

标段编号：2020-440306-70-03-014177033001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：松岗车辆段上盖物业开发项目深铁璟城二期商业装修工程

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02月02日

## 目 录

第一章 投标人业绩 .....	2
第一节 峰境誉府（A520-0175）项目批量装修工程（标段一） .....	3
第二节 绍兴凤林西路以南1号地块项目大区精装修工程 .....	15
第三节 泰康之家深圳鹏园颐养院项目1#D栋1E栋及4楼不含首层精装修工程 .....	21
第四节 深业山水东城花园项目户内及公区精装修工程（三标段-3栋一单元、3栋二单元） .....	38
第五节 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 .....	57
第六节 泰康深圳前海医院项目一期精装修工程（三标段） .....	70
第七节 前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区精装修工程 .....	76
第八节 中国农业银行股份有限公司佛山分行营业用房装修改造项目设计施工总承包 .....	88
第九节 安居安居福汇阁项目精装修工程 .....	99
第十节 前海周大福金融大厦项目精装修工程（标段一） .....	112
第十一节 履约评价 .....	123
第二章 项目经理业绩 .....	126
第一节 两个标段中标通知书 .....	127
第一节 三亚大悦城城市综合体项目（DA02-19-01地块）集中修缮工程（一标段） .....	129
第二节 三亚大悦城城市综合体项目（DA02-19-01地块）集中修缮工程（二标段） .....	133
第三章 项目经理社保 .....	139
第四章 项目技术负责人业绩 .....	140
第一节 南宁大唐印象项目大区精装施工工程二批次5标段 .....	141
第五章 投标人近两年财务报表汇总表 .....	148
第六章 投标人近两年财务报表 .....	149
第一节 2024年财务报表 .....	149
第二节 2023年财务报表 .....	195

# 第一章 投标人业绩

## 近五年最具代表性的类似工程业绩

序号	项目名称	项目所在地	签订日期 竣工日期	合同金额 (万元)	在建或 已完工	备注
1	峰境誉府 (A520-0175) 项目批量装修工程 (标 段一)	深圳市	2023. 5. 26 2024. 9. 29	7784	已完工	/
2	绍兴凤林西路以南 1 号 地块项目大区精装修工 程	绍兴市	2021. 12. 31 2022. 11. 30	7550	已完工	/
3	泰康之家深圳鹏园颐养 院项目 1#D 栋 1E 栋及 4 楼不含首层精装修工程	深圳市	2022. 5. 30 2023. 7. 7	6278	已完工	/
4	深业山水东城花园项目 户内及公区精装修工程 (三标段-3 栋一单元、3 栋二单元)	深圳市	2022. 10. 18 2023. 11. 6	5934	已完工	/
5	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	深圳市	2024. 11. 26	4944	已完工	/
6	泰康深圳前海医院项目 一期精装修工程 (三标 段)	深圳市	2022. 11. 14 2024. 6. 17	4336	已完工	/
7	前海珑湾国际人才公寓 项目裙楼及地下室公区 精装修工程	深圳市	2024. 6. 27 2024. 11. 29	3542	已完工	/
8	中国农业银行股份有限 公司佛山分行营业用房 装修改造项目设计施工 总承包	佛山市	2021. 1. 11 2021. 11. 30	3514	已完工	/
9	安居安居福汇阁项目精 装修工程	深圳市	2023. 5. 18 2023. 10. 30	2918	已完工	/
10	前海周大福金融大厦项 目精装修工程 (标段一)	深圳市	2021. 2. 10 2023. 8. 17	2599	已完工	/

# 第一节 峰境誉府（A520-0175）项目批量装修工程（标段一）

SFI-2018-01

工程编号：

合同编号：5297-CB-2023-143



## 深圳市建设工程 施工（总价）合同

工程名称：峰境誉府（A520-0175）项目批量装修工程（标段一）

工程地点：光明区光侨路西侧、规划碧竹二路北侧

发 包 人：深圳市五二九七投资发展有限公司

承 包 人：深圳市华南装饰集团股份有限公司

2018 年版

## 第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市五二九七投资发展有限公司

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，发包人和承包人就峰境誉府（A520-0175）项目（以下简称“本项目”）批量装修工程标段一（以下简称“本工程”）施工及有关事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

### 一、工程概况

工程名称：峰境誉府（A520-0175）项目批量装修工程（标段一）

工程地点：光明区光侨路西侧、规划碧竹二路北侧

工程规模、特征及内容：峰境誉府（A520-0175）项目位于光侨路西侧、规划碧竹二路北侧，土地面积 15078.21 平方米，容积率≤3.5，计容建筑面积 52774 平方米，其中住宅不低于 36942 平方米、商业不超过 14242 平方米、物业管理用房 110 平方米、社区管理用房 250 平方米、社区警务室 20 平方米、便民服务站 400 平方米、社区老年人口间照料中心 750 平方米、再生资源回收站 60 平方米。

资金来源：财政性资金%；国有企业事业单位资金%；集体资金%；民营资本%；外商投资%；混合经济%；其他 100 %。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件 1）。

### 二、工程承包范围（可依设计文件列明项目所需施工内容）

本工程承包范围包括但不限于以下内容：

1、工程承包范围：本次标段一招标范围为 1 栋 C、D 座及附属裙楼和公共空间的装修工程，主要工程内容包括但不限于：户内精装、公共区域装修、大堂/地下室大堂装修、架空层装修；完工后保洁（1 次开荒，2 次精保洁），及配合交付（含 2 次模拟验收及 1 次交付陪验），具体内容详见施工图纸、工程量清单、技术要求及合同条款。投标人不能拒绝执行招标范围内的工作，以及为完成上述

工作而需执行的招标范围内可能遗漏的工作。展示区区域装修、样板房装修不在本次招标范围内。

2、说明：以上给出的工程承包范围和说明描述只是概括的，承包人已研究施工图纸、工程量清单、招标文件等，并充分了解本项目工地现场情况及完全了解本工程的实际范围；以上工程承包范围内的工作内容均包括材料采购、加工制作、运输、装卸、检测、安装施工、幕墙亮化工程配合、水电预留孔洞配合、与总包单位、分包单位及其他专业工程承包单位的施工配合及验收、维护和保养的全部工作。

3、承包人已自行到本项目工地现场进行勘测，由于现场标高、尺寸误差及结构误差等导致的需增加的材料请自行考虑。所有（包括外面与里面，具体内容以施工图为准）与土建结构建筑搭接收头部分由承包人负责完成并在相应工程的综合单价中考虑。涉及到其他总/分包单位的开孔、开凿、切割、密封等需配合的费用已一并考虑。

4、本工程承包范围详见《工程量清单报价书》及施工图纸。

### 三、合同工期

计划开工日期：2023年4月15日；实际开工日期以下发开工通知为准。

计划竣工日期：2023年11月30日；

合同工期总日历天数 229 天。合同工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以合同工期总日历天数为准。

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

### 四、质量标准

本工程质量标准：合格

### 五、签约合同价与合同价格包干范围

1. 签约合同价为：

人民币（大写）柒仟柒佰捌拾肆万伍仟零伍拾玖元陆角捌分  
(¥77,845,059.68 元)；

## 十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023年5月26日；

订立地点：

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

发包人和承包人约定本合同自签订之日起生效。

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执肆份。

发包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：

地址：深圳市光明区光明街道东周社区  
光电北路18号金新农大厦701-704、712

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电话：（0755）27095789

传真：

电子信箱：

开户银行：中国银行深圳光明支行

账号：774466430145

承包人：深圳市华南装饰集团股份有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：叶强

（签字）

组织机构代码：91440300192244711M

地址：深圳市福田区彩田北路与梅林八  
路交汇处华南楼

邮政编码：518000

法定代表人：叶强

委托代理人：

电话：0755-82915688

传真：0755-82915688

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

账号：44201503500051008341

# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：峰境誉府（A520-0175）项目批量装修工程（标段一）

验收日期：2024年9月29日

建设单位（盖章）：深圳市五二九七投资发展有限公司



## 一、工程概况

项目编号	2103-440311-04-01-178870	项目代码	JZ20160601
项目名称	峰境誉府（A520-0175）项目批量装修工程（标段一）	项目曾用名	/
工程地点	光明区光侨路西侧、规划碧竹二路北侧		
建筑面积	24813 平方米	工程造价	7784.505968 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地下 2 层，地上 32 层
立项批准文号	深光明发改备案[2021]0055 号	宗地号	A520-0175
用地规划许可证号	GM-2019-0015 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 GM-2021-0057 号
施工许可证号	2023-1290	监理许可证号	/
开工日期	2023 年 8 月 22 日	验收日期	
监督单位	深圳市光明区建设工程质量安全监督站	监督编号	深光监-申报（登记）【2023】097 号
建设单位	深圳市五二九七投资发展有限公司		
勘察单位	深圳市岩土综合勘察设计有限公司		
设计单位	深圳市大森设计有限公司		
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）	中深建业建设集团有限公司		
承建单位（设备安装）	中深建业建设集团有限公司		
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	江苏建科工程咨询有限公司		
施工图审查单位	/		

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1 验收组

组长	肖双龙
副组长	马伟枫
组员	熊晓强、刘旭安、付超雄

#### 2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	肖双龙	熊晓强
建设设备安装工程	马伟枫	刘旭安
工程质控资料	付超雄	

### (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：峰境誉府（A520-0175）项目批量装修工程（标段一）1栋AB座

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__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
主体结构	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑装饰装修	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑节能	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
电梯	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项

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	肖双龙	深圳市五二九七投资发展有限公司	项目负责人		
2	熊晓强	深圳市岩土综合勘察设计有限公司	项目负责人		
3	刘旭安	深圳市大森设计有限公司	项目负责人		
4	马伟枫	江苏建科工程咨询有限公司	项目总监	高工	
5	付超雄	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目负责人		
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					



## 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		未形成		

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

### 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，各分部、子分部、分项、专项、检验批、观感等验收评定合格，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 2024年 9月29 日)。

建设单位(公章):

单位(项目)负责人:

*[Handwritten Signature]*



2024年 9 月 29 日

监理单位(公章):

马伟斌  
总监理工程师 353  
有效期 2027.05.13  
江苏建科工程咨询有限公司

*[Handwritten Signature]*

2024年 9月 29 日



设计单位(公章):

单位(项目)负责人:

*[Handwritten Signature]*

2024年 9 月 29 日



施工单位(公章):

单位(项目)负责人:

*[Handwritten Signature]*

2024年 9月 29 日



勘察单位(公章):

单位(项目)负责人:

*[Handwritten Signature]*

2024年 9月 29 日



## 第二节 绍兴凤林西路以南 1 号地块项目大区精装修工程

Boee Real Estate  
保亿置业

全屋精装修工程施工合同

合同类型：  
合同编号：2021246

绍兴凤林西路以南 1 号地块项目大区精装修工程

# 施工合同



Boee Real Estate  
保亿置业  
和谐空间 品质生活

合同编号：\_\_\_\_\_

合同签订地点： 杭州市 \_\_\_\_\_

合同签订时间： 2021 年 12 月 31 日

1



## 第一章 合同协议书

发包人/甲方（全称）：保亿亿盛（绍兴）房地产开发有限公司

承包人/乙方（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》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，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

工程名称：绍兴凤林西路以南 1 号地块项目大区精装修工程

工程地点：绍兴市凤林西路以南

资金来源：自筹

### 二、工程承包范围

承包范围及内容：本工程具体招标范围以甲方提供的图纸、工程量清单、合同文件附件 5 装修招标界面划分、保亿技术规范、招标文件范围所含的所有工作内容为准。范围包括：涉及 1#地块户内精装户型为商品房：A 户型 108 方，共计 299 套；B 户型 98 方，共计 294 套；B-1 变异户型 84 方，位于一层，共计 6 套；安置房 C 户型 80 方，共计 207 套。户内总房源套数为 806 套，详见 户型统计表；涉及到 1 幢~8 幢单体公区装修范围如下：一层合用前室、电梯厅；标准层电梯厅；负一层、负二层电梯厅；负一层、负二层回家之路；详见公区图纸对照表。

**具体工程承包范围及内容见专用条款。**

### 三、合同工期

计划开工日期：2021 年 12 月 2 日（具体以甲方书面通知为准）

计划竣工日期：2022 年 8 月 15 日完工并具备精装竣工验收条件，验收后，门厅改造于 2022 年 11 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日

工期总日历天数：256天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准，具体工期节点详见合同专用条款。

#### 四、质量标准

工程质量标准：工程质量符合国家、地方和行业的现行施工验收规范、规程及标准并且达到保亿集团要求的精装修工程施工技术标准。

保亿集团第三方过程实测实量不低于 90 分

#### 五、承包人税务资质

A、增值税纳税人类型及计税方法（在□选择画√）：

增值税一般纳税人；一般计税方法；简易计税方法

增值税小规模纳税人；简易计税方法

B、开具发票类型及适用税率或征收率（在□选择画√）：

增值税专用发票（13%/9%/6%/3%）

增值税普通发票（13%/9%/6%/3%）

#### 六、合同价款

合同计价模式为：固定总价暂定总价

6.1 固定总价条款：

6.1.1 合同固定总价：¥75,503,088.94元，大写：人民币柒仟伍佰伍拾万零叁仟零捌拾捌元玖角肆分；其中合同价款（不含税）：¥69,268,888.94元，大写：人民币陆仟玖佰贰拾陆万捌仟捌佰捌拾捌元玖角肆分；税款¥6,234,200.00元，大写：人民币陆佰贰拾叁万肆仟贰佰元整。

6.1.2 合同固定总价包含但不限于如下内容：完成本工程所需要的开办费、规费、人工费、材料费、机械费、材料运输费、材料损耗、样板费及其他费用（运杂费、质检费、安装费、检验与试验费、缺陷修复费）、管理费、税金等全部费用和要求获得的利润以及应由乙方承担的义务、责任和风险以及为完成本项目资金的筹集和使用所发生的一切费用。除合同允许的情况外，合同总价在合同有效期内不予变更。

6.1.3 按照“绍兴 1#地块招标准版蓝图 2021.8.3”总价包干，报价按 2021 年 11 月 29 日的最终投标报价为准。

6.1.4 开办费为一次性闭口包干价。项目实施阶段的变更签证不在记取开办费。

6.1.5 物业用房无具体设计图纸。工程量清单以模拟清单形式编制，工程量暂定，最终

按实结算；

6.2 暂定总价条款：（不适用本项目）

6.2.1 合同暂定总价：¥ \_\_\_\_\_元，大写：人民币 \_\_\_\_\_元整；  
其中合同价款：¥ \_\_\_\_\_元，大写：人民币 \_\_\_\_\_元整；税款  
¥ \_\_\_\_\_元，大写：人民币 \_\_\_\_\_元整。

### 七、合同文件组成及解释顺序

- 1、洽商、变更等书面协议或文件
- 2、本合同协议书
- 3、本合同专用条款
- 4、本合同通用条款
- 5、中标通知书
- 6、询标纪要、承诺书
- 7、投标文件
- 8、招标补充文件
- 9、本合同招标文件
- 10、标准、规范及有关技术文件
- 11、施工图纸（招标图纸）
- 12、工程量清单

### 八、承包人向发包人承诺

按照本合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

### 九、发包人向承包人承诺

按照本合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

### 十、保亿置业集团有限公司廉政监督电话

座机：（0571）83680821，移动电话：13757188661，传真：（0571）83680986。

### 十一、合同生效

本合同双方约定：合同经双方法人代表签字加盖公章及交纳履约保证金后生效。



十二、合同份数

本合同一式拾份，正本贰份，发包人、承包人各执壹份，副本一式捌份，发包人执伍份、承包人执叁份，均具有相同法律效力。

发 包 人：(公章)

住 所：

组织机构代码：

法定代表人：

委托代理人：[Signature]

