标段编号： 44030420230003008001

深圳市建设工程施工招标投标文件

标段名称： 福田湾区智慧广场建设项目产业配套服务用房公区精装修及下沉广场幕墙工程

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 中建东方装饰有限公司、深圳铿时建设集团有限公司

日期： 2026年05月12日

目录

1、企业业绩 6
1.1、苏州吴中太湖新城项目住宅批量精装工程 7
1.1.1、中标通知书 7
1.1.2、合同关键页扫描件 8
1.1.3、竣工验收报告 16
1.2、乌鲁木齐机场改扩建工程机场工程航站楼室内公共区域精装修工程施工（一标段） 17
1.2.1、中标通知书 17
1.2.2、合同关键页扫描件 18
1.2.4、竣工验收报告 25
1.3、中国银联业务运营中心项目室内精装修工程（标段二） 27
1.3.1、合同关键页扫描件 27
1.3.2、竣工验收报告 33
1.4、华贸国际中心项目 C 区 5#、6#公寓精装修工程 39
1.4.1、中标通知书 39
1.4.2、合同关键页扫描件 41
1.4.3、竣工验收报告 46
1.4.4、项目经理变更说明 48
1.5、瑞虹新城 7#地块发展项目精装修工程（四标段） 51
1.5.1、中标通知书 51
1.5.2、合同关键页扫描件 52
1.5.3、竣工验收报告 57
1.6、卫星通信运营大厦项目公共区域精装修工程 65
1.6.1、中标通知书 65
1.6.2、合同关键页扫描件 66
1.6.3、竣工验收报告 71
2、拟派团队（项目经理、项目技术负责人）业绩 79
2.1、项目经理同类工程业绩 79
2.1.1、华贸国际中心项目 C 区 5#、6#公寓精装修工程 80
2.1.2、中国宝武（福建）区域商务研发中心精装修工程 89
2.2、技术负责人同类工程业绩 98
2.2.1、工银大厦（上海）装修项目 99
2.2.2、香城泉都国际大酒店综合楼及 AB 别墅改造及室内精装修工程 109
3、专业技术人员规模（一级注册建造师、中级及以上工程师） 118
3.1、专业技术人员规模数量汇总表 118
3.2、一级注册建造师全国建筑市场监管公共服务平台查询结果（网上截图加盖公章扫描件） 120
3.3、中级以上工程师人员相关证书 132
3.3.1、陈向军-高级工程师 132
3.3.2、姜财吉-高级工程师 132
3.3.3、李冰厚-高级工程师 133
3.3.4、邱理理-高级工程师 133

3.3.5、王玲-高级工程师 134
3.3.6、张梅-高级工程师 134
3.3.7、曾伟强-高级工程师 135
3.3.8、陈涛-高级工程师 135
3.3.9、陈颖-高级工程师 136
3.3.10、成为-高级工程师 136
3.3.11、程嘉华-高级工程师 137
3.3.12、程美芳-高级工程师 137
3.3.13、丁树华-高级工程师 138
3.3.14、董伟-高级工程师 138
3.3.15、胡芬-高级工程师 139
3.3.16、胡涛-高级工程师 139
3.3.17、姜财吉-高级工程师 140
3.3.18、蒋承红-高级工程师 140
3.3.19、李波-高级工程师 141
3.3.20、李承飞-高级工程师 141
3.3.21、李启华-高级工程师 142
3.3.22、梁柱军-高级工程师 142
3.3.23、刘丹-高级工程师 143
3.3.24、刘小霞-高级工程师 143
3.3.25、罗桂霞-高级工程师 144
3.3.26、罗克秀-高级工程师 144
3.3.27、孟海峰-高级工程师 145
3.3.28、牟晨光-高级工程师 145
3.3.29、彭中飞-高级工程师 146
3.3.30、邱剑-高级工程师 146
3.3.31、陈明东-高级工程师 147
3.3.32、童付生-高级工程师 147
3.3.33、童志刚-高级工程师 148
3.3.34、柏林-工程师 148
3.3.35、曹化军-工程师 149
3.2.36、陈雄-工程师 149
3.3.37、段雄-工程师 150
3.3.38、方超-工程师 150
3.3.39、黄晓燕-工程师 151
3.3.40、黄正豪-工程师 151
3.3.41、李天灵-工程师 152
3.3.42、郦树-工程师 152
3.3.43、吕彦峰-工程师 153
3.3.44、米溢-工程师 153
3.3.45、王磊-工程师 154
3.3.46、王麟威-工程师 154
3.3.47、王新亮-工程师 155
3.3.48、吴俊美-工程师 155

3.3.49、熊翠红-工程师 156
3.3.50、张华-工程师 156
3.3.51、张慧-工程师 157
3.3.52、张俊-工程师 157
4、投标人企业性质告知书 158
4.1、企业性质告知书-中建东方装饰有限公司（联合体牵头单位） 158
4.2、企业性质告知书-深圳铿时建设集团有限公司（联合体成员） 159
5、近三年审计报告 160
5.1、近三年审计报告-中建东方装饰有限公司（联合体牵头单位） 160
5.1.1、2022 年审计报告 161
5.1.2、2023 年审计报告 191
5.1.3、2024 年审计报告 221
5.2、近三年审计报告-深圳铿时建设集团有限公司（联合体成员） 252
5.1.1、2022 年审计报告 253
5.1.2、2023 年审计报告 271
5.1.3、2024 年审计报告 290

资信标要求一览表（如有）

序号	资信要素名称	有关要求或说明
1	企业业绩（不评审）	提供近五年内（从 2020 年 1 月 1 日起至截标）投标人自认为最具代表性的同类工程业绩（不超过 6 项，若所提供业绩超过 6 项，统计时只计取前 6 项业绩），对于打包招标、框架协议、集中采购或一个项目签署多份合同等业绩，只认可其中合同额（或规模）最大的一项业绩，投标人应提供具体的合同（或订单），否则不予认可。注：1、提供合同签订日期为近五年的同类业绩（在建或竣工均可），要求提供中标通知书（若有）、合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、盖章页（公章/合同专用章）等）、竣工验收证明（若有）。 2、若业绩为总包或多专业业绩，须提供与本次招标工程对应的预算单或结算证明文件。 3、若提供业绩为联合体业绩的，合同证明文件未体现分工内容及费用占比的，须额外补充提供体现分工内容及合同金额的联合体业绩分工协议。4、若为联合体投标，投标人应按照招标文件前附表中约定的工作内容进行联合体分工，并由牵头单位提供同类业绩。
2	拟派团队（项目经理、项目技术负责人）业绩（不评审）	提供近五年内（从 2020 年 1 月 1 日起至截标）投标人自认为最具代表性的同类工程业绩（项目经理及项目技术负责人各 2 项，若所提供项目经理、项目技术负责人业绩都超过 2 项，统计时只计取各自前 2 项业绩）。注：1、业绩为已竣工业绩，要求提供合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、盖章页（公章/合同专用章）等）、此外必须提供规范的竣工验收证明（各方公章、签字齐全），时限以竣工验收日期为准。 2、若业绩为总包或多专业业绩，须提供与本次招标工程对应的预算单或结算证明文件。 3、若竣工验收证明无法体现为项目经理/技术负责人业绩，可提供施工许可证明文件或其他证明文件等。
3	专业技术人员规模（一级注册建造师、中级及以上工程师）（不评审）	需提供一级注册建造师、中级及以上工程师证书扫描件或全国建筑市场监管公共服务平台查询结果，提供相关证书原件扫描件（证书必须在有效期内）或微信小程序全国建筑市场监管公共服务平台查询结果（网上截图加盖公章扫描件）或全国建筑市场监管公共服务平台查询

		结果（网上截图加盖公章扫描件）。 注：如提供全国建筑市场监管公共服务平台查询结果，查询结果需体现一级注册建造师人员数量。
4	投标人企业性质告知书（不评审）	提供《企业性质告知书》格式自拟（企业性质为民营企业或国有企业或其他）。

备注：资信要素不进行评审，真实性通过公示予以监督。

1、企业业绩

企业同类工程业绩一览表

序号	项目名称	建设单位（发包人）名称	合同金额（万元）	合同签订日期
1	苏州吴中太湖新城项目住宅批量精装工程	中建三局星湖苏州建设发展有限公司	32302.036215	2023 年 3 年 8 日
2	乌鲁木齐机场改扩建工程机场工程航站楼室内公共区域精装修工程施工（一标段）	中建三局集团有限公司	25847.688922 万元	2023 年 7 月
3	中国银联业务运营中心项目室内精装修工程（标段二）	上海建工四建集团有限公司	13298.370748	2021 年 7 月 28 日
4	华贸国际中心项目 C 区 5#、6#公寓精装修工程	南京润济房地产开发有限公司	9281.3263	2022 年 6 月 7 日
5	瑞虹新城 7#地块发展项目精装修工程（四标段）	中铁建设集团有限公司	7278.130871	2021 年 10 月 26 日
6	卫星通信运营大厦项目公共区域精装修工程	中建三局第一建设工程有限责任公司	5070.234888	2021 年 12 月 30 日

1.1、苏州吴中太湖新城项目住宅批量精装工程

1.1.1、中标通知书



中标通知书

苏州吴中太湖新城项目住宅地块户内及公区精装工程

中标通知书

中建东方装饰有限公司：

在我单位组织的苏州吴中太湖新城项目住宅地块户内及公区精装工程招标中，经评标委员会综合评审，贵公司被评定为中标单位。

特此通知！

中建三局城市投资运营有限公司

2023年02月10日

1.1.2、合同关键页扫描件

三局投资电（2023）0067

中建

CKGC-A03

合同编号：_____

苏州吴中太湖新城项目住宅批量精装工程
合同

甲　　方：中建三局星湖苏州建设发展有限公司

乙　　方：中建东方装饰有限公司

项目名称：苏州吴中太湖新城项目住宅地块

第一部分 合同协议书

甲　　方：中建三局星湖苏州建设发展有限公司
乙　　方：中建东方装饰有限公司

按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规的规定，结合工程施工的特点，双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方的苏州吴中太湖新城项目住宅批量精装工程（以下简称工程）有关事宜，达成本合同：

一、工程概况

1.1 工程名称：苏州吴中太湖新城项目住宅地块批量精装工程
1.2 工程地点：江苏省苏州市吴中区泽山路
1.3 本项目施工总包单位：中建三局集团（江苏）有限公司
1.4 本项目监理单位：苏州城市建设项目管理有限公司
1.5 本项目设计单位：南京彦邦环境艺术设计有限公司
1.6 本项目造价单位：东方华星建设管理（江苏）有限公司

二、承包范围和工程规范

（一）室内精装

1、工程范围

吴中太湖新城项目住宅 1#-3#、5#-13#、15#-23#、25#、26#楼，共计 23 栋住宅楼 762 户（含样板间）户内精装工程。

2、工程内容

包括但不限于图纸范围内：

一是装饰工程，各功能分区的天棚、地面、墙柱面装饰；二是安装工程：给排水工程、强弱电工程、暖通工程；三是开荒保洁及交付后涉及到的施工范围内的保修工作。具体如下：①从总包单位户内工作面移交开始完成精装修施工图纸及合同约定范围（包括移交后工作穿插安排、现场安全文明施工管理、成品保护、精装总承包管理等）工程施工；②墙柱面、地面、天棚装饰工程，卫生间回填及二次防水；③从精装配电箱（含元器件成套及安装）至用电末端的电气安装工程、从精装弱电箱（含箱体及元器件采购安装）至弱电点位及元器件（含）之间的全部弱电工程，给排水工程（含管道、洁具安装、大小五金安装等）；④部分甲供材的安装。

3、界面划分（详见合同附件清单甲供材与精装界面划分表、总包与精装界面划分表）

室内精装修工程甲供材：空调、新风、地暖、淋浴隔断、橱柜、定制柜体、

厨房电器及家电、户内门、木地板及铝合金踢脚线、瓷砖及瓷砖踢脚线、智能家居（含开关面板）、插座及元器件、灯具（含凉霸、暖风机）、陶瓷洁具、前端和末端净水器、大五金、小五金（含电热毛巾架）等。

（二）公区精装

1、工程范围

1#-3#、5#-13#、15#-23#、25#、26#楼住宅部分公区精装修工程。

2、工程内容

包括但不限于图纸范围内：

（1）装饰工程：各楼栋架空层（含架空层软装物品）、地下大堂、首层大堂，标准层电梯厅、走道、电梯轿厢等公共区域，精装修施工图范围内做至面层、成品保护；（2）安装工程：开关、插座、灯具等的安装、给排水工程。

3、界面划分（详见合同附件:甲供材与精装界面划分表、总包与精装界面划分表）

公区精装修工程甲供材：瓷砖。

（三）具体承包范围和工程规范详见附件二《承包范围和工程规范》、附件一《工程量计价清单》。

（四）乙方作为精装总包单位，对甲供材单位承担精装总包管理责任。具体职责如下：

1. 负责现场精装修工程进度管理，包含各甲指精装配合单位材料下单订货及到场、施工进度、整改进度等。

2. 负责现场精装修工程质量管理，包含各甲指精装配合单位材料验收、施工质量、成品保护等。

3. 协助土建总包单位进行现场安全文明环境管理。

4. 负责精装修期间临水临电管理。

三、合同工期目标

3.1 本工程工期 304 个日历天，开工日期暂按自 2023 年 3 月 1 日起计。实际开工日期以监理单位下发的开工令日期为准，乙方须根据甲方进度要求进行施工。具体节点工期约定如下:9#-13#、 15#、16#楼户内及公区精装修工程最迟完成时间 2023 年 7 月 30 日。1#-3#、5#-8#、17#-23#、25#、26#楼户内及公区精装修工程最迟完成时间 2023 年 12 月 30 日。

3.2 总工期：304 日历天。

3.3 原则上因非甲方原因导致的工期延误不予顺延。乙方应于投标报价阶段充分考虑本工程工期延误情形并采取措施满足甲方工期要求。

3.4 本工程在上述工期约定基础上设置 2 个月的弹性工期，若由于发包方计划调整等客观原因，发包方有权调整总体工期安排，2 个月以内的工期提前或推迟，承包方由此增加的相关费用，发包方不予补偿。

3.5 供货周期（含甲供材）：乙方收到中标通知书后 30 日历天内完成施工封样确认，收到甲方的书面开工通知后 30 日历天内将所需材料、人工、资源组织至现场，乙方供货的时间及顺序必须满足甲方现场装饰装修工程施工进度要求，若遇工期调整，工期节点严格按甲方最终确定的工期节点为准。

3.6 交货地点：中建·太泽之星项目施工现场为甲方指定交货地点。乙方应负责将货物卸至甲方指定之工地现场货物存放地，并负责材料的现场看护、保管等。

3.7 安装工期：乙方应在货物运至现场后根据本合同及实际施工进度计划的要求进行安装施工，保证相关分项工程顺利按时进行。

四、合同安全、文明、质量目标

4.1 本工程质量标准为合格，第三方过程评估和预交付评估大于 88 分、交付评估大于 90 分，其中实测实量大于 92 分，试水专项 100 分，具体评价标准详见《房地产开发项目第三方实测实量评估操作指引(2021 版)》与《房地产开发项目第三方交付评估操作指引(2021 版)》。

4.2 本工程安全施工目标为乙方应遵守工程建设安全生产有关管理规定，严格按照安全标准组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。

4.3 本工程文明施工与环境保护目标为乙方应遵守一切由地方当局及甲方或总承包人颁布有关建筑文明施工的一切规章制度。如物料运送现场的时限、通道的限制、工作时间的限制、灯光及噪音限制等。

五、合同价款及付款方式

5.1 合同价款

本合同价款含精装修工程价款及甲供材价款，精装修工程为乙方承包范围，甲供材为甲方自行采购。暂定含税总价为人民币 323,020,362.15 元(大写叁亿贰仟叁佰零贰万零叁佰陆拾贰元壹角伍分)，其中：(1) 精装修工程价款暂定含税价为 145,506,306.52 元（大写壹亿肆仟伍佰伍拾万零陆仟叁佰零陆元伍角贰分)，税率 9%。具体组成为：①施工部分含税固定总价 138,105,744.28 元;②甲供材采保费、厨房墙地面防水、厨房地面豆石混凝土回填含税暂估价合计 7,400,562.24 元。以上价款除暂估价部分外，其余部分图纸清单范围内固定总价包干。(2) 甲供材价款含税暂估价为人民币 177514055.63 元，由甲方另外自行采购。以上价款除暂估价部分外，其余部分图纸清单范围内固定总价包干。

固定总价视为已包含了所有人工费、材料费、机械费、工具费、检测试验费、深化设计费、水电费、正常施工必须发生的其他直接费、措施费、现场经费、售后服务、间接费、管理费、保险、规费、风险、利润、总承包单位管理及配合服务费、国家及地方政府税收及收费，预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策的改变引起的费用；在限定的工期内完成施工项目及整项工程并达到合同规定的质量标准所需要的费用；隐含的为完成该项目而必须发生的费用；疫情防控期间满足属地防疫要求的相关费用。乙方确认上述固定总价不会因人工、物价、费率、汇率之升降或任何调价文件之要求而调整。由国家政策原因需要对税率进行调整的，应根据最新的税率对合同价款进行调整，最终适用税率以国家政策公布的适用税率为准，调整公式为：调整后合同含税价格=原合同含税价格/（1+原合同增值税率）*（1+调整后增值税率）。合同结算时，固定总价部分工程量增加的不再调增金额，工程量减少的据实调减金额，B 区已完工样板间、公区、架空层工程量在结算中予以扣除。

5.2 付款方式

5.2.1 乙方在签订合同前向发包人缴纳合同精装修工程价款 5% 的履约保函，或者缴纳等额的履约保证金，提供的保证金或保函的续存期截至日须约定至本工程竣工验收后 1 个月。

5.2.2 预付款：本工程预付款为合同精装修工程价款总价的 10% ，在合同签订后且乙方提供银行开具的预付款保函后支付，乙方进场施工后，预付款自动转换为进度款，按照备料款 40%、30%、30%分三期在第一期、第二期、第三期进度款付款中扣回，当月不足全部扣回的，于下一期进度款付款中扣除，直至全部扣除完成。

5.2.3 进度款

B 类-按月度付款

（1）按月计量付款，月度计划完成率低于 70%，不予办理当期计量；完成率在 70%-85%之间，按比例打折计量；完成率 85%以上，正常计量。每月 15 日前乙方单位将本月完成工程量报予甲方审核，次月甲方按照审核通过已完成的工程量对应计量价款的 80%支付；

（2）当月出现工程停止点检查得分不合格的，暂扣除当月应付工程进度款的 10%不予支付，暂扣部分待工程竣工后支付。

（3）当月供方履约评价 60≤得分≤75，暂扣除当月应付工程款的 10%不予支付；当月供方履约评价得分＜60，暂扣除当月应付工程进度款的 30%不予支付；以上暂扣部分待下次供方履约评价合格（≥75 分后支付）

（4）单体楼栋工程竣工验收合格，并报送单体楼栋结算资料合格后，甲方

（签字盖章页）

甲方（盖章）：



乙方（盖章）：



2023-03-08　　2023-03-08

法定代表人（签字）：_____　　法定代表人（签字）：_____

委托代理人（签字）：_____　　委托代理人（签字）：_____

合同签订地点：湖北省武汉市洪山区

合同签订时间：____年____月____日

第三部分 专用条款

一、词语定义

下列词语除专用条款另有约定外，应具有本条款赋予的定义：

1.1 甲　方：指合同指明的执行本工程投资计划的当事人，或其他指定的负责管理本工程的当事人，以及取得该当事人资格的合法继承人，即通用条款中发包人。

1.2 乙　方：指根据本分包合同文件被发包人接受，承包并实施本工程的分包单位以及其合法继承人，即通用条款中分包人。

1.3 施工总承包单位：指甲方与之签订本项目施工总承包合同的施工单位，承担本项目施工总承包管理职责。本项目施工总承包单位为中建三局集团（江苏）有限公司。

1.4 设计单位：指按完成本工程设计任务的单位，即南京彦邦环境艺术设计有限公司。

1.5 监理单位：指负责本工程监理工作的单位，即 苏州城市建设项目管理有限公司　。

1.6 造价咨询单位：指负责提供本工程造价咨询服务的单位，即东方华星建设管理（江苏）有限公司。

1.7 专用条款：是甲方与乙方根据法律、行政法规规定，结合具体工程实际，经协商达成一致意见的条款，是对通用条款进行补充。

二、合同文件及解释

2.1 下列组成本合同的文件是一个合同整体，彼此应能相互解释，互为说明。当出现相互矛盾时，组成本合同文件的优先解释顺序如下：

（1）合同协议书及履行本合同的相关补充协议；

（2）专用条款及合同附件；

（3）中选通知书；

（4）招标文件（含报价须知、报价文件的评审、技术文件、合同图纸及勘察资料、工程量清单计价说明、工程量清单、附件及发标后至回标前之补充竞价文件（含竞价文件补充文件、澄清文件、答疑文件等）；

（5）投标文件（含报价清单、附件、澄清文件、承诺书及补充资料等）；

（6）通用条款；

（7）合同图纸目录及合同图纸；

5.3 负责批准项目设计、进度计划、变更签证、工程计量、工程款支付、竣工结算、深化施工方案等文件。负责协调乙方与其他单位之间施工任务划分。

5.4 有权根据工程实际需要或设计单位建议，增减部分工程或部分项目，并按调整工程量对乙方办理结算。

5.5 监督检查工程质量、施工进度、安全、环境及文明施工、办理验收、变更、登记手续等工作，在乙方不能满足合同约定要求时，按合同约定予以处理。

5.6 按照合同约定拨付工程款，监督乙方按时足额支付农民工工资；

5.7 负责将合同图纸提供给乙方，组织乙方、设计单位和监理工程师进行图纸会审和设计交底。

5.8 本合同规定的其他工作。

六、乙方权利与义务

6.1 乙方进场前应按投标文件内容，完成项目管理团队组建工作，包含但不限于：项目经理、技术质量负责人、生产负责人、安全负责人、资料员等。乙方指派 廖盛忠 为乙方驻工地代表，负责本合同履行；按甲方要求完成材料供应及施工等内容，解决由乙方负责的各项事宜。

6.2 负责对深化设计文件、施工方案与施工内容承担主体责任，任何有关施工方案的论证与审批均不减免乙方关于本工程质量、安全、文明、进度等设计-施工主体责任。

6.3 负责拟定施工方案和进度计划，报监理、施工总包单位、甲方审定，根据甲方审定意见进行修改、完善后执行；负责按照甲方质量、安全文明、工期等要求组织现场施工，确保按时完成约定工作内容；如需专家论证的，乙方负责组织施工方案专家论证，根据审核意见及专家意见进行修改、完善，通过专家论证后执行。

6.4 乙方应于开工前向甲方、监理和施工总包单位提交详细的施工组织设计，并严格按照经甲方、监理和总包批准的施工组织设计施工。按照甲方质量、安全文明、工期等要求组织现场施工，确保按时完成约定工作内容。

6.5 乙方须积极配合甲方、监理、总包对工程质量、进度、安全文明施工进行检查监督，乙方应对工程的施工工艺和施工质量负最终责任。

6.6 负责组织经依法批准的设计方案（若有乙方负责设计的）、施工方案交底会。

6.7 参加甲方组织的施工图纸或作法说明的现场交底会。参照甲方提供的图纸，需进行深化设计的，由乙方进行深化设计并报甲方、监理审核确认后实施，相关深化设计费用包含在综合单价内。

6.8 乙方进场后，在总包提供的临时水源、电源接驳点处立即安装计量表具，

1.1.3、竣工验收报告

工程竣工报告

苏 A7.8

工程名称	苏州吴中太湖新城项目住宅批量精装工程	工程地点	江苏省苏州市吴中区泽山路
建筑面积	206899.00 m²	层数	地上 25/17/10/9 层，地下二层
开工日期	2023 年 6 月 1 日	完工日期	2024 年 11 月 20 日

已完成准备工作情况

一、完成了工程设计和合同约定的各项内容。

二、我单位对工程质量进行了检查，确认工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，符合设计文件及合同要求。

三、监理单位对工程进行了质量评估，并提出相应销项计划。

四、设计单位对设计文件及施工过程中由设计单位签署的设计变更通知书进行了检查。

五、有完整的技术档案和施工管理资料。

六、有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场报告。

七、预验收中发现的问题和工程质量监督机构等有关部门责令整改的问题全部整改完毕。

八、我单位签署了工程质量保修书。

请予以批准。

竣工验收意见

施工单位验收意见：

已按合同及补充协议部分约定内容完成全部施工内容，申请验收。

参验人员（签章）：2024年11月20日

监理单位验收意见：

经审核，施工方已完成合同内全部工作内容，并经主管部门验收通过。

参验人员（签章）：2024年11月20日

建设单位验收意见：

同意监理意见

参验人员（签章）：2024年11月20日

1.2、乌鲁木齐机场改扩建工程机场工程航站楼室内公共区域精装修工程施工（一标段）

1.2.1、中标通知书

招标投标监管机构：（盖章）　　公共资源交易中心：（盖章）

中标通知书

中建东方装饰有限公司:

根据乌鲁木齐机场改扩建工程机场工程航站楼室内公共区域精装修工程施工（一标段）招标文件和你单位于2023年06月05日提交的投标文件，经评标委员会评审，现确定你单位为中标人，请收到中标通知书后，按照招标文件规定的时间与招标人签定合同，中标条件如下：

标段编号	6501002212160013702800l
标段名称	乌鲁木齐机场改扩建工程机场工程航站楼室内公共区域精装修工程施工（一标段）
中标人	中建东方装饰有限公司
中标价	大写：贰亿伍仟捌佰肆拾柒万陆仟捌佰捌拾玖元贰角贰分 小写：258476889.22 (元)
备注	工程量:精装修工程面积约为84797.96㎡ 项目负责人:李波 计划工期:2023年06月10日一2023年10月31日 总工期:144天 质量标准:合格 代理机构:陕西西北民航工程咨询有限公司 代理机构联系人:丁朝阳、周莹 代理机构联系电话:15384642823 中标范围:本次招标范围为A、B区南指廊（A1~A4、B1~B4）及范围内登机桥、南厅角区、主楼D区（D1~D2区域、D3~D4区域的50%）及范围内登机桥的精装修工程，精装修工程面积约为84797.96㎡。本次招标范围为暂估，以最终发布招标控制价和工程量清单为准。
其他	项目负责人为李波、项目主程师为童付生

注：中标通知书的真实性请扫描上方二维码，以网站查询信息为准！

招标代理机构：（盖章）　　招标人：（盖章）

法定代表人：（盖章）　　法定代表人：（盖章）

2023年06月12日

1.2.2、合同关键页扫描件

乌鲁木齐机场改扩建工程机场工程航站楼室内公共区域精装修工程施工（一标段）合同



二〇二三年七月

1

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：中建三局集团有限公司

承包人（全称）：中建东方装饰有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就乌鲁木齐机场改扩建工程机场工程航站楼室内公共区域精装修工程施工（一标段）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：乌鲁木齐机场改扩建工程机场工程航站楼室内公共区域精装修工程施工（一标段）。

2.工程地点：乌鲁木齐机场。

3.工程立项批准文号：新管函【2019】21号。

4.资金来源：中央预算内资金、民航发展基金、银行贷款及企业自筹资金等。

5.工程内容：本次招标范围为 A、B 区南指廊（A1~A4、B1~B4）及范围内登机桥、南三角区、主楼 D 区（13.3 米层 D3~D4 区域的金属屋面吊顶的 50%，D1~D2 全部区域，D3~D4 区域垂直方向 5.5 米层、13.3 米层的 50%）及范围内登机桥的精装修工程，精装修工程面积约为 84797.96 ㎡。本次招标范围为暂估，以划分好的标段图纸或标段界面详细说明为划分依据，详见最终发布图纸、招标控制价和工程量清单。

6.工程承包范围：本次招标范围为 A、B 区南指廊（A1~A4、B1~B4）及范围内登机桥、南三角区、主楼 D 区（13.3 米层 D3~D4 区域的金属屋面吊顶的 50%，D1~D2 全部区域，D3~D4 区域垂直方向 5.5 米层、13.3 米层的 50%）及范围内登机桥的精装修工程，精装修工程面积约为 84797.96 ㎡。本次招标范围为暂估，以划分好的标段图纸或标段界面详细说明为划分依据，详见最终发布图纸、招标控制价和工程量清单。

二、合同工期

计划开工日期：2023 年 06 月 10 日。

计划竣工日期：2023 年 10 月 31 日。

工期总日历天数：144 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

工程质量符合 合格 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）贰亿伍仟捌佰肆拾柒万陆仟捌佰捌拾玖元贰角贰分 (¥258476889.22 元)；税率：9%（增值税税率根据国家政策同步调整），不含税价款：（大写：贰亿叁仟柒佰壹拾叁万肆仟柒佰陆拾元柒角伍分人民币元）（小写：¥237134760.75 元），税金：

（大写：贰仟壹佰叁拾肆万贰仟壹佰贰拾捌元肆角柒分人民币元）（小写：¥21342128.47 元）。

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）壹佰贰拾万零伍仟零壹拾肆元伍角柒分(¥1205014.57 元)（不含税）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）____/____ (¥___/___元)（不含税）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）____/____ (¥___/___元)（不含税）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）壹仟壹佰零贰万陆仟捌佰捌拾元柒角叁分(¥11026880.73 元)（不含税）。

2.合同价格形式：____单价合同_____。

五、项目经理

承包人项目经理：方磊__。

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

本协议书中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 2023 年 07 月 ____ 日签订。

十、签订地点

本合同在 乌鲁木齐 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 双方法定代表人或其委托代理人签署并盖章 生效。

十三、合同份数

本合同一式 12 份，均具有同等法律效力，发包人执 8 份，承包人执 4 份。

发包人：中建三局集团有限公司

(公章)

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：

91420000757013137P

地　址：武汉市关山路 552 号

邮政编码：430074

法定代表人：陈卫国

委托代理人：李佳佳

电　话：029-81879726

传　真：/

电子信箱：/

开户银行：建行西安太白小区支行

账　号：61001773500059123456

承包人：中建东方装饰有限公司

(公章)

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：

9131000063114641XT

地　址：上海市静安区场中路 1988 弄 2-5、8-11 号 1301 室

邮政编码：200020

法定代表人：郭景

委托代理人：黄鑫晟

电　话：021-50817751

传　真：021-50817751

电子信箱：1162232249@qq.com

开户银行：中国建设银行股份有限公司上海小木桥支行

账　号：31050163400000000311

1.2.4、竣工验收报告

建设、监理、设计、施工、勘察单位竣工验收意见表

建设单位及工程名称	乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司 乌鲁木齐机场改扩建工程机场工程航站楼			
建筑面积	结　构	总 层 数	检查部位	质量控制资料
500090	主体框架，屋面钢结构	地下一层，地上四层（含夹层）	全部	齐全完整
工 程 建 设 竣 工 参 与 各 方 验 收 意 见				
建设单位意见	1、该工程已完成合同约定的所有工程内容； 2、经验收符合设计文件及施工规范的要求； 3、工程质量等级企业评定达到合格标准。 签字：（盖章） 年 月 日			
监理单位意见	1、该工程已完成合同约定的所有工程内容； 2、经验收符合设计文件及施工规范的要求； 3、工程质量等级评定达到合格标准。 签字：（盖章） 年 月 日			
设计单位意见	1、设计文件(含变更)经验收符合设计质量有关规定标准。 2、经验收使用功能满足设计文件(含变更)的要求。 3、工程质量等级经企业评定达到合格标准。 注册建筑师 姓 名：郭建祥 注册号：3100403-035 有效期：至2024年10月25日 签字：（盖章） 年 月 日			
施工单位意见	1、该工程已按设计文件和合同约定的内容完成。 2、符合设计文件，施工验收规范及标准。 3、工程质量控制资料、工程安全和功能检验资料完整。 4、经企业验收符合《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》合格等级。 签字：（盖章） 年 月 日			
勘察单位意见	中华人民共和国注册土木工程师(岩土) 地基土质与地基基础勘察报告工程师要求相符。 姓 名：丁 冰 注册号：6500182-AY015 有效期：至202 签字：（盖章） 年 月 日			

注：本表一式六份，以上五方单位各一份，监督站存档一份。

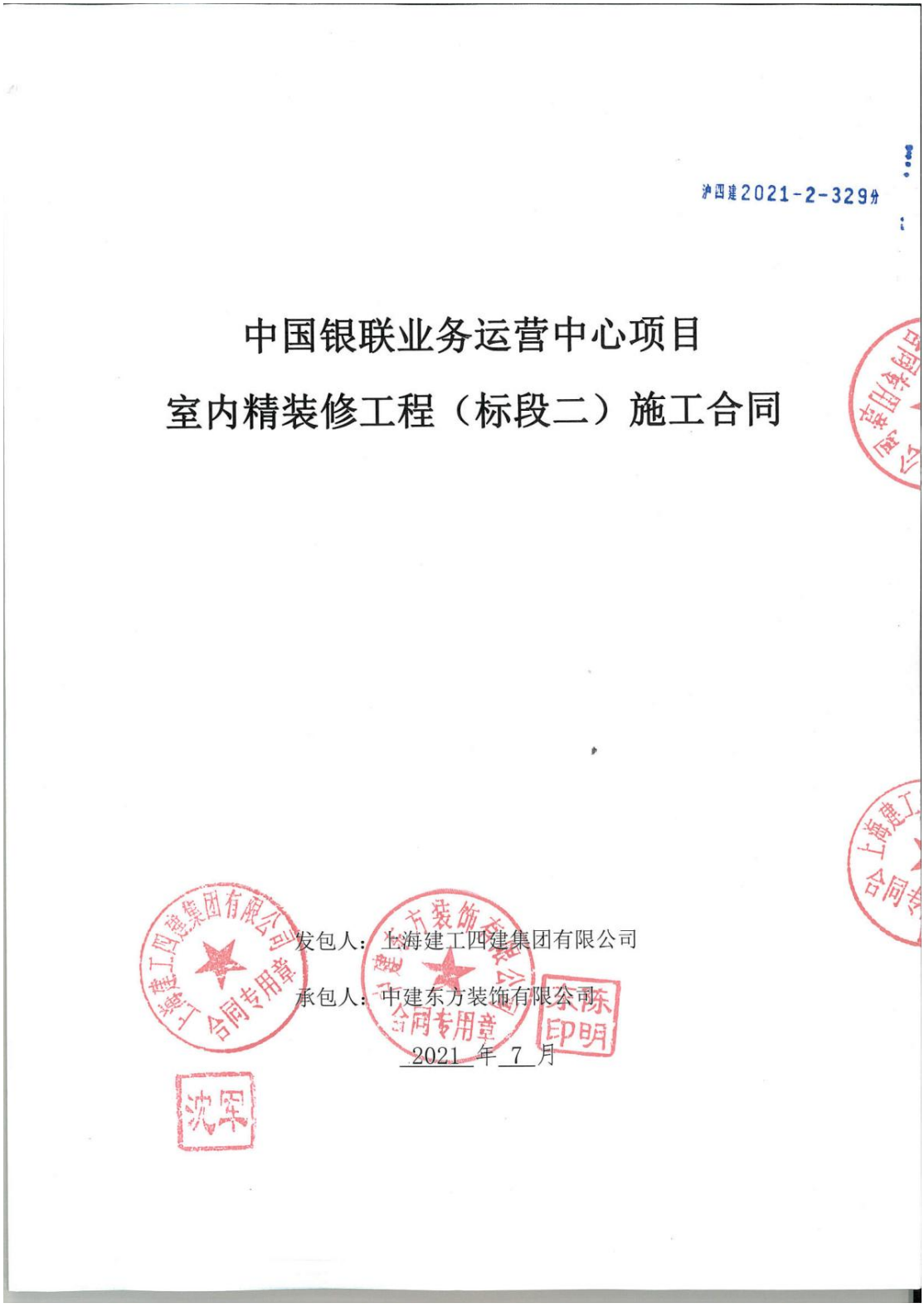
建设、监理、设计、施工、勘察单位竣工验收意见表

<table>
<tr><td>建设单位及工程名称</td><td colspan="4">乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司
乌鲁木齐机场改扩建工程机场工程航站楼</td></tr>
<tr><td>建筑面积</td><td>结　构</td><td>总 层 数</td><td>检查部位</td><td>质量控制资料</td></tr>
<tr><td>500090</td><td>主体框架，屋面钢结构</td><td>地下一层，地上四层（含夹层）</td><td>全部</td><td>齐全完整</td></tr>
<tr><td colspan="5">工 程 建 设 竣 工 参 与 各 方 验 收 意 见</td></tr>
<tr><td>建设单位意见</td><td colspan="4">1、该工程已完成合同约定的所有工程内容；
2、经验收符合设计文件及施工规范的要求；
3、工程质量等级企业评定达到合格标准。
签字：
（盖章）
年 月 日</td></tr>
<tr><td>监理单位意见</td><td colspan="4">1、该工程已完成合同约定的所有工程内容；
2、经验收符合设计文件及施工规范的要求；
3、工程质量等级评定达到合格标准。
签字：
（盖章）
年 月 日</td></tr>
<tr><td>设计单位意见</td><td colspan="4">1、设计文件(含变更)经验收符合设计质量有关规定标准。
2、经验收使用功能满足设计文件(含变更)的要求。
3、工程质量等级经企业评定达到合格标准。
姓 名：郭建祥
注册号：3100403-035
有效期：至2024年10月25日
签字：
（盖章）
年 月 日</td></tr>
<tr><td>施工单位意见</td><td colspan="4">1、该工程已按设计文件和合同约定的内容完成。
2、符合设计文件，施工验收规范及标准。
3、工程质量控制资料、工程安全和功能检验资料完整。
4、经企业验收符合《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》合格等级。
签字：
（盖章）
年 月 日</td></tr>
<tr><td>勘察单位意见</td><td colspan="4">地基土质与地基基础勘察报告及设计要求相符。
姓 名：丁 冰
注册号：6500182-AY015
有效期：至202
签字：
（盖章）
年 月 日</td></tr>
</table>

注：本表一式六份，以上五方单位各一份，监督站存档一份。

1.3、中国银联业务运营中心项目室内精装修工程（标段二）

1.3.1、合同关键页扫描件



沪四建2021-2-329分

中国银联业务运营中心项目

室内精装修工程（标段二）施工合同

发包人：上海建工四建集团有限公司

承包人：中建东方装饰有限公司

2021 年 7 月

第一节 合同协议书

发包人（全称）：上海建工四建集团有限公司

承包人（全称）：中建东方装饰有限公司

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，鉴于中国银联股份有限公司（以下简称为“建设单位”）与发包人已经签订施工总承包合同（以下称为“总包合同”），发包人和承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、分包工程概况

分包工程名称：中国银联业务运营中心项目室内精装修工程（标段二）

分包工程地点：本项目宗地为世博会地区A片区A13A-02地块，位于浦东新区周家渡街道（平面界址为四至范围：东至国展路，西至A13A-01、A13A-04、A13A-03地块，南至国展路、A13A-03地块，北至世博大道）。

分包工程承包范围：

本分包工程为室内精装修工程，共分两个标段，即塔楼高区（29-33层）、塔楼6层以下（不含6层）、东西裙房及地下精装区域为第一标段，标准层（6-28层）为第二标段，本标段为第二标段，工程需按照《中国银联业务运营中心项目精装修施工图》（附件1）、《中国银联业务运营中心项目精装修范围内幕墙施工图》（附件2）、《中国银联业务运营中心项目精装修范围内幕墙技术规格书》（附件3）、《中国银联业务运营中心项目精装修工程材料手册》（附件4）、《中国银联业务运营中心项目精装修工程技术规格书》（附件5）、《中国银联业务运营中心项目精装修工程专项导则》（附件6）、《中国银联业务运营中心项目精装修工程样板段要求》（附件7）、《中国银联业务运营中心项目精装修、内幕墙专业埋件图纸》（附件8）、《中国银联业务运营中心项目精装专业BIM技术应用实施方案》（附件9）、《中国银联业务运营中心项目精装修专业VR样板间要求》（附件10）要求，完成材料和设备的供应、施工、安装及验收等相关一切工作，并按要求提供一切所需的施工及监督人员、材料、工具、物料、设备、储存、各有效的证件、图纸、临时施工措施、工地安全、监测、材料样品、样板段、工艺样板、检测、试验、调试等事项。

本标段承包范围为标准层（6-28层），具体工作内容参照附件1《中国银联业务运营中心项目精装修工程施工单位采购技术需求》、施工图纸以及工程量清单等。

二、分包合同价款

1. 合同价格形式：固定综合单价合同，措施费闭口包干，规费、税金按实结算。

2. 合同价金额：

大写：人民币壹亿叁仟贰佰玖拾捌万叁仟柒佰零柒元肆角捌分，小写：RMB132,983,707.48元（税前合同价小写：RMB122,003,401.40元）；

其中：

（1）分部分项工程费：

大写：人民币壹亿零贰佰壹拾柒万柒仟零壹元肆角肆分，小写：RMB102,177,001.44元；

（2）其他项目费：

大写：人民币捌佰贰拾伍万元，小写：RMB8,250,000元；

（3）措施费：

大写：人民币捌佰玖拾玖万壹仟伍佰柒拾陆元伍分，小写：RMB8,991,576.05元；

（4）规费：

大写：人民币贰佰伍拾捌万肆仟捌佰贰拾叁元捌角柒分，小写：RMB2,584,823.87元；

（5）增值税费：

大写：人民币壹仟零玖拾捌万零叁佰零陆元壹角贰分，小写：RMB10,980,306.12元；

增值税税率：9%。

三、工期

室内精装修工程的工期进度须满足总承包单位的综合进度计划及管理要求：室内精装修工程总工期服从总包进度安排，签订合同之日承包单位进场，2022年10月22日项目竣工验收（与总承包工程验收时间同步）。验收前21天取得提交验收申请必备文件（含分部工程验收证明）；竣工验收前152天完成主要工作。（“主要工作”不含检测、调试、清理、验收、尾项收头等）。

四、工程质量标准

本分包工程质量标准双方约定为：一次验收合格率100%（质量的评定以上海市建设工程安全质量监督总站的质量检验评定标准为依据）。中国银联业务运营中心项目确保取得上海市建设工程白玉兰奖以及中国建设工程鲁班奖，本标段工程应满足中国绿色建筑三星标准要求。承包人必须承诺本标段室内精装修工程质量达到以上奖项及绿色建筑要求的标准。承包人必须积极配合总承包单位的创建和申报工作。

工地管理要求：(1)本工程安全文明施工目标为创建世博园区安全文明工地和上海市安全文明工地，施工现场确保达到上述标准；(2)重大安全事故发生率为零。承包人必须服从并积极配合总承包单位的创建工作。

五、项目经理

承包人项目经理：江国乐，联系方式：18051911818，电子邮箱：767612469@qq.com，通讯地址：中国（上海）自由贸易试验区东方路985号21层。

六、分包合同构成：

本合同文件组成：

（1） 本合同执行中双方共同签署的补充与修正文件；

（2） 合同协议书；

（3） 专用合同条款及其附件；

（4） 通用合同条款；

（5） 中标通知书；

（6） 有关本标段的招标文件、答疑补遗书、补充函、承诺书等；

（7） 图纸；

（8） 技术标准和要求；

（9） 投标函及其附录；

（10） 已标价工程量清单；

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。

七、承诺

1.承包人向发包人承诺，按照合同约定的工期和质量标准，完成本协议书第一条约定的工程（以下简称为“分包工程”），并在质量保修期内承担保修责任。

2.发包人向承包人承诺，按照合同约定的期限和方式，支付本协议书第二条约定的合同价款（以下简称“分包合同价”），以及其他应当支付的款项。

3.承包人向发包人承诺，履行总包合同中与分包工程有关的发包人的所有义务，并与发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。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于2021年7月28日签订。

本合同在 上海市浦东新区 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 双方法人代表或委托代理人签字（或盖章）并加盖公章 生效。

十三、合同份数

本合同一式 壹拾肆 份，均具有同等法律效力，发包人执 肆 份，承包人执 肆 份，建设单位执 陆 份。

此页无正文

发包人：上海建工四建集团有限公司

（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：91310115132328227T

地址：桂林路 928 号

电话：62530177

传真：

开户银行：建行上海静安支行

帐号：31001508300055430198

邮政编码：

承包人：中建东方装饰有限公司

（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：9131000063114641XT

地址：中国（上海）自由贸易试验区东方路 985 号 21 层

电话：021-50589151

传真：021-58914245

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行

帐号：97160155100000058

邮政编码：2001222

1.3.2、竣工验收报告

上海市建设工程安全质量监督总站 制

装饰B-5

竣 工 报 告

工程编号	1401PDD0047D02	建筑面积	137729平方米	施工总日历天数	677
工程名称	中国银联业务运营中心项目室内精装修工程（标段二）	结构类型	钢框架加剪力墙核心筒结构	有效施工天数	584
建设单位	中国银联股份有限公司	开工日期	2021 年 8月17日	中途因故停工天数	/
设计单位	同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司 德国GMP国际建筑设计有限公司	竣工日期	2023 年 6 月 25 日	地基处理施工天数	/

竣工标准达到情况

1、依法承揽工程，资质相符施工现场工程质量保证体系和各级质量责任制得以全面落实。

2、施工中全面执行相应装饰施工国家标准

3、按照《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）要求进行质量检查评定，确认装饰工程达到国家验收标准，达到合格质量等级。

4、装饰质量控制资料完成装订成册。

5、竣工报告及竣工验收合格文件送总包单位及建设单位。

6、完成合同规定的全部工作量，无遗留质量缺陷，无甩项工作量。

中华人民共和国一级注册建造师执业印章 张聪 沪131050802993 建筑 2024.03.11 上海建工四建集团有限公司

项目部意见	公司审批意见	建设单位签章
项目经理：	企业技术负责人：	项目经理：
2023 年 6月25日	2023 年 6 月 25日	2023 年 6月27日

表H.0.1-1　单位工程质量竣工验收记录

工程名称	中国银联业务运营中心	结构类型	钢框架+钢筋混凝土核心筒结构+粘滞阻尼墙	层数/建筑面积	地下3层地上33层/137729㎡
施工单位	上海建工四建集团有限公司	技术负责人	张铭	开工日期	2018年12月8日
项目负责人	张聪	项目技术负责人	郑凯华	完工日期	2023.6.25

序号	项　目	验　收　记　录	验　收　结　论
1	分部工程验收	共 10 分部，经查符合设计及标准规定 10 分部	分部分项工程 全部验收合格
2	质量控制资料核查	共 44 项，经核查符合规定 44 项	全部技术资料全部符合规定
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 28 项，符合规定 28 项 共抽查 28 项，符合规定 28 项 经返工处理符合规定 0 项	核查及抽查项目 全部符合规定
4	观感质量验收	共抽查 25 项，达到“好”和“一般”的 25 项，经返修处理符合要求的 0 项	好
综合验收结论		工程质量验收合格，符合设计及规范要求。	

参加验收单位	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： 2023年6月25日	（公章） 总监理工程师： 2023年6月25日	（公章） 项目负责人： 2023年6月25日	（公章） 项目负责人： 2023年6月25日	（公章） 项目负责人： 2023年6月25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。

表H.0.1-2　单位工程质量控制资料核查记录

工程名称	中国银联业务运营中心	施工单位	上海建工四建集团有限公司

序号	项目	资料名称	份数	施工单位		监理单位	
				核查意见	核查人	核查意见	核查人
1	建筑与结构	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录	69	符合要求			
2		工程定位测量、放线记录	3	符合要求			
3		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	953	符合要求			
4		施工试验报告及见证检测报告	776	符合要求			
5		隐蔽工程验收记录	842	符合要求			
6		施工记录	5143	符合要求			
7		地基、基础、主体结构检验及抽样检测资料	20	符合要求			
8		分项、分部工程质量验收记录	2	符合要求			
9		工程质量事故调查处理资料	/	/			
10		新技术论证、备案及施工记录	/	/			
1	给水排水与供暖	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录	13	符合要求			
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	134	符合要求			
3		管道、设备强度试验、严密性试验记录	132	符合要求			
4		隐蔽工程验收记录	264	符合要求			
5		系统清洗、灌水、通水、通球试验记录	135	符合要求			
6		施工记录	943	符合要求			
7		分项、分部工程质量验收记录	41	符合要求			
8		新技术论证、备案及施工记录	/	/			
1	通风与空调	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录	12	符合要求			
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	271	符合要求			
3		制冷、空调、水管道强度试验、严密性试验记录	70	符合要求			
4		隐蔽工程验收记录	160	符合要求			
5		制冷设备运行调试记录	/	/			
6		通风、空调系统调试记录	316	符合要求			
7		施工记录	562	符合要求			
8		分项、分部工程质量验收记录	30	符合要求			
9		新技术论证、备案及施工记录	/	/			
1	建筑电气	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录	/	/			
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	214	符合要求			
3		设备调试记录	37	符合要求			
4		接地、绝缘电阻测试记录	74	符合要求			
5		隐蔽工程验收记录	796	符合要求			
6		施工记录	796	符合要求			
7		分项、分部工程质量验收记录	52	符合要求			
8		新技术论证、备案及施工记录	/	/			

续表H.0.1-2

工程名称	中国银联业务运营中心	施工单位	上海建工四建集团有限公司

序号	项目	资料名称	份数	施工单位		监理单位	
				核查意见	核查人	核查意见	核查人
1	智能建筑	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录	40	符合要求		符合要求	
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	65	符合要求		符合要求	
3		隐蔽工程验收记录	344	符合要求		符合要求	
4		施工记录	35	符合要求		符合要求	
5		系统功能测定及设备调试记录	11	符合要求		符合要求	
6		系统技术、操作和维护手册	/	/			
7		系统管理、操作人员培训记录	/	/			
8		系统检测报告	11	符合要求		符合要求	
9		分项、分部工程质量验收记录	72	符合要求		符合要求	
10		新技术论证、备案及施工记录	/	/			
1	建筑节能	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录	/	/			
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	23	符合要求		符合要求	
3		隐蔽工程验收记录	43	符合要求		符合要求	
4		施工记录	67	符合要求		符合要求	
5		外墙、外窗节能检验报告	4	符合要求		符合要求	
6		设备系统节能检测报告	11	符合要求		符合要求	
7		分项、分部工程质量验收记录	6	符合要求		符合要求	
8		新技术论证、备案及施工记录	/	/			
1	电梯	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录	/	/			
2		设备出厂合格证书及开箱检验记录	40	符合要求		符合要求	
3		隐蔽工程验收记录	/	/			
4		施工记录	296	符合要求		符合要求	
5		接地、绝缘电阻测试记录	/	/			
6		负荷试验、安全装置检查记录	/	/			
7		分项、分部工程质量验收记录	1	符合要求		符合要求	
8		新技术论证、备案及施工记录	/	/			

结论：

施工单位项目负责人：　　年　月　日

总监理工程师：　　2015年6月24日

表H.0.1-3 单位工程安全和功能检验资料核查和主要功能抽查记录

工程名称	中国银联业务运营中心	施工单位	上海建工四建集团有限公司			
序号	项目	安全和功能检查项目	份数	核查意见	抽查结果	核查人
1	建筑与结构	地基承载力检验报告	/	/		
2		桩基承载力检验报告	12	符合要求		
3		混凝土强度试验报告	1111	符合要求		
4		砂浆强度试验报告	84	符合要求		
5		主体结构尺寸、位置抽查记录	/	/		
6		建筑物垂直度、标高、全高测量记录	1	符合要求		
7		屋面淋水或蓄水试验记录	4	符合要求		
8		地下室渗漏水检测记录	1	符合要求		
9		有防水要求的地面蓄水试验记录	1	符合要求		
10		抽气（风）道检查记录	/	/		
11		外窗气密性、水密性、耐风压检测报告	/	/		
12		幕墙气密性、水密性、耐风压检测报告	4	符合要求		
13		建筑物沉降观测测量记录	49	符合要求		
14		节能、保温测试记录	3	符合要求		
15		室内环境检测报告	1	符合要求		
16		土壤氡气浓度检测报告	/	/		
1	给水排水与供暖	给水管道通水试验记录	33	符合要求		
2		暖气管道、散热器压力试验记录	33	符合要求		
3		卫生器具满水试验记录	33	符合要求		
4		消防管道、燃气管道压力试验记录	33	符合要求		
5		排水干管通球试验记录	3	符合要求		
6		锅炉试运行、安全阀及报警联动测试记录	/	/		
1	通风与空调	通风、空调系统试运行记录	28	符合要求		
2		风量、温度测试记录	316	符合要求		
3		空气能量回收装置测试记录	/	/		
4		洁净室洁净度测试记录	/	/		
5		制冷机组试运行调试记录	/	/		
1	建筑电气	建筑照明通电试运行记录	37	符合要求		
2		灯具固定装置及悬吊装置的载荷强度试验记录	/	/		
3		绝缘电阻测试记录	74	符合要求		
4		剩余电流动作保护器测试记录	/	/		
5		应急电源装置应急持续供电时间记录	/	/		
6		接地电阻测试记录	2	符合要求		
7		接地故障回路阻抗测试记录	/	/		
1	智能建筑	系统试运行记录	11	符合要求		
2		系统电源及接地检测报告	2	符合要求		
3		系统接地检测报告	36	符合要求		
1	建筑节能	外墙节能构造检查记录或热工性能检验报告	3	符合要求		
2		设备系统节能性能检查记录	5	符合要求		
1	电梯	运行记录	40	符合要求		
2		安全装置检测报告	40	符合要求		

结论：

施工单位项目负责人：　　年　月　日　　总监理工程师：　　年　月　日

注：抽查项目由验收组协商确定。

表H.0.1-4　单位工程观感质量检查记录

工程名称	中国银联业务运营中心	施工单位	上海建工四建集团有限公司

序号		项　　目	抽　查　质　量　状　况	质量评价
1	建筑与结构	主体结构外观	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
2		室外墙面	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
3		变形缝、雨水管	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
4		屋面	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
5		室内墙面	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
6		室内顶棚	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
7		室内地面	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
8		楼梯、踏步、护栏	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
9		门窗	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
10		雨罩、台阶、坡道、散水	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
1	给排水与供暖	管道接口、坡度、支架	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
2		卫生器具、支架、阀门	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
3		检查口、扫除口、地漏	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
4		散热器、支架	共查 / 点，好 / 点，一般　点，差　点	/
1	通风与空调	风管、支架	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
2		风口、风阀	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
3		风机、空调设备	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
4		管道、阀门、支架	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
5		水泵、冷却塔	共查 / 点，好 / 点，一般　点，差　点	/
6		绝热	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
1	建筑电气	配电箱、盘、板、接线盒	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
2		设备器具、开关、插座	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
3		防雷、接地、防火	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
1	智能建筑	机房设备安装及布局	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
2		现场设备安装	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
1	电梯	运行、平层、开关门	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
2		层门、信号系统	共查 10 点，好 10 点，一般　点，差　点	好
3		机房	共查 / 点，好 / 点，一般　点，差　点	/
观感质量综合评价				

