

标段编号：2312-440310-04-01-673079004001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：安峽雅居项目设计装修EPC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09月23日

第一章 投标人已完成类似项目的业绩

近 5 年（自招标公告截止之日起倒推）投标人已完成的最具代表性的装修工程类似业绩表

序号	项目名称	项目所在地	开竣工日期	合同金额 (万元)	在建或 已完工	备注
1	凯达尔枢纽国际广场 精装修工程	广州市增 城区	2019.8.15- 2022.1.20	35410	已完工	/
2	华海金湾公馆 A104-0135 宗地(B地 块)F 栋住宅、G 栋住 宅精装修工程	深圳市宝 安区	2019.8.1- 2022.6.11	26948	已完工	/
3	昆明中玉酒店装修改 造项目设计-采购-施 工总承包 EPC	昆明市	2019.8.24- 2025.4.11	14329	已完工	/
4	安居高新花园塔楼装 饰装修工程 I 标段 (01 地块)	深圳市南 山区	2022.09.10- 2023.04.08	11861	已完工	优秀供应商
5	成都东大街 D10 天府 项目住宅三标段批量 精装修工程	成都市锦 江区	2020.12.10- 2022.5.23	10741	已完工	/
6	深圳市长圳公共住房 及其附属工程总承包 EPC 项目精装修工程	深圳市光 明新区	2020.10.30- 2022.9.10	10121	已完工	中国建筑工程 装饰奖
7	华海金湾公馆 A1040135 宗地 B 地块 DE 栋住宅部分精装修 工程	深圳市宝 安区	2020.4.1- 2022.6.11	10678	已完工	/
8	峰境誉府 (A520-0175)项目批 量装修工程(标段一)	深圳市	2023.5.26 2024.9.29	7784	已完工	/
9	绍兴凤林西路以南 1 号地块项目大区精装 修工程	绍兴市	2021.12.31 2022.11.30	7550	已完工	/
10	深业山水东城花园项 目户内及公区精装修 工程(三标段-3 栋一 单元、3 栋二单元)	深圳市	2022.10.18 2023.11.6	5934	已完工	/

第一节 凯达尔枢纽国际广场精装修工程

华南装饰
合同类型: 施工合同
合同编号: 2019069

合同编号: KDE-GTZ-2019011

凯达尔枢纽国际广场 精装修工程

合 同 书

业 主: 广州凯达尔投资有限公司

分 包 商: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

签约时间: 2019.5.5

法

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要求，乙方考核评估结果不达标的，若施工进度、施工质量、装修效果等因素达不到业主要求，乙方考核评估结果不达标的，甲方有权解除合同。

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

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

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

E. 精装修中的软装不在本次招标范围内。

(3) 东塔万豪酒店区域精装修

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

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

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

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

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

E.精装修中的软装不在本次招标范围内。

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

1.4 承包方式及计价方式：

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

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

1.4.1 各清单子目下挂的安装费用按定额计价后加浮动率调价；具体如下：

（1）安装费用：

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

1.6 工程质量:

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

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

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

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

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

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

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

1.7 合同价款:

本工程共分三个标段,分别为:

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

文件)

第二标段：公寓精装修（具体范围按业主指定文件）

第三标段：万豪酒店及酒店样板房精装修（具体范围按业主指定文件）

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

其中：

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

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

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

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

本合同暂定价款包含所有税金。实际结算价款按双方确定的实际工程量进行计算。

三个标段各自单独竣工验收和结算，进度款支付和结算审计各自进行互相不影响。

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具备条件：现场施工所需的水、电接口、场地的畅通，但施工所需水电所产生的费用由乙方承担。

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

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

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

2.10 甲方有权对乙方所采购的材料进行随时抽检。

方委

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。

划完

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。

壹拾

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。

支付

进行

上不

准，

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。

定标

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。

工三

第十条：合同生效及其它

逾期

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。

时间

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。

甲方

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。

又要

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。

全部

(以下无正文)

0 日

决结

应

罚

方支

料、

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：

联系电话：



职务：

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：

联系电话：0755-88395603

职务：

传真：

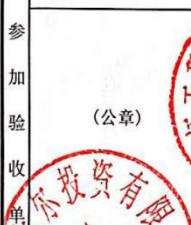
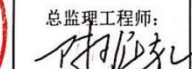
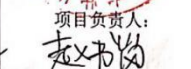
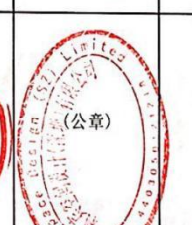


深圳市华南装饰集团股份有限公司
79170155200017117
上海浦东发展银行深圳分行

本公司拒收现金工程款
必须汇入乙方合同帐号

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD-E1-913 0 0 1

工程名称	凯达尔枢纽国际广场精装修工程	结构类型	框剪结构	层数/建筑面积	/
施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司	技术负责人	岳献武	开工日期	2019年8月15日
项目负责人	赵书岗	项目技术负责人	田欢	竣工日期	2022年1月20日
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论
1	分部工程	共 3 分部, 经审查符合标准及设计要求 3 分部			合格
2	质量控制资料核查	共 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, 工程质量符合国家标准有关法律、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) 单位(项目)负责人:  2022年1月20日	 (公章) 总监理工程师:  2022年1月20日	 (公章) 项目负责人:  2022年1月20日	 (公章) 项目负责人:  2022年1月20日	(公章) 项目负责人: 年 月 日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。



扫描全能王 创建

第二节 华海金湾公馆 A104-0135 宗地(B 地块)F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程

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

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

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

发包单位: 深圳市宝安东海实业有限公司

承包单位: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

日 期:

甲方(以下称甲方): 深圳市宝安东海实业有限公司

乙方(以下称乙方): 深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

一、工程概况及承包范围、承包方式等约定

- 1、工程名称: 华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程
- 2、工程地点: 深圳市宝安碧海片区兴业路与共乐路的东西两侧。
- 3、承包方式: 包人工、包材料(部分材料甲供)、包机械、包质量、包安全、包工期、包竣工验收合格(按现行的装修工程验收标准)、包质保期内的维护保修。
- 4、承包范围及工作内容

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

5、合同价款的确定

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

(2) 确定本合同工程价款的计价原则:

- 1、本合同总价为暂定总价,结算时工程量按实计算,价格根据“深圳市建筑、装饰、安装工程消耗量标准~2003、市政工程综合价格~2002、园林装修定额~2000”、施工期间《深圳建设工程价格信息》及市场价计价,并按政府规定的“费率”的标准计价后下浮10%(主材不下浮)进行结算。
- 2、依照本合同约定的计价原则所确定的固定综合单价中,已包含了工程项目招标范围内所有工程所需的全部费用。如人工费、材料费、施工机械使用费、质检费、安装费、缺陷修复费、设计变更风险费、管理费、利润等,以及招标文件要求的所有风险、责任和义务。
- 3、本合同约定的固定综合单价已经充分考虑了工程的施工工序、工艺、施工措施与方案、技术要求标准、现场条件及技术难度与其他条件等,不再因其因素改变而进行单价调整。
- 4、特别规定:
 - ①、主要材料设备包括但不限于瓷砖、部分石材、木地板、衣柜、鞋柜、厨具、洁具、厨电、灯具等由甲方定品牌、型号及价格,由乙方购买。
 - ②、人工工日单价: 350 元/工日;
 - ③、材保费: 材料按 2%计取,设备按 1.5%计取;
 - ④、总包管理服务费: 按 3.5%计取;
 - ⑤、安全文明施工措施费: 按 0.5%计取;
 - ⑥、因甲方不提供办公及住宿场地,协商约定办公及住宿费按总造价的 2%计取;
 - ⑦、赶工费按总造价的 4.5%计取;
 - ⑧、失业保险费按 2.36%计取、养老保险费按 0.49%计取、工伤保险费按 0.34%计取、医疗保险费按 0.24%

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

装修工程工程量计量办法:

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

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

6、工期进度安排

(1) 开工日期: 以开工令或开工报告中批准的日期为准;

(2) 竣工日期:

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

其中: 施工完工工期: 自开工之日起至完工日期为 500 个日历天;

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

(4) 甲、乙双方在确定竣工日期及各项控制工期时, 已充分考虑:

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

■设计变更对工期的影响;

■劳务市场变化的影响;

(5)、工期相关说明事项:

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

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

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

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

二、甲方工作

1、负责办理工程报建手续, 领取施工许可证, 为正式开工提供条件。

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

本页为签署页,无正文

甲方(签章):

法定代表人:

委托代理人:

签约时间:

乙方(签章):

法定代表人:

委托代理人:

本公司工程款
必须汇入乙方合同帐号

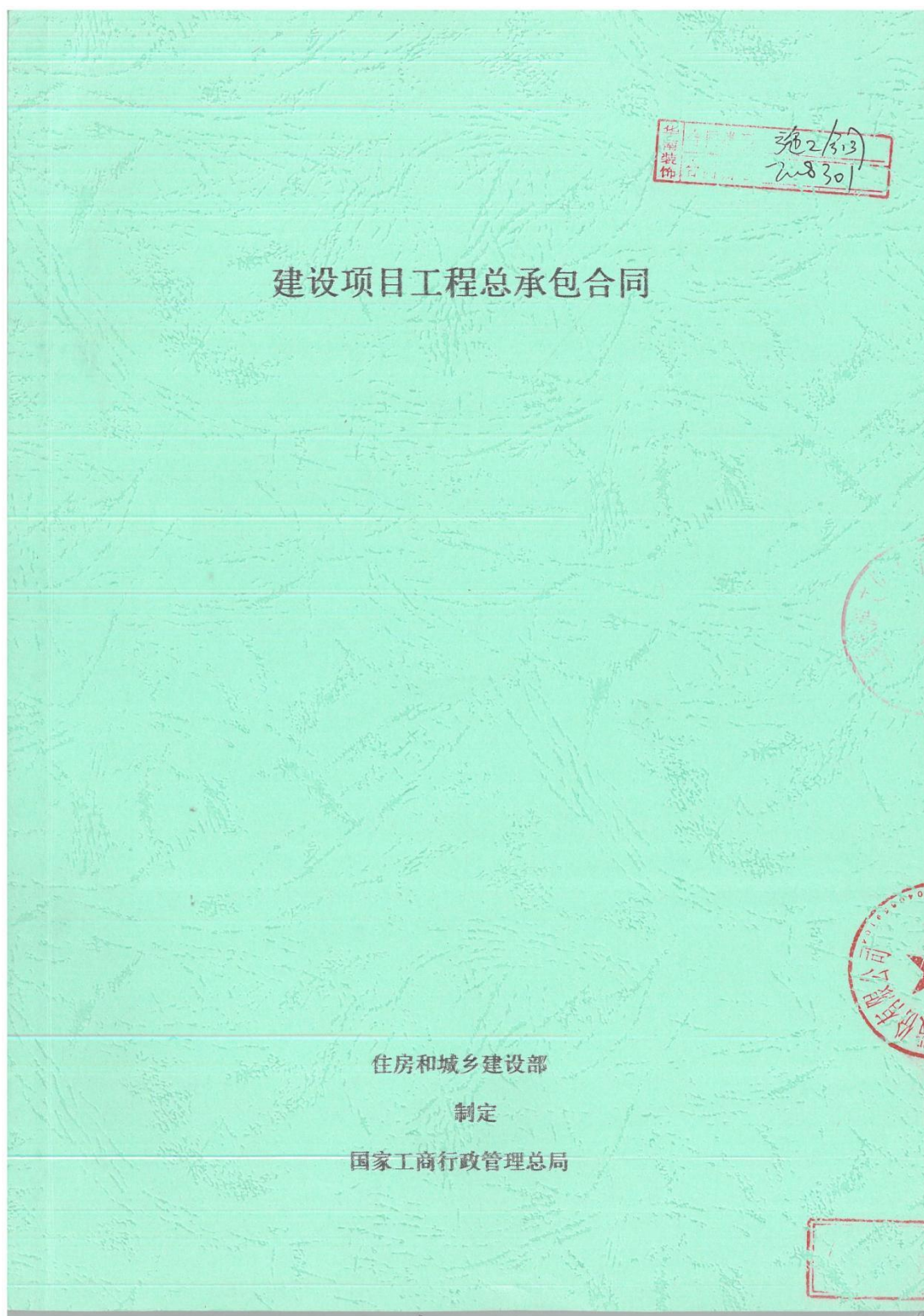
单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程		结构类型	框剪	层数/ 建筑面积	地下 2 层, 地上 31 层
总户数	395 套	栋号	F、G 栋	施工面积	35914 平方米	
施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司		技术负责人	岳献武	开工日期	2019 年 08 月 01 日
项目负责人	陈明朗		项目技术负责人	江宏	竣工日期	2022 年 06 月 11 日
序号	项 目	验 收 记 录				验 收 结 论
1	分部工程	共 3 分部, 经审查符合标准及设计要求 3 分部。				合格
2	质量控制资料核查	共 8 项, 经审查符合要求 8 项, 经核定符合规范要求 8 项				合格
3	安全和主要使用功能 核查及抽查结果	共核查 9 项, 符合要求 9 项, 共抽查 4 项, 符合要求 4 项, 经返工处理符合要求的 0 项				合格
4	观感质量验收	共抽查 6 项, 达到“好”和“一般”的 6 项, 经返修处理符合要求的 0 项。				合格
综合验收结论		工程质量合格, 验收合格, 同意验收。				
参 加 验 收 单 位	建设单位		施工单位			
	 (公章) 单位(项目)负责人: _____ 年 月 日		 (公章) 项目负责人: _____ 年 月 日			



扫描全能王 创建

第三节 昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包 (EPC)



第一部分合同协议书

发包人（全称）：玉溪旅游文化体育投资有限责任公司

承包人（全称）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

一、工程概况

工程名称：昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）

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

工程所在省市详细地址：昆明市官渡区关上街道办事处国贸路 379 号。

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

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

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

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

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

二、工程主要生产技术（或建筑设计方案）来源

由承包人负责完成设计方案。

三、主要日期

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

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

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

四、工程质量标准

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

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

五、合同价格和付款货币

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

2、过程暂定价:

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

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

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

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

3、最终合同结算价:

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

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

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

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

(4) 安全文明施工费、规费、税金不参与优惠下浮。

六、定义与解释

本协议书有关词语的含义与通用条款中赋予的定义与解释相同。

七、合同生效

本合同在以下条件全部满足之后生效:

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

发包人: 玉溪旅游文化体育投资有限责任公司
(公章或合同专用章)

法定代表人或其授权代表:
(签字)

经办人: _____

工商注册住所: 玉溪市红塔区东风南路2号

企业组织机构代码: 91530400MA6KNQE01R

邮政编码: 653100

电 话: 0877-2056187

传 真: 0877-2056187

承包人: 深圳市华南装饰集团股份有限公司
(公章或合同专用章)

法定代表人或其授权代表:
(签字)

经办人: _____

工商注册住所: 深圳市福田区彩田北路与梅林八路

交汇处华南工贸公司办公楼三楼

企业组织机构代码: 91440300192244711M

邮政编码: 518049

电 话: 0755-82915688

传 真: 0755-82914500

3
本公司拒收现金工程款
必须汇入乙方合同账号

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

甲方：玉溪旅游文化体育投资有限责任公司

乙方：深圳市华南装饰集团股份有限公司

丙方：云南昆明中玉酒店有限公司

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

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

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

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

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

五、本协议书生效之日起，丙方所受让的合同中的权利和义务即时产生，具



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

六、本协议自甲乙丙三方签字盖章之日即发生法律效力。

七、本协议一式陆份，甲、乙、丙三方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方（发包人）：（盖章）玉溪旅游文化体育投资有限责任公司

