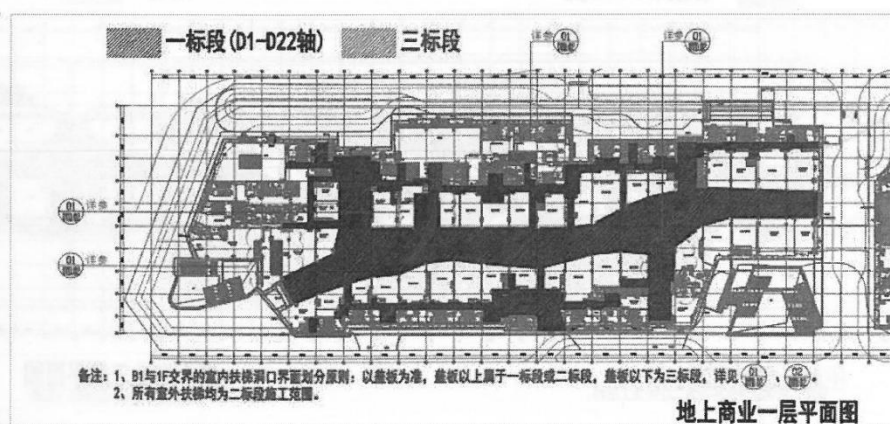
### 一、工程概况

工程名称：会展湾新港广场项目商业公区精装修施工（一标段）

工程地点：深圳市宝安区宝安机场以北，空港新城，北邻凤塘大道，西接展丰路，南邻景芳路，东侧展景路；

工程内容及特征：本项目位于市宝安区宝安机场以北，空港新城。项目占地面积为 51221.77 m<sup>2</sup>，总建筑面积预计约 395060 m<sup>2</sup>，其中计容积率建筑面积：298560 m<sup>2</sup>，不计容积率建筑面积约 96500 m<sup>2</sup>；

本次承包范围为商业公区一标段：北区 L1 层、北区 L2 层、L3(D1-D22 轴)、L4(D1-D26 轴)、L5(D1-D28 轴)、L6 层、L7 层批量精装修工程（含电梯轿厢、扶梯）、电气工程、给排水工程、暖通所有风口采购及安装、全部图纸深化设计等工作，具体内容详见施工图纸、精装设计范围、招标文件、工程量清单及后附表详细说明。具体范围如下：



合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：38,201,711.80元（大写：叁仟捌佰贰拾万零壹仟柒佰壹拾壹元捌角），增值税：3,438,154.06元（大写：叁佰肆拾叁万捌仟壹佰伍拾肆元零陆分），增值税率：9%，含税价：41,639,865.86元（大写：肆仟壹佰陆拾叁万玖仟捌佰陆拾伍元捌角陆分）。

如遇国家政策调整增值税率，则合同约定的不含税价不变，增值税率和增值税金根据国家政策调整。

#### 四、合同工期

[√]计划开工日期：2023年2月10日，竣工日期：2023年12月7日，合同工期总日历天数300天。

[√]计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）300天。具体开工日期以经发包人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

#### 五、质量标准

5.1依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到一次性验收合格标准。

5.2若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

#### 六、组成合同的文件如下：

- （1）补充合同、补充协议；
- （2）本合同协议书、补充条款；
- （3）本合同专用条款和附件；
- （4）中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；
- （5）招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件；
- （6）本合同通用条款；
- （7）标准、规范及有关技术文件；
- （8）图纸；
- （9）投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；
- （10）工程量清单和设备材料清单；



(此页无正文)

发包人: (盖章) 深圳市招华会展置地有限公司	承包人: 深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司
法定代表人: (签字或盖章) 苏二	法定代表人: ((签字或盖章))
委托代理人 (签字):	委托代理人 (签字):
地址:	地址:

工程款必须汇入公司以下指定账户  
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司  
华夏银行深圳益田支行  
账号: 4551200001810200010761

# 竣工验收报告

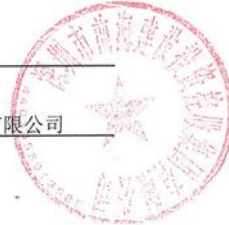
## 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐ ☐ ☐

工程名称: 前海交易广场南区T2、T3公共区及地下室精装修工程

验收日期: 年 月 日

建设单位（盖章）: 深圳市前海建设投资控股集团有限公司



\* GD - E1 - 914 \*

## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 ☐ ☐ ☐

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



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

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	前海交易广场南区T2、T3公共区及地下室精装修工程				
工程地点	南山区前海桂湾片区一单元05街坊、四单元07街坊	建筑面积	28211.15m²	工程造价	49,114,269.02 元
结构类型	混凝土核心结构	层数	地上：T2栋12层 T3栋13层 地下：3层		
施工许可证号	2016-440305-72-03-70087309	监理许可证号	E1440619		
开工日期	2023年 4 月 28 日	验收日期	年 月 日		
监督单位	深圳市建设工程质量安全监督总站	监督编号	QH-2023-0039		
建设单位	深圳市前海建设投资控股集团有限公司				
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司				
设计单位	深圳市杰恩创意设计股份有限公司				
总包单位	中建二局第二建筑工程有限公司				
承建单位 (土建)	中建二局第二建筑工程有限公司				
承建单位 (设备安装)	中建二局第二建筑工程有限公司、中建安装集团有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司				
施工图 审查单位	深圳市华森建筑咨询有限公司				



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



二、工程竣工验收实施情况

GD-EI-914/3

(一)验收组织

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

1.验收组

组长	王志强
副组长	王飞、叶宏伟、方平、郭强、谢艳
组员	施修钦、姜玲、李兵、赵嗣涵、王锦辉、秦海林、向博、吴文斌、刘昆明、陈园婷、李坤、张传栋、马婷婷、陈星、赖旭阳、纪文锋、周文超、韩琪、胡晨强、周戈钧、梁莉军、钟栋队、高春艳、马腾跃、李劲松、高子涵、简万成、傅铭华、陈建文、严肃、王方方、高勇、吴勇、孙飞、李友生、吴海珍、江安辉、魏湃、吴明明、刘胜岩、刘国义、赵世博、邢向南、廖赞鹏、陈斌、温志鹏、胡丽萍、胡丽彪、杨藏、张俊鸟、朱俊、吴昊、陈露梅、王海端、肖清桂、刘长河、刘志刚、刘家深、王雨、刘建钧、戴庆祥、刘诗沅。

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	方平、郭强	施修钦、姜玲、秦海林、向博、吴文斌、刘昆明、陈园婷、李坤、张传栋、周戈钧、梁莉军、吴勇、吴海珍、刘胜岩、刘国义、邢向南、廖赞鹏、陈斌、温志鹏、李志平、吴昊、陈露梅、王海端、肖清桂、刘长河、戴庆祥，刘辉；
建筑设备安装工程	李兵	赵嗣涵、王锦辉、马婷婷、赖旭阳、纪文锋、周文超、钟栋队、高春艳、马腾跃、江安辉、魏湃、胡丽彪、杨藏、刘志刚、刘家深、王雨、刘建钧
工程质控资料	谢艳	孙飞、吴明明、赵世博、胡丽萍、张俊鸟

(二)验收程序

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



### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

分部（系统、 成套设备）工程	验收意见/ 备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资料 核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
主体结构	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑装饰装修	合格	共 437 项，其中： 经审查符合要求 437 项 经核定符合要求 437 项	共 22 项，其中： 资料核查符合要求 22 项 实体抽查符合要求 22 项	共 116 项，其中： 评价为“好”的 108 项 评价为“一般”的 8 项
屋面	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑给水、排 水及采暖	合格	共 93 项，其中： 经审查符合要求 93 项 经核定符合要求 93 项	共 44 项，其中： 资料核查符合要求 44 项 实体抽查符合要求 44 项	共 210 项，其中： 评价为“好”的 202 项 评价为“一般”的 8 项
通风与空调	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑电气	合格	共 89 项，其中： 经审查符合要求 89 项 经核定符合要求 89 项	共 30 项，其中： 资料核查符合要求 30 项 实体抽查符合要求 30 项	共 50 项，其中： 评价为“好”的 48 项 评价为“一般”的 2 项
智能建筑	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑节能	合格	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核定符合要求 23 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 0 项，其中： 评价为“好”的 0 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



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

#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	王志强	深圳市前海建设投资控股集团有限公司	集团安质部	高级工程师	王志强
2	王飞	深圳市前海建设投资控股集团有限公司	项目经理	高级工程师	王飞
3	秦海林	深圳市前海建设投资控股集团有限公司	专业工程师	工程师	秦海林
4	谢艳	深圳市前海建设投资控股集团有限公司	资料工程师	工程师	谢艳
5	李劲松	深圳市杰恩创意设计股份有限公司	项目负责人	工程师	李劲松
6	高子涵	深圳市杰恩创意设计股份有限公司	设计负责人	工程师	高子涵
7	孙芮	深圳市杰恩创意设计股份有限公司	现场负责人	工程师	孙芮
8	吴勇	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	项目总监	高级工程师	吴勇
9	孙飞	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专监	工程师	孙飞
10	江安辉	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	监理工程师	工程师	江安辉
11	吴明明	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	资料员	工程师	吴明明
12	陈露梅	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目负责人	工程师	陈露梅
13	吴建辉	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	项目技术负责人	高级工程师	吴建辉
14	叶小云	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	资料员	工程师	叶小云
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



\* GD - E1 - 914 / 5 \*

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论:

本工程由建设单位组织勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位成立竣工验收小组, 对该工程进行竣工验收, 对工程实体质量和竣工验收资料进行核查。施工单位能够认真按照设计文件、国家规范组织施工并完成合同全部内容, 已达到设计文件和验收规范要求; 监理单位能够按照管理规范和设计文件以及验收规范要求严格控制施工质量, 满足合同要求。竣工验收小组一致认为本工程质量符合验收标准, 监督小组认为验收程序符合法律、法规及规范要求, 本工程质量评定为合格。

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)  
姓名: 简万成  
注册号: 1100761-AY004  
有效期: 至2025年12月

中华人民共和国一级注册建造师执业印章  
陈露梅  
粤1442006200804046(00)  
建筑  
2024.08.24  
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人: 总监理工程师:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
年月日	年月日	年月日	年月日	年月日

\* GD - E1 - 914 / 6 \*



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_\_  
深圳市前海建设投资控股集团有限公司：（建设单位）

位于深圳市\_\_\_\_南山\_\_\_\_区\_\_\_\_前海交易广场南区T2、T3公共区及地下室精装修\_\_\_\_工程（请勾选：  
☒ 单位工程，☐ 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



深圳市杰恩创意设计股份有限公司

\_\_\_\_年 月 日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_深圳市前海建设投资控股集团有限公司\_\_\_\_：（建设单位）

位于深圳市\_\_\_\_南山\_\_\_\_区\_\_\_\_前海交易广场南区T2、T3公共区及地下室精装修\_\_\_\_工程（请勾选：  
☒单位工程， ☐子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性  
标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：  
（公章）



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_\_  
深圳市前海建设投资控股集团有限公司：（建设单位）

位于深圳市 南山 区 \_\_\_\_\_ 前海交易广场南区T2、T3公共区及地下室精装修 \_\_\_\_\_ 工程（请勾选：  
☒ 单位工程， ☐ 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性  
标准，我方同意验收。



\_\_\_\_\_  
建设综合勘察研究设计院有限公司  
单位（项目）负责人：  
(公章) \_\_\_\_\_  
年 月 日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_深圳市前海建设投资控股集团有限公司\_\_\_\_：（建设单位）

位于深圳市\_\_\_\_南山\_\_\_\_区\_\_\_\_前海交易广场南区T2、T3公共区及地下室精装修\_\_\_\_工程（请勾选：  
☒ 单位工程，☐ 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性  
标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：  
（公章）



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



## 业绩八：温州印象城 D29 内装工程

### 合同协议书

JG-GCHT-2020--120

江苏扬建集团有限公司温州分公司

温州印象城 D29-II 标段内装工程

### 温州印象城项目 D29-II 标段室内精装修工程

工 程 名 称 ： 温州印象城项目 D29-II 标段室内精装修工程

工 程 地 点 ： 鹿城区锦江路与府东路交汇处

总包方（甲方）：江苏扬建集团有限公司温州分公司

分包方（乙方）：深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

## 第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 江苏扬建集团有限公司温州分公司承包方(以下简称乙方): 深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲乙双方友好协商针对《温州印象城项目总承包施工合同补充协议》中甲方暂估价分包工程-室内精装修部分签订本补充合同,本补充合同与原合同不一致之处,以本补充合同(以下简称本合同)为准。

## 一、工程概况:

1.1 工程名称: 温州印象城项目-D29-II 标段项目施工室内精装修工程。1.2 工程地点: 温州市1.3 建筑面积: D29 地块约 173901 平方米, II 标段: 3-6F; 扶手装饰、负责各自区域自动扶梯扶手立面装饰(以栏杆为界), 地面铺装面积: 12303m<sup>2</sup>;1.4 结构形式: 框架结构。

## 二、承包范围:

2.1 甲方将委托乙方承担图纸版号为 0829 图纸 D29 内装 中所包含之 招标图纸范围内的装饰工程。

2.2 过程中变更及拆改工作;

2.3 详见附件《总包及内装界面划分表》。

2.4 承包范围详见第四部分——合同计价清单。

三、总工期: 约 210 天, 具体开竣工时间详见专用条款。四、本工程质量标准为: 合格 确保“瓯江杯”, 力争“钱江杯”。

本工程质量标准: 工程质量标准必须符合现行国家有关工程施工质量验收规范和标准的要求。

## 五、基本税务信息

增值税人类型及计税方法

☒ 增值税一般纳税人 ☐ 一般计税方法 ☐ 简易计税方法☐ 增值税小规模纳税人 ☐ 简易计税方法

开具发票类型及适用税率或征收率

☐ 增值税专用发票 (☐ 13% / ☒ 9% / ☐ 6% / ☐ 3%)☐ 增值税普通发票 (☐ 13% / ☐ 9% / ☐ 6% / ☐ 3%)☐ 除增值税专用发票以外的其他增税扣税凭证 (☐ 13% / ☐ 9% / ☐ 5% / ☐ 3% ☐ 0%)

本合同的增值税税款为签约时根据现行执行税率计算的结果,若后续国家增值税税率调整,不含增值税合同价款不变,增值税税款按最新税率调整。除了新税率生效前已完成产值确认/结算且可以提供原增值税税率发票以外,应以实际税率进行计算。

六、合同总价:甲乙双方约定的合同总价为不含增值税合同价款及增值税税款总金额。

合同计价模式为: ☒ 固定总价 ☐ 暂定总价

6.1 固定总价条款:

6.1.1 合同固定总价: ¥ 25,261,880.78 元, 大写: 人民币 贰仟伍佰贰拾陆万壹仟捌佰捌拾元柒角捌分 圆整;

(1) 含税非现金调差预留费用(6%) ¥ 1,429,917.78 元, 大写: 人民币 壹佰肆拾贰万玖仟玖佰壹拾柒元柒角捌分 圆整;

(2) 建安部分含税总价: ¥ 23,831,963.00 元, 大写: 人民币 贰仟叁佰捌拾叁万壹仟玖佰陆拾叁 圆整;

● 建安部分不含增值税合同价款: ¥ 21,864,186.24 元, 大写: 人民币 贰仟壹佰捌拾陆万肆仟壹佰捌拾陆元贰角肆分 圆整; 增值税税款 ¥ 1,967,776.76 元, 大写: 人民币 壹佰玖拾陆万柒仟柒佰柒拾陆元柒角陆分 圆整。

6.1.2 本工程合同为总价包干合同,合同价按甲方确认的室内装饰施工图内容包干。合同包干价包含人工、材料、机械、安装费、管理费、利润、税金、规费、安全文明施工费、措施费、临时设施费、水电费、垃圾清运费、缺陷修复费、保修责任费、材料设备价格变化风险费、脚手架、质检费、各项检验试验费、报建报批、竣工验收、实验费等工程相关的所有费用。

合同总价款包含以下需乙方承担的费用:

1.1. 合同印花税: 甲方暂按合同价计取  $25261880.78 \times 0.03\% \times 2 = 15157$  元, 由乙方承担, 费用在乙方前三次工程款中扣除, 每次扣除比例相同, 最终按结算总价计算扣除。

1.2. 工伤保险费: 甲方已代缴, 按照备案合同暂定总金额\*系数:  
 $25261880.78 \times 0.11\% = 27788$  元, 费用在乙方前三次工程款中扣除, 每次扣除比例相同。

1.3. 安全生产责任险: 甲方已代缴, 按照备案合同暂定总金额\*系数:  
 $832853/800820142 \times 25261880.78 = 26272$  元, 费用在乙方前三次工程款中扣除, 每次扣除比例相同。

1.4. 甲方开票给业主方交纳的外经证费用由乙方承担:  $25261880.78 \times 0.5\% = 126309$  元, 费用在乙方前三次工程款中扣除, 每次扣除比例相同; 最终按结算总价计算扣除。

1.5. 甲方现场的施工配合费用由乙方承担:  $25261880.78 \times 0.3\% = 75786$  元, 费用在乙方前三次工程款中扣除, 每次扣除比例相同; 最终按结算总价计算扣除。

- 4、 本合同的附件;
  - 5、 本合同的通用条款;
  - 6、 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料;
  - 7、 图纸;
  - 8、 本合同的合同计价清单;
  - 9、 在本合同签订前形成的经双方认可的投标书(如有)或经双方认可的乙方单方出具的其他法律文件;
  - 10、 招标文件及招标文件补遗(如有)或甲方发出的其他法律文件。
- 八、本合同书中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

