标段编号： 2404-440300-04-01-900004042001

深圳市建设工程施工招标投标文件

标段名称： 深圳福田新沙项目02地块商业公共区域装修工程

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳市华南装饰集团股份有限公司

日期： 2026年10月24日

目　录

1. 投标人基本情况一览表 2
2. 企业同类工程业绩 4
2.1. 同类业绩一览表 4
2.2. 业绩证明文件 5
2.2.1. 前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区精装修工程 5
2.2.2. 深圳市宝安区新安街道宝城 25 区及新安 25 区城市更新项目二期 A 项目装修工程（标段一） 20
2.2.3. 深圳市宝安区新安街道宝城 25 区及新安 25 区城市更新项目二期 A 项目装修工程（标段四） 42
3. 拟派团队(项目经理、技术负责人)同类工程业绩 63
3.1. 业绩一栏表 63
3.2. 业绩证明文件 64
3.2.1. 深圳市宝安区新安街道宝城 25 区及新安 25 区城市更新项目二期 A 项目装修工程（标段一） 64
3.2.2. 前海周大福金融大厦办公、商业精装修专业分包工程 86
3.2.3. 凯达尔枢纽国际广场精装修工程 99
4. 企业综合实力 108
4.1. 企业专业技术人员规模 108
4.1.1. 中级及以上职称人员规模（33 人） 108
4.1.1.1.1. 高级工程师 110
4.1.1.1.2. 中级工程师 135
4.1.2. 一级注册建造师规模(34 人) 176
4.2. 履约评价 178
5. 投标人企业性质告知书 230
6. 近三年第三方（会计事务所）出具的投标人审计报告扫描件 231
6.1. 近三年财务数据统计一览表 231
6.2. 2025 年 232
6.3. 2024 年 278
6.4. 2023 年 324

1.投标人基本情况一览表

投标单位名称：深圳市华南装饰集团股份有限公司

序号	资信要素名称	有关要求或说明	资信标证明文件页码
1	企业同类工程业绩	1.前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区精装修工程项目，合同金额：3542 万元，合同签订时间：2024 年 5 月 9 日 2．深圳市宝安区新安街道宝城 25 区及新安 25 区城市更新项目二期 A 项目装修工程（标段一）项目，合同金额：4040 万元，合同签订时间：2023 年 7 月 25 日 3.深圳市宝安区新安街道宝城 25 区及新安 25 区城市更新项目二期 A 项目装修工程（标段四）项目，合同金额：2682 万元，合同签订时间：2023 年 11 月 17 日	P4 页- P62 页
2	拟派团队（项目经理、技术负责人）同类工程业绩（不评审）	项目经理：文华贵 技术负责人：杨志洲 业绩： 1、深圳市宝安区新安街道宝城 25 区及新安 25 区城市更新项目二期 A 项目装修工程（标段一）项目，合同金额：4040 万元，竣工验收时间：2025 年 4 月 30 日 2、前海周大福金融大厦办公、商业精装修专业分包工程项目，合同金额：2385 万元，竣工验收时间：2023 年 8 月 17 日 3、凯达尔枢纽国际广场精装修工程项目，合同金额：合同总金额 35410 万元；其中商业部分 6760 万元，竣工验收时间：2022 年 1 月 20 日	P63 页- P107 页

3	企业综合实力	一、企业专业技术人员规模（一级注册建造师、中级及以上工程师）：共 67 人 一级注册建造师：34 人 中级及以上工程师：33 人 二、履约评价 1.项目名称；安福永桥头 A207-0131 地块人才住房项目；评价等级：良好；合同开工时间：2023 年 6 月 3 日，评价时间：2024 年 2 季度；评价单位：深圳人才安居集团有限公司 2、项目名称；宝安福永桥头 A207-0131 地块人才住房项目；评价等级：良好；合同开工时间：2025 年 2 月 10 日，评价时间：2025 年第 4 季度；评价单位：深圳人才安居集团有限公司 3、项目名称：坪山区 G14313-8018 宗项目；评价等级：良好；合同开工时间：2025 年 6 月 1 日，评价时间：2026 年第 1 季度；评价单位：深圳人才安居集团有限公司	P108 页- P229 页
4	企业性质 （勾选其一）	勾选其一 ☑民营企业 ☐国有企业 ☐其他：（自行填写）	P230 页

2.企业同类工程业绩

2.1.同类业绩一览表

序号	项目名称	项目所在地	合同签订日期	合同金额（万元）	在建或已完工	业态
1	前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区精装修工程	深圳市	2024年5月9日	3542	已完工	商业
2	深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段一）	深圳市	2023 年 7 月 25 日	4040	已完工	商业
3	深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段四）	深圳市	2023年11月17日	2682	已完工	商业

2.2.业绩证明文件

2.2.1.前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区精装修工程

（合同编号：SG20241028）

前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区精装修工程施工合同

（适用于单价合同）

立项编号：

（第一册）

合同双方：深圳市前海人才乐居有限公司（甲方）

深圳市华南装饰集团股份有限公司（乙方）

合同名称：前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区装修工程

签署日期：2024年5月9日

第一部分协议书

甲方(发包人)：深圳市前海人才乐居有限公司

乙方（承包人)：深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

第一条工程概况

1. 工程名称：前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区装修工程

2. 工程地点：深圳市前海合作区桂湾二路南面梦海大道东面

3. 工程立项批准文号：

4. 建设规模：总占地面积 14694.86 平方米

总建筑面积 150000 平方米

5. 工程内容：

本工程范围包含大堂约 920 ㎡，停车划线区域约 15000 ㎡、电梯厅约 810 ㎡、后勤区约 1750 ㎡、公区区域天花约 5650 ㎡、公共商业通道约 3820 ㎡、电梯轿厢等。

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

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

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

6.资金来源：□财政资金☑自有资金

第二条工程承包范围

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

本工程范围包含大堂约 920 ㎡，停车划线区域约 15000 ㎡、电梯厅约 810 ㎡、后勤区约 1750 ㎡、公区区域天花约 5650 ㎡、公共商业通道约 3820 ㎡、电梯轿厢等。

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

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

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

1. 二次装饰装修工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

第三条合同工期

1. 计划开工日期：暂定为：2024 年 3 月 16 日（最终以监理单位书面通知的开工令为准，不包括承包人的施工准备时间）

2. 计划竣工日期：2024 年 8 月 13 日（最终实际竣工日期以取得消防工程竣工验收合格或发包人发出书面接受证书日期为准）。

3. 合同工期总日历天数：150 天（日历天包括周六、周日及法定节假日）。如开工时间有调整，合同总工期不变。

第四条质量标准

本工程质量标准：合格；

本工程创优目标：

1. 配合前海珑湾国际人才公寓项目获得相关奖项。

其中，本项目必须取得：广东省优质结构工程奖、深圳市优质结构工程奖及深圳市优质工程金牛奖；

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

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

本工程绿建目标：配合前海珑湾国际人才公寓项目获得国家绿色建筑标准二星。

第五条合同价款

1.合同价款为： 暂定价：

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

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

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

增值税发票类型为：增值税专用发票。

合同价款由合同基本费用和履约评价费用两部分组成。

其中履约评价费用为固定费用，履约评价费金额=（合同总价-安全文明措施费-暂列金额）×1%，为人民币（大写）叁拾万玖仟伍佰叁拾捌元整（¥309,538.00元），结算时履约评价费计算基数不随合同结算总价变化而调整。

合同价款中：

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

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

2.项目单价：（详见承包人的投标报价书）

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

工程安全文明施工标准 SJG—46—2018》、《CJJT275-2018 市政工程施工安全检查标准》等法律法规，以及发包方安全文明施工管理制度。

第十条合同生效

订立地点：**深圳市前海深港现代服务业合作区**

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同正本一式 11 份，发包人执 7 份，承包人执 4 份，均具有同等法律效力。

（以下无正文内容）

（续上页）

甲　　方：	深圳市前海人才乐居有限公司（盖章）	乙　　方：	深圳市华南装饰集团股份有限公司（盖章）
地　　址：	深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路123号前海大厦T1栋	地　　址：	深圳市福田区彩田路北路与梅东二路交汇处华南办公楼
电　　话：	0755-88982750	电　　话：	0755-82915688
传　　真：		传　　真：	0755-82914500
开户银行：		开户银行：	上海浦东发展银行深圳分行营业部
账　　号：		账　　号：	79170155200005045
法定代表人或其授权的代理人：	（签字）	法定代表人或其授权的代理人：	（签字）
日　　期：	2024年5月9日	日　　期：	2024年5月9日

本公司汇入现金工程款必须汇入乙方合同账户

8

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区装修工程

验收日期：2020年11月29日

建设单位（盖章）：深圳市前海人才乐居有限公司

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 □□□

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

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2 □□□

<table>
<tr><td>工程名称</td><td colspan="5">前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区装修工程</td></tr>
<tr><td>工程地点</td><td>深圳市前海合作区桂湾二路南面梦海大道东面</td><td>建筑面积</td><td>27350㎡</td><td>工程造价</td><td>3542.441237万元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">结构类型</td><td>钢管混凝土桩</td><td rowspan="2">层数</td><td colspan="3">地上：53 层</td></tr>
<tr><td>钢梁剪力墙结构</td><td colspan="3">地下：3 层</td></tr>
<tr><td>施工许可证号</td><td>2024-0884 [改1]</td><td>监理许可证号</td><td colspan="3">/</td></tr>
<tr><td>开工日期</td><td>2024年06月27日</td><td>验收日期</td><td colspan="3">年 月 日</td></tr>
<tr><td>监督单位</td><td>深圳市南山区建设工程质量监督检验站</td><td>监督编号</td><td colspan="3">Q44030120190063-03</td></tr>
<tr><td>建设单位</td><td colspan="5">深圳市前海人才乐居有限公司</td></tr>
<tr><td>勘察单位</td><td colspan="5">/</td></tr>
<tr><td>设计单位</td><td colspan="5">深圳市极尚建设集团股份有限公司</td></tr>
<tr><td>总包单位</td><td colspan="5">中国建筑第八工程局有限公司</td></tr>
<tr><td>承建单位（土建）</td><td colspan="5">/</td></tr>
<tr><td>承建单位（设备安装）</td><td colspan="5">深圳市华南装饰集团股份有限公司</td></tr>
<tr><td>承建单位（装修）</td><td colspan="5">深圳市华南装饰集团股份有限公司</td></tr>
<tr><td>监理单位</td><td colspan="5">上海科瑞真诚建设项目管理有限公司</td></tr>
<tr><td>施工图审查单位</td><td colspan="5">深圳市电子院设计顾问有限公司</td></tr>
</table>

GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 □□□

（一）验收组织

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

1.验收组

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

2.专业组

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

（二）验收程序

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

GD-E1-914/3

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 □□□

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
主体结构	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
建筑装饰装修	验收合格	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 0 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 0 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
建筑给水排水及采暖	验收合格	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 0 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 0 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	验收合格	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 0 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 0 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	验收合格	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 0 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 0 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
建筑节能	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
电梯	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项

GD-E1-914/4

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 □□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	郭建清	深圳市前海人才乐居有限公司	乐居公司总经理助理	/	
2	王志强	深圳市前海人才乐居有限公司	集团质安部	高级工程师	
3	李红	深圳市前海人才乐居有限公司	项目负责人	高级工程师	
4	方应斌	深圳市前海人才乐居有限公司	建设单位项目副经理	高级工程师	
5	付聪	深圳市前海人才乐居有限公司	建设单位设计负责人	高级工程师	
6	吴文斌	深圳市前海人才乐居有限公司	装饰装修负责人	建筑工程师	
7	李攀	深圳市前海人才乐居有限公司	机电工程师	工程师	
8	范樟楠	深圳市前海人才乐居有限公司	安质监督工程师	工程师	
9	李甘毅	深圳市前海人才乐居有限公司	建设单位工程师	工程师	
10	施陈骏	深圳市前海人才乐居有限公司	电气工程师	电气工程师	
11	熊杰	深圳市前海人才乐居有限公司	土建工程师	工程师	
12	杨敏	深圳市前海人才乐居有限公司	建设单位工程师	工程师	
13	刘昆明	深圳市前海人才乐居有限公司	建设单位工程师	工程师	
14	黄雪婵	深圳市前海人才乐居有限公司	资料负责人	高级档案员	
15	刘兵	上海科瑞真诚建设项目管理有限公司	项管负责人	高级工程师	
16	朱鸿远	上海科瑞真诚建设项目管理有限公司	总监理工程师	注册监理工程师	
17	何伟	上海科瑞真诚建设项目管理有限公司	总监理工程师代表	工程师	
18	梁成友	上海科瑞真诚建设项目管理有限公司	专业监理工程师	土建专业监理工程师	
19	罗智滢	上海科瑞真诚建设项目管理有限公司	土建专业监理工程师	工程师	
20	王立峰	上海科瑞真诚建设项目管理有限公司	监理工程师	工程师	
21	侯自强	上海科瑞真诚建设项目管理有限公司	土建专业监理工程师	工程师	
22	卿春峰	上海科瑞真诚建设项目管理有限公司	土建专业监理工程师	工程师	
23	贺朝永	上海科瑞真诚建设项目管理有限公司	机电专业监理工程师	高级工程师	
24	高彪	上海科瑞真诚建设项目管理有限公司	机电专业监理工程师	工程师	
25	廖棉生	上海科瑞真诚建设项目管理有限公司	监理资料员	工程师	
26	黄霄	深圳市极尚建设集团股份有限公司	项目负责人	高级工程师	
27	孙秋颖	深圳市极尚建设集团股份有限公司	精装设计	工程师	

GD-E1-914/5

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 □□□

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

GD-E1-914/5

（五）工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 □□□

前海珑湾国际人才公寓项目裙楼及地下室公区装修工程验收结论

1、现场所有分部工程的质量均验收合格，同意验收；

2、各相关专业分部的工程质量控制资料真实、齐全、完整，同意验收；

3、所含分部工程中有关安全、观感和主要使用功能的检验资料真实、齐全、完整、同意验收；

4、现场主要装饰装修整体使用功能的抽查结果符合相关专业验收规范规定要求，同意验收；

5、工程开工前、施工中和竣工后的资料真实、齐全、完整，同意验收；

6、各专业的检验批及隐蔽验收记录及测试试验记录资料真实、齐全、完整，同意验收；

7、主要材料的进场、使用及检验报告资料真实、齐全、完整，同意验收；

8、施工现场各个专业的质量抽查、检查均符合相关验收标准，同意验收；

9、档案资料按工程实际提交，资料齐全、完整、符合规范、规程，档案验收合格；

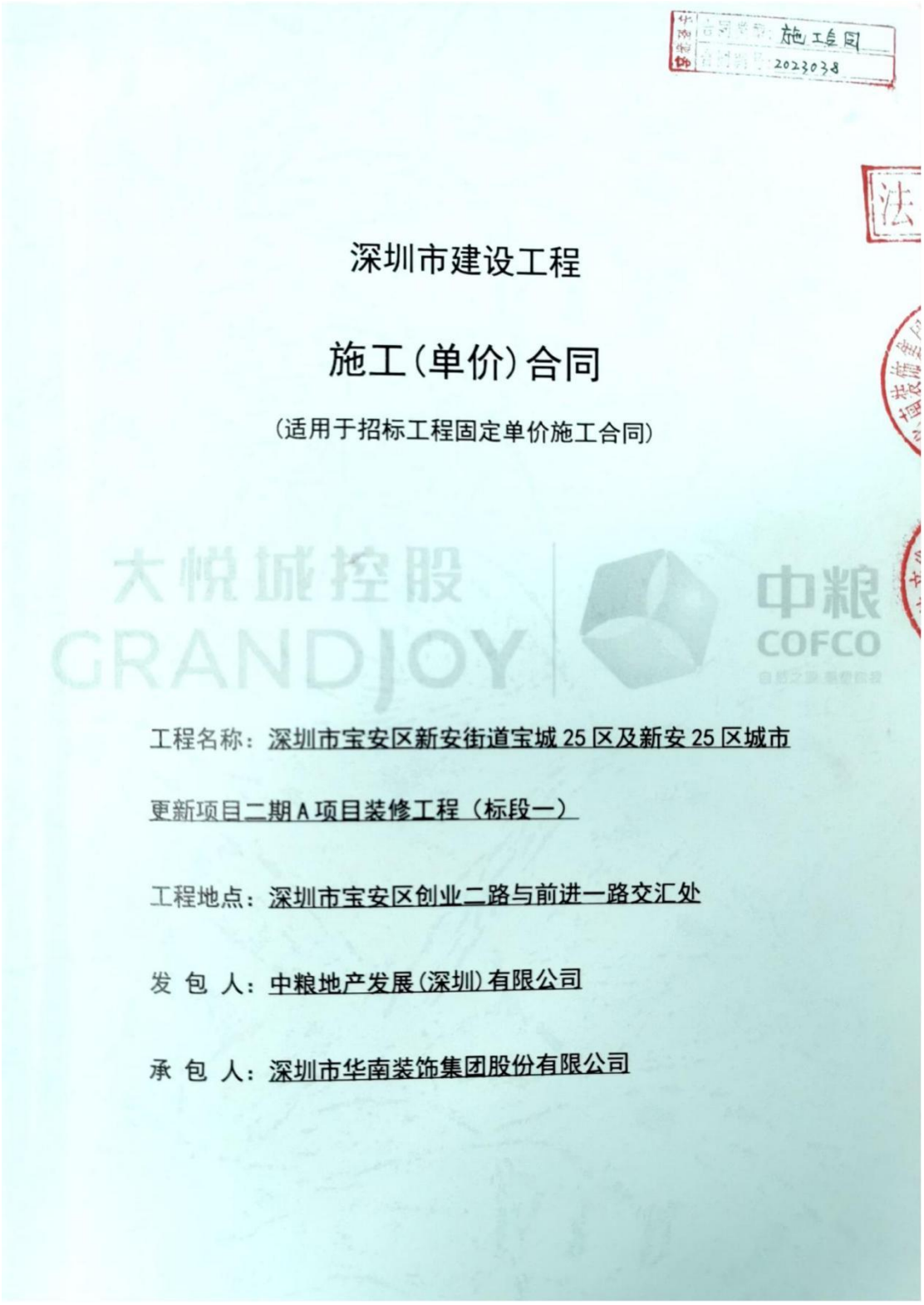
10、现场各专业工程质量、观感、功能性使用抽查、检查验收、符合要求，同意竣工验收。

中华人民共和国一级注册建造师执业印章 马巍 粤1442015201531485(00) 建筑 市政 2027.08.01 深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