法定代表人（签字）：

地 址：玉溪市红塔区东风南路2号

电 话：0877—2056187

企业组织机构代码：91530400MA6KNQE01R

乙方（承包人）：（盖章）深圳市华南装饰集团股份有限公司

法定代表人（签字）：

地 址：深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

电 话：0755-82915688

企业组织机构代码：91440300192244711M

丙方（第三方）：（盖章）云南昆明中玉酒店有限公司

法定代表人（签字）：

地 址：昆明市官渡区关上街道办事处国贸路379号

电 话：0871-67155188

企业组织机构代码：91530000622602700U

合同签订时间：2019 年 5 月 30 日 合同签订地点：玉溪市红塔区

已审

竣工验收合格证明书

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

备注：本表一式五份，施工、建设、监理、监督机构、备案机构各一份

第四节 安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段 (01 地块)

SFD-2015-06

工程编号: _____

合同编号: NS-G-2022-GXGY-024

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段 (01 地块)

工程地点: 深圳市南山区粤海街道白石路以北, 科技南路以东, 科技八路以西

发 包 人: 深圳市南山人才安居有限公司

承 包 人: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

法务部已审

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市南山人才安居有限公司

承包人(全称): 深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段 (01 地块)

工程地点: 深圳市南山区粤海街道白石路以北,科技南路以东,科技八路以西

核准(备案)证编号: 深南山发改备案【2021】0058 号

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

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

二、工程承包范围

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

1. 施工范围: 包含但不限于:

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

2) 精保洁(达到入住条件),产生的费用由中标人承担,含在投标报价中。

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

☒其它：固定家具

4. 其他工程

∕

三、合同工期

计划开工日期：2022 年 09 月 10 日；

计划竣工日期：2023 年 04 月 08 日；

合同工期总日历天数 210 天。

招标工期总日历天数∕天。

定额工期总日历天数∕天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为∕%（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

四、质量标准

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

五、签约合同价

含增值税合同价人民币（大写） 壹亿壹仟捌佰陆拾壹万壹仟贰佰壹拾陆元捌角伍分（¥ 118611216.85 元），其中不含增值税合同价 108817630.14 元，增值税税率 9%。若深圳市建设工程造价管理站发布的规费和增值税综合应纳税费率发生了变化，从新的费率执行之日开始，未完成的产值按新的费率计算，含增值税合同价和不含增值税合同价也随之变化。

其中：

（1）安全文明施工费：

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

（2）暂列金额：

人民币（大写） 陆佰贰拾柒万元整（¥ 6270000.00 元）。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：深圳市华南装饰集团股份有限公司农民工工资

工人工资款支付专用账户开户银行：兴业银行股份有限公司深圳华富支行

工人工资款支付专用账户号：337160100100214749

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

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

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

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

背离的协议。

十、合同订立与生效

本合同订立时间：____年____月____日；

订立地点：_____

发包人和承包人约定本合同自_____后成立。

本合同一式12份，均具有同等法律效力，发包人执8份，承包人执4份。

发包人：(公章)

承包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

(签字)

统一社会信用代码：

统一社会信用代码：

91440300MA5EFAKF85

91440300192244711M

地址：深圳市南山区粤海街道深圳湾科技生态园10栋B座28楼

地址：深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

邮政编码：518000

邮政编码：518049

法定代表人：张东

法定代表人：叶强

委托代理人：

委托代理人：

电话：0755-86628389

电话：0755-82915688

传真：

传真：

电子信箱：

电子信箱：hndd@huananchina.com

开户银行：中国工商银行股份有限公司

开户银行：

深圳南山支行

账号：4000020309200597310

账号：

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段（01 地块）

验收日期：2023 年 11 月 2 日

建设单位（盖章）：深圳市南山人才安居有限公司



* GD - E1 - 914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段（01地块）				
工程地点	深圳市南山区粤海街道白石路以北，科技南路以东，科技八路以西	建筑面积	185531.01 m2	工程造价	11861.12 1685万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：	61层	
	框架剪力墙		地下：	3层	
施工许可证号	2018-440300-70-03-50214306	监理许可证号	/		
开工日期	2022年 10 月 1 日	验收日期	2023 年 11 月 2 日		
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2022188		
建设单位	深圳市南山人才安居有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	深圳市华南装饰集团股份有限公司				
监理单位	建艺国际工程管理集团有限公司				
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

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

2. 专业组

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

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

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



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

会议签到表				
工程名称	安居高新花园塔楼装饰装修工程I标段(01地块)			
会议主题	安居高新花园项目竣工验收			
会议地点	项目部一楼会议室			
会议时间	2023年11月2日			
序号	姓名	单位/部门	职务	联系电话
1				
2	刘博	南山质控站	土建	26688649
3	刘博	南山质控站	电	26688649
4	刘博	南山质控站	水	26686303
5	刘博	工勘	勘察	15820400450
6	刘博	南山质控站	设计	13620432080
7	刘博	南山质控站	设计	13715865410
8	刘博	南山质控站	设计	13670199230
9	刘博	南山质控站	工程师	18848972352
10	刘博	南山质控站	总包	1382418615
11	刘博	南山质控站	总包	17872500860
12	刘博	南山质控站	项目经理	1581846613
13	刘博	南山质控站	总包	18772316362
14	刘博	南山质控站	设计	16620861377
15	刘博	南山质控站	项目经理	13926591825
16	刘博	南山质控站	设计	15999653261
17	刘博	南山质控站	EPC	13612202024
18	刘博	南山质控站	设计师	13725587320
19	刘博	南山质控站	设计师	170407027
20	刘博	南山质控站	项目经理	13662658842
21	刘博	南山质控站	生产	13710122043
22	刘博	南山质控站	土建	15914141439
	1887	南山质控站	总包	18318671101

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

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

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名: 于克华
注册号: 4401870-053
有效期: 至 2024 年 12 月



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 2 日	2024 年 11 月 2 日	2024 年 11 月 2 日	2023 年 11 月 2 日	年 月 日



* GD-E1-914/6 *

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

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

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

第五节 成都东大街 D10 天府项目住宅三标段批量精装修工程

分包合同（2020 年版）

成都东大街 D10 天府项目住宅三标段 批量精装修工程 施工合同

合同编号： CDZY.DDJXM.DDJZZ-JA-2021-01-0220

发包人（甲方）： 成都新希望置业有限公司

承包人（乙方）： 深圳市华南装饰集团股份有限公司

签约地点： 成都市锦江区新希望中鼎国际

第二部分 协议书

第 21 条 工程概况

- 21.1 工程名称：【东大街D10天府项目住宅三标段批量精装修工程】。
- 21.2 工程地点：【本项目位于成都市锦江区东大街锦东路段】。
- 21.3 工程内容：【成都东大街D10天府项目住宅三标段批量精装修工程，具体以【甲方下发的施工图、设计变更、签证、甲方指令】为准。
- 21.4 其他约定：【/】。

第 22 条 承包方式与承包范围

- 22.1 承包方式：乙方在承包范围内以【包设计（深化设计）、包专家会审、包工包料、包机械、包水电、包工期、包质量、包施工措施、包安全施工、包文明施工、包运输、包验收合格、包市场行政等各类风险、包各类协调工作、包培训、包税费（不含增值税）、包各项措施费用】的形式承包本工程。
- 22.2 承包范围：【成都东大街D10天府项目住宅三标段（2#楼1F~46F户内及公区批量精装修）批量精装修工程精装图纸中的全部精装工程】，具体施工范围以【甲方下发的施工图纸、设计变更任务通知单、现场签证任务通知单、设计任务书、附件《精装修工程管理要求》、甲方指令等】为准。
- 22.3 合同文件所明确规定与为实现合同目的所合理包含的一切工程内容与项目，及甲方指令乙方完成的零星、辅助工程均属于乙方承包范围。甲方有权根据其需要单方对乙方的工程承包范围作出调整，乙方无异议。
- 22.4 其他约定：【乙方的承包范围还包括本合同没有明确说明但在施工图中所涵盖和为实现合同目的所应包含的工作内容、包括本工程承包范围内的设计变更增加工程以及其它甲方指令另行增加工程。本工程含两次保洁，分别是开放日及集中交付前精保洁，开放日保洁和集中交付前粗保洁由乙方实施。本工程竣工后须进行1次除甲醛治理及1次空气检测（出具空气检测报告），治理后空气检测须达到国家规范要求。】。

第 23 条 工期

- 23.1 本工程所有工期均指日历天，包括但不限于法定假期、休息日，及暴风雨、雾、高温、低温天气等所对应的日期。乙方须在总工期内完成合同约定的所有工作与所有人员、设备离场等工作。

23.2 本精装总包工程总工期共计【270】日历天, 暂定开工日期: 【2020】年【12】月【10】日, 最终执行的开工日期以甲方签发的进场通知确认的进场日期为准。竣工期限按开工日期与总工期相应推算得出。

23.3 进度节点控制工期:

竣工验收后二次改造时间: 总工期【90】日历天, 暂定计划进场日期2021年9月10日; 计划竣工日期2021年12月10日。具体进场日期以工程部书面通知为准。集中交付时间为2022年6月20日。

23.4 施工组织设计和施工计划

23.4.1 施工组织设计提交时间: 【正式进场 7 日内】。

23.4.2 施工进度计划提交时间: 【正式进场 7 日内】。

23.5 其他约定: 【/】。

第 24 条 合同价款

24.1 本工程采用下列第【1】种计价方式:

(1) 本工程含税含配合费总价为人民币【107413952.72】元(大写: 人民币【壹亿零柒佰肆拾壹万叁仟玖佰伍拾贰元柒角贰分】), 不含税总价: ¥【98544910.75】元, 税金: ¥【8869041.97】元, 增值税税率为【9%】, 其中:

①、施工图范围内含税总价为【67240311.65】元, 施工图范围内不含税包干总价为: ¥【61688359.31】元, 税金为: ¥【5551952.34】元;

②、本合同暂定材料款含税金额为: ¥【37276386.32】元, 不含税金额: ¥【34198519.56】元, 税金: ¥【3077866.76】元;

③、本合同扣减暂定材料款配合费为人民币【1473365.51】元(含税);

④、本合同暂定配合奖励费: ¥【4370620.26】元(含税, 增值税率为 9%)。

本合同总价所涵盖的施工范围为【甲方下发的最终实施版施工图所包含的全部工程内容】。

(2) 不含税综合单价包干: 本工程暂定含税总价为人民币【/】元(大写: 人民币【/】), 其中暂定配合奖励费【/】元, 不含税综合包干单价详见附件工程量清单。本合同约定工程量为暂定, 甲方有权进行调整, 结算按实际完成且验收合格的工程量计算。

本工程【含税总价】(亦称“合同总价”)含所有税费(包括但不限于增值税、印花税、所得税等其他各项税款及附加税金或费用)。增值税税率为【9%】, 若实际缴纳税率高于约定税率的, 按照约定税率执行; 若实际缴纳税率低于约定税率的, 则按实际缴纳税率执行。

- 附件 1: 工程量清单
- 附件 1-1: 年度交付前零星整改工程价格清单表
- 附件 2: 工程主要施工机械设备表
- 附件 3: 乙方项目管理层名录与资格
- 附件 4: 精装修工程管理要求
- 附件 5: 工程质量与技术要求
- 附件 6: 工程管理制度
- 附件 7: 设计变更及现场签证协议
- 附件 8: 工程质量保修书
- 附件 9: 阳光合作协议
- 附件 10: 招标答疑、商务洽商记录
- 附件 11: 甲供类甲指乙供类材料（设备）供货（安装）周期一览表

成都新希望置业有限公司
 包人（盖章）：成都新
 开户行：成都新希望置业有限公司
 账号：11580872000000000000
 法定代表人或授权代表

限公司

法定代表人或授权代表 (签字)

签订日期: 2020 年 12 月 10 日



深圳市华南装饰工程有限公司
443899991010000806309
交通银行深圳龙新支行

本公司拒收现金工程款
必须汇入乙方合同账号

JS-004



四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程

竣工验收报告

工程名称: 住宅、开闭所及配套设施(A宗地)1-13
号楼及相应地下室(含内部装饰装修)

建设单位: 成都市武侯区也乐房地产开发有限公司

四川省建设厅制



扫描全能王 创建

工程概况	工程名称	住宅、开闭所及配套设施(A宗地)1-13号楼及相应地下室(含内部装饰装修)		工程地址	成都武侯区金花桥街道陆坝村6组
	建筑面积	73464.94m ²		结构类型	框架剪力墙
	层数	地下1层,地上14层		总高	43.8m
	电梯	30台		自动扶梯	/
	开工日期	2020年6月19日		竣工验收日期	2022年 月 日
	建设单位	成都市武侯区也乐房地产开发有限公司		监理单位	四川新永一集团有限公司
	勘察单位	中冶成都勘察研究总院有限公司		基础检测单位	四川省建业检测检测股份有限公司
	设计单位	成都美厦建筑设计有限公司 成都锐度设计顾问有限公司		图纸审查机构	四川宏德慧成建筑工程设计咨询有限公司
	施工单位	中国铁建大桥工程局集团有限公司		质量监督机构	成都市武侯区建筑安全和工程质量监督站
验收组组长情况	单位	姓名	职称(职务)		备注
	建设单位	苏小华	项目负责人		
	监理单位	刘勇	总监理工程师		
		陈云波	土建监理工程师		
		胡德良	专业监理工程师		
		曾敏	监理工程师		
	施工单位	李勇	项目负责人		
		李洪森	项目技术负责人		
		周兴权	质量安全员		
		张圣杰	试验员		



扫描全能王 创建

竣工 验收 内容	工程设计及合同要求的工程内容, 土建、装饰、水电安装、消防系统 & 室内环境检测等所有工程内容。
竣工 验收 组织 形式 和 验收 程序	由建设单位项目负责人组织施工(包含分包单位)、设计、监理、地堪等单位项目负责人进行单位工程验收, 分成土建、安装两个验收小组, 先进行工程资料审核, 然后对工程实体进行检查, 最后对工程质量进行讨论形成验收结论。整个验收过程由监理单位 ^{监督} 各部门 ^{参与} 。
竣 工 验 收 条 件 及 检 查 情 况	1、设计文件和合同约定内容的完成情况: 已完成设计文件及合同约定全部内容。
	2、工程技术档案、施工管理资料、质量保证资料的检查情况: 档案齐全资料完整, 检查合格
	3、勘察、设计、施工、监理等单位分别签署的质量文件的检查情况: 有各单位分别签署质量合格文件
	4、规划、公安消防、技术监督、环保等有关部门专项验收情况: 有关部门专项验收合格
	5、室内环境检测情况: 满足检测标准专项检测合格
	6、工程建设过程中发现的质量问题的整改情况: 工程建造过程中发现的质量问题, 已整改完毕
	7、工程质量保修书的签署情况: 已签署工程质量保修书