九、本合同及其附件是甲乙双方经过平等协商拟定,甲乙双方对有疑义之条款已进行了充分的沟通和说明,乙方已充分约定和理解其全部条款的内容,并对其无异议。

十、本合同经双方法定代表人或其授权代表在下面签署并盖章后生效(通用和专用条款及相关附件加盖骑缝章后为本合同的组成部分,同样有效)。

十一、本工程不属于法定强制招标范围。本合同在订立和履行过程中出现的任何与招标、投标、评标、中标等相关措辞仅为习惯表述,在任何情形下不应被理解为在中华人民共和国境内实施的招投标活动,不适用《中华人民共和国招标投标法》及相关法规、规章、行政规范性文件及司法解释。

甲方:(盖章)

地址:

单位代表:

日期

电话:



乙方:(盖章)(1)

地址:

单位代表:

日期

电话:





**温州印象城项目  
施工总承包合同补充协议（7-1）  
——D29-II 标段热带雨林部分室内精装工程**

**工 程 名 称：** 温州印象城项目 D29-II 标段热带雨林部分室内精装修工程

**工 程 地 点：** 鹿城区锦江路与府东路交汇处

**总包方（甲方）：** 江苏扬建集团有限公司温州分公司

**分包方（乙方）：** 深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

## 第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 江苏扬建集团有限公司温州分公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市晶宫设计装饰工程有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲乙双方友好协商针对《温州印象城项目总承包施工合同补充协议》中甲方暂估价分包工程-室内精装修部分签订本补充合同,本补充合同与原合同不一致之处,以本补充合同(以下简称本合同)为准。

### 一、工程概况:

1.1 工程名称: 温州印象城项目—D29-II 标段热带雨林施工室内精装修工程。

1.2 工程地点: 温州市

1.3 建筑面积: 热带雨林区域: 地面铺装面积约 2200m<sup>2</sup>;

1.4 结构形式: 框架结构。

### 二、承包范围:

2.1 甲方将委托乙方承担图纸版号为 2021.03.26 D29 5.6F 采光顶内装装饰&二次机电 图纸(招标版)中所包含之 招标图纸范围内的装饰工程。

2.2 过程中变更及拆改工作;

2.3 详细见附件《总包及内装界面划分表》。

2.4 承包范围详见第四部分——合同计价清单。

三、总工期: 约 92 天,具体开工时间详见专用条款。

四、本工程质量标准为: 合格 确保“瓯江杯”,力争“钱江杯”。

本工程质量标准:工程质量标准必须符合现行国家有关工程施工质量验收规范和标准的要求。

### 五、基本税务信息

增值税纳税人类型及计税方法

☒ 增值税一般纳税人 ☐ 一般计税方法 ☐ 简易计税方法

☐ 增值税小规模纳税人 ☐ 简易计税方法

开具发票类型及适用税率或征收率

☐ 增值税专用发票 (☐ 13%/☒ 9%/☐ 6%/☐ 3%)

☐ 增值税普通发票 (☐ 13%/☐ 9%/☐ 6%/☐ 3%)

☐ 除增值税专用发票以外的其他增税扣税凭证 (☐ 13%/☐ 9%/☐ 5%/☐ 3%☐ 0%)

本合同的增值税税款为签约时根据现行执行税率计算的结果,若后续国家增值税税率调整,

不含增值税合同价款不变, 增值税税款按最新税率调整。除了新税率生效前已完成产值确认/结算且可以提供原增值税税率发票以外, 应以实际税率进行计算。

六、合同总价: 甲乙双方约定的合同总价为不含增值税合同价款及增值税税款总金额。

合同计价模式为: ☒ 固定总价 ☐ 暂定总价

6.1 固定总价条款:

6.1.1 合同固定总价: ¥ 4,252,903.69 元, 大写: 人民币 肆佰贰拾伍万贰仟玖佰零叁元陆角玖分;

(1) 含税非现金调差预留费用 (6%) ¥ 240,730.40 元, 大写: 人民币 贰佰肆拾万柒佰叁拾叁元肆角整;

(2) 建安部分含税总价: ¥ 4,012,173.30 元, 大写: 人民币 肆佰零壹万贰仟壹佰柒拾叁元叁角整;

● 建安部分不含增值税合同价款: ¥ 3,680,892.93 元, 大写: 人民币 叁佰陆拾捌万零捌佰玖拾贰元玖角叁分; 增值税税款 ¥ 331,280.36 元, 大写: 人民币 叁拾叁万壹仟贰佰捌拾元叁角陆分。

6.1.2 本工程合同为总价包干合同, 合同价按甲方确认的室内装饰施工图内容包干。合同包干价包含人工、材料、机械、安装费、管理费、利润、税金、规费、安全文明施工费、措施费、临时设施费、水电费、垃圾清运费、缺陷修复费、保修责任费、材料设备价格变化风险费、脚手架、质检费、各项检验试验费、报建报批、竣工验收、实验费等工程相关的所有费用。

合同总价款包含以下需乙方承担的费用:

1.1. 合同印花税: 甲方暂按合同价计取  $4252903.69 \times 0.03\% \times 2 = 2552$  元, 由乙方承担, 费用在乙方前二次工程款中扣除, 每次扣除比例相同, 最终按结算总价计算扣除。

1.2. 工伤保险费: 甲方已代缴, 按照备案合同暂定总金额\*系数:  
 $4252903.69 \times 0.11\% = 4678$  元, 费用在乙方前二次工程款中扣除, 每次扣除比例相同。

1.3. 安全生产责任险: 甲方已代缴, 按照备案合同暂定总金额\*系数:  
 $832853/800820142 \times 4252903.69 = 4423$  元, 费用在乙方前二次工程款中扣除, 每次扣除比例相同。

1.4. 甲方开票给业主方交纳的外经证费用由乙方承担:  $4252903.69 \times 0.5\% = 21265$  元, 费用在乙方前二次工程款中扣除, 每次扣除比例相同; 最终按结算总价计算扣除。

1.5. 甲方现场的施工配合费用由乙方承担:  $4252903.69 \times 0.3\% = 12759$  元, 费用在乙方前二次工程款中扣除, 每次扣除比例相同; 最终按结算总价计算扣除。

- 4、 本合同的附件;
  - 5、 本合同的通用条款;
  - 6、 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料;
  - 7、 图纸;
  - 8、 本合同的合同计价清单;
  - 9、 在本合同签订前形成的经双方认可的投标书(如有)或经双方认可的乙方单方出具的其他法律文件;
  - 10、 招标文件及招标文件补遗(如有)或甲方发出的其他法律文件。
- 八、 本合同书中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

九、 本合同及其附件是甲乙双方经过平等协商拟定,甲乙双方对有疑义之条款已进行了充分的沟通和说明,乙方已充分约定和理解其全部条款的内容,并对其无异议。

十、 本合同经双方法定代表人或其授权代表在下面签署并盖章后生效(通用和专用条款及相关附件加盖骑缝章后为本合同的组成部分,同样有效)。

十一、 本工程不属于法定强制招标范围。本合同在订立和履行过程中出现的任何与招标、投标、评标、中标等相关措辞仅为习惯表述,在任何情形下不应被理解为在中华人民共和国境内实施的招投标活动,不适用《中华人民共和国招标投标法》及相关法规、规章、行政规范性文件及司法解释。

甲方:(盖章)

地址:

单位代表:

日期

电话:



乙方:(盖章)

地址:

单位代表:

日期:

电话:





# 竣工验收报告

2020-120  
2020-12-25

## 工程竣工验收证明

工程名称：温州印象城项目 D29-II 标段室内精装修工程

建设单位：温州万印置业有限公司	
施工单位：江苏扬建集团有限公司	监理单位：浙江华瓯建设管理有限公司
工程数量：1	建筑规模：
工程地址：温州市鹿城区锦江路与府东路交汇处	工程总造价：小写：¥29514784.47 元
<p>工程概况</p> <p>承担温州印象城项目 D29-II 标段室内精装修工程招标图纸范围内的装饰工程全部内容。包含：公区前场、中庭、电梯厅、卫生间、电梯轿厢等墙面装饰，地面装饰，顶棚装饰。精装设计的需要木门及卫生间门，公共卫生间内给排水管道、卫生洁具的安装，公区灯具及风口安装等。商铺内装修商户自理。</p>	
<p>开工日期：2020.12.10                      完工日期：2021.10.18</p>	
<p>工程验收检验评语：</p> <p>工程质量及工期满足总体工程要求。</p>	
<p>质量评定等级</p> <p>合 格</p>	
<p>施工单位：</p> <p>负责人： (盖章)</p> <p>年 月 日</p>	<p>监理单位：</p> <p>负责人： (盖章)</p> <p>年 月 日</p>
<p>建设单位（开发）：</p> <p>负责人： (盖章)</p> <p>年 月 日</p>	<p>建设单位（商管）：</p> <p>负责人： (盖章)</p> <p>年 月 日</p>

三、投标人获奖情况

近年项目获奖情况

序号	工程名称	获奖时间	获奖名称
1	航信大厦	2021 年	鲁班奖
2	金寨县人民医院（新区）住院综合楼内装饰工程施工	2024 年	中国建筑工程装饰奖
3	海南国际会展中心二期扩建项目室内装修工程一标段（北区室内装修）	2024 年	中国建筑工程装饰奖
4	安信金融大厦项目	2024 年	中国建筑工程装饰奖
5	成都远大购物广场 A 地块成都海湾大酒店装修工程	2024 年	中国建筑工程装饰奖
6	中国建设银行股份有限公司合肥生产基地专家交流中心内装饰工程	2024 年	中国建筑工程装饰奖
7	深圳技术大学建设项目（一期）建筑装修装饰工程（施工）V 标	2024 年	中国建筑工程装饰奖
8	深圳湾科技生态园深圳湾万丽酒店精装修工程标段一（客房区域 53 层-56 层）	2022 年	中国建筑工程装饰奖
9	深圳技术大学建设项目（一期）建筑装修装饰工程施工 I 标	2022 年	中国建筑工程装饰奖
10	深圳国际会展中心（一期）装修工程四标段	2022 年	中国建筑工程装饰奖
11	宁夏天元金融大厦（1-19 层室内装饰）	2022 年	中国建筑工程装饰奖
12	青岛新机场航站楼精装修施工项目（标段二）	2022 年	中国建筑工程装饰奖
13	中国民生银行股份有限公司南京分行新办公大楼（金融城二期西区 A3 楼）装饰工程	2021 年	中国建筑工程装饰奖
14	中国建设银行股份有限公司河南省分行本部综合业务楼室内装饰装修工程第二标段	2021 年	中国建筑工程装饰奖

15	深圳市健宁医院装修装饰工程 II 标段	2020 年	中国建筑工程装饰奖
16	合肥市轨道交通 2 号线工程车站公共区、车辆段和停车场装修施工项目 1 标段	2020 年	中国建筑工程装饰奖
17	哈尔滨工业大学深圳校区扩建工程项目装饰装修工程（II 标段）	2020 年	中国建筑工程装饰奖
18	天津市滨海新区文化中心（一期）项目文化场馆部分精装修工程（二标段）	2020 年	中国建筑工程装饰奖
19	北京市腾讯北京总部大楼项目精装修专业分包工程（四标段）	2020 年	中国建筑工程装饰奖
20	上海天年护理院及太平养老公寓项目精装修工程 4 标段工程	2020 年	中国建筑工程装饰奖
21	联合飞机大厦项目幕墙专业分包工程	2020 年	中国建筑工程装饰奖
22	华泰商务中心幕墙工程	2020 年	中国建筑工程装饰奖
23	广州智能电子产业厂房建设项目第一组团幕墙工程	2020 年	中国建筑工程装饰奖
24	长江文明馆公共区域精装修工程 I 标段	2018 年	中国建筑工程装饰奖
25	滨湖中心 1#、2#、3#楼装饰装修工程二标段	2018 年	中国建筑工程装饰奖
26	中国银行股份有限公司安徽省分行新营业办公楼内装饰一标段工程	2018 年	中国建筑工程装饰奖
27	能达大厦室内装修、智能化工程	2018 年	中国建筑工程装饰奖
28	合肥市轨道交通 1 号线一、二期工程车站公共区装修总承包（1-5 标）4 标段	2018 年	中国建筑工程装饰奖
29	壹方中心商场公共部位精装及二次机电工程（II	2018 年	中国建筑工

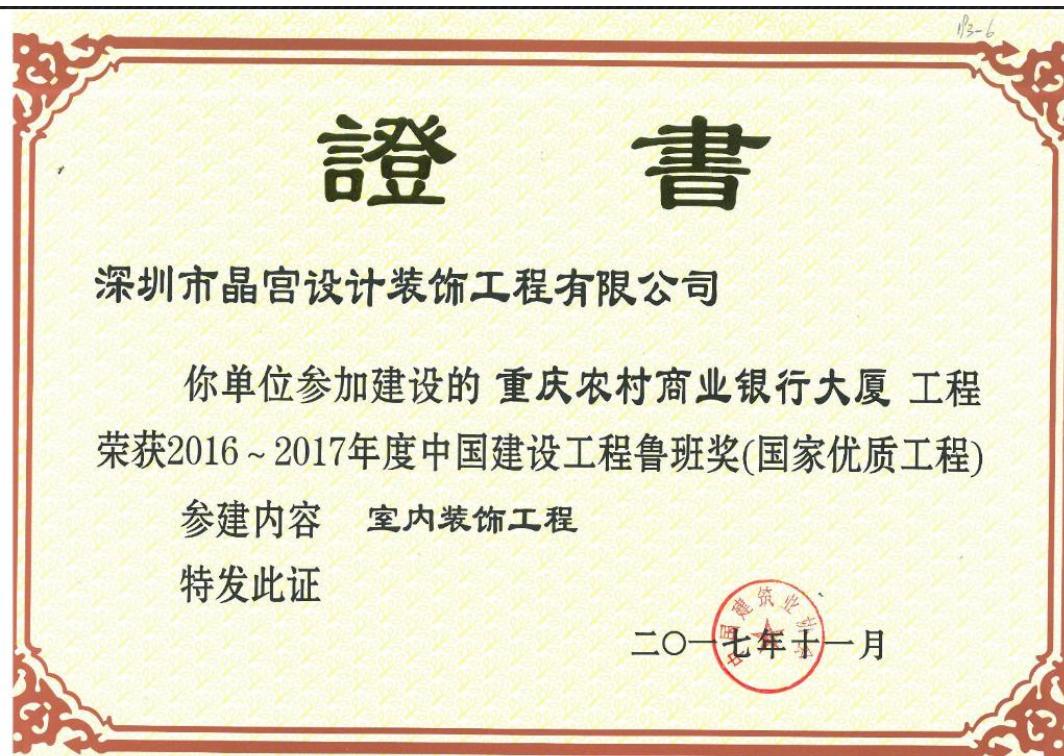
	标段)		程装饰奖
30	重庆农村商业银行大厦	2017 年	鲁班奖
31	呼和浩特市妇幼保健院异地新建项目综合楼	2017 年	鲁班奖
32	银川河东国际机场三期扩建工程新建 T3 航站楼	2019 年	鲁班奖
33	昆泰嘉瑞中心	2019 年	鲁班奖
34	哈尔滨工业大学深圳校区扩建工程 (I、II、III 标段)	2019 年	鲁班奖
35	建安大厦	2019 年	鲁班奖



