

标段编号： 2510-440305-04-01-70182601Y001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称： 中信城开元湾府项目一期302、370户型样板房及C栋展示
区精装修工程

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳市华南装饰集团股份有限公司

日期： 2026年05月19日

目 录

第一章 投标人资信标情况汇总表	2
第一节 营业执照	3
第二节 近三年完税凭证	4
第三节 银行授信额度证明	7
第四节 资信存款证明	22
第五节 企业近三年财务状况表	23
一、2023 年度财务报表	24
二、2024 年度财务报表	69
三、2025 年度未审计的财务报表	113
第二章 企业同类工程业绩	115
第一节 投标人近 5 年自认为最具代表性的类似工程业绩（含在建项目）	115
第二节 凯达尔枢纽国际广场精装修工程	116
第三节 华海金湾公馆 A104-0135 宗地(B 地块)F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程	125
第四节 昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）	130
第五节 安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段（01 地块）	137
第六节 深圳市长圳公共住房及其附属工程总承包 EPC 项目精装修工程 ..	148
第三章 项目管理班子人员配备情况	159
第一节 拟派项目负责人（项目经理）相关证书	160
第二节 技术负责人相关证书	165
第三节 造价工程师相关证书	167
第四节 安全负责人相关证书	170
第五节 安全员相关证书	173
第六节 施工员相关证书	176
第七节 质量负责人相关证书	178
第八节 资料员相关证书	181
第九节 材料员相关证书	184
第十节 劳务员相关证书	187
第四章 拟派项目负责人（项目经理）简历表	189
第五章 项目经理业绩	190
第一节 深圳福田新沙项目 03 地块 T9、T10 户内简装及公区精装修工程	190
第二节 安居福汇阁项目精装修工程	205
第六章 其他	220
第一节 企业获奖	220
第二节 资质证书	224
第三节 投标人体现自身综合实力的其它证明材料	227
一、三体系认证证书	227
二、广东省诚信经营企业	230
三、连续十三年守合同重信用企业证书	230
四、百强企业	231
五、深圳市南山人才安居有限公司一表扬信	232

第一章 投标人资信标情况汇总表

投标人企业名称	深圳市华南装饰集团股份有限公司	法定代表人姓名	温斌
资质类别及等级	建筑装修装饰工程专业承包壹级	项目负责人资格类别及等级	周衍真 一级建造师
企业注册地	广东省深圳市（省市）	企业成立时间	1993年9月15日
企业类型	非上市股份有限公司 （按营业执照填写）	企业性质	民营（国企/民营/其他）
注册资金	17000（万元）	企业总人数	160
具备执业资格人员数量	注册建造师 <u>34</u> 人， 注册造价师 <u>6</u> 人， 注册结构工程师 <u>1</u> 人。	具备职称人员数量	正高级 <u> / </u> 人， 高级工程师 <u>14</u> 人， 中级 <u>19</u> 人， 初级 <u>15</u> 人。
银行授信额度	: 40000000 元	纳税情况	2023 年纳税金额： 12,303,506.62 元；
账户资金存款	: 1000000 元		2024 年纳税金额： 8,209,455.66 元； 2025 年纳税金额： 3,803,833.82 元；

附：营业执照、近三年完税凭证、银行授信额度证明、资信存款证明。

第一节 营业执照



统一社会信用代码
91440300192244711M

营 业 执 照
(副 本)



名 称 深圳市华南装饰集团股份有限公司

类 型 非上市股份有限公司

法定 代 表 人 温斌

成 立 日 期 1993年09月15日

住 所 深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

重 要 提 示

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

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

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

登 记 机 关


2024 年 01 月 30 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

第二节 近三年完税凭证

中华人民共和国 税收完税证明

26(0514)95 证明 00001605

税务机关	国家税务总局深圳市福田区税务局	填发日期	2026-05-14
纳税人名称	深圳市华南装饰集团股份有限公司	纳税人识别号	91440300192244711M
税种	税款所属时期	入(退)库日期	实缴(退)金额
增值税	2023-01-01 至 2023-12-31	2024-01-16	¥8210239.06
增值税	2023-06-01 至 2023-06-30	2023-10-30	¥-61893.84
企业所得税	2023-01-01 至 2023-12-31	2024-04-26	¥8459.08
城市维护建设税	2023-01-01 至 2023-12-31	2024-01-16	¥575626.73
城市维护建设税	2023-06-01 至 2023-06-30	2023-10-30	¥-4332.57
房产税	2023-01-01 至 2023-12-31	2023-12-27	¥122020.05
印花税	2023-01-10 至 2023-12-06	2023-12-07	¥440040.39
城镇土地使用税	2023-01-01 至 2023-12-31	2023-12-27	¥2118.72
教育费附加	2023-01-01 至 2023-12-31	2024-01-16	¥246697.17
教育费附加	2023-06-01 至 2023-06-30	2023-10-30	¥-1856.82
地方教育附加	2023-01-01 至 2023-12-31	2024-01-16	¥164464.78
地方教育附加	2023-06-01 至 2023-06-30	2023-10-30	¥-1237.88
残疾人就业保障金	2023-01-01 至 2023-12-31	2024-11-06	¥117903.61
金额合计(大写)	玖佰捌拾壹万捌仟贰佰肆拾捌元肆角捌分		¥9818248.48

妥善保管

手写无效



备注

填票人 电子税务局

第 1 页, 总共 1 页

本凭证不作纳税人记账、抵扣凭证

中华人民共和国 税收完税证明

26(0514)95 证明 00001624

税务机关	国家税务总局深圳市福田区税务局	填发日期	2026-05-14
纳税人名称	深圳市华南装饰集团股份有限公司	纳税人识别号	91440300192244711M

税种	税款所属时期	入(退)库日期	实缴(退)金额
增值税(滞纳金)	2024-01-01 至 2024-11-30	2025-03-11	¥37670.14
增值税	2024-01-01 至 2024-12-31	2025-03-11	¥6272242.10
企业所得税	2024-01-01 至 2024-12-31	2025-05-27	¥50083.12
城市维护建设税(滞纳金)	2024-01-01 至 2024-11-30	2025-03-11	¥2636.21
城市维护建设税	2024-01-01 至 2024-12-31	2025-03-11	¥439056.93
房产税	2024-01-01 至 2024-12-31	2024-12-18	¥9502.10
印花稅	2024-01-08 至 2024-12-06	2024-12-09	¥234124.52
城镇土地使用稅	2024-01-01 至 2024-12-31	2024-12-18	¥704.40
教育费附加	2024-01-01 至 2024-12-31	2025-03-11	¥188167.26
地方教育附加	2024-01-01 至 2024-12-31	2025-03-11	¥125444.84
残疾人就业保障金	2024-01-01 至 2024-12-31	2025-11-21	¥84395.74

妥善保管

手写无效

金额合计(大写) 柒佰肆拾肆万肆仟零贰拾柒元叁角陆分 ¥7444027.36



备注

填票人 电子税务局

第 1 页, 总共 1 页

本凭证不作纳税人记账、抵扣凭证

中华人民共和国 税收完税证明

26(0303)95 证明 00002272

税务机关	国家税务总局深圳市福田区税务局	填发日期	2026-03-03
纳税人名称	深圳市华南装饰集团股份有限公司	纳税人识别号	91440300192244711M

税种	税款所属时期	入(退)库日期	实缴(退)金额
增值税	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-20	¥2155957.35
城市维护建设税	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-20	¥150917.01
房产税	2025-01-01 至 2025-12-31	2025-11-21	¥9502.10
印花税	2025-01-16 至 2025-12-02	2025-12-15	¥145122.08
城镇土地使用税	2025-01-01 至 2025-12-31	2025-11-21	¥704.40
教育费附加	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-20	¥64678.74
地方教育附加	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-20	¥43119.15

妥善保管

手写无效

金额合计(大写) 贰佰伍拾柒万元捌角叁分 ¥2570000.83



备注

填票人 电子税务局

第 1 页, 总共 1 页

本凭证不作纳税人记账、抵扣凭证

第三节 银行授信额度证明

编号:BC2025061200001902



融资额度协议

合同版本号: SPDB202401

融资额度协议

公 司： 深圳市华南装饰集团股份有限公司 (下称“客户”)

主要营业地址： 深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

联系人： 叶秋男 电话： 15012453379

传真： / 电子邮箱： /

银 行： 上海浦东发展银行股份有限公司 深圳分 行 (下称“融资行”)

主要营业地址： 深圳市罗湖区笋岗街道田心社区浦诚路88号浦发大厦

联系人： 吴浩鹏 电话： 0755-81117974

本着平等互利的原则，本协议双方根据有关法律、法规，在平等、自愿的基础上，经友好协商一致，达成协议如下：

第一部分 一般条件和条款

1. 协议 在额度使用期限内由客户和融资行所签署的任何文件，包括额度变更协议(格式如附件一)和附属融资文件之内容均为本协议的组成部分，应与本协议一起阅读。

本协议(含有关本协议的补充协议)若与附属融资文件内容不一致的，以附属融资文件约定内容为准。

2. 额度 出于本协议的目的，额度使用期限是指融资行根据本协议第二部分商业条款(融资额度表)或额度变更协议中所载明的约定授予客户额度的有效使用期限，是指客户申请使用额度的发生期间而非债务履行期限；本协议项下各项业务的债务履行期限由双方在相应的附属融资文件中或对外出具的承诺性文件中予以确定。融资额度表(本协议第二部分)所列额度使用期限或者客户和融资行签署的任何有效的额度变更协议所载明的额度使用期限，以较晚签署者为准。客户应在该额度使用期限内向融资行提出申请使用融资额

度。客户超出该额度使用期限提出申请的，无论融资额度是否已经用尽，融资行均可予以拒绝。

3. 额度变更 本条件条款与融资额度表不一致的，以融资额度表（包括客户与融资行不时以额度变更协议对于融资额度表所做出的变更）为准。客户与融资行在额度使用期限内签署的任何附属融资文件，与本协议的规定不一致的，就该附属融资文件所涉及的业务而言，应以附属融资文件的规定为准。

虽有上述规定，融资行仍有权在其认为必要时，出于保障其债权安全的需要，通知客户在任何附属融资文件项下的融资提前到期，对于融资行向客户通知融资提前到期的情形，客户应当立即偿还融资款项；对于融资行按照客户的申请对外开立的信用证、保函/备用信用证、银行承兑汇票及融资行认定的其他业务，客户应当立即将保证金比例补足到 100%。

4. 融资 根据本协议及任何附属融资文件的规定，在融资额度及额度使用期限内，客户可按约定向融资行申请提供信贷融资（本协议中统称为融资），具体适用的融资品种按照融资额度表的规定。融资行在本协议项下对融资额度的承诺为可随时无条件撤销的承诺，即融资行有权因法律法规或政策变动，或受政府宏观货币政策或金融监管政策限制，或基于市场情况、资金头寸及财务成本情况、融资行自身业务需要、客户的信用状况恶化等原因，无需事先通知、有权随时单方面撤销的贷款承诺。融资行可以随时取消、冻结或者调整融资额度。

5. 附属融资文件 出于本协议的目的，附属融资文件是指经客户签署的文件，包括但不限于：

- (1) 就贷款而言，指流动资金借款合同、固定资产借款合同等与客户可能签署的任何其他贷款类文件；
- (2) 就票据贴现而言，指票据贴现业务协议书和客户可能签署的任何其他文件；
- (3) 就商票保贴而言，指商票保贴协议书和客户可能签署的任何其他文件；
- (4) 就保理融资而言，指保理融资协议和客户可能签署的任何其他文件；
- (5) 就信用证（包括国内信用证）出口押汇、托收押汇而言，指出口信用证押汇、出口托收押汇业务协议书和客户可能签署的任何其他文件；
- (6) 就信用证进口押汇而言，指进口押汇业务协议书和客户可能签署的任何其他文件；
- (7) 就打包贷款而言，指打包贷款业务协议书和客户可能签署的任何其他文件；
- (8) 就开立信用证而言，指开立信用证业务协议书和客户可能签署的任何其他文件；
- (9) 就开立保函/备用信用证而言，指开立保函/备用信用证业务协议书；
- (10) 就开立银行承兑汇票而言，指开立银行承兑汇票业务协议书和客户可能签署的任

何其他文件；

(11) 客户与融资行签署的其他融资文件。

对于客户提出的相关融资额度使用申请，在满足本协议约定及融资行要求的情况下，融资行将按照本协议及附属融资文件的条件向客户发放融资款项及/或按照客户要求对外出具承诺。但客户不得撤销或者变更其已经签署或提交之融资申请/协议，否则客户应当向融资行支付因其撤销或者变更申请/协议而导致的融资行的成本、费用和损失。

6. 文件提交 客户保证在签署本协议之前或根据融资行的要求向融资行提交如下文件或满足相应条件：

- (1) 客户最新的公司章程、营业执照的复印件；
- (2) 授权客户签署本协议和相关附属融资文件的董事会决议；
- (3) 客户对于授权代表的授权书及授权代理人的签字样本；
- (4) 已经按照融资行的要求经客户合法签署的所有附属融资文件；
- (5) 融资行要求的其他文件及/或条件。

7. 额度使用的前提条件

客户在使用额度前应满足以下前提条件：

- (1) 客户生产经营活动正常，财务状况良好，近3年无经营状况严重恶化的情况发生；
- (2) 客户未发生融资额度协议中载明的违约事件；
- (3) 如果本协议项下的业务是有担保的，则在融资行开展具体业务之前相应的担保文件已签署生效并且办妥必要的抵押/质押登记手续、担保权已设立；
- (4) 客户提出明确的额度使用计划；具体业务申请的要素及条件符合融资行相关规章制度及授信审批的各项要求；符合具体融资业务的办理条件；
- (5) 客户已提供其生产、经营、财务活动等情况和报表资料，并承诺在本协议有效期内按时提供并接受融资行的监督和检查；
- (6) 拟使用的额度金额未超过额度所剩余额；
- (7) 客户具体业务申请在额度使用期限内提出，且指定的放款日或者要求融资行开立信用证、保函/备用信用证、银行承兑汇票的开立日及其他业务开展日期是融资行的营业日；
- (8) 融资行要求的其他前提条件（若有，详见第二部分中的“其他约定事项”）。

8. 占用的融资额度 是指任何时候融资行按照本协议及附属融资文件的条件已经向客户发放的融资款项且未获客户偿还的本金金额、已经向客户承诺的融资款项（包括已经签署

具体融资协议项下的承诺额)但客户尚未提款的本金金额和按照客户的要求对外出具的担保性承诺(包括但不限于信用证、保函/备用信用证)所涉及金额之和,但应当扣除客户或者客户的担保人提供的保证金、存单、国债、银行承兑汇票等符合融资行管理规定的担保对应的融资款项。但本协议双方另有约定的除外。

9. 循环 对于可循环的融资额度,在客户履行了本协议及其附属融资文件项下的义务(包括偿还了相关融资款项或融资行垫付资金、因履行了基础合同的义务而解除了融资行在有关担保性承诺项下的责任、补足到100%保证金、融资行被解除了对外付款责任等)之后,已履行的义务涉及金额所占用的融资额度予以恢复,客户可以按照本协议的规定在额度使用期限内继续向融资行申请使用融资额度。非循环的融资额度,一经占用,非经融资行同意,不得在客户履行还款等义务后恢复使用。除本协议另有规定外,在额度使用期限内,融资行有权每年对客户情况和担保物情况进行复审,通过融资行复审的,客户可在下一年度继续使用融资额度;未通过融资行复审的,融资行有权在下一年度开始时取消融资额度,除仍在生效的附属融资文件不受影响外,未使用的和将来归还的融资额度不得再使用。

10. 担保 如果本协议项下的融资额度是有担保的,则客户按照本协议的规定申请融资的附加前提条件是该担保文件已经签署生效且持续有效,担保合同为抵/质押合同的,合同项下的担保物权已设立并持续有效。如果融资额度表对于开立信用证、保函/备用证、银行承兑汇票的保证金比例有要求的,客户申请开立信用证、保函/备用证、银行承兑汇票的前提条件是该比例保证金已经足额缴纳。如果客户申请变更融资额度,导致融资额度增加,客户应根据融资行要求追加担保或者督促担保人确认变更并追加担保。经融资行复审可在下一年度继续使用融资额度的,客户应根据融资行的要求确保相关担保的持续有效。

11. 税收 除非法律要求客户在偿还融资款项的时候必须扣除有关的税收,否则客户在本协议项下的还款应当全额支付,不得作任何扣除。如果客户必须按照法律的规定扣除有关的税收,客户应当在做出有关扣除之后十五(15)日内,向融资行出具完税凭证,同时客户应当向融资行支付额外的款项,使得融资行所收到的款项相当于未经任何扣除时融资行应收到的金额。

12. 声明和保证 客户作出如下声明和保证,且该声明和保证应视同在融资行每次按照本协议及附属融资文件的规定向客户提供融资时,由客户重复做出并始终有效:

(1) 客户为系依其适用法律成立,具有独立法人资格、完整财务制度和还款能力的企(事)业法人、其他经济组织,依法有权订立和履行本协议,有权签署本协议及与本协议相关的任何文件,并已采取了任何必要的公司行为以使本协议及与本协议相关的任何文件合

法、有效、并可强制执行。

(2) 客户签署本协议以及履行其在本协议项下的义务，均未且不会违反其已签署的其他任何合同或文件、公司章程、任何适用的法律、法规或行政命令、有权机关的相关文件、判决、裁决，也不与客户承担的任何其他义务或安排相抵触。

(3) 客户及其任何股东、关联公司未涉及任何清算、破产、重整、被兼并、合并、分立、重组、解散、关闭、歇业或类似法律程序，亦未发生任何可能导致涉及该等法律程序的情形。

(4) 客户未卷入任何可能对其产生重大不利影响的民事、刑事、行政诉讼程序或类似仲裁程序，亦未发生任何可能导致其卷入该等诉讼程序或类似仲裁程序的情形。

(5) 客户之法定代表人、董事、监事或其他高级管理人员以及客户之任何重要资产未涉及任何强制执行、查封、扣押、冻结、留置、监管措施，亦未发生任何可能导致涉及该等措施的情形。

(6) 客户保证其出具的所有财务报表（如有）符合其适用法律的规定，报表真实、完整、公正地反映了其财务状况；客户在签署和履行本协议过程中向融资行提供的包括其自身、担保人等全部资料、文件、信息等均是真实、有效、准确、完整而无任何隐瞒或遗漏。

(7) 客户在经营活动中严格遵守其适用的法律、法规的规定，严格按照客户的营业执照规定的或依法核定的经营范围开展各项业务，按时办理注册年检手续。

(8) 客户已向融资行披露其所知或应当知道的、对融资行决定是否给予本协议项下授信重要的事实和状况（包括但不限于经营状况、财务状况、对外担保情况等）。

(9) 客户与环境和社会风险有关的内部管理文件符合法律法规要求并得到切实执行。

(10) 客户保证不存在对客户的履约能力造成或可能造成重大不利影响的其他情况或事件。

13. **承诺事项** 客户作出如下承诺，且该承诺应视同在融资行每次按照本协议及附属融资文件的规定向客户提供融资时，由客户重复做出并始终有效：

(1) 客户应严格遵守并履行本协议及其附属融资协议项下的各项义务。

(2) 除本协议或附属融资文件另有规定外，客户应当按照本协议及附属融资文件的规定，按时偿还融资款项或垫款款项或根据融资行要求补足 100% 保证金；客户应办理、获得并遵守其适用的法律、法规所要求的所有核准、授权、登记、许可，并保持其有效性，以使其能合法签署并履行本协议及与本协议相关的任何文件项下的义务；如果融资行要求，客户应当立即出具相关证明。

(3) 在获悉其卷入任何可能对其产生重大不利影响的民事、刑事、行政诉讼程序或类似仲裁程序之日起五（5）个融资行的营业日内，或在获悉其任何重要资产涉及任何强制执行、查封、扣押、冻结、留置、监管措施之日起五（5）个融资行的营业日内，书面通知融资行并详细说明所构成的影响及已采取或计划采取的补救措施。

(4) 未经融资行书面同意，客户不得为第三方提供足以对其财务状况或其履行本协议项下的义务的能力产生重大不利影响的担保。

(5) 未经融资行书面同意，客户不得提前清偿其他长期债务且该等清偿可能对客户履行本协议项下义务的能力有重大不利影响。

(6) 自本协议签署之日起，在本协议及其附属融资文件项下的债务全部清偿完毕之前，未经融资行书面同意，客户不会：

1) 对外重大投资、进行股权转让、实际控制人或大股东发生变化、实质性增加债务融资、进行清算、重整、破产、被兼并、合并、分立、产权转让、减资、重组、解散、关闭、歇业或类似法律程序及其它有可能影响客户还款能力的行为；

2) 除日常经营需要外，出售、出租、赠与、抵债、交换、转移、转让、抵押、质押或以其它任何方式处分其任何重要资产的全部或大部分；

3) 为第三方提供足以对其财务状况或其履行本协议项下的义务的能力产生重大不利影响的担保；发生新的重大债务或提前清偿其他长期债务且该等清偿可能对客户履行本协议项下义务的能力有重大不利影响；

4) 签署对客户履行本协议项下义务的能力有重大不利影响的合同/协议或承担具有这一影响的有关义务。

(7) 本协议项下的担保在遇到特定情形或发生特定变化时，客户应按照融资行的要求及时提供融资行认可的其他担保。该特定情形或特定变化包括但不限于担保人停产、歇业、解散、停业整顿、营业执照被吊销或被撤销、申请或被申请重整、破产、经营或财务状况有重大变化、涉及重大诉讼或仲裁案件、法定代表人/负责人诉讼、仲裁或其他强制措施的、担保物的价值减少或可能减少或被采取查封等财产保全措施、在担保合同项下有违约行为以及要求解除担保合同等。

(8) 经融资行要求，客户还应向融资行认可的公证机关办理具有强制执行效力的公证，客户自愿接受该强制执行。

(9) 客户应当随时通知融资行任何可能影响其履行本协议及与本协议相关的任何文件项下义务的能力的事件。

(10) 关于集团客户的特别约定事项（集团客户适用）。

如本协议客户为集团客户的，客户在此承诺：

1) 客户应及时报告实际受信人净资产 10%以上关联交易的情况，包括：a.交易各方的关联关系；b.交易项目和交易性质；c.交易的金额或相应的比例；d.定价政策（包括没有金额或只有象征性金额的交易）。

2) 实际受信人有下列情形的，视为客户于本协议项下违约，融资行有权单方面决定取消客户尚未使用的授信，并收回部分或全部已使用授信或要求客户追加至 100%保证金：a.提供虚假材料或隐瞒重要经营财务事实的；b.未经融资行同意擅自改变授信原

定用途，挪用授信或用银行授信从事非法、违规交易的；c.利用与关联方之间的虚假合同，以无实际贸易背景的应收票据、应收账款等债权到银行贴现或质押，套取银行资金或授信的；d.拒绝接受融资行对其信贷资金使用情况及有关经营财务活动监督和检查的；e.出现重大兼并、收购重组等情况，融资行认为可能影响到授信安全的；f.通过关联交易，有意逃废银行债权的。

(11) 关于绿色信贷的特别保证、承诺及约定事项（适用于核电站、大型水电站、水利项目、资源采掘项目等其建设、生产、经营活动有可能严重改变环境原状且产生的不良环境和社会后果不易消除的客户，以及石油加工、炼焦及核燃料加工、化学原料及化学制品制造等其建设、生产、经营活动将产生不良环境和社会后果但较易通过缓释措施加以消除的客户）：

1) 客户承诺向融资行提交环境、社会和治理风险报告，且声明并保证加强环境、社会和治理风险管理，包括：a. 与环境、社会和治理风险有关的内部管理文件符合法律法规要求并得到切实执行；b. 不存在涉及与环境、社会和治理风险有关的重大诉讼案件；

2) 客户承诺接受融资行监督，加强环境、社会和治理风险管理，包括：a. 承诺所有与环境、社会和治理风险有关的行为、表现合规；b. 承诺建立健全环境、社会和治理风险内部管理制度，并详细规定了客户相关责任人员的责任、义务及处罚措施；c. 承诺建立健全环境、社会和治理风险突发事件应急机制和措施；d. 承诺设立专门的部门和/或指定专门人员负责环境、社会和治理风险事宜；e. 承诺配合融资行或其认可的第三方对客户环境、社会和治理风险的评估检查；f. 面对公众或其他利益相关方对客户控制环境、社会和治理风险的表现的强烈质疑，承诺予以适当的回应或采取其他必要的行动；g. 承诺将督促客户至关重要的关联方加强管理，防止将关联方的环境、社会和治理风险传染至客户；h. 承诺履行融资行认为与控制环境、社会和治理风险有关的其他事项；

3) 客户承诺在发生以下情况时应及时、充分向融资行通报：a. 在开工、建设、营运、关停过程中与环境、社会和治理风险有关的各类许可、审批、核准情况；b. 环境、社会和治理风险监管机构或其认可的机构对客户环境、社会和治理风险的评估、检查情况；c. 环境设施的配套建设、营运情况；d. 污染物的排放和达标情况；e. 员工的安全和健康情况；f. 相邻社区针对客户的重大投诉、抗议情况；g. 重大的环境、社会索赔情况；h. 其他融资行认为与环境、社会和治理风险有关的重大情况；

4) 客户及实际受信人有下列情形的，视为客户在本协议项下发生违约事件：a. 客户有关环境、社会和治理风险管理的声明、保证、承诺未得到认真履行；b. 客户因环境、社会和治理风险管理不善受到有关政府部门处罚；c. 客户因环境、社会和治理风险管理不善受到公众和/或媒体的强烈质疑；d. 融资行与客户约定的有关环境、社会和治理风险管理的其他违约事件，包括交叉违约事件；

客户发生上述违约事件的，融资行有权单方面决定：a.撤消已经做出的授信承诺；b.中止贷款的拨付，直到客户采取了融资行满意的挽救措施；c.提前收回已拨付的贷款；d.在贷款不能偿还时，提前行使相关的抵质押权及其他处罚措施；e.融资行与客户约定的其他处罚措施。

(12) 客户承诺不违规新增地方政府隐性债务，否则融资行有权立即中止/终止客户的融资或提款，有权取消融资额度，并有权宣布已发放的融资部分或全部提前到期。同时，融资行有权将有关情况报告相关监管机构。

(13) 关于反洗钱约定 客户确认并同意，融资行有权根据适用的反洗钱法律法规规定及内部管理要求对本协议项下所涉及的交易等进行洗钱风险评估，若客户违反贷款人反洗钱管理规定，或融资行具备合理理由怀疑客户及/或本协议项下交易涉嫌参与联合国安理会、反洗钱金融行动特别工作组、中国、美国、欧盟、英国、新加坡等国际组织或国家认定的洗钱、制裁、恐怖融资或大规模杀伤性武器扩散融资活动、出口管制、或逃税等违法违规行为的，融资行有权按照中国人民银行反洗钱监管规定及内部管理规定等规定采取必要的管控措施。同时，融资行有权不经通知客户，直接限制、暂停本协议项下全部或部分业务，有权宣布贷款提前到期，有权终止本协议，且不承担任何责任，并有权要求客户承担因此给融资行造成的所有损失。

(14) 客户/担保人同意并不可撤销地授权：融资行根据《征信业管理条例》等征信相关法律法规的规定及监管规定的要求、以及国家设立的金融信用信息基础数据库的采集要求，有权将有关客户/担保人与融资行签署的全部合同/协议/承诺的信息，包括与上述全部合同/协议/承诺的履约信息的相关情况，以及客户/担保人提供的企业基本信息及其他信息，提供给国家设立的金融信用信息基础数据库，供具有查询资格的单位查询和使用；同时，融资行亦有权查询和使用已经录入国家设立的金融信用信息基础数据库中有关客户/担保人的信贷信息。该授权事项覆盖本协议签署前后融资行对本协议项下业务进行必要业务管理的各个环节，有效期随本协议实际终止而失效。