GD-E1-914/6

2.2.2.深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段一）



施工合同
2023038

深圳市建设工程

施工（单价）合同

（适用于招标工程固定单价施工合同）

大悦城控股 GRANDJOY | 中粮 COFCO

工程名称：深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段一）

工程地点：深圳市宝安区创业二路与前进一路交汇处

发 包 人：中粮地产发展（深圳）有限公司

承 包 人：深圳市华南装饰集团股份有限公司

第一部分　协议书

发包人(全称)：中粮地产发展(深圳)有限公司

承包人(全称)：深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

一、工程概况

工程名称：深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段一）

工程地点：深圳市宝安区创业二路与前进一路交汇处

核准（备案）证编号：／

工程规模及特征：本项目包含本项目包含12、13、14和15号地块，总用地面积约3.28万平方米，容积率为7.97，购物中心地上商业6层（局部7层）、地下室4层，且包含1栋办公塔楼、1栋公寓塔楼，项目总建筑面积（包括计容和不计容）暂定为396560平方米。其中大悦城（大型商业）148000㎡（含28000㎡地下商业），超高层办公73410㎡，超高层公寓32000㎡，地下室面积暂定118449㎡。

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

二、工程承包范围

工程承包范围：完成12#和14#地块商业裙房公共区域装饰装修、给排水、电气、空调等各专业工程内容。

（1）负责公共区(含中庭、公共走道、电梯厅、电梯轿厢、大堂、卫生间等公共区域)精装修，天地墙基层、防水、饰面工程，其中砌体墙的抹灰由总包负责。

（2）负责玻璃隔断、木门及小五金、栏板(含中庭栏河、扶梯安全玻璃)、栏杆、扶手、固定家具及配套装置工程。

（3）负责卫生间洁具、龙头五金、装置的供应及安装(甲供材料除外)。

（4）负责末端机电，包括从电井配电箱出线端到末端灯具、开关插座的配电系统、灯具及开关插座安装(甲供材料除外)。

（5）负责精装修区域的防火门供应及安装，负责人精装防火门的门框与土建洞口间的砂浆塞缝、注浆，具体范围见图纸。

（6）负责电梯门套供应及安装。

（7）负责精装范围内的门框/窗框与土建洞口间砂浆塞缝、注浆、收口，其中总包范围内防火门的门框与土建洞口间的砂浆塞缝、注浆由总包单位负责。

（8）负责栏杆、百页固定部位的饰面层收口。

（9）负责机电、弱电、消防、空调等饰面预留洞及统一开孔工作，并负责在机电、弱电、消防安装施工完成后对机电、弱电、消防等预留洞及开孔进行封堵、饰面收口。

（10）负责为机电、弱电、消防等预留检修孔。

（11）负责甲供材料的联系供货、进场验收、场地内保管及成品保护等工作。

（12）负责自购材料按规范或政府部门的有关规定而进行的材料检验或实验。

（13）负责入口门槛石施工。

（14）负责挡烟垂壁的供应及安装。

（15）负责精装修区域的应急照明、疏散指示的点位预留及配管穿线，应急照明灯具、疏散指示的供应及安装（含精装区域地面疏散指示）。

（16）负责精装范围内所有自身管、线开孔、开洞、开槽、封堵、收口及修复等

（17）负责电动吊钩设备供应、安装，包括电动升降机、钢结构平台、广告悬挂及配重吊钩、设备减震系统、滑轮系统等。负责安装所需要的相应电源接驳、设备固定平台、脚手架等。

（18）负责玻璃拦河制作、安装，负责对应埋件的埋设工作。

（19）负责裙房商业公区精装修样板段工程施工。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

□ 七通一平工程　　万平方米	□电信管道工程　　米
□挡墙护坡工程 长：　米；　宽：　米；高：　米	□电力管道工程　　米
□ 软基处理工程　　万平方米	□污水处理厂及配套工程　　立方米/d
□水厂及配套工程　　立方米/d	□污泥处理厂及配套工程　　立方米/d
□给水管道工程　　米	□泵站工程　　平方米
□道路工程　长：　米 宽：　米	□隧道工程　长：　米 宽：　米 高：　米
□桥梁工程　　座	□道路改造工程　长：　米　宽：　米
□排水箱涵工程　长：　米 宽：　米 高：　米	□路灯照明工程　　座
□交通监控、收费综合系统工程	□绿化工程　　米

□交通安全设施工程　　米	□燃气工程　　米
□其它：	

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

3. 二次装饰装修工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

4. 其他工程

\

大悦城控股 GRANDJOY 中粮 COFCO 自然之选 理想栖息

三、合同工期

计划开工日期：2023年7月30日；

计划竣工日期：2024年5月20日；

合同工期总日历天数296天。

招标工期总日历天数296天。

定额工期总日历天数／天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为／%（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

四、质量标准

本工程质量标准：保证工程质量符合设计要求，达到国家施工质量评定标准和现行施工验收规范要求，并满足发包人的要求，确保通过深圳市有关部门的验收并取得合格意见书。

五、签约合同价

人民币（大写）肆仟零肆拾万零陆仟柒佰叁拾伍元贰角玖分(¥40406735.29元)；

其中：

1 安全文明施工费（不含税）：

人民币（大写）陆拾玖万零陆拾玖元捌角捌分（¥690069.88元）；

2 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）捌拾肆万贰仟叁佰壹拾伍元玖角陆分（¥842315.96元）；

3 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）零元（¥0.00元）；

4 暂列金额：

人民币（大写）叁佰万元整（¥3000000.00元）。

5 BIM技术应用费用：

人民币（大写）零元（¥0.00元）。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：/

工人工资款支付专用账户开户银行：/

工人工资款支付专用账户号：/

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款2.1款的规定一致：

⑴本合同签订后双方新签订的补充协议；

⑵本合同第一部分的协议书；

⑶中标通知书及其附件；

⑷本合同第四部分的补充条款；

⑸本合同第三部分的专用条款；

⑹本合同第二部分的通用条款；

⑺本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

⑻投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等)；

⑼现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

⑽图纸和技术规格书；

⑾已标价工程量清单；

⑿发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

八、词语含义

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

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

履行本合同所约定的全部义务。

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

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023年7月25日；

订立地点：广东省深圳市宝安区

发包人和承包人约定本合同自双方加盖公章或合同专用章后成立。

本合同一式12份，均具有同等法律效力，发包人执8份，承包人执4份。

发包人：（盖公章或合同专用章）
中粮地产发展（深圳）有限公司
组织机构代码：31948685-8
地址：深圳市宝安区新安街道办留仙一路8号中粮创芯研发中心1栋22楼
邮政编码：518100
法定代表人：张修林
委托代理人：/
电话：/
传真：/
电子信箱：/
开户银行：/
账号：/

承包人：（盖公章或合同专用章）
深圳市华南装饰集团股份有限公司
组织机构代码：19224471-1
地址：深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼
邮政编码：518016
法定代表人：叶强
委托代理人：/
电话：/
传真：/
电子信箱：/
开户银行：/
账号：

深圳市华南装饰集团股份有限公司合同专用章（5）
开户银行：建设银行深圳福田支行
银行账号：44201503500051008311
企业电话：0755-82915688
企业地址：深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

本公司拒收现金工程款
必须汇入乙方合同账号

建筑工程施工许可证

工程编号：2019-440306-70-03-10391811

根据<<中华人民共和国建筑法>>第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关：深圳市宝安区住房和建设局

日　　期：2024年02月06日

证书序列号：2024-0198

建设单位	中粮地产发展（深圳）有限公司		
工程名称	深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段一）		
建设地址	深圳市宝安区创业二路与前进一路交汇处		
建设规模	0　　（平方米）		
设计单位	深圳市杰恩创意设计股份有限公司		
施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司		
监理单位	深圳市大兴工程管理有限公司		
合同开工日期	2023-07-30	合同竣工日期	2024-05-20
备注	项目经理：文华贵　　注册证书号：粤1442020202101334 项目总监：王中昆　　注册证书号：44008894 范围：装饰装修工程；本次装修范围为12#和14#地块商业裙房公共区域地上1-7层，面积12327.86m2；		
变更登记	◆◆◆ 2024-06-24项目总监由赵东波(00326896)变更为王中昆(44008894)		

注意事项：

一. 本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。

二. 未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。

三. 建设行政主管部门可以对本证进行查验。

四. 本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。

五. 凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按<<中华人民共和国建筑法>>的规定予以处罚。

深圳市建设工程
竣工验收报告

工程名称：大悦城商业中心

验收日期：2025 年 4 月 30 日

建设单位（盖章）：中粮地产发展（深圳）有限公司

填写说明

1、本报告由建设单位负责填写。

2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。

3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。

4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。

一、工程概况

项目编号	2019-440306-70-03-103918	项目代码	S-2019-K70-503227
项目名称	深圳市宝安区新安街道宝城 25 区及新安 25 区城市更新项目二期 A 项目	项目曾用名	无
工程地点	宝安区新安街道创业二路与前进一路交汇处		
建筑面积	384244.74m²	工程造价	159940.23 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上 42、43 层 地下 4 层
立项批准文号	深宝安发改备案【2019】0877 号	宗地号	A007-0575、A007-0576 、A007-0577、A007-0578
用地规划许可证号	地字第 440306202100098 号、地字第 440306202100097 号、地字第 440306202100099 号、地字第 4403062021000996 号	工程规划许可证号	建字第 4403062024GG0093467（改 1）号、深规划资源建许字 BG-2022-0009 号、深规划资源建许字 BG-2022-0008 号、建字第 4403062024GG0094415（改 1）号
施工许可证号	2021-1453、2022-0862、2022-0861、2023-0233、2023-0583、2023-0602、2023-1435、2023-1956、2024-0107、2024-0113、2024-0198、2024-0260、2024-1069、2024-1096、2024-1166	监理许可证号	E144001983 E244007650
开工日期	2020 年 01 月 15 日	验收日期	2025 年 4 月 30 日
监督单位	深圳市宝安区住房和建设事务中心	监督编号	2019-440306-70-03-10391801 2019-440306-70-03-10391803 2019-440306-70-03-10391802 2019-440306-70-03-10391806 2019-440306-70-03-10391805 2019-440306-70-03-10391808 2019-440306-70-03-10391807 2019-440306-70-03-10391804 2019-440306-70-03-10391813 2019-440306-70-03-10391814 2019-440306-70-03-10391815 2019-440306-70-03-10391809 2019-440306-70-03-10391810 2019-440306-70-03-10391812 2019-440306-70-03-10391811

建设单位	中粮地产发展（深圳）有限公司
勘察单位	深圳地质建设工程公司
设计单位	深圳市勘察研究院有限公司、深圳和华国际工程与设计有限公司　深圳龙源精造建设集团有限公司　五矿瑞和（上海）建设有限公司　深圳市华剑建设集团股份有限公司　深圳市杰恩创意设计股份有限公司
总包单位	中建三局集团有限公司
综合机电单位	中铁建工集团建筑安装有限公司
幕墙单位	深圳龙源精造建设集团有限公司　五矿瑞和（上海）建设有限公司　深圳市华剑建设集团股份有限公司
装修单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司　中建装饰海南有限公司
智能化单位	深圳市信诺兴技术有限公司　中通服建设有限公司
消防单位	深圳市金英尔建设工程有限公司
基坑支护单位	上海建工集团股份有限公司
基础单位	上海建工集团股份有限公司
燃气单位	深圳市广安工程有限公司
监理单位	深圳市大兴工程管理有限公司　深圳市燃气工程监理有限公司
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	邵祯
副组长	凌通　肖根明　吴海江　黄聪　李武　王中昆　刘勐
组员	崔伟强 黄磊 郭智杰 蔡强 梁英捷 王晓明 钟海斌 李华平 毛启中 柳征宏 罗乾 叶明班 琚拴朋 尚念敬 苏继尧 孙堉鑫 邓和浪 邹豫 雷永林 康广博 冯上耀 颜德明 邹方午 刘道豪 谷俊鹏 胡贺丽 祝真伟 张茜 江锡雄 乐建军 黄德桢 董道清 何晶 文华贵 冯上耀 颜德明

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	吴海江	黄聪 毛启中 崔玮强 黄磊 琚拴朋 尚念敬 康广博 苏继尧 叶明班 邓和浪 孙堉鑫 钟海斌 冯上耀 杜镇泉 颜德明 汤熬 马驰伟 刘道豪 谷俊鹏 胡贺丽 黄德桢 董道清 何晶 文华贵
建设设备安装工程	凌通 李武	罗乾 邹豫 雷永林 许新华 倪俗兴 张茜 江锡雄 乐建军 李沛亭 李金玉 陈明 黄亮
工程质控资料	胡盛凯	刘雄　杜芹　李福和　赵斌　陈良生

（二）验收程序

1. 建设单位主持验收会议。

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

3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4. 验收组实地查验工程质量。

5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

单位工程：大悦城商业中心 1 栋办公楼

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 21 项，其中： 资料核查符合要求 21 项 实体抽查符合要求 21 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 4 项
主体结构	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	符合要求	共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 26 项，其中： 评价为“好”的 23 项 评价为“一般”的 3 项
屋面	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 2 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 21 项，其中： 经审查符合要求 21 项 经核实符合要求 21 项	共 18 项，其中： 资料核查符合要求 18 项 实体抽查符合要求 18 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 2 项
建筑电气	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 15 项，其中： 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 2 项
智能建筑	符合要求	共 19 项，其中： 经审查符合要求 19 项 经核实符合要求 19 项	共 15 项，其中： 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 1 项
建筑节能	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 3 项
电梯	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
燃气	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

三、工程质量评定

单位工程：大悦城商业中心 1 栋公寓楼

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 18 项，其中： 经审查符合要求 18 项 经核实符合要求 18 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 2 项
主体结构	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 22 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 2 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项	共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 2 项
建筑电气	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 13 项，其中： 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 13 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 15 项，其中： 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 1 项
建筑节能	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 项	共 22 项，其中： 资料核查符合要求 22 项 实体抽查符合要求 22 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 3 项
电梯	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
燃气	符合要求	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 4 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

三、工程质量评定

单位工程：大悦城商业中心商业综合楼

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 26 项，其中： 经审查符合要求 26 项 经核实符合要求 26 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 2 项
主体结构	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 28 项，其中： 经审查符合要求 28 项 经核实符合要求 28 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 22 项，其中： 评价为“好”的 21 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核实符合要求 8 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 2 项
建筑节能	符合要求	共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
燃气	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	邵祯	中粮地产发展（深圳）有限公司	项目负责人	工程师	
2	肖根明	中粮地产发展（深圳）有限公司	设计负责人	工程师	
3	凌通	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
4	吴海江	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
5	毛启中	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
6	黄聪	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
7	李武	中粮地产发展（深圳）有限公司	安装管理	工程师	
8	崔玮强	中粮地产发展（深圳）有限公司	设计管理	工程师	
9	尚念敬	中粮地产发展（深圳）有限公司	精装管理	工程师	
10	叶明班	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
11	王中昆	深圳市大兴工程管理有限公司	监理总监	监理工程师	
12	许新华	深圳市大兴工程管理有限公司	安装监理	监理工程师	
13	冯上耀	深圳市大兴工程管理有限公司	土建监理	监理工程师	
14	杜镇泉	深圳市大兴工程管理有限公司	土建监理	监理工程师	
15	何格	深圳市燃气工程监理有限公司	监理总计（总监）	监理工程师	
16	王晓明	深圳和华国际工程与设计有限公司	设计负责人	建筑师	
17	钟海斌	深圳和华国际工程与设计有限公司	土建设计	工程师	
18	李华平	深圳地质建设工程公司	勘察负责人	工程师	
19	陈梦鸥	深圳市勘察研究院有限公司	设计负责人	工程师	

20	李劲松	深圳市杰恩创意设计股份有限公司	设计负责人	工程师	
21	刘勐	中建三局集团有限公司	项目经理	建造师	
22	汤熬	中建三局集团有限公司	生产经理	工程师	
23	马驰伟	中建三局集团有限公司	生产经理	工程师	
24	邹方午	中铁建工集团建筑安装有限公司	项目经理	建造师	
25	李福和	中铁建工集团建筑安装有限公司	技术管理	工程师	
26	刘道豪	深圳龙源精造建设集团有限公司	项目经理	建造师	
27	曾瑞婷	深圳龙源精造建设集团有限公司	现场管理	工程师	
28	谷俊鹏	五矿瑞和（上海）建设有限公司	项目经理	建造师	
29	邓昌晏	五矿瑞和（上海）建设有限公司	技术管理	工程师	
30	胡贺丽	深圳市华剑建设集团股份有限公司	项目经理	建造师	
31	祝真伟	深圳市金英尔建设工程有限公司	项目经理	建造师	
32	李金玉	深圳市金英尔建设工程有限公司	现场管理	工程师	
33	张茜	深圳市广安工程有限公司	项目经理	建造师	
34	江锡雄	深圳市信诺兴技术有限公司	项目经理	工程师	
35	乐建军	中通服建设有限公司	项目经理	工程师	
36	黄德桢	中建装饰海南有限公司	项目经理	工程师	
37	董道清	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目经理	工程师	
38	何晶	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目经理	工程师	
39	文华贵	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目经理	工程师	
40	梁树刚	上海建工集团股份有限公司	项目经理	工程师	

