

标段编号：2020-440305-70-03-014113060001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：赤湾停车场综合开发项目深铁熙府上盖GH地块户内精装修工程

投标文件内容：业绩文件

投标人：深圳市华南装饰集团股份有限公司

日期：2024年12月02日

## 第一章 投标人业绩

### 近五年最具代表性的类似工程业绩

序号	项目名称	项目所在地	开竣工日期	合同金额 (万元)	在建或 已完工	备注
1	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）	云南省玉溪市	2019.5.16- 2021.3.3	17919	已完工	中国建筑工程装饰奖
2	山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装修工程	山西省太原市	2018.9.28- 2020.1.12	14211	已完工	/
3	广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程	广州市	2020.1.25- 2021.5.30	12370	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	/
7	山海上园二期 6 栋室内精装修工程	深圳市宝安区	2020.4.15- 2020.11.15	9620	已完工	中国建筑工程装饰奖
8	萧政储出（2013）40 号地块商业、商务兼容住宅项目 T4 楼精装修工程	杭州市	2019.11.20- 2021.10.31	8333	已完工	/
9	东原财富广场 4 号楼精装修承包工程	贵阳市	2018.06.10- 2019.09.27	8598	已完工	/
10	人民北路一期 2-5 组团住宅户内批量精装修工程 2 标段	成都市	2018.11.1- 2020.9.28	6786	已完工	/



第一节 澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包  
(EPC)

GF-2011-0216

施2/3(3)  
2017.2.1

澄江化石地自然博物馆  
布展工程设计-采购-施工总承包 (EPC)  
建设项目工程总承包合同

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局

## 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：澄江奇元文化旅游投资建设有限公司

承包人（全称）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《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，合同双方就澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）事宜经协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

工程名称：澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）

工程内容及规模：澄江化石地博物馆布展工程共约 18597.04 平方米【包含博物馆公共部分（装饰装修工程）约 9597.04 平方米；博物馆展陈部分（施工（制作）工程）约 9000 平方米】，投资估算约 18500.00 万元【公共部分投资估算约 2500.00 万元；博物馆展陈部分投资估算约 16000.00 万元】。

工程所在省市详细地址：本项目位于云南省玉溪市澄江县右所镇矣旧村，坐落于抚仙湖北岸

工程承包范围：

按照国家有关法律、法规、条例、技术规范、规程等要求，完成澄江化石地博物馆布展工程设计-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：澄江化石地博物馆布展工程的整体策划、内部装饰装修设计、展览展示设计、模型及多媒体的设计等，内容包括但不限于：BIM 模型运用（把设计方案放入 BIM 模型）、方案设计、初步设计、施工图设计、工程量清单及报价编制等；

（2）采购范围：所需设备的采购；

（3）施工范围：澄江化石地博物馆布展工程施工（制作），设备安装（不含主体的电梯，但含扶梯），展品布展，模型制作，场景复原，展柜、展板制作，文物复制，软件开发，多媒体制作安装、调试，安防施工，智慧系统集成、所有产品设备安装、调试、试运行、维护保养，语音讲解系统制作等；

（4）BIM 模型运用：密切配合 BIM 咨询服务方进行方案设计深化及后续开展相关 BIM 应用。

（5）项目接收：发包人配合承包人完成前期土建工程的接收，承包人在开始施工前，完成与土建施工单位的项目接收工作（对已完工程资料、图纸、已完工作面等按照



相应规范、标准完成接收工作)。

## 二、工程主要生产技术(或建筑设计方案)来源

展陈设计文件(包括展陈小样)由承包人负责完成,并由发包人按相关程序审核后  
后方可施工。

由承包人负责完成设计方案并经发包人评审通过。

## 三、主要日期

1. 开工日期: 以监理人书面开工令为准。

2. 竣工日期: 以竣工验收报告为准。

3. 工期总日历天数: 356 日历天(含设计、施工所有工作内容)

## 四、工程质量标准

1、设计部分: 符合国家相关规定及发包人要求, 并通过施工图及各专项设计的  
查。

2、采购部分: 符合国家相关产品质量技术规范、标准, 并满足发包人所提供的  
关键技术及验收标准。

3、施工部分: 按国家质量标准及招标要求, 一次性验收合格, 通过相关部门的  
验收及备案, 承包人确保获得: 云南省优质工程奖、展陈空间奖、陈列展览精品奖、国  
际奖(中国建筑工程装饰奖)。

双方应当相互协作, 发挥好各自优势, 做好应尽的工作职责, 确保获得全国博物  
馆十大陈列展览精品奖, 力争获得鲁班奖。

## 五、合同价格和付款货币

签约合同施工暂定价为人民币(大写): 壹亿柒仟玖佰壹拾玖万叁仟捌佰贰拾壹元  
叁角整(小写金额: 179193821.3 元)。实际合同金额最终以相关部门的审定为准。

1. 暂定设计费为人民币(大写): 壹佰陆拾捌万陆仟叁佰贰拾壹元叁角整(小写金  
额: 1686321.3 元);

(1) 澄江化石地博物馆布展工程设计费=经政府审计部门审定澄江化石地博物馆布  
展工程竣工结算价\*0.95%(中标的费率)。

(2) 工程施工(制作)的合同总价=经造价单位审定的澄江化石地博物馆布展工程  
造价乘以(1-4.05%)(4.05%为中标的优惠下浮率)。

(3) 竣工结算价以政府审计审定或财政认定为准确。

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。设计费包括设计全过程的一切费用，不得以任何理由予以增加。

在合同实施期间，设计费不因国家政策或法规、标准、市场因素变化等任何因素而调整。

2. 暂定建安工程费、设备采购费等其他费用为人民币（大写）：壹亿柒仟柒佰伍拾万零柒仟伍佰元整（小写金额：177507500.00元）。

工程施工（制作）的合同总价=经造价单位审定的澄江化石地博物馆布展工程造价乘以（1-4.05%）（4.05%为中标的优惠下浮率）。

3. 造价成效附加费：发包人委托造价机构对承包人编制的工程竣工结算进行审核，审核差异超过核定造价 5%，由此造成增加造价成效附加费，由承包人支付给造价机构成效附加费，成效附加费=（施工提供的竣工结算价-造价机构核定的竣工结算价）\*5%。

总包单位编制、造价单位审核或行业主管部门审查工程量清单计价文件时严格执行云南省现有工程计量计价相关规定：

（1）招标文件、经审定合格的设计施工图、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）、云南省 2013 版计价依据《云南省建设工程造价计价规则及机构仪器台班费用定额》（DBJ53/T-63-2013）、《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（DBJ53/T-61-2013）、《云南省通用安装工程消耗量定额》（DBJ53/T-63-2013）等、关于建筑业营业税改征增值税后调整云南省建设工程造价计价依据的实施意见》的通知》（云建标〔2016〕207 号）、关于调整云南省 2013 版建设工程造价计价依据中定额人工费的通知》（云建标〔2016〕208 号）、云南省玉溪市工程建设标准定额站编制最近《云南玉溪建筑经济信息》

（2）本项目涉及相关工程量或材料或设备等计价，在“工程计价编制依据”第 1 项（即上述计价相关规定）中没有相关计价标准或规范的，按“认价机制”相关规定执行（“认价机制”是指通过市场调查，由项目实施机构、发包人、造价机构、施工方、

监理方及相关职能部门共同制定。

(3) 在“认价机制”执行过程中，发包人有重新制定“认价机制”的权力。但新制定“认价机制”同样是指通过市场调查，由项目实施机构、发包人、造价机构、工方、监理方及相关职能部门共同制定。

(4) 在“认价机制”执行过程中，双方对“认价机制”有争议或异议时，发包人对最终确定的“认价机制”有决定权。

#### 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

本合同在双方签字盖章后即生效。

(此页无正文)

发包人：

(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：

企业组织机构代码：

邮政编码：

电 话：

传 真：

电子邮箱：

开户银行：

账 号：

承包人：

(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：

企业组织机构代码：

邮政编码：

电 话：

传 真：

电子邮箱：

开户银行：

账 号：

合同订立时间：2017年11月30日

合同订立地点：

玉溪市红塔区

本公司拒收现金工程款  
必须汇入乙方合同账号



# 单位工程质量竣工验收记录

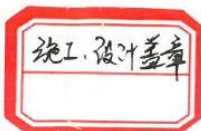
资料号	云南工程-澄江博物馆 -C5-00-02
-----	-------------------------

表C5-2

工程名称	澄江化石地博物馆装修 工程项目	结构类型	钢结构	层数/ 建筑面积	5 / 18378.03m <sup>2</sup>
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05月16日
项目经理	胡培清	项目技术 负责人	岳献武	完工日期	年 月 日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 4 分部, 经查符合设计及标准规定 4 分部		验收合格.	
2	质量控制资料核查	共 43 项, 经核查符合规定 43 项		同意验收.	
3	安全和使用功能核查及 抽查结果	共核查 21 项, 符合规定 21 项 共抽查 21 项, 符合规定 21 项 经返工处理符合规定 0 项		同意验收.	
4	观感质量验收	共抽查 26 项, 达到“好”和“一 般”的 26 项, 经返修处理符合要求 的 0 项		一般.	
综合验收结论		符合设计及施工质量验收规范要求同意验收			
建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位	
(公章) 项目负责人: 李... 2021年3月3日	(公章) 总监理工程师: 刘... 2021年3月3日	(公章) 项目经理: 胡培清 2021年3月3日	(公章) 项目负责人: 岳献武 2021年3月3日	云南岩土工程勘察设 计研究院 (公章) 项目负责人: 年 月 日	

本表由施工单位填写, 施工单位、监理建设、建设单位、城建档案馆各保存一份。

云南省住房和城乡建设厅印制



## 竣工验收合格证明书

工程名称	澄江化石地博物馆装修工程项目	工程地点	云南省玉溪市澄江市右所镇矣旧村
建设单位	澄江奇元文化旅游投资建设有限公司	工程造价	17919万元
勘察单位	云南岩土工程勘察设计院	施工许可证号	5304222019051001010110
设计单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司	开工日期	2019年05月16日 年 月 日
监理单位	云南国开建设监理咨询有限公司	竣工验收日期	2021年3月3日
施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司		
验收内容、范围及数量	合同内及施工过程中新增项目包含的澄江化石博物馆装饰装修部分、给排水部分、电气工程部分、智能化部分及展陈部分施工(制作), 设备安装, 展品布展, 模型制作, 场景复原, 展柜、展板制作, 文物复制, 软件开发, 多媒体制作安装, 安防施工, 智慧系统集成、所有产品设备安装, 语音讲解系统等。		
工程质量缺陷和遗留问题的处理意见			
验收结论	同意验收		
建设单位	(签字)  (盖章) 2021年3月3日	勘察单位	(签字) (盖章) 年 月 日
监理单位	(签字)  (盖章) 2021年3月3日	设计单位	(签字)  (盖章) 2021年3月3日
施工单位	(签字)  (盖章) 2021年3月3日		
邀请单位	(签字) 刘吉祥 2021.3.3		

备注: 1. 按单位工程填写。

2. 一式五份, 施工、建设、监理、监督机构、备案机构各一份。

筑业软件 4853485554494853

# 中国建筑工程装饰奖

## 获奖证书

(公共建筑装饰设计类)

深圳市华南装饰集团股份有限公司

你单位设计的澄江化石地博物馆布展工程设计—采购—工程  
施工总承包(EPC)

荣获二〇一九~二〇二〇年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

设计范围:澄江化石地博物馆布展工程设计—采购—施工总承包(EPC)的整体策划、内部装饰装修设计、展览展示设计、模型及多媒体的设计等,内容包括但不限于:  
BIM模型运用(把设计方案放入BIM模型)、方案设计、初步设计、施工图设计、  
工程量清单及报价编制等



※中国建筑装饰协会 制※





# 荣誉证书

CERTIFICATE OF HONOR

云南省建筑装饰工程

公共建筑装饰类(二〇二〇年)

## 优质奖

获奖工程:

澄江化石地博物馆布展工程  
设计-采购-施工总承包(EPC)

承建企业:

深圳市华南装饰集团股份有限公司

云南省建筑装饰行业协会

二〇二一年四月



### 第三节 山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装 修工程



(GF—2013—0201)

## 建设工程施工合同

住房和城乡建设部  
国家工商行政管理总局 制定



## 第一部分 合同协议书

发包人(全称): 山西省肿瘤医院

承包人(全称): 深圳市华南装饰设计工程有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就 医疗科研楼(体检中心)室内外装饰装修工程 及有关事项协商一致,共同达成如下协议:

