

标段编号：2020-440305-70-03-014113066001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：赤湾停车场综合开发项目深铁熙府项目上盖A地块品质提  
升工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳东海建设集团有限公司、深圳市宝丽建设集团有限公司

日期：2025年09月22日

一、投标人业绩

序号	项目名称	合同价 (万元)	项目所在地	在建或已完工	竣工验收日期
1	省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及商业地上装饰装修工程施工项目	10989.82	郑州市文化创意产业园 LB09-07 地块、郑开大道南辅道	已完工	2024-03-29
2	广州天健天玺项目批量精装修工程(标段一)	3116.27	广州市黄埔区长岭居长岭路以南	已完工	2023-07-16
3	重庆金隅大成时代都汇 A08-3 酒店地块精装修工程（一标段）	8610.82	重庆市南岸区茶园鹿角组团 A 分区	已完工	2023-07-14
4	中电建南昌总部经济产业园项目办公大楼精装修工程	6217.69	南昌市青云谱区广州路以南高新大道以东	已完工	2024-03-29
5	宿马园区三级综合医院（一期）项目工程总承包（EPC）住院楼标准层和部分地下车库室内装修	4200.00	安徽省宿州马鞍山现代产业园区	已完工	2022-08-15
6	美创卫生间、健身房及停车楼夹层改造工程	1930.00	佛山市顺德区北滘镇工业大道美的全球创新中心内	已完工	2025-03-12
7	古城集体租赁住房 1#、2#楼室内装饰工程	3087.07	古城集体租赁住房项目现场	已完工	2022-04-20
8	深圳天健前海 T204-0142 宗地项目批量精装修工程(标段一)	2387.75	深圳市前海深港合作区桂湾片区 3 单元 04 街坊天健前海 T204-0142 宗地项目	已完工	2022-12-01
9	三亚崖州湾科技城公共教学区（一期）项目净化实验室精装修工程	3352.35	三亚市崖州区崖州湾科技城大学城片区内	已完工	2023-05-30
10	联想前海中心 B 栋 24F-28F 装修工程（一、二标段）	3135.59	深圳联想前海中心 B 栋 24-28F	已完工	2024-12-20



1. 省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及商业地上装饰装修工程施工项目

中标通知书

中 标 通 知 书

深圳东海建设集团有限公司：

省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及商业地上装饰装修工程施工项目，按照国家、省、市招标投标有关规定，经公开招标，确定你单位中标。

特此通知。

招标人：  
(盖章)  
2023年06月02日

招标代理：  
(盖章)  
2023年06月02日

中标内容及条件

项目名称	省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及商业地上装饰装修工程施工项目		
中标范围	本项目施工图纸及工程量清单范围内的住宅户内精装修、公共区域装修、商业装修、门厅装修等清单所列内容(具体以发布的招标工程量清单为准)		
代理机构	河南兴达工程咨询有限公司	开标时间	2023年05月29日
中 标 价	109898156.02 元	工 期	150 日历天
项目经理	王峰/一级注册建造师	注册编号	粤 1442010201117368
技术负责人	陈建红	职 称	工程师
质量标准	合格并配合招标人取得“河南省工程建设优质工程奖”或“中州杯”奖		
<b>注：</b> 1、中标通知书对招标人和中标人具有法律效力。 2、中标人和招标人应当自中标通知书发出之日起 30 日之内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同；招标人和中标人不得再订立背离合同实质性内容的其他协议。 3、中标通知书发出后，招标人改变中标结果的，或者中标人放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。			

施工合同

東海 2023 合同第 0016 號

合同编号: YSYJZX-2023-6-2

省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及  
商业地上装饰装修工程施工项目

# 建设工程施工合同

住 房 城 乡 建 设 部  
国家工商行政管理总局制定

## 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：新蒲建设集团有限公司

承包人（全称）：深圳东海建设集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及商业地上装饰装修工程施工项目工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

### 一、工程概况

1. 工程名称：省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及商业地上装饰装修工程施工项目。

2. 工程地点：郑州市文化创意产业园 LB09-07 地块，郑开大道南辅道、淳泽路、紫宸路和乐康街围合地块。

6. 工程承包范围：本项目招标文件、施工图纸范围内的相关内容（具体以发布的招标工程量清单为准），主要装修项目包括但不限于（1）住宅成品装饰工程墙地砖、墙面漆、吊顶、灯饰灯具、开关插座、地漏、水龙头等、装饰专业管线、室内门和门套、卫生洁具、浴霸、含烟机灶具和水槽拉篮的整体橱柜、热水器、晾衣架等；本次招标范围不包含入户门及各种水电管线由总承包单位主体施工时预埋或整体施工到位（包括暖气片及配件采购安装）的部分；招标的装修专业负责的水电方面主要是安装水龙头、阀门、地漏、卫生洁具、灯饰灯具、开关插座等精装修图纸内包含的水电安装内容。（2）住宅地上门厅、走道、合用前室、连廊、楼梯间公共部位装饰工程（主要有墙地砖、墙面漆、吊顶、开关插座、灯具、装修管线等）（3）商业地上部分装饰工程。

### 二、合同工期

计划开工日期：2023 年 6 月 2 日。

计划竣工日期：2023 年 10 月 29 日。

工期总日历天数：150 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的

工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

### 三、质量标准

工程质量要求：合格并配合招标人取得“河南省工程建设优质工程奖”或“中州杯”奖。

### 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）壹亿零玖佰捌拾玖万捌仟壹佰伍拾陆元零贰分 (¥109898156.02 元)；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）1204095.55 (¥ 壹佰贰拾万零肆仟零玖拾伍元伍角伍分元)；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）零元整 (¥ 0.00 元)；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）零元整 (¥ 0.00 元)；

（4）暂列金额：

人民币（大写）零元整 (¥ 0.00 元)。

2. 合同价格形式：总价合同。

### 五、项目经理

承包人项目经理：王峰。

### 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）中标通知书（如果有）；
- （2）投标函及其附录（如果有）；
- （3）专用合同条款及其附件；

## 十二、合同生效

本合同自 双方签字盖章之日起 生效。

## 十三、合同份数

本合同一式 拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 捌 份，承包人执 贰 份。

发包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)



承包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)



姜兴东

组织机构代码： \_\_\_\_\_ 组织机构代码： 914403005521327301

地 址： \_\_\_\_\_ 地 址： 深圳市福田区福保街道福保社区黄槐  
道3号深福保科技工业园A、B栋B栋6A

邮政编码： \_\_\_\_\_ 邮政编码： 518048

法定代表人： \_\_\_\_\_ 法定代表人： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_ 委托代理人： \_\_\_\_\_

电 话： \_\_\_\_\_ 电 话： 0755-25631538

传 真： \_\_\_\_\_ 传 真： 0755-25595347

电子信箱： \_\_\_\_\_ 电子信箱： jiangdongjz@vip.163.com

开户银行： \_\_\_\_\_ 开户银行： 中国建设银行股份有限公司深圳景  
田支行

账 号： \_\_\_\_\_ 账 号： 44250100011800001536

### 第三部分 专用合同条款

#### 1. 一般约定

##### 1.1 词语定义

###### 1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件包括：招标文件、投标文件、履行合同过程中双方书面确认的对合同内容有实质性影响的设计变更、签证等资料。

###### 1.1.2 合同当事人及其他相关方

###### 1.1.2.4 监理人：

名 称：河南大象建设监理咨询有限公司；

资质类别和等级：甲级；

联系电话：0371-63696856；

电子信箱：/；

通信地址：郑州市黄河路 88 号。

###### 1.1.2.5 设计人：

名 称：湖南远大工程设计有限公司；

资质类别和等级：甲级；

联系电话：/；

电子信箱：/；

通信地址：长沙高新开发区麓松路与东方红中路交汇处。

###### 1.1.3 工程和设备

1.1.3.7 作为施工现场组成部分的其他场所包括：符合通用条款规定的发包方提供的施工场地。

1.1.3.9 永久占地包括：依据设计图纸确定。

1.1.3.10 临时占地包括：依据设计图纸确定。

##### 1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：国家现行的施工及验收规范、技术规程及质量检验评定标准；国家、河南省、项目所在地市关于安全文明施工的法规、条例和行政规范性文件等。

##### 1.4 标准和规范



8) 承包人同意并履行发包人的相关管理规定、考核办法等。

9) 承包人应按国家规定为包括民工在内的所有工人提供劳动保护, 严格按照国家、省、市、等有关规定及时支付民工劳动报酬、不得拖欠或克扣。承包人不得以任何发包人的责任(如未按时支付工程款)为理由延期支付民工劳动报酬。若因承包人未按时支付民工劳动报酬导致民工有可能停工、闹事、投诉、曝光等, 发包人有代承包人直接支付民工劳动报酬, 并以代付款金额的 20% 扣罚承包人违约金, 代付的劳动报酬及违约金将从承包人工程量款中扣除, 发包人并有权解除本合同。本合同签订后, 视为发包人已获承包人授权代其直接支付民工劳动报酬。

### 3.2 项目经理

#### 3.2.1 项目经理:

姓 名: 王峰;

身份证号: 420111197710224290;

建造师执业资格等级: 一级;

建造师注册证书号: 粤 1442010201117368;

建造师执业印章号: /;

安全生产考核合格证书号: 粤建安 B(2011)0007811;

联系电话: /;

电子信箱: /;

通信地址: /;

承包人对项目经理的授权范围如下: 执行通用条款。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求: 应保证每周至少五天在施工现场负责施工现场管理工作。

承包人未提交劳动合同, 以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任: 发包人有权要求承包人更换项目经理, 由承包人承担 10000 元的违约金; 发包人单方面解除合同或要求承包人更换项目经理的, 由此增加的费用和延误的工期由承包人承担。

项目经理未经批准, 擅自离开施工现场的违约责任: 擅自离开施工现场  $\leq 3$  天的, 向发包人交纳违约金 1000 元/天; 擅自离开施工现场  $\geq 3$  天的, 发包人有权要求承包人更换项目经理, 并向发包人交纳 2000 元/天的违约金。由此增加的费用和延误的工期由承包人承担。

3.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任: 向发包人交纳违约金 50000 元。由此

竣工报告

技2-5

工程验收报告

监督号:

建设单位及工程名称		省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及商业地上装饰装修工程					
施工单位名称		深圳东海建设集团有限公司					
结构类型	装配式剪力墙结构	金额	109,898,156.02元		建筑面积(m2)或规模	197021.54m²	
施工起止日期		2023年6月2日至2024年3月25日		验收日期	2024年3月29日		
验收方案	1、由监理单位组织各方责任主体单位对工程实体质量进行检查验收； 2、分三个检查组：第一观感，第二实测实量，第三组资料； 3、由质监站监督验收工作；						
验收内容	1、保证资料齐全，真实有效，原材料有出场合格证及复试报告。 2、质量检验批验收资料齐全 3、各项记录齐全，隐蔽工程验收记录等均真实可靠。 4、外观质量符合要求。						
施工单位验收意见： 项目负责人：王峰		监理单位验收意见： 项目总监理工程师：合格					
设计单位验收意见： 技术负责人：宋峰		总包单位验收结果： 项目负责人：合格					
勘察单位验收意见： 技术负责人：		报告日期： 接收日期：					
		年 月 日接收人：					



## 2. 广州天健天玺项目批量精装修工程(标段一)

### 中标通知书

## 广州黄埔天健房地产开发有限公司

### 中标通知书

深圳东海建设集团有限公司：

贵公司参加投标的广州天健天玺项目批量精装修工程（标段一）项目，  
经评定贵公司为该项目的中标单位，中标总价：（大写）叁仟壹佰壹拾  
陆万贰仟柒佰贰拾贰元柒角叁分（小写）¥31162722.73元。

请贵单位须在接到本通知后联系我司相关人员办理该项工程合同内容  
及施工有关事宜。

谨此函告。

招标人：广州黄埔天健房地产开发有限公司（公章）



## 施工合同

東海 2021 合同第 0258 號

天健地产 广州天健天玺项目批量精装修工程（标段一）

### 广州天健天玺项目批量精装修工程 （标段一）合同

工程名称： 广州天健天玺项目批量精装修工程（标段一）

发包方(甲方)： 广州黄埔天健房地产开发有限公司

承包方(乙方)： 深圳东海建设集团有限公司

合同订立时间： 2021 年 7 月 30 日

合同订立地点： 广东省广州市

合同编号： 1-GZ-TJTX-FB-【2021】0008

## 第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 广州黄埔天健房地产开发有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳东海建设集团有限公司

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,根据《中华人民共和国民法典》及本工程的具体情况签订本合同。

## 一、工程概况:

1. 工程名称: 广州天健天玺项目批量精装修工程(标段一)

2. 工程地点: 广州市黄埔区长岭居长岭路以南

3. 建设规模: 项目总建筑面积约 10.7 万平方米,地上部分含 4 栋高层及 7 栋多层住宅

## 二、承包范围及工作内容:

招标文件及图纸设计范围内的第一阶段装饰装修工程及第二阶段装饰装修内容,包括但不限于地面装修工程、墙面装饰工程、天花工程、油漆工程(包括天花油漆、内墙油漆等)、水电安装工程、洁具五金安装工程、混凝土楼板工程(不限于楼板打凿、模板工程、脚手架工程、钢筋工程、植筋工程、混凝土浇筑及养护工程,含高层偶数层结构加板、所有户型偶数层主卫结构沉箱等)、墙体砌筑抹灰工程、地下室局部天花吊顶工程等内容,具体以招标文件为准。投标人负责装修工程范围内其他工程的管理和协调工作,并负责完工完场地清理和垃圾外运工作,负责竣工图及竣工资料编制,负责配合项目施工总承包竣工验收取得竣工联合验收意见书。

本标段承包范围为:广州天健天玺项目高层 1~2#楼栋精装修工程,装修面积约 26184.10 m<sup>2</sup>。

三、工期:共 211 天。

四、本工程质量标准: 合格。

五、合同造价为: ☐ 固定单价 ☒ 固定总价

合同总价:¥31162722.73 元,大写:人民币叁仟壹佰壹拾陆万贰仟柒佰贰拾贰元柒角叁分;

其中不含税金额:¥28589653.88 元,税金:¥2573068.85 元(增值税税率:9%)。

按户固定总价包干,按实际装修户数进行结算。

固定单价说明:综合单价包干,工程量按实际结算;措施费以¥/元包干,结算不予调整。

## 六、乙方税务资质:

1. 乙方作为增值税纳税人的类型: ☒ 一般纳税人 ☐ 小规模纳税人;

2. 本合同增值税缴纳方式：☒一般计税方法 ☐ 简易计税方法；

3. 本合同付款需开具增值税发票类型及适用税率：

☒ 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完税凭证

#### 七、合同文件组成及解释次序

构成本合同的文件应能相互解释，互为说明。除本合同条款另有约定外，本合同文件组成及优先解释次序如下：

1. 本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更等书面协议；
2. 本合同的协议书；
3. 本合同的专用条款；
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. 图纸或材料样板；
8. 本合同的合同计价清单；
9. 经双方认可的投标书；
10. 招标文件及招标文件补遗。

八、本协议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、与本合同有关的通知可邮寄送达或电子邮件等方式送达，邮寄送达的地址及电子邮件以本合同上述约定为准，邮寄寄出七天后视为送达，若按约定地址邮寄通知被邮政部门退回的，则退回之日为送达之日。电子邮件一经发至对方邮箱即为送达。一方地址及电子邮件变更，应书面通知对方。

双方送达地址约定如下：

甲方送达地址：广州市天河区健明四路天健汇A栋1401室

联系人：田甜

联系电话：13316190176

甲方电子邮箱：tiantian@etagen.com

其他通讯方式：/

乙方送达地址：深圳市福田区福保街道福保社区黄槐道3号深福保科技工业园A、B栋B栋6A

联系人：叶杏兰

联系电话：13927950801

乙方电子邮箱：NI18926751888@163.com

其他通讯方式：/

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

甲方：广州黄埔天健房地产开发有限公司

（公章）

地址：

单位代表：

日期：2021年3月30日

电话：

传真：

乙方：深圳东海建设集团有限公司

（公章）

地址：深圳市福田区福保街道福保社区黄槐道3号深福保科技工业园A、B栋B栋6A

单位代表：

日期：2021-3-30

电话：0755-25631538

传真：0755-25631538

开户银行：建设银行深圳景田支行

账号：44250100011800001536

## 竣工报告

Tagen Properties

### 建设工程竣工验收报告

工程名称	广州天健天玺项目批量精装修工程（标段一）				
工程地址	广州市黄埔区长岭居长岭路以南天健天玺花园				
建筑面积（m²） (或工程规模)	26184.1m²	结构类 型、层数	1#30 层 2#34 层		
建设单位名称	广州黄埔天健房地产开发有限公司				
监理单位名称	深圳市轩鼎技术咨询服务有限公司				
施工单位名称	深圳东海建设集团有限公司				
开 工 日 期	2021年8月15日	竣工日期	2023年7月16日	竣工验收日期	2023年7月16日
<p>工程验收程序、内容、组织形式</p> <p>一、竣工验收程序:1、工程质量已自检验收合格；2、已满足竣工验收条件；3、备案条件已经具备；4、竣工验收时间已约定。</p> <p>二、竣工验收内容:1、参与建设各方分别汇报工程情况和执行法律、法规、强制性标准情况；2、验收组人员审图与各方工程档案；3、实抽查验收工程质量。</p> <p>三、竣工验收组织:1、由建设单位负责组织成立验收小组；2、组长为建设单位项目负责人；3、小组成员由建设单位、监理单位、施工单位及有关方面人员组成。</p>					
<p>施工单位验收意见:</p> <p>已按合同清单全部施工完成,并经验收合格。</p> <div style="text-align: right;">             单位公章:               负责人: 孙德玉              日 期:           </div>					
<p>监理单位验收意见:</p> <div style="text-align: right;">             单位公章:               负责人: 李晓明              日 期:           </div>					
<p>建设单位验收意见</p> <div style="text-align: right;">             单位公章:               负责人: 王德林              日 期:           </div>					
建设单位（参加人 签名）	项目部 黄国栋	设计部 霍旭光	成本部 王德林		

### 3. 重庆金隅大成时代都汇A08-3酒店地块精装修工程（一标段）

#### 中标通知书

## 中 标 通 知 书

中标人：深圳东海建设集团有限公司

我单位拟建的时代都汇 A08-3 酒店精装修工程（一标段）于 2022 年 10 月 8 日 14:00 时在重庆市公共资源交易中心开标，经评标委员会评定，确定你单位为中标人，中标金额为：86108170.87 元（大写：捌仟陆佰壹拾万零捌仟壹佰柒拾元捌角柒分）。中标规模及内容：包括时代都汇 A08-3 地块 A 栋及裙楼，总建筑面积 32414 m²；中标范围：时代都汇项目 A08-3 酒店地块精装修工程（一标段）设计施工图包含的所有内容，包括但不限于图纸范围内所有地面、墙面、天棚基层及面层精装修，卫浴五金采购及安装，固定家具采购及安装等。具体施工内容以招标人提供的工程量清单为准；工期：231 日历天；质量要求：符合强制性质量标准，符合国家和重庆市现行有关施工质量验收规范要求，并达到合格标准。项目经理由 钟智成 担任。

你单位收到中标通知书后，在 30 天内到招标人处签订合同。

特此通知。

招 标 人：重庆金隅大成山水置业有限公司（盖章）

联 系 人：黄丽红

联系电话：023-63019955

招标代理机构：中科标禾工程项目管理有限公司（盖章）

联 系 人：朱海波

联 系 电 话：023-67966486

签 发 日 期：2022 年 10 月 11 日



施工合同

東海 2022 合同第 0248 號

合同编号:15000146-GC09-2022-0011

重庆金隅大成时代都汇A08-3酒店地块  
精装修工程一标段

施工合同

SS-01-XM-C2022) 14 号

工程项目: 重庆金隅大成时代都汇A08-3酒店地块精  
修工程一标段

工程地点: 重庆南岸区茶园

甲 方: 重庆金隅大成山水置业有限公司

乙 方: 深圳东海建设集团有限公司

日 期: 2022 年 10 月 28 日



合同编号:15000146-GC09-2022-0011  
重庆金隅大成时代都汇A08-3酒店地块精装修工程一标段

施工合同

发包人:重庆金隅大成山水置业有限公司(以下简称甲方)

承包人:深圳东海建设集团有限公司(以下简称乙方)

依照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方经协商一致订立本协议。

第一条:工程概况

1、工程名称:重庆金隅大成时代都汇A08-3酒店地块精装修工程(一标段)

2、工程地点:重庆南岸区茶园

3、工程内容:重庆金隅大成时代都汇A08-3酒店地块精装修工程(一标段)设计施工图包含的所有内容

第二条:承包范围及承包方式

1、承包范围:详见经发包人批准、认可的金隅地产重庆时代都汇项目A08-3酒店地块精装修工程(一标段)施工图。

2、承包方式:包人工、包材料、包机械、包深化设计(如有)、包损耗、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包市场风险(含涨价风险)、包成品保护(凡入场均含)、包过程检查、包验收合格、包税金的形式承包本项目。

第三条:工程质量标准

质量标准符合国家、地方现行相关规范及企业标准,并达到合格。

第四条:验收及移交

1、分部分项工程验收

承包人在隐蔽工程隐蔽前须提前24小时通知监理单位和建设单位验收,如不能按时进行验收时,应提前24小时提交书面延期要求。关于延期最长不得超过:48小时。

2、竣工验收

承包人负责整理和提交的竣工验收资料(含竣工图)应当符合工程所在地建设行政主管部门和(或)城市建设档案管理机构及发包人有关施工资料的要求。具体内容包括:按国家、重庆市相关规定执行。

## 合同编号:15000146-GC09-2022-0011

竣工验收资料的份数: 陆份。

### 3、工程移交

经竣工验收合格的工程,承包人应在竣工验收合格后1个月内按发包人要求与发包人委托的酒管公司完成工程移交手续(移交内容包括工程竣工资料、工程实体、工程设施设备清单、相关功能调试测试等)。

### 第五条: 质量保修期

本合同装修工程的质量保修期为二年,防水工程保修期为五年。质量保修期从竣工验收合格并移交酒管公司之日起计算。

### 第六条: 合同工期

一、开工日期: 暂定开工日期 2022 年 11 月 1 日。实际开工日期以发包人成发包人委托的监理单位下发的开工通知书为准。

二、合同工期: 总工期均为 231 个日历天。

三、竣工日期: 2023 年 6 月 20 日

四、节点工期要求: 甲方可以根据现场的施工条件,合理安排本合同工程项目进行分段施工,乙方应按甲方现场管理代表下发的分段施工指令组织施工,并进行考核。

### 第七条: 材料的供应及计价

1、本招标工程所有材料、设备均由乙方按甲方确认的实物样板自行采购。如果甲方提供了材料样板的则按甲方提供的样板采购;如果甲方没提供材料样板的,则由乙方在签订合同后 30 日内按照甲方确认的设计图纸注明的颜色、质量、质感、规格、品牌送实物样品供甲方确认,经甲方确认后,作为实物样板封存,并由乙方按甲方确认的实物样板自行采购。乙方应保证所采购的材料其质量应符合国家规范的要求,保证所购买的材料无设计、工艺上的缺陷或因中标单位的疏忽而产生的其它缺陷,否则,乙方自行负责更换,工期不予顺延。

2、进场材料必须提供质保书(合格证)、检验报告;材料设备进场经甲方验收后方可施工(甲方验收并不是乙方免责事由);乙方应保证有关质保书(合格证)、检验报告的真实性和有效性,有复检要求的,按规定复检。

3、乙方必须保证材料供货周期满足本工程的工期要求,对疫情、限电、物流等影响因素必须提前考虑,不计入对工期的影响。

### 第八条: 合同价

一、暂定合同总价: 人民币(¥86108170.87 元)。大写: 捌仟陆佰壹拾万零捌仟壹佰柒拾元捌角柒分。合同不含税价为: 78998321.90 元,大写: 柒仟捌佰玖拾玖万捌仟叁佰贰拾壹元玖角。承包人应缴纳的增值税税率为: 9 %

### 二、计价方式

本工程采用暂估总价,固定单价合同形式。

## 合同编号:15000146-GC09-2022-0011

明确所移交场地的范围、条件及相互责任。

5、乙方及时做好原始施工记录、技术资料,并在工程全面完工前完整地移交给甲方。

6、每道工序施工前必须有指定的专业监理工程师旁站做好纪录,并拍照留档。

### 第十一条:施工配合和服务内容

1、提供现有垂直运输及室外脚手架供乙方运输材料、设备、机械(大、中型设备、机械除外),本工程对垂直运输、脚手架的使用须符合总承包单位主体工程进度的整体安排,总承包单位工程完工后,乙方对还需使用的内容进行管理。

2、提供水电源接口各一个(如不能提供水电源各一个,也可按总承包单位现有水电源点情况适当提供,但须满足本工程施工接取水电源的需要),乙方需自行安装水表、电表并承担水、电费(须分摊总表线路损耗),将由甲方代缴后在乙方每月工程款或结算款中扣除。

3、乙方进场施工时,在甲方或委托的监理组织下,乙方应与原总承包单位办理场地移交手续,以明确所移交场地的范围、条件及相互责任。

4、总承包单位负责一次土建修补工作,因乙方原因而需要重复打凿所产生的修补或由于乙方的错误而导致的返修、返工等引起的修补,由乙方自行修补并承担费用。

5、乙方在进场前,须与总承包单位签订文明施工、安全生产协议书及临水临电供应协议书,否则,总承包单位有权拒绝乙方的进场,导致的工期延误及其他损失,全部由乙方承担。

6、所有临时建筑物、构筑物、排棚、场地等,乙方应按经甲方批准的施工组织设计进行搭建(施工现场不许搭建生活设施)。在施工过程中一旦发生临时设施需要拆除或迁移时,乙方应服从并负责拆除或迁移,其费用已综合考虑在临时设施费内。

7、乙方负责原结构总承包单位退场后的现场管护、项目实施过程中涉及的职能部门协调和手续办理,已完成施工的设备、软装家具、灯具等内容等进场实物的看护等。

8、总包配合费含在本次报价报价中,报价单位自行考虑。

### 第十二条:双方现场代表

1、甲方授权 林枫 为项目负责人,甲方对甲方代表的授权范围如下:负责本工程的管理,协调处理甲方乙方之间的合同关系,负责本工程质量、安全、进度、签证管理工作、负责设计图纸的变更,工程期间的质量验收及其他事宜。发包人代表无权减轻合同中约定的承包人承担的责任和义务,且下列事项须经发包人加盖合同专用章确认后有效。

1) 工程结算;

2) 涉及经济条款或工程造价方面的书面文件。

2、乙方委派 钟智成 为项目经理,作为负责施工管理和合同履行的代表,委派的项目经理须持有与工程项目相适应的真实有效的资格证书,负责施工期间的施工质量、安全等问

## 合同编号:15000146-GC09-2022-0011

1) 乙方延期开工,或施工进度缓慢,虽甲方给予书面提醒,但乙方拒绝满足甲方要求,甲方认为乙方不可能按时完成合同工期的。

2) 如果乙方停工3天以上,停工理由不被甲方接受。

3) 如果乙方撤离工程,或放弃工程,或证明乙方没有施工能力。

4) 乙方被证实其施工管理混乱,甲方认为其会对甲方声誉造成不良影响的或施工质量难以保证。

5) 未经甲方书面同意分包本工程,或者违法转包本工程的。

5、在工程施工过程中以及保修期内,由于承包人责任出现质量问题、劳资纠纷、拖欠工人工资或者其他原因,受到报纸、电视等媒体的曝光或政府有关主管部门的通报批评,给发包人的形象和声誉造成损失的,每次由承包人向发包人支付人民币2万元违约金。

6、因承包人原因导致承包人员工或其分包人员到发包人办公室、售楼处等处围攻、静坐等现象发生的,每发生一次承包人支付发包人违约金¥2万元。

7、乙方因本合同向甲方支付的违约金、赔偿金等费用甲方有权直接在应付给乙方的任何款项中扣除。

### 第十五条: 合同生效

1、本合同自双方签字盖章后生效。

2、本合同文本壹式陆份,甲方、乙方双方各执叁份,各份具同等法律效力。

### 第十六条:

1、附件1《安全生产与环境保护管理协议书》

2、附件2《项目管理机构配备情况表》

3、附件3《材料封样情况汇总表》

4、附件4《建设项目报价汇总表》

发包人(盖章):重庆金隅大成

山水置业有限公司

签约代表:

通讯地址:重庆市南岸区天文街道

汇成路24号1幢1701

电话:63019955

承包人(盖章):深圳东海建设

集团有限公司

签约代表:

通讯地址:深圳市福田区福保街

道福保社区黄槐道3号深福保科技

工业园A、B栋B栋6A

电话:0755-25631538

# 竣工报告

验收表-7 (1)

500108202210202002

## 重庆市建设工程 竣工验收报告

(房屋建筑工程2013版)

工程名称: 时代都汇A08-3酒店精装修工程(一标段)

单位(子单位)工程名称: 时代都汇A08-3酒店精装修工程(一标段)

施工许可证编号: 500108202210200220

工程地址: 南岸区茶园鹿角组团A分区

建设单位: 重庆金隅大成山水置业有限公司

(单位公章)

竣工验收日期: 2022 年 07 月 14 日

重庆市建设工程质量监督总站监制



重庆市建设工程质量监督总站  
重庆市城市建设档案馆 监制

一、单位(子单位)工程概况				
单位(子单位)工程名称		时代都汇A08-3酒店精装修工程(一标段)	工程地址	南岸区茶园鹿角组团A分区
基本情况	建筑面积(m <sup>2</sup> )	32414m <sup>2</sup>	工程类别	一类高层公共建筑
	层数	20F	最大跨度	/
	高度(m)	78.65		
	地基持力层	中风化泥岩	基础型式	独基、条基
	抗震设防烈度	6度	设计使用年限	50年
	结构类型	框架结构	开工日期	2022 年 11 月 01 日
工程验收范围	<p>设计施工图包含的所有施工内容,包括但不限于图纸范围内所有地面、墙面、天棚基层及面层精装修,卫浴五金采购及安装,固定家具采购及安装等(包含裙楼-3~4层,A座酒店5~20层客房区域、电梯厅及过道、20层行政酒廊等内部装饰装修)。</p> <p>1、验收范围与工程报建范围一致,主要包括施工合同约定的各项施工任务。            2、施工合同中约定的各项施工任务已完成,且经竣工预验收合格。            3、各子单位工程的主要功能分区情况。            4、各子单位工程的所包含的分部工程内容。</p>			
专门情况说明	/			



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





500108202210202002

遗留事项	无					
参建 责任 主体 单位	单位名称		资质等级	证书号	法定 代表人	项目 负责人
	建设单位	重庆金隅大成山水置业有限公司	二级	0525325	李历辉	林枫
	勘察单位					
	设计单位	重庆明泰工程技术咨询有限公司	建筑装饰工程 设计专项 甲级	A150001176	李启东	胡江
		方略建筑设计有限责任公司	甲级	A111010781	张诣	王亚欧
	监理单位	重庆市建永工程监理有限公司	房屋建筑工程 监理甲级 市政公用工程 监理甲级	E150001386-6/2	王军	潘其林
	施工单位	深圳东海建设集团有限公司	建筑装饰装 饰工程专业 承包一级	D244001682	姜兴东	许小宇
	施工专业 分包单位	施工专业分包单位名称	相应资质	分包范围		项目 负责人
		陕西永安建设安装有限公司	电子与智能 化工程专业 承包一级	弱电智能化工程		张乾勇
		陕西永安建设安装有限公司	消防设施 工程专业 承包一级	二次消防		夏立鹏
		京安汇通机电设备安装工程 (北京)有限公司	建筑机电安 装工程专业 承包贰级	空调		张青
	相关 单位	施工图 审查单位	重庆市渝州工程勘察设计技术服务中心			
主要质量 检测单位		重庆建设工程质量监督检测中心有限公司				
		/				
	监控量测 单位	/				



 重庆市建设工程质量监督总站  
 重庆市城市建设档案馆 监制




三、工程竣工验收组织及验收意见		
验收组 组成	建设单位、监理单位、施工单位、设计单位相关人员	验收会议时间
		2023年07月14日
验收程序	(1) 施工、监理、设计、建设单位分别汇报工程合同履约情况和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的情况。 (2) 审阅施工、监理、设计、建设单位提供的工程档案资料。 (3) 查验工程实体质量。 (4) 对工程监理、设计、施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出全面评价, 形成经验收组人员签署的工程竣工验收意见, 验收组成员签字。	
工程 竣工 验收 意见	1. 工程参建单位资质、人员资格符合要求, 工程质量保证体系和责任制建立健全并得到了有效落实; 2. 施工单位已完成工程设计和合同约定的各项内容; 3. 工程技术档案资料完整; 4. 工程装修等情况与审定的规划及设计文件符合; 5. 工程设计、施工质量符合标准规定, 无违背强制性条文情况; 6. 竣工验收合格, 同意通过验收。	
验收会议所 提主要问题	验收组组长(签字): 付振	



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





重庆市建设工程质量监督总站  
 重庆市城市建设档案馆

监制

500108202210202002

验收组人员(签字)	建设单位	项目负责人(签字):	林		
		成员(签字):	陈		
	勘察单位	项目负责人(签字):			
		成员(签字):			
	设计单位	项目负责人(签字):	胡江		
		成员(签字):	余		
	监理单位	总监理工程师(签字):	许		
		成员(签字):	李		
	施工单位	项目负责人(签字):	李		
		成员(签字):	顾建		
有关专家					
参建单位签章	勘察单位(公章)	设计单位(公章)	施工单位(公章)	监理单位(公章)	
	项目负责人: (签字, 加盖执业印章) 年 月 日	项目负责人: (签字, 加盖执业印章) 胡江 2023年 07月 14日	项目负责人: (签字, 加盖执业印章) 李 2023年 07月 14日	总监理工程师: (签字, 加盖执业印章) 许 2023年 07月 14日	
建设单位	项目负责人(签字): 林 法定代表人(签字): 李 (建设单位公章) 2023年 07月 14日				



## 4. 中电建南昌总部经济产业园项目办公大楼精装修工程

### 中标通知书

### 预中标通知书

深圳东海建设集团有限公司：

中国电建集团江西省水电工程局有限公司对中电建南昌总部经济产业园办公大楼精装修工程专业分包的招标工作已结束，确定贵公司为预中标人。

请贵公司在5月3日之前，携带所有签订合同所需的资料（包括但不限于法定代表人授权书等）到我公司工程管理部洽谈、签订施工分包合同。

联系人：刘彪

联系电话：868733111

中国电建集团江西省水电工程局有限公司

工程管理部

2023年4月4日

施工合同

東海 2023 合同第 0022 號



中国电建  
POWERCHINA

中国电建集团江西省水电工程局有限公司  
POWERCHINA JIANGXI HYDROPOWER ENGINEERING BUREAU CO., LTD.