五、工程档案核查情况

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

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

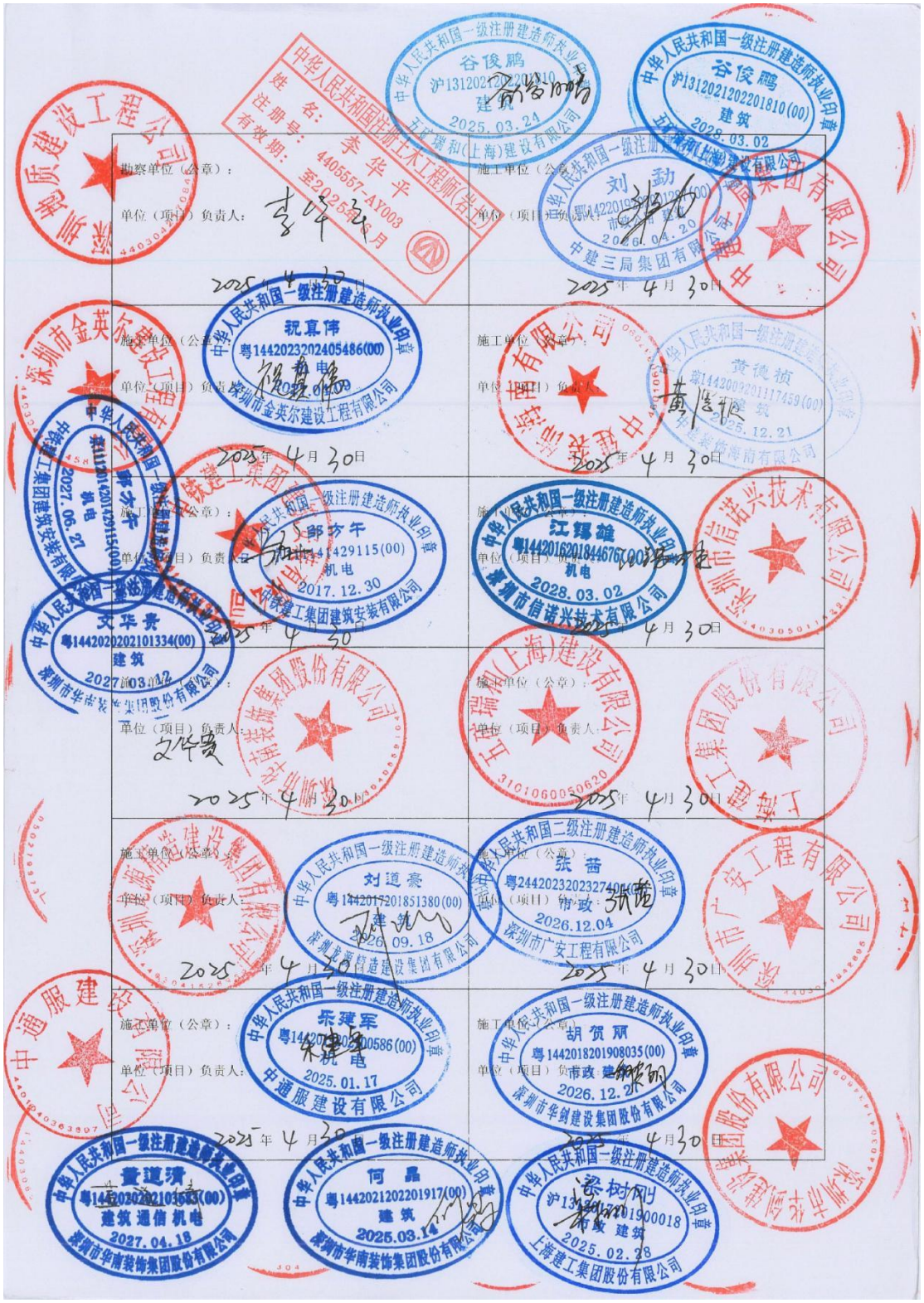
六、各专项验收结论

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

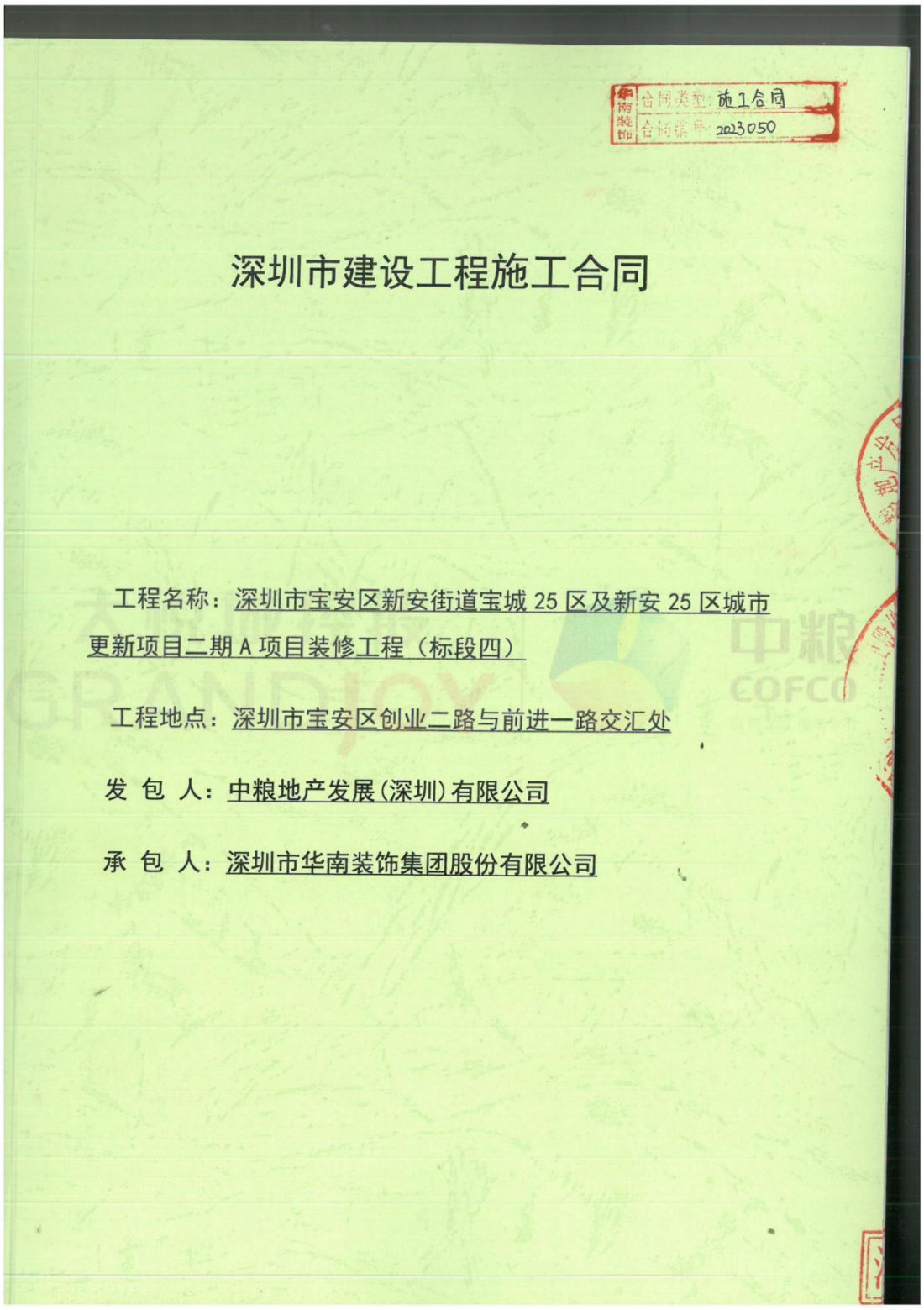
七、工程验收结论及备注

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

建设单位审查情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2025年4月30日）。 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2025年4月30日
监理单位（公章）： 总监理工程师： 2025年4月30日	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2025年4月30日
设计单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2025年4月30日	施工单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2025年4月30日



2.2.3.深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段四）



华南装饰 合同类型：施工合同 合同编号：2023050

深圳市建设工程施工合同

工程名称：深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段四）

工程地点：深圳市宝安区创业二路与前进一路交汇处

发 包 人：中粮地产发展(深圳)有限公司

承 包 人：深圳市华南装饰集团股份有限公司

第一部分　协议书

发包人(全称)：中粮地产发展(深圳)有限公司

承包人(全称)：深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

一、工程概况

工程名称：深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段四）

工程地点：深圳市宝安区创业二路与前进一路交汇处

核准（备案）证编号：/

工程规模及特征：本项目包含本项目包含12、13、14和15号地块，总用地面积约3.28万平方米，容积率为7.97，购物中心地上商业6层（局部7层）、地下室4层，且包含1栋办公塔楼、1栋公寓塔楼，项目总建筑面积（包括计容和不计容）暂定为396560平方米。其中大悦城（大型商业）148000㎡（含28000㎡地下商业），超高层办公73410㎡，超高层公寓32000㎡，地下室面积暂定118449㎡。

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

二、工程承包范围

工程承包范围：完成地下负一楼商业公共区域、地下商业电梯厅及泛大堂等精装区域范围内的装饰装修、给排水、电气、空调等各专业工程内容。

（1）负责公共区(含中庭、公共走道、电梯厅、电梯轿厢、大堂、卫生间等公共区域)精装修，天地墙基层、防水、饰面工程，其中砌体墙的抹灰由总包负责。

（2）负责玻璃隔断、木门及小五金、栏板(含中庭拦河、扶梯安全玻璃)、栏杆、扶手、固定家具及配套装置工程。

（3）负责卫生间洁具、龙头五金、装置的供应及安装(甲供材料除外)。

（4）负责末端机电，包括从电井配电箱出线端到末端灯具、开关插座的配电系统、灯具及开关插座安装(甲供材料除外)。

（5）负责精装修区域的防火门供应及安装，负责精装防火门的门框与土建洞口间的砂

□交通监控、收费综合系统工程	□绿化工程　　米
□交通安全设施工程　　米	□燃气工程　　米
□其它：	

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

3. 二次装饰装修工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

4. 其他工程

\

三、合同工期

计划开工日期：2023 年 11 月 25 日；

计划竣工日期：2024 年 7 月 25 日；

合同工期总日历天数 244 天。

招标工期总日历天数 244 天。

定额工期总日历天数 / 天。

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

四、质量标准

本工程质量标准：保证工程质量符合设计要求，达到国家施工质量评定标准和现行施工验收规范要求，并满足发包人的要求，确保通过深圳市有关部门的验收并取得合格意见书。

五、签约合同价

人民币（大写）贰仟陆佰捌拾贰万伍仟柒佰陆拾贰元陆角柒分（¥26825762.67 元）；

其中：

(1) 安全文明施工费（不含税）：

人民币（大写）肆拾玖万柒仟柒佰柒拾捌元零角叁分（¥497778.03 元）；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）捌拾肆万陆仟壹佰贰拾陆元叁角伍分（¥846126.35 元）；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写） 零圆 （¥ 0 元）；

(4) 暂列金额：

人民币（大写） 零圆 （¥ 0 元）；

(5) BIM 技术应用费用：

人民币（大写） 零圆 （¥ 0 元）。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称： /

大机械控股 GRANDJOY COFCO

工人工资款支付专用账户开户银行：/

工人工资款支付专用账户号：/

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

⑴本合同签订后双方新签订的补充协议；

⑵本合同第一部分的协议书；

⑶中标通知书及其附件；

⑷本合同第四部分的补充条款；

⑸本合同第三部分的专用条款；

⑹本合同第二部分的通用条款；

⑺本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

⑻投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等)；

⑼现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

⑽图纸和技术规格书；

⑾已标价工程量清单；

⑿发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

八、词语含义

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

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

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

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023年11月17日；

订立地点：广东省深圳市宝安区

发包人和承包人约定本合同自双方加盖公章或合同专用章后成立。

本合同一式12份，均具有同等法律效力，发包人执8份，承包人执4份。

发包人：（盖公章或合同专用章）
中粮地产发展(深圳)有限公司
组织机构代码：91948685-8
地址：深圳市宝安区新安街道办留仙一路8号中粮创芯研发中心1栋22楼
邮政编码：518100
法定代表人：张修权
委托代理人：/
电话：/
传真：/
电子信箱：/
开户银行：/
账号：/

承包人：（盖公章或合同专用章）
深圳市华南装饰集团股份有限公司
组织机构代码：19224471-1
地址：深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南贸易公司办公楼三楼
邮政编码：518016
法定代表人：叶强
委托代理人：/
电话：/
传真：/
电子信箱：/
开户银行：/
账号：/

本公司拒收现金工程款
必须汇入乙方合同账号

大悦城控股 GRANDJOY 中粮 COFCO

建筑工程施工许可证

工程编号：2019-440306-70-03-10391812

根据<<中华人民共和国建筑法>>第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关：深圳市宝安区住房和建设局

日　　期：2024年03月06日

深圳市宝安区住房和建设局 业务办理专用章

证书序列号：2024-0260

建设单位	中粮地产发展（深圳）有限公司		
工程名称	深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段四）		
建设地址	深圳市宝安区创业二路与前进一路交汇处		
建设规模	0　　（平方米）		
设计单位	深圳市杰恩创意设计股份有限公司		
施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司		
监理单位	深圳市大兴工程管理有限公司		
合同开工日期	2023-11-25	合同竣工日期	2024-07-25
备注	项目经理：何晶　注册证书号：粤1442021202201917 项目总监：王中昆　注册证书号：44008894 范围：装饰装修工程；本次装修范围为地下负一楼商业公共区域、地下商业电梯厅及泛大堂等精装区域，地下4层，面积9636.41m2；		
变更登记	◆◆◆ 2024-07-29项目经理由牛洪林(粤 1442011201118883)变更为何晶(粤1442021202201917)◆◆◆ 2024-06-24项目总监由赵东波(00326896)变更为王中昆(44008894)		

注意事项：

一.本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。

二.未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。

三.建设行政主管部门可以对本证进行查验。

四.本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。

五.凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按<<中华人民共和国建筑法>>的规定予以处罚。

深圳市建设工程
竣工验收报告

工程名称：大悦城商业中心

验收日期：2025 年 4 月 30 日

建设单位（盖章）：中粮地产发展（深圳）有限公司

填写说明

1、本报告由建设单位负责填写。

2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。

3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。

4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。

一、工程概况

项目编号	2019-440306-70-03-103918	项目代码	S-2019-K70-503227
项目名称	深圳市宝安区新安街道宝城 25 区及新安 25 区城市更新项目二期 A 项目	项目曾用名	无
工程地点	宝安区新安街道创业二路与前进一路交汇处		
建筑面积	384244.74m²	工程造价	159940.23 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上 42、43 层 地下 4 层
立项批准文号	深宝安发改备案【2019】0877 号	宗地号	A007-0575、A007-0576 、A007-0577、A007-0578
用地规划许可证号	地字第 440306202100098 号、地字第 440306202100097 号、地字第 440306202100099 号、地字第 4403062021000996 号	工程规划许可证号	建字第 4403062024GG0093467（改 1）号、深规划资源建许字 BG-2022-0009 号、深规划资源建许字 BG-2022-0008 号、建字第 4403062024GG0094415（改 1）号
施工许可证号	2021-1453、2022-0862、2022-0861、2023-0233、2023-0583、2023-0602、2023-1435、2023-1956、2024-0107、2024-0113、2024-0198、2024-0260、2024-1069、2024-1096、2024-1166	监理许可证号	E144001983 E244007650
开工日期	2020 年 01 月 15 日	验收日期	2025 年 4 月 30 日
监督单位	深圳市宝安区住房和建设事务中心	监督编号	2019-440306-70-03-10391801 2019-440306-70-03-10391803 2019-440306-70-03-10391802 2019-440306-70-03-10391806 2019-440306-70-03-10391805 2019-440306-70-03-10391808 2019-440306-70-03-10391807 2019-440306-70-03-10391804 2019-440306-70-03-10391813 2019-440306-70-03-10391814 2019-440306-70-03-10391815 2019-440306-70-03-10391809 2019-440306-70-03-10391810 2019-440306-70-03-10391812 2019-440306-70-03-10391811

建设单位	中粮地产发展（深圳）有限公司
勘察单位	深圳地质建设工程公司
设计单位	深圳市勘察研究院有限公司、深圳和华国际工程与设计有限公司　深圳龙源精造建设集团有限公司　五矿瑞和（上海）建设有限公司　深圳市华剑建设集团股份有限公司　深圳市杰恩创意设计股份有限公司
总包单位	中建三局集团有限公司
综合机电单位	中铁建工集团建筑安装有限公司
幕墙单位	深圳龙源精造建设集团有限公司　五矿瑞和（上海）建设有限公司　深圳市华剑建设集团股份有限公司
装修单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司　中建装饰海南有限公司
智能化单位	深圳市信诺兴技术有限公司　中通服建设有限公司
消防单位	深圳市金英尔建设工程有限公司
基坑支护单位	上海建工集团股份有限公司
基础单位	上海建工集团股份有限公司
燃气单位	深圳市广安工程有限公司
监理单位	深圳市大兴工程管理有限公司　深圳市燃气工程监理有限公司
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	邵祯
副组长	凌通　肖根明　吴海江　黄聪　李武　王中昆　刘勐
组员	崔伟强 黄磊 郭智杰 蔡强 梁英捷 王晓明 钟海斌 李华平 毛启中 柳征宏 罗乾 叶明班 琚拴朋 尚念敬 苏继尧 孙堉鑫 邓和浪 邹豫 雷永林 康广博 冯上耀 颜德明 邹方午 刘道豪 谷俊鹏 胡贺丽 祝真伟 张茜 江锡雄 乐建军 黄德桢 董道清 何晶 文华贵 冯上耀 颜德明

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	吴海江	黄聪 毛启中 崔玮强 黄磊 琚拴朋 尚念敬 康广博 苏继尧 叶明班 邓和浪 孙堉鑫 钟海斌 冯上耀 杜镇泉 颜德明 汤熬 马驰伟 刘道豪 谷俊鹏 胡贺丽 黄德桢 董道清 何晶 文华贵
建设设备安装工程	凌通 李武	罗乾 邹豫 雷永林 许新华 倪俗兴 张茜 江锡雄 乐建军 李沛亭 李金玉 陈明 黄亮
工程质控资料	胡盛凯	刘雄　杜芹　李福和　赵斌　陈良生

（二）验收程序

1. 建设单位主持验收会议。

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

3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4. 验收组实地查验工程质量。

5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

单位工程：大悦城商业中心 1 栋办公楼

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 21 项，其中： 资料核查符合要求 21 项 实体抽查符合要求 21 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 4 项
主体结构	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	符合要求	共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 26 项，其中： 评价为“好”的 23 项 评价为“一般”的 3 项
屋面	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 2 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 21 项，其中： 经审查符合要求 21 项 经核实符合要求 21 项	共 18 项，其中： 资料核查符合要求 18 项 实体抽查符合要求 18 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 2 项
建筑电气	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 15 项，其中： 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 2 项
智能建筑	符合要求	共 19 项，其中： 经审查符合要求 19 项 经核实符合要求 19 项	共 15 项，其中： 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 1 项
建筑节能	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 3 项
电梯	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
燃气	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

三、工程质量评定

单位工程：大悦城商业中心 1 栋公寓楼

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 18 项，其中： 经审查符合要求 18 项 经核实符合要求 18 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 2 项
主体结构	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 22 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 2 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项	共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 2 项
建筑电气	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 13 项，其中： 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 13 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 15 项，其中： 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 1 项
建筑节能	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 项	共 22 项，其中： 资料核查符合要求 22 项 实体抽查符合要求 22 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 3 项
电梯	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
燃气	符合要求	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 4 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