### 一、工程概况

1. 工程名称: 山西省肿瘤医院医疗科研楼(体检中心)室内外装饰装修工程。

2. 工程地点: 山西省肿瘤医院院内(太原市杏花岭区职工新街三号)。

3. 工程立项批准文号: 晋发改科教发【2012】1071号。

4. 资金来源: 企业自筹。

5. 工程内容: 本项目室内外装饰、安装施工图纸;工程量清单范围内的装饰、安装工程施工。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》(附件1)。

6. 工程承包范围:

山西省肿瘤医院医疗科研楼(体检中心)室内外装饰装修工程、装饰水电安装工程施工图纸范围内的全部内容(工程量清单范围内的装饰、安装工程施工)

### 二、合同工期

计划开工日期: 2015 年 12 月 16 日。(计划开工日期为暂定,实际开工日期以  
以 监理批准的开工报告 为准,冬季停工日期暂按壹个月考虑)

计划竣工日期: 2016 年 12 月 6 日。

工期总日历天数: 320 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。

### 三、质量标准

工程质量符合 合格 标准。

### 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为:

人民币(大写) 壹亿肆仟贰佰壹拾壹万肆仟贰佰壹拾玖元 (¥ 142114219 元);

其中:

(1) 安全文明施工费:

人民币(大写) 伍拾伍万叁仟叁佰壹拾肆元 (¥ 553314 元);

(2) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) 叁仟叁佰壹拾伍万玖仟伍佰柒拾肆元 (¥ 33159574 元);

(3) 专业工程暂估价金额:

人民币(大写) / / (¥ / / 元);

(4) 暂列金额:

人民币(大写) 壹佰伍拾万元 (¥ 1500000 元) (冬施暂列);

2. 合同价格形式: 可调合同。

#### 五、项目经理

承包人项目经理: 刘伟。

#### 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改, 属于同一类内容的文件, 应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

#### 七、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。

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, 并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

3. 发包人和承包人通过招标投标形式签订合同的, 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。

#### 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

#### 九、签订时间

本合同于 2015 年 09 月 02 日签订。

#### 十、签订地点

本合同在 山西省肿瘤医院即太原市职工新村 3 号 签订。

#### 十一、补充协议

合同未尽事宜, 合同当事人另行签订补充协议, 补充协议是合同的组成部分。

#### 十二、合同生效

本合同自 双方签字盖章 生效。

#### 十三、合同份数

本合同一式 10 份, 均具有同等法律效力, 发包人执 6 份, 承包人执 4 份。

发包人: (公章)

法定代表人或其委托代理人:  
(签字)

组织机构代码: \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

承包人: (公章)

法定代表人或其委托代理人:  
(签字)

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: 518049

法定代表人: \_\_\_\_\_

2015年9月6日

本公司拒收现金工程款  
必须汇入乙方合同帐号



表 C0-2

## 竣 工 报 告

施工许可证号:

编号:

工程名称	山西省肿瘤医院医疗科研楼(体检中心)负 4.5m-6 层室内装饰	结构类型	框剪			建设单位	山西省肿瘤医院
工程地点	太原市杏花岭区职工新街 3 号	建筑面积	54886.73 平方米	层数	21	施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司
工程造价		竣工 条件 说明	工程项目完成情况		全部完成		
计划开工日期			现场清理情况		施工现场已清理		
实际开工日期	2018 年 9 月 28 日		施工资料整理情况		施工资料整理完善		
计划竣工日期			施工质量验收情况		施工质量验收合格		
实际竣工日期	2020 年 1 月 12 日		未完工程盘点情况		无		
计划工作日数							
实际工作日数	415						
审 核 意 见	建设单位		监理单位		施工单位		
	项目负责人:  (章) 2020 年 1 月 20 日		总监理工程师:  (章) 2020 年 1 月 18 日		单位负责人:  (章) 2020 年 1 月 12 日		

表 C0-2

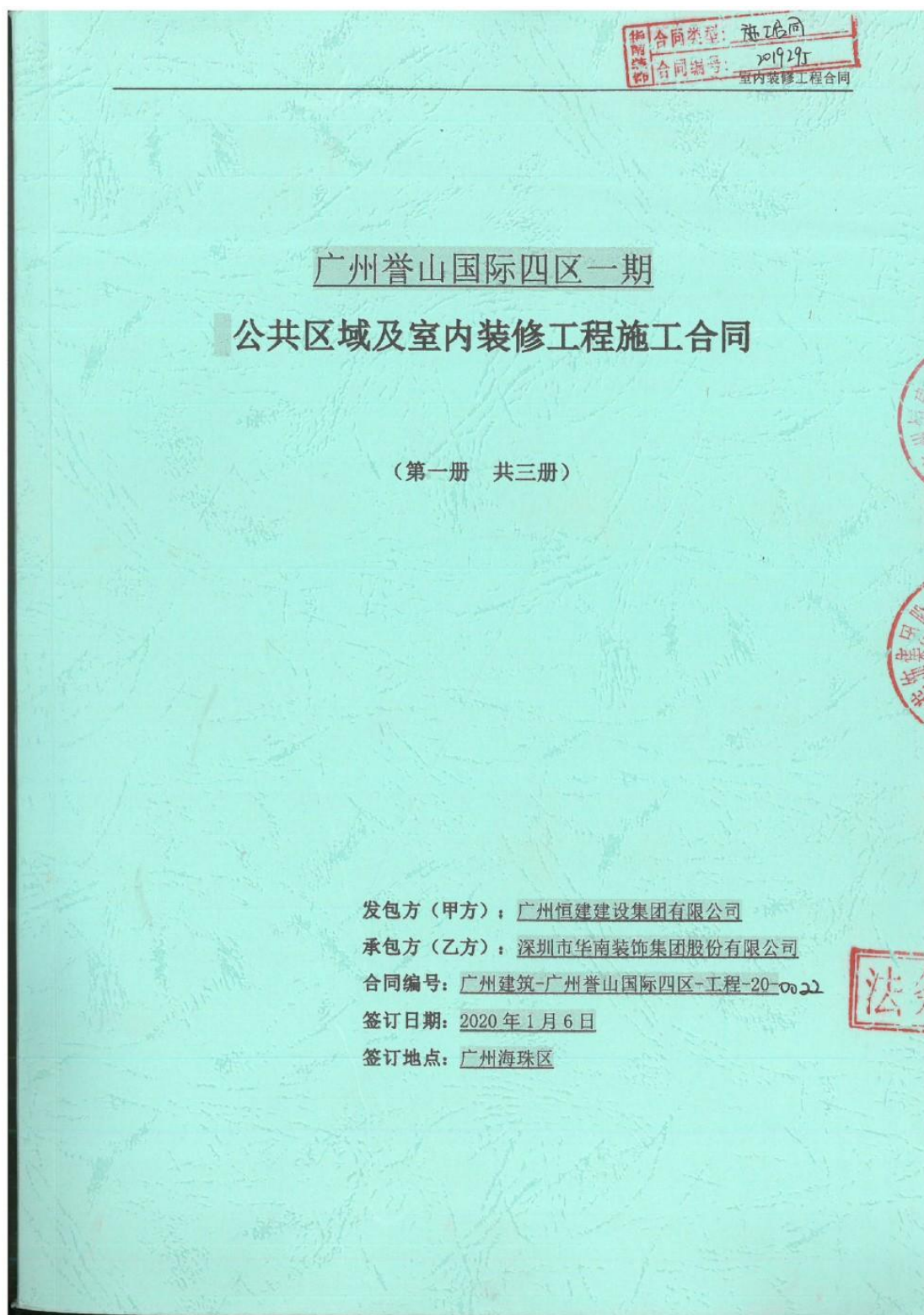
## 竣 工 报 告

施工许可证号:

编号:

工程名称	山西省肿瘤医院医疗科研楼(体检中心) 7-21 层室内装饰	结构类型	框剪			建设单位	山西省肿瘤医院
工程地点	太原市杏花岭区职工新街 3 号	建筑面积	54886.73 平方米	层数	21	施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司
工程造价		竣工 条件 说明	工程项目完成情况		全部完成		
计划开工日期			现场清理情况		施工现场已清理		
实际开工日期	2017 年 6 月 10 日		施工资料整理情况		施工资料整理完善		
计划竣工日期			施工质量验收情况		施工质量验收合格		
实际竣工日期	2019 年 9 月 20 日		未完工程盘点情况		无		
计划工作日数							
实际工作日数	447						
审 核 意 见	建设单位		监理单位		施工单位		
	项目负责人:  (章) 2020 年 1 月 20 日		总监理工程师:  (章) 2020 年 1 月 18 日		单位负责人:  (章) 2019 年 9 月 20 日		

## 第二节 广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程



## 室内装修工程施工合同

发包方：广州恒建建设集团有限公司（以下简称“甲方”）

承包方：深圳市华南装饰集团股份有限公司（以下简称“乙方”）

甲、乙双方依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就室内装修工程施工事项协商一致，订立本合同。

### 第一条 工程项目概况

1、工程名称：广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程（以下简称“本工程”）。

2、工程地点：广州市新塘镇永和塔岗村，陂头村，葵元村，简村村

### 第二条 工程承包范围

乙方依据国家有关室内装饰施工等相关施工规范的标准及要求，按甲方提供或确认的室内装饰设计图纸、施工图纸、设计说明、图纸会审记录、综合单价清单和有关变更文件、资料及所包含的内容，采用本合同约定的装饰材料，按甲方确认的施工方案及计划组织方案等文件和甲方的要求完成广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程。包括不限于附件室内装修工程施工范围。广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程具体内容详见附件一“工程预算书”、经甲方确认的图纸及要求。

### 第三条 承包方式

本工程采用固定总价包干的形式进行承包，即乙方包人工、包材料（由甲方认质认价，由乙方采购）及材料损耗、包材料检测检验、包机械设备、包运输（包括垂直运输、装卸车及场内转运）、包安装、包施工水电、包综合管理、包质量、包工期、包安全、包风险、包验收合格的形式进行承包。

### 第四条 工程造价

1、本工程含增值税金固定总造价为：（大写）人民币壹亿贰仟叁佰柒拾万零柒仟陆佰伍拾叁元陆角陆分



(小写: ¥123,707,653.66)。其中不含税总价为(人民币大写): 壹亿壹仟叁佰肆拾玖万叁仟贰佰陆拾元贰角肆分(小写: ¥113,493,260.24)。

2、本合同所涉及增值税税票属性: ☒ 专票/☐ 其他有效票据, 增值税税率/征收率为 9%, 增值税税金为(人民币大写): 壹仟零贰拾壹万肆仟叁佰玖拾叁元肆角贰分(小写: ¥10,214,393.42)。具体内容详见附件一《工程预算书》。

3、除非有特殊说明, 本合同所提及的总价款、合同总价、已付款、未付款、单价等均为含增值税金额。

4、结算的计价原则按上述规定执行。

5、甲、乙双方确定的固定综合单价及计费方式已含直接费、间接费、措施费等一切费用, 包括但不限于材料及材料损耗费(含石料及其开切、开槽、倒角(含倒大角)、磨边、加厚、异型加工、二遍六面防水、人工费、机械费、包装费(含省外成品板材运输包装费)、排版费、交货前仓储费、工具、铺装费(含水泥砂)、制作费、材料加工场地费、安装费、运输费(包括垂直运输、多次运输费、装卸车及场内转运)、所有材料(包含甲供材在内)的二次转运及装卸费、工程配合费、工程管理费、材料检测检验费、施工水电费及水电临时设备费、总包配合费、甲供材料管理费、采保费、文明施工措施费、行政事业性收费、验收费、人工材料价差、进退场费、临建费、仓储保管费、石材监督管理费、场地清理费、临时设施费(含工人临时管理)、临时用电的垂直电缆以及每层电箱费用、材料设备的仓储保管费、临时设备采购安装费、清理施工现场费、交楼期间维护费、地面石材晶面处理费、脚手架费、一切劳动工资、保险费、燃料相干费用、施工安全措施费(含消防器材的配置费)、成品保护措施费、夜间施工增加费用、行政措施费、管理费、材料加工场地费、外借/租场地费用(如有需要)、利润、税金、不可预见费等为完成本工程并经甲方验收合格所需的一切费用。

如遇国家调整税率, 则不含税价不变, 调整税率及税费。

在分包合同签订后, 本工程招标图纸范围内的工程量即成为总价包干。无论市场原材料、人工、运输价格如何变化, 投标人在工程量清单内填写的各项报价被认为是包干的, 该部分的费用将不作任何调整(合同有约定的除外)。