## 1、壹方中心商场公共部位精装及二次机电工程（II 标段）项目



## 2. 重庆农村商业银行大厦项目鲁班奖证书

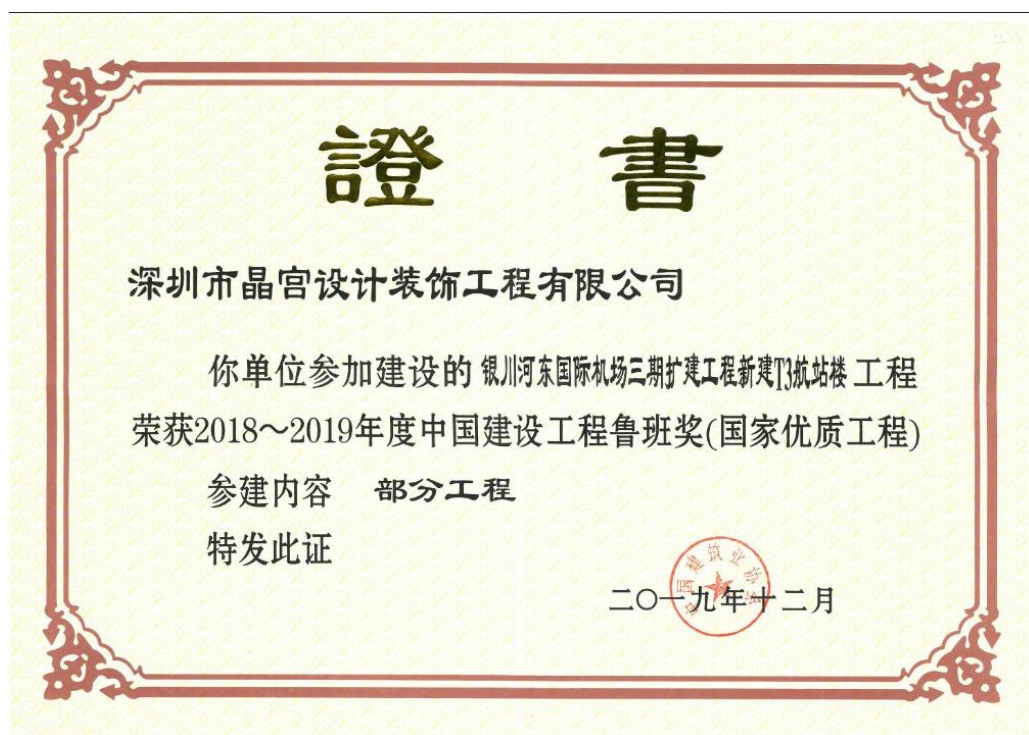




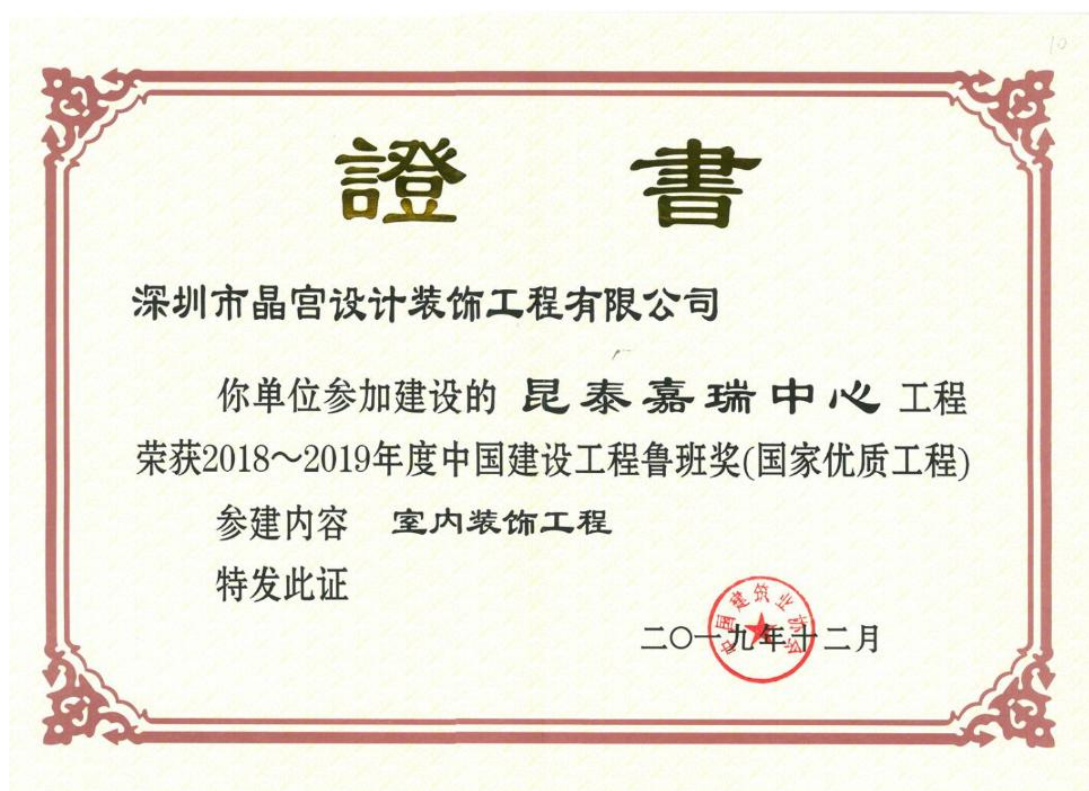
### 3.呼和浩特市妇幼保健院异地新建项目综合楼鲁班奖证书



### 4.银川河东国际机场三期扩建工程新建 T3 航站楼项目鲁班奖证书



## 5.昆泰嘉瑞中心项目鲁班奖证书

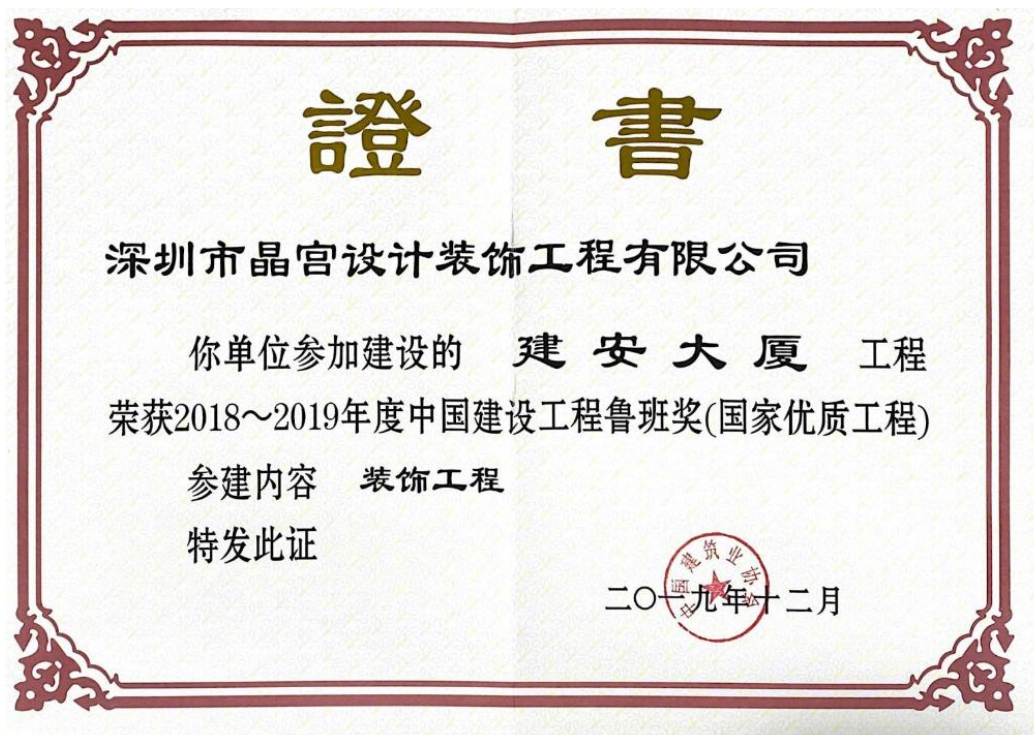


## 6.哈尔滨工业大学深圳校区扩建工程（I、II、III 标段）项目鲁班奖证书

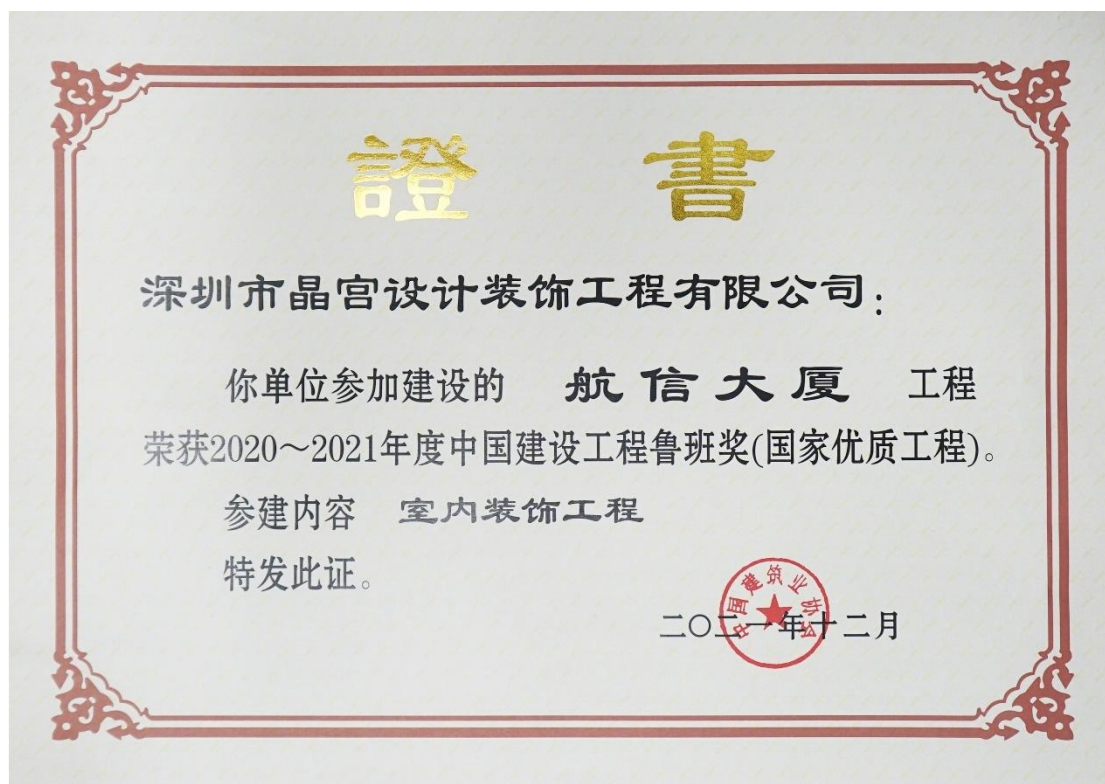




### 7.建安大厦项目鲁班奖证书



### 8.航信大厦项目鲁班奖证书





9.金寨县人民医院（新区）住院综合楼内装饰工程施工



10.海南国际会展中心二期扩建项目室内装修工程一标段（北区室内装修）



## 11.安信金融大厦项目



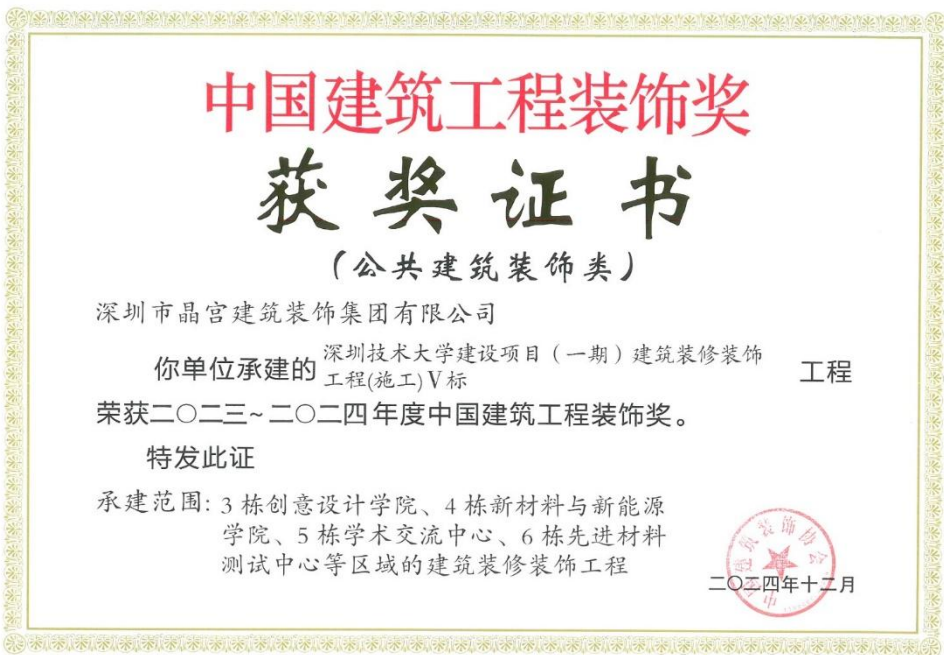
## 12.成都远大购物广场 A 地块成都海湾大酒店装修工程



13.中国建设银行股份有限公司合肥生产基地专家交流中心内装饰工程



14.深圳技术大学建设项目(一期)建筑装修装饰工程(施工)V标





15 深圳湾科技生态园深圳湾万丽酒店精装修工程标段一（客房区域  
53层-56层）



16.深圳技术大学建设项目（一期）建筑装修装饰工程施工 I 标





## 17.深圳国际会展中心（一期）装修工程四标段



## 18 宁夏天元金融大厦（1-19 层室内装饰）



## 19.青岛新机场航站楼精装修施工项目（标段二）



## 20.中国民生银行股份有限公司南京分行新办公大楼（金融城二期西区A3楼）装饰工程



21.中国建设银行股份有限公司河南省分行本部综合业务楼室内装饰  
装修工程第二标段



22.深圳市健宁医院装修装饰工程Ⅱ标段





23.合肥市轨道交通 2 号线工程车站公共区、车辆段和停车场装修施  
工项目 1 标



24.哈尔滨工业大学深圳校区扩建工程项目装饰装修工程 (II 标段)





25.天津市滨海新区文化中心项目文化场馆部分精装修工程（二标段）



26.北京市腾讯北京总部大楼项目精装修专业分包工程（四标段）



## 27.上海天年护理院及太平养老公寓项目精装修工程 4 标段工程



## 28.联合飞机大厦项目幕墙专业分包工程



## 29.华泰商务中心幕墙工程



## 30.广州智能电子产业厂房建设项目第一组团幕墙工程





31.长江文明馆公共区域精装修工程 I 标段项目全国装饰奖证书



32.滨湖中心 1#、2#、3#楼装饰装修工程二标段项目全国装饰奖证书

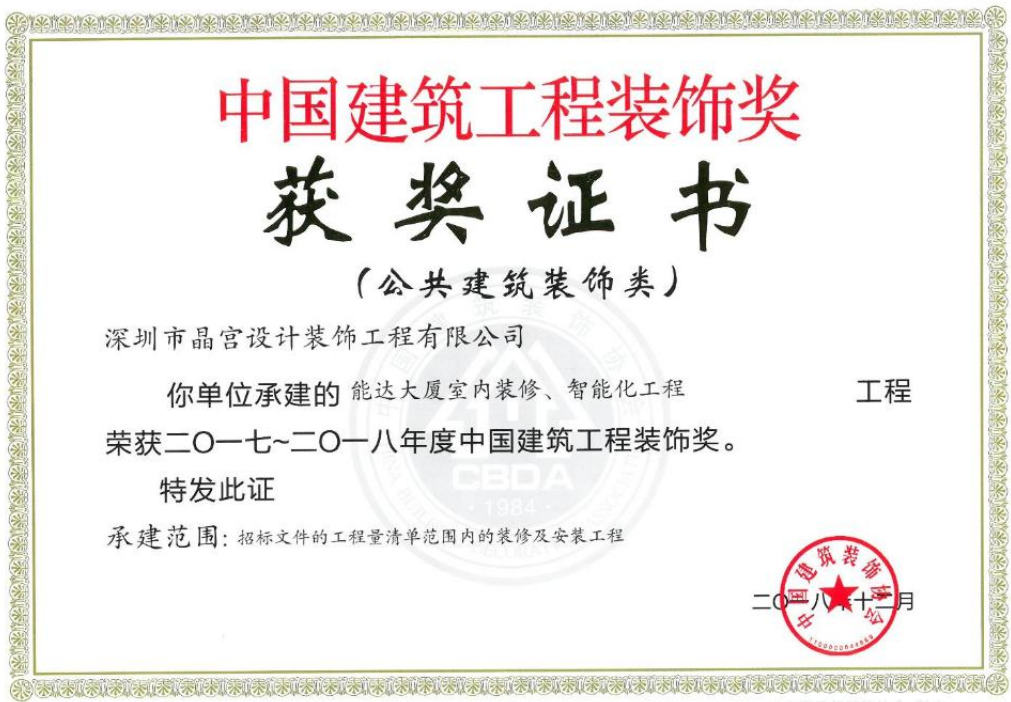




33.中国银行股份有限公司安徽省分行新营业办公楼内装饰一标段工程



34.能达大厦项目



35.合肥市轨道交通1号线一、二期工程车站公共区装修总承包（1-5  
标）4标段



## 四、近二年审计报告

### 2023 年审计报告

一、审计报告 1-2

二、已审会计报表

深圳市晶宫建筑装饰集团有限  
公司

合并资产负债表 3-4

合并利润表 5

合并现金流量表 6-7

合并股东权益变动表 8

母公司资产负债表 9-10

母公司利润表 11

母公司现金流量表 12-13

母公司股东权益变动表 14

三、财务报表附注 15-46

四、财务情况说明书 47

五、会计师事务所执业证书

六、营业执照

2023 年度

合并审计报告



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24X96-JK3RK



# 深圳中启会计师事务所（普通合伙）

\*机密\*

深中启财审字[2024]第C041924号

## 审计报告

深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了深圳市晶宫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 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司股东权益变动表、合并及母公司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、 其他信息

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

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

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

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

### 四、 管理层对财务报表的责任

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。





## 五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

我们与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 · 深圳

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二四年四月九日





编制单位：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司 单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	269,610,487.21	235,402,191.65
交易性金融资产	五、2	4,905,394.85	4,905,384.85
衍生金融资产			
应收票据	五、3	5,160,115.14	1,843,220.90
应收账款	五、4	917,888,354.84	955,117,939.03
应收款项融资			
预付款项	五、5	138,703,774.63	113,360,298.38
其他应收款	五、6	104,578,530.51	189,447,550.04
其中：应收股利			
应收利息			
存货	五、7	59,815,298.82	250,694.69
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	五、8	4,905.03	4,905.03
<b>流动资产合计</b>		<b>1,500,666,891.03</b>	<b>1,500,332,184.57</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
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	五、9	25,163,585.31	25,163,585.31
固定资产	五、10	30,223,693.33	30,517,198.15
在建工程	五、11	5,304,169.87	5,293,928.14
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、12	11,969,216.74	11,911,893.04
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、13	74,289,081.90	71,885,433.20
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>146,949,777.15</b>	<b>144,772,337.84</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,647,616,668.18</b>	<b>1,645,104,522.41</b>

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：





合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：深圳市品宫建筑装饰集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<strong>流动负债：</strong>			
短期借款	五、14	358,794,472.32	366,913,946.27
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、15	41,774,286.45	50,815,326.17
应付账款	五、16	556,607,639.69	580,182,319.44
预收款项	五、17	49,180,271.52	74,558,623.06
合同负债			
应付职工薪酬	五、18	12,066,146.28	6,573,210.51
应交税费	五、19	26,190,954.48	21,751,303.68
其他应付款	五、20	61,078,721.21	25,740,905.13
其中：应付利息		282,402.53	352,843.58
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<strong>流动负债合计</strong>		<strong>1,105,692,491.95</strong>	<strong>1,126,535,834.29</strong>
<strong>非流动负债：</strong>			
长期借款	五、21	11,841,970.75	13,629,138.39
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	五、22	6,250,930.13	6,250,930.13
其他非流动负债			
<strong>非流动负债合计</strong>		<strong>18,092,080.88</strong>	<strong>19,880,068.52</strong>
<strong>负 债 合 计</strong>		<strong>1,123,784,572.83</strong>	<strong>1,146,415,902.81</strong>
<strong>股东权益：</strong>			
实收资本	五、23	62,360,000.00	62,360,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、24	54,995,533.18	54,995,533.18
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	五、25	30,525,153.22	30,545,991.06
盈余公积	五、26	31,641,344.41	31,641,344.41
一般风险准备			
未分配利润	五、27	344,310,064.54	319,145,750.95
<strong>归属于母公司股东权益合计</strong>		<strong>523,832,095.35</strong>	<strong>498,688,619.60</strong>
少数股东权益			
<strong>股东权益合计</strong>		<strong>523,832,095.35</strong>	<strong>498,688,619.60</strong>
<strong>负债和股东权益总计</strong>		<strong>1,647,616,668.18</strong>	<strong>1,645,104,522.41</strong>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 2023年度