结论：

施工单位项目负责人：　　年　月　日

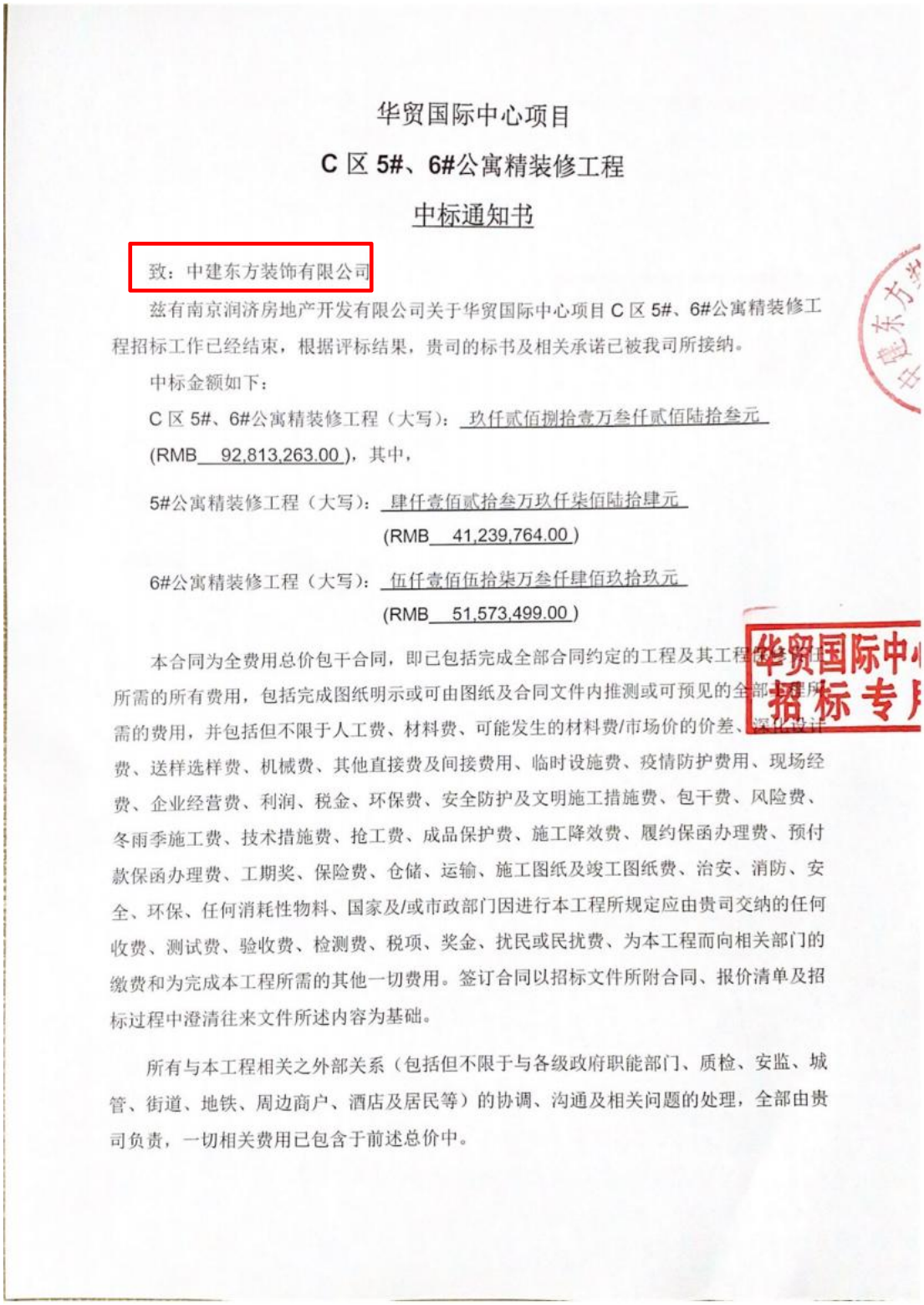
总监理工程师：　　2023 年 6 月 10 日

注：1　对质量评价为差的项目应进行返修；

2　观感质量现场检查原始记录应作为本表附件。

1.4、华贸国际中心项目 C 区 5#、6#公寓精装修工程

1.4.1、中标通知书



华贸国际中心项目

C 区 5#、6#公寓精装修工程

中标通知书

致：中建东方装饰有限公司

兹有南京润济房地产开发有限公司关于华贸国际中心项目 C 区 5#、6#公寓精装修工程招标工作已经结束，根据评标结果，贵司的标书及相关承诺已被我司所接纳。

中标金额如下：

C 区 5#、6#公寓精装修工程（大写）：玖仟贰佰捌拾壹万叁仟贰佰陆拾叁元

(RMB 92,813,263.00)，其中，

5#公寓精装修工程（大写）：肆仟壹佰贰拾叁万玖仟柒佰陆拾肆元

(RMB 41,239,764.00)

6#公寓精装修工程（大写）：伍仟壹佰伍拾柒万叁仟肆佰玖拾玖元

(RMB 51,573,499.00)

本合同为全费用总价包干合同，即已包括完成全部合同约定的工程及其工程[illegible]所需的所有费用，包括完成图纸明示或可由图纸及合同文件内推测或可预见的全部工程所需的费用，并包括但不限于人工费、材料费、可能发生的材料费/市场价的价差、深化设计费、送样选样费、机械费、其他直接费及间接费用、临时设施费、疫情防护费用、现场经费、企业经营费、利润、税金、环保费、安全防护及文明施工措施费、包干费、风险费、冬雨季施工费、技术措施费、抢工费、成品保护费、施工降效费、履约保函办理费、预付款保函办理费、工期奖、保险费、仓储、运输、施工图纸及竣工图纸费、治安、消防、安全、环保、任何消耗性物料、国家及/或市政部门因进行本工程所规定应由贵司交纳的任何收费、测试费、验收费、检测费、税项、奖金、扰民或民扰费、为本工程而向相关部门的缴费和为完成本工程所需的其他一切费用。签订合同以招标文件所附合同、报价清单及招标过程中澄清往来文件所述内容为基础。

所有与本工程相关之外部关系（包括但不限于与各级政府职能部门、质检、安监、城管、街道、地铁、周边商户、酒店及居民等）的协调、沟通及相关问题的处理，全部由贵司负责，一切相关费用已包含于前述总价中。

现提供本中标通知书一式三份，请贵司尽快完成此中标通知书的签署及盖章，并送回至我司。本中标通知书一经贵司签署确认后，合同相关条款即具备约束力及法律效力。请贵司接到通知书后按合同要求立即开展本工程之相关工作。并派委托代理人尽快与我司完成合同签订。其它详细内容以合同条款为准。

发包人：[illegible]

日期：2022 年 11 月 22 日

我司同意及确认本中标通知书之全部内容

公司盖章：_____

法人或获授权代表签署：_____

日期 2022年11月22日

1.4.2、合同关键页扫描件

（GF—2017—0201）

建设工程施工合同

工程名称：华贸国际中心项目C区

5#、6#公寓精装修工程

住房和城乡建设部

国家工商行政管理总局 制定

第一节　合同协议书

发包人（全称）：　南京润济房地产开发有限公司
承包人（全称）：　中建东方装饰有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 华贸国际中心项目 C 区 5#、6#公寓精装修工程 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：华贸国际中心项目 C 区 5#、6#公寓精装修工程。

2. 工程地点：　　江苏省南京市鼓楼区　　。

3. 工程立项批准文号：　宁发改备【2019】1 号　。

4. 资金来源：　自筹　　。

5. 工程内容：C 区 5#、6#楼公寓地上和地下精装修工程（包含户内、公共区域及储藏室）。

6. 工程承包范围：　招标文件、图纸、工程量清单及补充答疑文件全部内容。

7. 住建部项目编码：3201061902150101

8. 工程立项批准文号：　　宁发改备【2019】1 号　。

经办人姓名：吴昊　　经办人手机：18651852188

承包单位：中建东方装饰有限公司

承包单位统一社会信用代码：9131000063114641XT

承包单位项目负责人：谢远远 身份证号码：341226198705106412，移动电话：18855810352

发包单位：南京润济房地产开发有限公司

发包单位统一社会信用代码：91320106MA1XA2CN30

发包单位项目负责人：倪进堃　　移动电话：18012922111

工程地点：南京市鼓楼区中央门街道中央路331号地块，东至中央路，南至香格里拉大酒店（南京）有限公司，西至芦席营小区、金贸大街，北至南昌路。

资金来源：自筹

国有资金出资比例(%)：0

主要技术指标：5#楼地上22层，楼高为81.4米。6#楼地上28层，楼高为99.4米。

安全生产标准化达标目标：合格

二、合同工期

计划开工日期：2021-12-01。

计划竣工日期：2022-11-15。

工期总日历天数：349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

本工程须满足南京市金陵杯优质工程及江苏省建筑施工标准化示范工地标准；承包人须服从总承包人管理，配合上述奖项的取得。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

C区5#、6#公寓精装修工程（大写）：玖仟贰佰捌拾壹万叁仟贰佰陆拾叁元

(RMB 92,813,263.00)，其中，

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）____/____（¥____/____元）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）____/____（¥____/____元）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）____/____（¥____/____元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）____/____（¥____/____元）。

2. 合同价格形式：总价合同。

五、项目经理

承包人项目经理：谢远远。

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；

（2）招标文件及其附录

（3）投标函及其附录；

（4）专用合同条款及其附件；

（5）通用合同条款；

（6）技术标准和要求；

（7）图纸；

（8）已标价工程量清单或预算书；

（9）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

本协议书中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 2022-06-07 签订。

十、签订地点

本合同在 南京市鼓楼区 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 玖 份，均具有同等法律效力，发包人执 伍 份，承包人执肆份。

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：91320106MA1XA2CN30

地　址：

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电　话：

传　真：

电子信箱：

开户银行：江苏银行南京河西支行

账　号：3112 0188 0001 30312

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：91310000631146 41XT

地　址：上海市静安区场中路 2028 号中建幸福大厦 13 楼

邮政编码：200122

法定代表人：陈明东

委托代理人：/

电　话：021-50816176

传　真：021-58914245

电子信箱：dfzs@cscec.com

开户银行：中国建设银行北京东四支行

账　号：06604201101

1.4.3、竣工验收报告

专 项 工 程 质 量 验 收 记 录

单位工程名称	华贸国际中心项目C区5#楼	结构类型	框架剪力墙结构	层 数	22
专项验收名称	装饰装修	专项验收范围	1层，4-22层		
专项工程施工单位	中建东方装饰有限公司	专项工程面积	24172.05 ㎡	造 价	4291.28 万元
开竣工日期	2022年5月15日 2023年11月7日	验收日期	2023年11月7日		

	项 目	验 收 记 录
验收内容及自评意见	分项工程	共 21 个分项，经查符合标准和设计要求 21 个分项
	质量控制资料核查	质量控制资料共 5 项，经审查符合要求 5 项， 经核定符合规范要求 5 项
	安全和主要使用功能核查及抽查结果	结构安全和功能检验（检测）报告共 1 份，符合要求 1 份
	观感质量验收	观感评价为“好”
	自评意见	工程质量符合规范要求
验收意见		符合要求，同意验收
验收单位	施工单位(总包)： 项目经理： （公章） 2023年11月7日	专项工程施工单位： 项目负责人： （公章） 2023年11月7日	建设单位： 项目负责人： （公章） 2023年11月7日
	建筑设计单位： 项目负责人： （公章） 2023年11月7日	专项工程设计单位： 项目负责人： （公章） 2023年11月7日	监理单位： 总监理工程师： （公章） 2023年11月7日

注：单独办理质监手续的安装、装饰装修工程及涉及结构安全的规模较大的钢结构（网架、网壳等）幕墙等，工程应进行单独验收。

南京市建筑安装工程质量监督站印制

专项工程质量验收记录

单位工程名称	华贸国际中心项目C区6#楼	结构类型	框架剪力墙结构	层　数	28
专项验收名称	装饰装修	专项验收范围	1层，4-28层		
专项工程施工单位	中建东方装饰有限公司	专项工程面积	34713 m	造　价	5517.79 万元
开竣工日期	2022年5月15日 2024年6月7日	验收日期	2024年6月7日		

	项　目	验　收　记　录
验收内容及自评意见	分项工程	共 32 个分项，经查符合标准和设计要求 32 个分项
	质量控制资料核查	质量控制资料共 7 项，经审查符合要求 7 项，经核定符合规范要求 7 项
	安全和主要使用功能核查及抽查结果	结构安全和功能检验（检测）报告共 27 份，符合要求 份
	观感质量验收	观感评价为"好"
	自评意见	工程质量符合规范要求
验收意见		符合要求，同意验收
验收单位	施工单位(总包)： 项目经理： (公章) 2024年6月7日	专项工程施工单位： 项目负责人： (公章) 2024年6月7日	建设单位： 项目负责人： (公章) 2024年6月7日
	建筑设计单位： 项目负责人： (公章) 2024年6月7日	专项工程设计单位： 项目负责人： (公章) 2024年6月7日	监理单位： 总监理工程师： (公章) 2024年6月7日

注：单独办理质监手续的安装、装饰装修工程及涉及结构安全的规模较大的钢结构（网架、网壳等）幕墙等，工程应进行单独验收。

南京市建筑安装工程质量监督站印制

1.4.4、项目经理变更说明

江苏省建设工程施工项目部关键岗位人员变更申请表

工程名称	华贸国际中心项目C区5#、6#公寓精装修工程		
施工合同编码	3201062022092001B01000		
施工许可证号	320106202011171101		
发包单位	南京润济房地产开发有限公司		
承包单位	中建东方装饰有限公司		
监理单位	南京工苑建设监理咨询有限责任公司		
合同签订时间	2022-06-07	计划开竣工日期	2021-12-01至2022-11-15
工期总日历天数	350天	实际开工日期	2022-03-11

已备案的施工项目部关键岗位人员

职务	姓名	身份证号码	执业或职业资格		是否申请变更
			证书名称、等级	证书编号	
项目经理	谢远远	341226198705106412	注册建造师、一级	户名1112019202003860	是

施工合同约定内容完成情况：

1、主体已封顶：是() 否（√），

2、其他工程：完成工程量70%是() 否（√）

发包单位项目负责人（签字）：

监理单位项目负责人（签字）：

申请变更的项目负责人（技术负责人）（签字）：

申请变更后的施工项目部关键岗位人员

职务	姓名	身份证号码	执业或职业资格	
			证书名称、等级	证书编号
项目经理	鲁志军	42900619900709451X	注册建造师、一级	沪1312019202005545

变更原因	承包单位申请变更
变更理由	法律法规规定的其他情形。

发包单位意见：

发包单位(盖法人章)：
法定代表人或授权委托人(签字)：
2022 年 10 月 21 日

监理单位意见：

监理单位(盖法人章)：
法定代表人或授权委托人(签字)：
2022 年 10 月 19 日

承包单位意见：

承包单位(盖法人章)：
法定代表人或授权委托人(签字)：
2022年 10 月 19 日

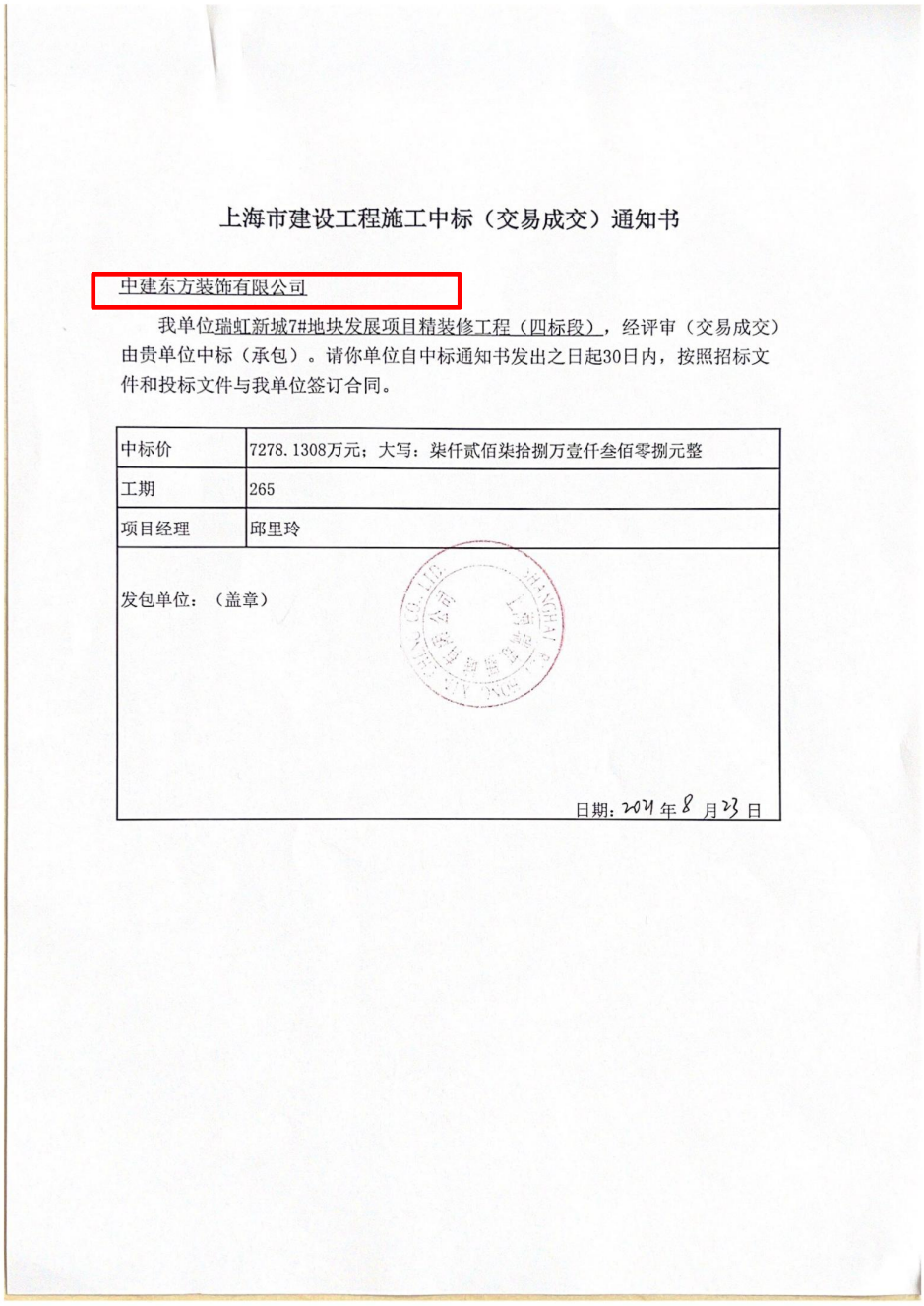
合同信息归集管理部门意见：

合同信息归集管理部门(单位公章)：
经办人(签字)：
2022 年 10 月 31 日

备注：1. 在系统中填写、勾选相关信息后，自动生成本表（带二维码）。一式四份，发包、监理、承包、合同信息归集管理部门各一份并签署意见，相关人员签字并加盖单位印章后生效；
2. 申请人应按后附《填表须知》的要求，提供真实有效的证明材料。

1.5、瑞虹新城 7#地块发展项目精装修工程（四标段）

1.5.1、中标通知书



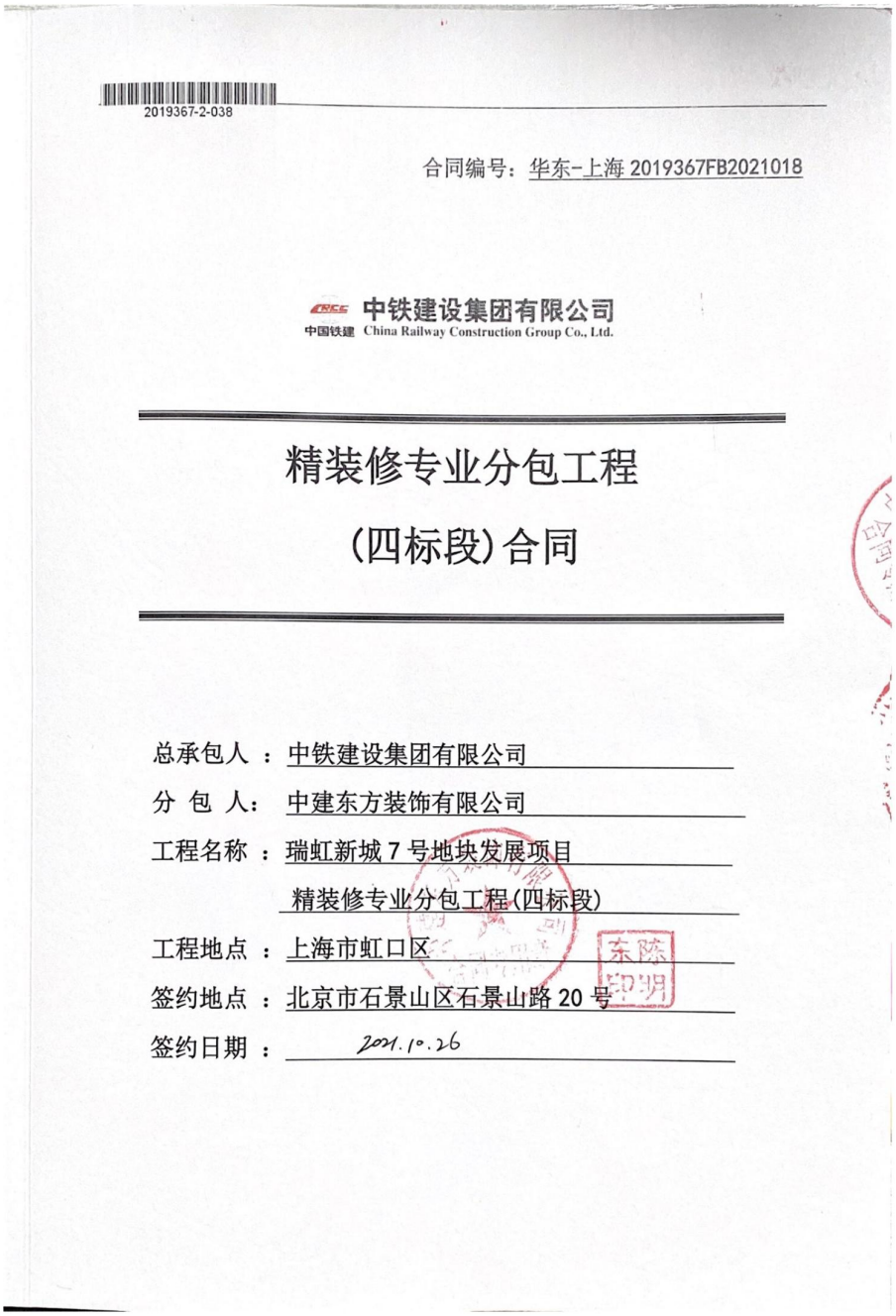
上海市建设工程施工中标（交易成交）通知书

中建东方装饰有限公司

我单位瑞虹新城7#地块发展项目精装修工程（四标段），经评审（交易成交）由贵单位中标（承包）。请你单位自中标通知书发出之日起30日内，按照招标文件和投标文件与我单位签订合同。

中标价	7278.1308万元；大写：柒仟贰佰柒拾捌万壹仟叁佰零捌元整
工期	265
项目经理	邱里玲
发包单位：（盖章）	日期：2024年8月23日

1.5.2、合同关键页扫描件



2019367-2-038

合同编号：华东-上海 2019367FB2021018

中铁建设集团有限公司
中国铁建 China Railway Construction Group Co., Ltd.

精装修专业分包工程

(四标段)合同

总承包人 ：中铁建设集团有限公司

分 包 人：中建东方装饰有限公司

工程名称 ：瑞虹新城 7 号地块发展项目

精装修专业分包工程(四标段)

工程地点 ：上海市虹口区

签约地点 ：北京市石景山区石景山路 20 号

签约日期 ：2021.10.26

2019367-2-038

一、合同协议书

总承包人（全称）：中铁建设集团有限公司

总承包人工地指定代理人：孟瑞军

分包人（全称）：中建东方装饰有限公司

分包人工地指定代理人：邱里玲

税务登记证号：91310000631146 41XT

地址：中国（上海）自由贸易试验区东方路 985 号 21 层

联系电话：021-50589151

开户行名称及账号：杭州银行上海浦东支行 3101040160001510160

分包人属于：增值税一般纳税人

鉴于分包人已经对瑞虹新城 7 号地块发展项目精装修专业分包工程(四标段)（以下简称本工程）的全部情况以及与该工程有关的分包（本分包工程）事项充分了解；且已经踏勘过本工程的现场和已经充分了解到了本分包工程的施工现场、施工环境以及工程所在地的水文地质条件等情况；

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经双方协商决定，总承包人同意将瑞虹新城 7 号地块发展项目精装修专业分包工程（四标段）分包给分包人施工，为明确双方权利义务关系，订立本合同：

一、工程概况

工程名称：瑞虹新城 7 号地块发展项目施工总承包工程

工程地点：上海市内环内，虹口区新港路以南、虹镇老街以西、天镇路以北、瑞虹路以东

分包工程名称：瑞虹新城 7 号地块发展项目精装修专业分包工程（四标段）

二、合同范围及内容

2.1 瑞虹新城 7#地块发展项目精装修工程（四标段），包括但不限于 7#、9#、10#楼公区走道、电梯厅、室内等精装修工程，以及招标图纸及精装交付标准技术要求（PPT）、正式施工图纸、设计变更所涉及的所有材料设备采购、施工，具体包括以下内容：

2.1.1 各标段楼栋的地下及一层大堂、地下室缓冲区、电梯厅、架空层、电梯轿厢及住宅套内的地面、墙面及顶面的精装修，包括且不限于顶面轻钢龙骨吊顶、涂料；墙面基层、壁纸、镜面、不锈钢、岩板、瓷砖、涂料（不含阳台墙面）及图纸上标注的其他基层及表面装饰；地面找平层、地暖保护层（不含 0.2 厚真空镀铝聚酯薄膜、20 厚的聚塑聚苯乙烯泡沫板）、石材、瓷砖装饰等；

2.1.2 各标段楼栋的地下及一层大堂、地下室缓冲区、电梯厅、电梯轿厢及住宅套内的强电、电箱、照明及给排水工程，包括且不限于机电管线的施工，开关插座、灯具安装，龙头、五金、地漏及卫生设备安装、强弱电户内箱供货安装等；

2.1.3 施工范围内的开荒保洁，包括且不限于大堂、缓冲区、电梯厅、电梯轿厢及住宅套内、消防通道管道井、窗台及阳台、窗户外平台等，开荒保洁要求详见《精装修住宅开荒保洁验收标准》。

2.1.4 具体施工范围及内容以设计图纸为准。各专业界面划分详见附件《精装修施工界面划分表》；发包人可根据实际情况保留增减分包内容的权利，分包人不得以此为由提出任何额外的补偿。

2.2 本工程 7#、9#楼入户门供货及安装、入户门电子锁供货及安装、木地板供货及安装、厨房橱柜供货及安装、厨房电器供货及安装、淋浴房及淋浴五金供货及安装、木制品供货及安装（含户内门、木饰面、柜体等及安装）、地暖施工（含锅炉、分水器、面板安装）、空调、新风的供货及施工不在本合同范围内。

本工程 10#楼入户门的电子锁供应及安装、瓷砖仅供货、木地板供货及安装、淋浴房及淋浴五金供货及安装、洁具龙头供货灶具及油烟机供货及安装、空调的供货及施工不在本合同范围内。入户门、橱柜、涂料、墙纸、热水器、石材的供货及安装在本合同范围内。

三、合同价款

1、本工程采用固定总价方式，包含工程所有工作内容及合同风险。

2、合同总金额(大写)：柒仟贰佰柒拾捌万壹仟叁佰零捌元柒角壹分，￥72,781,308.71；该合同价款为含税价，增值税税率为 9%，不含税金额 66,771,842.85 元，税额 6,009,465.86 元。

四、合同工期

收到书面开工令开始进场，最晚竣工时间为 2022 年 5 月 1 日，最后一批次（不超过 10 个楼层面）在总承包人具备移交条件后 80 天内完工。具体开工日期以建设单位书面通知为准，完工时间不因开工时间变动而作任何调整。

1、本工程需按照建设单位要求的项目整体进度进行施工及验收，分包人已明确知悉项目进度情况，不得以任何理由（如施工不能连续进行、多次进出场、项目整体工期较长等）要求增加相关费用。

2、因分包人原因未按合同工期竣工的，工期延误违约金标准为：每延期一日按合同总价的万分之五计算，工期违约金上限合同总价 10%。

五、质量标准

本工程质量要求达到设计图纸及国家或专业质量标准，按上海市有关质量标准评定，确保一次验收合格率 100%，确保市优质结构。

若因分包人原因达不到上述约定的质量标准，工程质量违约金标准为：按本合同总价的10%计算。

六、安全文明施工

1、确保市文明工地、区观摩工地、市观摩工地、市示范智慧工地。

2、分包人有义务积极配合总承包人公司总部以及政府部门组织的一切大检查，完成总承包人项目管理部制定的既定目标。

七、承包方式

工程承包方式：包工、包料、包设备、包机具、包安全文明施工、包质量、包验收、包协助总承包人竣工移交。

八、保修责任

本工程保修期为设计文件规定的该工程的合理使用年限，分包人向总承包人承诺负责交工前的成品保护工作及保修期期内的维修工作并承担维修费用，保修期、缺陷责任期起算日期为项目整体竣工备案完成且入伙交付之日起算。

九、组成分包合同的文件包括：

1、本合同协议书；

2、中标通知书；

3、本合同专用条款；

4、本合同通用条款；

5、招标文件补充文件或答疑文件（如有）；

6、招标文件；

7、标准、规范及有关技术文件；

8、图纸；

9、工程量清单；

10、分包人的投标文件；

11、除总包合同工程价款之外的总包合同文件；

合同履行过程中，总承包人和分包人协商一致的其它书面文件也构成合同的组成文件，但形成时间在后的文件，具有优先解释的效力。

十、本合同由第一部分《协议书》、第二部分《通用条款》和第三部分《专用条款》共同组成，《通用条款》《专用条款》是《协议书》的补充和完善，三部分不可分割、同时生效。本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》、第三部分《专用条款》中分别赋予它们的定义相同。

十一、总承包人向分包人承诺，按照合同约定的期限和方式，支付本协议书第二条约定的合同价款（以下简称“分包合同价”），以及其他应当支付的款项。

十二、分包人向总承包人承诺，履行总包合同中与分包工程有关的总承包人的所有义务，并与总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、合同的生效

本合同一式八份，总承包人六份，分包人二份，经双方签字盖章后生效。

合同订立时间：2021 年 10 月 26 日；

合同签订地点：北京市石景山区石景山路 20 号

总承包人：（盖章）　　分包人：（盖章）

2019367-2-038

住所：	住所：
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
电话：	电话：
传真：	传真：
开户银行：	开户银行：
账号：	账号：
邮政编码：	邮政编码：

1.5.3、竣工验收报告

建筑B-7

竣 工 报 告

工程编号	0101HK0728D32	建筑面积	26173.55㎡	施工总日历天数	
工程名称	瑞虹新城7号地块发展项目7号楼	结构类型	装配整体式剪力墙、剪力墙结构	有效施工天数	
建设单位	上海瑞虹新城有限公司	开工日期	2020年3月1日	中途因故停工天数	
设计单位	上海天华建筑设计有限公司	竣工日期	2023年1月11日	地基处理施工天数	
竣工标准达到情况	1. 墙面刷（喷）白，墙面，地面涂料；		墙面涂料、墙面瓷砖按设计要求完成；施工质量符合设计及验收规范要求。		
	2. 油漆、玻璃；		按图纸完成规定的油漆、玻璃工程；施工质量符合设计及验收规范要求。		
	3. 道路，化粪池下水道；		建筑物周边道路工程施工完成，雨污水管施工完成；施工质量符合设计及验收规范要求。		
	4. 规定范围内的场地平整；		建筑物场地平整完成，按要求种植绿化；施工质量符合设计及验收规范要求。		
	5. 水、电、卫、暖、通风安装；		建筑给水、排水及电器安装分部工程完成，通电、通水并完成相应试验、调试；施工质量符合设计及验收规范要求。		
	6. 技术档案资料；		施工技术资料按竣工验收规定要求整理归档完成；质量控制资料完成，已装订成册。		
	7. 其他设计内容；		完成合同规定的全部工程量，无遗留质量缺陷。		
	8. 有无甩项；		无甩项工程量。		

项目部意见	公司审批意见	建设单位签章
项目经理： 2023 年 1 月 11 日	企业技术负责人： 年 月 日	项目经理： 年 月 日

表H.0.1-1　单位工程质量竣工验收记录

工程名称	瑞虹新城7号地块发展项目7号楼	结构类型	装配整体式剪力墙、剪力墙结构	层数/建筑面积	地上31层，地下2层/26173.55m²
施工单位	中铁建设集团有限公司	技术负责人	孔伟	开工日期	2020年3月1日
项目负责人	孟瑞军	项目技术负责人	刘国跃	完工日期	2023年1月11日

序号	项　目	验　收　记　录	验　收　结　论
1	分部工程验收	共10分部，经查符合设计及标准规定10分部	所有分部工程质量验收合格
2	质量控制资料核查	共48项，经核查符合规定48项	质量控制资料全部符合规定要求
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查27项，符合规定27项 共抽查16项，符合规定16项 经返工处理符合规定0项	核查及抽查结果全部符合规定
4	观感质量验收	共抽查27项，达到“好”和“一般”的27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
参加验收单位	（公章） 项目负责人： 年　月　日	（公章） 总监理工程师： 年　月　日	（公章） 项目负责人： 2023年1月11日	（公章） 项目负责人： 年　月　日	（公章） 项目负责人： 年　月　日

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

竣 工 报 告

工程编号	0101HK0728D32	建筑面积	21230.05㎡	施工总日历天数	
工程名称	瑞虹新城7号地块发展项目9号楼	结构类型	装配整体式剪力墙、剪力墙结构	有效施工天数	
建设单位	上海瑞虹新城有限公司	开工日期	2020年3月1日	中途因故停工天数	
设计单位	上海天华建筑设计有限公司	竣工日期	2023年1月11日	地基处理施工天数	

竣工标准达到情况		
	1. 墙面刷（喷）白，墙面，地面涂料；	墙面涂料、墙面瓷砖按设计要求完成；施工质量符合设计及验收规范要求。
	2. 油漆、玻璃；	按图纸完成规定的油漆、玻璃工程；施工质量符合设计及验收规范要求。
	3. 道路，化粪池下水道；	建筑物周边道路工程施工完成，雨污水管施工完成；施工质量符合设计及验收规范要求。
	4. 规定范围内的场地平整；	建筑物场地平整完成，按要求种植绿化；施工质量符合设计及验收规范要求。
	5. 水、电、卫、暖、通风安装；	建筑给水、排水及电器安装分部工程完成，通电、通水并完成相应试验、调试；施工质量符合设计及验收规范要求。
	6. 技术档案资料；	施工技术资料按竣工验收规定要求整理归档完成；质量控制资料完成，已装订成册。
	7. 其他设计内容；	完成合同规定的全部工程量，无遗留质量缺陷。
	8. 有无甩项；	无甩项工程量。

项目部意见	公司审批意见	建设单位签章
项目经理： 2023 年 1 月 11 日	企业技术负责人： 年 月 日	项目经理： 年 月 日

表H.0.1-1　单位工程质量竣工验收记录

工程名称	瑞虹新城7号地块发展项目9号楼	结构类型	装配整体式剪力墙、剪力墙结构	层数/建筑面积	地上31层，地下2层/21230.05㎡
施工单位	中铁建设集团有限公司	技术负责人	孔伟	开工日期	2020年3月1日
项目负责人	孟瑞军	项目技术负责人	刘国跃	完工日期	2023年1月11日

序号	项　目	验　收　记　录	验　收　结　论
1	分部工程验收	共10分部，经查符合设计及标准规定10分部	所有分部工程质量验收合格
2	质量控制资料核查	共48项，经核查符合规定48项	质量控制资料全部符合规定要求
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查17项，符合规定17项 共抽查16项，符合规定16项 经返工处理符合规定0项	核查及抽查结果全部符合规定
4	观感质量验收	共抽查26项，达到“好”和“一般”的26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	

参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）
	项目负责人：	总监理工程师：	项目负责人：	项目负责人：	项目负责人：
	年　月　日	年　月　日	2023年1月11日	年　月　日	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。

竣 工 报 告

工程编号	0101HK0728D32	建筑面积	5011.77㎡	施工总日历天数	
工程名称	瑞虹新城7号地块发展项目10号楼	结构类型	装配整体式剪力墙、剪力墙结构	有效施工天数	
建设单位	上海瑞虹新城有限公司	开工日期	2020年3月1日	中途因故停工天数	
设计单位	上海天华建筑设计有限公司	竣工日期	2021年1月11日	地基处理施工天数	

竣工标准达到情况	1. 墙面刷（喷）白，墙面，地面涂料；	墙面涂料、墙面瓷砖按设计要求完成；施工质量符合设计及验收规范要求。
	2. 油漆、玻璃；	按图纸完成规定的油漆、玻璃工程；施工质量符合设计及验收规范要求。
	3. 道路，化粪池下水道；	建筑物周边道路工程施工完成，雨污水管施工完成；施工质量符合设计及验收规范要求。
	4. 规定范围内的场地平整；	建筑物场地平整完成，按要求种植绿化；施工质量符合设计及验收规范要求。
	5. 水、电、卫、暖、通风安装；	建筑给水、排水及电器安装分部工程完成，通电、通水并完成相应试验、调试；施工质量符合设计及验收规范要求。
	6. 技术档案资料；	施工技术资料按竣工验收规定要求整理归档完成；质量控制资料完成，已装订成册。
	7. 其他设计内容；	完成合同规定的全部工程量，无遗留质量缺陷。
	8. 有无甩项；	无甩项工程量。

项目部意见	公司审批意见	建设单位签章
项目经理： 2021年1月11日	企业技术负责人： 年 月 日	项目经理： 年 月 日

表H.0.1-1　单位工程质量竣工验收记录

工程名称	瑞虹新城7号地块发展项目10号楼	结构类型	装配整体式剪力墙、剪力墙结构	层数/建筑面积	地上21层，地下2层/5011.77㎡
施工单位	中铁建设集团有限公司	技术负责人	孔伟	开工日期	2020年3月1日
项目负责人	孟瑞军	项目技术负责人	刘国跃	完工日期	2023年1月11日

序号	项　目	验　收　记　录	验　收　结　论
1	分部工程验收	共10分部，经查符合设计及标准规定10分部	所有分部工程质量验收合格
2	质量控制资料核查	共48项，经核查符合规定48项	质控制资料全部符合规定要求
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查27项，符合规定27项 共抽查16项，符合规定16项 经返工处理符合规定0项	核查及抽查结果全部符合规定
4	观感质量验收	共抽查26项，达到“好”和“一般”的26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	

参加验收单位	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： 年　月　日	（公章） 总监理工程师： 年　月　日	（公章） 项目负责人： 2023年1月11日	（公章） 项目负责人： 年　月　日	（公章） 项目负责人： 年　月　日

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

建筑工程综合竣工验收合格通知书

综合验收编号：LS19010001000358000005

项目编号： 0101HK0728
通知书编号： 2023HK0014

上海瑞虹新城有限公司：

经组织相关部门审核，你单位申请 瑞虹新城项目发展 项目已通过综合竣工验收。验收范围详见《建筑工程综合竣工验收工程明细表》。

特此通知。

附件：《建筑工程综合竣工验收工程明细表》

可通过微信公众号“上海建筑业”扫描二维码查询

上海市虹口区建设和管理委员会

2023年3月1日

建筑工程综合竣工验收工程明细表

综合验收编号：LS19010001000358000005

项目编号：0101HK0728

通知书编号：2023HK0014

单位工程编码	单位工程名称	工程类型	工程规模	全装修信息
D098	20号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：66313.9 平方米	--
D099	围墙	围墙	长度(米)：507.2 米 高度(米)：2.2 米	--
D100	8号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：15634.9 平方米	有
D101	7号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：26051.1 平方米	有
D102	6号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：21908.4 平方米	有
D103	5号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：21919.1 平方米	有
D104	4号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：13231.3 平方米	有
D105	3号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：13433.8 平方米	有
D106	2号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：13431.5 平方米	有
D107	1号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：13239.1 平方米	有
D108	10号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：5097.7 平方米	有
D109	9号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：21165.3 平方米	有
D110	19号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：97.1 平方米	--
D111	18号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：70.1 平方米	--
D112	17号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：145.4 平方米	--
D113	16号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：194.4 平方米	--
D114	15号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：98.7 平方米	--
D115	14号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：239.4 平方米	--
D116	13号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：161.7 平方米	--
D117	12号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：1528.5 平方米	--
D118	11号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：1143.9 平方米	--
单位工程合计：21个				

注：1、附条件通过的，建设单位应当按照承诺要求，限期完成相关承诺内容。

2、表中涉及建筑面积以规划资源部门验收确定的建筑面积为准。

1.6、卫星通信运营大厦项目公共区域精装修工程

1.6.1、中标通知书



中 标 通 知 书

标段编号：44030020170093017O1Y

标段名称：卫星通信运营大厦项目公共区域精装修工程

建设单位：中建三局第一建设工程有限责任公司

招标方式：公开招标

中标单位：中建东方装饰有限公司

中标价：5070.234888万元

中标工期：152天

项目经理(总监)：洪安享

本工程于 2021-10-16 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2021-12-08 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2021-12-28

查验码：3948237884528111

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

1.6.2、合同关键页扫描件

工程编号：

合同编号：

深圳市建设工程

施工专业分包合同

分包工程名称：卫星通信运营大厦项目公共区域精装修工程

分包工程地点：深圳市宝安区新安街道宝兴路

承　包　人：中建三局第一建设工程有限责任公司

分　包　人：中建东方装饰有限公司

2016 年版

第一部分　分包合同协议书

承包人（全称）：中建三局第一建设工程有限责任公司

分包人（全称）：中建东方装饰有限公司

鉴于承包人已于 2019 年 2 月与深圳市万科发展有限公司（简称“发包人”）签订了 卫星通信运营大厦项目施工总承包工程（简称“总包工程”）的施工总承包合同（简称“总包合同”）。依据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规及深圳市有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，承包人与分包人就上述总包工程中的施工专业分包事项协商一致，订立本施工专业分包合同（简称“分包合同”）。

一、分包工程概况

总包工程名称：卫星通信运营大厦项目施工总承包工程

分包工程名称：卫星通信运营大厦项目公共区域精装修工程

分包工程地点：深圳市宝安区新安街道宝兴路

分包工程范围：依据穆氏建设设计（上海）有限公司设计的深圳卫星通信运营大厦项目公共区域精装修工程图纸所包含的内容。本工程装修范围包括：36 层以下楼层（含 36 层）地面墙面与天花吊顶、标准层公区（走道、电梯厅、洗手间）、电梯厅轿厢、商业楼层公区（走道、电梯大堂、洗手间、扶手梯外装饰、防火玻璃）、地下室电梯厅及机械车库入口、空中花园楼层室内外交接墙外侧装饰装修、36 层以下楼层（含 36 层）电梯前室装修、观光电梯玻璃、室内泛光照明等。包括但不限于装饰、给排水、电气照明、应急照明、室内景观、风口、窗帘、精装修区域内的环境检测（按规范完成有害气体、放射性检测等）。按合同条款、图纸及技术要求进行深化设计、制造、供应、运输、装卸、仓储、安装、测试、调试、试运行、通过政府相关部门验收合格、开荒保洁、保修及保养等。详细工程范围见合同条款、工程量清单、图纸及技术要求等。

涉及群体工程的，详见《分包工程一览表》（合同附件 1）。

二、分包合同工期

计划开工日期：2021 年 12 月 13 日（具体以承包人开工通知为准）。

计划完工日期：2022 年 5 月 14 日。

合同工期总日历天数：不超过 152 天。

定额工期总日历天数：天（指按《深圳市建设工程施工工期定额》计算出的本工程工期）。

合同工期对比定额工期的压缩比例为%。（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

三、工程质量标准

分包工程质量应符合总包合同约定的质量标准，并同时达到合格标准。

四、签约分包合同价与合同价格形式

1.签约分包合同价为：人民币（大写伍仟零柒拾万贰仟叁佰肆拾捌元捌角捌分）（￥50702348.88 元）；

⑴安全文明施工费：

人民币（大写捌拾叁万陆仟柒佰壹拾贰元贰角叁分）（¥836712.23 元）；

⑵材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）（¥元）；

⑶专业工程暂估价金额：

人民币（大写）（¥元）；

⑷暂列金额：

人民币（大写）（¥元）。

（建安工程费下浮率 15.14%，其中不可竞争费用（含安全文明施工费、材料和工程设备暂估价、专业工程暂估价、暂列金额等）不下浮）。

2.分包合同价格形式：□单价合同；☑总价合同；□其它合同价格形式：_____

五、分包合同组成文件

组成本分包合同的文件及优先解释顺序如下：

(1)分包合同签订后承包人和分包人双方新签订的补充协议；

(2)分包合同协议书；

(3)中标通知书及其附件(适用于招标工程)；

(4)分包合同补充条款；

(5)分包合同条款；

(6)本分包工程招标文件中的技术要求和投标报价规定(适用于招标工程)；

(7)投标文件(包括分包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经承包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等)（适用于招标工程)；

(8)现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

(9)本分包工程图纸和技术规格书；

(10)已标价工程量清单或预算书；

(11)承包人和分包人双方有关本分包工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

六、双方承诺

(1)承包人承诺发包人已同意承包人将本分包工程发包给分包人；承诺按照分包合同约定的期限和方式支付合同价款，并履行本分包合同规定的全部义务。

(2)分包人承诺按照本分包合同约定的工期和质量要求完成本分包工程施工，在缺陷责任期及保修期内履行分包工程维修义务，并履行本分包合同规定的全部义务。

(3)分包人承诺履行总包合同中与本分包工程有关的承包人的所有义务，但分包合同明确约定应由承包人履行的义务除外。分包人承诺就分包工程质量和安全与承包人向发包人承担连带责任。

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

七、合同订立与生效

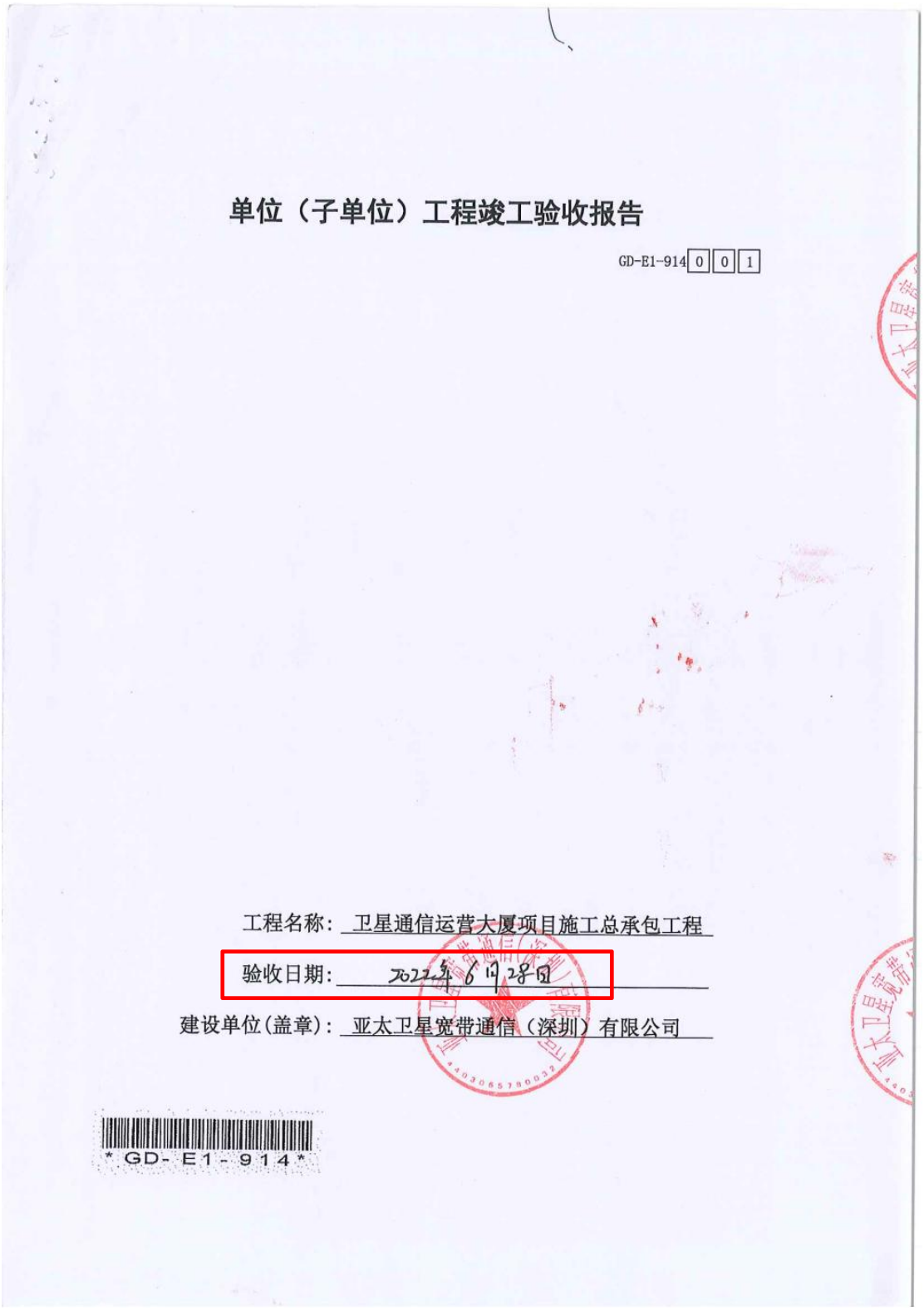
(1)本协议书中有关词语含义与本分包合同条款中赋予它们的定义相同。

(2)本分包合同于 2021 年 12 月 30 日在签订，自承包人和分包人签字并加盖公章（或合同专用章）后生效。

(3)本分包合同一式壹拾份，均具有同等法律效力，承包人执陆份，分包人执肆份。

承包人：（公章或合同专用章）	分包人：（公章或合同专用章）
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：	组织机构代码：91310000631146411XT
地址：	地址：中国（上海）自由贸易试验区东方路 985 号 21 层
邮政编码：	邮政编码：200122
法定代表人：	法定代表人：陈明东
委托代理人：	委托代理人：洪安享
电话：	电话：021-58917773
传真：	传真：021-58914245
电子信箱：	电子信箱：46259998@qq.com
开户银行：	开户银行：杭州银行上海浦东支行
帐号：	帐号：3101040160001510160

1.6.3、竣工验收报告



单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：卫星通信运营大厦项目施工总承包工程

验收日期：2022年8月28日

建设单位(盖章)：亚太卫星宽带通信（深圳）有限公司

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

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

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	卫星通信运营大厦项目施工总承包工程					
工程地点	深圳市宝安区新安街道宝安中心区08-10地块园区		建筑面积	106991.85	工程造价	70588.32万元
结构类型	钢管混凝土柱+钢框架+立面斜撑+环桁架+混凝土核心筒混合结构	层 数	地上：47层 地下：4层			
施工许可证号	S2016I6420008302	监理许可证号	91310230631413987X			
开工日期	2019.05.31	验收日期	2022.6.28			
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120170228-03			
建设单位	亚太卫星宽带通信（深圳）有限公司					
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司					
设计单位	筑博设计股份有限公司					
总包单位	中建三局第一建设工程有限责任公司					
承建单位（土建）	中建三局第一建设工程有限责任公司					
承建单位（设备安装）	深圳深港建设工程发展有限公司、新环电网建设有限公司、中建电子信息技术有限公司、通力电梯有限公司、深圳中集天达空港设备有限公司					
承建单位（装修）	浙江中南建设集团有限公司					
监理单位	上海市建设工程监理咨询有限公司					
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司					

GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一)验收组织

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

1.验收组

组长	吴红举
副组长	曾佳锐、吴连保、梁新平、李德平
组员	姚文广、萧景友、张月月、曹玮、王利民、袁涵益、陈天平、程思远、谭军、蒋传浩、邹辉、张忠文

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	何凡	任金国、张辉、田冲、陈涛、侯富忠、钟胜义、李俊、边学猛、张继潘、刘长勇、李小聪、董苡辰
建筑设备安装工程	胡拓	王浩、蒋昊、赖本童、吴飞、袁钦龙、王小龙、贾继勋、胡荣辉、马建波、陈俊松、万秋亚
工程质控资料	金华	吴思瀚、卢华通、蓝维尚、黄少佳、柯俊、边淑珍

(二)验收程序

1.建设单位主持验收会议。

2.建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。

3.审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4.验收组实地查验工程质量。

5.专业验收组发表意见,验收组形成工程竣工验收意见并签名。

GD-E1-914/3

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	同意验收	13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	同意验收	15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	同意验收	11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	同意验收	9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核定符合要求 23 项	共 13 项，其中： 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 13 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	21 项，其中： 经审查符合要求 21 项 经核定符合要求 21 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 17 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核定符合要求 22 项	共 13 项，其中： 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 13 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	同意验收	19 项，其中： 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 19 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
		项，其中： 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		项，其中： 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		项，其中： 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项

GD-E1-914/4

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓 名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

GD-E1-914/5

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

竣工验收结论：

一、工程名称：卫星通信运营大厦项目施工总承包工程

二、工程概况：卫星通信运营大厦位于深圳市宝安区宝兴路，由一栋超高层办公塔楼与裙房组成，办公塔楼47层，建筑高度224.8米（最高海拔230m），底部商业裙房4层，地下4层，总建筑面积10.7万平米。其中地上建筑面积8.04万平方米，地下室建筑面积2.68万平方米，建筑耐火等级为一级，属超高层公共建筑。

三、工程内容：

根据设计图纸内容和施工合同内容，本工程内容包括：地基与基础工程、主体结构工程；装饰装修工程；通风与空调；建筑给排水及供暖；建筑电气工程；智能建筑；屋面及防水工程；建筑节能；消防工程；室外工程。

四、自检结论

根据本工程设计图纸、施工合同及国家相关规范及标准进行自检自查，认为卫星通信运营大厦项目施工总承包工程已施工完毕，工程质量符合设计要求及国家相关规范及标准要求。

五、验收结论

竣工资料的检查和实体检查，工程质量所含分部工程验收合格，结构安全和使用功能的结果符合要求，各专项验收均验收合格，经验收组一致评定本工程为“合格”。

中华人民共和国一级注册建筑师
名：梁新平
注册号：4401841-047
有效期：至2023年12月

本工程专项验收：1.人防工程；2.排水设施；3.水土保持设施；4.环境保护设施；5.无障碍设施；6.城建档案；7.海绵设施；8.光纤到户；9.绿色建筑；10.新能源汽车充电设施均验收合格。

建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
（公章） 单位（项目）负责人： 2022年6月28日	（公章） 总监理工程师： 2022年6月28日	（公章） 单位（项目）负责人： 2022年6月28日	（公章） 单位（项目）负责人： 2022年6月28日	（公章） 单位（项目）负责人： 2022年6月28日

中华人民共和国注册土木工程师（岩土）
李德平
1440473-AY014
至2023年6月

GD-E1-914/6

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD-E1-913 0 0 1

工程名称	卫星通信运营大厦项目施工总承包工程	结构类型	钢管混凝土柱+钢框架+立面斜撑+环桁架+混凝土核心筒混合结构	层数/建筑面积	47/106991.85㎡
施工单位	中建三局第一建设工程有限责任公司	技术负责人	楼跃清	开工日期	2019-2-1
项目负责人	何凡	项目技术负责人	吴思翰	竣工日期	2022.6.28