#### 6、结算方式:

乙方必须向甲方呈送工整、完善、清晰的工程量计算书及相关复制电子文本, 以提高工程预结算的效率。

(1) 工程竣工验收合格、移交甲方后 90 个日历天内, 乙方按合同要求向甲方递交完

该处有因设计变更、项目指令及类似文件与蓝图不符的情况，应在竣工图上进行索引标识，标注变更单号。如乙方提供的竣工图存在明显错误造成虚报多报工程量或增加工程造价的，发生第一次，乙方应向甲方支付 2000 元违约金，如发生二次，乙方应向甲方支付 5000 元违约金，如累计发生三次以上，乙方应向甲方支付工程总造价 1%（且不低于 1 万元）的违约金。甲方有权在结算总价款中扣除。

(6) 相关工程量若可按图计算的则说明计算范围（图文并茂表示），若不可计算，则需会同现场监理、甲方项目部现场工程师共同现场实测实量，相关数据均需三方签字。

(7) 乙方上报的结算额，不得高出甲方审定后的结算额的 10%，否则，乙方应向甲方按“（乙方所报结算额-甲、乙双方最终确定额 $\times 1.1$ ） $\times 10\%$ ”计算支付管理费，甲方有权在结算工程总价款中扣除，并降低乙方在甲方承建商评估体系的排名。

(8) 除本条第 2 款第 (2) 项的特别约定外，甲、乙双方完成工程竣工结算，且双方授权人员一致通过并确认工程竣工结算造价后，由甲、乙双方签订结算协议并加盖双方公司公章，该加盖双方公司公章的结算协议确定的金额应作为本工程甲方支付工程结算款的唯一依据。除此之外，任何未经甲方加盖公司确认的结算文件以及任何甲方人员签署的工程量确认文件或结算金额确认文件均不能作为甲方向乙方支付结算款项的依据，乙方无权以此为要求甲方支付工程结算款项或其他任何款项。

## 第五条 合同工期

1、乙方应在分段完成本项目，具体分段工期如下：

(1) 3#、4#、5#、6#栋一个标段，开工日期暂定为 2020 年 1 月 25 日，暂定竣工日期为：公区为 2020 年 5 月 30 日，户内为 2020 年 12 月 30 日；

(2) 9#、10#、11#栋一个标段，开工日期暂定为 2020 年 2 月 10 日，暂定竣工日期为：公区为 2020 年 5 月 30 日，户内为 2020 年 12 月 30 日；

(3) 1#、2#、7#、8#栋一个标段，开工日期暂定为 2020 年 3 月 30 日，暂定竣工日期为：公区为 2020 年 9 月 30 日，户内为 2021 年 5 月 30 日。

(4) 上述项目的开工及竣工日期均为暂定，本项目在上述各分段工程的开工或竣工日期前后的半年（6 个月）内开工或竣工，乙方均保证不申请调整合同价，即包干总价均不调整，并保证按甲方通知的工期完成本项目的施工。

乙方均应在分段完工日期前完成本工程并经甲方、设计单位及监理单位验收合格，节假日包括在内。具体工期节点以甲方现场书面通知为准。



时前通知工程师和乙方。甲方现场代表负责合同履行、对工程质量、进度进行监督检查，验收质量、变更、登记手续和其他事宜，其做出的所有签证内容与事实相符且不与合同条款相抵，同时，其发出的所有指令、签证须经甲方盖项目章方可作为结算的有效依据。

2、甲方代表的任何指令、签证，与本合同的约定有冲突的无效，除非经甲方盖公章追认。其超越职权或授权的行为无效，但经甲方盖公章追认的除外。甲方代表无权修改、变更本合同。凡涉及合同、协议、担保、结算书等经济类文件甲方盖项目章无效。

3、甲方代表发出的任何指令，若乙方在收到该指令后7天内无回复，则视为乙方认可甲方指令内容。

4、开工前向乙方提供施工图纸（一式二份）、进行现场情况交底及组织有关技术交底。

5、负责为乙方提供本安装工程所需的水和用电接驳点（按招标文件明确的接驳点）各一个（水、电表及水电路铺设由乙方自行解决）。

6、及时审批并确定乙方提交之样板，所有样板一经确定，将作为验收之标准。

7、对乙方在施工中发现设计错误提出的意见，甲方应在收到书面通知后同设计单位的有关人员进行处理并修改或变更设计文件，书面通知乙方实施。

8、组织工程竣工验收并办理工程结算。

9、甲方委托监理公司对本工程施工全过程进行监理，监理单位委派总监理工程师（下称“工程师”），在征得甲方同意或授权的情况下，行使甲方委托的监理职权。

10、按合同约定支付工程款。

11、甲方根据现场实际情况尽量提供场地给予乙方使用，若乙方认为场地不够使用需要向外租/借场地的，其产生的费用由乙方承担。

## （二）乙方责任

1、委派 周衍真 乙方驻工地代表，其代表负责施工现场的全面工作，根据合同规定处理现场有关事宜，其授权代表必须参加工程协调会，代表乙方作出决定和遵照甲方指示工作；负责处理现场有关本工程设计图纸、工程进度、技术质量、安全施工、工程监督、质量检查验收和洽商签证等；若乙方代表易人，须提前7天以书面形式通知甲方并经甲方认可，其后任必须承担前任应负的责任。

2、乙方应服从甲方的监督和管理，乙方的要求、通知均应以书面形式由乙方代表签字后递交甲方现场管理代表，甲方现场管理代表在回执上签署姓名和收到时间。乙方应及时提供甲方所需的管理资料。对违抗及不服从甲方正常工作管理的乙方人员甲方有权要求撤换。

乙方：深圳市华南装饰集团有限公司

联系人：谢敏

地址：深圳市福田区彩田北路与梅林路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

电话：13662658842 传真：0755-82914500

邮箱：545662975@qq.com

任何一方将函件送达上述地址即视为送达，任何一方须将修改上述地址，应书面通知本合同的另一方，书面通知中的变更地址为新的通信地址。

3、本合同（含附件）一式四份，双方各执两份，均具有同等效力。

4、本合同自甲、乙方法定代表人或其授权代表在下面签署并加盖公章之日起生效。

5、本合同包含如下附件：

附件一：工程预算书

附件二：工程质量保修条款

附件三：指引及相关表格

附件四：工程竣工结算报审资料清单、预结算报送指引

附件五：工程材料/构配件/设备进场报验表（甲指乙供）

附件六：工程质量、安全文明施工管理综合考评制度

附件七：廉洁合作协议

附件八：装修成品保护制度

附件九：总分包施工界面划分

附件十：招标文件、询标问卷、招标文件补充文件等（含技术规格说明书）

附件十一：投标文件及其补充文件

附件十二：图纸（或目录）

甲方：（盖章）

法定代表人：（盖章）

授权代表人：（盖章）

日期：2020年1月6日

乙方：（盖章）

法定代表人：（盖章）

授权代表人：（盖章）

日期：2020年1月6日

### 单位工程竣工验收证明书

合同编号: 广州建筑-广州誉山国际四区-工程-20-0022

工程名称	广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程	工程地址	广州市新塘镇永和塔岗村, 陂头村, 菱元村, 简村村	开工日期	2020年5月27日
建设单位	广州恒建建设集团有限公司	建设面积	163530.1 m²	竣工日期	2021年7月25日
设计单位		结构类型 套数	共3栋, 每栋31层 (372套)	合同工期	324天
施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司	合同造价	123707653.66	实际工期	425天
承建项目名称		实际完成情况			
广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程		已按合约规范完成广州誉山国际四区一期9#~11#楼公共区域及室内装修工程			
施工单位				建设单位	
评定质量等级: <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">合格</span> 交验人 (公章): <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">[Red Stamp]</span>		评定质量等级: 验收人 (公章): <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">[Red Stamp]</span>		评定质量等级: 验收人 (公章): <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">[Red Stamp]</span>	
参加评定的 单位及人员 (签名)	单位名称		参加评定人员签名		
	(甲方单位)				
	(监理单位) (如有)				
	深圳市华南装饰集团股份有限公司				

#### 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



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 ☐ ☐ ☐

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



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

## 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	范永源	南山质监站	土建	26688649
3	刘博	南山质监站	电	26688649
4	(郭强)	南山质监站	水	2686302
5	陈元	工勘	勘察	15820400450
6	刘子强	南山安居	设计	13620432441
7	李信钢	南山安居	工程	13714365410
8	陈时祥	南山安居	工程	13670199230
9	李时祥	南山安居	工程师	18848972552
10	吴国祥	建发国际	总监	1382648615
11	杨晓	:	总代	1787500860
12	李少英	建发	项目经理	1581846641
13	王祖修	建发国际	总监	18772316362
14	付金力	安居集团	设计	16620861377
15	王工	华发国际	项目负责人	13926591825
16	孙志	华发国际	设计	15999653261
17	陈华	U	EPC	13612202023
18	朱汉民	安居集团	工程师	13725587320
19	陈华	南山安居	设计师	170905027
20	谢敏	华南	项目经理	13662658842
21	李时祥	华南	生产	13710122043
22	刘宝城	南山质监站	土建	15914141939
	189	南山质监站	记录员	18318671101



## (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 ☐ ☐ ☐

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

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓 名: 于克华  
注册号: 4401870-053  
有效期: 至2024年12月



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: 2025年11月2日	(公章) 总监理工程师: 2025年11月2日	(公章) 单位(项目)负责人: 2025年11月2日	(公章) 单位(项目)负责人: 2025年11月2日	(公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日



