

标段编号： 2603-440306-04-01-978022002001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称： 深圳机场场区环境适应性改造项目施工总承包批量招标

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 中建东方装饰有限公司

日期： 2026年05月17日

**投标人基本情况一览表**

序号	投标单位名称	企业性质 (勾选其一)	企业同类工程业绩	拟派项目经理业绩
1	中建东方装饰有限公司	<input type="checkbox"/> 民营企业 <input checked="" type="checkbox"/> 国有企业 <input type="checkbox"/> 其他：(自行填写)	1、项目名称：渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程施工总承包（II 标段）；合同金额：13499.93 万元；合同签订时间：2023 年 10 月 9 日 2、项目名称：上海静安区常熟路 8 号项目总承包工程；合同金额：17386.62 万元；合同签订时间：2024 年 2 月 6 日 3、坪山河干流碧道工程（坪山河滨水公共空间景观环境提升工程）贯通工程施工总承包二标；合同金额：3974.43 万元；合同签订时间：2025 年 11 月 19 日	1、项目名称：渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程施工总承包（II 标段）；合同金额：13499.93 万元；竣工验收时间：2025 年 7 月 18 日

注：（1）证明资料要求详见招标文件第二章投标须知 三、招投标须知正文（六）定标《资信标要求一览表》。

（2）投标人须对填写的内容真实性负责，并将该表加盖单位公章上传至资信标投标文件中。

投标人基本情况一览表

序号	投标单位名称	企业性质 (勾选其一)	企业同类工程业绩	拟派项目经理业绩
1	中建东方装饰有限公司	<input type="checkbox"/> 民营企业 <input checked="" type="checkbox"/> 国有企业 <input type="checkbox"/> 其他: (自行填写)	1、项目名称: 渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程施工总承包 (II 标段); 合同金额: 13499.93 万元; 合同签订时间: 2023 年 10 月 9 日 2、项目名称: 上海静安区常熟路 8 号项目总承包工程; 合同金额: 17386.62 万元; 合同签订时间: 2024 年 2 月 6 日 3、坪山河干流碧道工程 (坪山河滨水公共空间景观环境提升工程) 贯通工程施工总承包二标; 合同金额: 3974.43 万元; 合同签订时间: 2025 年 11 月 19 日	1、项目名称: 渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程施工总承包 (II 标段); 合同金额: 13499.93 万元; 竣工验收时间: 2025 年 7 月 18 日

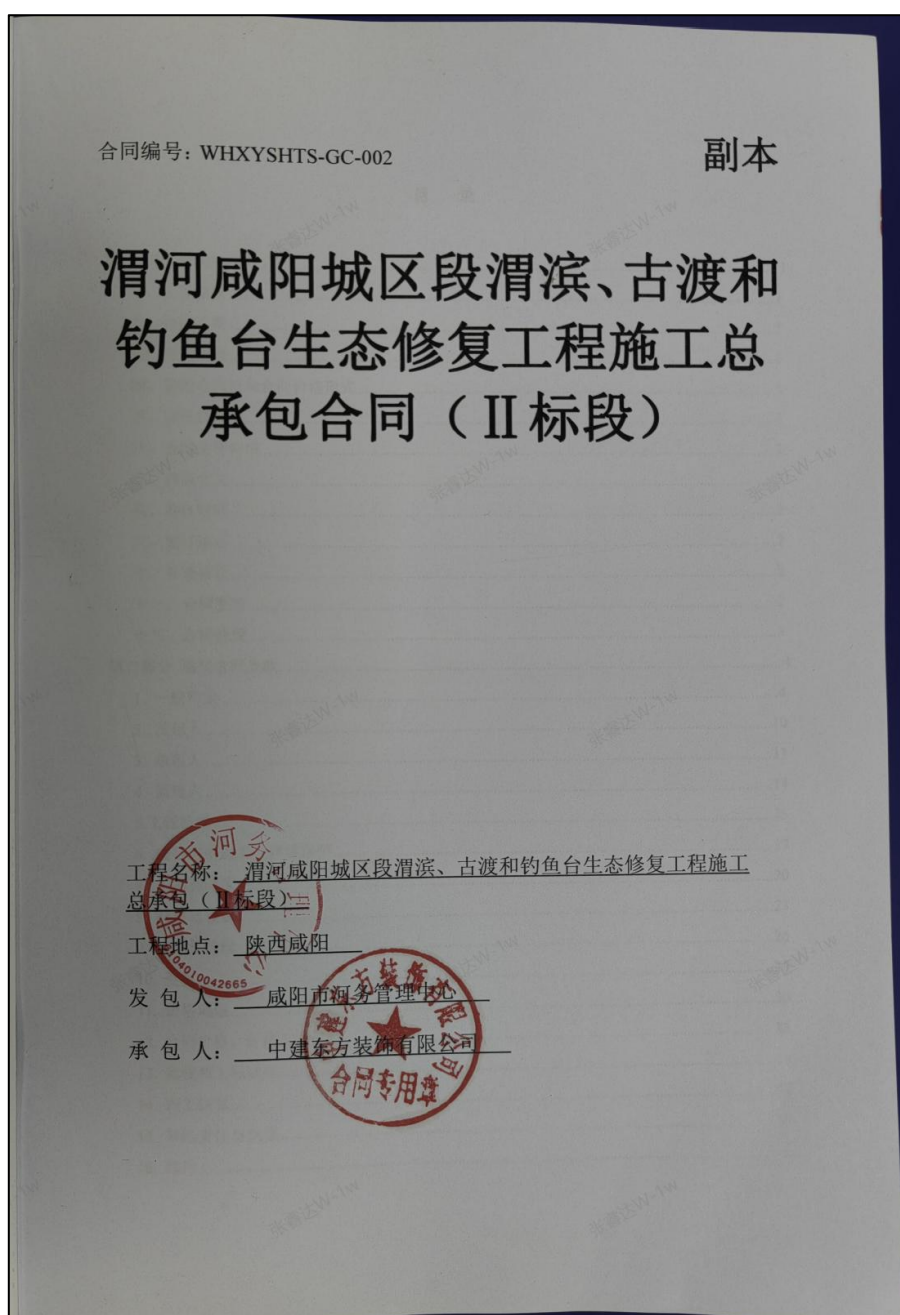
注: (1) 证明资料要求详见招标文件第二章投标须知 三、招投标文件正文 (六) 定标《资信标要求一览表》。

(2) 投标人须对填写的内容真实性负责, 并将该表加盖单位公章上传至资信标投标文件中。

# 企业业绩

## 1.渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程施工总 承包（II标段）

### 1.1 合同扫描件





(3) 暂列金额:

人民币 (大写) 壹仟零壹拾叁万肆仟零柒拾贰元零陆分 (¥ 10134072.06 元)。

2. 合同价格形式: 固定综合单价。

五、项目经理

承包人项目经理: 牟晨光。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

- (1) 中标通知书;
- (2) 投标函及其附录;
- (3) 专用合同条款及其附件;
- (4) 通用合同条款;
- (5) 技术标准和要求;
- (6) 图纸;
- (7) 已标价工程量清单或预算书;
- (8) 合同补充协议;
- (9) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分, 上述合同文件在前者为先, 补充协议与本合同效力一致。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改, 属于同一类内容的文件, 应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人法定代表人或者委托代理人签字, 并加盖公章。

七、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

八、签订时间

本合同于 2023 年 10 月 9 日签订。

九、签订地点

本合同在 陕西省咸阳市 签订。

十、补充协议

合同未尽事宜, 合同当事人另行签订补充协议, 补充协议是合同的组成部分。

十一、合同生效

本合同自双方盖章 (公章或合同章) 及法定代表人或授权委托人 (需有授权委托书) 签字, 并加盖本单位公章后生效。

十二、合同份数

本合同一式 贰拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 壹拾 份（伍 正 伍 副），承包人执 壹拾 份（伍 正 伍 副），正副本不一致的，以正本为准。

发包人：咸阳市河务管理中心（公章）

法定代表人或其委托代理人

（签字）

组织机构代码：

地 址：咸阳市秦都区秦皇南路1号桥

北路西大秦御港城 10 号楼

邮政编码：712000

电 话：

传 真： /

电子信箱： /

开户银行：

账 号：

承包人：中建东方装饰有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人

（签字）

组织机构代码：9131000063114641XT

地 址：上海市静安区场中路 1988 弄

2-5、8-11 号 1301 室

邮政编码：200435

电 话：021-50816176

传 真： /

电子信箱： /

开户银行：中国建设银行股份有限公司上海小木桥支行

账 号：31050163400000000311

## 1.2 竣工验收报告

**渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段)景观绿化工程单位工程外观质量验收表**

单位工程名称	渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) (景观绿化工程)	施工单位	中建东方装饰工程有限公司				
主要工程量	树木种植2982株,花卉栽植9163.2m <sup>2</sup> , 铺设草块和草卷113357.1m <sup>2</sup> ,透水面层 68791.36m <sup>2</sup> ,喷灌喷头84个,座椅135 套,标牌20处,果皮箱145套	评定日期	2015年7月18日				
项次	项目	标准分(分)	评定得分(分)				备注
			一级 100%	二级 90%	三级 70%	四级 0	
1	绿地的平整度及造型	6		5.4			
2	生长势	6		5.4			
3	植株形态	6			4.2		
4	植物配置	6	6				
5	乔灌木外观效果	7		6.3			
6	草卷、草块、草束外观效果	7		6.3			
7	花苗、地被、绿篱、模纹色 块植物外观效果	7			6.9		
8	园路:表面洁净	6		5.4			
9	色泽一致	6	6				
10	图案清晰	6			4.2		
11	广场平整度	6	6				
12	曲线圆滑	3	3				
13	假山、叠石:色泽相近	6	/	/	/	/	
14	纹理统一	3			2.1		
15	型自然完整	3		2.7			
16	水净水池:颜色、纹理、质 感协调统一	10	/	/	/	/	
17	设施安装:防锈处理、色泽 鲜明、不起皱皮及疙瘩	6		5.4			
合计		应得	84	分, 实得	73.3	分, 得分率	87.3 %
单 位	单 位 名 称	职 称	签 名				
项目法人	咸阳市水务管理中心	高级工程师					
代 管	深圳市润置城市建设管理有限公司	高级工程师					
监 理	普迈项目管理集团有限公司	高级工程师					
勘 察	陕西省水利电力勘测设计研究院	高级工程师					
设 计	同济大等建筑设计研究院 (集团)有限公司	高级工程师					
施 工	中建东方装饰工程有限公司	高级工程师					

渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段)桥梁工程单位工程外观质量验收表

单位工程名称	渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) (桥梁工程)		施工单位	中建东方装饰有限公司			
主要工程量	拱桥:级配碎石基层1176m <sup>2</sup> ,钢筋加工成型安装1个类型,12T,贴饰面砖300m <sup>2</sup> ,护栏22.8m;长廊:基坑开挖300m <sup>2</sup> ,钢结构184件,石材幕墙33.84m <sup>2</sup> ,屋面金属板222.34m <sup>2</sup>		评定日期	2015年7月18日			
项次	项目	标准分(分)	评定得分(分)				备注
			一级 100%	二级 90%	三级 70%	四级 0	
1	外部尺寸	20	20				
2	桥体立面表观质量	15		13.5			
3	桥面铺装表面平整度	20		18			
4	排水设施	15	/	/	/	/	
5	变型缝、结构缝	5	/	/	/	/	
6	建筑物表面	5		4.5			
7	电气管线(路)	10			7		
8	栏杆	10		9			
合计		应得 80 分, 实得 72 分, 得分率 90.0 %					
工程外观质量验收组成员	单位	单位名称	职称	签名			
	项目法人	咸阳市河务管理中心	高级工程师				
	代管	渭南市润置城市建设管理有限公司	高级工程师				
	监理	普迈项目管理集团有限公司	高级工程师				
	勘察	陕西省水利电力勘测设计研究院	高级工程师				
	设计	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	高级工程师				
	施工	中建东方装饰有限公司	高级工程师				

渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段)房屋建筑工程单位工程外观质量验收表

单位工程名称	渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) (房建拆除翻新工程)		施工单位	中建东方装饰有限公司			
主要工程量	钢管桁架安装260件,石材铺贴石材4842.76m <sup>2</sup> ,幕墙197.68m <sup>2</sup> ,板材隔墙5间,铝合金门窗11樘,人造板材幕墙273.031m <sup>2</sup> ,真石漆4321.17m <sup>2</sup> ,门窗套42樘,护栏扶手3处,卷材防水层958.262m <sup>2</sup> ,金属板铺装1200m <sup>2</sup>		评定日期	2025年7月18日			
项次	项目	标准分(分)	评定得分(分)				备注
			一级 100%	二级 90%	三级 70%	四级 0	
1	钢结构主体	7		6.3			
2	石材幕墙	8	8				
3	屋面	8			5.6		
4	室内墙面	7		6.3			
5	室内顶棚	7		6.3			
6	室内地面	7	/		/	/	
7	门窗	5		4.5			
8	台阶、坡道、散水	4			2.8		
9	管道接口、坡度、支架	4	/	/	/	/	
10	卫生器具、支架、阀门	4	/	/	/	/	
11	检查口、扫除口、地漏	4	/	/	/	/	
12	风管、支架	5	/	/	/	/	
13	风口、风阀	5	/	/	/	/	
14	风机、空调设备	5	/	/	/	/	
15	管道、阀门、支架	4	/	/	/	/	
16	绝热	4	/	/	/	/	
17	配电箱、盘、板、接线盒	4	/	/	/	/	
18	设备器具、开关、插座	4	/	/	/	/	
19	防雷、接地、防火	4	/	/	/	/	
合计	应得 46 分, 实得 39.8 分, 得分率 86.5 %						
工程外观质量验收组成员	单位	单位名称	职称	签名			
	项目法人	咸阳市水务管理中心	高级工程师	[Signature]			
	代管	深圳市润置城市建设管理有限公司	高级工程师	[Signature]			
	监理	普迈项目管理集团有限公司	高级工程师	[Signature]			
	勘察	陕西省水利电力勘测设计研究院	高级工程师	[Signature]			
	设计	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	高级工程师	[Signature]			
施工	中建东方装饰有限公司	高级工程师	[Signature]				

渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段)园林智能建筑工程单位工程外观质量验收表

单位工程名称	渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) (园林智能建筑工程)		施工单位	中建东方装饰工程有限公司			
主要工程量	公共广播系统设备安装246套,安全技术防范系统设备安装53套,线缆敷设15262m,机房防雷与接地1套,监控室灯具4套,插座:3套,开关:1套		评定日期	2015年7月18日			
项次	项目	标准分(分)	评定得分(分)				备注
			一级 100%	二级 90%	三级 70%	四级 0	
1	机房管线(路)及电气设备	30	30				
2	现场管线(路)及电气设备	30		27			
3	机房防雷、接地	40			28		
合计		应得 100 分, 实得 85 分, 得分率 85%					
工程外观质量验收组成员	单位	单位名称	职称	签名			
	项目法人	咸阳市水务管理中心	高级工程师				
	代管	深圳市海置城市建设管理有限公司	高级工程师				
	监理	普迈项目管理集团有限公司	高级工程师				
	勘察	陕西省水利电力勘测设计研究院	高级工程师				
	设计	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	高级工程师				
	施工	中建东方装饰工程有限公司	高级工程师				

渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) 建筑结构加固工程单位工程外观质量验收表

单位工程名称		渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) (建筑结构加固工程)		施工单位	中建东方装饰有限公司		
主要工程量		植筋: $\phi 14$ , 79根、 $\phi 8$ , 632根、 $\phi 10$ , 138根; 模板202m <sup>2</sup> ; 聚合物抹面砂浆139.4m <sup>3</sup>		评定日期	2021年7月18日		
项次	项目	标准分(分)	评定得分(分)				备注
			一级 100%	二级 90%	三级 70%	四级 0	
1	外部尺寸	15		13.5			
2	桥体立面表观质量	15		13.5			
3	桥面铺装表面平整度	20	70				
4	排水设施	10			7		
5	变型缝、结构缝	5	/	/	/	/	
6	建筑物表面	5		4.5			
7	电气管线(路)	10		9			
8	栏杆	10	10				
9	灯光照明	10		9			
合计		应得	95	分, 实得	86.5	分, 得分率	91.1 %
工程外观质量验收组成员	单位	单位名称	职称	签名			
	项目法人	咸阳市水务管理中心	高级工程师				
	代 理	深圳市润置城市建设管理有限公司	高级工程师				
	监 理	普迈项目管理集团有限公司	高级工程师				
	勘 察	陕西省水利电力勘测设计研究院	高级工程师				
	设 计	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	高级工程师				
施 工	中建东方装饰有限公司	高级工程师					

渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) 驿站单位工程外观质量验收表

单位工程名称	渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) (驿站工程)		施工单位	中建东方装饰工程有限公司			
主要工程量	真石漆360m <sup>2</sup> , 玻璃幕墙136m <sup>2</sup> , 卷材防水保温层958.262m <sup>2</sup> , 筒瓦屋面220m <sup>2</sup> , 吊顶80m <sup>2</sup> , 石材铺装568.6m <sup>2</sup> , 木门1樘, 金属门窗3樘, 场平绿化:300m <sup>2</sup> , 苗木:13株, 配电箱1套, 接地1处, 围墙46.5m		评定日期	2015年7月18日			
项次	项目	标准分(分)	评定得分(分)				备注
			一级 100%	二级 90%	三级 70%	四级 0	
1	铝板格栅	17		15.7			
2	真石漆	17		15.7			
3	玻璃幕墙	8	8				
4	屋面	8		7.2			
5	室内墙面	7		6.3			
6	室内顶棚	7	/	/	/	/	
7	室内地面	7	/	/	/	/	
8	门窗	5		4.5			
9	台阶、坡道、散水	4			2.8		
10	管道接口、坡度、支架	4		3.6			
11	检查口、扫除口、地漏	4	/	/	/	/	
12	配电箱、盘、板、接线盒	4			2.8		
13	设备器具、开关、插座	4	/	/	/	/	
14	防雷、接地、防火	4		3.6			
合计		应得 78 分, 实得 69.4 分, 得分率 89.0 %					
工程外观质量验收组成员	单位	单位名称	职称	签名			
	项目负责人	咸阳市水务管理中心	高级工程师				
	代管	深圳市润置城市建设管理有限公司	高级工程师				
	监理	普迈项目管理集团有限公司	高级工程师				
	勘察	陕西省水利电力勘测设计研究院	高级工程师				
	设计	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	高级工程师				
施工	中建东方装饰工程有限公司	高级工程师					

## 2. 上海静安区常熟路 8 号项目总承包工程

### 2.1 合同扫描件

合同编号:【        】  
SHJA-JSMT-026

上海静安区常熟路 8 号项目总承包工程

**施工合同**

发 包 人: 中国平安人寿保险股份有限公司

承 包 人: 中建东方装饰有限公司

日 期: 2024 年 2 月 6 日

工程地点: 上海静安区常熟路 8 号

1 / 151

## 第一章 合同协议书

发包人（甲方）：中国平安人寿保险股份有限公司

地址：【深圳市福田区福田街道益田路 5033 号平安金融中心 14、15、16、37、41、44、45、46、54、58、59 层】

法定代表人：【杨铮】

承包人（乙方）：中建东方装饰有限公司

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

法定代表人：【郭景】

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就乙方承包上海静安区常熟路 8 号项目总承包工程（下称“本工程”或“本项目”）施工事宜协商一致，订立本合同，以资信守。