扫描全能王 创建

1. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$



 验收合格 建设单位:  2022年5月23日 项目负责人: _____	
验收合格 勘察单位:  (公章) 2022年5月23日 勘察负责人: _____	
验收合格 装修设计单位: (公章) _____ 装修设计负责人: _____ 年 月 日	验收合格 设计单位: (公章) _____ 设计负责人: _____ 2022年5月23日
验收合格 注册建造师(项目经理): 韩君	验收合格 企业技术负责人: 宋佳俊 施工单位:  (公章) 2022年5月23日
验收合格 监理单位: (公章) _____ 总监理工程师: _____ 2022年5月23日	
附单位工程质量综合验收文件: 1、 勘察单位对工程勘察文件的质量检查报告; 2、 设计单位对工程设计文件的质量检查报告; 3、 施工单位对工程施工质量的检查报告, 包括: 单位工程、分部工程质量自评记录, 工程竣工资料目录自查表, 建筑材料、建筑构配件、商品混凝土、设备的出厂合格证和进场试验报告的汇总表, 涉及工程结构安全的试块、试件以及有关材料的试(检)验报告汇总表和强度合格评定表, 室内环境检测报告, 工程开、竣工报告; 4、 监理单位对工程质量的评估报告; 5、 地基与基础、主体结构分部工程以及单位工程质量验收报告; 6、 工程有关质量检测 and 功能性试验资料; 7、 建设行政主管部门、质量监督机构责令整改问题的整改结果; 8、 验收人员签署的竣工验收原始文件; 9、 竣工验收遗留问题的处理结果; 10、 施工单位签署的工程质量保修书; 11、 法律、法规规定必须提供的其它文件。	



扫描全能王 创建

第六节 深圳市长圳公共住房及其附属工程总承包 EPC 项目精装修工程

中建科技集团有限公司	合同类型: 施工合同 合同编号: 2020211 专业分包合同
------------	---------------------------------------

合同编号: CCSTC-SZ-CZXM-FBHT-ZY-2020-019

深圳市长圳公共住房及其附属工程项目 精装修工程专业分包合同

工程名称: 深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程

承 包 人: 中建科技集团有限公司深圳分公司

分 包 人: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

签约地点: 深圳市坪山区

签约日期: 2020 年 月 日

第一部分 合同协议书

承包人：中建科技集团有限公司深圳分公司

分包人：深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

1 分包工程概况

1.1 工程名称：深圳市长圳公共住房及其附属工程

1.2 工程地点：深圳市光明新区光侨路与科裕交汇处东北侧

1.3 工程范围：

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

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

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

1.4 工程内容：

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

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



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

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

分包人还应包括下列工作：

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

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

（3）工程竣工时提交所有的工程竣工文件给对应的施工总承包单位；

（4）对其他相关专业分包的工作进行检查、督导和成品及半成品进行保护；

（5）分包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的以上未列举的工作；

（6）与承包人其他专业分包施工的配合工作。

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

2 合同价款

2.1 采用以下第 2.1.2 种方式分包；

2.1.1 固定总价。

2.1.2 工程量清单固定综合单价形式。

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

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

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

甲指乙供材料损耗率内容包括：场内转运及施工损耗等一切损耗费用；

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

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

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

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

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

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

3 工期

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

竣工日期：2021年12月27日。

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

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

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

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

4 工程质量标准

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

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

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

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

4.5 安全目标：获得广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地。

5 材料及设备供应

1、材料设备必须满足招标的品牌要求：

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

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

分包人对甲指乙供材料质量负责，材料进场由分包人进行验收确认。

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

置,由分包人验收并接收,自货物接收以后所有的责任均由分包人负责。

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

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

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

2、甲指乙供材料合同模式:

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

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

9 合同的生效

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

- 9.1.2 本合同一式捌份,承包人执陆份,分包人执贰份。

- 9.1.3 合同订立时间: 2020 年 月 日

- 9.1.4 合同订立地点: 深圳市坪山区

(此页无正文)

承包人：(公章) 中建科技集团有限公司深圳分公司

住所：深圳市坪山区坪山街道六联社区坪山大道 2007 号创新广场 B1902

企业负责人：张仲华

委托代理人：

电话：0755-22228987

传真：0755-22228987

开户银行：中国建设银行深圳振华支行

账号：4425010000320000 1714

邮政编码：518000

分包人：(公章) 深圳市华南装饰集团股份有限公司

住所：深圳市福田区彩田北路与梅林一路华南楼三楼

法定代表人：叶强

委托代理人：钟志超

电话：0755-82915688

传真：0755-82914500

开户银行：交通银行股份有限公司深圳龙新支行

账号：4438 9999 1010 0068 06809

邮政编码：518000

深圳市华南装饰集团股份有限公司
44389999101000320000
交通银行深圳龙新支行

本公司在收到工程款
必须汇入乙方指定账号

张仲华

工程竣工报验单

GD-B1-226 ☐ ☐ ☐

单位（子单位）工程名称	深圳市长圳公共住房及其附属工程（1栋、2栋、6栋、7栋A座、8栋、9栋、10栋、15栋A座、15栋B座、15栋C座、16栋主体工程）		
致 <u>深圳市东部工程咨询有限公司</u> （项目监理单位） 我方已按照合同完成了 <u>15栋A座、15栋B座、15栋C座精装修</u> 工程， 经自检合格， 请予以检查和验收。 项目经理部（项目章） 项目负责人: <u>马毅</u> (注: 非合同章) 日期: <u>2022</u> 年 <u>9</u> 月 <u>10</u> 日 深圳市华南装饰集团股份有限公司 深圳市长圳公共住房及其附属工程总承包EPC项目精装修工程 施工现场管理专用章			
审查意见: 经验收, 该工程 1. 符合 ☒ /不符合 ☐ 我国现行法律、法规要求; 2. 符合 ☒ /不符合 ☐ 我国现行工程建设标准; 3. 符合 ☒ /不符合 ☐ 设计文件要求; 4. 符合 ☒ /不符合 ☐ 施工合同要求; 综上所述, 该工程验收 ☒ 合格/ ☐ 不合格, ☒ 可以/ ☐ 不可以组织正式验收 项目监理单位（项目章） 总监理工程师: <u>李耀祥</u> 日期: <u>2022</u> 年 <u>9</u> 月 <u>10</u> 日			
审查意见: <u>同意验收</u> 项目负责人: <u>何少红</u> 日期: <u>2022</u> 年 <u>9</u> 月 <u>10</u> 日			



* GD - B1 - 226 *

中国建筑工程装饰奖

获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

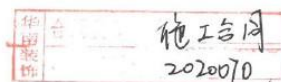
特发此证

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



第七节 华海金湾公馆 A1040135 宗地 B 地块 DE 栋住宅部分精装修工程

华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) D、E 栋住宅部分精装修工程施工合同



华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) D、 E 栋住宅部分精装修工程施工合同



工程名称: 华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) D、E 栋住宅部分精装修工程

发包单位: 深圳市宝安东海实业有限公司

承包单位: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

日 期: 2020.4.20



甲方(以下称甲方): 深圳市宝安东海实业有限公司

乙方(以下称乙方): 深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

一、工程概况及承包范围、承包方式等约定

- 1、**工程名称:** 华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) D、E 栋住宅部分精装修工程
- 2、**工程地点:** 深圳市宝安碧海片区兴业路与共乐路的东西两侧。
- 3、**承包方式:** 包人工、包材料(部分材料甲供)、包机械、包质量、包安全、包工期、包竣工验收合格(按现行的装修工程验收标准)、包质保期内的维护保修。

4、暂定承包范围及工作内容

华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) D、E 栋住宅部分精装修工程施工内容。

- 1、D 栋二单元 16~31 层 01/05 户型, 15~31 层 02/03 户型合计 62 户装修;
- 2、E 栋二单元 27~31 层 02/03/05 户型, 28~31 层 01 户型合计 19 户装修;
- 3、D 栋一二单元 198 户垃圾处理器、E 栋一二单元 198 户垃圾处理器;
- 4、D 栋一二单元 198 户净水器、E 栋一二单元 198 户净水器;
- 5、D 栋一二单元 140 户橱柜、E 栋一二单元 140 户橱柜;
- 6、D 栋一二单元 152 户热水器、E 栋一二单元 152 户热水器;
- 7、D 栋一二单元 176 户木地板、E 栋一二单元 176 户木地板;
- 8、D 栋一二单元 116 户橱柜、E 栋一二单元 116 户橱柜;
- 9、D 栋一二单元 172 户衣柜(衣柜、阳台柜、鞋柜)、E 栋一二单元 172 户衣柜(衣柜、阳台柜、鞋柜);
- 10、D 栋一二单元 200 户洁具、E 栋一二单元 198 户洁具;
- 11、D 栋一二单元 144 户户内门、E 栋一二单元 144 户户内门;
- 12、D 栋一二单元 200 户户内门五金、E 栋一二单元 200 户户内门五金;
- 13、D 栋一二单元 228 户灯具开关面板、E 栋一二单元 228 户灯具开关面板。

5、合同价款的确定

- (1) 本合同价款暂定为¥106782657.03 元(大写为暂定人民币壹亿零陆佰柒拾捌万贰仟陆佰伍拾柒元零叁分)最终的实际金额以本合同约定的计价办法为依据,以双方共同办理并签章认可的竣工结算造价书为准。
- (2) 确定本合同工程价款的计价原则:
 - 1、本合同总价为暂定总价,结算时工程量按实计算,价格根据“深圳市建筑、装饰、安装工程消耗量标准~2003、市政工程综合价格~2002、园林装修定额~2000”、施工期间《深圳建设工程价格信息》及市场价计价,并按政府规定的“费率”的标准计价后下浮 10%(主材不下浮)进行结算。
 - 2、依照本合同约定的计价原则所确定的固定综合单价中,已包含了工程项目招标范围内所有工程所需的全部费用。如人工费、材料费、施工机械使用费、质检费、安装费、缺陷修复费、设计变更风险费、管理费、利润等,以及招标文件要求的所有风险、责任和义务。

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

4、特别规定:

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

②、人工工日单价: 350 元/工日;

③、材保费: 材料按 2% 计取, 设备按 1.5% 计取;

④、总包管理服务费: 按 3.5% 计取;

⑤、安全文明施工费: 按 0.5% 计取;

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

⑦、赶工费按总造价的 4.5% 计取;

⑧、失业保险费按 2.36% 计取、养老保险费按 0.49% 计取、工伤保险费按 0.34% 计取、医疗保险费按 0.24% 计取、生育保险费按 0.01% 计取、住房公积金按 3.68% 计取、工程排污费按 0.41% 计取。

装修工程工程量计量办法:

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

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

6、工期进度安排

(1) 开工日期: 以开工令或开工报告中批准的日期为准;

(2) 竣工日期:

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

其中: 施工完工工期: 自开工之日起至完工日期为 500 个日历天;

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

(4) 甲、乙双方在确定竣工日期及各项控制工期时, 已充分考虑:

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

■设计变更对工期的影响;

■劳务市场变化的影响;

(5)、工期相关说明事项:

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

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

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

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

二、甲方工作

- 1、负责办理工程报建手续,领取施工许可证,为正式开工提供条件。
- 2、指派_____为甲方代表,合同工程开工日期前五,甲方负责向乙方提供设计图纸一式**5套**,并向乙方进行现场交底,确认并批准乙方编制的实施方案或做法说明。
- 3、合同开工日期前 3 天,组织图纸会审,安排设计人员向施工人员进行设计交底、技术交底。
- 4、合同开工日期前 3 天向乙方提供施工场地使用情况并说明注意事项。
- 5、施工中协调施工场地内交叉作业及施工单位之间的关系,保证合同按约定顺利施工。
- 6、如乙方不按合同要求进行施工,甲方即可勒令乙方暂停施工,等整改完后再报甲方验收并同意后方可复工,由此造成的损失由乙方负责。
- 7、组织有甲方、乙方、设计单位、质监单位、监理单位以及各分包商等单位参加的图纸会审,作好会议纪要,并按时发给乙方。
- 8、监督检查工程质量、进度,负责设计图纸问题的处理、设计变更的签证、工程进度款的支付、办理竣工结算等。
- 9、按照合同约定的方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

三、乙方工作

以下乙方工作,除注明费用另计外,其相关费用均被视为已包含在合同总价之中,乙方提出的相关索赔均不会获得考虑。以下条款中,乙方未执行或执行不力将视为违约,违约金为¥500~20000 元/项·次。

- 1、全力协助甲方办理工程报建及合同备案手续,按建设行政主管部门的规定承担乙方应支付的费用。
- 2、乙方必须参加甲方组织的图纸会审和现场交底,并依据甲方提供的使用技术要求负责工程的深化设计及编制施工方案,对所提交的实施方案等技术资料的合法性、准确性、完整性、可行性负责,对全部材料设备的规格选用,以及安装方式的稳定性、完整性、可靠性、安全性负责,实施方案所需费用已包含在合同价款中,及因乙方施工考虑不周所造成的一切损失及赔偿(包括但不限于:返工修改、材料设备增购或退货、工期延误、使用中的人身及财产损害等等)。
- 3、乙方必须按甲方批准实施的方案和相关技术交底组织施工,施工(方案)图和技术交底及本合同中所约定的材料品种、规格型号、质量等级、安装位置、节点作法等内容和要求,未经甲方许可不得擅自更改,否则视为乙方违约,乙方向甲方按 1 万元/次·项的标准支付违约金,还须全部承担因擅自更改所造成的返工、拆除、重装以及赔偿等一切费用。

竣工验收前使用,发生损坏的修理费用,由甲方承担。由于乙方不履行上述义务,造成工期延误或经济损失,责任由乙方承担。

- 15、乙方须与包括农民工在内的所有工人签订劳动合同,明确劳动报酬等内容,及时足额支付工资等劳动报酬,对甲方支付的工程款,乙方须优先用于支付工人劳动报酬。
- 16、乙方须在施工期间,及时清除工地上一切垃圾、多余设备材料等,遵循甲方的任何关于清除垃圾或整理工地的指示;若甲方认为乙方清理不及时或不彻底,甲方可直接委托其他单位进行清理,其产生的所有费用(甲方书面知会乙方,无须经乙方确认)由乙方承担。
- 17、乙方必须负责自己所承担工程的工程资料的整理和收集,竣工验收前十天乙方须按照行业主管部门所要求的交工验收标准整理出齐全完备的竣工验收资料,一式叁份交于甲方,并负责密切配合甲方按相关要求的交验存档标准整理出存档资料。
- 18、本工程为整体项目中的一部分,在各方面均须与其他工程进行配合和协调。乙方对此已清楚了解,并保证会在甲方的指令下全面与有关单位配合和协调。
- 19、乙方指派: 岳献武 为现场技术负责人,负责整个项目的技术工作。
- 20、施工期间,施工单位项目经理、安全主任及技术负责人必须在施工现场,有事出去需向甲方项目请假。