三、工程质量评定

单位工程：大悦城商业中心商业综合楼

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 26 项，其中： 经审查符合要求 26 项 经核实符合要求 26 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 2 项
主体结构	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 28 项，其中： 经审查符合要求 28 项 经核实符合要求 28 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 22 项，其中： 评价为“好”的 21 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核实符合要求 8 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 2 项
建筑节能	符合要求	共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
燃气	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	邵祯	中粮地产发展（深圳）有限公司	项目负责人	工程师	
2	肖根明	中粮地产发展（深圳）有限公司	设计负责人	工程师	
3	凌通	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
4	吴海江	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
5	毛启中	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
6	黄聪	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
7	李武	中粮地产发展（深圳）有限公司	安装管理	工程师	
8	崔玮强	中粮地产发展（深圳）有限公司	设计管理	工程师	
9	尚念敬	中粮地产发展（深圳）有限公司	精装管理	工程师	
10	叶明班	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
11	王中昆	深圳市大兴工程管理有限公司	监理总监	监理工程师	
12	许新华	深圳市大兴工程管理有限公司	安装监理	监理工程师	
13	冯上耀	深圳市大兴工程管理有限公司	土建监理	监理工程师	
14	杜镇泉	深圳市大兴工程管理有限公司	土建监理	监理工程师	
15	何格	深圳市燃气工程监理有限公司	监理总计（总监）	监理工程师	
16	王晓明	深圳和华国际工程与设计有限公司	设计负责人	建筑师	
17	钟海斌	深圳和华国际工程与设计有限公司	土建设计	工程师	
18	李华平	深圳地质建设工程公司	勘察负责人	工程师	
19	陈梦鸥	深圳市勘察研究院有限公司	设计负责人	工程师	

20	李劲松	深圳市杰恩创意设计股份有限公司	设计负责人	工程师	
21	刘勐	中建三局集团有限公司	项目经理	建造师	
22	汤熬	中建三局集团有限公司	生产经理	工程师	
23	马驰伟	中建三局集团有限公司	生产经理	工程师	
24	邹方午	中铁建工集团建筑安装有限公司	项目经理	建造师	
25	李福和	中铁建工集团建筑安装有限公司	技术管理	工程师	
26	刘道豪	深圳龙源精造建设集团有限公司	项目经理	建造师	
27	曾瑞婷	深圳龙源精造建设集团有限公司	现场管理	工程师	
28	谷俊鹏	五矿瑞和（上海）建设有限公司	项目经理	建造师	
29	邓昌晏	五矿瑞和（上海）建设有限公司	技术管理	工程师	
30	胡贺丽	深圳市华剑建设集团股份有限公司	项目经理	建造师	
31	祝真伟	深圳市金英尔建设工程有限公司	项目经理	建造师	
32	李金玉	深圳市金英尔建设工程有限公司	现场管理	工程师	
33	张茜	深圳市广安工程有限公司	项目经理	建造师	
34	江锡雄	深圳市信诺兴技术有限公司	项目经理	工程师	
35	乐建军	中通服建设有限公司	项目经理	工程师	
36	黄德桢	中建装饰海南有限公司	项目经理	工程师	
37	董道清	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目经理	工程师	
38	何晶	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目经理	工程师	
39	文华贵	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目经理	工程师	
40	梁树刚	上海建工集团股份有限公司	项目经理	工程师	

五、工程档案核查情况

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

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

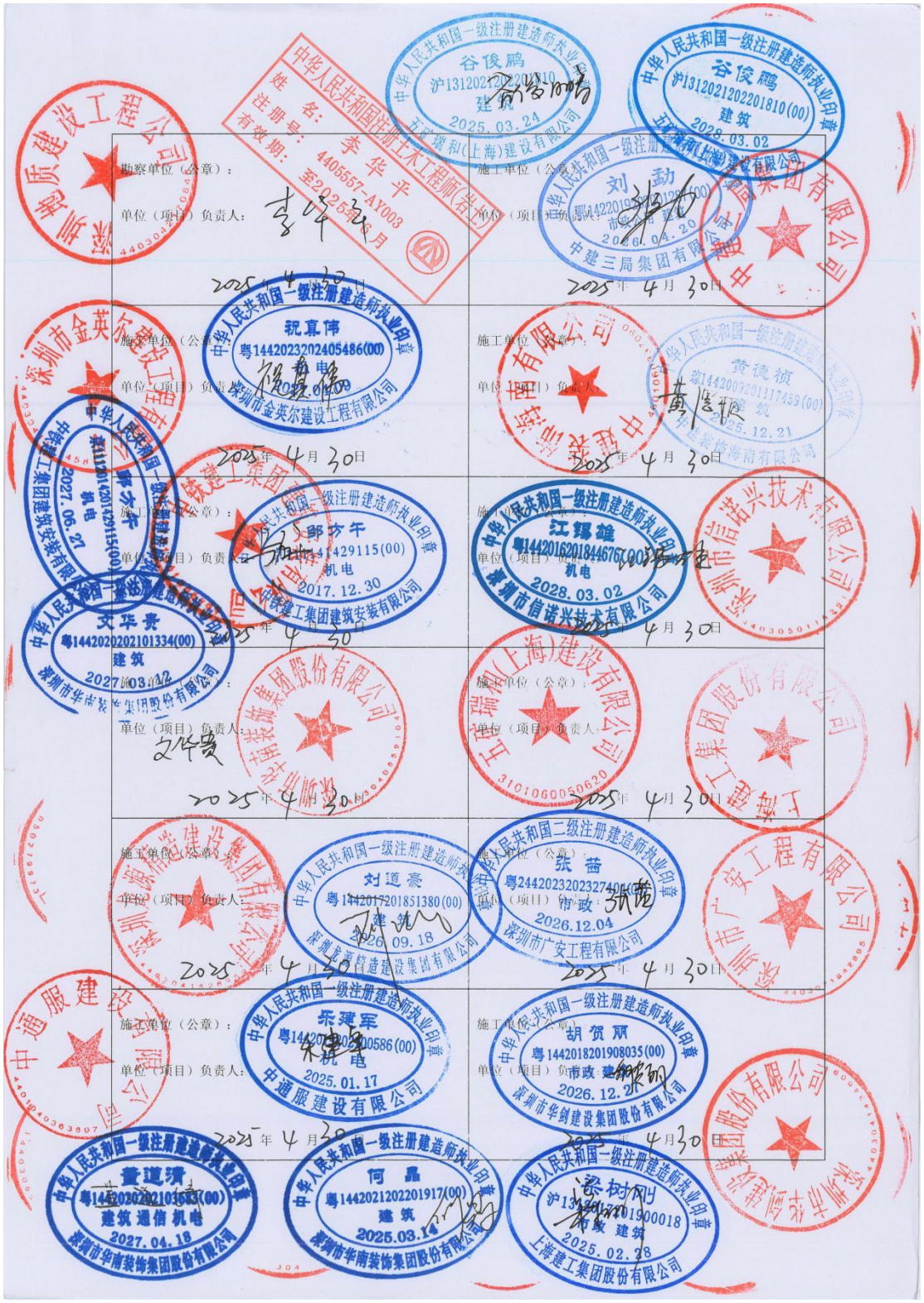
六、各专项验收结论

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

七、工程验收结论及备注

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

建设单位审查情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2025年4月30日）。 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2025年4月30日
监理单位（公章）： 总监理工程师： 2025年4月30日	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2025年4月30日
设计单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2025年4月30日	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2025年4月30日


勘察单位（公章）：
单位（项目）负责人：
施工单位（公章）：
单位（项目）负责人：
2025 年 4 月 30 日
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
谷俊鹏
沪13120212022018l0(00)
建筑
2025.03.24
2028.03.02
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
刘勐
2026.04.20
中建三局集团有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
祝真伟
粤1442023202405486(00)
2026.04.20
深圳市金英尔建设工程有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
黄德祯
粤1442003201117459(00)
建筑
2025.12.21
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
邵方午
粤1442012201429115(00)
机电
2017.12.30
中建工集团建筑安装有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
江锡雄
粤1442016201844676(00)
机电
2028.03.02
深圳市信诺兴技术有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
文华贵
粤1442020202101334(00)
建筑
2027.03.12
深圳市华南装饰集团股份有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
刘道宽
粤1442017201851380(00)
建筑
2026.09.18
深圳市建设集团有限公司
中华人民共和国二级注册建造师执业印章
张茜
粤2442023202327404(00)
市政
2026.12.04
深圳市广安工程有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
宋建军
粤1442072202000586(00)
机电
2025.01.17
中通服建设有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
胡贺丽
粤1442018201908035(00)
市政 建筑
2026.12.27
深圳市华剑建设集团股份有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
曾道清
粤1442020202103623(00)
建筑 通信 机电
2027.04.18
深圳市华南装饰集团股份有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
何晶
粤1442012202201917(00)
建筑
2025.03.14
深圳市华南装饰集团股份有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
梁树川
沪13120120190000l8
市政 建筑
2025.02.28
上海建工集团股份有限公司

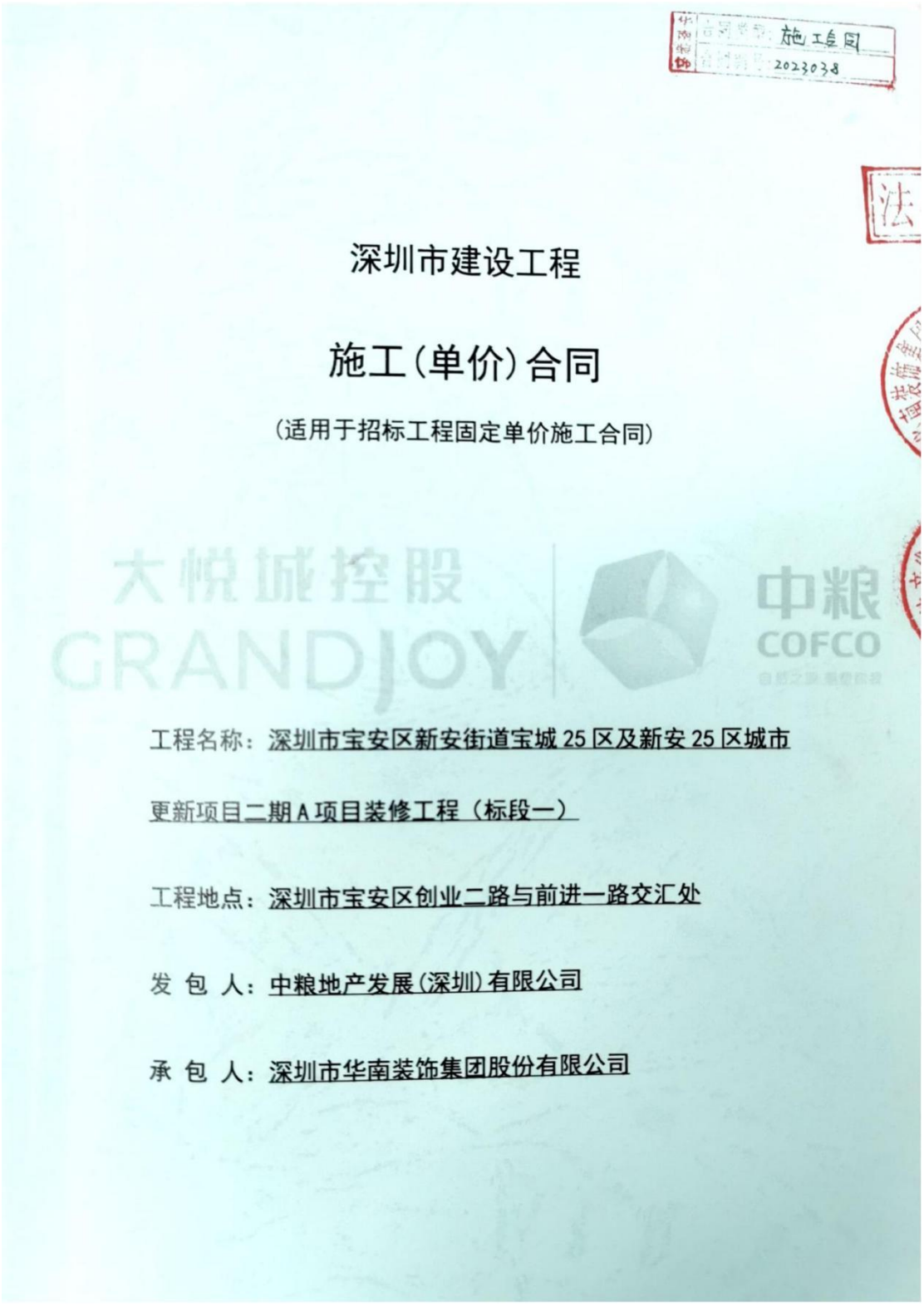
3.拟派团队(项目经理、技术负责人)同类工程业绩

3.1.业绩一栏表

序号	项目名称	项目所在地	验收日期	合同金额	在建或已完工	项目经理/技术负责人
1	深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段一）	深圳市	2025.4.30	4040万元	已完工	项目经理：文华贵
2	前海周大福金融大厦办公、商业精装修专业分包工程	深圳市	2023.8.17	2385万元	已完工	技术负责人：杨志洲
3	凯达尔枢纽国际广场精装修工程	广州市	2022.1.20	合同总金额35410万元 商业部分6760万元	已完工	技术负责人：杨志洲

3.2.业绩证明文件

3.2.1.深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段一）



深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

大悦城控股 GRANDJOY

中粮 COFCO

工程名称：深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段一）

工程地点：深圳市宝安区创业二路与前进一路交汇处

发 包 人：中粮地产发展(深圳)有限公司

承 包 人：深圳市华南装饰集团股份有限公司

第一部分　协议书

发包人(全称)：中粮地产发展(深圳)有限公司

承包人(全称)：深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

一、工程概况

工程名称：深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段一）

工程地点：深圳市宝安区创业二路与前进一路交汇处

核准（备案）证编号：／

工程规模及特征：本项目包含本项目包含12、13、14和15号地块，总用地面积约3.28万平方米，容积率为7.97，购物中心地上商业6层（局部7层）、地下室4层，且包含1栋办公塔楼、1栋公寓塔楼，项目总建筑面积（包括计容和不计容）暂定为396560平方米。其中大悦城（大型商业）148000㎡（含28000㎡地下商业），超高层办公73410㎡，超高层公寓32000㎡，地下室面积暂定118449㎡。

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

二、工程承包范围

工程承包范围：完成12#和14#地块商业裙房公共区域装饰装修、给排水、电气、空调等各专业工程内容。

（1）负责公共区(含中庭、公共走道、电梯厅、电梯轿厢、大堂、卫生间等公共区域)精装修，天地墙基层、防水、饰面工程，其中砌体墙的抹灰由总包负责。

（2）负责玻璃隔断、木门及小五金、栏板(含中庭栏河、扶梯安全玻璃)、栏杆、扶手、固定家具及配套装置工程。

（3）负责卫生间洁具、龙头五金、装置的供应及安装(甲供材料除外)。

（4）负责末端机电，包括从电井配电箱出线端到末端灯具、开关插座的配电系统、灯具及开关插座安装(甲供材料除外)。

（5）负责精装修区域的防火门供应及安装，负责人精装防火门的门框与土建洞口间的砂浆塞缝、注浆，具体范围见图纸。

（6）负责电梯门套供应及安装。

（7）负责精装范围内的门框/窗框与土建洞口间砂浆塞缝、注浆、收口，其中总包范围内防火门的门框与土建洞口间的砂浆塞缝、注浆由总包单位负责。

（8）负责栏杆、百页固定部位的饰面层收口。

（9）负责机电、弱电、消防、空调等饰面预留洞及统一开孔工作，并负责在机电、弱电、消防安装施工完成后对机电、弱电、消防等预留洞及开孔进行封堵、饰面收口。

（10）负责为机电、弱电、消防等预留检修孔。

（11）负责甲供材料的联系供货、进场验收、场地内保管及成品保护等工作。

（12）负责自购材料按规范或政府部门的有关规定而进行的材料检验或实验。

（13）负责入口门槛石施工。

（14）负责挡烟垂壁的供应及安装。

（15）负责精装修区域的应急照明、疏散指示的点位预留及配管穿线，应急照明灯具、疏散指示的供应及安装（含精装区域地面疏散指示）。

（16）负责精装范围内所有自身管、线开孔、开洞、开槽、封堵、收口及修复等

（17）负责电动吊钩设备供应、安装，包括电动升降机、钢结构平台、广告悬挂及配重吊钩、设备减震系统、滑轮系统等。负责安装所需要的相应电源接驳、设备固定平台、脚手架等。

（18）负责玻璃拦河制作、安装，负责对应埋件的埋设工作。

（19）负责裙房商业公区精装修样板段工程施工。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

□ 七通一平工程　　万平方米	□电信管道工程　　米
□挡墙护坡工程 长：　米；　宽：　米；高：　米	□电力管道工程　　米
□ 软基处理工程　　万平方米	□污水处理厂及配套工程　　立方米/d
□水厂及配套工程　　立方米/d	□污泥处理厂及配套工程　　立方米/d
□给水管道工程　　米	□泵站工程　　平方米
□道路工程　长：　米 宽：　米	□隧道工程　长：　米 宽：　米 高：　米
□桥梁工程　　座	□道路改造工程　长：　米　宽：　米
□排水箱涵工程　长：　米 宽：　米 高：　米	□路灯照明工程　　座
□交通监控、收费综合系统工程	□绿化工程　　米

□交通安全设施工程　　米	□燃气工程　　米
□其它：	

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

3. 二次装饰装修工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

4. 其他工程

\

大悦城控股 GRAND JOY 中粮 COFCO 自然之选 理想栖息

三、合同工期

计划开工日期：2023年7月30日；

计划竣工日期：2024年5月20日；

合同工期总日历天数296天。

招标工期总日历天数296天。

定额工期总日历天数／天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为／%（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

四、质量标准

本工程质量标准：保证工程质量符合设计要求，达到国家施工质量评定标准和现行施工验收规范要求，并满足发包人的要求，确保通过深圳市有关部门的验收并取得合格意见书。

五、签约合同价

人民币（大写）肆仟零肆拾万零陆仟柒佰叁拾伍元贰角玖分(¥40406735.29元)；

其中：

1 安全文明施工费（不含税）：

人民币（大写）陆拾玖万零陆拾玖元捌角捌分（¥690069.88元）；

2 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）捌拾肆万贰仟叁佰壹拾伍元玖角陆分（¥842315.96元）；