### 1. 工程概况

1.1 工程名称：上海静安区常熟路 8 号项目总承包工程；

1.2 工程地点：上海静安区常熟路 8 号；

1.3 工程概况：项目定位为市中心高密康养社区产品，项目整体物业占地 7285 m<sup>2</sup>，总建筑面积 64208 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 54875 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 9333 m<sup>2</sup>，其中涉及改造康养社区部分的地上建筑面积 36379 m<sup>2</sup>，地下 9333 m<sup>2</sup>，其余为保留办公业态等。

### 2. 工程承包范围

2.1 承包人施工范围：本工程的承包人施工范围为包括土建总包施工内容及幕墙门窗专业分包所对应的施工内容等，具体以招标文件及附件《上海静安区常熟路 8 号项目总包工程招标技术要求》（下称《总包工程招标技术要求》）为准，包括招标图纸和答疑所包含的所有内容，但不包括《总包工程招标技术要求》约定的独立工程、专业分包工程（幕墙门窗专业分包除外），以及招标清单中甲供材等内容及特殊说明项目。

2.2 承包人管理配合范围：具体管理配合内容详见合同通用条款、合同专用条款、承包范围及工作内容、工程照管、总包管理配合及《总包工程招标技术要求》等具体内

容。

2.3 其他约定：发包人有权根据实际需要调整上述范围并相应调整合同价款，承包人必须遵从；发包人无需向承包人承担违约或赔偿责任。

### 3. 合同工期

计划开工日期：2024年2月20日。实际开工日期以发包人或者监理工程师经发包人批准后发出的开工通知中载明的开工日期为准，若发包人与监理工程师发出的开工通知所载开工日期不一致，以发包人发出的开工通知为准。

计划竣工日期：2025年3月20日。

合同工期总日历天数：395天。

具体要求详见合同专用条款及《总包工程招标技术要求》。

### 4. 质量标准

工程质量标准：详见《总包工程招标技术要求》。本工程质量必须达到设计要求和规范要求，更应符合国家和项目所在地之法规、规范，如设计要求与上述规范或规定之间有不一致之处则按较高标准执行，具体要求详见附件：《总包工程招标技术要求》。

### 5. 合同价款

#### 5.1 合同价款

不含税金额★：人民币（大写）壹亿肆仟伍佰肆拾万柒仟零玖拾捌元肆角玖分（¥145,407,098.49元）；

发票种类：增值税专用发票；

增值税率：9%；

增值税额：人民币（大写）壹仟叁佰零捌万陆仟陆佰叁拾捌元捌角陆分（¥13,086,638.86元）；

价税合计金额：人民币（大写）壹亿伍仟捌佰肆拾玖万叁仟柒佰叁拾柒元叁角伍分（¥158,493,737.35元）。

合同价格汇总主要如下表，具体详见附件

序号	工程名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	不含税工程造价 (元)	增值税 率(%)	含税工程造价 (元)
1	施工措施项目及 总包配合费	40,997.80	7,348,448.69	9%	8,009,809.07
2	土建工程清单汇 总表	40,997.80	7,913,133.78	9%	8,625,315.82

3	安装工程清单汇总表	40,997.80	793,201.83	9%	864,589.99
4	门窗幕墙工程清单汇总表	35,856.20	31,370,662.82	9%	34,194,022.47
5	消防工程	40,997.80	5,504,587.16	9%	6,000,000.00
6	加固工程	40,997.80	13,761,467.89	9%	15,000,000.00
7	裙房精装修工程	40,997.80	36,697,247.71	9%	40,000,000.00
8	机电工程	40,997.80	22,935,779.82	9%	25,000,000.00
9	智能化工程	40,997.80	13,761,467.89	9%	15,000,000.00
10	电梯工程	40,997.80	2,752,293.58	9%	3,000,000.00
11	泛光照明工程	40,997.80	2,568,807.34	9%	2,800,000.00
	合计	40,997.80	145,407,098.49	9%	158,493,737.35

本合同计价模式为：

除暂定项（具体详见工程量清单）外，根据本合同约定的承包范围、招标图纸及《总包工程招标技术要求》实行固定总价包干。

综合单价包干合同，除施工措施项目包干及总包管理配合中以项包干的费用以外，其他项目按照工程量清单所列固定综合单价包干，工程量按甲乙双方共同确认的竣工验收合格的承包人合格工程量确定，工程价款按照固定综合单价及最终确定的工程量按实结算。

★不含税金额指不含增值税额。

★若因国家税收政策变动，导致实际发票开具税率低于本合同约定的税率，在保持不含税价款不变，按照实际开具发票税率计算调整税款和含税总价款后，发包人与承包人重新签订补充协议。

#### 5.2 开票信息及指定收款账户

##### 5.2.1 发包人付款账户信息

账户户名：平安颐年城静安8号

账户账号：4000020838000305602

开户行：中国工商银行股份有限公司深圳八卦岭支行

##### 5.2.2 发包人开票信息及承包人指定收款账户：

发包人委托发包人上海分公司即中国平安人寿保险股份有限公司上海分公司推进税务核算相关工作，承包人需按以下表格中发包人提供的开票信息开具发票：

付款信息	发包人	承包人
账户名称	中国平安人寿保险股份有限公司 上海分公司	中建东方装饰有限公司

者有利于发包人的，则按投标文件的该等标准、要求执行。投标文件及澄清补充文件的标准、要求是否高于其他合同文件，是否有利于发包人，以发包人的认定为淮。

6.6 特别说明，合同附件《总包工程招标技术要求》与合同条款、施工图纸、其他技术标准、规范及规程之间不一致的，按对承包人要求更严格及对发包人更有利的标准执行。

6.7 承包人在投标期间提交的资料中任何与招标文件内容不符的自拟条件和说明，以及在往来澄清、答疑中的询问或回复，如有相较招标文件减损发包人权益或增加发包人责任或义务的内容，除在合同文件中被发包人特别以书面形式明示接受的以外均属无效。所有于缔约（投标）过程中承包人所提交的技术标文件、图纸、施工组织方案设计、措施项目建议、深化设计概念及图纸及其他一切技术参数、规格规范、技术说明书等技术资料均只可作为参考之用，不具有合同约束力；此等技术资料须按合同文件之要求在正式施工前重新提交予发包人作出审批及认可，而重新提交的技术资料的标准和要求均不得低于投标文件技术标的标准和要求。若未能满足先前缔约（投标）文件技术标的标准和要求，承包人须对此等技术资料进行修改，直至发包人满意为止，相关引致的费用包括由于施工技术或工艺的修改而造成的额外支出及费用，以及由此导致的工期延误，均须由承包人承担。

6.8 为确保总包管理配合范围内的专业分包工程的工程质量及管理秩序，承包人承诺，经发包人确认的各专业分包工程的工程招标技术要求为本合同的组成部分，承包人应无条件遵照执行。

## 7. 合同生效

7.1 合同签订时间：2024年 2 月 6 日

7.2 合同签订地点：上海市静安区

7.3 本合同未尽事宜由双方当事人另行签订补充协议，补充协议是本合同的组成部分。

7.4 本合同自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖双方公章后生效。

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

【本页为《上海静安区常熟路8号项目总承包工程合同》签署页】

发包人（公章）  
法定代表人（签字）  
委托代理人（签字）  
电话：  
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）  
电话：  
邮编：  
电子邮箱：（必须填写）

## 2.2 竣工验收报告

### 上海市建筑工程竣工验收合格通知书 (特殊类装修项目)

编号: LS231200853ZSYS001

(建设单位): 中国平安人寿保险股份有限公司

你单位编号为: LS231200853 的 \_\_\_\_\_

上海静安区常熟路8号项目装修工程(验收2)

已于 2025 年 04 月 30 日完成特殊类建筑装饰装修工程的竣工验收(含质量和消防), 特发此通知书。



上海市静安区建设和管理委员会

2025 年 04 月 30 日

## 竣工验收装修工程明细表

LS231200853ZSYS001-上海静安区常熟路8号项目装修工程（验收2）

编号	建筑名称/装修名称	装修建筑面积（m <sup>2</sup> ）	装修内容
D0001	1号—康养服务中心	15536.15	地下部分：B1层和B2层，地下停车库、机房、后勤服务用房、设备用房，5141.60m <sup>2</sup> ；地上部分：养老服务机构和屋面机房、设备层，10394.55m <sup>2</sup> 。

### 3. 坪山河干流碧道工程(坪山河滨水公共空间景观环境提升工程)贯通工程施工总承包二标

#### 3.1 合同扫描件

合同编号：PSCG20250188-GCGLZ003

**坪山河干流碧道工程(坪山河滨水公共空间景观环境提升工程)贯通工程施工总承包二标工程施工合同**

工程名称：坪山河干流碧道工程(坪山河滨水公共空间景观环境提升工程)贯通工程施工总承包二标

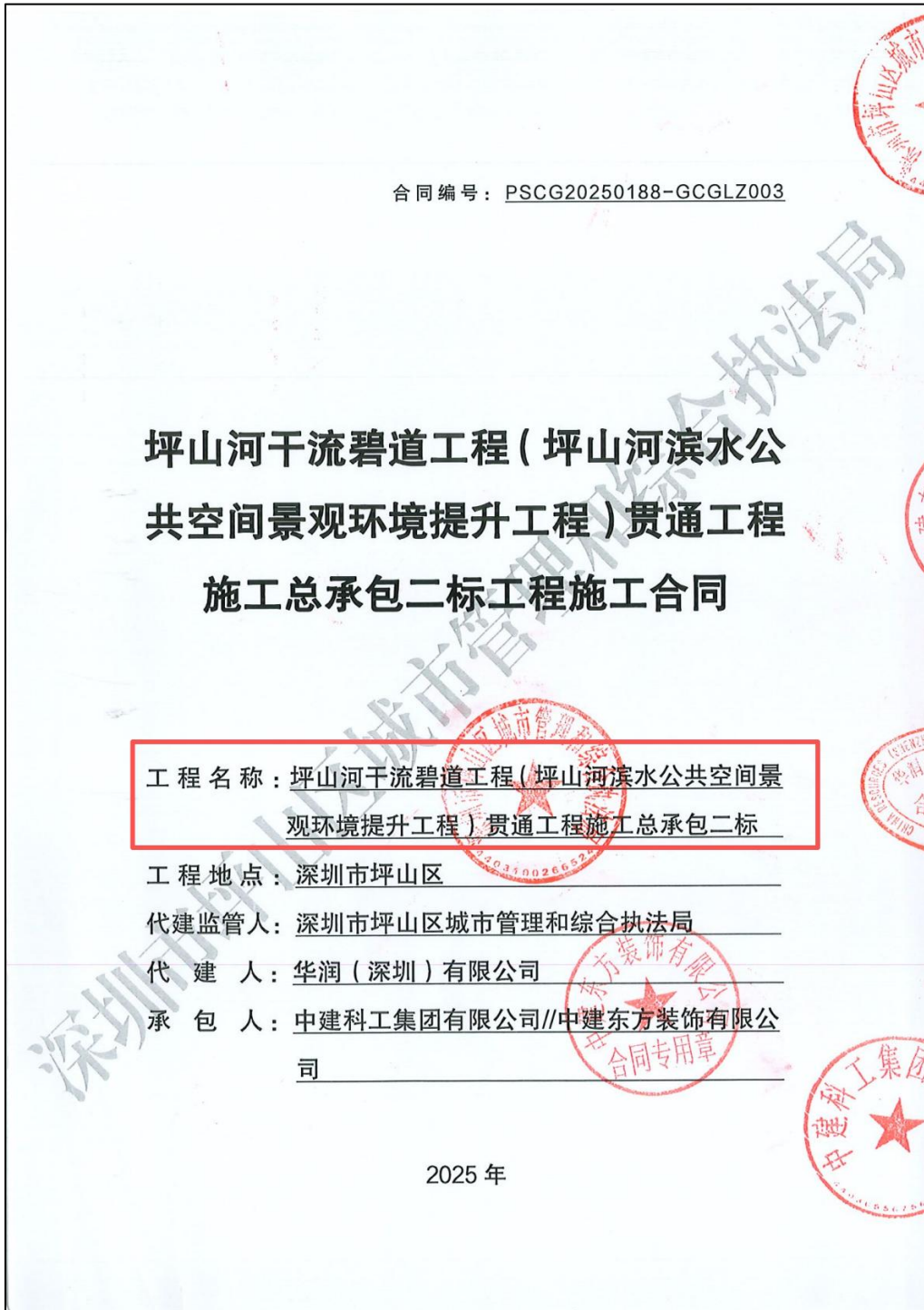
工程地点：深圳市坪山区

代建监管人：深圳市坪山区城市管理和综合执法局

代建人：华润(深圳)有限公司

承包人：中建科工集团有限公司//中建东方装饰有限公司

2025 年

The image shows a scanned contract document with a large, faint watermark of '深圳市坪山区城市管理和综合执法局' (Shenzhen Pingshan District Urban Management and Comprehensive Enforcement Bureau) across the center. Several red circular official stamps are visible: one in the top right corner, one in the middle right, one in the bottom right, and one in the bottom center. The bottom center stamp contains the text '中建东方装饰有限公司 合同专用章' (Zhongjian Dongfang Decoration Co., Ltd. Contract Special Seal). The contract details are printed in black text on a white background, with the project name and number underlined.

## 第一部分 协议书

代建监管人：深圳市坪山区城市管理和综合执法局

统一社会信用代码：11440300695597658H

地址：深圳市坪山区龙田街道锦绣西路 25 号政府第二办公大楼 5 楼

负责人：吴仲兵

联系人：邓兆祥

联系电话：15989570940

电子邮箱：280851005@qq.com

代建人：华润（深圳）有限公司

统一社会信用代码：91440300100018574B

地址：深圳市南山区深南大道 9668 号华润置地大厦 B 座

法定代表人：方朋

联系人：李荣辉

联系电话：13530097567

电子邮箱：lironghui10@crland.com.cn

承包人 1：中建科工集团有限公司

统一社会信用代码：914403006803525199

地址：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3331 号中建科工大厦 38 层  
3801

法定代表人：吴红涛

联系人：李健

联系电话：15577777283

电子邮箱：995009989@qq.com

承包人 2：中建东方装饰有限公司

统一社会信用代码：9131000063114641XT

地址：上海市静安区场中路 1988 弄 2-5、8-11 号 1301 室

法定代表人：郭景

联系人：邹锋

联系电话：15871170440

电子邮箱：125223617@qq.com

鉴于：

1. 承包人已明确知悉代建监管人已将坪山河干流碧道工程(坪山河滨水公共空间景观环境提升工程)贯通工程(下称“本项目”)委托给代建人进行实施代建，并与代建人签订了《坪山河干流碧道工程(坪山河滨水公共空间景观环境提升工程)贯通工程代建合同》(合同编号：PSCG20240436-YL136，以下简称“代建合同”)，承包人对代建监管人授予代建人的权利无任何异议。

2. 承包人已认真查阅、理解代建人招标文件的全部内容，并愿意按照本合同的条件承揽本项目的施工。

3. 代建人、承包人同意本合同涉及承包人的所有扣款、罚款和违约金(含承包人应向代建人支付的所有扣款、罚款和违约金)均由代建监管人在进度款审批、支付中进行扣除。

4. 代建人除承担代建管理责任引起的相关处罚以外，原则上不承担任何相关费用及垫资，即本合同中约定的代建人承担的费用等同于代建监管人承担，但因代建人过错导致的相关费用，仍应由代建人承担。

基于上述情况，依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

## 一、工程概况

工程名称：坪山河干流碧道工程(坪山河滨水公共空间景观环境提升工程)贯通工程施工总承包二标

工程地点：深圳市坪山区

核准(备案)证编号：/

工程规模及特征：

坪山河位于东江淡水河上游，是淡水河一级支流，属东江水源地，石井排洪渠、麻

雀坑水、田头河、石溪河、污泥坑水库排洪渠等 12 条河流，二三级支流 10 条。深圳市境内（即上洋断面以上）流域面积（集雨面积）129.4 平方公里，河长 15.1 公里。现状河道宽 20-90 米，河床高程 24.0-57.0 米。

本次招标范围为坪山河干流碧道工程（坪山河滨水公共空间景观环境提升工程）贯通工程施工总承包二标，本标段位于东纵路下游：东纵路下游-深惠交界延伸段 1.2 公里，全长约 9 公里，施工面积约 54.7 万平方米（最终以施工图为准）。

资金来源：财政投入 100 %；国有资本 0 %；集体资本 0 %；民营资本 0 %；外商投资 0 %；混合经济 0 %；其他 0 %。

## 二、工程承包范围

包括但不限于桥梁工程、园建工程、绿化工程、景观机电工程、海绵城市、拆除工程、市政管线改迁工程等以及代建人交与承包人的其他工作。所有的细目详见合同图纸、技术要求、工程量清单及合同其他文件，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作，代建人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行。

## 三、合同工期

计划开工日期：2025 年 12 月 1 日（为暂定时间，以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准）；

计划初验时间：2027 年 2 月 15 日（为暂定时间，以监理人签发的开工令日期加施工工期为准）；

计划竣工日期：2027 年 8 月 16 日（为暂定时间，包含 6 个月成活期养护）；

合同工期总日历天数 623 天，其中施工工期总日历天数 441 天，养护期总日历天数 182 天。

招标工期总日历天数 623 天。

定额工期总日历天数 1 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 1%（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：工程质量达到合格标准，应符合国家、广东省、深圳市现行有关

法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准。当合同约定的质量要求与相关法律、法规、规范和技术标准矛盾时，以较高要求为准。

质量目标：符合华润置地工程高品质标准，工程项目评选获得风景园林协会的园林工程奖，华润置地第三方检查过程及交付评估要求，华润置地城市建设事业部第三方质量检查分数不低于86分。

## 五、签约合同价

暂含税人民币（大写）玖仟玖佰叁拾陆万零捌佰陆拾元零肆角玖分（¥99360860.49），不含税合同价为：¥91156752.74（本合同的不含税金额根据增值税率9%计算，仅供印花税申报参考）；

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写）叁佰柒拾壹万伍仟捌佰陆拾贰元捌角肆分（¥3715862.84）；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）  （¥  ）；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）  （¥  ）；

(4) 暂列金额：

人民币（大写）伍佰伍拾叁万元整（¥5530000）。

本合同采用**固定单价**的合同形式。除本合同另有约定外，合同项目单价一经代建人和承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为：承包人已充分考虑了按招标文件和合同条款及施工组织设计中的工程承包范围、质量标准、工期等要求、人工费、材料费、材料检测费、机械费、水电费、运输费、二次搬运费、管理费、损耗费、技术措施费、临时设施费用、安全文明施工费、现有场地平整与排水费、需挖、填、换土（包括但不限于为保证设备、人员的行走、支设、施工等操作对不良土质如：淤泥质土、泥浆、砂层的换填）所产生的一切费用，接受场地，包括地面现有之任何固定的、临时的废弃设施及物料，提供或