序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 10 分部，经查符合标准及设计要求 10 分部	同意验收
2	质量控制资料核查	共 154 项，经审查符合要求 154 项，经核定符合规范要求 154 项	同意验收
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 70 项，符合要求 70 项，共抽查 70 项，符合要求 70 项，经返工处理符合要求 0 项	同意验收
4	观感质量验收	共抽查 118 项，达到“好”和“一般”的 118 项，经返修处理符合要求的 0 项。	同意验收
	综合验收结论	合格	

	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
参加验收单位	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	单位(项目)负责人： 2022年6月28日	总监理工程师： 2022年6月28日	项目负责人： 2022年6月28日	项目负责人： 2022年6月28日	项目负责人： 2022年6月28日

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。

GD-E1-913

2、拟派团队（项目经理、项目技术负责人）业绩

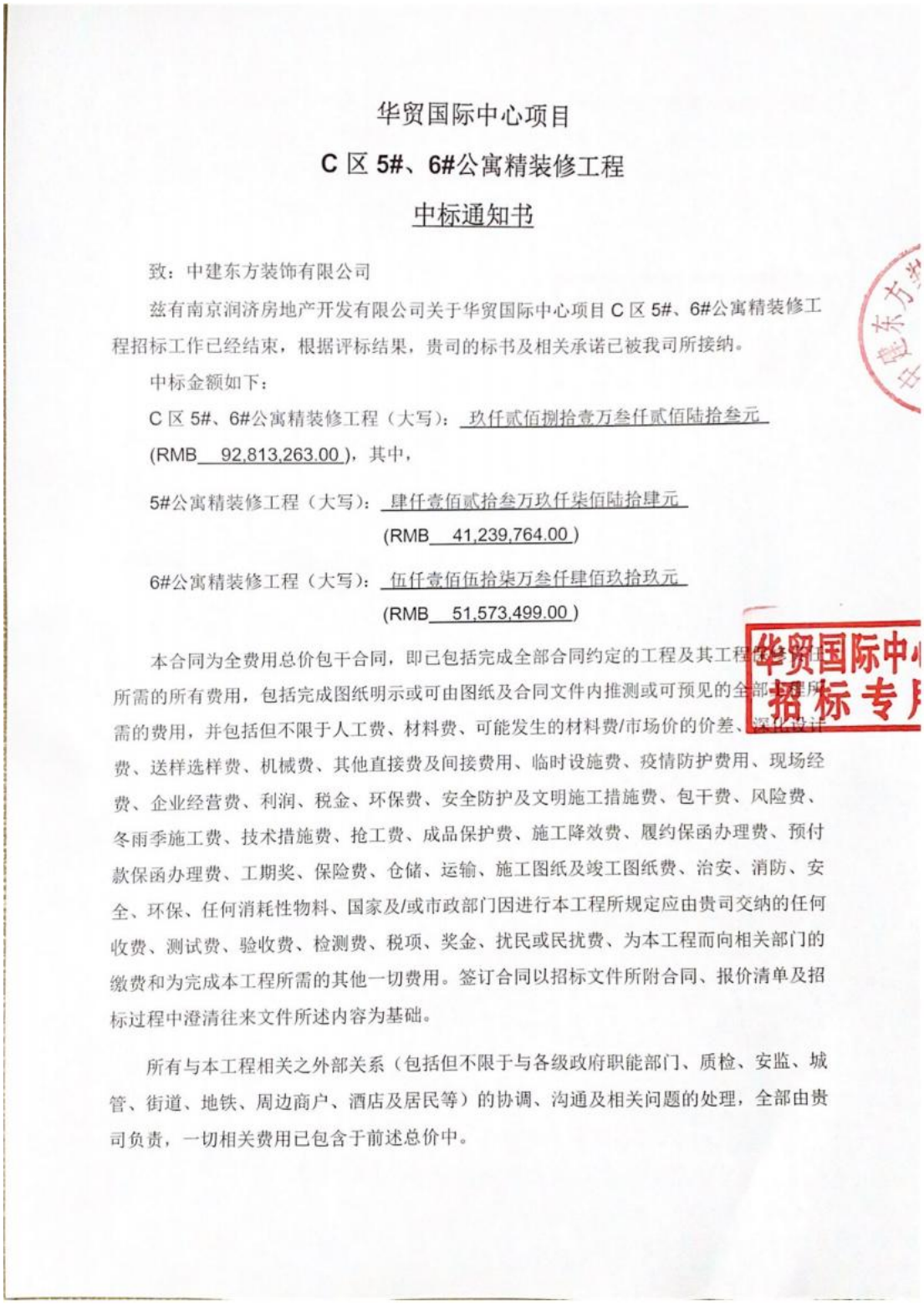
2.1、项目经理同类工程业绩

项目经理同类工程业绩一览表

序号	项目名称	建设单位（发包人）名称	合同金额（万元）	竣工验收日期	担任职务	备注
1	华贸国际中心项目C区5#、6#公寓精装修工程	南京润济房地产开发有限公司	9281.3263 万元	2023 年 11 月 07 日	项目经理	已竣工
2	中国宝武（福建）区域商务研发中心精装修工程	福建宝钢置业有限公司	6072.432731 万元	2021 年 10 月 25 日	项目经理	已竣工

2.1.1、华贸国际中心项目C区 5#、6#公寓精装修工程

2.1.1.1、中标通知书



华贸国际中心项目

C区5#、6#公寓精装修工程

中标通知书

致：中建东方装饰有限公司

兹有南京润济房地产开发有限公司关于华贸国际中心项目C区5#、6#公寓精装修工程招标工作已经结束，根据评标结果，贵司的标书及相关承诺已被我司所接纳。

中标金额如下：

C区5#、6#公寓精装修工程（大写）：玖仟贰佰捌拾壹万叁仟贰佰陆拾叁元

(RMB 92,813,263.00)，其中，

5#公寓精装修工程（大写）：肆仟壹佰贰拾叁万玖仟柒佰陆拾肆元

(RMB 41,239,764.00)

6#公寓精装修工程（大写）：伍仟壹佰伍拾柒万叁仟肆佰玖拾玖元

(RMB 51,573,499.00)

本合同为全费用总价包干合同，即已包括完成全部合同约定的工程及其工程[illegible]所需的所有费用，包括完成图纸明示或可由图纸及合同文件内推测或可预见的全部工程所需的费用，并包括但不限于人工费、材料费、可能发生的材料费/市场价的价差、深化设计费、送样选样费、机械费、其他直接费及间接费用、临时设施费、疫情防护费用、现场经费、企业经营费、利润、税金、环保费、安全防护及文明施工措施费、包干费、风险费、冬雨季施工费、技术措施费、抢工费、成品保护费、施工降效费、履约保函办理费、预付款保函办理费、工期奖、保险费、仓储、运输、施工图纸及竣工图纸费、治安、消防、安全、环保、任何消耗性物料、国家及/或市政部门因进行本工程所规定应由贵司交纳的任何收费、测试费、验收费、检测费、税项、奖金、扰民或民扰费、为本工程而向相关部门的缴费和为完成本工程所需的其他一切费用。签订合同以招标文件所附合同、报价清单及招标过程中澄清往来文件所述内容为基础。

所有与本工程相关之外部关系（包括但不限于与各级政府职能部门、质检、安监、城管、街道、地铁、周边商户、酒店及居民等）的协调、沟通及相关问题的处理，全部由贵司负责，一切相关费用已包含于前述总价中。

现提供本中标通知书一式三份，请贵司尽快完成此中标通知书的签署及盖章，并送回至我司。本中标通知书一经贵司签署确认后，合同相关条款即具备约束力及法律效力。请贵司接到通知书后按合同要求立即开展本工程之相关工作。并派委托代理人尽快与我司完成合同签订。其它详细内容以合同条款为准。

发包人：[illegible]

日期：2022 年 11 月 22 日

我司同意及确认本中标通知书之全部内容

公司盖章：_____

法人或获授权代表签署：_____

日期 2022年11月22日

2.1.1.2、合同关键页扫描件

（GF—2017—0201）

建设工程施工合同

工程名称：华贸国际中心项目C区

5#、6#公寓精装修工程

住房和城乡建设部

国家工商行政管理总局 制定

第一节　合同协议书

发包人（全称）：　南京润济房地产开发有限公司
承包人（全称）：　中建东方装饰有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 华贸国际中心项目 C 区 5#、6#公寓精装修工程 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：华贸国际中心项目 C 区 5#、6#公寓精装修工程。

2. 工程地点：　　江苏省南京市鼓楼区　　。

3. 工程立项批准文号：　宁发改备【2019】1 号　。

4. 资金来源：　自筹　　。

5. 工程内容：C 区 5#、6#楼公寓地上和地下精装修工程（包含户内、公共区域及储藏室）。

6. 工程承包范围：　招标文件、图纸、工程量清单及补充答疑文件全部内容。

7. 住建部项目编码：3201061902150101

8. 工程立项批准文号：　　宁发改备【2019】1 号　。

经办人姓名：吴昊　　经办人手机：18651852188

承包单位：中建东方装饰有限公司

承包单位统一社会信用代码：9131000063114641XT

承包单位项目负责人：谢远远 身份证号码：341226198705106412，移动电话：18855810352

发包单位：南京润济房地产开发有限公司

发包单位统一社会信用代码：91320106MA1XA2CN30

发包单位项目负责人：倪进堃　　移动电话：18012922111

工程地点：南京市鼓楼区中央门街道中央路331号地块，东至中央路，南至香格里拉大酒店（南京）有限公司，西至芦席营小区、金贸大街，北至南昌路。

资金来源：自筹

国有资金出资比例(%)：0

主要技术指标：5#楼地上22层，楼高为81.4米。6#楼地上28层，楼高为99.4米。

安全生产标准化达标目标：合格

二、合同工期

计划开工日期：2021-12-01。

计划竣工日期：2022-11-15。

工期总日历天数：349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

本工程须满足南京市金陵杯优质工程及江苏省建筑施工标准化示范工地标准；承包人须服从总承包人管理，配合上述奖项的取得。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

C区5#、6#公寓精装修工程（大写）：玖仟贰佰捌拾壹万叁仟贰佰陆拾叁元

(RMB 92,813,263.00)，其中，

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）____/____（¥____/____元）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）____/____（¥____/____元）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）____/____（¥____/____元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）____/____（¥____/____元）。

2. 合同价格形式：总价合同。

五、项目经理

承包人项目经理：谢远远。

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；

（2）招标文件及其附录

（3）投标函及其附录；

（4）专用合同条款及其附件；

（5）通用合同条款；

（6）技术标准和要求；

（7）图纸；

（8）已标价工程量清单或预算书；

（9）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

本协议书中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 2022-06-07 签订。

十、签订地点

本合同在 南京市鼓楼区 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 玖 份，均具有同等法律效力，发包人执 伍 份，承包人执肆份。

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：91320106MA1XA2CN30

地　址：

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电　话：

传　真：

电子信箱：

开户银行：江苏银行南京河西支行

账　号：3112 0188 0001 30312

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：91310000631146 41XT

地　址：上海市静安区场中路 2028 号中建幸福大厦 13 楼

邮政编码：200122

法定代表人：陈明东

委托代理人：/

电　话：021-50816176

传　真：021-58914245

电子信箱：dfzs@cscec.com

开户银行：中国建设银行北京东四支行

账　号：06604201101

2.1.1.3、竣工验收报告

专 项 工 程 质 量 验 收 记 录

单位工程名称	华贸国际中心项目C区5#楼	结构类型	框架剪力墙结构	层 数	22
专项验收名称	装饰装修	专项验收范围	1层，4-22层		
专项工程施工单位	中建东方装饰有限公司	专项工程面积	24172.05 m^2	造 价	4291.28 万元
开竣工日期	2022年5月15日 2023年11月7日	验收日期	2023年11月7日		

	项 目	验 收 记 录
验收内容及自评意见	分项工程	共 21 个分项，经查符合标准和设计要求 21 个分项
	质量控制资料核查	质量控制资料共 5 项，经审查符合要求 5 项， 经核定符合规范要求 5 项
	安全和主要使用功能核查及抽查结果	结构安全和功能检验（检测）报告共 1 份，符合要求 1 份
	观感质量验收	观感评价为“好”
	自评意见	工程质量符合规范要求
验收意见		符合要求，同意验收
验收单位	施工单位(总包)： 项目经理： (公章) 2023年11月7日	专项工程施工单位： 项目负责人： (公章) 2023年11月7日	建设单位： 项目负责人： (公章) 2023年11月7日
	建筑设计单位： 项目负责人： (公章) 2023年11月7日	专项工程设计单位： 项目负责人： (公章) 2023年11月7日	监理单位： 总监理工程师： (公章) 2023年11月7日

注：单独办理质监手续的安装、装饰装修工程及涉及结构安全的规模较大的钢结构（网架、网壳等）幕墙等，工程应进行单独验收。

南京市建筑安装工程质量监督站印制

专项工程质量验收记录

单位工程名称	华贸国际中心项目C区6#楼	结构类型	框架剪力墙结构	层　数	28
专项验收名称	装饰装修	专项验收范围	1层，4-28层		
专项工程施工单位	中建东方装饰有限公司	专项工程面积	34713 m	造　价	5517.79 万元
开竣工日期	2022年5月15日 2024年6月7日	验收日期	2024年6月7日		

	项　目	验　收　记　录
验收内容及自评意见	分项工程	共 32 个分项，经查符合标准和设计要求 32 个分项
	质量控制资料核查	质量控制资料共 7 项，经审查符合要求 7 项，经核定符合规范要求 7 项
	安全和主要使用功能核查及抽查结果	结构安全和功能检验（检测）报告共 27 份，符合要求 份
	观感质量验收	观感评价为"好"
	自评意见	工程质量符合规范要求
验收意见		符合要求，同意验收
验收单位	施工单位(总包)： 项目经理： （公章） 2024年6月7日	专项工程施工单位： 项目负责人： （公章） 2024年6月7日	建设单位： 项目负责人： （公章） 2024年6月7日
	建筑设计单位： 项目负责人： （公章） 2024年6月7日	专项工程设计单位： 项目负责人： （公章） 2024年6月7日	监理单位： 总监理工程师： （公章） 2024年6月7日

注：单独办理质监手续的安装、装饰装修工程及涉及结构安全的规模较大的钢结构（网架、网壳等）幕墙等，工程应进行单独验收。

南京市建筑安装工程质量监督站印制

2.1.2、中国宝武（福建）区域商务研发中心精装修工程

2.1.2.1、中标通知书

收件方	中建东方装饰有限公司	发件方	上海宝华国际招标有限公司
致	钟文杰	日期	2021年01月20日
联系电话	18814097894	页数	1
项目名称	中国宝武（福建）区域商务研发中心精装修工程	招标编号	0721-2065A221-S02-501/01

中 标 通 知 书

中建东方装饰有限公司：

我们非常高兴地通知贵公司，在招标编号为：0721-2065A221-S02-501/01的中国宝武（福建）区域商务研发中心精装修工程项目招标中， 经过评标委员会认真评审，确定贵公司为本项目的中标单位，

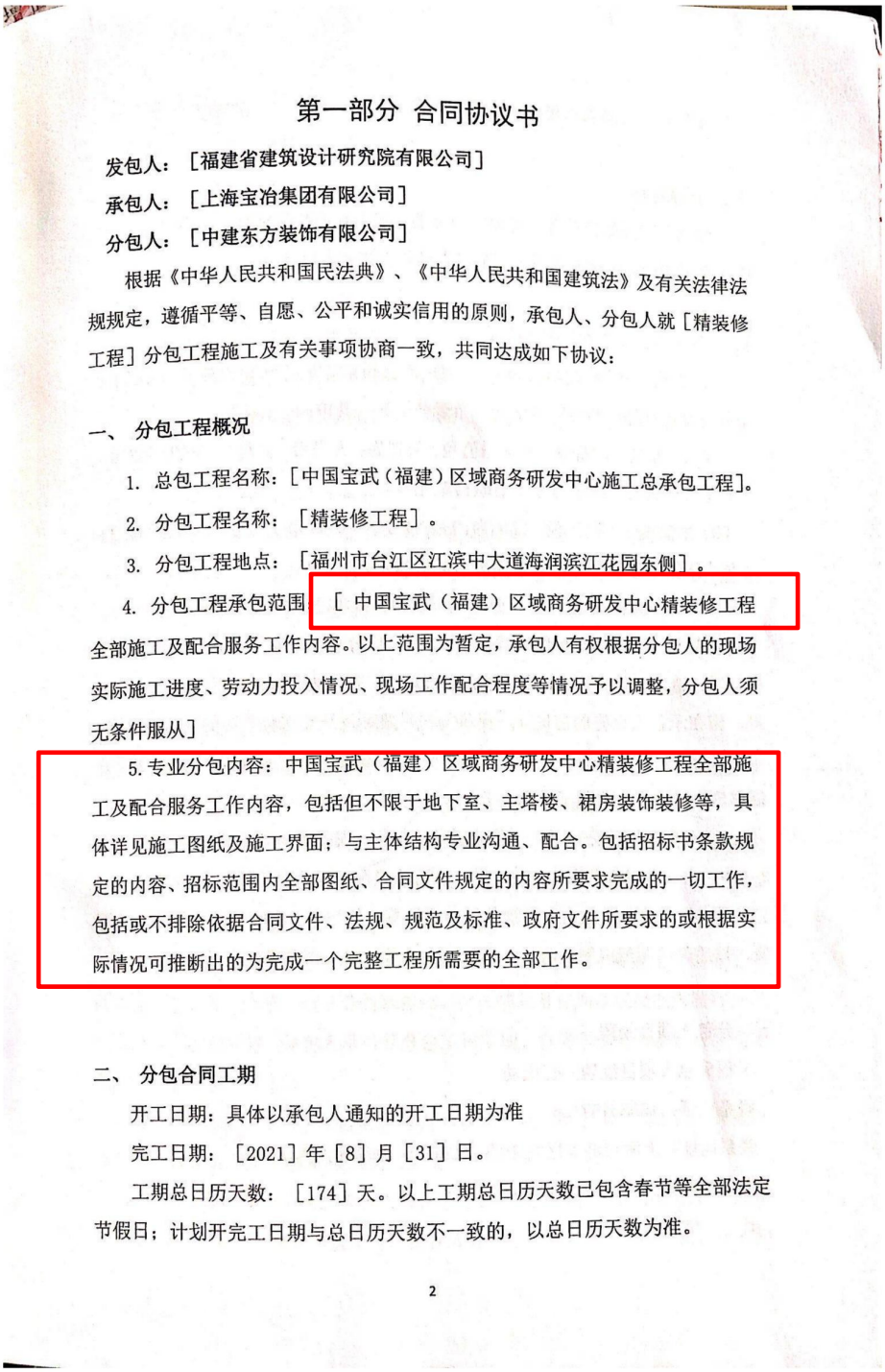
请贵方按招标文件的规定，尽快办理与招标人的合同签订事宜。

我司对贵司给予本项目的支持深表感谢！

上海宝华国际招标有限公司

2021年01月20日

2.1.2.2、合同关键页扫描件



第一部分 合同协议书

发包人：［福建省建筑设计研究院有限公司］

承包人：［上海宝冶集团有限公司］

分包人：［中建东方装饰有限公司］

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，承包人、分包人就［精装修工程］分包工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、 分包工程概况

1. 总包工程名称：［中国宝武（福建）区域商务研发中心施工总承包工程］。

2. 分包工程名称：［精装修工程］。

3. 分包工程地点：［福州市台江区江滨中大道海润滨江花园东侧］。

4. 分包工程承包范围：［ 中国宝武（福建）区域商务研发中心精装修工程全部施工及配合服务工作内容。以上范围为暂定，承包人有权根据分包人的现场实际施工进度、劳动力投入情况、现场工作配合程度等情况予以调整，分包人须无条件服从］

5. 专业分包内容：中国宝武（福建）区域商务研发中心精装修工程全部施工及配合服务工作内容，包括但不限于地下室、主塔楼、裙房装饰装修等，具体详见施工图纸及施工界面；与主体结构专业沟通、配合。包括招标书条款规定的内容、招标范围内全部图纸、合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，包括或不排除依据合同文件、法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。

二、 分包合同工期

开工日期：具体以承包人通知的开工日期为准

完工日期：［2021］年［8］月［31］日。

工期总日历天数：［174］天。以上工期总日历天数已包含春节等全部法定节假日；计划开完工日期与总日历天数不一致的，以总日历天数为准。

2

实际开工日期以承包人开工通知为准。

三、 质量标准

分包工程质量应符合总包合同约定的分包工程的质量标准，工程质量一次验收合格率 100%，并同时达到［《福建省优质工程》］标准。

四、 签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含增值税）暂定为：人民币（大写）[60724327.31]（￥[陆仟零柒拾贰万肆仟叁佰贰拾柒元叁角壹分]），其中：

（1） 分包合同价款（不含增值税）暂定为：人民币（大写）[55710392.03]（￥[伍仟伍佰柒拾壹万零叁佰玖拾贰元零叁分]）。

（2）增值税：一般计税，税率为 9％，暂定为：人民币（大写）[5013935.28]（￥[伍佰零壹万叁仟玖佰叁拾伍元贰角捌分]）。

（3）增值税税率应符合法律法规以及相关税收政策规定，若因分包人疏忽、未进行简易计税备案等原因造成承包人损失，由分包人全额补偿并从项目工程款中扣除，造成分包人损失，由分包人自行承担。若专业分包人享受阶段性税收优惠，应在承包人允许的前提下，提供与日常票种及开票内容不同的增值税发票。

（4） 安全生产费（不含增值税）为：人民币（大写）[1092360.63]（￥[壹佰零玖万贰仟叁佰陆拾元陆角叁分]）。

2. 分包合同价格形式：［固定总价合同］。施工总承包管理费固定费率为 3.1 %，水电费摊销费率为 1 %，保安保洁摊销费率为 0.5%及应计入分包人的其它费用；按照专业分包工程最终结算金额调整计价基数。清单子项中的暂估工程量，按照最终图纸或签证确认审核量按实调整清单工程量及该子项造价。

五、分包人项目经理

工程分包人项目经理：鲁志军

联系电话：15050157136

联系地址：上海市静安区场中路 2028 号中建幸福大厦 7 楼

电子邮件：635183164@qq.com

微　　信：/

六、 合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成分包合同文件：

（1） 合同协议书；

（2） 专用合同条款及其附件；

（3） 招标文件、中标通知书；

（4） 分包人的投标书及附件；

（5） 通用合同条款及其附件；

（6） 工程质量、技术等建设标准，图纸及有关技术文件；

（7） 承包人确认的已标价工程量清单或预算书（须经承包人指派人员签字）；

（8） 承包人相关管理制度；

（9） 合同履行过程中，承包人和分包人协商一致的其它书面文件。

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。

七、 承诺

1. 承包人承诺按照分包合同的约定支付合同价款。

2. 分包人承诺具备法律法规所要求的承接分包合同项下分包工程的相应专业资质、等级、有效期要求，及具有实施类似工程规模的经验。

3. 分包人承诺在签订本合同时，已完全知晓、充分了解总包合同对分包工程的技术、质量、工期、安全、环保等要求，全面履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务，但分包合同明确约定应由承包人履行的义务除外。

4. 分包人承诺按照法律规定及分包合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不得转包、违法分包或挂靠，并在缺陷责任期及保修期内履行分包工程维修、保修义务。分包人承诺就分包工程工期、质量和安全与承包人向发包人承担连带责任。

5. 分包人承诺承包人支付给分包人的合同价款专用于本合同工程，并按时足额支付雇佣人员劳动报酬或农民工工资。

6. 分包人知晓和了解：承包人禁止项目部以及其他任何主体以承包人、承包人分公司或承包人项目部名义对外借款或者支取任何款项。分包人或分包人相

关人员以任何形式将款项出借或支付或返还给承包人项目部或相关人员个人的，则不论该等款项是否实际用于承包人工程，均与承包人无关，该行为均属于分包人与相关人员个人之间的经济关系，分包人无权向承包人主张任何权利，亦不得要求承包人以工程款抵偿。

7. 分包人同意并确认：所有涉及经济类合同及补充协议及其他形式的文件的签订，承包人所用印鉴仅为上海宝冶集团有限公司统一备案使用的合同专用章对外发生效力；其它以承包人、承包人分公司、承包人项目部名义使用的任何印鉴（包括但不限于承包人项目部公章、技术资料专用章）对外签订合同等文件均不发生任何法律效力。

八、 其它

1. 除非另有说明，《合同协议书》和《专用合同条款》中相关词语的含义与《通用合同条款》中赋予的定义与解释相同。

2. 签订时间：[ ]年[ ]月[ ]日。

3. 签订地点：[上海]市[宝山]区（县）签订。

4. 本专业分包合同一式[伍]份，均具有同等法律效力，承包人执[叁]份，分包人执[贰]份。

5. 本专业分包合同自双方法定代表人（或授权代表）签字并加盖公司公章（或合同专用章）即生效。

（本文以下无正文）

（此页为签字页，无正文）

承包人：上海宝冶集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：

（签字）

承包人代表：

（签字）

组织机构代码：91310000746502808A

地址：上海市宝山区庆安路 77 号

邮政编码：201900

法定代表人：

电话：021-56923083

电子信箱：/

开户银行：中国建设银行月浦支行

账号：31001525800056001862

分包人：中建东方装饰有限公司

法定代表人（或授权代表附授权证明书）：

（签字）

分包人代表：

（签字）

组织机构代码：91310000631146411XT

地址：中国（上海）自由贸易试验区东方路 985 号 21 楼

邮政编码：200122

法定代表人：陈明东

电话：021-50817245

电子信箱：/

开户银行：上海浦东发展银行张江科技支行

账号：4100 0264 0920 0359 295

分包人项目经理信息：

姓名：［鲁志军］；

身份证号：［42900619900709451X］；

联系电话：［15050157136］；

电子信箱：［635183164@qq.com］；

通信地址：［上海市静安区场中路 2028 号中建幸福大厦 7 楼］。

3.2.2 分包人项目经理兼任其他项目的项目经理的违约责任：［分包人项目经理不得兼任其他项目的项目经理，承包人有权要求分包人立即改正并处罚款 10 万元/次；分包人拒不改正的构成根本违约，承包人有权解除合同，并要求分包人按总价款的 2 %承担违约责任。］。

3.2.3 分包人项目经理和其他主要项目管理人员擅自离开施工场地的违约责任：［承包人有权要求分包人支付违约金 1 千元/人次］。

3.2.4 分包人擅自更换分包人项目经理或其他主要项目管理人员的违约责任：［承包人有权要求分包人支付违约金 10 万元/人次］。

分包人无正当理由拒绝更换分包人项目经理或其他主要项目管理人员的违约责任：［承包人有权要求分包人支付违约金 10 万元/人次］。

3.2.5 分包人授权以下人员作为施工现场代表，在分包合同履行过程中代表分包人处理有关事项及签署的所有文件，分包人均予以认可。

施工现场代表信息：

姓名：［鲁志军］；

身份证号：［42900619900709451X］；

联系电话：［15050157136］；

电子信箱：［635183164@qq.com］；

通信地址：［上海市静安区场中路 2028 号中建幸福大厦 7 楼］。

3.3 特殊工种上岗作业要求

特殊工种作业人员无证上岗的违约责任：［特殊工种作业人员无证上岗的违约责任的，承包人有权要求立即改正并处罚款 1 万 元/次：分包人拒不改正的构成违约，承包人有权解除合同，并要求分包人按总价款的 2 %承担违约责任。］。

3.4 禁止转包、违法分包和挂靠

2.1.2.3、竣工验收报告

装饰B-5

竣　工　报　告

工程编号	GFF2019193-F0-008 515E2019007 S2GE5152019000TZ210028-B01	建筑面积	45000㎡	施工总日历天数	36
工程名称	中国宝武（福建）区域商务研发中心精装修工程补充工程（3-13F改造）	结构类型	框架混凝土剪力墙结构	有效施工天数	36
开工日期	2021年12月15日	竣工日期	2022年1月20日	中途因故停工天数	0
建设单位	福建宝钢置业有限公司	审计单位	福建诚正工程造价咨询有限公司	监理单位	厦门兴海湾工程管理有限公司
工程总承包单位	福建省建筑设计研究院有限公司	施工总承包单位	上海宝冶集团有限公司	分包单位	中建东方装饰有限公司
竣工标准达到情况	1、分包工程质量符合总包合同约定的分包工程的质量标准，工程质量一次验收合格率100%。 2、精装修工程达标内容包括但不限于主塔楼3-13F改造装饰修；包括招标书条款规定的内容、招标范围内全部图纸、合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，包括依据合同文件、法规、规范及标准、政府文件所要求的和根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。				

分包单位	施工总承包单位	工程总承包单位
鲁志军	李永胜	
2022年1月20日	2022年1月20日	2022年1月20日

监理单位	建设单位	
2022年1月20日	2022年1月20日	

装饰B-5

竣　工　报　告

工程编号	GFF2019193-F0-008	建筑面积	45000m²	施工总日历天数	174
工程名称	中国宝武（福建）区域商务研发中心精装修工程	结构类型	框架混凝土剪力墙结构	有效施工天数	174
开工日期	2021年5月4日	竣工日期	2021年10月25日	中途因故停工天数	0
建设单位	福建宝钢置业有限公司	审计单位	福建诚正工程造价咨询有限公司	监理单位	厦门兴海湾工程管理有限公司
工程总承包单位	福建省建筑设计研究院有限公司	施工总承包单位	上海宝冶集团有限公司	分包单位	中建东方装饰有限公司
竣工标准达到情况	1、分包工程质量符合总包合同约定的分包工程的质量标准，工程质量一次验收合格率100%。 2、精装修工程达标内容包括但不限于地下室、主塔楼、裙房装饰装修；包括招标书条款规定的内容、招标范围内全部图纸、合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，包括依据合同文件、法规、规范及标准、政府文件所要求的和根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。				

分包单位	施工总承包单位	工程总承包单位
中建东方装饰有限公司 曾志军	上海宝冶集团有限公司	福建省建筑设计研究院有限公司
2021年10月25日	2021年10月25日	2021年10月25日

监理单位	建设单位	
厦门兴海湾工程管理有限公司 中国宝武（福建）区域商务研发中心（监理）项目部		
2021年10月25日	2021年10月25日	

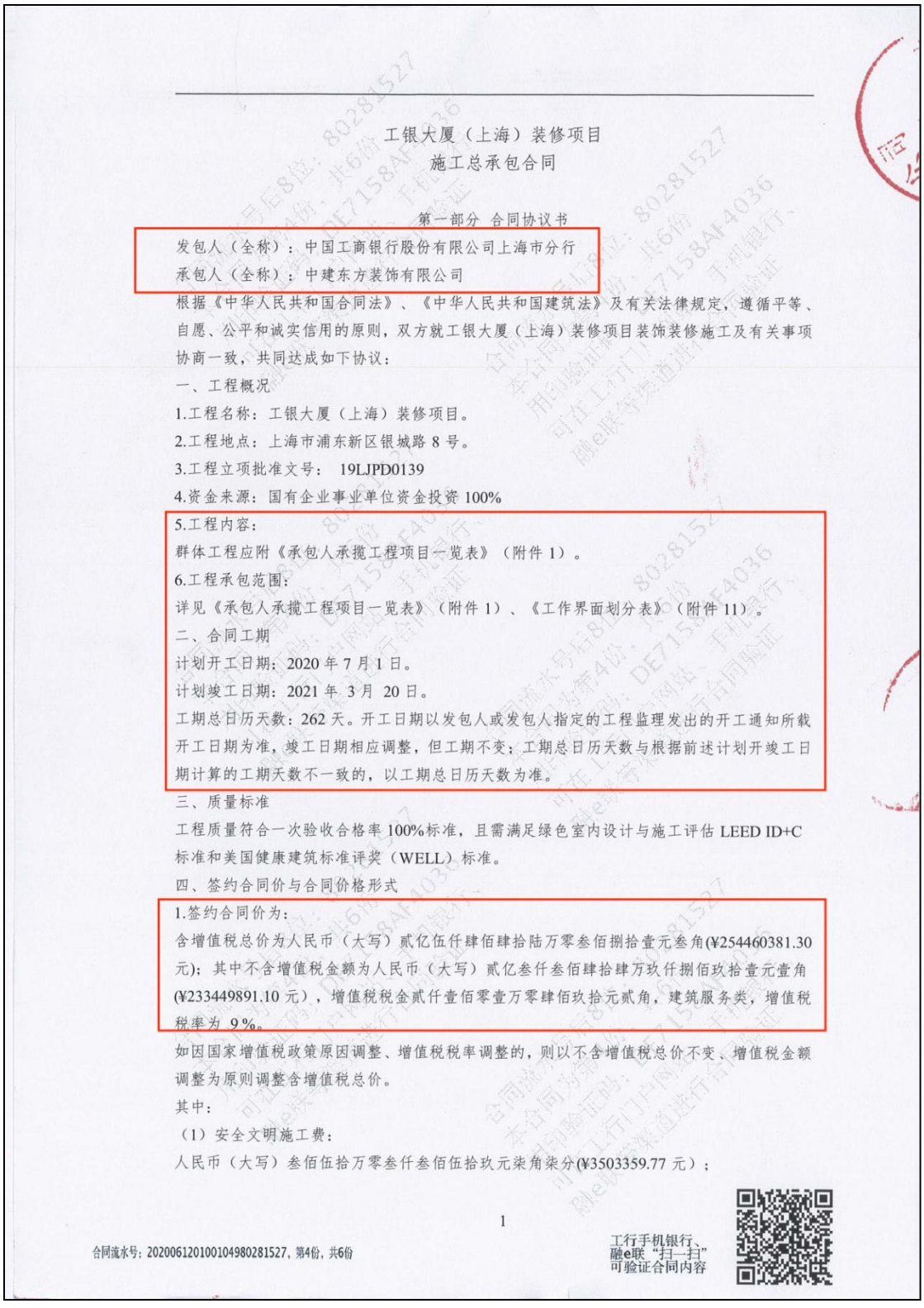
2.2、技术负责人同类工程业绩

技术负责人同类工程业绩一览表

序号	项目名称	建设单位（发包人）名称	合同金额（万元）	竣工验收日期	担任职务	备注
1	工银大厦（上海）装修项目	中国工商银行股份有限公司上海市分行	25446.03 万元	2021 年 6 月 16 日	技术负责人	已竣工
2	香城泉都国际大酒店综合楼及AB别墅改造及室内精装修工程	咸宁香城泉都国际大酒店有限公司	8750.389468 万元	2021 年 12 月 29 日	技术负责人	已竣工

2.2.1、工银大厦（上海）装修项目

2.2.1.1、合同关键页扫描件



工银大厦（上海）装修项目
施工总承包合同

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：中国工商银行股份有限公司上海市分行
承包人（全称）：中建东方装饰有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就工银大厦（上海）装修项目装饰装修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：工银大厦（上海）装修项目。

2.工程地点：上海市浦东新区银城路 8 号。

3.工程立项批准文号： 19LJPD0139

4.资金来源：国有企业事业单位资金投资 100%

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：

详见《承包人承揽工程项目一览表》（附件 1）、《工作界面划分表》（附件 11）。

二、合同工期

计划开工日期：2020 年 7 月 1 日。

计划竣工日期：2021 年 3 月 20 日。

工期总日历天数：262 天。开工日期以发包人或发包人指定的工程监理发出的开工通知所载开工日期为准，竣工日期相应调整，但工期不变；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

工程质量符合一次验收合格率 100%标准，且需满足绿色室内设计与施工评估 LEED ID+C 标准和美国健康建筑标准评奖（WELL）标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1.签约合同价为：

含增值税总价为人民币（大写）贰亿伍仟肆佰肆拾陆万零叁佰捌拾壹元叁角(¥254460381.30 元)；其中不含增值税金额为人民币（大写）贰亿叁仟叁佰肆拾肆万玖仟捌佰玖拾壹元壹角(¥233449891.10 元），增值税税金贰仟壹佰零壹万零肆佰玖拾元贰角，建筑服务类，增值税税率为 9%。

如因国家增值税政策原因调整、增值税税率调整的，则以不含增值税总价不变、增值税金额调整为原则调整含增值税总价。

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）叁佰伍拾万零叁仟叁佰伍拾玖元柒角柒分(¥3503359.77 元）；

1

合同流水号：20200612010010498028152 7，第4份，共6份

工行手机银行、融e联“扫一扫”可验证合同内容

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）肆仟零伍拾柒万陆仟玖佰零肆元伍角捌分（¥40576904.58 元）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）叁仟壹佰肆拾万元整(¥31400000.00 元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）壹佰壹拾伍万元整（¥1150000.00 元）。

2.合同价格形式：单价合同。

五、项目经理

承包人项目经理：江国乐。

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；

（2）投标函及其附录；

（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

本协议书中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 2020 年　月　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、合同生效

合同流水号：20200612010010498028152 7，第4份，共6份

工行手机银行、融e联“扫一扫”可验证合同内容

本合同自双方法定代表人或其委托代理人签章并加盖公章或电子合同章后生效。

十三、合同份数

本合同一式六份，均具有同等法律效力，发包人执 四份，承包人执二份。

发包人：（公章）

上海市分行
业务合同专用章
DE7158AF4036

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：91310000132206043P

地　址：上海市浦东大道9号

邮政编码：200120

法定代表人：何捷

委托代理人：

电　话：021-58885888

传　真：021-58886888

电子信箱：

开户银行：工商银行第二营业部

账　号：1001190729237000162

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：91310000631146411XT

地　址：中国（上海）自由贸易试验区东方路 985 号 21 层

邮政编码：200122

法定代表人：

委托代理人：

电　话：021-58912993

传　真：021-58914245

电子信箱：dfzs@cscec.com

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司张江科技支行

账　号：97160155100000058

合同流水号：20200612010010498028152 7，第4份，共6份

工行手机银行、融e联“扫一扫”可验证合同内容

附件 1：承包人承揽工程项目一览表

序号	工作内容		
一	实体项目	承包人	专业分包
1	仓库、食堂、营业网点、办公楼层办公室、开敞办公区等区域内的天花、地面及墙柱面装修、固定家具、门及门五金、配件、灯具供应及安装，电器、给排水、综合布线、暖通空调等工程。具体施工范围详见《附件四》	√	
2	施工区域内的架空地板、铝板吊顶、隔墙、灯具等拆除	√	
3	施工区域内于混凝土结构及砌体面上的防水及防水保护。	√	
4	施工区域内的地面、墙面及吊顶的基层处理及找平	√	
5	施工区域内的新建墙体，具体详见施工图纸	√	
6	营业网点、办公区域等范围内的服务台供应及安装	√	
7	施工区域内的卫生间洁具及洁具五金配件（龙头、厕纸架、皂液器等）的供 应及安装，以及与五金配件的填封，包括封堵材料（如硅胶等）。	√	
8	施工区域内外墙与天花之间界面处的收口及修复工作（包括但不限于石膏板 的封堵、批嵌、找平、打胶及饰面施工），外墙与地面之间的界面处的收口及 修复工作	√	
9	消防工程		√
10	弱电工程		√
二	施工现场及配合		
1	正式移交业主前施工区域内所有物料（包括甲供物料）的成品保护及防盗工 作。	√	
2	负责投标范围内的施工图深化设计，深化图纸报送相关政府部门 并通过审批。	√	
3	参与发包人及其委托的绿建咨询单位所作的培训，根据其要求完成相关施工工作，并配合完成本工程中各项绿建评选要求的材料准备工作。		
4	正式移交业主前施工区域内的开荒保洁。	√	
5	施工区域内涉及施工范围内的垃圾清运至业主（或物业）	√	

合同流水号：20200612010010498028152 7，第2份，共6份

工行手机银行、融e联“扫一扫”可验证合同内容

	设置的指定垃圾收集站工作。		
6	按合同内规定的分数制作竣工图纸，并提交发包人供竣工备案及存档之用。	√	

合同流水号：20200612010010498028152 7，第2份，共6份

工行手机银行、
融e联“扫一扫”
可验证合同内容

2.2.1.2、竣工验收报告

建筑B-7

竣　工　报　告

工程编号	19LJPD0139D01	建筑面积	84929m2	施工总日历天数	343 天
工程名称	工银大厦（上海）装修项目	结构类型	钢筋混凝土框架核心筒结构体系	有效施工天数	343 天
建设单位	中国工商银行股份有限公司上海市分行	开工日期	2020年7月8日	中途因故停工天数	0
设计单位	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	竣工日期	2021 年 6 月 16 日	地基处理施工天数	0
竣工标准达到情况	1. 墙面刷(喷)白，墙面，地面涂料：		验收合格		
	2. 油漆、玻璃：		验收合格		
	3. 道路，化粪池下水道：		无		
	4. 规定范围内的场地平整：		验收合格		
	5. 水、电、卫、暖、通风安装：		验收合格		
	6. 技术档案资料：		归档存案		
	7. 其他设计内容：				
	8. 有无甩项：		无		

项目部意见	公司审批意见	建设单位签章
项目经理：	企业技术负责人：	项目经理：
2021 年 6 月 16 日	2021 年 6 月 16 日	2021 年 6 月 16 日

表H.0.1-1　单位工程质量竣工验收记录

工程名称	工链大厦（上海）装修项目	结构类型	钢筋混凝土框架核心筒结构体系	层数/建筑面积	30层 / 84929平方米
施工单位	中建东方装饰有限公司	技术负责人	蒋承红	开工日期	2020年7月8日
项目负责人	马勇	项目技术负责人	刘凤城	完工日期	2021年6月16日

序号	项　目	验收记录	验收结论
1	分部工程验收	共5分部，经查符合设计及标准规定5分部	同意验收
2	质量控制资料核查	共35项，经核查符合规定35项	同意验收
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查11项，符合规定11项 共抽查4项，符合规定4项 经返工处理符合规定0项	同意验收
4	观感质量验收	共抽查12项，达到“好”和“一般”的12项，经返修处理符合要求的0项	同意验收.
综合验收结论		通过验收.	

参加验收单位	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： 2021年6月16日	（公章） 总监理工程师： 2021年6月16日	（公章） 项目负责人： 2021年6月16日	（公章） 项目负责人： 2021年6月16日	无 （公章） 项目负责人： 年　月　日

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

2.2.1.3、项目获奖证书



中国建筑工程装饰奖

获奖证书

（公共建筑装饰类）

中建东方装饰有限公司

你单位承建的 工银大厦（上海）装修项目 工程

荣获二〇二一～二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围：本工程内容包括贵大堂、员工办公层、领导办公层、大楼 OA 机房、员工活动中心、会议新闻及产品发布、高端签约、会议接待等。共计 30 个楼层。包含吊顶、架空地板拆除及装饰装修

二〇二二年十二月三十一日

2.2.1.4、项目组建任命文件

中建东方装饰有限公司文件

中建东方装饰人字〔2020〕268号

关于成立工银大厦（上海）装修项目经理部及马勇等同志任职的通知

司属各单位、总部各部门：

经研究，公司决定成立工银大厦（上海）装修项目经理部，聘请马勇等同志组成项目班子，人员如下：

项目经理：　　马　勇

项目副经理：　　闵辉煌

商务经理：　　肖文侃

技术负责人：　　刘风城

安全总监：　　吴　磊

综合工长：　　彭均初、陈　杰、刘　沣

- 1 -

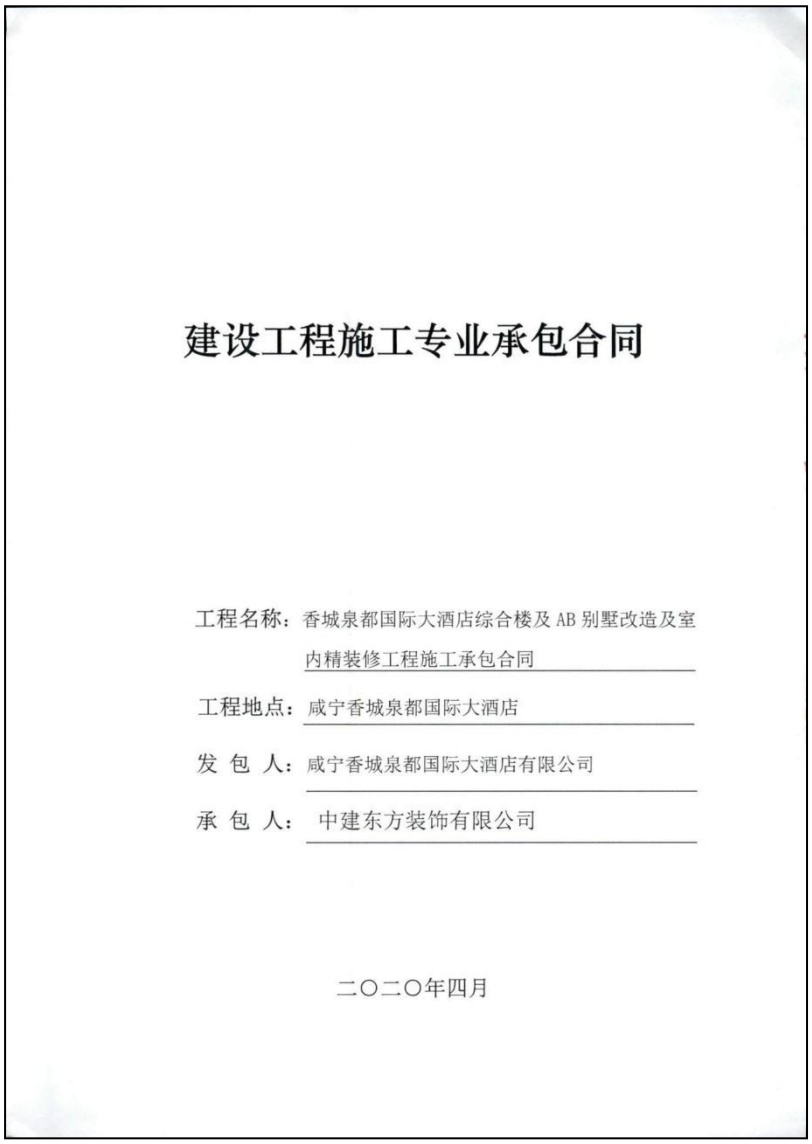
商务负责人：	徐文节
安全负责人：	赵建广
施工员：	夏庆琪
预算员：	郑智中
质量员：	唐良兵
安全员：	董团斌
物资管理员：	黄俊彦
资料员：	王笑雪

中建东方装饰有限公司

2020 年 11 月 30 日

2.2.2、香城泉都国际大酒店综合楼及 AB 别墅改造及室内精装修工程

2.2.2.1、合同关键页扫描件



建设工程施工专业承包合同

工程名称：香城泉都国际大酒店综合楼及 AB 别墅改造及室内精装修工程施工承包合同

工程地点：咸宁香城泉都国际大酒店

发 包 人：咸宁香城泉都国际大酒店有限公司

承 包 人：中建东方装饰有限公司

二〇二〇年四月

第一部分　专业承包合同协议书

发包人（以下简称发包人）：咸宁香城泉都国际大酒店有限公司

承包人（以下简称承包人）：中建东方装饰有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就香城泉都国际大酒店综合楼及AB别墅改造及室内精装修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. 项目名称

香城泉都国际大酒店

2. 专业承包工程名称

香城泉都国际大酒店综合楼及AB别墅改造及室内精装修工程

3. 专业承包工程地点

湖北咸宁咸安区双鹤路18号

4. 工程范围及界面

室内精装修工程：精装修图纸（仅综合楼）范围内全部工作内容，包括不限于天棚、地面、墙面的精装修；天花、墙面、地面的风口、灯具、烟感、温感、喇叭等各种面板留洞、开孔等工作；其他各专业完成后的修补、收口等施工；负责户内门采购及安装施工；负责石材防污处理、晶面处理；交付前的成品保护、开荒保洁。

二、合同工期

计划开工日期：2020年4月15日。（以发包人通知时间为准）

计划竣工日期：2020年12月15日。工期总日历天数：244天。

工期总日历天数：244日历天；工期总日历天数与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

工程质量符合设计及国家、行业或地方现行质量检验评定标准，符合联投置业精装验收标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 含税签约合同价总额为：人民币（大写）捌仟柒佰伍拾万叁仟捌佰玖拾肆元陆角捌分(¥87503894.68 元)，开具 9%的增值税专用发票；

其中：安全文明施工措施费为（大写）壹佰壹拾玖万零陆佰肆拾肆元玖角肆分(¥1190644.94 元)：；

其他约定：

（1）合同价中含暂列金为：贰佰壹拾陆万零柒佰元整 (¥2160700 元)；

（2）合同价款的组成，包括但不限于材料采购、供应、制作、运输、堆放、保管、所有的检验检测、施工、设备安装、缺陷修补、人工、机械、管理、利润、规费、税金、验收、备案以及合同文件中规定的其它工作义务和合同文件包含的所有风险、责任及政策性文件规定等各项费用。

2. 承包合同价格形式：单价合同。

单价合同是指合同当事人约定以工程量清单及其综合单价进行合同价格计算、调整和确认的建设工程专业承包合同，在约定的风险范围内合同单价不作调整。

3. 承包人每次收款前，均应按照法律、法规的规定及合同的约定，向发包人开具并交付增值税发票，否则发包人有权拒绝付款并不被视为违约，且承包人不得以此为由暂停或者延缓履行义务。

五、合同文件构成

组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

（1）本合同签订后双方约定的有关协商、变更等书面协议或文件；

（2）本合同协议书；

（3）承包人承诺函（如有）

（4）中标通知书；

（5）本合同专用合同条款及其附件；

（6）本合同通用合同条款

（7）承包人投标文件及其附件；

（8）招标文件（含招标文件补充文件、答疑文件等）

（9）施工图纸和设计变更；

（10）现行的法律、法规、条例、标准、规范、规定和其它有关技术文件；

（11）组成合同的其他文件。

合同履行中，发包人和承包人有关工程的会议纪要、工程变更、签证、工程洽商、有关通知、信件、数据电文等，以及法律、法规规定具有证明效力和合同效力的文件或资料视为本合同的组成部分。

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

六、承诺

1. 发包人向承包人承诺按照本合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，履行本合同所约定的全部义务。
2. 承包人向发包人承诺按照法律规定及本合同约定完成工程施工、竣工验收，并在缺陷责任期及保修期内履行承包工程维修责任，履行本合同所约定的全部义务。

七、其他

1. 协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。
2. 合同双方一致确认本合同签署页所载明的送达地址、联系电话、传真作为双方履行通知义务的有效联系方式（本合同专用条款有其他约定的，一同作为双方之间的有效联系方式），如任何一方联系方式发生变化均应提前三日书面通知对方，否则相对人按原联系方式寄送的文件仍视为有效送达。寄发特快专递的一方在邮局寄发通知或告知内容时的相关凭证可以作为履行通知义务的依据。其中，在中华人民共和国境外，寄发特快专递后的第十日视为送达日，双方有特别约定的除外。
3. 本协议书于 2020 年 4 月在 武汉市 江夏区签订，自双方签字并加盖合同专用章或公章后生效。
4. 本协议书一式 捌 份，具有同等法律效力，发包人执 伍 份，承包人执 叁 份。
5. 授权代表签字的，需提供法人代表的授权委托书。

（以下无正文，为合同签署页）

（本页无正文，为合同签署页）

发包人：（盖章）

法定代表人：

委托代表人：

纳税人身份：

纳税人识别号：

送达地址：武汉市江夏区文化路 399 号联投大厦

邮政编码：/

联系电话：027- 84238888

传真：027-84796811

电子信箱：/

开户银行：

银行账号：

承包人：（盖章）

法定代表人：陈明东

委托代表人：

纳税人身份：一般纳税人

纳税人识别号：91310000631146 41XT

送达地址：上海市静安区场中路 2028 号中建幸福大厦 13 层

邮政编码：200040

联系电话：021-50816176

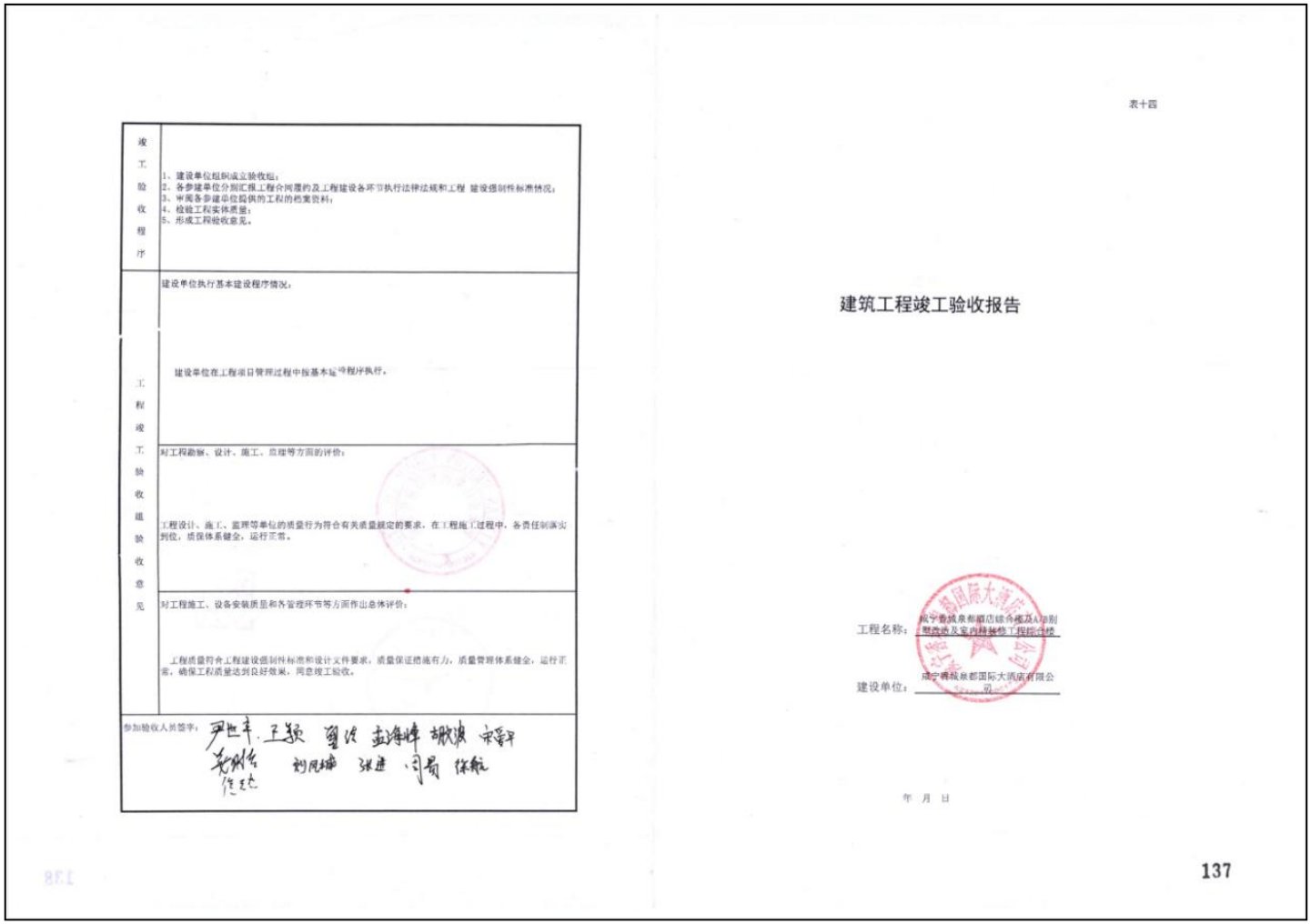
传真：021-58914245

电子信箱：/

开户银行：上海浦东发展银行张江科技支行

银行账号：97160155100000058

2.2.2.2、竣工验收报告



竣工验收程序	1、建设单位组织成立验收组； 2、各参建单位分别汇报工程合同履约及工程建设各环节执行法律法规和工程 建设强制性标准情况； 3、审阅各参建单位提供的工程档案资料； 4、检验工程实体质量； 5、形成工程验收意见。
工程竣工验收组验收意见	建设单位执行基本建设程序情况： 建设单位在工程项目管理过程中按基本建设程序执行。
	对工程勘察、设计、施工、监理等方面的评价： 工程设计、施工、监理等单位的质量行为符合有关质量规定的要求，在工程施工过程中，各责任制落实到位，质保体系健全，运行正常。
	对工程施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出总体评价： 工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求，质量保证措施有力，质量管理体系健全，运行正常，确保工程质量达到良好效果，同意竣工验收。
参加验收人员签字：	