3 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）零元（¥0.00元）；

4 暂列金额：

人民币（大写）叁佰万元整（¥3000000.00元）。

5 BIM技术应用费用：

人民币（大写）零元（¥0.00元）。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：/

工人工资款支付专用账户开户银行：/

工人工资款支付专用账户号：/

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款2.1款的规定一致：

⑴本合同签订后双方新签订的补充协议；

⑵本合同第一部分的协议书；

⑶中标通知书及其附件；

⑷本合同第四部分的补充条款；

⑸本合同第三部分的专用条款；

⑹本合同第二部分的通用条款；

⑺本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

⑻投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等)；

⑼现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

⑽图纸和技术规格书；

⑾已标价工程量清单；

⑿发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

八、词语含义

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

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

履行本合同所约定的全部义务。

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

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023年7月25日；

订立地点：广东省深圳市宝安区

发包人和承包人约定本合同自双方加盖公章或合同专用章后成立。

本合同一式12份，均具有同等法律效力，发包人执8份，承包人执4份。

发包人：（盖公章或合同专用章）
中粮地产发展（深圳）有限公司
组织机构代码：31948685-8
地址：深圳市宝安区新安街道办留仙一路8号中粮创芯研发中心1栋22楼
邮政编码：518100
法定代表人：张修林
委托代理人：/
电话：/
传真：/
电子信箱：/
开户银行：/
账号：/

承包人：（盖公章或合同专用章）
深圳市华南装饰集团股份有限公司
组织机构代码：19224471-1
地址：深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼
邮政编码：518016
法定代表人：叶强
委托代理人：/
电话：/
传真：/
电子信箱：/
开户银行：/
账号：

深圳市华南装饰集团股份有限公司合同专用章（5）
开户银行：建设银行深圳福田支行
银行账号：44201503500051008311
企业电话：0755-82915688
企业地址：深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

本公司拒收现金工程款
必须汇入乙方合同账号

建筑工程施工许可证

工程编号：2019-440306-70-03-10391811

根据<<中华人民共和国建筑法>>第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关：深圳市宝安区住房和建设局

日　　期：2024年02月06日

深圳市宝安区住房和建设局 业务办理专用章

证书序列号：2024-0198

建设单位	中粮地产发展（深圳）有限公司		
工程名称	深圳市宝安区新安街道宝城25区及新安25区城市更新项目二期A项目装修工程（标段一）		
建设地址	深圳市宝安区创业二路与前进一路交汇处		
建设规模	0　　（平方米）		
设计单位	深圳市杰恩创意设计股份有限公司		
施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司		
监理单位	深圳市大兴工程管理有限公司		
合同开工日期	2023-07-30	合同竣工日期	2024-05-20
备注	项目经理：文华贵　　注册证书号：粤1442020202101334 项目总监：　　注册证书号：44008894 范围：装饰装修工程；本次装修范围为12#和14#地块商业裙房公共区域地上1-7层，面积12327.86m2；		
变更登记	◆◆◆ 2024-06-24项目总监由赵东波(00326896)变更为王中昆(44008894)		

注意事项：

一. 本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。

二. 未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。

三. 建设行政主管部门可以对本证进行查验。

四. 本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。

五. 凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按<<中华人民共和国建筑法>>的规定予以处罚。

深圳市建设工程
竣工验收报告

工程名称：大悦城商业中心

验收日期：2025 年 4 月 30 日

建设单位（盖章）：中粮地产发展（深圳）有限公司

填写说明

1、本报告由建设单位负责填写。

2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。

3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。

4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。

一、工程概况

项目编号	2019-440306-70-03-103918	项目代码	S-2019-K70-503227
项目名称	深圳市宝安区新安街道宝城 25 区及新安 25 区城市更新项目二期 A 项目	项目曾用名	无
工程地点	宝安区新安街道创业二路与前进一路交汇处		
建筑面积	384244.74m²	工程造价	159940.23 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上 42、43 层 地下 4 层
立项批准文号	深宝安发改备案【2019】0877 号	宗地号	A007-0575、A007-0576 、A007-0577、A007-0578
用地规划许可证号	地字第 440306202100098 号、地字第 440306202100097 号、地字第 440306202100099 号、地字第 4403062021000996 号	工程规划许可证号	建字第 4403062024GG0093467（改 1）号、深规划资源建许字 BG-2022-0009 号、深规划资源建许字 BG-2022-0008 号、建字第 4403062024GG0094415（改 1）号
施工许可证号	2021-1453、2022-0862、2022-0861、2023-0233、2023-0583、2023-0602、2023-1435、2023-1956、2024-0107、2024-0113、2024-0198、2024-0260、2024-1069、2024-1096、2024-1166	监理许可证号	E144001983 E244007650
开工日期	2020 年 01 月 15 日	验收日期	2025 年 4 月 30 日
监督单位	深圳市宝安区住房和建设事务中心	监督编号	2019-440306-70-03-10391801 2019-440306-70-03-10391803 2019-440306-70-03-10391802 2019-440306-70-03-10391806 2019-440306-70-03-10391805 2019-440306-70-03-10391808 2019-440306-70-03-10391807 2019-440306-70-03-10391804 2019-440306-70-03-10391813 2019-440306-70-03-10391814 2019-440306-70-03-10391815 2019-440306-70-03-10391809 2019-440306-70-03-10391810 2019-440306-70-03-10391812 2019-440306-70-03-10391811

建设单位	中粮地产发展（深圳）有限公司
勘察单位	深圳地质建设工程公司
设计单位	深圳市勘察研究院有限公司、深圳和华国际工程与设计有限公司　深圳龙源精造建设集团有限公司　五矿瑞和（上海）建设有限公司　深圳市华剑建设集团股份有限公司　深圳市杰恩创意设计股份有限公司
总包单位	中建三局集团有限公司
综合机电单位	中铁建工集团建筑安装有限公司
幕墙单位	深圳龙源精造建设集团有限公司　五矿瑞和（上海）建设有限公司　深圳市华剑建设集团股份有限公司
装修单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司　中建装饰海南有限公司
智能化单位	深圳市信诺兴技术有限公司　中通服建设有限公司
消防单位	深圳市金英尔建设工程有限公司
基坑支护单位	上海建工集团股份有限公司
基础单位	上海建工集团股份有限公司
燃气单位	深圳市广安工程有限公司
监理单位	深圳市大兴工程管理有限公司　深圳市燃气工程监理有限公司
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	邵祯
副组长	凌通　肖根明　吴海江　黄聪　李武　王中昆　刘勐
组员	崔伟强 黄磊 郭智杰 蔡强 梁英捷 王晓明 钟海斌 李华平 毛启中 柳征宏 罗乾 叶明班 琚拴朋 尚念敬 苏继尧 孙堉鑫 邓和浪 邹豫 雷永林 康广博 冯上耀 颜德明 邹方午 刘道豪 谷俊鹏 胡贺丽 祝真伟 张茜 江锡雄 乐建军 黄德桢 董道清 何晶 文华贵 冯上耀 颜德明

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	吴海江	黄聪 毛启中 崔玮强 黄磊 琚拴朋 尚念敬 康广博 苏继尧 叶明班 邓和浪 孙堉鑫 钟海斌 冯上耀 杜镇泉 颜德明 汤熬 马驰伟 刘道豪 谷俊鹏 胡贺丽 黄德桢 董道清 何晶 文华贵
建设设备安装工程	凌通 李武	罗乾 邹豫 雷永林 许新华 倪俗兴 张茜 江锡雄 乐建军 李沛亭 李金玉 陈明 黄亮
工程质控资料	胡盛凯	刘雄　杜芹　李福和　赵斌　陈良生

（二）验收程序

1. 建设单位主持验收会议。

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

3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4. 验收组实地查验工程质量。

5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

单位工程：大悦城商业中心 1 栋办公楼

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 21 项，其中： 资料核查符合要求 21 项 实体抽查符合要求 21 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 4 项
主体结构	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	符合要求	共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 26 项，其中： 评价为“好”的 23 项 评价为“一般”的 3 项
屋面	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 2 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 21 项，其中： 经审查符合要求 21 项 经核实符合要求 21 项	共 18 项，其中： 资料核查符合要求 18 项 实体抽查符合要求 18 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 2 项
建筑电气	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 15 项，其中： 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 2 项
智能建筑	符合要求	共 19 项，其中： 经审查符合要求 19 项 经核实符合要求 19 项	共 15 项，其中： 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 1 项
建筑节能	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 3 项
电梯	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
燃气	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

三、工程质量评定

单位工程：大悦城商业中心 1 栋公寓楼

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 18 项，其中： 经审查符合要求 18 项 经核实符合要求 18 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 2 项
主体结构	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 22 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 2 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项	共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 2 项
建筑电气	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 13 项，其中： 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 13 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 15 项，其中： 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 1 项
建筑节能	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 项	共 22 项，其中： 资料核查符合要求 22 项 实体抽查符合要求 22 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 3 项
电梯	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
燃气	符合要求	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 4 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

三、工程质量评定

单位工程：大悦城商业中心商业综合楼

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 26 项，其中： 经审查符合要求 26 项 经核实符合要求 26 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 2 项
主体结构	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 28 项，其中： 经审查符合要求 28 项 经核实符合要求 28 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 22 项，其中： 评价为“好”的 21 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核实符合要求 8 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 2 项
建筑节能	符合要求	共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
燃气	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	邵祯	中粮地产发展（深圳）有限公司	项目负责人	工程师	
2	肖根明	中粮地产发展（深圳）有限公司	设计负责人	工程师	
3	凌通	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
4	吴海江	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
5	毛启中	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
6	黄聪	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
7	李武	中粮地产发展（深圳）有限公司	安装管理	工程师	
8	崔玮强	中粮地产发展（深圳）有限公司	设计管理	工程师	
9	尚念敬	中粮地产发展（深圳）有限公司	精装管理	工程师	
10	叶明班	中粮地产发展（深圳）有限公司	土建管理	工程师	
11	王中昆	深圳市大兴工程管理有限公司	监理总监	监理工程师	
12	许新华	深圳市大兴工程管理有限公司	安装监理	监理工程师	
13	冯上耀	深圳市大兴工程管理有限公司	土建监理	监理工程师	
14	杜镇泉	深圳市大兴工程管理有限公司	土建监理	监理工程师	
15	何格	深圳市燃气工程监理有限公司	监理总计（总监）	监理工程师	
16	王晓明	深圳和华国际工程与设计有限公司	设计负责人	建筑师	
17	钟海斌	深圳和华国际工程与设计有限公司	土建设计	工程师	
18	李华平	深圳地质建设工程公司	勘察负责人	工程师	
19	陈梦鸥	深圳市勘察研究院有限公司	设计负责人	工程师	

20	李劲松	深圳市杰恩创意设计股份有限公司	设计负责人	工程师	
21	刘勐	中建三局集团有限公司	项目经理	建造师	
22	汤熬	中建三局集团有限公司	生产经理	工程师	
23	马驰伟	中建三局集团有限公司	生产经理	工程师	
24	邹方午	中铁建工集团建筑安装有限公司	项目经理	建造师	
25	李福和	中铁建工集团建筑安装有限公司	技术管理	工程师	
26	刘道豪	深圳龙源精造建设集团有限公司	项目经理	建造师	
27	曾瑞婷	深圳龙源精造建设集团有限公司	现场管理	工程师	
28	谷俊鹏	五矿瑞和（上海）建设有限公司	项目经理	建造师	
29	邓昌晏	五矿瑞和（上海）建设有限公司	技术管理	工程师	
30	胡贺丽	深圳市华剑建设集团股份有限公司	项目经理	建造师	
31	祝真伟	深圳市金英尔建设工程有限公司	项目经理	建造师	
32	李金玉	深圳市金英尔建设工程有限公司	现场管理	工程师	
33	张茜	深圳市广安工程有限公司	项目经理	建造师	
34	江锡雄	深圳市信诺兴技术有限公司	项目经理	工程师	
35	乐建军	中通服建设有限公司	项目经理	工程师	
36	黄德桢	中建装饰海南有限公司	项目经理	工程师	
37	董道清	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目经理	工程师	
38	何晶	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目经理	工程师	
39	文华贵	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目经理	工程师	
40	梁树刚	上海建工集团股份有限公司	项目经理	工程师	

五、工程档案核查情况

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

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

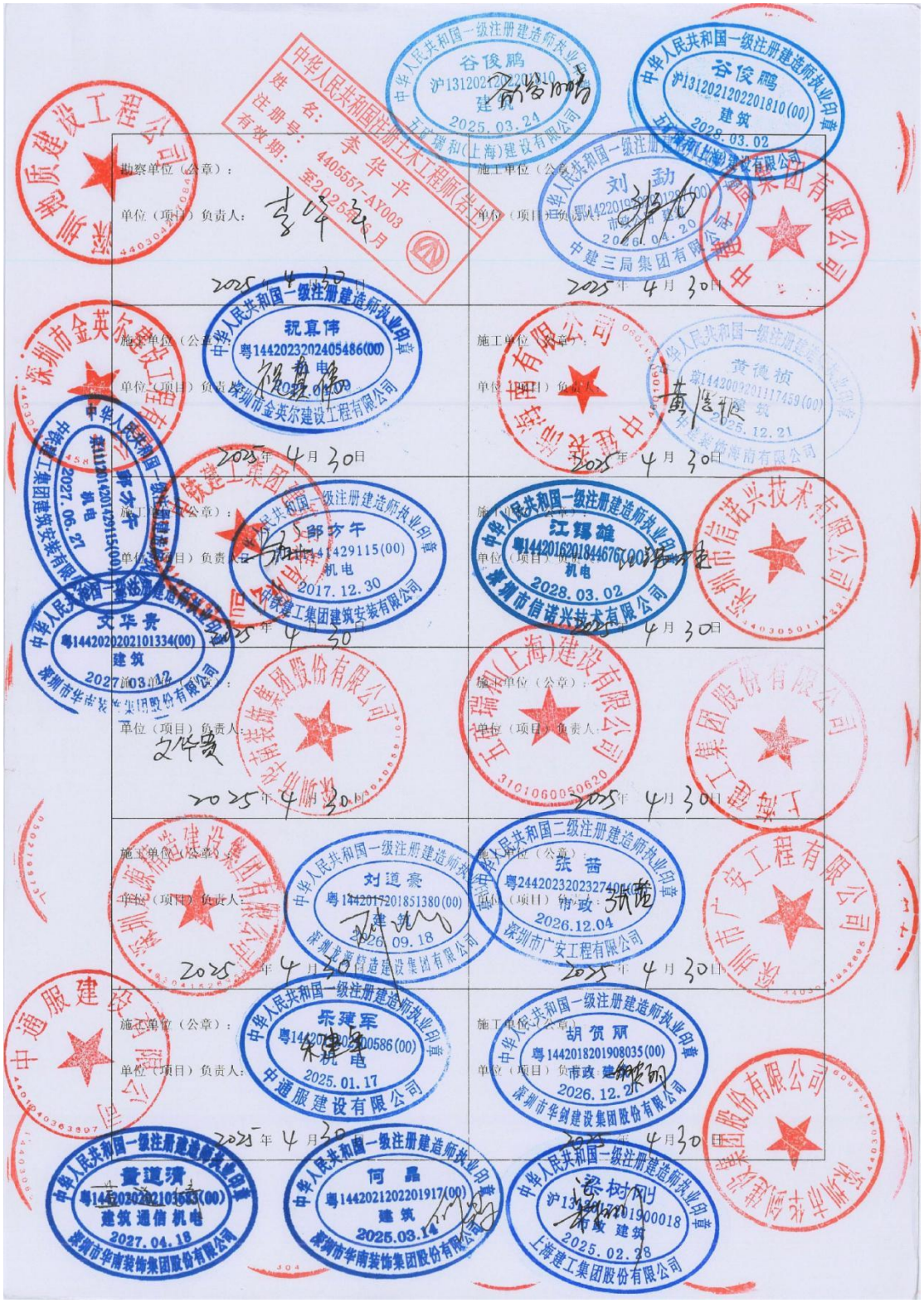
六、各专项验收结论

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

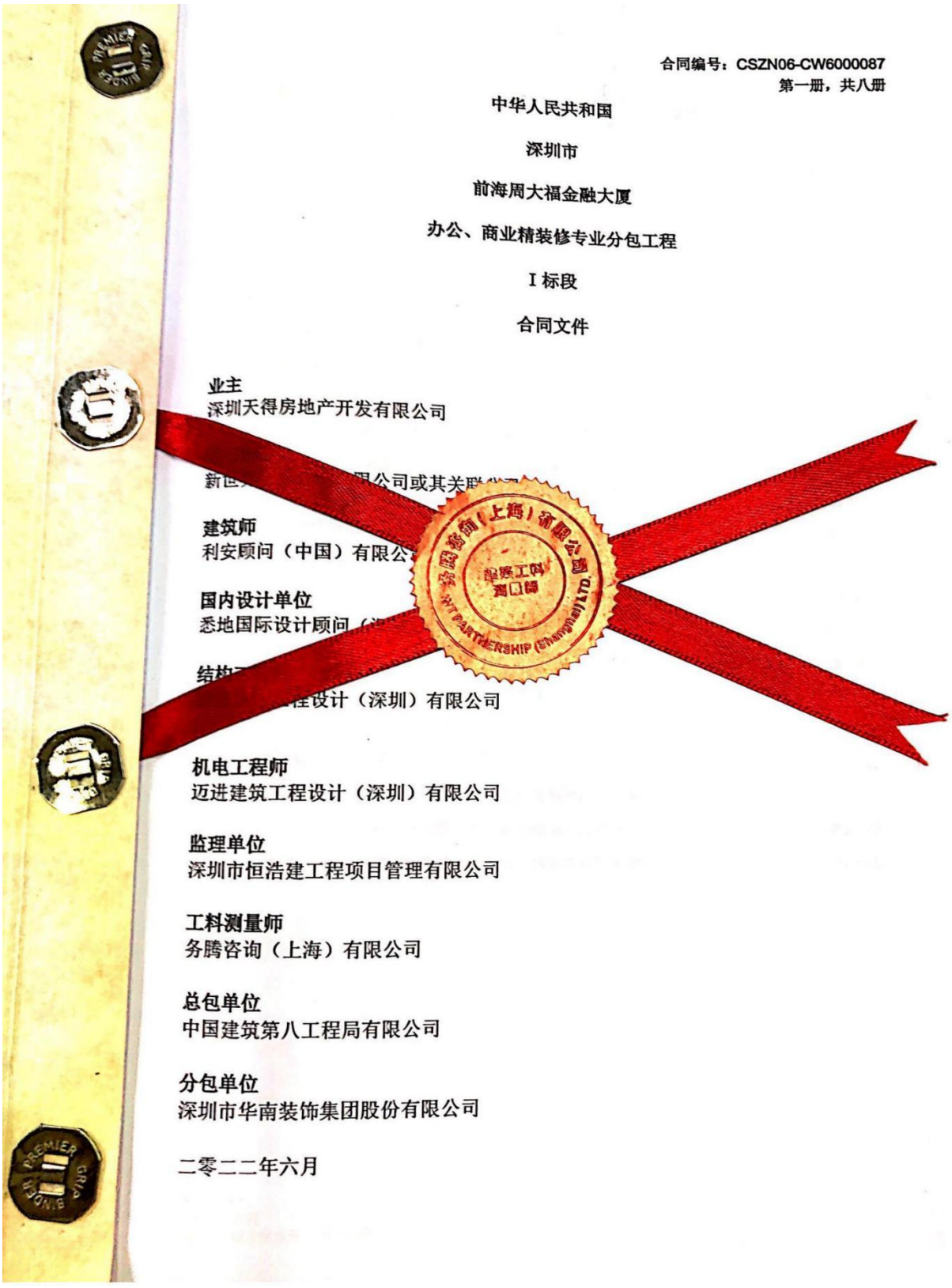
七、工程验收结论及备注

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

建设单位审查情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2025年4月30日）。 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2025年4月30日
监理单位（公章）： 总监理工程师： 2025年4月30日	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2025年4月30日
设计单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2025年4月30日	施工单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2025年4月30日