单位：人民币元

会计机构负责人:



## 合并现金流量表（一）

2023年度

编制单位：深圳市品宫建筑装饰集团有限公司

单位：人民币元

项	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,966,851,292.23	1,735,318,926.89
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	746,638,163.90	1,412,709.34
经营活动现金流入小计	2,713,489,456.13	1,736,731,636.23
购买商品、接受劳务支付的现金	1,814,861,258.59	1,479,168,519.66
支付给职工以及为职工支付的现金	87,321,891.89	80,984,413.60
支付的各项税费	19,293,608.71	23,693,016.76
支付其他与经营活动有关的现金	721,036,122.64	119,220,750.01
经营活动现金流出小计	2,642,512,881.83	1,703,366,700.03
经营活动产生的现金流量净额	70,976,574.30	33,364,936.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,998,047.43
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		1,998,047.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,374,192.24	424,122.15
投资支付的现金		5,000,000.00
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	3,374,192.24	5,424,122.15
投资活动产生的现金流量净额	-3,374,192.24	-426,074.72
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款所收到的现金	436,632,207.44	323,504,232.08
收到其他与筹资活动有关的现金	-	
筹资活动现金流入小计	436,632,207.44	323,504,232.08
偿还债务所支付的现金	448,077,903.25	263,070,851.62
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	21,948,390.69	16,620,251.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	470,026,293.94	279,691,103.31
筹资活动产生的现金流量净额	-33,394,086.50	43,813,128.77
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	34,208,295.56	76,751,990.25
加：期初现金及现金等价物余额	235,402,191.65	158,650,201.40
六、期末现金及现金等价物余额	269,610,487.21	235,402,191.65

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并现金流量表(二)

2024年度

编制单位: 深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

单位: 人民币元

补充资料	2023年度	2022年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	25,208,667.31	19,828,760.66
加: 资产减值准备		18,979,854.85
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,385,767.72	2,912,988.44
无形资产摊销	492,237.84	652,140.56
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)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		18,406,398.11
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)	-2,403,648.70	-2,846,978.23
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)	59,564,604.13	49,934,668.94
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	93,438,209.23	205,264,862.01
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	10,764,804.75	-285,987,249.99
其他	-41,353.12	6,219,490.85
经营活动产生的现金流量净额	70,976,574.10	33,364,936.20
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	269,610,487.21	235,402,191.65
减: 现金的期初余额	235,402,191.65	158,650,201.40
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	34,208,295.56	76,751,990.25

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





2023年度										单位：人民币元	
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											
2023年度											



编制单位：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司 单位：人民币元

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	265,895,514.40	233,165,412.85
交易性金融资产	4,905,394.85	4,905,384.85
衍生金融资产		
应收票据	5,160,145.14	1,843,220.90
应收账款	917,888,354.81	955,117,939.03
应收款项融资		
预付款项	126,703,774.63	101,360,298.38
其他应收款	153,015,586.04	232,982,156.37
其中：应收利息		
应收股利		
存货	59,815,298.82	250,694.69
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		
<b>流动资产合计</b>	<b>1,533,384,098.72</b>	<b>1,529,625,107.07</b>
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	26,000,000.00	26,000,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	25,163,585.31	25,163,585.31
固定资产	30,312,873.24	30,512,873.24
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,394,311.32	3,140,639.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	71,289,081.90	71,885,433.20
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>159,070,671.86</b>	<b>156,702,531.41</b>
<b>资 产 总 计</b>	<b>1,692,454,770.58</b>	<b>1,686,327,638.48</b>

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：





母公司资产负债表 (续)

2023年12月31日

编制单位：深圳市品宜建筑装饰集团有限公司

单位：人民币元

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动负债：</b>		
短期借款	358,794,472.32	366,913,946.27
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	41,774,286.45	50,815,526.17
应付账款	556,607,639.69	580,182,319.44
预收款项	49,180,271.52	74,558,623.06
合同负债		
应付职工薪酬	12,053,646.28	6,560,710.54
应交税费	26,190,541.72	21,751,256.15
其他应付款	101,914,129.67	63,515,839.13
其中：应付利息	282,402.53	352,843.58
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>1,146,514,987.65</b>	<b>1,164,298,220.76</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	11,841,150.75	13,629,138.39
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	6,250,930.13	6,250,930.13
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>	<b>18,092,080.88</b>	<b>19,880,068.52</b>
<b>负 债 合 计</b>	<b>1,164,607,068.53</b>	<b>1,184,178,289.28</b>
<b>股东权益：</b>		
实收资本	62,360,000.00	62,360,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	54,995,533.18	54,995,533.18
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	30,525,153.22	30,545,991.06
盈余公积	31,641,344.41	31,641,344.41
未分配利润	348,325,671.24	322,606,480.55
<b>股东权益合计</b>	<b>527,847,702.05</b>	<b>502,149,349.20</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>1,692,454,770.58</b>	<b>1,686,327,638.48</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2023年度

编制单位：深圳市品筑建筑装饰集团有限公司

单位：人民币元

项目	2023年度	2022年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,850,199,548.25</b>	<b>1,749,719,204.03</b>
减：营业成本	1,652,012,892.47	1,565,997,887.24
税金及附加	4,996,597.32	4,849,170.84
销售费用	21,585,353.96	21,609,387.73
管理费用	43,432,890.15	42,012,739.77
研发费用	61,278,364.93	54,609,055.18
财务费用	21,034,386.39	20,026,278.46
加：其他收益	1,306,600.00	748,790.87
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	-16,024,324.67	-18,979,854.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>28,141,338.36</b>	<b>22,363,620.63</b>
加：营业外收入		14,455.14
减：营业外支出	2,941.17	
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>28,138,397.19</b>	<b>22,398,075.97</b>
减：所得税费用	2,380,872.78	2,194,071.61
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>25,757,524.41</b>	<b>20,204,004.36</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25,757,524.41	20,204,004.36
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
<b>六、综合收益总额</b>	<b>25,757,524.41</b>	<b>20,204,004.36</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表 (一)

2023年度

编制单位: 深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

单位: 人民币元

项 目	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,966,851,292.23	1,735,318,926.89
收到的税费返还	-	
收到其他与经营活动有关的现金	746,504,890.97	1,823,130.82
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,713,356,183.20</b>	<b>1,737,142,057.71</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,814,861,258.59	1,471,014,083.32
支付给职工以及为职工支付的现金	87,321,891.89	80,984,413.60
支付的各项税费	19,293,608.71	23,693,016.76
支付其他与经营活动有关的现金	722,381,013.72	124,339,921.94
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,643,857,772.91</b>	<b>1,700,031,435.62</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>69,498,410.29</b>	<b>37,110,622.09</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金		4,998,047.43
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		
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>4,998,047.43</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,374,192.24	424,122.15
投资支付的现金		5,000,000.00
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		
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,374,192.24</b>	<b>5,424,122.15</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,374,192.24</b>	<b>-426,074.72</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	436,632,207.44	323,504,232.08
收到其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>436,632,207.44</b>	<b>323,504,232.08</b>
偿还债务支付的现金	448,077,903.25	263,070,851.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,948,390.69	16,620,251.69
支付其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>470,026,293.94</b>	<b>279,691,103.31</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-33,394,086.50</b>	<b>43,813,128.77</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>32,730,131.55</b>	<b>80,497,676.14</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	233,165,412.85	152,667,736.71
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>265,895,544.40</b>	<b>233,165,412.85</b>

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司现金流量表（二）

2023年度

编制单位：深圳市品宣建筑装饰集团有限公司

单位：人民币元

补充资料	2023年度	2022年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	25,757,524.41	20,204,004.36
加：资产减值准备		18,979,854.85
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,385,767.72	2,912,988.44
无形资产摊销	492,237.84	652,140.56
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）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,403,648.70	-2,846,978.23
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）	59,564,604.13	49,934,668.94
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	88,535,751.03	180,093,740.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	13,383,712.84	-228,802,477.31
其他	-28,333.72	-4,017,320.03
经营活动产生的现金流量净额	69,498,410.29	37,110,622.09
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	265,895,544.40	233,165,412.85
减：现金的期初余额	233,165,412.85	152,667,736.71
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	32,730,131.55	80,497,676.14

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







2023年度												单位：人民币元
项 目	实收资本	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	62,360,000.00				51,995,533.18			30,545,991.06	31,641,344.41	322,696,486.55	-	502,149,349.20
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	62,360,000.00				51,995,533.18			30,545,991.06	31,641,344.41	322,696,486.55	-38,333.72	502,111,015.48
三、本年增减变动的金额（减少以“-”号填列）								-20,837.84		25,737,524.11	-	25,737,524.11
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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												
（五）专项储备								-20,837.84				-20,837.84
1. 本年提取												
2. 本年使用								20,837.84				20,837.84
（六）其他												
四、本年年末余额	62,360,000.00				51,995,533.18			30,525,153.22	31,641,344.41	348,325,011.24	-	527,847,702.05

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## 一、公司的基本情况

深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司(以下简称“本公司”)于 1985 年 3 月 26 日正式成立,持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 9144030019217993XJ 的企业法人营业执照,认缴注册资本为人民币 10,800.00 万元,法定代表人:王科;企业类型:有限责任公司;注册地址:深圳市福田区福保街道市花路 14 号盈福大厦六楼。

经营范围:一般经营项目是:承担各类建筑的室内、室外装饰装修工程的设计和施工;承担各类型建筑幕墙工程的设计与施工;承担机电设备安装工程(不含特种设备及其他限制项目)、建筑智能化工程、金属门窗工程、消防设施工程、钢结构工程、园林绿化工程的设计与施工;建筑材料、灯具、卫生洁具、家私的购销;自有物业的租赁和管理;投资兴办实业(具体项目另行申报);国内贸易;经营进出口业务。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营),许可经营项目是:承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目,对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员;建设工程施工。(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、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为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

### (2) 持续经营

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

## 三、重要会计政策及会计估计

### 1. 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及本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 3. 营业周期

本公司以一年(12个月)作为正常营业周期,并以该营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5. 合并财务报表的编制方法

本公司将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额,分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对上年财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司,经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

### 6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债,以及按份额确认持有的资产和承担的负债,根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的,仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

### 7. 现金及现金等价物

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



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

#### 8. 外币业务和外币财务报表折算

##### (1) 外币交易

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

##### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益类项目除“未分配利润”外,均按业务发生时的即期汇率折算;利润表中的收入与费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额,在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

#### 9. 金融资产和金融负债

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

##### (1) 金融资产

###### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的,按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额,其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失,计入当期损益。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按





照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得

或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值，但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本公司指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

## 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司将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金融资产发生转移，本公司转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

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，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额

(涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

和以未偿付本金金额为基础的利息的支付)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，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及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中对应终止

确认部分的金额(涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付)之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

## (2) 金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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，(相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露)。按照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金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本公司将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

### 2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本公司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。本公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。



### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即

第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本公司对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下,如果用以确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的,该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

### (4) 金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件时,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1)本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;(2)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。

### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具:(1)如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2)如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者,该工具是发行方的金融负债;如果是后者,该工具是发行方的权益工具。在某些情况下,一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具,其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值,则无论该合同权利或义务的金额是固定的,还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动,该合同分类为金融负债。





本公司在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时,考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务,则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的,相关利息、股利(或股息)、利得或损失,以及赎回或再融资产生的利得或损失等,本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的,其发行(含再融资)、回购、出售或注销时,本公司作为权益的变动处理,不确认权益工具的公允价值变动。

(6) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司在评估预期信用损失时,考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

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

除某些金融资产基于单项为基础评估逾期信用损失之外,本公司还以账龄组合为基础评估以摊余成本计量金融资产的预期信用损失。

本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组合,在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
组合1	银行承兑汇票	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。
组合2	以应收账款、商业承兑汇票的账龄作为信用风险特征	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。
组合3	应收取的各项保证金、押金、备用金等其他应收款项	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。
组合4	合并范围内关联方款项	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算该组合预期信用损失率0.00%。





深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023年1月1日至2023年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

信用损失的转回,如有客观证据表明该应收款项价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的信用损失予以转回,计入当期损益。

#### 10. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“四、9. (6) 金融资产减值”。

#### 11. 应收账款

应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“四、9. (6) 金融资产减值”。

#### 12. 应收款项融资

对于合同现金流量特征与基本借贷安排相一致,且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的应收票据及应收账款,本公司将其分类为应收款项融资,以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。应收款项融资采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益,其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出,计入当期损益。

#### 13. 存货

本公司存货主要包括库存商品、在产品、在途物资等。

存货实行永续盘存制,存货在取得时按实际成本计价;领用或发出存货,采用加权平均法确定其实际成本。

库存商品、在产品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定;用于生产而持有的材料存货,其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

#### 14. 长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20.00% (含) 以上但低于 50.00% 的表决权时, 通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20.00% 以下表决权的, 还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的, 为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的, 长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权, 最终形成企业合并的, 应在取得控制权的报告期, 补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如: 通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权, 最终形成企业合并, 属于一揽子交易的, 本公司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, 根据合并后享有被合并方净资产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。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, 冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权, 最终形成企业合并的, 应在取得控制权的报告期, 补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如: 通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权, 最终形成企业合并, 属于一揽子交易的, 本公司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初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的, 原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整, 在处置该项投资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。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的, 原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外, 以支付现金取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为投资成本; 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本; 投资者投入的长期股权投资, 按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算, 对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023年1月1日至2023年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

后续计量采用成本法核算的长期股权投资,在追加投资时,按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因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,剩余股权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。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,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,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,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,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理,但是,在丧失控制权之前每一次交易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,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。

#### 15. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年的有形资产。



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、办公设备及其他等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	10-40	5.00	12.38-9.50
2	机器设备	5-10	5.00	9.50-19
3	运输设备	4-8	5.00	11.88-23.75
4	电子设备	3-5	5.00	19-31.67
5	办公设备及其他	3-5	5.00	19.00-31.67

本公司于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、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。

16. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧,待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

17. 使用权资产

使用权资产,是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量

在租赁期开始日,本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项:①租赁负债的初始计量金额;②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;③发生的初始直接费用,即为达成租赁所发生的增量成本;④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本,属于为生产存货而发生的除外。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后,本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量,即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产,本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的,相应调整使用权资产的账面价值。





深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023年1月1日至2023年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

#### 1) 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起,本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的下月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途,计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时,根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定,以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时,遵循以下原则:能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

#### 2) 使用权资产的减值

如果使用权资产发生减值,本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值,进行后续折旧。

### 18. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、特许经营权、软件和其他等,按取得时的实际成本计量,其中,购入的无形资产,按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本;投资者投入的无形资产,按投资合同或协议约定的价值确定实际成本,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本;对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产,在对被购买方资产进行初始确认时,按公允价值确认为无形资产。

土地使用权从出让起始日起,按其出让年限平均摊销;专利技术,非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

### 19. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在下列迹象时,表明资产可能发生了减值,本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的,以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023年1月1日至2023年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

## 20. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用包括土地租赁费。该等费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。装修费用的摊销年限按合同规定年限,其他待摊费用的摊销年限为受益期。

## 21. 合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的,在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点,按照已收或应收的金额确认合同负债。

## 22. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费,住房公积金,工会经费和职工教育经费等,在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利,是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本公司解除劳动合同,但未来不再为本公司提供服务,不能为本公司带来经济利益,本公司承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的,如发生“内退”的情况,在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理,在其正式退休日期之后,按照离职后福利处理。本公司向职工提供辞退福利的,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、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利,实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划,本公司选择恰当的折现率,以折现后的金额计量应计入当期损益的辞退福利金额。



### 23. 租赁负债

#### (1) 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

##### 1) 租赁付款额

租赁付款额,是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项,包括:①固定付款额及实质固定付款额,存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额,该金额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;③本公司合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时,行使终止租赁选择权需支付的款项;⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

##### 2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时,本公司采用增量借款利率作为折现率,该利率指本公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产,在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关:①本公司自身情况,即集团的偿债能力和信用状况;②“借款”的期限,即租赁期;③“借入”资金的金额,即租赁负债的金额;④“抵押条件”,即标的资产的性质和质量;⑤经济环境,包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。本公司以银行贷款利率为基础,考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

#### (2) 后续计量

在租赁期开始日后,本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量:①确认租赁负债的利息时,增加租赁负债的账面金额;②支付租赁付款额时,减少租赁负债的账面金额;③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时,重新计量租赁负债的账面价值。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益,但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率,或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时,本公司所采用的修订后的折现率。

#### (3) 重新计量



在租赁期开始日后,发生下列情形时,本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,本公司将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);②保余值预计的应付金额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动(该情形下,采用修订后的折现率折现);④购买选择权的评估结果发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现);⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现)。

#### 24. 收入确认原则和计量方法

##### (1) 一般确认原则

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

合同中包含两项或多项履约义务的,本公司在合同开始时,按照个单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的,本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

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

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

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





深圳市品宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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



本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示,合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收货应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

#### 25. 政府补助

本公司的政府补助包括与资产相关的政府补助、与收益相关的政府补助。其中,与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助;与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象,本公司按照上述区分原则进行判断,难以区分的,整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对年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且预计能够收到财政扶持资金时,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1 元)计量。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,在相关资产使用寿命内分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

本公司取得政策性优惠贷款贴息的,区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况,分别按照以下原则进行会计处理:



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023年1月1日至2023年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的,本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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

本公司已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

- 1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值;
- 2) 存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;
- 3) 属于其他情况的,直接计入当期损益。

#### 26. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

#### 27. 租赁

##### (1) 租赁的识别

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日,本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利,本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益,并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的,本公司将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 本公司作为承租人

1) 租赁确认

在租赁期开始日,本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见附注四“16. 使用权资产”以及“22. 租赁负债”。

2) 租赁变更

租赁变更,是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更,包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权,延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日,是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的,本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限;②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊,重新确定变更后的租赁期;并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现,以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时,本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率;无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的,本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响,本公司区分以下情形进行会计处理:①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,承租人应当调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的,承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁,本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额,在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

(3) 本公司为出租人

在(1)评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上,本公司作为出租人,在租赁开始日,将租赁分为融资租赁和经营租赁。



如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬,出租人将该项租赁分类为融资租赁,除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的,本公司通常将其分类为融资租赁:①在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;②承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权;③资产的所有权虽然不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分(不低于租赁资产使用寿命的 75%);④在租赁开始日,租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值(不低于租赁资产公允价值的 90%);⑤租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的,本公司也可能将其分类为融资租赁:①若承租人撤销租赁,撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担;②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人;③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

#### 1) 融资租赁会计处理

##### ① 初始计量

在租赁期开始日,本公司对融资租赁确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时,以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额,是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项,包括:①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额;存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额,该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;③购买选择权的行权价格,前提是合理确定承租人将行使该选择权;④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权;⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

##### ② 后续计量

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率,是指确定租赁投资净额采用内含折现率(转租情况下,若转租的租赁内含利率无法确定,采用原租赁的折现率(根据与转租有关的初始直接费用进行调整)),或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理,且满足假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

#### 1) 租赁变更的会计处理





深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023年1月1日至2023年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的,本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理:①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理,且满足假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁条件的,本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

## 2) 经营租赁的会计处理

### ① 租金的处理

在租赁期内各个期间,本公司采用直线法/其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

### ② 提供的激励措施

提供免租期的,本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法/其他合理的方法进行分配,免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的,将该费用自租金收入总额中扣除,按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

### ③ 初始直接费用

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本,在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

### ④ 折旧

对于经营租赁资产中的固定资产,本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧;对于其他经营租赁资产,采用系统合理的方法进行摊销。

### ⑤ 可变租赁付款额

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,在实际发生时计入当期损益。

### ⑥ 经营租赁的变更

经营租赁发生变更的,本公司自变更生效日开始,将其作为一项新的租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

#### 1) 租赁付款额

租赁付款额,是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项,包括:①固定付款额及实质固定付款额,存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;②取



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

决于指数或比率的可变租赁付款额,该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;③本公司合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时,行使终止租赁选择权需支付的款项;⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

#### 2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时,本公司采用增量借款利率作为折现率,该利率指本公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产,在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关:①本公司自身情况,即集团的偿债能力和信用状况;②“借款”的期限,即租赁期;③“借入”资金的金额,即租赁负债的金额;④“抵押条件”,即标的资产的性质和质量;⑤经济环境,包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。本公司以银行贷款利率为基础,考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

#### (4) 后续计量

在租赁期开始日后,本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量:①确认租赁负债的利息时,增加租赁负债的账面金额;②支付租赁付款额时,减少租赁负债的账面金额;③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时,重新计量租赁负债的账面价值。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益,但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率,或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时,本公司所采用的修订后的折现率。

#### (5) 重新计量

在租赁期开始日后,发生下列情形时,本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,本公司将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);②保余值预计的应付金额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动(该情形下,采用修订后的折现率折现);④购买选择权的评估结果发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现);⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现)。

#### 28. 持有待售

(1) 本公司将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售:1) 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;2) 出售极可能发生,即已经就一项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。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本公司将非流



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

动资产或处置组首次划分为持有待售类别前,按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时,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。

(2) 本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组,在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件,且短期(通常为 3 个月)内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的,在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时,比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额,以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外,由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额,计入当期损益。

(3) 本公司因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的,无论出售后本公司是否保留部分权益性投资,在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时,在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别,在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(4) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产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确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(5) 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额,先抵减处置组中商誉的账面价值,再根据各项非流动资产账面价值所占比重,按比例抵减其账面价值。

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相关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。已抵减的商誉账面价值,以及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。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额,根据处置组中除商誉外,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。

(6) 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。

(7) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件,而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时,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。



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(8) 终止确认持有待售的非流动资产或处置组时,将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

29. 终止经营

终止经营,是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分,且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别:(1)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;(2)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;(3)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

30. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

本公司本年无重要会计政策变更。

(2) 会计估计变更

本公司本年无会计估计变更。



四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入计算的销项税,扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应缴纳的流转税	7%
教育费附加	应缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	应缴纳的流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

五、合并财务报表主要项目注释:

以下注释项目除特别注明之外,金额单位为人民币元:“期初”指 2022 年 12 月 31 日,“期末”指 2023 年 12 月 31 日,“本期”指 2023 年度,上期”指 2022 年度。

1、 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	75,313.61	10,858.99
银行存款	268,147,291.16	233,704,360.98
其他货币资金	1,387,882.44	1,686,971.68
合 计	269,610,487.21	235,402,191.65





深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## 2、交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	4,905,394.85	4,905,384.85
合 计	4,905,394.85	4,905,384.85

## 3、应收票据

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,758,762.42	-
商业承兑汇票	1,400,000.00	-
融信票据	2,001,382.72	1,843,220.90
合 计	5,160,145.14	1,843,220.90

## 4、应收账款

(1) 公司期末应收账款账面净额为 917,888,354.84 元,其账面余额列示如下:

项 目	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
应收账款原值	1,211,993,267.97	100.00%	1,234,076,744.31	100.00%
减: 坏账准备	294,104,913.13	24.27%	278,958,805.28	22.60%
应收账款账面净额	917,888,354.84	100.00%	955,117,939.03	100.00%

## 5、预付款项

(1) 公司期末预付账款账面净额为 138,703,774.63 元,其账面余额列示如下:

项 目	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
预付款项	138,703,774.63	100.00%	113,360,298.38	100.00%
合 计	138,703,774.63	100.00%	113,360,298.38	100.00%

## 6、其他应收款

(1) 公司期末其他应收款账面净额为 104,578,530.51 元,其账面余额列示如下:

项 目	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
其他应收款	121,631,616.72	100.00%	205,622,419.43	100.00%
减: 坏账准备	17,053,086.21	14.02%	16,174,869.39	7.87%
其他应收款账面净额	104,578,530.51	100.00%	189,447,550.04	100.00%



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

7、 存货

项 目	期末余额	期初余额
原材料	14,408.85	250,694.69
工程施工	59,800,889.97	-
合 计	59,815,298.82	250,694.69

8、 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
其他流动资产	4,905.03	4,905.03
合 计	4,905.03	4,905.03

9、 投资性房地产

项 目	期末余额	期初余额
原价合计	27,420,277.00	27,420,277.00
累计折旧和累计摊销合计	1,907,926.69	1,907,926.69
投资性房地产减值准备合计	348,765.00	348,765.00
投资性房地产账面净值	25,163,585.31	25,163,585.31

10、 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产原值合计	66,810,749.73	63,714,161.92
累计折旧合计	36,587,056.40	33,196,663.77
固定资产账面净值	30,223,693.33	30,517,498.15

11、 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	5,304,169.87	5,293,928.14
合 计	5,304,169.87	5,293,928.14

12、 无形资产

项目	期末余额	期初余额
无形资产原值合计	16,066,396.71	15,320,487.21
累计摊销合计	4,097,149.97	3,408,594.17
无形资产账面净值	11,969,246.74	11,911,893.04



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 13、递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
递延所得税资产	74,289,081.90	71,885,433.20
合 计	74,289,081.90	71,885,433.20

### 14、 短期借款

项目	期末余额	期初余额
短期借款	358,794,472.32	366,913,946.27
合 计	358,794,472.32	366,913,946.27

### 15、 应付票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	30,000,000.00	1,500,000.00
商业承兑汇票	11,774,286.45	19,315,526.17
国内信用证		30,000,000.00
合 计	41,774,286.45	50,815,526.17

### 16、 应付账款

(1) 公司应付账款期末余额 556,607,639.69 元,具体情况列示如下:

项 目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
应付账款	556,607,639.69	100.00%	580,182,319.44	100.00%
合 计	556,607,639.69	100.00%	580,182,319.44	100.00%

### 17、 预收款项

(1) 公司预收款项期末余额 49,180,271.52 元,具体情况列示如下:

项 目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
预收款项	49,180,271.52	100.00%	74,558,623.06	100.00%
合 计	49,180,271.52	100.00%	74,558,623.06	100.00%

### 18、 应付职工薪酬

项 目	期末余额	期初余额
工资、奖金、津贴和补贴	12,206,126.67	6,547,945.16



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项 目	期末余额	期初余额
社会保险费	-152,846.39	8,074.69
住房公积金	366.00	
分、子公司	12,500.00	12,500.00
其他		4,690.69
合 计	12,066,146.28	6,573,210.54

#### 19、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	25,695,494.65	21,054,545.71
企业所得税	3,352.09	1,157,064.49
个人所得税	634,329.47	527,101.47
简易计税	-142,221.72	66,747.42
合 计	26,190,954.48	21,751,303.68

#### 20、 其他应付款

公司其他应付款期末余额 61,078,721.21 元，具体情况列示如下：

项 目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
其他应付款	61,078,721.21	100.00%	25,740,905.13	100.00%
合 计	61,078,721.21	100.00%	25,740,905.13	100.00%

#### 21、 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
长期借款	11,841,150.75	13,629,138.39
合 计	11,841,150.75	13,629,138.39

#### 22、 递延所得税负债

项 目	期末余额	期初余额
递延所得税负债	6,250,930.13	6,250,930.13
合 计	6,250,930.13	6,250,930.13

#### 23、 实收资本

项 目	期末余额	期初余额
实收资本	62,360,000.00	62,360,000.00





深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项 目	期末余额	期初余额
合 计	62,360,000.00	62,360,000.00

#### 24、 资本公积

项 目	期末余额	期初余额
资本公积	54,995,533.18	54,995,533.18
合 计	54,995,533.18	54,995,533.18

#### 25、 专项储备

项 目	期末余额	期初余额
专项储备	30,525,153.22	30,545,991.06
合 计	30,525,153.22	30,545,991.06

#### 26、 盈余公积

项 目	期末余额	期初余额
盈余公积	31,641,344.41	31,641,344.41
合 计	31,641,344.41	31,641,344.41

#### 27、 未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	319,145,750.95
加: 以前年度损益调整	
前期差错更正	
其他	-44,353.72
本期年初余额	319,101,397.23
加: 本期净利润转入	25,208,667.31
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	344,310,064.54
其中: 董事会已批准的现金股利数	

#### 28、 营业收入

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	1,849,215,056.81	1,746,982,992.29
其他业务收入	984,491.44	2,736,211.74
合 计	1,850,199,548.25	1,749,719,204.03



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

#### 29、 营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务成本	1,652,012,892.47	1,564,243,445.72
其他业务成本	-	1,754,441.52
合 计	1,652,012,892.47	1,565,997,887.24

#### 30、 税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
土地使用税	51,579.77	-
房产税	595,578.35	-
车船使用税	7,200.00	-
城市维护建设税	2,093,000.47	2,018,641.63
教育费附加	918,008.94	894,715.52
地方教育费附加	607,641.96	592,324.08
印花税	719,933.97	-
堤围费	36,710.16	-
其他	-	1,343,489.61
分公司	-	33,056.30
合 计	5,029,653.62	4,882,227.14

#### 31、 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	16,048,396.76	14,116,977.95
招投标费用	1,907,578.21	2,431,445.06
业务招待费	1,335,044.26	835,970.44
社会保险金	775,646.01	-
交通及差旅费	583,492.86	262,094.34
住房公积金	326,542.00	-
广告宣传费	222,588.32	96,329.43
办公费用	159,277.24	102,197.33
会议费	86,566.00	-
福利费	59,159.00	-
汽车费用	52,679.24	-
其他费用	24,425.50	250,402.25
折旧费	3,958.56	4,050.00



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

劳务费	-	3,509,920.93
<b>合 计</b>	<b>21,585,353.96</b>	<b>21,609,387.73</b>

### 32、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	24,773,782.26	19,593,072.38
折旧费	3,379,104.72	2,878,913.43
业务招待费	3,093,889.37	5,232,334.03
租金及物业费	2,848,334.09	1,170,277.67
社会保险费	1,921,617.24	-
咨询费	1,382,042.96	1,230,988.62
福利性支出	1,195,202.95	909,186.22
办公费用	1,068,443.69	-
住房公积金	708,440.52	-
工会经费	582,831.96	-
交通及差旅费	544,430.64	738,699.35
无形资产摊销	688,555.80	-
汽车费用	440,635.10	-
安保费用	381,035.26	-
审计费用	307,257.61	-
残保金	186,048.31	-
其他保险	138,210.10	-
法务费	117,924.53	-
会费	65,800.00	-
税费	54,500.72	-
职工教育经费	47,614.15	-
其他费用	26,845.67	1,088,367.28
董事会费	2,800.00	-
低值易耗品摊销	1,630.00	-
会务费	-	398,000.00
诉讼费	-	505,033.41
分公司	-	8,267,867.38
子公司	-	373,748.64



深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

合 计	43,956,977.65	42,386,488.41
-----	---------------	---------------

### 33、 研发费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	16,045,410.21	13,826,483.61
社会保险费	1,065,413.61	-
住房公积金	372,034.80	-
直接投入费用	39,676,231.41	36,221,579.08
劳务费	4,119,274.90	4,487,477.62
其他费用	-	73,514.87
合 计	61,278,364.93	54,609,055.18

### 34、 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	21,138,697.00	18,406,398.11
减：利息收入	1,095,960.12	685,349.60
汇兑损益	-	-
手续费及其他	3,991,649.51	2,305,229.95
分公司	-	-31,661.24
合 计	24,026,099.69	19,994,617.22

### 35、 其他收益

项 目	本期金额	上期金额
政府补助	1,306,600.00	748,790.87
合 计	1,306,600.00	748,790.87

### 36、信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	-16,024,324.67	-18,979,854.85
合 计	-16,024,324.67	-18,979,854.85

### 37、 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
罚款支出	62.17	-
非常损失	2,879.00	100.00
合 计	2,941.17	100.00





深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司财务报表附注  
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 38、 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	4,784,521.48	5,041,049.84
递延所得税费用	-2,403,648.70	-2,846,978.23
合 计	2,380,872.78	2,194,071.61

### 六、合并范围

#### (1) 企业集团的构成

本年度纳入合并范围的公司名称	关系	持股比例(%)	
		直接	间接
深圳市绿色低碳装饰设计研究院有限公司	子公司	100%	-
深圳市深汕特别合作区晶宫科技发展有限公司	子公司	100%	-
辽宁晶宫设计装饰工程有限公司	子公司	100%	-
广东晶宫幕墙门窗有限公司	子公司	100%	-
广东晶宫建设工程有限公司	子公司	100%	-

### 七、或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的或有事项。

### 八、承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的承诺事项。

### 九、资产负债表日后事项

截至报告日, 本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

### 十、其他事项

本报告不得用于任何司法用途。

深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

2023 年 12 月 31 日



# 深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司 2023年度财务情况说明书

## 一、企业基本情况

深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司（以下简称“贵公司”）于1985年3月26日正式成立，持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为9144030019217993XJ的企业法人营业执照，认缴注册资本为人民币10,800.00万元，法定代表人：王科；企业类型：有限责任公司；注册地址：深圳市福田区福保街道市花路14号盈福大厦六楼。经营范围：一般经营项目是：承担各类建筑的室内、室外装饰装修工程的设计和施工；承担各类型建筑幕墙工程的设计与施工；承担机电设备安装工程（不含特种设备及其他限制项目）、建筑智能化工程、金属门窗工程、消防设施工程、钢结构工程、园林绿化工程的设计与施工；建筑材料、灯具、卫生洁具、家私的购销；自有物业的租赁和管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；经营进出口业务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

## 二、资产状况

2023年12月31日公司账面资产总额为1,647,616,668.18元，其中：账面流动资产为1,500,666,891.03元，固定资产净值为5,304,169.87元。

## 三、负债状况

2023年12月31日公司账面负债总额为1,123,784,572.83元，其中：账面流动负债为1,105,692,491.95元，非流动负债为18,092,080.88元。

## 四、所有者权益

2023年12月31日公司账面所有者权益523,832,095.35元，其中：账面实收资本为62,360,000.00元，资本公积54,995,533.18元，账面未分配利润344,310,064.54元。

## 五、本年度经营情况

### （一）收入与成本

本年度账面实现营业收入1,850,199,548.25元；营业成本为1,652,012,892.47元。

### （二）费用及税金

本年度账面发生税金及附加5,029,653.62元，销售费用为21,585,353.96元，管理费用为43,956,977.65元，研发费用为61,278,364.93元，财务费用为24,026,099.69元。

## 六、所有者权益变动

公司账面实收资本为62,360,000.00元，其中：本年度股东新增投入资本金0.00元。

## 七、各项财务指标（根据公式计算，×100%，填写）

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%	135.72%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	68.21%
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%	197.56%
4	净资产增长率	(期末净资产-期初净资产)/期初净资产*100%	5.04%
5	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	10.71%
6	净利率	净利润/营业收入*100%	1.36%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	4.93%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	5.74%
9	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	0.15%

## 八、所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司资产负债表、损益表与公司2023年所得税申报数不存在差异。





姓名 韩泰山  
Full name 韩  
Sex 男  
出生日期 1971-04-02  
Date of birth  
工作单位 黑龙江广恒泰会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 230602197104020730  
Identity card No.