(15) 客户在此确认，其已充分了解和知悉融资行反对其员工利用职务之便谋取任何形式利益之立场，并承诺将本着廉洁公平原则避免此类情形，不向融资行的员工私自提供任何形式的回扣、礼金、有价证券、贵重物品、各种奖励、私人费用补偿、私人旅游、高消费娱乐等不当利益。

14. **费用和支出** 客户应根据法律法规规定及本协议约定承担相关费用和税费。

15. **罚息** 本协议项下融资的逾期罚息和挪用罚息及其计收规则由双方协商后在融资额度表中或在附属融资文件中约定。

16. **汇率换算** 在计算任何额度占用的时候，如果融资币种与融资额度币种不一致，融资行有权按照自行确定的相关汇率进行换算。如任何时候因汇率变动导致本协议项下已占用的融资额度的总额超过了上述最高融资额度，融资行有权要求客户立即偿还超出部分的款项。如果客户的还款（包括授权还款）币种与融资币种不一致，融资行有权按照自行确定的相关汇率购汇偿还，汇率风险由客户自行承担。

17. **授权还款及抵销** 客户特此授权融资行，在客户对于融资行有任何到期债务未获偿付的时候，不论该债务是否属于本协议或者本协议附属融资文件项下的债务，融资行均有权代表客户将客户开立在上海浦东发展银行股份有限公司任何账户中的款项（不论币种如何）直接用于偿付该债务，本项授权不可撤销，如涉及汇率换算，由融资行按照自行确定的汇率进行换算，汇率风险由客户承担。

18. **债务证明** 融资行将按照其一贯的业务操作准则，在其会计账簿上保持一套与本协议及所有附属融资文件所涉及的业务活动相关的会计账目及凭证，以证明融资行的融资款项、利息及费用等。除明显错误外，客户承认本协议项下融资债权的有效凭证以融资行按自身业务规定出具和记载的会计凭证或者其他有效证明材料为准。

19. **转让** 客户不得转让本协议项下的任何权利或义务。融资行可以随时将其在本协议项下的权利或者义务转让给任何第三方，并可向该第三方披露与本协议相关的任何信息，包括客户及客户的担保人为本协议的目的向融资行所提供的任何信息。

20. **信息披露** 客户同意：除第 19 条所允许的披露外，对于与本协议相关的任何信息，融资行还可向其总部、分支机构、关联机构以及这些机构所聘请的人员披露，同时，融资行根据任何法律、法规的要求以及监管部门、政府机构或司法机构的要求所进行的披露，也属于允许披露的情况。

21. 违约

(1) **违约事件** 客户有下列情况之一的，即构成客户对融资行在本协议及配套业务文件项下的违约事件：

1) 客户任何违反本协议任何陈述、保证或该等陈述或保证被证明为不正确的、不真实的、或有遗漏或具有误导性的或已被违背；

2) 客户未按期足额偿还具体业务申请项下的融资本息及应付款项、违反或不履行本协议任何承诺事项及/或客户任何违反本协议或具体融资文件的规定；

3) 客户发生重大交叉违约事件，包括但不限于客户违反其所签署的其他任何融资合

同的约定；或客户到期应付而未付其签署的其他融资合同、协议项下的债务；

4) 为客户提供担保的担保人已经或将要不再具有提供与融资相应的担保能力，或违反任何担保文件的规定，或担保财产发生价值减少或可能减少或被采取查封等财产保全措施等不利于融资行的变化；

5) 客户涉嫌参与洗钱、制裁、恐怖融资或大规模杀伤性武器扩散融资、出口管制、逃税等违法违规行为。

6) 客户违规新增地方政府隐性债务的。

7) 客户发生任何可能影响融资行资产安全的情况。

(2) 违约处理 客户发生上述任一违约事件，融资行除可以要求客户赔偿包括律师费在内的所有损失外，还有权（但无义务）分别或同时采取如下措施：

1) 调整或取消本协议项下的融资额度；

2) 按约定向客户收取违约金、宣布本协议任何附属融资文件项下的债务全部或部分提前到期，及/或终止本协议及全部或部分附属融资文件，并要求客户立即归还全部或部分融资本息。对于在额度使用期限内融资行已承兑的汇票或开立的信用证、保函/备用证，融资行均可要求客户追加保证金金额，或将客户存款或结算账户中的存款转入其保证金账户，以备对外支付或作为日后客户可能发生垫款的保证金；如融资行已发生垫款，则融资行有权要求客户立即偿还垫款；

3) 按本协议约定的罚息利率或者附属融资文件约定的罚息利率计算利息，并对应付未付利息计收复利；

4) 按照本协议第 17 条的规定扣划客户在上海浦东发展银行任何账户中的款项；

5) 要求客户提供经融资行认可的其他担保；

6) 法律规定的其他救济措施。

22. 适用法律和司法管辖 本协议适用中华人民共和国法律（为本协议之目的，在此不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）并按其解释。与本协议相关的任何争议可通过友好协商解决；协商不成的，应向融资行住所地的人民法院起诉。争议期间，各方仍应继续履行未涉争议的条款。

23. 约定送达地址 融资行确认，本协议首页列明的地址为其有效的送达地址，本协议项下客户直接送达或邮寄送达融资行的通知，应发往本协议首页列明的地址，直到融资行公告更改该地址为止。客户同意其向融资行发送的所有通知均须在融资行实际收到时被视为送达。

客户确认，本协议首页列明的地址及传真、电子邮箱等送达信息为其有效的邮寄或电子送达地址。对本协议项下非诉时各类通知等文件，以及就本协议所发生的任何诉讼（包括一

审、二审和再审等任何诉讼程序和执行程序)过程中对其发出的函件、传票、通知等法律文书, 只要以邮寄或以传真、电子邮件等电子送达方式发送至本协议首页列明的邮寄或电子送达地址即视为送达, 具体送达日期适用《民事诉讼法》中关于送达日期的规定。上述邮寄或电子送达地址的变更非经提前通知融资行, 不发生法律效力, 本协议中确认的送达地址仍然视为有效的送达地址。

24. **营业日** 本协议项下的营业日是指融资行对公业务通常开门营业的日期, 不包括任何法定节假日。

25. **条款的可分割性** 本协议或者任何附属融资文件的任何条款的无效、不合法或者不可强制执行, 不影响本协议或者任何附属融资文件的其他条款的有效性、合法性和可强制执行性。

26. **宽限** 在本协议有效期内, 融资行对客户任何违约或其他行为予以宽限或延缓采取行动, 均不能损害、影响或限制融资行依据法律或本协议作为债权人应享有的一切权利或权益, 也不能作为融资行对客户违反本协议行为的认可, 更不能视为融资行放弃对客户现有或将来违约行为采取行动的权利。

27. **在先授信与本协议的关系** 除非双方另有其他约定, 若客户与融资行原签有授信协议的, 自本协议生效之日起, 该授信协议项下叙做的具体业务尚有未清偿余额的, 自动纳入本协议项下, 并直接占用本协议项下授信额度。客户承诺其将按融资行要求取得原授信协议项下担保人对本协议项下债务继续承担担保责任的确认。

28. **生效及变更** 本协议经客户法定代表人或授权代理人签名(或盖章)并加盖公章、及融资行法定代表人/负责人或授权代理人签名(或盖章)并加盖公章(或合同专用章)后生效。除非融资行取消全部融资额度, 且客户在本协议及所有附属融资文件项下对于融资行不再有任何融资或债务余额, 否则本协议始终有效。

(第一部分 完)

第二部分 商业条款 (融资额度表)

客户名称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司		融资额度描述		
融资额度金额 (币种)	人民币肆仟万元整	额度使用期限 (yyyy/mm/dd)	自 2025.6.16 至 2026.6.12 止	
额度循环方式	<input checked="" type="checkbox"/> 可循环使用; <input checked="" type="checkbox"/> 不可循环使用 <input checked="" type="checkbox"/> 其他			
额度性质	可随时无条件撤销的承诺			
为本协议项下债务提供担保的担保人及担保合同包括但不限于:				
担保人	深圳市华南控股集团有限公司、叶强、叶芬芳、黄少辉、罗芳妹	担保方式	<input checked="" type="checkbox"/> 抵押; <input checked="" type="checkbox"/> 质押; <input checked="" type="checkbox"/> 保证	
担保人	叶强、罗芳妹、黄少辉、深圳市华南装饰集团股份有限公司	担保方式	<input checked="" type="checkbox"/> 抵押; <input checked="" type="checkbox"/> 质押; <input checked="" type="checkbox"/> 保证	
担保人	深圳市华南装饰集团股份有限公司	担保方式	<input checked="" type="checkbox"/> 抵押; <input checked="" type="checkbox"/> 质押; <input checked="" type="checkbox"/> 保证	
不同业务品种	<input type="checkbox"/> 保贴____%; <input type="checkbox"/> 开证____%; <input checked="" type="checkbox"/> 开立银票____%; <input type="checkbox"/> 开立保函/备用证____%;			
保证金比例	<input type="checkbox"/> 其他			
具体适用融品种及额度条件 (请√选适用的融品种, 不选的请打x)				
	适用融品种	额度 (金额、币种)	单笔业务最长期限	备注
<input type="checkbox"/>	贷款			
	<input type="checkbox"/> 流动资金贷款			
	<input type="checkbox"/> 固定资产贷款			
	<input type="checkbox"/> 并购贷款			
<input type="checkbox"/>	贸易融资			
	<input type="checkbox"/> 开立银行承兑汇票			
	<input type="checkbox"/> 商票贴现 (含协议付息方式)			
	<input type="checkbox"/> 银票贴现			
	<input type="checkbox"/> 商票保贴 (客户为承兑人)			
	<input type="checkbox"/> 保理融资			
	<input type="checkbox"/> 开立信用证 (含假远期)			
	<input type="checkbox"/> 进口押汇 (信用证/进口代收项下)			
	<input type="checkbox"/> 出口信用证押汇			
	<input type="checkbox"/> 出口托收押汇			
	<input type="checkbox"/> 打包贷款			

<input type="checkbox"/>	开立保函/备用信用证			
<input type="checkbox"/>	进口代付			
<input type="checkbox"/>	汇出汇款融资			
<input type="checkbox"/>	进口保付			
<input type="checkbox"/>	国内信用证买方融资			
<input type="checkbox"/>	其他			
其他约定事项:				
/				
特别说明:				
(1) 各适用融资品种的实际占用融资额度之和任何时候不得超过最高融资额度。对于某一个适用融资品种的融资额度, 如果客户希望单独适用, 不与其他适用融资品种混同使用, 应单独标示该适用融资品种的额度。				
(2) 抵押人或者质押人如为客户本人, 担保人应填“本人”或客户本人名称。				
(3) 人民币利率为年利率, 浮动利率应注明浮动周期, 费率可填写单笔金额或者比率。除本合同双方另有约定外, 本合同项下的贷款利率计算方法为“单利法”。利率计算方法可通过中国人民银行网站查询。				
本协议一式 <u>陆</u> 份, 其中客户执 <u>壹</u> 份, 融资行执 <u>叁</u> 份, <u>抵押登记机关</u> 执 <u>贰</u> 份, 每份具有同等法律效力。				

(本页以下无正文)

(本页为签署页, 无正文)

信用运营中心
电子验印: 姜蕊欣

本协议由以下双方于2025年6月16日签署。客户确认, 在签署本协议时, 双方已就全部条款进行了详细地说明和讨论, 双方对本协议的全部条款均无疑义, 并对当事人有关权利义务与责任限制或免除条款的法律含义有准确无误的理解。

客户(公章)



融资行(公章或合同专用章)



法定代表人或授权代理人(签名或盖章)



法定代表人/负责人或授权代理人(签名或盖章)



第四节 资信存款证明

2015011 版

资信证明书——存款

CERTIFICATE OF CREDITABILITY——DEPOSIT

日期 (Date) : 2026.05.19

致 (To) 深圳市航运集团有限公司 :

深圳市华南装饰集团股份有限公司 委托我行对其存款状况出具证明书, 经确认具体情况如下:

As / entrust our branch to certify their deposit, we hereby confirm it as follows:

兹证明截止 2026 年 05 月 18 日 17 时 00 分,

深圳市华南装饰集团股份有限公司 在我行的存款账户余额情况如下:

This is to certify that on / (time), / has the deposit accounts with our bank as follows:

银行账号	账户性质	货币种类	贷方余额 (大小写)	备注
Account No.	Account Nature	Currency	Credit Balance (Words/Figures)	Remark
86031110002171899	一般账户	人民币	壹佰万元整 (¥1,000,000.00)	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/
/	/	/	/	/

仅此证明 (Just to certify)。共 1 页, 第 1 页。

/ Page, / page in total.

宁波银行股份有限公司深圳分行
深圳分行 Bank of Ningbo /
账户专用章
3U9A7T5FUAUU

有权人签字或盖章 (Authorized Signature or chop) : 李新好

声明:

STATEMENT:

- 1、本证明书不得转让, 不得作为担保、融资和变相融资的依据或凭证;
This certificate can neither be transferred nor be used as gist or voucher for avouch, facility and or facility in disguised form;
- 2、本资信证明书仅证明委托人在本行的上述业务情况, 本行不承担委托人因使用本资信证明书所产生的任何法律责任;
This certificate only testifies the consigner's banking business with our bank, who shall not shoulder any lawful responsibility arising from this certificate;
- 3、本证明书为正本一式一份, 只限送往所致单位, 涂改、复印无效。
This certificate is made out in / original, can only serve to concerned department, alteration and copy hereof is invalid.
- 4、本证明加盖电子印章与加盖实物印章具有同等效力。
The electronic seal has equal legal effect as the physical seal within this certificate .

用印流水号: 2026051932349158, 第1份, 共1份, 1/1页

宁波银行APP6.0
以上版本扫一扫
可验证用印内容



第五节 企业近三年财务状况表

名称	单位	2023年	2024年	2025年	近3年平均值
一. 注册资金	万元	17000	17000	17000	17000
二. 净资产	万元	59131.109958	59085.968381	59000.217563	59072.43197
三. 总资产	万元	157590.502615	139918.523700	127474.519111	141661.1818
四. 固定资产	万元	947.031435	862.074487	792.264268	867.1233967
五. 流动资产	万元	143619.418998	126243.905903	114080.254020	127981.193
六. 流动负债	万元	98459.392657	80832.555319	68474.301548	82588.74984
七. 负债合计	万元	98459.392657	80832.555319	68474.301548	82588.74984
八. 营业收入	万元	90680.486390	60499.124950	40839.016492	64006.20928
九. 净利润	万元	24.447701	12.123292	9.511232	15.36074167

附：近三年经审计财务报告。如2025年财务报告未完成审计，则提供未审计的财务报表加盖公章。

一、2023 年度财务报表

深圳市华南装饰集团股份有限公司

审计报告

二〇二三年度

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审会计报表	
1. 资产负债表	4-5
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7-8
4. 所有者权益变动表	9-10
5. 财务报表附注	11-42

您可使用手机“扫一扫”或进入
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，
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24Z5KFAHC6





审计报告

深广诚审字[2024]第 151 号

深圳市华南装饰集团股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳市华南装饰集团股份有限公司(以下简称“公司”)财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表,2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

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

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

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

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。





在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督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。



深圳广诚会计师事务所（普通合伙）

中国 · 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年3月26日



资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司

单位：元

项目	附注	期末余额	年初余额
货币资金	1	136,171,557.45	157,418,599.00
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	100,000.00	3,791,499.60
应收账款	3	681,138,204.80	624,361,705.61
应收款项融资			
预付款项	4	-	52,625.50
其他应收款	5	13,407,059.39	14,570,410.12
存货	6	73,154,412.30	41,368,551.09
合同资产	7	527,502,178.68	768,607,511.54
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	8	4,720,777.36	4,976,890.36
流动资产合计		1,436,194,189.98	1,615,147,792.82
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	9	5,000,000.00	5,000,000.00
使用权资产		-	143,063.40
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	10	10,355,099.46	12,269,009.28
固定资产	11	9,470,314.35	10,415,276.83
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	12	840,163.28	951,458.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	13	-	26,658.33
递延所得税资产	14	114,045,259.08	114,086,169.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		139,710,836.17	142,891,636.35
资产总计		1,575,905,026.15	1,758,039,429.17

公司负责人：

主管会计工作负责人：
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：深圳市华康装饰集团股份有限公司

单位：元

项目	附注	期末余额	年初余额
短期借款	15	59,094,875.01	114,610,873.18
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	16	146,000,000.00	159,497,828.73
应付账款	17	429,979,946.54	662,443,169.24
预收款项			
合同负债	18	3,607,714.65	6,719,805.93
应付职工薪酬		19,022,500.10	17,171,169.18
应交税费	19	627,126.40	2,661,919.53
其他应付款	20	244,707,206.51	114,233,273.21
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	21	81,554,557.36	89,397,475.04
流动负债合计		984,593,926.57	1,166,735,514.04
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	-5,735.86
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		-	-5,735.86
负债合计		984,593,926.57	1,166,729,778.18
所有者权益（或股东权益）：			
股本	22	170,000,000.00	170,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	23	167,292,059.37	167,292,059.37
减：库存股			
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	24	25,426,206.87	25,401,759.17
未分配利润	25	228,592,833.34	228,615,832.45
归属于母公司所有者权益合计		591,311,099.58	591,309,650.99
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		591,311,099.58	591,309,650.99
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,575,905,026.15	1,758,039,429.17

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)



利润表

2023年

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	26	906,804,863.90	1,105,176,734.30
减：营业成本	26	829,358,036.66	1,014,806,128.02
税金及附加		2,520,846.30	1,993,365.36
销售费用		9,253,565.05	11,477,665.85
管理费用		29,343,470.31	29,170,933.80
研发费用		29,530,198.31	34,206,515.53
财务费用（收益以“-”号填列）		7,970,872.06	12,848,821.53
加：其他收益	27	-	556,582.81
投资收益（净损失以“-”号填列）	28	-	850,000.00
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）		65,326,045.40	34,211,481.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-65,326,445.40	-30,184,317.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,172,524.79	6,107,050.72
加：营业外收入	29	4,434,466.64	706,245.60
减：营业外支出	30	1,903,425.73	123,478.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,358,516.12	6,689,818.25
减：所得税费用		1,114,039.11	3,248,474.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		244,477.01	3,441,343.79
（一）按经营持续性分类		244,477.01	3,441,343.79
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		244,477.01	3,441,343.79
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		244,477.01	3,441,343.79
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		244,477.01	3,441,343.79
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	152,987.10
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	152,987.10
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	152,987.10
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			152,987.10
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		244,477.01	3,594,330.89
归属于母公司股东的综合收益总额		244,477.01	3,594,330.89
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）



现金流量表

2023年

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司

单位：元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,100,125,924.81	1,118,929,341.83
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		402,926,910.70	225,103,888.34
经营活动现金流入小计		1,503,052,835.51	1,344,033,230.17
购买商品、接受劳务支付的现金		1,094,906,398.61	1,169,606,587.64
支付给职工以及为职工支付的现金		39,678,880.41	50,009,600.34
支付的各项税费		21,267,091.90	22,876,644.74
支付其他与经营活动有关的现金		306,864,072.56	133,926,104.29
经营活动现金流出小计		1,462,716,443.48	1,376,418,937.01
经营活动产生的现金流量净额		40,336,392.03	-32,385,706.84
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		625,590.80	629,120.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		625,590.80	629,120.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,753.00	1,183,103.48
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		57,839.59	
投资活动现金流出小计		83,592.59	1,183,103.48
投资活动产生的现金流量净额		541,998.21	-553,983.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		98,500,000.00	137,280,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	4,770,000.00
筹资活动现金流入小计		98,500,000.00	142,050,000.00
偿还债务支付的现金		136,719,353.48	182,113,655.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,763,006.85	8,163,611.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			2,282,437.80
筹资活动现金流出小计		141,482,360.33	192,559,705.32
筹资活动产生的现金流量净额		-42,982,360.33	-50,509,705.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额			
		-2,103,970.09	-83,449,395.64
加：期初现金及现金等价物余额		59,814,222.76	143,263,618.40
六、期末现金及现金等价物余额			
		57,710,252.67	59,814,222.76

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)



现金流量表(续)

2023年度

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司

单位：元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、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		-	
融资租赁固定资产		-	
二、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		244,477.01	3,441,343.79
加：计提的资产减值准备		65,326,445.40	30,184,317.46
计提的信用减值准备		-65,326,045.40	(34,211,481.16)
固定资产折旧、油气资产折旧、生产性生物资产折		969,531.32	1,913,885.59
无形资产摊销		111,295.68	94,077.48
长期待摊费用摊销		26,658.33	88,126.77
使用权资产折旧		143,063.39	757,711.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		978,119.32	-2,658.25
固定资产报废损失		-	10,090.19
公允价值变动损失			
财务费用		4,668,098.03	8,421,280.68
投资损失			-850,000.00
递延所得税资产减少		40,910.47	1,434,298.27
递延所得税负债增加			
存货的减少		-31,785,861.19	-12,723,682.26
经营性应收项目的减少		208,720,966.15	136,260,694.17
经营性应付项目的增加		-143,538,238.05	-167,203,711.40
其他		-243,028.43	
经营活动产生的现金流量净额		40,336,392.03	-32,385,706.84
三、现金及现金等价物净增加情况			
现金的期末余额		57,710,252.67	59,814,222.76
减：现金的期初余额		59,814,222.76	143,263,618.40
加：现金等价物的期末余额		-	-
减：现金等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物净增加额		-2,103,970.09	-83,449,395.64

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是财务报表的组成部分)



所有者权益变动表

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司

项目	2022年度							所有者权益合计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	170,000,000.00				167,292,059.37				25,057,624.79	225,518,623.04	587,715,320.10
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	170,000,000.00				167,292,059.37				25,057,624.79	225,518,623.04	587,715,320.10
三、本增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（二）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对所有者（或股东）的分配											
3、其他											
（三）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（股本）											
2、盈余公积转增资本（股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
四、本年年末余额	170,000,000.00				167,292,059.37				25,401,759.17	228,615,832.45	591,309,630.99

单位：元

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附财务报表组成部分)



所有者权益变动表 (续)

编制单位: 深圳中华商贸集团股份有限公司

项目	2023年度										
	股本		其他权益工具		资本公积	减库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他权益工具	股本							
一、上年年末余额		170,000,000.00			167,292,059.37				25,401,759.17	228,615,832.45	591,309,650.99
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额		170,000,000.00			167,292,059.37				25,401,759.17	-243,028.42	-243,028.42
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额										228,372,804.03	591,066,622.57
(二) 股东投入和减少资本									24,447.70	220,029.31	244,477.01
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积									24,447.70	-24,447.70	
2、对所有者(或股东)的分配									24,447.70	-24,447.70	
3、其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本(股本)											
2、盈余公积转增资本(股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
四、本年年末余额		170,000,000.00			167,292,059.37				25,426,206.87	228,592,833.34	591,311,099.58

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(所附附注系财务报表组成部分)



深圳市华南装饰集团股份有限公司

财务报表附注

2023年1月1日—2023年12月31日

(除特别说明，以人民币元表述)

附注一、公司基本情况

深圳市华南装饰集团股份有限公司（以下简称“本公司”）于1993年9月15日成立，公司注册类型为股份有限公司，现已取得深圳市市场监督管理局颁发的企业法人营业执照，统一社会信用代码为91440300192244711M。

2015年9月10日，深圳市华南装饰设计工程有限公司股东会通过了如下决议：同意将深圳市华南装饰设计工程有限公司按照《中华人民共和国公司法》的有关规定变更为深圳市华南装饰股份有限公司。

2015年9月10日，深圳市华南装饰设计工程有限公司全体股东共同签署了《发起人协议》。根据该协议，公司以2015年5月31日为基准日，以发起设立的方式整体变更为股份有限公司，总股本100,000,000.00股。股份公司的股份由原有限公司股东按原持股比例持有。

本公司按照深圳市华南装饰设计工程有限公司截至2015年5月31日经审计的净资产183,190,101.59元扣除专项准备10,711,917.92元后的净资产172,478,183.67元，折成股本总数100,000,000.00股，股票面值为每股人民币1元，股本100,000,000.00元。变更后，公司各股东持有公司股份及持股比例如下表：

序号	股东名称	认缴资本金额 (元)	占变更后注册资本的比例 (%)
1	深圳市华南工贸集团有限公司	55,000,000.00	55.00
2	叶强	5,000,000.00	5.00
3	黄少辉	30,000,000.00	30.00
4	叶志锋	10,000,000.00	10.00
	合计	100,000,000.00	100.00

上述股份公司改制设立时股本100,000,000.00元已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了中兴财光华审验字（2015）第02064号验资报告。

2015年11月17日，公司召开股东会同意将深圳市华南装饰股份有限公司变更为深圳市华南装饰集团股份有限公司。

2016年2月28日，公司股东会通过了如下决议：申请增加注册资本（实收资本/股本）人民币2500万元，由深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）和深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）认缴，变更后注册资本（实收资本/股本）为人民币12500万元。变更后，公司各股东持有公司股份及持股比例如下表：

序号	股东名称	认缴资本金额 (元)	占变更后注册资本的比例 (%)
1	深圳市华南工贸集团有限公司	55,000,000.00	44.00
2	叶强	5,000,000.00	4.00
3	黄少辉	30,000,000.00	24.00
4	叶志锋	10,000,000.00	8.00
5	深圳市深华昭股权投资合伙企业(有限合伙)	12,900,000.00	10.32
6	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业(有限合伙)	9,600,000.00	7.68
7	深圳市同聚创新股权投资合伙企业(有限合伙)	1,680,000.00	1.34
8	深圳市同聚创业股权投资合伙企业(有限合伙)	820,000.00	0.66
	合计	125,000,000.00	100.00

上述新增股本25,000,000.00元已由股东缴足，并经深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）审验，并出具了深永鹏验字（2016）020号验资报告。

2017年4月，公司股东会通过了如下决议：申请增加注册资本（实收资本/股本）人民币4500万元，由深圳市樟园几何投资控股有限公司、深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）、陈湧锐、庄利安认缴认缴，变更后注册资本（实收资本/股本）为人民币17000万元。变更后，公司各股东持有公司股份及持股比例如下表：

序号	股东名称	认缴资本金额 (元)	占变更后注册资本的比例 (%)
1	深圳市华南工贸集团有限公司	55,000,000.00	32.35
2	叶强	5,000,000.00	2.94
3	黄少辉	30,000,000.00	17.65
4	叶志锋	10,000,000.00	5.88

5	陈湧锐	25,500,000.00	15.00
6	庄利安	9,000,000.00	5.29
7	深圳市樟园几何投资控股有限公司	8,000,000.00	4.71
8	深圳市深华昭股权投资合伙企业(有限合伙)	12,900,000.00	7.59
9	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业(有限合伙)	12,100,000.00	7.12
10	深圳市同聚创新股权投资合伙企业(有限合伙)	1,680,000.00	0.99
11	深圳市同聚创业股权投资合伙企业(有限合伙)	820,000.00	0.48
	合计	170,000,000.00	100.00

上述新增股本 45,000,000.00 元已由股东缴足，并经深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）审验，并出具了深永鹏验字（2017）026 号验资报告。