勘察单位（公章）：
单位（项目）负责人：
施工单位（公章）：
单位（项目）负责人：
2025 年 4 月 30 日
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
谷俊鹏
沪13120212022201810(00)
建筑
2028.03.02
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
刘勐
2026.04.20
中建三局集团有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
祝宜伟
粤1442023202405486(00)
机电
2026.04.20
深圳市金英尔建设工程有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
黄德祯
粤1442002202111745 9(00)
建筑
2025.12.21
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
邹方午
粤1442023202429115(00)
机电
2027.06.27
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
邹方午
粤1442023202429115(00)
机电
2017.12.30
中铁建工集团建筑安装有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
江锡雄
粤1442016201844676(00)
机电
2028.03.02
深圳市信诺兴技术有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
文华贵
粤1442020202101334(00)
建筑
2027.03.12
深圳市华南装饰集团股份有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
刘道宽
粤1442017201851380(00)
建筑
2026.09.18
深圳航源创造建设集团有限公司
中华人民共和国二级注册建造师执业印章
张茜
粤2442023202327401(00)
市政
2026.12.04
深圳市广安工程有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
朱建军
粤1442072202000586(00)
机电
2025.01.17
中通服建设有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
胡贺丽
粤1442018201908035(00)
市政 建筑
2026.12.25
深圳市华剑建设集团股份有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
曾道清
粤1442023202103653(00)
建筑 通信 机电
2027.04.15
深圳市华南装饰集团股份有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
何晶
粤1442021202201917(00)
建筑
2025.03.14
深圳市华南装饰集团股份有限公司
中华人民共和国一级注册建造师执业印章
梁树刚
沪13120212022201900018
市政 建筑
2025.02.28
上海建工集团股份有限公司

3.2.2.前海周大福金融大厦办公、商业精装修专业分包工程



合同编号：CSZN06-CW6000087
第一册，共八册

中华人民共和国

深圳市

前海周大福金融大厦

办公、商业精装修专业分包工程

I 标段

合同文件

业主
深圳天得房地产开发有限公司

新世[illegible]限公司或其关联[illegible]

建筑师
利安顾问（中国）有限公[illegible]

国内设计单位
悉地国际设计顾问（[illegible]

结构[illegible]
[illegible]程设计（深圳）有限公司

机电工程师
迈进建筑工程设计（深圳）有限公司

监理单位
深圳市恒浩建工程项目管理有限公司

工料测量师
务腾咨询（上海）有限公司

总包单位
中国建筑第八工程局有限公司

分包单位
深圳市华南装饰集团股份有限公司

二零二二年六月

扫描全能王 创建

分包合同协议书

本协议由下列双方于2022年6月20日签订：

(1) 中国建筑第八工程局有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1568号27层，邮政编码为200131（以下简称**“承包人”**）。

(2) 深圳市华南装饰集团股份有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼，邮政编码为518034（以下简称**“分包人”**）。

(3) 深圳天得房地产开发有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)，邮政编码为518066（以下简称**“发包人”**）。

鉴于：

A. 深圳天得房地产开发有限公司（以下简称**“发包人”**）和**承包人**于2019年11月12日签订施工合同（以下简称**“总承包合同”**），委任承包人实施中华人民共和国广东省深圳市前海周大福金融大厦总承包工程（**“总承包工程”**）。

B. 承包人有意委任分包人实施并完成构成总承包工程一部分的中华人民共和国广东省深圳市前海周大福金融大厦办公、商业精装修分包工程（I 标段）（以下简称**“本分包工程”**）。

C. 分包人已同意按照本分包合同列明的条款及条件实施本分包工程。

扫描全能王 创建

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

1. 分包工程概况

分包工程名称：办公、商业精装修专业分包工程（I 标段）

分包工程地点：深圳市前海桂湾片区二单元

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

2. 分包工程承包范围

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

3. 分包合同工期

(a) 分包工程的开工日期：以发包人/承包人发出的开工通知为准；

(b) 总承包工程工期：
开工日期：2019 年 12 月 1 日。
竣工日期：2023 年 8 月 31 日（仅供参考，以总包单位的实际施工进度作准）。

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

扫描全能王 创建

5. 分包合同金额

I 标段商业裙楼：

(A)不含增值税总价(小写)	:	RMB￥ 23,851,514.83 元
(B)增值税(9 %) (小写)	:	RMB￥ 2,146,636.33 元
(A)+(B)分包合同金额(小写)	:	RMB￥ 25,998,151.16 元
(大写)	:	人民币贰仟伍佰玖拾玖万捌仟壹佰伍拾壹圆壹角陆分

分包合同金额之工人工资比例为 30 %。

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

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

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

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

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

扫描全能王 创建

新世界中國
New World China

三方于___年___月___日盖章/签署：

承包人：中国建筑第八工程局有限公司) 盖章

法定代表人或其委托代理人：

_____)

电话_____)

传真_____)

开户银行_____)

账号_____)

邮政编码_____)

[redacted]：深圳市华南装饰集团股份有限公司) 盖章

法定代表人或其委托代理人：

_____)

电话_____)

传真_____)

开户银行_____)

[redacted])

编码_____)

发包人：深圳天得房地产开发有限公司) 盖章

法定代表人或其委托代理人：

_____)

电话_____)

传真_____)

开户银行_____)

账号_____)

邮政编码_____)

扫描全能王 创建

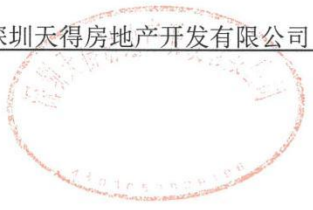
单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：前海周大福金融大厦（二期）总承包工程

验收日期：2023年8月17日

建设单位（盖章）：深圳天得房地产开发有限公司



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关各持一份。

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	前海周大福金融大厦（二期）总承包工程				
工程地点	前海桂湾片区二单元01街坊	建筑面积	132412.58㎡	工程造价	138653.4万元
结构类型	框筒结构	层数	地上：43 层 地下：2 层		
施工许可证号	深前海施许字 QH-2020-0003号	监理许可证号	E144006119-8/1		
开工日期	2022 年 6 月 20 日	验收日期	2023 年 8 月 17 日		
监督单位	深圳市建设工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120180072-03		
建设单位	深圳天得房地产开发有限公司				
勘察单位	四川省川建勘察设计院有限公司				
设计单位	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司/上海颐景建筑设计有限公司				
总包单位	中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位（土建）	中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位（设备安装）	丰盛机电工程有限公司				
承建单位（装修）	深圳市华南装饰集团股份有限公司/深圳市建筑装饰（集团）有限公司				
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司				

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3□□□

(一)验收组织

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

1.验收组

组长	徐志玮
副组长	陈东林、朱子启
组员	朱翌友、田婧慧、余德彬、王辉

2.专业组

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

（二）验收程序

1.建设单位主持验收会议。

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

3.审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4.验收组实地查验工程质量。

5.专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	验收合格	共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	验收合格	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	验收合格	共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	验收合格	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	验收合格	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 25 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 20 项，其中： 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	验收合格	共 42 项，其中： 经审查符合要求 42 项 经核定符合要求 42 项	共 40 项，其中： 资料核查符合要求 40 项 实体抽查符合要求 40 项	共 40 项，其中： 评价为“好”的 40 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	验收合格	共 45 项，其中： 经审查符合要求 45 项 经核定符合要求 45 项	共 45 项，其中： 资料核查符合要求 45 项 实体抽查符合要求 45 项	共 35 项，其中： 评价为“好”的 35 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	验收合格	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 25 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 20 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	验收合格	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	验收合格	共 45 项，其中： 经审查符合要求 45 项 经核定符合要求 45 项	共 45 项，其中： 资料核查符合要求 45 项 实体抽查符合要求 45 项	共 45 项，其中： 评价为“好”的 40 项 评价为“一般”的 5 项
燃气工程	验收合格	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
		共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5□□□

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

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
28	张玉金	中国建筑第八工程局有限公司	项目副经理		张玉金
29	周伟军	中国建筑第八工程局有限公司	项目副总工		周伟军
30	钟明俊	中国建筑第八工程局有限公司	生产经理		钟明俊
31	曾璐玮	中国建筑第八工程局有限公司	技术工程师		
32	唐仁聪	中国建筑第八工程局有限公司	商务经理		
33	唐德华	中国建筑第八工程局有限公司	土建工程师		
34	黄江炜	中国建筑第八工程局有限公司	土建工程师		
35	杜创波	中国建筑第八工程局有限公司	质量工程师		杜创波
36	张昕玮	中国建筑第八工程局有限公司	商务工程师		

（五）工程验收结论及备注

GD-E1-914/6□□□

本工程许可证齐全，招标程序及报告程序完整，勘察设计报告符合要求，设计经审图符合国家规范要求。

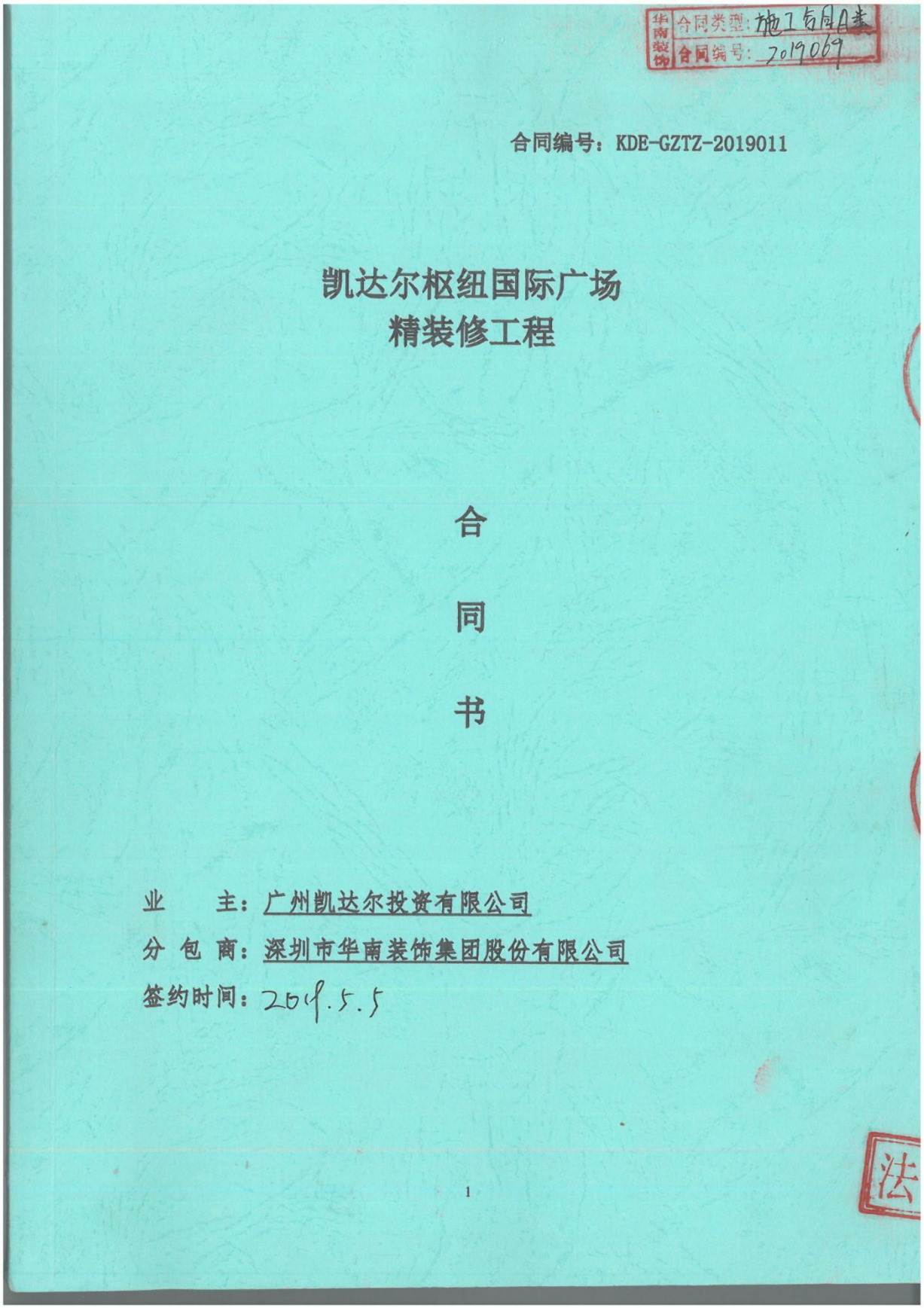
本工程所含分部工程验收合格，结构安全和使用功能的结果符合要求。

已按要求完成设计图纸和合同约定范围内的工程，验收程序有效符合规定要求，同意验收，本项目工程综合评定“合格”。

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）
单位(项目)负责人：	总监理工程师：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：
2023年8月17日	2023年8月17日	2023年8月17日	2023年8月17日	2023年8月17日

GD-E1-914/6

3.2.3.凯达尔枢纽国际广场精装修工程



第一章 合同协议书

业　　主：广州凯达尔投资有限公司　　（简称：甲方）

分 包 商：深圳市华南装饰集团股份有限公司　（简称：乙方）

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

第一条 工程概况

1.1 工程名称：

凯达尔枢纽国际广场精装修工程

1.2 工程地点及概况：

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

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

1.3 承包范围：

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

（1）. **商业公共区域精装修（含商业样板区域精装修，具体样板区域由业主指定）**

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

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

括商业范围内玻璃橱窗收口。

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

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

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

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

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

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

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

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

E. 精装修中的软装不在本次招标范围内。

（3）东塔万豪酒店区域精装修

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

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

所有主材业主均要看板定价进行计价（主材市场价+规费+税金）；甲方有权视工程需要调整乙供材料/设备的种类和范围。（甲方核定材料和设备价款、甲方核定费用价款不参与浮动调整）。

b. 土建总承包的管理服务费和材料进场检验费用由业主直接支付给相应单位，不在本次范围。

c. 主材费=主材市场批价+规费+税金。

d. 二次结构的钢结构部分另行约定计价原则。

（3）结算总价＝合同价款（安装费用+主材费用）＋变更、签证结算价－减少项目（含违约金和罚款等）。

1.4.2 合同价款具体调整方法（以下为乙方应承担风险外的调整内容）：

除经甲方签署的工程联系单进行变更调整，以及原合同与施工图纸、清单中的缺项、漏项外，其它情况均为本合同价款中包括的风险范围，不再调整。材料单价按双方核价时认可单价及品牌结算，在此范围内材料价不再调整，如乙方用双方核价时认可以外的品牌施工，需经过甲方书面同意且重新定价。

1.5 工期：

1.5.1 工期：商业装修工期为 4 个月(120 日历天，不含商业样板段)；公寓装修工期为 8 个月(240 日历天)，营销中心和商业样板段的装修工期为 1 个半月（45 日历天），酒店工期为 10 个月（300 日历天），酒店样板房装修工期为 3 个月（90 日历天）。各标段开工日期以甲方书面通知为准。

1.5.2 本工期为固定工期，已考虑政府规定的不可进行夜间或节假日施工、高考、中考、大型社会活动、交通管制、降雨、大风等因素对工期的影响。除非合同另有约定或甲方事先书面同意，上述工期在任何情况下不予延长。装饰材料的制作、安装必须按照甲方的工期要求，满足现场实际进度需要。

1.5.3 乙方应在合同总工期内执行及完成本合同承包范围内所有工作内容及管理配合服务。乙方的工程节点进度需满足甲方现场要求。施工过程中，甲方对某些工程节点进度做出合理具体要求时，乙方须按甲方指令积极配合，确保节点进度达到要求。

1.5.4 甲方认为确有必要暂停施工时，应当以书面形式要求乙方暂停施工，并提出书面处理意见。乙方应当按甲方要求停止施工，并妥善保护已完工程。乙方按甲方的处理意见执行完毕后，可以书面形式提出复工要求，经甲方同意后方可复工。因甲方原因造成停工，相应顺延工期，如因甲方原因连续停工 5 天或一个月内累计停工 10 天，甲方应予以补偿工期及费用；因乙方原因造成停工的，由乙方承担发生的赶工费用，工期不予顺延。

1.6 工程质量：

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

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

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

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

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

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

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

1.7 合同价款：

本工程共分三个标段，分别为：

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

文件）

第二标段：公寓精装修（具体范围按业主指定文件）

第三标段：万豪酒店及酒店样板房精装修（具体范围按业主指定文件）

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

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

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

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

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

本合同暂定价款包含所有税金。实际结算价款按双方确定的实际工程量进行计算。

三个标段各自单独竣工验收和结算，进度款支付和结算审计各自进行互相不影响。

第二条：甲方权利和义务

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

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

2.3 通知乙方工程进度，让乙方按批准的计划生产。

2.4 及时通知乙方参加图纸会审。

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

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

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

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

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

2.10 甲方有权对乙方所采购的材料进行随时抽检。

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

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

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

第九条：争议或纠纷处理

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

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

第十条：合同生效及其它

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

10.2 本合同各方签字盖章即生效，一式肆份，甲方贰份，乙方贰份。

10.3 各方履行完合同约定的权利和义务后，本合同即行终止。

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

（以下无正文）

甲方：广州凯达尔投资有限公司 （公章）

法定地址：广州市增城区新塘镇港口大道北336号

法定代表人 ：

或委托代理人： 职 务：

联系电话： 传 真：

乙方：深圳市华南装饰集团股份有限公司 （公章）

法定地址：

法定代表人 ：

或委托代理人： 职 务：

联系电话：0755-88395603 传 真：

深圳市华南装饰集团股份有限公司
791701552000171117
上海浦东发展银行深圳分行

本公司接收现金工程款
必须汇入乙方合同帐号

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD-E1-913 0 0 1

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

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

参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	单位(项目)负责人： 2022年1月20日	总监理工程师： 2022年1月20日	项目负责人： 2022年1月20日	项目负责人： 2022年1月20日	项目负责人： 年 月 日

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。

扫描全能王 创建

5. 投标人企业性质告知书

致:深圳市金地房地产项目管理有限公司

我司(深圳市华南装饰集团股份有限公司)之注册地址为广东省深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南楼三楼,公司的企业类型为非上市股份有限公司,公司统一社会信用代码:91440300192244711M。

我司就有关事项作出如下声明:我司企业股东皆为国内股东,企业性质为民营企业。

以上,特此声明!