四、监理工程师的职权范围及工程指令

- 1、甲方委托监理工程师行使的职权:按监理合同履行监理公司的职责,审核工程开工令、停工令、复工令,调解工程合同(协议)各方面的争议,参加工程项目施工阶段的质量、进度、造价控制,参加工程项目的竣工验收。
- 2、在涉及工程的任何事项上,无论合同(协议)约定与否,乙方都应严格遵守与执行监理工程师的指令。
- 3、监理工程师及其代表通知乙方后,可以将其权利转委托给其助理,但其助理仅能就质量监督方面事宜发出指示。
- 4、若乙方在接获监理工程师书面通知后 48 小时内没有向监理工程师提出疑问或其事由不成立的说明且 3 天内未遵照执行时,则甲方可雇佣第三方执行指令中所要求的任何工作,而由此产生的一切费用,甲方将在应付予乙方的款项中扣除。
- 5、监理工程师指令以书面的形式发出,乙方不得拒绝签收;监理工程师的任何口述指令转达乙方后,应在 24 小时内书面确认。

五、工程现场管理

- 1、乙方未严格遵守国家施工规范造成验收不合格的一切责任由施工单位承担;府颁发的安全施工、文明施工等规范,遵守甲方的现场管理规定。
- 2、乙方在危险环境下施工之前,应制定完善的安全保护措施,经甲方或监理批准后实施。
- 3、施工期间,乙方应及时整理和安排所有机械、工具、材料、建筑垃圾等,保证现场整洁文明;乙方负责将垃圾、废料、多余料等及时清理干净;未达到上述要求,乙方应向甲方支付违约金¥1000 元/次。建筑垃圾、废料、余料等必须清理运送至甲方指定位置,如由甲方安排其他单位统一清理,费用由各责任单位分摊。
- 4、乙方在施工过程中应完善文明施工措施,因乙方不积极或未采取措施而导致的各种矛盾和纠纷由乙方承担有关费用及责任。
- 5、施工中发生的一切安全事故,除甲方直接造成外,均由乙方承担全部责任。
- 6、乙方应统筹对工地现场进行组织管理并加强对工人教育,任何情况下工地严禁乙方工人之间、班组之间打架

华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) D、E 栋住宅部分精装修工程施工合同

实有效,如有变更应及时书面知会对方。如任何一方来往的任何书面文件、通知无法经对方签收,将以特快专递方式邮寄给对方,并以当地邮局邮戳之日算起,两天后视为送达。且双方共同约定,甲、乙双方在合同生效后实施过程中发生的文件往来签收做出如下规定:甲方指

- 3、派工程部资料员_____专门负责,乙方由_____负责。
- 4、本合同自甲、乙双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖单位印章之日起生效,双方履行完毕合同规定的义务后,本合同即行终止。
- 5、本合同一式肆份,由甲、乙双方各持贰份,均具有同等法律效力。
- 6、甲方现场工程师联系电话:

甲方现场负责人:

乙方现场负责人:



甲方(签章):

法定代表人:

委托代理人:

签约时间:



乙方(签章):

法定代表人:

委托代理人:

深圳市华南装饰集团股份有限公司
44389991010006806809
交通银行深圳龙新支行

本公司拒收现金工程款
必须汇入乙方合同帐号

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	华海金湾公馆 A104-0135 宗地 (B 地块) D、E 栋住宅部分精装修工程		结构类型	框剪	层数/ 建筑面积	地下 2 层, 地上 31 层
总户数	454 套	栋号	D、E 栋	施工面积	37240 平方米	
施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司		技术负责人	岳献武	开工日期	2020 年 04 月 01 日
项目负责人	曲丽波		项目技术负责人	黄少辉	竣工日期	2022 年 06 月 11 日
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论	
1	分部工程	共 <u>3</u> 分部, 经审查符合标准及设计要求 <u>3</u> 分部。			合格	
2	质量控制资料核查	共 <u>6</u> 项, 经审查符合要求 <u>6</u> 项, 经核定符合规范要求 <u>6</u> 项			合格	
3	安全和主要使用功能 核查及 抽查结果	共核查 <u>9</u> 项, 符合要求 <u>9</u> 项, 共抽查 <u>5</u> 项, 符合要求 <u>5</u> 项, 经返工处理符合要求 <u>0</u> 项			合格	
4	观感质量验收	共抽查 <u>5</u> 项, 达到“好”和“一般”的 <u>5</u> 项, 经返修处理符合要求的 <u>0</u> 项。			合格	
综合验收结论		工程质量合格, 验收合格, 同意验收。				
参 加 验 收 单 位	建设单位			施工单位		
	 (公章) 单位(项目)负责人: _____ _____ 年 月 日			 (公章) 项目负责人: _____ _____ 年 月 日		



扫描全能王 创建

第八节 峰境誉府（A520-0175）项目批量装修工程（标段一）

SFI-2018-01

工程编号：

合同编号：5297-CB-2023-143



深圳市建设工程 施工（总价）合同

工程名称：峰境誉府（A520-0175）项目批量装修工程（标段一）

工程地点：光明区光侨路西侧、规划碧竹二路北侧

发 包 人：深圳市五二九七投资发展有限公司

承 包 人：深圳市华南装饰集团股份有限公司

2018 年版

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市五二九七投资发展有限公司

承包人（全称）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就峰境誉府（A520-0175）项目（以下简称“本项目”）批量装修工程标段一（以下简称“本工程”）施工及有关事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：峰境誉府（A520-0175）项目批量装修工程（标段一）

工程地点：光明区光侨路西侧、规划碧竹二路北侧

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

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

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件 1）。

二、工程承包范围（可依设计文件列明项目所需施工内容）

本工程承包范围包括但不限于以下内容：

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

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

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

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

4、本工程承包范围详见《工程量清单报价书》及施工图纸。

三、合同工期

计划开工日期：2023 年 4 月 15 日；实际开工日期以下发开工通知为准。

计划竣工日期：2023 年 11 月 30 日；

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

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

四、质量标准

本工程质量标准：合格

五、签约合同价与合同价格包干范围

1. 签约合同价为：

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

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023 年 5 月 26 日；

订立地点：

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

发包人和承包人约定本合同自签订之日起生效。

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执肆份。

发包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：

地址：深圳市光明区光明街道东周社区

光电北路 18 号金新农大厦 701-704、712

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电话：(0755) 27095789

传真：

电子信箱：

开户银行：中国银行深圳光明支行

账号：774466430145

承包人：深圳市华南装饰集团股份有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：叶强

(签字)

组织机构代码：91440300192244711M

地址：深圳市福田区彩田北路与梅林八

路交汇处华南楼

邮政编码：518000

法定代表人：叶强

委托代理人：

电话：0755-82915688

传真：0755-82915688

电子信箱：

开户银行：中国建设银行股份有限公司

深圳福田支行

账号：44201503500051008341

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 峰境誉府(A520-0175)项目批量装修工程(标段一)

验收日期: 2024年9月29日

建设单位(盖章): 深圳市五二九七投资发展有限公司



一、工程概况

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

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	肖双龙
副组长	马伟枫
组员	熊晓强、刘旭安、付超雄

2 专业组

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

（二）验收程序

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

三、工程质量评定

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

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
主体结构	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑装饰装修	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑节能	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
电梯	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

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

五、工程档案核查情况

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

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

六、各专项验收结论

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

七、工程验收结论及备注

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

建设单位
审查
情况

经审查，同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为 2024 年 9 月 29 日)。

建设单位(公章):

单位(项目)负责人:

2024 年 9 月 29 日

监理单位(公章):

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

2024 年 9 月 29 日

设计单位(公章):

单位(项目)负责人:

2024 年 9 月 29 日

施工单位(公章):

单位(项目)负责人:

2024 年 9 月 29 日

勘察单位(公章):

单位(项目)负责人:

2024 年 9 月 29 日

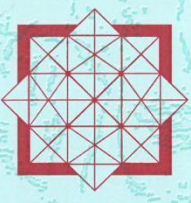


第九节 绍兴凤林西路以南 1 号地块项目大区精装修工程

 Boee Real Estate 保亿置业	全屋精装修工程施工合同	合同类型： 合同编号：2021246
---	-------------	-----------------------

绍兴凤林西路以南 1 号地块项目大区精装修工程

施工合同


Boee Real Estate
保亿置业
和谐空间 品质生活

合同编号：_____

合同签订地点： 杭州市 _____

合同签订时间： 2021 年 12 月 31 日

1

第一章 合同协议书

发包人/甲方（全称）：保亿亿盛（绍兴）房地产开发有限公司

承包人/乙方（全称）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：绍兴凤林西路以南 1 号地块项目大区精装修工程

工程地点：绍兴市凤林西路以南

资金来源：自筹

二、工程承包范围

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

具体工程承包范围及内容见专用条款。

三、合同工期

计划开工日期：2021 年 12 月 2 日（具体以甲方书面通知为准）

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

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

四、质量标准

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

保亿集团第三方过程实测实量不低于 90 分

五、承包人税务资质

A、增值税纳税人类型及计税方法(在□选择画√):

☒ 增值税一般纳税人; ☒ 一般计税方法; ☐ 简易计税方法

☐ 增值税小规模纳税人; ☐ 简易计税方法

B、开具发票类型及适用税率或征收率(在□选择画√):

☒ 增值税专用发票 (☐ 13%/ ☒ 9%/ ☐ 6%/ ☐ 3%)

☐ 增值税普通发票 (☐ 13%/ ☐ 9%/ ☐ 6%/ ☐ 3%)

六、合同价款

合同计价模式为: ☒ 固定总价 ☐ 暂定总价

6.1 固定总价条款:

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

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

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

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

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

按实结算；

6.2 暂定总价条款：（不适用本项目）

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

七、合同文件组成及解释顺序

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

八、承包人向发包人承诺

按照本合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

九、发包人向承包人承诺

按照本合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

十、保亿置业集团有限公司廉政监督电话

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

十一、合同生效

本合同双方约定：合同经双方法人代表签字加盖公章及交纳履约保证金后生效。

十二、合同份数

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

发 包 人：（公章）

住 所：

组织机构代码：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

电子邮箱：

开户银行：

账 号：

邮政编码：

2021年12月31日

承 包 人：（公章）

住 所：

组织机构代码：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

电子邮箱：深圳市华南装饰集团股份有限公司

开户银行：10853000000215523

账 号：华夏银行深圳泰然支行

邮政编码：

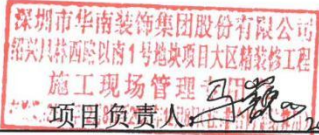
2021年12月31日
本公司拒收现金工程款
必须汇入乙方合同账号

竣工验收单

建设单位	保亿亿盛（绍兴）房地产开发有限公司	施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司
工程名称	绍兴凤林西路以南1号地块项目大区精装修工程	验收部位	1-10#楼
验收时间	2022 年 11 月 30 日		

竣工验收结论:

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

竣工验收意见	施工单位	 
	监理单位	收齐竣工资料移交，西已竣工前维修 
	建设单位	相应工程量已完工，经验收合格。  项目负责人: 2022 年 11 月 30 日

第十节 深业山水东城花园项目户内及公区精装修工程(三标段
-3 栋一单元、3 栋二单元)

SFD-2015-06

工程编号: _____

合同编号: nkdc2022n103

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 深业山水东城花园项目户内及公区精装修工程

(三标段-3 栋一单元、3 栋二单元)

工程地点: 深圳市坪山区碧岭街道锦龙大道和振碧路交汇处西南角

发 包 人: 深圳市农科东城置业有限公司

承 包 人: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市农科东城置业有限公司

承包人(全称): 深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

一、工程概况

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

工程地点: 深圳市坪山区碧岭街道锦龙大道和振碧路交汇处西南角

核准(备案)证编号: ____

工程规模及特征: /。

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

二、工程承包范围

本次招标范围包括但不限于:

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

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

3、与装修工程配套的空调工程、强弱电工程、给排水工程等;

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

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

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

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

☐ 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 详见工程量清单_____ ）；		
☐ 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）；		
☐ 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：				

计划开工日期：2022年10月15日（具体以开工令为准）；
计划竣工日期：2023年8月15日；
合同工期总日历天数304天。
招标工期总日历天数_____天。
定额工期总日历天数_____/_____
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）。

本工程质量标准：工程质量达到合格标准。工程质量应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准，以质量要求较高的标准为准。

含税总价：人民币（大写伍仟玖佰叁拾肆万玖仟玖佰陆拾伍元叁角陆分）（¥59,349,965.36元）；

(1)安全文明施工费:

(2)材料和工程设备暂估价金额:

(3)专业工程暂估价金额:

(4)暂列金额:

人民币（大写陆佰零陆万元整）（¥6,060,000.00 元）。

本项目增值税税率为 9%，若合同执行过程中因国家税务局原因调整税率，以不含税价不变为原则调整合同总价。

合同价款调整原则如下:

$$Y1=X+(Y-X)/(1+\text{原适用税率})\times(1+\text{新适用税率})$$

其中：Y1=新税率下合同结算含税金额

X = 新税率前已开票含税金额

$Y = \text{原税率下合同结算含税金额。}$

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称:

工人工资款支付专用账户开户银行:

工人工资款支付专用账户号:

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致:

(1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;

(2) 本合同第一部分的协议书;

(3) 中标通知书及其附件;

(4) 本合同第四部分的补充条款;

(5) 本合同第三部分的专用条款;

(6) 本合同第二部分的通用条款;

(7) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;

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

(9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;

(10) 图纸和技术规格书;

(11) 已标价工程量清单;

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

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

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

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

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

十、合同订立与生效

本合同订立时间: 2022 年 10 月 18 日;

订立地点: 广东省深圳市

发包人和承包人约定本合同自 双方盖章 后成立。

本合同一式 16 份, 均具有同等法律效力, 发包人执 8 份, 承包人执 8 份。

发包人: (公章)

深圳市农科东城置业有限公司

统一社会信用代码:

91440300MA5F7HCU6T

地址: 深圳市坪山区碧岭街道沙湖社区

锦龙大道南 2-10 号

邮政编码: 518118

法定代表人: 陈宏达

委托代理人: _____

电话: 0755-89668807

传真: _____

电子信箱: _____

开户银行: 中国民生银行股份有限公司

深圳坪山支行

账号: 630181703

承包人: (公章)

深圳市华南装饰集团股份有限公司

统一社会信用代码:

91440300192244711M

地址: 深圳市福田区彩田北路与梅林八

路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

邮政编码: 518000

法定代表人: 叶强

委托代理人: 叶佐威

电话: 0755-82915688

传真: _____

电子信箱: 496770808@qq.com

开户银行: 中国建设银行股份有限公司

深圳福田支行

账号: 44201503500051008311

本公司拒收现金工程款
必须汇入乙方合同帐号

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 深业山水东城花园（1-6 栋）

验收日期： 2023 年 11 月 6 日

建设单位（盖章）：



填写说明

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

一、工程概况

项目编号	2020-440317-47-03-016244	项目代码	/
项目名称	深业山水东城花园（1-6栋）	项目曾用名	/
工程地点	深圳市坪山区碧岭街道锦龙大道和振碧路交汇处西南角		
建筑面积	241357.82 m²	工程造价	198788 万元
结构类型	混凝土、剪力墙、框架	层数	地上：33 层 地下：3 层
立项批准文号	深坪山发改备案【2020】0204	宗地号	G11333-0099
用地规划许可证号	地字第 440310202100025 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 PS-2021-0024（改 1）号
施工许可证号	2020-440317-47-03-01624405（主体工程）； 2020-440317-47-03-01624407(幕墙)； 2020-440317-47-03-01624409(消防)； 2020-440317-47-03-01624411(精装一标)； 2020-440317-47-03-01624412(精装二标)； 2020-440317-47-03-01624413(精装三标)； 2020-440317-47-03-01624414(精装四标)； 2020-440317-47-03-01624415(智能化)； 2020-440317-47-03-01624416(高低压)； 2020-440317-47-03-01624417(园林)；	监理许可证号	无
开工日期	2021 年 8 月 31 日	验收日期	2023年11月6日
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120200146
建设单位	深圳市农科东城置业有限公司		