## 中电建南昌总部经济产业园项目 办公大楼精装修工程

### 专 业 分 包 合 同

合同编号：GCJ-JZGC-ZBDL-JZXGC-017

发 包 方：中国电建集团江西省水电工程局有限公司

承 包 方：深圳东海建设集团有限公司

签订时间：2023 年 月 日

签订地点：江西南昌

## 协议书

发包人(全称): 中国电建集团江西省水电工程局有限公司(以下简称:“甲方”)

承包人(全称): 深圳东海建设集团有限公司(以下简称:“乙方”)

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规、遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就本工程施工项协商一致,订立本合同。

### 一、工程概况

工程名称: 中电建南昌总部经济产业园项目办公大楼精装修工程

工程地点: 本工程位于南昌市广州路以南高新大道以东。

### 二、工程分包范围

分包范围: 办公大楼设计,完成总承包范围内的方案设计,包括以下内容:室内空间装饰装修、电气、给排水专业工程设计(详见甲方提供的《设计任务书》),全过程的设计服务及与设计有关的报批与审批手续、竣工验收配合、工程质量缺陷责任期内的设计跟踪服务等承担为保证本项目完整性的所有与设计相关内容和项目实施的全方位、全过程设计及设计任务书中的全部相关内容。

办公大楼精装修施工:施工图设计图示内容、施工组织设计、施工图会审纪要、过程设计变更、施工常规规定、施工规范要求及甲方增加的零星工程等范围内的精装修地面、墙面、天棚、电梯厅、大堂、等所有办公大楼部分室内装修工程,包括但不限于材料费用、加工制作、运输、堆放保管、现场协调、安装、塞缝、幕墙周边防水处理、防雷接地、现场配合验收、成品保护、因质量问题引起的维修和更换、技术指导。

### 三、合同工期

开工日期: 暂定 2023 年 06 月 15 日,最终以甲方开工通知为准。

竣工日期: 2023 年 10 月 31 日。

合同工期总日历天数 138 天。

节点工期: 开工时间6月15日,竣工日期10月31日,合同工期138天,墙面工程10月1日,吊顶工程10月1日,地面工程10月15日,项目竣工10月31日。

### 四、工程质量

工程质量: 合格,依据国家及地方相关法律法规、《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)、建筑工程各专业工程施工质量验收规范及主合同文件中所有业主之其他相关工程质量规定,并须在存有任何标准不一致时按较高标准的要求执行,工程质量一次验收合格。原材料必须符合现行的规范要求,有害物质含量或排放量不得超过现有规范要求,附有出厂合格证明,原材料二次检测合格,有国家有关部门认可的检测报告;天花板、墙面、地面的平直度与平整度需满足国家建筑验收规范标准;工程精装修需确保达到绿建二星、绿色施工水平评价评选要求,确保江西省优质建设工程奖(杜鹃花奖),甲方鼓励乙方提高质量标准,争创中国建筑工程装饰奖(室内装饰),争创中国建设工程鲁班奖。

## 五、合同价款

暂定金额(含税)(大写): 陆仟贰佰壹拾柒万陆仟玖佰肆拾玖元零角伍分。(人民币)¥: 62176949.05 元, 其中, 不含税价款为 57043072.52 元, 增值税为 5133876.53 元, 最终造价以甲方相关部门审定的完工结算为准。

## 六、合同文件

### 6.1 合同文件及解释顺序

合同文件应能相互解释, 互为说明。除专用条款另有约定外, 组成本合同的文件及优先解释顺序如下:

- (1) 本合同协议书及补充协议
- (2) 中标通知书
- (3) 投标澄清函、承诺函
- (4) 本合同专用条款
- (5) 本合同通用条款
- (6) 招标文件及招标文件补遗
- (7) 投标书及其附件
- (8) 标准、规范及有关技术文件
- (9) 形成合同的其它有关文件。

合同履行中, 甲方乙方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

6.2 当合同文件内容含糊不清或不相一致时, 在不影响工程正常进行的情况下, 由甲方乙方协商解决。双方协商不成时, 按本通用条款第27条关于争议的约定处理。

七、本协议书有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

八、乙方向甲方承诺按照合同约定进行施工、完工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

九、甲方向乙方承诺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。甲方支付合同价款及其它应当支付的款项前, 乙方需向甲方提供符合国家相关法律法规规定且符合甲方要求的增值税发票, 并在开票之日起15日内将发票交至甲方, 否则由此产生的一切后果及经济损失由乙方承担。

## 十、合同生效

本合同双方约定双方签字、盖章, 乙方缴纳履约保证金或保函后生效。

发包人(公章):	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	承包人(公章):	深圳东海建设集团有限公司
法定代表人(或授权代理人):		法定代表人(或授权代理人):	
纳税人识别号:	913601001583697136	纳税人识别号:	914403005521327301



## 1、工程概况

### 1.1 工程概述及目的

本工程为中电建南昌总部经济产业园工程,位于江西省南昌市青山湖区广州路以南、五干渠以西,项目由一栋办公大楼和 8 栋住宅及配套组成,总用地面积约 33580.42 m<sup>2</sup>,总建筑面积 113,016.48 m<sup>2</sup>。办公大楼由 22 层主楼+2 侧 5 层裙楼组成,总建筑面积为 37567.12 m<sup>2</sup>;建筑物地上结构为核心筒框架,地下结构为框剪结构,结构抗震设防烈度为 6 度。

在全装修工程施工过程中建立完善的成品保护体系,最大限度地减少由于成品保护引起的工程以及构件、部件质量问题,提升观感质量。

### 1.2 基本信息

工程名称	中电建南昌总部经济产业园工程		
工程地点	南昌市青山湖区广州路以南、五干渠以西地块		
建设单位	江西悦玺青控管理有限公司		
勘察单位	江西省中环岩土工程勘察院		
设计单位	基准方中建筑设计股份有限公司		
监理单位	恒实建设管理股份有限公司		
总承包单位	中国电建集团江西省水电工程局有限公司		
工程规模	本工程为中电建南昌总部经济产业园工程,位于江西省南昌市青山湖区广州路以南、五干渠以西,项目由一栋办公大楼和 8 栋住宅及配套组成,总用地面积约 33580.42 m <sup>2</sup> ,总建筑面积 113,016.48 m <sup>2</sup> 。办公大楼由 22 层主楼+2 侧 5 层裙楼组成,总建筑面积为 37567.12 m <sup>2</sup> ;住宅楼主要包括 4 栋 17 层住宅,1 栋 18 层住宅,3 栋 11 层住宅,总建筑面积 47535.49 m <sup>2</sup> 地下室总建筑面积为 27,913.87 m <sup>2</sup> 。		
总建筑面积	113,016.48 m <sup>2</sup>	地上建筑面积	85102.61 m <sup>2</sup>
地下建筑面积	27,913.87 m <sup>2</sup>	最大建筑高度	94.50m



竣工报告

表G 建筑装饰装修 分部工程质量验收记录

单位（子单位）工程名称	中电建南昌总部经济产业园-1#总部经济大楼（装配式、自持）	子分部工程数量	9	分项工程数量	28
施工单位	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	项目负责人	刘彬	技术（质量）负责人	黄其华
分包单位	深圳东海建设集团有限公司	分包单位项目负责人	刘学文	分包内容	装饰装修
序号	子分部工程名称	分项工程名称	检验批数量	施工单位检查结果	监理单位验收结论
1	抹灰	一般抹灰	30	各分项检验批验收合格	符合要求
2		装饰抹灰	22	各分项检验批验收合格	符合要求
3	门窗	木门窗安装	22	各分项检验批验收合格	符合要求
4		特种门安装	4	各分项检验批验收合格	符合要求
5	吊顶	整体面层暗龙骨吊顶	22	各分项检验批验收合格	符合要求
6		整体面层明龙骨吊顶	22	各分项检验批验收合格	符合要求
7		板块面层暗龙骨吊顶	23	各分项检验批验收合格	符合要求
8		板块面层明龙骨吊顶	22	各分项检验批验收合格	符合要求
9		格栅暗龙骨吊顶	22	各分项检验批验收合格	符合要求
10		格栅明龙骨吊顶	22	各分项检验批验收合格	符合要求
11	轻质隔墙	骨架隔墙	21	各分项检验批验收合格	符合要求
12		玻璃隔墙	22	各分项检验批验收合格	符合要求
13		板块隔墙	1	各分项检验批验收合格	符合要求
质量控制资料				齐全，符合要求	齐全，符合要求
安全和功能检验结果				合格，符合要求	合格，符合要求
观感质量检验结果				良	良好
综合验收结论：符合施工质量验收规范要求					
施工单位 项目负责人：[Signature] 2024年3月29日		建设单位 项目负责人：[Signature] 2024年3月29日		设计单位 项目负责人：[Signature] 2024年3月29日	监理单位 总监理工程师：[Signature] 2024年3月29日

注：1、地基与基础分部工程的验收应由施工、勘察、设计单位项目负责人和总监理工程师参加并签字。  
2、主体结构、节能分部工程的验收应由施工、设计单位项目负责人和总监理工程师参加并签字。

## 5. 宿马园区三级综合医院（一期）项目工程总承包（EPC）

### 住院楼标准层和部分地下车库室内装修

#### 中标通知书

#### 中标通知书

深圳东海建设集团有限公司：

贵公司投标的宿马园区三级综合医院（一期）项目工程总承包（EPC）住院楼标准层和部分地下车库室内装修工程，按招标文件（编号：201305-2019-0407-安徽公司-ZB21）的规定现已完成评标工作，确定贵公司为中标单位，中标价格见后附工程量清单。请贵公司接到中标通知书后 3 日内来我公司洽谈、签订分包合同，无故逾期视为放弃中标资格。

工程范围及内容：本次招标共一个标段，范围为本项目住院楼五层及五层以上和地下车库（食堂办公楼部分除外）工程室内装修工程的楼地面装修、墙面装修、天棚、卫生洁具、灯具等工作内容（净化房间和医疗设备专用房间等除外）。

特此通知

中标单位联系人及电话：杨方 13691662788

招标单位联系人及电话：裴畅峰 17526626023

采购工作小组组长（签字）：



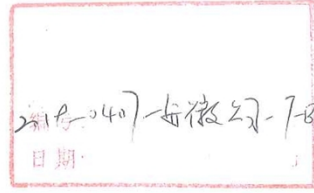
招标组织单位：  (盖章)

日期：2021年12月22日

## 施工合同

東海 2022 合同第 0003 號

分包合同编号:



### 建设工程施工分包合同

工程名称: 宿马园区三级综合医院（一期）项目工程

总包（EPC）住院楼标准层和部分地下车库

室内装修工程

分包专业: 装饰装修

承包人: 中冶天工集团有限公司

分包人: 深圳东海建设集团有限公司

## 第一部分 专用合同条款

承包人(全称): 中冶天工集团有限公司

分包人(全称): 深圳东海建设集团有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,承包人和分包人就宿马园区三级综合医院(一期)项目工程总承包(EPC)住院楼标准层和部分地下车库室内装修工程分包工程施工及有关事项经协商一致,订立本合同。

### 1. 工程概况

1.1 工程名称: 宿马园区三级综合医院(一期)项目工程总承包(EPC)住院楼标准层和部分地下车库室内装修工程

1.2 工程地点: 安徽省宿州马鞍山现代产业园区

1.3 工程内容: 住院楼五层及五层以上和地下车库(食堂办公楼部分除外)室内装修工程的楼面、地面装修、墙面装修、天棚、卫生洁具、灯具等工作内容(净化房间和医疗设备专用房间等除外)有关的所有工作内容。

1.4 工程承包范围: 宿马园区三级综合医院(一期)项目工程总承包(EPC)住院楼五层及五层以上和地下车库(食堂办公楼部分除外)室内。

### 2. 合同工期

计划开工日期: 2021年12月23日

计划竣工日期: 2022年2月15日

合同工期总日历天数: 54天

实际开工日期以承包人开工通知为准。

### 3. 工程质量与验收标准

3.1 工程质量标准：必须符合现行国家、行业及地方质量验收标准的强制性技术标准和要求，达到“合格”标准，创“黄山杯”、“国优奖”。

3.2 工程验收标准：必须符合国家、行业及工程所在地的强制性技术标准和要求，同时满足总包合同、设计文件及中冶天工质量管理标准化要求。自行采购材料和设备的，应按相关国家现行材料和设备质量标准执行，并符合设计文件要求。

3.3 安全文明工地创建标准：创建 安徽省级 安全文明工地。

3.4 其它约定：创建二星绿色建造工地，投标人应予以配合。

### 4. 图纸

4.1 承包人向分包人提供图纸的内容：分包范围内室内装修工程的初步设计；

4.2 承包人向分包人提供图纸的期限：分包合同签订后 2 日内；

4.3 承包人向分包人提供图纸的数量（不含竣工图）：1 套；

4.4 分包人向承包人提交深化设计的期限：分包合同签订后 7 日内。

### 5. 暂定合同价款

5.1 分包合同价款（含税）暂定为：

人民币（大写）肆仟贰佰万 元整（¥：42000000 元），其中：

不含增值税合同价款（大写）叁仟捌佰伍拾叁万贰仟壹佰壹拾元（¥：38532110 元）；

增值税税金（大写）叁佰肆拾陆万柒仟捌佰玖拾元（¥：3467890 元）

5.2 合同价款中关于税金的约定

（1）合同价款含增值税、个人所得税及其它附加税等税费，增值税税率按 9 % 计取。如遇国家税制、税率调整，承包人、分包人双方另行

施工过程中因分包人采购的材料及机械设备质量问题造成的损失均由分包人自行承担。

#### 9. 工程款支付

本工程无预付款。总包合同完成合格工程量价款达到1亿元并经发包人确认计量后,按承包人审核的累计分包月度暂结工程价款的50%支付进度款;后续总包合同每完成合格工程量价款达到5000万元并经发包人确认计量后,按承包人审核的累计分包月度暂结工程价款的50%支付进度款;工程竣工验收合格后,按承包人审核的累计分包月度暂结工程价款的70%支付进度款,发包人审计完成且承包人与分包人完成最终结算后,按承包人审核的分包结算工程价款的97%支付结算款,剩余3%作为质保金,质量保修金在缺陷责任期满(缺陷责任期自总包工程竣工验收合格之日起计算,期限2年)且发包人返还承包人后,如有罚款或其它费用,承包人按实扣除后1个月内1次无息付清。如涉及承兑、供应链付款或其他方式付款的由分包人承担融资费用)。分包人税金由分包人自行缴纳,拨付工程款时分包人须提供有效的增值税专用发票,次月提供本月完税证(税务申报表),过程累计提供发票金额要大于或等于累计付款金额,最终累计发票金额等于最终结算值。如未提供,承包人有权拒绝拨付工程款。

#### 10. 履约保证金

##### 10.1 履约保证金的缴纳时间及比例:

分包合同签订后7日内分包人应向承包人履约保证金专户一次性缴纳暂估合同价款的3%作为履约保证金,未按时缴纳履约保证金的不能提前进场施工。履约保证金的缴纳方式为(2): (1)现汇、银行承兑汇



(以下为《宿马园区三级综合医院(一期)项目工程总包(EPC)住院楼标准层和部分地下车库室内装修工程》分包合同签署页)

承包人: (盖章)

法定代表人

或委托代理人(签字):

地址: 天津市空港经济区西

二道巷88号

电话: 022-54898000

电子信箱:

开户银行: 中冶天工集团有限公司

账号: 12001785600052501840

纳税人识别号: 91120118789363043U

发包人: (盖章)

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

地址: 深圳市福田区福保街道福保社

区黄槐道3号深福保科技工业园A、

B栋6A

电话: 0755-25631538

电子信箱: jiangdongjz@vip.163.com

开户银行: 中国建设银行股份有限公司

深圳景田支行

账号: 44250100011800001536

纳税人识别号: 914403005521327301





竣工报告

表G 建筑装饰装修 分部工程质量验收记录

编号: 03

单位(子单位) 工程名称	宿马园区三级综合医院(一期)项目工程 总承包(EPC)住院楼	子分部工程 数量	10	分项工程 数量	13
施工单位	中冶天工集团有限公司	项目负责人	孟学伟	技术(质量) 负责人	李文岭
分包单位	深圳东海建设集团有限公司	分包单位 负责人	刘学文	分包内容	住院楼五层及五 层以上和地下车 库
序号	子分部工程名称	分项工程数	施工单位 检查结果	监理单位 验收结论	
1	抹灰	1	合格	合格	
2	门窗	1	合格	合格	
3	吊顶	2	合格	合格	
4	轻质隔墙	1	合格	合格	
5	饰面板	1	合格	合格	
6	饰面砖	1	合格	合格	
7	幕墙	1	合格	合格	
共10个子分部工程文件,本页7个,其余详见附页					
质量控制资料			质量控制资料齐全、有效		
安全和功能检验结果			检验报告齐全、有效,符合设 计及规范要求		
观感质量检验结果			好		
综合 验收 结论	验收合格				
施工单位 项目负责人: 孟学伟 2022年8月15日	分包单位 项目负责人: 刘学文 2022年8月15日	设计单位 项目负责人: 王艳 2022年8月15日	监理单位 总监理工程师: 程国慧 2022年8月15日		

注: 1、地基与基础分部工程的验收应由施工、勘察、设计单位项目负责人和总监理工程师参加并签字。  
2、主体结构、节能分部工程的验收应由施工、设计单位项目负责人和总监理工程师参加并签字。

## 6. 美创卫生间、健身房及停车楼夹层改造工程

### 中标通知书

GL0224090300002



### 中标通知书

建设单位：美的集团股份有限公司  
工程名称：美创卫生间、健身房及停车楼夹层改造工程  
地点：佛山市顺德区北滘镇美的全球创新中心内  
中标单位：深圳东海建设集团有限公司  
中标价格：19,300,000.00 元（大写：壹仟玖佰叁拾万圆整）。

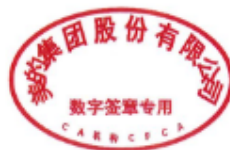
经评审，现确定深圳东海建设集团有限公司为美创卫生间、健身房及停车楼夹层改造工程的中标人。

望贵司严格遵守招投标文件及询标记录的规定和投标承诺，在收到本中标通知书 15 日内与我司签订合同，并在规定的时间内办理完成相关手续，逾期我司有权取消贵司中标资格。

本通知书一式贰份，建设单位与中标单位各壹份。

美的集团股份有限公司

2024 年 9 月 3 日



施工合同

GL0124090503518

東海 2024 合同第 0129 號



美创卫生间、健身房及停车楼加层  
改造工程施工合同

发 包 人：美的集团股份有限公司

承 包 人：深圳东海建设集团有限公司

2024 年 9 月 5 日





GL0124090503518



## 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：美的集团股份有限公司

承包人(全称): 深圳东海建设集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 美创卫生间、健身房及停车楼加层改造 工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

## 一、工程概况

1. 工程名称: 美创卫生间、健身房及停车楼夹层改造工程

2. 工程地点: 佛山市顺德区北滘镇工业大道美的全球创新中心内

3. 工程立项批准文号: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

4. 资金来源: 企业自筹。

5. 工程内容和建设规模: 美的全球创新中心项目, 共有 17 栋建筑物 (其中 1#~10#楼为 3F、11#楼为 1F、12#楼为 4F、13#楼为 2F、16#楼为 2F、美的大学楼为 4F、主楼为 5F、附楼为 5F), 总建筑面积 31.5 万 m<sup>2</sup>, 项目内设停车场、泳池、网球场及篮球场等配套实施。

6. 工程承包范围:

①园区内各楼栋卫生间改造施工(包括天花、地面、墙面、排风系统、洁具增加或更换、卫生间空间拓展等);

②9#楼 3F 现状为毛坯, 改造为员工活动中心 (需配置健身房、瑜伽室、淋浴间以及部分多功能空间等), 单层面积约 6000 m<sup>2</sup>;

③11#停车楼需对原结构进行加固的基础上加建一层用于停车,面积约1万㎡,基础类型初步灌注桩或管桩,并对原厂房内正在使用的配电房屋顶拆除并利用加层作为电房屋顶,改造范围含土建、精装、外立面改造、消防、强电、给排水等内容,具体以招标文件和图纸要求内容为准,包工包料,包质量,包安全,包工期,包验收。详见招标清单。

承包人负责办理工程项目(含独立承包工程或专业分包工程)竣工验收、资料整理、归档、项目移交及竣工备案等。





二、合同工期

计划开工日期：2024 年 9 月 3 日（实际以发包人开工通知为准）

计划甲方初验完成日期：2025 年 1 月 20 日。

项目整体竣工验收备案时间为 2025 年 3 月 5 日。

施工工期总日历天数：140 日历天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准，本工程工期日历天已包含周末及节假日。

工期成交通知书签发之日起计算（签发成交通知书即视为签发开工通知）；承包人必须采取一切有效措施保证，确保按期完成。承包人施工进度严重滞后，即承包人施工进度较发包人和监理工程师批准的某项节点工期要求滞后达到 10 天的，发包人有权划分未完工程量委托第三方处理，由此产生的费用由承包人承担，在本合同价款中相应扣除，由此导致的工期责任延误按本合同专用条款约定处理，承包人同意无条件服从并无异议。

本项目关键节点工期要求如下：

序号	工程项目节点	时间	备注
1	甲方初验完成日期	2025 年 1 月 20 日	甲方初验
2	项目整体竣工验收备案	2025 年 3 月 5 日	项目整体竣工验收备案
3	甲方内部验收、五方验收、项目竣工验收及备案均通过，才视为竣工验收合格，后起算保修期。		

注：规划验收时间每逾期一天承包人应向发包人支付 5 万作为违约金，其余节点工期违约金按照专用条款 16.2.2 约定执行。

三、质量标准

工程质量要求：执行国家、省或行业现行的工程建设质量验收标准及规范，要求必须验收合格，确保国家优质工程奖。

安全文明施工要求：确保责任事故死亡率为零；保证不发生一般事故及以上级别的安全事故；杜绝发生重大安全事故；除满足以上要求外，必须同时符合国家、省、市安全生产、文明施工管理相关规定。

绿色施工要求：符合国家、省、市绿色施工管理相关规定。





GL0124090503518



#### 四、签约合同价与合同价格形式

##### 1. 签约合同价为：

不含税总价：人民币（大写）壹仟柒佰柒拾万陆仟肆佰贰拾贰圆零贰分；

增值税金额：人民币（大写）壹佰伍拾玖万叁仟伍佰柒拾柒圆玖角捌分，  
税率为 9 %；

含税总价：人民币（大写）壹仟玖佰叁拾万圆整（¥ 19,300,000.00 元）。

##### 2. 合同价格形式：综合单价包干。

#### 五、项目经理

承包人项目经理：刘学文。

#### 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）合同协议书；
- （2）成交通知书；
- （3）专用合同条款；
- （4）合同附件；
- （5）招标文件以及答疑、补遗文件（如果有）；
- （6）通用合同条款；
- （7）回标文件及其附录（如果有）；
- （8）图纸；
- （9）已标价工程量清单；
- （10）标准、规范及有关技术文件；
- （11）其他合同文件；

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

#### 七、承诺







1. 发包人承诺按照法律规定及合同约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。

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，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

#### 八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

#### 九、签订时间

本合同于 2024 年 9 月签订。

#### 十、签订地点

本合同在 佛山顺德区北滘镇 签订。

#### 十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

#### 十二、合同生效

本合同自 双方签字盖章后 生效。

#### 十三、合同份数

本合同一式 陆 份，均具有同等法律效力，发包人执 肆 份，承包人执 贰 份。

发包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：91440606722473344C

地 址：佛山市顺德区北滘镇美的太

道6号美的总部大楼B区26-28楼

承包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：914403005521327301

地 址：深圳市福田区福保街道福保





工程量或增加工程量清单项目（但实际施工工程量较少的，应当相应进行扣减）。

29) 提供用于发包人、设计人和监理人审批的材料、样品、样板，包括发包人要求的备品备件，上述费用均包含在合同价款中。

30) 如工程出现工程质量事故或安全事故或隐患时，发包人有权单独聘请或要求承包人聘请专业调查专家，发生的所有费用由承包人承担。

31) 承包人须配合发包人完成每月履约检查，检查内容根据发包人公司制度要求执行，检查结果须承包人项目经理（项目负责人）确认，不得以任何理由拒绝。

### 3.2 项目经理（项目负责人）

#### 3.2.1 项目经理（项目负责人）：

姓 名：刘学文；

身份证号：372525197809213353；

建造师执业资格等级：一级建造师；

建造师注册证书号：粤 1442014201529139；

建造师执业印章号：粤 1442014201529139 (00)；

安全生产考核合格证书号：粤建安 B (2006) 0007853；

联系电话：13714573835；

电子信箱：lxw@szsdhjt.com；

通信地址：深圳市福田区保税区黄槐道 3 号深福保科技工业园 B 座 6A；

承包人对项目经理（项目负责人）的授权范围如下：项目经理（项目负责人）作为本工程的项目经理（项目负责人），必须常驻现场，不能兼其他在建项目，代表承包人全面履行与发包人签订的本建设工程合同的责任和义务。

关于项目经理（项目负责人）每月在施工现场的时间要求：必须常驻现场，每月在现场天数不得低于 21 天，以发包人要求的考勤方式记录为准。

承包人未提交劳动合同，以及没有为项目经理（项目负责人）缴纳社会保险证明的违约责任：发包人有权要求更换项目经理（项目负责人），且承包人应按照合同专用条款 16.2.2 项约定承担违约责任。由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担；造成劳务、社保纠纷和工伤意外伤害等事件的均由承包人承担。

项目经理（项目负责人）未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：在本工程施



## 竣工报告

# 房屋建筑工程和市政基础设施工程

## 竣 工 报 告

工 程 名 称: 11 栋夹层加建工程

施工单位 (公章): 深圳东海建设集团有限公司

编 制 日 期: 2024 年 3 月 17 日

### 填 写 说 明

- 1、 工程竣工报告由施工单位负责打印填写，提交给建设单位。
- 2、 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、 凡需签名处，需亲笔签名。
- 4、 工程竣工报告一式三份，施工单位、建设单位、档案各持一份。

工程名称	11 栋夹层加建工程	工程规模（建筑面积、层数、或道路、桥梁长度等）		5712.52 m²/ 地上 1 层，地下 0 层	
工程地点	北滘社区居民委员会广珠路三乐路西侧	结构/类型	钢混结构	工程造价（万元）	1176
建设单位	美的集团股份有限公司	开工日期	2024.9.18	完工日期	2025.1.21
监理单位	广东国晟建设监理有限公司	设计单位	中土大地国际建筑设计有限公司		
勘察单位	/	施工单位	深圳东海建设集团有限公司		
施工项目内容：  基础、主体、装修装饰、屋面工程全部按设计图纸要求施工，按合同约定事项完成。					
施工自检情况：  按设计图纸要求和工程合同约定的事项完成，经项目部和公司质安部检验，工程质量符合国家规定的验收标准，并能满足使用要求。  本工程于 2025 年 1 月 21 日按建设工程报建审批、设计文件要求及合同约定的事项完成，符合工程质量验收条件，请您单位安排组织工程质量验收。  项目经理：[Signature] [Red Box: 2025 年 3 月 12 日]					
意见：[Signature] 总监理工程师（建设单位项目负责人）：[Signature] 监理单位（或建设单位）公章 [Red Seal: 广东国晟建设监理有限公司] [Red Box: 2025 年 3 月 12 日]					

- 1、一份（档案）；
- 2、施工单位、监理单位（或建设单位）填写此表。

## 7. 古城集体租赁住房1#、2#楼室内装饰工程

### 中标通知书

# 中标通知书

深圳东海建设集团有限公司：

由我公司组织的北京古城泰然投资管理公司的“古城集体租赁住房 1#、2#楼室内装饰工程”（项目编号：YPZB-2021-009）招标，经评标委员会评定，并报请北京古城泰然投资管理公司确认，同意贵公司为本项目的中标单位。

中标价格：叁仟零捌拾柒万零陆佰陆拾陆元捌角贰分

小 写：¥30870666.82 元

请贵单位自本通知书发出之日起三十日内，与招标人办理签订合同相关事宜。

特此通知。

北京爱思济业平工程咨询有限公司

2021年3月4日



施工合同

京海 2021 合同第 0072 号

(GF—2013—0201)

# 建设工程施工合同

住房和城乡建设部  
国家工商行政管理总局 制定

## 第一部分 合同协议书

编号： 号

发包人（全称）：北京古城泰然投资管理公司

法定代表人：潘全

法定注册地址：石景山区古城西路甲8号

承包人（全称）：深圳东海建设集团有限公司

法定代表人：姜兴东

法定注册地址：深圳市福田区福保街道福保社区黄槐道3号深福保科技工业园A、B栋B栋6A

建设工程承包资质证书类型：建筑装修装饰工程专业承包 证号：D244001682

资质等级：壹级

发包人为建设 古城集体租赁住房1#、2#楼室内装饰工程（以下简称“本工程”），发包人同意将本工程按照发包给承包人，承包人按照本合同约定条件进行施工、竣工、交付并维修其任何缺陷。依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方共同达成并订立如下协议。

### 一、工程概况

工程名称：古城集体租赁住房1#、2#楼室内装饰工程

工程地点：古城集体租赁住房项目现场

工程内容：古城集体租赁住房1#、2#楼室内装饰工程设计图纸范围内的全部内容，包括墙、地、顶面的装修工程、固定家具安装（洗手盆柜、橱柜）、户内门安装、护窗栏杆安装、浴帘安装、电气工程（灯具、浴霸、开关插座面板安装）、给排水工程（洁具安装）；其中入户门、活动家具、窗帘及家电维修不在本次施工范围。

工程立项批准文号： /

资金来源：企业自筹

### 二、工程承包范围

承包范围：古城集体租赁住房1#、2#楼室内装饰工程设计图纸范围内的全部内容，包括墙、地、顶面的装修工程、固定家具安装（洗手盆柜、橱柜）、户内门安装、护窗栏杆安装、浴帘安装、电气工程（灯具、浴霸、开关插座面板安装）、给排水工程（洁具安装）；其中入户门、活动家具、窗帘及家电维修不在本次施工范围。

### 三、合同工期

计划开工日期：2021年3月1日

计划竣工日期：2021年7月28日

工期总日历天数150天，自监理人发出的开工通知中载明的开工日期起算。

### 四、质量标准

工程质量标准：合格

五、合同形式

本合同采用 固定单价 合同形式。

六、签约合同价

金额（大写）：叁仟零捌拾柒万零陆佰陆拾陆元捌角贰分（人民币）

（小写）Y：30870666.82 元上述金额已包含相关税费在内；已标价工程量清单详见本协议附件。

七、承包人项目经理：

姓名：李金； 职称：工程师；

身份证号：362133198302035616；

执业资格证书类型及证号：二级建造师，编号：粤 2441011028185

八、合同文件的组成

下列文件共同构成合同文件：

- 1、本协议书；
- 2、专用合同条款；
- 3、通用合同条款；
- 4、技术标准和要求；
- 5、图纸；
- 6、已标价工程量清单；
- 7、其他合同文件。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。

九、本协议书中有关词语定义与通用合同条款中的定义相同。

十、承包人承诺按照合同约定进行施工、竣工、交付并承担质量缺陷保修责任。

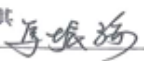

十一、发包人承诺按照合同约定的条件、期限和方式向承包人支付合同价款。

十二、本协议书连同其他合同文件正本一式两份，合同双方各执一份；副本一式 陆 份，其中一份在合同报送建设行政主管部门备案时留存。

十三、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，但不得背离本协议第八条所约定的合同文件的实质性内容。补充协议是合同文件的组成部分。

（以下无正文）

发包人:  (盖单位章) 承包人:  (盖单位章)

法定代表人或其  
委托代理人:  (签字盖章) 法定代表人或其  
委托代理人:  (签字盖章)

2021 年 3 月 11 日 年 月 日

签约地点: 北京市石景山区

请将全部款项汇入深圳东海建设集团有限公司的  
指定账户, 如未汇入, 我公司一概不予认可。

# 竣工报告

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	石景山区古城集体租赁住房项目(2#住宅楼)	结构类型	剪力墙结构	层数/建筑面积	26层/19051.87 m <sup>2</sup>
施工单位	深圳东海建设集团有限公司	技术负责人	鲍培建	开工日期	2021年03月01日
项目负责人	李金	项目技术负责人	鲍培建	完工日期	2022年6月20日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 4 分部, 经查符合设计及标准规定 4 分部		同意验收	
2	质量控制资料核查	共 16 项, 经核查符合规定 16 项		符合要求	
3	安全和使用功能 核查及抽查结果	共核查 6 项, 符合规定 6 项 共抽查 6 项, 符合规定 6 项 经返工处理符合规定 0 项		符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 9 项, 达到“好”和“一般”的 9 项, 经返修处理符合要求的 0 项		好	
综合验收结论		工程质量合格			
建设单位		监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
(公章) 项目负责人: 2022年 月 日		(公章) 总监理工程师: 2022年 月 日	(公章) 项目负责人: 2022年 月 日	(公章) 项目负责人: 2022年 月 日	(公章) 项目负责人: 2022年 月 日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

8. 深圳天健前海T204-0142宗地项目批量精装修工程（标段一）

施工合同

天健地产

深圳天健前海 T204-0142 宗地项目批量精装修工程（标段一）专业分包合同

深圳天健前海 T204-0142 宗地项目批量精装修工程（标段一）专业分包合同  
（示范文本 1.0 版）

工程名称：深圳天健前海 T204-0142 宗地项目批量精装修工程（标段一）

发包方（甲方）：深圳市市政工程总公司

承包方（乙方）：深圳东海建设集团有限公司

合同订立时间：2022 年 月 日

合同订立地点：深圳市前海深港合作区

合同编号：HTQD///QHQQ/2022-03-16/114

## 第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳市市政工程总公司

承包方(以下简称乙方): 深圳东海建设集团有限公司

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,根据《中华人民共和国民法典》及本工程的具体情况签订本合同。

## 一、工程概况:

1. 工程名称: 深圳天健前海T204-0142宗地项目批量精装修工程(标段一)。
2. 工程地点: 深圳市前海深港合作区桂湾片区3单元04街坊天健前海T204-0142宗地项目。

3. 建设规模: 项目用地面积9412.25 m<sup>2</sup>, 容积率7.14, 规定计容建筑面积67200 m<sup>2</sup>, 包含可售住宅、人才房、商业及幼儿园等公共配套设施, 总建筑面积约95404.30 m<sup>2</sup>, 包括2栋44层超高层住宅、商业, 地下室为3层, 建筑高度≤150米。

二、承包范围及工作内容: 包括但不限于1#楼、2#楼套内精装修(含人才房精装修)、1-3#楼大堂及标准层电梯厅精装修工程等, 工作内容包括但不限于地面装修工程、墙体砌筑抹灰工程、天花工程、油漆工程(包括天花油漆、内墙油漆等)、墙面装饰工程、水电安装工程、洁具五金安装工程等内容, 具体以招标文件为准。乙方负责装修工程范围内其他工程的管理和协调工作, 负责竣工图及竣工资料编制, 并负责完工后场地清理和垃圾清运至指定地点, 由主体总承包单位统一外运。

标段一: 1#楼套内精装修(含人才房精装修)、1#3#楼大堂及标准层电梯厅精装修工程等。

三、工期: 竣工日期需满足甲方分批交付的节点要求。

样板房工期62个日历天, 样板房计划开工日期: 2021年12月24日(以甲方书面通知载明的开工时间为准), 竣工日期2022年02月23日。

批量装修(含公区)工期200个日历天, 计划开工日期: 2022年03月12日(以甲方书面通知载明的开工时间为准), 完工日期2022年09月27日(全部工程完工并完成第一次精保洁)。

整改工期25个日历天, 2022年10月01日~2022年10月25日, 初验发现的所有问题必须整改完毕且完成第二次精保洁并经甲方验收合格。

本项目交付时间按甲方确认的计划, 乙方必须于交付日期前或甲方要求的时间完成第三次精保洁。

四、本工程质量标准为: 合格。

五、合同造价为: ☐ 固定单价 ☒ 固定总价

合同总价: ¥ 23,877,523.05 元, 大写: 人民币 贰仟叁佰捌拾柒万柒仟伍佰贰拾叁元零伍分; 其中不含税金额: ¥ 21,905,984.45 元, 税金: ¥ 1,971,538.60 元 (增值税税率: 9%)。除发生工程变更以及合同价款调整约定的可调整的事项外本合同总价固定不变。