2018 年 11 月，公司各股东持有公司股份及持股比例如下表：

序号	股东名称	认缴资本金额 (元)	占变更后注册资本的比例 (%)
1	深圳市华南控股集团有限公司	55,000,000.00	32.35
2	叶强	5,000,000.00	2.94
3	彭剑锐	20,500,000.00	12.06
4	黄少辉	30,000,000.00	17.65
5	叶志锋	10,000,000.00	5.88
6	叶胜浩	5,000,000.00	2.94
7	庄利安	9,000,000.00	5.29
8	深圳市樟园几何投资控股有限公司	8,000,000.00	4.71
9	深圳市深华昭股权投资合伙企业(有限合伙)	12,900,000.00	7.59
10	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业(有限合伙)	12,100,000.00	7.12
11	深圳市同聚创新股权投资合伙企业(有限合伙)	1,680,000.00	0.99
12	深圳市同聚创业股权投资合伙企业(有限合伙)	820,000.00	0.48
	合计	170,000,000.00	100.00

经营范围：

一般经营项目：建筑施工总承包工程；建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程的设计与施工；消防设施工程；钢结构工程；舞台音响、建筑材料、铝合金门窗的购销；空调安装工程；展览工程、展览陈列工程设计与施工工程；医疗器械及医院洁净室与受控环境的装饰装修、机

电安装、电子智能化、实验室、电子厂房、食品厂房等各类相关洁净工程的设计与施工；自有物业租赁、销售。（以上项目法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

许可经营项目：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：

各类工程建设活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

附注二、主要会计政策、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制定的《企业会计准则》和《企业会计制度》。本公司自 2020 年开始执行新会计准则。

2. 会计年度：

本公司采用公历年度为会计年度，即自公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 记帐原则和计价基础：

本公司会计核算以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。

4. 外币业务核算方法及折算方法：

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

5. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金指企业的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起 3 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。

6. 金融工具

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

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决

于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（3）金融负债

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。贷款承诺，是指按照预先规定的条款和条件提供信用的确定性承诺。不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及以低于市场利率贷款的贷款承诺，本公司作为发行方的，在初始确认后按照以下二者孰高进行计量：①损失准备金额；②初始确认金额扣除依据《企业会计准则第14号——收入》确定的累计摊销额后的余额。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具

未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A. 对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收票据组合 1	商业承兑汇票
应收票据组合 2	银行承兑汇票

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组 合 内 容

1、账龄组合 除已单独计量损失准备的应收账款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备。

2、合并范围内关联方组合 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%

B. 当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本

公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组 合 内 容

1、账龄组合 除已单独计量损失准备的其他应收款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备。

2、合并范围内关联方组合 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%

C、按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

对于应收租赁款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除应收租赁款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

（6）金融资产和金融负债的抵销

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

（7）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

7. 存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、周转材料、建造合同形成的资产、合同履约成本等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。

原材料发出时采用先进先出法；工程施工按实际成本计价，包括材料成本、劳务成本和项目费用等。

(3) 存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。各报告期末，公司对各项目的工程预计总成本与预计总收入进行核对，判断是否存在合同预计损失，对预计工程总成本超过预计总收入（扣除相关税费）的工程项目，按照预计工程总成本超过预计总收入（扣除相关税费）的部分，计提存货跌价准备，在工程项目完工时，转销存货跌价准备。

存货可变现净值是按存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，原则上按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

8. 合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

9. 持有待售资产

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：

(1) 某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。(有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。)

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

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

10. 长期股权投资：

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的

长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算。其会计政策详见“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

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

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

收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公

司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

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股东权益；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，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

11. 投资性房地产

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

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

其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75

12. 固定资产及其累计折旧

(1) 固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75
机器设备	年限平均法	10	5.00	9.50
运输设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50--19.00
电子设备	年限平均法	3	5.00	31.67
办公及其他设备	年限平均法	5	5.00	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

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

每年年度终了，本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；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ① 租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ② 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④ 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤ 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

(4) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

13. 无形资产及其摊销：

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

税 种	预计使用寿命	依据
软件	10 年	预计产生经济利益期限
土地使用权	50 年	不动产权使用期限

14. 研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

15. 长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

16. 长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本公司的设定受益计划，由本公司聘请独立精算师根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，本公司将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

18. 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：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- C、该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

19. 收入的确认原则

(1) 一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

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

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

户取得相关商品控制权时点确认收入。

(2) 具体会计政策

①装饰施工收入

本公司以客户或监理公司核对确认的工程进度确认收入。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

本公司以客户或监理公司核对确认的工程进度确认收入时,对于已经取得无条件收款权的部分,确认为应收账款,其余部分确认为合同资产,并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备;如果本公司已收或应收合同价款超出已完成的劳务进度,则将超出部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供工程建造劳务而发生的成本,确认为合同履约成本,在确认收入时按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本公司将为获取工程劳务合同而发生的增量成本,确认为合同取得成本,对于摊销期限不超过一年的合同取得成本,在其发生时计入当期损益;对于摊销期限在一年以上的合同取得成本,按照相关合同下与确认工程劳务收入相同的基础摊销计入损益。

如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本,本公司对超出的部分计提减值准备,确认为资产减值损失。资产负债表日,本公司对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年,以减去相关资产减值准备后的净额,分别列示为存货和其他非流动资产;对于合同取得成本,根据其初始确认时摊销期限是否超过一年,以减去相关资产减值准备后的净额,分别列示为其他流动资产或其他非流动资产。

②装饰设计收入

装饰设计收入的确认依据为:根据设计项目合同约定的工作内容将工作划分为不同节点,公司在完成合同约定重要节点的工作后向客户提交相关设计成果,经其认可相关设计成果后,公司据此确认相应节点的工作完成,并进入下一节点工作。

20. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产,不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,应当按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。与收益相关的政府补助，采用净额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接冲减相关成本费用；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本费用。

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

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

公司收到政府对本公司贷款利息补助时，于收到当月冲减财务费用-利息支出。

21、递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

22. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能

能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

23. 执行新金融工具准则

本报告期末执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”，修订前的金融工具准则简称“原金融工具准则”）。

附注三、税费

主要税种及税率：

税种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	3.00/6.00/9.00
城市维护建设税	应纳流转税额	1.00/5.00/7.00
教育费附加	应纳流转税额	3.00
地方教育附加	应纳流转税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

说明：本公司装饰设计收入增值税税率为 6%。本公司工程装饰收入增值税税率为 9%或 3%。

附注四、会计报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	年初余额	年末余额
现金	9,155.90	13,734.72
银行存款	59,805,066.86	57,696,517.95
其他货币资金	97,604,376.24	78,461,304.78
合 计	157,418,599.00	136,171,557.45

2、应收票据

票据种类	年初余额	年末余额
商业承兑汇票	2,400,000.00	
银行承兑汇票	1,000,000.00	
中企云链	391,499.60	100,000.00
合 计	3,791,499.60	100,000.00

3、应收账款

账 龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	253,289,056.87	30.83%	132,549,148.70	16.30%
1-2年	176,983,330.72	21.54%	132,123,086.68	16.25%
2-3年	154,311,678.06	18.78%	186,355,521.59	22.92%
3年以上	237,091,978.65	28.85%	362,115,939.12	44.53%
合 计	821,676,044.30	100.00%	813,143,696.09	100.00%
减：坏账准备	197,314,338.69		132,005,491.29	
应收账款净值	624,361,705.61		681,138,204.80	

主要欠款单位列示：

单位名称	内容	金额
广州凯达尔投资有限公司	工程款	95,965,482.07
成都新希望置业有限公司	工程款	47,152,440.51
深圳市西城房地产开发有限公司	工程款	42,826,878.15
澄江奇元文化旅游投资建设有限公司	工程款	37,938,127.11
广州恒建建设集团有限公司	工程款	31,499,649.80

4、预付账款

账 龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	52,625.50	100.00%		
合 计	52,625.50	100.00%		

5、其他应收款

账 龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	8,826,149.04	40.43%	6,269,889.89	31.58%
1-2年	2,967,760.28	13.59%	2,560,906.14	12.90%
2-3年	1,304,306.65	5.97%	2,427,534.57	12.23%
3年以上	8,735,076.35	40.01%	8,594,012.99	43.29%
合 计	21,833,292.32	100.00%	19,852,343.59	100.00%
减：坏账准备	7,262,882.20		6,445,284.20	
其他应收款净值	14,570,410.12		13,407,059.39	

主要欠款单位列示：

单位名称	内容	金额
南京丰润投资发展有限公司	履约保证金	2,300,000.00
熊成忠	往来款	828,795.43
湖州市城投资产管理有限公司	履约保证金	506,349.40
广州凯达尔投资有限公司	往来款	600,000.00
深圳市华南控股集团有限公司	往来款	705,028.20

6、存货

项 目	年初余额		年末余额	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
合同履约成本	41,368,551.09		73,154,412.30	
合 计	41,368,551.09		73,154,412.30	

7、合同资产

项 目	年初余额	年末余额
合同资产	1,019,289,291.49	832,787,119.56
减：合同资产减值准备	250,681,779.95	305,284,940.88
合同资产净值	768,607,511.54	527,502,178.68

8、其他流动资产

项 目	年初余额	年末余额
待认证及暂估销项税额	4,634,394.88	4,310,779.20
个人所得税	479.39	0.00
购物卡	342,495.48	409,998.16
合 计	4,976,890.36	4,720,777.36

9、长期股权投资

被投资单位	原始投资额	占股比例	权益法调整额	年末余额
陆河县华南装饰高新科技产业有限公司	5,000,000.00	100%		5,000,000.00
合 计	5,000,000.00			5,000,000.00

10、投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数	年末余额
账面原值:				
房屋及建筑物	19,777,144.45		1,548,630.50	18,228,513.95
合 计	19,777,144.45		1,548,630.50	18,228,513.95
累计折旧和累计摊销:				
房屋及建筑物	5,981,440.75	835,513.59	455,953.51	6,361,000.83
合 计	5,981,440.75	835,513.59	455,953.51	6,361,000.83
减值准备:	1,526,694.42		14,280.76	1,512,413.66
合 计	1,526,694.42		14,280.76	1,512,413.66
账面价值	12,269,009.28			10,355,099.46

11、固定资产及累计折旧

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数	年末余额
固定资产原值:				
房屋及建筑物	14,562,389.68			14,562,389.68
运输设备	2,616,661.47			2,616,661.47
电子设备	2,425,345.69			2,425,345.69
办公及其他设备	1,115,733.79	24,568.84		1,140,302.63
合 计	20,720,130.63	24,568.84		20,744,699.47
累计折旧:				-
房屋及建筑物	5,046,879.41	636,262.08		5,683,141.49
运输设备	2,369,850.70	58,266.60		2,428,117.30

电子设备	2,033,024.16	191,732.06		2,224,756.22
办公及其他设备	855,099.53	83,270.58		938,370.11
合计	10,304,853.80	969,531.32		11,274,385.12
固定资产净额	10,415,276.83			9,470,314.35

12、无形资产

项目	年初余额	本期增加数	本期减少数	年末余额
无形资产原值:				
软件	3,531,814.44			3,531,814.44
合计	3,531,814.44			3,531,814.44
累计摊销:				
软件	2,580,355.48	111,295.68		2,691,651.16
合计	2,580,355.48	111,295.68		2,691,651.16
无形资产净值	951,458.96			840,163.28

13、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
办公楼二楼办公室改造装修	25,395.84		25,395.84	
视频会议软件服务费	1,262.49		1,262.49	
合计	26,658.33	-	26,658.33	-

14、递延所得税资产

项目	年初余额	年末余额
坏账准备	113,614,750.22	113,614,850.22
投资性房地产减值准备	381,673.61	381,673.61
无形资产摊销年限差异	91,252.17	48,735.25
新租赁准则税会差异	-1,506.45	0.00
合计	114,086,169.55	114,045,259.08

15、短期借款

借款单位	年初余额	年末余额
华夏银行深圳分行	7,900,000.00	
平安国际融资租赁(天津)有限公司	5,519,353.48	
民生银行深圳分行营业部	5,000,000.00	
浦发银行深圳分行营业部	41,000,000.00	
兴业银行深圳分行	30,000,000.00	49,000,000.00
交通银行深圳龙华支行	25,000,000.00	
交通银行深圳分行		10,000,000.00
其他	191,519.70	94,875.01
合计	114,610,873.18	59,094,875.01

16、应付票据

票据种类	年初余额	年末余额
银行承兑汇票	131,000,000.00	86,000,000.00
信用证	19,000,000.00	60,000,000.00
航信通	9,497,828.73	
合计	159,497,828.73	146,000,000.00

17、应付账款

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	317,394,146.45	47.91%	94,871,054.27	22.07%
1-2年	235,155,798.08	35.50%	87,380,514.14	20.32%
2-3年	46,214,168.97	6.98%	168,909,979.25	39.28%
3年以上	63,679,055.74	9.61%	78,818,398.88	18.33%
合计	662,443,169.24	100.00%	429,979,946.54	100.00%

18、合同负债

项目	年初余额	年末余额
预收工程款	6,719,805.93	3,607,714.65
合计	6,719,805.93	3,607,714.65

19、应交税费

税种	年初欠交	年末未交
增值税	2,063,912.15	429,202.56
城市维护建设税	144,439.69	46,604.38
企业所得税	66,643.06	74,592.91
个人所得税	273,737.23	36,470.49
教育费附加	61,898.89	19,973.30
地方教育附加	41,265.94	13,315.55
城镇土地使用税	676.95	665.97
房产税	9,345.62	6,301.24
合计	2,661,919.53	627,126.40

20、其他应付款

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	108,786,714.06	95.23%	231,751,247.86	94.71%
1-2年	2,415,037.96	2.11%	9,691,835.92	3.96%
2-3年	894,195.74	0.78%	1,569,496.34	0.64%
3年以上	2,137,325.45	1.87%	1,694,626.39	0.69%
合计	114,233,273.21	100.00%	244,707,206.51	100.00%

21、其他流动负债

项 目	年初余额	年末余额
销项税额暂估	89,397,475.04	81,554,557.36
合 计	89,397,475.04	81,554,557.36

22、股本

投资者名称	认缴出资额	实际出资额	所占比例
深圳市华南控股集团有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	32.35%
叶强	5,000,000.00	5,000,000.00	2.94%
彭剑锐	20,500,000.00	20,500,000.00	12.06%
黄少辉	30,000,000.00	30,000,000.00	17.65%
叶志锋	10,000,000.00	10,000,000.00	5.88%
叶胜浩	5,000,000.00	5,000,000.00	2.94%
庄利安	9,000,000.00	9,000,000.00	5.29%
深圳市樟园几何投资控股有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	4.71%
深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）	12,900,000.00	12,900,000.00	7.59%
深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	12,100,000.00	12,100,000.00	7.12%
深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）	1,680,000.00	1,680,000.00	0.99%
深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）	820,000.00	820,000.00	0.48%
合 计	170,000,000.00	170,000,000.00	100.00%

上述实收资本业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）中兴财光华审验字（2015）第02,064号验资报告和深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）深永鹏验字（2016）020号、深永鹏验字（2017）026号验资报告验证，验证责任与本所无关。

23、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	167,292,059.37			167,292,059.37
合 计	167,292,059.37			167,292,059.37

24、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	25,401,759.17	24,447.70		25,426,206.87
合 计	25,401,759.17	24,447.70		25,426,206.87

25、未分配利润

项 目	金额
年初未分配利润	228,615,832.45
加：本年净利润	244,477.01
加：以前年度损益调整	-243,028.42
减：提取盈余公积	24,447.70
期末未分配利润	228,592,833.34

26、营业收入、成本

项 目	上年数	本年数
营业收入：	1,105,176,734.30	906,804,863.90
其中：装饰工程收入	1,098,238,958.44	903,998,285.07
装饰设计收入	3,255,665.77	1,813,087.18
其他业务收入	3,682,110.09	993,491.65
营业成本：	1,014,806,128.02	829,358,036.66
其中：装饰工程成本	1,009,942,942.85	826,630,392.84
装饰设计成本	923,728.15	756,342.85
其他业务成本	3,939,457.02	1,971,300.97

27、其他收益

项 目	上年数	本年数
政府补贴收入	522,873.42	
其他	33,709.39	
合 计	556,582.81	

28、投资收益

项 目	上年数	本年数
债务重组收益	850,000.00	
合 计	850,000.00	

29、营业外收入

项 目	上年数	本年数
冲回预计赔偿款	11,140.00	
拆迁补偿款	655,946.41	582,155.01
处置固定资产损益	2,658.25	
政府补贴		169,650.00
其他	36,500.94	3,682,661.63
合 计	706,245.60	4,434,466.64

30、营业外支出

项 目	上年数	本年数
固定资产处置损失	10,090.19	
罚款滞纳金	113,387.88	318,446.60
捐赠支出		60,000.00
其他		1,524,979.13
合 计	123,478.07	1,903,425.73

证书序号: 0005947

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 深圳市财政委员会

二〇〇五年七月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳广城会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 薛海霞

主任会计师:

经营场所: 深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470025

批准执业文号: 深财会[2005]3号

批准执业日期: 2005年01月10日





营业执照

统一社会信用代码
914403007703277718



名称 深圳广诚会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 薛海霞

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J（办公场所）



重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示公示系统或扫描右上方的一维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2023年03月15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



二、2024 年度财务报表

深圳市华南装饰集团股份有限公司

审计报告

二〇二四年度



目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审会计报表	
1. 资产负债表	4-5
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7-8
4. 所有者权益变动表	9-10
5. 财务报表附注	11-41

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。
报告编号：粤258SUP4XGC





审计报告

深广诚审字[2025]第 218 号

深圳市华南装饰集团股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳市华南装饰集团股份有限公司(以下简称“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、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

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

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

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

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。



在这方面, 我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督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公司不能持续经营。

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

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



中国 · 深圳



中国注册会计师: 蔡泽鹏



中国注册会计师: 蔡泽鹏

2025年4月22日



资 产 负 债 表

2024年12月31日

编制单位：深圳市华粤装饰集团股份有限公司

单位：元

项 目	附注	期末余额	年初余额
货币资金	1	63,039,189.28	136,171,557.45
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	171,296.16	100,000.00
应收账款	3	511,011,231.43	681,138,204.80
应收款项融资			
预付款项		-	-
其他应收款	4	22,504,264.14	13,407,059.39
存货	5	66,042,814.11	73,154,412.30
合同资产	6	594,804,882.93	527,502,178.68
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	7	4,865,380.98	4,720,777.36
流动资产合计		1,262,439,059.03	1,436,194,189.98
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	8	5,000,000.00	5,000,000.00
使用权资产		-	-
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	9	8,377,997.84	10,355,099.46
固定资产	10	8,620,744.87	9,470,314.35
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	11	732,205.84	840,163.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	12	114,015,229.42	114,045,259.08
其他非流动资产			
非流动资产合计		136,746,177.97	139,710,836.17
资产总计		1,399,185,237.00	1,575,905,026.15

公司负责人：

主管会计工作负责人：
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



资产负债表（续）
2024年12月31日

编制单位：深圳市华彩装饰集团股份有限公司

单位：元

项目	附注	期末余额	年初余额
短期借款	13	79,071,958.33	59,094,875.01
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	14	64,500,000.00	146,000,000.00
应付账款	15	276,147,638.83	429,979,946.54
预收款项			
合同负债	16	7,317,056.12	3,607,714.65
应付职工薪酬		8,167,385.88	19,022,500.10
应交税费	17	230,631.08	627,126.40
其他应付款	18	292,545,730.83	244,707,206.51
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	19	80,345,152.12	81,554,557.36
流动负债合计		808,325,553.19	984,593,926.57
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	-
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		808,325,553.19	984,593,926.57
所有者权益（或股东权益）：			
股本	20	170,000,000.00	170,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	21	167,292,059.37	167,292,059.37
减：库存股			
其他综合收益		-	-
专项储备			
盈余公积	22	25,438,330.16	25,426,206.87
未分配利润	23	228,129,294.28	228,592,833.34
归属于母公司所有者权益合计		590,859,683.81	591,311,099.58
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		590,859,683.81	591,311,099.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,399,185,237.00	1,575,905,026.15

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)



利润表

2024年

单位：元

编制单位：深圳市华南城集团股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	24	604,991,249.50	906,804,863.90
减：营业成本	24	562,194,565.46	829,358,036.66
税金及附加		1,639,190.23	2,520,846.30
销售费用		7,230,572.20	9,253,565.05
管理费用		17,732,995.06	29,343,470.31
研发费用		8,856,892.48	29,530,198.31
财务费用（收益以“-”号填列）		5,048,135.08	7,970,872.06
加：其他收益		-	-
投资收益（净损失以“-”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）		-600.00	65,326,045.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-65,326,445.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,288,298.99	-1,172,524.79
加：营业外收入	25	629,439.49	4,434,466.64
减：营业外支出	26	2,048,822.98	1,903,425.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		868,915.50	1,358,516.12
减：所得税费用		747,682.58	1,114,039.11
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		121,232.92	244,477.01
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		121,232.92	244,477.01
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		121,232.92	244,477.01
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		121,232.92	244,477.01
归属于母公司股东的综合收益总额		121,232.92	244,477.01
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）



现金流量表

2024年

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司

单位：元

	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		657,589,120.32	1,100,125,924.81
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		384,974,260.17	402,926,910.70
经营活动现金流入小计		1,042,563,380.49	1,503,052,835.51
购买商品、接受劳务支付的现金		624,903,735.34	1,094,906,398.61
支付给职工以及为职工支付的现金		28,105,602.03	39,678,880.41
支付的各项税费		13,813,344.85	21,267,091.90
支付其他与经营活动有关的现金		352,899,710.99	306,864,072.56
经营活动现金流出小计		1,019,722,393.21	1,462,716,443.48
经营活动产生的现金流量净额		22,840,987.28	40,336,392.03
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			625,590.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	625,590.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,000.00	25,753.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			57,839.59
投资活动现金流出小计		4,000.00	83,592.59
投资活动产生的现金流量净额		-4,000.00	541,998.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		79,000,000.00	98,500,000.00
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		79,000,000.00	98,500,000.00
偿还债务支付的现金		109,000,000.00	136,719,353.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,597,141.17	4,763,006.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		113,597,141.17	141,482,360.33
筹资活动产生的现金流量净额		-34,597,141.17	-42,982,360.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-11,760,153.89	-2,103,970.09
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		57,710,252.67	59,814,222.76
六、期末现金及现金等价物余额			
		45,950,098.78	57,710,252.67

公司负责人：

主管会计工作负责人：
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：





现金流量表(续)
2024年度

编制单位：深圳市华丰装饰集团股份有限公司

单位：元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、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		-	
融资租赁固定资产		-	
二、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		121,232.92	244,477.01
加：计提的资产减值准备			65,326,445.40
计提的信用减值准备		600.00	(65,326,045.40)
固定资产折旧、油气资产折旧、生产性生物资产折		798,181.82	969,531.32
无形资产摊销		111,502.46	111,295.68
长期待摊费用摊销			26,658.33
使用权资产折旧			143,063.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		51,387.66	978,119.32
固定资产报废损失		-	-
公允价值变动损失			
财务费用		4,597,141.17	4,668,098.03
投资损失			
递延所得税资产减少		30,029.66	40,910.47
递延所得税负债增加			
存货的减少		7,111,598.19	-31,785,861.19
经营性应收项目的减少		154,882,778.87	208,720,966.15
经营性应付项目的增加		-144,290,816.78	-143,538,238.05
其他		-572,648.69	-243,028.43
经营活动产生的现金流量净额		22,840,987.28	40,336,392.03
三、现金及现金等价物净增加情况			
现金的期末余额		45,950,098.78	57,710,252.67
减：现金的期初余额		57,710,252.67	59,814,222.76
加：现金等价物的期末余额		-	-
减：现金等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物净增加额		-11,760,153.89	-2,103,970.09

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是财务报表的组成部分)



所有者权益变动表

编制单位：深圳市华南城地产集团股份有限公司

项目	2023年度							所有者权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	170,000,000.00		167,292,059.37				25,401,759.17	591,309,650.99
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	170,000,000.00		167,292,059.37				25,401,759.17	591,066,622.57
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-243,028.42	-243,028.42
（一）综合收益总额							228,372,804.03	591,066,622.57
（二）股东投入和减少资本							24,447.70	244,477.01
1、股东投入的普通股							244,477.01	244,477.01
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配								
1、提取盈余公积							24,447.70	-24,447.70
2、对所有者（或股东）的分配							24,447.70	-24,447.70
3、其他								
（四）所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本（股本）								
2、盈余公积转增资本（股本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
四、本年年末余额	170,000,000.00		167,292,059.37				25,426,206.87	591,311,099.58

单位：元

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注系财务报表组成部分）



所有者权益变动表（续）

编制单位：深圳市华而美集团控股有限公司

项目	2024年度							所有者权益合计		
	股本	其他权益工具		资本公积	减库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	170,000,000.00			167,292,059.37		-		25,426,206.87	228,592,833.34	591,311,099.58
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	170,000,000.00			167,292,059.37				25,426,206.87	-572,648.69	-572,648.69
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）								12,123.29	228,020,184.65	590,738,450.89
（一）综合收益总额									109,109.63	121,232.92
（二）股东投入和减少资本									121,232.92	121,232.92
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积								12,123.29	-12,123.29	
2、对所有者（或股东）的分配								12,123.29	-12,123.29	
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（股本）										
2、盈余公积转增资本（股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
四、本年年末余额	170,000,000.00			167,292,059.37				25,438,330.16	228,129,294.28	590,859,683.81

单位：元

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注系财务报表组成部分）



深圳市华南装饰集团股份有限公司

财务报表附注

2024年1月1日—2024年12月31日

(除特别说明，以人民币元表述)

附注一、公司基本情况

深圳市华南装饰集团股份有限公司（以下简称“本公司”）于1993年9月15日成立，公司注册类型为股份有限公司，现已取得深圳市市场监督管理局颁发的企业法人营业执照，统一社会信用代码为91440300192244711M。

2015年9月10日，深圳市华南装饰设计工程有限公司股东会通过了如下决议：同意将深圳市华南装饰设计工程有限公司按照《中华人民共和国公司法》的有关规定变更为深圳市华南装饰股份有限公司。

2015年9月10日，深圳市华南装饰设计工程有限公司全体股东共同签署了《发起人协议》。根据该协议，公司以2015年5月31日为基准日，以发起设立的方式整体变更为股份有限公司，总股本100,000,000.00股。股份公司的股份由原有限公司股东按原持股比例持有。

本公司按照深圳市华南装饰设计工程有限公司截至2015年5月31日经审计的净资产183,190,101.59元扣除专项准备10,711,917.92元后的净资产172,478,183.67元，折成股本总数100,000,000.00股，股票面值为每股人民币1元，股本100,000,000.00元。变更后，公司各股东持有公司股份及持股比例如下表：

序号	股东名称	认缴资本金额 (元)	占变更后注册资本的比例 (%)
1	深圳市华南工贸集团有限公司	55,000,000.00	55.00
2	叶强	5,000,000.00	5.00
3	黄少辉	30,000,000.00	30.00
4	叶志锋	10,000,000.00	10.00
	合计	100,000,000.00	100.00

上述股份公司改制设立时股本100,000,000.00元已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了中兴财光华审验字（2015）第02064号验资报告。



2015年11月17日，公司召开股东会同意将深圳市华南装饰股份有限公司变更为深圳市华南装饰集团股份有限公司。

2016年2月28日，公司股东会通过了如下决议：申请增加注册资本（实收资本/股本）人民币2500万元，由深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）和深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）认缴，变更后注册资本（实收资本/股本）为人民币12500万元。变更后，公司各股东持有公司股份及持股比例如下表：

序号	股东名称	认缴资本金额 (元)	占变更后注册资本的比例 (%)
1	深圳市华南工贸集团有限公司	55,000,000.00	44.00
2	叶强	5,000,000.00	4.00
3	黄少辉	30,000,000.00	24.00
4	叶志锋	10,000,000.00	8.00
5	深圳市深华昭股权投资合伙企业(有限合伙)	12,900,000.00	10.32
6	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业(有限合伙)	9,600,000.00	7.68
7	深圳市同聚创新股权投资合伙企业(有限合伙)	1,680,000.00	1.34
8	深圳市同聚创业股权投资合伙企业(有限合伙)	820,000.00	0.66
	合计	125,000,000.00	100.00