表十四

建筑工程竣工验收报告

工程名称：南宁青秀泉都酒店综合楼及A3B附属商业及室内精装修工程招标书

建设单位：南宁青秀泉都国际大酒店有限公司

年 月 日

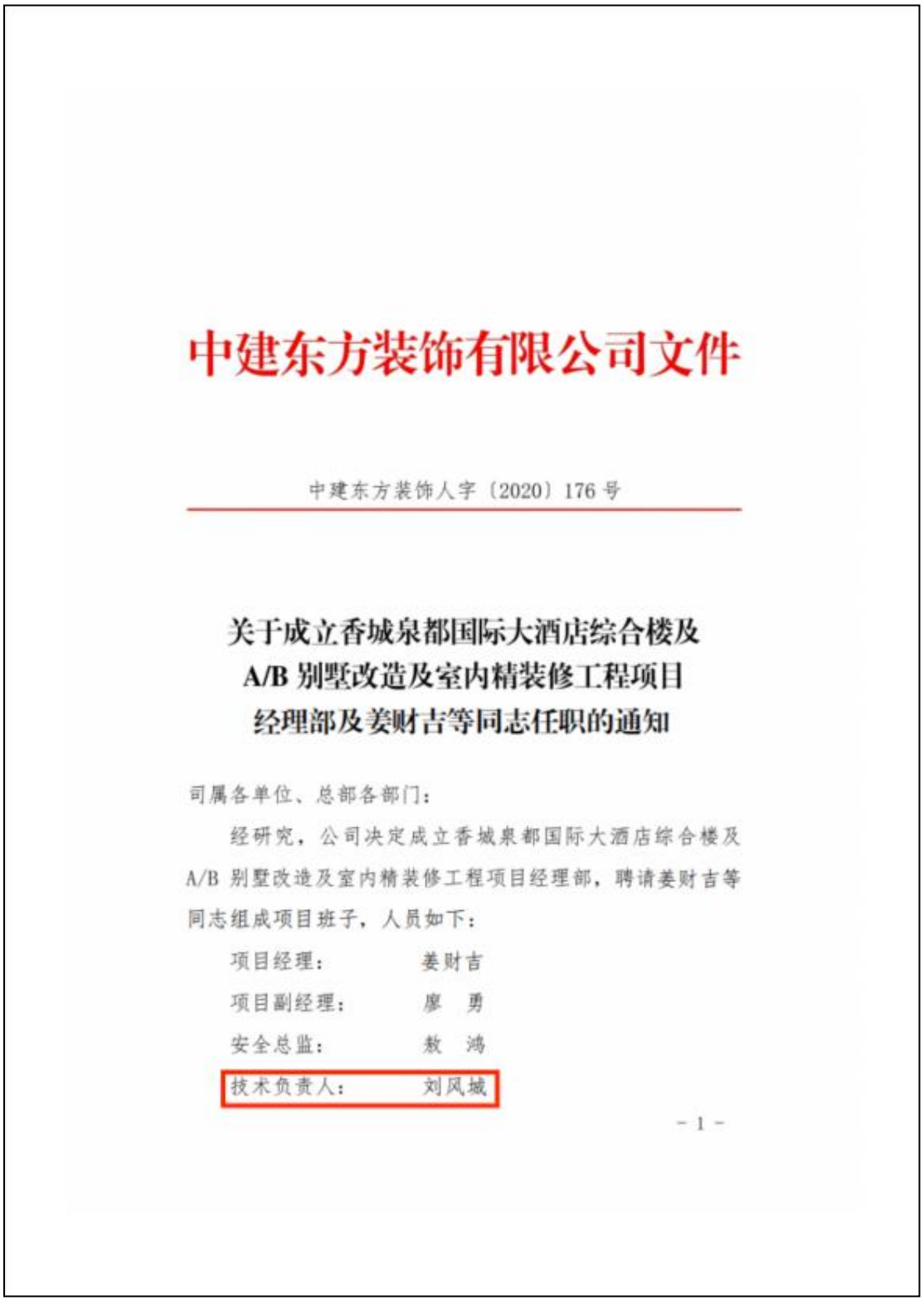
137

工程名称	咸宁香城泉都维店综合楼及A/B加层改造及室内精装修工程综合楼	结构类型/层数	框架 地下一层，地上五层
建设单位	咸宁香城泉都国际大酒店有限公司	建筑面积	14700.3㎡ ㎡
施工单位	中证东方装饰有限公司	基础类型	独立基础
监理单位	中工武大诚信工程顾问（湖北）有限公司	工程总造价	万元
项目经理	姜财吉	技术负责人	刘风城
开工日期	2021年04月30日	竣工验收日期	2021年12月29日
工程完成设计与合同所约定内容情况	施工单位按合同已完成各项工程量，且符合设计文件要求及施工验收规范。		
验收组织形式	以业主代表为组长，以设计、监理、施工等代表为组员，组成竣工验收小组。		
验收组组成情况	专业	成员名称	
	土建工程	焦元贵、孟海峰、曹洁	
	给、排水及采暖工程	王颖、姜财吉	
	电气工程	胡文波、刘风城	
	通风与空调工程	张进、宋爱平	
	电梯安装工程	张进	
	智能建筑	胡文波	
	工程资料	徐航、周易	
	验收组组长：	尹世章	

项目技术负责人
刘风城

工程竣工验收情况	项目	验收记录	验收结论
	分部工程	共 7 分部，经查 7 分部 符合标准及设计要求 7 分部	验收合格
	质量控制资料	共 46 项，经审查符合要求 46 项，经核定符合规范要求 46 项	验收合格
	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 28 项，符合要求 28 项，共核查 28 项，符合要求 28 项，经返工处理符合要求 / 项，	验收合格
	观感质量验收	共核查 28 项，符合要求 28 项，不符合要求 项	一般
参建各方竣工验收意见	建设单位（公章）	项目负责人：尹世章 2021年12月29日	
	设计单位（公章）	项目负责人：2021年12月29日	
	施工单位（公章）	单位负责人：2021年12月29日	
	监理单位（公章）	总监理工程师：2021年12月29日	
	勘察单位（公章）	项目负责人：年 月 日	

2.2.2.3、项目组建任命文件



中建东方装饰有限公司文件

中建东方装饰人字〔2020〕176号

关于成立香城泉都国际大酒店综合楼及A/B别墅改造及室内精装修工程项目经理部及姜财吉等同志任职的通知

司属各单位、总部各部门：

经研究，公司决定成立香城泉都国际大酒店综合楼及A/B别墅改造及室内精装修工程项目经理部，聘请姜财吉等同志组成项目班子，人员如下：

项目经理：　　姜财吉

项目副经理：　　廖　勇

安全总监：　　敖　鸿

技术负责人：　　刘风城

- 1 -

预算员：　　许　佳

施工员：　　张勇兵

安全员：　　原　鹏

质量员：　　张勇兵（兼）

资料员：　　熊　哲

物资管理员：　　杨　松

中建东方装饰有限公司

2020 年 8 月 3 日

3、专业技术人员规模（一级注册建造师、中级及以上工程师）

3.1、专业技术人员规模数量汇总表

企业人员情况一览表

序号	技术人员类别	数量（人）
1	一级注册建造师	144 人
2	高级工程师	33 人
3	中级工程师	19 人
合计		总共：196 人

企业人员情况一览表

序号	技术人员类别	数量（人）
1	一级注册建造师	144 人
2	高级工程师	33 人
3	中级工程师	19 人
合计		总共：196 人

3.2、一级注册建造师全国建筑市场监管公共服务平台查询结果（网上截图加盖公章扫描件）





注册人员

师（供配电）（1）　一级注册建造师（144）　二级注册建造

1、殷程宝

身份证号	340825**********11
注册类别	一级注册建造师
注册号（执业印章号）	沪1312019202003032
注册专业	建筑工程

2、姜财吉

身份证号	220723**********15
注册类别	一级注册建造师
注册号（执业印章号）	沪1312016201605642
注册专业	建筑工程

3、童付生

身份证号	422103**********13
注册类别	一级注册建造师
注册号（执业印章号）	沪1112006200805465
注册专业	建筑工程


中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn
全国建筑市场监管公共服务平台
建设工程企业
从业人员
建设项目
诚信记录
搜索
首页
监管动态
数据服务
信用建设
建筑工人
政策法规
电子证照
问题解答
网站动态
动态核查
首页 企业数据 企业详情
手机查看
中建东方装饰有限公司
上海市
统一社会信用代码
91310000631464 1XT
企业法定代表人
郭原
企业登记注册类型
有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
企业注册属地
上海市-市辖区-静安区
企业经营地址
上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室
企业资质资格
注册人员
工程项目
业绩技术指标
不良行为
良好行为
黑名单记录
失信标准记录记录
变更记录
序号
姓名
身份证号
注册类别
注册专业
31 汪功桃 420111197******49 一级注册造价工程师 B112531000120179 土建
32 邹春英 610102198******80 一级注册造价工程师 B112531000020432 土建
33 范日升 430181197******12 一级注册造价工程师 B14071147002043 安装
34 付强 130203198******19 一级注册造价工程师 B142331006111777 安装
35 蒋幸红 420122196******37 二级注册建造师 沪2312009202314392 建筑工程
36 黄鑫 420281199******32 二级注册建造师 沪2312018202505519 建筑工程
37 董付生 422103197******13 一级注册建造师 沪1112006200805465 建筑工程
38 邹春英 610102198******80 一级注册建造师 沪1112018201905302 建筑工程
39 谭远远 341226198******12 一级注册建造师 沪1112019202003860 建筑工程
40 田佳乐 430626198******1X 一级注册建造师 沪1112019202005886 建筑工程
41 付强 130203198******19 一级注册建造师 沪1132016201619704 机电工程
42 付强 130203198******19 一级注册建造师 沪1132016201619704 建筑工程
43 王春兵 420111197******50 一级注册建造师 沪1312005200806760 建筑工程
44 胡涛 420111197******52 一级注册建造师 沪1312006200800944 建筑工程
45 李波 420111197******53 一级注册建造师 沪1312006200806756 建筑工程
共188条
1 2 3 4 5 6 ... 13
前往 3 页


中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn
全国建筑市场监管公共服务平台
建设工程企业
从业人员
搜索
首页
监管动态
数据服务
信用建设
建筑工人
政策法规
电子证照
问题解答
网站动态
动态核查
首页 企业数据 企业详情
中建东方装饰有限公司
上海市
统一社会信用代码
91310000631146 41XT
企业法定代表人
靳辰
企业登记注册类型
有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
企业注册属地
上海市-市辖区-静安区
企业经营地址
上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室
企业资质资格
注册人员
工程项目
业绩技术指标
不良行为
良好行为
黑名单记录
跨区联合惩戒记录
变更记录
序号
姓名
注册类别
注册专业
注销专业
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
共188条
前往 4 页


中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn
全国建筑市场监管公共服务平台
首页 监管动态 数据服务 信用建设 建筑工人 政策法规 电子证照 问题解答 网站动态 动态核查
中建东方装饰有限公司
统一社会信用代码 91310000631146417XT
企业法定代表人 郭晨
企业登记注册类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
企业注册属地 上海市-市辖区-静安区
企业经营地址 上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室
企业资质资格 注册人员 工程项目 业绩技术指标 不良行为 良好行为 黑名单记录 失信联合记录记录 变更记录
序号 姓名 身份证号 注册类别 注册号/执业印章号 注册专业
61 张安章 420115198******59 一级注册建造师 沪1312016201708608 建筑工程
62 蔡财吉 220723198******15 一级注册建造师 沪1312016201605642 建筑工程
63 邓孝飞 420521197******12 一级注册建造师 沪1312016201605643 建筑工程
64 赵辉 310115198******52 一级注册建造师 沪1312016201605646 建筑工程
65 司武港 340111197******31 一级注册建造师 沪1312016201605865 建筑工程
66 尹先干 612422198******14 一级注册建造师 沪1312016201605868 建筑工程
67 李小兵 321085196******79 一级注册建造师 沪1312016201606030 建筑工程
68 余昌光 420802197******16 一级注册建造师 沪1312016201606553 建筑工程
69 李冰厚 371526198******15 一级注册建造师 沪1312016201708438 建筑工程
70 李冰厚 371526198******15 一级注册建造师 沪1312016201708438 市政公用工程
71 孙明超 131125199******27 一级注册建造师 沪1312016201901553 建筑工程
72 马勇 420111197******13 一级注册建造师 沪1312017201707847 建筑工程
73 马隆 220181198******17 一级注册建造师 沪1312017201707961 建筑工程
74 张双义 372926198******13 一级注册建造师 沪1312017201708609 建筑工程
75 方建涛 411522198******13 一级注册建造师 沪1312017201891855 建筑工程
共 188 条
前往 5 页


中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn
全国建筑市场监管公共服务平台
建设工程企业
从业人员
建设项目
诚信记录
搜索
首页
监管动态
数据服务
信用建设
建筑工人
政策法规
电子证照
问题解答
网站动态
动态核查
首页 企业数据 企业详情
中建东方装饰有限公司
上海市
统一社会信用代码
91310000631146417XT
企业法定代表人
郭晨
企业登记注册类型
有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
企业注册属地
上海市-市辖区-静安区
企业经营地址
上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室
企业资质资格
注册人员
工程项目
业绩技术指标
不良行为
良好行为
黑名单记录
失信联合惩戒记录
变更记录
序号
姓名
身份证号
注册类别
注册专业
76 贺浩适 610622198******12 一级注册建造师 沪13120171...1856 建筑工程
77 张龙 131181198******11 一级注册建造师 沪13120172...1903 建筑工程
78 王克兵 410426198******12 一级注册建造师 沪1312017201893504 机电工程
79 王克兵 410426198******12 一级注册建造师 沪1312017201893504 建筑工程
80 王克兵 410426198******12 一级注册建造师 沪1312017201892504 市政公用工程
81 王飞 342622199******70 一级注册建造师 沪1312017201901604 建筑工程
82 王飞 342622199******70 一级注册建造师 沪1312017201901604 市政公用工程
83 李名波 420222198******10 一级注册建造师 沪1312018201900493 建筑工程
84 张康 421083199******18 一级注册建造师 沪1312018201901095 建筑工程
85 韩双清 429001158******40 一级注册建造师 沪1312018201901210 建筑工程
86 李谦 610124199******12 一级注册建造师 沪1312018201901509 机电工程
87 李谦 610124199******12 一级注册建造师 沪1312018201901509 建筑工程
88 吕彦峰 610427198******55 一级注册建造师 沪1312018201901554 建筑工程
89 张智勇 220602198******19 一级注册建造师 沪1312018201901555 建筑工程
90 马内虎 342423198******95 一级注册建造师 沪1312018201901564 建筑工程
共 188 条
前往 6 页


中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn
全国建筑市场监管公共服务平台
建设工程企业
从业人员
建设项目
诚信记录
首页
监管动态
数据服务
信用建设
建筑工人
政策法规
电子证照
问题解答
网站动态
动态核查
首页 企业数据 企业详情
中建东方装饰有限公司
上海市
统一社会信用代码
91310000631146417
企业法定代表人
郭景
企业登记注册类型
有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
企业注册属地
上海市-市辖区-静安区
企业经营地址
上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室
企业资质资格
注册人员
工程项目
业绩技术指标
不良行为
良好行为
黑名单记录
失信被执行记录
变更记录
序号
姓名
身份证号
注册类别
注册专业
91 廖振忠 421081198******15 一级注册建造师 沪13720182019016B7 建筑工程
92 于少锋 370685198******17 一级注册建造师 沪13120182015[illegible]251 建筑工程
93 于少锋 370685198******17 一级注册建造师 沪13120182019045S1 市政公用工程
94 吴万春 150430198******32 一级注册建造师 沪13120182020033I7 建筑工程
95 贾昊 420602198******18 一级注册建造师 沪13120192020007A4 建筑工程
96 贾昊 420602198******18 一级注册建造师 沪13120192020007A4 市政公用工程
97 周雅伟 321281199******50 一级注册建造师 沪13120192020005B0 建筑工程
98 罗涛 520113197******10 一级注册建造师 沪13120192020010T9 建筑工程
99 祁玉莉 130626198******33 一级注册建造师 沪13120192020015T7 建筑工程
100 卢洪涛 421083196******38 一级注册建造师 沪13120192020070J8 建筑工程
101 周晓钧 320681198******16 一级注册建造师 沪13120192020021J3 建筑工程
102 尹卫卫 421083198******13 一级注册建造师 沪13120192020021A6 建筑工程
103 张伟 612321196******10 一级注册建造师 沪13120192020025Y6 建筑工程
104 陈程宝 340825196******11 一级注册建造师 沪13120192020030J2 建筑工程
105 罗志强 420664198******73 一级注册建造师 沪13120192020033B0 建筑工程
共188条
前往 7 页


中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn
全国建筑市场监管公共服务平台
首页 监管动态 数据服务 信用建设 建筑工人 政策法规 电子证照 问题解答 网站动态 动态核查
中建东方装饰有限公司
统一社会信用代码 91310000631146411XT
企业登记注册类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
企业经营地址 上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室
企业注册属地 上海市-市辖区-静安区
企业资质资格 注册人员 工程项目 业绩技术指标 不良行为 良好行为 黑名单记录 失信联合惩戒记录 变更记录
共 188 条


中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn
全国建筑市场监管公共服务平台
建设工程企业
从业人员
在建项目
诚信记录
搜索
首页
监管动态
数据服务
信用建设
建筑工人
政策法规
电子证照
问题解答
网站动态
动态核查
首页 企业数据 企业详情
手机查看
中建东方装饰有限公司
上海市
统一社会信用代码 91310000631146417
企业法定代表人 郭辰
企业登记注册类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
企业注册属地 上海市-市辖区-静安区
企业经营地址 上海市静安区华中路1988弄2-5、8-11号1301室
企业资质资格
注册人员
工程项目
业绩技术指标
不良行为
良好行为
黑名单记录
失信联合惩戒记录
变更记录
序号
姓名
身份证号
注册类别
注册专业
121 双全 420803197******51 一级注册建造师 建筑工程
122 陈阳 370724198******95 一级注册建造师 建筑工程
123 万昌 420102198******17 一级注册建造师 建筑工程
124 唐磊 420922199******16 一级注册建造师 建筑工程
125 罗才威 420703199******53 一级注册建造师 建筑工程
126 张彬 420984199******2X 一级注册建造师 建筑工程
127 羊云龙 370686198******10 一级注册建造师 建筑工程
128 孙国振 412725198******36 一级注册建造师 建筑工程
129 孙国振 412725198******36 一级注册建造师 市政公用工程
130 何松 510723199******08 一级注册建造师 建筑工程
131 石江松 340826199******53 一级注册建造师 建筑工程
132 李飞 370883199******14 一级注册建造师 建筑工程
133 张伟平 410426198******19 一级注册建造师 市政公用工程
134 蒋超 510184199******77 一级注册建造师 建筑工程
135 李雷 320382199******34 一级注册建造师 建筑工程
共 168 条
前往 9 页


中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn
全国建筑市场监管公共服务平台
首页
监管动态
数据服务
信用建设
建筑工人
政策法规
电子证照
问题解答
网站动态
动态核查
首页 企业数据 企业详情
中建东方装饰有限公司
统一社会信用代码 91310000631146417
企业法定代表人 郭某
企业登记注册类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
企业注册属地 上海市静安区
企业经营地址 上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室
企业资质资格
注册人员
工程项目
业绩技术指标
不良行为
良好行为
黑名单记录
失信联合惩戒记录
变更记录
序号
姓名
身份证号
注册专业
136 宋志好 420107199******23 一级注册建造师 沪1312021200200226 建筑工程
137 殷加杰 321084198******1X 一级注册建造师 沪1312022202302286 建筑工程
138 韩连环 430405199******15 一级注册建造师 沪1312022202302555 建筑工程
139 张思博 230227199******11 一级注册建造师 沪1312022202302767 建筑工程
140 陈景燕 440902199******3X 一级注册建造师 沪1312022202302798 建筑工程
141 徐长林 430422198******32 一级注册建造师 沪1312022202303094 建筑工程
142 郭军位 320683198******54 一级注册建造师 沪1312022202304685 建筑工程
143 严里里 610521199******34 一级注册建造师 沪1312022202306060 机电工程
144 胡冬 421C23199******19 一级注册建造师 沪1312022202425546 建筑工程
145 沈华胜 440823199******37 一级注册建造师 沪1312C232023045B1 建筑工程
146 曾宪强 513031197******78 一级注册建造师 沪1312023202305819 建筑工程
147 杨思琦 422202198******14 一级注册建造师 沪1312023202400447 建筑工程
148 董晓 420132198******11 一级注册建造师 沪1312023202400824 建筑工程
149 郭业鹏 420222199******17 一级注册建造师 沪1312023202400875 建筑工程
150 王超 342923196******17 一级注册建造师 沪1312023202400876 建筑工程
共183条
1 10 前往 10 页


中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn
全国建筑市场监管公共服务平台
建设工程企业
从业人员
建设项目
诚信记录
搜索
首页
监管动态
数据服务
信用建设
建筑工人
政策法规
电子证照
问题解答
网站动态
动态核查
首页 企业数据 企业详情
手机查看
中建东方装饰有限公司
上海市
统一社会信用代码 91310000631146412T
企业法定代表人 郭辰
企业登记注册类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
企业注册属地 上海市-市辖区-静安区
企业经营地址 上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室
企业资质资格
注册人员
工程项目
业绩技术指标
不良行为
良好行为
黑名单记录
失信联合惩戒记录
安全记录
上海中建东方装饰有限公司
共168条
前往 11 页


中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn
全国建筑市场监管公共服务平台
建设工程企业
从业人员
建设项目
诚信记录
搜索
首页
监管动态
数据服务
信用建设
建筑工人
政策法规
电子证照
问题解答
网站动态
动态核查
首页 企业查询 企业详情
中建东方装饰有限公司
上海市
统一社会信用代码 91310000631146417XT
企业法定代表人 郭棋
企业登记注册类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
企业注册属地 上海市-市辖区-静安区
企业经营地址 上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室
企业资质资格
注册人员
工程项目
业绩技术指标
不良行为
良好行为
黑名单记录
共建联合惩戒记录
变更记录
序号 姓名 身份证号 注册证书 注册号(执业印章号) 专业
166 刘跃元 150422198******12 一级注册建造师 沪1422016201620377 市政公用工程
167 王宝伟 210121197******13 一级注册建造师 沪1422017201725918 机电工程
168 周清 421182198******19 一级注册建造师 沪1422018201902501 建筑工程
169 汪俊平 420984198******36 一级注册建造师 沪1422018201903367 建筑工程
170 邢俊杰 420683198******54 一级注册建造师 沪1422018201903457 机电工程
171 邢俊杰 420683198******54 一级注册建造师 沪1422018201903457 建筑工程
172 邢俊杰 420683198******54 一级注册建造师 沪1422018201903457 市政公用工程
173 余厚豪 420984199******97 一级注册建造师 沪1423022202300606 建筑工程
174 潘昕元 330127198******13 一级注册建造师 沪1442012201322883 建筑工程
175 程吉祥 420323198******16 一级注册建造师 沪1442016201634629 建筑工程
176 程吉祥 420323198******18 一级注册建造师 沪1442016201634629 市政公用工程
177 黄智 510724198******18 一级注册建造师 沪1442017201846958 市政公用工程
178 韩征 410724198******1X 一级注册建造师 沪1442017201849389 建筑工程
179 为宏 340822199******14 一级注册建造师 沪1442019202004079 建筑工程
180 徐峰 370283198******14 一级注册建造师 沪1502011201206715 建筑工程
共 185 条
1 ... 8 9 10 11 12 13 ... 前往 12 页

3.3、中级以上工程师人员相关证书

3.3.1、陈向军-高级工程师



3.3.2、姜财吉-高级工程师



3.3.3、李冰厚-高级工程师


姓　名 Name 李冰厚

性　别 Sex 男

出生日期 Date of Birth 1985.09

专　业 Specialty 工程造价

职　称 Professional Title 高级工程师

证书编号 Certificate No. (2021) 1135036

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by 中国建筑集团有限公司

2021 年 11 月 18 日

3.3.4、邱理理-高级工程师


姓　名 Name 邱理理

性　别 Sex 男

出生日期 Date of Birth 1984.07

专　业 Specialty 土木工程

职　称 Professional Title 高级工程师

证书编号 Certificate No. (2021) 1135039

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by 中国建筑集团有限公司

2021 年 11 月 18 日

3.3.5、王玲-高级工程师



姓　名 Name　王玲

性　别 Sex　女

出生日期 Date of Birth　1983.09

专　业 Specialty　工业与民用建筑

职　称 Professional Title　高级工程师

证书编号 Certificate No.　（2021）1135034

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 11 月 18 日

3.3.6、张梅-高级工程师



姓　名 Name　张梅

性　别 Sex　女

出生日期 Date of Birth　1969.03

专　业 Specialty　工业与民用建筑

职　称 Professional Title　高级工程师

证书编号 Certificate No.　（2021）1135038

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 11 月 18 日

3.3.7、曾伟强-高级工程师



姓　名 Name　曾伟强

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1985.11

专　业 Specialty　工程管理

职　称 Professional Title　高级工程师

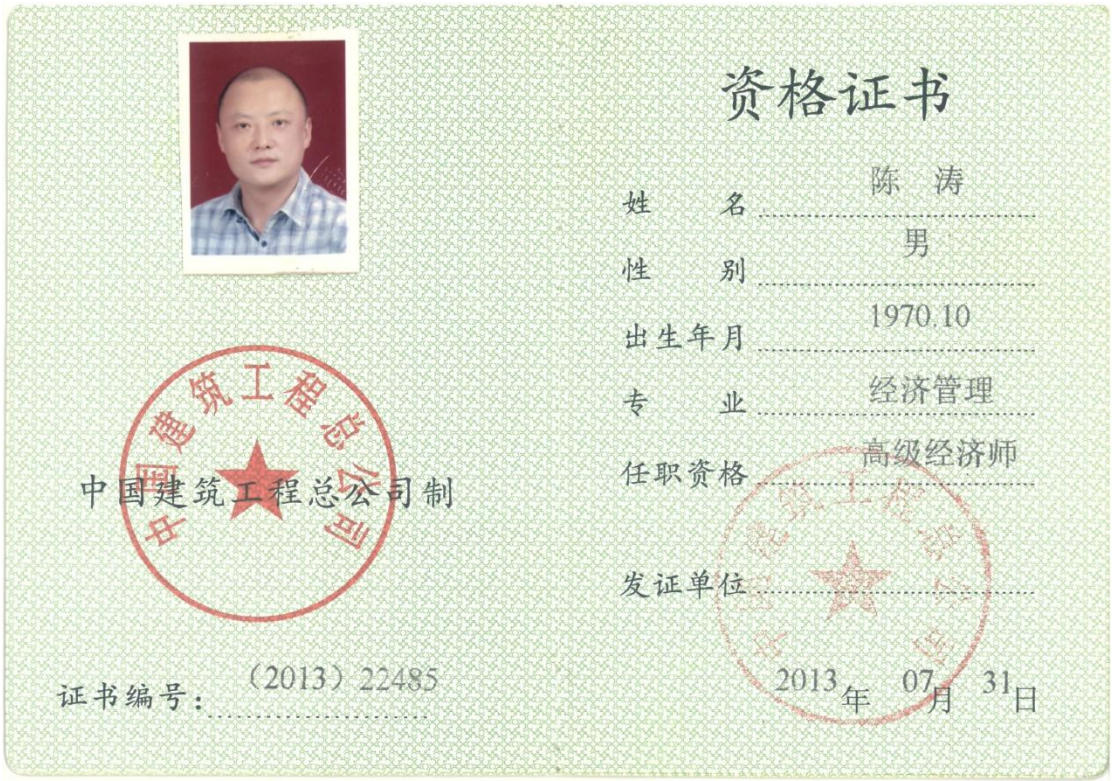
证书编号 Certificate No.　(2020) 1135026

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for
Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 3 月 15 日

3.3.8、陈涛-高级工程师



资格证书

姓　名　陈　涛

性　别　男

出生年月　1970.10

专　业　经济管理

任职资格　高级经济师

发证单位　中国建筑工程总公司制

证书编号：（2013）22485

2013 年 07 月 31 日

3.3.9、陈颖-高级工程师



资格证书

姓　　名　陈颖

性　　别　女

出生年月　1975.11

专　　业　供暖通风与空调工程

任职资格　高级工程师

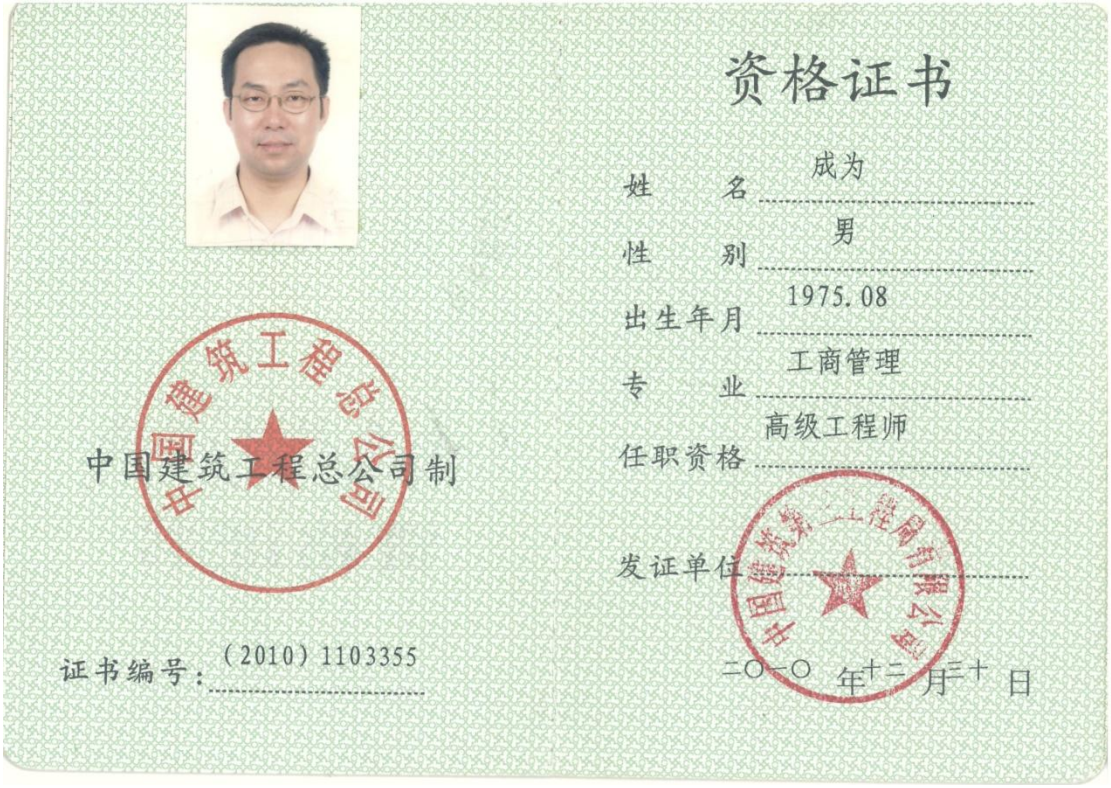
发证单位

2014 年 12 月 4 日

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2014）1117003

3.3.10、成为-高级工程师



资格证书

姓　　名　成为

性　　别　男

出生年月　1975.08

专　　业　工商管理

任职资格　高级工程师

发证单位

二〇一〇 年十二 月三十 日

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2010）1103355

3.3.11、程嘉华-高级工程师



聘任证书

姓　　名　程嘉华

部　　别　东方装饰公司

聘任职务　高级工程师

聘　　期　自2002年12月起

聘任单位领导

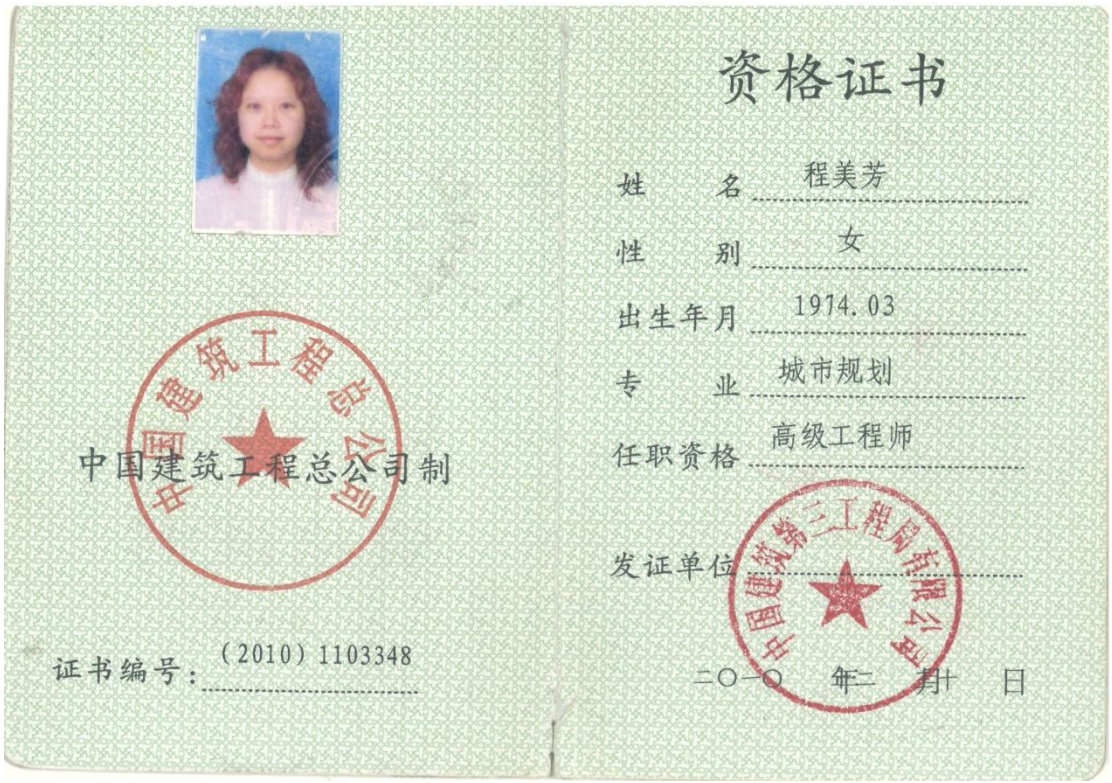
聘任单位(盖章)

一九九〇二年十二月二十日

中国建筑第三工程局制

证书编号：中建03(02)A0702

3.3.12、程美芳-高级工程师



资格证书

姓　　名　程美芳

性　　别　女

出生年月　1974.03

专　　业　城市规划

任职资格　高级工程师

发证单位

二〇一〇　年二　月十　日

中国建筑工程总公司制

证书编号：(2010) 1103348

3.3.13、丁树华-高级工程师



姓　名 Name　丁树华

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1974.09

专　业 Specialty　土木工程

职　称 Professional Title　高级工程师

证书编号 Certificate No.　(2020) 1135024

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 3 月 15 日

3.3.14、董伟-高级工程师



姓　名 Name　董伟

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1982.10

专　业 Specialty　金融管理

职　称 Professional Title　高级工程师

证书编号 Certificate No.　(2020) 1135023

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 3 月 15 日

3.3.15、胡芬-高级工程师



资格证书

姓　　名　胡芬
性　　别　女
出生年月　1977.07
专　　业　建筑经济管理
任职资格　高级工程师
发证单位

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2018）1117041

2018年 12月 25日

3.3.16、胡涛-高级工程师



资格证书

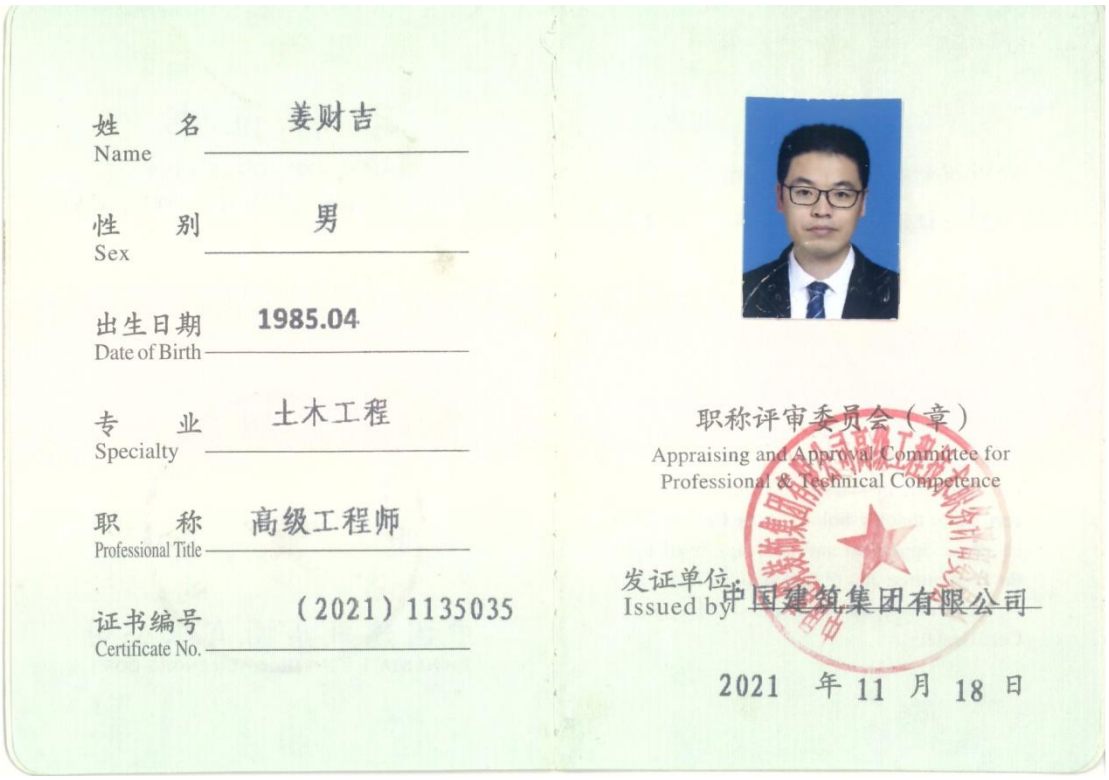
姓　　名　胡涛
性　　别　男
出生年月　1977.01
专　　业　工民建
任职资格　高级工程师
发证单位

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2016）1117040

2016 年 11 月 28 日

3.3.17、姜财吉-高级工程师



姓　名 Name　姜财吉

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1985.04

专　业 Specialty　土木工程

职　称 Professional Title　高级工程师

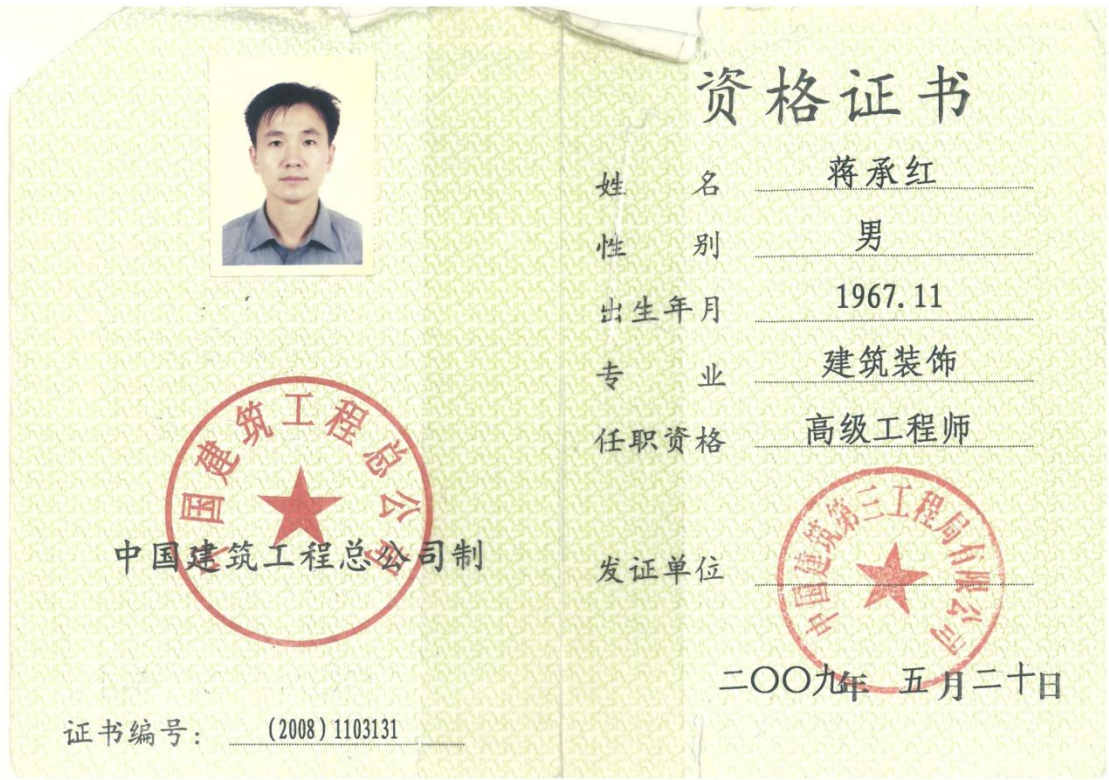
证书编号 Certificate No.　(2021) 1135035

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 11 月 18 日

3.3.18、蒋承红-高级工程师



资格证书

姓　名　蒋承红

性　别　男

出生年月　1967.11

专　业　建筑装饰

任职资格　高级工程师

发证单位

二〇〇九年　五月二十日

中国建筑工程总公司制

证书编号：(2008) 1103131

3.3.19、李波-高级工程师



资格证书

姓　　名　李　波

性　　别　男

出生年月　1973.08

专　　业　土木工程

任职资格　高级工程师

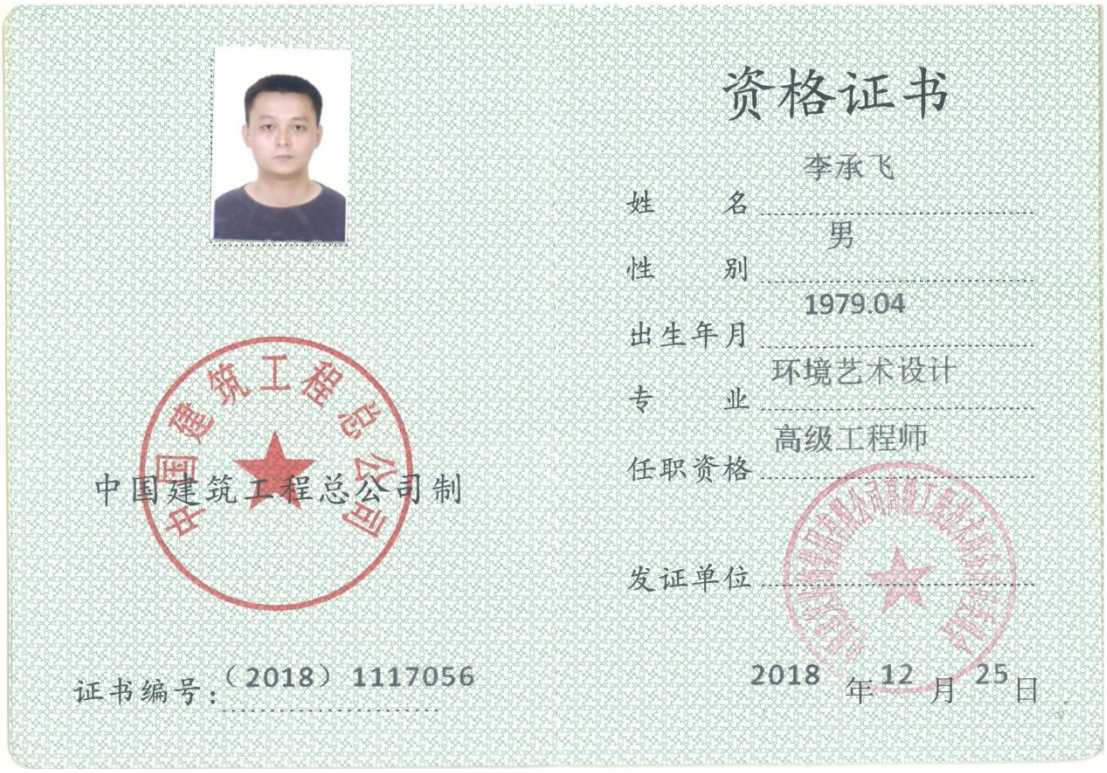
发证单位

二〇〇九年　五月　二十日

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2008）1103133

3.3.20、李承飞-高级工程师



资格证书

姓　　名　李承飞

性　　别　男

出生年月　1979.04

专　　业　环境艺术设计

任职资格　高级工程师

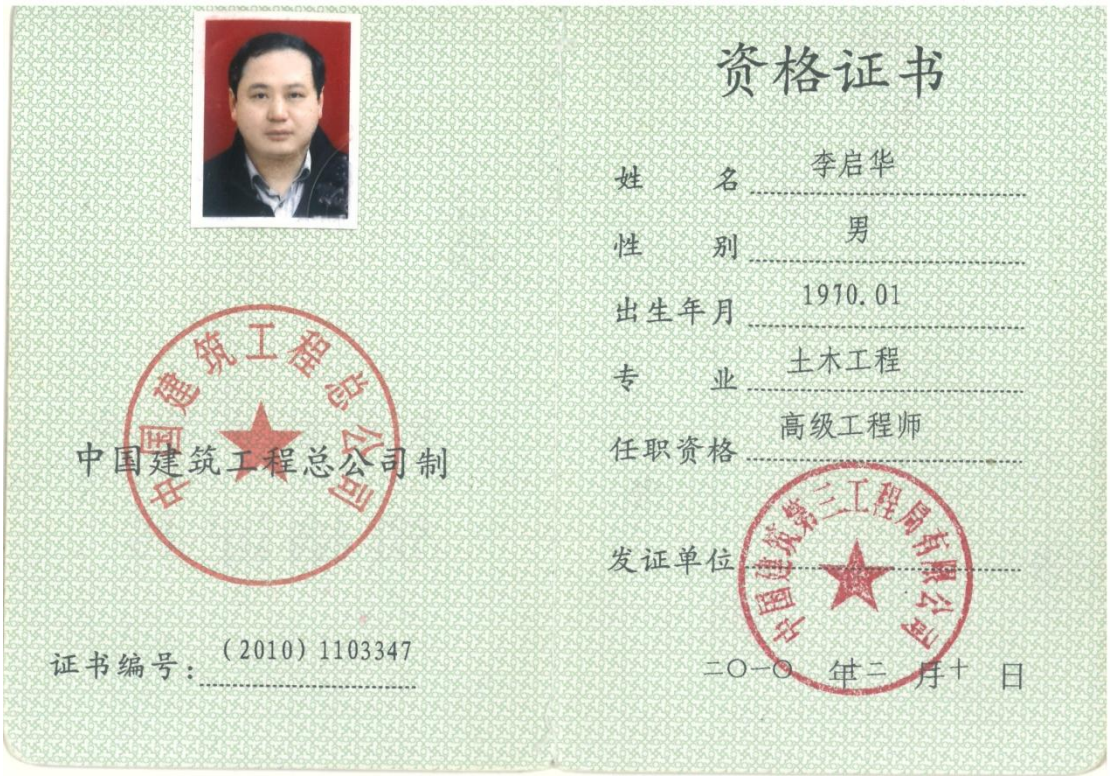
发证单位

2018 年 12 月 25 日

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2018）1117056

3.3.21、李启华-高级工程师



资格证书

姓　　名　李启华

性　　别　男

出生年月　1970.01

专　　业　土木工程

任职资格　高级工程师

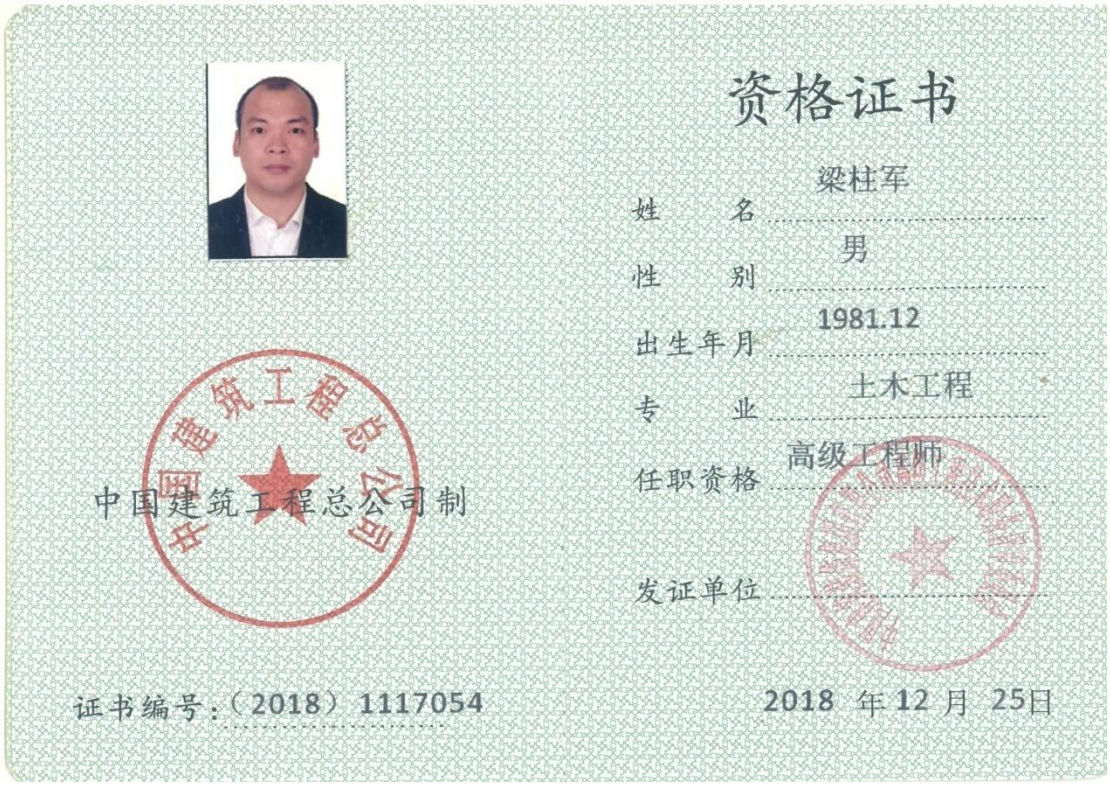
发证单位

二〇一〇 年 二 月 十 日

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2010）1103347

3.3.22、梁柱军-高级工程师



资格证书

姓　　名　梁柱军

性　　别　男

出生年月　1981.12

专　　业　土木工程

任职资格　高级工程师

发证单位

2018 年 12 月 25日

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2018）1117054

3.3.23、刘丹-高级工程师



资格证书

姓　　名　刘丹

性　　别　女

出生年月　1976.6

专　　业　工程管理

任职资格　高级工程师

发证单位

2016 年 11 月 28 日

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2016）1117010

3.3.24、刘小霞-高级工程师



资格证书

姓　　名　刘小霞

性　　别　女

出生年月　1977.04

专　　业　工民建

任职资格　高级工程师

发证单位

2016 年 11 月 28 日

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2016）1117044

3.3.25、罗桂霞-高级工程师



资格证书

姓　　名　罗桂霞

性　　别　女

出生年月　1976.12

专　　业　项目管理

任职资格　高级工程师

发证单位

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2018）1117050

2018年 1月 25

3.3.26、罗克秀-高级工程师



资格证书

姓　　名　罗克秀

性　　别　女

出生年月　1976.7

专　　业　工业与民用建筑

任职资格　高级工程师

发证单位

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2014）1117004

2014 年 12 月 4 日

3.3.27、孟海峰-高级工程师



资格证书

姓　　名　孟海峰

性　　别　男

出生年月　1970.09

专　　业　工业与民用建筑

任职资格　高级工程师

发证单位

二〇〇六 年十一月 三十日

中国建筑工程总公司制

证书编号:中建三 031498

3.3.28、牟晨光-高级工程师



资格证书

姓　　名　牟晨光

性　　别　男

出生年月　1978.10

专　　业　环境艺术

任职资格　高级工程师

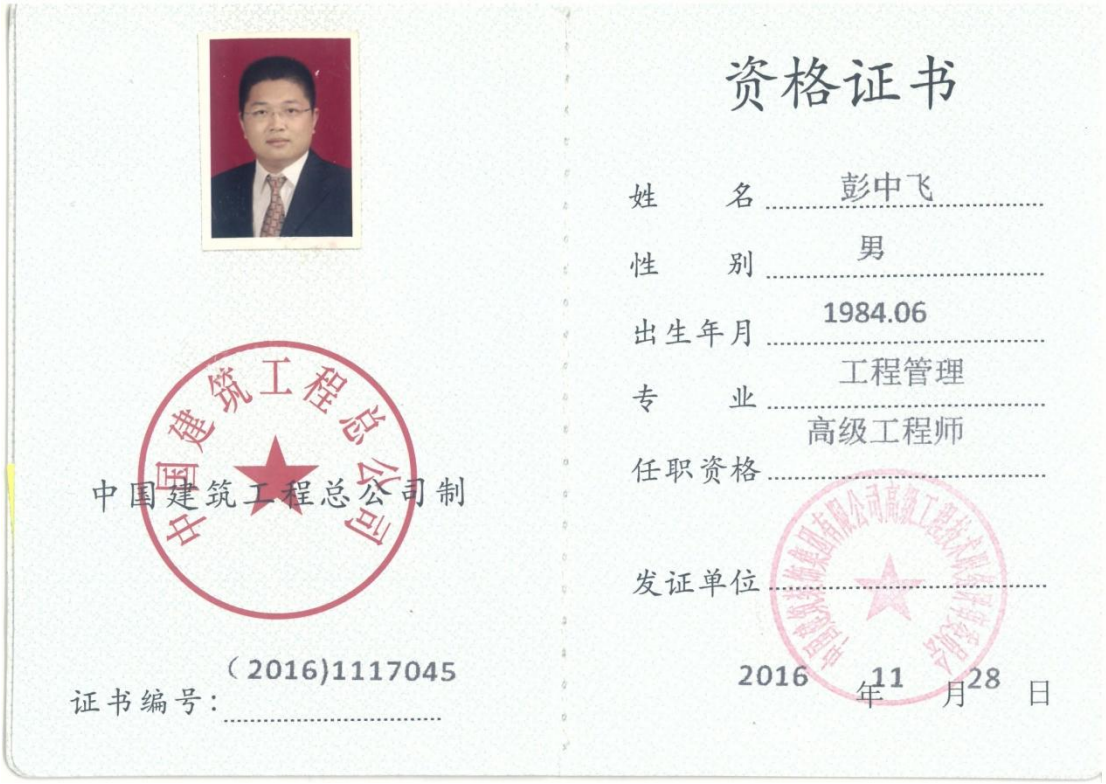
发证单位

2018年 12月 2日

中国建筑工程总公司制

证书编号:（2018）1117048

3.3.29、彭中飞-高级工程师



资格证书

姓　　名　彭中飞

性　　别　男

出生年月　1984.06

专　　业　工程管理

任职资格　高级工程师

发证单位

2016 年 11 月 28 日

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2016）1117045

3.3.30、邱剑-高级工程师



资格证书

姓　　名　邱剑

性　　别　男

出生年月　1974.08

专　　业　暖通工程

任职资格　高级工程师

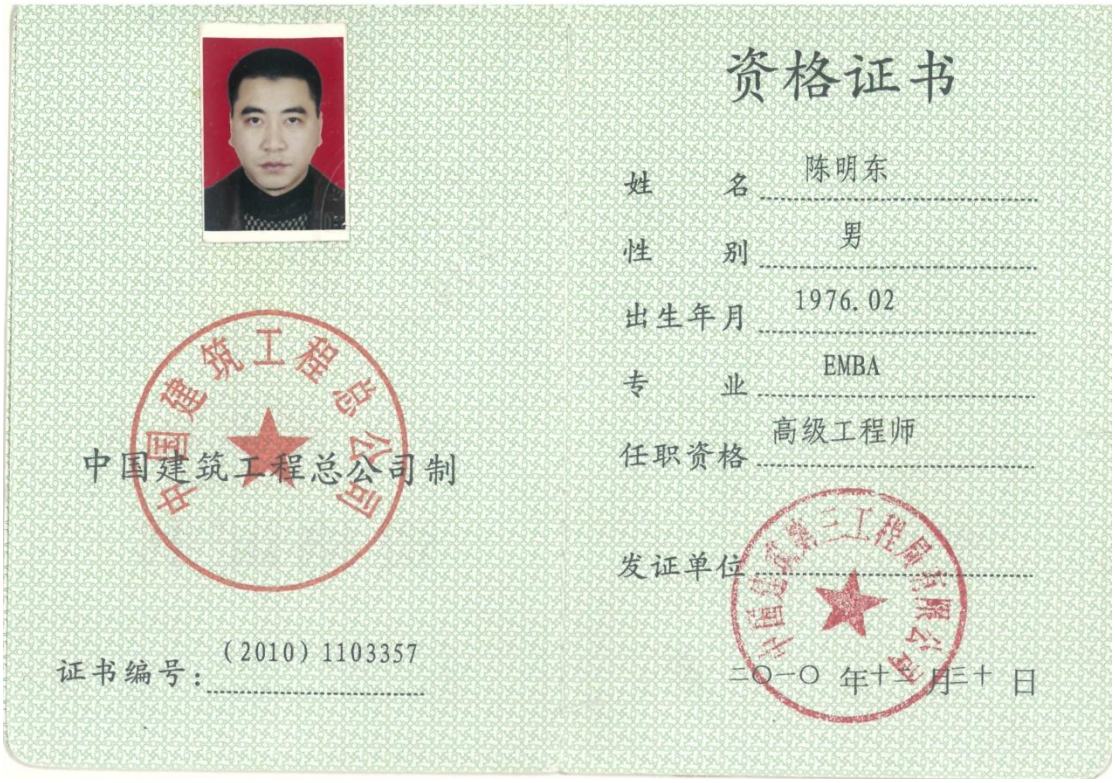
发证单位

二〇一〇年十二月三十日

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2010）1103351

3.3.31、陈明东-高级工程师



资格证书

姓　　名　陈明东

性　　别　男

出生年月　1976.02

专　　业　EMBA

任职资格　高级工程师

发证单位

二〇一〇 年十二 月三十 日

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2010）1103357

3.3.32、童付生-高级工程师



姓　名 Name　童付生

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1977.09

专　业 Specialty　工程管理

职　称 Professional Title　高级工程师

证书编号 Certificate No.　(2020) 1135029

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for
Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 3 月 15 日