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

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

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

2 专业组

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

（二）验收程序

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

三、工程质量评定

单位工程：深业山水东城花园项目（1-6 栋）主体工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 / 项
主体结构	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 22 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 / 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 / 项
建筑电气	符合要求	共 17 项，其中： 经审查符合要求 17 项 经核实符合要求 17 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 / 项
建筑节能	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 17 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 2 项
电梯	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 / 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

三、工程质量评定

单位工程：深业山水东城花园项目（1-6 栋）室外工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
路基	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
基层	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
面层	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
广场与停车场	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
人行道	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
围墙	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
大门	符合要求	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑小品	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
水景	符合要求	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
场坪绿化	符合要求	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 4 项	共 0 项，其中： 资料核查符合要求 0 项 实体抽查符合要求 0 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	邓强	农科东城	总经理		邓强
2	王强	农科东城公司	副总		王强
3	包文龙	农科东城	工程部长	高工	包文龙
4	王杰	农科东城	幕墙工程师	中级工程师	王杰
5	毛坤	农科东城	园林工程师	工程师	毛坤
6	任连平	农科集团	建筑设计	助理	任连平
7	任连平	农科集团东城	工程师	助理	任连平
8	王东义	农科东城	工程师	工程师	王东义
9	陈建刚	农科东城	工程师	工程师	陈建刚
10	郭磊峰	农科集团	工程师	中级工程师	郭磊峰
11	郭磊峰	农科集团	工程师	中级工程师	郭磊峰
12	陈磊	农科东城	工程师	中级工程师	陈磊
13	李俊华	农科东城	工程师	中级工程师	李俊华
14	李俊华	农科东城	工程师	工程师	李俊华
15	丁晓	农科东城	工程师	工程师	丁晓
16	李锐华	华阳国际	结构设计	助理	李锐华
17	赵美甜	华阳国际	结构设计	设计师	赵美甜
18	王三勇	农科东城	副部长		王三勇
19	刘磊	英泰幕墙	总张	工程师	刘磊

五、工程档案核查情况

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

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

六、各专项验收结论

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

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。



王强



刘品杨



刘震友



李振



温小华



金永庆



张国全



陈小云



王瑞含



丁义平



罗俊松



马万兵



石宇峰



宋建



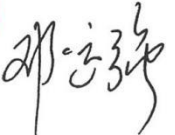
石宇峰



马杰



吴宏卫

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

第二章 投标人拟派项目经理和项目技术负责人业绩

第一节 拟派项目经理业绩一览表

项目经理（建造师）姓名		董道清				
序号	项目名称	项目所在地	开竣工日期	合同金额 （万元）	在建或 已完工	备注
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（三标段）	深圳市	2023. 9. 26 2024. 7. 10	2897	已完工	

中标通知书

标段编号: 2019-440306-70-03-103918013001

标段名称: 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(标段三)

建设单位: 中粮地产发展(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

中标价: 2897.612861万元

中标工期: 289天

项目经理(总监): 董道清

本工程于 2023-07-28 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团宝安分公司)进行招标, 2023-09-06 已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2023-09-06



查验码: 2401724413608454 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

合同类型	施工合同
合同编号	2023040

法务

深圳市建设工程

施工合同

大悦城控股
GRANDJOY



中粮
COFCO
世界之光 中国粮

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（标段三）

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(标段三)

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)148000m²(含 28000m²地下商业),超高层办公 73410m²,超高层公寓 32000m²,地下室面积暂定 118449m²。

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: 完成办公、公寓塔楼公共区域装饰装修、给排水、电气、空调等各专业工程内容。

(1) 承包人负责公共区(含公共走道、电梯厅、电梯轿厢、大堂、地下室泛大堂、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) 承包人负责玻璃门、木门及小五金、固定家具及配套装置工程。

(3) 承包人负责卫生间洁具、龙头五金、装置的供应及安装(甲供材料的供应除外)。

(4) 承包人负责末端机电,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、灯具及开关插座供应及安装(甲供材料的供应除外),卫生间的等电位接地。

☐ 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9月26日;

计划竣工日期：2024年7月10日；

合同工期总日历天数 289 天。

招标工期总日历天数 289 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）贰仟捌佰玖拾柒万陆仟壹佰贰拾捌元陆角壹分 (¥28976128.61元)；

其中：

1 安全文明施工费（不含税）：

人民币（大写）伍拾壹万陆仟伍佰零贰元玖角 (¥516502.90元)；

2 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）贰佰肆拾陆万柒仟陆佰壹拾元贰角肆分 (¥2467610.24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）伍拾万元 (¥500000.00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： /

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023年9月15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：张修斌

委托代理人：张修斌

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）

深圳市华南建设集团股份有限公司

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二楼

邮政编码：518016

法定代表人：吐程

委托代理人：_____

电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____

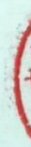
开户银行：_____

账号：_____

本公司拒收现金工程款
必须汇入乙方合同账号

第二节 拟派项目技术负责人业绩一览表

项目技术负责人姓名		李国军				
序号	项目名称	项目所在地	开竣工日期	合同金额 (万元)	在建或 已完工	备注
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	2023.7.30 2024.5.20	4040	已完工	



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
自然之道 和谐共赢

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) 148000m²(含 28000m²地下商业),超高层办公 73410m²,超高层公寓 32000m²,地下室面积暂定 118449m²。

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 ☐ 室外环境) ;		☐ 附属建筑
☐ 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 1 天。

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

四、质量标准

本工程质量标准: 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:

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

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

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

履行本合同所约定的全部义务。

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

十、合同订立与生效

本合同订立时间：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：31948685-6

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：/



本公司拒收现金工程款
必须汇入乙方合同账号

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

GD-E1-913

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）		结构类型	框架剪力墙	层数/建筑面积	地上6层 / 12327.86m²
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	年 月 日
项目负责人	文华贵		项目技术负责人	李国军	竣工日期	年 月 日
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论	
1	分部工程	共 7 分部，经审查符合标准及设计要求 7 分部			验收合格	
2	质量控制资料核查	共 8 项，经审查符合要求 8 项，经核定符合规范要求 8 项			验收合格	
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 5 项，符合要求 5 项，共抽查 5 项，符合要求 5 项，经返工处理符合要求 0 项			验收合格	
4	观感质量验收	共抽查 9 项，达到“好”和“一般”的 9 项，符合验收要求 9 项。			验收合格	
综合验收结论		符合《建筑装饰装修工程质量验收规范》要求，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	
	单位名称：	单位名称：	单位名称：	单位名称：	单位名称：	
	单位（项目）负责人：	总监理工程师：	项目负责人：	项目负责人：	项目负责人：	
	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	

注：本单位工程验收时，验收签字人员应由相应专业注册执业人员担任。



* GD - E1 - 913 *

第三章 项目管理机构

第一节 项目管理机构一览表

职务	姓名	职称	上岗资格证明					已承担在建工程情况	
			证书名称	级别	证号	专业	原服务单位	项目数	项目名称
项目经理	董道清	工程师	建造师证	一级	粤 1442020202103683	建筑工程	本单位	无	无
技术负责人	李国军	高级工程师	职称证	高级	2503001278056	装饰施工	本单位	无	无
造价工程师	周衍真	高级工程师	造价师证	一级	建[造]14174400006083	土木建筑	本单位	无	无
装修工程师	蓝育贵	工程师	职称证	中级	2303003141927	装饰施工	本单位	无	无
安全主任	叶帝先	工程师	安全生产考核合格证	中级	粤建安 C3(2013)0013795	建筑工程	本单位	无	无
安全员	曾珊艳	助理工程师	安全生产考核合格证	初级	粤建安 C3(2020)0007803	建筑工程	本单位	无	无
施工员	余代泉	工程师	施工员证	中级	0441810194418013064	建筑工程	本单位	无	无
质量员	杨志森	高级工程师	质量员证	高级	0441610694416000630	装饰施工	本单位	无	无
资料员	叶利汪	工程师	资料员证	中级	0441711494417002784	装饰施工	本单位	无	无
材料员	吴晓明	工程师	材料员证	中级	0441611194416000547	装饰施工	本单位	无	无
劳务员	陈瀚	工程师	劳务员证	中级	0442211300013000022	装饰施工	本单位	无	无

第二节 项目管理机构人员相关证件

一、项目经理

姓名	董道清	性 别	男	年 龄	45
职务	项目经理	职 称	工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	430725198110172172	手机号码	075582195688
参加工作时间		2009 年 7 月	从事项目经理（建造师）年限		7
项目经理（建造师） 资格证书编号		粤 1442020202103683			
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
中粮地产发展(深圳)有限公司	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(三标段)	2897	2023. 9. 26 2024. 7. 10	已完工	合格



使用有效期: 2026年04月13日
- 2026年10月10日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓 名: 董道清

性 别: 男

出生日期: 1981年10月17日

注册编号: 粤1442020202103683



聘用企业: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

注册专业: 机电工程(有效期: 2025-02-20至2028-02-19)

建筑工程(有效期: 2026-04-08至2029-04-07)

通信与广电工程(有效期: 2024-04-19至2027-04-18)



请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询

董道清

个人签名: 董道清
签名日期: 2026.4.13

中华人民共和国
住房和城乡建设部
行政审批专用章

签发日期: 2021年04月23日

建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号:粤建安B(2021)0104711

姓名:董道清

性别:男

出生年月:1981年10月17日

企业名称:深圳市华南装饰集团股份有限公司

职务:项目负责人(项目经理)

初次领证日期:2021年07月23日

有效期:2024年06月13日至2027年07月22日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2024年06月13日



广东省职称证书

姓名: 董道清
身份证号: 430725198110172172



职称名称: 工程师
专业: 建筑装饰施工
级别: 中级
取得方式: 职称评审
通过时间: 2022年05月14日
评审组织: 深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号: 2203003083101
发证单位: 深圳市人力资源和社会保障局
发证时间: 2022年07月14日



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



国家开放大学
THE OPEN UNIVERSITY OF CHINA

毕业证书



(无国家开放大学钢印无效)

学生 董道清 ，性别 男 ，
生于 一九八一年 十 月 十七 日，于
二〇一九 年 一 月在本校修完 二 年制
(专科起点)本 科 计算机科学与技术
专业教学计划规定的全部课程，成绩合格，
准予毕业。

校长:

杨书明

学校: 国家开放大学



二〇一九 年 一 月 三十一 日

批准文号:(78)教工农字089号

注册证号: 511618201905899461

No. X006359767

中华人民共和国教育部监制 www.chsi.com.cn

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：董道清			社保电脑号：607062445			身份证号码：430725198110172172			页码：1								
参保单位名称：深圳市华南装饰集团股份有限公司			单位编号：523107			计算单位：元											
缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	01	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	02	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	03	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	04	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	05	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	06	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	07	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	08	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	09	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	10	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	11	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	12	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2026	01	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2026	02	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2026	03	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2026	04	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2026	05	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2026	06	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2026	07	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2026	08	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18	7.05
合计			15946.34 7504.16			7268.76 2692.24			673.16			709.6		663.6 141.0			

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
 网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 339280f14d8e7816 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
 单位编号
 523107
 单位名称
 深圳市华南装饰集团股份有限公司



二、技术负责人

姓名	李国军	性 别	男	年 龄	43
职务	技术负责人	职 称	高级工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	430426198309282715		
手机号码	075582195688		证件号（职称证书编号）	2503001278056	
参加工作时间	2005 年 8 月		从事年限	20	
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完工	工程质量
中粮地产发展(深圳)有限公司	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）	4040	2023. 7. 30 2024. 5. 20	已完工	合格

普通高等学校

毕业证书



学生 李国军 性别男，一九八三年九月二十八日生，于二〇一四年

三月至二〇一六年七月在本校 土木工程 专业

专升本科网络教育学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：



校（院）长：

郭东顺

证书编号：101417201605111179

二〇一六年七月十日

10164

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

广东省职称证书

姓名：李国军
身份证号：430426198309282715



职称名称：高级工程师
专业：建筑装饰设计
级别：副高
取得方式：职称评审
通过时间：2025年7月6日
评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2503001278056
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2025年12月5日



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李国军 社保电脑号：619457533 身份证号码：430426198309282715 页码：1
 参保单位名称：深圳市华南装饰集团股份有限公司 单位编号：523107 计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2025	01	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	02	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	03	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	04	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	05	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	06	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	07	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	08	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	09	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	10	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	11	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	12	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2026	01	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
2026	02	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
2026	03	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
2026	04	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
2026	05	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
2026	06	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
2026	07	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
2026	08	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
合计			15946.34 7504.16			7268.76 2692.24			673.16			709.6		663.6 141.0		

备注：

- 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 339280f14d8c950y ）核查，验证码有效期三个月。
- 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
- 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
- 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
- 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
- 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
- 单位编号对应的单位名称：
单位编号
523107
单位名称
深圳市华南装饰集团股份有限公司



三、造价工程师

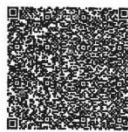
使用有效期: 2026年08月06日
- 2026年11月04日



中华人民共和国 一级造价工程师注册证书

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

姓 名: 周衍真
性 别: 男
出 生 日 期: 1976年10月07日
专 业: 安装工程
证 书 编 号: 建[造]14174400006083
有 效 期: 2025年07月10日-2029年07月09日
聘 用 单 位: 深圳市华南装饰集团股份有限公司



周衍真

个人签名:

周衍真
2026.8.6

签名日期:



发证日期: 2025年06月16日

广东省职称证书

姓名: 周衍真
身份证号: 342221197610072015



职称名称: 高级工程师
专 业: 建筑装饰造价
级 别: 副高
取得方式: 职称评审
通过时间: 2023年05月06日
评审组织: 深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号: 2303001144743
发证单位: 深圳市人力资源和社会保障局
发证时间: 2023年07月19日



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

姓名: 周衍真	社保电话号: 600538469	身份证号码: 342221197610072015	页码: 1
参保单位名称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司		单位编号: 523107	计算单位: 元

长沙市社会保险基金管理局
社会保险费缴纳清单
打印日期：2026年9月1日
证明专用章

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (339280f14d7c2832) 核查, 验证码有效期三个月。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的,属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号 523107 单位名称 深圳市华南装饰集团股份有限公司

四、装修工程师

广东省职称证书

姓 名: 蓝育贵

身份证号: 441422199011250050



职称名称: 工程师

专 业: 建筑装饰施工

级 别: 中级

取得方式: 职称评审

通过时间: 2023年04月15日

评审组织: 深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号: 2303003141927

发证单位: 深圳市人力资源和社会保障局

发证时间: 2023年07月19日



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

姓名: 蓝育贵	社保电脑号: 635840770	身份证号码: 441422199011250050	页码: 1
参保单位名称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司		单位编号: 523107	计算单位: 元

长沙市社会保险基金管理局
社会保险费缴纳清单
打印日期：2026年9月1日
证明专用章

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (339280f14d9111ec) 核查, 验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险,“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的,属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称:

单位编号	单位名称
523107	深圳市华南装饰集团股份有限公司

九、安全主任

建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书

编号:粤建安C3(2013)0013795

姓 名:叶帝先

性 别:男

出 生 年 月:1984年03月07日

企 业 名 称:深圳市华南装饰集团股份有限公司

职 务:专职安全生产管理人员

初次领证日期:2013年11月22日

有 效 期:2025年09月29日 至 2028年11月21日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2025年09月29日



729

照
片



粤中取证字第 1803003010633 号

叶帝先 于 二〇一七年

十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑幕墙施工
具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关

二〇一八年五月十七日

专业技术资格审批专用章

姓名: 叶帝先	社保电脑号: 616822816	身份证号码: 441523198403077039	页码: 1
参保单位名称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司	单位编号: 523107		计算单位: 元

长沙市社会保险基金管理局
长沙市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单
打印日期：2026年9月1日
证明专用章

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码(339280f14d945d64) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗保险中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号 523107 单位名称 深圳市华南装饰集团股份有限公司

九、安全员

建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书

编号:粤建安C3(2020)0007803

姓 名:曾珊艳

性 别:女

出 生 年 月:1988年10月05日

企 业 名 称:深圳市华南装饰集团股份有限公司

职 务:专职安全生产管理人员

初次领证日期:2020年03月18日

有 效 期:2025年12月17日 至 2029年03月17日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2025年12月17日



广东省职称证书

姓名：曾珊艳
身份证号：360734198810054765



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

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



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

姓名: 曾珊艳	社保电话号: 631343083	身份证号码: 360734198810054765	页码: 1
参保单位名称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司	单位编号: 523107		计算单位: 元

长沙市社会保险基金管理局
社会保险费缴纳清单
打印日期：2026年9月1日
证明专用章

十、施工员

证书编码: 0441810194418013064

住房和城乡建设领域施工现场专业人员 职业培训合格证



姓 名: 余代泉

身份证号: 441523198002107575

岗位名称: 土建施工员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

继续教育记录:

2025 年度, 继续教育学时为 32 学时。

2024 年度, 继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构: 广东省

发证时间: 2020年 12月 17日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

L29

照
片



粤中取证字第 1803003010646 号

余代泉 于二〇一七年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑装饰造价
具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关

二〇一八年五月十七日

姓名: 余代泉 社保电话号: 628933886 身份证号码: 441523198002107575 页码: 1

参保单位名称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司 单位编号: 523107 计算单位: 元

长沙市社会保险基金管理局
社会保险费缴纳清单
打印日期：2026年9月1日
证明专用章

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (339280f14d9376cc) 核查, 验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险,“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的,属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称:	
单位编号	单位名称
523107	深圳市华南装饰集团股份有限公司

十一、质量员

证书编码: 0441610694416000630

住房和城乡建设领域施工现场专业人员 职业培训合格证



姓 名: 杨志森

身份证号: 445222199211172272

岗位名称: 土建质量员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

继续教育记录:

2025 年度, 继续教育学时为 32 学时。

2024 年度, 继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构: 广东省

发证时间: 2020年 07月 15日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

广东省职称证书

姓名：杨志森
身份证号：445222199211172272



职称名称：高级工程师
专业：建筑装饰施工
级别：副高
取得方式：职称评审
通过时间：2025年7月5日
评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2503001258905
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2025年9月28日



姓名: 杨志森 社保电话号: 631819566 身份证号码: 445222199211172272 页码: 1
参保单位名称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司 单位编号: 523107 计算单位: 元

长沙市社会保险基金管理局
社会保险费缴纳清单
打印日期：2026年9月1日
证明专用章

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (339280f14d7c79c1) 核查, 验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险,“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的,属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称:	
单位编号	单位名称
523107	深圳市华南装饰集团股份有限公司

十二、资料员

证书编码: 0441711494417002784

住房和城乡建设领域施工现场专业人员 职业培训合格证



姓 名: 叶利汪

身份证号: 441523198601077013

岗位名称: 资料员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

继续教育记录:

2025 年度, 继续教育学时为 32 学时。

2024 年度, 继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

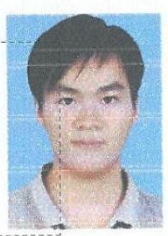
培训机构: 广东省

发证时间: 2020年 09月 11日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

E29

照
片



粤中取证字第 1803003010629 号

叶利汪 于 二〇一七 年

十二月，经 深圳市建筑专

业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑装饰施工
具备 工程师

资格。特发此证



深圳市人力资源和社会保障局

发证机关

二〇一八年五月十七日

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：叶利汪 社保电脑号：618768338 身份证号码：441523198601077013 页码：1
 参保单位名称：深圳市华南装饰集团股份有限公司 单位编号：523107 计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2025	01	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	02	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	03	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	04	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	05	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	06	523107	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	07	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	08	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	09	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	10	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	11	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2025	12	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18
2026	01	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
2026	02	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
2026	03	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
2026	04	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
2026	05	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
2026	06	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
2026	07	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
2026	08	523107	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3523	35.23	3523	28.18
合计			15946.34 7504.16			7268.76 2692.24			673.16			709.6		663.6 141.0		

备注：

- 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
 网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 339280f14d958633 ）核查，验证码有效期三个月。
- 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
- 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
- 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
- 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
- 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
- 单位编号对应的单位名称：
 单位编号
 523107
 单位名称
 深圳市华南装饰集团股份有限公司



十三、材料员

证书编码: 0441611194416000547

住房和城乡建设领域施工现场专业人员 职业培训合格证



姓 名: 吴晓明

身份证号: 441522198802043024

岗位名称: 材料员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

继续教育记录:

2025 年度, 继续教育学时为 32 学时。

2024 年度, 继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构: 广东省

发证时间: 2020年 07月 15日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

广东省职称证书

姓名：吴晓明
身份证号：441522198802043024



职称名称：工程师
专 业：建筑装饰造价
级 别：中级
取得方式：职称评审
通过时间：2018年12月30日
评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号：1903003021082
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2019年04月29日



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

姓名: 吴晓明 社保电话号: 633834319 身份证号码: 441522198802043024 页码: 1

参保单位名称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司 单位编号: 523107 计算单位: 元

长沙市社会保险基金管理局
社会保险费缴纳清单
打印日期：2026年9月1日
证明专用章

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (339280f14d92d14v) 核查, 验证码有效期三个月。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的,属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称:

单位编号	单位名称
523107	深圳市华南装饰集团股份有限公司

十四、劳务员

证书编码：0442211300013000022

住房和城乡建设领域施工现场专业人员 职业培训合格证



姓 名： 陈瀚

身份证号： 440301199310254619

岗位名称： 劳务员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2025 年度，继续教育学时为 32 学时。

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构： 广东省凯文职业培训学院

发证时间： 2022 年 12 月 14 日

查询地址： <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

广东省职称证书

姓名: 陈瀚
身份证号: 440301199310254619



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

证书编号: 2303003142723
发证单位: 深圳市人力资源和社会保障局
发证时间: 2023年07月19日



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

姓名: 陈瀚	社保电脑号: 500195498	身份证号码: 440301199310254619	页码: 1
参保单位名称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司	单位编号: 523107		计算单位: 元

长沙市社会保险基金管理局
社会保险费缴纳清单
打印日期：2026年9月1日
证明专用章

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (339280f14d9c0dfv) 核查, 验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险,“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的,属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称:	
单位编号	单位名称
523107	深圳市华南装饰集团股份有限公司

第四章 纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2024〕114023号

深圳市华南装饰集团股份有限公司(统一社会信用代码:91440300192244711M)在2023年1月1日至2023年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	2,118.72	0
2	城市维护建设税	674,858.17	0
3	企业所得税	947,215.64	0
4	印花税	440,040.39	0
5	教育费附加	289,224.93	0
6	增值税	9,472,481.06	0
7	房产税	122,020.05	0
8	地方教育附加	192,816.62	0
9	残疾人就业保障金	162,731.04	0
合计		12,303,506.62	0
其中,自缴税款		11,658,734.03	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2020年-48,100元,2021年982,006.77元,2022年2,087,203.67元,2023年9,282,396.18元。

二、已退税费情况

(一)出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。

(二)除出口退税以外的各类退税费225,971.11元(贰拾贰万伍仟玖佰柒拾壹圆壹角壹分),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2024年1月18日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn

咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522401184711192172



纳税证明

深税纳证〔2025〕279706号

深圳市华南装饰集团股份有限公司(统一社会信用代码:91440300192244711M) 在2024年1月1日至2024年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位: 元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	704.4	0
2	城市维护建设税	461,057.57	0
3	企业所得税	471,599.71	0
4	印花税	234,124.52	0
5	教育费附加	197,596.1	0
6	增值税	6,585,236.91	0
7	房产税	9,502.1	0
8	地方教育附加	131,730.74	0
9	残疾人就业保障金	117,903.61	0
合 计		8,209,455.66	0
其中, 自缴税款		7,762,225.21	

以上自缴税费, 按所属期统计如下: 2019年200,587.8元, 2020年368,388.98元, 2021年924.44元, 2022年2,488.23元, 2023年535,852.3元, 2024年7,101,213.91元。

二、已退税费情况

(一) 出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整), 未包含在上表的“自缴税费”中。

(二) 除出口退税以外的各类退税费0元(零圆整), 已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2025年3月12日, 欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn

咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522503122447682791



纳税证明

深税纳证〔2026〕132206号

深圳市华南装饰集团股份有限公司(统一社会信用代码:91440300192244711M) 在2025年1月1日至2025年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位: 元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	704.4	0
2	城市维护建设税	160,088.2	0
3	企业所得税	1,002,698.17	0
4	印花税	145,122.08	0
5	教育费附加	68,609.25	0
6	增值税	2,286,974.39	0
7	房产税	9,502.1	0
8	地方教育附加	45,739.49	0
9	残疾人就业保障金	84,395.74	0
合 计		3,803,833.82	0
其中, 自缴税款		3,605,089.34	

以上自缴税费, 按所属期统计如下: 2020年943,631.28元, 2021年1,246.55元, 2022年7,737.22元, 2024年302,507.1元, 2025年2,548,711.67元。

二、已退税费情况

(一) 出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整), 未包含在上表的“自缴税费”中。

(二) 除出口退税以外的各类退税费0元(零圆整), 已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2026年2月5日, 欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn

咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522602051804760012



第五章 其他

第一节 获奖证书



中国建筑工程装饰奖

获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市华南装饰集团股份有限公司

你单位承建的美团深圳汇隆商务中心北塔 8F/9F/11F/13~20F 室内
装修工程工程

荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围：美团深圳汇隆商务中心北塔 8F/9F/11F/13~20F 室内装修



中国建筑工程装饰奖

获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市华南装饰集团股份有限公司

你单位承建的威海逍遥湾国际商务酒店 B 座精装修工程 (标
段六)工程

荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围：威海逍遥湾国际商务酒店 B 座 21 至 28 层、11888.72 平方米、客房 122 套、
套房 9 套、清洁屋 5 套及其他。装修内容有天棚、墙面、地面、防水层、地
面垫层、规定柜子服务台；还有包含范围内的精装修电气（含电井层配电箱
至客房配电箱配线陪管）、卫生间给排水管等、洁具安装、风口安装、卫生
间排气系统安装等



中国建筑工程装饰奖 获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市华南装饰集团股份有限公司

你单位承建的大族激光智造中心项目1#厂房展厅、报告厅装修工程 工程

荣获二〇二三~二〇二四年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 1# 厂房首层展厅装修工程、1# 厂房二层报告厅装修工程

二〇二四年十二月

中国建筑工程装饰奖 获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市华南装饰集团股份有限公司

你单位承建的深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程 工程

荣获二〇二三~二〇二四年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

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

二〇二四年十二月

广西真武阁优质建设工程 证书

广西建工第一建筑工程集团有限公司：

深圳市华南装饰集团股份有限公司：

你单位联合承建的于都县人民医院（新区）建设工程（项目经理：白永刚）荣获2024年广西真武阁优质建设工程。

特发此证



广西建筑业联合会
2024年5月9日

深圳市装饰工程金鹏奖 获奖证书

深圳市华南装饰集团股份有限公司：

你单位承建的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标段前海周大福金融大厦南、北塔裙楼地下一层、二层及地上一至四楼公共区域及电梯厅精装修荣获二〇二三年度深圳市金鹏奖。

特发此证



深圳市装饰行业协会
二〇二四年五月



深圳市生物与工业洁净行业协会

深圳市华南装饰集团股份有限公司：

贵单位承建的于都县人民医院(新区)建设项目(室内装饰工程)，在2022年度生物与工业洁净行业评选活动中，荣获

优质示范工程奖

特发此证！

深圳市生物与工业洁净行业协会

二〇二三年三月



广东省建筑装饰工程绿色施工文明工地荣誉证书

深圳市华南装饰集团股份有限公司

你单位承建的中电长城大厦南塔公共区域精装修工程安全文明及绿色施工表现突出，被评为2021年广东省建筑装饰工程绿色施工文明工地。

特发此证

证书编号：GDZSLW2021-004A

项目负责人：岳献武



第二节 企业近三年审计报告

一、2023 年审计报告

深圳市华南装饰集团股份有限公司

审 计 报 告

二〇二三年度

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

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



中国 · 深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年3月26日



资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司

单位：元

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

公司负责人：

主管会计工作负责人：
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：深圳市华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

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减库存股	2022年度		未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	专项储备		
一、上年年末余额	170,000,000.00				167,292,059.37		-152,987.10		225,518,623.04	587,715,320.10
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	170,000,000.00				167,292,059.37		-152,987.10		225,518,623.04	587,715,320.10
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额							152,987.10		3,097,209.41	3,594,330.89
（二）股东投入和减少资本							152,987.10		3,441,343.79	3,594,330.89
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
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				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）





编制单位：深圳华尚装饰集团股份有限公司
所有者权益变动表（续）

项目	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										
二、本年初余额	170,000,000.00			167,292,059.37						
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额						-			-243,028.42	-243,028.42
（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、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对所有者（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公司，现已取得深圳市市场监督管理局颁发的企业法人营业执照，统一社会信用代码为 91440300192244711M。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2018 年 11 月,公司各股东持有公司股份及持股比例如下表:

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

经营范围:

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

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

许可经营项目：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：

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

附注二、主要会计政策、会计估计的说明

1. 会计制度：

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

2. 会计年度：

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

3. 记帐原则和计价基础：

本公司会计核算以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。

4. 外币业务核算方法及折算方法：

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

5. 现金及现金等价物的确定标准

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

6. 金融工具

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

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

于其分类。

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

（1）债务工具

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

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

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

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

（2）权益工具

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

（3）金融负债

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

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

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

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

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

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

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

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

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

（5）金融工具的减值

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

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、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。