固定单价说明: 综合单价包干, 工程量按经监理及甲方确认完成的图纸以平方米计算, 超出图纸设计的工程量不予计量(工程变更的除外)。



天健地产

深圳天健前海 T204-0142 宗地项目批量精装修工程 (标段一) 专业分包合同

甲方: 深圳市市政工程总公司  
(公章)

住所: 深圳市龙华区龙华街道清华社区清龙  
路 6 号港之龙科技园科技孵化中心 6 层 D、  
G 区

邮编: 518000

法定代表人或其授权代理人:

开户银行: 中国建设银行深圳田背支行

帐号: 44201514500051004022

电话:

传真:

电子邮箱: 1986721651@qq.com

日期: 2022 年 月 日

通讯地址: 深圳市前海深港合作区桂湾片区  
3 单元 04 街坊天健前海 T204-0142 宗地项  
目办公区二楼甲方办公室

联系人及电话: 魏凤年 13751115775

合同签订地点: 深圳市前海深港合作区

乙方: 深圳东海建设集团有限公司  
(公章)

住所: 深圳市福田区福保街道福保社区黄槐道  
3 号深福保科技园 A、B 栋 B 栋 6A

邮编:

法定代表人或其授权代理人:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳  
景田支行

帐号: 44250100011800001536

电话: 0755-25631538

传真:

电子邮箱:

日期: 2022 年 月 日

通讯地址: 深圳市福田区福保街道福保社区  
黄槐道 3 号深福保科技园 A、B 栋 B 栋 6A

联系人及电话: 倪向荣 17520458880

同  
有  
在  
  
],  
。  
设  
施  
合  
由

## 二、专用条款

### 第二十三章、现场人员

1. 甲方代表：甲方驻工地代表：刘兴，手机号：15802518961。
2. 乙方代表：乙方驻工地代表为钟智成，手机号：13710815035。
3. 监理单位：深圳市长城工程项目管理有限公司，按国家监理条例履行监理职责。
4. 精装工程咨询单位：广州乐居工程咨询有限公司，在甲方授权范围内按图纸、相关规范及国家监理条例、履行相关职责。

### 第二十四章、图纸

1. 甲方向乙方提供图纸 1 套。
2. 乙方需要增加图纸套数的，甲方可为复制，复制费用由乙方承担。
3. 乙方在收到图纸后，发现图纸存在差错、遗漏或缺陷的，应及时通知甲方。

### 第二十五章、工期要求

1. 竣工日期需满足甲方分批交付的节点要求。

样板房工期 62 个日历天，样板房计划开工日期：2021 年 12 月 24 日（以甲方书面通知载明的开工时间为准），竣工日期 2022 年 02 月 23 日。

批量装修（含公区）工期 200 个日历天，计划开工日期：2022 年 03 月 12 日（以甲方书面通知载明的开工时间为准），完工日期 2022 年 09 月 27 日（全部工程完工并完成第一次精保洁）。

整改工期 25 个日历天，2022 年 10 月 01 日~2022 年 10 月 25 日，初验发现的问题必须整改完毕且完成第二次精保洁并经甲方验收合格。

本项目交付时间按甲方确认的计划，乙方必须于交付日期前或甲方要求的时间完成第三次精保洁。

2. 延误工期违约金 10000 元/天，工期延误违约金上限为中标合同金额的 10%。
3. 实际开工时间以甲方签发开工令为准。

### 第二十六章、甲供材料/设备等范围界定

1. 甲供材料设备、甲限品牌及甲限品牌认质认价清单

序号	供应方式	材料名称
1	甲供	详细见合同清单或技术要求
2	甲限品牌	详细见合同清单或技术要求
3	甲限品牌认质认价	详细见合同清单或技术要求

### 第二十七章、质量标准

1. 具体的交付质量标准：按总包合同有关质量的约定、国家现行的相关规范、规程、标准，本工作必须达到合格质量评定等级。
2. 除本工程总包合同另有约定外，本合同适用标准规范：\_\_\_\_\_。

# 竣工报告

## 建筑装饰装修 分部(系统)工程质量验收记录

GD-C5-7312

单位(子单位)工程名称		天健前海T204-0142宗地施工总承包工程					
施工单位	深圳市市政工程总公司	项目技术负责人	王睿	项目负责人	黄绍用	单位技术(质量)负责人	于芳
分包单位	深圳东海建设集团有限公司	项目技术负责人	陈建红	项目负责人	钟智成	单位技术(质量)负责人	周千军
序号	所属的子分部(系统、子系统)工程名称	分项数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论		
1	建筑地面	3	符合要求		合格		
2	吊顶	3	符合要求		合格		
3	饰面板	2	符合要求		合格		
4	饰面砖	1	符合要求		合格		
5	涂饰	1	符合要求		合格		
6	细部	2	符合要求		合格		
汇总		本分部共计子分部(系统、子系统)数: 6		符合要求		合格	
		分项数: 12		符合要求		合格	
分部(系统)、子分部(系统、子系统)质量控制资料			符合要求		合格		
分部(系统)、子分部(系统、子系统)安全和功能检验			符合要求		合格		
分部(系统)、子分部(系统、子系统)观感质量			好		合格		
综合验收结论及备注			1栋合格				
分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理单位			
项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	总监理工程师(建设单位项目负责人)签名:			
钟智成	于芳		李海洲	陈忠勇			
2022年 月 日	2022年 月 日	年 月 日	2022年 月 日	年 月 日			
(盖章)	(盖章)	(盖章)	(盖章)	(盖章)			



\* GD-C5-7312 \*





9. 三亚崖州湾科技城公共教学区（一期）项目净化实验室  
精装修工程

施工合同

	中建三局集团有限公司 CHINA CONSTRUCTION THIRD ENGINEERING BUREAU GROUP CO., LTD.	<div>東海2022 合同第 0286 號</div>
<p><b>三亚崖州湾科教城公共教学区(一期)项目净 化实验室精装修工程专业分包合同</b></p>		
<p>(合同编号: 中建三局_____)</p>		
<div> <b>中建</b></div>		
<p>工程承包人: 中建三局集团有限公司</p>		
<p>专业分包人: 深圳东海建设集团有限公司</p>		
<p>合同专用章</p>		
<p>签约地点: 武汉市关山大道 552 号</p>		
<p>签约时间: 2022 年 11 月 20 日</p>		



中建三局集团有限公司

CHINA CONSTRUCTION THIRD ENGINEERING BUREAU GROUP CO., LTD.

## 第一部分 合同协议书

承包人(全称): 中建三局集团有限公司

分包人(全称): 深圳东海建设集团有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,承包人和分包人双方就分包工程施工事项经协商达成一致,订立本合同。

### 一、分包人概况

安全生产许可证号码: (粤)JZ 安许证字【2020】020562 延

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

复审时间及有效期: 2020 年 02 月 20 日至 2023 年 02 月 20 日

资质证书号码: D244001682

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

资质专业及等级: 建筑装修装饰工程专业承包一级

复审时间及有效期: 2022 年 12 月 31 日

法人代表(或授权人)联系方式: 周敏 15386168891

电子邮箱: 215482653@qq.com

通讯地址: 深圳市福田区福保街道福保社区黄槐道 3 号深福保科技工业园 A、B 栋 B 栋 6A

分包人属于 ☒ 一般纳税人 ☐ 小规模纳税人 ☐ 其他

### 二、分包工程概况

分包工程名称: 三亚崖州湾科教城公共教学区(一期)项目净化实验室精装修工程

分包工程地点: 三亚市崖州区崖州湾科技城大学城片区内

分包工程承包范围: 本工程包含图纸范围内净化实验室精装修的采购、运输、下车到总包商指定地点制作、安装、场内二次转运(含多次转运),包含深化设计、成品保护、各种试验所涉及费用、第三方检测费等全部内容,以及施工中相应采取的一切施工技术、组织措施费用,负责验收,并确保通过。价格中含材料损耗、深化设计、小型机械费、垂直运输费、文明施工管理和现场安全文明施



中建三局集团有限公司  
CHINA CONSTRUCTION THIRD ENGINEERING BUREAU GROUP CO., LTD.

工费及设计图纸要求的全部内容以及达到承包人要求的工期、质量而包含的措施费用，并包含本分部工程施工时间段的气候等方面影响

### 三、承包方式及合同价款

承包方式：包工包料

暂定合同总价（含增值税）

（大写）：人民币：叁仟叁佰伍拾贰万叁仟伍佰贰拾陆元柒角柒分

（小写）：¥ 33523526.77 元

其中，不含增值税价款为 30755529.15 元，增值税为 2767997.62 元。

### 四、计价方式及工程量计算规则

计价方式：本分包工程采取综合单价包干（不含增值税综合单价+增值税）的形式结算。

签约合同价为：含增值税总价：（大写）人民币叁仟叁佰伍拾贰万叁仟伍佰贰拾陆元柒角柒分（¥ 33523526.77 元）；不含增值税总价（大写）人民币叁仟零柒拾伍万伍仟伍佰贰拾玖元壹角伍分（¥ 30755529.15 元）；增值税税率为 9%。

不含增值税综合包干单价应包括但不限于：1、分包工程人工费、材料费、机械费、一切图纸及规范要求的试验送检及第三方检测费、专项施工方案编制费用、专项施工方案专家评审及审批的费用、利润、除增值税之外的其他税金及附加费用、现场与其他队伍的配合费、材料转运、成品保护、保证工期、质量及缺陷保修、竣工验收等的措施费用；2、施工期间材料、人工及设备的上涨的风险、管理人员和作业人员的保险、第三者责任险；3、其他承包人与业主施工合同对应的所有与本分包工程有关的工作内容都应在包干单价中考虑；4、包括安全、文明管理、完工场清及竣工验收等。5、分包人食宿自理，若分包在项目住宿则按照附件 19 办理。

### 11. 材料要求

（1）分包人负责采购承包人规定的材料及设备，并向承包人提供产品合格证明、出厂证明、检验检测证明，并对材料质量负责，承包人的认可不能免除分包人对材料质量缺陷的责任；

（2）材料设备品牌需满足招标文件要求，且进场后需按承包方要求进行品牌报备备案，承包方同意后方可采用，未经审批同意不得进场。品牌档次高低不影响项目





项税款据实结算。属于工程施工地外区注册的单位需在当地所辖税务机关报验外经证，预缴税款。若因分包人未办理外经证造成的后果由分包人自行承担，若因分包人原因导致税务局责令业主停止对总包的付款，我方也将停止对分包人的付款。

另由总包商代扣代缴的费用：

☒ (1) 水电费按（合同内结算总价+合同外结算总价）\*1%（结算总价不计扣款）扣除；

☐ (2) 水电费挂表据实计取；

☐ (3) 水电费不计取；

☒ (4) 建管费：按总价×5.4%（招标、建设等）。

#### 五、工期

计划开工日期：2022.11.20；（以项目部实际通知为准）

计划竣工日期：2022.12.30；（以项目部实际通知为准）

合同工期总日历天数为：/天。

#### 六、工程质量标准

创三亚市和海南省建设工程安全生产与文明施工优良工地以及AA工地。（确保分包的分部分项工程按国家相关行业及工程所在地的技术规范及质量验收评定标准，一次验收质量达到“合格”等级，并应满足国家相关标准规范及海南省相关法律、法规和规定，有具体质量保证措施及承诺。投标人在施工中必须认真按本工程的技术规范及中华人民共和国有关技术规范要求，达到发包人、招标人及监理单位要求；严格按照招标人施工组织设计等有关文件施工。如未达到上述的质量标准，或存在质量隐患，招标人有权终止合同，由中标人承担招标人的一切损失，并承担违约处罚及引起的返修的全部费用和给招标人带来的一切损失。）

#### 七、安全文明施工

确保承包范围内的工程在施工过程中不发生重伤及死亡事故，不发生因安全文明施工问题被政府或媒体曝光、不良行为公示等负面事件。投标人在施工中必须严格遵守安全生产法律法规及招标人安全文明施工要求。如未达到上述安全文明施工要求，招标人有权对其给予经济处罚直至终止合同，由分包单位承担招标人的一切损失和责任

#### 八、组成本分包合同的文件包括：

八、组成本分包合同的文件包括：

(1) 本合同协议书；

(2) 中标通知书（如有）；

(3) 本合同专用合同条款及附件；

(4) 本合同通用合同条款；



中建三局集团有限公司  
CHINA CONSTRUCTION THIRD ENGINEERING BUREAU GROUP CO., LTD.

- (5) 招标文件及分包报价函、进场前相关承诺函;
- (6) 标准、规范及有关技术文件;
- (7) 图纸;
- (8) 工程量清单;
- (9) 承包人与建设单位(项目业主)总承包合同文件相关内容;
- (10) 投标书及双方明示纳入合同的投标书其他部分。

在分包合同订立及履行过程中分包合同当事人签署的与分包合同有关的文件均构成分包合同文件组成部分。

前述各项分包合同文件包括合同当事人就该项分包合同文件作出的补充和修改,属于同一类内容的文件,应以最新签署的为准。

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

十、分包人向承包人承诺,按照合同约定的工期和质量标准,完成本协议书第二条约定的工程(以下简称“分包工程”),并在质量保修期内承担保修责任。

十一、承包人向分包人承诺,按照合同约定的方式,完成相应的协调和配合工作。

十二、分包人向承包人承诺,履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务,并与承包人承担履行分包工程合同以及确保分包工程质量的连带责任。

### 十三、合同的生效

合同订立时间: 2022 年 月 日;

合同订立地点: 武汉市关山大道 552 号;

本合同约定,双方在线下签约或在线上云筑网([www.yzw.cn](http://www.yzw.cn))完成电子签约后合同生效(注:甲乙双方线上或线下签字盖章形式须一致,即均选择线上签约或均选择线下签约)。



## 第三部分 专用合同条款

### 一、词语定义及合同文件

#### 2. 合同文件及解释顺序

以合同协议书的约定为准。

#### 3. 适用的工程建设标准

3.1 本分包工程适用的工程建设标准：一次验收达到“合格”标准。

以上工程建设标准以外，总包合同中约定的与分包工程相关的工程标准均适用于本分包工程。

承包人向分包人提出施工技术要求的时间以项目通知为准；

分包人向承包人提出相应施工工艺要求的时间以项目通知为准；

#### 4. 图纸

4.1 承包人向分包人提供图纸的日期：以项目通知为准；

承包人向分包人提供图纸的套数：壹套；

4.2 承包人委托分包人进行深化施工图设计的委托范围及费用承担：执行通用条款；

4.3 复制、重新绘制、翻译、购买标准图纸的责任和费用承担：  
执行通用条款；

4.4 关于使用国外图纸的要求及费用承担：无；

### 二、双方一般权利和义务

#### 7. 项目经理

姓名：吴豪 电话：15871696981，其职责权限详见附件6《承包人项目经理授权委托书》。在合同履行过程中，在承包人项目经理权限范围内的所有联系函、会议纪要、现场单据、签证索赔等文件资料，经其签字后方具备法律效力，其他任何人员的签字均无效。

承包人有权随时变更项目经理及权限，并将相关文件送达分包人。承包人可以选择以下任一方式送达视为已送达分包人：

(1) 分包人有权授权人周敏 43112619880923006X（姓名及身份证号）签收；



(2) 邮件寄送到三亚市崖州区崖州湾科技城大学城片区内三亚崖州湾科技城公共教学区（一期）项目部（地址）；

(3) 发送电子邮件到215482653@qq.com（电子邮箱地址）。

#### 8. 分包项目经理

姓名：刘学文 电话：13691662788，安全考核证书 粤建安

B(2006)0007853，有效期限 2022 年 12 月 31 日，其职责权限为有权以分包

人的名义全权处理分包合同履行过程中的洽商、合同签订、履行、变更、结算、争议处理等一切事务。分包人可以选择以下任一方式送达视为已送达承包人：

(1) 承包人有权授权人 吴豪（姓名及身份证号）签收；

(2) 邮件寄送到海三亚市崖州区崖州湾科技城大学城片区内（地址）；

(3) 发送电子邮件到/（电子邮箱地址）

#### 9. 承包人的工作

##### 9.1 承包人应完成下列工作：

(1) 向分包人提供施工场地时间：已提交。

(2) 组织分包人参加发包人审图的时间：已组织；

向分包人进行设计图纸交底的时间：已交底；

(3) 承包人为本分包工程的实施提供的机械设备和（或）其他设施（如有时），及费用承担：承包人不提供任何机械设备，费用由分包人承担。

(4) 双方约定承包人应做的其他工作：执行通用条款

#### 10. 分包人的工作

##### 10.1 分包人应完成下列工作：

(1) 分包人应在本合同签订生效后七天内向项目经理提交分包工程总体进度计划。分包人向承包人提交年度、季度、月度、周工程进度计划及相应的进度统计报表时间为：按承包人要求提交。

(2) 向承包人提交施工组织设计的时间：已提供。

(3) 已竣工程成品保护的特别要求及费用承担：在承包范围内，不再计费。

(4) 分包人需向承包人提供：其职责权限详见附件 7《分包人法定代表人授权委托书》。

(5) 双方约定分包人应做的其它工作：另外协商。



竣工验收报告

三建监表 33

单位工程质量竣工验收记录

工程名称	三亚崖州湾科教城公共教学区（一期）项目-实验室	结构类型/层数	框架结构/地上 11 层	建筑面积	44422.84 m²
施工单位	中建三局集团有限公司	项目经理	吴豪	开工日期	2022 年 11 月 20 日
分包单位	深圳东海建设集团有限公司	项目经理	刘学文	竣工日期	2023 年 05 月 30 日
序号	项 目	验 收 记 录			验收结论
1	分部工程	共 分部, 经查 分部符合标准及设计要求 分部			
2	质量控制资料核 查	共 项, 经审查符合要求 项, 经核定符合规范要求 项			
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 项, 符合要求 项, 共抽查 项, 符合要求 项, 经返工处理符合要求 项			
4	观感质量验收	共抽查 项, 符合要求 项, 不符合要求 项			
5	综合验收结论				
分包单位（公章）		监理单位（公章）		施工单位（公章）	
设计单位（公章）		项目负责人（签章）		项目负责人（签章）	
项目负责		总监理工程师（签章）		项目负责	
收 单 位		项目负责		项目负责	
年 月 日		年 月 日		年 月 日	

## 10. 联想后海中心B栋24F-28F装修工程（一、二标段）

### 中标通知书

RAMAXEL 记忆

文档密级：内部公开

### 中标通知书（工程）

深圳东海建设集团有限公司：

由我公司邀请招标的联想后海中心B栋24F~28F装修工程（一、二标段），  
经评标评定，确定贵公司为中标人。

一、 中标：I标段不含税总价：16441958.71元（大写：壹仟陆佰肆拾肆万  
壹仟玖佰伍拾捌元柒角壹分）；II标段不含税总价：12324896.41元（大写：  
壹仟贰佰叁拾贰万肆仟捌佰玖拾陆元肆角壹分），税率9%。

二、 承包方式：

本合同为 ☒ 总价/ ☐ 综合单价包干，按本合同专用条款 ☒ 总价包干/ ☐ 综  
合单价结算原则进行结算。

三、 承包范围包括：

具体内容详见招标文件及其附件平面图纸等；答疑文件及谈判纪要等。

四、 付款方式：

详见合同格式文本专用条款第6条“付款方式”。

五、 本工程工期为：

详见合同格式文本协议书第2条“工期要求”。

五、 在本工程合同签订前及合同签订后，中标方在工程施工过程中，由于中标  
方的责任出现安全事故由中标方承担所有的法律责任和经济责任，与招标  
方无关。

六、 在本工程合同签订前及合同签订后，如甲方要求部分材料发生变更，按变  
更后双方核定一致的单价进行结算。

七、 请贵公司接此中标通知书后立即组织材料订货及进场等相关的准备工作，确  
保按期保质完成。

记忆科技招标小组

日期：2024年3月22日

施工合同



G-2024050210001

東海 2024 合同第 0073 號



联想前海中心 24F~28F 装修工程（一、二标段）施工合同

合同编号：

工程名称：联想前海中心 B 栋 24-28F 装修工程（一、二标段）

工程地点：联想前海中心 B 栋 24-28F

甲 方：记忆科技（深圳）有限公司

乙 方：深圳东海建设集团有限公司





## 施工合同

发包方（以下简称甲方）：记忆科技（深圳）有限公司

承包方（以下简称乙方）：深圳东海建设集团有限公司

工程名称：联想前海中心 B 栋 24-28F 装修工程（一、二标段）

工程地点：联想前海中心 B 栋 24-28F

现甲方将 联想前海中心 B 栋 24-28F 装修工程（一、二标段） 委托给乙方施工。  
根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，经甲、乙双方友好协商，根据本工程的具体情况，签订本合同：

### 第一部分 协议书

#### 1 承包范围及工作内容

1.1 本工程施工范围为下列设计文件及技术资料所包含的 联想前海中心 B 栋 24-28F 装修工程（一、二标段） 全部工作内容，具体承包范围除下述“乙方承包范围的其它约定”外，均按本合同专用条款、通用条款及合同附件执行。

##### 1.1.1 设计文件

经甲方确认的 《联想前海中心 B 栋 24-28F 装修工程（一、二标段）》 招标版图纸及有关补充文件、修改文件、材料附录  
(如上述设计文件中所提及的设计规范已过期、作废或有补充文件，按最新规范及补充文件执行。)

1.2 乙方承包范围的其它约定：乙方须按照上述 1.1 条设计文件及技术资料完成 联想前海中心 B 栋 24-28F 装修工程（一、二标段） 全部工作内容，包括但不限于以下主要工作：

1.2.1 批量装修工程：详见图纸及招标清单。

1.2.1.1 按项目现场现状发包，乙方已自行现场踏勘，已编制合理施工方案和准确报价，充分了解并考虑现场实际情况，相关费用已包含在本合同报价范围内。

1.2.1.2 精装修范围实行装修总包管理制度（另收取其他分包单位管理费用 2%，收费基数取分包合同金额（不含设备价格）），乙方为装修总包，为其他分包单位提供配合（包括但不限于放线、定位、开孔、收口、收边、塞缝、水电接驳等服务）、协调和各项保

(如乙方已拆除脚手架,则由分包单位自行负责。)

- 1.3.14 施工期间施工用电梯由乙方派人开梯及维保,开梯费用及维保费用由乙方承担。施工电梯成品保护由乙方负责。电梯呼叫由乙方负责。相关费用已包含在本合同报价范围内。
- 1.3.15 乙方负责工地封闭实名制打卡管理,施工期间对各出入口进行封闭管理并派驻人员值班,相关费用已包含在本合同报价范围内。
- 1.3.16 甲方有权根据现场的实际施工进度要求乙方提前或者推迟进场施工时间,乙方不得以任何借口拖延或者拒绝甲方指定的进场施工时间要求。
- 1.3.17 乙方进场 30 天内或该月施工进度未按既定计划按时完成,则甲方有权对剩余范围进行切分,委托其他单位进行施工,由此产生的所有费用均有乙方承担,乙方不得提出异议及索赔。
- 1.3.18 乙方负责项目完工后开荒保洁,相关费用已包含在本合同报价范围内。
- 1.3.19 工程竣工验收时,乙方需提供正式签字盖章版的使用及维修说明(含设备、石材、涂料、瓷砖等),并现场与物业公司、甲方进行书面签字交底。
- 1.3.20 乙方负责配合甲方、小业主及物业公司进行逐套验收、移交,相关费用已包含在本合同报价范围内。
- 1.3.21 地下室地坪漆已完工,如需要使用地下室,由乙方负责成品保护工作,导致地坪漆损毁、污染由乙方负责无偿修复及承担相关责任。
- 1.3.22 本工程保修期为两年,其中防水工程保修期为五年,以竣工验收通过之日起计。

## 2 工期要求

- 2.1 本工程工期为:137 个日历天,从 2024 年 4 月 8 日开工,2024 年 8 月 22 日竣工验收及移交。具体开工时间以甲方书面通知为准。乙方对应的加班赶工措施费综合考虑,相关费用已包含在本合同报价范围内,若因非乙方原因导致现场不具备开工条件,相应的开工日期、竣工日期顺延。
- 2.2 若因乙方原因造成工期延误(实际竣工日期超过约定竣工日期),乙方应承担以下违约责任:
- 2.2.1 乙方工期每延误一天向甲方支付违约金人民币 ¥ 50000.00 元(罚款上限不超过合同总金额的 5%<含>),保质保量前提下工期提前一天奖励 ¥ 20000.00 元(奖励上限不

超过合同总金额的 1%<含>)。

2.2.2 因乙方工程延误导致整个工程竣工时间拖延,除按本合同规定支付违约金外,还需赔偿甲方因此导致的直接和间接损失,其中包括工程拖延期间的银行利息及工程管理费。

### 3 合同价款及结算原则

3.1 本合同总价为人民币¥31,355,872.09 元,大写:叁仟壹佰叁拾伍万伍仟捌佰柒拾贰元玖角,其中不含税总价为人民币¥28,766,855.13 元,大写:贰仟捌佰柒拾陆万陆仟捌佰伍拾伍元壹角叁分,税金为人民币:¥2,589,016.96 元,大写:贰佰伍拾捌万玖仟零壹拾陆元玖角陆分,增值税税率为 9%,具体组成详见附件《合同价格清单》。本合同为总价包干,按本合同专用条款总价包干结算原则进行结算。

3.2 本合同专用条款承包方式及结算原则中的适用定额及计价文件特指:

- 土建装饰工程套用:《深圳市建筑工程消耗量定额(2020)》,《深圳市建筑装饰工程消耗量标准(2016)》;
- 安装工程套用:《深圳市安装工程消耗量标准(2020)》;
- 人工、材料、机械价格按发生当月深圳市政府造价部门所发布的信息价执行;如材料价格如在当期的信息价中没有,则此材料在施工前乙方上报甲方并由甲方进行甲指乙购材料设备认价或核价。
- 管理费、利润按《深圳市建设工程计价费率标准(2018)25 号、深建市场(2021)号(安全文明施工费按各个专业取费)推荐费率执行;调试费、措施费、规费均不计取。

3.3 按协议书 3.2 条及本合同专用条款约定需按定额及相关文件进行结算的项目,乙方同意专用条款约定的下浮比例为 15%。

### 4 付款方式

4.1 其他约定:

4.1.1 如遇国家税收政策调整,按保持合同价格条款中不含税金额不变的原则,税金根据税收政策调整。相应的含税价格调整为:含税价格=不含税价格+不含税价格×调整后的税率,已执行的项目合同税率发生变化的,从乙方向甲方按新税率开具发票起调整价格。

## 5 履约担保

5.1 乙方应在合同签订前 3 个工作日内向甲方提供本合同总价 10% 的履约保函。

## 6 其他约定

6.1 乙方工程质量除满足本合同专用条款、通用条款及合同附件的要求外，还应符合以下要求：

6.1.1 本装修工程质量须一次验收合格，还须满足消防验收要求。

6.1.2 验收要求：按施工图、合同、甲方标准及规范验收，验收时逐套移交，移交文件详见附件《装饰装修施工样板确认表》。

6.2 乙方材料设备除满足本合同专用条款、通用条款及合同附件的要求外，还应符合以下要求：

6.2.1 装修材料甲醛释放限量符合《GB18580-2017 室内装饰装修材料人造板及其制品中甲醛释放限量》E1 级的规定。

6.3 乙方安全文明施工、成品保护除满足本合同专用条款、通用条款及合同附件的要求外，还应符合以下要求：

6.3.1 乙方负责施工区域内的成品保护。

6.3.2 乙方须编制成品保护专项方案，负责移交前的所有成品保护工作，因成品保护不力所造成的全部损失由乙方承担。

## 7 本工程甲方负责人

甲方主管领导： 赵杰      项目管理顾问：段明辰

装修项目工程师： 朱智辉

## 8 本工程乙方负责人及项目班子成员名单

公司领导： 陈元珠      项目经理： 王勇

其他人员详见本合同附件《乙方项目班子成员名单》

## 9 文件送达

任何与本合同有关的由本合同双方发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，可通过邮寄、传真、手递方式送达。如以邮寄方式送达，送达至下述地址或双方书面通知的其他地址。若一方改变地址应通知另一方，如不通知，仍以下列地址为送

达地点，由此产生的后果由未通知方承担。若被送达一方未有回应，在寄出后第 3 个工作日将被视为已送达，邮政局出具的挂号投送收据，将作为有效证明。如以手递的方式送达，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明。乙方同意，乙方法定代表人、授权代表、乙方本合同工程工作人员以及按照法律规定有权签收人员的签收，均视为乙方的签收。

甲 方：记忆科技（深圳）有限公司

地 址：广东省深圳市南山区联想前海中心 B 栋 20 楼

乙 方：深圳东海建设集团有限公司

地 址：深圳市福田区福保街道福保社区黄槐道 3 号深福保科技工业园 A、B 栋 B 栋 6A

电 话：0755-25631538

传 真：0755-25595347

邮 编：518000

甲方：记忆科技（深圳）有限公司

(公章)

地址：

法定代表人：

委托代理人：

联系人：

乙方：深圳东海建设集团有限公司

(公章)

地址：深圳市福田区福保街道福保社区黄槐道 3 号深福保科技工业园 A、B 栋 B 栋 6A

法定代表人：姜兴东

委托代理人：陈元珠

联系人：17773590637

合同订立地点：深圳市

合同订立时间：2024年5月21日



## 竣工报告

### 项目竣工验收单

施工单位名称：	深圳东海建设集团有限公司	合同编号：	G-2024050210001
		验收日期：	2024 年 12 月 20 日
工程名称：	联想前海中心 B 栋 24F-28F 装修工程（一、二标段）	金额：	31355872.09 元
甲方代表：	燕炳杉	项目经理：	王勇
施工面积	约 10186 m <sup>2</sup>	技术负责人：	姜海峰

尊敬的记忆科技（深圳）有限公司：

我方已按与贵司签订的（联想前海中心 B 栋 24F-28F 装修工程（一、二标段））合同要求完成了该项目工程施工，经自检合格。诚请贵司代表予以检查和验收，请在审查意见栏中注明“验收合格”，按合同及图纸的要求制作施工完毕，质量符合双方协议规定，同意验收使用。谢谢合作！

审查意见：

验收合格

（甲方）记忆科技（深圳）有限公司

（乙方）深圳东海建设集团有限公司

甲方验收人签署：

燕炳杉

乙方验收人签署：

王勇

验收日期：2024.12.20

验收日期：2024.12.20

二、项目经理业绩-刘学文

序号	项目（工程）名称	合同价（万元）	项目所在地	在建或已完工	竣工日期
1	中电建南昌总部经济产业园项目办公大楼精装修工程	6217.69	南昌市青云谱区广州路以南高新大道以东	已完工	2024-03-29
2	三亚崖州湾科技城公共教学区（一期）项目净化实验室精装修工程	3352.35	三亚市崖州区崖州湾科技城大学城片区内	已完工	2023-05-30
3	美创卫生间、健身房及停车楼夹层改造工程	1930.00	佛山市顺德区北滘镇工业大道美的全球创新中心内	已完工	2025-03-12
4	宿马园区三级综合医院（一期）项目工程总承包（EPC）住院楼标准层和部分地下车库室内装修	4200.00	安徽省宿州马鞍山现代产业园区	已完工	2022-08-15



# 1. 中电建南昌总部经济产业园项目办公大楼精装修工程

## 施工合同

東海 2023 合同第 0022 號

 **中国电建** 中国电建集团江西省水电工程局有限公司  
POWERCHINA POWERCHINA JIANGXI HYDROPOWER ENGINEERING BUREAU CO., LTD.

### 中电建南昌总部经济产业园项目 办公大楼精装修工程

#### 专 业 分 包 合 同

合同编号：GCJ-JZGC-ZBDL-JZXGC-017

发 包 方：中国电建集团江西省水电工程局有限公司

承 包 方：深圳东海建设集团有限公司

签订时间：2023 年 月 日

签订地点：江西南昌

## 协议书

发包人(全称): 中国电建集团江西省水电工程局有限公司 (以下简称:“甲方”)

承包人(全称): 深圳东海建设集团有限公司 (以下简称:“乙方”)

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规、遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就本工程施工项协商一致,订立本合同。

### 一、工程概况

工程名称: 中电建南昌总部经济产业园项目办公大楼精装修工程

工程地点: 本工程位于南昌市广州路以南高新大道以东。

### 二、工程分包范围

分包范围: 办公大楼设计;完成总承包范围内的方案设计,包括以下内容:室内空间装饰装修、电气、给排水专业工程设计(详见甲方提供的《设计任务书》),全过程的设计服务及与设计有关的报批与审批手续、竣工验收配合、工程质量缺陷责任期内的设计跟踪服务等承担为保证本项目完整性的所有与设计相关内容和项目实施的全方位、全过程设计及设计任务书中的全部相关内容。

办公大楼精装修施工;施工图设计图示内容、施工组织设计、施工图会审纪要、过程设计变更、施工常规规定、施工规范要求及甲方增加的零星工程等范围内的精装修地面、墙面、天棚、电梯厅、大堂、等所有办公大楼部分室内装修工程,包括但不限于材料费用、加工制作、运输、堆放保管、现场协调、安装、塞缝、幕墙周边防水处理、防雷接地、现场配合验收、成品保护、因质量问题引起的维修和更换、技术指导。

### 三、合同工期

开工日期: 暂定 2023 年 06 月 15 日,最终以甲方开工通知为准。

竣工日期: 2023 年 10 月 31 日。

合同工期总日历天数 138 天。

节点工期: 开工时间6月15日,竣工日期10月31日,合同工期138天,墙面工程10月1日,吊顶工程10月1日,地面工程10月15日,项目竣工10月31日。

### 四、工程质量

工程质量: 合格,依据国家及地方相关法律法规、《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)、建筑工程各专业工程施工质量验收规范及主合同文件中所有业主之其他相关工程质量规定,并须在存有任何标准不一致时按较高标准的要求执行,工程质量一次验收合格。原材料必须符合现行的规范要求,有害物质含量或排放量不得超过现有规范要求,附有出厂合格证明,原材料二次检测合格,有国家有关部门认可的检测报告;天花板、墙面、地面的平直度与平整度需满足国家建筑验收规范标准;工程精装修需确保达到绿建二星、绿色施工水平评价评选要求,确保江西省优质建设工程奖(杜鹃花奖),甲方鼓励乙方提高质量标准,争创中国建筑工程装饰奖(室内装饰),争创中国建设工程鲁班奖。

## 五、合同价款

暂定金额(含税)(大写): 陆仟贰佰壹拾柒万陆仟玖佰肆拾玖元零伍分 (人民币) ¥: 62176949.05 元, 其中, 不含税价款为 57043072.52 元, 增值税为 5133876.53 元, 最终造价以甲方相关部门审定的完工结算为准。

## 六、合同文件

### 6.1 合同文件及解释顺序

合同文件应能相互解释, 互为说明。除专用条款另有约定外, 组成本合同的文件及优先解释顺序如下:

- (1) 本合同协议书及补充协议
- (2) 中标通知书
- (3) 投标澄清函、承诺函
- (4) 本合同专用条款
- (5) 本合同通用条款
- (6) 招标文件及招标文件补遗
- (7) 投标书及其附件
- (8) 标准、规范及有关技术文件
- (9) 形成合同的其它有关文件。