3.3.33、童志刚-高级工程师



资格证书

姓　　名　童志刚

性　　别　男

出生年月　1977.02

专　　业　工业与民用建造

任职资格　高级工程师

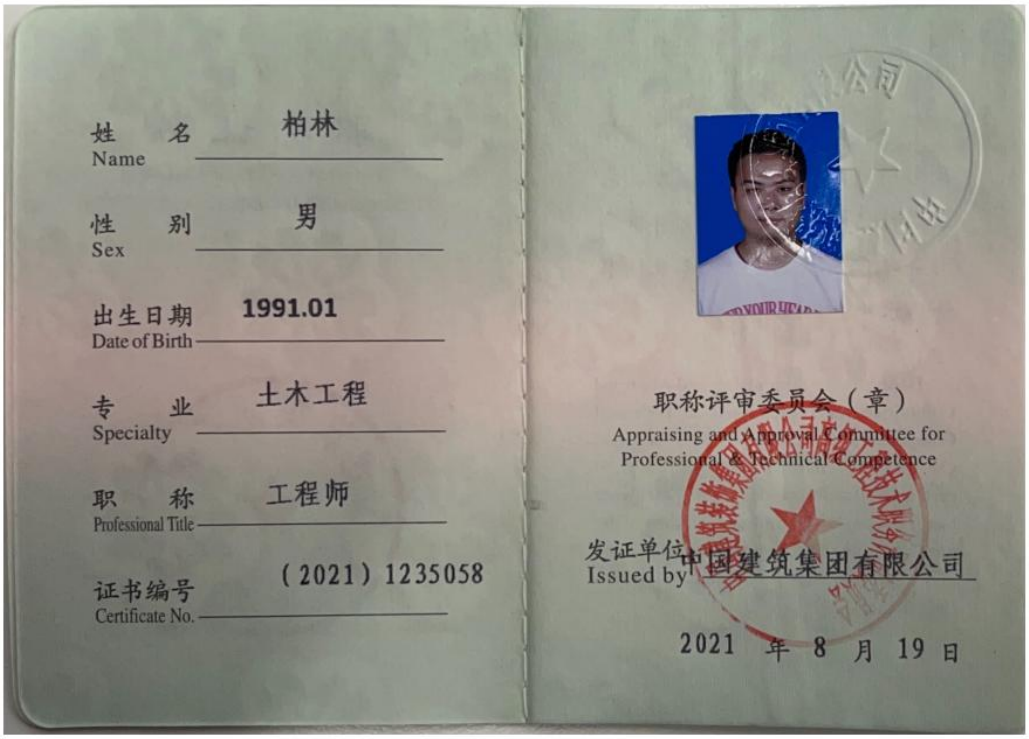
发证单位

中国建筑工程总公司制

证书编号：（2016）1117041

2016 年 11 月 28 日

3.3.34、柏林-工程师



姓　名 Name　柏林

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1991.01

专　业 Specialty　土木工程

职　称 Professional Title　工程师

证书编号 Certificate No.　（2021）1235058

职称评审委员会（章）

Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 8 月 19 日

3.3.35、曹化军-工程师


姓　名 Name　曹化军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1994.03

专　业 Specialty　艺术设计专业

职　称 Professional Title　工程师

证书编号 Certificate No.　（2021）1235059

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 8 月 19 日

3.2.36、陈雄-工程师


姓　名 Name　陈雄

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1984.11

专　业 Specialty　建筑装饰

职　称 Professional Title　工程师

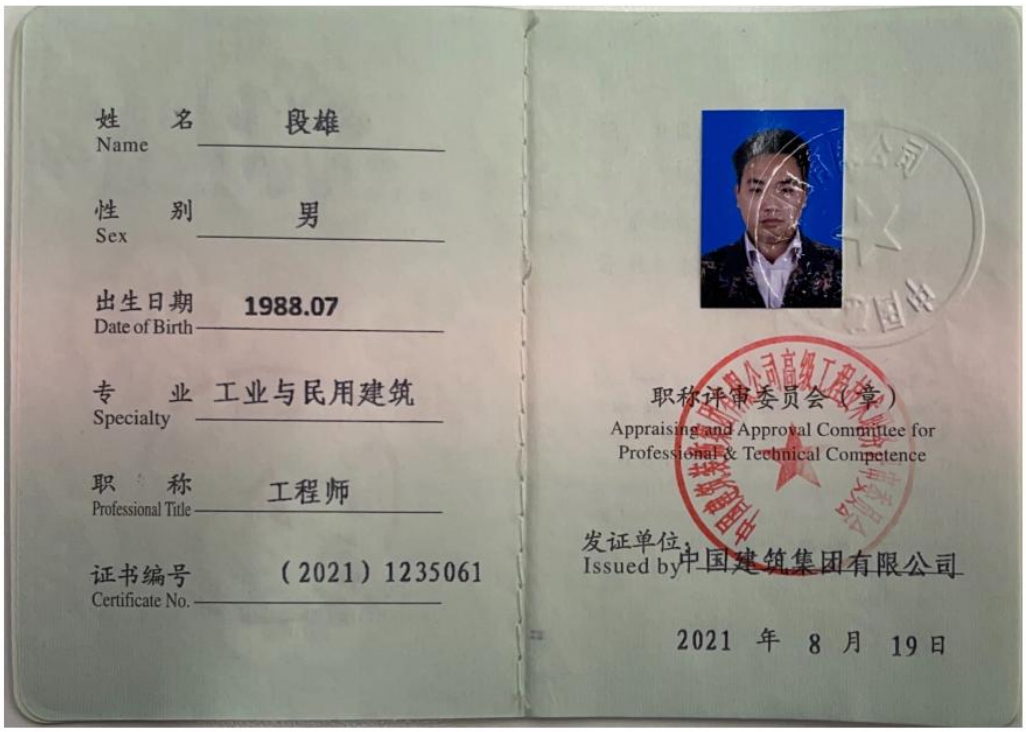
证书编号 Certificate No.　（2021）1235060

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 8 月 19 日

3.3.37、段雄-工程师


姓　名 Name　段雄

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1988.07

专　业 Specialty　工业与民用建筑

职　称 Professional Title　工程师

证书编号 Certificate No.　（2021）1235061

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 8 月 19 日

3.3.38、方超-工程师


姓　名 Name　方超

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1988.09

专　业 Specialty　工程造价

职　称 Professional Title　工程师

证书编号 Certificate No.　（2021）1235062

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 8 月 19 日

3.3.39、黄晓燕-工程师


姓　名 Name　黄晓燕

性　别 Sex　女

出生日期 Date of Birth　1979.11

专　业 Specialty　室内设计

职　称 Professional Title　工程师

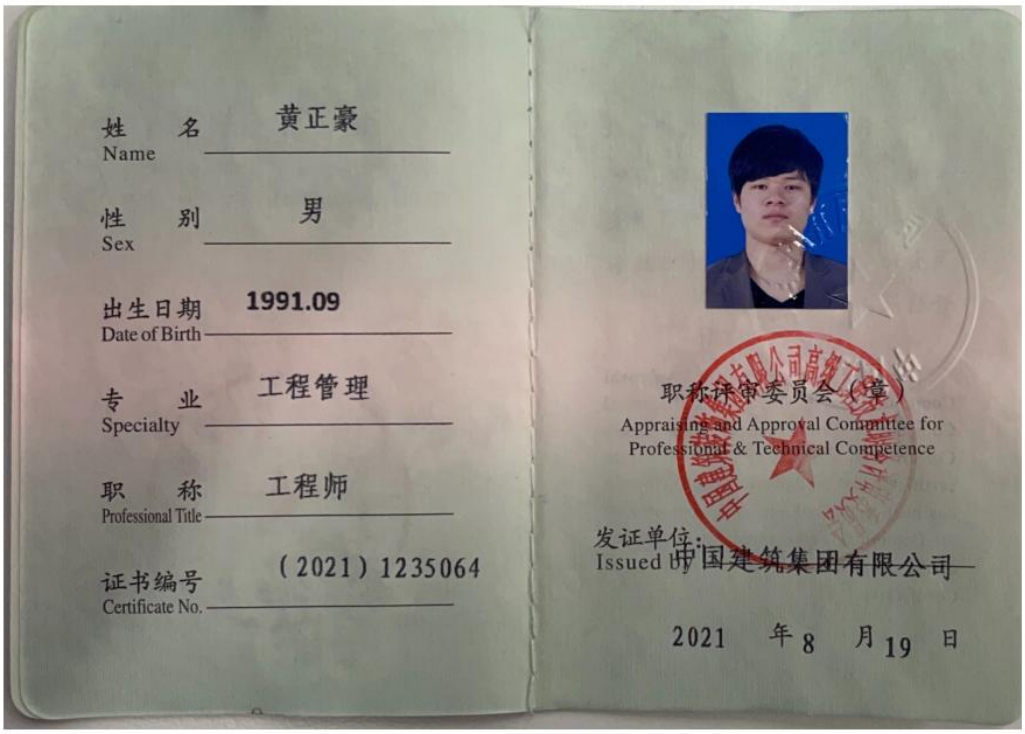
证书编号 Certificate No.　（2021）1235063

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 8 月 19 日

3.3.40、黄正豪-工程师


姓　名 Name　黄正豪

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1991.09

专　业 Specialty　工程管理

职　称 Professional Title　工程师

证书编号 Certificate No.　（2021）1235064

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 8 月 19 日

3.3.41、李天灵-工程师



3.3.42、郦树-工程师



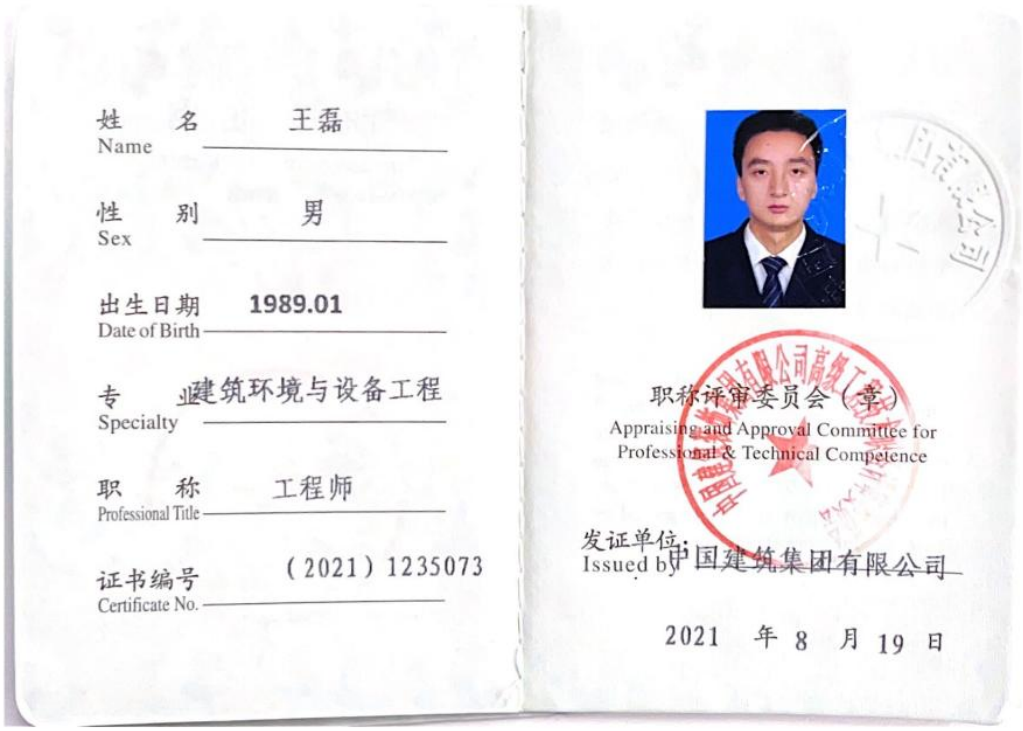
3.3.43、吕彦峰-工程师



3.3.44、米溢-工程师



3.3.45、王磊-工程师


姓　名 Name　王磊

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1989.01

专　业 Specialty　建筑环境与设备工程

职　称 Professional Title　工程师

证书编号 Certificate No.　（2021）1235073

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 8 月 19 日

3.3.46、王麟威-工程师


姓　名 Name　王麟威

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1992.09

专　业 Specialty　计算机科学与技术

职　称 Professional Title　工程师

证书编号 Certificate No.　（2021）1235074

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 8 月 19 日

3.3.47、王新亮-工程师


姓　名 Name　王新亮

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1987.07

专　业 Specialty　建筑装饰工程技术

职　称 Professional Title　工程师

证书编号 Certificate No.　（2021）1235075

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 8 月 19 日

3.3.48、吴俊美-工程师


姓　名 Name　吴俊美

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1983.09

专　业 Specialty　工程管理

职　称 Professional Title　工程师

证书编号 Certificate No.　（2021）1235076

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 8 月 19 日

3.3.49、熊翠红-工程师



3.3.50、张华-工程师



3.3.51、张慧-工程师



姓　名 Name　张慧

性　别 Sex　女

出生日期 Date of Birth　1983.04

专　业 Specialty　电子信息科学与技术

职　称 Professional Title　工程师

证书编号 Certificate No.　（2021）1235079

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2021 年 8 月 19 日

3.3.52、张俊-工程师



姓　名 Name　张俊

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1987.7

专　业 Specialty　土木工程

职　称 Professional Title　工程师

证书编号 Certificate No.　（2016）1217116

职称评审委员会（章）
Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence

发证单位 Issued by　中国建筑集团有限公司

2016 年 11 月 28 日

4、投标人企业性质告知书

4.1、企业性质告知书-中建东方装饰有限公司（联合体牵头单位）

企业性质承诺书

致招标人：**华润（深圳）有限公司**

我单位参加 福田湾区智慧广场建设项目产业配套服务用房公区精装修及下沉广场幕墙工程 的招投标活动，我方郑重作以下承诺：

我方承诺本公司企业性质为 国有企业 （填写民营企业或国有企业或其他）。

特此承诺！

承诺人（盖章）：中建东方装饰有限公司

法定代表人（签名或盖章）：

日 期：2026 年 05 月 12 日

4.2、企业性质告知书-深圳铿时建设集团有限公司（联合体成员）

4、企业性质承诺书

企业性质承诺书

致招标人：**华润（深圳）有限公司**

我单位参加 福田湾区智慧广场建设项目产业配套服务用房公区精装修及下沉广场幕墙工程 的招投标活动，我方郑重作以下承诺：

我方承诺本公司企业性质为民营企业（填写民营企业或国有企业或其他）。

特此承诺！

承诺人（盖章）：深圳铿时建设集团有限公司

法定代表人（签名或盖章）：

日 期：2026 年 05 月 12 日

5、近三年审计报告

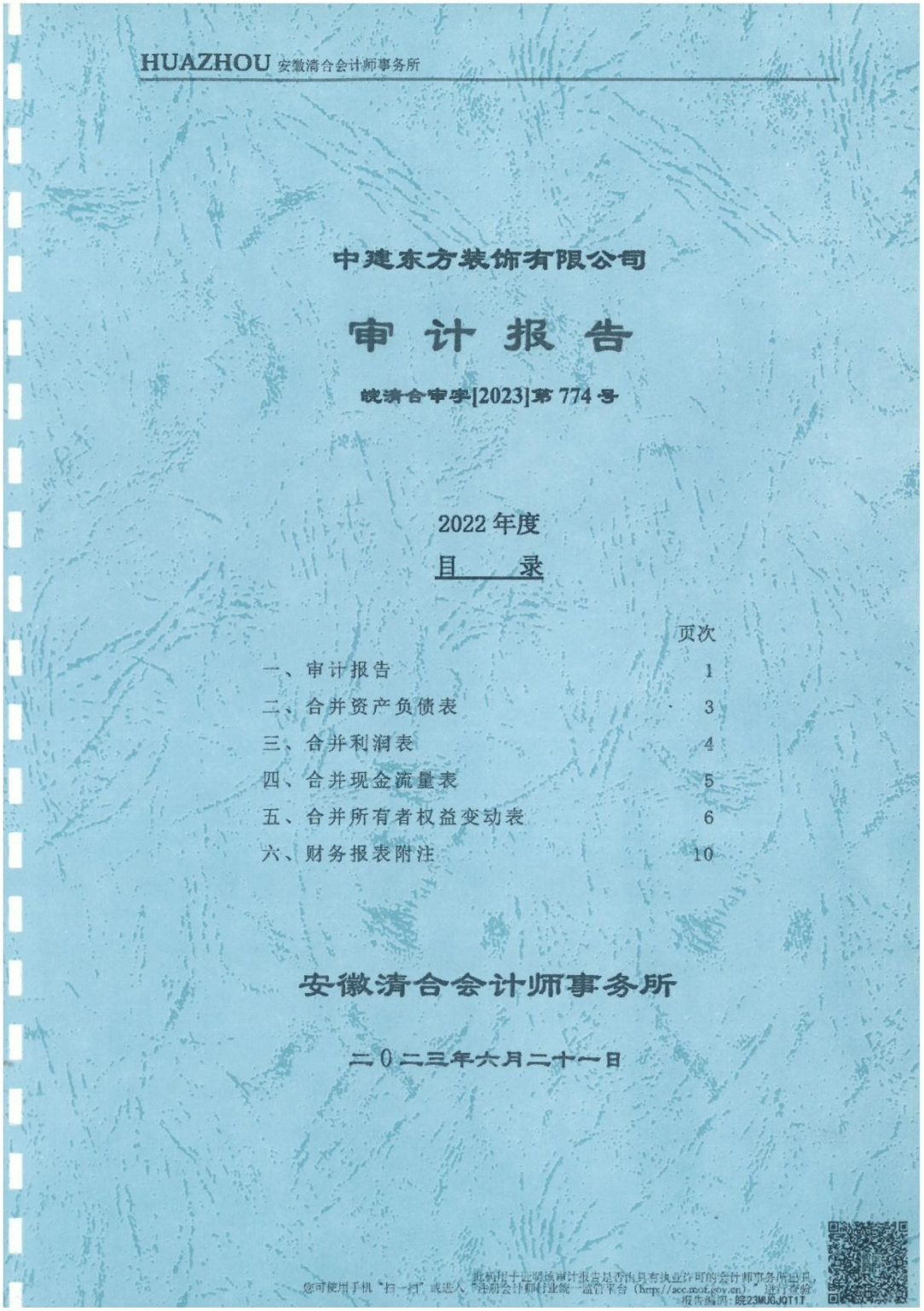
5.1、近三年审计报告-中建东方装饰有限公司（联合体牵头单位）

近三年审计报告汇总表

投标人名称	中建东方装饰有限公司	注册资本	40582.01 万元
近三年财务情况			
年份	营业额（万元）	资产负债率	
2022 年	467109	83.95%	
2023 年	491817	82.30%	
2024 年	452162	79.36%	

说明：提供近三年（最新年度审计报告未出的须上溯一年）第三方（会计事务所）出具的投标人审计报告（关键页）扫描件，包括审计报告封面、盖章页、营业额、资产额、资产负债表、净利润、现金流等重要财务指标。

5.1.1、2022 年审计报告



HUAZHOU 安徽清合会计师事务所

中建东方装饰有限公司

审 计 报 告

皖清合审字[2023]第 774 号

2022 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1
二、合并资产负债表	3
三、合并利润表	4
四、合并现金流量表	5
五、合并所有者权益变动表	6
六、财务报表附注	10

安徽清合会计师事务所

二〇二三年六月二十一日

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：皖23MU6JQT1T

安徽清合会计师事务所
Anhui Qinghe Certified Public Accountants
安徽省合肥市高新区科学大道103号浙商创业大厦B幢1704
Tel:(0551)-62636872 Fax:(0551)-62636871

皖清合审字[2023]第774号

审计报告

中建东方装饰有限公司：

一、审计意见

我们审计了后附的中建东方装饰有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括2022年12月31日的合并资产负债表，2022年度合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

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

安徽清合会计师事务所

中国·合肥

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2023 年 6 月 21 日

合并资产负债表(一)

2022年度

编制单位：中建东方装饰有限公司　　金额单位：人民币元

资产	合并数		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：				
货币资金	205,505,651.31	155,602,570.99	204,212,434.28	152,831,192.35
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	116,603,501.68	71,638,493.98	116,603,501.68	71,638,493.98
应收账款	1,044,309,658.09	907,402,405.11	1,025,807,484.30	901,894,520.06
预付款项	5,578,200.74	21,444,273.32	5,491,598.29	21,136,407.09
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	183,662,992.27	233,668,692.40	155,387,934.61	332,465,370.50
存货	6,034,324.53	18,865,848.06	6,034,324.53	18,865,848.06
合同资产	813,920,101.08	654,958,811.26	657,501,825.31	657,361,207.12
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	305,613,745.11	-	305,613,745.11
其他流动资产	87,339,307.57	156,465,519.62	180,918,656.71	148,967,761.68
流动资产合计	2,462,953,737.27	2,525,660,359.85	2,351,957,759.71	2,610,774,545.95
非流动资产				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	310,000.00	450,000.00	310,000.00	450,000.00
长期股权投资	-	-	50,000,000.00	50,000,000.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	93,419,387.66	96,369,752.62	93,019,314.02	95,714,687.97
在建工程	4,125,521.80	-	4,125,521.80	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	556,103,457.75	611,713,803.54	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	115,438,254.73	128,094,843.80	23,198,602.88	25,307,566.77
递延所得税资产	25,551,443.48	19,854,464.67	-	-
其他非流动资产	802,681,619.27	526,881,575.59	802,681,619.27	526,881,575.59
非流动资产合计	1,597,629,684.69	1,383,364,440.22	973,335,057.97	698,353,830.33
资产总计	4,060,583,421.96	3,909,024,800.07	3,325,292,817.68	3,309,128,376.28

合并资产负债表(二)

2022年度

编制单位：中建东方装饰有限公司　　金额单位：人民币元

负债及股东权益	合并数		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债：				
短期借款	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	133,342,671.63	195,244,739.50	133,342,671.63	195,244,739.50
应付账款	1,853,590,738.87	1,928,350,040.42	1,788,882,422.47	1,927,246,544.31
预收账款	738,704.87	405,502.04	-	-
合同负债	19,376,770.49	69,852,979.96	19,143,677.00	69,443,441.24
应付职工薪酬	12,296,059.71	4,600,307.84	12,296,059.71	4,600,307.84
应交税费	8,416,231.96	2,274,414.23	8,393,974.67	2,253,671.24
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
其他应付款	249,797,890.90	289,792,800.99	102,545,737.62	287,954,148.48
一年内到期的非流动负债	118,756,035.45	107,502,681.44	-	-
其他流动负债	155,784,855.39	74,063,093.33	155,770,869.75	74,038,521.01
流动负债合计	2,752,099,959.27	2,672,086,559.75	2,420,375,412.85	2,560,781,373.62
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	102,261,805.98	67,214,727.27	102,261,805.98	62,921,135.10
租赁负债	534,231,144.37	580,714,445.86	-	-
预计负债	18,671,908.87	-	18,671,908.87	-
长期应付职工薪酬	2,000,000.00	2,090,000.00	2,000,000.00	2,090,000.00
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	657,164,859.22	650,019,173.13	122,933,714.85	65,011,135.10
负债合计	3,409,264,818.49	3,322,105,732.88	2,543,309,127.70	2,625,792,508.72
股东权益：				
实收资本	405,820,100.00	405,820,100.00	405,820,100.00	405,820,100.00
资本公积	131,589,554.96	131,589,554.96	131,589,554.96	131,589,554.96
专项储备	-	-	-	-
其他权益工具	-	-	-	-
盈余公积	60,225,823.23	63,543,163.88	60,225,823.23	63,543,163.88
其他综合收益	-880,000.00	-890,000.00	-880,000.00	-890,000.00
未分配利润	54,563,125.28	-13,143,751.65	185,228,211.79	83,273,048.72
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	651,318,603.47	586,919,067.19	781,983,689.98	683,335,867.56
少数股东权益	-	-	-	-
股东权益合计	651,318,603.47	586,919,067.19	781,983,689.98	683,335,867.56
负债和股东权益总计	4,060,583,421.96	3,909,024,800.07	3,325,292,817.68	3,309,128,376.28

合 并 利 润 表

编制单位：中建东方装饰有限公司　　2022年度　　金额单位：人民币元

项　目	合并数		母公司	
	本期数	上期数	本期数	上期数
一、营业收入	4,754,470,918.27	4,399,231,358.60	4,671,090,033.23	4,306,158,810.04
减：营业成本	4,341,072,583.63	3,995,314,457.99	4,253,122,812.11	3,901,114,095.39
营业税金及附加	8,338,981.14	11,318,658.25	8,324,780.88	11,297,568.25
销售费用	605,901.48	1,141,018.49	-	-
管理费用	151,911,019.21	157,392,023.10	148,911,342.57	153,210,398.53
研发费用	152,128,513.35	137,899,596.38	152,128,513.35	137,899,596.38
财务费用	28,781,571.96	33,505,236.61	-2,271,024.38	2,175,656.75
加：资产减值损失（损失以“－”号填列）	-854,330.26	37,463.91	-854,330.26	37,463.91
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）	-8,575,279.66	-19,734,407.96	-8,034,090.89	-19,527,246.72
资产处置收益（损失以“－”号填列）	42,254.22	1,582,295.93	42,254.22	1,582,295.93
其他收益	4,272,098.03	469,573.46	3,737,783.01	
投资收益（损失以“－”号填列）	-2,994,460.35	-3,725,304.84	-2,994,460.35	-3,725,304.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,994,460.35	-3,725,304.84	-2,994,460.35	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	63,522,629.48	41,289,988.28	102,770,764.43	78,828,703.02
加：营业外收入	2,004,557.99	4,367,751.45	2,007,057.99	4,315,491.78
减：营业外支出		276,942.63		270,788.31
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	65,527,187.47	45,380,797.10	104,777,822.42	82,873,406.49
减：所得税费用	-5,002,348.81	-9,648,991.70	-	-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	70,529,536.28	55,029,788.80	104,777,822.42	82,873,406.49
其中：归属于母公司股东净利润	70,529,536.28	55,029,788.80	104,777,822.42	82,873,406.49
少数股东损益		-	-	-
同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润				
五、每股收益				
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
六、其他综合收益：	10,000.00	-90,000.00	10,000.00	-90,000.00
七、综合收益总额：	70,539,536.28	54,939,788.80	104,787,822.42	82,783,406.49
归属于母公司所有者的综合收益总额		-	-	-
归属于少数股东的综合收益总额		-	-	-

合并现金流量表

2022年度

编制单位：中建东方装饰有限公司　　单位：人民币元

报表项目	合并数		母公司	
一、经营活动产生的现金流量：	本期数	上期数	本期数	上期数
销售商品、提供劳务收到的现金	4,502,684,658.89	4,407,709,190.89	4,421,759,418.64	4,306,619,275.25
收到的税费返还	1,654,018.84	-	1,654,018.84	
收到其他与经营活动有关的现金	697,092,340.32	372,531,238.89	678,525,077.88	310,936,704.41
经营活动现金流入小计	5,201,431,018.05	4,780,240,429.78	5,101,938,515.36	4,617,555,979.66
购买商品、接受劳务支付的现金	3,765,029,363.15	3,735,131,949.97	3,737,926,756.95	3,615,776,854.14
支付给职工以及为职工支付的现金	308,494,988.61	350,312,249.30	305,263,266.71	344,174,916.74
支付的各项税费	59,329,046.09	101,423,697.27	59,314,845.83	100,933,033.81
支付的其他与经营活动有关的现金	953,434,319.77	483,794,911.72	879,785,744.71	446,446,910.20
经营活动现金流出小计	5,086,287,717.62	4,670,662,808.26	4,982,290,614.20	4,507,331,714.89
经营活动产生的现金流量净额	115,143,300.43	109,577,621.52	119,647,901.16	110,224,264.77
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-		-	
取得投资收益所收到的现金	-		-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产	65,342.08	1,582,295.93	65,342.08	1,582,295.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净	-		-	
收到的其他与投资活动有关的现金	-		-	
投资活动现金流入小计	65,342.08	1,582,295.93	65,342.08	1,582,295.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	4,288,198.42	835,286.63	4,205,012.58	814,664.96
投资所支付的现金	-		-	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-		-	
支付的其他与投资活动有关的现金	632.50	-	632.50	
投资活动现金流出小计	4,288,830.92	835,286.63	4,205,645.08	814,664.96
投资活动产生的现金流量净额	-4,223,488.84	747,009.30	-4,140,303.00	767,630.97
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-		-	
取得借款所收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	27,244,543.56		-	
筹资活动现金流入小计	27,244,543.56	-	-	-
偿还债务所支付的现金	-	60,000,000.00	-	60,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	85,139,264.92	7,503,040.30	63,489,609.90	7,503,040.30
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	
筹资活动现金流出小计	85,139,264.92	67,503,040.30	63,489,609.90	67,503,040.30
筹资活动产生的现金流量净额	-57,894,721.36	-67,503,040.30	-63,489,609.90	-67,503,040.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-310,135.46	-163,972.87	-310,135.46	-163,972.87
五、现金及现金等价物净增加额	52,714,954.77	42,657,617.65	51,707,852.80	43,324,882.57
加：期初现金及现金等价物余额	148,336,341.35	105,678,723.70	148,050,226.29	104,725,343.72
六、期末现金及现金等价物余额	201,051,296.12	148,336,341.35	199,758,079.09	148,050,226.29

合并所有者权益变动表

编制单位：中建东方装饰有限公司　　2022年度　　单位：人民币元

项目	本期数									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00	-	63,543,163.88	-13,143,751.65	-	586,919,067.19	-	586,919,067.19
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00	-	63,543,163.88	-13,143,751.65	-	586,919,067.19	-	586,919,067.19
三、本年增减变动金额（减少以"-"列示）	-	-	10,000.00	-	-3,317,340.65	67,706,876.93	-	64,399,536.28	-	64,399,536.28
（一）综合收益总额			10,000.00			70,529,536.28		70,539,536.28	-	70,539,536.28
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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股东权益变动影响								-		-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								-		-
4. 其他								-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	10,000.00	-	-	70,529,536.28	-	70,539,536.28	-	70,539,536.28
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本								-		-
2. 股份支付计入股东权益的金额								-		-
3. 其他								-		-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备								-		-
2. 使用专项储备								-		-
（五）利润分配	-	-	-	-	-3,317,340.65	-2,822,659.35	-	-6,140,000.00	-	-6,140,000.00
1. 提取盈余公积					-3,317,340.65	3,317,340.65		-		-
2. 对股东的分配						-6,140,000.00		-6,140,000.00		-6,140,000.00
3. 其他						-		-		-
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-		-
2. 盈余公积转增股本								-		-
3. 盈余公积弥亏								-		-
4. 其他								-		-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	54,563,125.28	-	651,318,603.47	-	651,318,603.47

合并所有者权益变动表

编制单位：中建东方装饰有限公司　　2022年度　　单位：人民币元

项目	上期数									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-800,000.00		55,255,823.23	-54,044,533.13		537,820,945.06	-	537,820,945.06
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-800,000.00	-	55,255,823.23	-54,044,533.13	-	537,820,945.06	-	537,820,945.06
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	-90,000.00	-	8,287,340.65	40,900,781.48	-	49,098,122.13	-	49,098,122.13
（一）综合收益总额			-90,000.00			55,029,788.80		54,939,788.80	-	54,939,788.80
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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股东权益变动影响								-		-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								-		-
4. 其他						-		-	-	-
上述（一）和（二）和（三）小计	-	-	-90,000.00	-	-	55,029,788.80	-	54,939,788.80	-	54,939,788.80
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本								-		-
2. 股份支付计入股东权益的金额								-		-
3. 其他								-		-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备								-		-
2. 使用专项储备								-		-
（五）利润分配	-	-	-	-	8,287,340.65	-14,129,007.32	-	-5,841,666.67	-	-5,841,666.67
1. 提取盈余公积					8,287,340.65	-8,287,340.65		-		-
2. 对股东的分配						-5,841,666.67		-5,841,666.67		-5,841,666.67
3. 其他								-		-
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-		-
2. 盈余公积转增股本								-		-
3. 盈余公积弥补								-		-
4. 其他								-		-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00	-	63,543,163.88	-13,143,751.65	-	586,919,067.19	-	586,919,067.19

母公司所有者权益变动表

编制单位：中能东方新物有限公司　　2022年度　　单位：人民币元

项　目	本期数								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00	-	63,543,163.88	83,273,048.72	-	683,335,867.56	-	683,335,867.56
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00	-	63,543,163.88	83,273,048.72	-	683,335,867.56	-	683,335,867.56
三、本年增减变动金额（减少以"-"列示）	-	-	10,000.00	-	-3,317,340.65	101,955,163.07	-	98,647,822.42	-	98,647,822.42
（一）综合收益总额			10,000.00			104,777,822.42		104,787,822.42	-	104,787,822.42
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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股东权益变动影响								-		-
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响								-		-
4.其他						-		-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	10,000.00	-	-	104,777,822.42	-	104,787,822.42	-	104,787,822.42
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入资本								-		-
2.股份支付计入股东权益的金额								-		-
3.其他								-		-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备								-		-
2.使用专项储备								-		-
（五）利润分配	-	-	-	-	-3,317,340.65	-2,822,659.35	-	-6,140,000.00	-	-6,140,000.00
1.提取盈余公积					-3,317,340.65	3,317,340.65		-		-
2.对股东的分配						-6,140,000.00		-6,140,000.00		-6,140,000.00
3.其他						-		-		-
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本								-		-
2.盈余公积转增股本								-		-
3.盈余公积弥亏								-		-
4.其他								-		-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	185,228,211.79	-	781,983,689.98	-	781,983,689.98

母公司所有者权益变动表

编制单位：中世东方装饰有限公司　　2022年度　　单位：人民币元

项　目	上期数									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-800,000.00	-	55,255,823.23	14,528,649.55	-	606,394,127.74	-	606,394,127.74
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-800,000.00	-	55,255,823.23	14,528,649.55	-	606,394,127.74	-	606,394,127.74
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	-90,000.00	-	8,287,340.65	68,744,399.17	-	76,941,739.82	-	76,941,739.82
（一）综合收益总额			-90,000.00			82,873,406.49		82,783,406.49	-	82,783,406.49
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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股东权益变动影响								-		-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								-		-
4. 其他						-		-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-90,000.00	-	-	82,873,406.49	-	82,783,406.49	-	82,783,406.49
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本								-		-
2. 股份支付计入股东权益的金额								-		-
3. 其他								-		-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备								-		-
2. 使用专项储备								-		-
（五）利润分配	-	-	-	-	8,287,340.65	-14,129,007.32	-	-5,841,666.67	-	-5,841,666.67
1. 提取盈余公积					8,287,340.65	-8,287,340.65		-		-
2. 对股东的分配						-5,841,666.67		-5,841,666.67		-5,841,666.67
3. 其他						-		-		-
（六）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-		-
2. 盈余公积转增股本								-		-
3. 盈余公积补亏								-		-
4. 其他								-		-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00	-	63,543,163.88	83,273,048.72	-	683,335,867.56	-	683,335,867.56

中建东方装饰有限公司
2022年度合并财务报表附注

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

1 公司基本情况

中建东方装饰有限公司(以下简称本公司或公司)系1998年10月06日投资设立，在静安区市场监督管理局登记注册，领取统一社会信用代码91310000631146 41XT号企业法人营业执照，注册资本人民币40582.01万元；注册地址：上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室。

经营范围：承接建筑专业建设工程设计，装饰、幕墙工程设计，装饰工程，建筑幕墙工程，园林古建筑工程，金属门窗工程，建筑智能化工程，机电设备安装工程，房屋建设工程施工，市政公用建设工程施工，钢结构建设工程专业施工，环保建设工程专业施工，城市及道路照明建设工程专业施工，特种专业建设工程专业施工，建筑防水建设环保专业施工，防腐保温建设工程专业施工，河湖整治建设工程专业施工，消防设施建设工程设计施工一体化，园林绿化，展览展示服务，建筑材料、装饰材料的加工及销售，广告的设计、制作、代理，利用自有媒体发布广告，住房租赁经营，物业管理，房地产经纪，计算机软件开发，从事信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，日用百货的销售，商务信息咨询，品牌管理，餐饮企业管理，停车场（库）经营。【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】

2 遵循企业会计准则的声明

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

3 财务报表的编制基础

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《企业会计准则》、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

4 重要会计政策、会计估计

本公司下列主要会计政策、会计估计根据《企业会计准则》制定。未提及的会计业务按《企业会计准则》中相关会计政策执行。

4.1 会计年度

本公司采用公历年制，即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

4.2 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4.3 记账基础和计量属性

本公司以权责发生制为记账基础。

本公司在将符合确认条件的会计要素登记入账并列报于财务报表时，按照企业会计准则规定的计量属性进行计量，包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，当能够保证取得并可靠计量会计要素的金额时，采用公允价值、重置成本、可变现净值或现值计量。

4.4 外币业务

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。
在资产负债表日，公司按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：
⑴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。
⑵以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

4.5 现金等价物的确定标准

现金等价物是指持有的期限短（从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4.6 金融资产和金融负债的分类、确认和计量

⑴金融资产划分为以下四类：

①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。这类资产在初始计量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。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②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，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付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。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③贷款和应收款项[公司如发生委托贷款等业务，应补充披露贷款的会计政策]
应收款项包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产
主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。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。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产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，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原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。

⑵金融负债在初始确认时划分为以下两类：

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；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。
②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。
⑶主要金融资产的公允价值确定方法：
①存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；
②金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

4.7 金融资产转移

⑴已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。
金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：
①所转移金融资产的账面价值。
②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。
金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：
A.终止确认部分的账面价值。
B.终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。
⑵金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

4.8 金融资产减值

⑴本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：
①发行方或债务人发生严重财务困难；
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等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
④债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
⑥无法辨认一组金融资产中的某项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总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
⑦债务人经营所处的技术、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。

⑵本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取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，公允价值的变动计入当期损益；
②应收款项：资产负债表日对应收款项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。
对于单项金额重大的应收款项（本公司将100万元以上应收账款，50万元以上其他应收款确定为单项金额重大），单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。
对于单项金额非重大的应收款项可以单独进行减值测试，确定减值损失，计提坏账准备；也可以与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。
按账龄划分的应收款项组合在资产负债表日按余额的一定比例计提坏账准备，具体如下[若业务涉及不同行业，应分行业列示]:

账龄情况	提取比例
一年以内	5.00%
一至二年	10.00%
二至三年	30.00%
三至四年	50.00%
四至五年	80.00%
五年以上	100.00%

③持有至到期投资：资产负债表日，本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。
④可供出售金融资产：资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，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，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以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，计入资产减值损失。
[本期内将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，应披露持有意图或能力发生改变的依据；公司持有汇率波动风险的金融工具时，应披露承担的汇率风险。]

4.9 存货

⑴存货分类：存货是指本公司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，包括原材料、库存商品、在产品、低值易耗品等。
⑵取得和发出的计价方法：取得的存货按实际成本进行初始计量，发出按个别计价法计价。
⑶低值易耗品和包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法摊销。
⑷资产负债表日按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。可变现净值的确定方法：在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。
⑸存货的盘存制度：采用永续盘存制。

4.10 长期股权投资

⑴初始计量
分别下列情况对长期股权投资进行初始计量
①企业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：
A.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，在合并日按照取得被合并方所有者权益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；
B.合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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实收资本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；
C.非同一控制下的企业合并，购买方在购买日以按照《企业会计准则第20号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

②除企业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，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，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算；
B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；
C.投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定不公允的除外；
D.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定；
E.通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

⑵后续计量

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

采用成本法核算的长期投资，在被投资单位宣告分配的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，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。

采用权益法核算的长期股权投资，本公司在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，确认投资收益并调整长期股权投资的账面价值。本公司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。

4.11 **投资性房地产**

投资性房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。主要包括：

⑴已出租的土地使用权。

⑵持有并准备增值后转让的土地使用权。

⑶已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限计算折旧或摊销，计入当期损益。

资产负债表日按投资性房产的成本与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。

[如采用公允价值模式计量则应披露：该项会计政策选择的依据，包括投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的合理证据；公司能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值进行估计的证据；同时说明对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。]

4.12 **固定资产的确认条件、分类、折旧方法**

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。本公司固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备等。固定资产在同时满足下列条件时，予以确认：

⑴与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

⑵该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

本公司固定资产折旧按直线法计提，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值分别确定折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	8-35年	0-5	2.71-12.50
机器设备	5-14年	0-5	6.79-20.00
运输设备	3-10年	0-5	9.50-33.33
办公设备、临时设施及 其	3-10年	0-5	9.50-33.33

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时应扣除已计提的固定资产减值准备。

每个会计年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

[如存在闲置固定资产应说明其认定标准、折旧方法]

4.13 **在建工程**

在建工程指兴建中或安装中的资本性资产，按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用。

本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

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。

长期停建，并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程；

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效益具有很大的不确定性；

其他足以证明在建工程已经发生减值的情况。

4.14 **无形资产**

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，主要包括土地使用权、专利权、工业产权及专有技术等。本公司按照无形资产的取得成本进行初始计量。对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时估计其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，在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。无法预见无形资产为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，不进行摊销。

每年年度终了，本公司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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，调整摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

4.15 **研究与开发**

本公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的划分标准：

⑴本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

⑵在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段，开发阶段的支出符合无形资产确认条件的予以资本化。

4.16 **资产减值**

资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值。本公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。当资产存在减值迹象时，估计其可收回金额，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

⑴资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

⑵企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

⑶市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

⑷有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；

⑸资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑹企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润远远低于预计金额等；

⑺其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

对于因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

4.17 **资产组的确定依据**

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组应当由创造现金流入相关的资产组成，并考虑本公司管理经营活动的方式[是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等]、对资产的持续使用\处置的决策方式。

4.18 **借款费用**

⑴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者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，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。

⑵借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或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。

购建或者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一般借款的资本化率计算。

4.19 **股份支付**

股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

⑴以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

⑵以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

[披露确认可行权权益工具最佳估计的依据]

4.20 **职工薪酬**

本公司的职工薪酬包括工资、奖金、津贴和补助、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、因解除与职工的劳动关系给予的补偿及其他与获得职工提供的服务相关的支出。除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，职工薪酬在职工提供服务的期间确认，根据职工提供服务的收益对象计入相关的成本费用。因解除与职工的劳动关系给予的补偿，在公司已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，且不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时，确认为预计负债，同时计入当期损益。

本公司按当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老保险、失业保险、医疗保险、住房公积金及其它社会保障金。社会保险费及住房公积金一般按工资总额的一定比例且在不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构、住房公积金管理机构缴纳。

4.21 **应付债券**

本公司发行的应付债券按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量,并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

4.22 **预计负债**

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

⑴该义务是本公司承担的现时义务；

⑵该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

⑶该义务的金额能够可靠地计量。

本公司预计负债主要系[很可能发生的产品质量保证形成的负债。本公司依照以往的经验对保质期间所发生的人工及差旅等成本和费用依营业收入的一定比例计算预计负债金额]、[亏损合同等]。

4.23 **利润分配**

本公司税后净利润按以下顺序及比例分配：

⑴弥补以前年度亏损；

⑵提取10%的法定盈余公积；

⑶提取任意盈余公积（提取比例由股东大会决定）；

⑷分配股利（由股东大会决定分配方案）。

股东大会批准的分配现金股利于批准的当期确认为负债。

4.24 **收入确认**

⑴销售商品收入

①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

③收入的金额能够可靠地计量；

④相关的经济利益很可能流入企业；

⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

⑵提供劳务收入

①收入的金额能够可靠地计量；

②相关的经济利益很可能流入企业；

③交易的完工进度能够可靠地确定；

④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

⑶让渡资产使用权收入：

①相关的经济利益很可能流入企业；

②收入的金额能够可靠地计量。

⑷建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工百分比法根据合同完工进度确认收入与费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例\已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例\实际测定的完工进度确定。

如果建造合同的结果不能可靠地估计，但预计合同成本能够收回时，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；预计合同成本不可能收回时，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

4.25 **所得税**

本公司所得税核算采用资产负债表债务法。

递延所得税资产的确认：

⑴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，但是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：

①该项交易不是企业合并；

②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）。

⑵本公司对与子公司、联营公司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：

①暂时性差异在可预见的未来可能转回；

②未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

⑶本公司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。

5 会计政策、会计估计变更及前期差错

5.1 会计政策变更

无

5.2 会计估计变更

无

5.3 前期差错更正

无

6 税项

6.1 主要税种及税率

税　种	税率	计税基础
所得税	25%	应纳税所得额
教育费附加	3%	应纳税所得额
地方教育费附加	2%	应纳税所得额

其他税项依据税法有关规定计缴。

7 企业合并及合并财务报表

7.1 合并财务报表范围及主要控股子公司情况

被投资单位名称	注册地	注册资本	经营范围	实际投资额（元）	投资比例	表决权比例
投资设立的子公司						
中建幸福公寓（上海）有限公司	上海	50,000,000.00	租赁	50,000,000.00	100%	100%

7.2 合并范围的变化情况

无相关事项。

7.3 外币财务报表折算方法

对于境外子公司以外币表示的财务报表，公司按照下列规定将该等报表各项目的数额折算为母公司记账本位币，并以折算为母公司本位币后的财务报表编制合并财务报表：

⑴资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除"未分配利润"项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

⑵利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

8 合并财务报表主要项目注释

8.1 货币资金

项　目	期末数	期初数

现金		-
银行存款	201,051,296.12	148,336,341.35
其他货币资金	4,454,355.19	7,266,229.64
合 计	205,505,651.31	155,602,570.99

8.2 **应收票据**

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备金	账面余额	坏账准备金
银行承兑汇票				
商业承兑汇票	116,940,957.41	337,455.73	71,638,493.98	
合 计	116,940,957.41	337,455.73	71,638,493.98	-
账面价值	116,603,501.68		71,638,493.98	

8.3 **应收及预付款项**

（1）明细情况

报表项目	期末数	期初数
应收账款	1,044,309,658.09	907,402,405.11
预付账款	5,578,200.74	21,444,273.32
其他应收款	183,662,992.27	233,668,692.40

（2）主要债务人

单位/姓名	金额	备注
中国建筑第三工程局有限公司	666,378,954.28	应收账款
中国建筑第八工程局有限公司	48,354,550.65	应收账款
山东兴唐房地产开发有限公司	37,764,394.93	应收账款
咸宁南玻节能玻璃有限公司	1,759,031.95	预付账款
深圳市深玻特种工程玻璃实业有限公司	600,000.00	预付账款
湖北襄玻节能科技有限公司	500,000.00	预付账款
陕西豪诚太阳光能实业有限公司	7,367,075.74	其他应收款
中国建筑第三工程局有限公司	6,191,479.76	其他应收款

8.4 **存货**

类 别	期末数		期初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	6,034,324.53		18,865,848.06	
合 计	6,034,324.53	-	18,865,848.06	-
存货账面价值	6,034,324.53		18,865,848.06	

8.5 **合同资产**

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
合同资产	817,888,607.15	3,968,506.07	658,633,925.61	3,675,114.35
合 计	817,888,607.15	3,968,506.07	658,633,925.61	3,675,114.35
账面价值	813,920,101.08		654,958,811.26	

8.6 **一年内到期的非流动资产**

类 别	期末数	期初数
合同资产-质保金		305,613,745.11
合 计	-	305,613,745.11

8.7 **其他流动资产**

项 目	期末数	期初数	备注

其他流动资产	87,339,307.57	156,465,519.62
合　计	87,339,307.57	156,465,519.62

8.8 **长期应收款**

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
精算费用	310,000.00		450,000.00	
押金及保证金			400,000.00	400,000.00
合　计	310,000.00	-	850,000.00	400,000.00
账面价值	310,000.00		450,000.00	

8.9 **固定资产**

资产原价	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	130,383,210.94			130,383,210.94
机器设备	16,000.00			16,000.00
运输设备	6,159,231.66	715,743.64	382,100.00	6,492,875.30
办公设备	3,232,903.35	644,170.83	5,582.93	3,871,491.25
其他设备	1,575,008.90	511,384.95	2,858.41	2,083,535.44
合　计	141,366,354.85	1,871,299.42	390,541.34	142,847,112.93
累计折旧				
房屋及建筑物	37,526,239.11	3,878,045.05		41,404,284.16
机器设备				-
运输设备	4,695,427.80	294,355.09	362,995.00	4,626,787.89
办公设备	2,096,155.52	304,814.83	5,303.78	2,395,666.57
其他设备	678,779.80	323,081.33	874.48	1,000,986.65
合　计	44,996,602.23	4,800,296.30	369,173.26	49,427,725.27
账面价值				
房屋及建筑物	92,856,971.83			88,978,926.78
机器设备	16,000.00			16,000.00
运输设备	1,463,803.86			1,866,087.41
办公设备	1,136,747.83			1,475,824.68
其他设备	896,229.10			1,082,548.79
合　计	96,369,752.62			93,419,387.66

8.10 **在建工程**

工程名称	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
在建工程	4,125,521.80			
合计	4,125,521.80	-	-	-

8.11 **使用权资产**

资产原价	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	667,324,149.30			667,324,149.30
合　计	667,324,149.30	-	-	667,324,149.30
累计折旧				
房屋建筑物	55,610,345.76	55,610,345.79		111,220,691.55
合　计	55,610,345.76	55,610,345.79	-	111,220,691.55
账面价值				
房屋建筑物	611,713,803.54			556,103,457.75
合　计	611,713,803.54			556,103,457.75

8.12 **长期待摊费用**

项目名称	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
经营租入固定资产改良支出	128,094,843.80	83,185.84	12,739,774.91	115,438,254.73
合计	128,094,843.80	83,185.84	12,739,774.91	115,438,254.73

8.13 **递延所得税资产**

类 别	期末数		期初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备	314,038.54	1,256,154.13	178,741.34	714,965.36
未实现内部交易损益	1,016,474.50	4,065,898.00	622,199.33	2,488,797.32
租赁负债	24,220,930.44	96,883,722.07	19,053,524.00	130,227,256.01
合 计	25,551,443.48	102,205,774.20	19,854,464.67	133,431,018.69

8.14 **其他非流动资产**

项 目	期末数	期初数	备注
质保金	802,681,619.27	526,881,575.59	
合 计	802,681,619.27	526,881,575.59	

8.15 **短期借款**

借款类别	期末数	期初数
信用借款	200,000,000.00	
合 计	200,000,000.00	-

8.16 **应付票据**

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	11,172,220.89	50,128,076.65
商业承兑汇票	122,170,450.74	145,116,662.85
合 计	133,342,671.63	195,244,739.50

8.17 **应付及预收款项**

（1）明细情况

报表项目	期末数	期初数
应付账款	1,853,590,738.87	1,928,350,040.42
预收账款	738,704.87	405,502.04
其他应付款	249,797,890.90	289,792,800.99

（2）主要债权人

单位/姓名	金额	备注
上海昊亿建筑劳务有限公司	45,299,436.96	应付账款
成都市涌泉建筑劳务有限公司	26,599,360.05	应付账款
北京华泰深建建筑装饰工程有限公司	19,008,296.01	应付账款
中国建筑装饰集团有限公司	18,355,710.74	其他应付款
浙江华居装饰工程股份有限公司	1,508,517.08	其他应付款
北京叶工给力国际文化传媒有限公司	347,018.00	其他应付款

8.18 **合同负债**

项目	期末数	期初数
预收工程款	9,379,649.08	24,640,337.19
已结算未完工	9,997,121.41	45,212,642.77
合 计	19,376,770.49	69,852,979.96

8.19 **应付职工薪酬**

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	4,600,307.84	302,971,040.21	295,275,288.34	12,296,059.71
离职后福利-设定提存计划		44,260,441.92	44,260,441.92	-
合计	4,600,307.84	347,231,482.13	339,535,730.26	12,296,059.71