上述新增股本25,000,000.00元已由股东缴足，并经深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）审验，并出具了深永鹏验字（2016）020号验资报告。

2017年4月，公司股东会通过了如下决议：申请增加注册资本（实收资本/股本）人民币4500万元，由深圳市樟园几何投资控股有限公司、深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）、陈湧锐、庄利安认缴认缴，变更后注册资本（实收资本/股本）为人民币17000万元。变更后，公司各股东持有公司股份及持股比例如下表：

序号	股东名称	认缴资本金额 (元)	占变更后注册资本的比例 (%)
1	深圳市华南工贸集团有限公司	55,000,000.00	32.35
2	叶强	5,000,000.00	2.94
3	黄少辉	30,000,000.00	17.65
4	叶志锋	10,000,000.00	5.88



5	陈湧锐	25,500,000.00	15.00
6	庄利安	9,000,000.00	5.29
7	深圳市樟园几何投资控股有限公司	8,000,000.00	4.71
8	深圳市深华昭股权投资合伙企业(有限合伙)	12,900,000.00	7.59
9	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业(有限合伙)	12,100,000.00	7.12
10	深圳市同聚创新股权投资合伙企业(有限合伙)	1,680,000.00	0.99
11	深圳市同聚创业股权投资合伙企业(有限合伙)	820,000.00	0.48
	合计	170,000,000.00	100.00

上述新增股本 45,000,000.00 元已由股东缴足,并经深圳市永鹏会计师事务所(普通合伙)审验,并出具了深永鹏验字(2017)026号验资报告。

2018年11月,公司股权变更,变更后的各股东持有公司股份及持股比例如下表:

序号	股东名称	认缴资本金额 (元)	占变更后注册资本的比例 (%)
1	深圳市华南控股集团有限公司	55,000,000.00	32.35
2	叶强	5,000,000.00	2.94
3	彭剑锐	20,500,000.00	12.06
4	黄少辉	30,000,000.00	17.65
5	叶志锋	10,000,000.00	5.88
6	叶胜浩	5,000,000.00	2.94
7	庄利安	9,000,000.00	5.29
8	深圳市樟园几何投资控股有限公司	8,000,000.00	4.71
9	深圳市深华昭股权投资合伙企业(有限合伙)	12,900,000.00	7.59
10	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业(有限合伙)	12,100,000.00	7.12
11	深圳市同聚创新股权投资合伙企业(有限合伙)	1,680,000.00	0.99
12	深圳市同聚创业股权投资合伙企业(有限合伙)	820,000.00	0.48
	合计	170,000,000.00	100.00

2024年10月和11月,公司股权变更,变更后的各股东持有公司股份及持股比例如下表:

序号	股东名称	认缴资本金额	占变更后注册资本的比例
----	------	--------	-------------



		(元)	(%)
1	深圳市华南控股集团有限公司	77,000,000.00	45.29
2	叶强	5,000,000.00	2.94
3	江晖	1,000,000.00	0.59
4	黄少辉	30,000,000.00	17.65
5	叶志锋	10,000,000.00	5.88
6	叶胜浩	5,000,000.00	2.94
7	庄利安	9,000,000.00	5.29
8	深圳市樟园几何投资控股有限公司	5,000,000.00	2.94
9	深圳市深华昭股权投资合伙企业(有限合伙)	12,900,000.00	7.59
10	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业(有限合伙)	12,100,000.00	7.12
11	深圳市同聚创新股权投资合伙企业(有限合伙)	1,680,000.00	0.99
12	深圳市同聚创业股权投资合伙企业(有限合伙)	820,000.00	0.48
13	相荣清	500,000.00	0.29
	合计	170,000,000.00	100.00

经营范围:

一般经营项目: 建筑施工总承包工程; 建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程的设计与施工; 消防设施工程; 钢结构工程; 舞台音响、建筑材料、铝合金门窗的购销; 空调安装工程; 展览工程、展览陈列工程设计与施工工程; 医疗器械及医院洁净室与受控环境的装饰装修、机电安装、电子智能化、实验室、电子厂房、食品厂房等各类相关洁净工程的设计与施工; 自有物业租赁、销售。(以上项目法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营)。

许可经营项目: 以下项目涉及应取得许可审批的, 须凭相关审批文件方可经营:

各类工程建设活动。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

附注二、主要会计政策、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制定的《企业会计准则》和《企业会计制度》。本公司自 2020 年开始执行新会计准则。

2. 会计年度:



本公司采用公历年度为会计年度，即自公历每年1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3. 记帐原则和计价基础:

本公司会计核算以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。

4. 外币业务核算方法及折算方法:

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

5. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金指企业的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起3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。

6. 金融工具

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

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

(1) 债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。



①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

(2) 权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

(3) 金融负债

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著



减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。贷款承诺，是指按照预先规定的条款和条件提供信用的确定性承诺。不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及以低于市场利率贷款的贷款承诺，本公司作为发行方的，在初始确认后按照以下二者孰高进行计量：①损失准备金额；②初始确认金额扣除依据《企业会计准则第14号——收入》确定的累计摊销额后的余额。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果



而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A. 对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的



预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组 合 内 容

1、账龄组合 除已单独计量损失准备的应收账款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备。

2、合并范围内关联方组合 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%

B. 当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组 合 内 容

1、账龄组合 除已单独计量损失准备的其他应收款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备。

2、合并范围内关联方组合 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%

C. 按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。



对于应收租赁款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除应收租赁款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

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

(7) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

7. 存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为原材料、周转材料、建造合同形成的资产、合同履约成本等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。

原材料发出时采用先进先出法；工程施工按实际成本计价，包括材料成本、劳务成本和项目费用等。

(3) 存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。各报告期末，公司对各项目的工程预计总成本与预计总收入进行核对，判断是否存在合同预计损失，对预计工程总成本超过预计总收入（扣除相关税费）的工程项目，按照预计工程总成本超过预计总收入（扣除相关税费）的部分，计提存货跌价准备，在工程项目完工时，转销存货跌价准备。



存货可变现净值是按存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，原则上按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

8. 合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

9. 持有待售资产

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：（1）某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。



后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

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

10. 长期股权投资：

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算。其会计政策详见“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

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



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

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益



法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期



间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

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股东权益；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，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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的差额，计入当期损益。

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

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

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



的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

11. 投资性房地产

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

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

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75

12. 固定资产及其累计折旧

(1) 固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。



本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75
机器设备	年限平均法	10	5.00	9.50
运输设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
电子设备	年限平均法	3	5.00	31.67
办公及其他设备	年限平均法	5	5.00	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

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

每年年度终了，本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；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ① 租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ② 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④ 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤ 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁



期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用,有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分,计入固定资产成本,不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间,照提折旧。

13. 无形资产及其摊销:

本公司无形资产按照成本进行初始计量,并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的,自无形资产可供使用时起,采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法,在预计使用年限内摊销;无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销;使用寿命不确定的无形资产,不作摊销。

本公司于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,与以前估计不同的,调整原先估计数,并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的,将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

税种	预计使用寿命	依据
软件	10年	预计产生经济利益期限
土地使用权	50年	不动产权使用期限

14. 研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出,区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出,同时满足下列条件的,才能予以资本化,即:完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;具有完成该无形资产并使用或出售的意图;无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能够证明其有用性;有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件,通过技术可行性及经济可行性研究,形成项目立项后,进入开发阶段。

15. 长期待摊费用摊销方法



本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

16. 长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

其中：

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



产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本公司的设定受益计划，由本公司聘请独立精算师根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，本公司将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

18. 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：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- C、该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

19. 收入的确认原则

(1) 一般原则



收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

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

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

（2）具体会计政策

①装饰施工收入

本公司以客户或监理公司核对确认的工程进度确认收入。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

本公司以客户或监理公司核对确认的工程进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超出已完成的劳务进度，则将超出部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供工程建造劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，在确认收入时按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本公司将为获取工程劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过



一年的合同取得成本,在其发生时计入当期损益;对于摊销期限在一年以上的合同取得成本,按照相关合同下与确认工程劳务收入相同的基础摊销计入损益。

如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本,本公司对超出的部分计提减值准备,确认为资产减值损失。资产负债表日,本公司对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年,以减去相关资产减值准备后的净额,分别列示为存货和其他非流动资产;对于合同取得成本,根据其初始确认时摊销期限是否超过一年,以减去相关资产减值准备后的净额,分别列示为其他流动资产或其他非流动资产。

②装饰设计收入

装饰设计收入的确认依据为:根据设计项目合同约定的工作内容将工作划分为不同节点,公司在完成合同约定重要节点的工作后向客户提交相关设计成果,经其认可相关设计成果后,公司据此确认相应节点的工作完成,并进入下一节点工作。

20. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产,不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,应当按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件,且能够收到政府补助时,才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助,是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助,采用总额法,确认为递延收益,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益,相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益,已确认的政府补助需要退回的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益。与收益相关的政府补助,采用净额法,用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时,直接冲减相关成本费用;用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间,冲减相关成本费用。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助,区分不同部分分别进行会



计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

公司收到政府对公司贷款利息补助时，于收到当月冲减财务费用-利息支出。

21、递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

22. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入



所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外,均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异,采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债,除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:

A、商誉的初始确认,或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认:该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认由此产生的递延所得税资产,除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的:

A、该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日,本公司对递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量,并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

23. 执行新金融工具准则

本报告期末执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”,修订前的金融工具准则简



称“原金融工具准则”)。

附注三、税费

主要税种及税率：

税种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	3.00/6.00/9.00
城市维护建设税	应纳流转税额	1.00/5.00/7.00
教育费附加	应纳流转税额	3.00
地方教育附加	应纳流转税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

说明：本公司装饰设计收入增值税税率为6%。本公司工程装饰收入增值税税率为9%或3%。

附注四、会计报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	年初余额	年末余额
现金	13,734.72	27,876.54
银行存款	57,696,517.95	45,922,222.24
其他货币资金	78,461,304.78	17,089,090.50
合 计	136,171,557.45	63,039,189.28

2、应收票据

票据种类	年初余额	年末余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票		
中企云链	100,000.00	171,296.16
合 计	100,000.00	171,296.16



3、应收账款

账 龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	132,549,148.70	16.30%	85,966,559.03	11.71%
1-2年	132,123,086.68	16.25%	66,965,113.69	9.12%
2-3年	186,355,521.59	22.92%	106,409,790.08	14.49%
3年以上	362,115,939.12	44.53%	474,817,973.84	64.68%
合 计	813,143,696.09	100.00%	734,159,436.64	100.00%
减：坏账准备	132,005,491.29		223,148,205.21	
应收账款净值	681,138,204.80		511,011,231.43	

主要欠款单位列示：

单位名称	内容	金额
广州凯达尔投资有限公司	工程款	95,965,482.07
于都县人民医院	工程款	41,867,367.34
澄江奇元文化旅游投资建设有限公司	工程款	37,938,127.11
深圳市光明区新湖街道办事处	工程款	32,759,040.00
广州恒建建设集团有限公司	工程款	31,024,514.84

4、其他应收款

账 龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	6,269,889.89	31.58%	13,272,932.99	45.85%
1-2年	2,560,906.14	12.90%	3,481,090.19	12.02%
2-3年	2,427,534.57	12.23%	1,737,416.59	6.00%
3年以上	8,594,012.99	43.29%	10,459,108.57	36.13%
合 计	19,852,343.59	100.00%	28,950,548.34	100.00%
减：坏账准备	6,445,284.20		6,446,284.20	
其他应收款净值	13,407,059.39		22,504,264.14	

主要欠款单位列示：

单位名称	内容	金额
上海中虹建业建设发展有限公司	往来款	2,607,521.54
上海睿合百年建设有限公司	往来款	4,479,256.69
南京丰润投资发展有限公司	履约保证金	2,300,000.00
上海师范大学	投标保证金	907,661.36
白象食品股份有限公司	投标保证金	800,000.00



5、存货

项 目	年初余额		年末余额	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
合同履约成本	73,154,412.30		66,042,814.11	
合 计	73,154,412.30		66,042,814.11	

6、合同资产

项 目	年初余额	年末余额
合同资产	832,787,119.56	808,947,109.89
减：合同资产减值准备	305,284,940.88	214,142,226.96
合同资产净值	527,502,178.68	594,804,882.93

7、其他流动资产

项 目	年初余额	年末余额
待认证及暂估销项税额	4,310,779.20	4,045,734.32
个人所得税	0.00	104.06
购物卡	409,998.16	819,542.60
合 计	4,720,777.36	4,865,380.98

8、长期股权投资

被投资单位	原始投资额	占股比例	权益法调整额	年末余额
陆河县华南装饰高新科技产业有限公司	5,000,000.00	100%		5,000,000.00
合 计	5,000,000.00			5,000,000.00

9、投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数	年末余额
账面原值：				
房屋及建筑物	18,228,513.95		3,737,182.04	14,491,331.91
合 计	18,228,513.95		3,737,182.04	14,491,331.91
累计折旧和累计摊销：				
房屋及建筑物	6,361,000.83	713,750.73	1,124,099.78	5,950,651.78
合 计	6,361,000.83	713,750.73	1,124,099.78	5,950,651.78
减值准备：	1,512,413.66		1,349,731.37	162,682.29
合 计	1,512,413.66		1,349,731.37	162,682.29
账面价值	10,355,099.46			8,377,997.84



10、固定资产及累计折旧

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数	年末余额
固定资产原值:				
房屋及建筑物	14,562,389.68	-	-	14,562,389.68
运输设备	2,616,661.47	-	276,000.00	2,340,661.47
电子设备	2,425,345.69	-	292,367.98	2,132,977.71
办公及其他设备	1,140,302.63	-	121,467.86	1,018,834.77
合 计	20,744,699.47	-	689,835.84	20,054,863.63
累计折旧:	-			
房屋及建筑物	5,683,141.49	636,262.08		6,319,403.57
运输设备	2,428,117.30	38,466.96	262,200.00	2,204,384.26
电子设备	2,224,756.22	71,897.00	272,664.48	2,023,988.74
办公及其他设备	938,370.11	51,555.78	103,583.70	886,342.19
合 计	11,274,385.12	798,181.82	638,448.18	11,434,118.76
固定资产净额	9,470,314.35			8,620,744.87

11、无形资产

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数	年末余额
无形资产原值:				
软件	3,531,814.44	3,545.02		3,535,359.46
合 计	3,531,814.44	3,545.02		3,535,359.46
累计摊销:				
软件	2,691,651.16	111,502.46		2,803,153.62
合 计	2,691,651.16	111,502.46		2,803,153.62
无形资产净值	840,163.28			732,205.84

12、递延所得税资产

项 目	年初余额	年末余额
坏账准备	113,614,850.22	113,615,000.22
投资性房地产减值准备	381,673.61	381,673.61
无形资产摊销年限差异	48,735.25	18,555.59
合 计	114,045,259.08	114,015,229.42

13、短期借款

借款单位	年初余额	年末余额
兴业银行深圳分行	49,000,000.00	50,000,000.00
交通银行深圳分行	10,000,000.00	
其他	94,875.01	29,071,958.33
合 计	59,094,875.01	79,071,958.33



14、应付票据

票据种类	年初余额	年末余额
银行承兑汇票	86,000,000.00	17,000,000.00
信用证	60,000,000.00	47,500,000.00
合计	146,000,000.00	64,500,000.00

15、应付账款

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	94,871,054.27	22.07%	92,097,669.78	33.35%
1-2年	87,380,514.14	20.32%	52,011,849.41	18.84%
2-3年	168,909,979.25	39.28%	46,263,836.43	16.75%
3年以上	78,818,398.88	18.33%	85,774,283.21	31.06%
合计	429,979,946.54	100.00%	276,147,638.83	100.00%

16、合同负债

项目	年初余额	年末余额
预收工程款	3,607,714.65	7,317,056.12
合计	3,607,714.65	7,317,056.12

17、应交税费

税种	年初欠交	年末未交
增值税	429,202.56	183,198.14
城市维护建设税	46,604.38	12,823.87
企业所得税	74,592.91	57,964.26
个人所得税	36,470.49	-32,515.10
教育费附加	19,973.30	5,495.95
地方教育附加	13,315.55	3,663.96
城镇土地使用税	665.97	
房产税	6,301.24	
合计	627,126.40	230,631.08

18、其他应付款

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	231,751,247.86	94.71%	214,880,161.67	73.45%
1-2年	9,691,835.92	3.96%	65,250,643.51	22.31%
2-3年	1,569,496.34	0.64%	9,167,954.66	3.13%
3年以上	1,694,626.39	0.69%	3,246,970.99	1.11%
合计	244,707,206.51	100.00%	292,545,730.83	100.00%



19、其他流动负债

项 目	年初余额	年末余额
销项税额暂估	81,554,557.36	80,345,152.12
合 计	81,554,557.36	80,345,152.12

20、股本

投资者名称	认缴出资额	实际出资额	所占比例
深圳市华南控股集团有限公司	77,000,000.00	77,000,000.00	45.29%
叶强	5,000,000.00	5,000,000.00	2.94%
江晖	1,000,000.00	1,000,000.00	0.59%
黄少辉	30,000,000.00	30,000,000.00	17.65%
叶志锋	10,000,000.00	10,000,000.00	5.88%
叶胜浩	5,000,000.00	5,000,000.00	2.94%
庄利安	9,000,000.00	9,000,000.00	5.29%
深圳市樟园几何投资控股有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	2.94%
深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）	12,900,000.00	12,900,000.00	7.59%
深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	12,100,000.00	12,100,000.00	7.12%
深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）	1,680,000.00	1,680,000.00	0.99%
深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）	820,000.00	820,000.00	0.48%
相荣清	500,000.00	500,000.00	0.29%
合 计	170,000,000.00	170,000,000.00	100.00%

上述实收资本业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）中兴财光华审验字（2015）第 02,064 号验资报告和深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）深永鹏验字（2016）020 号、深永鹏验字（2017）026 号验资报告验证，验证责任与本所无关。

21、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	167,292,059.37			167,292,059.37
合 计	167,292,059.37			167,292,059.37

22、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	25,426,206.87	12,123.29		25,438,330.16
合 计	25,426,206.87	12,123.29		25,438,330.16



23、未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	228,592,833.34
加：本年净利润	121,232.92
加：以前年度损益调整	-572,648.69
减：提取盈余公积	12,123.29
期末未分配利润	228,129,294.28

24、营业收入、成本

项 目	上年数	本年数
营业收入：	906,804,863.90	604,991,249.50
其中：装饰工程收入	903,998,285.07	601,904,103.26
装饰设计收入	1,813,087.18	1,539,826.97
其他业务收入	993,491.65	1,547,319.27
营业成本：	829,358,036.66	562,194,565.46
其中：装饰工程成本	826,630,392.84	560,017,797.48
装饰设计成本	756,342.85	174,069.51
其他业务成本	1,971,300.97	2,002,698.47

25、营业外收入

项 目	上年数	本年数
拆迁补偿款	582,155.01	608,363.61
政府补贴	169,650.00	
其他	3,682,661.63	21,075.88
合 计	4,434,466.64	629,439.49

26、营业外支出

项 目	上年数	本年数
固定资产处置损失		51,387.66
罚款滞纳金	318,446.60	422,846.96
捐赠支出	60,000.00	30,000.00
其他	1,524,979.13	1,544,588.36
合 计	1,903,425.73	2,048,822.98



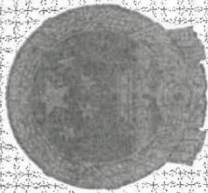
证书序号 0021853

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：深圳广诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：肖忠

主任会计师：

经营场所：深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470025

批准执业文号：深财会[2005]3号

批准执业日期：2005年1月10日





营业执照



统一社会信用代码
914403007703277718

名称 深圳广诚会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙
执行事务合伙人 肖忠

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市福田区龙城街道中心城新鸿花园12号楼111(经营场所)



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. 商事主体经营许可审批项目和许可审批项目等有关事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示公示系统或扫描左上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2024年08月08日

国家市场监督管理总局监制

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

利润表

项目	2025年1月-12月	2024年1月-12月
一、营业收入	408,390,164.92	604,991,249.50
减：营业成本	370,896,249.81	562,194,565.46
税金及附加	750,989.13	1,639,190.23
销售费用	8,241,703.50	7,230,572.20
管理费用	16,802,471.43	17,732,995.06
研发费用	7,493,015.38	8,856,892.48
财务费用	3,794,288.35	5,048,135.08
其中：利息费用		-
利息收入		-
加：其他收益	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-
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)	-	-600.00
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)	411,447.32	2,288,298.99
加：营业外收入	681,662.49	629,439.49
减：营业外支出	818,665.39	2,048,822.98
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	274,444.42	868,915.50
减：所得税费用	179,332.10	747,682.58
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	95,112.32	121,232.92
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	95,112.32	121,232.92
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	95,112.32	121,232.92
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
(一)归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-
(1)重新计量设定受益计划变动额		
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3)其他权益工具投资公允价值变动		
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		
(2)其他债权投资公允价值变动		
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(4)其他债权投资信用减值准备		
(5)现金流量套期储备		
(6)外币财务报表折算差额		
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	95,112.32	121,232.92
归属于母公司股东的综合收益总额	95,112.32	121,232.92
归属于少数股东的综合收益总额		-
七、每股收益		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		-

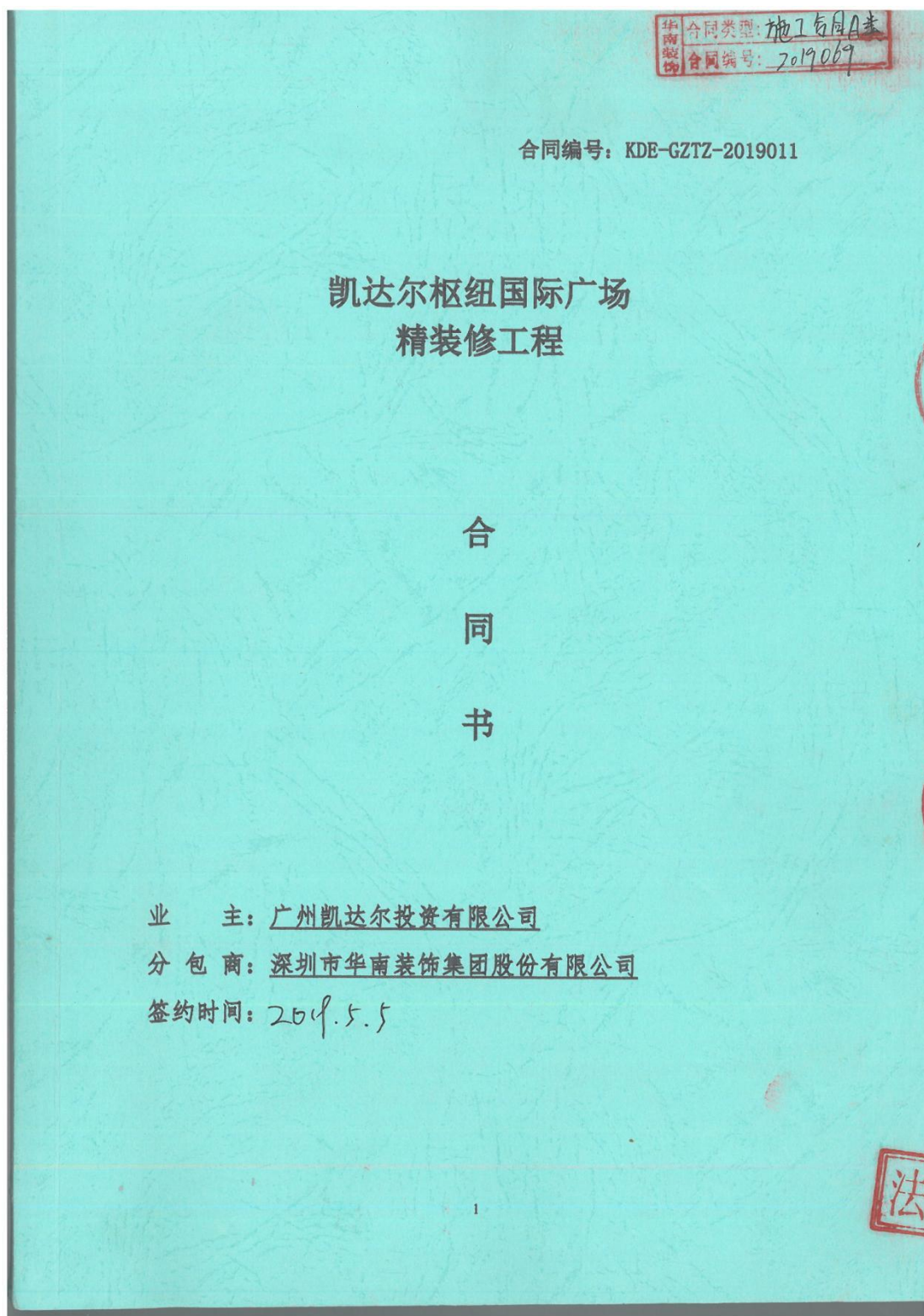
第二章 企业同类工程业绩

第一节 投标人近 5 年自认为最具代表性的类似工程业绩(含在建项目)

(数量上限为 5 项)

序号	合同工程名称	合同金额 (万元)	开、竣工时间	工程地点	建设单位	建设单位联系人及联系方式	甲方履约评价情况	备注
1	凯达尔枢纽国际广场精装修工程	35410	2019. 8. 15- 2022. 1. 20	广州市增城区	广州凯达尔投资有限公司	无	无	/
2	华海金湾公馆 A104-0135 宗地(B 地块)F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程	26948	2019. 8. 1- 2022. 6. 11	深圳市宝安区	深圳市宝安东海实业有限公司	无	无	/
3	昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包 EPC	14329	2019. 8. 24- 2025. 4. 11	昆明市	云南昆明中玉酒店有限公司	无	无	/
4	安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段(01 地块)	11861	2022. 09. 10- 2023. 04. 08	深圳市南山区	深圳市南山人才安居有限公司	无	优秀供应商	/
5	深圳市长圳公共住房及其附属工程总承包 EPC 项目精装修工程	10121	2020. 10. 30- 2022. 9. 10	深圳市光明区	深圳市人才安居有限公司	无	中国建筑工程装饰奖	/

第二节 凯达尔枢纽国际广场精装修工程



51
51
51
52
52
53
54
54
54
55
55
55
55
55
56
56
58
66
69
71

第一章 合同协议书

业 主：广州凯达尔投资有限公司 （简称：甲方）
分 包 商：深圳市华南装饰集团股份有限公司 （简称：乙方）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就凯达尔枢纽国际广场精装修工程施工有关事项达成一致意见，订立本合同。

第一条 工程概况

1.1 工程名称：

凯达尔枢纽国际广场精装修工程

1.2 工程地点及概况：

广州市增城区新塘镇，东至港口大道，南至港口大道，西至规划路，北至环城路。本项目规划设计为集办公、酒店、商业、零售购物、休闲娱乐的大型商业综合体。该项目用地面积：38697平方米，容积率为6.5，总建筑面积362955平方米。项目规划方案由四层地下室、八层裙楼，以及两栋超高层塔楼组成，项目建成后将成为该地区的地标性建筑。

总建筑面积约362955平方米，其中商业建筑面积110000平方米，办公建筑面积约106531平方米，酒店建筑面积35000平方米，不计容积率建筑面积：105976平方米，车站核建筑面积5449平方米。