公司收到政府对本公司贷款利息补助时，于收到当月冲减财务费用-利息支出。

21、递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

22. 所得税

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

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

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

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

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

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

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

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

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

能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

23. 执行新金融工具准则

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

附注三、税费

主要税种及税率：

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

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

附注四、会计报表主要项目注释

1、货币资金

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

2、应收票据

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

3、应收账款

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

主要欠款单位列示：

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

4、预付账款

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

5、其他应收款

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

主要欠款单位列示：

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

6、存货

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

7、合同资产

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

8、其他流动资产

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

9、长期股权投资

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

10、投资性房地产

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

11、固定资产及累计折旧

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

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

12、无形资产

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

13、长期待摊费用

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

14、递延所得税资产

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

15、短期借款

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

16、应付票据

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

17、应付账款

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

18、合同负债

项 目	年初余额	年末余额
预收工程款	6,719,805.93	3,607,714.65
合 计	6,719,805.93	3,607,714.65

19、应交税费

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

20、其他应付款

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

21、其他流动负债

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

22、股本

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

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

23、资本公积

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

24、盈余公积

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

25、未分配利润

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

26、营业收入、成本

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

27、其他收益

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

28、投资收益

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

29、营业外收入

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

30、营业外支出

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

证书序号: 0005947

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳广诚会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 薛海霞

主任会计师:

经营场所: 深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470025

批准执业文号: 深财会[2005]3号

批准执业日期: 2005年01月10日





营业执照

统一社会信用代码
914403007703277718



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

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园
12号楼11J（办公场所）

重要提示

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

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描上方二维码查询。

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



登记机关

2023年03月11日

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

国家市场监督管理总局监制

二、2024 年审计报告

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

4403013

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

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

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，

报告编码：粤25BSUP4XGC





审计报告

深广诚审字[2025]第 218 号

深圳市华南装饰集团股份有限公司全体股东:

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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





在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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



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

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

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



中国 · 深圳

中国注册会计师: 
蔡泽鹏

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：深圳市华鹰装饰集团股份有限公司

单位：元

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

公司负责人：

主管会计工作负责人：
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：





资产负债表（续）
2024年12月31日

编制单位：深圳市华明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：深圳市华南城集团股份有限公司

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			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		121,232.92	244,477.01
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		121,232.92	244,477.01
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		121,232.92	244,477.01
归属于母公司股东的综合收益总额		121,232.92	244,477.01
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）



现金流量表

2024年

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司

单位：元

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		79,000,000.00	98,500,000.00
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		79,000,000.00	98,500,000.00
偿还债务支付的现金		109,000,000.00	136,719,353.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,597,141.17	4,763,006.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		113,597,141.17	141,482,360.33
筹资活动产生的现金流量净额		-34,597,141.17	-42,982,360.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
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：
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：





现金流量表(续)
2024年度

编制单位: 深圳市华丰建设集团股份有限公司

单位: 元

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

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(所附注释是财务报表的组成部分)





所有者权益变动表

编制单位：深圳市华南城集团股份有限公司

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

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：深圳市华南建设集团股份有限公司

项目	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										
二、本年初余额	170,000,000.00	-	-	167,292,059.37	-	-	-	25,426,206.87	-572,648.69	-572,648.69
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额								12,123.29	228,020,184.65	590,738,450.89
（二）股东投入和减少资本									109,109.63	121,232.92
1、股东投入的普通股									121,232.92	121,232.92
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对所有者（或股东）的分配								12,123.29	-12,123.29	
3、其他								12,123.29	-12,123.29	
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（股本）										
2、盈余公积转增资本（股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
四、本年年末余额	170,000,000.00	-	-	167,292,059.37	-	-	-	25,438,330.16	228,129,294.28	590,859,683.81

单位：元

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）



深圳市华南装饰集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日

(除特别说明，以人民币元表述)

附注一、公司基本情况

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

2015 年 9 月 10 日，深圳市华南装饰设计工程有限公司股东会通过了如下决议：同意将深圳市华南装饰设计工程有限公司按照《中国人民共和国公司法》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

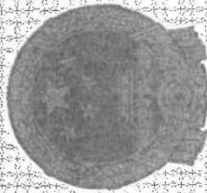
25、营业外收入

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





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》。

证书序号 0021853



中华人民共和国财政部制





营业执照

统一社会信用代码
914403007703277718



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

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市福田区龙城街道中心城新鸿花园12号楼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事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描上方的一维码查询。

3. 各類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28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



姓名: 王太安
性别: 男
出生日期: 1992-10-13
工作单位: 亚太(集团)会计师事务所
身份证号: 440303199210131212
会员证号: 440303199210131212



数字码 474700250002



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书检验合格
This certificate is valid
this renewal.

2021.11.30

2018年 5月 31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020.8.4



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

王太安
CPA
2022年 1月 14日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所
CPA
2022年 1月 30日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

王太安
CPA
2022年 1月 2日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所
CPA
2022年 1月 2日



姓名: 郑翔燕
Sex: 女
出生日期: 1973-08-10
工作单位: 深圳广诚会计师事务所
身份证号: 440324730810206
Identity card No.



郑翔燕 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: 474700250963
No. of Certificate

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

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/ /

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



郑翔燕
474700250963
深圳市注册会计师协会

三、2025 年审计报告

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

您可使用手机“扫一扫”或进入
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
报告编码：粤2670YBUK73



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。



(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。

深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）



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：
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



现金流量表(续)

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	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										
二、本年初余额	170,000,000.00			167,292,059.37					-572,648.69	-572,648.69
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									228,020,184.65	590,738,450.89
（一）综合收益总额									109,109.63	121,232.92
（二）股东投入和减少资本									121,232.92	121,232.92
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积									-12,123.29	-12,123.29
2、对所有者（或股东）的分配									-12,123.29	-12,123.29
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（股本）										
2、盈余公积转增资本（股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
四、本年年末余额	170,000,000.00			167,292,059.37		-		25,438,330.16	228,129,294.28	590,859,683.81

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	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										
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、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额								13,997.32	125,975.87	139,973.19
（二）股东投入和减少资本									139,973.19	139,973.19
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积								13,997.32	-13,997.32	
2、对所有者（或股东）的分配								13,997.32	-13,997.32	
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公司，现已取得深圳市市场监督管理局颁发的企业法人营业执照，统一社会信用代码为 91440300192244711M。

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



		(元)	(%)
1	深圳市华南控股集团有限公司	77,000,000.00	45.29
2	叶强	5,000,000.00	2.94
3	江晖	1,000,000.00	0.59
4	黄少辉	30,000,000.00	17.65
5	叶志锋	10,000,000.00	5.88
6	叶胜浩	5,000,000.00	2.94
7	庄利安	9,000,000.00	5.29
8	深圳市榕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	柏荣浩	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	2,338.40	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. 商事主体经营范围由章程确定,经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目,取得行政许可后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可项目清单项目与有关企业信用信息公示系统记载事项及其他信息不一致的,以公示系统记载事项及其他信息为准。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内,向商事登记机关报送上一会计年度年度报告,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。

本复印件仅作为公示附件之用

登记机关

2020年10月27日



国家市场监督管理总局监制

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

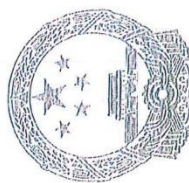
国家企业信用信息公示系统网址:



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》。



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



发证机关：深圳市财政委员会
本复印件仅作为报告附件之用
二〇一八年六月十二日
中华人民共和国财政部制



姓名 肖杰
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970-08-26
Date of birth
工作单位 深圳市永顺会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 432502700826003
Identity card No.

本复印件仅作为报告附件之用



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.

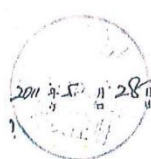
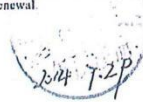


肖杰 440300311016

证书编号: 440300311016
No. of Certificate

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

发证日期: 2004 年 04 月 13 日
Date of Issuance





本复印件仅作为报告附件之用



姓 名 贺海鹰
Full name 男
Sex
出 生 日 期 1972-11-11
Date of birth
工 作 单 位 深圳市永鹏会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身 份 证 号 码 512926197211110012
Identity card No



贺海鹰 474702370005

年度检验登记
Annual Registration

本证书自签发之日起有效期为一年
This certificate is valid for one year after
the receipt

474702370005

证书编号
Certificate No

发证机构 深圳市注册会计师协会
Issuing Institution Shenzhen Association of Certified Public Accountants

发证日期 2019 12 20
Issue Date 2019 12 20



第三节 提供投标人有效的安全生产许可证及拟派本项目经理 的安全生产考核合格证（B证）扫描件

一、有效的安全生产许可证



统一社会信用代码：91440300192244711M

安全生产许可证

编号：（粤）JZ安许证字[2023]019841

企业名称：深圳市华南装饰集团股份有限公司

法定代表人：温斌

单位地址：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

经济类型：股份有限公司(非上市)

许可范围：建筑施工

有效期：2025年11月26日 至 2028年11月25日

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年11月26日



二、拟派本项目经理的安全生产考核合格证（B证）扫描件

建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书	
编号:粤建安B(2021)0104711	
姓 名:	董道清
性 别:	男
出 生 年 月:	1981年10月17日
企 业 名 称:	深圳市华南装饰集团股份有限公司
职 务:	项目负责人(项目经理)
初次领证日期:	2021年07月23日
有 效 期:	2024年06月13日 至 2027年07月22日
	发证机关:广东省住房和城乡建设厅 发证日期:2024年06月13日

住房和城乡建设厅

中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

第四节 投标人体现自身综合实力的其它证明材料

一、三体系认证证书



环境管理体系认证证书

注册号: 02123E11352R7M

兹证明

深圳市华南装饰集团股份有限公司

统一社会信用代码: 91440300192244711M
注册地址: 中国·广东省·深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼
办公地址: 中国·广东省·深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

环境管理体系符合标准

GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015

认证范围如下:

室内外装饰工程、建筑幕墙工程的设计, 建筑装饰工程、建筑幕墙工程、机电设备安装工程、电子与智能化、消防设施工程的专业承包, 金属门窗工程的施工, 展览陈列工程设计与施工一体化工程的施工及相关管理活动

本证书有效期至 2026 年 12 月 14 日

认证范围涉及法律法规要求的行政许可、资质许可、强制性认证的, 证书与资质共同使用有效。
在正常接受年度审核的情况下, 与年度监督保持通知一并使用有效。
本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询。



华夏认证中心有限公司

地址: 中国北京市海淀区北四环中路 211 号太极大厦
网址: <http://www.ccci.com.cn>

总经理: 

颁证日期: 2023 年 12 月 13 日



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C021-M



职业健康安全管理体系认证证书

注册号: 02123S11334R7M

兹证明

深圳市华南装饰集团股份有限公司

统一社会信用代码: 91440300192244711M

注册地址: 中国·广东省·深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

办公地址: 中国·广东省·深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

职业健康安全管理体系符合标准:

GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018

认证范围如下:

室内外装饰工程、建筑幕墙工程的设计, 建筑装饰工程、建筑幕墙工程、机电设备安装工程、电子与智能化、消防设施工程的专业承包, 金属门窗工程的施工, 展览陈列工程设计与施工一体化工程的施工及相关管理活动

本证书有效期至 2026 年 12 月 14 日

认证范围涉及法律法规要求的行政许可、资质许可、强制性认证的, 证书与资质共同使用有效。

在正常接受年度审核的情况下, 与年度监督保持通知一并使用有效。

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询。



华夏认证中心有限公司

地址: 中国北京市海淀区北四环中路 211 号太极大厦

网址: <http://www.ccci.com.cn>

总经理:

颁证日期:

2023 年 12 月 13 日



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C021-M



质量管理体系认证证书

注册号: 02123Q11857R9M

兹证明

深圳市华南装饰集团股份有限公司

统一社会信用代码: 91440300192244711M

注册地址: 中国·广东省·深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

办公地址: 中国·广东省·深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

质量管理体系符合标准

GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 和 GB/T 50430-2017

认证范围如下:

室内外装饰工程、建筑幕墙工程的设计, 建筑装饰工程、建筑幕墙工程、机电设备安装工程、电子与智能化、消防设施工程的专业承包, 金属门窗工程的施工, 展览陈列工程设计与施工一体化工程的施工

注: GB/T 50430-2017 仅适用于施工范围。

本证书有效期至 2026 年 12 月 14 日

认证范围涉及法律法规要求的行政许可、资质许可、强制性认证的, 证书与资质共同使用有效。

在正常接受年度审核的情况下, 与年度监督保持通知一并使用有效。

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询。



华夏认证中心有限公司

地址: 中国北京市海淀区北四环中路 211 号太极大厦

网址: <http://www.ccci.com.cn>

总经理:

颁证日期: 2023 年 12 月 13 日



中国认可
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C021-M

二、广东省诚信经营企业



三、连续十三年守合同重信用企业证书



四、百强企业



2023年度中国建筑装饰行业

综合数据统计

深圳市华南装饰集团股份有限公司

装饰类 NO. 012

2024年12月10日



五、深圳市南山人才安居有限公司--表扬信

深圳市南山人才安居有限公司

表扬信

深圳华南装饰股份有限公司：

由贵司负责承建的安居高新花园塔楼装饰装修工程 I 标段（01 地块），在贵司的高度重视以及贵司项目团队全体人员的共同努力下，高效推进工程建设任务，保质保量地完成了项目交付，赢得了各相关单位和住户的高度认可。

在项目建设进程中，贵司始终秉持精益求精的工作态度和求真务实的工作作风，合理配置施工资源，高质高效地完成了施工任务，并多次荣膺安居集团第三方质量评估前三名的优异成绩；在项目交付维保阶段，贵司积极配合，反应迅速，主动为住户排忧解难，收获了住户和物业的一致好评。

在此，我司对贵司的大力支持与积极配合表示衷心的感谢，对贵司项目团队全体人员的辛勤付出和出色工作给予充分的肯定与表扬。希望贵司项目团队在以后的工作中再接再厉，继续发扬敢打硬仗、能担重任的工作作风，以更大的决心和更实的举措，安全、高效、高质量地完成后续的入住和维保工作。

最后，衷心祝愿贵司事业蓬勃发展，双方合作愉快，共创佳绩！

深圳市南山人才安居有限公司

2024 年 9 月 13 日

（联系人：许智伟，联系电话：18848972552）

第六章 企业信用信息

第一节 信用中国截图

欢迎来到信用中国

通知公告 | 网站声明



信用中国

WWW.CREDITCHINA.GOV.CN

信用信息 ▾ 深圳市华南装饰集团股份有限公司

搜索

信息公示

信用动态

信用立法

政策法规

信用承诺

城市信用

走进信用

深圳市华南装饰集团股份有限公司

存续

守信激励对象

统一社会信用代码：91440300192244711M

重要提示：

1.如认为所展示信息存在错误、遗漏、公开期限不符合规定以及其他侵犯信息主体合法权益的，可按照信用信息异议申诉指南提出异议申诉。

2.本查询结果仅依现有数据展示相关信息，供社会参考使用。使用相关信息的单位和个人应对信息使用行为的合法性负责。

3.“信用中国”网站公示信息与认定单位公示信息不一致的，以认定单位相关系统公示信息为准。

4.因篇幅有限，单类数据仅按更新程度展示前10000条信息。

异议申诉

下载报告

基础信息

法定代表人/负责人/执行事务合伙人	温斌	企业类型	股份有限公司(非上市)
成立日期	1993-09-15	住所	深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