- (7)本合同第二部分的通用条款;
- (8)本工程招标文件(含投标报价规定)及招标答疑补遗;
- (9)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代建人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (10)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (11)图纸和技术要求(如有);
- (12)已标价工程量清单;
- (13)代建监管人、代建人和承包人三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

本协议书有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 九、承诺

- 1.代建监管人承诺按照法律规定履行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支付义务。
- 2.代建人承诺,按照本合同的约定,履行代建人应履行的职责。
- 3.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。
- 4.代建监管人、代建人和承包人三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:2025年11月19日;

订立地点:深圳市坪山区区政府第二办公楼

代建人、代建监管人和承包人约定本合同自三方法定代表人(负责人)或其委托代理人签章并加盖各方公章或合同专用章后成立生效。

本合同一式12份,均具有同等法律效力,代建监管人执4份、代建人执5份、承包人执3份。

(本页无正文，为合同签订页)

代建监管人 (盖章): 深圳市坪山区城市管理和综合执法局



负责人 (签章):

委托代理人 (签章):



代建人 (盖章): 华润 (深圳) 有限公司



法定代表人 (签章):

委托代理人 (签章):



承包人 (盖章): 中建科工集团有限公司



法定代表人 (签章):

委托代理人 (签章):



承包人 (盖章): 中建东方装饰有限公司



法定代表人 (签章):

委托代理人 (签章):



### 3.2 联合体协议

坪山河干流碧道工程（坪山河滨水公共空间景观环境提升工程）贯通工程施工总承包二标工程联合体合作协议

工程名称：坪山河干流碧道工程（坪山河滨水公共空间景观环境提升工程）贯通工程施工总承包二标工程

工程地点：深圳市南山区

甲方：中建科工集团有限公司

乙方：中建东方装饰有限公司

签订日期：2026年  月  日

合同专用章



## 第一章 总则

### 一、制定本协议目的

为优质、高效、安全、经济的确保坪山河干流碧道工程（坪山河滨水公共空间景观环境提升工程）贯通工程施工总承包二标工程项目顺利交付，为规范行为、理顺关系、提高效率，促进项目实施，特制定本协议。

### 二、制定本协议依据

- 1、《坪山河干流碧道工程（坪山河滨水公共空间景观环境提升工程）贯通工程施工总承包二标工程招标文件》
- 2、《坪山河干流碧道工程（坪山河滨水公共空间景观环境提升工程）贯通工程施工总承包二标工程投标文件》
- 3、《坪山河干流碧道工程（坪山河滨水公共空间景观环境提升工程）贯通工程施工总承包二标工程合同》

### 三、术语定义或解释

#### 1、联合体

指坪山河干流碧道工程（坪山河滨水公共空间景观环境提升工程）贯通工程施工总承包二标工程项目联合体。

#### 2、联合体牵头单位

指中建科工集团有限公司。

#### 3、联合体成员单位

指中建科工集团有限公司(以下简称“中建科工”)和中建东方装饰有限公司（以下简称“东方装饰”）。

#### 4、联合体成员单位项目部（组）

指联合体各成员单位为坪山河干流碧道工程（坪山河滨水公共空间景观环境提升工程）贯通工程施工总承包二标工程项目实施而组建的，代表各自单位履约的项目管理组织。

#### 5、外协单位

指联合体成员单位以外，项目实施过程中有工作联系的所有单位。

#### 6、主合同

指联合体与业主签订的《坪山河干流碧道工程（坪山河滨水公共空间景观环境提升工

程)贯通工程施工总承包工程合同》(简称“总承包合同”)

## 第二章 项目管理工作关系

### 一、项目管理基本原则

- 1、遵守总承包合同及联合体其他各项约定。
- 2、本着“责任明确，利益分享”的原则，联合体各单位按所分担任务承担总承包合同规定的履约责任，享有任务实施所带来的收益，承担任务实施中相应的风险。
- 3、联合体各单位及其项目部(组)要充分发挥各自优势，分工协作，相互提供便利条件。
- 4、联合体各单位承受所承担的任务范围内由于优化设计或其他原因所节省或增加的费用，共享工程业绩，技术总结等。

### 二、项目管理各层定位

联合体各成员单位项目部(组)在牵头单位统筹协调下开展工作，遵守管理制度，执行管理指令。同时各项目部(组)受本单位委托全权实施管理与控制工作，是本单位在该项目所承担的工作范围内工程的合同履约责任主体，对本工作范围内工程实施过程中的安全、质量、工期、成本等管理目标以及合同项下的规定要求承担合同主体责任。

### 三、合同履约责任分担

- 1、联合体各成员单位项目部作为本单位在该项目所承担的工作范围内工程的合同履约责任主体，对工程的工期、质量、成本、职业健康与安全、环境保护等管理目标以及合同项下的规定要求承担合同主体责任；如有联合体，对联合体商行为负责。
- 2、当各成员单位项目部出现不能保证项目控制目标实现情况时(例如没有按要求完成所负责范围工作造成其他单位后续工作的延误、所负责部分工程进度明显滞后不能保证总体进度目标实现、出现严重质量安全事故、存在重大质量缺陷和安全隐患、严重违反文明环保施工要求等等)，由此引起的业主处罚和相应损失由各成员单位项目部自负。
- 3、如果由于联合体各单位项目部(组)的责任，导致业主向为牵头单位提供履约担保的银行主张赔偿，牵头单位有权从相应责任人所属单位向发包人出具履约担保的银行主张同等金额的赔偿。
- 4、若因联合体任何一方原因导致项目或各自所属公司收到红牌、信用中国等外部行政处罚，由各自单独承担行政处罚，确保不影响联合体另一方。



### 第三章 联合体各单位任务及费用划分

#### 一、合同施工界面划分

中建科工集团有限公司与中建东方装饰有限公司按照 6:4 的比例划分工作，即中建科工占签约合同价 60%，东方装饰占签约合同价 40%，最终金额以业主确认后的结算金额为准，仍按照上述的 6:4 的比例划分。其中（分区 A-1、A-2、A-3、B-1、B-2、B-3、B-4、B-5、B-6、B-7、C-1、C-2、C-3、C-4、C-7、C-8、C-9、C-10 及赤坳桥）由东方装饰负责施工，如该区域最终产值未达到结算额的 40%，则 C-4、C-10 往东方向继续施工，直到总产值达到最总结算额 40% 为止。

#### 二、签约合同价

暂定含税人民币（大写）玖仟玖佰叁拾陆万零捌佰陆拾元零肆角玖分（¥99360860.49），税率 9%。

其中：

中建科工集团有限公司含税工程费用：人民币（大写）伍仟玖佰陆拾壹万陆仟伍佰壹拾陆元贰角玖分（¥59616516.29 元），税率 9%。

中建东方装饰有限公司含税工程费用：人民币（大写）叁仟玖佰柒拾肆万肆仟叁佰肆拾肆元贰角（¥39744344.2 元），税率 9%。

#### 三、其他费用约定

1、办公区及生活区租赁：由科工提供工程现场办公室，东方装饰按照实际发生的总金额的最终履约额度实际占比分摊。

2、水电费用：办公区水电费由牵头方统一进行缴纳，东方装饰按照实际发生的总金额的最终履约额度实际占比分摊。

3、其他费用：包括建筑工程一切险、工伤保险、团体意外险（若牵头人购买，则按照履约额度实际占比分摊，若独立购买保险，则成本各自承担）、安全生产责任险、履约保函、工人工资保函等、招标代理费、因关键人员未到岗所产生的罚款等双方应共担费用，由牵头方负责办理，东方装饰按照最终履约额度实际占比分摊。

4、垃圾清运费及检验试验费：按照“谁发生，谁承担”原则。

5、如果上诉界面划分区域中，应由东方装饰施工的范围但东方装饰因各种原因未施工，为保证履约由中建科工施工，所发生的所有费用均由东方装饰承担。

## 第五章 协议书其他要求

### 一、协议的白更

联合体双方任何一方需要变更合同条款，均须书面通知对方，经双方协商一致，达成书面意见。双方未达成书面意见前，本合同仍然有效，仍应继续履行。

### 二、协议解决

1、联合体双方经协商一致，可以解除协议。

2、不论何种原因导致与业主之间的总包合同解除时，联合体双方之间的协议同时无条件解除。

3、有下列情形之一的，联合体任何一方均可解除或要求更改本协议：

- ① 因不可抗力致使不能实现协议目的；
- ② 在双方协议履约期间，对方明确表示或者以自己的行为表明不行主要义务；
- ③ 对方迟延履行主要义务，经催告后在合理期限内仍未行；
- ④ 对方迟延履行义务或者有其他违约行为致使不能实现协议目的。

### 三、违约责任

联合体双方应本着诚实信用的原则，严格、准确和充分地履行本协议，任何一方不履行本协议义务或履行本协议不符合约定的，均应赔偿由此给守约方造成的直接损失以及维权成本，包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、担保费、律师费等。前述直接损失不包括预期利润的损失、使用损失、收益损失以及资金成本等。

### 四、保密协议

联合体双方都应在此次合作项目中涉及的有关对方业务及其他方面相关资料给予高度保密，在未得到对方授权的情况下，双方都不得向第三方泄露、不得以此牟利，否则，被泄露方将有权追究泄露方相关法律责任。

### 五、争议解决方式

凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会，按照仲裁申请时中国国际经济贸易仲裁委员会现行有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地是深圳。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

六、联合体双方可就本协议未尽事项，另行协商作出补充协议。

七、本协议一式陆份，联合体双方各持叁份，本协议自双方签字盖章之日起生效，到期自然终止。如有未尽事宜，双方本着友好合作的原则商议解决。

联合体牵头单位：

法定代表人或

授权委托人：

签订地点：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路3331号中建科工大厦  
38层3801

签订日期： 年 月 日



联合体其他成员：

法定代表人或

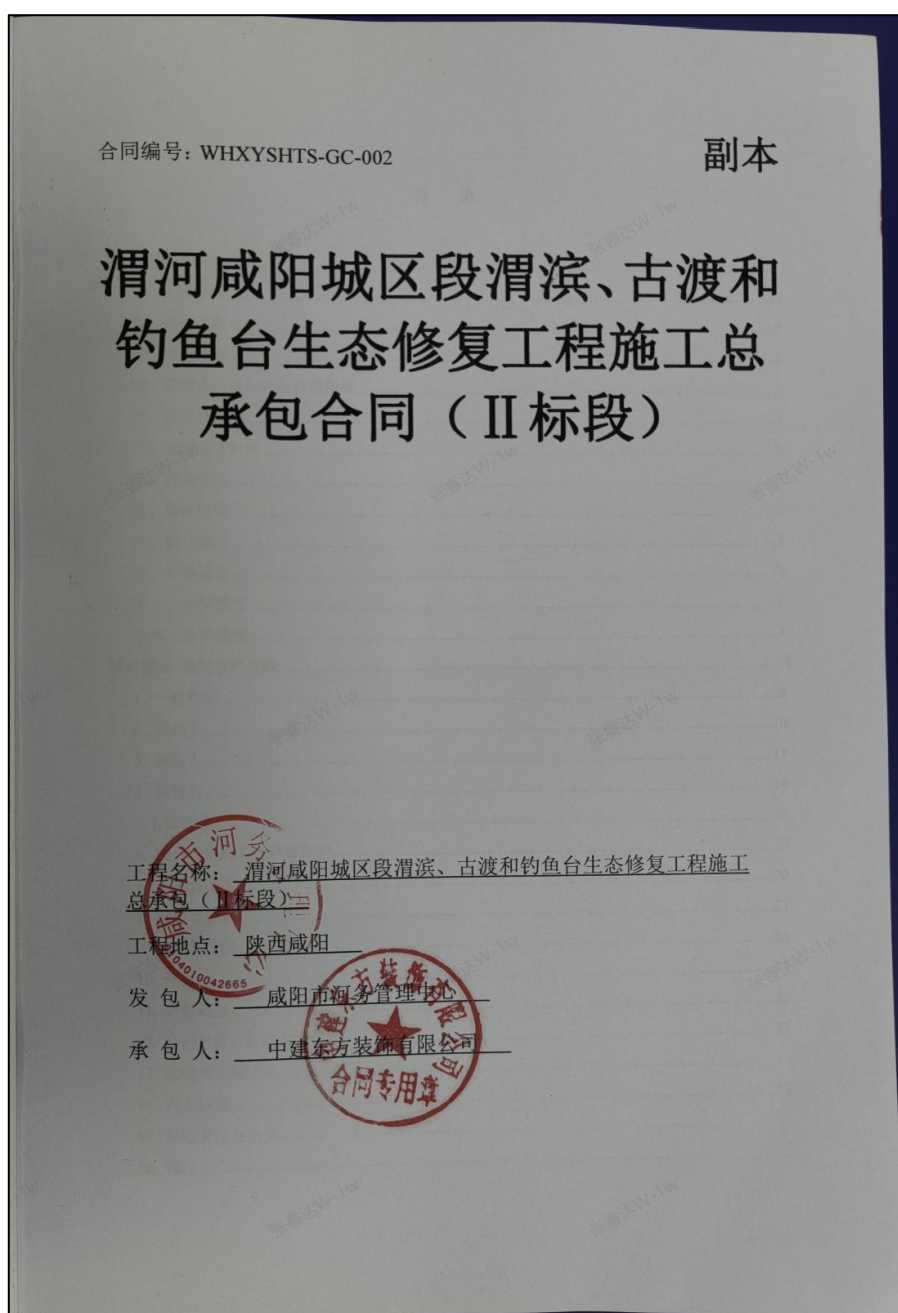
授权委托人：



# 拟派项目经理业绩

## 1.渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程施工总 承包（II标段）

### 1.1 合同扫描件





(3) 暂列金额:

人民币 (大写) 壹仟零壹拾叁万肆仟零柒拾贰元零陆分 (¥ 10134072.06 元)。

2. 合同价格形式: 固定综合单价。

五、项目经理

承包人项目经理: 牟晨光。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

- (1) 中标通知书;
- (2) 投标函及其附录;
- (3) 专用合同条款及其附件;
- (4) 通用合同条款;
- (5) 技术标准和要求;
- (6) 图纸;
- (7) 已标价工程量清单或预算书;
- (8) 合同补充协议;
- (9) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分, 上述合同文件在前者为先, 补充协议与本合同效力一致。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改, 属于同一类内容的文件, 应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人法定代表人或者委托代理人签字, 并加盖公章。

七、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

八、签订时间

本合同于 2023 年 10 月 9 日签订。

九、签订地点

本合同在 陕西省咸阳市 签订。

十、补充协议

合同未尽事宜, 合同当事人另行签订补充协议, 补充协议是合同的组成部分。

十一、合同生效

本合同自双方盖章 (公章或合同章) 及法定代表人或授权委托人 (需有授权委托书) 签字, 并加盖本单位公章后生效。

十二、合同份数

本合同一式 贰拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 壹拾 份（伍 正 伍 副），承包人执 壹拾 份（伍 正 伍 副），正副本不一致的，以正本为准。

发包人：咸阳市河务管理中心（公章）

法定代表人或其委托代理人

（签字）

组织机构代码：

地 址：咸阳市秦都区秦皇南路1号桥

北路西大秦御港城 10 号楼

邮政编码：712000

电 话：

传 真： /

电子信箱： /

开户银行：

账 号：

承包人：中建东方装饰有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人

（签字）

组织机构代码：9131000063114641XT

地 址：上海市静安区场中路 1988 弄

2-5、8-11 号 1301 室

邮政编码：200435

电 话：021-50816176

传 真： /

电子信箱： /

开户银行：中国建设银行股份有限公司上海小木桥支行

账 号：31050163400000000311

## 1.2 竣工验收报告

**渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段)景观绿化工程单位工程外观质量验收表**

单位工程名称	渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) (景观绿化工程)	施工单位	中建东方装饰有限公司				
主要工程量	树木种植2982株,花卉栽植9163.2m <sup>2</sup> , 铺设草块和草卷113357.1m <sup>2</sup> ,透水面层 68791.36m <sup>2</sup> ,喷灌喷头84个,座椅135 套,标牌20处,果皮箱145套	评定日期	2015年7月18日				
项次	项目	标准分(分)	评定得分(分)				备注
			一级 100%	二级 90%	三级 70%	四级 0	
1	绿地的平整度及造型	6		5.4			
2	生长势	6		5.4			
3	植株形态	6			4.2		
4	植物配置	6	6				
5	乔灌木外观效果	7		6.3			
6	草卷、草块、草束外观效果	7		6.3			
7	花苗、地被、绿篱、模纹色 块植物外观效果	7			6.9		
8	园路:表面洁净	6		5.4			
9	色泽一致	6	6				
10	图案清晰	6			4.2		
11	广场平整度	6	6				
12	曲线圆滑	3	3				
13	假山、叠石:色泽相近	6	/	/	/	/	
14	纹理统一	3			2.1		
15	型自然完整	3		2.7			
16	水净水池:颜色、纹理、质 感协调统一	10	/	/	/	/	
17	设施安装:防锈处理、色泽 鲜明、不起皱皮及疙瘩	6		5.4			
合计		应得	84	分, 实得	73.3	分, 得分率	87.3 %
工程外观质量验收组成员	单位	单位名称	职称	签名			
	项目法人	咸阳市水务管理中心	高级工程师				
	代管	深圳市润置城市建设管理有限公司	高级工程师				
	监理	普迈项目管理集团有限公司	高级工程师				
	勘察	陕西省水利电力勘测设计研究院	高级工程师				
	设计	同济大等建筑设计研究院 (集团)有限公司	高级工程师				
施工	中建东方装饰有限公司	高级工程师					

渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段)桥梁工程单位工程外观质量验收表

单位工程名称	渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) (桥梁工程)		施工单位	中建东方装饰有限公司			
主要工程量	拱桥:级配碎石基层1176m <sup>2</sup> ,钢筋加工成型安装1个类型,12T,贴饰面砖300m <sup>2</sup> ,护栏22.8m;长廊:基坑开挖300m <sup>2</sup> ,钢结构184件,石材幕墙33.84m <sup>2</sup> ,屋面金属板222.34m <sup>2</sup>		评定日期	2015年7月18日			
项次	项目	标准分(分)	评定得分(分)				备注
			一级 100%	二级 90%	三级 70%	四级 0	
1	外部尺寸	20	20				
2	桥体立面表观质量	15		13.5			
3	桥面铺装表面平整度	20		18			
4	排水设施	15	/	/	/	/	
5	变型缝、结构缝	5	/	/	/	/	
6	建筑物表面	5		4.5			
7	电气管线(路)	10			7		
8	栏杆	10		9			
合计		应得 80 分, 实得 72 分, 得分率 90.0 %					
工程外观质量验收组成员	单位	单位名称	职称	签名			
	项目法人	咸阳市河务管理中心	高级工程师				
	代管	渭南市润置城市建设管理有限公司	高级工程师				
	监理	普迈项目管理集团有限公司	高级工程师				
	勘察	陕西省水利电力勘测设计研究院	高级工程师				
	设计	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	高级工程师				
	施工	中建东方装饰有限公司	高级工程师				

渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段)房屋建筑工程单位工程外观质量验收表

单位工程名称	渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) (房建拆除翻新工程)		施工单位	中建东方装饰有限公司			
主要工程量	钢管桁架安装260件,石材铺贴石材4842.76m <sup>2</sup> ,幕墙197.68m <sup>2</sup> ,板材隔墙5间,铝合金门窗11樘,人造板材幕墙273.031m <sup>2</sup> ,真石漆4321.17m <sup>2</sup> ,门窗套42樘,护栏扶手3处,卷材防水层958.262m <sup>2</sup> ,金属板铺装1200m <sup>2</sup>		评定日期	2025年7月18日			
项次	项目	标准分(分)	评定得分(分)				备注
			一级 100%	二级 90%	三级 70%	四级 0	
1	钢结构主体	7		6.3			
2	石材幕墙	8	8				
3	屋面	8			5.6		
4	室内墙面	7		6.3			
5	室内顶棚	7		6.3			
6	室内地面	7	/		/	/	
7	门窗	5		4.5			
8	台阶、坡道、散水	4			2.8		
9	管道接口、坡度、支架	4	/	/	/	/	
10	卫生器具、支架、阀门	4	/	/	/	/	
11	检查口、扫除口、地漏	4	/	/	/	/	
12	风管、支架	5	/	/	/	/	
13	风口、风阀	5	/	/	/	/	
14	风机、空调设备	5	/	/	/	/	
15	管道、阀门、支架	4	/	/	/	/	
16	绝热	4	/	/	/	/	
17	配电箱、盘、板、接线盒	4	/	/	/	/	
18	设备器具、开关、插座	4	/	/	/	/	
19	防雷、接地、防火	4	/	/	/	/	
合计	应得 46 分, 实得 39.8 分, 得分率 86.5 %						
工程外观质量验收组成员	单位	单位名称	职称	签名			
	项目法人	咸阳市水务管理中心	高级工程师	[Signature]			
	代管	深圳市润置城市建设管理有限公司	高级工程师	[Signature]			
	监理	普迈项目管理集团有限公司	高级工程师	[Signature]			
	勘察	陕西省水利电力勘测设计研究院	高级工程师	[Signature]			
	设计	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	高级工程师	[Signature]			
施工	中建东方装饰有限公司	高级工程师	[Signature]				

渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段)园林智能建筑工程单位工程外观质量验收表

单位工程名称	渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) (园林智能建筑工程)		施工单位	中建东方装饰工程有限公司			
主要工程量	公共广播系统设备安装246套,安全技术防范系统设备安装53套,线缆敷设15262m,机房防雷与接地1套,监控室灯具4套,插座:3套,开关:1套		评定日期	2015年7月18日			
项次	项目	标准分(分)	评定得分(分)				备注
			一级 100%	二级 90%	三级 70%	四级 0	
1	机房管线(路)及电气设备	30	30				
2	现场管线(路)及电气设备	30		27			
3	机房防雷、接地	40			28		
合计		应得 100 分, 实得 85 分, 得分率 85.0%					
工程外观质量验收组成员	单位	单位名称	职称	签名			
	项目法人	咸阳市水务管理中心	高级工程师				
	代管	深圳市海置城市建设管理有限公司	高级工程师				
	监理	普迈项目管理集团有限公司	高级工程师				
	勘察	陕西省水利电力勘测设计研究院	高级工程师				
	设计	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	高级工程师				
	施工	中建东方装饰工程有限公司	高级工程师				

渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) 建筑结构加固工程单位工程外观质量验收表

单位工程名称		渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) (建筑结构加固工程)		施工单位		中建东方装饰有限公司	
主要工程量		植筋: $\phi 14$ , 79根、 $\phi 8$ , 632根、 $\phi 10$ , 138根; 模板202m <sup>2</sup> ; 聚合物抹面砂浆139.4m <sup>3</sup>		评定日期		2021年7月18日	
项次	项目	标准分(分)	评定得分(分)				备注
			一级 100%	二级 90%	三级 70%	四级 0	
1	外部尺寸	15		13.5			
2	桥体立面表观质量	15		13.5			
3	桥面铺装表面平整度	20	70				
4	排水设施	10			7		
5	变型缝、结构缝	5	/	/	/	/	
6	建筑物表面	5		4.5			
7	电气管线(路)	10		9			
8	栏杆	10	10				
9	灯光照明	10		9			
合计		应得 95 分, 实得 86.5分, 得分率 91.1 %					
工程外观质量验收组成员	单位	单位名称	职称	签名			
	项目法人	咸阳市水务管理中心	高级工程师	李... (Signature)			
	代 理	深圳市润置城市建设管理有限公司	高级工程师	李... (Signature)			
	监 理	普迈项目管理集团有限公司	高级工程师	王... (Signature)			
	勘 察	陕西省水利电力勘测设计研究院	高级工程师	王... (Signature)			
	设 计	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	高级工程师	刘... (Signature)			
施 工	中建东方装饰有限公司	高级工程师	李... (Signature)				

渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) 驿站单位工程外观质量验收表

单位工程名称	渭河咸阳城区段渭滨、古渡和钓鱼台生态修复工程(II标段) (驿站工程)		施工单位	中建东方装饰工程有限公司			
主要工程量	真石漆360m <sup>2</sup> , 玻璃幕墙136m <sup>2</sup> , 卷材防水保温层958.262m <sup>2</sup> , 筒瓦屋面220m <sup>2</sup> , 吊顶80m <sup>2</sup> , 石材铺装568.6m <sup>2</sup> , 木门1樘, 金属门窗3樘, 场平绿化:300m <sup>2</sup> , 苗木:13株, 配电箱1套, 接地1处, 围墙46.5m		评定日期	2015年7月18日			
项次	项目	标准分(分)	评定得分(分)				备注
			一级 100%	二级 90%	三级 70%	四级 0	
1	铝板格栅	17		15.7			
2	真石漆	17		15.7			
3	玻璃幕墙	8	8				
4	屋面	8		7.2			
5	室内墙面	7		6.3			
6	室内顶棚	7	/	/	/	/	
7	室内地面	7	/	/	/	/	
8	门窗	5		4.5			
9	台阶、坡道、散水	4			2.8		
10	管道接口、坡度、支架	4		3.6			
11	检查口、扫除口、地漏	4	/	/	/	/	
12	配电箱、盘、板、接线盒	4			2.8		
13	设备器具、开关、插座	4	/	/	/	/	
14	防雷、接地、防火	4		3.6			
合计		应得 78 分, 实得 69.4 分, 得分率 89.0 %					
工程外观质量验收组成员	单位	单位名称	职称	签名			
	项目负责人	咸阳市水务管理中心	高级工程师				
	代管	深圳市润置城市建设管理有限公司	高级工程师				
	监理	普迈项目管理集团有限公司	高级工程师				
	勘察	陕西省水利电力勘测设计研究院	高级工程师				
	设计	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	高级工程师				
施工	中建东方装饰工程有限公司	高级工程师					

# 1. 中建东方装饰有限公司财务审计报告

## (1) 2023 年财务审计报告

HUAZHOU 安徽清合会计师事务所

中建东方装饰有限公司

### 审计报告

皖清合审字[2024]第 1333 号

2023 年度

#### 目 录

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

安徽清合会计师事务所

二零二四年五月十七日

您可使用手机“扫一扫”或进入  
注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验  
报告编号: 皖2478019986



## 审计报告

中建东方装饰有限公司：

### 一、 审计意见

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

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

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。在编制财务报表时,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### 四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合



常认为错报是重大的。

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

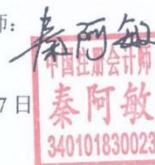
(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年5月17日



# 合并资产负债表(一)

2023年度

编制单位: 中建东方装饰有限公司

金额单位: 人民币元

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

法定代表人:



主管会计工作负责人:

赵达安

会计机构负责人:

赵达安



## 合并资产负债表(二)

2023年度

编制单位：中建东方装饰有限公司

金额单位：人民币元

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

法定代表人：



主管会计工作负责人：

赵达安

会计机构负责人：

赵达安



# 合 并 利 润 表

编制单位：中星东方测控有限公司 2023年度 金额单位：人民币元

	合并数		母公司	
	本期数	上期数	本期数	上期数
一、营业收入	4,918,174,302.37	4,754,470,918.27	4,825,817,415.12	4,671,090,033.23
减：营业成本	4,481,762,845.64	4,341,072,383.63	4,419,382,560.53	4,253,122,812.11
营业税金及附加	10,181,046.78	8,338,981.14	10,110,922.60	8,324,780.88
销售费用	1,056,717.03	605,901.48	-	-
管理费用	152,133,770.07	151,911,019.21	150,376,079.89	148,911,342.57
研发费用	143,350,009.62	152,128,513.35	143,350,009.62	152,128,513.35
财务费用	43,648,905.86	28,781,571.96	16,270,150.73	-2,271,024.38
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,022,965.93	-854,330.26	-3,022,965.93	-854,330.26
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-14,743,190.25	-8,275,279.66	-14,189,828.60	-8,034,090.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）	87,286.03	42,254.22	87,286.03	42,254.22
其他收益	2,476,014.33	4,272,098.03	1,648,983.40	3,737,783.01
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,441,445.30	-2,994,460.35	-2,441,445.30	-2,994,460.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,441,445.30	-2,994,460.35	-2,441,445.30	-2,994,460.35
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	68,416,766.25	63,522,629.48	68,209,721.35	102,770,764.43
加：营业外收入	2,957,920.04	2,004,557.99	2,955,600.04	2,007,057.99
减：营业外支出	396,246.76	-	389,871.94	-
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	70,978,439.53	65,527,187.47	70,755,449.45	104,777,822.42
减：所得税费用	-138,340.41	-5,002,348.81	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	71,116,779.94	70,529,536.28	70,755,449.45	104,777,822.42
其中：归属于母公司股东的净利润	71,116,779.94	70,529,536.28	70,755,449.45	104,777,822.42
少数股东损益	-	-	-	-
同一控制下企业合并、被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-
五、每股收益				
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
六、其他综合收益	-	10,000.00	-	10,000.00
七、综合收益总额	71,116,779.94	70,539,536.28	70,755,449.45	104,787,822.42
归属于母公司股东的综合收益总额	-	-	-	-
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

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



## 合并现金流量表

2023年度

编制单位：中建东方装饰有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：



主管会计工作负责人：

赵达安

会计机构负责人：

赵达安



# 合并所有者权益变动表

2023年度

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

郭景印

赵达安

赵达安



# 合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2023年度

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



郭景印

会计机构负责人

赵达安

赵达安

赵达安

赵达安

赵达安

赵达安

赵达安

赵达安

赵达安

赵达安

赵达安

赵达安

赵达安



8

## 母公司所有者权益变动表

2023年度

单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者权益				小计	少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备			
一、上年年末余额	405,200,000.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	781,983,689.98	-	781,983,689.98
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	405,200,000.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	781,983,689.98	-	781,983,689.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	70,775,449.45	-	70,775,449.45
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动影响	-	-	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	70,775,449.45	-	70,775,449.45
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-
（五）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	405,200,000.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	852,759,139.43	-	852,759,139.43

主管会计工作负责人：

赵达安

会计机构负责人：

赵达安



母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

2022年度

项目	2022年度				上期数	所有者权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	未分配利润		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	63,543,163.88	83,273,048.72	-	683,335,867.56
加：会计差错更正	-	-	40,000.00	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	63,543,163.88	83,273,048.72	-	683,335,867.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	-3,317,340.65	101,955,163.07	-	98,647,822.42
（一）综合收益总额	-	-	-	104,777,822.42	-	104,777,822.42
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净损益	-	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动影响	-	-	-	-	-	-
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	104,777,822.42	-	104,777,822.42
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-
（五）利润分配	-	-	-3,317,340.65	-2,822,659.35	-	-6,140,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-3,317,340.65	3,317,340.65	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-4,140,000.00	-	-4,140,000.00
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	60,225,823.23	185,228,211.79	-	781,983,689.98

会计机构负责人：赵达安

赵达安

主管会计工作负责人：郭景印

郭景印



## 中建东方装饰有限公司 2023年度合并财务报表附注

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

### 1 公司基本情况

中建东方装饰有限公司(以下简称本公司或公司)系1998年10月06日投资设立, 在静安区市场监督管理局登记注册, 领取统一社会信用代码9131000063114641XT号企业法人营业执照, 注册资本人民币40582.01万元; 注册地址: 上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室。

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

### 2 遵循企业会计准则的声明

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

### 3 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照《企业会计准则》、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

### 4 重要会计政策、会计估计

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

#### 4.1 会计年度

本公司采用公历年制, 即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

#### 4.2 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 4.3 记账基础和计量属性

本公司以权责发生制为记账基础。

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

#### 4.4 外币业务

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

在资产负债表日, 公司按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理:

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

#### 4.5 现金等价物的确定标准

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

#### 4.6 金融资产和金融负债的分类、确认和计量

##### (1) 金融资产划分为以下四类:

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具。包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额, 相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息, 单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利, 确认为投资收益。资产负债表日, 本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时, 其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益, 同时调整公允价值变动损益。



②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③贷款和应收款项[公司如发生委托贷款等业务，应补充披露贷款的会计政策]

应收款项包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产

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

(2)金融负债在初始确认时划分为以下两类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

(3)主要金融资产的公允价值确定方法：

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；

②金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

4.7 金融资产转移

(1)已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值。

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

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

A.终止确认部分的账面价值。

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

(2)金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

4.8 金融资产减值

(1)本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

①发行方或债务人发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

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

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(2)本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

①交易性金融资产：在资产负债表日以公允价值反映，公允价值的变动计入当期损益；

②应收款项：资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备。

对于单项金额重大的应收款项（本公司将100万元以上应收账款，50万元以上其他应收款确定为单项金额重大），单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项可以单独进行减值测试，确定减值损失，计提坏账准备；也可以与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

按账龄划分的应收款项组合在资产负债表日按余额的一定比例计提坏账准备，具体如下[若业务涉及不同行业，应分行业列示]：

账龄情况	提取比例
一年以内	5.00%
一至二年	10.00%



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

③持有至到期投资：资产负债表日，本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。

④可供出售金融资产：资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

[本期内将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，应披露持有意图或能力发生改变的依据；公司持有汇率波动风险的金融工具时，应披露承担的汇率风险。]

#### 4.9 存货

(1)存货分类：存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、库存商品、在产品、低值易耗品等。

(2)取得和发出的计价方法：取得的存货按实际成本进行初始计量，发出按个别计价法计价。

(3)低值易耗品和包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法摊销。

(4)资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值的确定方法：在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(5)存货的盘存制度：采用永续盘存制。

#### 4.10 长期股权投资

##### (1)初始计量

分别下列情况对长期股权投资进行初始计量

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A.同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B.合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为实收资本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C.非同一控制下的企业合并，购买方在购买日以按照《企业会计准则第20号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算；

B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C.投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定不公允的除外；

D.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定；

E.通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

##### (2)后续计量

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

采用成本法核算的长期投资，在被投资单位宣告分配的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

#### 4.11 投资性房地产

投资性房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。主要包括：

(1)已出租的土地使用权。

(2)持有并准备增值后转让的土地使用权。

(3)已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

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

资产负债表日按投资性房地产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

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



#### 4.12 固定资产的确认条件、分类、折旧方法

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

(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

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

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

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

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

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

[如存在闲置固定资产应说明其认定标准、折旧方法]

#### 4.13 在建工程

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

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

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

长期停建，并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程；

所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后并且给企业带来的经济效益具有很大的不确定性；

其他足以证明在建工程已经发生减值的情况。

#### 4.14 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，主要包括土地使用权、专利权、工业产权及专有技术等。本公司按照无形资产的取得成本进行初始计量。对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时估计其使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量，在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不进行摊销。

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

#### 4.15 研究与开发

本公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的划分标准：

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

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

#### 4.16 资产减值

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

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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



- (2)企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- (3)市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- (4)有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；
- (5)资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- (6)企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润远远低于预计金额等；
- (7)其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

#### 4.17 资产组的确定依据

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

#### 4.18 借款费用

##### (1)借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

##### (2)借款费用资本化金额的计算方法

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

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算。

#### 4.19 股份支付

股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

##### (1)以现金结算的股份支付

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

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

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

##### (2)以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

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

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

[披露确认可行权权益工具最佳估计的依据]

#### 4.20 职工薪酬

本公司的职工薪酬包括工资、奖金、津贴和补助、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、因解除与职工的劳动关系给予的补偿及其他与获得职工提供的服务相关的支出。除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，职工薪酬在职工提供服务的期间确认，根据职工提供服务的收益对象计入相关的成本费用。因解除与职工的劳动关系给予的补偿，在公司已制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，且不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时，确认为预计负债，同时计入当期损益。

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



#### 4.21 应付债券

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

#### 4.22 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本公司将其确认为预计负债:

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

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

#### 4.23 利润分配

本公司税后净利润按以下顺序及比例分配:

- (1)弥补以前年度亏损;
- (2)提取10%的法定盈余公积;
- (3)提取任意盈余公积(提取比例由股东大会决定);
- (4)分配股利(由股东大会决定分配方案)。

股东大会批准的分配现金股利于批准的当期确认为负债。

#### 4.24 收入确认

##### (1)销售商品收入

- ①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;
- ②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制;
- ③收入的金额能够可靠地计量;
- ④相关的经济利益很可能流入企业;
- ⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

##### (2)提供劳务收入

- ①收入的金额能够可靠地计量;
- ②相关的经济利益很可能流入企业;
- ③交易的完工进度能够可靠地确定;
- ④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

##### (3)让渡资产使用权收入:

- ①相关的经济利益很可能流入企业;
- ②收入的金额能够可靠地计量。

##### (4)建造合同收入

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

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

如果预计合同总成本超过合同总收入的,则将预计损失确认为当期费用。

#### 4.25 所得税

本公司所得税核算采用资产负债表债务法。

递延所得税资产的确认:

(1)公司以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产,但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认:

- ①该项交易不是企业合并;
- ②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

(2)本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:

- ①暂时性差异在可预见的未来可能转回;
  - ②未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。
- (3)本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

#### 5 会计政策、会计估计变更及前期差错

##### 5.1 会计政策变更

无



5.2 会计估计变更

无

5.3 前期差错更正

无

6 税项

6.1 主要税种及税率

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

其他税项依据税法有关规定计缴。

7 企业合并及合并财务报表

7.1 合并财务报表范围及主要控股子公司情况

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

7.2 合并范围的变化情况

无相关事项。

7.3 外币财务报表折算方法

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

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

(2)利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

8 合并财务报表主要项目注释

8.1 货币资金

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

8.2 应收票据

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

8.3 应收及预付款项

(1) 明细情况

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

(2) 主要债务人



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

#### 8.4 存货

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

#### 8.5 合同资产

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

#### 8.6 其他流动资产

项目	期末数	期初数	备注
其他流动资产	101,827,918.29	87,339,307.57	
合计	101,827,918.29	87,339,307.57	