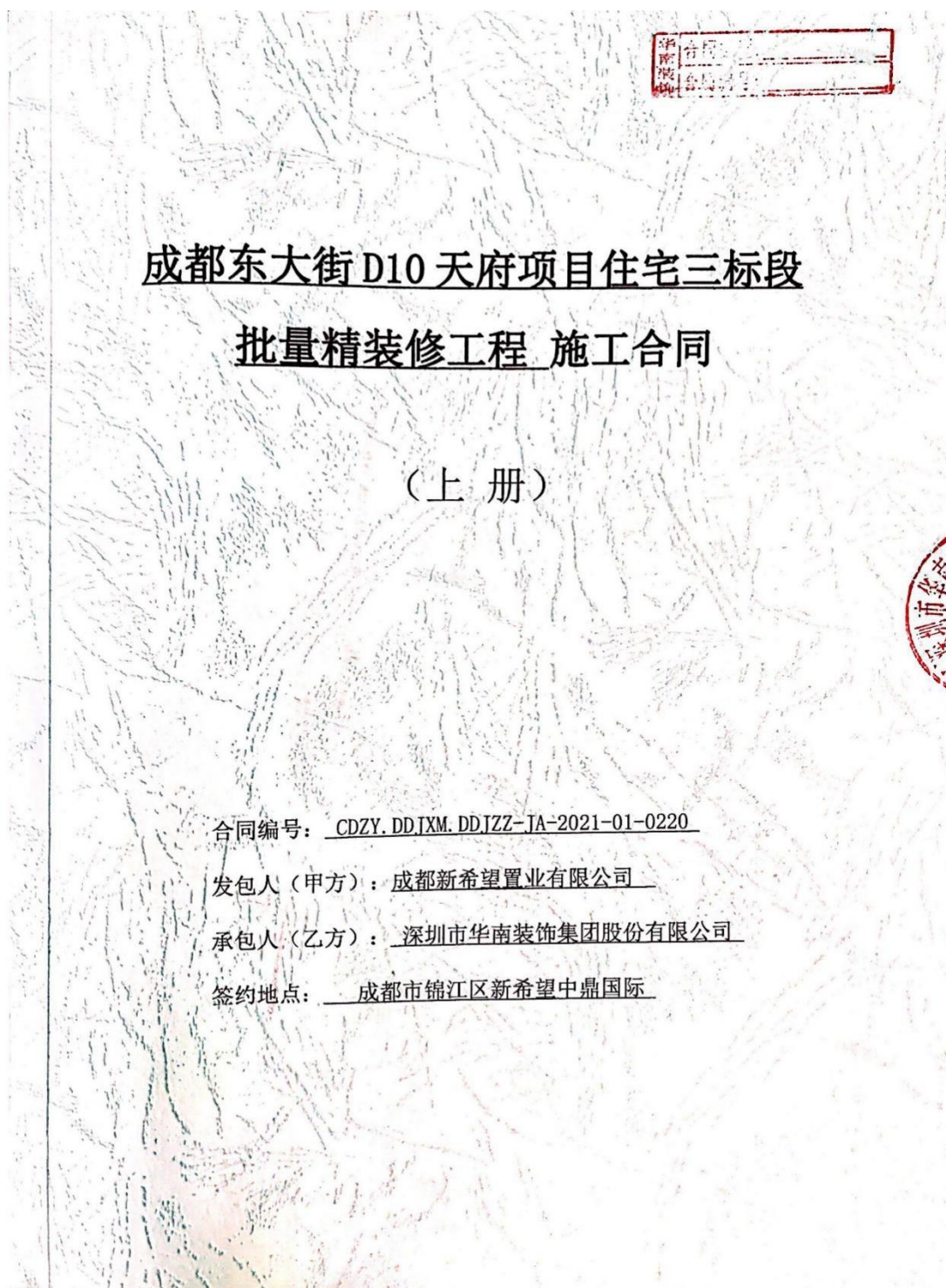
\* GD-E1-914/6 \*

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 (2 季度) 履约评价					
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	安居高鹏花园	谢敏	粤 14420132013227	优秀
2	深圳市晶官装饰设计工程有限公司	安居翠云阁	谢立群	粤 1442015201739026	良好
3	深圳市晶官装饰设计工程有限公司	安居瑾华庭	卜江	粤 14420172017393	良好
4	深圳市建筑装饰(集团)有限公司	安居高新花园	王曙东	粤 14420112011184	良好
5	深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司	安居鸿烟台	汤华	粤 14420112011185	良好
6	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司	安居瑞龙苑	王宇柏	粤 1442019202004527	良好
7	深圳市博大建设集团有限公司	安居颢龙苑	张清勇	JZ00399418	良好
8	深圳市博大建设集团有限公司	安居羽龙苑	张清勇	JZ00399418	合格
9	深圳市中航科建建设集团有限公司	安居福厦里	房海达	粤 144131323394	合格
10	深圳市博大建设集团有限公司	安居嘉禧苑	石寿军	粤 11120142015330	合格
11	深圳市晶官装饰设计工程有限公司	安居嘉禧苑	罗宁	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	安居高新花园	吴昊	苏 13220132013059	合格
15	深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	安居海鸿居	叶石坚	粤 144111531482	合格
16	深圳市博大建设集团有限公司	安居空港花园 (I 标段)	魏建明	粤 14420182019044	合格
17	中建二局第一建筑工程有限公司	安居南麓苑	张成龙	京 111181907715	合格
18	深圳安星建设集团有限公司	安居南麓苑	唐柳	粤 14420172018472	合格

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

## 第五节 成都东大街 D10 天府项目住宅三标段批量精装修工程





## 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.DD.JXM.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。

现场管理代表：【袁林】先生，联系电话：【15882811767】。

33.1.2 乙方代表：【丘志成】先生，联系电话：【15899850884】。

现场管理代表：【邹奎】先生/女士，联系电话：【15914150769】。

### 33.2 通知与送达

33.2.1 本合同项下任何一方对方发出的通知、指令等，可以采用直接交付、快递/挂号信/邮寄、电子邮件等方式发送至本合同下列约定的地址、联系人和通信终端。一方变更名称、地址、联系人或通信终端的，应当在变更后3日内及时书面通知对方，对方实际收到变更通知前的送达仍为有效送达。

甲方联系人：【刘明】，联系电话：【18780015001】，联系地址：【成都市锦江区新希望中鼎国际2号楼15层】，邮编：【610041】，电子邮箱：【liuming4@newhope.cn】。

乙方联系人：【丘志成】，联系电话：【15899850884】，联系地址：【四川省成都市成华区府青路2段协信中心写字楼812室】，邮编：【610000】，电子邮箱：【274256592@qq.com】。

33.2.2 如直接交付，则在接收一方或其被授权人签收时视为送达；如采用电子邮件，则在发送成功时视为送达；如果采用快递邮寄，则在寄出后第三天视为送达；如采用挂号信邮寄，则在寄出后第五天视为送达。

33.2.3 本条约定的送达地址、送达方式可用于诉讼、仲裁中各阶段法律文书的送达，包括但不限于诉前、一审、二审、再审、特别程序及执行程序。因一方填写的信息有误或变更后未通知对方而产生的不利后果（包括但不限于：司法机关按约定通信终端送达文书，未能实际送达而视为合法送达）由该方承担。

33.2.4 本送达条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力的影响。

### 第34条 其他约定

34.1 乙方在签订本合同前已清楚并考虑工地周围环境、交通道路、现场地质资料、周围地下管网、现场条件、招标文件、承包范围、施工图纸、施工组织设计，并已考虑施工技术措施、安全维护、文明工地施工措施等与本工程有关的一切因素，并充分考虑本项目工作难度、工程量等事项后确定本合同工期、价款及其他合同条款。

34.2 甲乙双方均在合同约定工程领域具有丰富经验并在自愿、平等的基础上对合同条款进行了充分的磋商及共同修订，双方对于本合同《通用条款》及其他反复使用的文件的修改意见已经完整地在本协议书中予以约定，双方均认可本合同不存在格式条款。

扫描全能王 创建



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 <sup>2</sup>		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
验收组组成情况	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

验收组组成情况	设计单位	徐来	项目负责人	
		罗飞	装饰设计单位项目负责人	
	勘察单位	覃明宣	项目负责人	
	相关单位			
监督机构				



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 <sup>监督</sup> 各部门 <sup>参与</sup> 。
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.  $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$



单位工程质量验收结论:

本工程已完成设计及合同约定的全部内容,经各方检查验收认为:

1. 工程资料完整,施工管理资料,质量控制资料真实完整,符合要求
2. 本工程能够按照国家有关设计、施工规范施工,施工质量满足国家有关验收规范要求
3. 重要功能项目的抽查,符合相关专业质量验收规范规定
4. 本工程中出现的工程质量问题已整改完毕,无质量隐患,各种使用功能均能满足要求
5. 本工程共9个分部,分部工程质量评为合格,观感质量评为良好

本工程质量验收合格。

工  
程  
验  
收  
结  
论



扫描全能王 创建


 <p>验收合格</p> <p>建设单位:  2022年5月23日</p> <p>项目负责人: _____</p>	
<p>验收合格</p> <p>勘察单位:  (公章) 2022年5月23日</p> <p>勘察负责人: _____</p>	
<p>验收合格</p> <p>装修设计单位: (公章) _____</p> <p>装修设计负责人: _____ 年 月 日</p>	<p>验收合格</p> <p>设计单位: (公章) _____</p> <p>设计负责人: _____ 2022年5月23日</p>
<p>验收合格</p> <p>注册建造师(项目经理): 韩君</p>	<p>验收合格</p> <p>企业技术负责人: 宋佳俊</p> <p>施工单位:  (公章) 2022年5月23日</p>
<p>验收合格</p> <p>监理单位:  (公章) 2022年5月23日</p> <p>总监理工程师: _____</p>	
<p>附单位工程质量综合验收文件:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、 勘察单位对工程勘察文件的质量检查报告;</li> <li>2、 设计单位对工程设计文件的质量检查报告;</li> <li>3、 施工单位对工程施工质量的质量检查报告, 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;</li> <li>4、 监理单位对工程质量的评估报告;</li> <li>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;</li> <li>6、 工程有关质量检测和功能试验资料;</li> <li>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;</li> <li>8、 验收人员签署的竣工验收原始文件;</li> <li>9、 竣工验收遗留问题的处理结果;</li> <li>10、 施工单位签署的工程质量保修书;</li> <li>11、 法律、法规规定必须提供的其它文件。</li> </ol>	



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

中标通知书 (CSCEC-SZ-SWB-2020-318)

招标单位	中建科技集团有限公司深圳分公司	
中标单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司	
工程名称	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	
合同暂定价	小写: ¥ 101216071.27 元 (暂定) 大写: 壹亿零壹佰贰拾壹万陆仟零柒拾壹元贰角柒分	
中标范围	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。本项目 24 栋塔楼从首层入户大堂至屋面 (不含屋面) 的整个楼栋内的公共区域的精装修工程 (楼梯间及管井除外) 及住宅户内区域的精装修工程。投标人具体施工范围 (标段) 以发包人现场施工负责人指定为准, 发包人有权根据现场情况调整投标人承包范围, 投标人承诺对此无任何异议也不涉及费用增减。	
承包方式	全费用综合单价包干	
中标主要条件	安全、文明施工要求	详见合同及招标要求
	工期	暂定开工日期: 2020.7.15 暂定竣工日期: 2021.5.27 总工期: 317 天 (具体开工时间以招标人通知为准)
	质量	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。100%达到国家及深圳市施工验收规范合格标准, 并一次性通过招标人、监理及质量监督站和相关政府职能部门的验收以及建设单位的验收。 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。
	中标单位承诺	本工程质量、工期、安全文明施工、服务等按招标人及发包人要求执行
	履约保证金及合同签订	履约担保的形式: 履约保证金或者银行履约保函, 履约保函格式需经甲方认可, 金额为合同价 (含税) 的 10%; 接到中标通知书后 30 天内签订分包合同。
	其它补充和修改内容	投标人履约状况及评价较差, 不整改或整改后仍不符合招标人要求, 招标人有权调整投标人承包范围或终止与其合作, 投标人承诺对此无任何异议。
招标单位: (盖章)  <div style="float: right;">日期:</div>		
备注: 本中标通知书为分供方合同组成部分。本表一式三份, 商务部、项目部、中标单位各执一份。 (后附合同价组成明细表)。		



合同编号: CCSTC-SZ-CZXW-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

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

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

（3）工程竣工时提交所有的工程竣工文件给对应的施工总承包单位；

（4）对其他相关专业分包的工作进行检查、督导和成品及半成品进行保护；

（5）分包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的以上未列举的工作；

（6）与承包人其他专业分包施工的配合工作。

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



## 2 合同价款

2.1 采用以下第 2.1.2 种方式分包；

2.1.1 固定总价。

2.1.2 工程量清单固定综合单价形式。

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

本工程采用固定综合单价包干的方式，综合单价结算时不予调整，工程量按实结算。合同单价和合价中包括但不限于：为完成本合同范围内的工程所需的全部内容，具体包括人工费、材料费（含材料加工损耗）、精保洁费、机械费、管理费、利润、各类税金、各种规费、风险费、物价上涨、竣工清理（含垃圾外运）费、工程验收、质量、安全、工期、文明施工、保险费、保修费、赶工费、窝工费、水电费、加班费、缺陷修理费、机械设备安拆费、机械设备闲置费、机械设备燃动费、材料保管和堆放、材料上下车费、场地内水平运输、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，对于因承包人及承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

张



置,由分包人验收并接收,自货物接收以后所有的责任均由分包人负责。

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

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

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

## 2、甲指乙供材料合同模式:

承包人采用“甲指乙供”的合同模式,承包人不作为合同的签署方,合同由承包人指定的供应商与分包人签署,款项亦由分包人支付,分包人应按照工期要求尽早与甲指乙供材料供应商签订供货合同。如分包人提出不合理的商务条款导致工期延误,分包人须承担一切责任。承包人有权对“甲指乙供”部分货款实行专款支付,若未及时支付,承包人收到甲指乙供材料商投诉并确认事实后,可按照该部分款项之1.15倍从进度款中扣除,并有权直接支付相应货款到甲指乙供材料商处,若出现承包人代付情况,将额外收取支付金额的10%作为承包人办理合同及付款手续的管理费。除此之外承包人不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



于付款方面的投诉，有权要求分包人在申付当期工程款时必须提供上期已结清“甲指乙供”材料款的证明文件。

承包人采用指定供应或指定分包的合同方式，在此情况下，承包人在指定供应的不含税合同价款基础上另外补偿分包人的甲指乙供材之损耗、管理费、其它费及税金，已包含了分包人为此所做出的所有支出，也包含了甲指乙供材的付款条件与本分包合同的付款条件不对等而对承包人造成的资金压力和先期支付的影响等，费用均为固定费用，均不得调整。

分包人与承包人指定的甲指乙供材料供应商签订的所有材料采购合同都需留一份至承包人备案。

#### 6 组成本分包合同的文件包括：

除专用条件另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

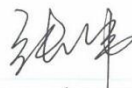
- (1) 本合同协议书及附件
- (2) 中标通知书
- (3) 本合同专用条件
- (4) 本合同通用条件
- (5) 投标书及双方明示纳入合同的投标书其他部分
- (6) 标准、规范及有关技术文件
- (7) 图纸
- (8) 工程量清单
- (9) 工程报价单或预算书组价明细
- (10) 双方有关工程的洽商、变更等书面记录和文件；
- (11) 发包人和工程师有关通知及工程会议纪要；
- (12) 工程进行过程中的有关信件、数据电文（电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）。
- (13) 承包人提供的各项管理制度