合同履行中, 甲乙双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

6.2 当合同文件内容含糊不清或不相一致时, 在不影响工程正常进行的情况下, 由甲乙双方协商解决。双方协商不成时, 按本通用条款第27条关于争议的约定处理。

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

八、乙方向甲方承诺按照合同约定进行施工、完工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

九、甲方向乙方承诺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。甲方支付合同价款及其它应当支付的款项前, 乙方需向甲方提供符合国家相关法律法规规定且符合甲方要求的增值税发票, 并在开票之日起15日内将发票交至甲方, 否则由此产生的一切后果及经济损失由乙方承担。

## 十、合同生效

本合同双方约定双方签字、盖章, 乙方缴纳履约保证金或保函后生效。

发包人(公章):	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	承包人(公章):	深圳东海建设集团有限公司
法定代表人(或授权代理人):		法定代表人(或授权代理人):	
纳税人识别号:	913601001583697136	纳税人识别号:	914403005521327301

## 1、工程概况

### 1.1 工程概述及目的

本工程为中电建南昌总部经济产业园工程,位于江西省南昌市青山湖区广州路以南、五干渠以西,项目由一栋办公大楼和 8 栋住宅及配套组成,总用地面积约 33580.42 m<sup>2</sup>,总建筑面积 113,016.48 m<sup>2</sup>。办公大楼由 22 层主楼+2 侧 5 层裙楼组成,总建筑面积为 37567.12 m<sup>2</sup>;建筑物地上结构为核心筒框架,地下结构为框剪结构,结构抗震设防烈度为 6 度。

在全装修工程施工过程中建立完善的成品保护体系,最大限度地减少由于成品保护引起的工程以及构件、部件质量问题,提升观感质量。

### 1.2 基本信息

工程名称	中电建南昌总部经济产业园工程		
工程地点	南昌市青山湖区广州路以南、五干渠以西地块		
建设单位	江西悦玺青控管理有限公司		
勘察单位	江西省中环岩土工程勘察院		
设计单位	基准方中建筑设计股份有限公司		
监理单位	恒实建设管理股份有限公司		
总承包单位	中国电建集团江西省水电工程局有限公司		
工程规模	本工程为中电建南昌总部经济产业园工程,位于江西省南昌市青山湖区广州路以南、五干渠以西,项目由一栋办公大楼和 8 栋住宅及配套组成,总用地面积约 33580.42 m <sup>2</sup> ,总建筑面积 113,016.48 m <sup>2</sup> 。办公大楼由 22 层主楼+2 侧 5 层裙楼组成,总建筑面积为 37567.12 m <sup>2</sup> ;住宅楼主要包括 4 栋 17 层住宅,1 栋 18 层住宅,3 栋 11 层住宅,总建筑面积 47535.49 m <sup>2</sup> 地下室总建筑面积为 27,913.87 m <sup>2</sup> 。		
总建筑面积	113,016.48 m <sup>2</sup>	地上建筑面积	85102.61 m <sup>2</sup>
地下建筑面积	27,913.87 m <sup>2</sup>	最大建筑高度	94.50m

竣工验收报告



表G 建筑装饰装修 分部工程质量验收记录

单位(子单位)工程名称	中电建南昌总部经济产业园-1#总部经济大楼(装配式、自持)	子分部工程数量	9	分项工程数量	28
施工单位	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	项目负责人	刘彬	技术(质量)负责人	黄其华
分包单位	深圳东海建设集团有限公司	分包单位项目负责人	刘学文	技术负责人	姜海峰
序号	子分部工程名称	分项工程名称	检验批数量	施工单位检查结果	监理单位验收结论
1	抹灰	一般抹灰	30	各分项检验批验收合格	符合要求
2		装饰抹灰	22	各分项检验批验收合格	符合要求
3	门窗	木门窗安装	22	各分项检验批验收合格	符合要求
4		特种门安装	4	各分项检验批验收合格	符合要求
5	吊顶	整体面层暗龙骨吊顶	22	各分项检验批验收合格	符合要求
6		整体面层明龙骨吊顶	22	各分项检验批验收合格	符合要求
7		板块面层暗龙骨吊顶	23	各分项检验批验收合格	符合要求
8		板块面层明龙骨吊顶	22	各分项检验批验收合格	符合要求
9		格栅暗龙骨吊顶	22	各分项检验批验收合格	符合要求
10		格栅明龙骨吊顶	22	各分项检验批验收合格	符合要求
11		骨架隔墙	21	各分项检验批验收合格	符合要求
12	轻质隔墙	玻璃隔墙	22	各分项检验批验收合格	符合要求
13		板块隔墙	1	各分项检验批验收合格	符合要求
质量控制资料				齐全,符合要求	齐全,符合要求
安全和功能检验结果				合格,符合要求	合格,符合要求
观感质量检验结果				良	良好
综合验收结论:符合施工质量验收规范要求					
施工单位 项目负责人	建设单位 项目负责人	设计单位 项目负责人	监理单位 总监理工程师		
2024年3月29日	2024年3月29日	2024年3月29日	2024年3月29日		

注:1、地基与基础分部工程的验收应由施工、勘察、设计单位项目负责人和总监理工程师参加并签字。  
2、主体结构、节能分部工程的验收应由施工、设计单位项目负责人和总监理工程师参加并签字。



2. 三亚崖州湾科技城公共教学区（一期）项目净化实验室精装修工程  
施工合同

	<b>中建三局集团有限公司</b> <small>CHINA CONSTRUCTION THIRD ENGINEERING BUREAU GROUP CO., LTD.</small>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">東海 2022 合同第 0286 號</div>
<h2>三亚崖州湾科教城公共教学区(一期)项目净 化实验室精装修工程专业分包合同</h2>		
(合同编号: <u>中建三局</u> )		
 <h1>中建</h1>		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"><div>工程承包人: <u>中建三局集团有限公司</u></div><div>专业分包人: <u>深圳东海建设集团有限公司</u></div></div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"><div>合同专用章</div><div>190304125589</div></div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"><div>签约地点: <u>武汉市关山大道 552 号</u></div><div>签约时间: <u>2022 年 11 月 20 日</u></div></div>		



## 第一部分 合同协议书

承包人(全称): 中建三局集团有限公司

分包人(全称): 深圳东海建设集团有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,承包人和分包人双方就分包工程施工事项经协商达成一致,订立本合同。

### 一、分包人概况

安全生产许可证号码: (粤)JZ 安许证字【2020】020562 延

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

复审时间及有效期: 2020 年 02 月 20 日至 2023 年 02 月 20 日

资质证书号码: D244001682

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

资质专业及等级: 建筑装修装饰工程专业承包一级

复审时间及有效期: 2022 年 12 月 31 日

法人代表(或授权人)联系方式: 周敏 15386168891

电子邮箱: 215482653@qq.com

通讯地址: 深圳市福田区福保街道福保社区黄槐道 3 号深福保科技工业园  
A、B 栋 B 栋 6A

分包人属于 ☒ 一般纳税人 ☐ 小规模纳税人 ☐ 其他

### 二、分包工程概况

分包工程名称: 三亚崖州湾科教城公共教学区(一期)项目净化实验室精装修工程

分包工程地点: 三亚市崖州区崖州湾科技城大学城片区内

分包工程承包范围: 本工程包含图纸范围内净化实验室精装修的采购、运输、下车到总包商指定地点制作、安装、场内二次转运(含多次转运),包含深化设计、成品保护、各种试验所涉及费用、第三方检测费等全部内容,以及施工中相应采取的一切施工技术、组织措施费用,负责验收,并确保通过。价格中含材料损耗、深化设计、小型机械费、垂直运输费、文明施工管理和现场安全文明施工





中建三局集团有限公司  
CHINA CONSTRUCTION THIRD ENGINEERING BUREAU GROUP CO., LTD.

工费及设计图纸要求的全部内容以及达到承包人要求的工期、质量而包含的措施费用，并包含本分部工程施工时间段的气候等方面影响

### 三、承包方式及合同价款

承包方式：包工包料

暂定合同总价（含增值税）

（大写）：人民币：叁仟叁佰伍拾贰万叁仟伍佰贰拾陆元柒角柒分

（小写）：¥ 33523526.77 元

其中，不含增值税价款为 30755529.15 元，增值税为 2767997.62 元。

### 四、计价方式及工程量计算规则

计价方式：本分包工程采取综合单价包干（不含增值税综合单价+增值税）的形式结算。

签约合同价为：含增值税总价：（大写）人民币叁仟叁佰伍拾贰万叁仟伍佰贰拾陆元柒角柒分（¥ 33523526.77 元）；不含增值税总价（大写）人民币叁仟零柒拾伍万伍仟伍佰贰拾玖元壹角伍分（¥ 30755529.15 元）；增值税税率为 9%。

不含增值税综合包干单价应包括但不限于：1、分包工程人工费、材料费、机械费、一切图纸及规范要求的试验送检及第三方检测费、专项施工方案编制费用、专项施工方案专家评审及审批的费用、利润、除增值税之外的其他税金及附加费用、现场与其他队伍的配合费、材料转运、成品保护、保证工期、质量及缺陷保修、竣工验收等的措施费用；2、施工期间材料、人工及设备上涨的风险、管理人员和作业人员的保险、第三者责任险；3、其他承包人与业主施工合同对应的所有与本分包工程有关的工作内容都应在包干单价中考虑；4、包括安全、文明管理、工完场清及竣工验收等。5、分包人食宿自理，若分包在项目住宿则按照附件 19 办理。

### 11. 材料要求

（1）分包人负责采购承包人规定的材料及设备，并向承包人提供产品合格证明、出厂证明、检验检测证明，并对材料质量负责，承包人的认可不能免除分包人对材料质量缺陷的责任；

（2）材料设备品牌需满足招标文件要求，且进场后需按承包方要求进行品牌报审备案，承包方同意后方可采用，未经审批同意不得进场。品牌档次高低不影响项目



项税款据实结算。属于工程施工地外区注册的单位需在当地所辖税务机关报验外经证，预缴税款。若因分包人未办理外经证造成的后果由分包人自行承担。若因分包人原因导致税务局责令业主停止对总包的付款，我方也将停止对分包人的付款。

另由总包商代扣代缴的费用：

☒ (1) 水电费按（合同内结算总价+合同外结算总价）×1%（结算总价不计扣款）扣除；

☐ (2) 水电费挂表据实计取；

☐ (3) 水电费不计取；

☒ (4) 建管费：按总价×5.4%（招标、建设等）。

#### 五、工期

计划开工日期：2022.11.20；（以项目部实际通知为准）

计划竣工日期：2022.12.30；（以项目部实际通知为准）

合同工期总日历天数：/天。

#### 六、工程质量标准

创三亚市和海南省建设工程安全生产与文明施工优良工地以及AA工地。（确保分包的分部分项工程按国家相关行业及工程所在地的技术规范及质量验收评定标准，一次验收质量达到“合格”等级，并应满足国家相关标准规范及海南省相关法律、法规和规定，有具体质量保证措施及承诺。投标人在施工中必须认真按本工程的技术规范及中华人民共和国有关技术规范要求，达到发包人、招标人及监理单位要求；严格按照招标人施工组织设计等有关文件施工。如未达到上述的质量标准，或存在质量隐患，招标人有权终止合同，由中标人承担招标人的一切损失，并承担违约处罚及引起的返修的全部费用和给招标人带来的一切损失。）；

#### 七、安全文明施工

确保承包范围内的工程在施工过程中不发生重伤及死亡事故，不发生因安全文明施工问题被政府或媒体曝光、不良行为公示等负面事件。投标人在施工中必须严格遵守安全生产法律法规及招标人安全文明施工要求。如未达到上述安全文明施工要求，招标人有权对其给予经济处罚直至终止合同，由分包单位承担招标人的一切损失和责任。

#### 八、组成本分包合同的文件包括：

(1) 本合同协议书；

(2) 中标通知书（如有）；

(3) 本合同专用合同条款及附件；

(4) 本合同通用合同条款；



中建三局集团有限公司

CHINA CONSTRUCTION THIRD ENGINEERING BUREAU (GROUP) CO., LTD.

- (5) 招标文件及分包报价函、进场前相关承诺函;
- (6) 标准、规范及有关技术文件;
- (7) 图纸;
- (8) 工程量清单;
- (9) 承包人与建设单位(项目业主)总承包合同文件相关内容;
- (10) 投标书及双方明示纳入合同的投标书其他部分。

在分包合同订立及履行过程中分包合同当事人签署的与分包合同有关的文件均构成分包合同文件组成部分。

前述各项分包合同文件包括合同当事人就该项分包合同文件作出的补充和修改,属于同一类内容的文件,应以最新签署的为准。

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

十、分包人向承包人承诺,按照合同约定的工期和质量标准,完成本协议书第二条约定的工程(以下简称“分包工程”),并在质量保修期内承担保修责任。

十一、承包人向分包人承诺,按照合同约定的方式,完成相应的协调和配合工作。

十二、分包人向承包人承诺,履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务,并与承包人承担履行分包工程合同以及确保分包工程质量的连带责任。

十三、合同的生效

合同订立时间: 2022 年 月 日;

合同订立地点: 武汉市关山大道 552 号;

本合同约定,双方在线下签约或在线上云筑网(www.yzw.cn)完成电子签约后合同生效(注:甲乙双方线上或线下签字盖章形式须一致,即均选择线上签约或均选择线下签约)。



## 第三部分 专用合同条款

### 一、词语定义及合同文件

#### 2. 合同文件及解释顺序

以合同协议书的约定为准。

#### 3. 适用的工程建设标准

3.1 本分包工程适用的工程建设标准：一次验收达到“合格”标准。

以上工程建设标准以外，总包合同中约定的与分包工程相关的工程标准均适用于本分包工程。

承包人向分包人提出施工技术要求的时间 以项目通知为准；

分包人向承包人提出相应施工工艺要求的时间 以项目通知为准；

#### 4. 图纸

4.1 承包人向分包人提供图纸的日期：以项目通知为准；

承包人向分包人提供图纸的套数：壹套；

4.2 承包人委托分包人进行深化施工图设计的委托范围及费用承担：执行通用条款；

4.3 复制、重新绘制、翻译、购买标准图纸的责任和费用承担：  
执行通用条款；

4.4 关于使用国外图纸的要求及费用承担：无；

### 二、双方一般权利和义务

#### 7. 项目经理

姓名：吴豪 电话：15871696981，其职责权限详见附件6《承包人项目经理授权委托书》。在合同履行过程中，在承包人项目经理权限范围内的所有联系函、会议纪要、现场单据、签证索赔等文件资料，经其签字后方具备法律效力，其他任何人员的签字均无效。

承包人有权随时变更项目经理及权限，并将相关文件送达分包人。承包人可以选择以下任一方式送达视为已送达分包人：

(1) 分包人有权授权人周敏 43112619880923006X（姓名及身份证号）签收；



(2) 邮件寄送到三亚市崖州区崖州湾科技城大学城片区内三亚崖州湾科技城公共教学区（一期）项目部（地址）；

(3) 发送电子邮件到 215482653@qq.com（电子邮箱地址）。

#### 8. 分包项目经理

姓名：刘学文 电话：13691662788，安全考核证书 粤建安B(2006)0007853，有效期限 2022 年 12 月 31 日，其职责权限为有权以分包

人的名义全权处理分包合同履行过程中的洽商、合同签订、履行、变更、结算、争议处理等一切事务。分包人可以选择以下任一方式送达视为已送达承包人：

(1) 承包人有权授权人 吴豪（姓名及身份证号）签收；

(2) 邮件寄送到海三亚市崖州区崖州湾科技城大学城片区内（地址）；

(3) 发送电子邮件到 /（电子邮箱地址）

#### 9. 承包人的工作

##### 9.1 承包人应完成下列工作：

(1) 向分包人提供施工场地时间：已提交。

(2) 组织分包人参加发包人审图的时间：已组织；

向分包人进行设计图纸交底的时间：已交底；

(3) 承包人为本分包工程的实施提供的机械设备和（或）其他设施（如有时），及费用承担：承包人不提供任何机械设备，费用由分包人承担。

(4) 双方约定承包人应做的其他工作：执行通用条款

#### 10. 分包人的工作

##### 10.1 分包人应完成下列工作：

(1) 分包人应在本合同签订生效后 七 天内向项目经理提交分包工程总体进度计划。分包人向承包人提交年度、季度、月度、周工程进度计划及相应的进度统计报表时间为：按承包人要求提交。

(2) 向承包人提交施工组织设计的时间：已提供。

(3) 已竣工程成品保护的特别要求及费用承担：在承包范围内，不再计费。

(4) 分包人需向承包人提供：其职责权限详见附件 7《分包人法定代表人授权委托书》。

(5) 双方约定分包人应做的其它工作：另外协商。



竣工验收报告

三建监表 33

单位工程质量竣工验收记录

工程名称	三亚崖州湾科教城公共教学区（一期）项目-实验室	结构类型/层数	框架结构/地上 11 层	建筑面积	44422.84 m²
施工单位	中建三局集团有限公司	项目经理	吴豪	开工日期	2022 年 11 月 20 日
分包单位	深圳东海建设集团有限公司	项目经理	刘学文	竣工日期	2023 年 05 月 30 日
序号	项 目	验 收 记 录			验收结论
1	分部工程	共 分部，经查 分部符合标准及设计要求 分部			
2	质量控制资料核 查	共 项，经审查符合要求 项，经核定符合规范要求 项			
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 项，符合要求 项，共抽查 项，符合要求 项，经返工处理符合要求 项			
4	观感质量验收	共抽查 项，符合要求 项，不符合要求 项			
5	综合验收结论				
参加验收单位	分包单位（公章）	监理单位（公章）	施工单位（公章）	设计单位（公章）	
	项目负责人： 刘学文 年 月 日	总监理工程师（签章）： 林小林 注册号 44017840 有效期 2024.02.18 年 月 日	项目负责人（签章）： 吴豪 注册号 20104513 2024.07.12 年 月 日	项目负责人： 陈锐 年 月 日	



### 3. 美创卫生间、健身房及停车楼夹层改造工程

#### 施工合同

GL0124090503518

東海 2024 合同第 0129 號



## 美创卫生间、健身房及停车楼夹层 改造工程施工合同

发 包 人：美的集团股份有限公司

承 包 人：深圳东海建设集团有限公司

2024 年 9 月 5 日





GL0124090503518



## 第一部分 合同协议书

发包人(全称): 美的集团股份有限公司

承包人(全称): 深圳东海建设集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就美创卫生间、健身房及停车楼加层改造工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

## 一、工程概况

1. 工程名称: 美创卫生间、健身房及停车楼夹层改造工程

2. 工程地点: 佛山市顺德区北滘镇工业大道美的全球创新中心内

3. 工程立项批准文号: /

4. 资金来源: 企业自筹

5. 工程内容和建设规模: 美的全球创新中心项目, 共有 17 栋建筑物 (其中 1#~10#楼为 3F、11#楼为 1F、12#楼为 4F、13#楼为 2F、16#楼为 2F、美的大学楼为 4F、主楼为 5F、附楼为 5F), 总建筑面积 31.5 万 m<sup>2</sup>, 项目内设停车场、泳池、网球场及篮球场等配套实施。

6. 工程承包范围:

①园区内各楼栋卫生间改造施工(包括天花、地面、墙面、排风系统、洁具增加或更换、卫生间空间拓展等);

②9#楼 3F 现状为毛坯,改造为员工活动中心(需配置健身房、瑜伽室、淋浴间以及部分多功能空间等),单层面积约 6000 m<sup>2</sup>;

③11#停车楼需对原结构进行加固的基础上加建一层用于停车,面积约1万㎡,基础类型初步灌注桩或管桩,并对原厂房内正在使用的配电房屋顶拆除并利用加层作为电房屋顶,改造范围含土建、精装、外立面改造、消防、强电、给排水等内容,具体以招标文件和图纸要求内容为准,包工包料,包质量,包安全,包工期,包验收。详见招标清单。

承包人负责办理工程项目(含独立承包工程或专业分包工程)竣工验收、资料整理、归档、项目移交及竣工备案等。





二、合同工期

计划开工日期：2024 年 9 月 3 日（实际以发包人开工通知为准）

计划甲方初验完成日期：2025 年 1 月 20 日。

项目整体竣工验收备案时间为 2025 年 3 月 5 日。

施工工期总日历天数：140 日历天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准，本工程工期日历天已包含周末及节假日。

工期成交通知书签发之日起计算（签发成交通知书即视为签发开工通知）；承包人必须采取一切有效措施保证，确保按期完成。承包人施工进度严重滞后，即承包人施工进度较发包人和监理工程师批准的某项节点工期要求拖后达到 10 天的，发包人有权划分未完工程量委托第三方处理，由此产生的费用由承包人承担，在本合同价款中相应扣除，由此导致的工期责任延误按本合同专用合同条款约定处理，承包人同意无条件服从并无异议。

本项目关键节点工期要求如下：

序号	工程项目节点	时间	备注
1	甲方初验完成日期	2025 年 1 月 20 日	甲方初验
2	项目整体竣工验收备案	2025 年 3 月 5 日	项目整体竣工验收备案
3	甲方内部验收、五方验收、项目竣工验收及备案均通过，才视为竣工验收合格，后起算保修期。		

注：规划验收时间每逾期一天承包人应向发包人支付 5 万作为违约金，其余节点工期违约金按照专用条款 16.2.2 约定执行。

三、质量标准

工程质量要求：执行国家、省或行业现行的工程建设质量验收标准及规范，要求必须验收合格，确保国家优质工程奖。

安全文明施工要求：确保责任事故死亡率为零；保证不发生一般事故及以上级别的安全事故；杜绝发生重大安全事故；除满足以上要求外，必须同时符合国家、省、市安全生产、文明施工管理相关规定。

绿色施工要求：符合国家、省、市绿色施工管理相关规定。





#### 四、签约合同价与合同价格形式

##### 1. 签约合同价为：

不含税总价：人民币（大写）壹仟柒佰柒拾万陆仟肆佰贰拾贰圆零贰分；

增值税金额：人民币（大写）壹佰伍拾玖万叁仟伍佰柒拾柒圆玖角捌分，

税率为 9 %；

含税总价：人民币（大写）壹仟玖佰叁拾万圆整（¥ 19,300,000.00 元）。

##### 2. 合同价格形式：综合单价包干。

#### 五、项目经理

承包人项目经理：刘学文。

#### 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）合同协议书；
- （2）成交通知书；
- （3）专用合同条款；
- （4）合同附件；
- （5）议标文件以及答疑、补遗文件（如果有）；
- （6）通用合同条款；
- （7）回标文件及其附录（如果有）；
- （8）图纸；
- （9）已标价工程量清单；
- （10）标准、规范及有关技术文件；
- （11）其他合同文件；

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

#### 七、承诺





1. 发包人承诺按照法律规定及合同约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。

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，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2024 年 9 月签订。

十、签订地点

本合同在 佛山顺德区北滘镇 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 双方签字盖章后 生效。

十三、合同份数

本合同一式 陆 份，均具有同等法律效力，发包人执 肆 份，承包人执 贰 份。

发包人：（公章）

承包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

（签字）

组织机构代码：91440606722473344C

组织机构代码：914403005521327301

地 址：佛山市顺德区北滘镇美的太

地 址：深圳市福田区福保街道福保

道6号美的总部大楼B区26-28楼





GL0124090503518



工程量或增加工程量清单项（但实际施工工程量较少的，应当相应进行扣减）。

29) 提供用于发包人、设计人和监理人审批的材料、样品、样板，包括发包人要求的备品备件，上述费用均包含在合同价款中。

30) 如工程出现工程质量事故或安全事故或隐患时，发包人有权单独聘请或要求承包人聘请专业调查专家，发生的所有费用由承包人承担。

31) 承包人须配合发包人完成每月履约检查，检查内容根据发包人公司制度要求执行，检查结果须承包人项目经理（项目负责人）确认，不得以任何理由拒绝。

### 3.2 项目经理（项目负责人）

#### 3.2.1 项目经理（项目负责人）：

姓 名： 刘学文；

身份证号： 372525197809213353；

建造师执业资格等级： 一级建造师；

建造师注册证书号： 粤 1442014201529139；

建造师执业印章号： 粤 1442014201529139 (00)；

安全生产考核合格证书号： 粤建安 B (2006) 0007853；

联系电话： 13714573835；

电子信箱： lxw@szsdhjt.com；

通信地址： 深圳市福田保税区黄槐道 3 号深福保科技工业园 B 座 6A；

承包人对项目经理（项目负责人）的授权范围如下：项目经理（项目负责人）作为本工程的项目经理（项目负责人），必须常驻现场，不能兼其他在建项目，代表承包人全面履行与发包人签订的本建设工程合同的责任和义务。

关于项目经理（项目负责人）每月在施工现场的时间要求：必须常驻现场，每月在现场天数不得低于 21 天，以发包人要求的考勤方式记录为准。

承包人未提交劳动合同，以及没有为项目经理（项目负责人）缴纳社会保险证明的违约责任：发包人有权要求更换项目经理（项目负责人），且承包人应按照合同专用条款 16.2.2 项约定承担违约责任。由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担；造成劳务、社保纠纷和工伤意外伤害等事件的均由承包人承担。

项目经理（项目负责人）未经批准，擅自离开施工现场的违约责任：在本工程施





# 竣工验收报告

## 房屋建筑工程和市政基础设施工程

### 竣 工 报 告

工 程 名 称: 11 栋夹层加建工程

施工单位 (公章): 深圳东海建设集团有限公司

编 制 日 期: 2015 年 3 月 12 日

### 填 写 说 明

- 1、 工程竣工报告由施工单位负责打印填写，提交给建设单位。
- 2、 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、 凡需签名处，需亲笔签名。
- 4、 工程竣工报告一式三份，施工单位、建设单位、档案各持一份。

工程名称	11 栋夹层加建工程	工程规模（建筑面积、层数、或道路、桥梁长度等）		5712.52 m <sup>2</sup> / 地上 1 层，地下 0 层	
工程地点	北滘社区居民委员会广珠路三乐路西侧	结构/类型	钢混结构	工程造价（万元）	1176
建设单位	美的集团股份有限公司	开工日期	2024.9.18	完工日期	2025.11.21
监理单位	广东国晟建设监理有限公司	设计单位	中土大地国际建筑设计有限公司		
勘察单位	/	施工单位	深圳东海建设集团有限公司		
施工项目内容：  基础、主体、装修装饰、屋面工程全部按设计图纸要求施工，按合同约定事项完成。					
施工自检情况：  按设计图纸要求和工程合同约定的事项完成，经项目部和公司质安部检验，工程质量符合国家规定的验收标准，并能满足使用要求。  本工程于 2025 年 1 月 21 日按建设工程报建审批、设计文件要求及合同约定的事项完成，符合工程质量验收条件，请您单位安排组织工程质量验收。  项目经理：[Signature] [Stamp: 深圳东海建设集团有限公司] 2025 年 3 月 12 日					
意见：[Signature]  总监理工程师（建设单位项目负责人）：[Signature] 监理单位（或建设单位）公章 [Stamp: 广东国晟建设监理有限公司] 2025 年 3 月 12 日					

- 1、一份（档案）；
- 2、施工单位、监理单位（或建设单位）填写此表。

#### 4. 宿马园区三级综合医院（一期）项目工程总承包（EPC）住院楼标准层和部分地下车库室内装修

##### 中标通知书

##### 中标通知书

深圳东海建设集团有限公司：

贵公司投标的宿马园区三级综合医院（一期）项目工程总承包（EPC）住院楼标准层和部分地下车库室内装修工程，按招标文件（编号：201305-2019-0407-安徽公司-ZB21）的规定现已完成评标工作，确定贵公司为中标单位，中标价格见后附工程量清单。请贵公司接到中标通知书后 3 日内来我公司洽谈、签订分包合同，无故逾期视为放弃中标资格。

工程范围及内容：本次招标共一个标段，范围为本项目住院楼五层及五层以上和地下车库（食堂办公楼部分除外）工程室内装修工程的楼地面装修、墙面装修、天棚、卫生洁具、灯具等工作内容（净化房间和医疗设备专用房间等除外）。

特此通知

中标单位联系人及电话：杨方 13691662788

招标单位联系人及电话：裴畅峰 17526626023

采购工作小组组长（签字）：



招标组织单位：  (盖章)

日期：2021年12月22日

## 施工合同

東海 2022 合同第 0003 號

分包合同编号:

2022-0407-6622-7-224  
日期

## 建设工程施工分包合同

工程名称: 宿马园区三级综合医院(一期)项目工程

总包(EPC)住院楼标准层和部分地下车库

室内装修工程

分包专业: 装饰装修

承包人: 中冶天工集团有限公司

分包人: 深圳东海建设集团有限公司

## 第一部分 专用合同条款

承包人(全称): 中冶天工集团有限公司

分包人(全称): 深圳东海建设集团有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,承包人和分包人就宿马园区三级综合医院(一期)项目工程总承包(EPC)住院楼标准层和部分地下车库室内装修工程分包工程施工及有关事项经协商达成一致,订立本合同。

### 1. 工程概况

1.1 工程名称: 宿马园区三级综合医院(一期)项目工程总承包(EPC)住院楼标准层和部分地下车库室内装修工程

1.2 工程地点: 安徽省宿州马鞍山现代产业园区

1.3 工程内容: 住院楼五层及五层以上和地下车库(食堂办公楼部分除外)室内装修工程的楼面、地面装修、墙面装修、天棚、卫生洁具、灯具等工作内容(净化房间和医疗设备专用房间等除外)有关的所有工作内容。)

1.4 工程承包范围: 宿马园区三级综合医院(一期)项目工程总承包(EPC)住院楼五层及五层以上和地下车库(食堂办公楼部分除外)室内。

### 2. 合同工期

计划开工日期: 2021年12月23日

计划竣工日期: 2022年2月15日

合同工期总日历天数: 54天

实际开工日期以承包人开工通知为准。



### 3. 工程质量与验收标准

3.1 工程质量标准：必须符合现行国家、行业及地方质量验收标准的强制性技术标准和要求，达到“合格”标准，创“黄山杯”、“国优奖”。

3.2 工程验收标准：必须符合国家、行业及工程所在地的强制性技术标准和要求，同时满足总包合同、设计文件及中冶天工质量管理标准化要求。自行采购材料和设备的，应按相关国家现行材料和设备质量标准执行，并符合设计文件要求。

3.3 安全文明工地创建标准：创建 安徽省级 安全文明工地。

3.4 其它约定：创建二星绿色建造工地，投标人应予以配合。

### 4. 图纸

4.1 承包人向分包人提供图纸的内容：分包范围内室内装修工程的初步设计；

4.2 承包人向分包人提供图纸的期限：分包合同签订后 2 日内；

4.3 承包人向分包人提供图纸的数量（不含竣工图）：1 套；

4.4 分包人向承包人提交深化设计的期限：分包合同签订后 7 日内。

### 5. 暂定合同价款

5.1 分包合同价款（含税）暂定为：

人民币（大写）肆仟贰佰万 元整（¥：42000000 元），其中：

不含增值税合同价款（大写）叁仟捌佰伍拾叁万贰仟壹佰壹拾元（¥：38532110 元）；

增值税税金（大写）叁佰肆拾陆万柒仟捌佰玖拾元（¥：3467890 元）

5.2 合同价款中关于税金的约定

（1）合同价款含增值税、个人所得税及其它附加税等税费，增值税税率按 9 % 计取。如遇国家税制、税率调整，承包人、分包人双方另行

施工过程中因分包人采购的材料及机械设备质量问题造成的损失均由分包人自行承担。

#### 9. 工程款支付

本工程无预付款。总包合同完成合格工程量价款达到1亿元并经发包人确认计量后,按承包人审核的累计分包月度暂结工程价款的50%支付进度款;后续总包合同每完成合格工程量价款达到5000万元并经发包人确认计量后,按承包人审核的累计分包月度暂结工程价款的50%支付进度款;工程竣工验收合格后,按承包人审核的累计分包月度暂结工程价款的70%支付进度款,发包人审计完成且承包人与分包人完成最终结算后,按承包人审核的分包结算工程价款的97%支付结算款,剩余3%作为质保金,质量保修金在缺陷责任期满(缺陷责任期自总包工程竣工验收合格之日起计算,期限2年)且发包人返还承包人后,如有罚款或其它费用,承包人按实扣除后1个月内1次无息付清。如涉及承兑、供应链付款或其他方式付款的由分包人承担融资费用)。分包人税金由分包人自行缴纳,拨付工程款时分包人须提供有效的增值税专用发票,次月提供本月完税证(税务申报表),过程累计提供发票金额要大于或等于累计付款金额,最终累计发票金额等于最终结算值。如未提供,承包人有权拒绝拨付工程款。

#### 10. 履约保证金

##### 10.1 履约保证金的缴纳时间及比例:

分包合同签订后7日内分包人应向承包人履约保证金专户一次性缴纳暂估合同价款的3%作为履约保证金,未按时缴纳履约保证金的不能提前进场施工。履约保证金的缴纳方式为(2): (1)现汇、银行承兑汇

(以下为《宿马园区三级综合医院(一期)项目工程总包(EPC)住院楼  
标准层和部分地下车库室内装修工程》分包合同签署页)

承包人: (盖章)

法定代表人

或委托代理人(签字):

地址: 天津市空港经济区西

二道巷88号

电话: 022-54898000

电子信箱:

开户银行: 中冶天工集团有限公司

账号: 12001785600052501840

纳税人识别号: 91120118789363043U

分包人: (盖章)

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

地址: 深圳市福田区福保街道福保社

区黄槐道3号深福保科技工业园A、

B栋6A

电话: 0755-25631538

电子信箱: jiangdongjz@vip.163.com

开户银行: 中国建设银行股份有限公

司深圳景田支行




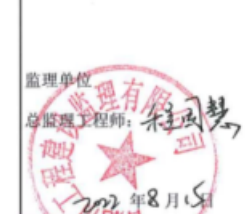
账号: 44250100011800001536

纳税人识别号: 914403005521327301

# 竣工报告

表G 建筑装饰装修 分部工程质量验收记录

编号: 03

单位(子单位) 工程名称	宿马园区三级综合医院(一期)项目工程 总承包(EPC)住院楼		子分部工程 数量	10	分项工程 数量	13	
施工单位	中冶天工集团有限公司		项目负责人	孟学伟	技术(质量) 负责人	李文岭	
分包单位	深圳东海建设集团有限公司		分包单位 负责人	刘学文	分包内容	住院楼五层及五 层以上和地下车 库	
序号	子分部工程名称	分项工程数	施工单位 检查结果	监理单位 验收结论			
1	抹灰	1	合格	合格			
2	门窗	1	合格	合格			
3	吊顶	2	合格	合格			
4	轻质隔墙	1	合格	合格			
5	饰面板	1	合格	合格			
6	饰面砖	1	合格	合格			
7	幕墙	1	合格	合格			
共10个子分部工程文件,本页7个,其余详见附件							
质量控制资料			质量控制资料齐全、有效				
安全和功能检验结果			检验报告齐全、有效,符合设计 及规范要求				
观感质量检验结果			好				
综合 验收 结论	验收合格						
							