#### 8.7 长期应收款

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

#### 8.8 固定资产

资产原价	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	130,383,210.94	17,226,663.03	6,464,510.06	141,145,363.91
机器设备	16,000.00	-	16,000.00	-
运输设备	6,492,875.30	906,370.79	1,697,573.11	5,701,672.98
办公设备	3,871,491.25	380,571.12	784,869.89	3,467,192.48
其他设备	2,083,535.44	78,530.44	150,548.30	2,011,517.58
合计	142,847,112.93	18,592,135.38	9,113,501.36	152,326,746.95



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

#### 8.9 在建工程

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

#### 8.10 使用权资产

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

#### 8.11 长期待摊费用

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

#### 8.12 递延所得税资产

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

#### 8.13 其他非流动资产

项目	期末数	期初数	备注
质保金	595,385,291.57	802,681,619.27	
合计	595,385,291.57	802,681,619.27	

#### 8.14 短期借款



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

#### 8.15 应付票据

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

#### 8.16 应付及预收款项

##### (1) 明细情况

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

##### (2) 主要债权人

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

(3) 期末余额中无应付给持本公司5%(含5%)以上股份的股东单位的款项。

#### 8.17 合同负债

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

#### 8.18 应付职工薪酬

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

#### 8.19 应交税费

税种	税率	期末数	期初数
应交增值税	13%	1,111,085.30	7,913,058.36
个人所得税		1,756,108.89	503,173.60
合计		2,867,194.19	8,416,231.96

#### 8.20 一年内到期的非流动负债



项目	期末数	期初数				
一年内到期的保证金、押金						
一年内到期的租赁负债	104,743,487.92	118,756,035.45				
合计	104,743,487.92	118,756,035.45				
<b>8.21 其他流动负债</b>						
项目	期末数	期初数				
待转销项税	103,929,765.02	127,489,534.64				
预提保修金	30,208,567.27	27,591,169.02				
未决诉讼	303,898.36	704,151.73				
合计	134,442,230.65	155,784,855.39				
<b>8.22 长期应付款</b>						
项目	期末数	期初数				
长期应付款	107,808,802.17	102,261,805.98				
合计	107,808,802.17	102,261,805.98				
<b>8.23 租赁负债</b>						
项目	期末数	期初数				
租赁付款额	675,709,951.23	810,180,479.83				
减：未确认的融资费用	129,885,826.92	157,193,300.01				
重分类至一年内到期的非流动负债	104,743,487.92	118,756,035.45				
租赁负债净额	441,080,636.39	534,231,144.37				
<b>8.24 预计负债</b>						
项目	期末数	期初数				
预提保修费	31,054,757.69	18,671,908.87				
合计	31,054,757.69	18,671,908.87				
<b>8.25 长期应付职工薪酬</b>						
项目	期末数	期初数				
离职后福利	2,000,000.00	2,000,000.00				
合计	2,000,000.00	2,000,000.00				
<b>8.26 实收资本</b>						
股东名称	期初数		本年		期末数	
	金额	%	增加	减少	金额	%
中国建筑装饰集团有限公司	300,000,000				300,000,000.00	73.92
建信金融资产投资有限公司	105,820,100				105,820,100.00	26.08
合计	405,820,100.00	-	-	-	405,820,100.00	100.00
<b>8.27 资本公积</b>						
项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
资本（股本）溢价	94,179,900.00	-	-	94,179,900.00		
其他资本公积	37,409,654.96	-	-	37,409,654.96		
合计	131,589,554.96	-	-	131,589,554.96		
<b>8.28 盈余公积</b>						
项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
法定盈余公积	60,225,823.23	-	-	60,225,823.23		



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

#### 8.29 未分配利润

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

#### 8.30 营业收入及营业成本

##### (1) 本期数

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

##### (2) 上期数

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

#### 8.31 营业税金及附加

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

#### 8.32 销售费用

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

#### 8.33 管理费用

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



	合计	152,133,770.07	151,911,019.21
<b>8.34 研发费用</b>			
	项目	本期数	上期数
	材料费	101,435,285.92	111,260,332.89
	职工薪酬	41,456,381.45	40,052,607.28
	差旅费	215,556.97	362,160.30
	其他	242,785.28	453,412.88
	合计	143,350,009.62	152,128,513.35
<b>8.35 财务费用</b>			
	项目	本期数	上期数
	利息支出	40,541,316.66	1,621,730.89
	减：利息收入	1,471,799.89	3,238,858.84
	加：汇兑损益	1,760,005.36	-883,323.23
	加：结算手续费	2,177,906.11	1,271,875.48
	加：其他	641,477.62	30,010,147.66
	合计	43,648,905.86	28,781,571.96
<b>8.36 资产减值损失</b>			
	项目	本期数	上期数
	合同资产减值损失	-3,022,965.93	-854,330.26
	合计	-3,022,965.93	-854,330.26
<b>8.37 信用减值损失</b>			
	项目	本期数	上期数
	坏账损失	-14,743,190.25	-8,575,279.66
	合计	-14,743,190.25	-8,575,279.66
<b>8.38 资产处置收益</b>			
	项目	本期数	上期数
	处置非流动资产利得	87,286.03	42,254.22
	合计	87,286.03	42,254.22
<b>8.39 其他收益</b>			
	项目	本期数	上期数
	政府补助	310,063.97	3,737,783.01
	增值税加计抵减	826,973.57	534,315.02
	个人所得税手续费返还	654,798.49	
	其他补贴收入	684,178.30	
	合计	2,476,014.33	4,272,098.03
<b>8.40 投资收益</b>			
	项目	本期数	上期数
	以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,441,445.30	-2,994,460.35
	合计	-2,441,445.30	-2,994,460.35
<b>8.41 营业外收入</b>			
	项目	本期数	上期数
	营业外收入	2,957,920.04	2,004,557.99



合计	2,957,920.04	2,004,557.99
<b>8.42 营业外支出</b>		
项目	本期数	上期数
营业外支出	396,246.76	-
合计	396,246.76	-
<b>8.43 所得税费用</b>		
项目	本期数	上期数
当期所得税费用		
递延所得税费用	-138,340.41	-5,002,348.81
合计	-138,340.41	-5,002,348.81

9 母公司财务报表主要项目注释

9.1 长期股权投资

(1) 长期股权投资账面价值

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

(2) 长期股权投资减值准备

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

(3) 子公司、合营公司、联营公司的相关情况如下：

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

10 关联方关系及其交易

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

下列各方构成本公司的关联方：

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



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

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

10.2 关联方关系的披露

(1) 存在控制关系的关联方

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

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

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

11 或有事项

公司没有需要在财务报表附注中说明的或有事项

12 承诺事项

公司没有需要说明的承诺事项

13 资产负债表日后事项中的非调整事项

13.1 利润分配

无

13.2 其他

无

14 其它重要事项

14.1 债务重组事项

本公司无需披露的重大债务重组事项。

14.2 非货币性资产交换事项

本公司无需披露的重大非货币性交易事项。

14.3 资产置换、转让及其出售行为的说明

本公司无需披露的重要资产置换、转让及其出售行为。

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

法定代表人：\_\_\_\_\_ 财务负责人：\_\_\_\_\_ 中建东方装饰有限公司

2023年12月31日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91340100760807923Y(1-1)

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”，  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



名称 安徽清合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2004年03月31日

类型 普通合伙企业

合伙期限 / 长期

执行事务合伙人 李君安

经营范围

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

安徽省合肥市高新区科学大道103号浙商创业大厦B幢11704



登记机关

2022年 01月 24日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011346

### 说明

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



发证机关: 安徽省财政厅

二〇二二年三月二十六日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 安徽清合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李君安

主任会计师:

经营场所: 安徽省合肥市高新区科学大道103号  
浙商创业大厦8幢1704

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 34010183

批准执业文号: 财会〔2004〕156号

批准执业日期: 2004年3月22日





李君安  
 名 Full name  
 性 Sex  
 出生日期 Date of birth  
 工作单位 Working unit  
 身份证号码 Identity card No.

1974-10-05  
 安徽清谷会计师事务所 (普通合伙)  
 342423197410056073



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



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.





姓名	秦阿敏
Full name	秦阿敏
性别	男
Sex	男
出生日期	
Date of birth	
工作单位	安徽博华会计师事务所(普通合伙)
Working unit	安徽博华会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	340123198808124427
Identity card No.	340123198808124427



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 340101830023  
No. of Certificate

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

发证日期: 2024-01-20 月 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d

## (2) 2024 年财务审计报告

QINGHE 安徽清合会计师事务所

中建东方装饰有限公司

# 审计报告

皖清合审字[2025]第 593 号

2024 年度

目 录

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

安徽清合会计师事务所

二零二五年四月十七日

您可使用手机“扫一扫”或进入  
注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验  
报告编号: 皖25JGJV6PHX



## 审计报告

中建东方装饰工程有限公司：

### 一、审计意见

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

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

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合



理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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



安徽清合会计师事务所

中国 合肥

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025年4月17日



# 合并资产负债表(一)

2024年度

编制单位：中远东方船舶有限公司

金额单位：人民币元

项目	合并数		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：				
货币资金	9,924.80	279,302,633.98	394,589,966.12	278,843,493.97
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	6,992,838.43	30,206,034.09	6,992,838.43	30,206,034.09
应收账款	1,161,718,748.46	1,144,650,173.75	1,037,077,526.35	1,024,754,242.43
预付款项	14,250,769.68	3,170,380.36	14,259,624.14	3,566,592.38
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	241,990,056.19	274,046,020.16	336,301,025.21	334,464,425.93
存货	3,041,580.42	3,602,440.26	2,893,054.71	3,602,440.26
合同资产	966,601,148.86	915,187,467.08	966,601,148.86	915,837,861.68
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	123,020,465.37	101,827,918.29	115,450,481.26	93,874,853.41
流动资产合计	2,912,315,532.21	2,751,993,067.97	2,874,165,665.08	2,685,149,944.15
非流动资产				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	190,000.00	310,000.00	190,000.00	310,000.00
长期股权投资	490,000.00	-	50,490,000.00	50,000,000.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	99,966,915.83	104,748,440.25	99,866,101.91	104,574,571.39
在建工程	-	776,798.54	-	776,798.54
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	450,947,137.37	500,493,111.93	6,064,371.26	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	91,584,137.89	102,599,253.55	20,621,097.08	21,089,638.99
递延所得税资产	30,975,337.05	25,689,783.89	1,057,920.55	-
其他非流动资产	509,654,138.65	595,385,291.57	510,264,393.06	595,385,291.57
非流动资产合计	1,183,807,666.79	1,330,002,679.73	688,553,883.86	772,136,300.49
资产总计	4,096,123,199.00	4,081,995,747.70	3,562,719,548.94	3,457,286,244.64

法定代表人：



主管会计工作负责人：

赵达安

会计机构负责人：

赵达安



## 合并资产负债表(二)

2024年度

编制单位：中建东方装饰有限公司

金额单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



赵达安

赵达安



# 合并利润表

2024年度

金额单位：人民币元

项目	合并数		母公司	
	本期数	上期数	本期数	上期数
一、营业收入	4,571,619,517.58	4,918,176,362.37	4,417,342,028.43	4,825,817,415.12
减：营业成本	4,036,307,612.56	4,481,762,845.64	3,961,343,298.76	4,419,582,560.53
营业毛利	10,224,238.26	10,181,046.78	10,109,085.13	10,110,922.60
加：其他收益	679,026.58	1,036,717.03	-	-
管理费用	145,932,239.40	152,133,770.07	143,963,658.81	150,376,079.89
研发费用	142,198,665.37	143,350,009.62	142,198,665.37	143,350,009.62
财务费用	38,432,231.38	43,648,905.86	33,222,209.91	16,270,150.73
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,947,229.96	-3,022,965.93	-2,947,229.96	-3,022,965.93
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-29,091,746.33	-14,743,190.25	-28,438,821.34	-14,189,828.60
其他收益	-890.41	87,286.03	-	87,286.03
投资收益（损失以“-”号填列）	1,639,997.66	2,476,014.33	1,639,997.66	1,648,983.40
其他收益	-3,498,003.66	-2,441,445.30	-3,498,003.66	-2,441,445.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-3,498,003.66	-2,441,445.30	-3,498,003.66	-2,441,445.30
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	113,947,441.33	68,416,766.25	113,081,353.15	68,209,721.35
加：营业外收入	3,999,850.30	2,957,920.04	3,994,550.30	2,955,600.04
减：营业外支出	36,184.69	396,246.76	34,538.14	389,871.94
其中：非流动资产处置损益	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	117,911,206.94	70,978,439.53	117,041,365.31	70,775,449.45
减：所得税费用	-4,088,827.58	-138,340.41	138,805.03	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	122,000,034.52	71,116,779.94	116,902,560.28	70,775,449.45
其中：归属于母公司股东净利润	122,000,034.52	71,116,779.94	116,902,560.28	70,775,449.45
少数股东损益	-	-	-	-
五、每股收益	-	-	-	-
(一) 基本每股收益	-	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-	-
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额	122,000,034.52	71,116,779.94	116,902,560.28	70,775,449.45
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	-	-	-
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

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



## 合并现金流量表

2024年度

编制单位：中建东方装饰有限公司

单位：人民币元

报表项目	合并数		母公司	
	本期数	上期数	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,215,570,881.23	4,672,364,693.53	5,103,716,099.48	4,624,892,629.26
收到的税费返还	487,446.57	699,029.84	487,446.57	699,029.84
收到的其他与经营活动有关的现金	659,645,353.81	692,848,196.21	616,908,650.42	638,450,342.72
经营活动现金流入小计	5,875,662,681.61	5,365,911,919.58	5,721,112,196.47	5,264,042,001.82
购买商品、接受劳务支付的现金	4,403,351,021.24	3,930,286,534.87	4,353,523,330.82	3,948,069,900.87
支付给职工以及为职工支付的现金	405,494,083.57	446,768,945.54	400,900,768.44	441,571,101.23
支付的各项税费	60,298,556.08	57,393,568.92	59,917,082.94	57,105,641.25
支付的其他与经营活动有关的现金	800,421,431.90	738,308,437.56	797,095,427.09	737,306,848.76
经营活动现金流出小计	5,669,565,092.79	5,172,757,486.89	5,611,436,609.29	5,184,053,492.11
经营活动产生的现金流量净额	206,097,588.82	193,154,432.69	109,675,587.18	79,988,509.71
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产	4.42	79,502.58	-	79,502.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	4.42	79,502.58	-	79,502.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	73,184.93	1,598,498.78	60,972.54	1,598,498.78
投资所支付的现金	490,000.00	-	490,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	563,184.93	1,598,498.78	550,972.54	1,598,498.78
投资活动产生的现金流量净额	-563,180.51	-1,518,996.20	-550,972.54	-1,518,996.20
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	440,000,000.00	400,000,000.00	440,000,000.00	400,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	440,000,000.00	400,000,000.00	440,000,000.00	400,000,000.00
偿还债务所支付的现金	400,000,000.00	200,000,000.00	400,000,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	37,664,322.91	46,346,872.22	12,613,515.59	19,039,399.13
支付其他与筹资活动有关的现金	72,620,555.02	286,692,526.91	912,387.34	200,000,000.00
筹资活动现金流出小计	510,284,877.93	533,039,399.13	413,525,902.93	419,039,399.13
筹资活动产生的现金流量净额	-70,284,877.93	-133,039,399.13	26,474,097.07	-19,039,399.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.01	-196,939.05	-0.01	-196,939.05
五、现金及现金等价物净增加额	135,249,530.37	58,399,098.31	135,598,711.70	59,233,175.33
加：期初现金及现金等价物余额	259,450,394.43	201,051,296.12	258,991,254.42	199,758,079.09
六、期末现金及现金等价物余额	394,699,924.80	259,450,394.43	394,589,966.12	258,991,254.42

法定代表人：

主管会计工作负责人：

赵达安

会计机构负责人：

赵达安



# 合并所有者权益变动表

2024年度

单位：人民币元

项目	本期数							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	125,679,905.22	-	722,435,383.41	722,435,383.41
二、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	125,679,905.22	-	722,435,383.41	722,435,383.41
（一）综合收益总额	-	-	1,010,000.00	-	-	122,000,034.52	-	123,010,034.52	123,010,034.52
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	1,010,000.00	-	-	122,000,034.52	-	123,010,034.52	123,010,034.52
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	1,010,000.00	-	-	122,000,034.52	-	123,010,034.52	123,010,034.52
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）所有者权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积补亏	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	130,000.00	-	60,225,823.23	247,679,939.74	-	845,445,417.93	845,445,417.93

法定代表人： 赵达安

主管会计工作负责人： 赵达安

会计机构负责人： 赵达安



# 合并所有者权益变动表

2024年度

单位：人民币元

	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	305,840,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	54,563,125.28	-	651,318,603.47	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	54,563,125.28	-	651,318,603.47	
三、本增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	-	-	-	71,116,779.94	-	71,116,779.94	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	71,116,779.94	-	71,116,779.94	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.可供出售金融资产公允价值变动净损益	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.权益法下被投资单位其他股东权益变动影响	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	71,116,779.94	-	71,116,779.94	
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.盈余公积补亏	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,823.23	125,679,905.22	-	722,435,383.41	

赵达安

会计机构负责人

赵达安

主管会计工作负责人

郭景

法定代表人



# 母公司所有者权益变动表

2023年度

单位：人民币元

	本期数										
	股本		资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-880,000.00	60,225,823.23	256,003,661.24	-	852,759,139.43	-	852,759,139.43	
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-880,000.00	-	256,003,661.24	-	852,759,139.43	-	852,759,139.43	
二、本年增减变动金额（减少以“-”列示）	-	-	1,010,000.00	1,010,000.00	-	116,902,560.28	-	117,912,560.28	-	117,912,560.28	
（一）综合收益总额	-	-	1,010,000.00	1,010,000.00	-	116,902,560.28	-	117,912,560.28	-	117,912,560.28	
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 可转换公司债券转股、公允价值变动结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 权益法下长期股权投资其他股东权益变动影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
上述（一）和（二）小计	-	-	1,010,000.00	1,010,000.00	-	116,902,560.28	-	117,912,560.28	-	117,912,560.28	
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股本投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（六）股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
三、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	130,000.00	130,000.00	60,225,823.23	372,906,221.52	-	970,671,699.71	-	970,671,699.71	

主管会计工作负责人：

郭景印

会计机构负责人：

赵达安



母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	上期数						少数股东权益	合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-840,000.00	-	60,225,823.23	185,228,211.79	-	781,983,689.98
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-840,000.00	-	60,225,823.23	185,228,211.79	-	781,983,689.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	70,775,449.45	-	70,775,449.45
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	70,775,449.45	-	70,775,449.45
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
3.授予其他权益工具	-	-	-	-	-	-	-	-
4.回购本公司股份	-	-	-	-	-	-	-	-
5.库存股转出	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他所有者权益变动	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
4.应付普通股股利	-	-	-	-	-	-	-	-
5.转作股本的普通股股利	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-840,000.00	-	60,225,823.23	256,003,661.24	-	852,759,139.43