除非另有约定，合同履行过程中双方共同签署的补充协议、会议纪要、备忘录及其他文件也视为本合同组成部分。

#### 7 本合同中有关词语的含义与本合同第二部分《通用条件》中分别赋予它们的解释相同。

#### 8 承诺

- 8.1 分包人向承包人承诺，按照合同约定的工期和质量标准，完成本协议书第一条约定的工程（以下简为“本分包工程”），并在质量保修期内承担保修责任。



- 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六路华南楼三楼

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  
必须汇入乙方合同账号

张仲华

# 工程竣工报验单

GD-B1-226

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



\* GD - B1 - 226 \*



## 第七节 山海上园二期 6 栋室内精装修工程

缺一个章

工程编号:

合同编号:

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: 山海上园二期 6 栋室内精装修

工程地点: 宝安区西乡宝安大道与共达路交汇处

发 包 人: 深圳市京基智农时代股份有限公司

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): 深圳市京基智农时代股份有限公司

承包人(全称): 深圳市华南装饰集团股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004修正)》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: 山海上园二期6栋室内精装修

工程地点: 宝安区西乡宝安大道与共达路交汇处

核准(备案)证编号: \_\_\_\_\_

工程规模及特征: 本项目位于深圳市宝安区宝安大道铁仔山郊野公园旁。项目用地面积 47835.69 m<sup>2</sup>, 总建筑面积 298784.77 m<sup>2</sup>, 其中计规定容积率面积 198300 m<sup>2</sup>。具体建筑业态包括高层住宅、商业、公共配套设施等, 其中住宅建筑面积 184460 m<sup>2</sup>, 共 7 栋, 商业建筑面积 9400 m<sup>2</sup>, 公共配套建筑面积 4440 m<sup>2</sup>, 地下室建筑面积 93200.03 m<sup>2</sup>, 地上核增建筑面积 7284.74 m<sup>2</sup>。建筑高度小于 100 米, 地下室半地下一层到-2 层。

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

### 二、工程承包范围

按发包人提供的山海上园二期6栋室内精装修工程施工图纸中的全部内容

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

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程	长: 米; 宽: 米; 高: 米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米

<input type="checkbox"/> 道路工程 长: 米 宽: 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程 长: 米 宽: 米 高: 米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程 座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程 长: 米 宽: 米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程 长: 米 宽: 米 高: 米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程 座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/> 绿化工程 米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程 米	<input type="checkbox"/> 燃气工程 米
<input type="checkbox"/> 其它:	

2. 房屋建筑及配套专业工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 ( <input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土方 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 ( <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它 砌体 );		
<input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 ( <input type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 通风与空调 ( <input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 ( <input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 建筑电气工程 ( <input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 智能建筑	( <input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____ );	
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 ( <input type="checkbox"/> 室外设施_____ <input type="checkbox"/> 附属建筑_____ <input type="checkbox"/> 室外环境_____ );		
<input type="checkbox"/> 燃气工程 ( 户数: _____ ; 庭院管: _____ 米 )		

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

4. 其他工程

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

### 三、合同工期

计划开工日期：2020年4月15日；

计划竣工日期：2020年10月11日；

合同工期总日历天数180天。

标准工期总日历天数\_\_\_\_/\_\_\_\_天(指按《深圳市建设工程施工工期标准》计算出的本工程工期)。

合同工期对比标准工期的压缩比例为\_\_\_\_%(压缩比例=1-合同工期/标准工期)。

### 四、质量标准

本工程质量标准：合格

### 五、签约合同价

人民币(大写)玖仟陆佰贰拾万肆仟叁佰肆拾叁元叁角伍分整(¥96204343.35元)；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币(大写)柒拾捌万玖仟捌佰伍拾捌元捌角伍分整(¥789858.85元)；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币(大写)\_\_\_\_/\_\_\_\_(¥\_\_\_\_/\_\_\_\_元)；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币(大写)\_\_\_\_/\_\_\_\_(¥\_\_\_\_/\_\_\_\_元)；

(4)暂列金额：

人民币(大写)\_\_\_\_/\_\_\_\_(¥\_\_\_\_/\_\_\_\_元)。

### 六、组成合同的文件

组成本文件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

(7)本工程

(8)投标文件  
的对有关问题

(9)现行的

(10)图纸和

(11)已标价

(12)发包人  
面文件及组成

### 七、词语含

本协议书

### 八、承诺

1. 发包人  
的期限和方式

2. 承包人不进行转包及  
履行本合同所

3. 发包人  
背离的协议。



- (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。

## 七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 八、承诺

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。

## 九、合同订立与生效

本合同订立时间：2020年5月7日；

订立地点：深圳市

发包人和承包人约定本合同自双方签字并盖章后成立。

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：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

承包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_

开户银行：79170155200017117

上海浦东发展银行深圳分行

账号：\_\_\_\_\_

本公司拒收现金工程款  
必须汇入乙方合同账

2020061

## 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	康达尔山海上园二期6栋室内精装修工程	结构类型	框剪结构	层数/建筑面积	30 / 29139.91m <sup>2</sup>
施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司	技术负责人	马巍	开工日期	2020年04月15日
项目负责人	胡培清	项目技术负责人	岳献武	竣工日期	2020年11月15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 13 项, 经审查符合要求 13 项, 经核定符合规范要求 13 项		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		合格	
4	观感质量验收	共抽查 10 项, 达到“好”和“一般”的 10 项, 经返修处理符合要求的 0 项		好	
<p>综合验收结论: 符合设计及施工质量验收规范要求, 同意验收。</p> <p>监理单位: 胡培清 (注册号: 44018346, 有效期: 2021.05.10)</p> <p>建设单位: 邱添伟 (注册号: 4405589-AY001, 有效期: 2023.08.21)</p> <p>设计单位: 肖志伦 (注册号: 4405589-AY001, 有效期: 2023.08.21)</p> <p>施工单位: 马巍 (注册号: 4401841-065, 有效期: 2021.12)</p>					
参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人:	总监理工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:
刘玖	胡培清	马巍	马巍	肖志伦	肖志伦
2020年12月10日	2020年12月10日	2020年12月10日	2020年12月10日	2020年12月10日	2020年12月10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。



\* GD - E1 - 913 \*

中华人民共和国一级注册建造师

姓名: 辛立

注册号: 4401841-065

有效期: 至2021年12月

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐ ☐ ☐

工程名称：康达尔山海上园二期6栋室内精装修工程

验收日期：

建设单位（盖章）：深圳市京基智农时代股份有限公司





## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 ☐ ☐ ☐

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



\* GD - E1 - 914 / 1 \*

## 一、工程概况

GD-E1-914/2 ☐ ☐ ☐

工程名称	康达尔山海上园二期6栋室内精装修工程				
工程地点	广东省深圳市宝安区西乡街道	建筑面积	29139.48m2	工程造价	9620.434435万元
结构类型	框剪结构	层数	地上：30层		
			地下：3层		
施工许可证号	2016-440300-70-03-70014901	监理许可证号			
开工日期		验收日期			
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120160168-16		
建设单位	深圳市京基智农时代股份有限公司				
勘察单位	深圳市协鹏工程勘察有限公司				
设计单位	筑博设计股份有限公司				
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	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图 审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司				



\* 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	刘璇
副组长	陈国平、辛立、赵雪峰、肖志伦、邱添传、胡培清
组员	梁俊航、刘江山、陈登峰、刘云派、肖荣德、罗清铎、吴荣健、王芳、任明春、张发昌、付勇、岳献武、黄大洪、罗文浮、叶勇军

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	梁俊航	刘江山、肖荣德、张发昌、岳献武、罗文浮
建筑设备安装工程	陈国平	陈登峰、刘云派、肖志伦、邱添传、付勇、任明春、吴荣健、王芳、黄大洪
工程质控资料	罗清铎	叶勇军

### (二) 验收程序

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



\* GD - E1 - 914 / 3 \*

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

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	符合要求	共 <u>  7  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  7  </u> 项 经核定符合要求 <u>  7  </u> 项	共 <u>  2  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  2  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  2  </u> 项	共 <u>  10  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  10  </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	符合要求	共 <u>  17  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  17  </u> 项 经核定符合要求 <u>  17  </u> 项	共 <u>  2  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  2  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  2  </u> 项	共 <u>  8  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  8  </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	符合要求	共 <u>  17  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  17  </u> 项 经核定符合要求 <u>  17  </u> 项	共 <u>  6  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  6  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  6  </u> 项	共 <u>  8  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  8  </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-E1-914/4 \*



#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘璇	深圳市京基智农时代股份有限公司	经理		刘璇
2	陈国平	深圳市京基智农时代股份有限公司	机电经理		陈国平
3	梁俊航	深圳市京基智农时代股份有限公司	土建专业经理		梁俊航
4	刘江山	深圳市京基智农时代股份有限公司	土建专业经理		刘江山
5	肖荣德	深圳市京基智农时代股份有限公司	土建专业经理		肖荣德
6	陈登峰	深圳市京基智农时代股份有限公司	给排水高级专业经理		陈登峰
7	刘云派	深圳市京基智农时代股份有限公司	电气专业经理		刘云派
8	罗清铨	深圳市京基智农时代股份有限公司	资料员		罗清铨
9	辛立	筑博设计股份有限公司	项目负责人		辛立
10	赵雪峰	筑博设计股份有限公司	结构工程师		赵雪峰
11	吴荣健	筑博设计股份有限公司	电气工程师		吴荣健
12	王芳	筑博设计股份有限公司	给排水工程师		王芳
13	肖志伦	深圳市协鹏工程勘察有限公司	工程师		肖志伦
14	邱添传	深圳市九州建设技术股份有限公司	项目总监		邱添传
15	任明春	深圳市九州建设技术股份有限公司	电气工程师		任明春
16	付勇	深圳市九州建设技术股份有限公司	给排水工程师		付勇
17	张发昌	深圳市九州建设技术股份有限公司	工程师		张发昌
18	胡培清	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目经理		胡培清
19	岳献武	深圳市华南装饰集团股份有限公司	技术负责人		岳献武
20	黄大洪	深圳市华南装饰集团股份有限公司	安装施工员		黄大洪
21	罗文浮	深圳市华南装饰集团股份有限公司	装饰装修施工员		罗文浮
22	叶勇军	深圳市华南装饰集团股份有限公司	资料员		叶勇军
23					
24					
25					
26					



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

## (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

该工程在施工过程中能够按照施工合同履行，并且在工程建设的各个环节严格执行法律、法规和工程建设强制性标准。建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料齐全有效，工程现场质量良好，各项功能满足使用要求。

各专业验收组一直认为本工程符合竣工验收要求，评定为合格工程。

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名：辛立

注册号：4401841-065

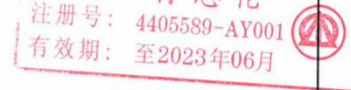
有效期：至2021年12月

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)

姓名：肖志伦

注册号：4405589-AY001

有效期：至2023年06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：

2020年12月10日

2020年12月10日

2020年12月10日

2020年12月10日

2020年12月10日



\* GD - E1 - 914 / 6 \*

# 中国建筑工程装饰奖 获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市华南装饰集团股份有限公司


你单位承建的 康达尔山海上园二期 6 栋室内精装修工程 工程  
荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 6 栋室内精装修



第八节 萧政储出（2013）40 号地块商业、商务兼容住宅项目  
T4 楼精装修工程



Boee Real Estate  
保亿置业

全屋精装修工程施工合同文件

华南装饰

合同类型: 施工合同

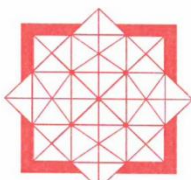
合同编号: 2019286

萧政储出（2013）40 号地块商业、商务兼容住宅项目 T4

楼 精装修工程

(上册)

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: \_\_\_\_\_

合同签订时间: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日





附件 11、甲供物资管理作业指引

## 第二部分 招标文件专项要求和报价说明

一、招标范围工程界面划分

二、材料、设备说明

三、技术标准

四、投标报价说明

第三部分 合同条款

第四部分 图 纸

第五部分 精装修工艺工法及其他标准要求

第六部分 精装修投标文件格式及清单



## 第一章 合同协议书

发包人/甲方（全称）：杭州保亿奥体置业有限公司

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：萧政储出（2013）40号地块商业、商务兼容住宅项目T4楼精装修工程