行政管理21

诚实守信5

严重失信0

经营异常0

信用承诺48

信用评价0

司法判决0

其他0

全部 21

行政许可（新标准） 18

行政许可（旧标准） 3

第二节 国家企业信用信息公示系统截图

目录导航

基础信息 ^

营业证照信息

行政许可信息 v

违法失信信息 ^

行政处罚信息

列入经营异常名录信息

列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

全部展开 v

国家企业信用信息公示系统

National Enterprise Credit Information Publication System

输入企业名称、统一社会信用代码或注册号

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

深圳市华南装饰集团股份有限公司

统一社会信用代码: 91440300192244711M

注册号:

法定代表人: 温斌

登记机关: 深圳市市场监督管理局

成立日期: 1993年09月15日

关注 更多 v

营业证照信息

统一社会信用代码:	91440300192244711M	企业名称:	深圳市华南装饰集团股份有限公司
注册号:		法定代表人:	温斌
类型:	股份有限公司(非上市)	成立日期:	1993年09月15日
注册资本:	17000.000000万人民币	核准日期:	2026年05月29日
登记机关:	深圳市市场监督管理局	登记状态:	存续 (在冀、开业、在册)
住所:	深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼		
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: 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)		

提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业证照照面事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统将营业证照照面公示内容作相应调整, 详见 https://www.samr.gov.cn/zw/zfxxgk/fdzdgknr/djcgj/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html

行政处罚信息

序号	决定书文号	违法行为类型	行政处罚内容	决定机关名称	处罚决定日期	公示日期	详情
暂无行政处罚信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 上一页 下一页 末页

列入经营异常名录信息

序号	列入经营异常名录原因	列入日期	作出决定机关(列入)	移出经营异常名录原因	移出日期	作出决定机关(移出)
暂无列入经营异常名录信息						

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 上一页 下一页 末页

列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

序号	类别	列入严重违法失信名单 (黑名单) 原因	列入日期	作出决定机关(列入)	移出严重违法失信名单 (黑名单) 原因	移出日期	作出决定机关(移出)
正在加载, 请稍候							

请登录后查看更多信息

第三节 全国建筑市场监管公共服务平台截图

中华人民共和国住房和城乡建设部 www.moh.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台

工程企业

从业人员

建设项目

诚信记录

请输入关键词,例如企业名称、统一社会信用代码

搜索

首页

监管动态

数据服务

信用建设

建筑工人

政策法规

电子证照

问题解答

网站动态

动态核查

首页 > 企业数据 > 企业详情 >

手机查看

深圳市华南装饰集团股份有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192244711M	企业法定代表人	温斌
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市)	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	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		

企业资质资格

注册人员

工程项目

业绩技术指标

不良行为

良好行为

黑名单记录

失信联合惩戒记录

变更记录

失信记录编号

失信联合惩戒记录主体

法人姓名

列入名单事由

认定部门

列入日期

暂无数据

相关网站导航

中华人民共和国住房和城乡建设部

国家工程建设标准化信息网

住房和城乡建设部执业资格注册中心

全国建筑工人管理服务信息平台

各省级一体化平台

北京 / 天津 / 河北 / 山西 / 内蒙古 / 辽宁 / 吉林 / 黑龙江 / 上海 / 江苏 / 浙江 / 安徽 / 福建 / 江西 / 山东 / 河南 / 湖北 / 湖南 / 广东 / 广西 / 海南 / 重庆 / 四川 / 贵州 / 云南 / 西藏 / 陕西 / 甘肃 / 青海 / 宁夏 / 新疆

网站访问量

3022804645

网站地图

联系我们

管理系统

©2016-2021 版权所有 中华人民共和国住房和城乡建设部 主办单位: 中华人民共和国住房和城乡建设部建筑市场监管司

网站标识码: bm18000002 备案号: 京ICP备10036469号 技术支持: 安徽德拓信息科技有限公司 北京建设信源资讯有限公司

第四节 广东省建设行政主管部门官网截图

广东省建设行业
数据开放平台

行业大数据 企业信息 人员信息 项目信息 诚信信息

企业不良行为

企业欠薪投诉

人员不良行为

企业黑名单

人员黑名单

深圳市华南装饰集团股份有限公司

91440300192244711M

搜索

企业名称	项目名称	处罚文号	处罚机构	处罚时间
暂无数据				

相关链接

[广东省住房和城乡建设厅](#) [三库一平台管理信息服务系统](#) [进粤企业和人员诚信信息登记平台](#)

第五节 深圳市建设行政主管部门官网截图

今天是2026年9月20日，星期日，欢迎您访问深圳市住房和建设局网站。IPv6

无障碍进入关怀版繁体版手机版

深圳市住房和建设局

首页信息公开政务服务互动交流

请输入关键词

当前位置： 首页 > 信息公开 > 专题专栏 > 信用信息双公示

深圳市住房和建设局信用信息双公示专栏

行政处罚

行政许可

行政处罚信用修复流程

深圳市华南装饰集团股份有限公司

查询

异议申请

查看事项目录

数据下载：行政处罚基本信息.xls

案件名称（行政相对人）	处罚决定日期	发布日期
没有找到匹配的记录		

主办单位：深圳市住房和建设局 | 备案号：粤ICP备2023053213号 | 网站标识码：4403000005

咨询电话：0755-12345 | 信访投诉电话、执法投诉电话：0755-83788218 | 执法投诉邮箱：zcfgc@zjj.sz.gov.cn

工作时间：9:00-12:00, 14:00-18:00（工作日） | 通讯地址：深圳市福田区振兴路1号住建科研楼附楼一楼 | 信访投诉举报箱位置：深圳市福田区振兴路1号住建科研楼附楼一楼信访室

版权保护 - 隐私声明 - 网站地图 - 网站帮助 - 网站操作指引 - 友情链接

粤公网安备 44030402002800号

政府网站 找错

无障碍

第七章 承诺函、承诺书、投标合规承诺函

承诺函

致： 深圳市坪山安居有限公司（招标人）

我单位参加贵司 安峽雅居项目设计装修 EPC 工程（项目名称）工程（工程编号：
2312-440310-04-01-673079004001） 的投标，在此，我单位郑重承诺：

（1）我单位或者其法定代表人无近 3 年内（从招标公告发布之日起倒算）行贿犯罪记录的。

（2）我单位无近 1 年内（从截标之日起倒算）因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的。

（3）我单位无因违反工程质量、安全生产管理规定等原因被建设部门给予红色警示且在警示期内的。

（4）我单位无拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正的。

（5）我单位无被建设或者交通部门信用评价为红色且正处在信用评价结果公示期内的。

（6）我单位无近 3 年内（从截标之日起倒算）曾被本项目招标人履约评价为不合格的。

（7）我单位无近 2 年内（从截标之日起倒算）曾有放弃中标资格、拒不签订合同、拒不提供履约担保情形的。

（8）我单位无因违反工程质量、安全生产管理规定，或者因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为，正在接受建设、交通或者财政部门立案调查的。

（9）我单位无应当拒绝投标的其他情形。

（10）我单位拟派项目管理班子成员全部能按要求到岗。

（11）我单位在本次招标投标活动中提交的投标文件等所有资料都是真实、有效属实无虚假材料如发现提供虚假资料，或与事实不符而造成的后果及任何法律和经济责任，完全由我单位负责。

投标人： （公章）深圳市华南装饰集团股份有限公司

日期： 2026 年 9 月 23 日



承诺书

深圳市坪山安居有限公司（招标人）：

我司参与 安峽雅居项目设计装修 EPC 工程（项目名称）的投标，我司郑重承诺：

一、我司遵循公开、公平、公正、诚信的原则，依法依规参加本项目投标；

二、我司参与本项目投标，不存在“与其他投标人串通投标”的情形，相关情形包括但不限于：

（一）投标人之间相互约定给予未中标的投标人利益补偿。

（二）不同投标供应商的法定代表人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险。

（三）不同投标人的投标文件由同一单位或者同一人编制，或者由同一人分阶段参与编制的。

（四）不同投标人的投标文件或部分投标文件相互混装。

（五）不同投标人的投标文件内容存在非正常一致。

（六）由同一单位工作人员为两家以上（含两家）投标人进行同一项投标活动的。

（七）不同投标人的投标报价呈规律性差异。

（八）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

（九）主管部门依照法律、法规认定的其他情形。

三、我司如被查实在本项目招标投标活动中存在围标串标，我司自愿接受取消投标资格（中标资格）并接受相关失信惩戒。

四、我司一旦中标，我司承诺根据招标文件及合同要求诚信履约。

特此承诺。

投标人（盖章）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

法定代表人（签字或盖章）：



日期：2026 年 9 月 23 日

投标合规承诺函

我单位 深圳市华南装饰集团股份有限公司（投标企业全称），在参与贵司组织的 安峽雅居项目设计装修EPC工程（项目名称，项目编号：2312-440310-04-01-673079004001）招标活动中，郑重作出如下合规承诺：

一、资质合规承诺

（一）保证所提交的营业执照、资质证书、财务报表、业绩证明等所有材料真实、合法、有效，无任何虚假记载或误导性陈述。

（二）具备独立承担民事责任的能力，具有良好的商业信誉、健全的财务会计制度等。

二、投标行为合规承诺

（一）严格遵守《招标投标法》《反不正当竞争法》等法律法规，不进行围标、串标、陪标、行贿等不正当竞争行为。

（二）不借用他人资质投标，不出借资质给第三方，不与其他投标人串通报价或协商报价。

（三）不以恶意低价谋取中标，中标后不以“报价过低无法履约”为由放弃中标资格。

三、履约与项目执行承诺

（一）若中标，将严格按招标文件要求签订合同，并在规定时限内缴纳履约保证金或开具履约保函。

（二）承诺不转包、不违法分包，确保项目负责人（项目经理）在施工期间无其他在建项目。

（三）保证工程质量、安全及工期符合合同约定，主动配合招标方及监管部门开展重点验收及监管工作。

四、信用与廉洁承诺

（一）未被列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单及政府采购严重违法失信行为记录。

（二）杜绝商业贿赂行为，不向招标方相关人员提供礼品、礼金、宴请或其他不正当利益。

五、保密承诺

对招标过程中获取的商业秘密、技术资料及项目数据严格保密，未经书面许可不得向第三方披露或用于其他用途。

六、责任承担

如违反上述承诺，我单位自愿承担投标无效、列入不良信用记录、行政处罚等后果，并赔偿由此给招标方造成的全部损失，情节严重的移送司法机关并承担相关刑事责任。

本承诺书一式两份，招标方与投标方各执一份，具有同等法律效力，其他未尽事宜以法律法规及招标文件为准。

投标企业（盖章）： 深圳市华南装饰集团股份有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

日期：2026 年 9 月 23 日

联系地址： 深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南楼三楼

联系电话：075582915688



第八章 投标人企业所有制情况申报表

投标人控股及管理关系情况申报表

致：深圳市坪山安居有限公司

我方参加安峽雅居项目设计装修 EPC 工程的投标，根据招标文件要求就本企业所有制及控股情况申报如下，并承担申报不实的责任。

申报人姓名	深圳市华南装饰集团股份有限公司	
企业所有制	☒ 民营企业 ☐ 国有企业	
控股股东/投资人		出资比（ ）%
非控股股东/投资人	深圳市华南控股集团有限公司	出资比（32.3529）%
	黄少辉	出资比（17.6471）%
	彭剑锐	出资比（11.1765）%
	深圳市深华昭股权投资合伙企业(有限合伙)	出资比（7.5882）%
	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	出资比（7.1176）%
	叶志锋	出资比（5.8824）%
	庄利安	出资比（5.2941）%
	深圳市樟园几何投资控股有限公司	出资比（4.7059）%
	叶胜浩	出资比（2.9412）%
	叶强	出资比（2.9412）%
	深圳市同聚创新股权投资合伙企业(有限合伙)	出资比（0.9882）%
	江晖	出资比（0.5882）%
	深圳市同聚创业股权投资合伙企业(有限合伙)	出资比（0.4824）%
	相荣清	出资比（0.2941）%
管理关系单位名称	管理关系单位名称	无
	被管理关系单位名称	无
备 注	无	

注：1.本表后需附投标人的股权证明材料，如国家企业信用信息公示系统或各级市场监督管理局公示的企业信息持股情况截图，如未提供，造成资格审查或评标时相关情况不被认可的后果由投标人自负。

2.管理关系单位指与不具有出资持股关系的其他单位之间存在管理与被管理关系的单位；

3.如为联合体投标，只需提供联合体牵头单位的申报表。

4.如无相关情况，请在相应栏中填写“无”。

投标人： 深圳市华南装饰集团股份有限公司 （加盖公章）
法定代表人或其委托代理人： 印温斌 （签字或加盖私章）

2026年9月23日



深圳市市场监督管理局

商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）

您好,

当前位置 | 商事登记簿查询



商事登记簿查询 (商事主体登记及备案信息查询)

注册号\统一社会信用代码:

91440300192244711M

商事主体名称:

深圳市华南装饰集团股份有限公司

☒ 全称

查询

清空

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 许可经营信息 发起人信息 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

依据《公司法》和《市场主体登记管理条例》的规定,商事登记机关只登记股份公司的发起人,上市公司的股东由中国证券登记结算有限公司登记,非上市股份公司的股东在该公司的股东名册中记载

深圳市华南装饰集团股份有限公司发起人信息

发起人名称	出资额(万元)	发起人属性	发起人类别
黄少辉	3000	自然人	自然人
叶志锋	1000	自然人	自然人
叶强	500	自然人	自然人
深圳市华南控股集团有限公司	5500	本地企业	企业法人



信息打印

市场监督管理局 (深圳市知识产权局) 网站标识码: 4403000004 粤ICP备15042059号 粤公网安备 44030402002947号 | 网站地图 - 网站概况

办公地址: 深圳市福田区深南大道7010号工商物价大厦 办公时间: 09: 00-12: 00, 14: 00-18: 00 (工作日)



深圳市华南装饰集团股份有限公司

股东名册

托管代码: 08931

企业名称: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

股份公司成立日期: 2015-09-25

查询日期: 2022-05-09

序号	股东姓名	证件号码	持股数量(股)	持股比例(%)	已冻结数量(股)	质押数量(股)	备注
1	深圳市华南控股集团有限公司	914403001923798192	55,000,000	32.3529	0	0	
2	黄少辉	441523197301107570	30,000,000	17.6471	0	0	
3	彭剑锐	441523196903116779	19,000,000	11.1765	0	0	
4	深圳市深华昭股权投资合伙企业(有限合伙)	9144030035990759XU	12,900,000	7.5882	0	0	
5	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业(有限合伙)	914403003597391430	12,100,000	7.1176	0	0	
6	叶志锋	440301198312237850	10,000,000	5.8824	0	0	
7	庄利安	440306198305290313	9,000,000	5.2941	0	0	
8	深圳市樟园几何投资控股有限公司	914403003600263511	8,000,000	4.7059	0	0	
9	叶胜浩	440301196212124454	5,000,000	2.9412	0	0	
10	叶强	440301196103103830	5,000,000	2.9412	0	0	
11	深圳市同聚创新股权投资合伙企业(有限合伙)	914403003595922416	1,680,000	0.9882	0	0	
12	江晖	340403196502021618	1,000,000	0.5882	0	0	
13	深圳市同聚创业股权投资合伙企业(有限合伙)	91440300359667100Q	820,000	0.4824	0	0	
14	相荣清	321084198904015811	500,000	0.2941	0	0	
	合计		170,000,000	100.0000	0	0	

(本资料为企业股东证明材料,不得作为经营凭证)