1.3 承包范围：

凯达尔枢纽国际广场项目精装修工程的施工、验收和安全与文明施工等。根据业主指定和施工图纸约定的范围，包括但不限于如下内容：

(1) 商业公共区域精装修（含商业样板区域精装修，具体样板区域由业主指定）

A. 商业样板段精装修施工：装修面积约500平方米；商业公共区域精装修施工：装修面积约2万平方米；具体施工区域以甲方书面通知及施工图为准。包括B4~B1层和首层全层，二层，三、四层以城际轨道分东西区部分，五层~八层；以上范围装修范围内的天花、地面、墙面及退台部分的精装修。

B. 标段范围内的玻璃栏杆及幕墙部分不在此次精装修招标范围内，需配合栏杆处收口及包

括商业范围内玻璃橱窗收口。

C. 精装修区域的喷淋、烟感、消火栓、灭火器箱等由消防分包安装；精装修区域的视频监控、扬声器等弱电点位、弱电插座等由弱电分包安装，精装修承包单位须在施工中予以协调、配合，确保满足室内设计效果。

D. 机电管线、天花开孔、孔洞封闭等工作；灯具、开关面板、插座、洁具等采购与安装。

E. 商业公共区域装修面积约为2万平方米，地下及裙楼商业精装修中的软装、艺术品不在本次范围内。

(2) 东西塔公寓及走道电梯厅、东塔首层营销中心精装修工程，具体样板区域由业主指定；

A. 东塔首层营销中心区域精装修施工：营销中心（装修面积约841平方米）装修范围内的天花、地面、墙面的精装修、包括水电等。先期样板房施工完成后，业主进行考核评估，业主根据考核评估结果决定乙方是否继续施工后续该业态大面积装修工作。若施工进度、施工质量、装修效果等因素达不到业主要求，乙方考核评估结果不达标的，若施工进度、施工质量、装修效果等因素达不到业主要求，乙方考核评估结果不达标的，甲方有权解除合同。

B. 东西塔楼公寓及走道电梯厅装修施工：装修面积约为3.5万平方米，具体施工区域以甲方书面通知及施工图为准，包括公寓标准层走道及电梯厅等区域精装修工程，以上装修范围内的天花、地面、墙面的精装修、包括水电、二次结构部分等

C. 精装修区域的喷淋、烟感、消火栓、灭火器箱等由消防分包安装；精装修区域的视频监控、扬声器等弱电点位、弱电插座等由弱电分包安装，精装修承包单位须在施工中予以协调、配合，确保满足室内设计效果。

D. 机电管线、天花开孔、孔洞封闭等工作；灯具、开关面板、插座、洁具等采购与安装。

E. 精装修中的软装不在本次招标范围内。

(3) 东塔万豪酒店区域精装修

A. 酒店电梯厅及酒店样板房精装修施工：酒店电梯厅和样板房装修面积约190平方米。装修范围内的天花、地面、墙面的精装修、包括水电等。

B. 东塔万豪客房和客房配套、酒店大堂及电梯厅精装修施工：装修面积约为1.75万平方米，

包括地下B1F~B4F、4F~9F、19F酒店配套用房、10F~18F酒店客房、标准层走道及电梯厅装修范围内的天花、地面、墙面的精装修、包括水电等。

C.精装修区域的喷淋、烟感、消火栓、灭火器箱等由消防分包安装；精装修区域的视频监控、扬声器等弱电点位、弱电插座等由弱电分包安装，精装修承包单位须在施工中予以协调、配合，确保满足室内设计效果。

D.机电管线、天花开孔、孔洞封闭等工作；灯具、开关面板、插座、洁具等采购与安装。

E.精装修中的软装不在本次招标范围内。

各标段（各业态）大面积装修施工范围由甲方根据样板区域装修完成情况及考核评估结果后期再具体划分。酒店区域的精装修施工由甲方根据商业和公寓装修完成情况及考核评估结果决定是否将酒店区域的精装修交给乙方施工，若施工进度、施工质量、装修效果等因素达不到业主要求，乙方考核评估结果不达标的，甲方有权将酒店区域的精装修交给其他单位负责施工或另行招标。

1.4 承包方式及计价方式：

本合同采用清单模式，后期审核确定的清单综合价格已包括限额深化设计、包供货、包试验、包调试、包工、包料、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包验收通过、包保修的方式进行承包。全费用综合单价包括但不限于完成该工程项目的人工费（包括加班费）、主材费、设备费、施工生活水电费（含发电增加费）、辅材费（包括埋件）、机械进出场及使用费、技术服务费（含专利使用费）、加工费、安装费、安装设施搭设、检查检测费、运输费、二次搬运费、包装费、不可预见费、保险费、管理费、利润、规费、税金、配套费、施工人员食宿费、竣工图纸费、工程内外清洁费、技术措施费、赶工措施费、安全文明施工相关措施费费用、临时设施费、成品保护费，政策性文件规定及风险、责任等所有费用。

正式施工图确认之后40天内，乙方按清单计价的方式报送施工图预算给甲方审核，审核完成后双方进行确认。确认后的预算价格及全费用综合单价做为进度款支付和竣工结算的依据。施工图预算、进度预算和结算价格均按《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)的要求进行清单格式计价。全费用综合单价组成由主材费用+安装费用，具体计价方式如下：

1.4.1 各清单子目下挂的安装费用按定额计价后加浮动率调价；具体如下：

(1) 安装费用：

a. 人工、材料、机械的消耗量按《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、2010

1.6 工程质量:

1.6.1 工程质量:合格,施工验收要求一次性通过。符合装修工程相关法律、法规规定的质量要求,确保本项目装饰工程整体通过广州工程主管部门的验收。

1.6.2 安全文明标准:本工程安全文明标准要求:安全生产事故为“零”,确保达到广州市级安全文明施工样板工地。如乙方在施工过程中发生安全事故的,应当向甲方支付罚款人民币伍万元/次,因此给甲方造成损失的,还应当承担赔偿责任。如因甲方原因或第三方原因发生的安全事故由责任方承担,但各方应配合采取积极的抢救措施,防止事态恶化。

1.6.3 乙方应严格按照甲方确认的施工图纸和国家颁发的相关建筑工程规范、规程和标准进行施工,并接受甲方现场代表的监督,随时接受甲方对工程及材料、设备的检查检验,为检查检验提供便利条件。

1.6.4 乙方应对由于施工不当或材料的缺陷而造成的任何缺陷或故障负责。实施工程的一切材料、设备及工艺,都必须符合国家和行业、以及地方性的强制性及推荐性的工程设计及技术标准、规范的要求,并应当在用于工程之前通过具有资质的质检单位检测、检验,不合格的不得使用。工程材料、设备的质量不符合要求的,乙方必须在收到甲方通知后2个日历天内无条件维修或更换有缺陷的施工、零部件或设备,否则,甲方可自行维修、更换,因此产生的费用全部由乙方承担,工期不予顺延,对甲方造成损失的,乙方应继续向甲方赔偿。

1.6.5 工程质量达不到合同约定标准的部分,乙方应按甲方要求返工、整改、拆除和重新施工,直到符合约定标准。因乙方原因达不到合同约定标准,由乙方承担拆除和重新施工的费用,工期不予顺延。乙方拒绝整改的,甲方有权不予支付该部分工程量所对应的工程款,并将该等工程另行发包给其他单位。

1.6.6 乙方承诺:无论甲方对工程是否进行并通过了各项检验,均不解除乙方对工程质量所负的责任,除非质量问题是由于非乙方责任原因引起,而此类质量问题乙方须及时通知甲方。在采用乙方设计的施工图施工和由乙方自行采购的材料、设备时,设计和制造所引起的质量责任由乙方承担。

1.6.7 乙方承诺:本工程乙方应使用合格材料,若乙供材料出现不合格材料用于工程的情况,概由乙方承担全部责任。如甲供材料或甲方指定材料不符合要求,乙方可拒绝使用,书面告知甲方,并要求退换货,乙方不承担责任。

1.7 合同价款:

本工程共分三个标段,分别为:

第一标段:商业样板段及东塔首层营销中心、商业公共区域精装修(具体范围按业主指定

文件)

第二标段：公寓精装修（具体范围按业主指定文件）

第三标段：万豪酒店及酒店样板房精装修（具体范围按业主指定文件）

本工程合同价款暂定为人民币大写：叁亿伍仟肆佰壹拾万元（RMB：354,100,000.00元），
其中：

第一标段暂定价为人民币大写：陆仟柒佰陆拾万（RMB：67,600,000.00元），

其中商业样板段东塔首层营销中心暂定价为：伍佰壹拾万元（RMB：5,100,000.00元）；

第二标段暂定价为人民币大写：玖仟壹佰伍拾万（RMB：91,500,000.00元）

第三标段暂定价为人民币大写：壹亿玖仟伍佰万（RMB：195,000,000.00元）

本合同暂定价款包含所有税金。实际结算价款按双方确定的实际工程量进行计算。

三个标段各自单独竣工验收和结算，进度款支付和结算审计各自进行互不影响。

第二条：甲方权利和义务

2.1 合同签订时向乙方提供主管部门审定的精装修的施工报建图一套及相关资料。

2.2 施工前10天，向乙方提供具体的建筑、裙楼商业部分平面立面及大样的施工图纸。

2.3 通知乙方工程进度，让乙方按批准的计划生产。

2.4 及时通知乙方参加图纸会审。

2.5 由于工程的需要，甲方变更设计时，需在施工安装前10天，向乙方书面提出变更，由乙方按变更后的数量和型号进行制作和安装。

2.6 提供装修施工安装的必须条件：现场施工所需的水、电接口、场地的畅通，但施工所需水电所产生的费用由乙方承担。

2.7 负责协调乙方和现场各施工单位的关系，确保施工单位不以任何形式向乙方收取施工配合费用。

2.8 在乙方不存在重大违约\侵权的情形下，按合同第五条的约定及时支付工程款，并在乙方工程全部完工7天内协助乙方对工程进行预检和竣工正式验收，验收合格后即按合同规定的时间办理工程进度款支付。

2.9 甲方有权对乙方所有不服从现场施工管理制度，不能胜任的人员，甲方有权随时撤换。

2.10 甲方有权对乙方所采购的材料进行随时抽检。

方委
划完
壹拾
支付
进行
上不
准，
定标
工三
逾期
时间
甲方
又要
全部
0日
来结
应
罚
方支
料、

设备的保护和移交工作，按甲方要求将自有机械设备和人员撤出施工场地，已经订货的材料、设备由乙方负责退货或解除订货合同，不能退还的货款和因退货、解除订货合同发生的费用、造成的损失由乙方承担。

8.9 因乙方原因导致工人向甲方主张权利的，应由乙方负责处理并承担全部责任，且甲方有权按每次二万/次处罚。

8.10 在乙方没有违约的前提下，若甲方未按时支付工程进度款，应以未付工程款同期银行贷款日利率为标准向乙方支付违约金，逾期超过60天的，乙方有权暂缓施工或停工，逾期超过90天的，乙方有权解除合同，已完成的工程按实结算。

第九条：争议或纠纷处理

9.1 本合同在履行期间如发生争议时，在不影响工程进度的前提下，可采取协商解决或请有关部门进行调解。

9.2 当事人不愿通过协商、调解解决或者协商、调解不成时，本合同在执行中发生争议的，任何一方有权向项目所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十条：合同生效及其它

10.1 由于不可抗力因素致使合同无法履行时，乙方应及时通知甲方，双方协商解决。

10.2 本合同各方签字盖章即生效，一式肆份，甲方贰份，乙方贰份。

10.3 各方履行完合同约定的权利和义务后，本合同即行终止。

10.4 未尽事宜，经各方协商一致，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力，当补充协议与本合同的内容相冲突时，以补充协议为准。

(以下无正文)



甲方：广州凯达尔投资有限公司（公章）

法定地址：广州市增城区新塘镇港口大道北 336 号

法定代表人：

或委托代理人：



职务：

联系电话：

传真：



乙方：深圳市华南装饰集团股份有限公司（公章）

法定地址：

法定代表人：

Handwritten signature

或委托代理人：

职务：

联系电话：0755-88395603

传真：

深圳市华南装饰集团股份有限公司
79170155200017117
上海浦东发展银行深圳分行


本公司拒收现金工程款
必须汇入乙方合同帐号

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	凯达尔枢纽国际广场精装修工程	结构类型	框剪结构	层数/建筑面积	/
施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司	技术负责人	岳献武	开工日期	2019年8月15日
项目负责人	赵书岗	项目技术负责人	田欢	竣工日期	2022年1月20日

序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 <u>3</u> 分部, 经查符合标准及设计要求 <u>3</u> 分部	合格
2	质量控制资料核查	共 <u>21</u> 项, 经审查符合要求 <u>21</u> 项, 经核定符合规范要求 <u>0</u> 项	合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 <u>9</u> 项, 符合要求 <u>9</u> 项, 共抽查 <u>9</u> 项, 符合要求 <u>9</u> 项, 经返工处理符合要求 <u>0</u> 项	合格
4	观感质量验收	共抽查 <u>21</u> 项, 达到“好”和“一般”的 <u>21</u> 项, 经返修处理符合要求的 <u>0</u> 项。	合格
综合验收结论		已完成设计图纸和合同约定的各项内容, 工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准, 质量合格, 工程档案资料完整	同意验收

	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
参加验收单位	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	单位(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: 
	2022年1月20日	2022年1月20日	2022年1月20日	2022年1月20日	年月日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。



扫描全能王 创建

第三节 华海金湾公馆 A104-0135 宗地(B 地块)F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程

华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程施工合同

华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程施工合同



工程名称: 华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程

发包单位: 深圳市宝安东海实业有限公司

承包单位: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

日期:



甲方(以下称甲方): 深圳市宝安东海实业有限公司

乙方(以下称乙方): 深圳市华南装饰集团股份有限公司

根据《中华人民共和国装修法》、《中华人民共和国合同法》和深圳市有关规定;经甲、乙双方共同商定,甲方同意将 B 地块 F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程委托乙方施工。为明确双方的责任、权利和义务,共同签订本合同。单价及条款与协议有冲突的地方,以协议为准。

一、工程概况及承包范围、承包方式等约定

1、工程名称: 华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程

2、工程地点: 深圳市宝安碧海片区兴业路与共乐路的东西两侧。

3、承包方式: 包人工、包材料(部分材料甲供)、包机械、包质量、包安全、包工期、包竣工验收合格(按现行的装修工程验收标准)、包质保期内的维护保修。

4、承包范围及工作内容

华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程施工内容。

5、合同价款的确定

(1) 本合同价款暂定为¥269484272.20 元(大写为暂定人民币贰亿陆仟玖佰肆拾捌万肆仟贰佰柒拾贰元贰角整) 最终的实际金额以本合同约定的计价办法为依据,以双方共同办理并签章认可的竣工结算造价书为准。

(2) 确定本合同工程价款的计价原则:

1、本合同总价为暂定总价,结算时工程量按实计算,价格根据“深圳市建筑、装饰、安装工程消耗量标准~2003、市政工程综合价格~2002、园林装修定额~2000”、施工期间《深圳建设工程价格信息》及市场价计价,并按政府规定的“费率”的标准计价后下浮10%(主材不下浮)进行结算。

2、依照本合同约定的计价原则所确定的固定综合单价中,已包含了工程项目招标范围内所有工程所需的全部费用。如人工费、材料费、施工机械使用费、质检费、安装费、缺陷修复费、设计变更风险费、管理费、利润等,以及招标文件要求的所有风险、责任和义务。

3、本合同约定的固定综合单价已经充分考虑了工程的施工工序、工艺、施工措施与方案、技术要求标准、现场条件及技术难度与其他条件等,不再因其因素改变而进行单价调整。

4、特别规定:

①、主要材料设备包括但不限于瓷砖、部分石材、木地板、衣柜、鞋柜、厨具、洁具、厨电、灯具等由甲方定品牌、型号及价格,由乙方购买。

②、人工工日单价: 350 元/工日;

③、材保费: 材料按 2% 计取,设备按 1.5% 计取;

④、总包管理服务费: 按 3.5% 计取;

⑤、安全文明施工措施费: 按 0.5% 计取;

⑥、因甲方不提供办公及住宿场地,协商约定办公及住宿费按总造价的 2% 计取;

⑦、赶工费按总造价的 4.5% 计取;

⑧、失业保险费按 2.36% 计取、养老保险费按 0.49% 计取、工伤保险费按 0.34% 计取、医疗保险费按 0.24%

计取、生育保险费按 0.01% 计取、住房公积金按 3.68% 计取、工程排污费按 0.41% 计取。

装修工程工程量计量办法:

(一)、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》等工程量计算规范 (GB50854~50862-2013) 及《深圳市建设工程工程量清单补充计价规范》。

(二) 执行上述计价规定时, 因设计变更增加的部分, 以完工后经甲方现场核实且验收合格的成品数量计, 并以书面签证或确认单 (须手续齐全, 有经办人、主管负责人的签字和单位公章) 等有效形式予以计量。但质量不合格, 或超出设计及甲方要求外的内容, 属无效工程量, 不应予以计量。

6、工期进度安排

(1) 开工日期: 以开工令或开工报告中批准的日期为准;

(2) 竣工日期:

①、工期: 自开工之日 (以甲方通知或监理单位批准的开工报告为准) 起 500 天内 (即绝对总工期为 500 天日历天数) 工程竣工并通过建设单位组织的验收 (含检测等工作)。

其中: 施工完工工期: 自开工之日起至完工日期为 500 个日历天;

(3)、上述期限若有拖延且不可归责于甲方的, 乙方愿意按 1 万元/天×拖延天数的计算方法向甲方支付违约金 (最高限额为合同总价的 5%) 并赔偿相应经济损失, 且此款项双方约定可在本合同结算价款中自行冲抵。

(4) 甲、乙双方在确定竣工日期及各项控制工期时, 已充分考虑:

■可能出现各种规模的下雨【日降雨量超过 50mm 天气除外】、台风【6 级以上大风天气除外】、高温天气【以工程所在地政府相关部门发布的高温停工通告为准】、停水停电【一周内非乙方原因停水停电造成停工累计超过 8 小时除外】、节假日 (包含五一、十一、元旦、春节等法定长假)、工地及周边环境等影响因素;

■设计变更对工期的影响;

■劳务市场变化的影响;

(5)、工期相关说明事项:

①、以上“日降雨量超过 50mm 天气”与“6 级以上大风天气”的判断以深圳市气象局公布的实际天气信息为准;

②、乙方在保证总工期的同时, 具体的分部工程进度完成情况依据经甲方批准的进度计划执行。

(6) 如因本项目总体开发建设的客观施工顺序的需要或甲方发包原因导致本工程施工过程中因其他专业工程施工的交叉配合导致本工程施工工期的拖延, 由乙方上报甲方经甲方确认后作为工期顺延的依据, 乙方也不得以此原因向甲方提出其他索赔的要求。乙方在报价中已经充分考虑了该因素及可能引起的影响。

7、质量等级: 合格, 评定标准参照国家规定的相应现行施工规范及质量验收标准执行。工程质量不符合规范、标准和设计要求, 以及其他达不到合同约定及要求的情形时, 甲方可要求乙方停工和返工, 返工费用由乙方承担, 直至符合本合同所约定的质量等级, 且工期不予顺延。同时, 承担由此给甲方造成的经济损失。

二、甲方工作

1、负责办理工程报建手续, 领取施工许可证, 为正式开工提供条件。

2、指派_____为甲方代表, 合同工程开工日期前五天前, 甲方负责向乙方提供设计图纸一式 5 套, 并向乙

本页为签署页,无正文

甲方(盖章):
法定代表人:
委托代理人:
签约时间:

乙方(盖章):
法定代表人:
委托代理人:
企业电话:0755-82815688
企业地址:深圳市福田区彩田北路与梅
林八路交汇处华福工贸公司办公楼三楼

本公司工程款
必须汇入乙方合同账号

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程	结构类型	框剪	层数/ 建筑面积	地下 2 层, 地上 31 层
总户数	395 套	栋号	F、G 栋	施工面积	35914 平方米
施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司	技术负责人	岳献武	开工日期	2019 年 08 月 01 日
项目负责人	陈明朗	项目技术负责人	江宏	竣工日期	2022 年 06 月 11 日

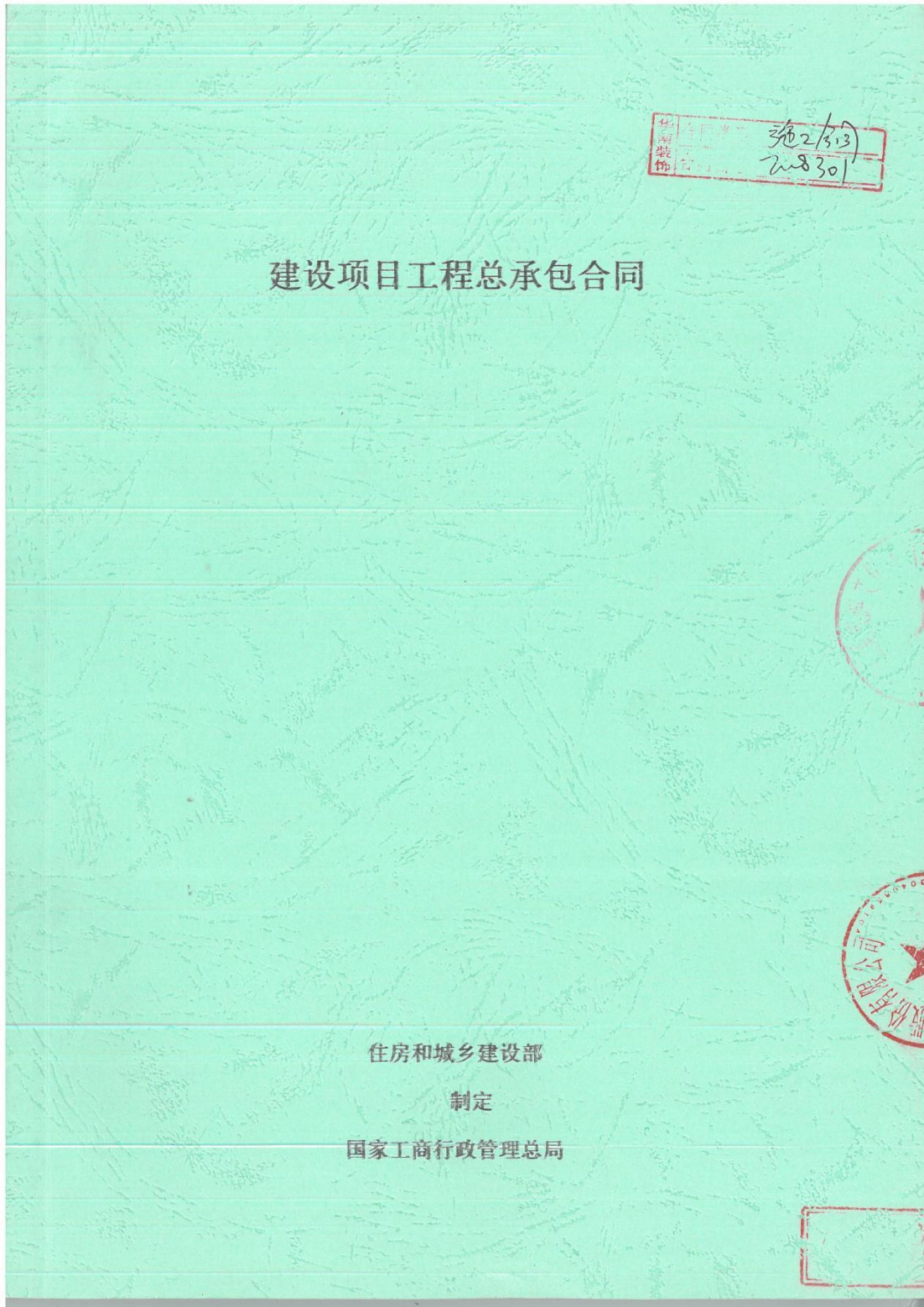
序号	项 目	验 收 记 录	验 收 结 论
1	分部工程	共 3 分部, 经审查符合标准及设计要求 3 分部。	合格
2	质量控制资料核查	共 8 项, 经审查符合要求 8 项, 经核定符合规范要求 8 项	合格
3	安全和主要使用功能 核查及 抽查结果	共核查 9 项, 符合要求 9 项, 共抽查 4 项, 符合要求 4 项, 经返工处理符合要求 / 项	合格
4	观感质量验收	共抽查 6 项, 达到“好”和“一般”的 6 项, 经返修处理符合要求的 / 项。	合格

综合验收结论 工程质量合格, 验收合格, 同意验收。

参 加 验 收 单 位	<p>建设单位</p> <div style="text-align: center;">  (公章) 单位(项目)负责人: _____ _____ 年 月 日 </div>	<p>施工单位</p> <div style="text-align: center;">  (公章) 项目负责人: _____ _____ 年 月 日 </div>
----------------------------	---	--



第四节 昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包
(EPC)



第一部分合同协议书

发包人（全称）：玉溪旅游文化体育投资有限责任公司

承包人（全称）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，合同双方就昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）项目工程总承包事宜经协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）

工程内容及规模：昆明中玉酒店装修改造工程项目总投资 14787.87 万元（最终按实际投资为准），总装修改造面积 28236.76 平方米，包括酒店 23008 平方米、行政楼 2526 平方米、公寓楼 2702.76 平方米。

工程所在省市详细地址：昆明市官渡区关上街道办事处国贸路 379 号。

工程承包范围：包括装饰装修工程的设计、采购、施工。包含但不限于：酒店、行政楼、公寓楼室内装饰装修；外立面装饰工程（含外墙面全部装饰装修及门窗等）；占地面积内的全部工作内容；弱电智能化系统工程；整个项目室内外的标识标牌；厨房内装及厨房设备设计采购安装等；洗衣房内装及洗衣设备蒸汽发生器设备的设计采购安装等全部工程内容、设备更新、外广场、停车场地面铺装（不含立体停车楼）、地下管网接入市政、屋面防水翻新等全部工程内容；所含内容设计及二次深化设计、设计必须经发包人认可方可施工。

按照国家有关法律、法规、条例、技术规范、规程等要求，完成昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）所涉及到的所有内容，包括但不限于：

（1）设计范围：酒店、行政楼、公寓楼室内装饰装修、外立面装饰（含外墙面全部装饰装修及门窗等）、占地面积内的全部工作内容、强电、给排水、弱电智能化系统工程、整个项目室内外的标识标牌、厨房内装及厨房设备设计、洗衣房内装及洗衣设备蒸汽发生器设备的设计等；

（2）采购范围：室内软装、家具、电梯、空调设备、酒店管理软件、标识标牌、厨房设备采购、洗衣设备的采购；

（3）施工范围：酒店、行政楼、公寓楼室内装饰装修；外立面装饰工程（含外墙面全部装饰装修及门窗等）；占地面积内的全部装修改造内容【外广场、停车场地面铺装（不含立体停车楼）、地下管网接入市政管、屋面防水翻新、卫生间防水】；强电（电缆桥架）、给排水、弱电智能化系统工程；标识标牌安装、厨房设备安装、洗衣房设备安装、电梯安装等工程内容。