注: 1、地基与基础分部工程的验收应由施工、勘察、设计单位项目负责人和总监理工程师参加并签字。

2、主体结构、节能分部工程的验收应由施工、设计单位项目负责人和总监理工程师参加并签字。

三、项目经理社保-刘学文

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）																		
姓名：刘学文			社保电话号：604549454			身份证号码：372525197809213353			页码：1			计算单位：元						
参保单位名称：深圳东海建设集团有限公司			单位编号：198253															
缴费年	月	单位编号	养老保险				医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位文	个人文	险种	基数	单位文	个人文	险种	基数	单位文	基数	单位文	基数	单位文	个人文	
2023	08	198253	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	12.96	2360	16.52	7.08	
2023	09	198253	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	12.96	2360	16.52	7.08	
2023	10	198253	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	12.96	2360	16.52	7.08	
2023	11	198253	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	12.96	2360	16.52	7.08	
2023	12	198253	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	12.96	2360	16.52	7.08	
2024	01	198253	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	12.96	2360	18.88	4.72	
2024	02	198253	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	12.96	2360	18.88	4.72	
2024	03	198253	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72	
2024	04	198253	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72	
2024	05	198253	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72	
2024	06	198253	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72	
2024	07	198253	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72	
2024	08	198253	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72	
2024	09	198253	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72	
2024	10	198253	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72	
2024	11	198253	9200.0	1472.0	736.0	1	9200	460.0	184.0	1	9200	46.0	9200	82.8	9200	73.6	18.4	
2024	12	198253	9200.0	1472.0	736.0	1	9200	460.0	184.0	1	9200	46.0	9200	82.8	9200	73.6	18.4	
2025	01	198253	9200.0	1564.0	736.0	1	9200	460.0	184.0	1	9200	46.0	9200	82.8	9200	73.6	18.4	
2025	02	198253	9200.0	1564.0	736.0	1	9200	460.0	184.0	1	9200	46.0	9200	82.8	9200	73.6	18.4	
2025	03	198253	9200.0	1564.0	736.0	1	9200	460.0	184.0	1	9200	46.0	9200	82.8	9200	73.6	18.4	
2025	04	198253	9200.0	1564.0	736.0	1	9200	460.0	184.0	1	9200	46.0	9200	82.8	9200	73.6	18.4	
2025	05	198253	9200.0	1564.0	736.0	1	9200	460.0	184.0	1	9200	46.0	9200	82.8	9200	73.6	18.4	
2025	06	198253	9200.0	1564.0	736.0	1	9200	460.0	184.0	1	9200	46.0	9200	82.8	9200	73.6	18.4	
2025	07	198253	9200.0	1564.0	736.0	1	9200	460.0	184.0	1	9200	46.0	9200	82.8	9200	73.6	18.4	
2025	08	198253	9200.0	1564.0	736.0	1	9200	460.0	184.0	1	9200	46.0	9200	82.8	9200	73.6	18.4	
合计			23377.27	11432.48			9904.12	3813.5			899.26	1082.5		1507.4		266.6		

备注：  
1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录  
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391ee462fe63cc4 ）核查，验证码有效期三个月。  
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。  
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），  
“6”为统筹医疗保险。  
4. 上述“缴费明细”表中带“\*”标识为补缴，空行为新缴。  
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。  
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。  
7. 单位编号对应的单位名称：  
单位编号  
198253  
单位名称  
深圳东海建设集团有限公司



#### 四、项目技术负责人业绩-陈建红

序号	项目（工程）名称	合同价（万元）	项目所在地	在建或已完工	竣工日期
1	深圳天健前海T204-0142宗地项目批量精装修工程（标段一）	2387.75	深圳市前海深港合作区桂湾片区3单元04街坊天健前海T204-0142	已完工	2022.12.01
2	省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及商业地上装饰装修工程施工项目	10989.82	郑州市文化创意产业园LB09-07地块、郑开大道南辅道	已完工	2023.03.29
3	远景能源上海总部大楼员工层、研发层、会议层装修	3607.90	上海市黄浦区中山南一路736号名义楼层5-10层和15-17层（实际楼层4-9层和12-14层）	已完工	2021-11-18



1. 深圳天健前海T204-0142宗地项目批量精装修工程(标段一)  
施工合同

天健地产

東海 2022 合同第 0066 號

深圳天健前海 T204-0142 宗地项目批量精装修工程 (标段一) 专业分包合同

**深圳天健前海 T204-0142 宗地项目批量  
精装修工程 (标段一) 专业分包合同**  
(示范文本 1.0 版)

工程名称: 深圳天健前海 T204-0142 宗地项目批量精装修工程 (标段一)

发包方 (甲方): 深圳市市政工程总公司

承包方 (乙方): 深圳东海建设集团有限公司

合同订立时间: 2022 年 月 日

合同订立地点: 深圳市前海深港合作区

合同编号: HTQD///QHQQ/2022-03-16/114

## 第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳市市政工程总公司

承包方(以下简称乙方): 深圳东海建设集团有限公司

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,根据《中华人民共和国民法典》及本工程的具体情况签订本合同。

### 一、工程概况

1. 工程名称: 深圳天健前海T204-0142宗地项目批量精装修工程(标段一)。
2. 工程地点: 深圳市前海深港合作区桂湾片区3单元04街坊天健前海T204-0142宗地项目。

3. 建设规模: 项目用地面积9412.25m<sup>2</sup>,容积率7.14,规定计容建筑面积67200m<sup>2</sup>,包含可售住宅、人才房、商业及幼儿园等公共配套设施,总建筑面积约95404.30m<sup>2</sup>。包括2栋44层超高层住宅、商业,地下室为3层。建筑高度≤150米。

二、承包范围及工作内容: 包括但不限于1#楼、2#楼套内精装修(含人才房精装修)、1-3#楼大堂及标准层电梯厅精装修工程等,工作内容包括但不限于地面装修工程、墙体砌筑抹灰工程、天花工程、油漆工程(包括天花油漆、内墙油漆等)、墙面装饰工程、水电安装工程、洁具五金安装工程等内容,具体以招标文件为准。乙方负责装修工程范围内其他工程的管理和协调工作,负责竣工图及竣工资料编制,并负责完工后场地清理和垃圾清运至指定地点,由主体总承包单位统一外运。  
标段一:1#楼套内精装修(含人才房精装修)、1-3#楼大堂及标准层电梯厅精装修工程等。

三、工期: 竣工日期需满足甲方分批交付的节点要求。

样板房工期62个日历天,样板房计划开工日期:2021年12月24日(以甲方书面通知载明的开工时间为准),竣工日期2022年02月23日。

批量装修(含公区)工期200个日历天,计划开工日期:2022年03月12日(以甲方书面通知载明的开工时间为准),完工日期2022年09月27日(全部工程完工并完成第一次精保洁)。

整改工期25个日历天,2022年10月01日~2022年10月25日,初验发现的所有问题必须整改完毕且完成第二次精保洁并经甲方验收合格。

本项目交付时间按甲方确认的计划,乙方必须于交付日期前或甲方要求的时间完成第三次精保洁。

四、本工程质量标准为: 合格。

五、合同造价为: ☐ 固定单价 ☒ 固定总价

合同总价: ¥ 23,877,523.05 元, 大写: 人民币 贰仟叁佰捌拾柒万柒仟伍佰贰拾叁元零伍分; 其中不含税金额: ¥ 21,905,984.45 元, 税金: ¥ 1,971,538.60 元

(增值税税率: 9%)。除发生工程变更以及合同价款调整约定的可调整的事项外本合同总价固定不变。

固定单价说明: 综合单价包干, 工程量按经监理及甲方确认完成的图纸以平方米计算, 超出图纸设计的工程量不予计量(工程变更的除外)。

天健地产

深圳天健前海 T204-0142 宗地项目批量精装修工程（标段一）专业分包合同

甲方：深圳市市政工程总公司  
(公章)

住所：深圳市龙华区龙华街道清华社区清龙  
路 6 号港之龙科技园科技孵化中心 6 层 D、  
G 区

邮编：518000

法定代表人或其授权代理人：

开户银行：中国建设银行深圳田背支行

帐号：44201514500051004022

电话：

传真：

电子邮箱：1986721651@qq.com

日期：2022 年 月 日

通讯地址：深圳市前海深港合作区桂湾片区  
3 单元 04 街坊天健前海 T204-0142 宗地项  
目办公区二楼甲方办公室

联系人及电话：魏凤年 13751115775

合同签订地点：深圳市前海深港合作区

乙方：深圳东海建设集团有限公司  
(公章)

住所：深圳市福田区福保街道福保社区黄槐道  
3 号深福保科技园 A、B 栋 B 栋 6A

邮编：

法定代表人或其授权代理人：

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳  
景田支行

帐号：44250100011800001536

电话：0755-25631538

传真：

电子邮箱：

日期：2022 年 月 日

通讯地址：深圳市福田区福保街道福保社区  
黄槐道 3 号深福保科技园 A、B 栋 B 栋 6A

联系人及电话：倪向荣 17520458880

## 二、专用条款

## 第二十三章、现场人员

1. 甲方代表：甲方驻工地代表：刘兴，手机号：15802518961。
2. 乙方代表：乙方驻工地代表为钟智成，手机号：13710815035。
3. 监理单位：深圳市长城工程项目管理有限公司，按国家监理条例履行监理职责。
4. 精装修工程咨询单位：广州乐居工程咨询有限公司，在甲方授权范围内按图纸、相关规范及国家监理条例、履行相关职责。

## 第二十四章、图纸

1. 甲方向乙方提供图纸 1 套。
2. 乙方需要增加图纸套数的，甲方可为复制，复制费用由乙方承担。
3. 乙方在收到图纸后，发现图纸存在差错、遗漏或缺陷的，应及时通知甲方。

## 第二十五章、工期要求

1. 竣工日期需满足甲方分批交付的节点要求。

样板房工期 62 个日历天，样板房计划开工日期：2021 年 12 月 24 日（以甲方书面通知载明的开工时间为准），竣工日期 2022 年 02 月 23 日。

批量装修（含公区）工期 200 个日历天，计划开工日期：2022 年 03 月 12 日（以甲方书面通知载明的开工时间为准），完工日期 2022 年 09 月 27 日（全部工程完工并完成第一次精保洁）；

整改工期 25 个日历天，2022 年 10 月 01 日~2022 年 10 月 25 日，初验发现的问题必须整改完毕且完成第二次精保洁并经甲方验收合格；

本项目交付时间按甲方确认的计划，乙方必须于交付日期前或甲方要求的时间完成第三次精保洁。

2. 延误工期违约金 10000 元/天，工期延误违约金上限为中标合同金额的 10%。
3. 实际开工时间以甲方签发开工令为准。

## 第二十六章、甲供材料/设备等范围界定

1. 甲供材料设备、甲限品牌及甲限品牌认质认价清单

序号	供应方式	材料名称
1	甲供	详细见合同清单或技术要求
2	甲限品牌	详细见合同清单或技术要求
3	甲限品牌认质认价	详细见合同清单或技术要求

## 第二十七章、质量标准

1. 具体的交付质量标准：按总包合同有关质量的约定、国家现行的相关规范、规程、标准，本工作必须达到合格质量评定等级。
2. 除本工程总包合同另有约定外，本合同适用标准规范：\_\_\_\_\_。



# 竣工验收报告

## 建筑装饰装修 分部(系统)工程质量验收记录

GD-C5-7312

单位(子单位)工程名称		天健前海T204-0142宗地施工总承包工程							
施工单位		深圳市市政工程总公司	项目技术负责人	王睿	项目负责人	黄绍用	单位技术(质量)负责人	于芳	
分包单位		深圳东海建设集团有限公司	项目技术负责人	陈建红	项目负责人	钟智成	单位技术(质量)负责人	周千军	
序号	所属的子分部(系统、子系统)工程名称		分项数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论			
1	建筑地面		3	符合要求		合格			
2	吊顶		3	符合要求		合格			
3	饰面板		2	符合要求		合格			
4	饰面砖		1	符合要求		合格			
5	涂饰		1	符合要求		合格			
6	细部		2	符合要求		合格			
汇总		本分部共计子分部(系统、子系统)数: 6 分项数: 12		符合要求		合格			
分部(系统)、子分部(系统、子系统)质量控制资料				符合要求		合格			
分部(系统)、子分部(系统、子系统)安全和功能检验				符合要求		合格			
分部(系统)、子分部(系统、子系统)观感质量				好		合格			
综合验收结论及备注		合格							
分包单位		施工单位		勘察单位		设计单位		监理(建设)单位	
项目负责人签名:		项目负责人签名:		项目负责人签名:		项目负责人签名:		项目负责人签名:	
钟智成		王睿		李海瑞		陈建红		于芳	
2022年 月 日		2022年 月 日		年 月 日		年 月 日		年 月 日	
(盖章)		(盖章)		(盖章)		(盖章)		(盖章)	

\* GD-C5-7312 \*

2. 省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及商业地上装饰装修工程施工项目

中标通知书

中标内容及条件

项目名称	省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及商业地上装饰装修工程施工项目			
中标范围	本项目施工图纸及工程量清单范围内的住宅户内精装修、公共区域装修、商业装修、门厅装修等清单所列内容(具体以发布的招标工程量清单为准)			
代理机构	河南兴达工程咨询有限公司	开标时间	2023 年 05 月 29 日	
中 标 价	109698156.02 元	工 期	150 日历天	
项目经理	王峰/一级注册建造师	注册编号	粤 1442010201117368	
技术负责人	陈建红	职 称	工程师	
质量标准	符合开配官招标人取得“河南省工程建设优质工程奖”或“中州杯”奖			

注：1、中标通知书对招标人和中标人具有法律效力。

2、中标人和招标人应当自中标通知书发出之日起 30 日之内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同；招标人和中标人不得再订立背离合同实质性内容的其他协议。

3、中标通知书发出后，招标人改变中标结果，或者中标人放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

中 标 通 知 书

深圳东海建设集团有限公司：

省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及商业地

上装饰装修工程施工项目，按照国家、省、市招标投标有关规定，

经 公开 招标，确定你单位中标。

特此通知。

招标人：(盖章)

2023 年 06 月 02 日

招标代理：(盖章)

2023 年 06 月 02 日



施工合同

東海 2023 合同第 0016 號

合同编号: YSYJZX-2023-6-2

省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及  
商业地上装饰装修工程施工项目

# 建设工程施工合同

住 房 城 乡 建 设 部 制 定  
国家工商行政管理总局

## 第一部分 合同协议书

发包人(全称):新蒲建设集团有限公司

承包人(全称):深圳东海建设集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关规定,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及商业地上装饰装修工程施工项目工程施工及有关事项协商一致,共同达成如下协议:

### 一、工程概况

1.工程名称:省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及商业地上装饰装修工程施工项目。

2.工程地点:郑州市文化创意产业园 LB09-07 地块,郑开大道南辅道、淳泽路、紫寰路和乐康街围合地块。

6.工程承包范围:本项目招标文件、施工图纸范围内的相关内容(具体以发布的招标工程量清单为准),主要装修项目包括但不限于(1)住宅成品装饰工程墙地砖、墙面漆、吊顶、灯饰灯具、开关插座、地漏、水龙头等、装饰专业管线、室内门和门套、卫生洁具、浴霸、含烟机灶具和水槽拉篮的整体橱柜、热水器、晾衣架等;本次招标范围不包含入户门及各种水电管线由总承包单位主体施工时预埋或整体施工到位(包括暖气片及配件采购安装)的部分;招标的装修专业负责的水电方面主要是安装水龙头、阀门、地漏、卫生洁具、灯饰灯具、开关插座等精装修图纸内包含的水电安装内容。(2)住宅地上门厅、走道、合用前室、连廊、楼梯间公共部位装饰工程(主要有墙地砖、墙面漆、吊顶、开关插座、灯具、装修管线等)(3)商业地上部分装饰工程。

### 二、合同工期

计划开工日期:2023 年 6 月 2 日。

计划竣工日期:2023 年 10 月 29 日。

工期总日历天数:150 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的

工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

### 三、质量标准

工程质量要求：合格并配合招标人取得“河南省工程建设优质工程奖”或“中州杯”奖。

### 四、签约合同价与合同价格形式

#### 1. 签约合同价为：

人民币(大写) 壹亿零玖佰捌拾玖万捌仟壹佰伍拾陆元零贰分 (¥109898156.02 元)；

其中：

##### (1) 安全文明施工费：

人民币(大写) 1204095.55 (¥ 壹佰贰拾万零肆仟零玖拾伍元伍角伍分 元)；

##### (2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币(大写) 零元整 (¥ 0.00 元)；

##### (3) 专业工程暂估价金额：

人民币(大写) 零元整 (¥ 0.00 元)；

##### (4) 暂列金额：

人民币(大写) 零元整 (¥ 0.00 元)。

2. 合同价格形式：总价合同。

### 五、项目经理

承包人项目经理：王峰。

### 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书(如果有)；
- (2) 投标函及其附录(如果有)；
- (3) 专用合同条款及其附件；

十二、合同生效

本合同自 双方签字盖章之日起 生效。

十三、合同份数

本合同一式 拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 捌 份，承包人执 贰 份。

发包人：(公章)



法定代表人或其委托代理人：

(签字)

承包人：(公章)



法定代表人或其委托代理人：

(签字)

姜兴东

组织机构代码： 组织机构代码： 914403005521327301

地 址： 地 址： 深圳市福田区福保街道福保社区黄槐  
道3号深福保科技工业园A、B栋B栋6A

邮政编码： 邮政编码： 518048

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

电 话： 电 话： 0755-25631538

传 真： 传 真： 0755-25595347

电子信箱： 电子信箱： jiangdongjz@vip.163.com

开户银行： 开户银行： 中国建设银行股份有限公司深圳景  
田支行

账 号： 账 号： 44250100011800001536

### 第三部分 专用合同条款

#### 1. 一般约定

##### 1.1 词语定义

###### 1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件包括：招标文件、投标文件、履行合同过程中双方书面确认的对合同内容有实质性影响的设计变更、签证等资料。

###### 1.1.2 合同当事人及其他相关方

###### 1.1.2.4 监理人：

名 称：河南大象建设监理咨询有限公司；

资质类别和等级：甲级；

联系电话：0371-63696856；

电子信箱：/；

通信地址：郑州市黄河路 88 号。

###### 1.1.2.5 设计人：

名 称：湖南远大工程设计有限公司；

资质类别和等级：甲级；

联系电话：/；

电子信箱：/；

通信地址：长沙高新开发区麓松路与东方红中路交汇处。

###### 1.1.3 工程和设备

1.1.3.7 作为施工现场组成部分的其他场所包括：符合通用条款规定的发包方提供的施工场地。

1.1.3.9 永久占地包括：依据设计图纸确定。

1.1.3.10 临时占地包括：依据设计图纸确定。

##### 1.3 法律

适用于合同的其他规范性文件：国家现行的施工及验收规范、技术规程及质量检验评定标准；国家、河南省、项目所在地市关于安全文明施工的法规、条例和行政规范性文件等。

##### 1.4 标准和规范



8) 承包人同意并履行发包人的相关管理规定、考核办法等。

9) 承包人应按国家规定为包括民工在内的所有工人提供劳动保护, 严格按照国家、省、市、等有关规定及时支付民工劳动报酬、不得拖欠或克扣。承包人不得以任何发包人的责任(如未按时支付工程款)为理由延期支付民工劳动报酬。若因承包人未按时支付民工劳动报酬导致民工有可能停工、闹事、投诉、曝光等, 发包人有权代承包人直接支付民工劳动报酬, 并以代付款金额的 20% 扣罚承包人违约金, 代付的劳动报酬及违约金将从承包人工程量款中扣除, 发包人并有权解除本合同。本合同签订后, 视为发包人已获承包人授权代其直接支付民工劳动报酬。

### 3.2 项目经理

#### 3.2.1 项目经理:

姓 名: 王峰;

身份证号: 420111197710224290;

建造师执业资格等级: 一级;

建造师注册证书号: 粤 1442010201117368;

建造师执业印章号: /;

安全生产考核合格证书号: 粤建安 B(2011)0007811;

联系电话: /;

电子信箱: /;

通信地址: /;

承包人对项目经理的授权范围如下: 执行通用条款。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求: 应保证每周至少五天在施工现场负责施工现场管理工作。

承包人未提交劳动合同, 以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任: 发包人有权要求承包人更换项目经理, 由承包人承担 10000 元的违约金; 发包人单方面解除合同或要求承包人更换项目经理的, 由此增加的费用和延误的工期由承包人承担。

项目经理未经批准, 擅自离开施工现场的违约责任: 擅自离开施工现场  $\leq 3$  天的, 向发包人交纳违约金 1000 元/天; 擅自离开施工现场  $\geq 3$  天的, 发包人有权要求承包人更换项目经理, 并向发包人交纳 2000 元/天的违约金。由此增加的费用和延误的工期由承包人承担。

3.2.3 承包人擅自更换项目经理的违约责任: 向发包人交纳违约金 50000 元。由此



竣工验收报告

技2-5

工程验收报告

监督号:

建设单位及工程名称		省直青年人才公寓永盛苑项目住宅成品、公共部位及商业地上装饰装修工程			
施工单位名称		深圳东海建设集团有限公司			
结构类型	装配式剪力墙结构	金额	109,898,156.02元	建筑面积(m2)或规模	197021.54m²
施工起止日期		2023年6月2日至2024年3月25日	验收日期	2024年3月29日	
验收方案	1、由监理单位组织各方责任主体单位对工程实体质量进行检查验收； 2、分三个检查组：第一观感，第二实测实量，第三组资料； 3、由质监站监督验收工作；				
验收内容	1、保证资料齐全，真实有效，原材料有出场合格证及复试报告。 2、质量检验批验收资料齐全 3、各项记录齐全，隐蔽工程验收记录等均真实可靠。 4、外观质量符合要求。				
施工单位验收意见： 项目负责人：王峰 (公章)  2024年3月29日			监理单位验收意见： 项目总监理工程师：合格 (公章)  2024年3月29日		
设计单位验收意见： 技术负责人：宋祥 (公章)  2024年3月29日			总包单位验收结果： 项目负责人：合格 项目法人：高国印 (公章)  2024年3月29日		
勘察单位验收意见： 技术负责人： (公章)  年 月 日接收人：			报告日期 接收日期：  年 月 日接收人：		

3. 远景能源上海总部大楼员工层、研发层、会议层装修  
施工合同

东海 2021 合同第 0187 号

(GF—2017—0201)

# 建设工程施工合同

住房和城乡建设部 制定  
国家工商行政管理总局

## 第一部分 合同协议书

发包人(全称): 远景能源有限公司

承包人(全称): 深圳东海建设集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就远景能源上海总部大楼员工层、研发层、会议层装修工程事项协商一致,共同达成如下协议:

### 一、工程概况

1.工程名称: 远景能源上海总部大楼员工层、研发层、会议层装修。

2.工程地点: 上海市黄浦区中山南一路736号名义楼层5-10层和15-17层(实际楼层4-9层和12-14层)。

3.工程立项批准文号:           /          。

4.资金来源:           /          。

5.工程内容:           /          。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》(附件1)。

6.工程承包范围:

见招标文件。

### 二、合同工期

计划开工日期: 2021 年 6 月 10 日。

计划竣工日期: 2021 年 11 月 18 日。

工期总日历天数: 162 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算

的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。具体开工日期以取得施工许可证时间为准。

### 三、质量标准

工程质量合格，国家及行业规范、招标文件及合同内的质量要求、工程竣工验收标准。

### 四、签约合同价与合同价格形式

#### 1. 签约合同价为：

人民币（大写） 叁仟叁佰壹拾万圆整 (¥ 33,100,000.00 元，未税)

人民币（大写） 叁仟陆佰零柒万玖仟圆整 (¥ 36,079,000.00 元，含税)

（备注：上述价格基于招标阶段 2021 年 5 月 21 日图纸，且已考虑招标投标过程中的所有澄清内容）

#### 2. 合同价格形式： 固定总价 。

### 五、项目经理

承包人项目经理： 王峰 。

### 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书（如果有）；
- (2) 投标函及其附录（如果有）；
- (3) 专用合同条款及其附件；

- (4) 通用合同条款;
- (5) 技术标准和要求;
- (6) 图纸;
- (7) 已标价工程量清单或预算书;
- (8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件,应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

## 七、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。

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,并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

3.发包人和承包人通过招标投标形式签订合同的,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。

## 八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

## 九、签订时间

本合同于 2021 年 5 月 31 日签订。

十、签订地点

本合同在上海签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同份数

本合同一式肆份，均具有同等法律效力，发包人执贰份，承包人执贰份。

发包人：(盖章)

承包人：(盖章)

类别采购经理：

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

(签字)

组织机构代码：\_\_\_\_\_ 组织机构代码：552132730

地 址：\_\_\_\_\_ 地 址：深圳市福田区福保街道福保社区黄槐道

3号深福保科技工业园AB栋B栋6A

邮政编码：\_\_\_\_\_ 邮政编码：518000

电 话：\_\_\_\_\_ 电 话：0755-25631538



# 竣工验收报告

## 单位工程质量竣工验收记录

工程名称	远景能源上海总部大楼员工层、研发层、会议层装修工程	结构类型	钢混结构	层数/建筑面积	19500m²
施工单位	深圳东海建设集团有限公司	技术负责人	周千军	开工日期	2021.06.08
项目负责人	王峰	项目技术负责人	陈建红	完工日期	2021.11.18

序号	项目	验收记录 (由施工单位填写)	验收结论 (由监理单位填写,符合有关规定未委托监理的由建设单位填写)
1	分部工程验收	共 7 分部, 经查 7 分部符合标准及设计规定 7 分部	合格
2	质量控制资料核查	共核查 6 项, 经审查符合规定 6 项 经核定符合规范规定 6 项	合格
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 4 项, 符合规定 4 项, 共抽查 4 项, 符合规定 4 项, 经返工处理符合规定 0 项	合格
4	观感质量验收	共抽查 15 项, 符合规定 15 项, 不符合规定 0 项	合格
5	综合验收结论(参加验收各方共同商定,由建设单位填写)	经验收符合要求, 验收合格	

建设单位	勘察单位	设计单位	施工单位	监理单位
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
项目负责人: 张仁	总监理工程师: 王峰	项目负责人: 王峰	项目负责人: 王峰	项目负责人: 王峰
单位负责人: 张雷	单位负责人: 王峰	单位负责人: 王峰	单位负责人: 王峰	单位负责人: 王峰
2021年11月18日	年 月 日	年 月 日	2021年11月18日	年 月 日

五. 投标人近两年财务报表汇总表

1、联合体牵头人：深圳东海建设集团有限公司

单位：万元

资产负债表				利润表			
2023年		2024年		2023年		2024年	
资产规模 (万元)	资产 负债 率	资产规模 (万元)	资产 负债 率	营业收入 (万元)	净利润 (万元)	营业收入 (万元)	净利润 (万元)
101890.76	70.76 %	95951.03	69.10 %	100891.50	444.59	74359.12	-83.25

2、联合体成员：深圳市宝丽建设集团有限公司

资产负债表				利润表			
2023年		2024年		2023年		2024年	
资产规模 (万元)	资产 负债 率	资产规模 (万元)	资产 负债 率	营业收入 (万元)	净利润 (万元)	营业收入 (万元)	净利润 (万元)
3497.89	33.33 %	6882.21	40.01 %	6249.90	166.13	13575.00	1050.01

## 六、投标人近两年财务报表

1、联合体牵头人：深圳东海建设集团有限公司

2023年财务报表：

### 深圳东海建设集团有限公司

2023 年度 审计报告

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、资产负债表	3-4
三、利润表	5
四、现金流量表	6-7
五、所有者权益（股东权益）变动表	8
六、财务报表附注	9-33

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24654XPMM3



# 深圳国信泰会计师事务所(普通合伙)

SHENZHEN GUOXINTAI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (COMMON COOPERATE)

地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦东座0810

电话：82840486 83458489 传真：82840529 网址：www.szgxtcpa.com

## 审计报告

深国信泰审字[2024]082号

深圳东海建设集团有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了深圳东海建设集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表，2023年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照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年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



## 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳国信泰会计师事务所（普通合伙）

地址：中国·深圳

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二四年三月一日





# 资产负债表（一）

2023年12月31日

编制单位：深圳东海建设集团有限公司 单位：元

资产	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	1	75,371,655.34	64,095,437.45
交易性金融资产			-
衍生金融资产			
应收票据	2		3,500,000.00
应收账款	3	430,909,216.10	516,898,176.62
应收款项融资			
预付款项	4	405,438,043.64	341,080,924.84
其他应收款	5	82,170,195.35	150,558,942.78
存货	6	1,059,294.48	397,235.00
合同资产			-
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		994,948,404.91	1,076,530,716.69
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	7	1,050,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	8	22,909,171.61	22,078,061.28
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		23,959,171.61	22,078,061.28
资产总计		1,018,907,576.52	1,098,608,777.97

（所附注释是财务报表的组成部分）





# 资产负债表（二）

2023年12月31日

编制单位：深圳前海建设集团有限公司

单位：元

负债和所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	9	22,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	10	236,090,189.10	296,743,831.30
预收款项	11	83,638,915.34	92,216,548.20
合同负债			
应付职工薪酬	12	8,426,101.00	5,572,724.70
应交税费	13	-773,702.64	-430,415.39
其他应付款	14	347,775,288.89	380,122,651.63
持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		697,156,791.69	774,225,340.44
非流动负债：			
长期借款	15	23,800,000.00	29,300,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		23,800,000.00	29,300,000.00
负债合计		720,956,791.69	803,525,340.44
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	16	183,800,000.00	183,800,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	17	7,658,180.37	6,868,960.19
未分配利润	18	106,492,604.46	104,414,477.34
所有者权益（或股东权益）合计		297,950,784.83	295,083,437.53
负债和所有者权益(或股东权益)总计		1,018,907,576.52	1,098,608,777.97

（所附注释是财务报表的组成部分）





利润表  
2023年度

编制单位：深圳东海建设集团有限公司

单位：元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	19	1,008,914,986.99	1,294,381,141.16
减：营业成本	19	930,147,369.57	1,199,158,378.97
税金及附加	20	3,278,168.75	3,998,911.00
销售费用	21	9,142,699.03	8,057,450.85
管理费用	22	57,585,413.45	46,490,298.13
研发费用			17,256,297.03
财务费用	23	3,045,697.60	3,122,971.64
其中：利息费用		1,861,607.71	1,807,293.44
利息收入		470,881.20	422,067.31
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,715,638.59	16,296,833.54
加：营业外收入	24	855,233.60	271,069.90
减：营业外支出	25	645,994.16	460,692.79
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,924,878.03	16,107,210.65
减：所得税费用	26	1,479,007.65	3,072,939.69
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,445,870.38	13,034,270.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,445,870.38	13,034,270.96
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		4,445,870.38	13,034,270.96
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

补充资料：

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

（所附注释是财务报表的组成部分）





## 现金流量表(一)

2023年度

编制单位: 深圳东海建设集团有限公司

单位: 元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,089,826,314.65	1,176,408,780.54
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	68,597,986.87	102,033,213.56
经营活动现金流入小计	1,158,424,301.52	1,278,441,994.10
购买商品、接受劳务支付的现金	1,055,820,190.05	1,185,379,802.18
支付给职工以及为职工支付的现金	2,045,550,560.17	288,279,499.53
支付的各项税费	17,767,321.30	26,848,036.95
支付其他与经营活动有关的现金	-1,961,676,330.95	-225,613,491.44
经营活动现金流出小计	1,157,461,740.57	1,274,893,847.22
经营活动产生的现金流量净额	962,560.95	3,548,146.88
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	134,335.03	
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	134,335.03	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,409,070.38	180,408.20
投资支付的现金	1,050,000.00	
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	4,459,070.38	180,408.20
投资活动产生的现金流量净额	-4,324,735.35	-180,408.20
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	-	
取得借款收到的现金	47,000,000.00	24,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	47,000,000.00	24,000,000.00
偿还债务支付的现金	30,500,000.00	15,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,861,607.71	1,807,293.44
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	32,361,607.71	17,007,293.44
筹资活动产生的现金流量净额	14,638,392.29	6,992,706.56
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	11,276,217.89	10,360,445.24
加: 期初现金及现金等价物余额	64,095,437.45	53,734,992.21
六、期末现金及现金等价物余额	75,371,655.34	64,095,437.45

(所附注释是财务报表的组成部分)







## 现金流量表（二）

2023年度

编制单位：深圳东海建设集团有限公司

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,445,870.38	13,034,270.96
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,387,839.66	2,648,521.80
无形资产摊销	-	
长期待摊费用摊销	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	55,785.36	
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）	1,861,607.71	1,807,293.44
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）	-	
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）	-662,059.48	-397,235.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	93,520,589.15	-186,504,235.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-99,068,548.75	172,477,905.67
其他	-1,578,523.08	481,625.62
经营活动产生的现金流量净额	962,560.95	3,548,146.88
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	75,371,655.34	64,095,437.45
减：现金的期初余额	64,095,437.45	53,734,992.21
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	11,276,217.89	10,360,445.24

（所附注释是财务报表的组成部分）





所有者权益(股东权益)变动表

2023年度

项目	年初余额							上年金额						
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	183,800,000.00	-	-	-	-	-	295,083,337.35	183,800,000.00	-	-	-	-	-	281,567,540.95
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-1,578,523.08	-	-	-	-	-	-	481,625.62
二、本年年初余额	183,800,000.00	-	-	-	-	-	293,504,914.45	183,800,000.00	-	-	-	-	-	282,049,166.57
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	4,445,570.38	-	-	-	-	-	-	13,034,270.96
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	4,445,570.38	-	-	-	-	-	-	13,034,270.96
1.所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	183,800,000.00	-	-	-	-	-	297,950,784.83	183,800,000.00	-	-	-	-	-	295,083,437.53

(附后附注是财务报表附注组成部分)



# 深圳东海建设集团有限公司

## 财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 一、 公司基本情况

深圳东海建设集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于2010年3月11日在深圳市市场监督管理局登记注册, 持有统一社会信用代码为914403005521327301的营业执照; 法定代表人: 姜兴东; 认缴注册资本: 人民币23800万元; 经济性质: 有限责任公司; 营业期限: 永续经营。

本公司住所: 深圳市福田区福保街道福保社区黄槐道3号深福保科技工业园A、B栋B栋6A

本公司经营范围: 建筑装修装饰工程专业承包、建筑幕墙工程专业承包、消防设施工程专业承包、建筑装饰工程设计; 建筑幕墙工程设计; 消防设施工程设计; 建筑工程施工总承包; 市政工程施工总承包; 机电工程施工总承包; 地基基础工程专业承包; 电力工程施工总承包; 电子与智能化工程专业承包; 防水防腐保温工程专业承包; 钢结构工程专业承包; 城市及道路照明工程专业承包; 环保工程专业承包; 古建筑工程专业承包; 城市园林绿化工程专业承包; 施工劳务企业资质; 模板脚手架专业承包; 特种工程专业承包; 金属门窗工程; 体育场地设施工程; 建设项目管理; 信息系统集成及服务; 信息技术服务; 软件开发、技术服务; 广告服务; 安全技术防范系统设计、施工; 园林绿化景观工程的设计、施工及养护; 道路养护; 市政养护维修工程; 机械设备租赁; 建筑材料购销; 家具、饰品的购销、货物进出口、技术进出口(法律、行政法规禁止的项目除外; 法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营); 投资兴办实业(具体项目另行申报); 物业管理; 物业修缮; 门窗型材生产及销售; 门窗、栏杆生产安装及销售; 劳务派遣。

### 二、 财务报表的编制基础和持续经营

本公司以持续经营为基础, 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——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制财务报表。

本公司已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力, 本公司管理层相信本公司能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此, 本公司以持续经营为基础编制截至2023年12月31日止的财务报表。

### 三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求, 真实完整地反映了本公司的财务





状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### 四、重要会计政策和会计估计

##### （一）会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### （二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