工程地点：项目位于杭州市萧山区奥体博览城板块，地界东北至帆影路，东南至平澜路，西南至博奥路，西北至利一路，商业用地及居住用地

资金来源：自筹

### 二、工程承包范围

承包范围及内容：  

1、本工程招标范围为T3、T4、T5楼栋，本合同承包范围为T4楼栋：

本次招标楼栋号为T3楼（54层，地上计容建筑面积38954.07 m<sup>2</sup>）、T4楼（48层，地上计容建筑面积35005.56 m<sup>2</sup>）、T5楼（48层，地上计容建筑面积35098.50 m<sup>2</sup>），按一栋楼一个标段划分，各标段招标范围为T4T5号楼户内分改造前及改造后施工，T3号楼户内为改造后施工，T4T5号楼公共部位分改造前及改造后施工，T3号楼公共部位及泛会所精装修为改造后施工。T3楼户内共计186套，东边套户型44套，西边套户型46套，中间套户型90套，370 m<sup>2</sup>户型6套，公共区域面积约3193 m<sup>2</sup>（含地下室夹层、B1、B2、B3），泛会所面积约1000 m<sup>2</sup>，电梯轿厢面积约10.88 m<sup>2</sup>；T4楼户内共计174套，东边套户型43套，西边套户型44套，中间套户型86套，顶层东边户型1套，T4顶层样品同东边套户型，公共区域面积约2532 m<sup>2</sup>（含地下室夹层、B1、B2、B3），泛会所面积约1000 m<sup>2</sup>，架空层面积约425 m<sup>2</sup>，电梯轿厢面积约11.04 m<sup>2</sup>；T5楼户内共计172套（含顶层2套），但不包含14层西边、

中间 2 套样板房及标准层公区样板，其余泛会所、公共区域及电梯同 T4 楼，其中 T5 楼顶层东西边套单独出图，于 7 月 30 日提供；具体详甲方提供的招标图纸、界面划分附件等、工程量清单范围内的所有工作内容及招标专项要求相关附件及资料确认清单。

备注：

- 1、中标人须在进场后 20 天内完成对工程各专业施工图纸的整合深化，施工图深化费用不单独列项，已包含在整体报价中；
- 2、发包人有权对专业性较强或认为有必要进行分包的工程项目实施分包，承包人不得以任何理由拒绝；
- 3、专业分包确定前，发包人有权对需要进行预埋施工的其他专业工程，要求承包人负责施工，承包人不得以任何理由拒绝。

具体工程承包范围及内容见专用条款。

### 三、合同工期

第一阶段（配合项目竣工验收）：

2019 年 8 月 20 日至 2020 年 4 月 30 日，工作内容包括 T4\T5 墙体砌筑、粉刷、水电预埋、地暖保护层、公共部位墙顶面精装修施工、地上部分楼梯间及管井的装饰（地面、墙面、腻子、乳胶漆），负责施工范围内的资料整理，并配合总包完成项目竣工验收；

第二阶段：

2020 年 8 月 15 日至 2021 年 7 月 30 日（一切外围影响因素在内），工作内容包括新增墙体砌筑、粉刷，新增楼板地暖保护层，甲方提供的招标图纸，界面划分附件，工程量清单范围内的所有工作内容（与小业主签订委托装修协议），并负责施工范围内的资料整理，各专业分包、甲供材料等的资料归档，配合各项资料移交并交付小业主。

具体开工日期以发包人指令为准；合同内计划开工日期（具体进场时间已甲方书面通知为准）

计划竣工日期：\_\_\_\_\_



类  
等、

工期总日历天数为：600 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

费

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。

第三方交付综合评估不低于 90 分；

不得

#### 五、供应商税务资质

A、增值税一般纳税人类型及计税方法（在□选择画√）：

人负

□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%）

预

#### 六、合同价款

墙

合同计价模式为：√ 固定总价□ 暂定总价

##### 6.1 固定总价条款：

增

6.1.1 合同固定总价：¥ 83332792.81 元，大写：人民币捌仟叁佰叁拾叁万贰仟柒佰玖拾贰元捌角壹分 整；其中合同价款：¥ 76452103.5 元，大写：人民币柒仟陆百肆拾伍万贰仟壹百零叁元伍角整；税款¥ 6880689.31 元，大写：人民币陆百捌拾捌万零陆百捌拾玖元叁角壹分圆整。

清

6.1.1.1 中标通知书金额为：¥ 83082790.37

里，

6.1.1.2 中标通知书发出后现场部分区域变更调整增加金额：¥ 250002.44

通

说明：6.1.1.2 部分公区变更调整界面为：B0 层电梯厅（验收前）、B1 验收前、B1 验收后、T4 标准层电梯厅（验收前）、T4 标准层电梯厅（验收后），合同清单第二部分 中标后局部变更金额的对应清单项替换中标通知书相应同界面的清单，合同执行以此为准。

6.1.2 合同固定总价包含但不限于如下内容：完成本工程所需要的措施费、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。

6.2 暂定总价条款（不适用）：

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、第五部分 精装修工艺功法及其他标准要求
- 11、施工图纸（招标图纸、图纸等提疑回复）
- 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

元整;  
税款

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 :



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:

开户银行:

账 号:

邮政编码 :



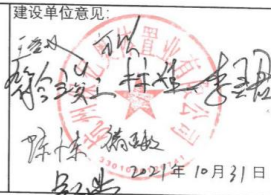
深圳市华南装饰集团股份有限公司  
698819107  
民生银行深圳分行

年 月 日

年 月 日

本公司拒收现金工程款  
必须汇入乙方合同账号

## 竣工报告

工程名称	萧政储出(2013)40号地块商业、商务兼容住宅项目T4楼精装修施工工程	开工日期	2019年11月20日	施工总日历天	600天 (不含配合竣工验收停工110天)
建设单位	杭州保亿奥体置业有限公司	施工日期	年 月 日	有效施工天数	
工程地点	杭州市萧山区奥体博览城板块, 地界东北至帆影路, 东南至平澜路, 西南至博奥路, 西北至利一路, 商业用地及居住用地			中途因故停工天数	
结构类型		竣工日期	2021年10月31日	实际工作天数	
竣工标准 达到情况	1、公区墙面、顶面、地面装饰, 水、电安装	按设计图纸要求施工完毕, 符合规范及设计图纸要求, 符合竣工标准			
	2、架空层墙面、顶面、地面装饰, 水、电安装	按设计图纸要求施工完毕, 符合规范及设计图纸要求, 符合竣工标准			
	3、泛会所户内墙面、顶面、地面装饰, 水、电安装	按设计图纸要求施工完毕, 符合规范及设计图纸要求, 符合竣工标准			
	4、电梯轿厢墙面、顶面、地面装饰, 水、电安装	按设计图纸要求施工完毕, 符合规范及设计图纸要求, 符合竣工标准			
	5、户内墙面、顶面、地面装饰, 水、电安装	按设计图纸要求施工完毕, 符合规范及设计图纸要求, 符合竣工标准			
施工单位意见:	监理单位意见:	建设单位意见:			
 2021年10月31日	 2021年10月31日	 2021年10月31日	 2021年10月31日		

## 第九节 东原财富广场 4 号楼项目精装修承包工程

### 中标通知书

深圳市华南装饰集团股份有限公司：

我公司东原财富广场 4 号楼项目精装修施工承包工程，经评标委员会推荐，确定贵方为中标人。根据东原财富广场 4 号楼项目精装修施工承包工程招标文件中的相关条款，请贵方接到本通知后 7 日内，按招标文件中规定的金额缴纳履约保函后签订东原财富广场 4 号楼项目精装修施工承包工程合同。

中标内容：东原财富广场 4 号楼项目精装修施工承包工程。

中标价格：工程总价（含税）8598 万元（捌仟伍佰玖拾捌万元整）。

招标人：贵州君腾房地产开发有限公司

2018 年 5 月 29 日





合同编号:



# 东原财富广场 4 号楼精装修承包工程 施工合同

工程名称: 东原财富广场 4 号楼精装修承包工程

工程地点: 贵阳市观山湖区长岭北路 6 号

发 包 人: 贵州君腾房地产开发有限公司

承 包 人: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

二零一八年六月



## 合同协议书

发包人（甲方）：贵州君腾房地产开发有限公司

法定注册地址：

法定代表人：

承包人/精装修总承包人（乙方）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

法定注册地址：

法定代表人：

鉴于：

发包人欲建设 东原财富广场4号楼精装修承包工程（以下简称“本工程”），并已完成或获得政府有关法律、法规、规章等文件规定的批准、许可等的手续及取得相关的证书。

总承包人——江苏省苏中建设集团有限公司作为本工程总承包商，经发包人同意，委托 深圳市华南装饰集团股份有限公司 作为 东原财富广场4号楼精装修承包工程 承包人。承包人为总承包人在法律意义上的分包商。

发包人/总承包人已接受承包人提出的承担本工程的施工、竣工、竣工交付和保修责任的投标书，包括其附属文件；

承包人同意按照下文约定的合同文件的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发包人/总承包人和本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工；

### 第一条 工程概况

工程名称：东原财富广场4号楼精装修承包工程

工程地点：贵阳市观山湖区长岭北路6号

工程内容：安珀、欢朋酒店、酒店式办公6-8层装修施工图范围内工程

工程施工许可证编号：

资金来源：自有

### 第二条 工程承包范围

工程承包范围和分界：详见合同附件1

### 第三条 合同工期

开工日期：暂定2018年6月10日（以监理发出的书面开工令的时间为准）

竣工日期：2019年1月6日（若开工滞后，则顺延）

合同工期总日历天数：210天

### 第四条 质量标准

工程质量标准：贵州省优质工程

### 第五条 合同价款

合同金额（大写）：人民币捌仟伍佰玖拾捌万元（¥85,980,000元）。

### 第六条 工程保修期

详见合同条款第11.3条款

## 第七条 合同文件组成

- 1、本合同协议书
- 2、中标通知书
- 3、合同条款及附件
- 4、承包人递交并为发承包人所接受的澄清文件或承诺函件
- 5、招标文件和招标答疑文件
- 6、投标函及投标函附录
- 7、工程标准、规范和技术说明及技术要求
- 8、设计图纸
- 9、经承包人标价或填写并为发承包人所接受的工程量清单及其他投标价格文件
- 10、其它已纳入本协议书的具有合同约束力的信函、备忘录、纪要、书面往来等文件
- 11、有关工程的洽商、变更等书面文件

上述文件是互为补充和解释的，但如有歧义或互相矛盾时，除非另有明确约定，签署时间在后的效力高于签署时间在前的效力；所有合同文件中，本协议书具有最高效力。任何不列在上的其他文件皆不成为合同文件的一部分，其内容不能影响合同文件的涵义，除非双方同意并签认作为本合同的补充。

## 第八条 其他条款

- 1、合同文件内的天数，除另有说明外，均为日历天。
- 2、承包人特此向发承包人或总承包人保证，承包人将在本工程的各方面、各个阶段都遵照本合同的约定进行本工程的施工、竣工、竣工交付并承担保修责任。
- 3、发承包人或总承包人特此向承包人保证，在承包人履行了其在本合同项下所承担的相应责任和义务后，发承包人或总承包人将在本合同约定的各项期限内和以本合同约定的方式，向承包人支付合同价格或本合同约定的承包人应得的其他款项，以作为对本工程的施工、竣工、竣工交付并承担保修责任的报酬。
- 4、承包人对本工程的一切施工图纸及所有合同文件上的所有要求，以及承包人所负的一切责任和义务，在签约前均已研究并明了，并已实地勘察。承包人在签约前已完全明确本工程施工过程中将会遇到与其他承包人的协调、配合及现场实际情况对承包人施工可能带来的一切影响，承包人的报价已完全考虑了所有各种因素对价格的影响。
- 5、承包人确保所签之单价无误，如有错漏由承包人负责，日后不得以不熟悉本合同的所有要求或其他种种借口而拖延工程或要求补偿，因此所发生的一切损失概由承包人负责。
- 6、除非为本合同目的，本协议书双方不得向任何第三方出示或泄露本合同的内容。

本合同自二方的法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，对合同双方均有约束力。本合同 陆 份，二方各执叁 份正本。

(以下无正文)

发包人：(公章)

住所：

法定代表人：

(或)委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

邮政编码：



承包人：(公章)