声明人:深圳市华南装饰集团股份有限公司

日期:2026 年 10 月 22 日

6.近三年第三方（会计事务所）出具的投标人审计报告扫描件

6.1.近三年财务数据统计一览表

近三年第三方（会计事务所）出具的审计报告表

序号	投标单位名称	近三年资产总计	近三年负债合计	近三年营业收入	近三年净利润
1	深圳市华南装饰集团股份有限公司	2025年：128757万元 2024年：139918万元 2023年：157590万元	2025年：69752万元 2024年：80832万元 2023年：98459万元	2025年：40839万元 2024年：60499万元 2023年：90680万元	2025年：13万元 2024年：12万元 2023年：24万元

注：单位为万元，数值取整数，不保留小数位。

6.2.2025 年

深圳市华南装饰集团股份有限公司

审 计 报 告

二〇二五年度

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

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤267UYBUK73

审 计 报 告

深永鹏年审字[2026]222 号

深圳市华南装饰集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市华南装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2025 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。

如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致公司不能持续经营。

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

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

深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）

中国 • 深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 5 月 20 日

资 产 负 债 表

2025年12月31日

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

项目	附注	期末余额	年初余额
货币资金	1	29,350,626.64	63,039,189.28
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	-	171,296.16
应收账款	3	509,227,511.80	511,011,231.43
应收款项融资			
预付款项		-	-
其他应收款	4	16,388,427.30	22,504,264.14
存货	5	37,181,286.67	66,042,814.11
合同资产	6	557,089,413.50	594,804,882.93
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	7	4,761,550.56	4,865,380.98
流动资产合计		1,153,998,816.47	1,262,439,059.03
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	8	5,000,000.00	5,000,000.00
使用权资产		-	-
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	9	6,384,223.13	8,377,997.84
固定资产	10	7,922,642.68	8,620,744.87
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	11	620,555.68	732,205.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	12	113,644,602.69	114,015,229.42
其他非流动资产			
非流动资产合计		133,572,024.18	136,746,177.97
资产总计		1,287,570,840.65	1,399,185,237.00

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

项目	附注	期末余额	年初余额
短期借款	13	72,548,444.44	79,071,958.33
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	14	43,500,000.00	64,500,000.00
应付账款	15	112,865,049.08	276,147,638.83
预收款项			
合同负债	16	11,367,308.71	7,317,056.12
应付职工薪酬		5,962,282.27	8,167,385.88
应交税费	17	58,188.31	230,631.08
其他应付款	18	371,715,810.23	292,545,730.83
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	19	79,506,744.55	80,345,152.12
流动负债合计		697,523,827.59	808,325,553.19
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	-
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		697,523,827.59	808,325,553.19
所有者权益（或股东权益）：			
股本	20	170,000,000.00	170,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	21	167,292,059.37	167,292,059.37
减：库存股			
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	22	25,452,327.48	25,438,330.16
未分配利润	23	227,302,626.21	228,129,294.28
归属于母公司所有者权益合计		590,047,013.06	590,859,683.81
少数股东权益			
所有者权益(或股东权益)合计		590,047,013.06	590,859,683.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,287,570,840.65	1,399,185,237.00

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

利 润 表

2025年

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	24	408,390,164.96	604,991,249.50
减：营业成本	24	372,003,278.69	562,194,565.46
税金及附加		750,989.13	1,639,190.23
销售费用		8,162,129.60	7,230,572.20
管理费用		14,962,073.28	17,732,995.06
研发费用		5,902,435.00	8,856,892.48
财务费用（收益以“-”号填列）		3,794,288.11	5,048,135.08
加：其他收益		904.26	-
投资收益（净损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)			-600.00
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,815,875.41	2,288,298.99
加：营业外收入	25	788,244.70	629,439.49
减：营业外支出	26	2,632,586.66	2,048,822.98
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		971,533.45	868,915.50
减：所得税费用		831,560.26	747,682.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		139,973.19	121,232.92
（一）按经营持续性分类		139,973.19	121,232.92
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		139,973.19	121,232.92
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
（二）按所有权归属分类		139,973.19	121,232.92
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		139,973.19	121,232.92
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		139,973.19	121,232.92
归属于母公司股东的综合收益总额		139,973.19	121,232.92
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

现金流量表

2025年

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		425,077,482.28	657,589,120.32
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		344,516,225.20	384,974,260.17
经营活动现金流入小计		769,593,707.48	1,042,563,380.49
购买商品、接受劳务支付的现金		473,402,259.92	624,903,735.34
支付给职工以及为职工支付的现金		17,146,491.60	28,105,602.03
支付的各项税费		4,842,530.14	13,813,344.85
支付其他与经营活动有关的现金		260,190,203.45	352,899,710.99
经营活动现金流出小计		755,581,485.11	1,019,722,393.21
经营活动产生的现金流量净额		14,012,222.37	22,840,987.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			4,000.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		-	4,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-	-4,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		43,500,000.00	79,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		43,500,000.00	79,000,000.00
偿还债务支付的现金		80,077,916.67	109,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,448,684.61	4,597,141.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		83,526,601.28	113,597,141.17
筹资活动产生的现金流量净额		-40,026,601.28	-34,597,141.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-26,014,378.91	-11,760,153.89
加：期初现金及现金等价物余额		45,950,098.78	57,710,252.67
六、期末现金及现金等价物余额		19,935,719.87	45,950,098.78

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

现金流量表(续)

2025年度

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

项　目	注释	本期金额	上期金额
一、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
债务转为资本		-	
一年内到期的可转换公司债券		-	
融资租赁固定资产		-	
二、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		139,973.19	121,232.92
加：计提的资产减值准备		0.00	-
计提的信用减值准备		0.00	600.00
固定资产折旧、油气资产折旧、生产性生物资产折		693,709.95	798,181.82
无形资产摊销		111,650.16	111,502.46
长期待摊费用摊销		-	-
使用权资产折旧		0.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		4,392.24	51,387.66
固定资产报废损失		-	-
公允价值变动损失			
财务费用		3,448,684.61	4,597,141.17
投资损失			
递延所得税资产减少		370,626.73	30,029.66
递延所得税负债增加			
存货的减少		28,861,527.44	7,111,598.19
经营性应收项目的减少		59,309,672.66	154,882,778.87
经营性应付项目的增加		-77,975,399.57	-144,290,816.78
其他		-952,615.04	-572,648.69
经营活动产生的现金流量净额		14,012,222.37	22,840,987.28
三、现金及现金等价物净增加情况			
现金的期末余额		19,935,719.87	45,950,098.78
减：现金的期初余额		45,950,098.78	57,710,252.67
加：现金等价物的期末余额		-	-
减：现金等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物净增加额		-26,014,378.91	-11,760,153.89

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附注释是财务报表的组成部分）

所有者权益变动表

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

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

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

所有者权益变动表（续）

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

项目	2025年度									
	股本	其他权益工具		资本公积	减库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	170,000,000.00			167,292,059.37		-		25,438,330.16	228,129,294.28	590,859,683.81
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他									-952,643.94	-952,643.94
二、本年年初余额	170,000,000.00	-	-	167,292,059.37	-	-	-	25,438,330.16	227,176,650.34	589,907,039.87
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	13,997.32	125,975.87	139,973.19
（一）综合收益总额						-			139,973.19	139,973.19
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股										-
2、其他权益工具持有者投入资本										-
3、股份支付计入股东权益的金额										-
4、其他				-						-
（三）利润分配								13,997.32	-13,997.32	-
1．提取盈余公积								13,997.32	-13,997.32	-
2．对所有者（或股东）的分配										-
3．其他										-
（四）所有者权益内部结转										-
1．资本公积转增资本（股本）										-
2．盈余公积转增资本（股本）										-
3．盈余公积弥补亏损										-
4．其他										-
四、本年年末余额	170,000,000.00	-	-	167,292,059.37	-	-	-	25,452,327.48	227,302,626.21	590,047,013.06

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

深圳市华南装饰集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日

（除特别说明，以人民币元表述）

附注一、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

序号	股东名称	认缴资本金额	占变更后注册资本的比例

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

经营范围：

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

许可经营项目：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：

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

附注二、主要会计政策、会计估计的说明

1. 会计制度：

本公司执行中华人民共和国财政部制定的《企业会计准则》和《企业会计制度》。本公司自 2020 年开始执行新会计准则。

2. 会计年度：



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

3. 记帐原则和计价基础：

本公司会计核算以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。

4. 外币业务核算方法及折算方法：

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

5. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金指企业的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6. 金融工具

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

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

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

（1）债务工具

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



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

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

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

（2）权益工具

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

（3）金融负债

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

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



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

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

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

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

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

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

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

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

（5）金融工具的减值

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



预期信用损失计量损失准备。

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

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

应收票据组合 1　　商业承兑汇票

应收票据组合 2　　银行承兑汇票

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

组　合　内　容

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

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

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

组　合　内　容

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

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

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

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

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

（7）金融工具的公允价值确定

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

7. 存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、周转材料、建造合同形成的资产、合同履约成本等。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。

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

（3）存货跌价准备计提方法

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



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

8. 合同资产和合同负债

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

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

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

9. 持有待售资产

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

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

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

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

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

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

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

10.长期股权投资：

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

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

（1）投资成本的确定

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



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

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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



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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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



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

③收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、(2)“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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



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

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

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

11.投资性房地产

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

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

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

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

12.固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

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

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

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

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

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

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

① 租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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



期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4）大修理费用

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

13.无形资产及其摊销：

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

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

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

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

14.研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

15.长期待摊费用摊销方法



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

16. 长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 职工薪酬

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

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



产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

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

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

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

18. 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

A、该义务是本公司承担的现时义务；

B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

C、该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

19. 收入的确认原则

（1）一般原则



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

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

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

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

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

（2）具体会计政策

①装饰施工收入

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

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

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



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

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

②装饰设计收入

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

20.政府补助

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

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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

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

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



计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

公司收到政府对公司贷款利息补助时，于收到当月冲减财务费用-利息支出。

21、递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

22.所得税

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23.执行新金融工具准则

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

称“原金融工具准则”）。

附注三、税费

主要税种及税率：

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

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

附注四、会计报表主要项目注释

1、货币资金

项　　目	年初余额	年末余额
现金	27,876.54	15,578.54
银行存款	45,922,222.24	19,920,141.33
其他货币资金	17,089,090.50	9,414,906.77
合　　计	63,039,189.28	29,350,626.64

2、应收票据

票据种类	年初余额	年末余额
中企云链	171,296.16	
合　　计	171,296.16	

3、应收账款

账　　龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	85,966,559.03	11.71%	53,499,163.63	7.29%
1-2年	66,965,113.69	9.12%	56,809,027.64	7.74%
2-3年	106,409,790.08	14.49%	61,293,696.38	8.36%

3年以上	474,817,973.84	64.68%	561,959,890.56	76.61%
合　　计	734,159,436.64	100.00%	733,561,778.21	100.00%
减：坏账准备	223,148,205.21		224,334,266.41	
应收账款净值	511,011,231.43		509,227,511.80	

主要欠款单位列示：

单位名称	内容	金额
广州凯达尔投资有限公司	工程款	95,965,482.07
深圳市西城房地产开发有限公司	工程款	40,367,943.63
于都县人民医院	工程款	39,984,167.34
澄江奇元文化旅游投资建设有限公司	工程款	37,338,127.11
深圳市光明区新湖街道办事处	工程款	32,759,040.00

4、其他应收款

账　　龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	13,272,932.99	45.85%	6,613,000.31	28.96%
1-2年	3,481,090.19	12.02%	2,713,229.94	11.88%
2-3年	1,737,416.59	6.00%	1,971,518.97	8.63%
3年以上	10,459,108.57	36.13%	11,536,962.28	50.52%
合　　计	28,950,548.34	100.00%	22,834,711.50	100.00%
减：坏账准备	6,446,284.20		6,446,284.20	
其他应收款净值	22,504,264.14		16,388,427.30	

主要欠款单位列示：

单位名称	内容	金额
广州凯达尔投资有限公司	往来款	600,000.00
熊成忠	往来款	828,795.43
南京丰润投资发展有限公司	履约保证金	2,300,000.00
上海师范大学	投标保证金	907,661.36
威海城投置业有限公司	往来款	2,271,798.00

5、存货

项　　目	年初余额		年末余额	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
合同履约成本	66,042,814.11		37,181,286.67	
合　　计	66,042,814.11		37,181,286.67	

6、合同资产

项　　目	年初余额	年末余额
合同资产	808,947,109.89	770,045,579.26
减：合同资产减值准备	214,142,226.96	212,956,165.76
合同资产净值	594,804,882.93	557,089,413.50

7、其他流动资产

项　　目	年初余额	年末余额
待认证及暂估销项税额	4,045,734.32	4,150,212.11
个人所得税	104.06	204.58
购物卡	819,542.60	611,133.87
合　　计	4,865,380.98	4,761,550.56

8、长期股权投资

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

9、投资性房地产

项　　目	年初余额	本期增加数	本期减少数	年末余额
账面原值：				
房屋及建筑物	14,491,331.91		2,305,261.06	12,186,070.85
合　　计	14,491,331.91		2,305,261.06	12,186,070.85
累计折旧和累计摊销：				
房屋及建筑物	5,950,651.78	661,619.75	904,266.36	5,708,005.17
合　　计	5,950,651.78	661,619.75	904,266.36	5,708,005.17
减值准备：	162,682.29		68,839.74	93,842.55
合　　计	162,682.29		68,839.74	93,842.55
账面价值	8,377,997.84			6,384,223.13

10、固定资产及累计折旧

项　目	年初余额	本期增加数	本期减少数	年末余额
固定资产原值：				
房屋及建筑物	14,562,389.68			14,562,389.68
运输设备	2,340,661.47			2,340,661.47
电子设备	2,132,977.71		87,844.53	2,045,133.18

办公及其他设备	1,018,834.77			1,018,834.77
合　计	20,054,863.63		87,844.53	19,967,019.10
累计折旧：				-
房屋及建筑物	6,319,403.57	636,262.08		6,955,665.65
运输设备	2,204,384.26	17,186.56		2,221,570.82
电子设备	2,023,988.74	2,338.10	83,452.29	1,942,874.85
办公及其他设备	886,342.19	37,922.91		924,265.10
合　计	11,434,118.76	693,709.95	83,452.29	12,044,376.42
固定资产净额	8,620,744.87			7,922,642.68

11、无形资产

项　目	年初余额	本期增加数	本期减少数	年末余额
无形资产原值：				
软件	3,535,359.46			3,535,359.46
合　计	3,535,359.46			3,535,359.46
累计摊销：				
软件	2,803,153.62	111,650.16		2,914,803.78
合　计	2,803,153.62	111,650.16		2,914,803.78
无形资产净值	732,205.84			620,555.68

12、递延所得税资产

项　　目	年初余额	年末余额
坏账准备	113,615,000.22	113,615,000.22
投资性房地产减值准备	381,673.61	23,460.64
无形资产摊销年限差异	18,555.59	6,141.83
合　　计	114,015,229.42	113,644,602.69

13、短期借款

借款单位	年初余额	年末余额
兴业银行深圳分行	50,000,000.00	43,500,000.00
其他	29,071,958.33	29,048,444.44
合　　计	79,071,958.33	72,548,444.44

14、应付票据

票据种类	年初余额	年末余额
银行承兑汇票	17,000,000.00	8,500,000.00
信用证	47,500,000.00	35,000,000.00
合　　计	64,500,000.00	43,500,000.00



15、应付账款

账　　龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	92,097,669.78	33.35%	47,832,207.80	42.38%
1-2年	52,011,849.41	18.84%	21,128,337.19	18.72%
2-3年	46,263,836.43	16.75%	13,938,833.56	12.35%
3年以上	85,774,283.21	31.06%	29,965,670.53	26.55%
合　　计	276,147,638.83	100.00%	112,865,049.08	100.00%

16、合同负债

项　　目	年初余额	年末余额
预收工程款	7,317,056.12	11,367,308.71
合　　计	7,317,056.12	11,367,308.71

17、应交税费

税　　种	年初欠交	年末未交
增值税	183,198.14	19,008.19
城市维护建设税	12,823.87	1,330.57
企业所得税	57,964.26	174,664.74
个人所得税	-32,515.10	-137,765.60
教育费附加	5,495.95	570.25
地方教育附加	3,663.96	380.16
合　　计	230,631.08	58,188.31

18、其他应付款

账　　龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	214,880,161.67	73.45%	176,007,122.39	47.35%
1-2年	65,250,643.51	22.31%	162,525,795.07	43.72%
2-3年	9,167,954.66	3.13%	21,557,071.75	5.80%
3年以上	3,246,970.99	1.11%	11,625,821.02	3.13%
合　　计	292,545,730.83	100.00%	371,715,810.23	100.00%

19、其他流动负债

项　　目	年初余额	年末余额
销项税额暂估	80,345,152.12	79,506,744.55
合　　计	80,345,152.12	79,506,744.55

20、股本

投资者名称	认缴出资额	实际出资额	所占比例



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

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

21、资本公积

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

22、盈余公积

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	25,438,330.16	13,997.32		25,452,327.48
合　计	25,438,330.16	13,997.32		25,452,327.48

23、未分配利润

项　　目	金额
年初未分配利润	228,129,294.28
加：本年净利润	139,973.19
加：以前年度损益调整	-952,643.94

减:提取盈余公积	13,997.32
期末未分配利润	227,302,626.21

24、营业收入、成本

项　　目	上年数	本年数
营业收入：	604,991,249.50	408,390,164.96
其中：装饰工程收入	601,904,103.26	406,891,299.65
装饰设计收入	1,539,826.97	287,214.85
其他业务收入	1,547,319.27	1,211,650.46
营业成本：	562,194,565.46	372,003,278.69
其中：装饰工程成本	560,017,797.48	369,783,079.41
装饰设计成本	174,069.51	226,424.57
其他业务成本	2,002,698.47	1,993,774.71