##### （三）记账基础和计价原则

本公司采用借贷记账法，以权责发生制为记账基础，以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可回收金额与现值孰高计量；盘盈资产等按重置成本计量。本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

##### （四）外币业务的核算方法及折算方法

本公司对发生的外币业务，按照交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，发生的差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

##### （五）现金及现金等价物

本公司现金为库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是持有的期限短（一般是指自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知限额现金、价值变动风险很小的投资。

##### （六）应收款项

###### 1. 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回的，则对其终止确认。

###### 2. 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失，如果对个别有确凿证据表明无法收回的应收款项采用直接核销法核算坏账损失。

###### 3. 坏账准备的计提方法及计提比例

对于单项金额重大且其有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款、预付账款、其他应收款），根据其未来现金流量低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金



额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收账款,根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础,结合现实情况确定报告期各组合计提坏账准备的比例;对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项,采用个别认定计提坏账准备。

#### **(七) 存货**

本公司的存货包括材料、在产品、包装物、低值易耗品、库存商品等,存货以实际成本核算,发出存货采用移动加权平均法核算。低值易耗品、包装物领用时采用一次摊销法核算计入当期成本、费用。

期末存货按成本与可变现净值孰低计价,其确认标准为:中期期末或年度终了,由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,使存货成本不可收回的部分,计提存货跌价准备;存货跌价准备按单个存货项目的账面价值高于其可变现净值的差额计提;可变现净值是指企业在正常经营过程中,以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的费后的价值。

#### **(八) 长期股权投资**

##### **1. 长期股权投资初始成本的计价**

(1) 以支付货币资金取得的长期股权投资,按支付的全部价款包括税金、手续费等相关费用作为初始成本计价;(2) 以放弃非现金资产取得的长期股权投资,其初始投资成本按《企业会计准则—非货币性交易》的规定计价;(3) 以债务重组取得的投资,其初始投资成本按《企业会计准则—债务重组》的规定计价;(4) 通过行政划拨方式取得的长期股权投资,按划出单位的账面价值作为初始投资成本;(5) 因企业合并形成的长期股权投资初始投资成本按企业合并所述方法确认;(6) 以发行权益证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本;(7) 投资者投入的,按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本。

##### **2. 长期股权投资核算及收益确认**

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算;对子公司的长期股权投资,编制合并报表时按照权益法进行调整。

采用成本法核算的单位,在被投资单位宣告分派利润或现金股利时,确认当期投资收益,确认的投资收益,仅限于被投资单位接收后产生的累计净利润的分配额,所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

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

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益



的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失的除外；对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按照相应比例转入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款的差额，计入当期损益。

### 3. 共同控制、重大影响的判断

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制。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的，认定为重大影响。

### 4. 长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

期末对由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不能够恢复，应将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额确认为长期股权投资减值准备。

按个别投资项目成本与可收回金额孰低计提。

## （九）固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租能够管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在于其有关的经济利益很可能流入本公司，并其成本能够可靠地计量才予以确认。

### 1. 固定资产计价

固定资产按实际成本计价。

### 2. 固定资产折旧方法

固定资产折旧采用直线法计算，并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率确定折旧率，各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	残值率	估计使用年限	年折旧
房屋建筑物	5%	5-20	4.75-19%
机器设备	5%	3	31.67%
电子设备	5%	3	31.67%
运输设备	5%	4	23.75%
其他设备	5%	5	19%

对于已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用





寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

### 3. 固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出，仅在于其有关的经济利益很可能流入本公司，并且其成本能够可靠的计量时才予以确认，否则发生时计入当期损益。

### 4. 固定资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。

减值迹象主要包括：（1）市价持续下跌；（2）技术陈旧；（3）损坏；（4）长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于其账面价值；（5）产生大量不合格品。

固定资产减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

## （十）在建工程

### 1. 在建工程计价

按各项工程所发生的实际成本核算。工程达到预定可使用状态时，按工程项目的实际成本结转固定资产。工程完工交付使用前发生的允许资本化的借款费用支出计入工程造价；交付使用后，其有关利息支出计入当期损益。

### 2. 在建工程减值准备

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。

减值迹象主要包括：（1）长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；（2）所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；（3）其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

在建工程减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

## （十一）无形资产

### 1. 无形资产的确认和初始计价

本公司无形资产的确认标准：（1）拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产；（2）与资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业；（3）该资产的成本能够可靠计量；

本公司的无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等。无形资产按照成本进行初始计量。

### 2. 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命期内合理摊销，计入当期损益。无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。无法预见无形资产带来经济利益的期限的作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每



年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

### 3. 无形资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明无形资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。

减值迹象主要包括：（1）已被其他新技术等所替代；（2）市价在当前大幅下降，预期不会恢复；（3）已超过法律保护期限；（4）其他足以证明实质上已经发生了减值的情形。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 4. 研究阶段和开发阶段的划分

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。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（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，可证明其有用性；（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。

### （十二）长期待摊费用

长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用在受益期限内采用直线法平均摊销。

### （十三）职工薪酬

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

#### 1. 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

#### 2. 离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### 3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。



#### 4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

#### （十四）预计负债的确认标准和计量方法

##### 1. 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- （1）该义务是企业承担的现时义务；
- （2）履行该义务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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- （1）或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- （2）或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

本公司在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真实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。

#### （十五）收入确认原则

企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- （一）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- （二）该合同明确了各方所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- （三）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- （四）该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；

- （五）企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

企业应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

其他收入参照《企业会计准则第 14 号—收入》执行。





#### （十六）所得税

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款递减的应纳税所得额为限。

资产的负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

#### 五、 会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

本年度未发生会计政策与会计估计的变更，不存在重大的应披露而未披露的会计差错。

#### 六、 税项

本公司适用的主要税（费）种类与税（费）率：

序号	税 种	税（费）率	说 明
1	增值税	3%、6%、9%、13%	货物销售收入或应税服务收入
2	城市维护建设税	7%	按应缴纳的流转税额计缴
3	教育费附加	3%	按应缴纳的流转税额计缴
4	地方教育附加	2%	按应缴纳的流转税额计缴
5	企业所得税	25%	按应纳税所得额计缴

#### 七、 会计报表重要项目的说明

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

##### 1. 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
现 金	6,330.28	
银行存款	75,365,325.06	64,095,437.45
合 计	75,371,655.34	64,095,437.45



## 2. 应收票据

票据名称	开出单位名称	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	青岛嘉凯城房地产开发有限公司		3,500,000.00
合 计			3,500,000.00

## 3. 应收账款

(1) 期末应收账款账面净额为430,909,216.10元，其账面余额和坏账准备列示如下：

账 龄	期末余额			上年年末余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	352,942,583.82	81.91%		463,086,895.92	89.59%	
一至二年	77,966,632.28	18.09%		53,811,280.70	10.41%	
合 计	430,909,216.10	100.00%		516,898,176.62	100.00%	

(2) 期末应收账款欠款金额前五名的情况如下：

单位名称	金额	账龄	款项性质
深圳市海明房地产开发有限公司	18,656,720.10	一年以内	工程款
中铁建工集团有限公司	18,642,999.71	一年以内	工程款
中建三局集团有限公司	17,236,237.77	一年以内	工程款
中国水利水电第四工程局有限公司	14,722,119.32	一年以内	工程款
中建科工集团有限公司	13,195,234.48	一年以内	工程款
合 计	82,453,311.38		
占应收账款总额比例	19.13%		

## 4. 预付款项

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	312,441,467.86	77.06%	281,392,944.35	82.50%
一至二年	92,996,575.78	22.94%	59,687,980.49	17.50%
合 计	405,438,043.64	100.00%	341,080,924.84	100.00%

期末预付款项前五名列示如下：

单位名称	金额	账龄	款项性质
深圳市永珈成实业有限公司	9,246,150.46	一至二年	工程款



江西卡投商贸有限公司	8,840,934.05	一年以内	工程款
惠州市东一钢结构有限公司	7,410,390.00	一年以内	工程款
四川柯美特铝业有限公司	7,000,365.86	一年以内	工程款
江西省霖泽建材有限公司	5,847,226.70	一年以内	工程款
合 计	38,345,067.07		
占预付款项总额比例	9.46%		

#### 5. 其他应收款

(1) 期末其他应收款账面净额为 82,170,195.35 元，其账面余额和坏账准备列示如下：

账 龄	期末余额			上年年末余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	46,507,688.48	56.60%		49,704,629.82	33.01%	
一年以上	35,662,506.87	43.40%		100,854,312.96	66.99%	
合 计	82,170,195.35	100.00%		150,558,942.78	100.00%	

(2) 期末其他应收款欠款金额前五名的情况如下：

单位名称	金额	账龄	款项性质
深圳市耀汇贸易有限公司	10,000,000.00	一年以上	往来
绵阳两弹一星文化发展有限公司	5,480,000.00	一年以上	往来
河南向锦置业有限公司	5,171,000.00	一年以上	借款
淮安市金琥珀置业有限公司	4,000,000.00	一年以内	往来
深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	4,000,000.00	一年以内	往来
合 计	28,651,000.00		
占其他应收款总额比例	34.87%		

#### 6. 存货

(1) 存货项目列示：

项 目	期末余额		上年年末余额	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
库存商品	1,059,294.48		397,235.00	
合 计	1,059,294.48		397,235.00	



#### 7. 长期股权投资

单位名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	占股
深圳中炬建设工程有限公司		500,000.00		500,000.00	100.00%
深圳东海软件研发有限公司		550,000.00		550,000.00	100.00%
合 计		1,050,000.00		1,050,000.00	

#### 8. 固定资产及累计折旧

##### (1) 固定资产及累计折旧增减变动情况

固定资产原值	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	22,623,707.87			22,623,707.87
机器设备	495,962.28	2,398,995.78	27,350.43	2,867,607.63
电子设备	484,191.65	332,941.85	23,936.94	793,196.56
运输设备	7,227,455.90	677,132.75	1,102,186.37	6,802,402.28
合 计	30,831,317.70	3,409,070.38	1,153,473.74	33,086,914.34
累计折旧	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	4,211,676.62	1,068,918.36		5,280,594.98
机器设备	384,310.59	155,191.37	22,019.02	517,482.94
电子设备	187,074.41	151,540.77	11,570.55	327,044.63
运输设备	3,970,194.80	1,012,189.16	929,763.78	4,052,620.18
合 计	8,753,256.42	2,387,839.66	963,353.35	10,177,742.73
净 值	22,078,061.28			22,909,171.61

#### 9. 短期借款

借款来源	期末余额	上年年末余额	借款期限	年利率%	借款条件
深圳农村商业银行兴围支行	10,000,000.00		1 年	浮动利率	抵押贷
深圳分行软件园社区支行	12,000,000.00				
合 计	22,000,000.00				

#### 10. 应付账款

(1) 公司应付账款期末余额 236,090,189.10 元，具体情况列示如下：





账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	160,953,519.10	68.17%	207,866,843.04	70.05%
一至二年	75,136,670.06	31.83%	88,876,988.26	29.95%
合 计	236,090,189.16	100.00%	296,743,831.30	100.00%

(2) 期末应付账款前五名列示如下:

单位名称	金额	账龄	款项性质
北京祥和建筑工程有限公司	6,261,848.00	一年以内	工程款
上海格安装饰材料有限公司	5,882,736.00	一年以内	工程款
深圳市群创建筑劳务有限公司	5,056,171.14	一年以内	劳务费
深圳市匠人建筑劳务有限公司	3,780,000.00	一年以内	劳务费
深圳市金环宇电线电缆有限公司	3,474,000.97	一年以内	工程款
合 计	24,454,756.11	一年以内	工程款
占应付账款总额比例	10.36%		

#### 11. 预收账款

(1) 预收账款期末余额 83,638,915.34 元, 具体情况列示如下:

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	58,737,358.16	70.23%	61,099,783.64	66.26%
一至二年	24,901,557.18	29.77%	31,116,764.56	33.74%
合 计	83,638,915.34	100.00%	92,216,548.20	100.00%

(2) 期末预收账款前五名列示如下:

单位名称	金额	账龄	款项性质
洛阳金元古城文化建设有限公司	12,000,000.00	一年以内	工程款
广西贵港国基工程管理有限公司	9,200,800.00	一年以内	工程款
广西贵港国擎科技开发有限公司	8,764,850.00	一年以内	工程款
延安市宝塔区爱驰酒店管理有限公司	5,400,000.00	一年以内	工程款
广东建旺建设有限公司	5,000,000.00	一年以内	工程款
合 计	40,365,650.00		
占预收账款总额比例	4.90%		





## 12. 应付职工薪酬

项 目	上年年末余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金津贴和补贴	5,560,715.90	197,677,868.65	194,824,400.87	8,414,183.68
二、职工福利费		4,988,275.96	4,988,275.96	
三、社会保险费		3,882,635.50	3,882,635.50	
四、住房公积金		380,984.00	380,984.00	
五、补充医疗保险		0	0	
六、工会经费和职工教育费	12,008.80	474,172.36	474,263.84	11,917.32
七、非货币性福利				
八、因解除劳动关系给予的补贴				
九、其它				
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	5,572,724.70	207,403,936.47	204,550,560.17	8,426,101.00

## 13. 应交税费

税 种	税 率	期末余额	上年年末余额
增值税	3%、6%、9%、13%	-1,018,728.15	-1,112,033.64
城建税	7%	66,881.22	115,349.79
教育费附加	3%	28,621.52	49,302.24
地方教育费附加	2%	19,108.54	32,895.72
企业所得税	25%	-1,502.10	316,240.17
个人所得税	3-45%	131,919.52	167,335.19
其他税费		-3.19	495.14
合 计		-773,702.64	-430,415.39

具体缴纳金额以主管税务机关核算为准。

## 14. 其他应付款

(1) 其他应付款期末余额 347,775,288.89 元，具体情况列示如下：

账 龄	期末余额	上年年末余额
-----	------	--------



	金额	比例	金额	比例
一年以内	265,785,532.90	76.42%	268,700,928.30	70.69%
一年以上	81,989,755.99	23.58%	111,421,723.33	29.31%
合 计	347,775,288.89	100.00%	380,122,651.63	100.00%

(2) 期末其他应付款前五名列示如下:

单位名称	金额	账龄	款项性质
深圳东海建设集团有限公司苏州分公司	40,795,825.36	一年以内	往 来
预缴税款	26,705,912.14	一年以内	税款
王天平	23,137,917.66	一年以内	往来
顾云生	18,836,074.13	一年以内	往来
石少琳	18,815,200.11	一年以内	往来
合 计	128,290,929.40		
占其他应付款总额比例	36.89%		

#### 15. 长期借款

借款单位	上年年末余额	期末余额	借款期限	年利率%	借款条件
交通银行股份有限公司 深圳华融支行:	5,300,000.00	0	10 年	基准利率加 浮动利率	抵押贷
华夏银行深圳分行 软件园社区支行 : 10885000000003248	14,000,000.00	0	1 年	基准利率加 浮动利率	流动资 金贷
深圳农村商业 银行兴围支行 000406175939	10,000,000.00	23,800,000.00	3 年	基准利率加 浮动利率	信用贷
合 计	29,300,000.00	23,800,000.00			

#### 16. 实收资本

出资方	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	占认缴出资 总额比例
俞扣兄	190,400,000.00	80.00%	147,040,000.00	61.78%
姜海峰	47,600,000.00	20.00%	36,760,000.00	15.45%
合 计	238,000,000.00	100.00%	183,800,000.00	77.23%



### 17. 盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	6,868,960.19	789,220.18		7,658,180.37
公益金				
任意盈余公积				
合 计	6,868,960.19	789,220.18		7,658,180.37

### 18. 未分配利润

项 目	金 额
上年年末余额	104,414,477.34
加：会计政策变更	0
前期差错更正	-1,578,523.08
其他	
本期年初余额	102,835,954.26
加：本期净利润转入	4,445,870.38
减：本期提取法定盈余公积	-789,220.18
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	106,492,604.46
其中：董事会已批准的现金股利数	

### 19. 营业收入及营业成本

(1) 按主营业务收入、其他业务收入列示：

类 别	本期金额	上期金额
主营业务收入	1,008,914,986.99	1,294,381,141.16
合 计	1,008,914,986.99	1,294,381,141.16
主营业务成本	930,147,369.57	1,199,158,378.97
合 计	930,147,369.57	1,199,158,378.97

### 20. 税金及附加

项 目	计缴标准	本期金额	上期金额
城建税	应交流转税的 7%	1,575,043.32	2,011,492.05
教育费附加	应交流转税的 3%	714,500.66	894,599.11
地方教育费附加	应交流转税的 2%	476,337.96	596,399.56
房产税		197,429.70	148,072.28
土地使用税		5,966.37	4,474.780
印花税	购销合同的 0.03%	299,840.23	328,650.56



地方水利建设基金		4,962.80	12,606.13
城市生活垃圾理费		0	979.38
环境保护税		4,062.68	1,637.15
其他		25.03	
合 计		3,278,168.75	3,998,911.00

#### 21. 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
工资	1,718,267.22	1,679,696.49
福利费	1,741,766.38	1,247,228.34
办公用品费	401,517.30	597,192.88
业务招待费	643,735.16	1,792,093.40
广告和业务宣传费	372,238.87	105,423.18
差旅费	1,163,806.64	833,601.73
投标及标书费	252,501.33	310,171.06
设计费	1,553,626.72	582,585.88
服务费	1,076,290.66	739,186.62
运输费	27,901.36	57,426.15
维修费	186,297.43	112,845.12
折旧费	4,749.96	
合 计	9,142,699.03	8,057,450.85

#### 22. 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
工资	38,229,496.00	31,863,964.28
福利费	3,246,509.58	1,658,920.28
社保费	3,882,635.50	3,038,773.57
公积金	380,984.00	180,118.00
培训费	284,199.61	242,623.61
工会经费	189,972.75	181,832.11
办公用品费	637,370.19	771,728.20
招待费	141,467.70	587,223.10
折旧费	2,227,898.33	2,315,380.10
租赁费	131,602.49	175,265.19
物业管理费	130,019.22	157,052.02





水电费	599,371.50	202,516.28
保险费	431,312.66	397,088.30
差旅费	350,476.79	285,056.23
交通费	115,020.35	194,177.59
汽车费用	733,360.52	983,627.51
服务费	2,643,554.45	1,594,283.81
律师服务费	2,695,163.13	1,296,252.76
维修费	15,758.06	10,357.34
会费	277,283.02	168,400.00
残疾人就业保障金	133,079.83	122,035.75
运杂费	23,328.29	42,338.66
通讯费	56,524.00	20,596.75
其他	29,025.75	686.69
合 计	57,556,387.97	46,490,298.13

#### 23. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	1,861,607.71	1,807,293.44
减：利息收入	-470,881.20	422,067.31
加：手续费	100,924.78	67,878.86
其他	1,554,046.31	1,669,866.65
合 计	3,045,697.60	3,122,971.64

#### 24. 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
政府补助收入	828,226.07	271,068.90
其他	27,007.53	1.00
合 计	855,233.60	271,069.90

#### 25. 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
滞纳金	309,366.19	443,715.57
多预缴税金	205.51	577.22
罚款	30,000.00	16,400.00
固定资产清理	55,785.36	





损赠支出	30,000.00	
违约金	220,637.10	
合 计	645,994.16	460,692.79

#### 26. 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	1,479,007.65	3,072,939.69
合 计	1,479,007.65	3,072,939.69

### 八、 其他重要事项说明

#### 1. 或有事项

本公司无重大未决诉讼或仲裁事项，未为任何单位提供对外担保，未将本公司任何资产予以抵押或质押借款，无任何应披露而未披露的或有负债。

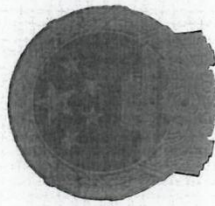
#### 2. 期后事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

#### 3. 承诺事项

本公司无应披露的承诺事项。





# 会计师事务所 执业证书

名称：深圳国信泰会计师事务所  
(普通合伙)  
李清明  
首席合伙人：  
主任会计师：  
经营场所：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫  
竹七道求是大厦东座 0810

组织形式：普通合伙  
执业证书编号：47470176  
批准执业文号：深财会[2006]27号  
批准执业日期：2006年05月15日



证书序号：0012531

## 说明

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

发证机关：深圳市财政局  
二〇二一年一月五日

中华人民共和国财政部制





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300789220069W



名称 深圳国信泰会计师事务所(普通合伙)  
类型 合伙企业  
执行事务合伙人 李清明

成立日期 2006年05月25日

主要经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦东座0810

**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



2020年07月09日

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



2024年财务报表:

深圳东海建设集团有限公司

审计报告

2024 年度

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、资产负债表	3-4
三、利润表	5
四、现金流量表	6
五、所有者权益变动表	7-8
六、财务报表附注	9-38
七、审计机构营业执照及执业许可证复印件	

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<https://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：粤25WS06H7NF





## 深圳市兴粤合伙会计师事务所

SHEN ZHEN XING YUE PARTNERSHIP CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市福田区福田街道滨河大道 5022 号联合广场 A 座 1811

电话：82527005、82571809

邮编：518033

### 审计报告

兴粤财审报字（2025）第 021 号

深圳东海建设集团有限公司：

#### 一、审计意见

我们审计了后附的深圳东海建设集团有限公司（以下简称“东海建设集团”或贵公司）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日资产负债表，2024 年度利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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





错报是重大的。

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

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

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

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳市兴粤会计师事务所

(普通合伙)

中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年四月二十八日





资产负债表

编制单位：	深圳东海建设集团有限公司	2024年12月31日	金额单位：元
项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产			
货币资金	七、（一）	55,461,590.55	75,371,655.34
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、（二）	445,053,826.40	430,909,216.10
应收款项融资			
预付款项	七、（三）	340,209,104.50	405,438,043.64
其他应收款	七、（四）	93,337,140.41	82,170,195.35
存货	七、（五）	-	1,059,294.48
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	七、（六）	2,514,945.05	-
流动资产合计		936,576,606.91	994,948,404.91
非流动资产			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、（七）	1,056,800.00	1,050,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	七、（八）	21,876,843.53	22,909,171.61
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		22,933,643.53	23,959,171.61
资产总计		959,510,250.44	1,018,907,576.52

法定代表人：姜兴东

主管会计工作负责人：杨静

会计机构负责人：罗音





资产负债表（续）

编制单位：	深圳东海建设集团有限公司	2024年12月31日	金额单位：元
项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债			
短期借款	七、（九）	22,000,000.00	22,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、（十）	213,076,902.99	236,090,189.10
预收款项	七、（十一）	78,687,464.93	83,638,915.34
合同负债			
应付职工薪酬	七、（十二）	7,446,673.71	8,426,101.00
应交税费	七、（十三）	661,645.36	-773,702.64
其他应付款	七、（十四）	319,700,180.05	347,775,288.89
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		641,572,867.04	697,156,791.69
非流动负债			
长期借款	七、（十五）	20,800,000.00	23,800,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		20,800,000.00	23,800,000.00
负 债 合 计		662,372,867.04	720,956,791.69
所有者权益（或股东权益）			
实收资本（或股本）	七、（十六）	183,800,000.00	183,800,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、（十七）	7,658,180.37	7,658,180.37
未分配利润	七、（十八）	105,679,203.03	106,492,604.46
所有者权益合计		297,137,383.40	297,950,784.83
负债及所有者权益合计		959,510,250.44	1,018,907,576.52

法定代表人：

姜兴东

主管会计工作负责人：

杨静

会计机构负责人：

罗音





利润表

编制单位：深圳东海建设集团有限公司 2024年度 金额单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	七、（十九）	743,591,161.53	1,008,914,986.99
减：营业成本	七、（十九）	683,037,649.30	930,147,369.57
税金及附加	七、（二十）	2,470,831.71	3,278,168.75
销售费用	七、（二十一）	7,837,066.21	9,142,699.03
管理费用	七、（二十二）	46,949,350.74	57,585,413.45
研发费用			
财务费用	七、（二十三）	2,854,991.20	3,045,697.60
其中：利息费用	七、（二十三）	2,230,807.79	1,861,607.71
利息收入	七、（二十三）	291,532.36	470,881.20
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（亏损以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		441,272.37	5,715,638.59
加：营业外收入	七、（二十四）	75,290.57	855,233.60
减：营业外支出	七、（二十五）	379,232.07	645,994.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		137,330.87	5,924,878.03
减：所得税费用		969,810.60	1,479,007.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-832,479.73	4,445,870.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-832,479.73	4,445,870.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		-832,479.73	4,445,870.38
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

姜兴东

主管会计工作负责人：

杨静

会计机构负责人：

罗音





# 现金流量表

编制单位：深圳前海建设集团有限公司

2024年度

金额单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		792,371,835.70	1,089,826,314.65
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		815,456.29	202,685,707.77
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>793,187,291.99</b>	<b>1,292,512,022.42</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		615,400,991.73	1,055,820,190.05
支付给职工以及为职工支付的现金		110,698,529.48	202,856,117.36
支付的各项税费		20,882,235.21	17,767,321.30
支付其他与经营活动有关的现金		59,005,051.86	15,105,832.76
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>805,986,808.28</b>	<b>1,291,549,461.47</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-12,799,516.29</b>	<b>962,560.95</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	134,335.03
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>134,335.03</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,872,940.71	3,409,070.38
投资支付的现金		6,800.00	1,050,000.00
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>1,879,740.71</b>	<b>4,459,070.38</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,879,740.71</b>	<b>-4,324,735.35</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		22,000,000.00	47,000,000.00
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>22,000,000.00</b>	<b>47,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		25,000,000.00	30,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,230,807.79	1,861,607.71
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>27,230,807.79</b>	<b>32,361,607.71</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-5,230,807.79</b>	<b>14,638,392.29</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>-19,910,064.79</b>	<b>11,276,217.89</b>
加：期初现金及现金等价物余额		75,371,655.34	64,095,437.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>55,461,590.55</b>	<b>75,371,655.34</b>

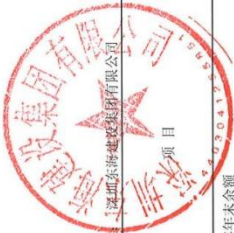
法定代表人：姜兴东

主管会计工作负责人：杨静

会计机构负责人：罗音







所有者权益变动表

编制单位：上海浦东建设集团股份有限公司	2024年度										金额单位：元	
	项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额		183,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	7,658,180.37	106,492,604.46	297,950,784.83
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年初余额		183,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	7,658,180.37	106,511,682.76	297,969,863.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-832,479.73	-832,479.73
（一）综合收益总额											-832,479.73	-832,479.73
（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.股份支付计入股东权益的金额												-
4.其他												-
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积												-
2.提取一般风险准备												-
3.对所有者（或股东）的分配												-
4.其他												-
（四）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）												-
2.盈余公积转增资本（或股本）												-
3.盈余公积弥补亏损												-
4.结转重分类调整期初未分配利润产生的变动												-
5.其他												-
（五）专项储备提取和使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取												-
2.本年使用												-
（六）其他												-
四、本年年末余额		183,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	7,658,180.37	105,679,203.03	297,137,383.40

法定代表人：

姜兴良

主管会计工作负责人：

-7 杨影

会计机构负责人：

罗子





所有者权益变动表(续)

项目	2024年度					上期金额					金额单位：元		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	183,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	6,868,960.19	104,414,477.34	295,083,437.53		
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他										-1,578,523.08	-1,578,523.08		
二、本年初余额	183,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	6,868,960.19	102,835,954.26	293,504,914.45		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	789,220.18	3,656,650.20	4,445,870.38		
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-		4,445,870.38	4,445,870.38		
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.股份支付计入股东权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	789,220.18	-789,220.18			
1.提取盈余公积									789,220.18	-789,220.18			
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配													
4.其他													
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-					
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.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													
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-					
1.本年提取													
2.本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	183,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	7,658,180.37	106,492,604.46	297,950,784.83		

法定代表人： 罗子

主管会计工作负责人： 杨静

会计机构负责人： 罗子



## 深圳东海建设集团有限公司

### 2024 年度财务报表附注

#### 一、公司基本情况

公司名称：深圳东海建设集团有限公司

成立日期：2010 年 3 月 11 日

住 所：深圳市福田区福保街道福保社区黄槐道 3 号深福保科技工业园 A、B 栋 B 栋 6A

法定代表人：姜兴东

注册资本：18380 万元人民币

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：914403005521327301

经营范围：建筑装修装饰工程专业承包、建筑幕墙工程专业承包、消防设施工程专业承包、建筑装饰工程设计；建筑幕墙工程设计；消防设施工程设计；建筑工程施工总承包；市政工程施工总承包；机电工程施工总承包；地基基础工程专业承包；电力工程施工总承包；电子与智能化工程专业承包；防水防腐保温工程专业承包；钢结构工程专业承包；城市及道路照明工程专业承包；环保工程专业承包；古建筑工程专业承包；城市园林绿化工程专业承包；施工劳务企业资质；模板脚手架专业承包；特种工程专业承包；金属门窗工程；体育场地设施工程；建设项目管理；信息系统集成及服务；信息技术服务；软件开发、技术服务；安全技术防范系统设计、施工；园林绿化景观工程的设计、施工及养护；道路养护；市政养护维修工程；机械设备租赁；建筑材料购销；家具、饰品的购销、货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；物业修缮。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）门窗型材生产及销售；门窗、栏杆生产安装及销售；劳务派遣。（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

##### （一）编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则



的有关规定，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

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

## 四、主要会计政策、会计估计

### （一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### （二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

境外子公司以其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币，编制财务报表时折算为人民币

### （三）记账基础和计价原则

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

### （四）外币业务核算方法

本公司发生外币经济业务时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额（即期汇率是指中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价）；公司在资产负债表日，对外币货币性项目和外币非货币性项目进行如下处理：

1. 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。
2. 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

### （五）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。





## （六）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当成为金融工具合同的一方时，确认相关的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

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

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。

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。

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。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，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。





## （2）金融资产转移的确认依据和计量方法

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，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，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

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，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，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。

### （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。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。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

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。

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

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

按照以下原则区分金融负债与权益工具：①如果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自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的自身权益工具，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。

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，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，作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。



## 6. 金融工具减值

### (1) 金融工具减值计量和会计处理

对于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和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。在每个资产负债表日对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。除特殊情况外，采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

对于《企业会计准则第 14 号-收入准则》规范的因销售商品、提供劳务等交易形成的应收票据、应收账款及合同资产、应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

将计提或转回的金融工具减值准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

### (2) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

对于单项金融工具无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，依据信用风险特征将其划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款及合同资产，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，编制应收账款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。

对于划分为组合的其他应收款，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。





### （七）存货

#### 1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。存货分类为：在途物资、原材料、库存商品、在产品、半产品、委托加工物资、生产成本、发出商品等。

#### 2. 存货取得和发出的计价方法

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

#### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以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，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

#### 4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品采用一次转销法；

②包装物采用一次转销法。

### （八）合同资产

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如企业向客户销售两项可明确区分的商品，企业因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于企业交付另一项商品的，企业应当将该收款权利作



为合同资产。

合同资产的预期信用损失的确定方法，按照“金融资产”中所述的会计政策处理。会计处理方法，在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，借记“资产减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“合同资产减值准备”，贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“资产减值损失”。

### （九）长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

#### 1. 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：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初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

#### 2. 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被





投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，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。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

### 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

### 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## （十）投资性房地产

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

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。



投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十一) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且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予以确认：

- (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. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

项 目	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	直线法	20	5	4.75
机器设备	直线法	5-10	5	9.5-19
运输设备	直线法	4-5	5	19-23.75
办公设备	直线法	3	5	31.67

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。



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

#### 4. 其他说明

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

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

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

### (十二) 在建工程

#### 1. 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

#### 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

#### 3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。





### （十三）借款费用

借款费用，是指企业因借款而发生的利息及其他相关成本。包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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。

资本化期间为从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

### （十四）无形资产

#### 1. 无形资产的计价方法

##### （1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

##### （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预



见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

## 2. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

## 3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## 4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。





### （十五）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

### （十六）合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或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。

### （十七）职工薪酬

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

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

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

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

### （十八）收入

#### 1. 收入确认原则

于合同开始日，对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。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。

满足下列条件之一时，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）客户在履约的同时即取得并消耗履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制履约过程中在建商品；（3）履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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，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的除外）。按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，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控制权时，考虑下列迹象：（1）就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2. 收入计量原则

交易价格是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。

（1）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以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，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。

（3）合同中存在重大融资成分的，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，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。

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

## （十九）合同成本

### 1. 与合同成本有关的资产金额的确定方法

与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满



足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本。为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

#### 2. 与合同成本有关的资产的摊销

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

#### 3. 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### （二十）租赁

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。除短期租赁和低价值资产租赁外，不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债；

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁；低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。短期租赁和低价值资产租赁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。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余寿命两者孰短的期间内





计提折旧。

同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人增量借款利率作为折现率。

### （二十一）政府补助

政府补助是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。

政府补助应是来源于政府的经济资源，如来源于其他方但有确凿证据表明政府是补助的实际拨付者，其他方只起到代收代付作用的，该项补助也属于来源于政府的经济资源；政府补助具有无偿性，企业取得来源于政府的经济资源，不需要向政府交付商品或服务等价。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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。与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当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，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。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；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

企业取得政策性优惠贷款贴息的，应当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企业两种情况，分别按照以下（1）、（2）项规定进行会计处理。

（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企业提供贷款的，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企业，企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。



## （二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

### 1. 当期所得税

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

### 2. 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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





3. 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

4. 所得税的抵销

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

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

5. 所得税的汇算清缴方式

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

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

- (一) 会计政策变更
- 本公司本年度无会计政策变更事项。
- (二) 会计估计变更
- 本公司本年度无会计估计变更事项。
- (三) 重大会计差错的更正和影响
- 本公司本年度无重大会计差错的更正和影响事项。
- (四) 其他事项说明
- 本公司本年度无其他事项说明。

六、税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	提供应税服务	9%、6%、3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%



税 种	计 税 依 据	税 率
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 重要的税收优惠政策及依据

本公司本年度无重要的税收优惠

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

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	9,907.17	6,330.28
银行存款	52,941,683.38	75,365,325.06
其他货币资金	2,510,000.00	-
合 计	55,461,590.55	75,371,655.34

(二) 应收账款

1. 应收账款账龄明细如下：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	252,568,061.10	56.75	352,942,583.82	81.91
1 年以上	192,485,765.30	43.25	77,966,632.28	18.09
合 计	445,053,826.40	100.00	430,909,216.10	100.00

2. 应收账款期末余额前五名的情况如下：

单位名称	期末余额	占应收账款总额比例 (%)	款项性质
中建三局集团有限公司	18,303,483.46	4.11	工程款
中铁建工集团有限公司	17,374,272.16	3.90	工程款
中建科工集团有限公司	15,936,367.25	3.58	工程款
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	14,518,454.94	3.26	工程款
中国建筑第二工程局有限公司	14,047,018.83	3.16	工程款
合 计	80,179,596.64	18.02	-



(三) 预付款项

1. 预付款项明细如下：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	194,071,795.56	57.04	312,441,467.86	77.06
1 年以上	146,137,308.94	42.96	92,996,575.78	22.94
合 计	340,209,104.50	100.00	405,438,043.64	100.00

2. 预付款项期末余额前五名情况如下：

单位名称	期末余额	占预付款项总额比例（%）	款项性质
江西卡投商贸有限公司	9,797,572.34	2.88	工程款
四川柯美特铝业有限公司	7,150,365.86	2.10	工程款
北京思源智通科技有限责任公司	5,617,968.69	1.65	工程款
深圳市张扬建筑工程有限公司	5,124,903.62	1.51	工程款
深圳市宝佳成实业有限公司	4,672,091.98	1.37	工程款
合 计	32,362,902.49	9.51	-