电 话：

传 真：

电子邮箱：

开户银行：

账 号：

邮政编码：

2021年12月31日

承 包 人：(公章)

住 所：

组织机构代码：

法定代表人：

委托代理人：[Signature]

电 话：

传 真：

电子邮箱：深圳市华南装饰集团股份有限公司

开户银行：10853000000215523 华夏银行深圳泰然支行

账 号：

邮政编码：

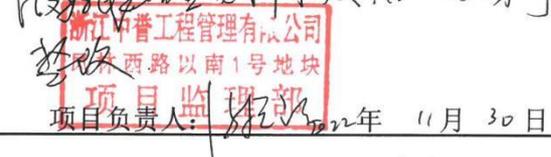
2021年12月31日  
本公司拒收现金工程款  
必须汇入乙方合同账号

## 竣工验收单

建设单位	保亿亿盛（绍兴）房地产开发有限公司	施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司
工程名称	绍兴凤林西路以南1号地块项目大区精装修工程	验收部位	1-10#楼

验收时间	2022年 11月 30日
------	---------------

**竣工验收结论：**  
绍兴凤林西路以南1号地块项目大区精装修工程，经三方验收，该工程已完成合同约定内的所有工作，质量、工期均符合合同及相关要求，即验收合格。

竣工验收意见	施工单位	
	监理单位	收齐竣工资料移交，西台文房副经理 
	建设单位	相应工程量已完工，经验收合格。 

第三节 泰康之家深圳鹏园颐养院项目 1#D 栋 1E 栋及 4 楼不含  
首层精装修工程

工程编号： \_\_\_\_\_  
合同编号： \_\_\_\_\_

**泰康之家鹏园颐养苑项目  
精装修工程合同（二）**

工程名称：泰康之家鹏园颐养苑项目 1 栋 D 座、E 座、4 栋

及裙楼精装修工程

工程地点：深圳市大鹏新区大鹏街道龙歧水头片区

发 包 人：深圳鹏园实业有限责任公司

承 包 人：深圳市华南装饰集团股份有限公司

..52  
..52  
..52  
..52  
..53  
..53  
..53  
..53  
..53  
..53  
..54  
..54  
..54  
..55  
..55  
..55  
..56  
..56  
..57  
..57  
..57  
..57  
..57  
..57  
..58  
..58  
..59  
..59



# 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳鹏园实业有限责任公司  
承包人(全称): 深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

**一、工程概况**

工程名称: 泰康之家鹏园颐养苑项目1栋D座、B座、4栋及裙楼精装修工程  
工程地点: 深圳市大鹏新区大鹏街道龙歧水头片区  
工程规模及特征: 本工程总用地 11712.6 方米,总建筑面积约 47524.86 平方米。  
资金来源: 自有资金 100%

## 二、工程承包范围

### 1. 房建工程: (在□内打√)

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input type="checkbox"/>
地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别: 灌注桩或天然基础 桩径:      数量:	通风空调工程	<input checked="" type="checkbox"/> 通风空调 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷:      冷吨
主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土□砌体□钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>
装饰, 装修工程	<input checked="" type="checkbox"/> 装饰, 装修 <input type="checkbox"/> 幕墙:      平方米	电梯工程	<input type="checkbox"/> 电梯      部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯      部
屋面及防水工程	<input type="checkbox"/>	消防工程	<input type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input checked="" type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数      户 <input type="checkbox"/> 庭院管:      米
建筑电气工程	<input checked="" type="checkbox"/>	其它工程	

### 2. 市政工程: (在□内打√)

七通一平工程	<input type="checkbox"/>	5.3 万平方米	给水管道工程	<input type="checkbox"/>	米
--------	--------------------------	----------	--------	--------------------------	---

挡墙护坡工程	<input type="checkbox"/> 长:    宽:    高:	给排水构筑物工程	<input type="checkbox"/>
软基处理工程	<input type="checkbox"/> 万平方米	泵站工程	<input type="checkbox"/> 平方米
道路工程	<input type="checkbox"/> 长:            宽:	电信管道工程	<input type="checkbox"/> 米
桥梁工程	<input type="checkbox"/> 座	电力管道工程	<input type="checkbox"/> 米
隧道工程	<input type="checkbox"/> 长:            宽:            高:	路灯照明工程	<input type="checkbox"/> 座
排水管道工程	<input type="checkbox"/> 雨水管:            米 <input type="checkbox"/> 污水管:            米	道路改造工程	<input type="checkbox"/> 长:            宽:
排水箱涵工程	<input type="checkbox"/> 长:            宽:            高:	绿化工程	<input type="checkbox"/>
交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 米
交通安全设施工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	

### 3. 其它工程

### 三、合同工期

开工日期: 2022年 7 月 1 日 (以监理工程师发出的开工令为准)

竣工日期: 2023年 3 月 31 日

合同工期总日历天数 274 天。(以监理工程师发出的开工令为计算起点。)

### 四、质量标准

本工程质量标准: 合格

### 五、合同价款

币种: 人民币

合同价款(大写): 陆仟贰佰柒拾捌万元整

(小写): ¥62,780,000.00

其中,施工现场安全文明施工措施费为(小写): 313,900.00 元

项目单价: 详见承包人的投标报价书

### 六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 4.1 款的规定一致:

1. 协议书;
2. 招标文件
3. 中标通知书;

4. 专用条款和补充条款;
5. 通用条款;
6. 投标文件;
7. 标准、规范及有关技术文件;
8. 图纸;
9. 工程量清单;
10. 双方有关工程的洽商、变更等书面记录和文件;
11. 发包人和工程师有关通知及工程会议纪要;
12. 工程进行过程中的有关信件、数据电文(电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)。

## 七、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。

## 八、承包人承诺

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

## 九、发包人承诺

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

## 十、合同生效

本合同订立时间: 2022 年 5 月 30 日

订立地点: 广东深圳

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立后生效。



发包人(公章):

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开户银行:

账 号:

邮 政 编 码:



承包人(公章):

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开户银行:

账 号:

邮 政 编 码:

# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 泰康之家鹏园颐养苑

验收日期: 2023年7月7日

建设单位(盖章): 深圳鹏园实业有限责任公司



### 一、工程概况

项目编号	S-2020-K70-500068	项目代码	2020-440327-70-03-010037
项目名称	泰康之家鹏园颐养苑	项目曾用名	/
工程地点	大鹏新区大鹏街道龙歧水头片区		
建筑面积	142622.35 平方米	工程造价	40806.32 (万元)
结构类型	框剪结构	层数	地上: 2/10/11/14 层 地下: 1 层 (局部二层及半地下室设计)
立项批准文号	深大鹏发财备案 [2020]0001 号	宗地号	G16607-0187
用地规划许可证号	深规划资源许 DP-2020-0001 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 DP-2021-0002 (改 1) 号
施工许可证号	2020-440327-70-03-01003702 2020-440327-70-03-01003703 2020-440327-70-03-01003704 2020-440327-70-03-01003706 2020-440327-70-03-01003707	监理许可证号	/
开工日期	2021 年 3 月 31 日	验收日期	2023 年 7 月 7 日
监督单位	深圳市住房和城乡建设局	监督编号	Q44030120200147-02 Q44030120200147-03 Q44030120200147-04 Q44030120200147-06 Q44030120200147-07
建设单位	深圳鹏园实业有限责任公司		
勘察单位	深圳市长勘勘察设计有限公司		
设计单位	广东省建筑设计研究院有限公司 苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司		
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司		

承建单位 (土建)	中国建筑第五工程局有限公司
承建单位 (设备安装)	中国建筑第五工程局有限公司
承建单位 (装修)	深圳市华南装饰集团股份有限公司
	深圳市华典装饰工程有限公司
监理单位	北京帕克国际工程咨询股份有限公司
施工图审查 单位	深圳市电子院设计顾问有限公司

## 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	陈锦扬
副组长	刘晓宏、潘坚伟
组 员	潘伟江、危军、张鹏、张春灵、杨焕基、滕博文、兰江、周彬、奚军

#### 2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈锦扬	刘伟、危军、王立臣、屈章茂、周彬、刘思佳
建筑设备安装工程	滕博文	刘晓宏、张玉帅、黄宇腾、杨焕基、刘明华、刘伟
通讯、电视、燃气等专业工程	兰江	张春灵、张鹏
工程质保资料	林俊杰	刘旋、许清乐、王志鹏

(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：泰康之家鹏园颐养苑1栋

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 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 1 项
主体结构	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 3 项
建筑装饰装修	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 9 项
屋面	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 3 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 17 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 3 项
建筑电气	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 2 项
智能建筑	符合要求	共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 3 项
建筑节能	符合要求	共 27 项，其中： 经审查符合要求 27 项 经核实符合要求 27 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 24 项，其中： 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 10 项
电梯	符合要求	共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 2 项

单位工程：泰康之家鹏园颐养苑2栋

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 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 1 项
主体结构	符合要求	共 15 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 3 项
建筑装饰装修	符合要求	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 9 项
屋面	符合要求	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 3 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 20 项, 其中: 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 17 项, 其中: 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	符合要求	共 20 项, 其中: 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 15 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 3 项
建筑电气	符合要求	共 20 项, 其中: 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 2 项
智能建筑	符合要求	共 22 项, 其中: 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 3 项
建筑节能	符合要求	共 27 项, 其中: 经审查符合要求 27 项 经核实符合要求 27 项	共 14 项, 其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 24 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 10 项
电梯	符合要求	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 2 项

单位工程: 泰康之家鹏园颐养苑 3 栋

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 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 1 项
主体结构	符合要求	共 15 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 3 项

建筑装饰装修	符合要求	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 9 项
屋面	符合要求	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 3 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 20 项, 其中: 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 17 项, 其中: 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	符合要求	共 20 项, 其中: 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 15 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 3 项
建筑电气	符合要求	共 20 项, 其中: 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 2 项
智能建筑	符合要求	共 22 项, 其中: 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 3 项
建筑节能	符合要求	共 27 项, 其中: 经审查符合要求 27 项 经核实符合要求 27 项	共 14 项, 其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 24 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 10 项
电梯	符合要求	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 2 项

单位工程: 泰康之家鹏园颐养苑 4 栋

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 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 1 项
主体结构	符合要求	共 15 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 3 项
建筑装饰装修	符合要求	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 9 项
屋面	符合要求	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 3 项

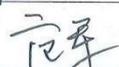
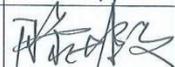
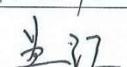
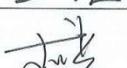
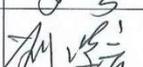
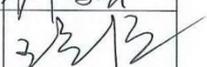
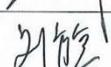
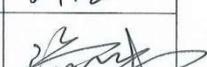
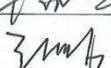
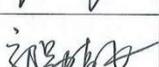
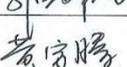
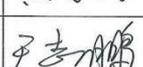
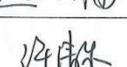
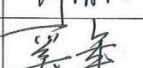
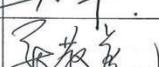
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 20 项, 其中: 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 17 项, 其中: 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	符合要求	共 20 项, 其中: 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 15 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 3 项
建筑电气	符合要求	共 20 项, 其中: 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 2 项
智能建筑	符合要求	共 22 项, 其中: 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 3 项
建筑节能	符合要求	共 27 项, 其中: 经审查符合要求 27 项 经核实符合要求 27 项	共 14 项, 其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 24 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 10 项
电梯	符合要求	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 2 项

单位工程: 泰康之家鹏园颐养苑项目园林景观及小市政工程

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
道路	符合要求	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
附属建筑	符合要求	共 18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核实符合要求 18 项	共 18 项, 其中: 资料核查符合要求 18 项 实体抽查符合要求 18 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
室外环境	符合要求	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 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

姓名	工作单位	职务	职称	签名
陈锦扬	深圳鹏园实业有限责任公司	项目负责人		
危军	深圳鹏园实业有限责任公司	工程经理		
刘伟	深圳鹏园实业有限责任公司	设计经理		
滕博文	深圳鹏园实业有限责任公司	专业工程师		
兰江	深圳鹏园实业有限责任公司	专业工程师		
林俊杰	深圳鹏园实业有限责任公司	资料管理员		
刘晓宏	北京帕克国际工程咨询股份有限公司	总监		
王立臣	北京帕克国际工程咨询股份有限公司	专业监理		
刘旋	北京帕克国际工程咨询股份有限公司	监理工程师		
潘坚伟	中国建筑第五工程局有限公司	项目经理		
张鹏	中国建筑第五工程局有限公司	技术总工		
郭勋桃	中国建筑第五工程局有限公司	土建专业负责人		
黄宇腾	中国建筑第五工程局有限公司	设备安装专业负责人		
王志鹏	中国建筑第五工程局有限公司	安全员		
许清乐	中国建筑第五工程局有限公司	资料员		
奚军	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	项目经理		
张敬虎	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	专业设计师		

姓名	工作单位	职务	职称	签名
潘伟江	广东省建筑设计研究院有限公司	项目负责人		
张春灵	广东省建筑设计研究院有限公司	建筑专业负责人		
刘思佳	深圳市长勘察设计院有限公司	项目经理		
刘伟	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目负责人		
刘明华	深圳市华典装饰工程有限公司	项目负责人		
周彬	中建五局安装工程有限公司	项目经理		

### 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	/
14	绿色建筑	合格
15	新能源汽车充电设施	合格
16	城建档案	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，档案质量核查合格，同意验收通过。
17	燃气工程	合格
18	其它专项	合格



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。

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2023 年 7 月 7 日）。

建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：  潘坚俊

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名：潘伟江  
注册号：4401373-015  
有效期：至2025年4月 日

监理单位（公章）：

总监理工程师：  刘晓宏  
2023 年 7 月 7 日

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：  潘伟江  
2023 年 7 月 7 日

监理单位（公章）：

单位（项目）负责人：  刘晓宏  
2023 年 7 月 7 日

勘察单位（公章）：

单位（项目）负责人：  潘伟江  
2023 年 7 月 7 日

中华人民共和国注册监理工程师  
姓名：刘晓宏  
注册号：440554-A1015  
有效期至：2025年12月

中华人民共和国一级注册建造师执业印章  
姓名：潘坚俊  
注册号：湘1432021202200799(00)  
专业：建筑  
有效期至：2025.03.20

第四节 深业山水东城花园项目户内及公区精装修工程(三标段  
-3 栋一单元、3 栋二单元)

SFD-2015-06

工程编号: \_\_\_\_\_

合同编号: nkdc2022n103

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 深业山水东城花园项目户内及公区精装修工程

(三标段-3 栋一单元、3 栋二单元)

工程地点: 深圳市坪山区碧岭街道锦龙大道和振碧路交汇处西南角

发 包 人: 深圳市农科东城置业有限公司

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

发包人(全称): 深圳市农科东城置业有限公司

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: 深业山水东城花园项目户内及公区精装修工程(三标段-3栋一单元、3栋二单元)

工程地点: 深圳市坪山区碧岭街道锦龙大道和振碧路交汇处西南角

核准(备案)证编号: \_\_\_\_

工程规模及特征: /。

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

### 二、工程承包范围

本次招标范围包括但不限于:

1、3栋一单元和3栋二单元入户大堂、公共区域电梯厅、走道、前室、电梯轿厢、电梯门洞封堵等的装饰装修工程;

2、3栋一单元和3栋二单元2-32层的户内精装修工程,包括装修范围内的防水,天花、地面、墙面的装饰,浴室柜、灯具、五金洁具、水槽、水槽龙头、户内门及成品保护等;

3、与装修工程配套的空调工程、强弱电工程、给排水工程等;

4、甲供材料设备: 洁具(马桶、台盆、洗手间龙头、洗手间花洒)、木地板的安装及成品保护在本次招标范围,其供货由甲方另行采购;