8.20 **应交税费**

税　种	税　率	期末数	期初数
应交增值税	13%	7,913,058.36	56,080.85
个人所得税		503,173.60	2,218,333.38
合 计		8,416,231.96	2,274,414.23

8.21 **一年内到期的非流动负债**

项目	期末数	期初数
一年内到期的保证金、押金		289,227.46
一年内到期的租赁负债	118,756,035.45	107,213,453.98
合　计	118,756,035.45	107,502,681.44

8.22 **其他流动负债**

项目	期末数	期初数
待转销项税	127,489,534.64	70,249,016.91
预提保修金	27,591,169.02	3,814,076.42
未决诉讼	704,151.73	
合　计	155,784,855.39	74,063,093.33

8.23 **长期应付款**

项目	期末数	期初数
长期应付款	102,261,805.98	67,214,727.27
合　计	102,261,805.98	67,214,727.27

8.24 **租赁负债**

项目	期末数	期初数
租赁付款额	810,180,479.83	874,580,854.87
减：未确认的融资费用	157,193,300.01	186,652,955.03
重分类至一年内到期的非流　动负债	118,756,035.45	107,213,453.98
租赁负债净额	534,231,144.37	580,714,445.86

8.25 **预计负债**

项目	期末数	期初数
预提保修费	18,671,908.87	
合　计	18,671,908.87	-

8.26 **长期应付职工薪酬**

项目	期末数	期初数
离职后福利	2,000,000.00	2,090,000.00
合　计	2,000,000.00	2,090,000.00

8.27 **实收资本**

股东名称	期初数		本年		期末数	
	金　额	%	增加	减少	金　额	%

中国建筑装饰集团有限公司	300,000,000				300,000,000.00	73.92
建信金融资产投资有限公司	105,820,100				105,820,100.00	26.08
合 计	405,820,100.00	-	-	-	405,820,100.00	100.00

8.28 **资本公积**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本（股本）溢价	94,179,900.00	-		94,179,900.00
其他资本公积	37,409,654.96			37,409,654.96
合计	131,589,554.96	-	-	131,589,554.96

8.29 **盈余公积**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	63,543,163.88		3,317,340.65	60,225,823.23
任意盈余公积				-
合计	63,543,163.88	-	3,317,340.65	60,225,823.23

8.30 **未分配利润**

项 目	期末数	期初数
上期年末未分配利润	-13,143,751.65	-54,044,533.13
加：会计政策变更		
会计差错更正		
其他调整因素		
本期期初未分配利润	-13,143,751.65	-54,044,533.13
加：本期净利润	70,529,536.28	55,029,788.80
减：提取盈余公积	-3,317,340.65	8,287,340.65
对股东的分配	6,140,000.00	5,841,666.67
其他		
期末未分配利润	54,563,125.28	-13,143,751.65

8.31 **营业收入及营业成本**

（1）本期数

项 目	营业收入	营业成本
主营业务：	4,752,107,783.67	4,330,148,950.69
其他业务：	2,363,134.60	10,923,632.94
合 计	4,754,470,918.27	4,341,072,583.63

（2）上期数

项 目	营业收入	营业成本
主营业务	4,385,668,573.17	3,978,122,447.80
其他业务	13,562,785.43	17,192,010.19
合 计	4,399,231,358.60	3,995,314,457.99

8.32 **营业税金及附加**

项 目	本期数	上期数
营业税金及附加	8,338,981.14	11,318,658.25
合 计	8,338,981.14	11,318,658.25

8.33 **销售费用**

项 目	本期数	上期数
职工薪酬	465,559.03	210,839.30
委托代销手续费	92,288.35	879,296.85

其他	48,054.10	50,882.34
合 计	605,901.48	1,141,018.49

8.34 **管理费用**

项 目	本期数	上期数
职工薪酬	120,103,682.48	116,391,336.40
物业费	10,310,829.56	11,663,530.87
折旧费	4,516,931.77	4,568,026.46
差旅交通费	4,392,272.12	8,491,655.78
办公费	4,105,578.74	6,282,545.76
摊销费	2,288,036.65	263,447.26
业务招待费	1,963,541.34	3,620,839.03
车辆使用费	1,140,484.23	544,473.12
其他	3,089,662.32	5,566,168.42
合 计	151,911,019.21	157,392,023.10

8.35 **研发费用**

项 目	本期数	上期数
材料费	111,260,332.89	107,337,746.28
职工薪酬	40,052,607.28	29,497,473.87
差旅费	362,160.30	459,225.89
其他	453,412.88	605,150.34
合 计	152,128,513.35	137,899,596.38

8.36 **财务费用**

项 目	本期数	上期数
利息支出	1,621,730.89	1,661,373.63
减：利息收入	3,238,858.84	312,755.15
加：汇兑损益	-883,323.23	1,620,159.10
加：结算手续费	1,271,875.48	1,340,313.53
加：其他	30,010,147.66	29,196,145.50
合 计	28,781,571.96	33,505,236.61

8.37 **资产减值损失**

项 目	本期数	上期数
合同资产减值损失	-854,330.26	37,463.91
合 计	-854,330.26	37,463.91

8.38 **信用减值损失**

项 目	本期数	上期数
坏账损失	-8,575,279.66	-19,734,407.96
合 计	-8,575,279.66	-19,734,407.96

8.39 **资产处置收益**

项 目	本期数	上期数
处置非流 资产利得	42,254.22	1,582,295.93
合 计	42,254.22	1,582,295.93

8.40 **其他收益**

项 目	本期数	上期数
政府补助	3,737,783.01	

增值税加计抵减	534,315.02	469,573.46
合 计	4,272,098.03	469,573.46

8.41 **投资收益**

项 目	本期数	上期数
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,994,460.35	-3,725,304.84
合 计	-2,994,460.35	-3,725,304.84

8.42 **营业外收入**

项 目	本期数	上期数
营业外收入	2,004,557.99	4,367,751.45
合 计	2,004,557.99	4,367,751.45

8.43 **营业外支出**

项 目	本期数	上期数
营业外支出	-	276,942.63
合 计	-	276,942.63

8.44 **所得税费用**

项 目	本期数	上期数
当期所得税费用		
递延所得税费用	-5,002,348.81	-9,648,991.70
合 计	-5,002,348.81	-9,648,991.70

9 母公司财务报表主要项目注释

9.1 长期股权投资

（1）长期股权投资账面价值

项 目	期末数			期初数		
	账面成本	减值准备	账面价值	账面成本	减值准备	账面价值
对子公司投资	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
对合营公司投资			-			-
对联营公司投资			-			-
其他股权投资			-			-
合 计	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00

（2）长期股权投资减值准备

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资				-
对合营公司投资				-
对联营公司投资				-
其他股权投资				-
合 计	-	-	-	-

（3）子公司、合营公司、联营公司的相关情况如下：

被投资公司名称	业务性质	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	年末净资产总额	本年营业收入总额	当期净利润
子公司：						
中建幸福公寓（上海）有限公司	租赁	100%	100%	-77,848,997.09	83,379,967.20	-33,553,656.14

10 关联方关系及其交易

10.1 关联方的认定标准：如果甲公司控制、共同控制乙公司或对乙公司施加重大影响，则彼此视为关联方；如果两公司或两公司以上受同一公司控制、共同控制或重大影响的，则亦将对方视为关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

•本公司的母公司；

•本公司的子公司；

•与本公司受同一母公司控制的其他企业；

•对本公司实施共同控制的投资方；

•对本公司施加重大影响的投资方；

•本公司的合营企业；

•本公司的联营企业；

•本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员。主要投资者个人，是指能够控制、共同控制一个企业或者对一个企业施加重大影响的个人投资者；

•本公司或本公司母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员。关键管理人员，是指有权力并负责计划、指挥和控制企业活动的人员。与主要投资者个人或关键管理人员关系密切的家庭成员，是指在处理与企业的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员；

•本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

10.2 关联方关系的披露

（1）存在控制关系的关联方

单位名称/姓名	注册地/国籍	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
中建幸福公寓（上海）有限公司	上海	租赁	子公司	有限责任公司	陈明东

（2）存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

单位名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末数
中建幸福公寓（上海）有限公司	50,000,000.00	-		50,000,000.00

10.3 关联交易披露

（1）债权债务往来余额

单位名称/姓名	期末余额	期初余额	款项内容
1）其他应收款			
中国建筑装饰集团有限公司	1,982,435,934.90		资金往来
中国建筑第三工程局有限公司	6,191,479.76		资金往来

11 或有事项

公司没有需要在财务报表附注中说明的或有事项

12 承诺事项

公司没有需要说明的承诺事项

13 资产负债表日后事项中的非调整事项

13.1 利润分配

无

13.2 其他

无

14 其它重要事项

14.1 **债务重组事项**

本公司无需披露的重大债务重组事项。

14.2 **非货币性资产交换事项**

本公司无需披露的重大非货币性交易事项。

14.3 **资产置换、转让及其出售行为的说明**

本公司无需披露的重要资产置换、转让及其出售行为。

14.4 本合并报表系收购前模拟合并，不应视为对收购方及拟收购方财务报表的保证。

法定代表人：_____ 财务负责人：_____ 中建东方装饰有限公司

2022年12月31日

统一社会信用代码
91340100760807923Y(1-1)

营业执照

(副 本)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　安徽清合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李君安

经营范围　审计查证、注册资本验证、经济案件鉴定；担任会计顾问；会计、财务、税务和经济管理咨询及法律法规规定的其他审计业务。

成立日期　2004年03月31日

合伙期限　/长期

主要经营场所　安徽省合肥市高新区科学大道103号浙商创业大厦B幢1704

登记机关　合肥市市场监督管理局

2022年 01月 24日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：安徽清合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李君安

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市高新区科学大道103号
浙商创业大厦B幢1704

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34010183

批准执业文号：财会〔2004〕156号

批准执业日期：2004年3月22日

证书序号：0011346

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。

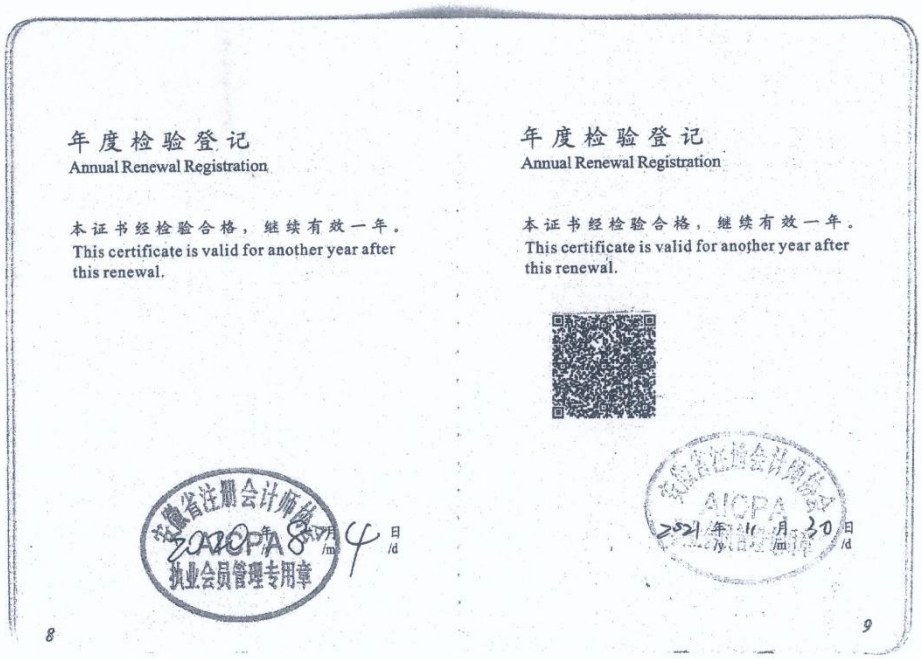
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：安徽省财政厅

二〇二二　年　一　月二十六日

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 Full name 李君安
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-10-05
工作单位 Working unit 安徽清合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 342423197410056073


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.
安徽省注册会计师协会
AICPA
执业会员管理专用章
2021 年 11 月 30 日
8
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
安徽省注册会计师协会
AICPA
2021 年 11 月 30 日
9

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

姓名 Full name	杨萍
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1985-11-10
工作单位 Working unit	安徽清合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.	231182198511107724



证书编号：340101830017
No. of Certificate

批准注册协会：安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2023-01年03月日
Date of Issuance /y /m /d

6

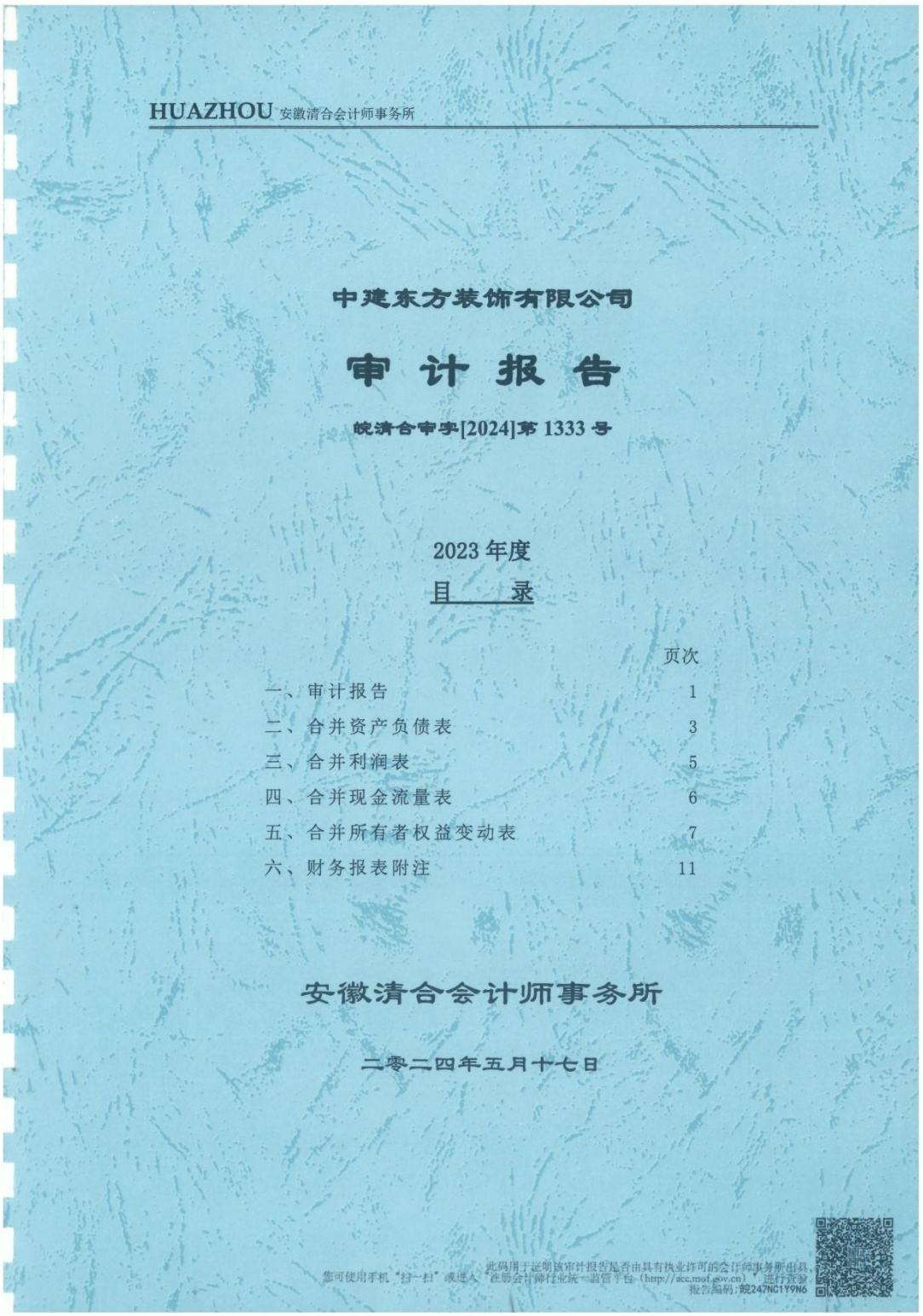
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

5

5.1.2、2023 年审计报告



HUAZHOU 安徽清合会计师事务所

中建东方装饰有限公司

审 计 报 告

皖清合审字[2024]第 1333 号

2023 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1
二、合并资产负债表	3
三、合并利润表	5
四、合并现金流量表	6
五、合并所有者权益变动表	7
六、财务报表附注	11

安徽清合会计师事务所

二零二四年五月十七日

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具

报告编码：皖247NC1Y9N6

安徽清合会计师事务所
Anhui Qinghe Certified Public Accountants
安徽省合肥市高新区科学大道103号浙商创业大厦B幢1704
Tel:(0551)-62636872 Fax:(0551)-62636871

皖清合审字[2024]第1333号

审计报告

中建东方装饰有限公司：

一、审计意见

我们审计了后附的中建东方装饰有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括2023年12月31日的合并资产负债表，2023年度合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

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。

安徽浩合会计师事务所

中国 合肥

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2024 年 5 月 17 日

合并资产负债表(一)

2023年度

编制单位：中建东方装饰有限公司　　金额单位：人民币元

资产	合并数		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：				
货币资金	279,302,633.98	205,505,651.31	278,843,493.97	204,212,434.28
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	30,206,034.09	116,603,501.68	30,206,034.09	116,603,501.68
应收账款	1,144,650,173.75	1,044,309,658.09	1,024,754,242.43	1,025,807,484.30
预付款项	3,170,380.36	5,578,200.74	3,566,592.38	5,491,598.29
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	274,046,020.16	183,662,992.27	334,464,425.93	155,387,934.61
存货	3,602,440.26	6,034,324.53	3,602,440.26	6,034,324.53
合同资产	915,187,467.08	813,920,101.08	915,837,861.68	657,501,825.31
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	101,827,918.29	87,339,307.57	93,874,853.41	180,918,656.71
流动资产合计	2,751,993,067.97	2,462,953,737.27	2,685,149,944.15	2,351,957,759.71
非流动资产				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	310,000.00	310,000.00	310,000.00	310,000.00
长期股权投资	-	-	50,000,000.00	50,000,000.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	104,748,440.25	93,419,387.66	104,574,571.39	93,019,314.02
在建工程	776,798.54	4,125,521.80	776,798.54	4,125,521.80
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	500,493,111.93	556,103,457.75	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	102,599,253.55	115,438,254.73	21,089,638.99	23,198,602.88
递延所得税资产	25,689,783.89	25,551,443.48	-	-
其他非流动资产	595,385,291.57	802,681,619.27	595,385,291.57	802,681,619.27
非流动资产合计	1,330,002,679.73	1,597,629,684.69	772,136,300.49	973,335,057.97
资产总计	4,081,995,747.70	4,060,583,421.96	3,457,286,244.64	3,325,292,817.68

法定代表人：郭景印　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

合并资产负债表(二)

2023年度

编制单位：中建东方装饰有限公司　　金额单位：人民币元

负债及股东权益	合并数		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债：				
短期借款	400,000,000.00	200,000,000.00	400,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	174,200,538.68	133,342,671.63	174,200,538.68	133,342,671.63
应付账款	1,710,499,757.16	1,853,590,738.87	1,610,293,661.89	1,788,882,422.47
预收账款	734,941.84	738,704.87	-	-
合同负债	39,991,073.41	19,376,770.49	39,669,214.59	19,143,677.00
应付职工薪酬	13,014,794.78	12,296,059.71	12,618,594.84	12,296,059.71
应交税费	2,867,194.19	8,416,231.96	2,812,813.10	8,393,974.67
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
其他应付款	197,122,149.41	249,797,890.90	84,683,699.43	102,545,737.62
一年内到期的非流动负债	104,743,487.92	118,756,035.45	-	-
其他流动负债	134,442,230.65	155,784,855.39	139,385,022.82	155,770,869.75
流动负债合计	2,777,616,168.04	2,752,099,959.27	2,463,663,545.35	2,420,375,412.85
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	107,808,802.17	102,261,805.98	107,808,802.17	102,261,805.98
租赁负债	441,080,636.39	534,231,144.37	-	-
预计负债	31,054,757.69	18,671,908.87	31,054,757.69	18,671,908.87
长期应付职工薪酬	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
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	581,944,196.25	657,164,859.22	140,863,559.86	122,933,714.85
负债合计	3,359,560,364.29	3,409,264,818.49	2,604,527,105.21	2,543,309,127.70
股东权益：				
实收资本	405,820,100.00	405,820,100.00	405,820,100.00	405,820,100.00
资本公积	131,589,554.96	131,589,554.96	131,589,554.96	131,589,554.96
专项储备	-	-	-	-
其他权益工具	-	-	-	-
盈余公积	60,225,823.23	60,225,823.23	60,225,823.23	60,225,823.23
其他综合收益	-880,000.00	-880,000.00	-880,000.00	-880,000.00
未分配利润	125,679,905.22	54,563,125.28	256,003,661.24	185,228,211.79
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	722,435,383.41	651,318,603.47	852,759,139.43	781,983,689.98
少数股东权益	-	-	-	-
股东权益合计	722,435,383.41	651,318,603.47	852,759,139.43	781,983,689.98
负债和股东权益总计	4,081,995,747.70	4,060,583,421.96	3,457,286,244.64	3,325,292,817.68

法定代表人：郭景　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

合 并 利 润 表

编制单位：中建东方装饰有限公司　　2023年度　　金额单位：人民币元

项目	合并数		母公司	
	本期数	上期数	本期数	上期数
一、营业收入	4,918,174,362.37	4,754,470,918.27	4,825,817,415.12	4,671,090,033.23
减：营业成本	4,481,762,845.64	4,341,072,583.63	4,419,582,560.53	4,253,122,812.11
营业税金及附加	10,181,046.78	8,338,981.14	10,110,922.60	8,324,780.88
销售费用	1,036,717.03	605,901.48	-	-
管理费用	152,133,770.07	151,911,019.21	150,376,079.89	148,911,342.57
研发费用	143,350,009.62	152,128,513.35	143,350,009.62	152,128,513.35
财务费用	43,648,905.86	28,781,571.96	16,270,150.73	-2,271,024.38
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,022,965.93	-854,330.26	-3,022,965.93	-854,330.26
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）	-14,743,190.25	-8,575,279.66	-14,189,828.60	-8,034,090.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）	87,286.03	42,254.22	87,286.03	42,254.22
其他收益	2,476,014.33	4,272,098.03	1,648,983.40	3,737,783.01
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,441,445.30	-2,994,460.35	-2,441,445.30	-2,994,460.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,441,445.30	-2,994,460.35	-2,441,445.30	-2,994,460.35
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	68,416,766.25	63,522,629.48	68,209,721.35	102,770,764.43
加：营业外收入	2,957,920.04	2,004,557.99	2,955,600.04	2,007,057.99
减：营业外支出	396,246.76		389,871.94	
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	70,978,439.53	65,527,187.47	70,775,449.45	104,777,822.42
减：所得税费用	-138,340.41	-5,002,348.81	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	71,116,779.94	70,529,536.28	70,775,449.45	104,777,822.42
其中：归属于母公司股东净利润	71,116,779.94	70,529,536.28	70,775,449.45	104,777,822.42
少数股东损益			-	-
同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润				
五、每股收益				
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
六、其他综合收益：	-	10,000.00	-	10,000.00
七、综合收益总额	71,116,779.94	70,539,536.28	70,775,449.45	104,787,822.42
归属于母公司所有者的综合收益总额			-	-
归属于少数股东的综合收益总额			-	-

法定代表人：　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

合并现金流量表

2023年度

编制单位：中建东方装饰有限公司　　单位：人民币元

报表项目	合并数		母公司	
一、经营活动产生的现金流量：	本期数	上期数	本期数	上期数
销售商品、提供劳务收到的现金	4,672,364,693.53	4,502,684,658.89	4,624,892,629.26	4,421,759,418.64
收到的税费返还	699,029.84	1,654,018.84	699,029.84	1,654,018.84
收到的其他与经营活动有关的现金	692,848,196.21	697,092,340.32	638,450,342.72	678,525,077.88
经营活动现金流入小计	5,365,911,919.58	5,201,431,018.05	5,264,042,001.82	5,101,938,515.36
购买商品、接受劳务支付的现金	3,930,286,534.87	3,765,029,363.15	3,948,069,900.87	3,737,926,756.95
支付给职工以及为职工支付的现金	446,768,945.54	308,494,988.61	441,571,101.23	305,263,266.71
支付的各项税费	57,393,568.92	59,329,046.09	57,105,641.25	59,314,845.83
支付的其他与经营活动有关的现金	738,308,437.56	953,434,319.77	737,306,848.76	879,785,744.71
经营活动现金流出小计	5,172,757,486.89	5,086,287,717.62	5,184,053,492.11	4,982,290,614.20
经营活动产生的现金流量净额	193,154,432.69	115,143,300.43	79,988,509.71	119,647,901.16
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产	79,502.58	65,342.08	79,502.58	65,342.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	79,502.58	65,342.08	79,502.58	65,342.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	1,598,498.78	4,288,198.42	1,598,498.78	4,205,012.58
投资所支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	632.50	-	632.50
投资活动现金流出小计	1,598,498.78	4,288,830.92	1,598,498.78	4,205,645.08
投资活动产生的现金流量净额	-1,518,996.20	-4,223,488.84	-1,518,996.20	-4,140,303.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	400,000,000.00		400,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	-	27,244,543.56	-	-
筹资活动现金流入小计	400,000,000.00	27,244,543.56	400,000,000.00	-
偿还债务所支付的现金	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	46,346,872.22	85,139,264.92	19,039,399.13	63,489,609.90
支付其他与筹资活动有关的现金	286,692,526.91		200,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计	533,039,399.13	85,139,264.92	419,039,399.13	63,489,609.90
筹资活动产生的现金流量净额	-133,039,399.13	-57,894,721.36	-19,039,399.13	-63,489,609.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-196,939.05	-310,135.46	-196,939.05	-310,135.46
五、现金及现金等价物净增加额	58,399,098.31	52,714,954.77	59,233,175.33	51,707,852.80
加：期初现金及现金等价物余额	201,051,296.12	148,336,341.35	199,758,079.09	148,050,226.29
六、期末现金及现金等价物余额	259,450,394.43	201,051,296.12	258,991,254.42	199,758,079.09

法定代表人：郭景　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

合并所有者权益变动表

编制单位：中建东方装饰有限公司　　2023年度　　单位：人民币元

项目	本期数									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	54,563,125.28	-	651,318,603.47	-	651,318,603.47
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	54,563,125.28	-	651,318,603.47	-	651,318,603.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	-	-	-	71,116,779.94	-	71,116,779.94	-	71,116,779.94
（一）综合收益总额			-			71,116,779.94		71,116,779.94	-	71,116,779.94
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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股东权益变动影响								-		-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								-		-
4. 其他						-		-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	71,116,779.94	-	71,116,779.94	-	71,116,779.94
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本								-		-
2. 股份支付计入股东权益的金额								-		-
3. 其他								-		-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备								-		-
2. 使用专项储备								-		-
（五）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积					-	-		-		-
2. 对股东的分配						-		-		-
3. 其他						-		-		-
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-		-
2. 盈余公积转增股本								-		-
3. 盈余公积补亏								-		-
4. 其他								-		-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	125,679,905.22	-	722,435,383.41	-	722,435,383.41

法定代表人：郭景印　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

合并所有者权益变动表

编制单位：中建东方装饰有限公司　　2023年度　　单位：人民币元

项目	上期数									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00		63,543,163.88	-13,143,751.65		586,919,067.19	-	586,919,067.19
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00	-	63,543,163.88	-13,143,751.65	-	586,919,067.19	-	586,919,067.19
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	10,000.00	-	-3,317,340.65	67,706,876.93	-	64,399,536.28	-	64,399,536.28
（一）综合收益总额			10,000.00			70,529,536.28		70,539,536.28	-	70,539,536.28
（三）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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股东权益变动影响								-		-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								-		-
4. 其他						-		-	-	-
上述（一）和（二）和（三）小计	-	-	10,000.00	-	-	70,529,536.28	-	70,539,536.28	-	70,539,536.28
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本								-		-
2. 股份支付计入股东权益的金额								-		-
3. 其他								-		-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备								-		-
2. 使用专项储备								-		-
（五）利润分配	-	-	-	-	-3,317,340.65	-2,822,659.35	-	-6,140,000.00	-	-6,140,000.00
1. 提取盈余公积					-3,317,340.65	3,317,340.65		-		-
2. 对股东的分配						-6,140,000.00		-6,140,000.00		-6,140,000.00
3. 其他								-		-
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-		-
2. 盈余公积转增股本								-		-
3. 盈余公积补亏								-		-
								-		-
年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	54,563,125.28	-	651,318,603.47	-	651,318,603.47

代表人：　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

母公司所有者权益变动表

编制单位：中建东方装饰有限公司　　2023年度　　单位：人民币元

项目	本期数									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	185,228,211.79	-	781,983,689.98	-	781,983,689.98
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	185,228,211.79	-	781,983,689.98	-	781,983,689.98
三、本年增减变动金额（减少以"-"列示）	-	-	-	-	-	70,775,449.45	-	70,775,449.45	-	70,775,449.45
（一）综合收益总额			-			70,775,449.45		70,775,449.45	-	70,775,449.45
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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股东权益变动影响								-		-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								-		-
4. 其他						-		-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	70,775,449.45	-	70,775,449.45	-	70,775,449.45
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本								-		-
2. 股份支付计入股东权益的金额								-		-
3. 其他								-		-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备								-		-
2. 使用专项储备								-		-
（五）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积					-	-		-		-
2. 对股东的分配						-		-		-
3. 其他						-		-		-
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-		-
2. 盈余公积转增股本								-		-
3. 盈余公积补亏								-		-
4. 其他								-		-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	256,003,661.24	-	852,759,139.43	-	852,759,139.43

法定代表人：郭景　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

母公司所有者权益变动表

编制单位：中建东方装饰有限公司　　2022年度　　单位：人民币元

项目	上期数									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00	-	63,543,163.88	83,273,048.72	-	683,335,867.56	-	683,335,867.56
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-890,000.00	-	63,543,163.88	83,273,048.72	-	683,335,867.56	-	683,335,867.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	10,000.00	-	-3,317,340.65	101,955,163.07	-	98,647,822.42	-	98,647,822.42
（一）综合收益总额			10,000.00			104,777,822.42		104,787,822.42	-	104,787,822.42
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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股东权益变动影响								-		-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								-		-
4. 其他						-		-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	10,000.00	-	-	104,777,822.42	-	104,787,822.42	-	104,787,822.42
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本								-		-
2. 股份支付计入股东权益的金额								-		-
3. 其他								-		-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备								-		-
2. 使用专项储备								-		-
（五）利润分配	-	-	-	-	-3,317,340.65	-2,822,659.35	-	-6,140,000.00	-	-6,140,000.00
1. 提取盈余公积					-3,317,340.65	3,317,340.65		-		-
2. 对股东的分配						-6,140,000.00		-6,140,000.00		-6,140,000.00
3. 其他						-		-		-
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-		-
2. 盈余公积转增股本								-		-
3. 盈余公积补亏								-		-
4. 其他								-		-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	185,228,211.79	-	781,983,689.98	-	781,983,689.98

法定代表人：郭景印　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

中建东方装饰有限公司
2023年度合并财务报表附注

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

1 公司基本情况

中建东方装饰有限公司(以下简称本公司或公司)系1998年10月06日投资设立，在静安区市场监督管理局登记注册，领取统一社会信用代码91310000631146 41XT号企业法人营业执照，注册资本人民币40582.01万元；注册地址：上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室。

经营范围：承接建筑专业建设工程设计，装饰、幕墙工程设计，装饰工程，建筑幕墙工程，园林古建筑工程，金属门窗工程，建筑智能化工程，机电设备安装工程，房屋建设工程施工，市政公用建设工程施工，钢结构建设工程专业施工，环保建设工程专业施工，城市及道路照明建设工程专业施工，特种专业建设工程专业施工，建筑防水建设环保专业施工，防腐保温建设工程专业施工，河湖整治建设工程专业施工，消防设施建设工程设计施工一体化，园林绿化，展览展示服务，建筑材料、装饰材料的加工及销售，广告的设计、制作、代理，利用自有媒体发布广告，住房租赁经营，物业管理，房地产经纪，计算机软件开发，从事信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，日用百货的销售，商务信息咨询，品牌管理，餐饮企业管理，停车场（库）经营。【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】

2 遵循企业会计准则的声明

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

3 财务报表的编制基础

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《企业会计准则》、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

4 重要会计政策、会计估计

本公司下列主要会计政策、会计估计根据《企业会计准则》制定。未提及的会计业务按《企业会计准则》中相关会计政策执行。

4.1 会计年度

本公司采用公历年制，即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

4.2 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4.3 记账基础和计量属性

本公司以权责发生制为记账基础。

本公司在将符合确认条件的会计要素登记入账并列报于财务报表时，按照企业会计准则规定的计量属性进行计量，包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，当能够保证取得并可靠计量会计要素的金额时，采用公允价值、重置成本、可变现净值或现值计量。

4.4 外币业务

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。
在资产负债表日，公司按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：
⑴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。
⑵以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

4.5 现金等价物的确定标准

现金等价物是指持有的期限短（从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4.6 金融资产和金融负债的分类、确认和计量

⑴金融资产划分为以下四类：

①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。这类资产在初始计量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。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收时调整公允价值变动损益。

②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，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付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。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③贷款和应收款项[公司如发生委托贷款等业务，应补充披露贷款的会计政策]
应收款项包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产
主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。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。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产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，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原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。

⑵金融负债在初始确认时划分为以下两类：

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；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。
②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。
⑶主要金融资产的公允价值确定方法：
①存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；
②金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

4.7 金融资产转移

⑴已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。
金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：
①所转移金融资产的账面价值。
②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。
金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：
A.终止确认部分的账面价值。
B.终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。
⑵金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

4.8 金融资产减值

⑴本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：
①发行方或债务人发生严重财务困难；
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等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
④债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
⑥无法辨认一组金融资产中的某项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总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
⑦债务人经营所处的技术、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。
⑵本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取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，公允价值的变动计入当期损益；
②应收款项：资产负债表日对应收款项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。
对于单项金额重大的应收款项（本公司将100万元以上应收账款，50万元以上其他应收款确定为单项金额重大），单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。
对于单项金额非重大的应收款项可以单独进行减值测试，确定减值损失，计提坏账准备；也可以与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。
按账龄划分的应收款项组合在资产负债表日按余额的一定比例计提坏账准备，具体如下[若业务涉及不同行业，应分行业列示]:

账龄情况	提取比例
一年以内	5.00%
一至二年	10.00%

二至三年	30.00%
三至四年	50.00%
四至五年	80.00%
五年以上	100.00%

③持有至到期投资：资产负债表日，本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。
④可供出售金融资产：资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，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，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以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，计入资产减值损失。
[本期内将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，应披露持有意图或能力发生改变的依据；公司持有汇率波动风险的金融工具时，应披露承担的汇率风险。]

4.9 **存货**

⑴存货分类：存货是指本公司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，包括原材料、库存商品、在产品、低值易耗品等。
⑵取得和发出的计价方法：取得的存货按实际成本进行初始计量，发出按个别计价法计价。
⑶低值易耗品和包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法摊销。
⑷资产负债表日按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。可变现净值的确定方法：在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。
⑸存货的盘存制度：采用永续盘存制。

4.10 **长期股权投资**

⑴初始计量
分别下列情况对长期股权投资进行初始计量
①企业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：
A.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，在合并日按照取得被合并方所有者权益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；
B.合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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实收资本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；
C.非同一控制下的企业合并，购买方在购买日以按照《企业会计准则第20号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

②除企业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，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，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算；
B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；
C.投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定不公允的除外；
D.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定；
E.通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

⑵后续计量
根据是否对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响分别对长期股权投资采用成本法或权益法核算。
采用成本法核算的长期投资，在被投资单位宣告分配的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，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。
采用权益法核算的长期股权投资，本公司在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，确认投资收益并调整长期股权投资的账面价值。本公司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。

4.11 **投资性房地产**

投资性房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。主要包括：
⑴已出租的土地使用权。
⑵持有并准备增值后转让的土地使用权。
⑶已出租的建筑物。
本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。
本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限计算折旧或摊销，计入当期损益。
资产负债表日按投资性房产的成本与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。
[如采用公允价值模式计量则应披露：该项会计政策选择的依据，包括投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的合理证据；公司能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值进行估计的证据；同时说明对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。]

4.12 **固定资产的确认条件、分类、折旧方法**

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产 。本公司固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备等。固定资产在同时满足下列条件时，予以确认：
⑴与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业 。
⑵该固定资产的成本能够可靠地计量。
固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益 。
本公司固定资产折旧按直线法计提，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值分别确定折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	8-35年	0-5	2.71-12.50
机器设备	5-14年	0-5	6.79-20.00
运输设备	3-10年	0-5	9.50-33.33
办公设备、临时设施及′ 其	3-10年	0-5	9.50-33.33

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时应扣除已计提的固定资产减值准备 。
每个会计年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。
本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁 。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定 。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧 。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。
[如存在闲置固定资产应说明其认定标准、折旧方法]

4.13 **在建工程**

在建工程指兴建中或安装中的资本性资产，按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用 。

本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产 。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。
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。
长期停建，并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程；
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效益具有很大的不确定性；
其他足以证明在建工程已经发生减值的情况。

4.14 **无形资产**

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，主要包括土地使用权、专利权、工业产权及专有技术等。本公司按照无形资产的取得成本进行初始计量 。对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时估计其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，在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。无法预见无形资产为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，不进行摊销。
每年年度终了，本公司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 。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，调整摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销 。

4.15 **研究与开发**

本公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的划分标准：
⑴本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。
⑵在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段，开发阶段的支出符合无形资产确认条件的予以资本化 。

4.16 **资产减值**

资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值 。本公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象 。当资产存在减值迹象时，估计其可收回金额，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备 。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。
当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：
⑴资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

⑵企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

⑶市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

⑷有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；

⑸资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑹企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润远远低于预计金额等；

⑺其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

对于因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

4.17 **资产组的确定依据**

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组应当由创造现金流入相关的资产组成，并考虑本公司管理经营活动的方式[是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等]、对资产的持续使用\处置的决策方式。

4.18 **借款费用**

⑴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者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，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。

⑵借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或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。

购建或者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一般借款的资本化率计算。

4.19 **股份支付**

股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

⑴以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

⑵以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

[披露确认可行权权益工具最佳估计的依据]

4.20 **职工薪酬**

本公司的职工薪酬包括工资、奖金、津贴和补助、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、因解除与职工的劳动关系给予的补偿及其他与获得职工提供的服务相关的支出。除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，职工薪酬在职工提供服务的期间确认，根据职工提供服务的收益对象计入相关的成本费用。因解除与职工的劳动关系给予的补偿，在公司已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，且不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时，确认为预计负债，同时计入当期损益。

本公司按当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老保险、失业保险、医疗保险、住房公积金及其它社会保障金。社会保险费及住房公积金一般按工资总额的一定比例且在不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构、住房公积金管理机构缴纳。

4.21 **应付债券**

本公司发行的应付债券按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量,并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

4.22 **预计负债**

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

⑴该义务是本公司承担的现时义务；

⑵该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

⑶该义务的金额能够可靠地计量。

本公司预计负债主要系[很可能发生的产品质量保证形成的负债。本公司依照以往的经验对保质期间所发生的人工及差旅等成本和费用依营业收入的一定比例计算预计负债金额]、[亏损合同等]。

4.23 **利润分配**

本公司税后净利润按以下顺序及比例分配：

⑴弥补以前年度亏损；

⑵提取10%的法定盈余公积；

⑶提取任意盈余公积（提取比例由股东大会决定）；

⑷分配股利（由股东大会决定分配方案）。

股东大会批准的分配现金股利于批准的当期确认为负债。

4.24 **收入确认**

⑴销售商品收入

①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

③收入的金额能够可靠地计量；

④相关的经济利益很可能流入企业；

⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

⑵提供劳务收入

①收入的金额能够可靠地计量；

②相关的经济利益很可能流入企业；

③交易的完工进度能够可靠地确定；

④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

⑶让渡资产使用权收入：

①相关的经济利益很可能流入企业；

②收入的金额能够可靠地计量。

⑷建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工百分比法根据合同完工进度确认收入与费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例\已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例\实际测定的完工进度确定。

如果建造合同的结果不能可靠地估计，但预计合同成本能够收回时，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；预计合同成本不可能收回时，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

4.25 **所得税**

本公司所得税核算采用资产负债表债务法。

递延所得税资产的确认：

⑴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，但是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：

①该项交易不是企业合并；

②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）。

⑵本公司对与子公司、联营公司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：

①暂时性差异在可预见的未来可能转回；

②未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

⑶本公司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。

5 会计政策、会计估计变更及前期差错

5.1 会计政策变更

无

5.2 **会计估计变更**

无

5.3 **前期差错更正**

无

6 **税项**

6.1 **主要税种及税率**

税　种	税率	计税基础
所得税	25%、15%	应纳税所得额
教育费附加	3%	应纳税所得额
地方教育费附加	2%	应纳税所得额

其他税项依据税法有关规定计缴。

7 **企业合并及合并财务报表**

7.1 **合并财务报表范围及主要控股子公司情况**

被投资单位名称	注册地	注册资本	经营范围	实际投资额（元）	投资比例	表决权比例
投资设立的子公司						
中建幸福公寓（上海）有限公司	上海	50,000,000.00	租赁	50,000,000.00	100%	100%

7.2 **合并范围的变化情况**

无相关事项。

7.3 **外币财务报表折算方法**

对于境外子公司以外币表示的财务报表，公司按照下列规定将该等报表各项目的数额折算为母公司记账本位币，并以折算为母公司本位币后的财务报表编制合并财务报表：

⑴资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除"未分配利润"项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

⑵利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

8 **合并财务报表主要项目注释**

8.1 **货币资金**

项　目	期末数	期初数
现金		
银行存款	259,450,394.43	201,051,296.12
其他货币资金	19,852,239.55	4,454,355.19
合　计	279,302,633.98	205,505,651.31

8.2 **应收票据**

项　目	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备金	账面余额	坏账准备金
银行承兑汇票				
商业承兑汇票	30,280,885.99	74,851.90	116,940,957.41	337,455.73
合　计	30,280,885.99	74,851.90	116,940,957.41	337,455.73
账面价值	30,206,034.09		116,603,501.68	

8.3 **应收及预付款项**

（1）明细情况

报表项目	期末数	期初数
应收账款	1,144,650,173.75	1,044,309,658.09
预付账款	3,170,380.36	5,578,200.74
其他应收款	274,046,020.16	183,662,992.27

（2）主要债务人

单位/姓名	金额	备注
中国建筑第三工程局有限公司	944,008,396.15	应收账款
山东兴唐房地产开发有限公司	34,812,638.61	应收账款
中国建筑第八工程局有限公司	27,141,504.62	应收账款
RegentMeridianInternationalPropertyPteLtd.	21,394,271.21	应收账款
国家会展中心（天津）有限责任公司	17,463,687.16	应收账款
信义节能玻璃（芜湖）有限公司	680,807.98	预付账款
台玻太仓工程玻璃有限公司	500,000.00	预付账款
东莞南玻工程玻璃有限公司	443,997.90	预付账款
北京金隅商贸有限公司	400,000.00	预付账款
吴江南玻华东工程玻璃有限公司	300,000.00	预付账款
中建装饰集团（马来西亚）有限公司	20,796,152.12	其他应收款
陕西豪诚太阳光能实业有限公司	7,367,075.74	其他应收款
合肥市佳农装饰有限责任公司	5,162,250.66	其他应收款
中国建筑第三工程局有限公司	4,840,229.76	其他应收款

8.4 **存货**

类 别	期末数		期初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	3,602,440.26		6,034,324.53	
合 计	3,602,440.26	-	6,034,324.53	-
存货账面价值	3,602,440.26		6,034,324.53	

8.5 **合同资产**

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
合同资产	921,698,170.99	6,510,703.91	817,888,607.15	3,968,506.07
合 计	921,698,170.99	6,510,703.91	817,888,607.15	3,968,506.07
账面价值	915,187,467.08		813,920,101.08	

8.6 **其他流动资产**

项 目	期末数	期初数	备注
其他流动资产	101,827,918.29	87,339,307.57	
合 计	101,827,918.29	87,339,307.57	

8.7 **长期应收款**

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
精算费用	310,000.00		310,000.00	
押金及保证金				
合 计	310,000.00	-	310,000.00	-
账面价值	310,000.00		310,000.00	

8.8 **固定资产**

资产原价	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	130,383,210.94	17,226,663.03	6,464,510.06	141,145,363.91
机器设备	16,000.00	-	16,000.00	-
运输设备	6,492,875.30	906,370.79	1,697,573.11	5,701,672.98
办公设备	3,871,491.25	380,571.12	784,869.89	3,467,192.48
其他设备	2,083,535.44	78,530.44	150,548.30	2,011,517.58
合 计	142,847,112.93	18,592,135.38	9,113,501.36	152,32

累计折旧				
房屋及建筑物	41,404,284.16	5,399,983.03	5,931,982.63	40,872,284.56
机器设备	-	-	-	-
运输设备	4,626,787.89	304,308.14	1,426,769.35	3,504,326.68
办公设备	2,395,666.57	340,921.76	732,130.41	2,004,457.92
其他设备	1,000,986.65	353,471.87	158,220.98	1,196,237.54
合　计	49,427,725.27	6,398,684.80	8,249,103.37	47,577,306.70
账面价值				
房屋及建筑物	88,978,926.78			100,273,079.35
机器设备	16,000.00			-
运输设备	1,866,087.41			2,197,346.30
办公设备	1,475,824.68			1,462,734.56
其他设备	1,082,548.79			815,280.04
合　计	93,419,387.66			104,748,440.25

8.9 **在建工程**

工程名称	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
在建工程	776,798.54		4,125,521.80	
合计	776,798.54	-	4,125,521.80	-

8.10 **使用权资产**

资产原价	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	667,324,149.30			667,324,149.30
合　计	667,324,149.30	-	-	667,324,149.30
累计折旧				
房屋建筑物	111,220,691.55	55,610,345.82		166,831,037.37
合　计	111,220,691.55	55,610,345.82	-	166,831,037.37
账面价值				
房屋建筑物	556,103,457.75			500,493,111.93
合　计	556,103,457.75			500,493,111.93

8.11 **长期待摊费用**

项目名称	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
经营租入固定资产改良支出	115,438,254.73		12,839,001.18	102,599,253.55
合计	115,438,254.73	-	12,839,001.18	102,599,253.55

8.12 **递延所得税资产**

类　别	期末数		期初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	452,378.95	1,809,515.78	314,038.54	1,256,154.13
未实现内部交易损益	1,016,474.50	4,065,898.00	1,016,474.50	4,065,898.00
租赁负债	24,220,930.44	96,883,721.75	24,220,930.44	96,883,722.07
合　计	25,689,783.89	102,759,135.53	25,551,443.48	102,205,774.20

8.13 **其他非流动资产**

项　目	期末数	期初数	备注
质保金	595,385,291.57	802,681,619.27	
合　计	595,385,291.57	802,681,619.27	

8.14 **短期借款**

借款类别	期末数	期初数
信用借款	400,000,000.00	200,000,000.00
合　计	400,000,000.00	200,000,000.00

8.15 **应付票据**

种　类	期末数	期初数
银行承兑汇票	108,103,499.59	11,172,220.89
商业承兑汇票	66,097,039.09	122,170,450.74
合　计	174,200,538.68	133,342,671.63

8.16 **应付及预收款项**

（1）明细情况

报表项目	期末数	期初数
应付账款	1,710,499,757.16	1,853,590,738.87
预收账款	734,941.84	738,704.87
其他应付款	197,122,149.41	249,797,890.90

（2）主要债权人

单位/姓名	金额	备注
马尔斯隔断系统（苏州）有限公司	4,587,357.09	应付账款
上海首道实业有限公司	3,636,492.00	应付账款
上海鑫蕴机电设备有限公司	2,913,110.41	应付账款
常州市金坛劳务开发有限公司	2,310,387.04	应付账款
河北旗鑫龙智能科技有限公司	2,068,780.89	应付账款
中国建筑装饰集团有限公司	134,643,959.55	其他应付款
福建南磊建设工程有限公司	1,500,000.00	其他应付款
中建装饰集团（马来西亚）有限公司	1,320,008.73	其他应付款
成都福胤建筑劳务服务有限公司	725,000.00	其他应付款
浙江华居装饰工程股份有限公司	617,600.00	其他应付款

（3）期末余额中无应付给持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的款项。

8.17 **合同负债**

项目	期末数	期初数
预收工程款	32,585,874.40	9,146,555.59
已结算未完工	7,083,340.19	9,997,121.41
预收物业	321,858.82	233,093.49
合　计	39,991,073.41	19,376,770.49

8.18 **应付职工薪酬**

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	12,296,059.71	319,837,767.58	319,119,032.51	13,014,794.78
离职后福利-设定提存计划		53,152,624.45	53,152,624.45	-
辞退福利		130,000.00	130,000.00	-
合计	12,296,059.71	373,120,392.03	372,401,656.96	13,014,794.78

8.19 **应交税费**

税　种	税　率	期末数	期初数
应交增值税	13%	1,111,085.30	7,913,058.36
个人所得税		1,756,108.89	503,173.60
合 计		2,867,194.19	8,416,231.96

8.20 **一年内到期的非流动负债**

项目	期末数	期初数
一年内到期的保证金、押金		
一年内到期的租赁负债	104,743,487.92	118,756,035.45
合　计	104,743,487.92	118,756,035.45

8.21 **其他流动负债**

项目	期末数	期初数
待转销项税	103,929,765.02	127,489,534.64
预提保修金	30,208,567.27	27,591,169.02
未决诉讼	303,898.36	704,151.73
合　计	134,442,230.65	155,784,855.39

8.22 **长期应付款**

项目	期末数	期初数
长期应付款	107,808,802.17	102,261,805.98
合　计	107,808,802.17	102,261,805.98

8.23 **租赁负债**

项目	期末数	期初数
租赁付款额	675,709,951.23	810,180,479.83
减：未确认的融资费用	129,885,826.92	157,193,300.01
重分类至一年内到期的非流　动负债	104,743,487.92	118,756,035.45
租赁负债净额	441,080,636.39	534,231,144.37

8.24 **预计负债**

项目	期末数	期初数
预提保修费	31,054,757.69	18,671,908.87
合　计	31,054,757.69	18,671,908.87

8.25 **长期应付职工薪酬**

项目	期末数	期初数
离职后福利	2,000,000.00	2,000,000.00
合　计	2,000,000.00	2,000,000.00

8.26 **实收资本**

股东名称	期初数		本年		期末数	
	金　额	%	增加	减少	金　额	%
中国建筑装饰集团有限公司	300,000,000				300,000,000.00	73.92
建信金融资产投资有限公司	105,820,100				105,820,100.00	26.08
合　计	405,820,100.00	-	-	-	405,820,100.00	100.00

8.27 **资本公积**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本（股本）溢价	94,179,900.00	-		94,179,900.00
其他资本公积	37,409,654.96			37,409,654.96
合计	131,589,554.96	-	-	131,589,554.96

8.28 **盈余公积**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	60,225,823.23		-	60,22

任意盈余公积				-
合计	60,225,823.23	-	-	60,225,823.23

8.29 **未分配利润**

项　目	期末数	期初数
上期年末未分配利润	54,563,125.28	-13,143,751.65
加：会计政策变更		
会计差错更正		
其他调整因素		
本期期初未分配利润	54,563,125.28	-13,143,751.65
加：本期净利润	71,116,779.94	70,529,536.28
减：提取盈余公积	-	-3,317,340.65
对股东的分配	-	6,140,000.00
其他		
期末未分配利润	125,679,905.22	54,563,125.28

8.30 **营业收入及营业成本**

（1）本期数

项　目	营业收入	营业成本
主营业务：	4,906,327,351.84	4,469,564,738.03
其他业务：	11,847,010.53	12,198,107.61
合 计	4,918,174,362.37	4,481,762,845.64

（2）上期数

项　目	营业收入	营业成本
主营业务	4,752,107,783.67	4,330,148,950.69
其他业务	2,363,134.60	10,923,632.94
合 计	4,754,470,918.27	4,341,072,583.63

8.31 **营业税金及附加**

项　目	本期数	上期数
营业税金及附加	10,181,046.78	8,338,981.14
合 计	10,181,046.78	8,338,981.14

8.32 **销售费用**

项　目	本期数	上期数
职工薪酬	682,222.38	465,559.03
销售佣金	298,915.09	92,288.35
其他	55,579.56	48,054.10
合 计	1,036,717.03	605,901.48

8.33 **管理费用**

项　目	本期数	上期数
职工薪酬	113,168,093.55	120,103,682.48
物业费	12,077,339.09	10,310,829.56
折旧费	4,660,065.32	4,516,931.77
差旅交通费	7,322,519.15	4,392,272.12
办公费	4,470,978.84	4,105,578.74
摊销费	2,184,974.30	2,288,036.65
业务招待费	2,726,882.89	1,963,541.34
车辆使用费	1,787,028.11	1,140,484.23
其他	3,735,888.82	3,089,662.32

合 计	152,133,770.07	151,911,019.21

8.34 **研发费用**

项 目	本期数	上期数
材料费	101,435,285.92	111,260,332.89
职工薪酬	41,456,381.45	40,052,607.28
差旅费	215,556.97	362,160.30
其他	242,785.28	453,412.88
合 计	143,350,009.62	152,128,513.35

8.35 **财务费用**

项 目	本期数	上期数
利息支出	40,541,316.66	1,621,730.89
减：利息收入	1,471,799.89	3,238,858.84
加：汇兑损益	1,760,005.36	-883,323.23
加：结算手续费	2,177,906.11	1,271,875.48
加：其他	641,477.62	30,010,147.66
合 计	43,648,905.86	28,781,571.96

8.36 **资产减值损失**

项 目	本期数	上期数
合同资产减值损失	-3,022,965.93	-854,330.26
合 计	-3,022,965.93	-854,330.26

8.37 **信用减值损失**

项 目	本期数	上期数
坏账损失	-14,743,190.25	-8,575,279.66
合 计	-14,743,190.25	-8,575,279.66

8.38 **资产处置收益**

项 目	本期数	上期数
处置非流资产利得	87,286.03	42,254.22
合 计	87,286.03	42,254.22

8.39 **其他收益**

项 目	本期数	上期数
政府补助	310,063.97	3,737,783.01
增值税加计抵减	826,973.57	534,315.02
个人所得税手续费返还	654,798.49	
其他补贴收入	684,178.30	
合 计	2,476,014.33	4,272,098.03

8.40 **投资收益**

项 目	本期数	上期数
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,441,445.30	-2,994,460.35
合 计	-2,441,445.30	-2,994,460.35

8.41 **营业外收入**

项 目	本期数	上期数
营业外收入	2,957,920.04	2,004,557.99

合 计	2,957,920.04	2,004,557.99

8.42 **营业外支出**

项 目	本期数	上期数
营业外支出	396,246.76	-
合 计	396,246.76	-

8.43 **所得税费用**

项 目	本期数	上期数
当期所得税费用		
递延所得税费用	-138,340.41	-5,002,348.81
合 计	-138,340.41	-5,002,348.81

9 母公司财务报表主要项目注释

9.1 长期股权投资

（1）长期股权投资账面价值

项 目	期末数			期初数		
	账面成本	减值准备	账面价值	账面成本	减值准备	账面价值
对子公司投资	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
对合营公司投资			-			-
对联营公司投资			-			-
其他股权投资			-			-
合 计	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00

（2）长期股权投资减值准备

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资				-
对合营公司投资				-
对联营公司投资				-
其他股权投资				-
合 计	-	-	-	-

（3）子公司、合营公司、联营公司的相关情况如下：

被投资公司名称	业务性质	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	年末净资产总额	本年营业收入总额	当期净利润
子公司：						
中建幸福公寓（上海）有限公司	租赁	100%	100%	-77,507,666.60	103,299,616.94	341,330.49

10 关联方关系及其交易

10.1 关联方的认定标准：如果甲公司控制、共同控制乙公司或对乙公司施加重大影响，则彼此视为关联方；如果两公司或两公司以上受同一公司控制、共同控制或重大影响的，则亦将对方视为关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- 本公司的母公司；
- 本公司的子公司；
- 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- 对本公司实施共同控制的投资方；
- 对本公司施加重大影响的投资方；
- 本公司的合营企业；
- 本公司的联营企业；
- 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员。主要投资者个人，是指能够控制、共同控制一个企业或者对一个企业施加重大影响的个人投资者；

•本公司或本公司母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员 。关键管理人员，是指有权力并负责计划、指挥和控制企业活动的人员。与主要投资者个人或关键管理人员关系密切的家庭成员，是指在处理与企业的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员；

•本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

10.2 关联方关系的披露

（1）存在控制关系的关联方

单位名称/姓名	注册地/国籍	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
中建幸福公寓（上海）有限公司	上海	租赁	子公司	有限责任公司	陈明东

（2）存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

单位名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末数
中建幸福公寓（上海）有限公司	50,000,000.00	-		50,000,000.00

11 或有事项

公司没有需要在财务报表附注中说明的或有事项

12 承诺事项

公司没有需要说明的承诺事项

13 资产负债表日后事项中的非调整事项

13.1 利润分配

无

13.2 其他

无

14 其它重要事项

14.1 **债务重组事项**

本公司无需披露的重大债务重组事项。

14.2 **非货币性资产交换事项**

本公司无需披露的重大非货币性交易事项。

14.3 **资产置换、转让及其出售行为的说明**

本公司无需披露的重要资产置换、转让及其出售行为。

14.4 本合并报表系收购前模拟合并，不应视为对收购方及拟收购方财务报表的保证。

法定代表人：_____ 财务负责人：_____ 中建东方装饰有限公司

2023年12月31日



统一社会信用代码
91340100760807923Y(1-1)

营业执照
（副 本）

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　安徽清合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李君安

经营范围　审计查证、注册资本验证、经济案件鉴定；担任会计顾问；会计、财务、税务和经济管理咨询及法律法规规定的其他审计业务。

成立日期　2004年03月31日

合伙期限　/长期

主要经营场所　安徽省合肥市高新区科学大道103号浙商创业大厦B幢1704

登记机关　合肥市市场监督管理局

2022年 01月 24日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：安徽清合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李君安

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市高新区科学大道103号
浙商创业大厦B幢1704

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34010183

批准执业文号：财会〔2004〕156号

批准执业日期：2004年3月22日

证书序号：0011346

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》。

发证机关：安徽省财政厅

二〇二二　年　一　月二十六日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 李君安

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-10-05

工作单位 Working unit 安徽省会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 342423197410056073



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.