25、营业外收入

项　　目	上年数	本年数
拆迁补偿款	608,363.61	634,572.21
其他	21,075.88	153,672.49
合　　计	629,439.49	788,244.70

26、营业外支出

项　　目	上年数	本年数
固定资产处置损失	51,387.66	4,392.24
罚款滞纳金	422,846.96	715,928.59
捐赠支出	30,000.00	
其他	1,544,588.36	1,912,265.83
合　　计	2,048,822.98	2,632,586.66



统一社会信用代码

91440300564228393E

营业执照

名　　称 深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙

执行事务合伙人 肖杰

成 立 日 期 2010年11月01日

主要经营场所 深圳市南山区桃园路北南新路东苏豪名厦27楼B1室

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2020年 10月 27日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：肖杰

主任会计师：

经营场所：深圳市南山区桃园路北南新路东苏豪名厦27B1

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470237

批准执业文号：深财会［2010］59号

批准执业日期：2010年10月12日

证书序号：

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：深圳市财政委员会

二〇一八年六月十二日

中华人民共和国财政部制

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



姓　　名 Full name　肖　杰
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1970-08-26
工作单位 Working unit　深圳市永勤会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　432502700826003

本复印件仅作为报告附件之用

深圳市永勤会计师事务所（普通合伙）

肖杰　440300311016

440300311016
证书编号：No. of Certificate
批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　深圳市注册会计师协会
发证日期 Date of Issuance　2004 年 04 月 13 日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registmtion

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

2011 年 5 月 28 日

5



姓　　名 Full name　贺海鹰

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1972-11-11

工作单位 Working unit　深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　512926197211110012

本复印件仅作为报告附件之用

深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）

贺海鹰 474702370005

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经年度检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

474702370005

证书编号：
No. of Certificate

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

2019 年 12 月 20 日
Date Issued

6.3.2024 年

深圳市华南装饰集团股份有限公司

审 计 报 告

二〇二四年度

目　　录　　页　次

一、审计报告　1-3

二、已审会计报表

1．资产负债表　4-5

2．利润表　6

3．现金流量表　7-8

4．所有者权益变动表　9-10

5．财务报表附注　11-41

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤25BSUP4XGC

深圳广诚会计师事务所
SHENZHEN GUANG CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
电话：0755-83221288
传真：0755-83692605
邮编：518012
深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J No.12 11J, Xinhong Garden, Longcheng Street Canter City, Longgang Area, Shenzhen

审 计 报 告

深广诚审字[2025]第 218 号

深圳市华南装饰集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市华南装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。

如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致公司不能持续经营。

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

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

深圳广诚会计师事务所（普通合伙）

中国 · 深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 4 月 22 日

资 产 负 债 表

2024年12月31日

编制单位：深圳市华阳装饰集团股份有限公司　　单位：元

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

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

-　　-

资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：深圳市华阳装饰集团股份有限公司　　单位：元

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

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

利 润 表

2024年

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

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

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

现金流量表

2024年

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

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

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

现金流量表(续)

2024年度

编制单位：深圳市华鹏装饰集团股份有限公司　　单位：元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
债务转为资本		-	
一年内到期的可转换公司债券		-	
融资租赁固定资产		-	
二、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		121,232.92	244,477.01
加：计提的资产减值准备			65,326,445.40
计提的信用减值准备		600.00	(65,326,045.40)
固定资产折旧、油气资产折旧、生产性生物资产折		798,181.82	969,531.32
无形资产摊销		111,502.46	111,295.68
长期待摊费用摊销			26,658.33
使用权资产折旧			143,063.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		51,387.66	978,119.32
固定资产报废损失		-	-
公允价值变动损失			
财务费用		4,597,141.17	4,668,098.03
投资损失			
递延所得税资产减少		30,029.66	40,910.47
递延所得税负债增加			
存货的减少		7,111,598.19	-31,785,861.19
经营性应收项目的减少		154,882,778.87	208,720,966.15
经营性应付项目的增加		-144,290,816.78	-143,538,238.05
其他		-572,648.69	-243,028.43
经营活动产生的现金流量净额		22,840,987.28	40,336,392.03
三、现金及现金等价物净增加情况			
现金的期末余额		45,950,098.78	57,710,252.67
减：现金的期初余额		57,710,252.67	59,814,222.76
加：现金等价物的期末余额		-	-
减：现金等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物净增加额		-11,760,153.89	-2,103,970.09

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附注释是财务报表的组成部分）

所有者权益变动表

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司

单位：元

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

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

所有者权益变动表（续）

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司

单位：元

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

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

深圳市华南装饰集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日

（除特别说明，以人民币元表述）

附注一、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

序号	股东名称	认缴资本金额	占变更后注册资本的比例

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

经营范围：

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

许可经营项目：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：

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

附注二、主要会计政策、会计估计的说明

1．会计制度：

本公司执行中华人民共和国财政部制定的《企业会计准则》和《企业会计制度》。本公司自2020年开始执行新会计准则。

2．会计年度：



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

3．记帐原则和计价基础：

本公司会计核算以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。

4．外币业务核算方法及折算方法：

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

5．现金及现金等价物的确定标准

本公司现金指企业的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6．金融工具

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

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

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

（1）债务工具

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



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

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

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

（2）权益工具

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

（3）金融负债

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

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



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

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

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

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

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

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

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

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

（5）金融工具的减值

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



预期信用损失计量损失准备。

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

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

应收票据组合 1　　商业承兑汇票

应收票据组合 2　　银行承兑汇票

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

组　合　内　容

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

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

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

组　合　内　容

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

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

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

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

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

（7）金融工具的公允价值确定

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

7. 存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、周转材料、建造合同形成的资产、合同履约成本等。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。

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

（3）存货跌价准备计提方法

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



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

8. 合同资产和合同负债

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

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

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

9. 持有待售资产

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

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

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



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

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

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

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

10. 长期股权投资：

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

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

（1）投资成本的确定

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



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

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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



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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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



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

③收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、(2)“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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



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

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

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

11. 投资性房地产

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

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

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

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

12. 固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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



本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

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

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

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

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

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

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

① 租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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



期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4）大修理费用

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

13.无形资产及其摊销：

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

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

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

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

14.研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

15.长期待摊费用摊销方法

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

16. 长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 职工薪酬

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

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



产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

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

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

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

18. 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

A、该义务是本公司承担的现时义务；

B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

C、该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

19. 收入的确认原则

（1）一般原则

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

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

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

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

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

（2）具体会计政策

①装饰施工收入

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

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

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



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

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

②装饰设计收入

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

20.政府补助

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

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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

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

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



计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

公司收到政府对公司贷款利息补助时，于收到当月冲减财务费用-利息支出。

21、递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

22.所得税

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23.执行新金融工具准则

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



称“原金融工具准则”）。

附注三、税费

主要税种及税率：

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

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

附注四、会计报表主要项目注释

1、货币资金

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

2、应收票据

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

3、应收账款

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

主要欠款单位列示：

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

4、其他应收款

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

主要欠款单位列示：

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

5、存货

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

6、合同资产

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

7、其他流动资产

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

8、长期股权投资

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

9、投资性房地产

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

10、固定资产及累计折旧

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

11、无形资产

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

12、递延所得税资产

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

13、短期借款

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

14、应付票据

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

15、应付账款

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

16、合同负债

项　　目	年初余额	年末余额
预收工程款	3,607,714.65	7,317,056.12
合　　计	3,607,714.65	7,317,056.12

17、应交税费

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

18、其他应付款

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

19、其他流动负债

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

20、股本

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

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

21、资本公积

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

22、盈余公积

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

23、未分配利润

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

24、营业收入、成本

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

25、营业外收入

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

26、营业外支出

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



证书序号 0021853

会计师事务所
执业证书

名　　称：深圳广诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：肖忠

主任会计师：

经营场所：深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470025

批准执业文号：深财会[2005]3号

批准执业日期：2005年1月10日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：深圳市财政局

2024 年 11 月 11 日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91440300770327718

营业执照

名　　称　深圳广诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙

执行事务合伙人　肖忠

成 立 日 期　2005年01月11日

主要经营场所　深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J（办公场所）

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

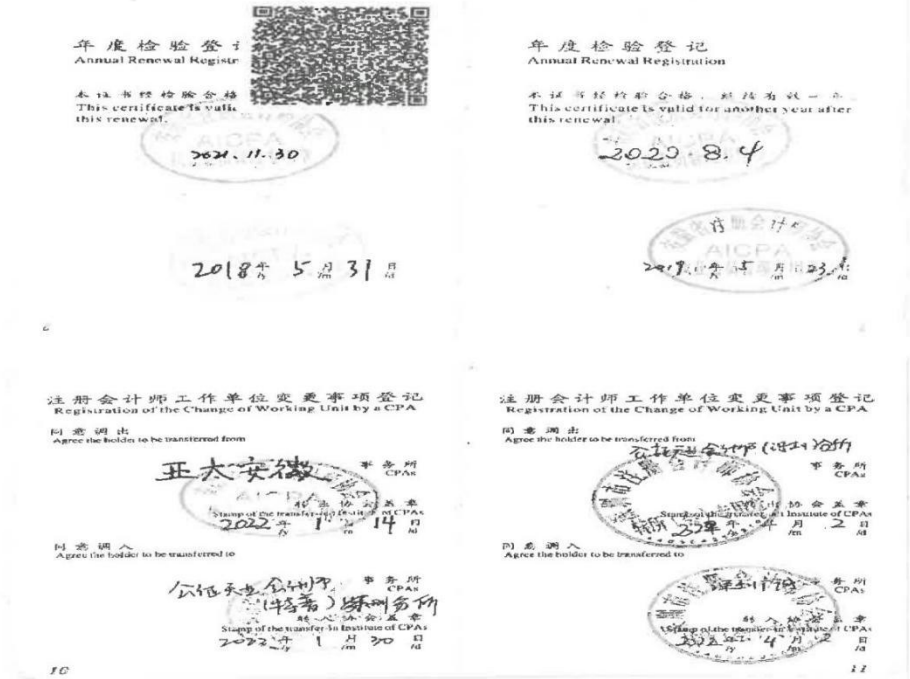
登 记 机 关

2024年10月21日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓名 Full name 翁泽鹏
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1967-10-13
工作单位 Working unit 亚太(集团)会计师事务所(特
身份证号码 Identity card No. 440503196710013212
深圳市注册会计师协会
4403072497534
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.
翁泽鹏 474700250002
证书编号：
No. of Certificate 474700250002
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会计师协会
发证日期：
Date of Issuance 2007-01-31
AICPA
2015 7 28


年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
2021.11.30
2018 5 31
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
2020.8.4
AICPA

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
亚太安徽
Stamp of the transferring Institute of CPAs
2022 1 14
同意调入
Agree the holder to be transferred to
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 1 30
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
Stamp of the transferring Institute of CPAs
2022 4 2
同意调入
Agree the holder to be transferred to
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 4 2

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓　　名 Full name 郑栩燕

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1973-08-10

工作单位 Working unit 深圳广深会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 440524730810020X



深圳广深会计师事务所（普通合伙）

4403072497534

郑栩燕 474700250963

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：No. of Certificate 474700250963

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

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

深圳市注册会计师协会 2013.07.30

2016 年 7 月 30 日

年度注册

4

5

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.

2017.07.25

年　月　日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有
This certificate is valid for another
this renewal.

郑栩燕
474700250963
深圳市注册会计师协会

6

7

6.4.2023 年

深圳市华南装饰集团股份有限公司

审 计 报 告

二〇二三年度

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

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验
报告编码：粤24Z5KFAHC6

深圳广诚会计师事务所
SHENZHEN GUANG CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
电话：0755-83221288
传真：0755-83692605
邮编：518012
深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J No.12 11J, Xinhong Garden, Longcheng Street Canter City, Longgang Area, Shenzhen

审 计 报 告

深广诚审字[2024]第151号

深圳市华南装饰集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。

如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致公司不能持续经营。

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

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

深圳广诚会计师事务所（普通合伙）

中国 • 深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2024 年 3 月 26 日

资 产 负 债 表

2023年12月31日

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

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

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

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

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

利 润 表

2023年

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

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

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

现金流量表

2023年

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

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

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

现金流量表(续)

2023年度

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

项　　目	注释	本期金额	上期金额
一、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
债务转为资本		-	
一年内到期的可转换公司债券		-	
融资租赁固定资产		-	
二、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		244,477.01	3,441,343.79
加：计提的资产减值准备		65,326,445.40	30,184,317.46
计提的信用减值准备		-65,326,045.40	(34,211,481.16)
固定资产折旧、油气资产折旧、生产性生物资产折		969,531.32	1,913,885.59
无形资产摊销		111,295.68	94,077.48
长期待摊费用摊销		26,658.33	88,126.77
使用权资产折旧		143,063.39	757,711.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		978,119.32	-2,658.25
固定资产报废损失		-	10,090.19
公允价值变动损失			
财务费用		4,668,098.03	8,421,280.68
投资损失			-850,000.00
递延所得税资产减少		40,910.47	1,434,298.27
递延所得税负债增加			
存货的减少		-31,785,861.19	-12,723,682.26
经营性应收项目的减少		208,720,966.15	136,260,694.17
经营性应付项目的增加		-143,538,238.05	-167,203,711.40
其他		-243,028.43	
经营活动产生的现金流量净额		40,336,392.03	-32,385,706.84
三、现金及现金等价物净增加情况			
现金的期末余额		57,710,252.67	59,814,222.76
减：现金的期初余额		59,814,222.76	143,263,618.40
加：现金等价物的期末余额		-	-
减：现金等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物净增加额		-2,103,970.09	-83,449,395.64

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附注释是财务报表的组成部分）

所有者权益变动表

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

项目	2022年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	170,000,000.00				167,292,059.37		-152,987.10		25,057,624.79	225,518,623.04	587,715,320.10
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年年初余额	170,000,000.00	-	-	-	167,292,059.37	-	-152,987.10	-	25,057,624.79	225,518,623.04	587,715,320.10
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	-	-	152,987.10	-	344,134.38	3,097,209.41	3,594,330.89
（一）综合收益总额							152,987.10			3,441,343.79	3,594,330.89
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股											-
2、其他权益工具持有者投入资本											-
3、股份支付计入股东权益的金额											-
4、其他					-						-
（三）利润分配									344,134.38	-344,134.38	-
1．提取盈余公积									344,134.38	-344,134.38	-
2．对所有者（或股东）的分配											-
3．其他											-
（四）所有者权益内部结转											-
1．资本公积转增资本（股本）											-
2．盈余公积转增资本（股本）											-
3．盈余公积弥补亏损											-
4．其他											-
四、本年年末余额	170,000,000.00	-	-	-	167,292,059.37	-	-	-	25,401,759.17	228,615,832.45	591,309,650.99

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

所有者权益变动表（续）

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司　　单位：元

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

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

深圳市华南装饰集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年 1 月 1 日—2023 年 12 月 31 日

（除特别说明，以人民币元表述）

附注一、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2018 年 11 月，公司各股东持有公司股份及持股比例如下表：

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

经营范围：

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

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

许可经营项目：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：

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

附注二、主要会计政策、会计估计的说明

1. 会计制度：

本公司执行中华人民共和国财政部制定的《企业会计准则》和《企业会计制度》。本公司自 2020 年开始执行新会计准则。

2. 会计年度：

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

3. 记帐原则和计价基础：

本公司会计核算以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。

4. 外币业务核算方法及折算方法：

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

5. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金指企业的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6. 金融工具

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

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

于其分类。

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

（1）债务工具

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

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

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

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

（2）权益工具

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

（3）金融负债

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

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

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

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

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

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

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

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

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

（5）金融工具的减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

应收票据组合1　　商业承兑汇票

应收票据组合2　　银行承兑汇票

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

组　合　内　容

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

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

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

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

组　合　内　容

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

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

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

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

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

（7）金融工具的公允价值确定

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

7.存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、周转材料、建造合同形成的资产、合同履约成本等。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。

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

（3）存货跌价准备计提方法

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

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

8. 合同资产和合同负债

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

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

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

9. 持有待售资产

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

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

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

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

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

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

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

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

10. 长期股权投资：

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

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

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

（1）投资成本的确定

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

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

收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

③收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、(2)“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

11. 投资性房地产

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

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

其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

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

12.固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

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

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

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

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

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

① 租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

（4）大修理费用

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

13.无形资产及其摊销：

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

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

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

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

14.研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

15.长期待摊费用摊销方法

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

16.长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17．职工薪酬

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

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

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

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

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

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

18．预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

A、该义务是本公司承担的现时义务；

B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

C、该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

19.收入的确认原则

（1）一般原则

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

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

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

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

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

户取得相关商品控制权时点确认收入。

（2）具体会计政策

①装饰施工收入

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

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

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

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

②装饰设计收入

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

20.政府补助

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

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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

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

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

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

公司收到政府对公司贷款利息补助时，于收到当月冲减财务费用-利息支出。

21、递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

22.所得税

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

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

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

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

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

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

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

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

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

能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

23.执行新金融工具准则

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

附注三、税费

主要税种及税率：

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

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

附注四、会计报表主要项目注释

1、货币资金

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

2、应收票据

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

3、应收账款

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

主要欠款单位列示：

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

4、预付账款

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

5、其他应收款

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

主要欠款单位列示：

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

6、存货

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

7、合同资产

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

8、其他流动资产

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

9、长期股权投资

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

10、投资性房地产

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

11、固定资产及累计折旧

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

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

12、无形资产

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

13、长期待摊费用

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

14、递延所得税资产

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

15、短期借款

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

16、应付票据

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

17、应付账款

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

18、合同负债

项　　目	年初余额	年末余额
预收工程款	6,719,805.93	3,607,714.65
合　　计	6,719,805.93	3,607,714.65

19、应交税费

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

20、其他应付款

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

21、其他流动负债

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

22、股本

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

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

23、资本公积

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

24、盈余公积

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

25、未分配利润

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

26、营业收入、成本

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

27、其他收益

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

28、投资收益

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

29、营业外收入

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

30、营业外支出

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



会计师事务所
执业证书

名　　称：深圳广诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：薛海霞

主任会计师：

经营场所：深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470025

批准执业文号：深财会[2005]3号

批准执业日期：2005年01月10日

证书序号：0005947

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：深圳市财政委员会

二〇一八年七月　日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码
91440300770327771 8

营业执照

名　　称　深圳广诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙

执行事务合伙人　薛海霞

成 立 日 期　2005年01月11日

主要经营场所　深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J（办公场所）

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局龙岗分局

2023年03月13日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制