5、甲分包工程: 厨电(燃气灶、烟机、消毒柜)、橱柜、衣柜、玄关柜、入户门、淋浴隔断供货及安装不在本次招标范围内;

6、其他: 所有细目详见工程招标图纸、工程量清单及合同条款,承包人不能拒绝执行为完成全部工程量而需执行的可能遗漏的工作。发包人保留调整发包范围的权利,承包人不得提出异议。

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

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程	长: 米; 宽: 米; 高: 米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米

<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程	长: 米 宽: 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程	长: 米 宽: 米 高: 米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程	座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程	长: 米 宽: 米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程	长: 米 宽: 米 高: 米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程	座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程		<input type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它:			

**2. 房屋建筑及配套专业工程:** (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 ( <input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土石方 <input type="checkbox"/> 其它 ) ;		
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 ( <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构 <input type="checkbox"/> 其它 ) ;		
<input checked="" type="checkbox"/> 装饰装修工程 ( <input type="checkbox"/> 金属门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米 <input type="checkbox"/> 其它 详见工程量清单 ) ;		
<input type="checkbox"/> 通风与空调 ( <input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它 ) ;		
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 ( <input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它 ) ;		
<input type="checkbox"/> 建筑电气工程 ( <input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它 ) ;		
<input type="checkbox"/> 智能建筑	( <input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它 ) ;	
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 ( <input type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建筑 <input type="checkbox"/> 室外环境 ) 。		
<input type="checkbox"/> 燃气工程 ( 户数: 户; 庭院管: 米 )		

**3. 二次装饰装修工程:** (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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



Y =原税率下合同结算含税金额。

#### 六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：

工人工资款支付专用账户开户银行：

工人工资款支付专用账户号：

#### 七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

(1)本合同签订后双方新签订的补充协议；

(2)本合同第一部分的协议书；

(3)中标通知书及其附件；

(4)本合同第四部分的补充条款；

(5)本合同第三部分的专用条款；

(6)本合同第二部分的通用条款；

(7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

(8)投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等)；

(9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

(10)图纸和技术规格书；

(11)已标价工程量清单；

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

#### 八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

#### 九、承诺

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

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

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

#### 十、合同订立与生效

本合同订立时间：2022年10月18日；

订立地点：广东省深圳市

发包人和承包人约定本合同自双方盖章后成立。

本合同一式16份，均具有同等法律效力，发包人执8份，承包人执8份。

发包人：(公章)  
深圳市农科东城置业有限公司

统一社会信用代码：  
91440300MA5F7HCU6T

地址：深圳市坪山区碧岭街道沙湖社区  
锦龙大道南 2-10 号

邮政编码：518118

法定代表人：陈宏达

委托代理人：\_\_\_\_\_

电话：0755-89668807

传真：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_

开户银行：中国民生银行股份有限公司  
深圳坪山支行

账号：630181703

承包人：(公章)  
深圳市华南装饰集团股份有限公司

统一社会信用代码：  
91440300192244711M

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

法定代表人：叶强

委托代理人：叶佐威

电话：0755-82915688

传真：\_\_\_\_\_

电子信箱：496770808@qq.com

开户银行：中国建设银行股份有限公司  
深圳福田支行

账号：44201503500051008311

本公司拒收现金工程款  
必须汇入乙方合同帐号

# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 深业山水东城花园（1-6栋）

验收日期： 2023年11月6日

建设单位（盖章）： 



## 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	2020-440317-47-03-016244	项目代码	/
项目名称	深业山水东城花园（1-6栋）	项目曾用名	/
工程地点	深圳市坪山区碧岭街道锦龙大道和振碧路交汇处西南角		
建筑面积	241357.82 m <sup>2</sup>	工程造价	198788 万元
结构类型	混凝土、剪力墙、框架	层数	地上：33层 地下：3层
立项批准文号	深坪山发改备案【2020】0204	宗地号	G11333-0099
用地规划许可证号	地字第 440310202100025 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 PS-2021-0024（改1）号
施工许可证号	2020-440317-47-03-01624405（主体工程）； 2020-440317-47-03-01624407(幕墙)； 2020-440317-47-03-01624409(消防)； 2020-440317-47-03-01624411(精装一标)； 2020-440317-47-03-01624412(精装二标)； 2020-440317-47-03-01624413(精装三标)； 2020-440317-47-03-01624414(精装四标)； 2020-440317-47-03-01624415(智能化)； 2020-440317-47-03-01624416(高低压)； 2020-440317-47-03-01624417(园林)；	监理许可证号	无
开工日期	2021年8月31日	验收日期	2023年11月6日
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120200146
建设单位	深圳市农科东城置业有限公司		

勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司（主体设计） 深圳市望华建设工程有限公司（幕墙设计） 深圳翰博设计股份有限公司（园林设计） 深圳瑞和建筑装饰股份有限公司（精装设计） 深圳市创捷科技有限公司（智能化设计）
总包单位	中国建筑第六工程局有限公司
承建单位 （土建）	中国建筑第六工程局有限公司（主体工程）
承建单位 （设备安装）	广东富盈建设有限公司（消防） 深圳市三江电气有限公司（高低压） 广州市机电安装有限公司（智能化）
承建单位 （装修）	浙江中南建设集团有限公司（幕墙） 深圳市国艺园林建设有限公司（园林） 深圳市中装建设集团股份有限公司（精装一标） 深圳市科源建设集团股份有限公司（精装二标） 深圳市华南装饰集团股份有限公司（精装三标） 深圳市宝鹰建设集团股份有限公司（精装四标）
监理单位	深圳市英来工程咨询有限公司
施工图审查单位	/

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1 验收组

组长	邓远强
副组长	赵福林、包文龙、宋建、罗俊松、吴宏卫、全永庆
组员	陈小云、石宇峰、刘品杨、丁义平、王思念、李振、刘志友、马万兵、王强、柴康文、秦操、林贵华、李安、罗青正、刘彦愉、温小华

#### 2 专业组

专业	组长	组员
建筑与结构组	包文龙	卢先军、吴孟禹、伍连平、郭韶峰、王东义、陈惠麒、王杰、毛彬、刘威、莫景桃、叶汉虹、杨茂君、赵松、庄济深、彭石进、罗根、王海波、谢泽盛
给排水与通风空调组	肖元海	王三勇、杨海斌、徐晓鑫、卢朴、李嘉宾、陈怀军
电气组	张杰标	沈泽东、刘武、林邦祥、邵坤、全红建、譙书、童翼铭
燃气组	丁建宝	张宁慧、张逸鹏、付宜民
质控资料组	邓雨婷	刘泽森、闫清嵩
协调组	李乐乐	李乐乐

### (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：深业山水东城花园项目（1-6栋）主体工程

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	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 / 项
主体结构	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 22 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 / 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 / 项
建筑电气	符合要求	共 17 项，其中： 经审查符合要求 17 项 经核实符合要求 17 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 / 项
建筑节能	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 17 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 2 项
电梯	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 / 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。

### 三、工程质量评定

单位工程：深业山水东城花园项目（1-6栋）室外工程

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
路基	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
基层	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
面层	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
广场与停车场	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
人行道	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
围墙	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
大门	符合要求	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑小品	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
水景	符合要求	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
场坪绿化	符合要求	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 4 项	共 0 项，其中： 资料核查符合要求 0 项 实体抽查符合要求 0 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 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	刘路华	农科东城	总工程师		刘路华
2	王连平	农科东城公司	副总		王连平
3	白敬龙	农科东城	工程部长	高工	白敬龙
4	王杰	农科东城	幕墙工程师	中级工程师	王杰
5	毛琳	农科东城	园林工程师	工程师	毛琳
6	任连平	农科集团	建筑设计	助理	任连平
7	任连平	农科集团东城	工程师	助理	任连平
8	王东义	农科东城	工程师	工程师	王东义
9	陈连平	农科东城	工程师	工程师	陈连平
10	郭亚峰	农科集团	工程师	中级工程师	郭亚峰
11	郭亚峰	农科集团	工程师	中级工程师	郭亚峰
12	陈亚	农科东城	工程师	中级工程师	陈亚
13	王修杰	农科东城	工程师	中级工程师	王修杰
14	李心	农科东城	工程师	工程师	李心
15	丁晓	农科东城	工程师	工程师	丁晓
16	李颖	华阳国际	结构设计	助理	李颖
17	赵美甜	华阳国际	给排水设计	设计师	赵美甜
18	王三	农科东城	副部长		王三
19	刘杰	英集咨询	总代	工程师	刘杰

## 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	合格





王强



刘品物



刘志友



李振



温小平



张国奇



陈小云



王宛念



丁义平



马万兵



石宇峰



宋建



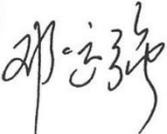
石宇峰



易杰



吴宏卫

<p>建设单位 审查 情况</p>	<p>经审查,同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为2023年11月6日)。</p> <p>建设单位(公章): </p> <p>单位(项目)负责人:  2023年11月6日</p>
<p>监理单位(公章): </p> <p>总监理工程师:  2023年11月6日</p>	<p>设计单位(公章): </p> <p>单位(项目)负责人:  2023年11月6日</p>
<p>施工单位(公章): </p> <p>单位(项目)负责人:  2023年11月6日</p>	<p>勘察单位(公章): </p> <p>单位(项目)负责人:  2023年11月6日</p>

第五节 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

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

## 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为: 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

本公司在收到工程款  
必须汇入乙方合同账号

# 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

## 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	深圳市长勘察设计院有限公司		
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	李冰	中建五局	质量负责人	✓	李冰
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	吴永强	深圳程地房地产开发有限公司	项目负责人	✓	吴永强
6	石	金地新河房地产开发有限公司	副总	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	中建五局集团有限公司	资料员	✓	胡山丹
9	李树	中建五局集团有限公司	技术负责人	工程师	李树
10	肖浩	中建五局集团有限公司	项目经理	工程师	肖浩
11	高平兵	深圳中建五局工程顾问有限公司	项目总监	高工	高平兵
12	李伟	深圳中建五局工程设计有限公司	副经理	高工	李伟
13	何杰	中建五局集团有限公司	项目经理	工程师	何杰
14	陈强	华阳国际	项目负责人	设计师	陈强
15	陈强	华阳国际	设计	工程师	陈强
16	陈中元	深圳燃气设计	设计	高工	陈中元
17	傅江	金地管理	工程	工程师	傅江
18	董松	金地管理	工程	工程师	董松
19	董松	金地管理	工程	工程师	董松
20	黄伟	金地管理	工程师	工程师	黄伟
21	黄伟	金地管理	设计师	工程师	黄伟
22	张仕成	华阳国际	设计	高工	张仕成
23	张仕成	金地管理	工程师	工程师	张仕成
24	李大为	深圳恒通监理公司	监理工程师		李大为
25	李大为	湖南中北	燃气管道	工程师	李大为
26	魏延良	华阳国际	电气设计	工程师	魏延良
	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



\* GD - E1 - 914 / 5 \*

### 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	深圳市华南建设集团股份有限公司	项目经理	/	周行真
2	李文利	金地管理	工程师	/	李文利
3	陈世伙	中建三局	总工程师		陈世伙
4	吴礼义	金地管理	工程师		吴礼义
5	程宇	邦迪监理	总监		程宇
6	冯志远	金地	项目经理		冯志远
7	陈强	中建三局	项目经理		陈强
8	刘浩	金地管理	资料员		刘浩
9	陈佳	金地新沙	资料员		陈佳
10	梁敬浩	邦迪监理	资料员		梁敬浩
11	张林	中建五局	项目经理		张林
12	潘振强	鼎宫装饰	项目经理		潘振强
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	李从华	湖南四建	项目经理		李从华
16	陈强	中建三局	材料		陈强
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



\*GD-E1-914/5\*

## 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

<p>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。</p>	
<p>验收名：陈骥 注册号：4401870-145 有效期至：至2026年05月21日</p>	
<p>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：至2028年04月</p>	
<p>建设 单位 审查 情况</p>	<p>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)。</p> <p>建设单位(公章)： 单位(项目)负责人：</p>
<p>监理单位(公章)： 总监理工程师： 注册号44008355 有效期至2026.01.07 深圳新邦迪工程顾问有限公司</p>	<p>设计单位(公章)： 单位(项目)负责人：</p>
<p>施工单位(公章)： 单位(项目)负责人：</p>	<p>勘察单位(公章)： 单位(项目)负责人：</p>

第六节 泰康深圳前海医院项目 一期精装修工程（三标段）

正本



泰康深圳前海医院项目  
一期精装修工程  
(三标段)  
合同文件  
(第一册/共四册)

发包人：深圳市泰康前海国际医院投资有限公司

承包人（中标人）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

签约地点：广东省深圳市南山区

签约日期：2022年11月14日

## 合同协议书

发包人：深圳市泰康前海国际医院投资有限公司

承包人（中标人）：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》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，双方就本建设工程施工事项协商一致，达成如下协议：

### 一、工程概况

工程名称：泰康深圳前海医院项目一期精装修工程（三标段）

工程地点：深圳市前海自贸区前湾三路与梦海大道交叉路口泰康深圳前海医院项目

工程规模：深圳前海泰康国际医院位于深圳市南山区前海片区，距离深圳市中心以西 18 公里。医院基地被北侧的沿江高速公路，东部临科创一街，南侧临诚信三街，西侧临科创三街。深圳前海泰康国际医院拟建 1160 床位，地上两栋塔楼，1 栋 A 座层数为 22 层，高度为 99.95m，1 栋 B 座层数为 12 层，高度为 59.15m，裙房层数为 4 层，高度为 22.6m。地下共三层，其中地下负三层按平战转换原则设有人防地下室。

资金来源：自筹

### 二、项目合同体系及总分包管理规定

发包人与中标单位直接签署合同。

### 三、承包范围

承包范围：具体范围说明详见《工程规范和技术文件》。

### 四、合同价款

合同签约价（大写）：肆仟叁佰叁拾陆万柒仟伍佰元整（人民币），小写：43,367,500.00 元。

其中：不含税金额为（小写）：39,786,697.25 元（其中预留金：1,100,000.00 元）；

税金为（小写）：3,580,802.75 元，税率为 9%

承包方式:

具体承包方式详见合同专用条款商务附件A1《合同价款与支付》。

## 五、合同工期

合同工期: 420 日历天。自监理人或发包人发出的开工通知中载明的开工日期之日起,至承包人完成本工程全部施工且经发包人、设计人、监理人及相关政府主管部门验收合格,完成竣工备案之日止。本合同所规定的工期中应已考虑了政府规定的不可进行夜间或节假日施工、两会、高考、中考、国家庆典、外交来访、交通管制、降雨、大风、沙尘暴等对工期的非不可抗力影响因素。除非本合同另有约定或经发包人书面同意,前述工期不作任何延长。

计划开工日期: 2022 年 9 月 5 日,实际开工日期以发包方下达的开工令为准。

计划竣工日期: 2023 年 10 月 30 日,若实际开工日期晚于计划日期,则竣工日期相应顺延。

如因新型冠状病毒肺炎疫情因素导致中标单位进场时间晚于招标文件要求时间,相对工期予以顺延,绝对工期 420 日历天不变。具体开工日期以发包人发出的通知为准。鉴于本工程划分不同节点,各节点的工期详见《工程规范和技术文件》中的具体要求。

## 六、工程质量标准

工程质量等级:一次竣工验收合格,并达到鲁班质量奖项及符合合同条款相关要求。

## 七、工程付款

具体内容详见合同专用条款商务附件 A1《合同价款与支付》中第 2 条。

## 八、工程履约保函及预付款保函

履约担保的担保金额为合同签约价的 10%,预付款保函的金额为合同签约价不含预留金部分及其对应税金的 10%,具体内容详见合同条款专用部分。

## 九、承包人代表

姓名: 马巍; 职称: 高级工程师; 身份证号: 420983198512086413; 建造师执业资格证书号: JZ00457016; 建造师注册证书号: 粤 144151531485; 建造师执业印章号: 粤 1442015201531485; 安全生产考核合格证书号: 粤建安 B(2016)0004424。