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

年 月 日
y m d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

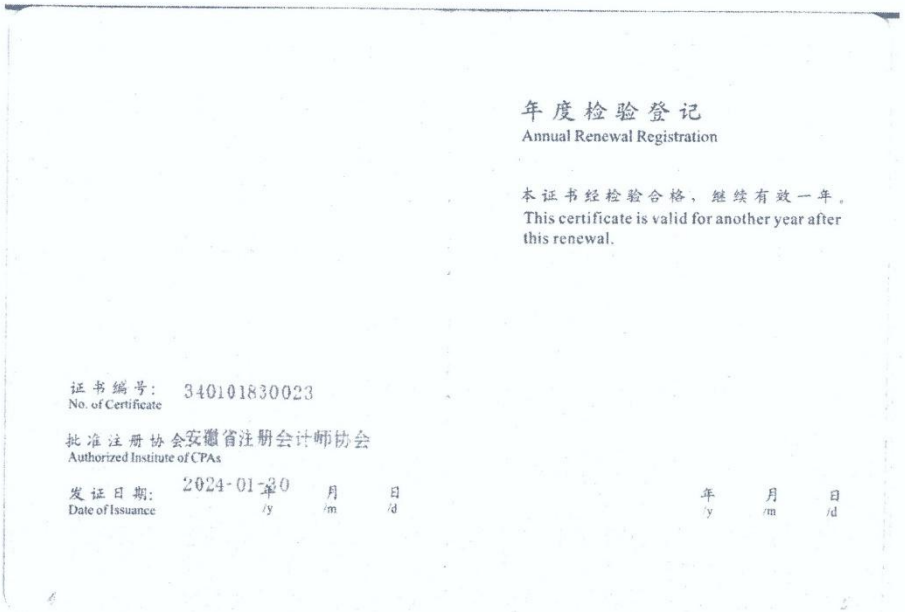
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

安徽省注册会计师协会 AICPA

2021 年 10 月 30 日
y m d

9





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.

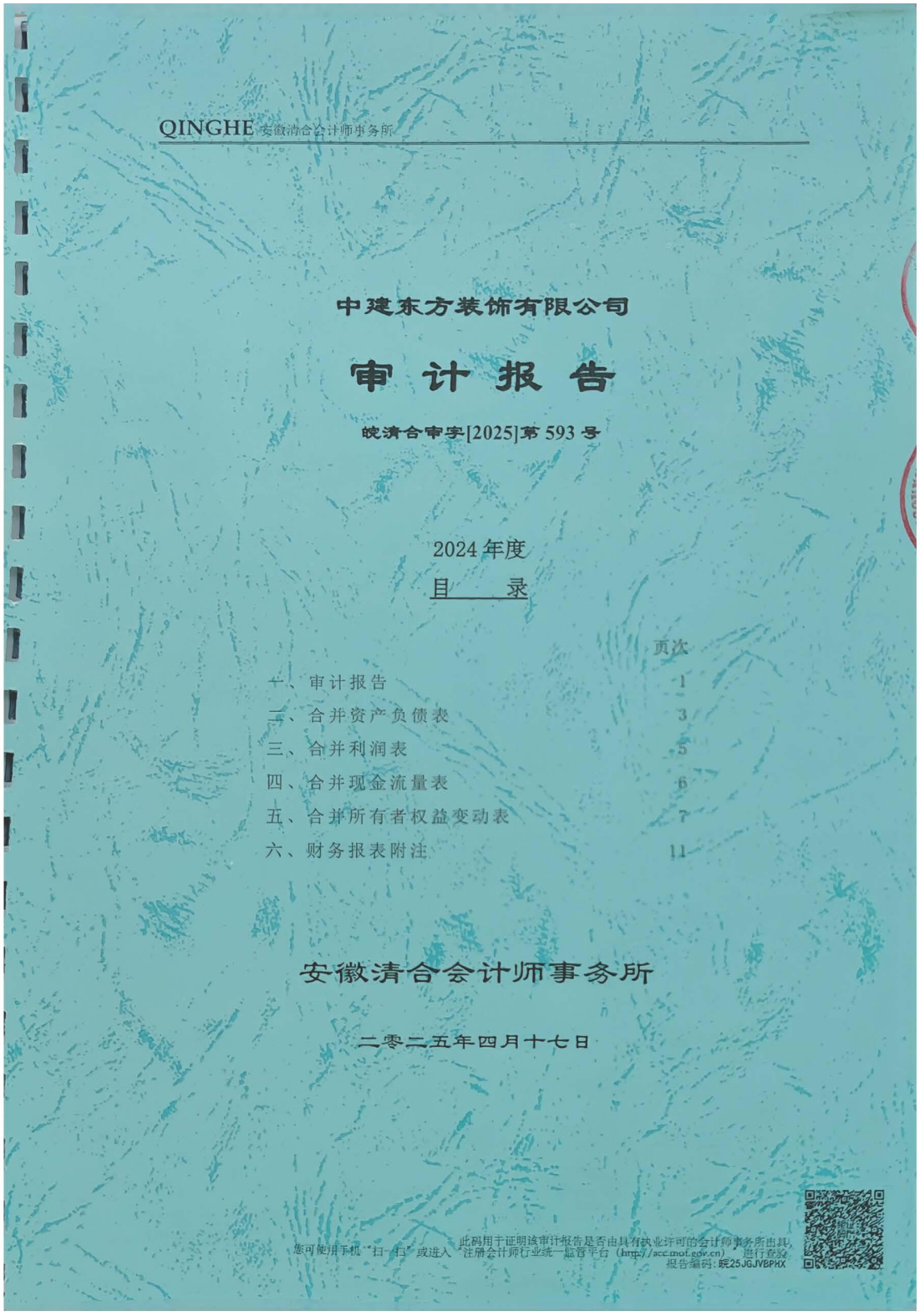
证书编号：340101830023
No. of Certificate

批准注册协会安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2024-01-30 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

5.1.3、2024 年审计报告



QINGHE 安徽清合会计师事务所

中建东方装饰有限公司

审 计 报 告

皖清合审字[2025]第 593 号

2024 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1
二、合并资产负债表	3
三、合并利润表	5
四、合并现金流量表	6
五、合并所有者权益变动表	7
六、财务报表附注	11

安徽清合会计师事务所

二零二五年四月十七日

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

安徽清合会计师事务所
Anhui Qinghe Certified Public Accountants
安徽省合肥市高新区科学大道103号浙商创业大厦B幢1427
Tel:(0551)-62636872 Fax:(0551)-62636871

皖清合审字[2025]第593号

审计报告

中建东方装饰有限公司：

一、审计意见

我们审计了后附的中建东方装饰有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括2024年12月31日的合并资产负债表，2024年度合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司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。

安徽清合会计师事务所　　中国注册会计师：

中国　合肥　　中国注册会计师：

2025 年 4 月 17 日

合并资产负债表(一)

2024年度

编制单位：中[illegible]东方装饰有限公司　　金额单位：人民币元

项目	合并数		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：				
货币资金	394,589,924.80	279,302,633.98	394,589,966.12	278,843,493.97
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	6,992,838.43	30,206,034.09	6,992,838.43	30,206,034.09
应收账款	1,161,718,748.46	1,144,650,173.75	1,037,077,526.35	1,024,754,242.43
预付款项	14,250,769.68	3,170,380.36	14,259,624.14	3,566,592.38
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	241,990,056.19	274,046,020.16	336,301,025.21	334,464,425.93
存货	3,041,580.42	3,602,440.26	2,893,054.71	3,602,440.26
合同资产	966,601,148.86	915,187,467.08	966,601,148.86	915,837,861.68
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	123,020,465.37	101,827,918.29	115,450,481.26	93,874,853.41
流动资产合计	2,912,315,532.21	2,751,993,067.97	2,874,165,665.08	2,685,149,944.15
非流动资产				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	190,000.00	310,000.00	190,000.00	310,000.00
长期股权投资	490,000.00	-	50,490,000.00	50,000,000.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	99,966,915.83	104,748,440.25	99,866,101.91	104,574,571.39
在建工程	-	776,798.54	-	776,798.54
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	450,947,137.37	500,493,111.93	6,064,371.26	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	91,584,137.89	102,599,253.55	20,621,097.08	21,089,638.99
递延所得税资产	30,975,337.05	25,689,783.89	1,057,920.55	-
其他非流动资产	509,654,138.65	595,385,291.57	510,264,393.06	595,385,291.57
非流动资产合计	1,183,807,666.79	1,330,002,679.73	688,553,883.86	772,136,300.49
资产总计	4,096,123,199.00	4,081,995,747.70	3,562,719,548.94	3,457,286,244.64

法定代表人：郭景印　　主管会计工作负责人：赵达宇　　会计机构负责人：赵达宇

合并资产负债表(二)

2024年度

编制单位：中建东方装饰有限公司　　金额单位：人民币元

负债及股东权益	合并数		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债：				
短期借款	400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	134,880,286.50	174,200,538.68	134,880,286.50	174,200,538.68
应付账款	1,736,410,517.74	1,710,499,757.16	1,649,665,391.06	1,610,293,661.89
预收账款	715,857.01	734,941.84	-	-
合同负债	65,353,460.62	39,991,073.41	65,308,345.32	39,669,214.59
应付职工薪酬	21,128,519.37	13,014,794.78	20,844,054.00	12,618,594.84
应交税费	1,626,211.81	2,867,194.19	1,603,553.02	2,812,813.10
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
其他应付款	192,761,521.32	197,122,149.41	86,672,148.61	84,683,699.43
一年内到期的非流动负债	13,208,997.37	104,743,487.92	2,869,356.05	-
其他流动负债	134,396,227.90	134,442,230.65	114,393,520.99	139,385,022.82
流动负债合计	2,700,481,599.64	2,777,616,168.04	2,476,236,655.55	2,463,663,545.35
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	79,201,150.75	107,808,802.17	79,201,150.75	107,808,802.17
租赁负债	438,568,435.37	441,080,636.39	4,183,447.62	-
预计负债	30,309,869.73	31,054,757.69	30,309,869.73	31,054,757.69
长期应付职工薪酬	920,000.00	2,000,000.00	920,000.00	2,000,000.00
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	1,196,725.58	-	1,196,725.58	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	550,196,181.43	581,944,196.25	115,811,193.68	140,863,559.86
负债合计	3,250,677,781.07	3,359,560,364.29	2,592,047,849.23	2,604,527,105.21
股东权益：				
实收资本	405,820,100.00	405,820,100.00	405,820,100.00	405,820,100.00
资本公积	131,589,554.96	131,589,554.96	131,589,554.96	131,589,554.96
专项储备	-	-	-	-
其他权益工具	-	-	-	-
盈余公积	60,225,823.23	60,225,823.23	60,225,823.23	60,225,823.23
其他综合收益	130,000.00	-880,000.00	130,000.00	-880,000.00
未分配利润	247,679,939.74	125,679,905.22	372,906,221.52	256,003,661.24
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	845,445,417.93	722,435,383.41	970,671,699.71	852,759,139.43
少数股东权益	-	-	-	-
股东权益合计	845,445,417.93	722,435,383.41	970,671,699.71	852,759,139.43
负债和股东权益总计	4,096,123,199.00	4,081,995,747.70	3,562,719,548.94	3,457,286,244.64

法定代表人：郭景　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

合 并 利 润 表

编制单位：北京东方雨虹防水技术股份有限公司　　2024年度　　金额单位：人民币元

项目	合并数		母公司	
	本期数	上期数	本期数	上期数
一、营业收入	4,521,619,517.58	4,918,174,362.37	4,417,342,428.43	4,825,817,415.12
减：营业成本	4,036,307,612.56	4,481,762,845.64	3,961,343,298.76	4,419,582,560.53
税金及附加	10,224,328.26	10,181,046.78	10,169,085.13	10,110,922.60
销售费用	679,026.58	1,036,717.03	-	-
管理费用	145,932,239.40	152,133,770.07	143,983,658.81	150,376,079.89
研发费用	142,198,665.37	143,350,009.62	142,198,665.37	143,350,009.62
财务费用	38,432,231.38	43,648,905.86	13,322,209.91	16,270,150.73
加：资产减值损失（损失以“－”号填列）	-2,947,329.96	-3,022,965.93	-2,947,329.96	-3,022,965.93
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）	-29,091,746.33	-14,743,190.25	-28,438,821.34	-14,189,828.60
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-890.41	87,286.03	-	87,286.03
其他收益	1,639,997.66	2,476,014.33	1,639,997.66	1,648,983.40
投资收益（损失以“－”号填列）	-3,498,003.66	-2,441,445.30	-3,498,003.66	-2,441,445.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-3,498,003.66	-2,441,445.30	-3,498,003.66	-2,441,445.30
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	113,947,441.33	68,416,766.25	113,081,353.15	68,209,721.35
加：营业外收入	3,999,950.30	2,957,920.04	3,994,550.30	2,955,600.04
减：营业外支出	36,184.69	396,246.76	34,538.14	389,871.94
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	117,911,206.94	70,978,439.53	117,041,365.31	70,775,449.45
减：所得税费用	-4,088,827.58	-138,340.41	138,805.03	-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	122,000,034.52	71,116,779.94	116,902,560.28	70,775,449.45
其中：归属于母公司股东净利润	122,000,034.52	71,116,779.94	116,902,560.28	70,775,449.45
少数股东损益			-	-
同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润				
五、每股收益				
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
六、其他综合收益：	-	-	-	-
七、综合收益总额：	122,000,034.52	71,116,779.94	116,902,560.28	70,775,449.45
归属于母公司所有者的综合收益总额			-	-
归属于少数股东的综合收益总额			-	-

法定代表人：郭[illegible]　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

合并现金流量表

2024年度

编制单位：中建东方装饰有限公司　　单位：人民币元

报表项目	合并数		母公司	
一、经营活动产生的现金流量：	本期数	上期数	本期数	上期数
销售商品、提供劳务收到的现金	5,215,527,881.23	4,672,364,693.53	5,103,716,099.48	4,624,892,629.26
收到的税费返还	487,446.57	699,029.84	487,446.57	699,029.84
收到的其他与经营活动有关的现金	659,645,353.81	692,848,196.21	616,908,650.42	638,450,342.72
经营活动现金流入小计	5,875,662,681.61	5,365,911,919.58	5,721,112,196.47	5,264,042,001.82
购买商品、接受劳务支付的现金	4,403,351,021.24	3,930,286,534.87	4,353,523,330.82	3,948,069,900.87
支付给职工以及为职工支付的现金	405,494,083.57	446,768,945.54	400,900,768.44	441,571,101.23
支付的各项税费	60,298,556.08	57,393,568.92	59,917,082.94	57,105,641.25
支付的其他与经营活动有关的现金	800,421,431.90	738,308,437.56	797,095,427.09	737,306,848.76
经营活动现金流出小计	5,669,565,092.79	5,172,757,486.89	5,611,436,609.29	5,184,053,492.11
经营活动产生的现金流量净额	206,097,588.82	193,154,432.69	109,675,587.18	79,988,509.71
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产	4.42	79,502.58	-	79,502.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	4.42	79,502.58	-	79,502.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	73,184.93	1,598,498.78	60,972.54	1,598,498.78
投资所支付的现金	490,000.00	-	490,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	563,184.93	1,598,498.78	550,972.54	1,598,498.78
投资活动产生的现金流量净额	-563,180.51	-1,518,996.20	-550,972.54	-1,518,996.20
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	440,000,000.00	400,000,000.00	440,000,000.00	400,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	440,000,000.00	400,000,000.00	440,000,000.00	400,000,000.00
偿还债务所支付的现金	400,000,000.00	200,000,000.00	400,000,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	37,664,322.91	46,346,872.22	12,613,515.59	19,039,399.13
支付其他与筹资活动有关的现金	72,620,555.02	286,692,526.91	912,387.34	200,000,000.00
筹资活动现金流出小计	510,284,877.93	533,039,399.13	413,525,902.93	419,039,399.13
筹资活动产生的现金流量净额	-70,284,877.93	-133,039,399.13	26,474,097.07	-19,039,399.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.01	-196,939.05	-0.01	-196,939.05
五、现金及现金等价物净增加额	135,249,530.37	58,399,098.31	135,598,711.70	59,233,175.33
加：期初现金及现金等价物余额	259,450,394.43	201,051,296.12	258,991,254.42	199,758,079.09
六、期末现金及现金等价物余额	394,699,924.80	259,450,394.43	394,589,966.12	258,991,254.42

法定代表人：郭景　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

合并所有者权益变动表

编制单位：[illegible]建东方装饰有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项目	本期数									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	125,679,905.22	-	722,435,383.41	-	722,435,383.41
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	125,679,905.22	-	722,435,383.41	-	722,435,383.41
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	1,010,000.00	-	-	122,000,034.52	-	123,010,034.52	-	123,010,034.52
（一）综合收益总额			1,010,000.00			122,000,034.52		123,010,034.52	-	123,010,034.52
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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股东权益变动影响								-		-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								-		-
4. 其他						-		-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	1,010,000.00	-	-	122,000,034.52	-	123,010,034.52	-	123,010,034.52
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本								-		-
2. 股份支付计入股东权益的金额								-		-
3. 其他	-	-	-	-		-	-	-	-	-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备								-		-
2. 使用专项储备								-		-
（五）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积					-	-		-		-
2. 对股东的分配						-		-		-
3. 其他						-		-		-
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-		-
2. 盈余公积转增股本								-		-
3. 盈余公积补亏								-		-
4. 其他								-		-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	130,000.00	-	60,225,823.23	247,679,939.74	-	845,445,417.93	-	845,445,417.93

法定代表人：郭景　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

合并所有者权益变动表

编制单位：中建东方装饰有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项目	上期数									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	54,563,125.28	-	651,318,603.47	-	651,318,603.47
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	54,563,125.28	-	651,318,603.47	-	651,318,603.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	-	-	-	71,116,779.94	-	71,116,779.94	-	71,116,779.94
（一）综合收益总额			-			71,116,779.94		71,116,779.94	-	71,116,779.94
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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股东权益变动影响								-		-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								-		-
4. 其他						-		-	-	-
上述（一）和（二）和（三）小计	-	-	-	-	-	71,116,779.94	-	71,116,779.94	-	71,116,779.94
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-		-	-	-	-		- -	-	- -
2. 股份支付计入股东权益的金额								-		-
3. 其他								-		-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备								-		-
2. 使用专项储备								-		-
（五）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积					-	-		-		-
2. 对股东的分配						-		-		-
3. 其他						-		-		-
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-		-
2. 盈余公积转增股本								-		-
3. 盈余公积补亏								-		-
4. 其他								-		-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	125,679,905.22	-	722,435,383.41	-	722,435,383.41

法定代表人：　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

母公司所有者权益变动表

编制单位：中建东方装饰有限公司　　2021年度　　单位：人民币元

项目	本期数									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	256,003,661.24	-	852,759,139.43	-	852,759,139.43
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	256,003,661.24	-	852,759,139.43	-	852,759,139.43
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	1,010,000.00	-	-	116,902,560.28	-	117,912,560.28	-	117,912,560.28
（一）综合收益总额			1,010,000.00			116,902,560.28		117,912,560.28	-	117,912,560.28
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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股东权益变动影响								-		-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								-		-
4. 其他						-		-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	1,010,000.00	-	-	116,902,560.28	-	117,912,560.28	-	117,912,560.28
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本								-		-
2. 股份支付计入股东权益的金额								-		-
3. 其他								-		-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-		-	-		-	-		-
2. 使用专项储备								-		-
（五）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积					-	-		-		-
2. 对股东的分配						-		-		-
3. 其他						-		-		-
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-		-
2. 盈余公积转增股本								-		-
3. 盈余公积补亏								-		-
4. 其他								-		-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	130,000.00	-	60,225,823.23	372,906,221.52	-	970,671,699.71	-	970,671,699.71

法定代表人：郭景　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

母公司所有者权益变动表

编制单位：[redacted]装饰有限公司　　2023年度　　单位：人民币元

项目	上期数									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	185,228,211.79	-	781,983,689.98	-	781,983,689.98
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	185,228,211.79	-	781,983,689.98	-	781,983,689.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	-	-	-	70,775,449.45	-	70,775,449.45	-	70,775,449.45
（一）综合收益总额			-			70,775,449.45		70,775,449.45	-	70,775,449.45
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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股东权益变动影响								-		-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								-		-
4. 其他						-		-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	70,775,449.45	-	70,775,449.45	-	70,775,449.45
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本								-		-
2. 股份支付计入股东权益的金额								-		-
3. 其他								-		-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备		-	-		-	-		-	-	-
2. 使用专项储备								-		-
（五）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积					-	-		-		-
2. 对股东的分配						-		-		-
3. 其他						-		-		-
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-		-
2. 盈余公积转增股本								-		-
3. 盈余公积补亏								-		-
4. 其他								-		-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	256,003,661.24	-	852,759,139.43	-	852,759,139.43

法定代表人：郭景　　主管会计工作负责人：赵达安　　会计机构负责人：赵达安

中建东方装饰有限公司
2024年度合并财务报表附注

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

1 公司基本情况

中建东方装饰有限公司(以下简称本公司或公司)系1998年10月06日投资设立，在静安区市场监督管理局登记注册，领取统一社会信用代码91310000631146 41XT号企业法人营业执照，注册资本人民币40582.01万元；注册地址：上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室。

经营范围：承接建筑专业建设工程设计，装饰、幕墙工程设计，装饰工程，建筑幕墙工程，园林古建筑工程，金属门窗工程，建筑智能化工程，机电设备安装工程，房屋建设工程施工，市政公用建设工程施工，钢结构建设工程专业施工，环保建设工程专业施工，城市及道路照明建设工程专业施工，特种专业建设工程专业施工，建筑防水建设环保专业施工，防腐保温建设工程专业施工，河湖整治建设工程专业施工，消防设施建设工程设计施工一体化，园林绿化，展览展示服务，建筑材料、装饰材料的加工及销售，广告的设计、制作、代理，利用自有媒体发布广告，住房租赁经营，物业管理，房地产经纪，计算机软件开发，从事信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，日用百货的销售，商务信息咨询，品牌管理，餐饮企业管理，停车场（库）经营。【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】

2 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的2024年度合并及母公司财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2024年12月31日的财务状况、2024年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3 财务报表的编制基础

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《企业会计准则》、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

4 重要会计政策、会计估计

本公司下列主要会计政策、会计估计根据《企业会计准则》制定。未提及的会计业务按《企业会计准则》中相关会计政策执行。

4.1 会计年度

本公司采用公历年制，即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

4.2 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4.3 记账基础和计量属性

本公司以权责发生制为记账基础。

本公司在将符合确认条件的会计要素登记入账并列报于财务报表时，按照企业会计准则规定的计量属性进行计量，包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，当能够保证取得并可靠计量会计要素的金额时，采用公允价值、重置成本、可变现净值或现值计量。

4.4 外币业务

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。
在资产负债表日，公司按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：
⑴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。
⑵以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

4.5 现金等价物的确定标准

现金等价物是指持有的期限短（从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4.6 金融资产和金融负债的分类、确认和计量

⑴金融资产划分为以下四类：

①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。这类资产在初始计量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。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②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，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付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。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③贷款和应收款项[公司如发生委托贷款等业务，应补充披露贷款的会计政策]
应收款项包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产
主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。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。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产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，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原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。

⑵金融负债在初始确认时划分为以下两类：

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；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。
②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。
⑶主要金融资产的公允价值确定方法：
①存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；
②金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

4.7 金融资产转移

⑴已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。
金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：
①所转移金融资产的账面价值。
②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。
金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：
A.终止确认部分的账面价值。
B.终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。
⑵金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

4.8 金融资产减值

⑴本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：
①发行方或债务人发生严重财务困难；
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等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
④债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
⑥无法辨认一组金融资产中的某项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总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
⑦债务人经营所处的技术、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。

⑵本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取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，公允价值的变动计入当期损益；
②应收款项：资产负债表日对应收款项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。
对于单项金额重大的应收款项（本公司将100万元以上应收账款，50万元以上其他应收款确定为单项金额重大），单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。
对于单项金额非重大的应收款项可以单独进行减值测试，确定减值损失，计提坏账准备；也可以与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。
按账龄划分的应收款项组合在资产负债表日按余额的一定比例计提坏账准备，具体如下[若业务涉及不同行业，应分行业列示]:

账龄情况	提取比例
一年以内	5.00%
一至二年	10.00%
二至三年	30.00%
三至四年	50.00%
四至五年	80.00%
五年以上	100.00%

③持有至到期投资：资产负债表日，本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。
④可供出售金融资产：资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，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，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以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，计入资产减值损失。
[本期内将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，应披露持有意图或能力发生改变的依据；公司持有汇率波动风险的金融工具时，应披露承担的汇率风险。]

4.9 **存货**

⑴存货分类：存货是指本公司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，包括原材料、库存商品、在产品、低值易耗品等。
⑵取得和发出的计价方法：取得的存货按实际成本进行初始计量，发出按个别计价法计价。
⑶低值易耗品和包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法摊销。
⑷资产负债表日按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。可变现净值的确定方法：在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。
⑸存货的盘存制度：采用永续盘存制。

4.10 **长期股权投资**

⑴初始计量
分别下列情况对长期股权投资进行初始计量
①企业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：
A.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，在合并日按照取得被合并方所有者权益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；
B.合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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实收资本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；
C.非同一控制下的企业合并，购买方在购买日以按照《企业会计准则第20号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

②除企业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，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，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算；
B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；
C.投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定不公允的除外；
D.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定；
E.通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

(2)后续计量

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

采用成本法核算的长期投资，在被投资单位宣告分配的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，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。

采用权益法核算的长期股权投资，本公司在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，确认投资收益并调整长期股权投资的账面价值。本公司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。

4.11 **投资性房地产**

投资性房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。主要包括：

(1)已出租的土地使用权。

(2)持有并准备增值后转让的土地使用权。

(3)已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限计算折旧或摊销，计入当期损益。

资产负债表日按投资性房产的成本与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。

[如采用公允价值模式计量则应披露：该项会计政策选择的依据，包括投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的合理证据；公司能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值进行估计的证据；同时说明对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。]

4.12 **固定资产的确认条件、分类、折旧方法**

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。本公司固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备等。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。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

本公司固定资产折旧按直线法计提，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值分别确定折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	8-35年	0-5	2.71-12.50
机器设备	5-14年	0-5	6.79-20.00
运输设备	3-10年	0-5	9.50-33.33
办公设备、临时设施及′其	3-10年	0-5	9.50-33.33

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时应扣除已计提的固定资产减值准备。

每个会计年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

[如存在闲置固定资产应说明其认定标准、折旧方法]

4.13 **在建工程**

在建工程指兴建中或安装中的资本性资产，按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用。

本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

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。

长期停建，并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程；

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效益具有很大的不确定性；

其他足以证明在建工程已经发生减值的情况。

4.14 **无形资产**

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，主要包括土地使用权、专利权、工业产权及专有技术等。本公司按照无形资产的取得成本进行初始计量。对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时估计其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，在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。无法预见无形资产为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，不进行摊销。

每年年度终了，本公司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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，调整摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

4.15 **研究与开发**

本公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的划分标准：

⑴本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

⑵在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段，开发阶段的支出符合无形资产确认条件的予以资本化。

4.16 **资产减值**

资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值。本公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。当资产存在减值迹象时，估计其可收回金额，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

⑴资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

⑵企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

⑶市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

⑷有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；

⑸资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑹企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润远远低于预计金额等；

⑺其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

对于因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

4.17 **资产组的确定依据**

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组应当由创造现金流入相关的资产组成，并考虑本公司管理经营活动的方式[是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等]、对资产的持续使用\处置的决策方式。

4.18 **借款费用**

⑴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者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，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。

⑵借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或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。

购建或者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一般借款的资本化率计算。

4.19 **股份支付**

股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

⑴以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

⑵以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

[披露确认可行权权益工具最佳估计的依据]

4.20 **职工薪酬**

本公司的职工薪酬包括工资、奖金、津贴和补助、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、因解除与职工的劳动关系给予的补偿及其他与获得职工提供的服务相关的支出。除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，职工薪酬在职工提供服务的期间确认，根据职工提供服务的收益对象计入相关的成本费用。因解除与职工的劳动关系给予的补偿，在公司已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，且不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时，确认为预计负债，同时计入当期损益。

本公司按当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老保险、失业保险、医疗保险、住房公积金及其它社会保障金。社会保险费及住房公积金一般按工资总额的一定比例且在不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构、住房公积金管理机构缴纳。

4.21 **应付债券**

本公司发行的应付债券按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量,并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

4.22 **预计负债**

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

⑴该义务是本公司承担的现时义务；

⑵该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

⑶该义务的金额能够可靠地计量。

本公司预计负债主要系[很可能发生的产品质量保证形成的负债。本公司依照以往的经验对保质期间所发生的人工及差旅等成本和费用依营业收入的一定比例计算预计负债金额]、[亏损合同等]。

4.23 **利润分配**

本公司税后净利润按以下顺序及比例分配：

⑴弥补以前年度亏损；

⑵提取10%的法定盈余公积；

⑶提取任意盈余公积（提取比例由股东大会决定）；

⑷分配股利（由股东大会决定分配方案）。

股东大会批准的分配现金股利于批准的当期确认为负债。

4.24 **收入确认**

⑴销售商品收入

①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

③收入的金额能够可靠地计量；

④相关的经济利益很可能流入企业；

⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

⑵提供劳务收入

①收入的金额能够可靠地计量；

②相关的经济利益很可能流入企业；

③交易的完工进度能够可靠地确定；

④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

⑶让渡资产使用权收入：

①相关的经济利益很可能流入企业；

②收入的金额能够可靠地计量。

(4)建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工百分比法根据合同完工进度确认收入与费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例\已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例\实际测定的完工进度确定。

如果建造合同的结果不能可靠地估计，但预计合同成本能够收回时，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；预计合同成本不可能收回时，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

4.25 **所得税**

本公司所得税核算采用资产负债表债务法。

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，但是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：

①该项交易不是企业合并；

②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)本公司对与子公司、联营公司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：

①暂时性差异在可预见的未来可能转回；

②未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(3)本公司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。

5 会计政策、会计估计变更及前期差错

5.1 会计政策变更

无

5.2 会计估计变更

无

5.3 前期差错更正

无

6 税项

6.1 主要税种及税率

税　种	税率	计税基础
所得税	25%、15%	应纳税所得额
教育费附加	3%	应纳税所得额
地方教育费附加	2%	应纳税所得额

其他税项依据税法有关规定计缴。

7 企业合并及合并财务报表

7.1 合并财务报表范围及主要控股子公司情况

被投资单位名称	注册地	注册资本	经营范围	实际投资额（元）	投资比例	表决权比例
投资设立的子公司						
中建幸福公寓（上海）有限公司	上海	50,000,000.00	租赁	50,000,000.00	100%	100%

7.2 合并范围的变化情况

无相关事项。

7.3 外币财务报表折算方法

对于境外子公司以外币表示的财务报表，公司按照下列规定将该等报表各项目的数额折算为母公司记账本位币，并以折算为母公司本位币后的财务报表编制合并财务报表：

(1)资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除"未分配利润"项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

(2)利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

8 合并财务报表主要项目注释

8.1 货币资金

项 目	期末数	期初数
现金		
银行存款	394,699,924.80	259,450,394.43
其他货币资金	-	19,852,239.55
合 计	394,699,924.80	279,302,633.98

8.2 应收票据

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备金	账面余额	坏账准备金
银行承兑汇票				
商业承兑汇票	6,992,838.43		30,280,885.99	74,851.90
合 计	6,992,838.43	-	30,280,885.99	74,851.90
账面价值	6,992,838.43		30,206,034.09	

8.3 应收及预付款项

（1）明细情况

报表项目	期末数	期初数
应收账款	1,161,718,748.46	1,144,650,173.75
预付账款	14,250,769.68	3,170,380.36
其他应收款	241,990,056.19	274,046,020.16

（2）主要债务人

单位/姓名	金额	备注
中国建筑第三工程局有限公司	946,819,627.42	应收账款
中国建筑第八工程局有限公司	29,164,441.95	应收账款
西安中央文化商务区控股有限公司	22,460,461.70	应收账款
山东兴唐房地产开发有限公司	21,181,264.61	应收账款
咸阳市河务管理中心	17,836,761.42	应收账款
中国建筑第三工程局有限公司	3,613,263.19	预付账款
广州金霸建材股份有限公司	2,755,000.00	预付账款
宁波圣达智能科技有限公司	2,420,000.00	预付账款
深圳供电局有限公司	809,574.64	预付账款
北京青田和众建筑设计有限责任公司	689,000.00	预付账款
陕西豪诚太阳光能实业有限公司	7,367,075.74	其他应收款
徐州统成装饰工程有限公司	6,264,065.00	其他应收款
上海迪旻建筑装饰工程有限公司	6,244,500.00	其他应收款
嘉兴理创置业有限责任公司	5,777,000.00	其他应收款

8.4 存货

类 别	期末数		期初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	3,041,580.42		3,602,440.26	
合 计	3,041,580.42	-	3,602,440.26	-
存货账面价值	3,041,580.42		3,602,440.26	

8.5 合同资产

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
合同资产	975,969,836.39	9,368,687.53	921,698,170.99	6,510,703.91
合 计	975,969,836.39	9,368,687.53	921,698,170.99	6,510,703.91
账面价值	966,601,148.86		915,187,467.08	

8.6 其他流动资产

项 目	期末数	期初数	备注
其他流动资产	123,020,465.37	101,827,918.29	
合 计	123,020,465.37	101,827,918.29	

8.7 长期应收款

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
精算费用	190,000.00		310,000.00	
押金及保证金				
合 计	190,000.00	-	310,000.00	-
账面价值	190,000.00		310,000.00	

8.8 长期股权投资

项 目	期末数			期初数		
	账面成本	减值准备	账面价值	账面成本	减值准备	账面价值
广州幸福城市运营服务有限公司	490,000.00		490,000.00			-
合 计	490,000.00	-	490,000.00	-	-	-

8.9 固定资产

资产原价	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	141,145,363.91	-	-	141,145,363.91
机器设备	-	-	-	-
运输设备	5,701,672.98	-	-	5,701,672.98
办公设备	3,467,192.48	39,953.98	17,896.55	3,489,249.91
其他设备	2,011,517.58	24,022.39	32,931.03	2,002,608.94
合 计	152,325,746.95	63,976.37	50,827.58	152,338,895.74
累计折旧				
房屋及建筑物	40,872,284.56	4,021,481.51	-	44,893,766.07
机器设备	-	-	-	-
运输设备	3,504,326.68	241,118.10	-	3,745,444.78
办公设备	2,004,457.92	252,268.55	17,001.72	2,239,724.75
其他设备	1,196,237.54	328,091.25	31,284.48	1,493,044.31
合 计	47,577,306.70	4,842,959.41	48,286.20	52,371,979.91
账面价值				
房屋及建筑物	100,273,079.35			96,251,597.84
机器设备	-			-
运输设备	2,197,346.30			1,956,228.20
办公设备	1,462,734.56			1,249,525.16
其他设备	815,280.04			509,564.63
合 计	104,748,440.25			99,966,915.83

8.10 **在建工程**

工程名称	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
在建工程			776,798.54	
合计	-	-	776,798.54	-

8.11 **使用权资产**

资产原价	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	667,324,149.30	7,691,397.65		675,015,546.95
合　计	667,324,149.30	7,691,397.65	-	675,015,546.95
累计折旧				
房屋建筑物	166,831,037.37	57,237,372.21		224,068,409.58
合　计	166,831,037.37	57,237,372.21	-	224,068,409.58
账面价值				
房屋建筑物	500,493,111.93			450,947,137.37
合　计	500,493,111.93			450,947,137.37

8.12 **长期待摊费用**

项目名称	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
经营租入固定资产改良支出	102,599,253.55	1,651,893.47	12,667,009.13	91,584,137.89
合计	102,599,253.55	1,651,893.47	12,667,009.13	91,584,137.89

8.13 **递延所得税资产**

类　别	期末数		期初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	533,977.12	2,135,908.49	452,378.95	1,809,515.78
未弥补亏损	27,530,214.66	110,120,858.87		
未实现内部交易损益	1,003,034.52	4,012,138.05	1,016,474.50	4,065,898.00
租赁负债	1,908,110.75	10,453,564.48	24,220,930.44	96,883,721.75
合　计	30,975,337.05	126,722,469.89	25,689,783.89	102,759,135.53

8.14 **其他非流动资产**

项　目	期末数	期初数	备注
质保金	509,654,138.65	595,385,291.57	
合　计	509,654,138.65	595,385,291.57	

8.15 **短期借款**

借款类别	期末数	期初数
信用借款	400,000,000.00	400,000,000.00
合　计	400,000,000.00	400,000,000.00

8.16 **应付票据**

种　类	期末数	期初数
银行承兑汇票	121,328,162.76	108,103,499.59
商业承兑汇票	13,552,123.74	66,097,039.09
合　计	134,880,286.50	174,200,538.68

8.17 **应付及预收款项**

（1）明细情况

报表项目	期末数	期初数
应付账款	1,736,410,517.74	1,710,499,757.16
预收账款	715,857.01	734,941.84
其他应付款	192,761,521.32	197,122,149.41

（2）主要债权人

单位/姓名	金额	备注
上海靖刚建筑劳务有限公司	16,916,090.56	应付账款
武汉旭安鸿建筑劳务有限公司	12,014,122.79	应付账款
成都市涌泉建筑劳务有限公司	9,348,112.76	应付账款
上海昊亿建筑劳务有限公司	8,488,344.31	应付账款
湖北中达志成建筑劳务有限公司	6,644,503.78	应付账款
中国建筑装饰集团有限公司	133,492,670.12	其他应付款
福建南磊建设工程有限公司	1,500,000.00	其他应付款

（3）期末余额中无应付给持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的款项。

8.18 **合同负债**

项目	期末数	期初数
预收工程款	34,418,301.28	32,585,874.40
已结算未完工	30,890,044.04	7,083,340.19
预收物业	45,115.30	321,858.82
合　计	65,353,460.62	39,991,073.41

8.19 **应付职工薪酬**

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	13,014,794.78	352,867,025.39	344,753,300.80	21,128,519.37
离职后福利-设定提存计划		48,822,167.55	48,822,167.55	-
合计	13,014,794.78	401,689,192.94	393,575,468.35	21,128,519.37

8.20 **应交税费**

税　种	税　率	期末数	期初数
应交增值税	13%	1,389,405.56	1,111,085.30
个人所得税		236,806.25	1,756,108.89
合 计		1,626,211.81	2,867,194.19

8.21 **一年内到期的非流动负债**

项目	期末数	期初数
一年内到期的保证金、押金		
一年内到期的租赁负债	13,208,997.37	104,743,487.92
合　计	13,208,997.37	104,743,487.92

8.22 **其他流动负债**

项目	期末数	期初数
待转销项税	99,655,525.52	103,929,765.02
预提保修金	34,740,702.38	30,208,567.27
未决诉讼		303,898.36
合　计	134,396,227.90	134,442,230.65

8.23 **长期应付款**

项目	期末数	期初数
长期应付款	79,201,150.75	107,808,802.17
合　计	79,201,150.75	107,808,802.17

8.24 **租赁负债**

项目	期末数	期初数
租赁付款额	560,719,225.71	675,709,951.23
减：未确认的融资费用	105,382,895.12	129,885,826.92
重分类至一年内到期的非流动负债	16,767,895.22	104,743,487.92
租赁负债净额	438,568,435.37	441,080,636.39

8.25 **预计负债**

项目	期末数	期初数
预提保修费	30,309,869.73	31,054,757.69
合　计	30,309,869.73	31,054,757.69

8.26 **长期应付职工薪酬**

项目	期末数	期初数
离职后福利	920,000.00	2,000,000.00
合　计	920,000.00	2,000,000.00

8.27 **递延所得税负债**

类　别	期末数		期初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
折现的长期应付款	909,655.69	6,064,371.26		
使用权资产税会差异	287,069.89	1,913,799.28		
合　计	1,196,725.58	7,978,170.54	-	-

8.28 **实收资本**

股东名称	期初数		本年		期末数	
	金　额	%	增加	减少	金　额	%
中国建筑装饰集团有限公司	405,820,100.00				405,820,100.00	100.00
合　计	405,820,100.00	-	-	-	405,820,100.00	100.00

8.29 **资本公积**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本（股本）溢价	94,179,900.00	-		94,179,900.00
其他资本公积	37,409,654.96			37,409,654.96
合计	131,589,554.96	-	-	131,589,554.96

8.30 **盈余公积**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	60,225,823.23		-	60,225,823.23
任意盈余公积				-
合计	60,225,823.23	-	-	60,225,823.23

8.31 **未分配利润**

项　目	期末数	期初数
上期年末未分配利润	125,679,905.22	54,563,125.28
加：会计政策变更		
会计差错更正		
其他调整因素		
本期期初未分配利润	125,679,905.22	54,563,125.28
加：本期净利润	122,000,034.52	71,116,779.94
减：提取盈余公积	-	
对股东的分配	-	
其他		
期末未分配利润	247,679,939.74	125,679,905.22

8.32 **营业收入及营业成本**

（1）本期数

项　目	营业收入	营业成本
主营业务：	4,480,975,378.86	3,992,224,626.86
其他业务：	40,644,138.72	44,082,985.70
合　计	4,521,619,517.58	4,036,307,612.56

（2）上期数

项　目	营业收入	营业成本
主营业务	4,906,327,351.84	4,469,564,738.03
其他业务	11,847,010.53	12,198,107.61
合　计	4,918,174,362.37	4,481,762,845.64

8.33 **营业税金及附加**

项　目	本期数	上期数
营业税金及附加	10,224,328.26	10,181,046.78
合　计	10,224,328.26	10,181,046.78

8.34 **销售费用**

项　目	本期数	上期数
职工薪酬	423,004.63	682,222.38
销售佣金	201,422.86	298,915.09
其他	54,599.09	55,579.56
合　计	679,026.58	1,036,717.03

8.35 **管理费用**

项　目	本期数	上期数
职工薪酬	98,152,273.24	113,168,093.55
物业费	11,672,291.21	12,077,339.09
折旧费	6,289,371.66	4,660,065.32
差旅交通费	5,136,056.68	7,322,519.15
办公费	3,511,974.02	4,470,978.84
摊销费	2,123,028.30	2,184,974.30
业务招待费	1,740,509.02	2,726,882.89
车辆使用费	1,943,130.08	1,787,028.11
其他	15,363,605.19	3,735,888.82
合　计	145,932,239.40	152,133,770.07

8.36 **研发费用**

项　目	本期数	上期数
材料费	89,270,259.31	101,435,285.92
职工薪酬	52,236,429.98	41,456,381.45
差旅费	136,815.01	215,556.97
其他	555,161.07	242,785.28
合　计	142,198,665.37	143,350,009.62

8.37 **财务费用**

项　目	本期数	上期数
利息支出	37,664,322.91	40,541,316.66
减：利息收入	3,189,089.61	1,471,799.89
加：汇兑损益	-97,359.09	1,760,005.36
加：结算手续费	2,310,546.14	2,177,906.11
加：其他	1,743,811.03	641,477.62
合　计	38,432,231.38	43,648,905.86

8.38 **资产减值损失**

项　目	本期数	上期数
合同资产减值损失	-2,947,329.96	-3,022,965.93
合　计	-2,947,329.96	-3,022,965.93

8.39 **信用减值损失**

项　目	本期数	上期数
坏账损失	-29,091,746.33	-14,743,190.25
合　计	-29,091,746.33	-14,743,190.25

8.40 **资产处置收益**

项　目	本期数	上期数
处置非流动资产利得		87,286.03
处置非流动资产损失	-890.41	
合　计	-890.41	87,286.03

8.41 **其他收益**

项　目	本期数	上期数
政府补助	300,000.00	310,063.97
增值税加计抵减		826,973.57
个人所得税手续费返还	307,895.76	654,798.49
其他补贴收入	1,032,101.90	684,178.30
合　计	1,639,997.66	2,476,014.33

8.42 **投资收益**

项　目	本期数	上期数
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-3,498,003.66	-2,441,445.30
合　计	-3,498,003.66	-2,441,445.30

8.43 **营业外收入**

项　目	本期数	上期数
营业外收入	3,999,950.30	2,957,920.04
合　计	3,999,950.30	2,957,920.04

8.44 **营业外支出**

项　目	本期数	上期数
营业外支出	36,184.69	396,246.76
合　计	36,184.69	396,246.76

8.45 **所得税费用**

项　目	本期数	上期数
当期所得税费用		
递延所得税费用	-4,088,827.58	-138,340.41
合　计	-4,088,827.58	-138,340.41

9　母公司财务报表主要项目注释

9.1　长期股权投资

（1）长期股权投资账面价值

项　目	期末数			期初数		
	账面成本	减值准备	账面价值	账面成本	减值准备	账面价值
对子公司投资	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
对合营公司投资			-			-
对联营公司投资	490,000.00		490,000.00			-
其他股权投资			-			-
合　计	50,490,000.00	-	50,490,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00

（2）长期股权投资减值准备

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资				-
对合营公司投资				-
对联营公司投资				-
其他股权投资				-
合　计	-	-	-	-

（3）子公司、合营公司、联营公司的相关情况如下：

被投资公司名称	业务性质	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	年末净资产总额	本年营业收入总额	当期净利润
子公司：						
中建幸福公寓（上海）有限公司	租赁	100%	100%	-77,243,908.05	102,315,612.53	263,758.55
联营企业						
广州幸福城市运营服务有限公司	租赁	49%	49%	1,099,862.10	529,101.27	99,862.10

10　关联方关系及其交易

10.1 关联方的认定标准：如果甲公司控制、共同控制乙公司或对乙公司施加重大影响，则彼此视为关联方；如果两公司或两公司以上受同一公司控制、共同控制或重大影响的，则亦将对方视为关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

•本公司的母公司；

•本公司的子公司；

•与本公司受同一母公司控制的其他企业；
•对本公司实施共同控制的投资方；
•对本公司施加重大影响的投资方；
•本公司的合营企业；
•本公司的联营企业；
•本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员。主要投资者个人，是指能够控制、共同控制一个企业或者对一个企业施加重大影响的个人投资者；
•本公司或本公司母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员。关键管理人员，是指有权力并负责计划、指挥和控制企业活动的人员。与主要投资者个人或关键管理人员关系密切的家庭成员，是指在处理与企业的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员；
•本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

10.2 关联方关系的披露

（1）存在控制关系的关联方

单位名称/姓名	注册地/国籍	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
中建幸福公寓（上海）有限公司	上海	租赁	子公司	有限责任公司	郭景
广州幸福城市运营服务有限公司	上海	租赁	联营企业	其他有限责任公司	骆韵允

（2）存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

单位名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末数
中建幸福公寓（上海）有限公司	50,000,000.00	-		50,000,000.00
广州幸福城市运营服务有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00

11 或有事项

公司没有需要在财务报表附注中说明的或有事项

12 承诺事项

公司没有需要说明的承诺事项

13 资产负债表日后事项中的非调整事项

13.1 利润分配

无

13.2 其他

无

14 其它重要事项

14.1 债务重组事项

本公司无需披露的重大债务重组事项。

14.2 非货币性资产交换事项

本公司无需披露的重大非货币性交易事项。

14.3 资产置换、转让及其出售行为的说明

本公司无需披露的重要资产置换、转让及其出售行为。

14.4 本合并报表系收购前模拟合并，不应视为对收购方及拟收购方财务报表的保证。

法定代表人：_____ 财务负责人：_____ 中建东方装饰有限公司

2024年12月31日

统一社会信用代码
91340100760807923Y(1-1)

营业执照
（副 本）

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　安徽清合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李君安

经营范围　审计查证、注册资本验证、经济案件鉴定；担任会计顾问；会计、财务、税务和经济管理咨询及法律法规规定的其他审计业务。

出 资 额　伍拾万圆整

成立日期　2004年03月31日

主要经营场所　安徽省合肥市高新区天乐社区服务中心科学大道103号浙商创业大厦B幢1427

登记机关　合肥市市场监督管理局

2024 年 12 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：安徽清合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李君安

主任会计师：

经 营 场 所：安徽省合肥市高新区科学大道103号浙商创业大厦B幢1427

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：34010183

批准执业文号：财会〔2004〕156号

批准执业日期：2004年3月22日

证书序号：0022935

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。

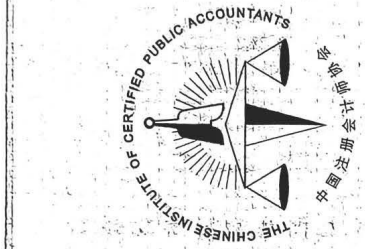
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

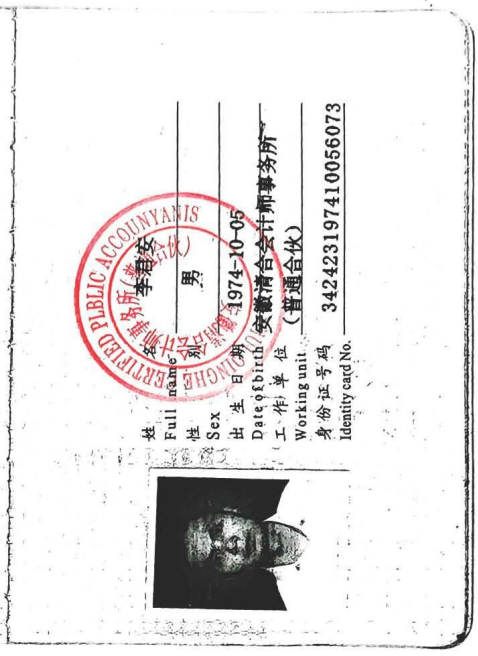
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：安徽省财政厅

二〇二四 年十二 月十八 日

中华人民共和国财政部制





年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



9

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

姓 Full name 梅敏
性 Sex 女
出生日期 Date of birth 1976-10-14
工作单位 Working unit 安徽清合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 340103197610142589



证书编号：No. of Certificate 340101830007
批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 安徽省注册会计师协会
发证日期：Date of Issuance 2020-01-20 年/y 月/m 日/d

4

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.