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	93,337,140.41	82,170,195.35
合 计	93,337,140.41	82,170,195.35

1. 其他应收款按账龄分析如下：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	33,692,097.65	36.10	46,507,688.48	56.6
1 年以上	59,645,042.76	63.90	35,662,506.87	43.4
合 计	93,337,140.41	100.00	82,170,195.35	100.00

2. 其他应收款期末余额前五名的情况如下：

单位名称	期末余额	占其他应收款总额比例（%）	款项性质
深圳市耀汇贸易有限公司	10,000,000.00	10.71	往来款
杨亿飞	6,000,000.00	6.43	往来款
河南向锦置业有限公司	5,171,000.00	5.54	往来款
广东中乔建筑工程有限公司	4,494,390.97	4.82	往来款



单位名称	期末余额	占其他应收款总额比例（%）	款项性质
深圳市品宫建筑装饰集团有限公司	4,000,000.00	4.29	往来款
合计	29,665,390.97	31.78	-

(五) 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面净值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	-	-	-	1,059,294.48	-	1,059,294.48
合 计	-	-	-	1,059,294.48	-	1,059,294.48

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	2,513,557.31	-
预缴企业所得税	1,387.74	-
合计	2,514,945.05	-

(七) 长期股权投资

项目	期末余额	期初余额	占被投资单位 股权比例%	核算方法
对子公司投资	1,056,800.00	1,050,000.00	100%	对子公司投资
合计	1,056,800.00	1,050,000.00	100%	合计

(八) 固定资产原价及累计折旧

1. 固定资产及固定资产清理明细如下：

项目	期末余额	期初余额
固定资产	21,475,789.61	22,909,171.61
固定资产清理	-	-
合计	21,475,789.61	22,909,171.61

2. 固定资产明细如下：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	33,086,914.34	1,872,940.71	591,772.06	34,368,082.99
其中：房屋建筑物	22,623,707.87			22,623,707.87
机器设备	2,867,607.63	1,036,181.87	107,232.54	3,796,556.96
办公及电子设备	793,196.56	49,896.46	183,241.06	659,851.96
运输设备	6,802,402.28	786,862.38	301,298.46	7,287,966.20
二、累计折旧合计：	10,177,742.73	2,801,723.17	488,226.44	12,491,239.46
其中：房屋建筑物	5,280,594.98	1,068,918.24		6,349,513.22
机器设备	517,482.94	364,901.68	84,345.18	798,039.44





项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
办公及电子设备	327,044.63	174,366.57	122,028.92	-379,382.28
运输设备	4,052,620.18	1,193,536.68	281,852.34	-4,964,304.52
三、减值准备:	-	-	-	-
三、固定资产账面价值合计:	22,909,171.61	-	-	21,876,843.53
其中:房屋建筑物	17,343,112.89	-	-	16,274,194.65
机器设备	2,350,124.69	-	-	2,998,517.52
办公及电子设备	466,151.93	-	-	280,469.68
运输设备	2,749,782.10	-	-	2,323,661.68

(九)短期借款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	借款期限	备注
深圳农村商业银行兴围支行	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	1 年	信用+抵押
华夏银行深圳分行软件园社区支行	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	1 年	信用+抵押
合计	22,000,000.00	22,000,000.00	22,000,000.00	22,000,000.00		

(十)应付账款

1. 应付账款明细如下:

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	74,746,765.93	35.08	160,953,519.10	68.17
1 年以上	138,330,137.06	64.94	75,136,670.00	31.83
合 计	213,076,902.99	100.00	236,090,189.10	100.00

2. 应付账款期末余额前五名的情况如下:

单位名称	期末余额	占应付账款总额比例 (%)	款项性质
泰州春源建设有限公司	9,503,006.00	4.46	工程款
江西省缩广建设工程有限公司	7,622,951.15	3.58	工程款
深圳市犇马建筑劳务有限公司	7,409,178.95	3.48	劳务款
北京祥和建筑工程有限公司	6,261,848.00	2.94	工程款
深圳市群创建筑劳务有限公司	5,056,171.14	2.37	劳务款
合计	35,853,155.24	16.83	-





(十一) 预收款项

1. 预收款项明细如下：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	30,647,428.15	38.95	58,737,358.16	70.23
1 年以上	48,040,036.78	61.05	24,901,557.18	29.77
合 计	78,687,464.93	100.00	83,638,915.34	100.00

2. 预收款项期末余额前五名的情况如下：

单位名称	期末余额	占预收款项总额比例（%）	款项性质
洛阳金元古城文化建设有限公司	12,000,000.00	15.25	工程款
广西贵港国基工程管理有限公司	9,200,800.00	11.69	工程款
苏州中晟环境修复有限公司	7,452,257.68	9.47	工程款
广西贵港国擎科技开发有限公司	6,550,000.00	8.32	工程款
延安市宝塔区爱驰酒店管理有限公司	5,400,000.00	6.86	工程款
合 计	40,603,057.68	51.59	-

(十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,426,101.00	109,159,927.26	110,139,354.55	7,446,673.71
二、离职后福利-设定提存计划	-	3,047,137.74	3,047,137.74	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
五、其他	-	-	-	-
合 计	8,426,101.00	109,159,927.26	110,139,354.55	7,446,673.71

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,414,183.68	101,920,778.79	102,897,073.47	7,437,889.00
二、职工福利费	-	2,320,845.75	2,320,845.75	-
三、社会保险费	-	4,381,712.81	4,381,712.81	-
四、住房公积金	-	410,838.00	410,838.00	-
五、工会经费和职工教育经费	11,917.32	125,751.91	128,884.52	8,784.71
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
八、其他短期薪酬	-	-	-	-
合计	8,426,101.00	109,159,927.26	110,139,354.55	7,446,673.71

3. 设定提成计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	-	2,926,819.47	2,926,819.47	-
二、失业保险费	-	120,318.27	120,318.27	-
合计	-	3,047,137.74	3,047,137.74	-

(十三) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	517,147.31	-1,018,728.15
企业所得税	-	-1,502.10
个人所得税	79,151.87	131,919.52
城建税	38,145.41	66,881.22
教育费附加	16,305.85	28,621.52
地方教育费附加	10,898.11	19,108.54
水利建设专项收入	-3.19	-3.19
合计	661,645.36	-773,702.64

(十四) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	319,700,180.05	347,775,288.89
合计	319,700,180.05	347,775,288.89

1. 其他应付款按账龄分析如下：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	78,048,931.42	24.41	265,785,532.90	76.42
1 年以上	241,651,248.63	75.59	81,989,755.99	23.58
合 计	319,700,180.05	100.00	347,775,288.89	100.00

2. 其他应付款期末余额前五名的情况如下：

单位名称	期末余额	占其他应付款总额比例（%）	款项性质
深圳东海建设集团有限公司苏州分公司	35,220,194.85	11.02	往来款



单位名称	期末余额	占其他应付款总额比例（%）	款项性质
王天平	23,137,917.66	7.24	往来款
深圳市永铭投资有限公司	10,741,673.96	3.36	往来款
河南东海装饰有限公司	10,675,390.28	3.34	往来款
姜海峰	10,626,918.06	3.32	往来款
合计	90,402,094.81	28.28	

(十五) 长期借款

出资方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	借款期限	借款条件
深圳农村商业银行兴围支行 000406175939	23,800,000.00	-	3,000,000.00	20,800,000.00	3 年	信用贷款
合计	23,800,000.00	-	3,000,000.00	20,800,000.00		

(十六) 实收资本

报告期末，公司实收资本情况如下：

出资方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	所占比例（%）
俞扣兄	147,040,000.00	-	-	147,040,000.00	80.00
姜海峰	36,760,000.00	-	-	36,760,000.00	20.00
合计	183,800,000.00	-	-	183,800,000.00	100.00

(十七) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	7,658,180.37	-	-	7,658,180.37
任意盈余公积	-	-	-	-
合计	7,658,180.37	-	-	7,658,180.37

(十八) 未分配利润

项目	本年金额	上期金额
未分配利润期初余额	106,492,604.46	104,414,477.34
加：前期差错更正	19,078.30	-1,578,523.08
本期期初余额	106,511,682.76	102,835,954.26
加：本年净利润	-832,479.73	4,445,870.38
减：提取法定盈余公积	-	789,220.18
提取任意盈余公积	-	-
分配股利	-	-
期末未分配利润	105,679,203.03	106,492,604.46



(十九) 营业收入及营业成本				
项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	743,591,161.53	683,037,649.30	1,008,914,986.99	930,147,369.57
其他业务	-	-	-	-
合计	743,591,161.53	683,037,649.30	1,008,914,986.99	930,147,369.57

(二十) 税金及附加		
项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	1,135,361.52	1,575,043.32
教育费附加	509,331.13	714,500.66
地方教育费附加	339,554.23	476,337.96
环境保护税	1,048.99	4,062.68
印花税	269,166.72	299,840.23
水利建设专项收入	12,973.05	4,962.80
房产税	197,429.70	197,429.70
城镇土地使用税	5,966.37	5,966.37
其他	-	25.03
合计	2,470,831.71	3,278,168.75

(二十一) 销售费用		
项目	本期金额	上期金额
办公用品费	116,531.31	401,517.30
差旅费	780,557.49	1,163,806.64
服务费	1,508,029.96	1,076,290.66
福利费	822,587.78	1,741,766.38
工资	3,019,333.89	1,718,267.22
广告和业务宣传费	301,223.36	372,238.87
投标及标书费	214,578.44	252,501.33
维修费	200,592.87	186,297.43
业务招待费	814,584.09	643,735.16
运输费	51,230.64	27,901.36
折旧费	7,816.38	4,749.96
设计费	-	1,553,626.72
合计	7,837,066.21	9,142,699.03





(二十二)管理费用		
项目	本期金额	上期金额
办公用品费	720,561.13	637,370.19
保险费	583,239.96	422,213.74
残疾人就业保障金	131,502.10	133,079.83
差旅费	310,280.97	357,658.79
车船税	5,930.40	11,858.92
服务费	1,976,696.94	2,643,554.45
福利费	1,498,257.97	2,048,376.77
工会经费	172,034.06	189,972.75
工资	30,629,986.53	39,427,628.81
公积金	410,838.00	380,984.00
会费	151,905.66	277,283.02
交通费	58,120.32	115,530.75
律师服务费	2,103,005.05	2,695,163.13
培训费	102,054.78	284,199.61
其他	80.54	4,835.48
汽车费用	536,506.12	736,301.52
社保费	4,429,286.54	3,882,635.50
水电费	209,866.87	599,371.50
通讯费	32,925.61	56,524.00
维修费	9,099.31	15,758.06
物业管理费	151,749.93	130,019.22
运杂费	43,336.47	23,328.29
招待费	149,410.00	141,467.70
折旧费	2,448,451.23	2,227,898.33
知识产权及专利费	31,780.25	21,430.00
租赁费	52,444.00	120,969.09
合计	46,949,350.74	57,585,413.45

(二十三)财务费用		
项目	本期金额	上期金额
利息支出	2,230,807.79	1,861,607.71
减：利息收入	291,532.36	470,881.20





项目	本期金额	上期金额
利息净支出	1,939,275.43	1,390,726.51
汇兑损益	-	-
银行手续费	330,151.58	100,924.78
其他	585,564.19	1,554,046.31
合计	2,854,991.20	3,045,697.60

**(二十四) 营业外收入**

项 目	本期金额	上期金额
政府补助收入	4,500.00	828,226.07
其他	70,790.57	27,007.53
合 计	75,290.57	855,233.60

**(二十五) 营业外支出**

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产毁损报废损失	92,164.88	55,785.36
对外捐赠支出	-	30,000.00
违约金	-	220,637.10
滞纳金	169,567.19	309,366.19
罚款	117,500.00	30,000.00
其他	-	205.51
合 计	379,232.07	645,994.16

**(二十六) 现金流量表补充资料**

补充资料	本期金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	-1,052,110.77	4,445,870.38
加：计提的资产减值准备	-	-
固定资产折旧、油气生产折耗、生产性生物资产折旧	3,202,777.09	2,387,839.66
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	92,164.88	55,785.36
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用	2,230,807.79	1,861,607.71



补充资料	本期金额	上年金额
投资损失（减：收益）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（减：增加）	1,059,294.48	-662,059.48
经营性应收项目的减少（减：增加）	38,634,286.88	93,520,589.15
经营性应付项目的增加（减：减少）	-57,186,367.68	-99,068,548.75
其他	-	-1,578,523.08
经营活动产生的现金流量净额	-12,799,516.29	962,560.95
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、现金及现金等价物增加情况	-	-
现金的期末余额	55,461,590.55	75,371,655.34
减：现金的期初余额	75,371,655.34	64,095,437.45
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加额	-19,910,064.79	11,276,217.89

#### 八、或有事项

本公司本年度无需要披露的或有事项。

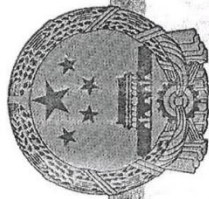
#### 九、资产负债表日后事项

本公司本年度无需要披露的资产负债表日后事项。

深圳东海建设集团有限公司

2025 年 4 月 28 日





# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300192244148C



名称 深圳市兴粤合伙企业会计师事务所(普通合伙)  
类型 合伙企业  
执行事务合伙人 彭昭富

成立日期 2000年06月01日  
主要经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场A座1811

此复印件仅供报告使用



**重要提示**

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

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关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公示系统报送公示信息。

3. 商事主体未按规定履行公示义务的，将面临信用惩戒。

4. 商事主体应当依法履行公示义务，不得提供虚假公示信息。

登记机关

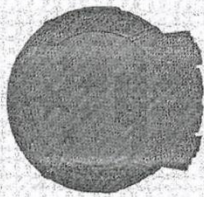
2024年03月20日



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

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所  
执业证书

名称：深圳市兴粤合伙会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：彭昭富  
主任会计师：  
经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场A座1811

组织形式：普通合伙  
执业证书编号：44030021  
批准执业文号：深注协字[1997]033号  
批准执业日期：1997年3月31日



此复印件仅供报告使用

证书序号：0021786

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》。



中华人民共和国财政部制



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

姓名: 彭昭富  
性别: 男  
出生日期: 1977-03-06  
工作单位: 深圳正宏会计师事务所  
身份证号码: 430402197703062539

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: 474700240002  
No. of Certificate

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

发证日期: 2006 年 3 月 6 日  
Date of Issuance

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: 474700240002  
No. of Certificate

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

发证日期: 2006 年 3 月 6 日  
Date of Issuance





姓名 杨兴刚  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1974-10-06  
Date of birth  
工作单位 深圳正宏会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 440303741006557  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



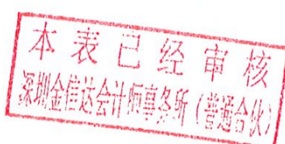
证书编号: 474700240007  
No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 10 月 09 日  
Date of Issuance



2、联合体成员：深圳市宝丽建设集团有限公司  
2023年财务报表：



深圳市宝丽建设集团有限公司  
2023 年度财务报表  
审计报告



深圳金信达会计师事务所(普通合伙)

中国·深圳

## 目 录



- 一、审计报告
- 二、已审财务报表
  - 1、资产负债表
  - 2、利润表
  - 3、现金流量表
  - 4、所有者权益变动表
  - 5、财务报表附注
- 三、会计师事务所营业执照及执业证书复印件

# 深圳金信达会计师事务所(普通合伙)

## 审计报告

深金信达财审报字(2025)第0984号

深圳市宝丽建设集团有限公司：

### 一、审计意见

我们审计了深圳市宝丽建设集团有限公司的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的深圳市宝丽建设集团有限公司的财务报表在所有重大方面按照《企业会计准则》的规定编制，公允反映了深圳市宝丽建设集团有限公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳市宝丽建设集团有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非计划清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳市宝丽建设集团有限公司的财务报告过程。

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但

并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（三） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



(此页无正文)

本表已经审核  
深圳金信达会计师事务所(普通合伙)

深圳金信达会计师事务所(普通合伙)

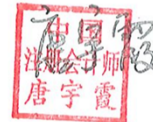


中国·深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 06 月 12 日

# 资 产 负 债 表

编制单位：深圳市宝丽建设集团有限公司

2023年12月31日

会企01表  
单位：元

资产	行次	期末余额	年初余额	负债及所有者权益	行次	期末余额	年初余额
流动资产：	1			流动负债：	35		
货币资金	2	609,571.46	1,517,291.85	短期借款	36	3,378,690.49	1,000,000.00
交易性金融资产	3			交易性金融负债	37		
应收票据	4	2,750,088.50	7,626,960.12	应付票据	38		
应收账款	5	7,327,492.42	100,000.00	应付账款	39	5,422,097.14	6,150,803.73
预付款项	6	14,032,591.66	15,819,025.12	预收账款	40		
应收利息	7			应付职工薪酬	41	648,565.57	
应收股利	8			应交税费	42	1,106,860.74	1,077,448.11
其他应收款	9	10,231,272.30	2,641,221.16	应付利息	43		
存货	10			应付股利	44		
一年内到期的非流动资产	11			其他应付款	45	1,102,807.65	445,575.92
其他流动资产	12			一年内到期的非流动负债	46		
流动资产合计	13	34,951,016.34	27,704,498.25	其他流动负债	47		
非流动资产：	14			流动负债合计	48	11,659,021.59	8,673,827.76
可供出售金融资产	15			非流动负债：	49		
持有至到期投资	16			长期借款	50		
长期应收款	17			应付债券	51		
长期股权投资	18			长期应付款	52		
投资性房地产	19			专项应付款	53		
固定资产	20	27,917.88		预计负债	54		
在建工程	21			递延收益	55		
工程物资	22			递延所得税负债	56		
固定资产清理	23			其他非流动负债	57		
生产性生物资产	24			非流动负债合计	58		
油气资产	25			负债合计	59	11,659,021.59	8,673,827.76
无形资产	26			所有者权益：	60		
开发支出	27			实收资本(或股本)	61	5,170,000.00	2,570,000.00
商誉	28			资本公积	62		
长期待摊费用	29			减：库存股	63		
	30			其他综合收益	64		
递延所得税资产	31			盈余公积	65		
其他非流动资产	32			未分配利润	66	18,149,912.63	16,488,588.37
非流动资产合计	33	27,917.88	27,917.88	所有者权益合计	67	23,319,912.63	19,038,588.37
资产总计	34	34,978,934.22	27,732,416.13	负债和所有者权益总计	68	34,978,934.22	27,732,416.13

企业负责人：

财务负责人：

制表人：

# 利 润 表

本表已经审核  
深圳金信达会计师事务所(普通合伙)

会企02表

编制单位：深圳市宝丽建设集团有限公司

2023年12月

单位：元

项 目	行次	本年累计金额	本月金额
一、营业收入	1	62,498,969.59	3,612,616.39
减：营业成本	2	54,985,114.91	3,122,808.60
税金及附加	3	159,096.12	10,016.26
销售费用	4	1,587,253.03	56,000.12
管理费用	5	3,793,145.16	366,837.23
财务费用	6	214,737.52	33,990.16
资产减值损失/信用减值损失	7		
加：公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	8		
投资收益（损失以“-”号填列）	9		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11		
其他收益	12		
二、营业利润（损失以“-”号填列）	13	1,759,622.85	22,964.02
加：营业外收入	14		
减：营业外支出	15	50.00	50.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16	1,759,572.85	22,914.02
减：所得税费用	17	98,248.59	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	18	1,661,324.26	22,914.02
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	19	1,661,324.26	22,914.02
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	20		
五、其它综合收益的税后净额	21		
（一）以后不能重分类进损益的其它综合收益	22		
（二）以后将重分类进损益的其它综合收益	23		
六、综合收益总额	24	1,661,324.26	22,914.02
七、每股收益	25		
（一）基本每股收益	26		
（二）稀释每股收益	27		

企业负责人：

财务负责人：

制表人：

现金流量表

会企03表  
单位：元

编制单位：深圳市宝丽建设集团有限公司	2023年	项目	行次	金额	补充资料	行次	金额
一、经营活动产生的现金流量：			1			39	
销售商品、提供劳务收到的现金			2	65,125,147.52	1、将净利润调节为经营活动现金流量：	40	
收到的税费返还			3		净利润	41	1,661,324.26
收到的其他与经营活动有关的现金			4	3,426,491.73	加：资产减值准备	42	
经营活动现金流入小计			5	68,551,639.25	固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	43	
购买商品、接受劳务支付的现金			6	58,605,413.97	无形资产摊销	44	
支付给职工以及为职工支付的现金			7	1,096,804.15	长期待摊费用摊销	45	
支付的各项税费			8	1,060,984.46	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	46	
支付的其他与经营活动有关的现金			9	7,460,110.03	固定资产报废损失（收益以—号填列）	47	
经营活动现金流出小计			10	68,223,312.61	公允价值变动损失（收益以—号填列）	48	
经营活动产生的现金流量净额			11	328,326.64	财务费用（收益以—号填列）	49	214,737.52
二、投资活动产生的现金流量：			12		投资损失（收益以—号填列）	50	
收回投资所收到的现金			13		递延所得税资产减少（增加以—号填列）	51	
取得投资收益所收到的现金			14		递延所得税负债增加（减少以—号填列）	52	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			15		存货的减少（增加以—号填列）	53	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			16		经营性应收项目的减少（增加以—号填列）	54	
收到的其他与投资活动有关的现金			17		经营性应付项目的增加（减少以—号填列）	55	-8,154,238.48
投资活动现金流入小计			18		其他	56	6,606,503.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			19		经营投资产生的现金流量净额	57	
投资所支付的现金			20			58	328,326.64
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			21			59	
支付的其他与投资活动有关的现金			22			60	
投资活动现金流出小计			23			61	
投资活动产生的现金流量净额			24		2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	62	
三、筹资活动产生的现金流量：			25		债务转为资本	63	
吸收投资所收到的现金			26	2,600,000.00	一年内到期的可转换公司债券	64	
借款所收到的现金			27	7,090,000.00	融资租入固定资产	65	
收到的其他与筹资活动有关的现金			28			66	
筹资活动现金流入小计			29	9,690,000.00		67	
偿还债务所支付的现金			30	4,711,309.51		68	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			31	214,737.52	3、现金及现金等价物净增加情况：	69	
支付的其他与筹资活动有关的现金			32	6,000,000.00	现金的期末余额	70	609,571.46
筹资活动现金流出小计			33	10,926,047.03	减：现金的期初余额	71	1,517,291.85
筹资活动产生的现金流量净额			34	-1,236,047.03	加：现金等价物的期末余额	72	
四、汇率变动对现金的影响			35		减：现金等价物的期初余额	73	
五、现金及现金等价物净增加额			36	-907,720.39		74	
加：期初现金及现金等价物的余额			37	1,517,291.85		75	
六、期末现金及现金等价物的余额			38	609,571.46	现金及现金等价物净增加额	76	907,720.39

企业负责人：

财务负责人：

制表人：



所有者权益变动表

编制单位：深圳市宝丽建设集团有限公司

2023年

金额单位：人民币元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	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
一、上年年末余额	2,570,000.00						16,488,588.37	
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	2,570,000.00						16,488,588.37	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,600,000.00						1,661,324.26	
（一）综合收益总额							1,661,324.26	
（二）所有者投入和减少资本	2,600,000.00							
1. 所有者投入资本	2,600,000.00							
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（三）专项储备提取和使用								
1. 提取专项储备								
2. 使用专项储备								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
四、本年期末余额	5,170,000.00						18,149,912.63	

企业负责人：

财务负责人：





## 深圳市宝丽建设集团有限公司

## 2023年度财务报表附注



### 一、公司基本情况

深圳市宝丽建设集团有限公司（以下简称本公司），于2020年12月11日注册成立，取得深圳市市场监督管理局核发的企业营业执照，统一社会信用代码：91440300MA5GHTD218；公司注册资本为人民币5,000.00万元；公司住所：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道深铁置业大厦四十七层4720；法定代表人：孙荣辉。

公司经营范围：房屋建筑工程、市政公用工程、公路工程、水利水电工程、通讯工程、机电工程、地基与基础工程、土石方工程、建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、消防设施工程、钢结构工程、建筑防水工程、金属门窗工程、建筑智能化工程、环保工程、隧道与桥梁工程、送变电工程、管道工程、城市道路照明工程、园林绿化工程、补强工程、体育场地工程、安防工程的设计与施工；建筑物非爆破拆除工程的施工；建筑材料的销售；建筑劳务分包。（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）无

### 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表附注以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照《企业会计准则》、应用指南及准则解释规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司2023年财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整的反映了本公司2023年12月31日的财务状况、2023年经营成果和现金流量。

### 四、重要会计政策和会计估计

#### 1、会计年度

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 3、现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 4、金融工具

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

##### （1）金融资产

金融资产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资产、持有至到期投资、应收款项和可供出售金融资产。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具。包括交易性金融资产和直接指定为以

公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。这类资产在初始确认时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将该类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益，处置时公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资，主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确的意图或者能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率的公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关公允价值之和作为初始确认金额，支付的价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置时，将取得的价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

应收账款，应收账款主要是指本公司销售商品或者提供劳务形成的应收款项，应收款项应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

可供出售金融资产，主要是指本公司没有划分为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收账款的金融资产，可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。可供出售金融资产在持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量且公允价值变动计入资本公积。处置可供出售金融资产时，取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入投资收益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

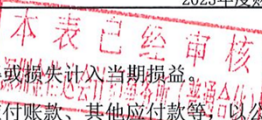
## (2) 金融负债或权益工具

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。企业对全部现有同类别非衍生自身权益工具的持有方同比例发行配股权、期权或认股权证，使之有权按比例以固定金额的任何货币换取固定数量的该企业自身权益工具的，该类配股权、期权或认股权证应当分类为权益工具。其中，企业自身权益工具不包括应按照本准则第三章分类为权益工具的金融工具，也不包括本身就要求在未来收取或交付企业自身权益工具的合同。

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。

以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，以公允价值计量且变动计入当期损益的金



融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失计入当期损益。

其他金融负债主要包括应付款项、借款等。应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。付款期限在一年以下(含一年)的应付款项列示为流动负债，其余的列示为非流动负债。借款按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。借款期限在一年以下(含一年)的借款列示为短期借款；借款期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的借款列示为一年内到期的非流动负债，其余借款列示为长期借款。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，公司将发行的金融工具分类为权益工具：

- a. 该金融工具应当不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- b. 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具。如为非衍生工具，该金融工具应当不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。企业自身权益工具不包括应按照本准则第三章分类为权益工具的金融工具，也不包括本身就要求在未来收取或交付企业自身权益工具的合同。

金融负债与权益工具的区分：

- a. 如果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。
- b. 如果一项金融工具须用或可用企业自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的企业自身权益工具，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企业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合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除企业自身权益工具的市场价格以外变量（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。

### （3）金融资产与金融负债公允价值确认方法

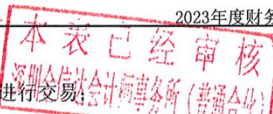
存在活跃市场的金融资产或金融负债，公司以活跃市场中的报价确定其公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确认其公允价值。

### （4）金融资产的减值

- ①发行方或债务方发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③债权人出于经济或法律方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；





⑤因发行方发生严重财务困难，该金融资产无法在活跃市场进行交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项金融资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行整体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量已减少且可计量；

⑦权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

本公司在资产负债表日对不同类型的金融资产采用不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

①交易性金融资产：在资产负债表日以公允价值反映，公允价值变动计入当期损益；

②应收账款：在资产负债表日对应收账款的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备；

本公司的坏账确认标准为：对债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或因债务人逾期未履行其清偿责任，且具有明显特征表明无法收回时经公司批准确认为坏账。

本公司采用备抵法核算坏账损失。坏账发生时，冲销原已提取的坏账准备。坏账准备不足冲销的差额，计入当期损益。

本公司的坏账确认标准为：对债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或因债务人逾期未履行其清偿责任，且具有明显特征表明无法收回时经公司批准确认为坏账。

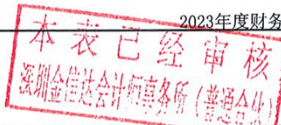
本公司采用备抵法核算坏账损失。坏账发生时，冲销原已提取的坏账准备。坏账准备不足冲销的差额，计入当期损益。

③持有至到期投资：资产负债表日，本公司对持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，按其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。对单项金额重大的持有至到期投资（金额大于100万元），单独进行减值测试；对单项金额非重大的或经单独测试后未减值的单项金额重大的持有至到期投资，按类似信用风险划分为若干组合，再按这些组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失；

④可供出售金融资产：在资产负债表日，本公司对可供出售金融资产进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种因素后，预计这种趋势属于非暂时性的，认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

#### （5）金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和



报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

## 5、存货

### (1) 存货的分类

存货是指企业在日常生活中持有以备出售的产成品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料或物料等。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、库存商品、产成品等。

### (2) 取得或发出存货的计价方法

存货取得时以实际成本计价。存货的发出按加权平均法。

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；周转材料按使用次数分次计入成本费用，金额较小的，在领用时一次计入成本费用。

### (3) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### (4) 存货跌价准备的确认标准和计价方法

资产负债表日，本公司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。可变现净值的确认方法：存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确认可变现净值时，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，如果其生产的产成品的可变现净值高于成本的，则该材料按照可变现净值计量。为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，以合同价格作为可变现净值的计量基础；如果持有的存货的数量多于销售合同订购数量的，以市场价格作为可变现净值的计量基础。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

## 6、长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制或重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。

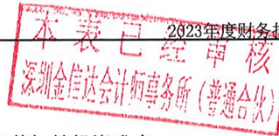
### (1) 长期股权投资的初始计量

#### ① 本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公





积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司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。

B. 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

C. 本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

D. 在合并合同或协议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，本公司将其计入合并成本。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

②除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定。

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号——债务重组》的有关规定确定。

#### (2) 长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

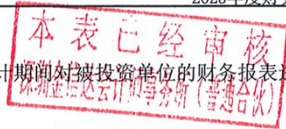
①本公司采用成本法核算的长期股权投资包括：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②本公司采用权益法核算的长期股权投资包括对联营企业和合营企业的长期股权投资。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第20号——企业合并》的有关规定确定。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政



策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方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》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

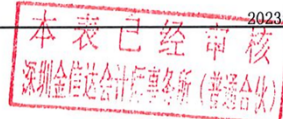
对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，都按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

③因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，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投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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在改按成本法核算时转入当期损益。在编制合并财务报表时，按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》的有关规定进行会计处理。

④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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《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，其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损益。在编制合并财务报表时，按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》的有



关规定进行会计处理。

⑤对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，按照《企业会计准则第4号——固定资产》的有关规定处理，对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

⑥处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

#### (3) 确定对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的依据

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。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指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) 长期股权投资的减值

长期股权投资存在减值迹象的，估计其可收回金额。本公司一般以单项长期股权投资为基础估计其可收回金额，可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将其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，同时计提相应的长期股权投资减值准备。难以对单项长期股权投资的可收回金额进行估计的，以该长期股权投资所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额，并按照《企业会计准则第8号-资产减值》有关规定计提长期股权投资减值准备。减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资的减值准备按照《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》有关规定确认和计量。

### 7、投资性房地产

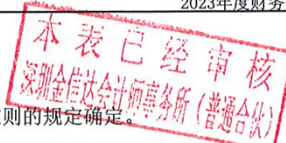
投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

#### (1) 投资性房地产初始计量

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支





出构成。

③以其他方式取得的投资性房地产的成本,按照相关会计准则的规定确定。

④与投资性房地产有关的后续支出,满足投资性房地产确认条件的,计入投资性房地产成本;不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

#### (2) 投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《企业会计准则第4号-固定资产》和《企业会计准则第6号-无形资产》的有关规定,对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法摊销或计提折旧。

#### (3) 投资性房地产减值准备

本公司在资产负债表日对投资性房地产按成本和可收回金额孰低计价,可收回金额低于成本的,按两者的差额计提减值准备。

### 8、固定资产

#### (1) 固定资产的确认与计量

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。本公司的固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备、办公设备和其他设备。在同时满足下列条件时才能确认固定资产:

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。

购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量;投资者投入固定资产的成本,按照投资合同或协议约定的价值确定,但合同或协议约定价值不公允的除外。

与固定资产有关的后续支出,在与其有关的经济利益很可能流入本公司及其成本能够可靠计量时,计入固定资产成本;对于被替代部分,终止确认其账面价值。

#### (2) 固定资产折旧

固定资产折旧采用年限平均法按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产,则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下:

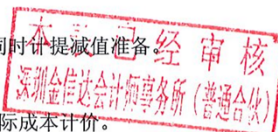
固定资产类别	预计残值率	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	5%	20	4.75%
机器设备	5%	5 - 10	19.00% - 9.50%
运输设备	5%	4 - 5	23.75% - 19.00%
电子、办公及其他设备	5%	3 - 5	31.67% - 19.00%

于每个会计年度终了时,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数、预计净残值和折旧方法与原先估计数有差异的,调整固定资产折旧率。

#### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

年末,公司对固定资产是否存在减值迹象进行判断,当固定资产存在减值迹象时,公司估计

其可收回金额，按可收回金额低于账面价值的差额确认减值损失同时计提减值准备。



## 9、在建工程

(1) 本公司的在建工程按工程项目分别核算，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。

(3) 在建工程减值准备计提方法

年末，公司对在建工程是否存在减值迹象进行判断，在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 10、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或生产符合条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，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或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予以资本化的利息金额按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借款的资本化率计算。

## 11、无形资产

(1) 无形资产的确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- ①符合无形资产的定义。
- ②与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。
- ③该资产的成本能够可靠计量。

(2) 无形资产的初始计量

无形资产按照实际成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：



①外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号-借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

### ③自行开发的无形资产

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。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。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- A. 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。
- B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- C. 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。
- D. 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。
- E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

④非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号-债务重组》、《企业会计准则第16号-政府补助》、《企业会计准则第20号-企业合并》的有关规定确定。

### (3) 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

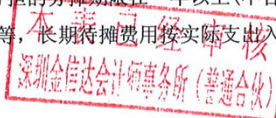
使用寿命不确定的无形资产不摊销，年末进行减值测试。

### (4) 无形资产减值准备

本公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。无形资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 12、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本年和以后各期分期的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用。包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等,长期待摊费用按实际支出入账,在项目受益期内平均摊销。



### 13、长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产以及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等,于资产负债表日存在减值迹象的,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产的未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉,无论是否存在减值迹象,至少每年进行减值测试。减值测试时,商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效益中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。减值损失金额先递减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值,在根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占的比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不能转回。

### 14、职工薪酬

是指企业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。企业提供给职工配偶、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。

短期薪酬,是指企业在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要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。短期薪酬具体包括: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,短期带薪缺勤,短期利润分享计划,非货币性福利以及其他短期薪酬。

带薪缺勤,是指企业支付工资或提供补偿的职工缺勤,包括年休假、病假、短期伤残、婚假、产假、丧假、探亲假等。利润分享计划,是指因职工提供服务而与职工达成的基于利润或其他经营成果提供薪酬的协议。

离职后福利,是指企业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,短期薪酬和辞退福利除外。

辞退福利,是指企业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。

其他长期职工福利,是指除短期薪酬、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。

### 15、收入

#### (1) 销售商品收入的确认方法

销售商品收入同时满足下列条件时，才能予以确认：

- ①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。
- ②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。
- ③收入的金额能够可靠计量。
- ④相关经济利益很可能流入本公司。
- ⑤相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