二、工程主要生产技术（或建筑设计方案）来源

由承包人负责完成设计方案。

三、主要日期

设计开工日期(绝对日期或相对日期): 本合同签订后 45 日内完成设计方案, 设计方案通过审查后 45 日内完成施工图设计, 并通过审查。

施工开工日期(绝对日期或相对日期): 以监理工程师下达的书面开工令为准, 施工工期为 360 日历天。

工程竣工日期(绝对日期或相对日期): 自开工后 360 日历天内完成全部工程内容。

四、工程质量标准

工程设计质量标准: 符合国家相关规定及发包人的要求, 并通过施工图审查及各专项工程的专项设计审查。

工程施工质量标准: 符合国家质量标准及招标要求, 一次性验收合格, 并通过竣工验收。

五、合同价格和付款货币

1、合同价格(暂定)为人民币(大写): 壹亿肆仟叁佰贰拾玖万肆仟肆佰陆拾元零叁角整(小写金额: 143294460.3 元), 其中, 暂定设计费为人民币(大写): 叁佰伍拾壹万零柒佰壹拾肆元贰角捌分(小写金额: 3510714.28 元), 暂定建安工程费、暂定设施设备采购费为人民币(大写): 壹亿叁仟玖佰柒拾捌万叁仟柒佰肆拾陆元零贰分(小写金额: 139783746.02 元)。最终合同结算价格以发包人指定的相关审计部门审定金额为准。

2、过程暂定价:

(1) 设计费过程暂定价=经发包人委托的造价单位编制的建安工程暂定价×中标的费率, 本合同中设计费的中标费率为 2.45%。

(2) 建安工程费过程暂定价=经发包人委托的造价单位编制的施工图预算价×(1-中标的优惠下浮率), 本合同中建安工程中标优惠下浮率为 3.1%。

(3) 设施设备采购费过程暂定价=经发包人委托的造价单位编制的设施设备采购费预算价×(1-中标的优惠下浮率), 本合同中建安工程中标优惠下浮率为 3.1%。

过程暂定价作为支付进度款的依据, 最终合同结算价以发包人指定的相关审计部门审定金额为准。

3、最终合同结算价:

(1) 设计费最终结算价=建安工程费最终结算价×中标的费率, 本合同中设计费的中标费率为 2.45%。

设计费包含但不限于承包人按照合同的规定完成本项目的方案设计(含经济对比分析)、初步设计(含概算)、施工图设计、全套成果资料制作、设计方案汇报、完成施工图设计审查及组织专家论证并通过专家评审、初设专家评审、施工图审图公司审查、专项工程图纸审查、配合发包人报批报建、专家咨询、资料收集等相关工作,以及项目施工过程中的全过程设计服务及协调工作,施工阶段设计人员驻场服务及后续服务等全部费用,且包含本合同工作所需缴纳的一切税费。

(2) 建安工程费最终结算价=经审定的建安工程费结算价×(1-中标的优惠下浮率),本合同中建安工程中标优惠下浮率为3.1%。

(3) 设施设备采购费最终结算价=经发包人、项目管理方、造价机构、承包人、监理方通过“认价机制”确定的金额×(1-中标的优惠下浮率),本合同中建安工程中标优惠下浮率为3.1%。

(4) 安全文明施工费、规费、税金不参与优惠下浮。

六、定义与解释

本协议书中有词语的含义与通用条款中赋予的定义与解释相同。

七、合同生效

本合同在以下条件全部满足之后生效:

1. 双方法定代表人或者授权代表签字并加盖公章;
2. 本合同签订后承包人提交履约保函。

发包人: 玉溪旅游文化体育投资有限责任公司
(公章或合同专用章)

法定代表人或其授权代表
(签字)

经办人: _____

工商注册住所: 玉溪市红塔区东风南路2号

企业组织机构代码: 91530400MA6KNQE01R

邮政编码: 653100

电 话: 0877-2056187

传 真: 0877-2056187

承包人: 深圳市华南装饰集团股份有限公司
(公章或合同专用章)

法定代表人或其授权代表
(签字)

经办人: _____
深圳市华南装饰集团股份有限公司
698819107
民生银行深圳分行

工商注册住所: 深圳市福田区彩田北路与梅林八路

交汇处华南工贸公司办公楼三楼

企业组织机构代码: 91440300192244711M

邮政编码: 518049

电 话: 0755-82915688

传 真: 0755-82914500

3
本公司拒收现金工程款
必须汇入乙方合同账号

昆明中玉酒店装修改造项目 设计-采购-施工总承包（EPC）建设项目 工程总承包合同变更协议

甲方：玉溪旅游文化体育投资有限责任公司

乙方：深圳市华南装饰集团股份有限公司

丙方：云南昆明中玉酒店有限公司

甲乙丙三方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上达成如下协议，以资各方共同信守。

一、因昆明中玉酒店原系承包给第三方经营，故未以云南昆明中玉酒店有限公司与乙方签订《昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）建设项目工程总承包合同》（以下简称《昆明中玉酒店装修改造总承包合同》），现昆明中玉酒店已经从第三方收回，甲乙丙三方经协商一致，拟由丙方承继甲方在《昆明中玉酒店装修改造总承包合同》中的权利义务。

二、自本协议生效之日起，《昆明中玉酒店装修改造总承包合同》中甲方的全部权利和义务由丙方全面享有和承担，由丙方全面代替甲方履行《昆明中玉酒店装修改造总承包合同》。

三、乙方同意甲方将《昆明中玉酒店装修改造总承包合同》中甲方的全部权利和义务转由丙方享有和承担，乙方仍应按照《昆明中玉酒店装修改造总承包合同》约定的义务向丙方全面履行合同。

四、丙方同意承继甲方在《昆明中玉酒店装修改造总承包合同》中的全部权利和义务。

五、本协议书生效之日起，丙方所受让的合同中的权利和义务即时产生，具

体权利实现方式、义务履行方式、违约责任、争议解决等内容以《昆明中玉酒店装修改造总承包合同》为准。当丙方不能承担上述义务时，甲方仍需承担连带保证责任。

六、本协议自甲乙丙三方签字盖章之日即发生法律效力。

七、本协议一式陆份，甲、乙、丙三方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方（发包人）：（盖章）玉溪旅游文化体育投资有限责任公司

法定代表人（签字）：

地 址：玉溪市红塔区东风南路2号

电 话：0877—2056187

企业组织机构代码：91530400MA6KNQE01R

乙方（承包人）：（盖章）深圳市华南装饰集团股份有限公司

法定代表人（签字）：

地 址：深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

电 话：0755-82915688

企业组织机构代码：91440300192244711M

丙方（第三方）：（盖章）云南昆明中玉酒店有限公司

法定代表人（签字）：

地 址：昆明市官渡区关上街道办事处国贸路379号

电 话：0871-67155188

企业组织机构代码：91530000622602700U

合同签订时间：2019 年 5 月 30 日 合同签订地点：玉溪市红塔区

已审

竣工验收合格证明书

工程名称	昆明中玉酒店装修改造工程	建设单位	云南昆明中玉酒店有限公司
勘察单位	/	设计单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司
监理单位	云南公路桥梁市政工程监理咨询有限公司	施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司
工程地点	昆明市官渡区关上街道办事处国贸路379号	开工日期	2019年08月24日 酒店主楼: 2023年11月29日 行政楼: 2024年6月20日 公寓楼: 2023年5月19日 室外改造: 2024年5月15日
工程造价	143294460.3元	竣工验收日期	2025年04月11日
施工许可证号	官行审许可(施工许可意见)批复(2019)6号		
验收内容、范围及数量	<p>验收内容、范围及数量:</p> <p>1、昆明中玉酒店装修改造工程由主楼、公寓楼、行政楼、室外改造单位工程组成,该项目改造是在原建筑结构、用途的前提下进行。酒店主楼、行政楼均涉及主体结构、装饰装修、建筑屋面、建筑给排水及供暖工程、建筑电气、通风与空调、智能建筑、电梯8个分部;公寓楼涉及主体结构、装饰装修、建筑屋面、建筑给排水及供暖工程、建筑电气、智能建筑6个分部室外改造涉及道路工程、给排水管道、城镇路灯及夜景照明工程、城市园林施工4个分部。各单位工程已按要求设计和合同约定完成各项内容,技术档案和施工管理资料经核查齐全、完整、有效。</p> <p>2、工程实体质量符合我国现行法律法规、工程建设强制性标准、设计、合同要求,质量等级合格。</p> <p>3、工程安全和功能检验资料核查及主要功能抽查,资料齐全、完整、有效,主要功能经抽查符合要求。</p> <p>4、工程观感质量检查评定为“好”。</p>		
工程质量缺陷和遗留问题的处理意见:	完成工程设计和合同约定的全部内容,无遗留问题		
验收结论	同意验收通过		
建设单位	签名:   (盖章)	勘察单位 / (盖章)	设计单位 签名:   (盖章)
监理单位	签名:   (盖章)	施工单位 签名:   (盖章)	
邀请单位	签名: 坤丰: 张汝瑞 检测: 张影华		

备注: 本表一式五份, 施工、建设、监理、监督机构、备案机构各一份

筑业软件: 4852535252494950

第五节 安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段 (01 地块)

SFD-2015-06

工程编号: _____

合同编号: NS-G-2022-GXGY-024



深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段 (01 地块)

工程地点: 深圳市南山区粤海街道白石路以北, 科技南路以东, 科技八路以西

发 包 人: 深圳市南山人才安居有限公司

承 包 人: 深圳市华南装饰集团股份有限公司



法务部已审

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市南山人才安居有限公司

承包人(全称): 深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段 (01 地块)

工程地点: 深圳市南山区粤海街道白石路以北,科技南路以东,科技八路以西

核准(备案)证编号: 深南山发改备案【2021】0058号

工程规模及特征: 安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段 (01 地块) 建筑面积 185531.01 平方米,人才房 2181 套, 还迁房 227 套。

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

二、工程承包范围

投标人需根据招标人委托,负责本项目招标图纸设计的施工内容,包括但不限于深化设计、采购(甲供材除外)、施工、报批报建(包括但不限于:施工许可证办理、竣工备案、规费缴纳、保函办理、质检与安检委托、消防及环保等政府相关部门的报建审批手续等),用于报批报建的图纸由承包人负责委托具备相应资质的单位深化;根据招标人提供的装修设计图纸,进行各专业的深化设计、部品深化设计、BIM 设计,负责编制竣工图、材料检测、空气污染检测、白蚁防治、成品保护、精保洁等。具体工作内容如下:

1. 施工范围: 包括但不限于:

1) 住宅户内、公共空间(范围详见图纸)所有装饰装修工作,内容包括但不限于:给排水工程、电气(强弱电)工程、户内门工程、精装修工程(含地面工程、墙面工程、天棚及吊顶工程、细部工程等)、白蚁防治工程、通风空调工程、防水工程、甲供材安装及经招标人确认的施工图中的所有工程内容;

2) 精保洁(达到入住条件),产生的费用由中标人承担,含在投标报价中。

3) 空气治理及空气检测工作,并按规范取得合格的检测报告,产生的费用由中标人承担,含在

其它：固定家具

4. 其他工程

∕

三、合同工期

计划开工日期：2022 年 09 月 10 日；

计划竣工日期：2023 年 04 月 08 日；

合同工期总日历天数 210 天。

招标工期总日历天数∕天。

定额工期总日历天数∕天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为∕%（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

四、质量标准

本工程质量标准：符合国家现行的验收标准，合格。单位工程验收合格率 100%。精装单位需配合总包及甲方单位配合创“广东省优质工程奖、广东省双优工地、深圳市优质工程奖、深圳市优质工程结构奖、深圳市双优工地、鲁班奖”。

五、签约合同价

含增值税合同价人民币（大写）壹亿壹仟捌佰陆拾壹万壹仟贰佰壹拾陆元捌角伍分（¥ 118611216.85 元），其中不含增值税合同价 108817630.14 元，增值税税率 9%。

若深圳市建设工程造价管理站发布的规费和增值税综合应纳税费率发生了变化，从新的费率执行之日开始，未完成的产值按新的费率计算，含增值税合同价和不含增值税合同价也随之变化。

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）壹佰玖拾陆万捌仟柒佰捌拾叁元伍角捌分（¥ 1968783.58 元）；

（2）暂列金额：

人民币（大写）陆佰贰拾柒万元整（¥ 6270000.00 元）。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：深圳市华南装饰集团股份有限公司农民工工资
工人工资款支付专用账户开户银行：兴业银行股份有限公司深圳华富支行
工人工资款支付专用账户号：337160100100214749

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

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

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。
2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工,确保工程质量和安全,不进行转包及违法分包,并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任,并履行本合同所约定的全部义务。
3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相

背离的协议。

十、合同订立与生效

本合同订立时间：_____年____月____日；

订立地点：_____

发包人和承包人约定本合同自_____后成立。

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：(公章)
法定代表人或其委托代理人：
(签字)

承包人：(公章)
法定代表人或其委托代理人：
(签字)

统一社会信用代码：张东
91440300MA5EFAKF85

统一社会信用代码：叶强
91440300192244711M

地址：深圳市南山区粤海街道深圳湾科技生态园10栋B座28楼

地址：深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

邮政编码：518000

邮政编码：518049

法定代表人：张东

法定代表人：叶强

委托代理人：_____

委托代理人：_____

电话：0755-86628389

电话：0755-82915688

传真：_____

传真：_____

电子信箱：_____

电子信箱：hndd@huananchina.com

开户银行：中国工商银行股份有限公司深圳南山支行

开户银行：_____

账号：4000020309200597310

账号：_____

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段（01 地块）

验收日期：2023 年 11 月 2 日

建设单位（盖章）：深圳市南山人才安居有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段 (01地块)				
工程地点	深圳市南山区粤海街道白石路以北, 科技南路以东, 科技八路以西	建筑面积	185531.01 m ²	工程造价	11861.12 1685万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上:	61层	
	框架剪力墙		地下:	3层	
施工许可证号	2018-440300-70-03-50214306	监理许可证号	/		
开工日期	2022年 10 月 1 日	验收日期	2023年 11月 2日		
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2022188		
建设单位	深圳市南山人才安居有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司				
承建单位 (土建)	/				
承建单位 (设备安装)	/				
承建单位 (装修)	深圳市华南装饰集团股份有限公司				
监理单位	建艺国际工程管理集团有限公司				
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	武琰玮
副组长	王辉、许智伟、罗时保、刘皇政、李启钢、于克华、马旭、蔡警润
组员	吴国祥、卜友佳、谢敏、周衍真、袁杜伦

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	武琰玮	王辉、许智伟、吴国祥、卜友佳、谢敏、袁杜伦、刘玉洁、许智超
建筑设备安装工程	李启钢	罗时保、刘皇政、李启钢、黄琼凡、杨森、郑丕爽、李飞豪、彭海泉
工程质控资料	王家琪	王杰、陈乔清

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
主体结构	/	共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
建筑装饰装修	验收合格	共 <u> 6 </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 6 </u> 项 经核定符合要求 <u> 6 </u> 项	共 <u> 3 </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 3 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 3 </u> 项	共 <u> 4 </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> 4 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
屋面	/	共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
建筑给水、排水及采暖	验收合格	共 <u> 3 </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 3 </u> 项 经核定符合要求 <u> 3 </u> 项	共 <u> 1 </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 1 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 1 </u> 项	共 <u> 3 </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> 2 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
通风与空调	/	共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
建筑电气	验收合格	共 <u> 4 </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 4 </u> 项 经核定符合要求 <u> 4 </u> 项	共 <u> 0 </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 0 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 0 </u> 项	共 <u> 2 </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> 2 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
智能建筑	/	共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
建筑节能	/	共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
电梯	/	共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项



会议签到表				
工程名称	安居高新花园塔楼装饰装修工程I标段(01地块)			
会议主题	安居高新花园项目竣工验收			
会议地点	项目部一楼会议室			
会议时间	2023年11月2日			
序号	姓名	单位/部门	职务	联系电话
1				
2	范勇源	南山质控站	土建	26688649
3	刘博	南山质控站	电	26688649
4	(杨) 杨	南山质控站	水	26686302
5	梅元	工勘	勘察	15820400450
6	王江江	南山质控	设计	13620932080
7	李应刚	南山质控	设计	13715365410
8	郭峰	南山质控	设计	13670199230
9	许国伟	南山质控	工程师	18848972552
10	吴国伟	建发国际	总包	1382418615
11	王如松	:	总代	17872500860
12	李少杰	质一	项目管理	1581846611
13	王祖培	建发国际	总包	18772316362
14	付金力	安居集团	设计	16620861377
15	王江江	建发国际	项目负责人	13926591825
16	王江江	建发国际	设计	15999653281
17	王江江	LI	EPC	13612202028
18	朱汉波	安居集团	设计师	13725587320
19	王江江	南山质控	设计师	170950927
20	谢敏	华南	项目经理	13662658842
21	王江江	华南	生产	13710122043
22	刘定城	南山质控站	土建	15914141439
	1887	南山质控站	总包	1831867110

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6


安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段 (01 地块) 已经按设计图纸和施工合同约定的范围内施工完毕, 工程质量符合施工合同和设计图纸要求及有关工程质量验收标准, 各项功能均满足使用要求, 经验收组验收后一致同意安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段 (01 地块) 评定为合格工程, 符合要求, 同意竣工验收。

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名: 于克华

注册号: 4401870-053

有效期: 至2024年12月




单位(项目)负责人

2023年 11月 2日




总监理工程师

2023年 11月 2日



单位(项目)负责人

2023年 11月 2日



单位(项目)负责人

2023年 11月 2日

(公章)

单位(项目)负责人:

年 月 日



56	中国建筑第四工程局有限公司	大鵬 08-13 地块人才住房项目配套九年一贯制学校	袁茂生	粤 1442013201425032	不合格
----	---------------	----------------------------	-----	--------------------	-----

2023 年度 (3 季度) 评价					
排名	单位名称	项目名称	项目负责人	证书编号	评价等级
1	深圳市华南装饰集团股份有限公司	安居高第花园	谢敏	粤 14420132013227	优秀
2	深圳市晶官装饰设计工程有限公司	安居翠云阁	谢立群	粤 1442015201739026	良好
3	深圳市晶官装饰设计工程有限公司	安居华庭	卜江	粤 14420172017393	良好
4	深圳市建筑装饰(集团)有限公司	安居高新花园	王曙东	粤 14420112011184	良好
5	深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司	安居鸿禧台	汤华	粤 14420112011185	良好
6	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司	安居瑞龙苑	王宇柏	粤 1442019202004527	良好
7	深圳市博大建设集团有限公司	安居颀龙苑	张清勇	J200399418	良好
8	深圳市博大建设集团有限公司	安居玥光苑	张清勇	J200399418	合格
9	深圳市中航科建建设集团有限公司	安居福厦里	房海达	粤 144131323394	合格
10	深圳市博大建设集团有限公司	安居嘉禧苑	石寿军	粤 11120142015330	合格
11	深圳市晶官装饰设计工程有限公司	安居嘉禧苑	罗宁	粤 14420062008044	合格
12	深圳金鹏建筑装饰科技股份有限公司	安居空港花园 (I1 标段)	尧文博	粤 14420172017440	合格
13	深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司	安居银叶湾府	刘超	粤 14520132014046	合格
14	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	安居高新花园	吴昊	苏 13220132013059	合格
15	深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	安居海鸿居	叶石坚	粤 144111531482	合格
16	深圳市博大建设集团有限公司	安居空港花园 (I 标段)	魏建明	粤 14420182019044	合格
17	中建二局第一建筑工程有限公司	安居嘉禧苑	张成龙	京 111181907715	合格
18	深圳安居建设集团有限公司	安居嘉禧苑	唐柳	粤 14420172018472	合格

2023 年度 (3 季度) 评价					
排名	单位名称	项目名称	项目负责人	证书编号	评价等级
1	深圳中绿环境集团有限公司	安居翠云阁	肖军	粤中取证字 1803003010	良好
2	深圳文科园林股份有限公司	安居澜庭	林瑞君	粤高取证字第 190300102	良好
3	深圳市森斯环境艺术工程有限公司	安居南麓苑	谭运红	1903001021639	良好

第六节 深圳市长圳公共住房及其附属工程总承包 EPC 项目精装修工程

中建科技集团有限公司	合同类型: 施工合同 合同编号: 2020211 专业分包合同
合同编号: CCSTC-SZ-CZXM-FBHT-ZY-2020-019	
深圳市长圳公共住房及其附属工程项目 精装修工程专业分包合同	
工程名称: 深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程	
承 包 人: 中建科技集团有限公司深圳分公司	
分 包 人: 深圳市华南装饰集团股份有限公司	
签约地点: 深圳市坪山区	
签约日期: 2020 年 月 日	

第一部分 合同协议书

承包人：中建科技集团有限公司深圳分公司

分包人：深圳市华南装饰集团股份有限公司

鉴于分包人同意按照本合同要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与承包人及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，以确保本工程的圆满竣工；另鉴于分包人已对工程现场环境、地质条件及所有有关资料进行了全面细致勘查和研究，已对工程施工所有相关图纸进行了详细研究和计算，已悉知承包人与发包人签订的总承包合同内容，并已对承包人有关项目管理制度规定充分了解。依照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国合同法》及其它有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，承包人、分包人双方就分包工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

1 分包工程概况

1.1 工程名称：深圳市长圳公共住房及其附属工程

1.2 工程地点：深圳市光明新区光侨路与科裕交汇处东北侧

1.3 工程范围：

深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程招标文件及随招标文件发出的招标图纸、工程量清单及实际施工现场现状所属的全部工作内容。

本项目 15A#塔楼、15B#塔楼、15C#塔楼从入户大堂开始至各入户门公区范围内的精装修工程（楼梯间及管井除外），及从入户门开始至户内的精装修工程。

分包人具体施工范围（标段）以承包人现场施工负责人指定为准，承包人有权根据现场情况调整分包人承包范围，分包人承诺对此无任何异议也不涉及费用增减。

1.4 工程内容：

公共区域包括：地面工程（石材、瓷砖）、天棚工程（涂料、石膏板、铝方通、铝扣板）墙柱面工程（瓷砖、涂料、石材等）踢脚线工程（瓷砖、不锈钢）、电梯门套工程、灯具开关、及甲指乙供材的安装工程。

户内包括：轻钢龙骨隔墙（含岩棉）、楼地面工程、防水工程、天棚涂料及吊顶、踢脚、顶角线工程、户内排水工程及户内甲指乙供材的安装工程。



本工程采用包工、包料（甲指乙供材除外）、包精保洁、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包措施项目、包卸货（甲指乙供材除外）、包场内二次搬运（甲指乙供材由供货单位卸货至总平面内车辆可达到指定位置）、包安装、辅材、包竣工验收合格、包各项税费、包相关保险、人员培训、包保修、包移交给建设单位、验收所需的第三方检测等部门验收通过等方式进行承包。

甲指乙供材定义：承包人已确定规格型号、品牌、价格及供货单位，由分包人与承包人指定的供货单位签订供货合同并进行管理，承包人不作为合同的签约方，款项亦由分包人支付。分包人应按照工期要求尽早与甲指乙供材料供应商签订供货合同，并保证不进行压价或以管理费、配合费等形式索要任何费用。

分包人还应包括下列工作：

(1) 分包人需对现有设计图纸进行深化设计，并达到规范和验收标准，经承包人同意后方可施工，分包人对施工图纸进行深化时应在保证招标图纸的原装饰效果（面层材料不属于深化范围）的情况下进行排版深化。分包人对图纸进行深化时应结合施工现场实际情况并充分考虑基层做法的可实施性（可实施性指：质量达到国家最新质量标准及建设单位项目部的要求，其装饰效果达到设计部门的要求，能通过整体验收合格）。分包人在报价时应考虑基层施工所需的费用，不再另计，承包人的报价必须考虑深化后的施工图纸基层做法，不因施工过程中对图纸的深化、做法的不同而增加基层施工的费用。

(2) 完工后施工现场的清理等为完成施工范围内所有工作，还包括施工资料（含竣工图）的编制，整理收集、装订成册等工作；

(3) 工程竣工时提交所有的工程竣工文件给对应的施工总承包单位；

(4) 对其他相关专业分包的工作进行检查、督导和成品及半成品进行保护；

(5) 分包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的以上未列举的工作；

(6) 与承包人其他专业分包施工的配合工作。

(7) 样板先行：正式大面积施工前，配合承包人在现场指定楼层位置，并协调现场各专业施工单位施工，完成图纸中所示的该楼层包括所有的精装修工程施工样板。相关费用已综合考虑在合同总价中，不得以此另行增加费用。

2 合同价款

2.1 采用以下第 2.1.2 种方式分包；

2.1.1 固定总价。

2.1.2 工程量清单固定综合单价形式。

合同单价：详见本合同附件一。暂估合同总价：¥101,216,071.27 元，大写：人民币 壹亿零壹佰贰拾壹万陆仟零柒拾壹元贰角柒分（暂定），不含税价格为 ¥92,858,780.98 元，增值税率或征收率为 9%，税额为 ¥8,357,290.29 元，详见后附清单。最终以根据本合同约定办理的结算值为准。（本合同为固定单价合同，协议书内合同价款为暂定合同价，所有用于本工程的材料，设备价格不因市场变化、开工日期和工期顺延等因素以及国家相关政策的变化而作任何调整）。

本工程采用固定综合单价包干的方式，综合单价结算时不予调整，工程量按实结算。合同单价和合价中包括但不限于：为完成本合同范围内的工程所需的全部内容，具体包括人工费、材料费（含材料加工损耗）、**精保洁费**、机械费、管理费、利润、各类税金、各种规费、风险费、物价上涨、竣工清理（含垃圾外运）费、工程验收、质量、安全、工期、文明施工、保险费、保修费、赶工费、窝工费、水电费、加班费、缺陷修理费、机械设备安拆费、机械设备闲置费、机械设备燃动费、材料保管和堆放、材料上下车费、场内水平运输、检测检验试验费、测量放线、堆场平整（正负 30 公分内）、图纸深化设计费、分项调试及总体联动调试相关费、配合业主或承包人另行分包的项目所需的配合服务费、为通过验收所发生的一切费用、为完成本合同承包范围由承包人安排的其它工作、合同明示或暗示的风险责任和义务、施工过程中因要符合政府部门的新规定或新规范等而须改善或替换之材料设备的费用、特殊地段材料运费补差、特殊条件施工增加费、场内搬迁费、损耗、特殊条件施工增加费、措施费等。

综合单价还需包含措施费，措施费包含的内容：安全文明施工（含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施）、履约担保手续费、夜间和冬雨季施工费、成品保护和地下物保护、模板、场内二次搬运费、脚手架费、垂直运输费、大型机械（不含塔吊及施工电梯）进退场费、施工排水、排污费、其他措施费、生活措施费、技术措施费、安全措施费、非实体发生的所有措施费等。本次在措施清单中没有报价的措施费，分包人承诺已经包括在分部分项综合单价和合价中。无论现场工况、设备、图纸、人员等发生变化，结算时不再调整。

甲指乙供材料损耗率内容包括：场内转运及施工损耗等一切损耗费用；

甲指乙供材料管理费内容包括：采保费、材料相关检验检测费、验收，二次运输、加工、成品保护及其他移交之后的所有管理相关费用。

甲指乙供材的其它费用：针对甲指乙供材之合理利润、规费及其它(含以上未说明)可能发生的所有费用。

甲指乙供材料涉及的损耗、管理费、其它费用以每项甲指乙供材料暂定不含税合价为基数，按合同附件一中的综合费率进行计算。

承包人有权根据实际情况增加或减少甲指乙供材料范围，分包人对此无异议，亦不另行计取由此产生的损失。

本项目实行风险包干制，固定单价和固定总价均已包括了实施和完成合同工程所应计取的上述明确或未明确的所有费用以及合同明示或暗示的所有责任、义务和风险。分包人已充分考虑以下风险因素所产生的费用：

- 1、因市场波动、政策性调整导致人工费、材料费(包括甲指乙供材料)、机械设备租赁费等变化；
- 2、因天气因素对现场施工造成影响而产生费用增加；
- 3、赶工费用；
- 4、处理干扰施工建设的各种社会因素费用；
- 5、为工程施工、人身安全及周边构(建)筑物安全而采取的一切措施费用。