韩泰山 230000157049

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: 230000157049  
No. of Certificate  
批准注册协会: 黑龙江省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2016 年 06 月 15 日  
Date of Issuance





姓 名 余静红  
Full name 余 女  
Sex 女  
出生日期 1971-02-25  
Date of birth  
工作单位 湖南兴昌会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号 430602197102254528  
ID card No.



2022年

证书编号: 430700070021  
No. of Certificate

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

发证日期: 2007 11 月 19 日  
Date of issuance

2007年6月12日发证

### 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.







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300MA5GT4480Y



名称 深圳中启会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 韩泰山

成立日期 2021年05月25日

主要经营场所 深圳市龙岗区坂田街道岗头社区坂雪岗大道4033号  
江南时代大厦2号楼四层401B



**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。

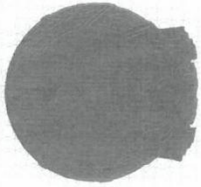
登记机关



2021年11月19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：深圳中启会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人：韩泰山

主任会计师：

经营场所：深圳市龙岗区坂田街道岗头社区坂雪岗大道4033号江南时代大厦2号楼四层401B

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470356

批准执业文号：深财会[2021]48号

批准执业日期：2021年8月4日



证书序号：0016850

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  
2021年1月21日  
中华人民共和国财政部制

# 2022 年财务报表

## 深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司 审 计 报 告 (二〇二二年度)



深圳市永明会计师事务所有限责任公司  
YONG MING (SHEN ZHEN) CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋岗东路 3012 号中民时代广场 B 座 25 层 2501-A  
邮编：518023 电话：(0755) 25844215、25871051 传真：82426256

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23YPHNL940



目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、审定财务报表	
1. 资产负债表	4
2. 利润表	5
3. 现金流量表	6
4. 所有者权益变动表	7-8
三、财务报表附注	9-53
四、财务情况说明	54-55
五、事务所执业资格证书、营业执照复印件	
六、签字注册会计师执业资格证书复印件	





## 审计报告

深永会审字[2023] 0579 号

深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了后附的深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 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其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、其他信息

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

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

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

基于我们已针对审计报告日前获取的其他信息执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关

的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

在按照审计准则执行审计工作过程中，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。



(此页无正文)

深圳市永明会计师事务所有限责任公司



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年四月十日

# 资 产 负 债 表

2022年12月31日

编制单位：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

金额单位：人民币元

资 产	附注七	期末数	期初数	负债和股东权益	附注七	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(一)	233,165,412.85	152,667,736.71	短期借款	(十三)	366,913,946.27	292,199,797.79
交易性金融资产	(二)	4,905,384.85	4,905,384.85	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	(三)	1,843,220.90	12,285,966.25	应付票据	(十四)	50,815,526.17	11,675,911.34
应收账款	(四)	955,117,939.03	1,277,990,574.89	应付账款	(十五)	580,182,319.44	913,303,180.52
预付款项	(五)	101,360,298.38	79,398,898.65	预收款项	(十六)	74,558,623.06	45,347,890.99
其他应收款	(六)	232,982,156.37	101,721,915.40	应付职工薪酬	(十七)	6,560,710.54	11,938,310.61
存货	(七)	250,694.69	50,185,363.63	应交税费	(十八)	21,751,256.15	18,924,078.45
合同资产				其他应付款	(十九)	63,515,839.13	51,551,135.63
持有待售资产				合同负债			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		1,529,625,107.07	1,679,155,840.38	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		1,164,298,220.76	1,344,940,305.33
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款		13,629,138.39	
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	(八)	26,000,000.00	26,000,000.00	其中：优先股			
投资性房地产	(九)	25,163,585.31	25,163,585.31	永续债			
固定资产	(十)	30,512,873.24	33,313,446.94	长期应付款			
在建工程				预计负债			
生产性生物资产				递延收益			
油气资产				递延所得税负债		6,250,930.13	6,250,930.13
无形资产	(十一)	3,140,639.66	3,314,333.45	其他非流动负债			
开发支出				非流动负债合计		19,880,068.52	6,250,930.13
商誉				负债合计		1,184,178,289.28	1,351,191,235.46
长期待摊费用				所有者权益：			
递延所得税资产	(十二)	71,885,433.20	69,038,454.97	实收资本（股本）	(二十)	62,360,000.00	62,360,000.00
其他非流动资产				其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积	二十一	54,995,533.18	54,995,533.18
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备	二十二	30,545,991.06	29,377,751.78
				盈余公积	二十三	31,641,344.41	31,641,344.41
				未分配利润	二十四	322,606,480.55	306,419,796.22
非流动资产合计		156,702,531.41	156,829,820.67	所有者权益合计		502,149,349.20	484,794,425.59
资产总计		1,686,327,638.48	1,835,985,661.05	负债和所有者权益总计		1,686,327,638.48	1,835,985,661.05

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 利 润 表

2022年度

编制单位：深圳市品宫建筑装饰集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注七	本期金额	上期金额
一、营业收入	(二十五)	1,749,719,204.03	1,847,084,654.07
减：营业成本	(二十五)	1,565,997,887.24	1,588,050,074.95
税金及附加	(二十六)	4,849,170.84	5,277,952.92
销售费用	(二十七)	21,609,387.73	24,128,260.66
管理费用	(二十八)	42,012,739.77	43,860,267.95
研发费用	(二十九)	54,609,055.18	128,800,635.02
财务费用	(三十)	20,026,278.46	18,010,703.71
其中：利息费用		18,406,398.11	16,774,038.10
利息收入		685,349.60	556,221.34
加：其他收益	(三十一)	748,790.87	2,410,310.98
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			
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）			-348,765.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(三十二)	-18,979,854.85	-19,827,278.30
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）		22,383,620.83	21,191,026.54
加：营业外收入		14,455.14	14,047.95
减：营业外支出	(三十三)		684.23
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,398,075.97	21,204,390.26
减：所得税费用	(三十四)	2,194,071.61	3,513,449.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,204,004.36	17,690,940.81
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		20,204,004.36	17,690,940.81
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		20,204,004.36	17,690,940.81
五、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

## 现金流量表

2022年度

编制单位：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,735,318,926.89	1,844,025,356.72
收到的税费返还	-	
收到其他与经营活动有关的现金	1,823,130.82	11,242,217.90
经营活动现金流入小计	1,737,142,057.71	1,855,267,574.62
购买商品、接受劳务支付的现金	1,471,014,083.32	1,648,665,501.50
支付给职工以及为职工支付的现金	80,984,413.60	84,639,969.08
支付的各项税费	23,693,016.76	24,463,267.98
支付其他与经营活动有关的现金	124,339,921.94	73,942,999.84
经营活动现金流出小计	1,700,031,435.62	1,831,711,738.40
经营活动产生的现金流量净额	37,110,622.09	23,555,836.22
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	4,998,047.43	94,615.15
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	4,998,047.43	94,615.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	424,122.15	810,820.01
投资支付的现金	5,000,000.00	5,000,000.00
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	5,424,122.15	5,810,820.01
投资活动产生的现金流量净额	-426,074.72	-5,716,204.86
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	323,504,232.08	323,800,557.64
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	323,504,232.08	323,800,557.64
偿还债务支付的现金	263,070,851.62	373,643,177.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,620,251.69	15,906,427.72
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	279,691,103.31	389,549,605.69
筹资活动产生的现金流量净额	43,813,128.77	-65,749,048.05
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>80,497,676.14</b>	<b>-47,909,416.69</b>
加：期初现金及现金等价物余额	152,667,736.71	200,577,153.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>233,165,412.85</b>	<b>152,667,736.71</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

所有者权益（或股东权益）变动表

2022年度

编制单位：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

项 目	本期金额						其他	合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润		
<b>一、上期期末余额</b>	62,360,000.00	54,995,533.18	-	29,377,751.78	31,641,344.41	306,419,796.22	-	484,794,425.59
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
<b>二、本期期初余额</b>	62,360,000.00	54,995,533.18		29,377,751.78	31,641,344.41	-4,017,320.03		-4,017,320.03
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	-	-	-	1,184,239.28	-	302,402,776.19	-	480,777,185.56
（一）综合收益总额						20,004,004.36		21,372,243.64
（二）所有者投入和减少资本（减少以“-”号填列）						20,004,004.36		20,004,004.36
1.所有者投入的普通股								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他								
（三）专项储备的提取和使用								
1.提取专项储备				1,184,239.28				1,184,239.28
2.使用专项储备				-373,507.28				-373,507.28
（四）利润分配				1,528,806.56				1,528,806.56
1.提取盈余公积								
其中：法定盈余公积								
任意盈余公积								
储备基金								
企业发展基金								
利润归还投资								
2.提取一般风险准备（金融企业填报）								
3.对所有者（或股东）的分配								
4.其他								
（五）所有者权益内部结转（减少以“-”号填列）								
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.结转重新计量设定受益计划净资产或净负债所产生的变动								
5.其他								
<b>四、本期期末余额</b>	62,360,000.00	54,995,533.18	-	30,561,991.06	31,641,344.41	322,606,480.35	-	502,149,349.20

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

所有者权益（或股东权益）变动表

2022年度

编制单位：深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

项 目		上期金额						金额单位：人民币元	
项	目	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	合计
一、上期期末余额		62,360,000.00	54,995,533.18	-	23,052,551.72	31,641,344.41	282,083,891.94		454,133,321.25
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额		62,360,000.00	54,995,533.18	-	23,052,551.72	31,641,344.41	13,973,283.81		13,973,283.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	6,325,200.06	-	296,657,175.75	-	468,106,605.06
（一）综合收益总额							10,362,620.47		16,687,820.53
（二）所有者投入和减少资本（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	17,690,940.81		17,690,940.81
1.所有者投入的普通股							-		-
2.其他权益工具持有者投入资本									-
3.股份支付计入所有者权益的金额									-
4.其他									-
（三）专项储备的提取和使用		-	-	-	6,325,200.06	-	-7,338,320.34	-	-1,003,120.28
1.提取专项储备					7,338,320.34		-7,338,320.34		-
2.使用专项储备					-1,003,120.28				-1,003,120.28
（四）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定盈余公积									-
任意盈余公积									-
储备基金									-
企业发展基金									-
利润归还投资									-
2.提取一般风险准备（金融企业填报）									-
3.对所有者（或股东）的分配									-
4.其他									-
（五）所有者权益内部结转（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-	-
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.结转重新计量设定受益计划净资产所产生的变动									-
5.其他									-
四、本期末余额		62,360,000.00	54,995,533.18	-	29,377,751.78	31,641,344.41	306,419,796.22	-	484,794,425.59

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)



## 深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司 财务报表附注

截止：2022 年 12 月 31 日

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

### 一、公司基本情况

#### （一）企业注册地、组织形式和总部地址

深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于 1985 年 3 月 26 日，领取统一社会信用代码为 9144030019217993XJ 号《营业执照》，认缴注册资本人民币 10,800 万元，注册地址为深圳市福田区福保街道市花路 14 号盈福大厦六楼，法定代表人王科。

公司原系由深圳市奥康德石油贸易集团公司（以下简称“奥康德集团”）全资兴办的全民所有制企业，根据 2003 年 2 月 26 日深圳市商贸投资控股公司深商复[2003]12 号“关于深圳市晶宫设计装饰工程有限公司内部员工持股改制的批复”，以及 2003 年 3 月 5 日深圳市奥康德石油贸易集团公司《关于市晶宫设计装饰工程有限公司内部员工持股改制的批复》，2004 年 4 月 13 日，奥康德集团以深圳中庆会计师事务所有限公司出具的深庆[2004]评字第 015 号资产评估报告书截止 2003 年 12 月 31 日公司净资产人民币 5,821,827.65 元作为转让价格，将其持有的公司 100%股权分别转让给沈俊强、黎合英、臧晓坚、付家林、王小兰、邹树煌、王科、王晓辉、吴建辉、彭刚、林映青、章建军、罗宁、何海迪、黄瑞英、陈伟坚、郑冬 17 人。

2004 年 6 月 30 日，各股东按照其出资比例共同以货币资金增资人民币 4,268,172.35 元，增资后注册资本变更为人民币 1,009 万元。

2004 年 7 月 6 日，付家林将其持有的公司 9.41%的股权分别转让给沈俊强、黎合英、臧晓坚、王小兰，转让比例分别为 3.41%、2%、3%、1%。

2006 年 2 月 20 日，根据公司股东会决议，同意原股东臧晓坚将其持有的公司 12.41%股权转让给沈俊强。

2007 年 6 月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本 2,000 万元，增资后注册资本变更为人民币 3,009 万元。新增注册资本由原股东按其持股比例认缴。

2012 年 12 月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本人民币 2,396 万元，变更后的注册资本为人民币 5,405 万元。新增注册资本由新增股东陈庆心、高允彬、李友军、万鸿林、姜宏山、深圳市晶宫创展投资合伙企业（有限合伙）、深圳市晶宫展业投资企业（有限合伙）分别认缴 400 万元、300 万元、150 万元、150 万元、150 万元、455 万元和 791 万元。

2014年4月,根据公司股东会决议,同意原股东李友军、万鸿林将其各自持有的公司2.77%、2.77%股权转让给沈俊强。

2015年4月,根据股东会决议,同意原股东高允彬将其持有的公司5.55%股权转让给深圳市晶宫创展投资合伙企业(有限合伙)。

2015年4月,根据股东会决议,同意原股深圳市晶宫创展投资合伙企业(有限合伙)将其持有的公司1.4801%股权转让给邱远存。

2016年9月,根据股东会决议,同意原股深圳市晶宫创展投资合伙企业(有限合伙)将其持有的公司1.8501%股权转让给吴维玉。

2016年12月,根据股东会决议,同意沈俊强、黎合英等15名原股东将其持有的公司合计34.2524%股权转让给深圳市博浩基金管理有限公司。

2017年8月,根据公司股东会决议,同意公司注册资本由人民币5,405万元增资到人民币6,236万元,新增注册资本831万元由丘群英、李继红、陈启源、田荣华以现金出资认缴。

2021年6月,根据股东会决议,同意田荣华将其持有的公司合计1,6036%股权转让给邱群英。

2022年5月,根据公司股东会决议,同意公司注册资本由人民币6,236万元增资到人民币10,800万元,新增注册资本4,564万元由深圳市博浩基金管理有限公司以现金出资认缴。

截至2022年12月31日,本公司的投资者及其持股比例为:

股东名称	注册资本(元)	投资占比(%)
深圳市博浩基金管理有限公司	64,153,569.00	59.4015
深圳市晶宫展业投资企业(有限合伙)	7,910,000.00	7.3241
深圳市晶宫创展投资合伙企业(有限合伙)	5,750,000.00	5.3241
沈俊强	7,980,000.00	7.3889
丘群英	6,000,000.00	5.5556
陈庆心	4,000,000.00	3.7037
黎合英	1,716,634.00	1.5895
姜宏山	1,500,000.00	1.3889
李继红	1,310,000.00	1.2130
吴维玉	1,000,000.00	0.9259
陈启源	1,000,000.00	0.9259
丘远存	800,000.00	0.7407
邹树煌	708,620.00	0.6561
王科	708,620.00	0.6561
王晓辉	708,620.00	0.6561

股东名称	注册资本(元)	投资占比(%)
彭刚	531,089.00	0.4917
吴建辉	531,089.00	0.4917
何海迪	353,557.00	0.3274
林映青	353,557.00	0.3274
章健军	353,557.00	0.3274
罗宁	353,557.00	0.3274
陈伟坚	177,531.00	0.1644
王小兰	100,000.00	0.0925
合计	108,000,000.00	100.00

本公司经营范围为：承担各类建筑的室内、室外装饰装修工程的设计和施工；承担各类型建筑幕墙工程的设计与施工；承担机电设备安装工程(不含特种设备及其他限制项目)、建筑智能化工程、金属门窗工程、消防设施工程、钢结构工程、园林绿化工程的设计与施工；建筑材料、灯具、卫生洁具、家私的购销；自有物业的租赁和管理；投资兴办实业(具体项目另行申报)；国内贸易；经营进出口业务。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营)承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。

本公司及各子公司主要从事建筑装饰工程的施工与设计。

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

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

### (二) 持续经营

本公司自报告期末起12个月具备持续经营能力。

## 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、完整地反映了公司2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、重要会计政策及会计估计

### (一) 会计期间

本公司以公历1月1日起至12月31日为一个会计年度。

## （二）营业周期

本公司以 12 个月作为正常营业周期。

## （三）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。境外子公司以业务收支的主要货币为记账本位币。

各单位在选择记账本位币时主要考虑的因素包括：

- 1、对所从事的活动拥有很强的自主性；
- 2、境外经营活动中与企业的交易在境外经营活动中占有较大比重；
- 3、境外经营活动产生的现金流量直接影响企业的现金流量、可以随时汇回；
- 4、境外经营活动产生的现金流量足以偿还其现有债务和可预期的债务。

## （四）记账基础及会计计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除某些金融工具和投资性房地产外，一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

## （五）企业合并

本公司将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项确定为企业合并。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种类型。其会计处理如下：

### 1、同一控制下企业合并的会计处理

#### （1）一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并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计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）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。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

#### （2）多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在个别财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股权新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。



在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已经确认损益、其他综合收益部分冲减合并报表期初留存收益或当期损益，但被合并方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 2、非同一控制下企业合并在购买日的会计处理

### (1) 购买日的确定

购买日是购买方获得对被购买方控制权的日期，即企业合并交易进行过程中，发生控制权转移的日期。同时满足以下条件时，一般可认为实现了控制权的转移，形成购买日。有关条件包括：

- ①企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构通过；
- ②按照规定，合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得相关部门的批准；
- ③参与合并各方已办理了必要的财产权交接手续；
- ④购买方已支付了购买价款的大部分(一般应超过 50%)，并且有能力、有计划支付剩余款项；
- ⑤购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险。

### (2) 一次交易实现非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

### (3) 多次交易分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资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。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当在购买日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。同时，购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本，合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉或合并当期损益。