(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

①让渡资产使用权收入的确认原则，让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时，才能予以确认：

- A. 与交易相关的经济利益能够流入公司。
- B. 收入的金额能够可靠地计量。

②具体确认方法

- A. 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。
- B. 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。

16、政府补助

政府补助为从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与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平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

17、所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。本公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。

(1) 递延所得税资产的确认

- ①公司以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产





生的递延所得税资产不予确认：

A、该项交易不是企业合并；

B、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

②公司对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

A、暂时性差异在可预计的未来可能转回；

B、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵扣的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

#### （2）递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，公司确认应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

A、该项交易不是企业合并；

B、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

公司对于子公司、联营企业和合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：

A、投资公司能够控制暂时性差异的转回时间；

B、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

#### （3）所得税费用的计量

公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，对于递延所得税资产，根据税法规定，按照预计收回该资产的使用税率计量。

### 五、会计政策和会计估计变更以及重大会计差错更正

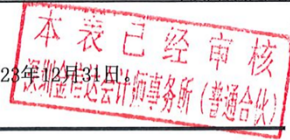
报告期无会计政策变更和会计估计变更以及重大会计差错更正。

### 六、税项

税 项	计税基础	税 率
增值税	增值额	9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加及地方教育费附加	应纳流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### 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，期末指2023年12月31日



### 1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
现金		
银行存款	609,571.46	1,517,291.85
合计	609,571.46	1,517,291.85

### 2、应收票据

票据种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	2,750,088.50	7,626,960.12
合 计	2,750,088.50	7,626,960.12

### 3、应收账款

#### (1) 金额情况：

项目	期末数			年初数		
	期末余额	比例(%)	坏账准备	年初余额	比例(%)	坏账准备
金额	7,327,492.42	100.00%		100,000.00	100.00%	
合计	7,327,492.42	100%		100,000.00	100%	

#### (2) 应收账款期末余额中金额较大情况如下：

序号	单位名称	金额	占总额比例
1.	岳阳汇川技术有限公司	3,030,000.00	41.35%
	合计	3,030,000.00	41.35%

### 4、其他应收款

#### (1) 金额情况：

项目	期末数			年初数		
	期末余额	比例	坏账准备	年初余额	比例	坏账准备
金额	10,231,272.30	100.00%		2,641,221.16	100.00%	
合计	10,231,272.30	100%		2,641,221.16	100%	



(2) 其他应收款期末余额中金额较大前几名情况如下:

序号	单位名称	金额	占总额比例
1	深圳市泰信华装饰工程有限公司	3,194,224.08	31.22%
2	深圳市进昇建筑安装有限公司	1,214,115.26	11.87%
3	孙进	611,600.00	5.98%
	合计	5,019,939.34	49.07%

本表已经审核  
深圳金信达会计师事务所(普通合伙)

## 5、预付账款

项目	期末数			年初数		
	期末余额	比例	坏账准备	年初余额	比例	坏账准备
金额	14,032,591.66	100.00%		15,819,025.12	100.00%	
合计	14,032,591.66	100%		15,819,025.12	100%	

## 6、固定资产

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
一、固定资产原价合计	27,917.88			27,917.88
二、累计折旧				
三、固定资产净值	27,917.88			27,917.88

## 7、短期借款

项目	期末账面余额	年初账面余额
短期借款	3,378,690.49	1,000,000.00
合计	3,378,690.49	1,000,000.00

## 8、应付账款

(1) 金额情况:

项目	期末数	年初数
金额	5,422,097.14	6,150,803.73
合计	5,422,097.14	6,150,803.73

(2) 应付账款期末余额中金额较大情况如下:

序号	单位名称	金额	占总额比例
1	湖南岳阳南方新材料科技有限公司宏源分公司	1,804,011.00	33.27%
2	阳泉市栋源工程劳务有限公司	1,168,120.00	21.54%
3	湖南天欣鸿原贸易有限公司	849,370.00	15.66%
4	南漳县怡佳木业有限公司	624,320.00	11.51%
5	湖南中港铝业科技有限公司	463,208.07	8.54%
合 计		4,909,029.07	90.52%

本表已经审核  
深圳金信达会计师事务所(普通合伙)

## 9、应付职工薪酬

项目	年初账面余额	期末账面余额
应付职工工资		648,565.57
合 计		648,565.57

## 10、应交税费

项 目	期末数	年初数
金 额	1,106,860.74	1,077,448.11
合 计	1,106,860.74	1,077,448.11

## 11、其他应付款

项目	期末数	年初数
金 额	1,102,807.65	445,575.92
合 计	1,102,807.65	445,575.92

(2) 其他应付款期末余额中金额较大情况如下:

序号	单位名称	金额	占总额比例
1	李国华	613,200.00	55.60%
2	湖南立德环境科技股份有限公司	81,200.00	7.36%
3	广东汉鼎建设集团有限公司	70,000.00	6.35%
4	广东源禾智能科技有限公司	50,000.00	4.53%

5	深圳市长龙机电设备工程有限公司	50,000.00	4.53%
合计		864,400.00	78.37%

本表已经审计  
深圳信达会计师事务所(普通合伙)

## 12、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
王蕾	1,570,000.00	61.09%	2,050,000.00		3,620,000.00	70.02%
孙荣辉	1,000,000.00	38.91%	550,000.00		1,550,000.00	29.98%
合计	2,570,000.00	100%	2,600,000.00		5,170,000.00	100%

## 13、未分配利润

项目	期末数
本年净利润	1,661,324.26
加：年初未分配利润	16,488,588.37
前期差错更正	
减：提取盈余公积	
应付投资者利润	
期末未分配利润	18,149,912.63

## 14、营业收入、成本

项目	本年累计发生额		12月发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	62,498,969.59	54,985,114.91	3,612,616.39	3,122,808.60
合计	62,498,969.59	54,985,114.91	3,612,616.39	3,122,808.60

## 15、期间费用

项目	本年累计发生额	12月发生额
销售费用	1,587,253.03	56,000.12
管理费用	3,793,145.16	366,837.23

财务费用	214,737.52	33,990.16
合 计	5,595,135.71	400,827.39

#### 八、或有事项

本公司没有需要予以披露的重大或有事项。

#### 九、承诺事项

本公司没有需要予以承诺的事项。

#### 十、资产负债表日后事项

本公司没有需要予以披露的重大期后事项。

#### 十一、其他需说明的重大事项

本公司财务报表合并了岳阳分公司数据。



深圳市宝丽建设集团有限公司

企业负责人：孙荣辉



姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号码  
Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.  
张 男 1975-11-23 深圳市鹏达会计师事务所有限公司 432423731171001



440300211131

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: 440300211131  
No. of Certificate  
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2005 年 6 月 5 日  
Date of Issuance





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.

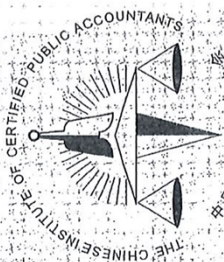


唐宇霞 430100650012

证书编号: 430100650012  
No. of Certificate

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

发证日期: 2020 年 11 月 30 日  
Date of Issuance



姓名 唐宇霞

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1984-09-18

Date of birth

工作单位 湖南华辉会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 431221198409180626

Identity card No.





# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300771632188E



名称 深圳金信达会计师事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

执行事务合伙人 邱志勇

成立日期 2005年02月28日

主要经营场所 深圳市龙岗区布吉街道布吉圩社区莲花路430号莲花山庄会所101



登记机关

2025年02月28日

**重要提示**

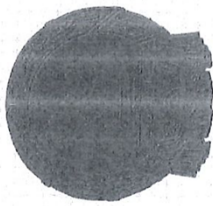
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得许可和批准后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可项目等若关企业信用信息公示系统及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右侧上方的二维码查询。

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。

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：深圳金信达会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：邱志勇  
主任会计师：  
经营场所：深圳市龙岗区布吉街道布吉坪社区  
莲花路130号莲花山庄会所101

组织形式：普通合伙  
执业证书编号：47470124  
批准执业文号：深财会[2005]12号  
批准执业日期：2005年2月6日

此复印件仅限于审计报告使用



证书序号: 0021897

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。
- 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》。



2025年3月6日

中华人民共和国财政部制



2024年财务报表:



深圳市宝丽建设集团有限公司

2024 年度财务报表

审计报告



深圳金信达会计师事务所(普通合伙)

中国·深圳

# 目 录

- 一、审计报告
- 二、已审财务报表
  - 1、资产负债表
  - 2、利润表
  - 3、现金流量表
  - 4、所有者权益变动表
  - 5、财务报表附注
- 三、会计师事务所营业执照及执业证书复印件



# 深圳金信达会计师事务所(普通合伙)

## 审计报告

深金信达财审报字(2025)第0985号

深圳市宝丽建设集团有限公司：

### 一、审计意见

我们审计了深圳市宝丽建设集团有限公司的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的深圳市宝丽建设集团有限公司的财务报表在所有重大方面按照《企业会计准则》的规定编制，公允反映了深圳市宝丽建设集团有限公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

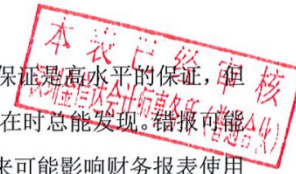
在编制财务报表时，管理层负责评估深圳市宝丽建设集团有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非计划清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳市宝丽建设集团有限公司的财务报告过程。

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报

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



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

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

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

（三） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

(此页无正文)

本表已经审核  
深圳金信达会计师事务所(普通合伙)

深圳金信达会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 06 月 12 日

# 利 润 表

本表已经审计  
深圳金佳达会计师事务所(普通合伙)  
会企02表  
单位: 元

编制单位: 深圳市宝丽建设集团有限公司

2024年

项 目	行次	本年金额	上年金额
一、营业收入	1	135,749,969.49	62,498,969.59
减: 营业成本	2	115,126,176.31	54,985,114.91
税金及附加	3	441,228.48	159,096.12
销售费用	4	1,324,180.54	1,587,253.03
管理费用	5	5,441,494.59	3,793,145.16
财务费用	6	575,343.51	214,737.52
资产减值损失/信用减值损失	7		
加: 公允价值变动损益(损失以“一”号填列)	8		
投资收益(损失以“一”号填列)	9		
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	10		
资产处置收益(损失以“一”号填列)	11		
其他收益	12		
二、营业利润(损失以“一”号填列)	13	12,841,546.06	1,759,622.85
加: 营业外收入	14		
减: 营业外支出	15		50.00
三、利润总额(亏损总额以“一”号填列)	16	12,841,546.06	1,759,572.85
减: 所得税费用	17	2,341,434.52	98,248.59
四、净利润(净亏损以“一”号填列)	18	10,500,111.54	1,661,324.26
(一) 持续经营净利润(净亏损以“一”号填列)	19	10,500,111.54	1,661,324.26
(二) 终止经营净利润(净亏损以“一”号填列)	20		
五、其它综合收益的税后净额	21		
(一) 以后不能重分类进损益的其它综合收益	22		
(二) 以后将重分类进损益的其它综合收益	23		
六、综合收益总额	24	10,500,111.54	1,661,324.26
七、每股收益	25		
(一) 基本每股收益	26		
(二) 稀释每股收益	27		

企业负责人:

财务负责人:

制表人:



# 现金流量表

编制单位：深圳市宝丽建设集团有限公司 2024年 单位：元

项 目	行次	本年金额	项 目	行次	金 额
一、经营活动产生的现金流量：	1		补 充 资 料		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	113,884,151.87	1、将净利润调节为经营活动现金流量：	39	
收到的税费返还	3		净利润	40	
收到的其他与经营活动有关的现金	4	6,953,254.84	加：资产减值准备	41	10,500,111.54
经营活动现金流入小计	5	120,837,406.71	固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	42	
购买商品、接受劳务支付的现金	6	100,265,799.47	无形资产摊销	43	
支付给职工以及为职工支付的现金	7	2,771,392.21	长期待摊费用摊销	44	
支付的各项税费	8	4,004,303.31	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	45	53,200.00
支付的其他与经营活动有关的现金	9	13,103,791.00	固定资产报废损失（收益以—号填列）	46	
经营活动现金流出小计	10	120,145,285.99	公允价值变动损失（收益以—号填列）	47	
经营活动产生的现金流量净额	11	692,120.72	财务费用（收益以—号填列）	48	
二、投资活动产生的现金流量：	12		投资损失（收益以—号填列）	49	575,343.51
收回投资所收到的现金	13		递延所得税资产减少（增加以—号填列）	50	
取得投资收益所收到的现金	14		递延所得税负债增加（减少以—号填列）	51	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15		存货的减少（增加以—号填列）	52	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16			53	
收到的其他与投资活动有关的现金	17			54	
投资活动现金流入小计	18		经营性应收项目的减少（增加以—号填列）	55	-32,162,969.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	740,893.84	经营性应付项目的增加（减少以—号填列）	56	21,726,434.87
投资所支付的现金	20		其他	57	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		经营活动产生的现金流量净额	58	692,120.72
支付的其他与投资活动有关的现金	22			59	
投资活动现金流出小计	23	740,893.84		60	
投资活动产生的现金流量净额	24	-740,893.84	2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	61	
三、筹资活动产生的现金流量：	25		债务转为资本	62	
吸收投资所收到的现金	26	7,434,000.00	一年内到期的可转换公司债券	63	
借款所收到的现金	27	600,000.00	融资租入固定资产	64	
收到的其他与筹资活动有关的现金	28			65	
筹资活动现金流入小计	29	8,034,000.00		66	
偿还债务所支付的现金	30	1,917,346.88		67	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	575,343.51	3、现金及现金等价物净增加情况：	68	
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	4,500,000.00	现金的期末余额	69	1,602,107.95
筹资活动现金流出小计	33	6,992,690.39	减：现金的期初余额	70	609,571.46
筹资活动产生的现金流量净额	34	1,041,309.61	加：现金等价物的期末余额	71	
四、汇率变动对现金的影响	35		减：现金等价物的期初余额	72	
五、现金及现金等价物净增加额	36	992,536.49		73	
加：期初现金及现金等价物的余额	37	609,571.46		74	
六、期末现金及现金等价物的余额	38	1,602,107.95	现金及现金等价物净增加额	75	
				76	992,536.49

企业负责人： 制表人： 财务负责人： 6



所有者权益变动表

编制单位：深圳市宝丽建设集团有限公司

2024年

金额单位：人民币  
元

项目	本期金额					
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	5,170,000.00					18,149,912.63
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	5,170,000.00					18,149,912.63
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	7,434,000.00					10,500,111.54
（一）综合收益总额						10,500,111.54
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1.可供出售金融资产公允价值变动净额						
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3.与计入所有者权益项目有关的所得税影响						
4.其他						
净利润及直接计入所有者权益的利得和损失小计						
（二）所有者投入和减少资本	7,434,000.00					
1.所有者投入资本	7,434,000.00					
2.股份支付计入所有者权益的金额						
3.其他						
（三）专项储备提取和使用						
1.提取专项储备						
2.使用专项储备						
（四）利润分配						
1.提取盈余公积						
其中：法定公积金						
任意公积金						
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						
3.对所有者（或股东）的分配						
4.其他						
（五）所有者权益内部结转						
四、本年年末余额	12,604,000.00	-	-	-		28,650,024.17

企业负责人：

财务负责人：

制表人：



## 深圳市宝丽建设集团有限公司

## 2024年度财务报表附注



### 一、公司基本情况

深圳市宝丽建设集团有限公司（以下简称本公司），于2020年12月11日注册成立，取得深圳市市场监督管理局核发的企业营业执照，统一社会信用代码：91440300MA5GHTD218；公司注册资本为人民币5,000.00万元；公司住所：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道深铁置业大厦四十七层4720；法定代表人：孙荣辉。

公司经营范围：房屋建筑工程、市政公用工程、公路工程、水利水电工程、通讯工程、机电工程、地基与基础工程、土石方工程、建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、消防设施工程、钢结构工程、建筑防水工程、金属门窗工程、建筑智能化工程、环保工程、隧道与桥梁工程、送变电工程、管道工程、城市道路照明工程、园林绿化工程、补强工程、体育场地工程、安防工程的设计与施工；建筑物非爆破拆除工程的施工；建筑材料的销售；建筑劳务分包。（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）无

### 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表附注以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照《企业会计准则》、应用指南及准则解释规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司2024年财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整的反映了本公司2024年12月31日的财务状况、2024年经营成果和现金流量。

### 四、重要会计政策和会计估计

#### 1、会计年度

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 3、现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 4、金融工具

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

##### （1）金融资产

金融资产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资产、持有至到期投资、应收款项和可供出售金融资产。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具。包括交易性金融资产和直接指定为以

公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。这类资产在初始确认时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将该类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益，处置时公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资，主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确的意图或者能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率的公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关公允价值之和作为初始确认金额，支付的价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置时，将取得的价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

应收账款，应收账款主要是指本公司销售商品或者提供劳务形成的应收款项，应收款项应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

可供出售金融资产，主要是指本公司没有划分为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收账款的金融资产，可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。可供出售金融资产在持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量且公允价值变动计入资本公积。处置可供出售金融资产时，取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入投资收益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

## （2）金融负债或权益工具

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- a. 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- b. 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- c. 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- d. 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。企业对全部现有同类别非衍生自身权益工具的持有方同比例发行配股权、期权或认股权证，使之有权按比例以固定金额的任何货币换取固定数量的该企业自身权益工具的，该类配股权、期权或认股权证应当分类为权益工具。其中，企业自身权益工具不包括应按照本准则第三章分类为权益工具的金融工具，也不包括本身就要求在未来收取或交付企业自身权益工具的合同。

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。

以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，以公允价值计量且变动计入当期损益的金



融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失计入当期损益。

其他金融负债主要包括应付款项、借款等。应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。付款期限在一年以下(含一年)的应付款项列示为流动负债，其余的列示为非流动负债。借款按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。借款期限在一年以下(含一年)的借款列示为短期借款；借款期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的借款列示为一年内到期的非流动负债，其余借款列示为长期借款。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，公司将发行的金融工具分类为权益工具：

a. 该金融工具应当不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

b. 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具。如为非衍生工具，该金融工具应当不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。企业自身权益工具不包括应按照本准则第三章分类为权益工具的金融工具，也不包括本身就要求在未来收取或交付企业自身权益工具的合同。

#### 金融负债与权益工具的区分：

a. 如果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。

b. 如果一项金融工具须用或可用企业自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的企业自身权益工具，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企业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合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除企业自身权益工具的市场价格以外变量（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。

#### （3）金融资产与金融负债公允价值确认方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，公司以活跃市场中的报价确定其公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确认其公允价值。

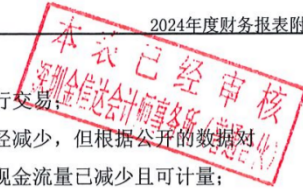
#### （4）金融资产的减值

①发行方或债务方发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③债权人出于经济或法律方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；



⑤因发行方发生严重财务困难，该金融资产无法在活跃市场进行交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项金融资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行整体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量已减少且可计量；

⑦权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

本公司在资产负债表日对不同类型的金融资产采用不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

①交易性金融资产：在资产负债表日以公允价值反映，公允价值变动计入当期损益；

②应收账款：在资产负债表日对应收账款的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备；

本公司的坏账确认标准为：对债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或因债务人逾期未履行其清偿责任，且具有明显特征表明无法收回时经公司批准确认为坏账。

本公司采用备抵法核算坏账损失。坏账发生时，冲销原已提取的坏账准备。坏账准备不足冲销的差额，计入当期损益。

本公司的坏账确认标准为：对债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或因债务人逾期未履行其清偿责任，且具有明显特征表明无法收回时经公司批准准确认为坏账。

本公司采用备抵法核算坏账损失。坏账发生时，冲销原已提取的坏账准备。坏账准备不足冲销的差额，计入当期损益。

③持有至到期投资：资产负债表日，本公司对持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，按其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。对单项金额重大的持有至到期投资（金额大于100万元），单独进行减值测试；对单项金额非重大的或经单独测试后未减值的单项金额重大的持有至到期投资，按类似信用风险划分为若干组合，再按这些组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失；

④可供出售金融资产：在资产负债表日，本公司对可供出售金融资产进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种因素后，预计这种趋势属于非暂时性的，认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

#### （5）金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和



报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

## 5、存货

### （1）存货的分类

存货是指企业在日常生活中持有以备出售的产成品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料或物料等。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、库存商品、产成品等。

### （2）取得或发出存货的计价方法

存货取得时以实际成本计价。存货的发出按加权平均法。

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；周转材料按使用次数分次计入成本费用，金额较小的，在领用时一次计入成本费用。

### （3）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### （4）存货跌价准备的确认标准和计价方法

资产负债表日，本公司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。可变现净值的确认方法：存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确认可变现净值时，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，如果其生产的产成品的可变现净值高于成本的，则该材料按照可变现净值计量。为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，以合同价格作为可变现净值的计量基础；如果持有的存货的数量多于销售合同订购数量的，以市场价格作为可变现净值的计量基础。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

## 6、长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制或重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。

### （1）长期股权投资的初始计量

①本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公



积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其初始投资成本。

A. 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司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。

B. 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

C. 本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

D. 在合并合同或协议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，本公司将其计入合并成本。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

②除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定。

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号——债务重组》的有关规定确定。

#### (2) 长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

①本公司采用成本法核算的长期股权投资包括：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②本公司采用权益法核算的长期股权投资包括对联营企业和合营企业的长期股权投资。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第20号——企业合并》的有关规定确定。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政

策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方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》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，都按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

③因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，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投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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在改按成本法核算时转入当期损益。在编制合并财务报表时，按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》的有关规定进行会计处理。

④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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《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，其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损益。在编制合并财务报表时，按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》的有关规定进行会计处理。



⑤对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，按照《企业会计准则第4号——固定资产》的有关规定处理，对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

⑥处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

(3) 确定对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的依据

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。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指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) 长期股权投资的减值

长期股权投资存在减值迹象的，估计其可收回金额。本公司一般以单项长期股权投资为基础估计其可收回金额，可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将其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，同时计提相应的长期股权投资减值准备。难以对单项长期股权投资的可收回金额进行估计的，以该长期股权投资所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额，并按照《企业会计准则第8号—资产减值》有关规定计提长期股权投资减值准备。减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资的减值准备按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》有关规定确认和计量。

## 7、投资性房地产

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

(1) 投资性房地产初始计量

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③以其他方式取得的投资性房地产的成本,按照相关会计准则的规定确定。

④与投资性房地产有关的后续支出,满足投资性房地产确认条件的,计入投资性房地产成本;不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

#### (2) 投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《企业会计准则第4号-固定资产》和《企业会计准则第6号-无形资产》的有关规定,对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法摊销或计提折旧。

#### (3) 投资性房地产减值准备

本公司在资产负债表日对投资性房地产按成本和可收回金额孰低计价,可收回金额低于成本的,按两者的差额计提减值准备。

### 8、固定资产

#### (1) 固定资产的确认与计量

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。本公司的固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备、办公设备和其他设备。在同时满足下列条件时才能确认固定资产:

- 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。

购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量;投资者投入固定资产的成本,按照投资合同或协议约定的价值确定,但合同或协议约定价值不公允的除外。

与固定资产有关的后续支出,在与其有关的经济利益很可能流入本公司及其成本能够可靠计量时,计入固定资产成本;对于被替代部分,终止确认其账面价值。

#### (2) 固定资产折旧

固定资产折旧采用年限平均法按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产,则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下:

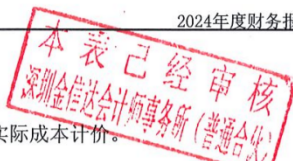
固定资产类别	预计残值率	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	5%	20	4.75%
机器设备	5%	5 - 10	19.00% - 9.50%
运输设备	5%	4 - 5	23.75% - 19.00%
电子、办公及其他设备	5%	3 - 5	31.67% - 19.00%

于每个会计年度终了时,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数、预计净残值和折旧方法与原先估计数有差异的,调整固定资产折旧率。

#### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

年末,公司对固定资产是否存在减值迹象进行判断,当固定资产存在减值迹象时,公司估计其可收回金额,按可收回金额低于账面价值的差额确认减值损失同时计提减值准备。





## 9、在建工程

(1) 本公司的在建工程按工程项目分别核算，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。

(3) 在建工程减值准备计提方法

年末，公司对在建工程是否存在减值迹象进行判断，在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 10、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

①资产支出已经发生；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或生产符合条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，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或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予以资本化的利息金额按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借款的资本化率计算。

## 11、无形资产

(1) 无形资产的确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

①符合无形资产的定义。

②与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。

③该资产的成本能够可靠计量。

(2) 无形资产的初始计量

无形资产按照实际成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

①外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途

所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号-借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

### ③自行开发的无形资产

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。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。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- A. 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。
- B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- C. 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。
- D. 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。
- E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

④非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号-债务重组》、《企业会计准则第16号-政府补助》、《企业会计准则第20号-企业合并》的有关规定确定。

### (3) 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

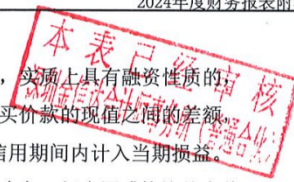
使用寿命不确定的无形资产不摊销，年末进行减值测试。

### (4) 无形资产减值准备

本公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。无形资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 12、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本年和以后各期分担的分摊期限在一年以上(不含一年



)的各项费用。包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等，长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

### 13、长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产以及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产的未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效益中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先递减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，在根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占的比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。

### 14、职工薪酬

是指企业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。企业提供给职工配偶、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。

短期薪酬，是指企业在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要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。短期薪酬具体包括：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，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

带薪缺勤，是指企业支付工资或提供补偿的职工缺勤，包括年休假、病假、短期伤残、婚假、产假、丧假、探亲假等。利润分享计划，是指因职工提供服务而与职工达成的基于利润或其他经营成果提供薪酬的协议。

离职后福利，是指企业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，短期薪酬和辞退福利除外。

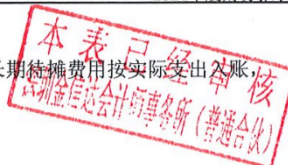
辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、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。

### 15、收入

#### (1) 销售商品收入的确认方法

销售商品收入同时满足下列条件时，才能予以确认：





- ①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。
- ②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。
- ③收入的金额能够可靠计量。
- ④相关经济利益很可能流入本公司。
- ⑤相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

(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

①让渡资产使用权收入的确认原则，让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时，才能予以确认：

- A. 与交易相关的经济利益能够流入公司。
- B. 收入的金额能够可靠地计量。

②具体确认方法

- A. 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。
- B. 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。

## 16、政府补助

政府补助为从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与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平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 17、所得税的会计处理方法

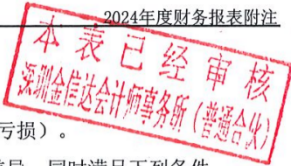
本公司所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。本公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。

(1) 递延所得税资产的确认

①公司以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：







- A、该项交易不是企业合并；
- B、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。
- ②公司对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：
- A、暂时性差异在可预计的未来可能转回；
- B、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。
- ③公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵扣的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(2) 递延所得税负债的确认

- 除下列情况产生的递延所得税负债以外，公司确认应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：
- ①商誉的初始确认；
- ②同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：
- A、该项交易不是企业合并；
- B、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。
- 公司对于子公司、联营企业和合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：
- A、投资公司能够控制暂时性差异的转回时间；
- B、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 所得税费用的计量

公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，对于递延所得税资产，根据税法规定，按照预计收回该资产的使用税率计量。

五、会计政策和会计估计变更以及重大会计差错更正

报告期无会计政策变更和会计估计变更以及重大会计差错更正。

六、税项

税 项	计税基础	税 率
增值税	增值额	9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加及地方教育费附加	应纳流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

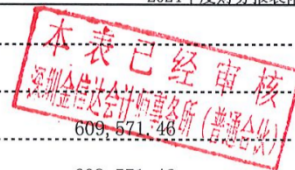
七、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元，期末指2024年12月31日。

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

现金		
银行存款	1,602,107.95	609,571.46
合计	1,602,107.95	609,571.46



## 2、应收票据

票据种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	196,312.37	2,750,088.50
合 计	196,312.37	2,750,088.50

## 3、应收账款

## (1) 金额情况:

项目	期末数			年初数		
	期末余额	比例(%)	坏账准备	年初余额	比例(%)	坏账准备
金额	56,175,149.03	100.00%		7,327,492.42	100.00%	
合计	56,175,149.03	100%		7,327,492.42	100%	

## (2) 应收账款期末余额中金额较大情况如下:

序号	单位名称	金额	占总额比例
1	西安汇川技术有限公司	35,593,444.36	63.36%
2	岳阳汇川技术有限公司	15,908,799.47	28.32%
合计		51,502,243.83	91.68%

## 4、其他应收款

## (1) 金额情况:

项目	期末数			年初数		
	期末余额	比例	坏账准备	年初余额	比例	坏账准备
金额	10,132,952.68	100.00%		10,231,272.30	100.00%	
合计	10,132,952.68	100%		10,231,272.30	100%	

## (2) 其他应收款期末余额中金额较大前几名情况如下:

序号	单位名称	金额	占总额比例
1	孙进	4,329,268.50	42.72%
2	深圳市泰信华装饰工程有限公司	3,004,551.97	29.65%
3	深圳市进昇建筑安装有限公司	1,507,674.52	14.88%
4	孙荣辉	480,049.93	4.74%
5	杜泽林	400,000.00	3.95%
合计		9,721,545.02	95.94%

## 5、预付账款

项目	期末数			年初数		
	期末余额	比例	坏账准备	年初余额	比例	坏账准备
金额				14,032,591.66	100.00%	
合计				14,032,591.66	100%	

## 6、固定资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
一、固定资产原价合计	27,917.88	208,893.84		236,811.72
二、累计折旧				
三、固定资产净值	27,917.88	208,893.84		236,811.72

## 7、长期待摊费用

种类	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额	摊销年限
长期待摊费用		532,000.00	53,200.00	478,800.00	
合计		532,000.00	53,200.00	478,800.00	

## 8、短期借款

借款银行	期末账面余额	年初账面余额
广州农村商业银行股份有限公司	325,000.00	253,300.00
天津金城银行股份有限公司	262,500.00	712,500.00
深圳前海微众银行股份有限公司	1,473,843.61	2,412,890.49

合 计	2,061,343.61	3,373,690.49
-----	--------------	--------------



## 9、应付账款

## (1) 金额情况:

项目	期末数	年初数
金额	13,311,910.41	5,422,097.14
合 计	13,311,910.41	5,422,097.14

## (2) 应付账款期末余额中金额较大情况如下:

序号	单位名称	金额	占总额比例
1	阳泉市栋源工程劳务有限公司	2,555,802.40	19.20%
2	陕西天石实业有限责任公司	2,099,312.88	15.77%
3	西安思朗商贸有限公司	1,740,838.27	13.08%
4	湖南中港铝业科技有限公司	1,304,591.06	9.80%
5	多维绿建科技(天津)有限公司	1,100,000.00	8.26%
合 计		8,800,544.61	66.11%

## 10、应付职工薪酬

项目	年初账面余额	期末账面余额
应付职工工资	648,565.57	650,000.00
合 计	648,565.57	650,000.00

## 11、应交税费

项 目	期末数	年初数
金额	3,488,793.07	1,106,860.74
合 计	3,488,793.07	1,106,860.74

## 12、其他应付款

## (1) 金额情况:

项目	期末数	年初数
----	-----	-----



深圳市宝丽建设集团有限公司



金额	8,056,062.49	1,102,807.65
合计	8,056,062.49	1,102,807.65

(2) 其他应付款期末余额中金额较大情况如下:

序号	单位名称	金额	占总额比例
1	阳泉市百汇物业服务有限公司	3,000,000.00	37.24%
2	白红飞	1,800,000.00	22.34%
3	深圳市华进芯供应链有限公司	1,141,167.44	14.17%
4	李国华	613,200.00	7.61%
5	湖南立德环境科技股份有限公司	81,200.00	1.01%
合计		6,635,567.44	82.37%

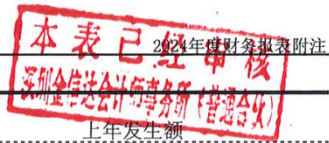
### 13、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
王蕾	3,620,000.00	70.02%	334,000.00		3,954,000.00	31.37%
孙荣辉	1,550,000.00	29.98%	7,100,000.00		8,650,000.00	68.63%
合计	5,170,000.00	100%	7,434,000.00		12,604,000.00	100%

### 14、未分配利润

项目	期末数
本年净利润	10,500,111.54
加: 年初未分配利润	18,149,912.63
前期差错更正	
减: 提取盈余公积	
应付投资者利润	
期末未分配利润	28,650,024.17

### 15、营业收入、成本



项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	135,749,969.49	115,126,176.31	62,498,969.59	54,985,114.91
合 计	135,749,969.49	115,126,176.31	62,498,969.59	54,985,114.91

#### 16、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
金额	441,228.48	159,096.12
合 计	441,228.48	159,096.12

#### 17、期间费用

项 目	本年发生额	上年发生额
销售费用	1,324,180.54	1,587,253.03
管理费用	5,441,494.59	3,793,145.16
财务费用	575,343.51	214,737.52
合 计	7,341,018.64	4,007,882.68

#### 八、或有事项

本公司没有需要予以披露的重大或有事项。

#### 九、承诺事项

本公司没有需要予以承诺的事项。

#### 十、资产负债表日后事项

本公司没有需要予以披露的重大期后事项。

#### 十一、其他需说明的重大事项

本公司财务报表合并了岳阳分公司数据。

深圳市宝丽建设集团有限公司

企业负责人：孙荣辉



# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300771632188E



名称 深圳金信达会计师事务所（普通合伙）  
类型 合伙企业  
执行事务合伙人 邱志勇

成立日期 2005年02月28日

主要经营场所 深圳市龙岗区布吉街道布吉圩社区莲花路130号莲花山庄会所101



**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、法规规定须经批准的项目，取得专项审批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上方二维码查询。  
3. 各地区商事主体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《企业信息公示条例》第十条规定向社会公示企业信息。



登记机关

2025年02月28日

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

国家市场监督管理总局监制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



唐宇霞 430100650012

证书编号: 430100650012  
No. of Certificate

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

发证日期: 2020 年 11 月 30 日  
Date of Issuance



姓名 唐宇霞

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1984-09-18

Date of birth

工作单位 湖南华辉会计师事务所有限公司

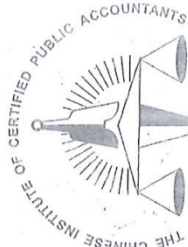
Working unit

身份证号码 431221198409180626

Identity card No.







中国注册会计师

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

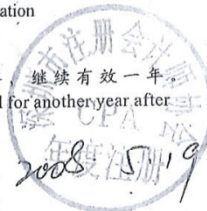


440300211131

### 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:  
No. of Certificate

440300211131

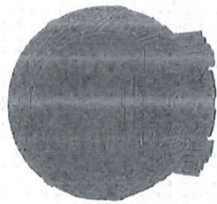
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

深圳市注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2005 年 6 月 5 日  
ly m d





会计师事务所  
执业证书

名称：深圳金信达会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：邱志勇  
主任会计师：  
经营场所：深圳市龙岗区布吉街道布吉坪社区  
莲花路130号莲花山庄会所101

组织形式：普通合伙  
执业证书编号：47470124  
批准执业文号：深财会[2005]12号  
批准执业日期：2005年2月6日

- 此复印件仅限于第X号报告使用
- 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。
- 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》。

证书序号：0021897

说明



2025年3月6日



中华人民共和国财政部制