法定代表人： 赵延安

主管会计工作负责人： 赵延安

会计机构负责人： 赵延安



**中建东方装饰有限公司**  
**2024年度合并财务报表附注**  
(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

**1 公司基本情况**

中建东方装饰有限公司(以下简称本公司或公司)系1998年10月06日投资设立, 在静安区市场监督管理局登记注册, 领取统一社会信用代码9131000063114641XT号企业法人营业执照, 注册资本人民币40582.01万元; 注册地址: 上海市静安区场中路1988弄2-5、8-11号1301室。

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

**2 遵循企业会计准则的声明**

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

**3 财务报表的编制基础**

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照《企业会计准则》、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

**4 重要会计政策、会计估计**

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

**4.1 会计年度**

本公司采用公历年制, 即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

**4.2 记账本位币**

本公司以人民币为记账本位币。

**4.3 记账基础和计量属性**

本公司以权责发生制为记账基础。

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

**4.4 外币业务**

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

在资产负债表日, 公司按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理:

(1) 外币货币性项目, 采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额, 计入当期损益。

(2) 以历史成本计量的外币非货币性项目, 仍采用交易发生日的即期汇率折算, 不改变其记账本位币金额。

**4.5 现金等价物的确定标准**

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

**4.6 金融资产和金融负债的分类、确认和计量**

(1) 金融资产划分为以下四类:



①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具。包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③贷款和应收款项[公司如发生委托贷款等业务，应补充披露贷款的会计政策]

应收款项包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产

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

(2)金融负债在初始确认时划分为以下两类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

(3)主要金融资产的公允价值确定方法：

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；

②金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

#### 4.7 金融资产转移

(1)已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值。

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

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

A.终止确认部分的账面价值。

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

(2)金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4.8 金融资产减值

(1)本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

①发行方或债务人发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

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

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。



(2)本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

①交易性金融资产：在资产负债表日以公允价值反映，公允价值的变动计入当期损益；

②应收款项：资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备。

对于单项金额重大的应收款项（本公司将100万元以上应收账款，50万元以上其他应收款确定为单项金额重大），单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项可以单独进行减值测试，确定减值损失，计提坏账准备；也可以与经单独测试未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

按账龄划分的应收款项组合在资产负债表日按余额的一定比例计提坏账准备，具体如下[若业务涉及不同行业，应分行业列示]：

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

③持有至到期投资：资产负债表日，本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。

④可供出售金融资产：资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

[本期内将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，应披露持有意图或能力发生改变的依据；公司持有汇率波动风险的金融工具时，应披露承担的汇率风险。]

#### 4.9 存货

(1)存货分类：存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、库存商品、在产品、低值易耗品等。

(2)取得和发出的计价方法：取得的存货按实际成本进行初始计量，发出按个别计价法计价。

(3)低值易耗品和包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法摊销。

(4)资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值的确定方法：在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(5)存货的盘存制度：采用永续盘存制。

#### 4.10 长期股权投资

(1)初始计量

分别下列情况对长期股权投资进行初始计量

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A.同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B.合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为实收资本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C.非同一控制下的企业合并，购买方在购买日以按照《企业会计准则第20号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算；

B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C.投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定不公允的除外；

D.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定；

E.通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。



#### (2)后续计量

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

采用成本法核算的长期投资，在被投资单位宣告分配的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

#### 4.11 投资性房地产

投资性房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。主要包括：

- (1)已出租的土地使用权。
- (2)持有并准备增值后转让的土地使用权。
- (3)已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

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

资产负债表日按投资性房地产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

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

#### 4.12 固定资产的确认条件、分类、折旧方法

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

(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

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

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

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

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

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

[如存在闲置固定资产应说明其认定标准、折旧方法]

#### 4.13 在建工程

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

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

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

长期停建，并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程；

所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后并且给企业带来的经济效益具有很大的不确定性；

其他足以证明在建工程已经发生减值的情况。

#### 4.14 无形资产



无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，主要包括土地使用权、专利权、工业产权及专有技术等。本公司按照无形资产的取得成本进行初始计量。对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时估计其使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量，在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不进行摊销。

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

#### 4.15 研究与开发

本公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的划分标准：

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

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

#### 4.16 资产减值

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

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

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

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

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

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

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

#### 4.17 资产组的确定依据

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

#### 4.18 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

① 资产支出已经发生；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

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

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算。

#### 4.19 股份支付

股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。



(1)以现金结算的股份支付

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

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

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

(2)以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

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

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

[披露确认可行权权益工具最佳估计的依据]

4.20 职工薪酬

本公司的职工薪酬包括工资、奖金、津贴和补助、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、因解除与职工的劳动关系给予的补偿及其他与获得职工提供的服务相关的支出。除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，职工薪酬在职工提供服务的期间确认，根据职工提供服务的收益对象计入相关的成本费用。因解除与职工的劳动关系给予的补偿，在公司已制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，且不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时，确认为预计负债，同时计入当期损益。

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

4.21 应付债券

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

4.22 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

4.23 利润分配

本公司税后净利润按以下顺序及比例分配：

- (1)弥补以前年度亏损；
- (2)提取10%的法定盈余公积；
- (3)提取任意盈余公积（提取比例由股东大会决定）；
- (4)分配股利（由股东大会决定分配方案）。

股东大会批准的分配现金股利于批准的当期确认为负债。

4.24 收入确认

(1)销售商品收入

- ①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③收入的金额能够可靠地计量；
- ④相关的经济利益很可能流入企业；
- ⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2)提供劳务收入

- ①收入的金额能够可靠地计量；
- ②相关的经济利益很可能流入企业；
- ③交易的完工进度能够可靠地确定；
- ④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

(3)让渡资产使用权收入：



①相关的经济利益很可能流入企业；

②收入的金额能够可靠地计量。

(4)建造合同收入

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

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

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

#### 4.25 所得税

本公司所得税核算采用资产负债表债务法。

递延所得税资产的确认：

(1)公司以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

(2)本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

①暂时性差异在可预见的未来可能转回；

②未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

#### 5 会计政策、会计估计变更及前期差错

##### 5.1 会计政策变更

无

##### 5.2 会计估计变更

无

##### 5.3 前期差错更正

无

#### 6 税项

##### 6.1 主要税种及税率

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

其他税项依据税法有关规定计缴。

#### 7 企业合并及合并财务报表

##### 7.1 合并财务报表范围及主要控股子公司情况

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

##### 7.2 合并范围的变化情况

无相关事项。

##### 7.3 外币财务报表折算方法

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



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

(2)利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

8 合并财务报表主要项目注释

8.1 货币资金

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
现金				
银行存款	394,699,924.80		259,450,394.43	
其他货币资金	-		19,852,239.55	
合 计	<u>394,699,924.80</u>		<u>279,302,633.98</u>	

8.2 应收票据

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

8.3 应收及预付款项

(1) 明细情况

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

(2) 主要债务人

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

8.4 存货

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



8.5 合同资产

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

8.6 其他流动资产

项目	期末数	期初数	备注
其他流动资产	123,020,465.37	101,827,918.29	
合计	123,020,465.37	101,827,918.29	

8.7 长期应收款

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

8.8 长期股权投资

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

8.9 固定资产

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



## 8.10 在建工程

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

## 8.11 使用权资产

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

## 8.12 长期待摊费用

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

## 8.13 递延所得税资产

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

## 8.14 其他非流动资产

项目	期末数	期初数	备注
质保金	509,654,138.65	595,385,291.57	
合计	509,654,138.65	595,385,291.57	

## 8.15 短期借款

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

## 8.16 应付票据

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

## 8.17 应付及预收款项



## (1) 明细情况

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

## (2) 主要债权人

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

(3) 期末余额中无应付给持本公司5% (含5%) 以上股份的股东单位的款项。

## 8.18 合同负债

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

## 8.19 应付职工薪酬

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

## 8.20 应交税费

税种	税率	期末数	期初数
应交增值税	13%	1,389,405.56	1,111,085.30
个人所得税		236,806.25	1,756,108.89
合计		1,626,211.81	2,867,194.19

## 8.21 一年内到期的非流动负债

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

## 8.22 其他流动负债

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

## 8.23 长期应付款



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

#### 8.24 租赁负债

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

#### 8.25 预计负债

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

#### 8.26 长期应付职工薪酬

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

#### 8.27 递延所得税负债

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

#### 8.28 实收资本

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

#### 8.29 资本公积

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

#### 8.30 盈余公积

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

#### 8.31 未分配利润



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

#### 8.32 营业收入及营业成本

##### (1) 本期数

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

##### (2) 上期数

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

#### 8.33 营业税金及附加

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

#### 8.34 销售费用

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

#### 8.35 管理费用

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



8.36 研发费用		
项 目	本期数	上期数
材料费	89,270,259.31	101,435,285.92
职工薪酬	52,236,429.98	41,456,381.45
差旅费	136,815.01	215,556.97
其他	555,161.07	242,785.28
合 计	142,198,665.37	143,350,009.62
8.37 财务费用		
项 目	本期数	上期数
利息支出	37,664,322.91	40,541,316.66
减：利息收入	3,189,089.61	1,471,799.89
加：汇兑损益	-97,359.09	1,760,005.36
加：结算手续费	2,310,546.14	2,177,906.11
加：其他	1,743,811.03	641,477.62
合 计	38,432,231.38	43,648,905.86
8.38 资产减值损失		
项 目	本期数	上期数
合同资产减值损失	-2,947,329.96	-3,022,965.93
合 计	-2,947,329.96	-3,022,965.93
8.39 信用减值损失		
项 目	本期数	上期数
坏账损失	-29,091,746.33	-14,743,190.25
合 计	-29,091,746.33	-14,743,190.25
8.40 资产处置收益		
项 目	本期数	上期数
处置非流动资产利得		87,286.03
处置非流动资产损失	-890.41	
合 计	-890.41	87,286.03
8.41 其他收益		
项 目	本期数	上期数
政府补助	300,000.00	310,063.97
增值税加计抵减		826,973.57
个人所得税手续费返还	307,895.76	654,798.49
其他补贴收入	1,032,101.90	684,178.30
合 计	1,639,997.66	2,476,014.33
8.42 投资收益		
项 目	本期数	上期数
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-3,498,003.66	-2,441,445.30
合 计	-3,498,003.66	-2,441,445.30
8.43 营业外收入		



项目	本期数	上期数
营业外收入	3,999,950.30	2,957,920.04
合计	3,999,950.30	2,957,920.04

#### 8.44 营业外支出

项目	本期数	上期数
营业外支出	36,184.69	396,246.76
合计	36,184.69	396,246.76

#### 8.45 所得税费用

项目	本期数	上期数
当期所得税费用		
递延所得税费用	-4,088,827.58	-138,340.41
合计	-4,088,827.58	-138,340.41

### 9 母公司财务报表主要项目注释

#### 9.1 长期股权投资

##### (1) 长期股权投资账面价值

项目	期末数		期初数	
	账面成本	减值准备	账面成本	减值准备
对子公司投资	50,000,000.00		50,000,000.00	
对合营公司投资				
对联营公司投资	490,000.00		490,000.00	
其他股权投资				
合计	50,490,000.00		50,490,000.00	

##### (2) 长期股权投资减值准备

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

##### (3) 子公司、合营公司、联营公司的相关情况如下：

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

### 10 关联方关系及其交易

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

下列各方构成本公司的关联方：

- 本公司的母公司；
- 本公司的子公司；



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

10.2 关联方关系的披露

(1) 存在控制关系的关联方

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

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

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

11 或有事项

公司没有需要在财务报表附注中说明的或有事项

12 承诺事项

公司没有需要说明的承诺事项

13 资产负债表日后事项中的非调整事项

13.1 利润分配

无

13.2 其他

无

14 其它重要事项

14.1 债务重组事项

本公司无需披露的重大债务重组事项。

14.2 非货币性资产交换事项

本公司无需披露的重大非货币性交易事项。

14.3 资产置换、转让及其出售行为的说明

本公司无需披露的重要资产置换、转让及其出售行为。

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

法定代表人：\_\_\_\_\_ 财务负责人：\_\_\_\_\_ 中建东方装饰有限公司

2024年12月31日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91340100760807923Y(1-1)

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



名称 安徽清合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李君安

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

出资额 伍拾万圆整

成立日期 2004年03月31日

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



登记机关

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国  
家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0022935

### 说明

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

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



发证机关: 安徽省财政厅  
二〇二四年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 安徽清合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李君安

主任会计师:

经营场所: 安徽省合肥市高新区科学大道103号  
浙商创业大厦B幢1427

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 34010183

批准执业文号: 财会〔2004〕156号

批准执业日期: 2004年3月22日



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



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

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.



4 日 /d





# (3) 2025 年财务审计报告

QINGHE 安徽清合会计师事务所

中建东方装饰有限公司

## 审计报告

皖清合审字[2026]第 382 号

2025 年度

### 目 录

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

安徽清合会计师事务所

二零二六年五月八日

此报告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，  
您可通过手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<http://www.cpa.gov.cn>) 进行验证。  
报告编号：第260500449号



## 审计报告

中建东方装饰有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了后附的中建东方装饰有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括2025年12月31日的合并资产负债表,2025年度合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2025年12月31日的财务状况以及2025年度经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。在编制财务报表时,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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



常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并遵守职业道德。同时，我们也执行以下工作：

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026年5月8日



# 合并资产负债表(一)

2025年度

编制单位: 宁夏泰华能源有限公司

金额单位: 人民币元

	合并数		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产				
货币资金	403,341,516.60	394,699,924.80	402,359,377.21	394,589,966.12
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	23,620,682.99	6,992,838.43	23,620,682.99	6,992,838.43
应收账款	1,264,904,285.47	1,161,718,748.46	1,138,379,694.43	1,037,077,526.35
预付款项	6,135,153.61	14,250,769.68	5,481,580.35	14,259,624.14
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	285,500,550.72	241,990,056.19	389,144,710.08	336,301,025.21
存货	3,037,451.49	3,041,580.42	2,893,054.71	2,893,054.71
合同资产	1,075,630,813.85	966,601,148.86	1,074,239,176.03	966,601,148.86
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	124,626,866.76	123,020,465.37	121,636,498.19	115,450,481.26
流动资产合计	3,186,797,321.49	2,912,315,532.21	3,157,754,773.99	2,874,165,665.08
非流动资产				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	100,000.00	190,000.00	100,000.00	190,000.00
长期股权投资	490,000.00	490,000.00	50,490,000.00	50,490,000.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	96,014,238.34	99,966,915.83	95,922,744.10	99,866,101.91
在建工程	449,863.12	-	449,863.12	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	391,650,570.47	450,947,137.37	2,378,150.15	6,064,371.26
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	79,033,875.42	91,584,137.89	18,374,475.40	20,621,097.08
递延所得税资产	30,139,309.95	30,975,337.05	366,567.33	1,057,920.55
其他非流动资产	521,686,414.66	509,654,138.65	521,686,414.66	510,264,393.06
非流动资产合计	1,119,564,271.96	1,183,807,666.79	689,768,214.76	688,553,883.86
资产总计	4,306,361,593.45	4,096,123,199.00	3,847,522,988.75	3,562,719,548.94

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



# 合并资产负债表(二)

2023年度

编制单位: 东方装饰有限公司

金额单位: 人民币元

	合并数		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债:				
短期借款	9,487,471.91	400,000,000.00	9,487,471.91	400,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	195,284,703.69	134,880,286.50	195,284,703.69	134,880,286.50
应付账款	1,788,819,890.28	1,736,410,517.74	1,734,318,061.35	1,649,665,391.06
预收账款	1,951,813.74	715,857.01	-	-
合同负债	168,261,638.86	65,353,460.62	167,108,278.99	65,308,345.32
应付职工薪酬	28,457,670.22	21,128,519.37	28,283,753.49	20,844,054.00
应交税费	49,129.01	1,626,211.81	-	1,603,553.02
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
其他应付款	480,048,027.75	192,761,521.32	422,834,987.35	86,672,148.61
一年内到期的非流动负债	10,161,574.11	13,208,997.37	504,205.73	2,869,356.05
其他流动负债	241,511,383.15	134,396,227.00	141,306,091.95	114,393,520.99
流动负债合计	2,924,033,302.72	2,700,481,599.64	2,699,127,554.46	2,476,236,655.55
非流动负债:				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	96,970,471.02	79,201,150.75	96,970,471.02	79,201,150.75
租赁负债	367,813,156.65	438,568,435.37	1,939,576.48	4,183,447.62
预计负债	13,170,486.94	30,309,869.73	13,170,486.94	30,309,869.73
长期应付职工薪酬	680,000.00	920,000.00	680,000.00	920,000.00
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	426,343.15	1,196,725.58	426,343.15	1,196,725.58
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	479,060,457.76	550,196,181.43	113,186,877.59	115,811,193.68
负债合计	3,403,093,760.48	3,250,677,781.07	2,812,314,432.05	2,592,047,849.23
所有者权益:				
实收资本	405,820,100.00	405,820,100.00	405,820,100.00	405,820,100.00
资本公积	131,589,554.96	131,589,554.96	131,589,554.96	131,589,554.96
专项储备	-	-	-	-
其他权益工具	-	-	-	-
盈余公积	60,225,823.23	60,225,823.23	60,225,823.23	60,225,823.23
其他综合收益	300,000.00	130,000.00	300,000.00	130,000.00
未分配利润	305,332,354.78	247,679,939.74	437,273,078.51	372,906,221.52
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	903,267,832.97	845,445,417.93	1,035,208,556.70	970,671,699.71
少数股东权益	-	-	-	-
股东权益合计	903,267,832.97	845,445,417.93	1,035,208,556.70	970,671,699.71
负债和股东权益总计	4,306,361,593.45	4,096,123,199.00	3,847,522,988.75	3,562,719,548.94

法定代表人:

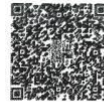


主管会计工作负责人:

*[Handwritten signature]*

会计机构负责人:

*[Handwritten signature]*



# 合并利润表

2025年度

金额单位：人民币元

	合并数		母公司	
	本期数	上期数	本期数	上期数
一、营业收入	4,857,266,661.91	4,521,819,517.58	4,772,860,563.68	4,417,342,428.43
减：营业成本	4,423,229,177.43	4,036,307,612.56	4,394,804,994.40	3,991,343,298.76
营业毛利	8,789,556.24	10,224,329.26	8,768,470.40	10,169,085.13
减：销售费用	739,866.04	679,026.58	-	-
管理费用	145,934,659.22	145,932,259.40	137,410,870.94	143,983,658.81
研发费用	148,260,878.58	142,198,663.37	148,260,878.58	142,198,663.37
财务费用	39,927,432.28	38,432,231.38	171,767,767.82	13,322,209.91
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-560,210.20	-2,947,329.96	-554,798.87	-2,947,329.96
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-32,435,365.92	-29,091,746.33	-32,020,486.61	-29,438,821.34
信用减值损失（损失以“-”号填列）	543,583.16	890.41	543,583.16	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,285,917.96	1,039,997.66	1,285,917.96	1,039,997.66
其他收益	-3,724,609.44	-3,498,003.66	-3,724,609.44	-3,498,003.66
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业投资收益	-3,724,609.44	-3,498,003.66	-3,724,609.44	-3,498,003.66
其中：处置以公允价值计量的金融资产终止确认收益	55,427,307.18	113,847,441.33	61,945,187.74	113,881,353.15
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,837,119.84	3,999,950.30	2,837,119.84	3,994,550.30
加：营业外收入	546,033.31	36,184.66	497,479.80	34,538.14
减：营业外支出	-	-	-	-
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,383,153.15	4,036,134.96	3,334,599.64	4,029,088.44
减：所得税费用	65,978.67	-4,088,827.58	-79,029.23	138,803.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,317,174.48	8,124,962.54	3,413,628.87	3,890,284.51
其中：归属于母公司普通股股东的净利润	3,317,174.48	8,124,962.54	3,413,628.87	3,890,284.51
归属于母公司普通股股东的净利润	3,317,174.48	8,124,962.54	3,413,628.87	3,890,284.51
五、每股收益	-	-	-	-
(一) 基本每股收益	-	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-	-
六、其他综合收益	170,000.00	-	170,000.00	-
七、综合收益总额	3,487,174.48	8,124,962.54	3,583,628.87	3,890,284.51
归属于母公司普通股股东的综合收益总额	3,487,174.48	8,124,962.54	3,583,628.87	3,890,284.51

主管会计工作负责人：[Signature]  
5  
会计机构负责人：[Signature]



## 合并现金流量表

2025年度

编制单位：中建东方装饰有限公司

单位：人民币元

项目	合并数		母公司	
	本期数	上期数	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,013,942,453.22	5,215,529,881.23	4,905,383,750.01	5,103,716,099.48
收到的投资收益	-	487,446.57	-	487,446.57
收到的其他与经营活动有关的现金	651,081,056.59	659,645,353.81	633,456,025.25	616,908,650.42
经营活动现金流入小计	5,665,023,509.81	5,875,662,681.61	5,538,839,775.26	5,721,112,196.47
购买商品、接受劳务支付的现金	4,416,026,868.74	4,403,351,021.24	4,398,683,743.57	4,353,523,330.82
支付给职工以及为职工支付的现金	320,915,286.10	405,494,083.57	311,022,262.83	400,900,768.44
支付的各项税费	56,675,087.32	60,298,556.08	56,506,334.32	59,917,082.94
支付的其他与经营活动有关的现金	761,572,934.11	800,421,431.90	757,866,281.71	797,095,427.09
经营活动现金流出小计	5,555,190,176.27	5,669,565,092.79	5,524,078,622.43	5,611,436,609.29
经营活动产生的现金流量净额	109,833,333.54	206,097,588.82	14,761,152.83	109,675,587.18
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产	82,893.81	4.42	82,893.81	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	82,893.81	4.42	82,893.81	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	1,421,220.67	73,184.93	1,421,220.67	60,972.54
投资所支付的现金	-	490,000.00	-	490,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,421,220.67	563,184.93	1,421,220.67	550,972.54
投资活动产生的现金流量净额	-1,338,326.86	-563,180.51	-1,338,326.86	-550,972.54
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	419,487,471.91	440,000,000.00	419,487,471.91	440,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	419,487,471.91	440,000,000.00	419,487,471.91	440,000,000.00
偿还债务所支付的现金	410,000,000.00	400,000,000.00	410,000,000.00	400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	14,350,897.33	37,664,322.91	14,350,897.33	12,613,515.59
支付其他与筹资活动有关的现金	94,989,989.47	72,620,555.02	789,989.47	912,387.34
筹资活动现金流出小计	519,340,886.80	510,284,877.93	425,140,886.80	413,525,902.93
筹资活动产生的现金流量净额	-99,853,414.89	-70,284,877.93	-5,653,414.89	26,474,097.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.01	-0.01	0.01	-0.01
五、现金及现金等价物净增加额	8,641,591.80	135,249,530.37	7,769,411.09	135,598,711.70
加：期初现金及现金等价物余额	394,699,924.80	259,450,394.43	394,589,966.12	258,991,254.42
六、期末现金及现金等价物余额	403,341,516.60	394,699,924.80	402,359,377.21	394,589,966.12

法定代表人：



主管会计工作负责人：

*(Handwritten signature)*

会计机构负责人：

*(Handwritten signature)*



# 合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2025年度

	本期数									
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	130,000.00	-	60,225,823.23	247,679,939.74	-	845,445,417.93	-	845,445,417.93
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	130,000.00	-	60,225,823.23	247,679,939.74	-	845,445,417.93	-	845,445,417.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”列示）										
（一）综合收益总额			170,000.00			57,652,415.04		57,822,415.04		57,822,415.04
（二）直接计入所有者权益的利得和损失										
1.可供出售金融资产公允价值变动净额										
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动影响										
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响										
4.其他										
上述（一）和（二）小计			170,000.00			57,652,415.04		57,822,415.04		57,822,415.04
（三）股东投入和减少资本										
1.股本投入资本										
2.股份支付计入股东权益的金额										
3.其他										
（四）专项储备提取和使用										
1.提取专项储备				106,422,345.32						
2.使用专项储备				106,422,345.32						
（五）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对股东的分配										
3.其他										
（六）股东权益的内部结转										
1.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
3.盈余公积补亏										
4.其他										
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	300,000.00	-	60,225,823.23	305,332,354.78	-	903,267,832.97	-	903,267,832.97

会计机构负责人：

法定代表人：

*郭景*

*郭景*



# 合并所有者权益变动表

单位：人民币元

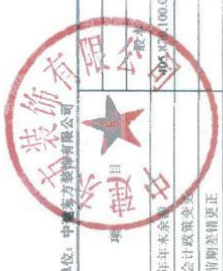
2025年度

上期数

	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	未分配利润		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	125,679,905.22	-	722,435,383.41
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	125,679,905.22	-	722,435,383.41
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	1,010,000.00	122,000,034.52	-	123,010,034.52
（一）综合收益总额	-	-	1,010,000.00	122,000,034.52	-	123,010,034.52
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位其他股东权益变动影响	-	-	-	-	-	-
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	122,000,034.52	-	122,000,034.52
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1.股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-
（四）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-
（五）利润分配	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-
（六）所有者权益的内部结转	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积补亏	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	130,000.00	247,679,939.74	-	885,445,417.93

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]



### 母公司所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	130,000.00	-	60,225,823.23	372,906,221.52	-	970,671,699.71
二、本年期初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	130,000.00	-	60,225,823.23	372,906,221.52	-	970,671,699.71
三、本年期末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	130,000.00	-	60,225,823.23	372,906,221.52	-	970,671,699.71
四、所有者权益变动								
(一) 综合收益总额	-	-	170,000.00	-	-	64,536,856.99	-	64,536,856.99
1. 可供出售金融资产公允价值变动净损益	-	-	170,000.00	-	-	64,536,856.99	-	64,536,856.99
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	170,000.00	-	-	64,536,856.99	-	64,536,856.99
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 专项储备提取和使用的	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 提取坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 提取减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 提取其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
7. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 所有者权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积补亏	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
五、所有者权益变动合计	-	-	300,000.00	-	60,225,823.23	437,273,078.51	-	1,035,208,556.70
六、期末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	300,000.00	-	60,225,823.23	437,273,078.51	-	1,035,208,556.70

会计机构负责人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

郭景印



### 母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

2024年度 上期数



	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	130,000.00	-	60,225,833.23	372,906,231.52	-	970,671,699.71
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	405,820,100.00	131,589,554.96	130,000.00	-	60,225,833.23	372,906,231.52	-	970,671,699.71
三、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	-880,000.00	-	60,225,833.23	256,003,661.24	-	862,759,139.43
(一) 综合收益总额	-	-	1,010,000.00	-	-	116,902,560.28	-	117,912,560.28
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	1,010,000.00	-	-	116,902,560.28	-	117,912,560.28
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 股东权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积补亏	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	405,820,100.00	131,589,554.96	130,000.00	-	60,225,833.23	372,906,231.52	-	970,671,699.71

主管会计工作负责人：郭景印

会计机构负责人：郭景印



## 中建东方装饰有限公司 2024年度合并财务报表附注

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

### 1 公司基本情况

中建东方装饰有限公司(以下简称本公司或公司)系1998年10月06日投资设立, 在静安区市场监督管理局登记注册, 领取统一社会信用代码9131000063114641XT号企业法人营业执照, 注册资本人民币40582.01万元; 注册地址: 上海市静安区中环路1988弄2-5、8-11号1301室。

经营范围: 许可项目: 建设工程设计; 建设工程施工; 住宅室内装饰装修; 文物保护工程施工; 建筑智能化系统设计; 特种设备安装改造修理; 舞台工程施工; 施工专业作业; 国际贸易管理货物的进出口; 餐饮服务; 测绘服务; 文物保护工程设计; 城市建筑垃圾处置(清运); 城市配送运输服务(不含危险货物)。(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)一般项目: 园林绿化工程施工; 金属门窗工程施工; 普通机械设备安装服务; 体育场地设施工程施工; 金属结构制造; 货物进出口; 技术进出口; 进出口代理; 停车场服务; 餐饮管理; 品牌管理; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 信息技术咨询服务; 日用百货销售; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 数字技术服务; 新材料技术推广服务; 软件开发; 物联网技术研发; 计量技术服务; 消防技术服务; 新材料技术研发; 网络技术服务; 物联网技术服务; 数字文化创意技术装备销售; 网络与信息安全软件开发; 数字文化创意软件开发; 租赁服务(不含许可类租赁服务); 住房租赁; 广告发布; 广告设计、代理; 数字广告发布; 平面设计; 数字广告设计、代理; 广告制作; 数字广告制作; 文物文化遗址保护服务; 建筑材料销售; 轻质建筑材料销售; 轻质建筑材料销售; 新型建筑材料制造(不含危险化学品); 建筑装饰材料销售; 建筑用石加工; 木材加工; 喷涂加工; 电镀加工; 门窗制造加工; 金属切削加工服务; 建筑用木料及木材组件加工; 会议及展览服务; 文化场馆管理服务; 家具安装和维修服务; 招投标代理服务; 数字创意产品展览展示服务; 数字内容制作服务(不含出版发行); 数字文化创意内容应用服务; 城市绿化管理; 规划设计管理; 防腐材料销售; 保温材料销售; 涂料销售(不含危险化学品); 建筑砌块制造; 建筑砌块销售; 智能机器人的研发; 隔热和隔音材料销售; 隔热和隔音材料制造; 智能机器人销售; 工业机器人销售; 特殊作业机器人制造; 工业机器人安装、维修; 工业机器人制造; 集装箱制造; 集装箱销售; 集装箱维修; 环保咨询服务; 工程和技术研究和试验发展; 工程管理服务; 物业管理。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

### 2 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的2025年度合并及母公司财务报表符合《企业会计准则》的要求, 真实、完整地反映了本公司2025年12月31日的财务状况、2025年度的经营成果和现金流量等有关信息。

### 3 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照《企业会计准则》、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

### 4 重要会计政策、会计估计

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

#### 4.1 会计年度

本公司采用公历年制, 即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

#### 4.2 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 4.3 记账基础和计量属性

本公司以权责发生制为记账基础。

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

#### 4.4 外币业务

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

在资产负债表日, 公司按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理:

(1) 外币货币性项目, 采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额, 计入当期损益。

(2) 以历史成本计量的外币非货币性项目, 仍采用交易发生日的即期汇率折算, 不改变其记账本位币金额。

#### 4.5 现金等价物的确定标准

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

#### 4.6 金融资产和金融负债的分类、确认和计量

(1) 金融资产划分为以下四类:



①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具。包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③贷款和应收款项[公司如发生委托贷款等业务，应补充披露贷款的会计政策]

应收款项包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产

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

(2)金融负债在初始确认时划分为以下两类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

(3)主要金融资产的公允价值确定方法：

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；

②金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

4.7 金融资产转移

(1)已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

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

A.终止确认部分的账面价值；

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

(2)金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

4.8 金融资产减值

(1)本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

①发行方或债务人发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

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

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(2)本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

①交易性金融资产：在资产负债表日以公允价值反映，公允价值的变动计入当期损益；

②应收款项：资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备。

对于单项金额重大的应收款项（本公司将100万元以上应收账款，50万元以上其他应收款确定为单项金额重大），单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项可以单独进行减值测试，确定减值损失，计提坏账准备；也可以与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

按账龄划分的应收款项组合在资产负债表日按余额的一定比例计提坏账准备，具体如下[若业务涉及不同行业，应分行业列示]：

账龄情况 提取比例



一年以内	5.00%
一至二年	10.00%
二至三年	30.00%
三至四年	50.00%
四至五年	80.00%
五年以上	100.00%

③持有至到期投资：资产负债表日，本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。

④可供出售金融资产：资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

[本期内将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，应披露持有意图或能力发生改变的依据；公司持有汇率波动风险的金融工具时，应披露承担的汇率风险。]

#### 4.9 存货

(1)存货分类：存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、库存商品、在产品、低值易耗品等。

(2)取得和发出的计价方法：取得的存货按实际成本进行初始计量，发出按个别计价法计价。

(3)低值易耗品和包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法摊销。

(4)资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值的确定方法：在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(5)存货的盘存制度：采用永续盘存制。

#### 4.10 长期股权投资

##### (1)初始计量

分别下列情况对长期股权投资进行初始计量

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A.同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B.合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为实收资本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C.非同一控制下的企业合并，购买方在购买日以按照《企业会计准则第20号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算；

B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C.投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定不公允的除外；

D.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定；

E.通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

##### (2)后续计量

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

采用成本法核算的长期投资，在被投资单位宣告分配的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

#### 4.11 投资性房地产

投资性房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。主要包括：

(1)已出租的土地使用权。

(2)持有并准备增值后转让的土地使用权。

(3)已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

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

资产负债表日按投资性房地产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

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

#### 4.12 固定资产的确认条件、分类、折旧方法



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

(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

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

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

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

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

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

[如存在闲置固定资产应说明其认定标准、折旧方法]

#### 4.13 在建工程

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

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

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

长期停建，并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程；

所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后并且给企业带来的经济效益具有很大的不确定性；

其他足以证明在建工程已经发生减值的情况。

#### 4.14 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，主要包括土地使用权、专利权、工业产权及专有技术等。本公司按照无形资产的取得成本进行初始计量。对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时估计其使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量，在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不进行摊销。

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

#### 4.15 研究与开发

本公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的划分标准：

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

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

#### 4.16 资产减值

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

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

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

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

(4)有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；



- (5)资产已经或者将被闲置，终止使用或者计划提前处置；
  - (6)企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润远远低于预计金额等；
  - (7)其他表明资产可能已经发生减值的迹象。
- 对于因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

#### 4.17 资产组的确定依据

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

#### 4.18 借款费用

(1)借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2)借款费用资本化金额的计算方法

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

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算。

#### 4.19 股份支付

股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

(1)以现金结算的股份支付

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

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

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

(2)以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

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

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

[披露确认可行权权益工具最佳估计的依据]

#### 4.20 职工薪酬

本公司的职工薪酬包括工资、奖金、津贴和补助、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、因解除与职工的劳动关系给予的补偿及其他与获得职工提供的服务相关的支出。除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，职工薪酬在职工提供服务的期间确认，根据职工提供服务的收益对象计入相关的成本费用。因解除与职工的劳动关系给予的补偿，在公司已制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿减员建议并即将实施，且不能单方面撤回解除劳动关系计划或减员建议时，确认为预计负债，同时计入当期损益。

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

#### 4.21 应付债券

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

#### 4.22 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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



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

#### 4.23 利润分配

本公司税后净利润按以下顺序及比例分配：

- (1)弥补以前年度亏损；
- (2)提取10%的法定盈余公积；
- (3)提取任意盈余公积（提取比例由股东大会决定）；
- (4)分配股利（由股东大会决定分配方案）。

股东大会批准的分配现金股利于批准的当期确认为负债。

#### 4.24 收入确认

(1)销售商品收入

- ①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③收入的金额能够可靠地计量；
- ④相关的经济利益很可能流入企业；
- ⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2)提供劳务收入

- ①收入的金额能够可靠地计量；
- ②相关的经济利益很可能流入企业；
- ③交易的完工进度能够可靠地确定；
- ④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

(3)让渡资产使用权收入：

- ①相关的经济利益很可能流入企业；
- ②收入的金额能够可靠地计量。

(4)建造合同收入

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

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

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

#### 4.25 所得税

本公司所得税核算采用资产负债表债务法。

递延所得税资产的确认：

(1)公司以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- ①该项交易不是企业合并；
- ②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

(2)本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- ①暂时性差异在可预见的未来可能转回；
- ②未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

#### 5 会计政策、会计估计变更及前期差错

##### 5.1 会计政策变更

无

##### 5.2 会计估计变更

无

##### 5.3 前期差错更正

无

#### 6 税项

##### 6.1 主要税种及税率

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



其他税项依据税法有关规定计缴。

7 企业合并及合并财务报表

7.1 合并财务报表范围及主要控股子公司情况

被投资单位名称	注册地	注册资本	经营范围	实际投资额 (元)	投资比例	表决权 比例
投资设立的子公司						
中建幸福公寓(上海)有限公司	上海	50,000,000.00	租赁	50,000,000.00	100%	100%
中建幸福家(上海)装饰工程有限公司	上海	5,000,000.00	建筑装饰、装修	2,500,000.00	50%	50%

7.2 合并范围的变化情况

无相关事项。

7.3 外币财务报表折算方法

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

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

(2)利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

8 合并财务报表主要项目注释

8.1 货币资金

项目	期末数	期初数
现金		
银行存款	403,341,516.60	394,699,924.80
其他货币资金		
合计	403,341,516.60	394,699,924.80

8.2 应收票据

项目	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备金	账面余额	坏账准备金
银行承兑汇票				
商业承兑汇票	23,620,682.99		6,992,838.43	
合计	23,620,682.99		6,992,838.43	
账面价值	23,620,682.99		6,992,838.43	

8.3 应收及预付款项

(1) 明细情况

报表项目	期末数	期初数
应收账款	1,264,904,285.47	1,161,718,748.46
预付账款	6,135,153.61	14,250,769.68
其他应收款	285,500,550.72	241,990,056.19

(2) 主要债务人

单位/姓名	金额	备注
中国建筑第八工程局有限公司	112,989,521.63	应收账款
云南机场建设发展有限公司	64,104,201.71	应收账款
成都华润置地锦都房地产有限公司	33,950,096.83	应收账款
中国建筑第四工程局有限公司	32,816,450.21	应收账款
得默建筑产品(上海)有限公司	1,382,267.00	预付账款
中国建筑装饰集团有限公司	595,702.33	预付账款
信义玻璃(江苏)有限公司	470,166.43	预付账款
互见科技(厦门)有限公司	450,000.00	预付账款
信义节能玻璃(芜湖)有限公司	434,215.24	预付账款
苏州星瀚湾房产开发有限公司	29,705,197.80	其他应收款
陕西豪诚太阳能实业有限公司	7,367,075.74	其他应收款