#### （六）合并财务报表的编制方法

##### 1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断投资方是否能够控制被投资方时，当且仅当投资方具备上述三要素时，才能表明投资方能够控制被投资方。

如果母公司是投资性主体，且不存在为其投资活动提供相关服务的子公司，则不编制合并财务报表，该母公司以公允价值计量其对所有子公司的投资，且公允价值变动计入当期损益。如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司（如有）纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，自转变日起对其他子公司不再予以合并，按照视同在转变日处置子公司但保留剩余

股权的原则进行会计处理。当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价。

## 2、合并财务报表编制的方法

母公司应当以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。母公司编制合并财务报表，应当将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

(1) 合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；

(2) 抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；

(3) 抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失；

(4) 站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在；编制利润表时，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在；编制现金流量表时，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

母公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不应当调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，应当将该子公司以

及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，应当将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；

母公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不应当调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，应当将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，应当将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

### 3、因处置部分股权投资或其他原因丧失对原有子公司控制权的会计处理

本公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

#### （1）个别财务报表的会计处理

对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定进行会计处理。处置后的对于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，应当改按权益法核算，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重大影响的，应当改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，在其丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### （2）合并财务报表的会计处理

##### ①一次交易实现处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时应当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。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

##### ②分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

###### A.属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的情形，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。对于失去控制权之前的每一次交易，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并报表中确认为其他综合收益；在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。对于剩余股权，按照其在丧失控制权



日的公允价值进行重新计量，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时应当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。

B.不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时应当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。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指公司持有的期限短（一般指从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

本公司结合自身业务特点和风险管理要求，将取得的金融资产或承担的金融负债在初始确认时分为以下几类：

- （1）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；
- （2）持有至到期投资；
- （3）贷款和应收款项；
- （4）可供出售金融资产；
- （5）其他金融负债。

2、金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

本公司成为金融工具合同的一方时，即确认一项金融资产或金融负债。对金融资产或金融负债初始确认按照公允价值计量。

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变

动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融资产和金融负债的后续计量方法主要包括：

(1) 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，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

(3) 可供出售金融资产按照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形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 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，按照成本计量。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

① 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，按照成本计量。

② 不属于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财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A. 《企业会计准则第 13 号-或有事项》确定的金额；

B. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号-收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

### 3、金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

### 4、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值；不存在活跃市场的，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资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司特定相关的参数。

### 5、金融资产转移的确认和计量

本公司对于已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留与金融资产所有权有关的所有风险和报酬的，分别下列情况处理：

(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；

(2) 未放弃对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

① 所转移金融资产的账面价值；

② 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

① 终止确认部分的账面价值；

② 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### 6、金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

#### (1) 金融资产计提减值的范围及减值的客观证据

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

#### (2) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

##### ① 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。对单项金额的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合

中进行减值测试或单独进行减值测试。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，对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，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，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。应收款项减值测试及计提方法见“附注四、（十一）应收款项”。

#### ② 以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

#### ③ 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的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。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

#### （九）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款、长期应收款等。

##### 1、坏账准备的确认标准

在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。本公司对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：

- （1）债务人发生严重的财务困难；
- （2）债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；
- （3）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （4）其他表明应收款项发生减值的客观依据。

##### 2、坏账准备的计提方法



## (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

在资产负债表日，本公司将余额 5000 万以上的应收款项划分为单项金额重大的应收款项。对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

## (2) 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据：

组合名称	依据
账龄组合	单项金额不重大以及单项金额重大但单独测试未减值的应收款项（不包括关联方质保金等），按信用风险特征进行分组
关联方质保金等组合	根据信用风险特征

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方质保金等组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	计提比例(%)	
	应收账款	其他应收款
1 年以内（含 1 年，下同）	5	5
1 - 2 年	10	10
2 - 3 年	30	30
3 - 4 年	50	50
4 - 5 年	80	80
5 年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
关联方质保金等组合	不计提坏账准备

合同约定期内的应收款项（投标保证金、履约保证金、工程质保金、职工备用金等）和与本公司合并范围内及集团内关联方的应收款项，不计提坏账准备；超过合同约定期仍未收回的，自合同到期的当月起，按实际账龄或采取个别认定法计提坏账准备。

(3) 对于单项金额虽不重大，但根据管理层估计存在较大收回风险的，根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

本公司向金融机构转让不附追索权的应收账款，按交易款项扣除转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## (十) 存货

## 1、存货分类

本公司存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品及自制半成品、已完施工未结算、库存商品、房地产开发成本、其他存货等。

## 2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时，工程项目按材料计划价计价，其他单位按加权平均法计价。应计入存货成本的借款费用，按照借款费用的有关规定处理。

## 3、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销；钢模板等周转材料按周转次数分次摊销。

4、根据《企业会计准则第 15 号—建造合同》的有关规定，工程施工成本以实际成本核算，包括直接材料费、直接人工费、施工机械费、其他直接费及应分配的施工间接成本等。已完工未结算核算的内容系累计已发生的施工成本和已确认的毛利大于累计已办理结算的合同价款的差额在存货中反映，累计已发生的施工成本和已确认的毛利小于累计已办理结算的合同价款的差额在预收账款中反映，不在本项目反映。

## 5、存货的盘存制度为永续盘存制。

## 6、存货跌价准备的确认标准及计提方法

本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。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。其中：商品存货的可变现净值为估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额；材料存货的可变现净值为产成品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；

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，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。为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

本公司期末对在施的工程项目进行减值测试，如果建造合同的预计总成本超过合同总收入时，则形成合同预计损失，对其差额按照完工百分比提取损失准备，并确认为当期费用，在施工期内随着施工进度将已提取的损失准备冲减合同费用。

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

本公司于资产负债表日确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### 7、房地产企业存货

##### (1) 房地产企业存货分类

房地产开发企业的存货主要包括库存材料、房地产开发成本、开发产品、分期收款开发产品、低值易耗品等。其中房地产开发成本按其实际支出主要包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费、开发间接费；其中前五项按所开发相关产品直接归集，开发间接费按照各类开发产品价值的投入为分配标准，将其分配记入各项开发产品成本。

##### (2) 房地产开发成本计价方法

房地产开发企业未完工的开发产品，在开发过程中发生的各项费用支出通过房地产开发成本核算，在其发生时采用实际成本核算；产品竣工验收入库后，将其开发成本结转至开发产品。销售时按个别计价法结转其成本。

##### (3) 开发用土地的核算方法

房地产企业取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物，其相关的土地使用权计入房地产开发成本。取得土地使用权过程中发生的各项支出计入“房地产开发成本—土地开发成本”。项目整体开发时，将其全部转入“房地产开发成本—房屋开发成本”；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入“房地产开发成本—房屋开发成本”，期末未开发土地仍保留在“房地产开发成本—土地开发成本”。

##### (4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：其成本由该公共配套设施服务的商品房承担，按面积比例分配计入该商品房成本；公共配套设施的建设如滞后于该商品房建设，在该商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提。

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

##### (5) 房地产企业存货跌价准备的确认标准及计提方法

本公司房地产企业存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值

的，计提存货跌价准备，计入当期损益。公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。本公司于资产负债表日确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### （十一）长期股权投资

##### 1、投资成本的确定

（1）对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当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；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；对于多次交易实现非同一控制下的企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

（2）以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款。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；

（3）以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

（4）以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，其初始投资成本应按照《企业会计准则第12号—债务重组》和《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》的原则确定。

##### 2、后续计量及损益确认方法

根据是否对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响分别对长期股权投资采用成本法或权益法核算。

（1）采用成本法核算的长期股权投资，在被投资单位宣告分配的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

（2）采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号—资产减值》等规定属于



所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益。投资方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，应当调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### （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

长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，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，应当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。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或按公允价值确认为金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

## 3、确定对被投资单位具有重大影响的依据

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

## 4、减值测试方法及减值准备计提方法

见“附注四、（二十一）、资产减值”。

## （十二）投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式进行后续计量的投资

性房地产，其折旧政策和摊销方法与相同或同类固定资产、无形资产的折旧政策或摊销方法一致。其减值准备依据和方法见“附注四、（二十一）、资产减值”。

### （十三）固定资产

#### 1、固定资产的确认条件

本公司固定资产指为生产商品、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。固定资产在同时满足下列条件时才能确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 2、固定资产分类和折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值	预计使用寿命	年折旧率
房屋及建筑物	5%	20-30	3.17-4.75
交通运输工具	5%	5	19.00
电子设备	5%	3-5	19.00-31.67

已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

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

#### 3、融资租入固定资产

融资租入固定资产认定依据、计价方法及折旧方法见“附注四、（三十二）租赁”。

### （十四）在建工程

1、本公司在建工程包括施工前期准备工程、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造等。在建工程按实际成本计价。

#### 2、在建工程结转为固定资产的时点：

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

### （十五）无形资产

#### 1、无形资产的初始计量

无形资产指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括软件、专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

#### 2、无形资产的后续计量

##### （1）无形资产使用寿命的估计

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时判定其使用寿命，在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额计入当期损益。土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

##### （2）无形资产使用寿命的复核

本公司至少于每年年度终了时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。必要时进行调整。

##### （3）无形资产的摊销

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产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孰高确定。

#### 3、特许权（特许经营资产）的核算

本公司涉及若干服务特许经营安排，据此，本公司按照授权当局所订预设条件，为授

权当局开展建筑工程（如收费高速公路、水电站等），以换取有关资产的经营权。特许经营安排下的资产可列作无形资产或应收特许经营权的授权当局的款项。如本公司可以无条件地自合同授予方收取确定金额的货币资金或其他金融资产，或本公司提供经营服务的收费低于某一定限定金额的情况下，由授权当局将差价补偿给本公司的，确认收入的同时确认金融资产。如授权当局赋予本公司在从事经营的一定期间内有权利向获取服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，确认收入的同时确认无形资产。如适用无形资产模式，则本公司会将该等特许经营安排下相关的非流动资产于资产负债表内列作无形资产类别中的特许经营资产。于特许经营安排的相关基建项目落成后，特许经营资产根据无形资产模式在特许经营期内以直线法或工作量法进行摊销。

#### （十六）研究开发支出

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查而发生的支出。公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生的支出。开发阶段的支出，只有在同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：

- （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，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。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

#### （十七）长期待摊费用

本公司内所属公司在筹建期间的开办费用于发生时直接计入当期损益。

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内按直线法进行摊销。

#### （十八）资产减值

##### 1、适用范围



本附注所述资产减值主要包括长期股权投资、投资性房地产（不含以公允价值模式计量的投资性房地产）、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产（包括资本化的开发支出）、资产组和资产组组合、商誉等。

## 2、可能发生减值资产的认定

在资产负债表日，本公司判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

（2）本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

（6）本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

## 3、资产可收回金额的计量

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

## 4、资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 5、资产组的认定及减值处理

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

可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，公司在认定资产组时，还考虑了公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产持续使用或处置的决策方式等。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

#### 6、商誉减值

本公司因企业合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。对于因合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失，并按照本附注所述资产组减值的规定进行处理。

#### （十九）借款费用

##### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## 2、借款费用资本化期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产而发生的借款费用，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前计入该资产的成本；在该资产达到预定可使用或者可销售状态后发生的借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

## 3、借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 4、利率的确定方法

确认借款利息的利率一般采用合同利率。当借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额，实际利率按照内插法取得。借款实际利率与合同利率差异较小的，采用合同利率计算确定利息费用。

本公司专为开发房地产项目而借入资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发产品成本，在开发产品完工之后，计入当期损益。

## （二十）职工薪酬

### 1、职工薪酬的内容

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

（1）短期薪酬，是本公司预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。因解除与职工的劳动关系给予的补偿属于辞退福利的范畴。短期薪酬主要包括：职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、短期带薪缺

勤、短期利润分享计划、其他短期薪酬等。

(2) 离职后福利，是本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。离职后福利计划按照企业承担的风险和义务情况，可以分为设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。设定提存计划主要包括：基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费等。设定受益计划，是除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(3) 辞退福利，是公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

(4) 其他长期职工福利，是除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

## 2、职工薪酬的确认原则与计量方法

### (1) 短期薪酬

本公司发生的一般短期薪酬按照受益对象计入当期损益或相关资产成本，其中向职工提供非货币性福利的，应当按照公允价值计量。带薪缺勤应当根据其性质及其职工享有的权利，分为累积带薪缺勤和非累积带薪缺勤两类分别进行会计处理。本公司短期利润分享计划同时满足下列条件的，确认相关的应付职工薪酬，并计入当期损益或相关资产成本：因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务能够可靠估计。

### (2) 离职后福利

对于设定提存计划，本公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。对于设定收益计划，本公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定折现率，将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；确定设定受益计划净负债或净资产设定受益计划存在资产的，企业应当将设定受益计划义务的现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产；报告期末，本公司在损益中确认的设定受益计划产生的职工薪酬成本包括服务成本、设定受益净负债或净资产的利息净额；确定应当计入其他综合收益的金额企业应当将重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损



益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

### （3）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利应当在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、公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

### （4）其他长期职工福利

报告期末本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本的组成部分（包括服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动）的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## （二十一）预计负债

### 1、预计负债的确认原则

与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

### 2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## （二十二）应付债券

本公司将发行的金融工具划分为金融负债，初始计量按照实际收到金额确定。发行债券发生的手续费、佣金等交易费用计入应付债券的初始计量成本。

应付债券存续期间，计提利息并对账面利息调整按照实际利率法采用摊余成本进行后续计量。除符合资本化条件的利息费用计入相关资产成本以外，其他计入当期损益。

## （二十三）收入

### 1、销售商品收入的确认方法

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计

量，确认为收入的实现。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

## 2、提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。本公司按照已经提供的劳务占应提供的劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；

(2) 已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

## 3、让渡资产使用权收入的确认方法

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司、收入的金额能够可靠地计量的条件时，确认为收入的实现。

利息收入金额，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；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 4、房地产公司各类业务收入的确认方法

(1) 开发产品：已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

## (二十四) 建造合同

### 1、建造合同收入、成本的确认原则

## (1) 建造合同结果能够可靠的估计

在资产负债表日，建造合同结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果能够可靠估计的依据是同时满足以下条件：

- ①合同总收入能够可靠计量；
- 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区分和可靠计量；
- ④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠确定。

## (2) 建造合同结果不能够可靠的估计

在资产负债表日，建造合同结果不能够可靠估计的，公司根据能够收回的实际合同成本确认建造合同收入，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。

建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，转为按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。

## 2、合同完工进度的确认方法

合同的完工进度按照累计实际发生合同成本占合同预计总成本的比例确定。

## 3、合同预计损失的确认标准和计提方法

建造合同的预计总成本超过合同总收入而形成合同预计损失，提取损失准备，并确认为当期费用。在工程施工期间，随工程施工进度将已提取的损失准备冲减合同费用。

## (二十五) 租赁

## 1、租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

## 2、融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：在租赁期届满时，资产的所有权转移给承租人；承租人有购买租赁资产的选择权，在租赁开始日可以合理地确定承租人将会行使这种选择权；租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；租赁开始日最低租赁付款额的现值几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；租赁资产性质特殊，如果不作较大修整，只有承租人才能使用。

经营租赁指除融资租赁以外的其他租赁。

## 3、融资租赁的主要会计处理

## (1) 承租人的会计处理

在租赁期开始日,将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用(下同),计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时,采用出租人租赁内含利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧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时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。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### (2) 出租人的会计处理

在租赁期开始日,出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### 4、经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金,出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用,计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### (二十六) 政府补助

##### 1、政府补助的确认条件

政府补助是指从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

##### 2、政府补助的判断依据及会计处理方法

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。

政府补助根据相关政府文件中明确规定的补助对象性质划分为与资产相关的政府补助



和与收益相关的政府补助。

(1) 与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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平均分配计入当期损益。

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

3、已确认的政府补助需要返还时，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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

4、因公共利益进行搬迁而收到的搬迁补偿：

本公司因城镇整体规划、库区建设、棚户区改造、沉陷区治理等公共利益进行搬迁，收到政府从财政预算直接拨付的搬迁补偿款，应作为专项应付款处理。其中，属于对企业在搬迁和重建过程中发生的固定资产和无形资产损失、有关费用性支出、停工损失及搬迁后拟新建资产进行补偿的，应自专项应付款转入递延收益。企业取得的搬迁补偿款扣除转入递延收益的金额后如有结余的，应当作为资本公积处理。

## (二十七) 所得税

### 1、所得税的核算方法

本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

### 2、暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与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。

暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

### 3、递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很

可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

#### 4、递延所得税负债的确认

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

#### 5、递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取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。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

#### (二十八) 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。相关资产或负债在初始确认时的公允价值通常与其交易价格相等，但在下列情况中两者可能不相等：交易发生在关联方之间，但企业有证据表明该关联方交易是在市场条件下进行的除外；交易是被迫的；交易价格所代表的计量单元与《企业会计准则第39号-公允价值计量》第七条确定的计量单元不同；交易市场不是相关资产或负债的主要市场(或最有利市场)。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，应当将相关利得或损失计入当期损益，但其他相

关会计准则另有规定的除外。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的，本公司在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

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

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

五、重要会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

(二) 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应交增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	3%、6%、9%、13%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
教育费附加	缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	缴纳流转税税额	2%
房产税	房屋租赁收入或房产原值	1.2%、12%

七、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指 2022 年 1 月 1 日，“期末”指 2022 年 12 月 31 日，“上期”指 2021 年度，“本期”指 2022 年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币金额	原币金额	折算汇率	折合人民币金额
现金	10,858.99	1.00	10,858.99	22,047.18	1.00	22,047.18
银行存款	231,467,582.18	1.00	231,467,582.18	150,664,827.43	1.00	150,664,827.43
其他货币资金	1,686,971.68	1.00	1,686,971.68	1,980,862.10	1.00	1,980,862.10
合计	233,165,412.85		233,165,412.85	152,667,736.71		152,667,736.71