住所：

法定代表人：

(或)委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

邮政编码：



本公司拒收现金工程款  
必须汇入乙方合同帐号



表C. 1. 1-4

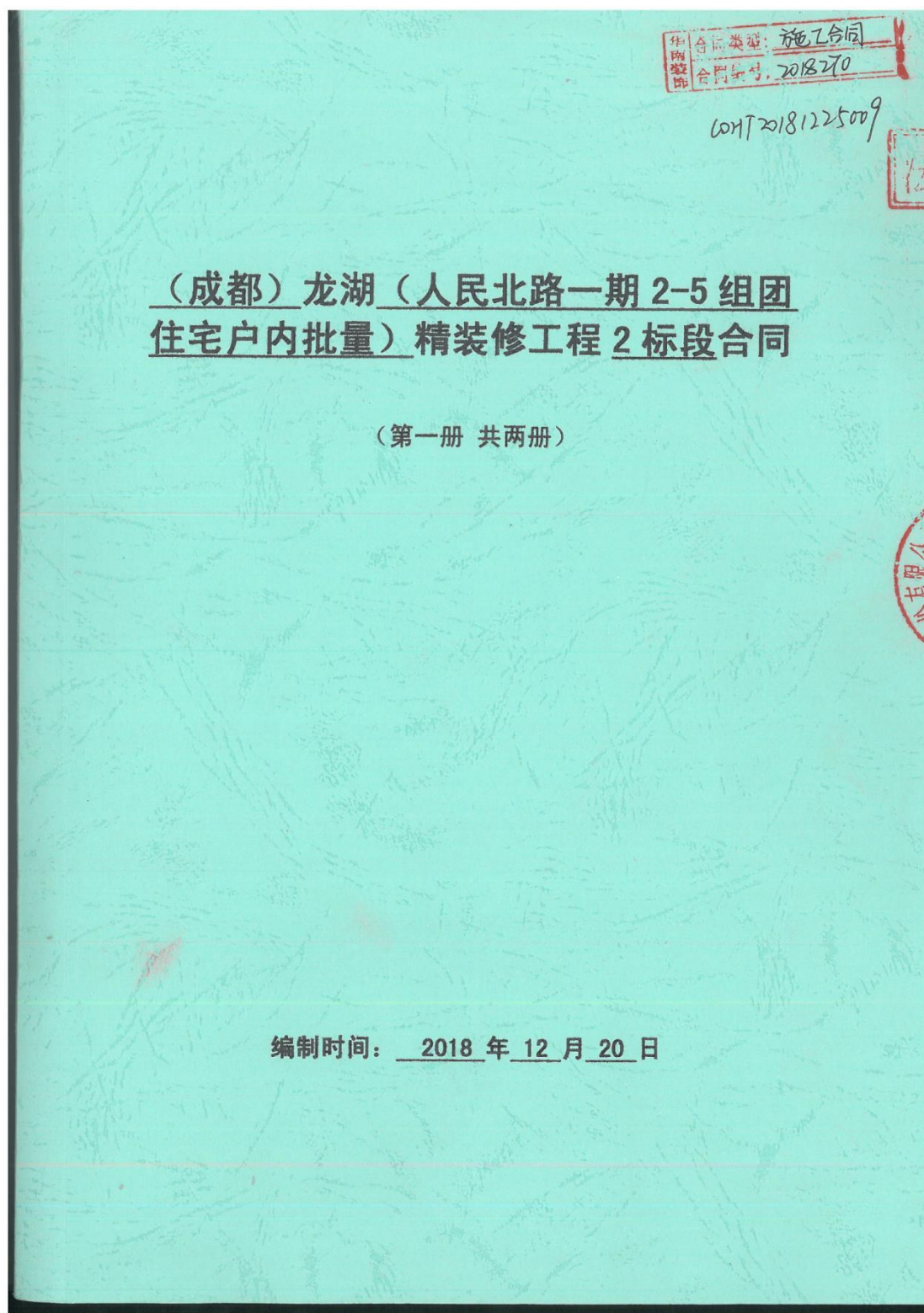
竣工验收证明书

施工许可证号： 5201151805170111-SX-001

编号： C0-4-01

工程名称	东原财富广场4号楼（装修）工程	建筑面积	35472.99m²	层数	22	工程地点	贵阳市观山湖区长岭北路与观山东路交叉口
结构类型	框剪	工程造价	85980000元		开工日期	2018年7月10日至2019年9月27日	
工程内容及检查情况	东原财富广场4号楼（装修）工程（一层、四层至八层、九层至十七层、十九层至二十五层）建筑装饰装修分部、建筑给排水及供暖分部、建筑电气分部工程，施工质量合格，符合设计要求。						
验收意见	验收日期： 年 月 日						
	建设单位  项目负责人：  (公章)	监理单位  总监理工程师：  (公章)	勘察单位  项目负责人：  (公章)	施工单位  单位负责人：  (公章)			

## 第十节 人民北路一期2-5组团住宅户内批量精装修工程2标段



## 合同协议书

发包人（全称）：成都中鼎绿舟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

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、行政法规并结合本工程的具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人与承包人协商一致就此分包工程施工事项订立本合同。

## 一、工程概况：

1.1 工程名称：人民北路一期2-5组团住宅户内批量精装修工程2标段；1.2 工程地点：成都市金牛区人民北路；1.3 工程概况：人民北路一期2-5组团9#楼高层1、2单位户内批量精装修工程所有内容；具体范围、工作内容及质量标准等以合同相关说明为准；

## 二、工程承包范围：

2.1 承包范围内精装修面积：约 44,773 m<sup>2</sup>；2.2 承包范围：人民北路二组团9#楼高层1、2单位户内批量精装修工程全部工程内容。三、工程承包方式：**【 B 】**

A、固定总价 B、固定单价及固定增值税率（本工程内所有工程项目的工程量为暂定数量；无论最终确定的工程量与原暂定数量存在任何差别，合同工期及合同单价均不会做任何调整，除合同特别说明外，合同单价均为不含增值税综合单价） C、其它/

#### 四、 合同工期:

本工程总工期为 542 个日历天 (包含法定节假日),

计划开工日期: 2018 年 09 月 25 日,

计划竣工日期: 2020 年 03 月 20 日。

实际开工日期, 以发包人通知为准, 合同总日历工期时间不变。

#### 五、 分包合同金额:

1. 合同暂定总金额 (大写: 陆仟柒佰捌拾陆万伍仟伍佰柒拾陆元捌角伍分) 人民币 67,865,576.85 元, (其中: 不含增值税金额 65,888,909.56 元, 增值税税款 1,976,667.29 元 (增值税率 3 %))。

2. 此合同综合单价包干, 即所有完成合同文件规定的工程内容的一切费用及税金 (包括但不限于增值税等因完成本合同而由承包人承担的各项税费), 该合同总价除因暂定工程量的确定、设计变更或本合同所允许的调整外, 承包人不会因为人工费、货物价格 (钢筋调差除外)、清单的完整性和准确性或费率、税收税率的变动 (含营业税改为增值税)、税收法律法规变更、情势变更等原因另行向发包人主张调整或赔偿。

3. 合同所述违约金、管理费、损失、罚款、代付代扣、费用等相关款项均为不含增值税金额。如前述相关款项是由承包人向发包人支付的, 由发包人在不含增值税合同金额中扣除或者由承包人另行支付; 如前述相关款项是应由发包人向承包人支付的, 承包人需根据本合同约定出具增值税专用发票, 发包人另行承担增值税。合同另有约定的款项依据其约定。

#### 六、 组成合同的文件:

- 6.1 发包人、承包人双方签署的补充合同、补充协议;
- 6.2 合同协议书;
- 6.3 中标通知书;
- 6.4 投标澄清、招标答疑及相关函件 (如有);
- 6.5 合同专用条款及附件;
- 6.6 合同通用条款;
- 6.7 工程规范和技术说明及附件;



- 6.8 工程量计算规则及单价说明;
- 6.9 合同图纸或样板;
- 6.10 合同价款清单;
- 6.11 招标文件
- 6.12 投标文件

双方有关工程的洽谈、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

上述文件是相互说明,相互解释的,如出现不一致时,上述的排列顺序就是合同的优先解释和执行顺序。对于同一类合同文件及评标期间往来文件,以其最新版本或最新颁发者为准。

合同履行过程中,除非发包人代表在承包人发出的工作联系单或其他报告、文件上签署明确意见,否则发包人代表签名或其他人的签名(即使有签署意见)仅表示发包人对该文件的签收,不能作为发包人意见或者结算依据。

发包人代表、项目成本经理、总监理工程师行使职权时发出的书面文件必须是本人的签字,监理需加盖有效印章。

七、 承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。并履行本合同中约定的全部义务。

八、 合同生效:

合同订立时间: 2018 年 12 月 20 日

合同订立地点: 成都市武侯区金楠天街 17 号楼

本合同各方约定: 各方加盖法人公章及法定代表人签章后生效。

发包人: 成都中鼎绿舟置业有限公司 (公章)

法定代表人:

或委托代理人:

地址:

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:

或委托代理人:

地址:



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

## 竣工验收单

建设单位: 成都中鼎绿舟置业有限公司


工程地点 四川省成都市龙湖上城

施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司	工程名称	人民北路一期2-5组团住宅户内批量精装修工程2标段
开工日期	2018年11月1日	竣工日期	2020年9月28日
工作内容	按照合同约定, 我司已完成人民北路一期2-5组团住宅户内批量精装修工程2标段(9-1栋及9-2栋)户内精装修全部施工完成, 施工工程质量合格, 验收合格。		
验收情况及结论	施工质量合格, 验收合格, 同意验收		
施工单位	技术负责人:  项目负责人:  	监理单位	专业监理工程师:  总监:  
建设单位	现场代表:  同意验收, 同意验收! 项目经理:  (单位盖章)		

## 第二章 项目经理业绩

项目经理（建造师）姓名		赵书岗				
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	深业松湖云诚花园 批量精装修一标段 123 栋工程	东莞市	2022. 1. 04 2023. 2. 21	5231 万元	已完工	/
2	萧政储出(2013)40 号地块商业、商务 兼客住宅项目 T4 楼 精装修施工工程	杭州市	2019. 11. 20 2021. 10. 31	8333 万元	已完工	/
	东原财富广场 4 号 楼项目精装修承包 工程	贵阳市	2018. 7. 10 2019. 9. 27	8598 万元	已完工	/

第一节 深业松湖云诚花园批量精装修一标段 123 栋工程

 深业鹏基(集团)有限公司 SHEN YE PENGJI HOLDINGS COMPANY LIMITED 深业南方地产(集团)有限公司 SHEN YE SOUTHERN LAND HOLDINGS CO.,LTD	集团招标文件标准化系列文件	版本: A/2
	专业工程分包招标文件	编号: PJNF-ZBWJ-FB01

深业松湖云诚花园批量精装修一标段(1、2、  
3 栋) 工程  
合 同 文 件

发 包 人 (甲方): 东莞市深业松山湖置业有限公司  
承 包 人 (乙方): 深圳市华南装饰集团股份有限公司  
工程地点: 大学路与环湖路交汇处西南侧  
签约地点: 东莞市松山湖大学路与环湖路交汇处西南侧  
签约时间: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



三、合同工期及节点要求.....	
四、质量标准和要求.....	
五、技术标准和要求.....	
六、现场管理要求.....	
七、销包配合要求.....	
八、工程保修要求.....	
九、招标图纸.....	
十、总分包配合服务要求.....	
十一、材料设备品牌要求.....	
十二、其他要求.....	
投标人须知前附表附件二：商务需求条款.....	
一、合同范围及合同边界.....	
二、付款方式.....	
三、工程量清单报价编制要求.....	
四、工程变更和签证管理要求.....	
附件三：成品保护技术标准.....	
附件四：精装保洁管控标准.....	
附件五：室内装修施工标准做法.....	
附件六《工程管理部精装修项目评分表》.....	
附件七：《人才房分布图》.....	
附件八：人才房装饰装修内容明细表.....	
附件九《发包人指定乙购材料清单》.....	
附件十：建筑工程安全生产责任书.....	