8.4 存货

类别	期末数		期初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	3,037,451.49		3,041,580.42	
合计	3,037,451.49		3,041,580.42	
存货账面价值	3,037,451.49		3,041,580.42	

8.5 合同资产

项目	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
合同资产	1,078,506,293.49	2,875,479.64	975,969,836.39	9,368,687.53
合计	1,078,506,293.49	2,875,479.64	975,969,836.39	9,368,687.53
账面价值	1,075,630,813.85		966,601,148.86	

8.6 其他流动资产

项目	期末数	期初数	备注
其他流动资产	124,626,866.76	123,020,465.37	
合计	124,626,866.76	123,020,465.37	

8.7 长期应收款

项目	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
核算费用	100,000.00		190,000.00	
合计	100,000.00		190,000.00	
账面价值	100,000.00		190,000.00	

8.8 长期股权投资

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

8.9 固定资产

资产原值	期末数		期初数	
	账面原值	累计折旧	账面原值	累计折旧
房屋及建筑物	141,145,363.91			141,145,363.91
机器设备	-			-
运输设备	5,701,672.98	463,539.82	1,196,182.49	4,969,030.31
办公设备	3,489,249.91	396,068.63	148,376.48	3,736,942.06
其他设备	2,002,608.94			2,002,608.94
合计	152,338,895.74	859,608.45	1,344,558.97	151,853,945.22
房屋及建筑物	44,893,766.07	4,047,812.61		48,941,578.68
机器设备	-			-
运输设备	3,745,444.78	324,361.38	1,136,373.37	2,933,432.79
办公设备	2,239,724.75	372,717.76	140,791.41	2,471,651.10
其他设备	1,493,044.31			1,493,044.31
合计	52,371,979.91	4,744,891.75	1,277,164.78	55,839,706.88
房屋及建筑物	96,251,597.84			92,203,785.23
机器设备	-			-
运输设备	1,956,228.20			2,035,597.52
办公设备	1,249,525.16			1,265,290.96
其他设备	509,564.63			509,564.63



合计	99,966,915.83			96,014,238.34
<b>8.10 在建工程</b>				
工程名称	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
在建工程	449,863.12			
合计	449,863.12			
<b>8.11 使用权资产</b>				
资产类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	675,015,546.95	2,717,885.93	7,691,397.65	670,042,035.23
合计	675,015,546.95	2,717,885.93	7,691,397.65	670,042,035.23
账面价值				
房屋建筑物	224,068,409.58	55,950,081.57	1,627,026.39	278,391,464.76
合计	224,068,409.58	55,950,081.57	1,627,026.39	278,391,464.76
账面价值				
房屋建筑物	450,947,137.37			391,650,570.47
合计	450,947,137.37			391,650,570.47
<b>8.12 长期待摊费用</b>				
项目名称	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
经营租入固定资产改良支出	91,584,137.89		12,550,262.47	79,033,875.42
合计	91,584,137.89		12,550,262.47	79,033,875.42
<b>8.13 递延所得税资产</b>				
类别	期末数		期初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	519,565.03	3,463,766.87	533,977.12	2,135,908.49
未弥补亏损	26,787,171.72	178,581,144.80	27,530,214.66	110,120,858.87
未实现内部交易损益	975,962.53	6,506,416.87	1,003,034.52	4,012,138.05
租赁负债	1,856,610.67	12,377,404.47	1,908,110.75	10,453,564.48
合计	30,139,309.95	200,928,733.01	30,975,337.05	126,722,469.89
<b>8.14 其他非流动资产</b>				
项目	期末数	期初数	备注	
质保金	521,686,414.66	509,654,138.65		
合计	521,686,414.66	509,654,138.65		
<b>8.15 短期借款</b>				
借款类别	期末数	期初数		
信用借款	9,487,471.91	400,000,000.00		
合计	9,487,471.91	400,000,000.00		
<b>8.16 应付票据</b>				
种类	期末数	期初数		
银行承兑汇票	174,487,168.07	121,328,162.76		
商业承兑汇票	20,797,535.62	13,552,123.74		
合计	195,284,703.69	134,880,286.50		
<b>8.17 应付及预收款项</b>				
(1) 明细情况				
报表项目	期末数	期初数		
应付账款	1,788,819,890.28	1,736,410,517.74		
预收账款	1,951,813.74	715,857.01		
其他应付款	480,048,027.75	192,761,521.37		



## (2) 主要债权人

单位/姓名	金额	备注
上海靖刚建筑劳务有限公司	32,361,142.08	应付账款
中国建筑装饰集团有限公司	25,512,594.46	应付账款
南京天保丰建筑劳务有限公司	18,973,159.64	应付账款
中国建筑一局(集团)有限公司	6,871,219.83	应付账款
台基厂维修改造项目	36,127,673.20	其他应付款
中国建筑第三工程局有限公司	24,474,547.41	其他应付款
苏州星湖湾房产开发有限公司	10,581,466.46	其他应付款
中国建筑装饰集团有限公司西北分公司	3,356,872.69	其他应付款

(3) 期末余额中无应付给持本公司5%(含5%)以上股份的股东单位的款项。

## 8.18 合同负债

项目	期末数	期初数
预收工程款	96,442,765.36	34,418,301.28
已结算未完工	70,665,513.63	30,890,044.04
预收物业	1,153,359.87	45,115.30
合计	168,261,638.86	65,353,460.62

## 8.19 应付职工薪酬

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	21,128,519.37	272,655,153.78	265,452,838.09	28,330,835.06
离职后福利-设定提存计划	-	44,660,658.13	44,533,822.97	126,835.16
合计	21,128,519.37	317,315,811.91	309,986,661.06	28,457,670.22

## 8.20 应交税费

税种	税率	期末数	期初数
应交增值税	13%	49,129.01	1,389,405.56
个人所得税			236,806.25
合计		49,129.01	1,626,211.81

## 8.21 一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
一年内到期的租赁负债	10,161,574.11	13,208,997.37
合计	10,161,574.11	13,208,997.37

## 8.22 其他流动负债

项目	期末数	期初数
待转销项税	192,952,317.48	99,655,525.52
预提保修金	48,559,065.67	34,740,702.38
未决诉讼		
合计	241,511,383.15	134,396,227.90

## 8.23 长期应付款

项目	期末数	期初数
长期应付款	96,970,471.02	79,201,150.75
合计	96,970,471.02	79,201,150.75

## 8.24 租赁负债

项目	期末数	期初数
租赁付款额	467,374,236.98	560,719,225.71
减: 未确认的融资费用	99,056,874.60	105,382,895.12
重分类至一年内到期的非流动负债	504,205.73	16,767,895.22
租赁负债净额	367,813,156.65	438,568,435.37



## 8.25 预计负债

项目	期末数	期初数
计提保修费	13,170,486.94	30,309,869.73
合计	13,170,486.94	30,309,869.73

## 8.26 长期应付职工薪酬

项目	期末数	期初数
离职后福利	680,000.00	920,000.00
合计	680,000.00	920,000.00

## 8.27 递延所得税负债

类别	期末数		期初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
折现的长期应付款	356,722.52	2,378,150.13	909,655.69	6,064,371.26
使用权资产税会差异	69,620.63	464,137.53	287,069.89	1,913,799.28
合计	426,343.15	2,842,287.66	1,196,725.58	7,978,170.54

## 8.28 实收资本

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

## 8.29 资本公积

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

## 8.30 盈余公积

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

## 8.31 未分配利润

项目	期末数	期初数
上年年末未分配利润	247,679,939.74	125,679,905.22
加: 会计政策变更		
会计差错更正		
其他调整因素		
本期期初未分配利润	247,679,939.74	125,679,905.22
加: 本期净利润	57,652,415.04	122,000,034.52
减: 提取盈余公积	-	-
对股东的分配	-	-
其他	-	-
期末未分配利润	305,332,354.78	247,679,939.74

## 8.32 营业收入及营业成本

(1) 本期数	项目	
	营业收入	营业成本
主营业务:	4,751,697,687.23	4,339,221,383.97
其他业务:	105,566,974.66	84,072,793.46



合计	4,857,264,661.91	4,423,294,177.43
(2) 上期数		
项目	营业收入	营业成本
主营业务	4,480,975,378.86	3,992,224,626.86
其他业务	40,644,138.72	44,082,985.70
合计	4,521,619,517.58	4,036,307,612.56
8.33 营业税金及附加		
项目	本期数	上期数
营业税金及附加	8,789,556.24	10,224,328.26
合计	8,789,556.24	10,224,328.26
8.34 销售费用		
项目	本期数	上期数
职工薪酬	569,205.43	423,004.63
销售佣金	100,485.98	201,422.86
其他	70,274.63	54,599.09
合计	739,966.04	679,026.58
8.35 管理费用		
项目	本期数	上期数
职工薪酬	102,933,942.31	98,152,273.24
物业费	11,990,051.46	11,672,291.21
折旧费	5,246,062.76	6,289,371.66
差旅交通费	4,981,614.38	5,136,056.68
办公费	4,140,534.91	3,511,974.02
摊销费	2,427,755.34	2,123,028.30
业务招待费	1,004,019.24	1,740,509.02
车辆使用费	2,291,000.57	1,943,130.08
劳务派遣	7,105,630.43	
其他	3,814,047.82	15,363,605.19
合计	145,934,659.22	145,932,239.40
8.36 研发费用		
项目	本期数	上期数
材料费	44,991,405.17	89,270,259.31
职工薪酬	102,683,018.44	52,236,429.98
差旅费	50,066.18	136,815.01
其他	536,388.79	555,161.07
合计	148,260,878.58	142,198,665.37
8.37 财务费用		
项目	本期数	上期数
利息支出	37,149,514.10	37,664,322.91
减：利息收入	1,286,792.53	3,189,089.61
加：汇兑损益	382,441.78	-97,359.09
加：结算手续费	2,212,607.65	2,310,546.14
加：其他	1,469,661.78	1,743,811.03
合计	39,927,832.78	38,432,231.38
8.38 资产减值损失		
项目	本期数	上期数
合同资产减值损失	-560,210.20	-2,947,329.96
合计	-560,210.20	-2,947,329.96

8.39 信用减值损失

项目	本期数	上期数
坏账损失	-32,435,365.92	-29,091,746.33
合计	-32,435,365.92	-29,091,746.33

8.40 资产处置收益

项目	本期数	上期数
处置非流动资产利得	543,583.16	
处置非流动资产损失		-890.41
合计	543,583.16	-890.41

8.41 其他收益

项目	本期数	上期数
政府补助	653,280.00	300,000.00
税收返还	153,362.05	
个人所得税手续费返还	65,177.41	307,895.76
其他补贴收入	414,098.50	1,032,101.90
合计	1,285,917.96	1,639,997.66

8.42 投资收益

项目	本期数	上期数
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-3,724,609.44	-3,498,003.66
合计	-3,724,609.44	-3,498,003.66

8.43 营业外收入

项目	本期数	上期数
营业外收入	2,837,119.84	3,999,950.30
合计	2,837,119.84	3,999,950.30

8.44 营业外支出

项目	本期数	上期数
营业外支出	546,033.31	36,184.69
合计	546,033.31	36,184.69

8.45 所得税费用

项目	本期数	上期数
当期所得税费用		
递延所得税费用	65,978.67	-4,088,827.58
合计	65,978.67	-4,088,827.58

9 母公司财务报表主要项目注释

9.1 长期股权投资

(1) 长期股权投资账面价值

项目	期末数		期初数	
	账面成本	减值准备	账面成本	减值准备
对子公司投资	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-
对合营公司投资				
对联营公司投资	490,000.00	-	490,000.00	-
其他股权投资				
合计	50,490,000.00	-	50,490,000.00	-

(2) 长期股权投资减值准备

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资				



对合营公司投资	-
对联营公司投资	-
其他股权投资	-
合计	-

(3) 子公司、合营公司、联营公司的相关情况如下:

被投资公司名称	业务性质	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	年末净资产总额	本年营业收入总额	当期净利润
子公司:						
中建幸福公寓(上海)有限公司	租赁	100%	100%	-72,070,600.44	92,162,460.82	379,911.89
中建幸福家(上海)装饰工程有限公司	建筑装饰、装修	50%	50%	5,006,345.98	7,072,871.48	6,345.98
联营企业						
广州幸福城市运营服务有限公司	租赁	49%	49%	2,124,599.81	3,806,380.69	949,036.35

## 10 关联方关系及其交易

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

下列各方构成本公司的关联方:

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

## 10.2 关联方关系的披露

(1) 存在控制关系的关联方

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

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

单位名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末数
中建幸福公寓(上海)有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
广州幸福城市运营服务有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
中建幸福家(上海)装饰工程有限公司	-	5,000,000.00	-	5,000,000.00

## 11 或有事项

公司没有需要在财务报表附注中说明的或有事项

## 12 承诺事项



公司没有需要说明的承诺事项

13 资产负债表日后事项中的非调整事项

13.1 利润分配

无

13.2 其他

无

14 其它重要事项

14.1 债务重组事项

本公司无需披露的重大债务重组事项。

14.2 非货币性资产交换事项

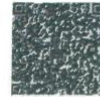
本公司无需披露的重大非货币性交易事项。

14.3 资产置换、转让及其出售行为的说明

本公司无需披露的重要资产置换、转让及其出售行为。

法定代表人：\_\_\_\_\_ 财务负责人：\_\_\_\_\_ 中建华方装饰有限公司

2025年12月31日





统一社会信用代码  
9134010076807923Y(1-1)

# 营业执照

(副本)

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



名称 安徽清合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李君安

经营范围 审计业务、验资业务、代理记账、资产评估、税务咨询、企业管理咨询、法律事务、其他法律规定的业务。



出资额 伍拾万圆整  
成立日期 2004年03月31日

主要经营场所 安徽省合肥市高新区天乐社区服务中心  
科学大道103号新商创业大厦B幢1627



登记机关

2024年12月06日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0022935

### 说明

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



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 安徽清合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李君安

主任会计师:

经营场所: 安徽省合肥市高新区科学大道103号  
浙商创业大厦B幢1427

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 34010183

批准执业文号: 财会〔2004〕156号

批准执业日期: 2004年3月22日





李君安  
姓 Full name 李 男  
Sex  
出生日期 Date of birth 1974-10-06  
工作单位 Working unit 安徽清会会计师事务所  
(普通合伙)  
身份证号码 Identity card No. 342423197410056073



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 340101830006  
No. of Certificate  
批准注册协会: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2009-12-14  
Date of Issuance 年 月 日  
/ /





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

姓名: 魏洪明


性别: 男

出生日期: 1982-10-12

工作单位: 安徽瑞合会计师事务所(普通合伙)

身份证号: 341181198210120035



证书编号: 340101830022  
No. of Certificate

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

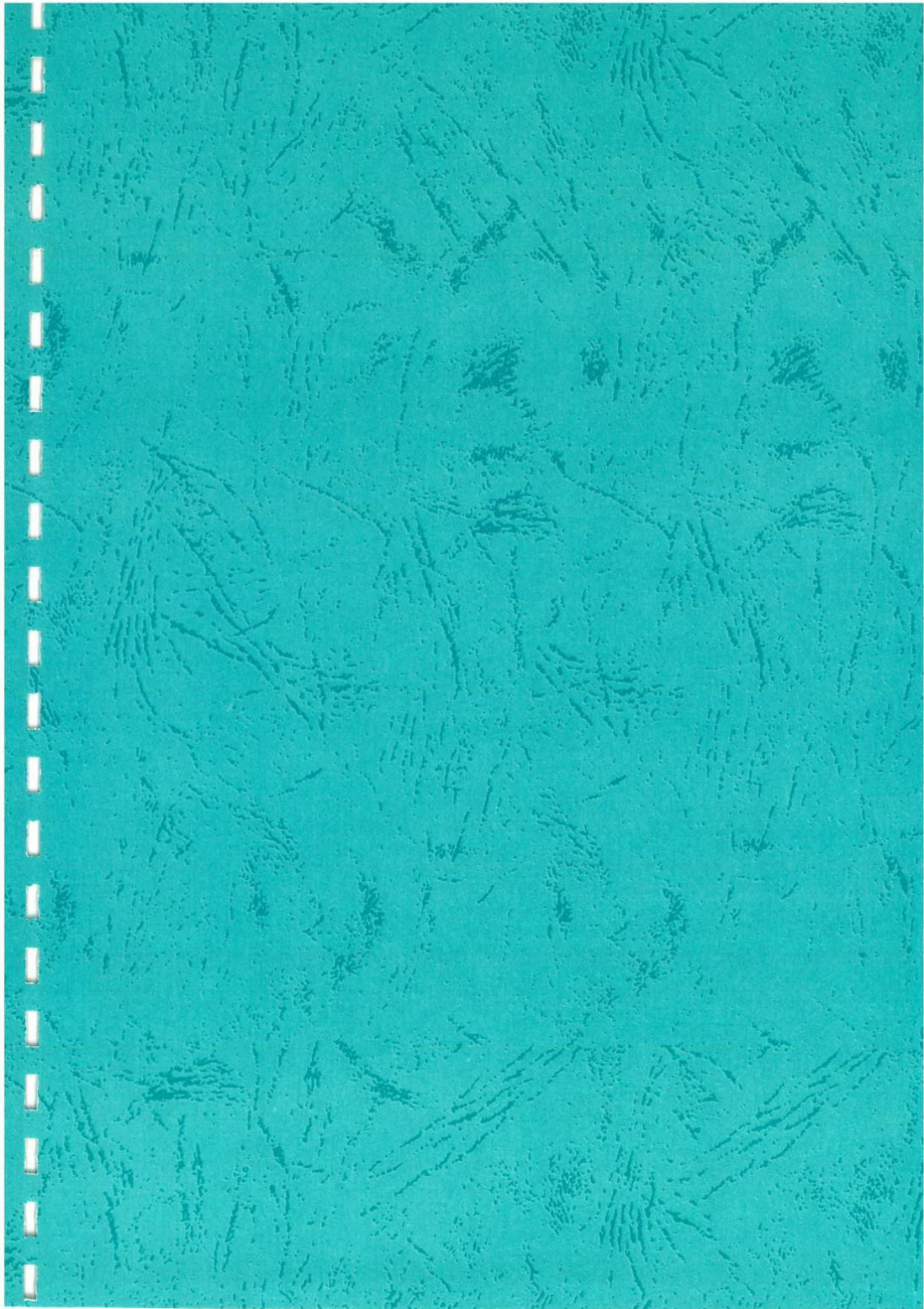
发证日期: 2023-12-04  
Date of Issuance

**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.



www.cpa.com.cn



## 企业性质告知书

我司中建东方装饰有限公司，企业性质为国有企业。

中建东方装饰有限公司

2026年5月17日