十、合同文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与合同条款专用部分第 1.5 款赋予的规定一致。

十一、承包人承诺按照本合同约定进行施工、竣工并在保修期和缺陷责任期（以时间长者为准）内对工程承担保修责任。

十二、发包人承诺按照本合同约定的条件、期限和方式向承包人支付合同价款，具体方式详见合同条款专用部分。

十三、合同效力及份数

本协议连同其他合同文件正本一式两份，合同双方各执一份；副本一式拾份，合同双方各执伍份。

合同订立时间：2022 年 月 日

合同订立地点：广东省深圳市南山区

双方约定自发包人和承包人的法定代表人或委托代理人于本协议书签字并加盖公章后本合同生效。



发包人：深圳市泰康前海国际医院投资有限公司（盖章）

承包人：深圳市华南装饰集团股份有限公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室

住所：深圳市福田区彩田北路与福林八路交汇处华南工贸办公楼三楼

法定代表人：（签字或盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

或委托代理人：（签字或盖章）

或委托代理人：（签字或盖章）

联系电话：010-59022678

联系电话：0755-82915688

传真：

传真：0755-82914500

开户银行：交通银行深圳分行营业部

开户银行：浦发银行深圳分行营业部

帐号：443066285013001029578

帐号：79170155200017117 深圳华南装饰集团股份有限公司

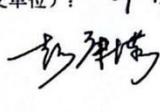
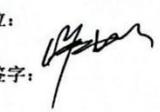
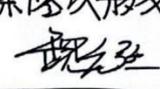
邮政编码：

邮政编码：518049

79170155200017117  
上海浦东发展银行深圳分行

本公司拒收现金工程款  
必须汇入乙方合同账户

### 工程竣工移交单

工程名称	泰康深圳前海医院项目-B塔5至12层 地下室负一层至负三层		
施工单位 (到场单位填写)	深圳市华南装饰集团股份有限公司 浙江云峰莫干山家居用品有限公司 嘉信远洋建材(北京)有限公司 佛山维尚家具制造有限公司		
移交时间			
工程移交内容及范围	1、精装机电、洁具、灯具、开关、插座、给排水 2、装饰装修工程：地面、墙面、顶面装修、大小五金，安全扶手等； 3、户内木门； 4、固定家具； 5、PVC地板；		
施工单位（各移交单位）： 负责人签字： 2024年6月17日	华司  2024年6月17日	监理单位： 负责人签字： 2024年6月17日	 2024年6月17日
建设单位： 负责人签字： 2024年6月17日	整改完成，同意移交 陈保以移交开始  2024年6月17日	筹备组： 负责人签字： 2024年6月17日	 王旭 2024年6月17日

<b>竣工移交证书</b> 表 B9		资料编号	001
工程名称	泰康深圳前海医院项目一期精装修工程（三标段）		
<p>致 <u>深圳市泰康前海国际医院投资有限公司</u> (建设单位)：</p> <p>兹证明施工单位 深圳市华南装饰集团股份有限公司</p> <p>已按施工合同的要求完成，并验收合格，即日起该工程移交建设单位管理，并进入保修期。</p> <p>附件：单位工程验收记录</p>			
总监理工程师		施工单位	
 日期：            年 月 日		 日期：            年 月 日	
建设单位代表		物业单位	
 日期：            年 月 日		 日期：            年 月 日	

本表由监理单位填写。

第七节 前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区精装修工程

(合同编号: SG20241028)



前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及  
地下室公区精装修工程施工合同  
(适用于单价合同)

立项编号:

(第一册)

合同双方: 深圳市前海人才乐居有限公司 (甲方)

深圳市华南装饰集团股份有限公司 (乙方)

合同名称: 前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区  
装修工程

签署日期: 2024年5月9日

## 第一部分协议书

甲方(发包人): 深圳市前海人才乐居有限公司

乙方(承包人): 深圳市华南装饰集团股份有限公司

鉴于甲方已于 2024 年 4 月 11 日向乙方发出前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区精装修工程 项目《中标通知书》,为明确双方的权利义务,经友好协商,现就本工程达成协议书,以共同遵守。

### 第一条工程概况

1. 工程名称: 前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区装修工程

2. 工程地点: 深圳市前海合作区桂湾二路南面梦海大道东面

3. 工程立项批准文号:

4. 建设规模: 总占地面积 14694.86 平方米

总建筑面积 150000 平方米

5. 工程内容:

本工程范围包含大堂约 920 m<sup>2</sup>, 停车划线区域约 15000 m<sup>2</sup>、电梯厅约 810 m<sup>2</sup>、后勤区约 1750 m<sup>2</sup>、公区区域天花约 5650 m<sup>2</sup>、公共商业通道约 3820 m<sup>2</sup>、电梯轿厢等。

具体内容包括但不限于: 负三层至七层区域范围内的商业公共通道、客用电梯轿厢(消防电梯除外)、商业后勤空间、后勤办公区、落客提升区、电梯厅、公共卫生间、通道的天花、地面、墙面以及电子屏幕; 一二层拓展提升区域的墙面, 裙楼架空空间的天花及墙面、地下电梯厅立面(地库一侧)、智能车库入口、地下商业区域挡烟垂壁、地下停车区的停车划线、导引标识, 以及其他需要装修的区域; 内容包含室内强弱电、给排水、防水及回填等隐蔽工程, 室内天、墙、地等装饰装修工程, 室内洁具、五金、设备、电器等采购及安装工程, 通风空调、固装等采购及安装工程。样板段为配合样板区域展示所需的现场相关宣传、标牌及展示措施。精装图纸深化、施工二次搬运、转运, 开荒

保洁、材料送检、空气质量检测。现场已完工且在精装区域的成品保护工作，施工期间的防疫及安全文明相关措施。为满足精装项目报批报建及合规性、验收、移交、配合项目获奖所需的相关工作。

发包人可根据自身需求对部分工程内容（包括设备及材料的采购与安装）予以切除，承包人不得提出异议。

6. 资金来源：财政资金 自有资金

## 第二条工程承包范围

工程承包范围包括但不限于招标文件条款规定的内容、招标范围内全部图纸的内容、合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，包括或不排除依据合同文件、法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。

本工程范围包含大堂约 920 m<sup>2</sup>，停车划线区域约 15000 m<sup>2</sup>、电梯厅约 810 m<sup>2</sup>、后勤区约 1750 m<sup>2</sup>、公区区域天花约 5650 m<sup>2</sup>、公共商业通道约 3820 m<sup>2</sup>、电梯轿厢等。

具体内容包括但不限于：负三层至七层区域范围内的商业公共通道、客用电梯轿厢（消防电梯除外）、商业后勤空间、后勤办公区、落客提升区、电梯厅、公共卫生间、通道的天花、地面、墙面以及电子屏幕；一二层拓展提升区域的墙面，裙楼架空空间的天花及墙面、地下电梯厅立面（地库一侧）、智能车库入口、地下商业区域挡烟垂壁、地下停车区的停车划线、导引标识、以及其他需要装修的区域；内容包含室内强弱电、给排水、防水及回填等隐蔽工程，室内天、墙、地等装饰装修工程，室内洁具、五金、设备、电器等采购及安装工程，通风空调、固装等采购及安装工程。样板段为配合样板区域展示所需的现场相关宣传、标牌及展示措施。精装图纸深化、施工二次搬运、转运，开荒保洁、材料送检、空气质量检测。现场已完工且在精装区域的成品保护工作，

施工期间的防疫及安全文明相关措施。为满足精装项目报批报建及合规性、验收、移交、配合项目获奖所需的相关工作。

发包人可根据自身需求对部分工程内容（含设备及材料的采购与安装）予以切除，承包人不得提出异议。

1. 二次装饰装修工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

### 第三条合同工期

1. 计划开工日期：暂定为：2024年3月16日（最终以监理单位书面通知的开工令为准，不包括承包人的施工准备时间）
2. 计划竣工日期：2024年8月13日（最终实际竣工日期以取得消防工程竣工验收合格或发包人发出书面接受证书日期为准）。
3. 合同工期总日历天数：150天（日历天包括周六、周日及法定节假日）。如开工时间有调整，合同总工期不变。

### 第四条质量标准

本工程质量标准：合格；

本工程创优目标：

1. 配合前海珑湾国际人才公寓项目获得相关奖项。  
其中，本项目必须取得：广东省优质结构工程奖、深圳市优质结构工程奖及深圳市优质工程金牛奖；

本项目需争取获得：广东省建设工程金匠奖、国家装配式示范项目、钢结构金奖、及鲁班奖；

本项目必须至少一次获得：“深圳市建设工程安全与文明施工优良工地(双优工地)或“广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地”。

本工程绿建目标：配合前海珑湾国际人才公寓项目获得国家绿色建筑标准二星。

## 第五条合同价款

1. 合同价款为：暂定价：

人民币（大写）叁仟伍佰肆拾贰万肆仟肆佰壹拾贰元叁角柒分（¥）35,424,412.37元（含增值税，增值税税率为9%）。

其中不含增值税合同价款为¥32,499,460.89元，按9%税率计算的增值税税金总额为¥2,924,951.48元。

本合同约定的价格为含增值税价格，本合同不含增值税合同价款不因税率变动而调整，如合同履行期间国家政策公布新适用的增值税率，则增值税率、增值税额也作相应调整，即依据纳税义务期间适用税率的变动相应调整增值税额。

增值税发票类型为：增值税专用发票。

合同价款由合同基本费用和履约评价费用两部分组成。

其中履约评价费用为固定费用，履约评价费金额=（合同总价-安全文明施工措施费-暂列金额）×1%，为人民币（大写）叁拾玖仟伍佰叁拾捌元整（¥309,538.00元），结算时履约评价费计算基数不随合同结算总价变化而调整。

合同价款中：

（1）施工现场安全文明施工措施费为（大写）伍拾捌万肆仟伍佰伍拾柒元贰角贰分（¥584,557.22元）；

（2）暂列金额为（大写）叁佰捌拾捌万陆仟零伍拾伍元伍角伍分（¥3,886,055.55元）。

2. 项目单价：（详见承包人的投标报价书）

3. 本工程中标净下浮率为：19.13%。合同净下浮率 $F=1-(\text{商务标投标报价}-\text{不可竞争费})/(\text{招标控制价}-\text{不可竞争费})$ 。不可竞争费金额=安全文明施工措施费+

(续上页)

甲 方:	 深圳市前海人才安居有限公司 (盖章)	乙 方:	 深圳市华南装饰集团 股份有限公司 (盖章)
地 址:	深圳市前海深港合作 区南山街道桂湾五路 123号前海大厦T1栋	地 址:	深圳市福田区彩田路 北路与梅东二路交汇 处华南办公楼
电 话:	0755-88982750	电 话:	0755-82915688
传 真:		传 真:	0755-82914500
开 户 银 行:		开 户 银 行:	上海浦东发展银行深 圳分行营业部
账 号:		账 号:	79170155200005045

法定代表人  
或  
其授权的代理人:



(签字)

法定代表人  
或  
其授权的代理人:



(签字)

日 期: 2024年5月9日 日 期: 2024年5月9日

本公司收款现金工  
必须汇入乙方合同

## 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区装修工程

验收日期：2020年11月29日

建设单位（盖章）：深圳市前海人才乐居有限公司



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

# 一、工程概况

GD-E1-914/2 □□□

工程名称	前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区装修工程				
工程地点	深圳市前海合作区桂湾二路南面 梦海大道东面	建筑面积	27350m <sup>2</sup>	工程造价	3542.44123 7万元
结构类型	钢管混凝土柱	层数	地上:	53	层
	钢梁剪力墙结构		地下:	3	层
施工许可证号	2024-0884 [改1]	监理许可证号	/		
开工日期	2024年06月27日	验收日期	年 月 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	Q44030120190063-03		
建设单位	深圳市前海人才乐居有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市极尚建设集团股份有限公司				
总包单位	中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位 (土建)	/				
承建单位 (设备安装)	深圳市华南装饰集团股份有限公司				
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	上海科瑞真诚建设项目管理有限公司				
施工图 审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司				



\*GD-E1-914/2\*

## 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	郭建清
副组长	贺健、王志强、李红、方应斌
组员	刘兵、朱鸿远、马巍、黄霄、何伟、吴文筠

#### 2. 专业组

专业组	组长	组 员
建筑工程	熊杰	赵书岗、侯自强、梁成友、吴文斌、叶陆江、付聪、范樟楠、罗智潜、王立峰、卿春峰、杨敏、李亮节、宋翼德
建筑设备安装工程	李攀	高彪、施陈骏、庄肯发、温启平、孙庆华、李甘毅、杨敏、贺朝永、孙秋颖、刘昆明
工程质控资料	黄雪婵	李旭亮、邹盈盈、廖棉生

### (二) 验收程序

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



\*GD-E1-914/3\*

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

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 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
主体结构	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑装饰 装修	验收合格	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>0</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>0</u> 项	共 <u>11</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>10</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
屋面	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑给水 排水及采暖	验收合格	共 <u>12</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核定符合要求 <u>0</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>0</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
通风与空调	验收合格	共 <u>11</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>11</u> 项 经核定符合要求 <u>0</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>0</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
建筑电气	验收合格	共 <u>12</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核定符合要求 <u>0</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>0</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
智能建筑	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑节能	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
电梯	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



\*GD-E1-914/4\*

### 四、验收人员签名

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
28	温启平	深圳市极尚建设集团股份有限公司	精装机电设计	工程师	温启平
29	马巍	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目负责人	高级工程师	马巍
30	赵书岗	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目技术负责人	高级工程师	赵书岗
31	李亮节	深圳市华南装饰集团股份有限公司	执行经理	高级工程师	李亮节
32	孙庆华	深圳市华南装饰集团股份有限公司	生产经理	工程师	孙庆华
33	叶陆江	深圳市华南装饰集团股份有限公司	质检员	质量员	叶陆江
34	宋翼德	深圳市华南装饰集团股份有限公司	施工员	工程师	宋翼德
35	庄肯发	深圳市华南装饰集团股份有限公司	施工员	施工员	庄肯发
36	李旭亮	深圳市华南装饰集团股份有限公司	资料员	资料员	李旭亮
37	邹盈盈	深圳市华南装饰集团股份有限公司	资料员	资料员	邹盈盈
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					



\*GD-E1-914/5\*

### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区装修工程验收结论

- 1、现场所有分部工程的质量均验收合格，同意验收；
- 2、各相关专业分部的工程质量控制资料真实、齐全、完整，同意验收；
- 3、所含分部工程中有关安全、观感和主要使用功能的检验资料真实、齐全、完整、同意验收；
- 4、现场主要装饰装修整体使用功能的抽查结果符合相关专业验收规范规定要求，同意验收；
- 5、工程开工前、施工中和竣工后的资料真实、齐全、完整，同意验收；
- 6、各专业的检验批及隐蔽验收记录及测试试验记录资料真实、齐全、完整，同意验收；
- 7、主要材料的进场、使用及检验报告资料真实、齐全、完整，同意验收；
- 8、施工现场各个专业的质量抽查、检查均符合相关验收标准，同意验收；
- 9、档案资料按工程实际提交，资料齐全、完整、符合规范、规程，档案验收合格；
- 10、现场各专业工程质量、观感、功能性使用抽查、检查验收、符合要求，同意竣工验收。