3 工期

3.1 计划开工日期：2020年10月30日(暂定)，具体以承包人书面通知为准。

竣工日期：2021年12月27日。

3.2 项目开工日期为暂定，竣工日期为关门工期，除非承包人整体工期顺延，则分包人关门工期相应顺延，承包人关门工期的顺延不涉及分包人任何费用的补偿，视为已包含在分包人合同价款之中。

3.3 分包人必须如期竣工以及确保如期通过验收，如因分包人原因未能如期通过验收，将对分包人给予10万元/天的处罚。

3.4 分包人投标工期已充分考虑各相关专业工程的交叉施工的影响，对于因承包人或分包人其他分包单位影响或不可抗力影响导致分包人工期不能如期完成，分包人需充分举证以取信承包人，经承包人认可后，工期相应顺延，费用不予补偿。

3.5 分包人已充分考虑由于政府对绿色环保施工的强制要求（如停工）、政府管制、政府事件（如运动会、论坛会等）等可能对工期造成的影响，并承诺自行采取措施保证按本合同约定工期完工。

4 工程质量标准

4.1 质量要求：合格，符合按照现行国家、行业和地方施工及验收标准及合同约定的技术要求标准。分包人应严格执行承包人的质量保证体系及项目部质量管理规定，认真按照施工图、设计变更以及有关标准、规范规程进行设计和组织施工，确保工程质量符合设计图纸、施工说明、设计变更等技术文件的要求，满足《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）达到一次性验收合格。

4.2 质量目标：广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地、广东省建设工程优质奖，争创中国建筑工程鲁班奖；

4.3 质量责任：分包人对精装修工程施工质量、材料（全部材料，包括甲指乙供材料）质量负责，任何不满足质量要求的，承包人有权要求更换、返工，并进行处罚，出现严重的质量问题，承包人有权要求分包人退场，并赔偿相应损失。

4.4 安全标准：（1）符合深圳市政府发布的《深圳市建设工程安全文明施工标准》（SJJG-46-2018）；（2）满足招标人安全文明施工标准化要求，详见“招标文件附件 10：中建科技工地安全文明标准化图集 2.0”，以上两个标准不一致的，以较高的标准要求为准。

4.5 安全目标：获得广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地。

5 材料及设备供应

1、材料设备必须满足招标的品牌要求：

具体详见合同附件 14 材料参考品牌一览表的要求，分包人材料设备进场时必须报承包人确认，如与合同约定品牌、规格及技术要求不符，承包人有权要求分包人运出施工场地，重新采购符合要求的产品，由此发生的费用和工期延误由分包人自行承担；

所有材料设备必须符合设计要求、验收标准及政府有关规定，按规定应予送检的材料均由分包人负责送检测部门进行检测，材料的送检抽样必须在施工现场进行，且须由承包人或监理在场监督，送检合格后方能使用，检验费由分包人承担。

分包人对甲指乙供材料质量负责，材料进场由分包人进行验收确认。

甲指乙供材卸货及移交：材料供应商负责货到现场的卸车，卸货至场内车辆可达到的位



置，由分包人验收并接收，自货物接收以后所有的责任均由分包人负责。

架空层所有部位均应采用外墙腻子、外墙涂料，但墙面及天花应采用合适的颜色。外墙腻子、防水材料、外墙涂料的质量，必须确保10年之内外墙涂料不脱落、不起皮、不明显褪色。外墙涂料的参考品牌：ICI、立邦或同等品质产品。

所有内墙的油漆应一遍底漆和两遍面漆，刷涂厚度以生产厂家的技术说明为准。分包人应建立可追溯、让人信任的管理机制，确保进入工地的油漆全部用于本项目的施工，不致中途私自运出本项目工地。承包人也可就上述管理行为提出要求，分包人应予以配合。分包人必须与涂料生产厂家直接签订购销合同，涂料从工厂运出后必须直接进入本项目的仓库，不得中转。分包人不得从代理商处采购涂料，也不得从代理商的仓库中发货。分包人将与涂料生产厂家建立信息协调机制，分包人应在其购销合同中明确生产厂家配合义务，否则承包人可以将其视为来路不明的涂料，拒绝让其进入工地。内墙涂料的参考品牌：ICI、立邦或同等品质产品。

卫生间顶棚应采用防水型涂料，品牌同内墙涂料。分包人应确保在竣工验收后5年内，卫生间顶棚的涂料不脱落，起皮，否则承包人应无条件进行返工，并对分包人处2000元违约金（每个卫生间、每次）。

2、甲指乙供材料合同模式：

承包人采用“甲指乙供”的合同模式，承包人不作为合同的签署方，合同由承包人指定的供应商与分包人签署，款项亦由分包人支付，分包人应按照工期要求尽早与甲指乙供材料供应商签订供货合同。如分包人提出不合理的商务条款导致工期延误，分包人须承担一切责任。承包人有权对“甲指乙供”部分货款实行专款支付，若未及时支付，承包人收到甲指乙供材料商投诉并确认事实后，可按照该部分款项之1.15倍从进度款中扣除，并有权直接支付相应货款到甲指乙供材料商处，若出现承包人代付情况，将额外收取支付金额的10%作为承包人办理合同及付款手续的管理费。除此之外承包人不再参与关于此合同有关的任何事宜。关于甲指乙供材的采保费、管理费、二次搬运、损耗等相关费用均已包含在分包合同价格之中，分包人不能再向甲指乙供材料供应商进行压价（或要求返点）或/及给予苛刻的付款条件、或是供货过程故意刁难甲指乙供材料供应商，一经查实承包人将有权在应付分包人工程款中双倍扣除压价或返点金额，或按合同规定计取的甲指乙供材之损耗、管理费、其它费金额的10倍进行处罚。必要时承包人有责令分包人清退出场，并由承包人将分包人承包范围的內工作内容重新分包。分包人不得无故拖延甲指乙供材料相关款项的支付，如承包人收到甲指乙供材料供应商关

8.2 分包人向承包人承诺,履行承包人合同中与分包工程有关的承包人的所有义务,并与承包人共同向发包人承担履行本分包工程合同以及确保本分包工程质量的连带责任。

9 合同的生效

9.1.1 本合同自经双方加盖公章并经法定代表人或委托代理人签字、分包人向承包入交纳履约保证金后生效,合同规定的责任、权利和义务履行完毕且价款结清后终止。

9.1.2 本合同一式 捌 份,承包人执 陆 份,分包人执 贰 份。

9.1.3 合同订立时间: 2020 年 月 日

9.1.4 合同订立地点: 深圳市坪山区

(此页无正文)

承包人：(公章) 中建科技集团有限公司深圳分公司
 住所：深圳市坪山区坪山街道六联社区坪山大道2007号创新广场B1902



企业负责人：张仲华



委托代理人：

电话：0755-22228987

传真：0755-22228987

开户银行：中国建设银行深圳振华支行

账号：4425010000320000 1714

邮政编码：518000

分包人：(公章) 深圳市华南装饰集团股份有限公司
 住所：深圳市福田区彩田北路与梅林八路华南楼三楼



法定代表人：叶强

委托代理人：钟志勤

电话：0755-82915688

传真：0755-82914500

开户银行：交通银行股份有限公司深圳龙新支行

账号：4438 9999 1010 0068 06809

邮政编码：518000

中建科技集团有限公司

深圳市华南装饰集团股份有限公司
 443899991010003200001714
 交通银行深圳龙新支行

本公司在收到工程款
 必须汇入乙方合同账号

张仲华

工程竣工报验单

GD-B1-226

单位(子单位)工程名称 深圳市长圳公共住房及其附属工程(1栋、2栋、6栋、7栋A座、8栋、9栋、10栋、15栋A座、15栋B座、15栋C座、16栋主体工程)

致 深圳市东部工程咨询有限公司 (项目监理机构)

我方已按照合同完成了 15栋A座、15栋B座、15栋C座精装修 工程, 经自检合格, 请予以检查和验收。

项目经理部(项目章)  深圳市华南装饰集团股份有限公司

项目负责人: 马翊 (注: 非合同章结算章)


日期: 2022年9月10日

审查意见:

经验收, 该工程

- 1. 符合 / 不符合 我国现行法律、法规要求;
- 2. 符合 / 不符合 我国现行工程建设标准;
- 3. 符合 / 不符合 设计文件要求;
- 4. 符合 / 不符合 施工合同要求;

综上所述, 该工程验收 合格 / 不合格, 可以 / 不可以组织正式验收

项目监理机构(项目章) 

总监理工程师: 李耀祥

日期: 2022年9月10日

审查意见:

同意验收



项目负责人: 何业红

日期: 2022年9月10日



中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)

深圳市华南装饰集团股份有限公司

你单位承建的 深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程 工程
荣获二〇二三~二〇二四年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程
15A#塔楼、15B#塔楼、15C#塔楼从入户大堂开始至各入户门公区范围内的精装修工程(楼梯间及管井除外), 及从入户门开始至户内的精装修工程。



第三章 项目管理班子人员配备情况

序号	姓名	职称	上岗资格证明					已承担在建工程情况	
			证书名称	级别	证号	专业	拟在本项目担任	项目数	项目名称
1	周衍真	高级工程师	建造师证	一级	粤 1442016201635349	建筑工程	项目经理	无	无
2	李国军	高级工程师	职称证	高级	2503001278056	装饰设计	技术负责人	无	无
3	刘伟	高级工程师	造价师证	一级	建[造]11044400003213	装饰造价	造价工程师	无	无
4	蓝育贵	工程师	安全生产考核合格证	中级	粤建安 C3(2019)0025936	装饰施工	安全负责人	无	无
5	曾珊珊	助理工程师	安全生产考核合格证	初级	粤建安 C3(2020)0007803	建筑工程	安全员	无	无
6	彭志慷	/	施工员证	初级	0442310200012000094	装饰装修	施工员	无	无
7	杨志森	工程师	质量员证	中级	0441610694416000630	装饰施工	质量负责人	无	无
8	叶利汪	工程师	资料员证	中级	0441711494417002784	装饰施工	资料员	无	无
9	吴晓明	工程师	材料员证	中级	0441611194416000547	装饰施工	材料员	无	无
10	李秀珊	/	劳务员证	初级	0422611300105000305	建筑工程	劳务员	无	无

第一节 拟派项目负责人（项目经理）相关证书

使用有效期: 2026年03月11日
- 2026年03月07日



中华人民共和国一级建造师注册证书

姓 名: 周衍真

性 别: 男

出生日期: 1976年10月07日

注册编号: 粤1442016201635349

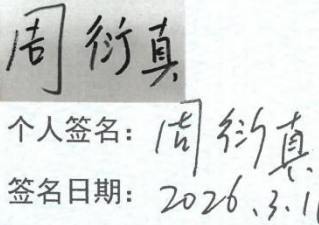
聘用企业: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

注册专业: 机电工程(有效期: 2026-02-06至2029-02-05)
通信与广电工程(有效期: 2024-08-08至2027-08-07)
建筑工程(有效期: 2024-08-02至2027-08-01)





中华人民共和国住房和城乡建设部
行政审批专用章
签发日期: 2016年08月31日

个人签名: 

签名日期: 2026.3.11

请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询



建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号: 粤建安B(2010) 0004001

姓 名: 周衍真

性 别: 男

出生年月: 1976年10月07日

企业名称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

职 务: 项目负责人(项目经理)

初次领证日期: 2010年06月30日

有效 期: 2025年04月03日 至 2028年06月29日



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2025年04月03日



广东省职称证书

姓名：周衍真

身份证号：342221197610072015



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰造价

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月06日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

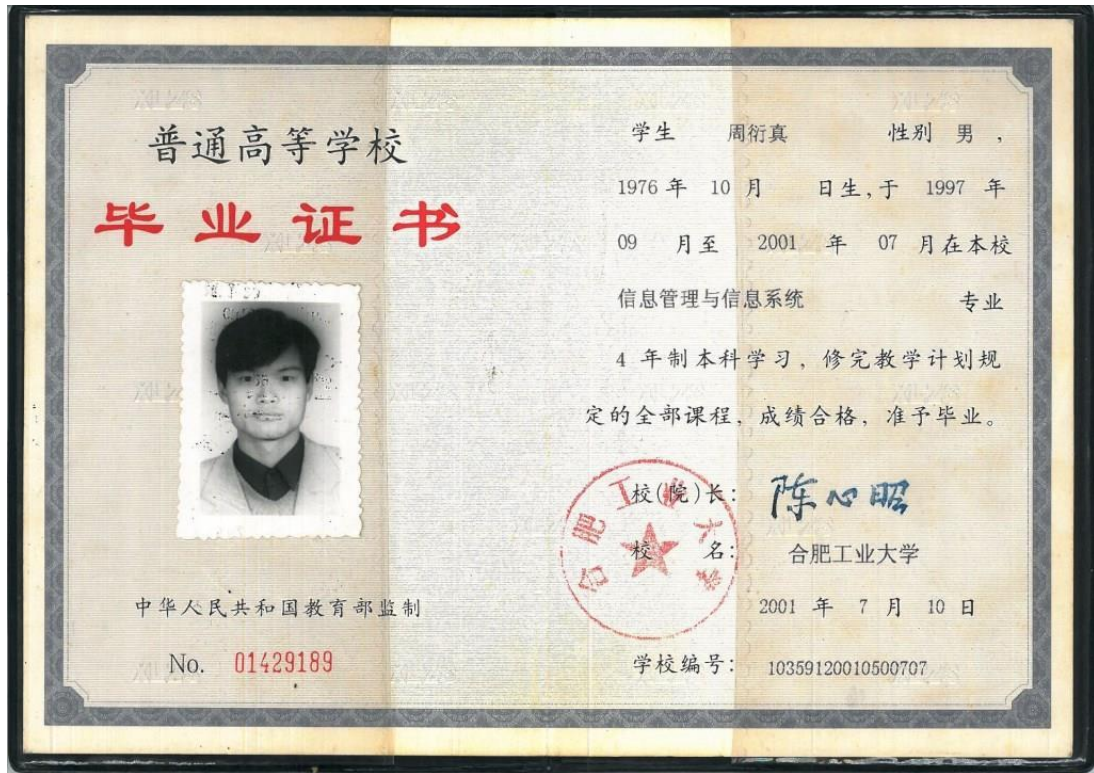
证书编号：2303001144743

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



普通高等学校
毕业证书



学生 周衍真 性别 男，
1976年10月 日生，于 1997年
09 月至 2001 年 07 月在本校
信息管理与信息系统 专业
4 年制本科学习，修完教学计划规
定的全部课程，成绩合格，准予毕业。



校(院)长: 陈心昭

校名: 合肥工业大学

2001年7月10日

中华人民共和国教育部监制

No. 01429189

学校编号: 10359120010500707



姓名 周衍真
性别 男 民族 汉
出生 1976年10月7日
住址 广东省深圳市南山区留仙
大道北1306号西丽镇南国
丽城花园2栋B201



公民身份号码 342221197610072015



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 深圳市公安局南山分局

有效期限 2025.04.01-长期

第二节 技术负责人相关证书

广东省职称证书

姓名：李国军

身份证号：430426198309282715



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰设计

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2025年7月6日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2503001278056

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2025年12月5日



第三节 造价工程师相关证书

使用有效期: 2026年03月04日
- 2026年06月02日



中华人民共和国 一级造价工程师注册证书

The People's Republic of China
Class1 Cost Engineer Certificate of Registration

姓 名: 刘伟
性 别: 男
出 生 日 期: 1972年09月22日
专 业: 土木建筑工程
证 书 编 号: 建[造]11044400003213
有 效 期: 2025年01月01日-2028年12月31日
聘 用 单 位: 深圳市华南装饰集团股份有限公司



刘伟

个人签名:

刘伟

签名日期:

2026.3.4



66



粤高职称字第 1703001005067号



刘伟 于二〇一六年
十二月，经 深圳市建筑专
业高级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
具备 建筑装饰造价
高级工程师
资格。特发此证



深圳市人力资源和社会保障局
发证单位
二〇一七年四月二十五日



第四节 安全负责人相关证书

建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书

编号: 粤建安C3 (2019) 0025936

姓 名: 蓝育贵

性 别: 男

出 生 年 月: 1990年11月25日

企 业 名 称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

职 务: 专职安全生产管理人员

初次领证日期: 2019年10月21日

有 效 期: 2025年09月29日 至 2028年10月20日



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2025年09月29日



中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

广东省职称证书

姓名: 蓝育贵
身份证号: 441422199011250050



职称名称: 工程师
专业: 建筑装饰施工
级别: 中级
取得方式: 职称评审
通过时间: 2023年04月15日
评审组织: 深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号: 2303003141927
发证单位: 深圳市人力资源和社会保障局
发证时间: 2023年07月19日



查询网址: <http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

第五节 安全员相关证书

建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书

编号:粤建安C3(2020)0007803

姓 名:曾珊艳

性 别:女

出 生 年 月:1988年10月05日

企 业 名 称:深圳市华南装饰集团股份有限公司

职 务:专职安全生产管理人员

初次领证日期:2020年03月18日

有 效 期:2025年12月17日 至 2029年03月17日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2025年12月17日



中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

广东省职称证书

姓名：曾珊艳
身份证号：360734198810054765



职称名称：助理工程师
专业：建筑装饰施工
级别：助理级
取得方式：职称评审
通过时间：2023年04月15日
评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303006144363
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

第六节 施工员相关证书

证书编码：0442310200012000094

住房和城乡建设领域施工现场专业人员 职业培训合格证



姓名：彭志慷

身份证号：441523199305077611

岗位名称：装饰装修施工员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2025 年度，继续教育学时为 32 学时。

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构：广东省艺建联职业培训学校

发证时间：2023年 11月 22日

查询地址：<http://rcgz.mohurd.gov.cn>

第七节 质量负责人相关证书

证书编码：0441610694416000630

住房和城乡建设领域施工现场专业人员 职业培训合格证



姓名：杨志森

身份证号：445222199211172272

岗位名称：土建质量员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2025 年度，继续教育学时为 32 学时。

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构：广东省

发证时间：2020年 07月 15日

查询地址：<http://rcgz.mohurd.gov.cn>

广东省职称证书

姓名：杨志森

身份证号：445222199211172272



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号：1903003020577

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

第八节 资料员相关证书

证书编码：0441711494417002784

住房和城乡建设领域施工现场专业人员 职业培训合格证



姓名：叶利汪

身份证号：441523198601077013

岗位名称：资料员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2025 年度，继续教育学时为 32 学时。

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构：广东省

发证时间：2020年 09月 11日

查询地址：<http://rcgz.mohurd.gov.cn>

E29



粤中取证字第 1803003010629 号

叶利汪 于二〇一七年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑装饰施工
具备 工程师

资格。特发此证



二〇一八年五月十七日

第九节 材料员相关证书

证书编码：0441611194416000547

住房和城乡建设领域施工现场专业人员 职业培训合格证



姓 名： 吴晓明

身份证号： 441522198802043024

岗位名称： 材料员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2025 年度，继续教育学时为 32 学时。

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构： 广东省

发证时间： 2020年 07月 15日

查询地址：<http://rcgz.mohurd.gov.cn>

广东省职称证书

姓名：吴晓明

身份证号：441522198802043024



职称名称：工程师

专业：建筑装饰造价

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号：1903003021082

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

第十节 劳务员相关证书

证书编码: 0422611300105000305

住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证

 姓名: 李秀珊

身份证号: 445222199401062226

岗位名称: 劳务员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

 扫码验证

培训机构: 华中伟业建设集团有限公司

发证时间: 2026年02月13日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

第四章 拟派项目负责人（项目经理）简历表

姓名	周衍真	性别	男	年龄	50	学历	本科	职称	高级工程师
毕业院校	合肥工业大学			毕业时间	2001年7月10日		所学专业	信息管理与信息系统	
工程建设行业工作年限	22年			投标人企业工作年限	14年	技术特长	项目管理		
执业资格类型	一级建造师			执业资格证书编号及注册专业			建筑工程、粤1442016201635349		
工作经历主要	工程预结算、施工项目管理								
拟派项目负责人（项目经理）自认为最具代表性的已完工同类工程业绩合计 <u>2</u> 项。（数量上限为2项）									
序号	工程项目名称	合同价	开竣工日期（年、月）		建设单位及联系方式	工程地点	担任职位	备注	
1	深圳福田新沙项目 03 地块 T9、T10 户内简装及公区精装修工程	5389	2024. 11. 15 2025. 9. 29		深圳市金地房地产项目管理有限公司	深圳市	项目经理		
2	安居福汇阁项目精装修工程	2918	2023. 6. 3 2023. 12. 29		深圳市宝安人才安居有限公司	深圳市	项目经理		

第五章 项目经理业绩

第一节 深圳福田新沙项目 03 地块 T9、T10 户内简装及公区精装修工程

中标通知书

标段编号： 2404-440300-04-01-900004012001

标段名称： 深圳福田新沙项目03地块T9、T10户内简装及公区精装修工程

建设单位： 深圳市金地房地产项目管理有限公司

招标方式： 公开招标

中标单位： 深圳市华南装饰集团股份有限公司

中标价： 5389.126735万元

中标工期（天）： 319日历天

项目经理（总监）： 周衍真



本工程于 2024-09-12 在深圳公共资源交易中心 交易集团建设工程招标业务分公司进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构（盖章）：

法定代表人或其委托代理人

（签字或盖章）



招标人（盖章）：

法定代表人或其委托代理人

（签字或盖章）

打印日期：2024-11-11



查验码： JY20241106744048

查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/zbtz.html>

合同编号：SZ-XS03-SG-057

GLHT-2024-1051

深圳福田新沙项目 03 地块 T9、T10 户内简
装及公区精装修工程

施工合同（上册）

发 包 人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

承 包 人：深圳市华南装饰集团股份有限公司

日 期：2024 年 11 月 26 日

工程地点：福田区福强路与沙嘴路交汇处金地工业园区内

法务部已

第一章 合同协议书

发包人（全称）：深圳市金地房地产项目管理有限公司

承包人（全称）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，为进一步提高该承包合同相关条款的可操作性，双方就本工程施工事项协商一致，就上述合同文件中的各项相关条款的执行做进一步细化约定，兹订立本合同协议书。

1. 工程概况

1.1. 工程名称：深圳福田新沙项目 03 地块 T9、T10 户内简装及公区精装修工程

1.2. 工程地点：福田区福强路与沙嘴路交汇处金地工业园区内

1.3. 工程概况：

2. 工程承包范围

以下所述的工程范围及介绍仅概括性，并不能视为完整无缺的。承包人应研究本合同的相关文件、工程规范以完全了解本工程的实际承包范围。

2.1. **承包人施工范围：**本工程的承包人工作详见《工程技术要求及质量标准》及《合同通用条款》、《合同专用条款》等章节具体内容，包括招标图纸和答疑所包含的所有内容。

2.2. **另行委托的其他内容：**附属主体或发包人另行委托的其他零星工程，承包人须无条件接受并实施，费用按合同约定方式支付及办理工程结算。

2.3. **其他约定：**发包人有权根据实际需要调整上述范围，承包人必须遵从。

3. 合同工期

计划开工日期：2024 年 11 月 15 日（具体开工日期以开工令注明日期为准）。

计划竣工日期：2025 年 9 月 30 日。

合同工期总日历天数：319 日历天。

注：以上时间包括春节等所有法定假期、星期六、星期日。

4. 质量标准

工程质量标准：质量合格，确保工程验收通过，满足国家验收规范，并达到施工合同约定的质量标准。

5. 合同价款

5.1. 合同价款：

不含税金额：人民币（大写）肆仟玖佰肆拾肆万壹仟伍佰贰拾玖元陆角捌分；

人民币（小写）49,441,529.68 元；

发票种类： 增值税专用发票； 增值税普通发票；

增值税率：9 %；

增值税额：人民币（大写）肆佰肆拾肆万玖仟柒佰叁拾柒元陆角柒分；

人民币（小写）4,449,737.67 元；

价税合计金额：人民币（大写）伍仟叁佰捌拾玖万壹仟贰佰陆拾柒元叁角伍分；

人民币（小写）53,891,267.35 元。

其中：

不含税金额仅指不含承包人开具给发包人的增值税额，需包含教育费附加、城市维护建设税等原有税费。

本合同为按图纸、技术规范及承包范围总价包干。

除暂定项外，本合同为按图纸、技术规范及承包范围总价包干。

本合同为固定单价合同。

5.2. 开票信息及指定收款账户：

付款信息	承包人
账户名称	深圳市华南装饰集团股份有限公司
纳税人识别号	91440300192244711M
开户银行	上海浦东发展银行深圳分行营业部
账号	79170155200017117
公司注册地址	深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

任，并履行本合同所约定的全部义务。

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

8. 合同生效

8.1. 合同订立时间：2024 年 11 月 26 日

8.2. 合同订立地点：深圳市福田区

合同一式拾份，发包人陆份、承包人肆份，具有同等法律效力。双方约定由法定代表人签字并加盖双方公章后立即生效。

发包人（公章）：_____

法定代表人（签字）：_____

委托代理人（签字）：_____

统一社会信用代码：_____

电话：_____

传真：_____

邮编：_____

电子邮箱：_____

承包人（公章）：_____

法定代表人（签字）：_____

委托代理人（签字）：_____

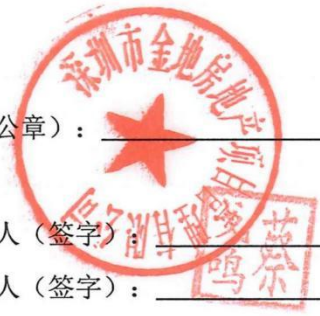
统一社会信用代码：_____

电话：_____

传真：_____

邮编：_____

电子邮箱：_____



深圳市华南装饰集团股份有限公司
338300100100108660
兴业银行深圳粤海支行



深圳市建设工程 竣工验收报告



工程名称：环湾名苑（一期、二期）施工总承包工程

验收日期：2025年9月29日

建设单位（盖章）：深圳市金地新沙房地产开发有限公司

深圳市金地房地产项目管理有限公司



填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。

一、工程概况

项目编号	2020-440304-70-03 -010594	项目代码	
项目名称	环湾名苑(一期、二期) 施工总承包工程	项目曾用名	福田区沙头街道金地工业区城市更新单元一期项目 03 地块地下室工程
工程地点	深圳市福田区金地一路与沙尾路交汇处西北侧		
建筑面积	321581 平方米	工程造价	18.7 亿元
结构类型	部分框支-剪力墙 结构 框架-剪力墙	层数	地下 5 层、60 层 (1 栋一、二单元)、 53 层 (1 栋二、三单元)、52 层 (1 栋五单元)、18 层 (1 栋六单元)、 3 层 (裙楼)
立项批准 文号	深福田发改备案 (2022)0455 号	宗地号	B109-0065
用地规划许可 证号	440304202200007	工程规划许可证号	4403042025GG0056567(改 1)号, 深 规划资源建许字 FG-2022-0009 (改 1)号 1)号
施工许 可证号	2020-440304-70-03 -01059403	监理许可证号	E14404593-4/1
开工日期	2022 年 09 月 21 日	验收日期	2025 年 9 月 29 日
监督单位	深圳市福田区建设工 程质量安全中心	监督编号	2023-0068
建设单位	深圳市金地新沙房地产开发有限公司, 深圳市金地房地产项目管理有限公司		
勘察单位	深圳市长勘勘察设计有限公司		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
总包单位	中建三局集团有限公司		
承建单位(土建)	中建三局集团有限公司		
承建单位 (设备安装)	中建三局集团有限公司、广东富盈建设有限公司、深圳市苏源机电设备有限公司、深圳市耀拓机电工程有限公司、深圳市同大机电设备安装有限公司、深圳市文业照明实业有限公司		
承建单位 (装修)	中建深圳装饰有限公司、深圳市中航科建建设集团有限公司、深圳市华南装饰集团股份有限 公司、中建五局装饰幕墙有限公司、深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司		
监理单位	深圳市邦迪工程顾问有限公司		
施工图审查单 位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	韦清
副组长	江海炼、杨才兵、肖庄春、陈骥、康巨人
组员	