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,905,384.85	4,905,384.85
其中：交易性金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	4,905,384.85	4,905,384.85

(三) 应收票据

票据种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		1,000,000.00
商业承兑汇票		8,062,072.97
融资票据	1,843,220.90	3,223,893.28
合计	1,843,220.90	12,285,966.25

(四) 应收账款

1、应收账款按种类披露

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,234,076,744.31	100.00	278,958,805.28	22.60	955,117,939.03
组合 1：账龄分析法					



组合 2: 集团内关联方					
组合 3: 质保期内质保金					
组合小计	1,234,076,744.31	100.00	278,958,805.28	22.60	955,117,939.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	1,234,076,744.31	100.00	278,958,805.28	22.60	955,117,939.03

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的 应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,538,684,677.41	100.00	260,694,102.52	16.94	1,277,990,574.89
组合 1：账龄分析法					
组合 2：集团内关联方					
组合 3：质保期内质保金					
组合小计	1,538,684,677.41	100.00	260,694,102.52	16.94	1,277,990,574.89
单项金额虽不重大但单项计提坏账准 备的应收账款					
合计	1,538,684,677.41	100.00	260,694,102.52	16.94	1,277,990,574.89

## 2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	期末余额
应收账款-账龄组合	260,694,102.52	278,958,805.28
应收账款-关联方货款组合		
合计	260,694,102.52	278,958,805.28

## (五) 预付款项

项目	期末余额	期初余额
预付材料等工程款	101,360,298.38	79,398,898.65
合计	101,360,298.38	79,398,898.65

## (六) 其他应收款

## 1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		

项目	期末余额	期初余额
应收股利		
其他应收款	232,982,156.37	101,721,915.40
合计	232,982,156.37	101,721,915.40

## 2、其他应收款按种类列示

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	249,157,025.76	100.00	16,174,869.39	6.49	232,982,156.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	249,157,025.76	100.00	16,174,869.39	6.49	232,982,156.37

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	117,181,632.70	100.0	15,459,717.30	13.19	101,721,915.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	117,181,632.70	100.0	15,459,717.30	13.19	101,721,915.40

## (七) 存货

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	250,694.69		250,694.69
工程施工			
周转材料			
合计	250,694.69		250,694.69

## (续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	20,805,763.85		20,805,763.85

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工	29,379,599.78		29,379,599.78
周转材料			
合计	50,185,363.63		50,185,363.63

## (八) 长期股权投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	26,000,000.00			26,000,000.00
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小 计	26,000,000.00			26,000,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合计	26,000,000.00			26,000,000.00

## (九) 投资性房地产

## 1、按成本计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	27,420,277.00			27,420,277.00
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额	27,420,277.00			27,420,277.00
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,907,926.69			1,907,926.69
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额	1,907,926.69			1,907,926.69
三、公允价值变动				
1.期初余额	348,765.00			348,765.00
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额	348,765.00			348,765.00
四、账面价值				
1.期末账面价值	25,163,585.31			25,163,585.31

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
2.期初账面价值	25,163,585.31			25,163,585.31

## (十) 固定资产

## 1、固定资产明细情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	55,044,915.06	6,169,655.85	1,706,184.93	594,468.54	63,515,224.38
2.本期增加金额					
(1) 购置			51,753.61	49,761.14	101,514.75
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	55,044,915.06	6,169,655.85	1,757,938.54	644,229.68	63,616,739.13
二、累计折旧					
1.期初余额	22,476,111.62	5,736,696.88	1,430,045.35	558,923.59	30,201,777.44
2.本期增加金额	2,642,155.92	124,476.18	129,201.18	6,255.17	2,902,088.45
(1) 计提	2,642,155.92	124,476.18	129,201.18	6,255.17	2,902,088.45
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	25,118,267.54	5,861,173.06	1,559,246.53	565,178.76	33,103,865.89
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	29,926,647.52	308,482.79	198,692.01	79,050.92	30,512,873.24
2.期初账面价值	32,568,803.44	432,958.97	276,139.58	35,544.95	33,313,446.94

## (十一) 无形资产

项目	土地使用权	软件	专利权	合计
一、账面原值				
1、年初余额		5,019,756.51	202,701.89	5,222,458.40



2、本年增加金额		282,128.81		282,128.81
(1) 购置		282,128.81		282,128.81
3、本年减少金额				
4、年末余额		5,301,885.32	202,701.89	5,504,587.21
二、累计摊销				
1、年初余额		1,799,230.53	108,894.42	1,908,124.95
2、本年增加金额		435,377.12	20,445.48	455,822.60
(1) 计提		435,377.12	20,445.48	455,822.60
3、本年减少金额				
4、年末余额		2,234,607.65	129,339.90	2,363,947.55
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值		3,067,277.67	73,361.99	3,140,639.66
2、年初账面价值		3,220,525.98	93,807.47	3,314,333.45

## (十二) 递延所得税资产

项目	递延所得税资产	
	期末余额	期初余额
资产减值准备	71,885,433.20	69,038,454.97
合计	71,885,433.20	69,038,454.97

## (十三) 短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押、保证借款	366,913,946.27	292,199,797.79
合计	366,913,946.27	292,199,797.79

## (十四) 应付票据

票据种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,500,000.00	
商业承兑汇票	19,315,526.17	11,675,911.34
国内信用证	30,000,000.00	
合计	50,815,526.17	11,675,911.34

## (十五) 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
应付材料款及劳务费等	580,182,319.44	913,303,180.52
合 计	580,182,319.44	913,303,180.52

## (十六) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
工程款	74,558,623.06	45,347,890.99
合计	74,558,623.06	45,347,890.99

## (十七) 应付职工薪酬

## 1、应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	11,938,310.61	92,408,300.07	97,785,900.14	6,560,710.54
二、离职后福利-设定提存计划				
三、离职后福利-一年内到期的设定受益计划				
四、辞退福利		873,187.00	873,187.00	
五、一年内到期的其他福利				
合计	11,938,310.61	93,281,487.07	98,659,087.14	6,560,710.54

## 2、短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	11,319,315.29	80,945,525.74	85,716,895.87	6,547,945.16
2、职工福利费		601,093.93	601,093.93	
3、社会保险费	416,058.33	8,037,530.41	8,445,514.05	8,074.69
其中：医疗保险费	103,778.67	2,469,539.40	2,586,061.65	-12,743.58
工伤保险费	3,711.44	307,348.09	310,546.48	513.05
生育保险费	8,963.47	120,114.82	128,605.48	472.81
4、住房公积金	198,246.30	2,175,735.70	2,373,982.00	
5、工会经费和职工教育经费		648,414.29	648,414.29	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、劳务派遣费用				
9、其他	4,690.69			4,690.69
合计	11,938,310.61	92,408,300.07	97,785,900.14	6,560,710.54

## (十八) 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	21,054,545.71	16,050,054.90
企业所得税	1,157,064.49	3,180,218.48
个人所得税	-527,101.47	-809,641.41

城市维护建设税		
简易计税	66,747.42	503,446.48
房产税		
土地使用税		
合 计	21,751,256.15	18,924,078.45

## (十九) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
单位往来	56,070,881.04	6,359,985.54
项目往来	7,092,114.51	44,918,754.59
计提费用		760.00
合计	63,162,995.55	51,279,500.13

## (二十) 实收资本

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
全体投资者	62,360,000.00			62,360,000.00

投资者明细情况详见“一、基本情况”。

## (二十一) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	54,995,533.18			54,995,533.18
其他资本公积				
合计	54,995,533.18			54,995,533.18

## (二十二) 专项储备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	29,377,751.78	-357,567.28	1,525,806.56	30,545,991.06
合计	29,377,751.78	-357,567.28	1,525,806.56	30,545,991.06

## (二十三) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	31,641,344.41			31,641,344.41
合计	31,641,344.41			31,641,344.41

## (二十四) 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	306,419,796.22	282,083,891.94
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-4,017,320.03	13,973,283.81
调整后年初未分配利润	302,402,476.19	29,6057,175.75
加：本年归属于母公司股东的净利润	20,204,004.36	17,690,940.81
减：提取法定盈余公积		-
减：提取专项储备		7,328,320.34
减：应付现金股利		-
年末未分配利润	322,606,480.55	306,419,796.22

## (二十五) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,746,982,992.29	1,564,243,445.72	1,844,871,642.62	1,586,130,765.02
其他业务	2,736,211.74	1,754,441.52	2,213,011.45	1,919,309.93
合计	1,749,719,204.03	1,565,997,887.24	1,847,084,654.07	1,588,050,074.95

## (二十六) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	2,018,641.63	2,228,677.56
教育费附加	894,715.52	1,013,137.18
地方教育费附加	592,324.08	643,385.63
其他	1,343,489.61	1,392,752.55
合计	4,849,170.84	5,277,952.92

## (二十七) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	14,116,977.95	11,849,141.74
劳务费	3,509,920.93	9,414,155.42
业务招待费	835,970.44	820,982.13
广告费和业务宣传费	96,329.43	350,874.61
资产折旧摊销费	4,050.00	15,108.00
办公费	102,197.33	100,324.74
差旅费	262,094.34	362,264.79



项目	本期金额	上期金额
招投标费用	2,431,445.06	946,928.48
其他	250,402.25	268,480.75
合计	21,609,387.73	24,128,260.66

## (二十八) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	19,593,072.38	21,799,605.30
咨询顾问费	1,230,988.62	2,193,880.41
业务招待费	5,232,334.03	2,683,601.34
资产折旧摊销费	2,878,913.43	3,238,565.89
办公费	909,186.22	537,841.48
租赁费	825,788.94	1,536,363.37
水电费	344,488.73	333,776.40
会费	398,000.00	
法务费	505,033.41	988,917.29
差旅费	738,699.35	871,150.80
办公室装修		3,028,660.68
分公司	8,267,867.38	5,864,245.23
其他	1,088,367.28	783,659.76
合计	42,012,739.77	43,860,267.95

## (二十九) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	13,826,483.61	42,146,583.76
直接消耗材料	36,221,579.08	86,464,898.48
劳务费	4,487,477.62	
资产折旧摊销费		58,738.84
其他费用	73,514.87	130,413.94
合计	54,609,055.18	128,800,635.02

## (三十) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	18,406,398.11	16,774,038.10

项目	本期金额	上期金额
减：利息收入	685,349.60	556,221.34
汇兑损益		
手续费及其他	2,305,229.95	1,792,886.95
合计	20,026,278.46	18,010,703.71

## (三十一) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	748,790.87	2,410,310.98
合计	748,790.87	2,410,310.98

## (三十二) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-18,979,854.85	-19,827,278.30
合计	-18,979,854.85	-19,827,278.30

## (三十三) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
罚款及赔款支出		
捐赠支出		
非常损失		
其他		684.23
合计		684.23

## (三十四) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	5,041,049.84	8,470,269.03
递延所得税费用	-2,846,978.23	-4,956,819.58
合计	2,194,071.61	3,513,449.45

## (三十五) 现金流量表补充资料

## 1、企业净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	20,204,004.36	17,690,940.81

补充资料	本年金额	上年金额
加：资产减值准备	18,979,854.85	19,827,278.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,901,038.45	4,107,012.37
无形资产摊销	455,822.60	403,344.55
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）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		348,765.00
财务费用（收益以“-”号填列）	18,406,398.11	16,774,038.10
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）	-2,846,978.23	-7,456,819.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		6,250,930.13
存货的减少（增加以“-”号填列）	49,934,668.94	2,615,989.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	180,093,740.51	-114,512,843.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-255,356,233.05	59,961,423.06
其他	4,338,305.55	17,545,777.55
经营活动产生的现金流量净额	37,110,622.09	23,555,836.22
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	233,165,412.85	152,667,736.71
减：现金的期初余额	152,667,736.71	200,577,153.40
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	80,497,676.14	-47,909,416.69

## 2、现金及现金等价物的构成

项目	本年金额	上年金额
一、现金	231,478,441.17	150,686,874.61
其中：库存现金	10,858.99	22,047.18
可随时用于支付的银行存款	231,467,582.18	150,664,827.43
二、现金等价物	1,686,971.68	1,980,862.10
三、年末现金及现金等价物余额	233,165,412.85	152,667,736.71
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的 现金和现金等价物		

## 八、关联方及关联交易

### （一）本公司的母公司情况

本公司的控股股东和实际控制人为自然人高彬。

### （二）本公司的合营和联营企业情况

无。

### （三）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
深圳市晶宫展业投资企业（有限合伙）	本公司之股东，持有本公司 7.3241%股份
深圳市晶宫创展投资合伙企业（有限合伙）	本公司之股东，持有本公司 5.3241%股份
沈俊强	本公司之股东，持有本公司 7.3889%股份
彭刚	本公司之股东，持有本公司 0.4917%股份
章健军	本公司之股东，持有本公司 0.3274%股份
何海迪	本公司之股东，持有本公司 0.3274%股份
陈启源	本公司之股东，持有本公司 0.9259%股份
王晓辉	本公司之股东，持有本公司 0.6561%股份
陈伟坚	本公司之股东，持有本公司 0.1644%股份
李继红	本公司之股东，持有本公司 1.213%股份
丘远存	本公司之股东，持有本公司 0.7407%股份
陈庆心	本公司之股东，持有本公司 3.7037%股份
姜宏山	本公司之股东，持有本公司 1.3889%股份

## 九、承诺及或有事项

### （一）重大承诺事项



截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## **（二）或有事项**

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## **十、资产负债表日后事项**

截至报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## **十一、其他重要事项**

本公司无需要说明的其他重要事项。

## **十二、其他重要事项**

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项说明。

深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

2022 年 4 月 10 日

## 深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司

### 2022 年度集团财务情况说明书

#### 一、企业基本情况

本公司系经深圳市市场监督管理局核准,于1985年3月26日领取了9144030019217993XJ号中华人民共和国企业法人营业执照。公司法定代表人:王科。

公司地址:深圳市福田区福保街道市花路14号盈福大厦六楼。

经营范围:承担各类建筑的室内、室外装饰装修工程的设计和施工;承担各类型建筑幕墙工程的设计与施工;承担机电设备安装工程(不含特种设备及其他限制项目)、建筑智能化工程、金属门窗工程、消防设施工程、钢结构工程、园林绿化工程的设计与施工;建筑材料、灯具、卫生洁具、家私的购销;自有物业的租赁和管理;投资兴办实业(具体项目另行申报);国内贸易;经营进出口业务。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目,对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。

经营期限:1985年3月26日至2055年07月21日。

#### 二、资产状况

2022年12月31日公司账面资产总额为1,686,327,638.48元,其中:账面流动资产为1,529,625,107.07元,非流动资产净值为156,702,531.41元。

#### 三、负债状况

2022年12月31日公司账面负债总额为1,184,178,289.28元,其中:账面流动负债为1,164,298,220.76元,非流动负债为19,880,068.52元。

#### 四、所有者权益

2022年12月31日公司账面所有者权益502,149,349.20元,其中:账面实收资本为62,360,000.00元,账面未分配利润为322,606,480.55元。

#### 五、本年度经营情况

##### (一) 收入与成本

本年度账面实现主营业务收入1,749,719,204.03元;主营业务成本为1,565,997,887.24元。

##### (二) 费用及税金

本年度账面发生税金及附加4,849,170.84元,销售费用为21,609,387.73元,管理费用为42,012,739.77元,研发费用为54,609,055.18元,财务费用为20,026,278.46元。

#### 六、所有者权益变动

公司账面实收资本为62,360,000.00元,其中:本年度股东新增投入资本金0.00元。

七、主要财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率%
1	净资产增长率	$(\text{期末净资产} - \text{期初净资产}) / \text{期初净资产} * 100\%$	3.58
2	总资产增长率	$(\text{期末资产总额} - \text{期初资产总额}) / \text{期初资产总额} * 100\%$	-8.87
3	营业收入增长率	$(\text{本期营业收入} - \text{上期营业收入}) / \text{上期营业收入} * 100\%$	-5.27
4	流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债} * 100\%$	131.38
5	资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额} * 100\%$	70.22
6	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} * 100\%$	12.58
7	净利率	$\text{净利润} / \text{营业收入} * 100\%$	1.15
8	净资产收益率	$\text{净利润} / ((\text{期初净资产} + \text{期末净资产}) / 2) * 100\%$	1.02



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91440300723029229E



名称 深圳市永明会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 钟其军

成立日期 2000年07月04日

住所 深圳市福田区笋岗街道笋西社区笋岗东路3012号中民时代广场B25层2501-A



**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



2022年11月09日

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号 0016944

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有入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》。

会计师事务所  
执业证书

名称：深圳市永明会计师事务所  
有限责任公司

首席合伙人：钟其军

主任会计师：深圳市罗湖区笋岗街道笋岗东路3012号中

经营场所：民时代广场B座25层2501-A

组织形式：有限责任  
44030034

执业证书编号：深注协字[1997]137号

批准执业文号：1997年12月31日  
批准执业日期：



二〇二二年七月五日

中华人民共和国财政部制

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

事务所  
CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

事务所  
CPAs

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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



深圳市注册会计师协会  
440300340524



When  
certific  
holder.  
Instit  
statu  
In case  
Instit  
proced  
loss on

- 钟其军
- 一、注册会计师执行业务，必要时须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、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴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。



姓名 钟其军  
性别 男  
出生日期 1966年10月01日  
工作单位 深圳永明会计师事务所  
身份证号码 360111661001019

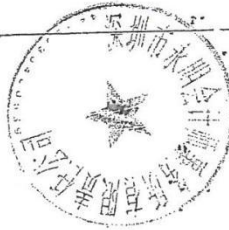


年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 月 日  
/ /

8



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.



陈沛  
440300340001  
深圳市注册会计师协会

9



姓名 陈沛  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1971-08-08  
Date of birth  
工作单位 深圳市永明会计师事务所有限  
Working unit  
身份证号码 432902197108080835  
Identity card No.