建设单位: (公章)	监理单位: (公章)	施工单位: (公章)	设计单位: (公章)	勘察单位: (公章)
单位(项目)负责人: 	总监理工程师: 	单位(项目)负责人: 	单位(项目)负责人: 	单位(项目)负责人: /
2024年11月29日	2024年11月29日	2024年11月29日	2024年11月29日	年月日



第八节 中国农业银行股份有限公司佛山分行营业用房装修改造  
项目设计施工总承包

华南装饰  
合同类型：  
合同编号：

工程编号：

合同编号：ABC-2020-010

设计施工总承包  
合同

工程名称：中国农业银行股份有限公司佛山分行营业用房装修改造项目设计施工总承包

工程地点：佛山新城岭南大道南10号（佛山新闻中心南侧）

发包人：中国农业银行股份有限公司佛山分行

承包人：深圳市华南装饰集团股份有限公司（主）

深圳市建筑设计研究总院有限公司（成）

1318

法务

## 第一部分合同协议书

发包人(全称):中国农业银行股份有限公司佛山分行

承包人(全称):深圳市华南装饰集团股份有限公司(主)

承包人(或其他联合体):深圳市建筑设计研究总院有限公司(成)

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》《中华人民共和国民法典》及相关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚信原则,合同双方就中国农业银行股份有限公司佛山分行营业用房装修改造项目设计施工总承包事宜经协商一致,订立本合同。

### 一、工程概况

工程名称:中国农业银行股份有限公司佛山分行营业用房装修改造项目设计施工总承包

工程建设地点:佛山新城岭南大道南10号(佛山新闻中心南侧)。

工程建设规模:佛山分行营业用房办公楼高16层,大楼包括营业网点、分行机关相关部门、后勤支持区等。本项目装修建筑面积为19004.02平方米,装修建安工程费(人民币,不含可抵扣增值税)为31200000.00元,设计费(人民币,不含可抵扣增值税)为1068576.00元。

### 二、计划工期

本项目计划开始日期为2022年\_\_月\_\_日,计划竣工日期为2021年\_\_月\_\_日,合同工期为161个日历天(含设计30日历天)。如合同计划开始日期、竣工日期与实际开始日期、竣工日期不一致的,以实际开始日期计算开始日期、竣工日期。

具体关键工期节点详见:附件五《工期重要节点时间明细表》

本工程合同工期包括因承包人的设计未能达到发包人的要求而需要修改或重新设计所涉及的额外工程期限,包含在总工期内,不予顺延。

### 三、承包范围

承包范围:完成中国农业银行股份有限公司佛山分行营业用房装修改造项目设计施工总承包至工程竣工验收合格、备案、移交,完成并配合相关部门结(决)算、审计、工程保修等工作,具体包括但不限于以下事项:



1. 设计要求的**质量标准**：符合《建设工程质量管理条例》、《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》等国家及地方有关工程设计管理法规和规章，达到行业相关规范技术标准等要求；符合建设工程设计的技术规范及本项目设计任务书的要求。

2. 施工要求的**质量标准**：符合设计图纸要求和国家、省、市相关法律法规规定要求，符合《建筑工程施工质量验收规范》、《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210-2018）标准，工程质量合格，涉及到特殊性专业工程必须经专业机构审查达到合格标准。

#### 五、安全管理目标

承包人应严格遵守国家及工程所在地区地方政府颁发的安全施工、文明施工等规范、条例并达到工程所在地区安全文明施工要求。

全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，避免发生重大的安全生产事故与重大安全生产伤亡事故。承包人对项目的安全生产负有总责，并承担发生安全事故相应的法律和经济责任。

#### 六、合同价格和付款货币

合同总价暂定为人民币（大写）：叁仟伍佰壹拾肆万零陆佰玖拾元伍角陆分。（小写：¥35140690.56元）。

（一）暂定建安工程含税价格（暂定建安工程费=建安工程招标控制价×建安工程费用中标折率）：¥ 34008000.00元，其中不含税价格：¥ 31200000.00元，税率9%，建安工程费用中标折率96%。**建安工程费按固定总价包干**。承包人应充分考虑施工期间各类可调材的市场价格变化和可能的国家政策性调整，确定风险系数，对发包人与承包人确认的施工图纸及发包人委托第三方造价咨询单位编制预算工程量清单包含的所有内容的施工进行总承包。工程按发包人与承包人确认的施工图纸、合同要求完成的，如无发生工程量调整的情况，结算时建安工程费结算价按以发包人委托的第三方造价咨询单位编制的建安工程费预算价\*建安工程费中标折率进行结算。

注1：建安工程费结算价=建安工程费预算价×建安工程费中标折率（如无发生工程量调整的情况），本工程实行全过程限额设计施工。发包人有独立决定最终实施方案的权利，如果发包人决定某专业不实施或进行实施方案调整的，承包人应予以配合，不视为发包人违约，不得以此为理由向发包人进行索赔；合同实施过程中，承包人需按照合同相关条款约定主动进行费用控制，保证并承诺达到合同相关规定。施工图经发包方确认后，工程预算价由发包人委托第三方造价咨询公司编制。

注2：建安工程费中标折率=中标人建安工程费用报价/建安工程费用招标控制价×100%。

(二) 工程设计费含税价格: ¥ 1132690.56 元, 其中不含税价格: ¥ 1068576.00 元, 税率 6%; 工程设计费为固定总价包干。

#### 七、项目管理人员

承包人项目负责人: 赵书岗; 身份证号码: 411324198105155254。  
承包人设计负责人: 黄晓东; 身份证号码: 440106196510271832。  
承包人施工负责人: 杨志洲; 身份证号码: 441422197604030011。

#### 八、定义与解释

本协议书中有关词语的含义与通用条款中赋予的定义与解释相同。

#### 九、承包人承诺

承包人向发包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款, 按照本合同约定、设计、实施、竣工及工程质量缺陷修复, 履行本合同所约定的全部义务。

#### 十、发包人承诺

发包人向承包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款, 按照本合同约定的时限和方法支付工程款及其他应当支付的款项, 履行本合同所约定的全部义务。

#### 十一、其他要求

本项目进行过程中, 如发生投资主体变更情况, 承包人必须承认主体变更事实并配合变更后的主体方进行本项目余下工作。须重新签订合同, 原合同条款权利和义务不变。

#### 十二、合同份数

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

十三、合同未尽事宜, 双方友好协商解决, 另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

#### 十四、合同生效

订立合同时间: 2022 年 / 月 / 日

订立合同地点: 佛山分行办公室

合同双方约定本合同自双方法定代表人或授权代理人签字并加盖公章后生效。

发包人

(盖章)

法定代表人:

俊马文

承包人

承包人 (如为联合体则各成员均加盖公章):

法定代表人:

孙 (nx)

王 (主)

王 (主)



委托代理人:

委托代理人:

工商注册住所:

工商注册住所:

企业组织机构代码:

企业组织机构代码:

邮政编码:

邮政编码:

法定代表人:

法定代表人:

授权代表:

授权代表:

电 话:

电 话:

传 真:

传 真:

开户银行:

开户银行:

账 号:

账 号:

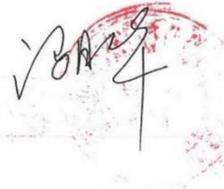
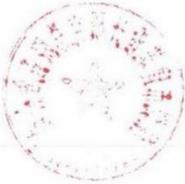
叶强 (手书)

深圳市华志装饰工程有限公司

78170188000164756

光大银行深圳中心区支行

本公司拒收现金工程款  
必须汇入乙方合同账号



单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 001

工程名称：中国农业银行股份有限公司佛山分行营业用房装修改造项目设计施工总承包

验收日期：2021年11月30日

建设单位（盖章）：中国农业银行股份有限公司佛山分行



\* GD - E1 - 914 \*

### 一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	中国农业银行股份有限公司佛山分行营业用房装修改造项目设计施工总承包				
工程地点	佛山新城岭南大道南10号（佛山新闻中心南侧）	建筑面积	19004.02平方米	工程造价	35140690.56元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：一层、二层、八层至十六层 地下：/		
施工许可证号	/	监理许可证号	/		
开工日期		验收日期			
监督单位	/	监督编号	/		
建设单位	中国农业银行股份有限公司佛山分行				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司				
总包单位	/				
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	广东建诚监理咨询有限公司				
施工图审查单位	/				



\* GD - E1 - 914 / 2 \*

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3001

### (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	林济强
副组长	
组员	肖骁伟、何国伟、王远春、杨沿江、冯继立、韩向阳、陈向卉、陆冠华、廖树峰、孔伟峰、万祥、韦明、陈佩珊、唐槐轩、徐春华、黄晓东、蔡润佳、杨志洲、康珂、马巍

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	林济强	陆冠华、肖骁伟、万祥、杨志洲、唐槐轩、黄晓东
建筑设备安装工程	王远春	杨沿江、冯继立、廖树峰、蔡润佳、孔伟峰、马巍
工程质控资料	何国伟	韩向阳、陈向卉、韦明、陈佩珊、康珂、徐春华

### (二) 验收程序

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



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

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合 项 实体抽查符合 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
主体结构	合格	5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项,其中: 资料核查符合 5 项 实体抽查符合 5 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	合格	19 项,其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 19 项	共 19 项,其中: 资料核查符合 19 项 实体抽查符合 19 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	合格	1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 1 项,其中: 资料核查符合 1 项 实体抽查符合 1 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	合格	5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项,其中: 资料核查符合 5 项 实体抽查符合 5 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	合格	4 项,其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 4 项,其中: 资料核查符合 4 项 实体抽查符合 4 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	合格	7 项,其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 7 项,其中: 资料核查符合 7 项 实体抽查符合 7 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	合格	5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项,其中: 资料核查符合 5 项 实体抽查符合 5 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合 项 实体抽查符合 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
电梯	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合 项 实体抽查符合 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合 项 实体抽查符合 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合 项 实体抽查符合 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合 项 实体抽查符合 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项

GD-E1-914/4

#### 四、验收人员签名

GD-E1-914/5 001

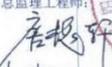
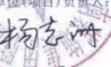
序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	肖晓伟	中国农业银行股份有限公司佛山分行			
2	林济强	中国农业银行股份有限公司佛山分行			
3	何国伟	中国农业银行股份有限公司佛山分行			
4	王远春	中国农业银行股份有限公司佛山分行			
5	杨浩江	中国农业银行股份有限公司佛山分行			
6	冯继立	中国农业银行股份有限公司佛山分行			
7	韩向阳	中国农业银行股份有限公司佛山分行			
8	陈研	中国农业银行股份有限公司佛山分行			
9	陆冠华	中国农业银行股份有限公司佛山分行			
10	廖树峰	中国农业银行股份有限公司佛山分行			
11	孔伟峰	中国农业银行股份有限公司佛山分行			
12	万祥	中国农业银行股份有限公司佛山分行			
13	韦明	中国农业银行股份有限公司佛山分行			
14	陈佩珊	中国农业银行股份有限公司佛山分行			
15	唐槐轩	广东建诚监理咨询有限公司			
16	徐春华	广东建诚监理咨询有限公司			
17	黄晓东	深圳市建筑设计研究总院有限公司			
18	蔡润嘉	深圳市建筑设计研究总院有限公司			
19	杨志洲	深圳市华南装饰集团股份有限公司			
20	康珂	深圳市华南装饰集团股份有限公司			
21	马巍	深圳市华南装饰集团股份有限公司			
22					
23					
24					
25					
26					
27					

\* GD - E1 - 914 / 5 \*

### 五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

本工程已按设计图纸和施工合同约定的范围施工完毕，各项检验批质量验收及材料报告全部合格，工程质量符合设计规范，符合各项工程质量验收标准，符合合同要求并满足甲方的使用要求，一致同意评定本工程为合格工程，同意通过竣工验收。

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
 (公章) 单位(项目)负责人:  2021年11月30日	 (公章) 总监理工程师:  2021年11月30日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2021年11月30日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2021年11月30日	(公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日

CD-E1-914/6

三  
中  
建

## 第九节 安居安居福汇阁项目精装修工程

华南装饰  
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: 深圳市宝安区人才安居有限公司

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

<input type="checkbox"/> 装饰装修 ( <input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 涂饰 <input type="checkbox"/> 饰面板(砖) <input type="checkbox"/> 吊顶 <input type="checkbox"/> 其它_____ ) ;
<input checked="" type="checkbox"/> 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

统一社会信用代码:

91440300MA5DD8DU92

统一社会信用代码:

91440300192244741M

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

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



### 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 <sup>2</sup>	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440306202000009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 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 50 项，其中： 评价为“好”的 47 项 评价为“一般”的 3 项
屋面	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 3 项
智能建筑	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 2 项
建筑节能	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 35 项，其中： 评价为“好”的 33 项 评价为“一般”的 2 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	曹桂鹏	深圳市宝通人才集团有限公司	项目经理	工程师	
2					
3					
4					
5					
6					
7	刘应科	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	设计负责人	高级工程师	刘应科
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	同韵真	深圳市南光集团股份有限公司	项目经理	高级	同韵真
11	包海斌	深圳轨道交通设计研究院有限公司	项目负责人	中级	包海斌
12	栢杰	深圳市燃气工程监理有限公司	总监(燃气)	工程师	栢杰
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	海斌	深圳燃气设计院有限公司	负责人	高级	海斌
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

中华人民共和国注册监理工程师  
国文  
注册号 44027308  
有效期 2024.12.23

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：

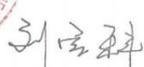
姓名：简万  
注册号：1100761-AY004  
有效期：至2025年12月

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：

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名：2023 郑应楠 29日  
注册号：4407194-040  
有效期：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2025年02月08日

<p>勘察单位（公章）：  </p> <p>单位（项目）负责人：简万成        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：王林祥  </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：周衍真  </p> <p>2023年12月29日</p>	<p>王林祥  </p>



# 第十节 前海周大福金融大厦项目精装修工程（标段一）

合同编号：CSZN06-CW6000087  
第一册，共八册

中华人民共和国  
深圳市  
前海周大福金融大厦  
办公、商业精装修专业分包工程  
I 标段  
合同文件

业主  
深圳天得房地产开发有限公司

新世... 公司或其关联...

建筑师  
利安顾问（中国）有限公司

国内设计单位  
悉地国际设计顾问（中国）有限公司

结构设计  
... 设计（深圳）有限公司

机电工程师  
迈进建筑工程设计（深圳）有限公司

监理单位  
深圳市恒浩建工程项目管理有限公司

工料测量师  
务腾咨询（上海）有限公司

总包单位  
中国建筑第八工程局有限公司

分包单位  
深圳市华南装饰集团股份有限公司

二零二一年六月



扫描全能王 创建

## 分包合同协议书

本协议由下列双方于2021年2月10日签订：

- (1) 中国建筑第八工程局有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1568号27层，邮政编码为200131（以下简称“承包人”）。
- (2) 深圳市华南装饰集团股份有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为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，邮政编码为518034（以下简称“分包人”）。
- (3) 深圳天得房地产开发有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），邮政编码为518066（以下简称“发包人”）。

鉴于：

- A. 深圳天得房地产开发有限公司（以下简称“发包人”）和承包人于2019年11月12日签订施工合同（以下简称“总承包合同”），委任承包人实施中华人民共和国广东省深圳市前海周大福金融大厦总承包工程（“总承包工程”）。
- B. 承包人有意委任分包人实施并完成构成总承包工程一部分的中华人民共和国广东省深圳市前海周大福金融大厦办公、商业精装修分包工程（I标段）（以下简称“本分包工程”）。
- C. 分包人已同意按照本分包合同列明的条款及条件实施本分包工程。

SHZ-055/WW/Tenderdoc/  
前海周大福金融大厦  
办公、商业精装修专业分包工程（I标段） AA/1



扫描全能王 创建

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方兹达成协议如下：

1. 分包工程概况

分包工程名称：办公、商业精装修专业分包工程（I标段）

分包工程地点：深圳市前海桂湾片区二单元

分包工程规模及特征：本项目分为三个标段，第一标段为商业裙楼、第二标段为南塔（汇丰）办公室、第三标段为北塔K11办公室B4-L4，L5-L43。标段划分具体详见前海周大福金融大厦项目精装修工程招标技术要求。

2. 分包工程承包范围

本分包工程范围及具体要求详见本协议第6条所列分包合同文件。分包人应严格按照本分包合同约定、承包人的要求及其不时发出的指令，完成设计（如本分包合同要求）、实施、照管、管理、协调、完成并维护本分包工程及完成为履行本分包合同所需的一切工作，并确保本分包工程全面达到本分包合同的约定、所有适用于本分包工程的相关法律法规、规范及标准的要求，以及达到发包人及承包人的合理满意程度。

3. 分包合同工期

(a) 分包工程的开工日期：以发包人/承包人发出的开工通知为准；

(b) 总承包工程工期：

开工日期：2019年12月1日。

竣工日期：2021年12月31日（仅供参考，以总包单位的实际施工进度作准）。

(c) 分包工程的竣工日期：上述所列的总承包工程竣工日期仅作参考，实际的竣工日期与上述所开列的日期可能会出现偏差，分包人有责任与总承包单位协调整目前现场实际工程进度情况，并全力配合总承包工程的施工进度及其计划执行及完成本分包工程，以使整个项目的施工进度及计划不会因本分包工程而延误。尽管上述的竣工日期与实际的施工进度及计划可能会出现偏差，或实际施工进度在工程实施过程中施工进度需要调整，分包单位不得藉此额外要求工期和金钱上的索赔。



5.