2021 年/y 11 月/m 30 日/d

5

5.2、近三年审计报告-深圳铿时建设集团有限公司（联合体成员）

近三年审计报告汇总表

投标人名称	深圳铿时建设集团有限公司	注册资本	6800 万元
近三年财务情况			
年份	营业额（万元）	资产负债率	
2022 年	39383.62	64.94%	
2023 年	34031.37	75.27%	
2024 年	45784.25	68.32%	

说明：提供近三年（最新年度审计报告未出的须上溯一年）第三方（会计事务所）出具的投标人审计报告（关键页）扫描件，包括审计报告封面、盖章页、营业额、资产额、资产负债表、净利润、现金流等重要财务指标。

5.1.1、2022 年审计报告

深圳市永鹏会计师事务所(普通合伙)

关于深圳铿时建设集团有限公司

二〇二二年度财务报表的

审计报告书

目　录	页　次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6-7
4、所有者权益变动表	8-9
5、财务报表附注	10-15
三、本所营业执照及执业许可证复印件	

深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN YONGPENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

深圳市南山区南新路苏豪名厦27楼B1室

电话(Tel)：2607 0755　2645 7565

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23BVRM3MTZ

深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市南山区南新路苏豪名厦27楼B1　　电话：26070755　26457565

机密　　深永鹏年审字[2023]045号

审 计 报 告

深圳铿时建设集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳铿时建设集团有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2022年12月31日的资产负债表，2022年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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（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。

深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国　深圳　　中国注册会计师：

二〇二三年三月十一日

资产负债表

编制单位：深圳铿时建设集团有限公司　　2022年12月31日　　单位：人民币元

资　产　类	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	4,496,706.09	9,695,516.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		998,070.00	1,287,500.00
应收账款	2	40,420,126.87	3,289,924.44
应收款项融资			
预付款项	3	5,427,787.77	11,195,607.43
其他应收款	4	32,474,951.31	30,547,102.89
存　货		-	5,174,335.28
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		**83,817,642.04**	**61,189,986.91**
非流动资产			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	5	346,647.74	558,509.33
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		**346,647.74**	**558,509.33**
资产总计		**84,164,289.78**	**61,748,496.24**

资产负债表(续)

编制单位：深圳铿时建设集团有限公司　　2022年12月31日　　单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	6	6,000,000.00	9,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	7	21,585,182.76	4,963,151.10
预收款项	8	4,303,705.00	4,716,749.11
合同负债			
应付职工薪酬		953,561.86	840,116.88
应交税费	9	-766,888.70	-716,350.97
其他应付款	10	21,580,636.49	16,226,584.91
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		**53,656,197.41**	**35,030,251.03**
非流动负债：			
长期借款	11	1,000,000.00	1,000,000.00
应付债券			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		**1,000,000.00**	**1,000,000.00**
负债合计		**54,656,197.41**	**36,030,251.03**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本(或股本)	12	25,000,000.00	25,000,000.00
其他权益工具			
资本公积		775,025.71	775,025.71
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		3,733,066.66	-56,780.50
所有者权益(或股东权益)合计		**29,508,092.37**	**25,718,245.21**
负债和所有者权益(或股东权益)总计		**84,164,289.78**	**61,748,496.24**

利润表

编制单位：深圳铿时建设集团有限公司　　2022年　　单位：人民币元

项　目	附注	本年数	上年数
一、营业收入	13	393,836,269.81	253,200,753.25
减：营业成本	13	373,633,012.90	235,672,992.69
税金及附加		948,553.27	755,831.06
销售费用			
管理费用		9,573,187.24	10,041,869.23
研发费用			
财务费用	14	4,662,792.27	3,180,957.00
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）		**5,018,724.13**	**3,549,103.27**
加：营业外收入		143,335.32	25,620.07
减：营业外支出		10,000.00	10,190.88
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**5,152,059.45**	**3,564,532.46**
减：所得税费用		1,288,014.86	1,202,396.67
四、净利润（净亏损总额以“-”号填列）		**3,864,044.59**	**2,362,135.79**
（一）持续经营净利润		3,864,044.59	2,362,135.79
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		**3,864,044.59**	**2,362,135.79**
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

现金流量表

编制单位：深圳铿时建设集团有限公司　　单位：人民币元

项　　目	行次	2022年	2021年
一、经营活动产生的现金流量	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	387,305,264.34	298,026,319.72
收到的税费返还	3		
收到的其他与经营活动有关的现金	4	32,164,682.20	9,401,000.14
经营活动现金流入小计	5	**419,469,946.54**	**307,427,319.86**
购买商品、接受劳务支付的现金	6	390,677,015.84	282,267,399.24
支付给职工以及为职工支付的现金	7	5,865,049.44	7,337,590.52
支付的各项税费	8	7,220,391.29	5,917,616.06
支付的其他与经营活动有关的现金	9	13,239,603.48	8,944,289.51
经营活动现金流出小计	10	**417,002,060.05**	**304,466,895.33**
经营活动产生的现金流量净额	11	**2,467,886.49**	**2,960,424.53**
二、投资活动产生的现金流量	12		
收回投资所收到的现金	13		
取得投资收益所收到的现金	14		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到的其他与投资活动有关现金	17		
投资活动现金流入小计	18	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	3,905.00	6,833.21
投资所支付的现金	20		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付的其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	**3,905.00**	**6,833.21**
投资活动产生的现金流量净额	24	**-3,905.00**	**-6,833.21**
三、筹资活动产生的现金流量	25		
吸收投资所收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27	600,000.00	4,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	28		
筹资活动现金流入小计	29	**600,000.00**	**4,000,000.00**
偿还债务所支付的现金	30		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31		478,527.77
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	8,262,792.27	2,705,713.67
筹资活动现金流出小计	33	**8,262,792.27**	**3,184,241.44**
筹资活动产生的现金流量净额	34	**-7,662,792.27**	**815,758.56**
四、汇率变动对现金的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	-5,198,810.78	3,769,349.88
加：期初现金及现金等价物余额	37	9,695,516.87	5,926,166.99
六、期末现金及现金等价物余额	38	4,496,706.09	9,695,516.87

现金流量表（续）

编制单位：深圳铿时建设集团有限公司　　单位：人民币元

项　　目	行次	2022年	2021年
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	39		
净利润	40	**3,864,044.59**	**2,362,135.79**
加：资产减值准备	41		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	42	215,766.59	259,095.73
无形资产摊销	43		
长期待摊费用摊销	44		
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）	45		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	46		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	47		
财务费用（收益以“-”号填列）	48	4,662,792.27	3,184,241.44
投资损失（收益以“-”号填列）	49		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	50		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	51		
存货的减少（增加以“-”号填列）	52	5,174,335.28	1,000,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	53	-33,000,801.19	44,029,542.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	54	21,625,946.38	-47,747,538.78
其他	55	-74,197.43	-127,051.96
经营活动产生的现金流量净额	56	**2,467,886.49**	**2,960,424.53**
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动	57		
债务转为资本	58		
一年内到期的可转换公司的债券	59		
融资租入固定资产	60		
3. 现金及现金等价物净增加情况	61		
现金的期末余额	62	**4,496,706.09**	**9,695,516.87**
减：现金的期初余额	63	**9,695,516.87**	**5,926,166.99**
加：现金等价物的期末余额	64		
减：现金等价物的期初余额	65		
现金及现金等价物净增加额	66	**-5,198,810.78**	**3,769,349.88**

所有者权益增减变动表

编制单位：深圳铿时建设集团有限公司　　2022年度　　单位：人民币元

项目	本期金额							
	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	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	25,000,000.00	-	775,025.71	-	-	-	-56,780.50	25,718,245.21
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年年初余额	25,000,000.00	-	775,025.71	-	-	-	-56,780.50	25,718,245.21
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	3,789,847.16	3,789,847.16
（一）综合收益总额							3,864,044.59	3,864,044.59
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的资本								-
2.其他权益工具持有者投入资本								-
3.股份支付计入所有者权益的金额								-
4.其他								-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-74,197.43	-74,197.43
1.提取盈余公积								-
2.对所有者的分配								-
3.其他							-74,197.43	-74,197.43
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）								-
2.盈余公积转增资本（或股本）								-
3.盈余公积弥补亏损								-
4.设定受益计划变动额结转留存收益								-
5.其他								-
四、本年年末余额	25,000,000.00	-	775,025.71	-	-	-	3,733,066.66	29,508,092.37

261

所有者权益增减变动表

编制单位：深圳铿时建设集团有限公司　　2022年度　　单位：人民币元

项目	上期金额							
	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	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	25,000,000.00	-	775,025.71	-	-	-	-2,291,842.33	23,483,183.38
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他							-	-
二、本年年初余额	25,000,000.00	-	775,025.71	-	-	-	-2,291,842.33	23,483,183.38
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	2,235,061.83	2,235,061.83
（一）综合收益总额							2,362,135.79	2,362,135.79
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-127,073.96	-127,073.96
1.所有者投入的资本								-
2.其他权益工具持有者投入资本								-
3.股份支付计入所有者权益的金额								-
4.其他							-127,073.96	-127,073.96
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积								-
2.对所有者的分配								-
3.其他								-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）								-
2.盈余公积转增资本（或股本）								-
3.盈余公积弥补亏损								-
4.设定受益计划变动额结转留存收益								-
5.其他								-
四、本年年末余额	25,000,000.00	-	775,025.71	-	-	-	-56,780.50	25,718,245.21

深圳铿时建设集团有限公司
财务报表附注
2022年度

单位：人民币元

一、公司基本情况：

本公司为1994年1月18日正式成立的有限责任公司（外商投资、非独资），持有深圳市市场监督管理局统一社会信用代码：91440300618819667H《企业法人营业执照》，注册资本人民币6,800.00万元，经营期限为永续经营。

法定代表人：邱土子。

住所：深圳市福田区天安数码城创新科技广场A1103。

一般经营项目：承接室内外装饰工程、铝合金工程、不锈钢工程、幕墙工程、消防工程、灯光音响工程、园林绿化工程；建筑幕墙设计；建筑装饰装修工程设计与施工；智能化系统工程施工及设计；机电设备安装工程；安全技术防范系统设计、施工、上门维修；展览展示策划、设计；标识系统设计；工程设计咨询；装饰工程的设计与施工，空调、电气设备的上门安装及维修施工；建筑智能化工程设计及施工；建筑幕墙工程设计及施工、消防设施工程施工、园林绿化工程施工；建筑工程施工，钢结构工程施工，防水防腐保温工程施工，环保工程施工，市政工程施工，经营进出口业务；合同能源管理；清洁服务；会议系统、舞台灯光音响的上门安装；建筑材料、装潢材料、机电设备、通风空调设备、实验室设备、消防器材、灯饰、家具的购销；环保技术及环保设备的研发、技术咨询及销售；自有物业租赁；装饰材料的批发、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易商品，涉及配额、许可证管理及其他专项规定管理的商品，按国家有关规定办理）。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）。

二、重要会计政策

1、会计制度：本公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。

2、会计年度：采用公历年度，即从1月1日至12月31日为一个会计年度。

3、记账基础和计价原则：本公司的会计核算以权责发生制为记账基础。以历史成本为计价原则，同时，在符合相关会计准则等条件下，可以采用公允价值计价。

4、记账本位币：以人民币为记账本位币。

5、外币业务核算方法：会计年度内涉及的外币经营业务,采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折合为人民币记账,月(年)末对货币性项目按月(年)末的市场汇率进行调整,所产生的汇兑损益列入本年损益；属筹建期间的计入长期待摊费用，于生产经营开始时一次性计入损益；属与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额，则将其资本化。

6、坏账核算方法：采用直接转销法核算。

7、存货核算方法： 本公司存货主要包括:（具体内容如下：在途物资、原材料、包装物、低值易耗品、库存商品、委托加工物资、委托代销商品、受托代销商品等）。

本公司存货按照成本进行初始计量,采用加权平均法确定发出存货的实际成本;存货采用永续盘存制。

本公司采用一次转销法对周转材料进行摊销，计入相关资产的成本或者当期损益。

8、固定资产计价及其折旧方法：本公司对为生产商品、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有形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：（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。

固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值记入固定资产成本。购买固定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，固定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，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地除外，固定资产折旧采用平均年限法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的5%）确定其折旧率，分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋建筑物	20年	5.00%
办公设备	5年	19.00%
运输设备	4年	24.00%

9、在建工程核算的方法：在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款项的符合资本化条件的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。

10、无形资产与研究开发支出：无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。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，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

11、长期待摊费用：长期待摊费用的摊销方法为直线法，长期待摊费用的摊销期如下：（1）固定资产大修理支出在大修理间隔期内平均摊销；（2）企业在筹建期间发生的开办费，在开始生产经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益；（3）租入固定资产改良支出：在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销；（4）其余的长期待摊费用按照费用受益期限平均摊销。

12、职工薪酬的核算：在职工为公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬，为其缴纳的医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，应当根据职工提供服务的受益对象，分别下列情况处理：（1）应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；（2）应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；（3）其他职工薪酬，计入当期损益。

13、收入确认原则：

（a）商品销售收入：销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：（1）本公司及其子公司是以已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已出售的商品实施控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）与交易相关的经济利益能够流入企业；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（b）劳务销售：劳务的收入，在下列条件均能满足时予以确认：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工进度能够可靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

（c）让渡资产使用权：让渡资产使用权,在下列条件均能满足时予以确认：（1）与交易相关的经济利益能够流入企业；（2）收入金额能够可靠地计量。其中：利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

14、税项：本公司是增值税一般纳税人，适应的主要税种和税率如下：

增值税税率为销售收入的3%、6%、9%、13%。

城市维护建设税税率为交纳流转税的7%。

教育费附加为交纳流转税的3%。

地方教育附加为交纳流转税的2%。

企业所得税税率为25%。

三、财务报表主要项目注释

附注 1 货币资金

项　目	币 种	期末余额
库存现金	人民币	550,081.99
库存现金	港币	2,348.34
银行存款	人民币	3,944,275.76
合　计		4,496,706.09

附注 2 应收账款期末余额为 40,420,126.87元，其中大额列示如下：

名　称	经济内容	期末余额	账 龄
中海建筑有限公司	工程款	11,562,663.02	1年以内
深圳市太子湾商融置业有限公司	工程款	8,129,063.40	1年以内
深圳市招华国际会展发展有限公司	工程款	6,775,506.65	1年以内
汇港实业（深圳）有限公司	工程款	5,008,418.09	1年以内
云南建投第五建设有限公司	工程款	6,414,717.50	1年以内

附注 3 预付款项期末余额为 5,427,787.77元，其中大额列示如下：

名　称	经济内容	期末余额	账 龄
深圳市恒耀科技有限公司	材料款	1,153,780.76	1年以内
深圳市美鑫旺贸易行	材料款	1,410,116.00	1年以内
市北区鸿惠霖建材经营部	材料款	688,706.79	1年以内

附注 4 其他应收款期末余额为 32,474,951.31元，其中大额列示如下：

名　称	经济内容	期末余额	账 龄
深圳市虎虎生威投资有限公司	往来款	16,500,000.00	2-3年
深圳城市建筑装饰工程有限公司	往来款	2,938,339.28	2-3年

附注 5 固定资产及累计折旧

固定资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原 值				
房屋建筑物	1,745,187.75			1,745,187.75
办公设备	474,444.35	3,905.00		478,349.35
运输设备	646,252.04			646,252.04
合　计	2,865,884.14	3,905.00	-	2,869,789.14
二、累计折旧				
房屋建筑物	1,534,345.87	36,323.10		1,570,668.97
办公设备	391,538.94	30,947.09		422,486.03
运输设备	381,490.00	148,496.40		529,986.40
合　计	2,307,374.81	215,766.59	-	2,523,141.40

三、净值	558,509.33	346,647.74

附注 6 短期借款期末余额为 6,000,000.00元，列示如下：

名　　称	经济内容	期末余额
华夏银行	贷款	6,000,000.00

附注 7 应付账款期末余额 21,585,182.76元，其中大额款项列示如下：

名　　称	经济内容	期末余额	账龄
深圳市建晟建筑劳务有限公司	劳务款	15,964,697.46	1年以内
深圳市盈邦建材有限公司	劳务款	4,664,066.84	1年以内

附注 8 预收款项年末余额 4,303,705.00元，其中大额款项列示如下：

名　　称	经济内容	期末余额	账龄
佛山市国丰地产开发有限公司	工程款	4,160,000.00	2-3年

附注 9 应交税费

项　目	期初余额	期末余额
增值税	-970,053.04	-978,744.74
城市维护建设税	50,046.81	-
教育费附加	20,792.90	-
地方教育费附加	14,871.82	-
企业所得税	163,368.05	199,905.75
房产税	-	-
城镇土地使用税	-	-
印花税	1,328.20	11,950.29
个人所得税	3,294.29	-
合　计	-716,350.97	-766,888.70

深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）注册会计师未对本公司的税项进行专项审计，税金的实际缴纳以主管税务机关核定数为准。

附注 10 其他应付款期末余额为 21,580,636.49元，其中大额列示如下：

名　　称	经济内容	期末余额	账龄
邱土子	往来款	8,446,003.35	1-2年
黄梓贤	往来款	4,950,000.00	1-2年

附注 11 长期借款期末余额为 1,000,000.00元，列示如下：

名　　称	经济内容	期末余额
华夏银行	贷款	1,000,000.00

附注 12 实收资本

股东名称	应投资金	应投比例	实投资金	实投占应投比例
大略有限公司	6,800,000.00	10.00%	6,800,000.00	10.00%
深圳市森海业装饰材料有限公司	61,200,000.00	90.00%	18,200,000.00	26.76%
合　计	68,000,000.00	100.00%	25,000,000.00	36.76%

附注 13 营业收入及成本

项　目	收　入	成　本	毛　利	毛利率
主营业务	393,836,269.81	373,633,012.90	20,203,256.91	5.13%

附注 14 财务费用

项　　目	2021年度	2022年度
利息支出	478,527.77	398,710.44
利息收入	-17,588.08	-36,449.60
手续费用及其他	14,303.64	20,711.61
融资利息	2,705,713.67	4,279,819.82
合　　计	3,180,957.00	4,662,792.27

四、承诺事项

截止2022年12月31日，本公司无需说明的承诺事项。

五、或有事项

截止2022年12月31日，本公司无需说明的或有事项。

六、期后事项

截止审计报告日，本公司无需说明的期后非调整事项。

七、其他重要事项

截止2022年12月31日，本公司无需说明的其他重要事项。

法定代表人：　　主管会计机构负责人：　　会计机构负责人：

日　　期：　　日　　期：　　日　　期：

证书序号：0003994

会计师事务所

执业证书

名　　称：深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：肖杰

主任会计师：

经营场所：深圳市南山区桃园路北南新路东苏豪名厦27B1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470237

批准执业文号：深财会［2010］59号

批准执业日期：2010年10月12日

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》。

本复印件仅作为报告附件之用

发证机关：深圳市财政委员会

二〇一八 年六 月十二日

中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91440300564228393E

营业执照

名　　称　深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙

执行事务合伙人　肖杰

成 立 日 期　2010年11月01日

主要经营场所　深圳市南山区桃园路北南新路东苏豪名厦27楼B1室

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 10月 27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

5.1.2、2023 年审计报告

深圳市永鹏会计师事务所(普通合伙)

关于深圳铿时建设集团有限公司

二〇二三年度财务报表的

审计报告书

目　录	页　次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6-7
4、所有者权益变动表	8-9
5、财务报表附注	10-16
三、本所营业执照及执业许可证复印件	

深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN YONGPENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

深圳市南山区南新路苏豪名厦27楼B1室

电话(Tel)：2607 0755　2645 7565

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24XEF1XPGS

深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市南山区南新路苏豪名厦27楼B1　　电话：13246632832　26457565

机密　　深永鹏年审字[2024]158号

审 计 报 告

深圳镪时建设集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳镪时建设集团有限公司（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、现金流量表和所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司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

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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（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。

深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国　深圳　　中国注册会计师：

二〇二四年四月九日

资产负债表

编制单位：深圳镍时建设集团有限公司　　2023年12月31日　　单位：人民币元

资　产　类	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	20,163,153.67	4,496,706.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	684,950.00	998,070.00
应收账款	3	72,983,248.89	40,420,126.87
应收款项融资			
预付款项	4	5,415,117.77	5,427,787.77
其他应收款	5	32,483,383.38	32,474,951.31
存　货			-
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		**131,729,853.71**	**83,817,642.04**
非流动资产			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	6	769,948.38	346,647.74
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		769,948.38	346,647.74
资产总计		132,499,802.09	84,164,289.78

资产负债表(续)

编制单位：深圳铿时建设集团有限公司　　2023年12月31日　　单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	7	7,000,000.00	6,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	8	54,984,233.26	21,585,182.76
预收款项	9	4,511,881.50	4,303,705.00
合同负债			
应付职工薪酬	10	845,193.40	953,561.86
应交税费	11	-629,809.95	-766,888.70
其他应付款	12	32,016,205.51	21,580,636.49
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		**98,727,703.72**	**53,656,197.41**
非流动负债：			
长期借款	13	1,000,000.00	1,000,000.00
应付债券			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		**1,000,000.00**	**1,000,000.00**
负债合计		**99,727,703.72**	**54,656,197.41**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本(或股本)	14	25,000,000.00	25,000,000.00
其他权益工具			
资本公积		775,025.71	775,025.71
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	15	6,997,072.66	3,733,066.66
所有者权益(或股东权益)合计		**32,772,098.37**	**29,508,092.37**
负债和所有者权益(或股东权益)总计		**132,499,802.09**	**84,164,289.78**

利润表

编制单位：深圳辉时建设集团有限公司　　2023年　　单位：人民币元

项　目	附注	本年数	上年数
一、营业收入	16	340,313,708.11	393,836,269.81
减：营业成本	16	324,223,948.10	373,633,012.90
税金及附加		808,919.40	948,553.27
销售费用			
管理费用		7,103,368.49	9,573,187.24
研发费用			
财务费用	17	3,610,616.07	4,662,792.27
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）		**4,566,856.05**	**5,018,724.13**
加：营业外收入		18,074.32	143,335.32
减：营业外支出		35,066.80	10,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**4,549,863.57**	**5,152,059.45**
减：所得税费用		1,137,465.89	1,288,014.86
四、净利润（净亏损总额以“-”号填列）		**3,412,397.68**	**3,864,044.59**
（一）持续经营净利润		3,412,397.68	3,864,044.59
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		**3,412,397.68**	**3,864,044.59**
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

现金流量表

编制单位：深圳市时建设集团有限公司　　单位：人民币元

项　　目	行次	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	373,111,720.61	387,305,264.34
收到的税费返还	3		
收到的其他与经营活动有关的现金	4	18,971,400.47	32,164,682.20
经营活动现金流入小计	5	**392,083,121.08**	**419,469,946.54**
购买商品、接受劳务支付的现金	6	334,033,915.49	390,677,015.84
支付给职工以及为职工支付的现金	7	4,908,760.59	5,865,049.44
支付的各项税费	8	7,171,008.19	7,220,391.29
支付的其他与经营活动有关的现金	9	30,315,344.85	13,239,603.48
经营活动现金流出小计	10	**376,429,029.12**	**417,002,060.05**
经营活动产生的现金流量净额	11	**15,654,091.96**	**2,467,886.49**
二、投资活动产生的现金流量	12		
收回投资所收到的现金	13		
取得投资收益所收到的现金	14		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到的其他与投资活动有关现金	17		
投资活动现金流入小计	18	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	611,688.94	3,905.00
投资所支付的现金	20		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付的其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	**611,688.94**	**3,905.00**
投资活动产生的现金流量净额	24	**-611,688.94**	**-3,905.00**
三、筹资活动产生的现金流量	25		
吸收投资所收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27	13,000,000.00	600,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	28		
筹资活动现金流入小计	29	**13,000,000.00**	**600,000.00**
偿还债务所支付的现金	30	12,375,955.44	8,262,792.27
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31		
支付的其他与筹资活动有关的现金	32		
筹资活动现金流出小计	33	**12,375,955.44**	**8,262,792.27**
筹资活动产生的现金流量净额	34	**624,044.56**	**-7,662,792.27**
四、汇率变动对现金的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	**15,666,447.58**	**-5,198,810.78**
加：期初现金及现金等价物余额	37	**4,496,706.09**	**9,695,516.87**
六、期末现金及现金等价物余额	38	**20,163,153.67**	**4,496,706.09**

现金流量表（续）

编制单位：深圳铿时建设集团有限公司　　单位：人民币元

项　　目	行次	2023年	2022年
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	39		
净利润	40	**3,412,397.68**	**3,864,044.59**
加：资产减值准备	41		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	42	188,318.80	215,766.59
无形资产摊销	43		
长期待摊费用摊销	44		
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）	45		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	46		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	47		
财务费用（收益以“-”号填列）	48	376,032.30	4,662,792.27
投资损失（收益以“-”号填列）	49		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	50		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	51		
存货的减少（增加以“-”号填列）	52	-	5,174,335.28
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	53	-32,245,764.09	-33,000,801.19
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	54	44,071,506.31	21,625,946.38
其他	55	-148,391.68	-74,197.43
经营活动产生的现金流量净额	56	**15,654,099.32**	**2,467,886.49**
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动	57		
债务转为资本	58		
一年内到期的可转换公司的债券	59		
融资租入固定资产	60		
3. 现金及现金等价物净增加情况	61		
现金的期末余额	62	**20,163,153.67**	**4,496,706.09**
减：现金的期初余额	63	**4,496,706.09**	**9,695,516.87**
加：现金等价物的期末余额	64		
减：现金等价物的期初余额	65		
现金及现金等价物净增加额	66	**15,666,447.58**	**-5,198,810.78**

所有者权益增减变动表

编制单位：深圳铿时建设集团有限公司　　2023年度　　单位：人民币元

项 目	本期金额							
	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	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	**25,000,000.00**	**-**	**775,025.71**	**-**	**-**	**-**	**3,733,066.66**	**29,508,092.37**
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他							-148,391.68	-148,391.68
二、本年年初余额	**25,000,000.00**	**-**	**775,025.71**	**-**	**-**	**-**	**3,584,674.98**	**29,359,700.69**
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3,412,397.68**	**3,412,397.68**
（一）综合收益总额							3,412,397.68	3,412,397.68
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的资本								-
2.其他权益工具持有者投入资本								-
3.股份支付计入所有者权益的金额								-
4.其他								-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积								-
2.对所有者的分配								-
3.其他							-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）								-
2.盈余公积转增资本（或股本）								-
3.盈余公积弥补亏损								-
4.设定受益计划变动额结转留存收益								-
5.其他								-
四、本年年末余额	**25,000,000.00**	**-**	**775,025.71**	**-**	**-**	**-**	**6,997,072.66**	**32,772,098.37**

279

所有者权益增减变动表

编制单位：深圳铿时建设集团有限公司　　2023年度　　单位：人民币元

项 目	上期金额							
	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	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	25,000,000.00	-	775,025.71	-	-	-	-56,780.50	25,718,245.21
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他							-74,197.43	-74,197.43
二、本年年初余额	25,000,000.00	-	775,025.71	-	-	-	-130,977.93	25,644,047.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	3,864,044.59	3,864,044.59
（一）综合收益总额							3,864,044.59	3,864,044.59
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的资本								-
2.其他权益工具持有者投入资本								-
3.股份支付计入所有者权益的金额								-
4.其他								-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积								-
2.对所有者的分配								-
3.其他								-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）								-
2.盈余公积转增资本（或股本）								-
3.盈余公积弥补亏损								-
4.设定受益计划变动额结转留存收益								-
5.其他								-
四、本年年末余额	25,000,000.00	-	775,025.71	-	-	-	3,733,066.66	29,508,092.37

深圳铿时建设集团有限公司
财务报表附注
2023年度

单位：人民币元

一、公司基本情况：

本公司为1994年1月18日正式成立的有限责任公司（外商投资、非独资），持有深圳市市场监督管理局统一社会信用代码：91440300618819667H《企业法人营业执照》，注册资本人民币6,800.00万元，经营期限为永续经营。

法定代表人：邱土子。

住所：深圳市福田区天安数码城创新科技广场A1103。

一般经营项目：承接室内外装饰工程、铝合金工程、不锈钢工程、幕墙工程、消防工程、灯光音响工程、园林绿化工程；建筑幕墙设计；建筑装饰装修工程设计与施工；智能化系统工程施工及设计；机电设备安装工程；安全技术防范系统设计、施工、上门维修；展览展示策划、设计；标识系统设计；工程设计咨询；装饰工程的设计与施工，空调、电气设备的上门安装及维修施工；建筑智能化工程设计及施工；建筑幕墙工程设计及施工、消防设施工程施工、园林绿化工程施工；建筑工程施工，钢结构工程施工，防水防腐保温工程施工，环保工程施工，市政工程施工，经营进出口业务；合同能源管理；清洁服务；会议系统、舞台灯光音响的上门安装；建筑材料、装潢材料、机电设备、通风空调设备、实验室设备、消防器材、灯饰、家具的购销；环保技术及环保设备的研发、技术咨询及销售；自有物业租赁；装饰材料的批发、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易商品，涉及配额、许可证管理及其他专项规定管理的商品，按国家有关规定办理）。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）。

二、重要会计政策

1、会计制度：本公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。

2、会计年度：采用公历年度，即从1月1日至12月31日为一个会计年度。

3、记账基础和计价原则：本公司的会计核算以权责发生制为记账基础。以历史成本为计价原则，同时，在符合相关会计准则等条件下，可以采用公允价值计价。

4、记账本位币：以人民币为记账本位币。

5、外币业务核算方法：会计年度内涉及的外币经营业务，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折合为人民币记账，月(年)末对货币性项目按月(年)末的市场汇率进行调整，所产生的汇兑损益列入本年损益；属筹建期间的计入长期待摊费用，于生产经营开始时一次性计入损益；属与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额，则将其资本化。

6、坏账核算方法：采用直接转销法核算。

7、存货核算方法： 本公司存货主要包括：（具体内容如下：在途物资、原材料、包装物、低值易耗品、库存商品、委托加工物资、委托代销商品、受托代销商品等）。

本公司存货按照成本进行初始计量，采用加权平均法确定发出存货的实际成本；存货采用永续盘存制。

本公司采用一次转销法对周转材料进行摊销，计入相关资产的成本或者当期损益。

8、固定资产计价及其折旧方法：本公司对为生产商品、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有形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：（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。

固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值记入固定资产成本。购买固定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，固定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，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地除外，固定资产折旧采用平均年限法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的5%）确定其折旧率，分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋建筑物	20年	5.00%
办公设备	5年	19.00%
运输设备	4年	24.00%

9、在建工程核算的方法：在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款项的符合资本化条件的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。

10、无形资产与研究开发支出：无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。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，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

11、长期待摊费用：长期待摊费用的摊销方法为直线法，长期待摊费用的摊销期如下：（1）固定资产大修理支出在大修理间隔期内平均摊销；（2）企业在筹建期间发生的开办费，在开始生产经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益；（3）租入固定资产改良支出：在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销；（4）其余的长期待摊费用按照费用受益期限平均摊销。

12、职工薪酬的核算：在职工为公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬，为其缴纳的医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，应当根据职工提供服务的受益对象，分别下列情况处理：（1）应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；（2）应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；（3）其他职工薪酬，计入当期损益。

13、收入确认原则：

（a）商品销售收入：销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：（1）本公司及其子公司是以已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已出售的商品实施控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）与交易相关的经济利益能够流入企业；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（b）劳务销售：劳务的收入，在下列条件均能满足时予以确认：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工进度能够可靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

（c）让渡资产使用权：让渡资产使用权，在下列条件均能满足时予以确认：（1）与交易相关的经济利益能够流入企业；（2）收入金额能够可靠地计量。其中：利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

14、税项：本公司是增值税一般纳税人，适应的主要税种和税率如下：

增值税税率为销售收入的3%、6%、9%、13%。

城市维护建设税税率为交纳流转税的7%。

教育费附加为交纳流转税的3%。

地方教育附加为交纳流转税的2%。

企业所得税税率为25%。

三、财务报表主要项目注释

附注 1 货币资金

项　目	币 种	期末余额
库存现金	人民币	248,398.82
库存现金	港币	2,489.86
银行存款	人民币	19,912,264.99
合　计		20,163,153.67

附注 2 应收票据期末余额为 684,950.00元，其中大额列示如下：

名　称	经济内容	期末余额	账 龄
中赫置地有限公司	货 款		1年-2年

附注 3 应收账款期末余额为 72,983,248.89元，其中大额列示如下：

名　　称	经济内容	期末余额	账 龄
深圳市赤湾房地产开发有限公司	工程款	13,532,620.96	1年以内
深圳市招华国际会展发展有限公司	工程款	11,094,474.65	1年以内
深圳市太子湾商融置业有限公司	工程款	8,046,500.87	1年以内
招商三亚崖州湾发展有限公司	工程款	4,660,475.69	1年以内
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	工程款	4,730,855.06	1年以内

附注 4 预付款项期末余额为 5,415,117.77元，其中大额列示如下：

名　　称	经济内容	期末余额	账 龄
深圳市恒耀科技有限公司	材料款	1,153,780.76	1年-2年
深圳市美鑫旺贸易行	材料款	1,410,116.00	3年以上

附注 5 其他应收款期末余额为 32,483,383.38元，其中大额列示如下：

名　　称	经济内容	期末余额	账 龄
深圳城市建筑装饰工程有限公司	保证金	2,938,339.28	3年以上
投标保证金	保证金	2,095,721.25	1年-2年

附注 6 固定资产及累计折旧

固定资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原 值				
房屋建筑物	1,745,187.75	-	-	1,745,187.75
办公设备	478,349.35	-	59.00	478,290.35
运输设备	646,252.04	611,688.94	-	1,257,940.98
合　计	2,869,789.14	611,688.94	59.00	3,481,419.08
二、累计折旧				
房屋建筑物	1,570,668.97	-	-	1,570,668.97
办公设备	422,486.03	21,946.31	-	444,432.34
运输设备	529,986.40	166,382.99	-	696,369.39
合　计	2,523,141.40	188,329.30	-	2,711,470.70
三、净 值	346,647.74			769,948.38

附注 7 短期借款期末余额为 7,000,000.00元，列示如下：

名　　称	经济内容	期末余额
华夏银行	贷 款	6,000,000.00
深圳福田银座村镇银行	贷 款	1,000,000.00
合计		7,000,000.00

以上向华夏银行借款600万元，借款期限分别为：200万元借款期限2023年10月27日至2026年01月19日，年利率3.65%；400万元借款期限2023年05月22日至2026年01月19日，年利率3.65%。向深圳福田银座村镇银行借款100万元，借款期限2023年12月06日至2024年01月06日，年利率8.376%。

附注 8 应付账款期末余额 54,984,233.26元，其中大额款项列示如下：

名　　称	经济内容	期末余额	账 龄
深圳市建晟建筑劳务有限公司	劳务款	17,721,292.72	1年以内
深圳市建恒厦劳务有限公司	劳务款	2,471,570.00	1年以内
深圳市万年青园林绿化有限公司	材料款	1,706,812.60	1年以内

附注 9 预收款项年末余额 4,511,881.50元，其中大额款项列示如下：

名　　称	经济内容	期末余额	账 龄
佛山市国丰地产开发有限公司	工程款	4,160,000.00	3年以上

附注 10 应付职工薪酬

项　目	期初余额	期末余额
职工薪酬	953,561.86	845,193.40
合　计	953,561.86	845,193.40

附注 11 应交税费

项　目	期初余额	期末余额
增值税	-978,744.74	-880,770.35
城市维护建设税	-	-
教育费附加	-	-
地方教育费附加	-	-
企业所得税	199,905.75	192,195.84
房产税	-	-
城镇土地使用税	-	-
印花税	11,950.29	58,764.56
个人所得税	-	-
合　计	-766,888.70	-629,809.95

深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）注册会计师未对本公司的税项进行专项审计，税金的实际缴纳以主管税务机关核定数为准。

附注 12 其他应付款期末余额为 32,016,205.51元，其中大额列示如下：

名　　称	经济内容	期末余额	账 龄
邱土子	往来款	8,446,003.35	1年-2年
杨　海	往来款	3,122,219.17	1年以内

附注 13 长期借款期末余额为 1,000,000.00元，列示如下：

名　　称	经济内容	期末余额
华夏银行	贷款	1,000,000.00

以上华夏银行借款100万元，期限为2021年02月08日至2024年02月08日，年利率4.70%。

附注 14 实收资本

股东名称	应投资金	应投比例	实投资金	实投占应投比例
大略有限公司	6,800,000.00	10.00%	6,800,000.00	10.00%
深圳市森海业装饰材料有限公司	61,200,000.00	90.00%	18,200,000.00	26.76%
合　计	68,000,000.00	100.00%	25,000,000.00	36.76%

以上实收资本业经深圳中兴信会计师事务所(普通合伙)于2015年12月15日出具中兴信（外）验字[2015]027号验资报告验证。

附注 15 未分配利润

项　　目	期初余额	期末余额
本年年初未分配利润	-56,780.50	3,733,066.66
加：本期净利润转入	3,864,044.59	3,412,397.68
其他因素调整	74,197.43	148,391.68
本年年末未分配利润	3,733,066.66	6,997,072.66

附注 16 营业收入及成本

项　目	收　入	成　本	毛　利	毛利率
主营业务	340,313,708.11	324,223,948.10	16,089,760.01	4.73%

附注 17 财务费用

项　　目	2022年度	2023年度
利息支出	398,710.44	363,794.18
利息收入	-36,449.60	-80,977.80
手续费用及其他	20,711.61	92,788.03
融资利息	4,279,819.82	3,235,011.66
合　计	4,662,792.27	3,610,616.07

四、承诺事项

截止2023年12月31日，本公司无需说明的承诺事项。

五、或有事项

截止2023年12月31日，本公司无需说明的或有事项。

六、期后事项

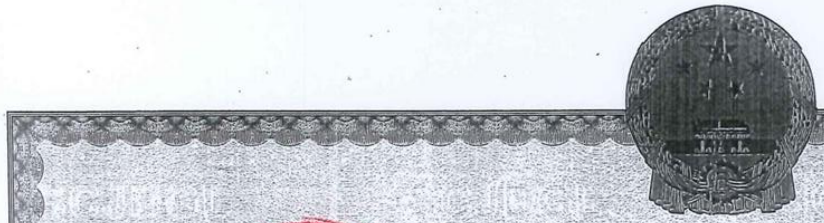
截止审计报告日，本公司无需说明的期后非调整事项。

七、其他重要事项

截止2023年12月31日，本公司无需说明的其他重要事项。

法定代表人：　　主管会计机构负责人：　　会计机构负责人：

日　　期：　　日　　期：　　日　　期：



统一社会信用代码

91440300564228393E

营业执照

本复印件仅作为报告附件之用

名　　称　深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙

执行事务合伙人　肖杰

成 立 日 期　2010年11月01日

主要经营场所　深圳市南山区桃园路北南新路东苏豪名厦27楼B1室

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 10月 27日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0003994

会计师事务所
执业证书

名　　称：深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：肖杰

主任会计师：

经 营 场 所：深圳市南山区桃园路北南新路东苏豪名厦27B1

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：47470237

批准执业文号：深财会［2010］59号

批准执业日期：2010年10月12日

说　明

本复印件仅作为报告附件之用

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：深圳市财政委员会

二〇一八 年六 月十二日

中华人民共和国财政部制

5.1.3、2024 年审计报告

深圳民生会计师事务所(普通合伙)

关于深圳铿时建设集团有限公司

2024 年度会计报表的

审计报告

目　　录　　页　次

一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
资产负债表	4-5
利润表	6
所有者权益变动表	7
现金流量表	8-9
财务报表附注	10-17
财务情况说明书	18-19
三、本所营业执照及执业许可证	

深圳民生会计师事务所(普通合伙)

Shen Zhen Min Sheng Certified Public Accountants(General Partnership)

电话：83137003 83133872 传真：83133874

地址：深圳市罗湖区南湖街道嘉南社区嘉宾路2003号阳光酒店B座809

深民内审字[2025]第404号

审 计 报 告

深圳铿时建设集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了关于深圳铿时建设集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2024年12月31日的资产负债表，2024年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项是在对财务报表整体进行审计并形成意见的背景下进行处理的,我们不对这些事项提供单独的意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报

表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（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。

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

深圳民生会计师事务所(普通合伙)

（盖章）

中国注册会计师：

（签名并盖章）

中国注册会计师：

（签名并盖章）

中国·深圳

2025 年 05 月 30 日

资产负债表

2024年12月31日

编制单位：深圳市时建设集团有限公司　　单位:人民币元

资　产	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	四 1	29, 292, 079. 24	20, 163, 153. 67
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据		684, 950. 00	684, 950. 00
应收账款	四 2	112, 302, 738. 41	72, 983, 248. 89
预付款项	四 3	5, 415, 117. 77	5, 415, 117. 77
应收利息			
应收股利			
其他应收款	四 4	33, 756, 755. 69	32, 483, 383. 38
存　货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		181, 451, 641. 11	131, 729, 853. 71
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
未实现融资收益			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	四 5	606, 712. 68	769, 948. 38
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商　誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		606, 712. 68	769, 948. 38
资产总计		182, 058, 353. 79	132, 499, 802. 09

资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位：深圳市时建设集团有限公司　　单位:人民币元

负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款		7,000,000.00	7,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	四6	74,891,869.04	54,984,233.26
预收款项	四7	353,084.50	4,511,881.50
应付职工薪酬	四8	1,191,243.37	845,193.40
应交税费	四9	-3,158,349.94	-629,809.95
应付利息			
应付股利			
其他应付款	四10	44,106,625.02	32,016,205.51
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		124,384,471.99	98,727,703.72
非流动负债:			
长期借款			1,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
递延收益			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			1,000,000.00
负债合计		124,384,471.99	99,727,703.72
所有者权益:			
实收资本(或股本)	四11	26,800,000.00	25,000,000.00
资本公积		775,025.71	775,025.71
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	四12	10,098,856.09	6,997,072.66
所有者权益合计		57,673,881.80	32,772,098.37
负债和所有者权益总计		182,058,353.79	132,499,802.09

利润表
2024年度

编制单位：深圳经济特区建设集团有限公司　　单位:人民币元

项　目	附注	本期金额	上期金额
一、 营业收入	四 13	457, 842, 563. 59	340, 313, 708. 11
减: 营业成本	四 13	441, 658, 080. 89	324, 223, 948. 10
税金及附加	四 14	971, 474. 57	808, 919. 40
销售费用			
管理费用	四 15	7, 016, 330. 38	7, 103, 368. 49
研发费用			
财务费用	四 16	2, 100, 455. 85	3, 610, 616. 07
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、 营业利润		6, 096, 221. 90	4, 566, 856. 05
加: 营业外收入	四 17	31, 818. 74	18, 074. 32
减: 营业外支出	四 17	16, 170. 24	35, 066. 80
其中: 非流动资产处置损失			
三、 利润总额		6, 111, 870. 40	4, 549, 863. 57
减: 所得税费用		1, 527, 967. 60	1, 137, 465. 89
四、 净利润		4, 583, 902. 80	3, 412, 397. 68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、 其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、 综合收益总额		4, 583, 902. 80	3, 412, 397. 68
七、 每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

所有者权益变动表

2024年度

编制单位：深圳建科建设集团有限公司　　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	所有者权益合计
一、上年期末余额	25,000,000.00	775,025.71					6,997,072.66	32,772,098.37
加:会计政策变更								
前期差错更正							-1,482,119.37	-1,482,119.37
二、本年期初余额	25,000,000.00	775,025.71					5,514,953.29	31,289,979.00
三、本年增减变动金额(减少以"-"号填列)	1,800,000.00						4,583,902.80	6,383,902.80
(一)净利润							4,583,902.80	4,583,902.80
(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相关的所得税影响								
4.其他								
(三)所有者投入和减少资本	1,800,000.00							1,800,000.00
1.所有者投入资本	1,800,000.00							1,800,000.00
2.股份支付入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)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								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
四、本年期末余额	26,800,000.00	775,025.71					10,098,856.09	37,673,881.80

现金流量表

2024年度

编制单位：深圳市时建设集团有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	本期金额
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		455,044,459.50
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		28,639,711.38
现金流入小计		483,684,170.88
购买商品、接受劳务支付的现金		437,574,411.67
支付给职工以及为职工支付的现金		4,896,546.65
支付的各项税费		6,255,332.26
支付的其他与经营活动有关的现金		26,625,769.79
现金流出小计		475,352,060.37
经营活动产生的现金流量净额		8,332,110.51
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他经营单位收到的现金		
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,184.94
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		3,184.94
投资活动产生的现金流量净额		-3,184.94
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		1,800,000.00
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		1,800,000.00
偿还债务支付的现金		1,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息支付的现金		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		1,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		800,000.00
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		9,128,925.57
加：期初现金及现金等价物余额		20,163,153.67
六、期末现金及现金等价物余额		29,292,079.24

现金流量表(补充资料)

2024年度

编制单位：深圳控时建设集团有限公司　　单位:人民币元

项　　目	附注	本期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润		4,583,902.80
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		166,420.64
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“一”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)		
财务费用(收益以“一”号填列)		
投资损失(收益以“一”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)		
存货的减少(增加以“一”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)		-40,592,861.83
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)		45,656,768.27
其他		-1,482,119.37
经营活动产生的现金流量净额		8,332,110.51
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		29,292,079.24
减: 现金的期初余额		20,163,153.67
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		9,128,925.57

深圳铿时建设集团有限公司

财务报表附注

2024年度

编制单位：深圳铿时建设集团有限公司　　单位:人民币 元

一 、公司的基本情况

深圳铿时建设集团有限公司（以下称“本公司”），成立于1994年01月18日，本公司最新工商信息如下：
名称：深圳铿时建设集团有限公司
统一社会信用代码：91440300618819667H
住所：深圳市福田区天安数码城创新科技广场A1103
法定代表人：邱土子
注册资本：6800万元人民币
公司类型：有限责任公司（外商投资、非独资）
营业期限：永续经营

经营范围：一般经营项目：承接室内外装饰工程、铝合金工程、不锈钢工程、幕墙工程、消防工程、灯光音响工程、园林绿化工程；建筑幕墙设计；建筑装饰装修工程设计与施工；智能化系统工程施工及设计；机电设备安装工程；安全技术防范系统设计、施工、上门维修；展览展示策划、设计；标识系统设计；工程设计咨询；装饰工程的设计与施工，空调、电气设备的上门安装及维修施工；建筑智能化工程设计及施工；建筑幕墙工程设计及施工、消防设施工程施工、园林绿化工程施工；建筑工程施工，钢结构工程施工，防水防腐保温工程施工，环保工程施工，市政工程施工，经营进出口业务；合同能源管理；清洁服务；会议系统、舞台灯光音响的上门安装；建筑材料、装潢材料、机电设备、通风空调设备、实验室设备、消防器材、灯饰、家具的购销；环保技术及环保设备的研发、技术咨询及销售；自有物业租赁；装饰材料的批发、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易商品，涉及配额、许可证管理及其他专项规定管理的商品，按国家有关规定办理）。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）。

二 、重要会计政策、会计估计的说明

1 、会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则及其补充规定 。

2 、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3 、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4 、记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为基础，各项资产除按规定应以评估价值计价外，取得时均以历史成本为计价基础。

5 、外币业务的核算方法及折算方法

本公司对发生的外币经济业务，采用当月末中国人民银行公布的市场汇率（中间价）折合为记账本位币记账。筹建期间发生的汇兑损益计入长期待摊费用；购建固定资产发生的汇兑损益，在固定资产达到预定可使用状态前计入各项在建工程成本；除上述情况以外发生的汇兑损益计入当期财务费用 。

6 、现金及现金等价物的确定标准

现金为本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物为本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7 、应收款项

本公司坏账确认标准为: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，不足冲销的差额，计当期损益。按账龄分析与个别认定相结合的方法计提坏账准备，并计当期损益。

300

A. 不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
无风险组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合，包括股东、本公司合并范围内的公司、备用金、关联方代垫款、押金及保证金等。

B. 不同组合计提坏账准备的计提方法：

项　　目	计提方法
账龄组合	采用账龄分析法计提坏账
无风险组合	不计提

采用账龄分析法计提坏账准备的组合：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00
3年以上	100.00	100.00

8 、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

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

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

（5）周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

9 、金融资产和金融负债

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

10 、长期股权投资

（1）初始投资成本的确定

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

（2）后续计量及损益确认方法

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

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11 、固定资产计价及折旧方法

本公司固定资产指使用期限超过一年，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有单位价值较高的有形资产。固定资产按取得时实际成本入账，以年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	预计净残值率%	预计使用年限	年折旧率%
房屋及建筑物	5.00	20年	4.75
机器设备	5.00	10年	9.50
运输设备	5.00	4年	23.75
办公设备	5.00	5年	19.00
电子及其他设备	5.00	3年	31.67

12 、长期待摊费用

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

13 、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）。

14 、收入确认原则

商品销售:本公司的商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，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控制，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

提供劳务:(1)在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的证据时，确认劳务收入。(2)按完工百分比法，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。

三 、主要税费项目

本公司主要适用的税(费)种和税(费)率

税　　种	计　税　依　据	税　率　%
增值税	销售商品或提供服务收入	9
城市维护建设税	增值税	7
教育费附加	增值税	3
地方教育费附加	增值税	2
企业所得税	应纳税所得额	25

四 、财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指2024年1月1日，“期末”指2024年12月31日，“上年”指2023年度，“本年”指2024年度。

1 、货币资金

项　　目	期末余额	期初余额
库存现金	117,375.99	248,398.82
银行存款	29,174,703.25	19,914,754.85
合　　计	29,292,079.24	20,163,153.67

2 、应收账款

账龄结构如下:

账　龄	期末数			期初数		
	期末余额	比例	坏账准备	期初余额	比例	坏账准备
1年以内	112,302,738.41	100.00%		72,983,248.89	100.00%	
合　计	112,302,738.41	100.00%		72,983,248.89	100.00%	

项目列示	期末账面余额
深圳市乐享置业有限公司	15,975,494.04
深圳市招兴置业有限公司	11,172,589.74
深圳招商房地产有限公司	10,203,055.02
华润（深圳）有限公司	9,000,000.00
深圳市太子湾商融置业有限公司	8,000,259.25
合　　计	54,351,398.05

3 、预付款项

账龄结构如下:

账　龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	5,415,117.77	100.00%	5,415,117.77	100.00%
合　计	5,415,117.77	100.00%	5,415,117.77	100.00%

项目列示	期末账面余额
深圳市美鑫旺贸易行	1,410,116.00
深圳市恒耀科技有限公司	1,153,780.76
市北区鸿惠霖建材经营部	688,706.79
深圳市宝安区新安丰锋阀门管件经销部	400,000.00
深圳市宝安区龙华烁兴五金工具商行	316,100.00
合　　计	3,968,703.55

4 、其他应收款

账龄结构如下：

账 龄	期末数			期初数		
	期末余额	比例	坏账准备	期初余额	比例	坏账准备
1年以内	33,756,755.69	100.00%		32,483,383.38	100.00%	
合　　计	33,756,755.69	100.00%		32,483,383.38	100.00%	

5 、固定资产

项　　目	期初账面余额	本年增加额	本年减少额	期末账面余额
原　　值				
房屋及建筑物	1,745,187.75	-		1,745,187.75
运输设备	1,257,940.98	-		1,257,940.98
电子设备及其他	478,290.35	3,184.94		481,475.29
合　　计	3,481,419.08	3,184.94	-	3,484,604.02
累计折旧				
房屋及建筑物	1,570,668.97	-		1,570,668.97
运输设备	696,369.39	148,600.14		844,969.53
电子设备及其他	444,432.34	17,820.50		462,252.84
合　　计	2,711,470.70	166,420.64	-	2,877,891.34
账面价值				
房屋及建筑物	174,518.78			174,518.78
运输设备	561,571.59			412,971.45
电子设备及其他	33,858.01			19,222.45
合　　计	769,948.38			606,712.68

6 、应付账款

账龄结构如下：

账　龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	94,891,869.04	100.00%	54,984,233.26	100.00%
合　　计	94,891,869.04	100.00%	54,984,233.26	100.00%

项目列示	期末账面余额
深圳市建晟建筑劳务有限公司	20,577,885.34
中建东方装饰有限公司	13,924,850.00
深圳市金美坚龙装饰材料有限公司	9,987,542.83
东莞市大为线缆有限公司	8,630,293.59
深圳市金壕装饰材料有限公司	7,691,547.01
合　　计	60,812,118.77

7 、预收款项

账龄结构如下：

账　龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	353,084.50	100.00%	4,511,881.50	100.00%
合　计	353,084.50	100.00%	4,511,881.50	100.00%

项目列示	期末账面余额
深圳市远见医院投资管理有限公司	343,786.50
深圳职业技术学院	7,303.00
城大研究院（深圳）公司	1,995.00
合　计	353,084.50

8 、应付职工薪酬

项　目	期末数	期初数
应付职工薪酬	1,191,243.37	845,193.40
合　计	1,191,243.37	845,193.40

9 、应交税费

项　目	期末数	期初数
应交税费	-3,158,349.94	-629,809.95
合　计	-3,158,349.94	-629,809.95

10 、其他应付款

本公司其他应付款按账龄列示如下：

账　龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	44,106,625.02	100.00%	32,016,205.51	100.00%
合　计	44,106,625.02	100.00%	32,016,205.51	100.00%

11 、实收资本

股东名称	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
大略有限公司	6,800,000.00	-	-	6,800,000.00
深圳市森海业装饰材料有限公司	18,200,000.00	1,800,000.00	-	20,000,000.00
合　计	25,000,000.00	1,800,000.00	-	26,800,000.00

12 、未分配利润

项　目	期末金额	情况说明
上年期末余额	6,997,072.66	
其中：前期差错更正	-1,482,119.37	
本年期初余额	5,514,953.29	
本年净利润	4,583,902.80	
本年期末余额	10,098,856.09	

13、营业收入和营业成本

项　目	收　入	
	本年数	上年数
主营业务收入	457,842,563.59	340,313,708.11
其他业务收入	-	-
合　计	457,842,563.59	340,313,708.11
项　目	成　本	
	本年数	上年数
主营业务成本	441,658,080.89	324,223,948.10
其他业务成本	-	-
合　计	441,658,080.89	324,223,948.10

14、税金及附加

项　目	本年数	上年数
税金及附加	971,474.57	808,919.40
合　计	971,474.57	808,919.40

15、管理费用

项　目	本年数	上年数
管理费用	7,016,330.38	7,103,368.49
合　计	7,016,330.38	7,103,368.49

16、财务费用

项　目	本年数	上年数
财务费用	2,100,455.85	3,610,616.07
合　计	2,100,455.85	3,610,616.07

17、营业外收入和营业外支出

项　目	收　入	支　出
	本年数	本年数
营业外收入及支出	31,818.74	16,170.24
合　计	31,818.74	16,170.24

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

深圳铿时建设集团有限公司
财务情况说明书

一、企业基本情况

深圳铿时建设集团有限公司（以下称“本公司”），成立于1994年01月18日，本公司最新工商信息如下：

名称：深圳铿时建设集团有限公司

统一社会信用代码：91440300618819667H

住所：深圳市福田区天安数码城创新科技广场A1103

法定代表人：邱土子

注册资本：6800万元人民币

公司类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

营业期限：永续经营

经营范围：一般经营项目：承接室内外装饰工程、铝合金工程、不锈钢工程、幕墙工程、消防工程、灯光音响工程、园林绿化工程；建筑幕墙设计；建筑装饰装修工程设计与施工；智能化系统工程施工及设计；机电设备安装工程；安全技术防范系统设计、施工、上门维修；展览展示策划、设计；标识系统设计；工程设计咨询；装饰工程的设计与施工，空调、电气设备的上门安装及维修施工；建筑智能化工程设计及施工；建筑幕墙工程设计及施工、消防设施工程施工、园林绿化工程施工；建筑工程施工，钢结构工程施工，防水防腐保温工程施工，环保工程施工，市政工程施工，经营进出口业务；合同能源管理；清洁服务；会议系统、舞台灯光音响的上门安装；建筑材料、装潢材料、机电设备、通风空调设备、实验室设备、消防器材、灯饰、家具的购销；环保技术及环保设备的研发、技术咨询及销售；自有物业租赁；装饰材料的批发、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易商品，涉及配额、许可证管理及其他专项规定管理的商品，按国家有关规定办理）。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）。

二、资产状况

2024年12月31日公司账面资产总额为182,058,353.79元，其中：账面流动资产为181,451,641.11元，非流动资产为606,712.68元。

三、负债状况

2024年12月31日公司账面负债总额为144,384,471.99元，其中：账面流动负债为144,384,471.99元，非流动负债为0.00元。

四、所有者权益

2024年12月31日公司账面所有者权益总额为37,673,881.80元，其中：账面实收资本为26,800,000.00元，资本公积为775,025.71元，未分配利润为10,098,856.09元。

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

本年度账面实现营业收入457,842,563.59元；营业成本为441,658,080.89元。



会计师事务所
执业证书

名　　称：深圳民生会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：李德元

主任会计师：

经营场所：深圳市罗湖区南湖街道嘉南社区嘉宾路2003号阳光酒店B座809

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470083

批准执业文号：深财会[2005]8号

批准执业日期：2005年1月24日

证书序号：0021197

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

2023年 12月 27日

中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91440300771609682K

营业执照

名　　称　深圳民生会计师事务所(普通合伙)

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李德元

成 立 日 期　2005年02月01日

主要经营场所　深圳市罗湖区南湖街道嘉南社区嘉宾路2003号阳光酒店B座809

重要提示

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

登记机关

2023年12月2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