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	詹雄兵	丘焕新、程勇、黄培州、程宇、熊峻弘、王一帆、李瑞昶、朱树财、纪奕迅、周衍真、孙静、干涛、黄帮辉、吴光义、邢亮、刘振、张和伟、潘贺辉、傅世杰、陈泽杰、丁波
建设设备安装工程	蒋斌晖	童桢、张佳旭、肖扬、宋春雨、郝清海、黄远、周帅、申开宇、刘飞、陈爱文、王洪、宋亚利、何泳海、洪云松、张锐、徐锦、徐世魁
工程质控资料	刘静、陈佳	梁钦港、何杰、李科、胡山丹、陈剑挺、陈淑雯、陈镠远、邱永兴、刘盛涛、黄晓宇

(二) 验收程序

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

三、工程质量评定

单位工程：环湾名苑（一期、二期）施工总承包工程

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
主体结构	同意验收	共 <u> 9 </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 9 </u> 项 经核定符合要求 <u> 9 </u> 项	共 <u> 8 </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 8 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 8 </u> 项	共 <u> 2 </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> 2 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
建筑装饰装修	同意验收	共 <u> 7 </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 7 </u> 项 经核定符合要求 <u> 7 </u> 项	共 <u> 6 </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 6 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 6 </u> 项	共 <u> 6 </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> 5 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 1 </u> 项
屋面	同意验收	共 <u> 7 </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 7 </u> 项 经核定符合要求 <u> 7 </u> 项	共 <u> 3 </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 3 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 3 </u> 项	共 <u> 3 </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> 3 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 <u> 7 </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 7 </u> 项 经核定符合要求 <u> 7 </u> 项	共 <u> 5 </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 5 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 5 </u> 项	共 <u> 3 </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> 3 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
通风与空调	同意验收	共 <u> 8 </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 8 </u> 项 经核定符合要求 <u> 8 </u> 项	共 <u> 3 </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 3 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 3 </u> 项	共 <u> 5 </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> 4 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 1 </u> 项
建筑电气	同意验收	共 <u> 7 </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 7 </u> 项 经核定符合要求 <u> 7 </u> 项	共 <u> 4 </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 4 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 4 </u> 项	共 <u> 3 </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> 3 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
智能建筑	同意验收	共 <u> 9 </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 9 </u> 项 经核定符合要求 <u> 9 </u> 项	共 <u> 1 </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 1 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 1 </u> 项	共 <u> 2 </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> 2 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
建筑节能	同意验收	共 <u> 7 </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 7 </u> 项 经核定符合要求 <u> 7 </u> 项	共 <u> 5 </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 5 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 5 </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
电梯	/	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
室外工程	同意验收	共 <u> 6 </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 6 </u> 项 经核定符合要求 <u> 6 </u> 项	共 <u> 3 </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 3 </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 3 </u> 项	共 <u> 2 </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> 2 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
		共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 6

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	郝清海	中建五局	机电生产经理	✓	郝清海
2	李坤	中建五局	质量负责人	✓	李坤
3	朱树财	中航科建	项目经理	✓	朱树财
4	申育亨	中建三局集团有限公司	机电工程师	✓	申育亨
5	石心斌	深圳程地房地产开发有限公司	项目负责人	✓	石心斌
6	石	金地房产房地产开发有限公司	印章	工程师	石
7	刘松	中建深圳装饰有限公司	项目经理	工程师	刘松
8	胡山丹	中建三局集团有限公司	资料员	✓	胡山丹
9	李科	中建三局集团有限公司	技术负责人	工程师	李科
10	肖浩	中建三局集团有限公司	项目经理	工程师	肖浩
11	高才兵	深圳科由工程顾问有限公司	项目总监	高工	高才兵
12	李伟	深圳市博思源设计有限公司	副总工	高工	李伟
13	何杰	中建五局集团有限公司	项目总负责人	工程师	何杰
14	陈强	华阳国际	项目负责人	工程师	陈强
15	陈强	华阳国际	设计	工程师	陈强
16	谢中礼	深圳燃气设计	设计	高工	谢中礼
17	伍工	金地房产	工程	工程师	伍工
18	董松	金地管理	工程	工程师	董松
19	董松	金地管理	工程师	工程师	董松
20	黄行	金地管理	工程师	工程师	黄行
21	黄行	金地管理	工程师设计	工程师	黄行
22	张仕成	华阳国际	设计	高工	张仕成
23	郭小会	金地管理	工程师	工程师	郭小会
24	李大为	源恒设计公司	电气设计	工程师	李大为
25	李大为	湖南电建	电气设计	工程师	李大为
26	魏延俊	华阳国际	电气设计	工程师	魏延俊
	刘勇豪	华阳国际	消防系统	工程师	刘勇豪
	刘勇豪	华阳国际	消防系统	工程师	刘勇豪



四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	周行真	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目经理	/	周行真
2	李利	金地管理	设计师	/	李利
3	陈中伙	中建三局	项目经理		陈中伙
4	黄文心	金地管理	工程师		黄文心
5	程宇	邦迪监理	总监		程宇
6	冯志强	金地	项目经理		冯志强
7	李强	中建深装	项目经理		李强
8	刘信奇	金地管理	资料员		刘信奇
9	陈佳	金地新沙	资料员		陈佳
10	梁钦浩	邦迪监理	资料员		梁钦浩
11	张和伟	中建五局	项目经理		张和伟
12	潘俊辉	鼎宫装饰	项目经理		潘俊辉
13	刘博	万科	项目经理		刘博
14	宋西利	广东富盛	项目经理		宋西利
15	李太华	湖南四通	项目经理		李太华
16	李强	中建三局	技术		李强
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



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

五、工程档案核查情况

类别		核查意见	纸质	电子
工程 文件	工程准备阶段文件	真实、完整、齐全	√	√
	监理文件	真实、完整、齐全	√	√
	施工文件	真实、完整、齐全	√	√
	各分部（专业）竣工图	真实、完整、齐全	√	√
声像文件		已形成		
竣工图 CAD 文件		已形成		
BIM 竣工模型数据		已形成		

- 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。

六、各专项验收结论

序号	专项验收	结论
1	人防工程	合格
2	特种设备	合格
3	水土保持设施	/
4	防雷装置	合格
5	环境保护设施	/
6	海绵设施	合格
7	通信工程配套	合格
8	节水、排水设施	合格
9	有线电视网络设施	合格
10	涉及国家安全事项的建设 项目	/
11	无障碍设施	合格
12	住宅光纤到户	合格
13	住宅信报箱	合格
14	绿色建筑	合格
15	新能源汽车充电设施	合格
16	城建档案	合格
17	燃气工程	合格
18	其它专项	/

七、工程验收结论及备注

本工程验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。

验收名：陈骥

注册号：4401870-145

有效期：至2026年05月21日











中华人民共和国注册土木工程师(岩土)

姓名：康巨人

注册号：4405554-AY005

有效期：至2028年04月



建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为 2025年9月29日)。	
	建设单位(公章):  单位(项目)负责人: 	2025年9月29日
	监理单位(公章):  总监理工程师:  注册号: 44008355 有效期: 2026.01.07 深圳市邦迪工程顾问有限公司	设计单位(公章):  单位(项目)负责人: 
	施工单位(公章):  单位(项目)负责人: 	勘察单位(公章):  单位(项目)负责人: 
	注册建造师执业 肖庆春 鄂1422017202104465(00) 建筑 7.08.07 中建三局集团有限公司	2025年9月29日

第二节 安居福汇阁项目精装修工程

中标通知书

标段编号: 2020-440306-70-03-012457006001

标段名称: 安居福汇阁项目精装修工程

建设单位: 深圳市宝安人才安居有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

中标价: 2918.571712万元

中标工期: 150天

项目经理(总监): 周衍真



本工程于 2023-02-10 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2023-04-12 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2023-04-19



查验码: 1225910025406073 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

合同类型: 施工合同
合同编号: 2023023

合同编号: BA-G-2023-FYQT-051

深圳市建设工程 施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 安居福汇阁项目精装修工程

工程地点: 深圳市宝安区

发包人: 深圳市宝安人才安居有限公司

承包人: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

2015 年版

第一部分 协议书（以此版本为准）

发包人(全称): 深圳市宝安人才安居有限公司

承包人(全称): 深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 安居福汇阁项目精装修工程

工程地点: 深圳市宝安区福海街富桥大道与福山路交汇处

核准(备案)证编号: _____

工程规模及特征: 安居福汇阁项目总用地面积 17893.55 平方米, 规划容积率 5.09/5.05, 总建筑面积约 129590.55 平方米, 其中: 计容建筑面积 90360.00 平方米。包括可租住宅面积 30271.39 平方米, 可售住宅面积 46508.44 平方米, 商业 9200 平方米, 公共配套 4650 平方米。

安居福汇阁项目精装修工程包括: 地下室电梯厅(含车马厅吊顶)、架空层、入户大堂及电梯厅、标准层电梯厅(除 2 栋 A 座、B 座 4 层电梯厅)、1 栋、2 栋 B 座(除 3-30 层 5、8 号 80A 户型、7-30 层 3 号 80A 户型)、商业公区, 合计建筑面积共约 33117.11 平方米。工程规模以建设用地规划许可证为准, 具体工程量和范围以施工合同、施工图纸和工程量清单为准。

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

二、工程承包范围

安居福汇阁项目精装修工程包括: 地下室电梯厅(含车马厅吊顶)、架空层、入户大堂及电梯厅、标准层电梯厅(除 2 栋 A 座、B 座 4 层电梯厅)、1 栋、2 栋 B 座(除 3-30 层 5、8 号 80A 户型、7-30 层 3 号 80A 户型)、商业公区, 合计建筑面积共约 33117.11 平方米。

1. 承包人需根据招标人委托, 负责项目采购、施工、报批报建(包括但不限于: 消防设计审查、施工许可证办理、消防改造报建、消防验收及相关专项验收等, 用于报批

装饰装修 (抹灰 涂饰 饰面板(砖) 吊顶 其它_____) ;

其它:

4. 其他工程

三、合同工期

计划开工日期: 2023 年 6 月 3 日;

计划竣工日期: 2023 年 10 月 30 日;

合同工期总日历天数 150 天。

四、质量标准

本工程质量标准: 工程质量标准和要求(施工质量及项目成效目标): 符合国家现行的验收标准, 合格。单位工程验收合格率 100%。配合创“深圳市优质结构工程奖、深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地”, 配合创优发生的所有费用含在合同报价中, 结算时不予增加。

五、签约合同价

含增值税合同价人民币(大写) 贰仟玖佰壹拾捌万伍仟柒佰壹拾柒元壹角贰分 (29,185,717.12 元), 其中不含增值税合同价 26,775,887.27 元, 增值税税率 9 %。若深圳市建设工程造价管理站发布的规费和增值税综合应纳税费率发生了变化, 从新的费率执行之日开始, 对于已经发包人确认应支付且承包人已开具发票部分的款项, 执行原规费及税率; 对于未经发包人确认或未开票部分的款项, 执行变化后的规费及税率。

其中:

(1)安全文明施工费:

人民币(大写) 伍拾壹万叁仟壹佰贰拾陆元捌角贰分 (513,126.82 元);

(2)材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) _____ / _____ (_____ / _____ 元);

的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。

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

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

十、合同订立与生效

本合同订立时间: 2023 年 5 月 18 日;

订立地点: 深圳市宝安区

发包人和承包人约定本合同自 签字盖章 后成立。

本合同一式 拾贰 份,均具有同等法律效力,发包人执 捌 份,承包人执 肆 份。

发包人: (公章) 深圳市宝安人才安居有限公司
承包人: (公章) 深圳市华南装饰集团股份有限公司

法定代表人或其委托代理人:
(签字)

王志明
4403061409475

法定代表人或其委托代理人:
(签字)

叶强
4403061409475

统一社会信用代码:

91440300MA5DD8DU92

统一社会信用代码:

91440300192244711M

地址: 深圳市宝安区航城街道鹤洲社区
洲石路 743 号深业世纪工业中心 B 栋
1801、1802、1803、1804、1805、1806

邮政编码: 518101

法定代表人: 王志明

委托代理人: _____

电话: 0755-23714596

传真: _____

电子信箱: _____

开户银行: 中国建设银行深圳宝安支行

账号: 44250100001000000583

地址: 深圳市福田区彩田北路与梅林八
路交汇处华南工贸公司办公楼二楼

邮政编码: 518000

法定代表人: 叶强

委托代理人: _____

电话: _____

传真: _____

电子信箱: _____

开户银行: 中国建设银行股份有限公司

深圳福田支行: 0755-82915688

账号: 44201503500051008311

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 安居福汇阁

验收日期： 2023年12月29日

建设单位（盖章）： 深圳市宝安人才安居有限公司



填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。

一、工程概况

项目编号	2020-440306-70-03-012457	项目代码	S-2020-E47-051621
项目名称	安居福汇阁	项目曾用名	/
工程地点	深圳市宝安区福海街道富桥大道与福山路交汇处		
建筑面积	129590.55 m ²	工程造价	56561.90 万元
结构类型	框支剪力墙结构	层数	地上 33 层地下 3 层
立项批准文号	深宝安发改备案(2020)0293 号	宗地号	A207-0131
用地规划许可证号	地字第44030620200009号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 BA-2021-0061 号
施工许可证号	2020-440306-70-03-01245701 2020-440306-70-03-01245702 2020-440306-70-03-01245703 2020-440306-70-03-01245704	监理许可证号	E244066564
开工日期	2020.11.24	验收日期	2023.12.25
监督单位	深圳市宝安区住房和建设事务中心	监督编号	2020-440306-70-03-01245701 2020-440306-70-03-01245702 2020-440306-70-03-01245703 2020-440306-70-03-01245704
建设单位	深圳市宝安人才安居有限公司		
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司		
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司		
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司		
设计单位	建设综合勘察研究设计院有限公司		
总包单位	中铁建工集团有限公司		
承建单位(土建)	中铁建工集团有限公司		
承建单位(桩基础工程)	中铁建工集团有限公司		
承建单位(设备安装)	中铁建工集团有限公司		
承建单位(装修)	中铁建工集团有限公司/ 深圳市华南装饰集团股份有限公司		

监理单位	深圳地铁工程咨询有限公司
施工图审查单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	黄桂鹏
副组长	师维、王林祥、简万成、刘宏科、国文、王敏龙、周衍真
组员	陈鹏、马辉、颜里、李昌立、李湘清、昌庆祥、祝绕涛、金盛玉、朱凯、曹为刚、董江、田富加、隆海、姜焘、龚成、陈凤、胡威、郑宇、江宏、杨志森

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	黄桂鹏	师维、王林祥、简万成、刘宏科、国文、颜里、李昌立、昌庆祥、祝绕涛、金盛玉、田富加、江宏、杨志森、朱凯
建设设备安装工程	马辉	李湘清、曹为刚、董江、隆海、郑宇
工程质控资料	陈鹏	陈凤、胡威、龚成

(二) 验收程序

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

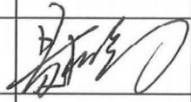
三、工程质量评定

单位工程：安居福汇阁项目

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	符合要求	共 <u>14</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>14</u> 项 经核实符合要求 <u>14</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>5</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>5</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
主体结构	符合要求	共 <u>10</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>10</u> 项 经核实符合要求 <u>10</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>7</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑装饰装修	符合要求	共 <u>11</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>11</u> 项 经核实符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>9</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>9</u> 项 实体抽查符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>50</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>47</u> 项 评价为“一般”的 <u>3</u> 项
屋面	符合要求	共 <u>6</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核实符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>1</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>7</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 <u>7</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>7</u> 项 经核实符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>6</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>15</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
通风与空调	符合要求	共 <u>6</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核实符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>9</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>9</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑电气	符合要求	共 <u>6</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核实符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>4</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>18</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>15</u> 项 评价为“一般”的 <u>3</u> 项
智能建筑	符合要求	共 <u>7</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>7</u> 项 经核实符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>6</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>16</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>14</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
建筑节能	符合要求	共 <u>9</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>9</u> 项 经核实符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>4</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>11</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>11</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
电梯	符合要求	共 <u>6</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核实符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>2</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>2</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>35</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>33</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	黄桂鹏	深圳市宝能人才安居有限公司	项目经理	工程师	
2					
3					
4					
5					
6					
7	刘宏科	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	设计负责人	高级工程师	刘宏科
8	何之	深圳地铁工程咨询有限公司	总监	中级	何之
9	王林涛	中铁建工集团有限公司	经理	中级	王林涛
10	同纳真	深圳市华南药业集团股份有限公司	项目经理	高级	同纳真
11	王海成	深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目负责人	中级	王海成
12	杨杰	深圳市燃气工程咨询有限公司	总监(燃气)	工程师	杨杰
13	董江	中铁建工集团有限公司	项目负责人	工程师	董江
14	颜昆	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	设计师	高级工程师	颜昆
15	海成	建设咨询有限公司	副总	高级	海成
16					
17					
18	朱岩	中铁建工集团有限公司	项目总工	工程师	朱岩
19					

五、工程档案核查情况

类别		核查意见	纸质	电子
工程 文件	工程准备阶段文件	真实、完整、齐全	√	√
	监理文件	真实、完整、齐全	√	√
	施工文件	真实、完整、齐全	√	√
	各分部（专业）竣工图	真实、完整、齐全	√	√
声像文件		已形成		
竣工图 CAD 文件		已形成		
BIM 竣工模型数据		已形成		

- 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。

六、各专项验收结论


序号	专项验收	结论
1	人防工程	合格
2	特种设备	合格
3	水土保持设施	合格
4	防雷装置	合格
5	环境保护设施	合格
6	海绵设施	合格
7	通信工程配套	合格
8	节水、排水设施	合格
9	有线电视网络设施	合格
10	涉及国家安全事项的建设 项目	/
11	无障碍设施	合格
12	住宅光纤到户	合格
13	住宅信报箱	合格
14	绿色建筑	合格
15	新能源汽车充电设施	合格
16	城建档案	合格
17	燃气工程	合格
18	其它专项	/

七、工程验收结论及备注

本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。

建设
单位
审查
情况

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2023, 12.29）。


建设单位（公章）
单位（项目）负责人：

2023年 12月 29日

监理单位（公章）：

单位（项目）负责人：

2023年 12月 29日


注册号 44027308
有效期至 2024. 12. 23

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：

2023年 12月 29日

姓名：简万
注册号：1100761-AY004
有效期至：至2025年12月

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：

2023年 12月 29日

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：

2023年 12月 29日

姓名：刘立科
注册号：4407194-040
有效期至：至2024年6月

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：王敏龙
注册号：4400030-176
有效期至：至2024年8月

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：冯志勇
注册号：4400030-263
有效期至：至2025年02月03日

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：刘立科
注册号：4407194-040
有效期至：至2024年6月

<p>勘察单位（公章）： </p> <p>单位（项目）负责人：土木工程师（岩土） </p> <p>姓名：简万成 注册号：1100761-AY004 有效期：至2025年12月29日</p>	<p>施工单位（公章）： </p> <p>单位（项目）负责人：王林洋 </p> <p>2023年12月29日</p>
<p>施工单位（公章）： </p> <p>单位（项目）负责人： </p> <p>2023年12月29日</p>	<p>中华人民共和国一级注册建造师执业印章 王林洋 京1112019202005378(00) 建筑 2026.05.13 </p>



第六章 其他

第一节 企业获奖

序号	奖项级别	奖项名称	获奖项目名称	获奖时间	授奖机构	查证网址
1	国家级	中国建筑工程装饰奖	康达尔山海上园二期6栋室内精装修工程	2022年6月16日	中国建筑装饰协会	http://www.buildingnet.cn/DownList.asp
2	国家级	中国建筑工程装饰奖	美团深圳汇隆商务中心北塔8F/9F/11F/13~20F室内装修工程	2022年12月31日	中国建筑装饰协会	http://www.buildingnet.cn/DownList.asp
3	国家级	中国建筑工程装饰奖	威海逍遥湾国际商务酒店B座精装修工程(标段六)	2022年12月31日	中国建筑装饰协会	http://www.buildingnet.cn/DownList.asp
4	国家级	中国建筑工程装饰奖	大族激光智造中心项目1#厂房展厅、报告厅装修工程	2024年12月	中国建筑装饰协会	http://www.buildingnet.cn/DownList.asp
5	国家级	中国建筑工程装饰奖	深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程	2024年12月	中国建筑装饰协会	http://www.buildingnet.cn/DownList.asp
共 计		国家级奖项_5_项；省级奖项_____项；市级奖项_____项。				

中国建筑工程装饰奖 获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市华南装饰集团股份有限公司

你单位承建的 康达尔山海公园二期 6 栋室内精装修工程 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: 6 栋室内精装修



中国建筑工程装饰奖 获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市华南装饰集团股份有限公司

你单位承建的 美团深圳汇隆商务中心北塔 8F/9F/11F/13~20F 室内 工程
装修工程
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: 美团深圳汇隆商务中心北塔 8F/9F/11F/13~20F 室内装修



中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)

深圳市华南装饰集团股份有限公司

你单位承建的威海道遥湾国际商务酒店B座精装修工程(标段六) 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:威海道遥湾国际商务酒店B座21至28层、11888.72平方米、客房122套、套房9套、清洁屋5套及其他。装修内容有天棚、墙面、地面、防水层、地面垫层、规定柜子服务台;还有包含范围内的精装修电气(含电井层配电箱至客房配电箱配线陪管)、卫生间给排水管等、洁具安装、风口安装、卫生间排气系统安装等



中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)

深圳市华南装饰集团股份有限公司

你单位承建的 大族激光智造中心项目1#厂房展厅、报告厅装修工程 工程

荣获二〇二三~二〇二四年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围:1#厂房首层展厅装修工程、1#厂房二层报告厅装修工程



中国建筑工程装饰奖 获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市华南装饰集团股份有限公司

你单位承建的 深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程 工程
荣获二〇二三~二〇二四年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程
15A#塔楼、15B#塔楼、15C#塔楼从入户大堂开始至各入户门公区范围内的精装修工程(楼梯间及管井除外), 及从入户门开始至户内的精装修工程。



第二节 资质证书



建筑业企业资质证书

证书编号: D244066110

企业名称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

统一社会信用代码: 91440300192244711M

法定代表人: 温斌

注册地址: 深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

有效期: 至2028年12月25日
(请扫码查看各项资质有效期)

资质等级: 建筑机电安装工程专业承包一级
特种工程(结构补强)专业承包不分等级
建筑工程施工总承包二级
电子与智能化工程专业承包一级
建筑装修装饰工程专业承包一级
建筑幕墙工程专业承包一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验

发证机关:  广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年06月19日

全国建筑市场监管公共服务平台查询网址: <http://jzsc.mohurd.gov.cn>
广东省建设行业数据开放平台查询网址: <https://skyp.tgdcic.net>



企业名称	深圳市华南装饰集团股份有限公司		
详细地址	深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼		
建立时间	1993年09月15日		
注册资本金	17000万元人民币		
统一社会信用代码 (或营业执照注册号)	91440300192244711M		
经济性质	股份有限公司(非上市)		
证书编号	A144020253-6/1		
有效期	至2030年05月12日		
法定代表人	温斌	职务	董事长
单位负责人	黄少辉	职务	企业负责人
技术负责人	岳献武	职称或执业资格	结构高级工程师/ 一级注册结构工程师
备注:			

业 务 范 围
建筑装饰工程设计专项甲级; 建筑幕墙工程设计专项甲级。 *****



建筑业企业资质证书

证书编号: D344184742

企业名称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司
统一社会信用代码: 91440300192244711M
法定代表人: 温斌
注册地址: 深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼
有效期: 至2028年12月28日
(请扫码查看各项资质有效期)
资质等级: 钢结构工程专业承包二级
消防设施工程专业承包二级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验

发证机关: 深圳市住房和建设局

发证日期: 2025年06月18日



第三节 投标人体现自身综合实力的其它证明材料

一、三体系认证证书





职业健康安全管理体系认证证书

注册号: 02123S11334R7M

兹证明

深圳市华南装饰集团股份有限公司

统一社会信用代码: 91440300192244711M

注册地址: 中国·广东省·深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼
办公地址: 中国·广东省·深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

职业健康安全管理体系符合标准:

GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018

认证范围如下:

室内外装饰工程、建筑幕墙工程的设计, 建筑装饰工程、建筑幕墙工程、机电设备安装工程、电子与智能化、消防设施工程的专业承包, 金属门窗工程的施工, 展览陈列工程设计与施工一体化工程的施工及相关管理活动

本证书有效期至 2026 年 12 月 14 日

认证范围涉及法律法规要求的行政许可、资质许可、强制性认证的, 证书与资质共同使用有效。
在正常接受年度审核的情况下, 与年度监督保持通知一并使用有效。
本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询。

华夏认证中心有限公司

地址: 中国北京中海区北四环中路 211 号太极大厦
网址: <http://www.ccci.com.cn>

总经理:

颁证日期: 2023 年 12 月 13 日



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C021-M



质量管理体系认证证书

注册号: 02123Q11857R9M

兹证明

深圳市华南装饰集团股份有限公司

统一社会信用代码: 91440300192244711M

注册地址: 中国·广东省·深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼
办公地址: 中国·广东省·深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

质量管理体系符合标准

GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 和 GB/T 50430-2017

认证范围如下:

室内外装饰工程、建筑幕墙工程的设计, 建筑装饰工程、建筑幕墙工程、机电设备安装工程、电子与智能化、消防设施工程的专业承包, 金属门窗工程的施工, 展览陈列工程设计与施工一体化工程的施工

注: GB/T 50430-2017 仅适用于施工范围。

本证书有效期至 2026 年 12 月 14 日

认证范围涉及法律法规要求的行政许可、资质许可、强制性认证的, 证书与资质共同使用有效。
在正常接受年度审核的情况下, 与年度监督保持通知一并使用有效。

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询。



华夏认证中心有限公司

地址: 中国北京市海淀区北四环中路 211 号太极大厦

网址: <http://www.ccci.com.cn>

总经理:

颁证日期: 2023 年 12 月 13 日



中国认可
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C021-M

二、广东省诚信经营企业



三、连续十三年守合同重信用企业证书



四、百强企业



2023年度中国建筑装饰行业

综合数据统计

深圳市华南装饰集团股份有限公司

装饰类 NO. 012

2024年12月10日



五、深圳市南山人才安居有限公司—表扬信

深圳市南山人才安居有限公司

表扬信

深圳华南装饰股份有限公司：

由贵司负责承建的安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段（01 地块），在贵司的高度重视以及贵司项目团队全体人员的共同努力下，高效推进工程建设任务，保质保量地完成了项目交付，赢得了各相关单位和住户的高度认可。

在项目建设进程中，贵司始终秉持精益求精的工作态度和求真务实的工作作风，合理配置施工资源，高质高效地完成了施工任务，并多次荣膺安居集团第三方质量评估前三名的优异成绩；在项目交付维保阶段，贵司积极配合，反应迅速，主动为住户排忧解难，收获了住户和物业的一致好评。

在此，我司对贵司的大力支持与积极配合表示衷心的感谢，对贵司项目团队全体人员的辛勤付出和出色工作给予充分的肯定与表扬。希望贵司项目团队在以后的工作中再接再厉，继续发扬敢打硬仗、能担重任的工作作风，以更大的决心和更实的举措，安全、高效、高质量地完成后续的入住和维保工作。

最后，衷心祝愿贵司事业蓬勃发展，双方合作愉快，共创佳绩！

深圳市南山人才安居有限公司

2024年9月13日

（联系人：许智伟，联系电话：18848972552）