分包合同金额

I 标段商业裙楼:

(A) 不含增值税总价(小写) : RMB ¥ 23,851,514.83 元

(B) 增值税(9%) (小写) : RMB ¥ 2,146,636.33 元

(A)+(B) 分包合同金额(小写) : RMB ¥ 25,998,151.16 元

(大写) : 人民币贰仟伍佰玖拾玖万捌仟壹佰伍拾壹圆壹角陆分

分包合同金额之工人工资比例为 30 %。

本分包合同有效期内,倘若中国财政部及国家税务总局对增值税进行任何调整,本分包合同的增值税金额将按中国有关法律/法规就适用增值税税率的变化而调整,不含增值税的单价/价格保持不变,合同价格会按调整后增值税金额和不变的不含增值税价格调整。分包人同意按照调整后合同价格开具有效的增值税专用发票。

对于增值税政策调整前已完成合同义务,或分包人已向承包人开具本分包合同约定的增值税发票部分,增值税金额按增值税政策调整前计算。

增值税政策调整后履行的合同义务(不包括在增值税政策调整前开具增值税发票部分)按调整后的适用增值税税率计算合同总价,合同总价按以下计算:

增值税政策调整后的合同总价 = 已完成合同义务或已开具增值税发票的不含增值税价格 × (1+调整前增值税适用税率/征收率) + 未完成合同义务部分的不含增值税价格 × (1+调整后增值税适用税率/征收率)

分包人同意按照调整后的合同总价开具有效的增值税发票,承包人同意按照调整后的合同总价支付。如果本条关于增值税税率波动作为合同总价可调整事项的约定与分包合同文件的其他条款不一致,应以本条约定为准。



三方于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日盖章/签署:



盖章

承包方: 中国建筑第八工程局有限公司

法定代表人或其委托代理人:

\_\_\_\_\_  
)  
电话\_\_\_\_\_  
)  
传真\_\_\_\_\_  
)  
开户银行\_\_\_\_\_  
)  
账号\_\_\_\_\_  
)  
邮政编码\_\_\_\_\_  
)

\_\_\_\_\_  
) 深圳市华南装饰集团股份有限公司

盖章

法定代表人或其委托代理人:

\_\_\_\_\_  
)  
电话\_\_\_\_\_  
)  
传真\_\_\_\_\_  
)  
开户银行\_\_\_\_\_  
)  
\_\_\_\_\_  
)  
\_\_\_\_\_  
)



叶强



发包人: 深圳天得房地产开发有限公司

盖章

法定代表人或其委托代理人:

\_\_\_\_\_  
)  
电话\_\_\_\_\_  
)  
传真\_\_\_\_\_  
)  
开户银行\_\_\_\_\_  
)  
账号\_\_\_\_\_  
)  
邮政编码\_\_\_\_\_  
)



SHZ-055/WW/Tenderdoc/  
前海周大福金融大厦  
办公、商业精装修专业分包工程 (I 标段) AA/16



扫描全能王 创建

# 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：前海周大福金融大厦（二期）总承包工程

验收日期：2023年8月17日

建设单位（盖章）：深圳天得房地产开发有限公司



# 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	前海周大福金融大厦（二期）总承包工程				
工程地点	前海桂湾片区二单元01街坊	建筑面积	132412.58m <sup>2</sup>	工程造价	138653.4万元
结构类型	框筒结构	层数	地上：43层 地下：2层		
施工许可证号	深前海施许字 QH-2020-0003号	监理许可证号	E144006119-8/1		
开工日期	2020年1月19日	验收日期	2023年8月17日		
监督单位	深圳市建设工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120180072-03		
建设单位	深圳天得房地产开发有限公司				
勘察单位	四川省川建勘察设计院有限公司				
设计单位	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司/上海颐景建筑设计有限公司				
总包单位	中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位（土建）	中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位（设备安装）	丰盛机电工程有限公司				
承建单位（装修）	深圳市华南装饰集团股份有限公司/深圳市建筑装饰（集团）有限公司				
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司				



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

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一) 验收组织

建设单位组织、勘察、设计、施工、监理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	徐志玮
副组长	陈东林、朱子启
组员	朱翌友、田婧慧、余德彬、王辉

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈东林	张之伟、张玉金、周伟军、叶锦鹏、曹扬京、黄杰敏、黄双全、宁旭、冯翔、谢敏、杨珂
建筑设备安装工程	孙汉清	洪武、李永辉、陈建军、罗文
工程质控资料	宗智峰	徐春燕、李东清、蒋芳群、黄超

### (二) 验收程序

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



\* GD - E1 - 914 / 3 \*

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

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	验收合格	共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	验收合格	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	验收合格	共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	验收合格	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	验收合格	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 25 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 20 项，其中： 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	验收合格	共 42 项，其中： 经审查符合要求 42 项 经核定符合要求 42 项	共 40 项，其中： 资料核查符合要求 40 项 实体抽查符合要求 40 项	共 40 项，其中： 评价为“好”的 40 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	验收合格	共 45 项，其中： 经审查符合要求 45 项 经核定符合要求 45 项	共 45 项，其中： 资料核查符合要求 45 项 实体抽查符合要求 45 项	共 35 项，其中： 评价为“好”的 35 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	验收合格	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 25 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 20 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	验收合格	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	验收合格	共 45 项，其中： 经审查符合要求 45 项 经核定符合要求 45 项	共 45 项，其中： 资料核查符合要求 45 项 实体抽查符合要求 45 项	共 45 项，其中： 评价为“好”的 40 项 评价为“一般”的 5 项
燃气工程	验收合格	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



\*GD-E1-914/4\*

四、验收人员签名：

GD-EI-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	高云虎	深圳天得房地产开发有限公司	项目副总		
2	徐志玮	深圳天得房地产开发有限公司	项目经理		
3	孙汉清	深圳天得房地产开发有限公司	机电经理		
4	龚阳东	深圳天得房地产开发有限公司	幕墙经理		
5	钟国权	深圳天得房地产开发有限公司	装修经理		
6	宗智峰	深圳天得房地产开发有限公司	专业工程师	工程师	
7	田婧慧	悉地国际设计顾问(深圳)有限公司	项目负责		
8	宁旭	悉地国际设计顾问(深圳)有限公司	结构工程师		
9	黄杰敏	悉地国际设计顾问(深圳)有限公司	建筑工程师		
10	王辉	上海颐景建筑设计有限公司	项目负责	高工	
11	朱子启	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	总监		
12	黄双全	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专业监理		
13	陈建军	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	专业监理		
14	余德彬	四川省川建勘察设计院有限公司	项目负责	工程师	
15	陈东林	中国建筑第八工程局有限公司	项目经理	工程师	
16	张之伟	中国建筑第八工程局有限公司	项目总工	工程师	
17	叶锦鹏	中国建筑第八工程局有限公司	质量总监	/	
18	李东清	中国建筑第八工程局有限公司	资料员	/	
19	洪武	丰盛机电工程有限公司	项目经理		
20	王志海	丰盛机电工程有限公司	技术负责		
21	曹扬京	新世界协中建筑有限公司	项目经理	工程师	
22	黄盛开	新世界协中建筑有限公司	技术负责		
23	游优	深圳市建筑装饰(集团)有限公司	项目经理		
24	谢敏	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目经理		
25	冯翔	深圳市建筑装饰(集团)有限公司	项目经理		
26	李永辉	深华建设(深圳)股份有限公司	项目经理		
27	罗文	深圳市利业机电设备有限公司	项目经理		
	高海燕	深圳天得房地产开发有限公司	建筑设计经理	中工	高海燕



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

<p>中华人民共和国一级注册建筑师 姓名: 朱翌友 注册号: 4401822-002 有效期至: 至2023年12月31日</p>				
<p>本工程许可证齐全, 招标程序及报告程序完整, 勘察设计报告符合要求, 设计经审查符合国家规范要求。 本工程所含分部工程验收合格, 结构安全和使用功能的结果符合要求。 已按要求完成设计图纸和合同约定范围内的工程, 验收程序有效符合规定要求, 同意验收, 本项目工程综合评定“合格”。</p>				
<p>朱子启 注册号44018204 有效期至2024.04.09 深圳市恒浩建设工程管理有限公司</p>		<p>陈东林 沪1312017201893177(00) 建筑 2025.10.10 中国建筑第八工程局有限公司</p>		
<p>王辉 注册号: 3100366-008 有效期至: 至2024年09月</p>		<p>徐德余 注册号: 220106-AY003 有效期至: 至2024年12月</p>		
建设单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2023年8月17日	监理单位: (公章) 总监理工程师: 2023年8月17日	施工单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2023年8月17日	设计单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2023年8月17日	勘察单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2023年8月17日

GD-E1-914/6

## 第十一节 履约评价

序号	项目名称	建设单位	评价情况	日期
1	安福永桥头 A207-0131 地块 人才住房项目	深圳人才安居集团有限 公司	良好	2024 年 2 季度
2	安居高新花园项目	深圳人才安居集团有限 公司	优秀	2023 年 2 季度
3	松坪村综合楼结构修复工程 施工项目	深圳人才安居集团有限 公司	优秀	2023 年 2 月 22 日

2024年度(2季度)履约评价					
精装修工程施工单位					
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	宝安福永桥头 A207-0131 地块人才住房项目	周衍真	粤 1442016201635349	良好
2	深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	龙华 A916-0572 宗地项目	曾宪福	粤建安 B(2021)0114849	合格
3	深圳市博大建设集团有限公司	宝安机场地块 DU09-69 人才住房项目	魏建明	粤 14420182019044	合格
4	深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司	西乡铁岗 A122-0364 地块人才住房项目	汤华	粤 14420112011185	合格
5	深圳金鹏建筑装饰科技有限公司	宝安机场地块 DU09-69 人才住房项目	尧文博	粤 14420172017440	不合格
6	深圳市中航科建建设集团有限公司	福永街道 A213-0386 宗地人才住房项目	房海达	粤 144131323394	不合格

2024年度(2季度)履约评价					
园林景观工程施工单位					
排名	单位名称	项目名称	项目负责人	证书编号	评价等级
1	广东文科绿色科技股份有限公司	盐田 J312-0044 地块项目	吴琴	粤 144202100860	合格
2	深圳市高山水生态园林股份有限公司	宝安福永桥头 A207-0131 地块人才住房项目	李星	500381198602123315	合格
3	铁汉山艺环境建设有限公司	西乡铁岗 A122-0364 地块人才住房项目	赖惠银	1903001020622	合格
4	广东文科绿色科技股份有限公司	福永街道 A213-0386 宗地人才住房项目	姚桂枝	粤 24420132014030	合格
5	深圳园林股份有限公司	宝安机场地块 DU09-69 人才住房项目	游锦城	粤高取证字第 1803001011639 号	合格
6	深圳市中深建设集团有限公司	老坑 01-21 地块项目	李贵丽	粤 1500101101292	不合格

56	中国建筑第四工程局有限公司	大鹏 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(2季度)履约评价					
精装修工程施工单位					
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	安居高新一园	谢敏	粤 14420132013227	优秀
2	深圳市晶官装饰设计工程有限公司	安居翠云园	谢立群	粤 1442015201720026	良好
3	深圳市晶官装饰设计工程有限公司	安居瑾华庭	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	安居鸿栖台	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	安居颢龙苑	张清勇	JZ00399418	良好
8	深圳市博大建设集团有限公司	安居玥龙苑	张清勇	JZ00399418	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	罗守	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(I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	安居瑞龙苑	张成龙	京 111181907715	合格
18	深圳安星建设集团有限公司	安居翠云园	唐柳	粤 14420172018472	合格

2023年度(2季度)履约评价					
园林景观工程施工单位					
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	安居翠云园	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	安居南馨苑	谭运红	1903001021639	良好

## 履约评价表

工程名称	松坪村综合楼结构修复工程施工项目	工程地址	深圳市南山区群芳街 48 号		
业主单位	深圳市人才安居集团有限公司				
发包人	深圳市房屋租赁运营管理有限公司	承包人	深圳市华南装饰集团股份有限公司		
开工时间	2022 年 8 月 12 日	竣工时间	2023 年 2 月 23 日		
工程合同暂定总价	369.39 万元	项目负责人	罗方绪		
具体情况说明：  <div style="text-align: center; padding: 10px;">                     本项目已全部完工，工程质量达到合同要求的标准，履约优秀。                 </div>					
工程质量评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优秀	<input type="checkbox"/> 良好	<input type="checkbox"/> 中等	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 较差
响应时间评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优秀	<input type="checkbox"/> 良好	<input type="checkbox"/> 中等	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 较差
维保质量评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优秀	<input type="checkbox"/> 良好	<input type="checkbox"/> 中等	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 较差
服务态度评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优秀	<input type="checkbox"/> 良好	<input type="checkbox"/> 中等	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 较差
结算资料送交及时性评价	<input type="checkbox"/> 优秀	<input checked="" type="checkbox"/> 良好	<input type="checkbox"/> 中等	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 较差
项目总体评价情况	<input checked="" type="checkbox"/> 优秀	<input type="checkbox"/> 良好	<input type="checkbox"/> 中等	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 较差
发包人（盖章）：深圳市房屋租赁运营管理有限公司  <div style="text-align: center;">  </div> 日期：2023 年 2 月 23 日					

## 第二章 项目经理业绩

项目经理（建造师）姓名		陈瀚				
序号	项目名称	项目所在地	签订日期 竣工日期	合同金额 (万元)	在建或 已完工	备注
1	三亚大悦城城市综合体项目 (DA02-19-01 地块) 集中修缮工程（一 标段）	三亚市	2024. 8. 1 2025. 7. 15	1016	已完工	/
2	三亚大悦城城市综合体项目 (DA02-19-01 地块) 集中修缮工程（二 标段）	三亚市	2024. 8. 1 2025. 7. 15	1063	已完工	/

## 第一节 两个标段中标通知书

中技建设咨询有限公司

# 中标通知书

招标编号：HNZJC2024-GC (XX) -049

深圳市华南装饰集团股份有限公司：

你方于2024年6月11日所递交的三亚大悦城城市综合体项目(DA02-19-01地块)集中修缮工程项目投标文件经评标委员会评审后推荐为中标候选人并经公示无异议，现确定你单位为中标人。

招标范围：装饰装修、拆改工程、幕墙、机电等各类零星事项，具体以工程量清单及发包人通知为准，具体以工程量清单、合同、方案/图纸为准，如界面出现不同时以发包人解释为准。

中标价：20798904.83元（大写：贰仟零柒拾玖万捌仟玖佰零肆元捌角叁分），其中一标段：10168266.33元，二标段：10630638.50元。

工期：381日历天 质量：合格

项目经理：陈瀚，身份证号码：440301199310254619，证书类型及证书编号：一级注册建造师、粤1442023202400042。

请你方在接到本通知书后的30日内与我方商讨签订工程施工合同。

特此通知。

根据投标文件，项目部关键岗位人员配备如下：

姓名	项目部职务	资格/岗位证书证号	身份证号
陈瀚	项目经理	一级建造师证/粤1442023202400042	440301199310254619
赵书岗	技术负责人	职称证/高级工程师/1903001025537	411324198105155254
周衍真	造价工程师	一级造价师证/建【造】14174400006083	342221197610072015
李国军	施工员	施工员证/0441710394417000128	430426198309282715
庄肯发	施工员	施工员证/0441710194417001377	441523198710056799
叶利汪	材料员	材料员证/0441611194416000496	441523198601077013
吴晓明	材料员	材料员证/0441611194416000547	441522198802043024
康珂	质量员	质量员证/0441710794417000172	410103197804293762



杨志森	质量员	质量员证/0441610694416000630	445222199211172272
余代泉	安全员	安全 C 证/粤建安 C3(2013)0002220	441523198002107575
钟志春	安全员	安全 C 证/工程师/粤建安 C3(2021)0037772	36073119880417733X
杨镒鑫	资料员	资料员证/0441811494418008313	210882198406101527
彭飞祥	资料员	资料员证/0441711494417000734	441523199210026897
曹秋莲	劳务员	劳务员证/0441711394417001218	350424198907052028



招标代理机构 (盖章)



2024年7月5日



第一节 三亚大悦城城市综合体项目 (DA02-19-01 地块) 集中修  
缮工程 (一标段)

三亚大悦城城市综合体项目 (DA02-19-01 地  
块) 集中修缮工程 (一标段) 合同协议书

大悦城控股  
GRANDJOY



中粮  
COFCO

发包人 (甲方): 三亚大悦城开发建设有限公司

承包人 (乙方): 深圳市华南装饰集团股份有限公司

签订时间: 2024年 8 月

- (7) 图纸;
- (8) 已标价工程量清单或预算书;
- (9) 其他合同文件。

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

所有合同文件中,除非另有明确约定,本合同具有最高效力。合同各组成文件应被认为是互为本合同的解释,签署时间在后的文件效力高于签署时间在前的文件。

## 二、工程概况

2.1 工程名称:【三亚大悦城城市综合体项目(DA02-19-01地块)集中修缮工程】

2.2 工程地点:【三亚市吉阳区】

2.3 工程概况:【三亚大悦城城市综合体项目(DA02-19-01地块)集中修缮工程,本合同承担一标段部分工作】

## 三、工作范围及内容:

包括但不限于:装饰装修、拆改工程、幕墙、机电等各类零星事项,具体以工程量清单及发包人通知为准;修缮施工中所使用的材料、设备须与本项目原使用档次相当或品牌一致。

除合同文件中特别指出由其他方负责的工作以外,承包人应实施本合同文件规定的全部工作,工作范围包括为完成本工程所必需的或附带的所有工作内容和根据合同文件可以合理推论出的为产生预期的结果所必需的和潜在的全部工作内容。

## 四、合同金额

4.1 含增值税合同总金额为:人民币(大写)壹仟零壹拾陆万捌仟贰佰陆拾陆元叁角叁分(¥10168266.33元);

不含增值税合同总金额为:人民币(大写)玖佰叁拾贰万捌仟陆佰捌拾肆元柒角壹分(¥9328684.71元);

增值税税额为:人民币(大写)捌拾叁万玖仟伍佰捌拾壹元陆角贰分(¥839581.62元),增值税税率为【9】%;具体报价组成见本合同附件之工程量清单。

4.2 本合同采用单价合同形式,按承包人所报单价据实结算。

4.3 对上述合同金额和综合单价的进一步解释如下:

单价不随材料市场价格波动、工程量增减、人工、物价、费率的变动或政府颁发的调价文件而发生变化。

## 五、 工期

5.1 本合同工程计划于【2024】年【6】月【30】日开工，于【2025】年【7】月【15】日完成。合同计划工期为【381】个日历天。开工日期以发包人书面通知中载明的开工日期为准。

5.2 当由下述原因导致属于可以证明的关键工作的延误时，经发包人确认，承包人可以申请延长工期。发包人应在与承包人进行适当协商之后做出书面决定，依据实际延误情况决定工期延长的时间。合同完工日期应随此延长的工期做相应的调整：

- 1) 发包人原因造成的任何延误、干扰或阻碍；
- 2) 不可抗力事件（如第 15 条所述）。

5.3 承包人应在第 5.2 条所述情况发生之日起 14 天内，就延误的内容及工期顺延的天数以书面形式向发包人提出详情报告。发包人应在与承包人协商后，公平和合理地决定给予延长之时间，该等延长期限将为新完工期限。如果经发、承包人双方协商，双方同意不予以延长期限，承包人须全力采取措施保证合同项下工程按照发包人要求时间完工，发包人可按照承包人实际采取的赶工措施按照本合同约定的计价原则给予相应的补偿。

除本合同另有约定外，承包人必须承担本工程为确保在合同工期内完工而需要的夜间工作和超时工作，自行办理任何必要的许可，并承担一切所需及额外的劳务和费用。

## 六、 计量依据

适用于合同的工程量计算规则是指中华人民共和国建设部和国家质量监督检验检疫总局联合发布的《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）中所描述的工程量计算规则及海南省定额。

## 七、 付款方式

7.1 本合同按月进度进行付款，每月按现场实际已完成产值的【80%】进行支付；

7.2 本合同完工后承包人可申请支付至经发包人验收合格的已完工内容对应产值金额的【85%】，累计不超过签约合同金额的【85%】；

7.3 本合同完成结算，承包人可申请支付至结算金额的【97%】；

7.4 合同结算金额的【3%】作为工程质量保修金，在合同完工满 1 年后承包人申请无息支付。

7.5 在发包人向承包人支付合同价款或其他价外费用前，承包人应向发包人开具符合如下要求的增值税专用发票：①承包人应按照发包人要求，及时向发包人开具可以抵扣税款的增值税专



第二节 三亚大悦城城市综合体项目 (DA02-19-01 地块) 集中修  
缮工程 (二标段)

三亚大悦城城市综合体项目 (DA02-19-01 地  
块) 集中修缮工程 (二标段) 合同协议书

大悦城控股  
GRANDJOY



中粮  
COFCO

发包人 (甲方): 三亚嘉悦开发建设有限公司

承包人 (乙方): 深圳市华南装饰集团股份有限公司

签订时间: 2024年 8 月

## 三亚太悦城城市综合体项目（DA02-19-01 地块）集中修缮工程 （二标段）合同协议书

发包人（甲方）：三亚太悦城开发有限公司

承包人（乙方）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

鉴于：

发包人为【三亚太悦城城市综合体项目（DA02-19-01 地块）集中修缮工程（二标段）】（以下简称“本工程”）的建设方，有权委托承包人进行本合同项下工程的施工；

承包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其责任和义务，并保证以诚信和积极的态度与本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满完成；

依照《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规和规章等文件的规定，兹就发包人委托承包人完成本工程事宜通过友好协商，订立本合同，以兹共同遵守。

### 一、合同组成

合同文件由发、承包人双方签订的合同、图纸、规范或技术要求、双方确认的预算书、工程量清单、承包人提交的文件（包括施工组织设计、进度计划等）及合同中列出的其他文件组成。合同履行中，发、承包人双方有关工程的会议纪要、备忘录、补充文件、洽商和变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明。除专用合同条款另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

- （1）合同协议书；
- （2）中标通知书；
- （3）投标函及其附录；
- （4）专用合同条款及其附件（如果有）；
- （5）通用合同条款（如果有）；
- （6）技术标准和要求；

(7) 图纸;

(8) 已标价工程量清单或预算书;

(9) 其他合同文件。

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

所有合同文件中,除非另有明确约定,本合同具有最高效力。合同各组成文件应被认为是互为补充和解释的,签署时间在后的文件效力高于签署时间在前的文件。

## 二、工程概况

2.1 工程名称:【**三亚大悦城城市综合体项目(DA02-19-01 地块)集中修缮工程**】

2.2 工程地点:【**三亚市吉阳区**】

2.3 工程概况:【**三亚大悦城城市综合体项目(DA02-19-01 地块)集中修缮工程,本合同承担二标段部分工作**】

## 三、工作范围及内容:

包括但不限于:装饰装修、拆改工程、幕墙、机电等各类零星事项,具体以工程量清单及发包人通知为准;修缮施工过程中所使用的材料、设备须与本项目原使用档次相当或品牌一致。

除合同文件中特别指出由其他方负责的工作以外,承包人应实施本合同文件规定的全部工作,工作范围包括为完成本工程所必需的或附带的所有工作内容和根据合同文件可以合理推论出的为产生预期的结果所必需的和潜在的全部工作内容。

## 四、合同金额

4.1 含增值税合同总金额为:人民币(大写) 壹仟零陆拾叁万零陆佰叁拾捌元伍角整 (¥10630638.50 元);

不含增值税合同总金额为:人民币(大写) 玖佰柒拾伍万贰仟捌佰柒拾玖元叁角陆分 (¥9752879.36 元);

增值税税额为:人民币(大写) 捌拾柒万柒仟柒佰伍拾玖元壹角肆分 (¥877759.14 元), 增值税税率为【**9**】%; 具体报价组成见本合同附件之工程量清单。

4.2 本合同采用单价合同形式,按承包人所报单价据实结算。

4.3 对上述合同金额和综合单价的进一步解释如下:

4.3.1 承包人在报价中所报的单价和合价包括且不限于：完成该工程项目主材、辅助材料、人工费、机械设备使用、机械进出场费、为配合运营或整体进度赶工而产生的赶工措施费、成品保护费、清洁保洁、现场维护、收边收口、缺陷修复费、脚手架费、吊装运输费、装卸费、工地保管费、防雷接地、垃圾清运费、与周边村民政府相关部门的协调费、材料仓储及加工场地租赁费、配合报建所需一切费用等一切与本工程有关直接费、管理费和利润等费用，并考虑承包人为完成本工程可能承担的所有责任、义务及约定等范围内的风险费用；

承包人已充分考虑合同风险、政策风险、人工及材料等涨价等风险，不得以上述为理由提出经济或工期追偿；承包人在施工过程中，必须对现有正在施工的及自身已施工完毕或其他单位已施工完毕的工程进行必要的成品保护，相关费用已包含在报价中，发包人无需再支付任何相关费用，若有损坏，所产生的一切费用由承包人承担；

临建、材料加工及堆放：承包人做好踏勘工作，已充分考虑到施工现场场地狭小、现场可能无法进行材料加工及材料堆放，其报价时已综合考虑相关费用；

材料运输、转运及工期：承包人应充分考虑到因施工场地不足，出现材料设备无法直接运输至施工现场，需要采用多次转运、人工搬运或吊装等方式进行运输所增加的费用及工期，不得以此为由提出经济或工期追偿；

承包人应自行承担所有修建及拆除临时设施的费用，及需要临时占地的费用（含自行租赁场地的费用及相关手续费用）；并结合场地特点和施工组织计划安排，充分考虑是否需要二次或多次搭拆临建设施（含临建），此费用已包含在报价中，结算时不再调整，若承包人未根据发包人指令进行搬迁的则从报价中双倍扣除此部分费用；

因场地狭小，施工垃圾清运多次转运（及多次倒运）等因素影响所需费用已在报价中；如因政府或发包人要求，需对建筑垃圾进行分类处理，所产生的费用均已包含在合同价格中，不额外计取费用。

与总包或其他分包施工过程中交叉施工所产生的降效费用包含在报价中；

施工过程中的用水用电费用已包含在报价中，水电费用由物业公司或其他水电使用的管理方收取；

承包人因采取特殊施工措施而产生的一切费用均已综合考虑在报价中；

4.3.2 按承包人所报单价据实结算。

单价不论工程量清单对应的项目特征是否描述完全，都被认为已包括实施对应项目所有工作内容及完成此工作内容而必须的各种辅助工作的费用。

单价不随材料市场价格波动、工程量增减、人工、物价、费率的变动或政府颁发的调价文件而发生变化。

## 五、 工期

5.1 本合同工程计划于【2024】年【6】月【30】日开工，于【2025】年【7】月【15】日完成。合同计划工期为【381】个日历天。开工日期以发包人书面通知中载明的开工日期为准。

5.2 当由下述原因导致属于可以证明的关键工作的延误时，经发包人确认，承包人可以申请延长工期。发包人应在与承包人进行适当协商之后做出书面决定，依据实际延误情况决定工期延长的时间。合同完工日期应随此延长的工期做相应的调整：

- 1) 发包人原因造成的任何延误、干扰或阻碍；
- 2) 不可抗力事件（如第 15 条所述）。

5.3 承包人应在第 5.2 条所述情况发生之日起 14 天内，就延误的内容及工期顺延的天数以书面形式向发包人提出详情报告。发包人应在与承包人协商后，公平和合理地决定给予延长之时间，该等延长期限将为新完工期限。如果经发、承包人双方协商，双方同意不予以延长期限，承包人须全力采取措施保证合同项下工程按照发包人要求时间完工，发包人可按照承包人实际采取的赶工措施按照本合同约定的计价原则给予相应的补偿。

除本合同另有约定外，承包人必须承担本工程为确保在合同工期内完工而需要的夜间工作和超时工作，自行办理任何必要的许可，并承担一切所需及额外的劳务和费用。

## 六、 计量依据

适用于合同的工程量计算规则是指中华人民共和国建设部和国家质量监督检验检疫总局联合发布的《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）中所描述的工程量计算规则及海南省定额。

## 七、 付款方式

7.1 本合同按月进度进行付款，每月按现场实际已完成产值的【80%】进行支付；

7.2 本合同完工后承包人可申请支付至经发包人验收合格的已完工内容对应产值金额的【85%】，累计不超过签约合同金额的【85%】；

7.3 本合同完成结算，承包人可申请支付至结算金额的【97%】；

7.4 合同结算金额的【3%】作为工程质量保修金，在合同完工满 1 年后承包人申请无息支付。

7.5 在发包人向承包人支付合同价款或其他价外费用前，承包人应向发包人开具符合如下要求的增值税专用发票：①承包人应按照发包人要求，及时向发包人开具可以抵扣税款的增值税专

(本页无正文，为签署页)



签订时间：2024.8.1



签订时间：2024.8.1

大悦城控股  
GRANDJOY



中粮  
COFCO

# 第三章 项目经理社保

## 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 陈瀚		社保电脑号: 500195498		身份证号码: 440301199310254619		页码: 1											
参保单位名称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司				单位编号: 523107				计算单位: 元									
缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2024	01	523107	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3150	12.29	3150	25.2	6.3
2024	02	523107	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3150	12.29	3150	25.2	6.3
2024	03	523107	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3150	24.57	3150	25.2	6.3
2024	04	523107	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3150	24.57	3150	25.2	6.3
2024	05	523107	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3150	24.57	3150	25.2	6.3
2024	06	523107	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3150	24.57	3150	25.2	6.3
2024	07	523107	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3150	31.5	3150	25.2	6.3
2024	08	523107	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2024	09	523107	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2024	10	523107	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2024	11	523107	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2024	12	523107	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	01	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	02	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	03	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	04	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	05	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	06	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	07	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	08	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	09	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	10	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	11	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	12	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
合计			17041.05	8295.36			7924.8	3169.92			792.6					163.95	



- 备注:
- 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录  
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 ( 3392755af0ea2764 ) 核查, 验证码有效期三个月。
  - 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
  - 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
  - 上述“缴费明细”表中带“\*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
  - 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
  - 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
  - 单位编号对应的单位名称:  
单位编号 523107 单位名称 深圳市华南装饰集团股份有限公司



## 第四章 项目技术负责人业绩

技术负责人姓名		李国军				
序号	项目名称	项目所在地	签订日期 竣工日期	合同金额 (万元)	在建或 已完工	备注
1	南宁大唐印象项目 大区精装施工工程 二批次 5 标段	南宁市	2020. 2. 20 2020. 11. 25	1494	已完	/

# 第一节 南宁大唐印象项目大区精装施工工程二批次 5 标段

华  
南  
装  
饰  
合同类型：  
合同编号：

广西壮族自治区南宁市大唐印象项目

大区精装施工工程二批次（5标）

## 施 工 合 同

工程名称：南宁大唐印象项目大区精装施工工程二批次（5标）

工程地点：南宁虹桥路2号

合同编号：NNGC-143 亩-2020-005

发 包 人：广西唐昇投资有限公司

承 包 人：深圳市华南装饰集团股份有限公司

签订日期：2020年03月24日

法 务 部 已

## 第一部分 协议书

发包人（以下简称“甲方”）：广西唐昇投资有限公司

承包人（以下简称“乙方”）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，结合本工程的具体情况，为明确责任，协作配合，甲、乙双方本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就本合同施工项目协商一致，特订立本合同，以兹共同遵守。

### 第1条 工程概况

1.1 工程名称：南宁大唐印象项目大区精装施工工程二批次（5标）。

1.2 工程地点：南宁市虹桥路2号。

1.3 建筑规模：五标段：13#、14#、15#、16#、21#、22#、23#、24#、25#（二层及以上楼层），总面积约为42484.97m<sup>2</sup>。

1.4 结构形式：主体结构为框剪结构。

1.5 工程情况：本项目位于南宁市虹桥路2号，为住宅产品类型，总建筑面积约为32.56万平方。

1.6 其他信息（如有）：    /    。

### 第2条 工程承包范围

2.1 负责供应及施工大唐印象项目户内精装图纸中的全部精装工程施工，包括但不限于：土建按规范标准完成移交后，精装单位为完成精装工程而进行的必要找平、找方、基层处理等工程内容；配合机电、土建、分包等进行测量放线、定位、开孔（修补）、预埋件安装等相关工作；施工现场安全、临时封闭及室内所有项目的成品保护、调试维修、防火（含对施工范围内的精装分包、甲供材内容）等管理工作。

2.2 根据发包人提供的装修图纸，进行材料采购、施工，成品保护，施工过程中的建渣清运以及完工后的卫生保洁工作包含精装分包单位完工前的现场和钥匙管理、完工后的验收、接收及后期的保管、清洁、分包成品保护拆除；公共区域成品保护（含拆除）等，以及配合发包人、物业和客户提出质量问题的整改，保证满足发包人的实际使用要求和当地政府部门组织的竣工验收，验收合格后移交发包人。

2.3 详见专用附件5、6：“材料界面划分”、“施工界面划分”。

### 第3条 工程承包合同价

3.1 本合同采用【施工图不含税总价包干】的计价方式。施工图不含税包干总价已含完成工程量清单项目所需的人工费、材料费（含损耗及采管费、二次及多次搬运费用）、机械费、二次搬运费、吊装费、制作安装费、运输费、包装费、装卸费、成品及半成品保护费（运杂费、质检费、安装费、缺陷修复费）、水电费、调试费、管理费、利润、措施费、规费、安装保险费、建渣清运、政策性文件规定的费用及材料试验检验费、各种手续费、验收费、甲分包单位管理费、配合费、提前进场查验主体费、建立一户一档费等至竣工验收合格全部费用和招标文件、图纸明示或暗示的所有责任、义务和风险一切相关费用。在实际施工中若出现未施工部分，则未施工部

《南宁大唐印象项目大区精装施工工程二批次（5标）合同》协议书

分清单项需在结算时从相应总价包干合同清单项目中扣除。

3.2 本工程按【一般计税】方式计取税金，增值税税率为【9】%。本合同含税总价包干为：¥【14,940,735.03】元，（人民币大写：【壹仟肆佰玖拾肆万零柒佰叁拾伍元零角叁分】），其中：不含税总价：¥【13,707,096.36】元，税金：¥【1,233,608.67】元。详见专用附件1：《工程量清单》。

3.3 如果非因甲方的原因，最后结算时如果税率和约定的不一致导致甲方损失，乙方应足额赔偿，如果税率调减，则含税总价也相应地调整。

#### 第4条 工期

4.1 本工程工期共计 140 日历天（已含期间法定节假日在内）。

4.2 计划开工日期：2020 年 2 月 20 日，计划竣工日期 2020 年 7 月 10 日；最终执行的开工日期以发包人签发的有效开工报告确认开工日期起计，竣工期限由执行开工日期与工期相应推算得出。

4.3 实际开工日期以发包人书面通知（开工令）为准。

#### 第5条 质量标准

5.1 本工程质量标准为合格，是指达到设计图纸要求，满足国家、行业的标准及规范，工程质量为按现行建筑工程质量检验评定标准规定的合格等级；一次性验收合格，观感质量为“好”。

5.2 除达到协议书5.1款所述要求外，本工程必须符合新希望精装标准1：《精装修节点构造标准》、新希望精装标准2：《精装修施工工艺控制标准》、新希望精装标准3：《精装修交付质量验收标准》、新希望精装标准4：《精装修成品保护标准》、新希望精装标准5：《清洁操作移交标准》、新希望精装标准6：《施工工序验收标准》的验收要求。详见专用附件4—质量及技术要求。

#### 第6条 工程款支付

6.1 在承包人如约履行施工方责任的前提下，发包人应根据专用条款约定的方式及节点，向承包人支付工程价款；任何付款应符合本合同各有关条款的约定。

6.2 本合同项（预付款、质保金除外，如有）的支付方式采用甲方认可的保理方式支付，乙方因采用甲方认可同意的融资机构进行保理方式支付产生的融资成本及税金，已包含在本合同总价/综合单价中。

#### 第7条 质量保修责任

7.1 本工程质保金为：本工程结算含税总价的【3】%；质保金支付方式为：现金形式；由发包人在结算总价中直接扣除；质保金退还方式在专用条款中约定。

7.2 本工程质保期为：自工程竣工验收合格之日起至交付后【24】个月届满（不含根据本合同约定延长期，如有）。

7.3 质保责任详见通用附件4《工程质量保修书》。

#### 第8条 合同优先解释顺序及组成文件

8.1 双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。以上文件互相补

《南宁大唐印象项目大区精装施工工程二批次（5标）合同》协议书

充和解释，如有不明确或不一致之处，同时签署者，以排列次序在先者为准，先后签署者，以后签署者为准。

8.2 本合同具体组成文件及其解释顺序如下：

8.2.1 本合同的补充协议（如有）；

8.2.2 协议书；

8.2.3 专用条款；

8.2.4 施工图纸；

8.2.5 附件与附录（按照附件文件排列次序，优先性依次递减）；

8.2.6 通用条款（其第十条调整为施工图不含税总价包干）；

8.2.7 中标通知书；

8.2.8 投标书；

8.2.9 《招标文件》及其过程往来文件。

第9条 双方代表及通知方式

9.1 双方代表

9.1.1 甲方代表：杨涛先生。

现场管理代表：潘立定先生，联系电话：13788288686。

9.1.2 乙方代表：丁仕军先生，联系电话：13902954610。

技术负责人：李国军先生，联系电话：18620331100。

责任工长：江宏先生，联系电话：18344022656。

维修/保养联系人：叶远周先生，联系电话：18344022656。

资料档案员：叶子柱先生/女士，联系电话：13823113843。

9.2 双方通知送达地址

9.2.1 甲方指定通知送达地址：广西南宁市安吉大道47-2号A1楼三楼。

9.2.1 乙方指定通知送达地址：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办公楼三楼。

第10条 其他约定

10.1 合同的签订：本合同于【2020】年【3】月【24】日，由双方共同签订于本建设工程所在地；本合同自双方共同签订之日起成立。

10.2 合同生效与失效：本合同双方约定合同签字盖章后生效，履行完毕后失效。

10.3 本合同第【9.2】条约定的文件送达地址、送达方式，可作为诉讼文书的送达地址、送达方式。本条款适用于诉讼、仲裁中各阶段诉讼文书的送达，包括但不限于诉前、一审、二审、再审、特别程序及执行程序。因一方填写的地址有误或地址变更时未履行通知义务而产生的不利后果（包括但不限于：司法机关按约定地址送达文书，未能实际送达而视为合法送达）由该方承担。

《南宁大唐印象项目大区精装施工工程二批次（5标）合同》协议书

- 10、维修要求
  - 10.1 常见维修项目维修时限要求
  - 10.2 维修过失处罚标准
  - 10.3 维修作业管理制度

- 11、材料管理办法
- 12、成品保护管理办法

- 通用附件：1、阳光合作协议  
2、安全文明规定  
3、工程保险规则  
4、工程质量保修书  
5、知识产权协议

- 附表：1、公司证件与资质证书  
2、项目管理层名录与资格  
3、履约保函格式  
4、结算承诺书

详见合同附件目录  
(以下无正文)

发包人（盖章）：广西唐昇投资有限公司

承包人（盖章）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

法定代表人或授权代表（签字）：

住 所：南宁市安吉大道 47-2 号

住 所：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办公楼三楼

邮政编码：530001

邮政编码：518049

电 话：0771-3105290

电 话：0755-82915688

传 真：0771-3105263

传 真：0755-82914500

开户银行：

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳福田支行

银行帐号：

银行帐号：44201503500051008311

合同签订日期：2020 年 03 月 24 日

制度编号：

### 竣工验收合格证书

合同名称	广西壮族自治区南宁市大唐印象项目 大区精装施工工程二批次(5标)	合同编号	NNDC-143- 亩 -2020-005
承包人	深圳市华南装饰集团股份有 限公司	验收日期	2020. 11. 25
验收结论	通过		
工程质量	合格		
现场安全文明	合格		
现场清理	合格		
是否获得合 同约定的奖 项			
其他验收内 容	室内精装, 合同要求部分.		
整改内容	交付整改书, 交付材料, 本楼做做市... 不做为... 2021.11.28.		
整改完成日 期	深圳市华南装饰集团股份有 限公司		
承包单位 (盖章)	经办人:	承包人代表:	
监理单位 (盖章)	监理工程师:	总监理工程师:	
设计管理部	设计师:	设计经理:	
客户关系部	经办人:	负责人:	
项目工程部/工程管理部 (盖章)	工程经理:	项目总/工程管理 总监:	

注：本表格一式三份，承包单位、监理单位、发包单位各执一份。

## 第五章 投标人近两年财务报表汇总表

单位：万元

资产负债表				利润表			
2023 年		2024 年		2023 年		2024 年	
资产规模 (万元)	资产负债率	资产规模 (万元)	资产负债率	营业收入 (万元)	净利润 (万元)	营业收入 (万元)	净利润 (万元)
157590.50	62%	139918.52	57.77%	90680.48	24.44	60499.12	12.12

# 第六章 投标人近两年财务报表

## 第一节 2024 年财务报表

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

44030732

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。  
报告编码：粤25BSUP4XGC





## 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

*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：深圳市华海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		121,232.92	244,477.01
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		121,232.92	244,477.01
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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		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
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			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
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-11,760,153.89	-2,103,970.09
加：期初现金及现金等价物余额		57,710,252.67	59,814,222.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		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：深圳市华超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
<b>一、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>			
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		-	
<b>二、将净利润调节为经营活动的现金流量</b>			
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
<b>三、现金及现金等价物净增加情况</b>			
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、本年年末余额								
(一) 综合收益总额							-243,028.42	-243,028.42
(二) 股东投入和减少资本							220,029.31	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



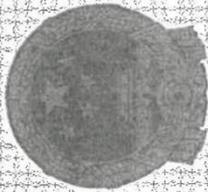
证书序号 0021853

### 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. 商事主体经营范围和许可审批项目等基本信息通过统一社会信用代码公示，扫码可查询相关信息。企业信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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09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>



姓名: 王德强  
 性别: 男  
 出生日期: 1991-11-13  
 工作单位: 亚太(集团)会计师事务所  
 身份证号: 440303199111131212  
 身份证号: 440303199111131212



**年度检验登记**  
 Annual Renewal Registration

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

  
 蔡洋明 474700250002

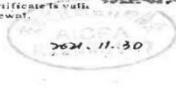
证书编号: 474700250002  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 深圳注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2020-01-31  
 Date of Issuance

  
 2020年12月28日

**年度检验登记**  
 Annual Renewal Registration

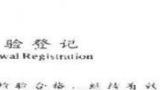
本证书检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

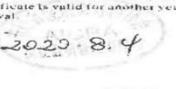
  
 2021.11.30

  
 2021年11月30日

**年度检验登记**  
 Annual Renewal Registration

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

  
 2020.8.4

  
 2020年8月4日

  
 2021年11月23日

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

同意调出: 王德强  
 Agree the holder to be transferred from: 王德强  
 转出协会盖章: 2022年1月14日  
 Stamp of the transferor Institute of CPAs: 2022年1月14日

同意调入: 公信永会计师事务所  
 Agree the holder to be transferred to: 公信永会计师事务所  
 转入协会盖章: 2022年1月30日  
 Stamp of the transferee Institute of CPAs: 2022年1月30日

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

同意调出: 王德强  
 Agree the holder to be transferred from: 王德强  
 转出协会盖章: 2022年1月2日  
 Stamp of the transferor Institute of CPAs: 2022年1月2日

同意调入: 公信永会计师事务所  
 Agree the holder to be transferred to: 公信永会计师事务所  
 转入协会盖章: 2022年4月2日  
 Stamp of the transferee Institute of CPAs: 2022年4月2日



姓名: 郑栩燕  
 Full name: 郑 女  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1973-08-10  
 Date of birth: 1973-08-10  
 工作单位: 深圳广信会计师事务所  
 Workplace: 深圳广信会计师事务所  
 身份证号码: 440524730810206  
 Identity card No.: 440524730810206



郑栩燕 474700250963

检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 474700250963  
No. of Certificate

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

发证日期: 2013 年 07 月 25 日  
Date of Issuance



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年 月 日  
/ /

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



474700250963  
深圳市注册会计师协会

## 第二节 2023 年财务报表

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 <http://acc.mof.gov.cn> 注册会计师行业统一监管平台进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
报告编码：粤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。



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：深圳市华商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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,100,125,924.81	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
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		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
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		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
<b>一、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>			
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		-	
<b>二、将净利润调节为经营活动的现金流量</b>			
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
<b>三、现金及现金等价物净增加情况</b>			
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										
	股本	其他权益工具			资本公积	减库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	170,000,000.00				167,292,059.37		-152,987.10		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		-152,987.10		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							152,987.10		344,134.38	3,097,209.41	3,594,330.89
（二）股东投入和减少资本							152,987.10		3,441,343.79		3,594,330.89
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									344,134.38	-344,134.38	
2、对所有者（或股东）的分配									344,134.38	-344,134.38	
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				25,401,759.17	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										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	其他权益工具	永续债							
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)										228,372,804.03	591,066,622.57
(一) 综合收益总额									24,447.70	220,029.31	244,477.01
(二) 股东投入和减少资本										244,477.01	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  
二〇一八年七月 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