## 第一节 合同协议书

东莞市深业松山湖置业有限公司（发包人名称，以下简称“发包人”）为实施深业松湖云诚花园批量精装修一标段（1、2、3 栋）工程（项目名称），已接受深业松湖云诚花园批量精装修一标段（1、2、3 栋）工程（承包人名称，以下简称“承包人”）对本项目深业松湖

诚花园批量精装修一标段（1、2、3 栋）工程施工的投标，双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，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： 深业松湖云诚花园批量精装修一标段（1、2、3 栋）工程

工程地点： 东莞市松山湖大学路与环湖路交汇处西南侧

工程内容：深业松湖云诚花园批量精装修一标段（1、2、3 栋）工程（按图纸及工程量清单 所有内容），本标段装修面积约 39286.77 m<sup>2</sup>，包括但不限于：场地移交后的室内地面装饰施工、墙面所有装饰施工、天棚涂料和装饰天花施工，电梯门套、给排水专业、强弱电走线、开关插座、灯具、地漏、卫浴小五金等采购安装施工，成品保护，垃圾清理及外运，配合各专业开洞口，配合发包人指定乙购材料设备安装及成品保护、完工后的开荒保洁等。具体详见图纸及清单

承包范围： 投标人须知前附表附件二《商务需求条款》第一部分：合同范围及合同边界

#### 二、组成合同的文件

本协议书与下列文件一起组成合同文件且优先顺序解释如下：

序号	合同组成文件名称	备注
1	履行本合同的相关补充协议；	
2	合同协议书；	
3	中标通知书；	
4	专用合同条款；	
5	投标人须知、投标人须知前附表及其附件（含招标答疑补漏和澄清文件）；	
6	承包人投标文件及其附件（含评标期间的澄清文件和补充资料）；	
7	通用条款；	
8	国家或地方颁发的标准、规范、规程及有关技术文件；	

9	图纸和技术规格书等；	
10	已标价工程量清单；	
11	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。	

进一步规定如下：

以上文件若有不明确或不一致之处，以上表所列顺序在前者为准。上述各项合同文件包括承包双方就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新或最新颁发者为准；除非另有约定，在合同订立和履行过程，双方签署、签发、签收的合同订立或履行有关的协议、信函、纪要、备忘录等亦构成合同组成部分。

### 三、合同价款

签约合同价：含税总价（大写）人民币 伍仟贰佰叁拾壹万贰仟陆佰柒拾贰元叁角玖分（¥52,312,672.35元），不含税总价（大写）人民币 肆仟柒佰玖拾玖万叁仟贰佰柒拾叁元玖分（¥47,993,277.39元），税额¥4,319,394.96元，税率 9 %；

其中发包人指定乙购材料设备含税暂定金额（大写）人民币 贰仟肆佰壹拾贰万叁仟贰拾伍元零壹分（¥24,123,725.01元），不含税暂定金额（大写）人民币 贰仟贰佰壹拾壹仟捌佰伍拾柒元捌角壹分（¥22,131,857.81元），税额¥1,991,867.20元，税率 9 %。

发包人指定乙购材料采保费含税暂定金额（大写）人民币 伍拾万零柒仟贰佰壹拾伍元伍分（¥507,215.35元），不含税暂定金额（大写）人民币 肆拾陆万伍仟叁佰叁拾伍元捌分（¥465,335.18元），税额¥41,880.17元，税率 9 %。

### 四、承包人项目经理

承包人项目经理：赵书岗，联系方式：13590443816。

### 五、质量标准

工程质量符合国家、行业及工程所在地省、市相应合格标准，各标准不一致的，按高标准执行。

### 六、承诺

1. 承包人承诺按与本工程有关的法律法规及规范性文件的规定及合同约定承担本工程实施，确保工程质量和安全，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，履行本合同所约定的全部义务。

2. 承包人承诺其参与本工程投标、签订本合同并全面履行本合同是其真实意思表示，承包人承诺不存在己方之外的实际施工人或在本工程中与第三方存在挂靠关系。承包人在此确认，承包人做出上述承诺并保证其在合同有效期内持续有效，是发包人授予其中标通知书并签订本合同的前提条件和关键因素。承包人违反本承诺导致本合同在诉讼和仲裁程序中被认定无效，承包人应向发包人赔偿所有损失，包括实际损失、预期利益及追索损失产生的所有花费（包括但不限于检测费、鉴定费、律师费）；在此情形下，承包人还应按照合同约定向发包人支付违约金，就如同合同未被认定无效时一样。承包人应就该第三方的行为和工作成果向发包人承担连带责任。

3. 发包人承诺按合同约定的条件、时间和方式向承包人支付合同价款。

4. 承包人承诺无条件配合使用发包人提供的移动质量检查软件，并在合同总中充分考虑使用该软件所需的手机硬件、网络流量等费用。

#### 七、工期

承包人应按照发包人和监理人指示开工，工期为 270 日历天，具体以发包人和监理人签发的开工令为准。

#### 八、合同订立与生效

本合同自双方法定代表人或委托代理人签名并加盖公章或合同专用章、且发包人收到承包人履约保证金后生效。

本合同订立时间： 年 月 日；

订立地点：

本合同协议书一式捌份，发包人执肆份，承包人执肆份，均具有同等效力。

合同未尽事宜，双方协商一致可另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

发包人(公章)：

住

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

承包人(公章)：

住

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

第 7 页，共 208

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）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐ ☐ ☐

工程名称：深业松湖云诚花园批量精装修一标段（1、2、3栋）工程

验收日期：2023年2月21日

建设单位（盖章）：东莞市深业松山湖置业有限公司



\* GD - E1 - 914 \*

## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 ☐ ☐ ☐

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



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

## 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深业松湖云诚花园批量精装修一标段（1、2、3栋）工程				
工程地点	东莞市大学路与环湖路交汇处西南侧	建筑面积	36188.72m <sup>2</sup>	工程造价	52312672.35元
结构类型	框架	层数	地上：	30	层
	剪力墙		地下：	1	层
施工许可证号	441900202010100701、801、901	监理许可证号	/		
开工日期	2022年 1 月 4 日	验收日期	2023年 2 月 21 日		
监督单位	东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员	监督编号	ZJ-SSH-2020-028-01、02、03		
建设单位	东莞市深业松山湖置业有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	广东华方工程设计有限公司				
总包单位	中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位（土建）					
承建单位（设备安装）					
承建单位（装修）	深圳市华南装饰集团股份有限公司				
监理单位	广东力达建设工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	广东华方工程设计有限公司				



\* GD - E1 - 914 / 2 \*

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 ☐ ☐ ☐

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	李达
副组长	周钱
组员	杨远征、朱洋、覃胜华、陈文佳

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
装饰装修工程	李达	朱洋
建筑电气工程	李达	杨远征
建筑给水、排水及采暖工程	李达	覃胜华
通风与空调	李达	杨远征
工程质控资料	李达	杨远征、朱洋、覃胜华、陈文佳

### (二) 验收程序

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



\* GD - E1 - 914 / 3 \*



### 三、工程质量评定

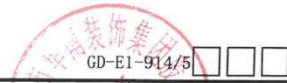
GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

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



\* GD - E1 - 914 / 4 \*

#### 四、验收人员签名：



序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	赵书岗	深圳市华南装饰集团股份有限公司	项目负责人	高级工程师	赵书岗
2	周钱	广东力达建设工程项目管理有限公司	总监理工程师	工程师	周钱
3	李达	东莞市深业松山湖置业有限公司	工程部部长		李达
4	朱卿	东莞市深业松山湖置业有限公司	工程师		朱卿
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



\* GD - E1 - 914 / 5 \*

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

符合验收要求，同意竣工验收。

建设单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2023年2月21日	监理单位: (公章) 总监理工程师: 2023年2月21日	施工单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2023年2月21日	设计单位: (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日	勘察单位: (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日
---	--	---	--------------------------------------	--------------------------------------



## 第二节 萧政储出(2013)40号地块商业、商务兼客住宅项目 T4 楼精装修施工工程



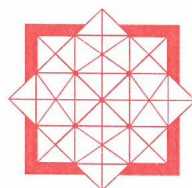
全屋精装修工程施工合同文件

合同类型:	施工合同
合同编号:	2019286

萧政储出(2013)40号地块商业、商务兼容住宅项目 T4

楼 精装修工程

### (上册) 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: \_\_\_\_\_

合同签订时间: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 第一章 合同协议书

发包人/甲方（全称）：杭州保亿奥体置业有限公司

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：萧政储出（2013）40号地块商业、商务兼容住宅项目T4楼精装修工程

工程地点：项目位于杭州市萧山区奥体博览城板块，地界东北至帆影路，东南至平澜路，西南至博奥路，西北至利一路，商业用地及居住用地

资金来源：自筹

### 二、工程承包范围

承包范围及内容：  

1、本工程招标范围为T3、T4、T5楼栋，本合同承包范围为T4楼栋：

本次招标楼栋号为T3楼（54层，地上计容建筑面积38954.07 m<sup>2</sup>）、T4楼（48层，地上计容建筑面积35005.56 m<sup>2</sup>）、T5楼（48层，地上计容建筑面积35098.50 m<sup>2</sup>），按一栋楼一个标段划分，各标段招标范围为T4T5号楼户内分改造前及改造后施工，T3号楼户内为改造后施工，T4T5号楼公共部分分改造前及改造后施工，T3号楼公共部位及泛会所精装修为改造后施工。T3楼户内共计186套，东边套户型44套，西边套户型46套，中间套户型90套，370 m<sup>2</sup>户型6套，公共区域面积约3193 m<sup>2</sup>（含地下室夹层、B1、B2、B3），泛会所面积约1000 m<sup>2</sup>，电梯轿厢面积约10.88 m<sup>2</sup>；T4楼户内共计174套，东边套户型43套，西边套户型44套，中间套户型86套，顶层东边户型1套，T4顶层样品同东边套户型，公共区域面积约2532 m<sup>2</sup>（含地下室夹层、B1、B2、B3），泛会所面积约1000 m<sup>2</sup>，架空层面积约425 m<sup>2</sup>，电梯轿厢面积约11.04 m<sup>2</sup>；T5楼户内共计172套（含顶层2套），但不包含14层西边、



中间 2 套样板房及标准层公区样板，其余泛会所、公共区域及电梯同 T4 楼，其中 T5 楼顶层东西边套单独出图，于 7 月 30 日提供；具体详甲方提供的招标图纸、界面划分附件等、工程量清单范围内的所有工作内容及招标专项要求相关附件及资料确认清单。

备注：

1、中标人须在进场后 20 天内完成对工程各专业施工图纸的整合深化，施工图深化费用不单独列项，已包含在整体报价中；

2、发包人有权对专业性较强或认为有必要进行分包的工程项目实施分包，承包人不得以任何理由拒绝；

3、专业分包确定前，发包人有权对需要进行预埋施工的其他专业工程，要求承包人负责施工，承包人不得以任何理由拒绝。

具体工程承包范围及内容见专用条款。

三、合同工期

第一阶段（配合项目竣工验收）：

2019 年 8 月 20 日至 2020 年 4 月 30 日，工作内容包括 T4\T5 墙体砌筑、粉刷、水电预埋、地暖保护层、公共部位墙顶面精装修施工、地上部分楼梯间及管井的装饰（地面、墙面、腻子、乳胶漆），负责施工范围内的资料整理，并配合总包完成项目竣工验收；

第二阶段：

2020 年 8 月 15 日至 2021 年 7 月 30 日（一切外围影响因素在内），工作内容包括新增墙体砌筑、粉刷，新增楼板地暖保护层，甲方提供的招标图纸，界面划分附件，工程量清单范围内的所有工作内容（与小业主签订委托装修协议），并负责施工范围内的资料整理，各专业分包、甲供材料等的资料归档，配合各项资料移交并交付小业主。

具体开工日期以发包人指令为准；合同内计划开工日期（具体进场时间已甲方书面通知为准）

计划竣工日期：\_\_\_\_\_



项  
等、

工期总日历天数：600 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

费

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。

第三方交付综合评估不低于 90 分；

不得

#### 五、供应商税务资质

人负

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%）

目预

#### 六、合同价款

增

合同计价模式：√ 固定总价□ 暂定总价

6.1 固定总价条款：

增

6.1.1 合同固定总价：¥ 83332792.81 元，大写：人民币捌仟叁佰叁拾叁万贰仟柒佰玖拾贰元捌角壹分 整；其中合同价款：¥ 76452103.5 元，大写：人民币 柒仟陆百肆拾伍万贰仟壹百零叁元伍角整；税款¥ 6880689.31 元，大写：人民币 陆百捌拾捌万零陆百捌拾玖元叁角壹分圆整。

清单

6.1.1.1 中标通知书金额为：¥ 83082790.37

里，

6.1.1.2 中标通知书发出后现场部分区域变更调整增加金额：¥ 250002.44

通

说明：6.1.1.2 部分公区变更调整界面为：B0 层电梯厅（验收前）、B1 验收前、B1 验收后、T4 标准层电梯厅（验收前）、T4 标准层电梯厅（验收后），合同清单第二部分 中标后局部变更金额的对应清单项替换中标通知书相应同界面的清单，合同执行以此为准。

6.1.2 合同固定总价包含但不限于如下内容：完成本工程所需要的措施费、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。

6.2 暂定总价条款（不适用）：

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、第五部分 精装修工艺功法及其他标准要求
- 11、施工图纸（招标图纸、图纸等提疑回复）
- 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

元整;  
税款

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 :



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:

开户银行:

账 号:

邮政编码 :




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

年 月 日

年 月 日

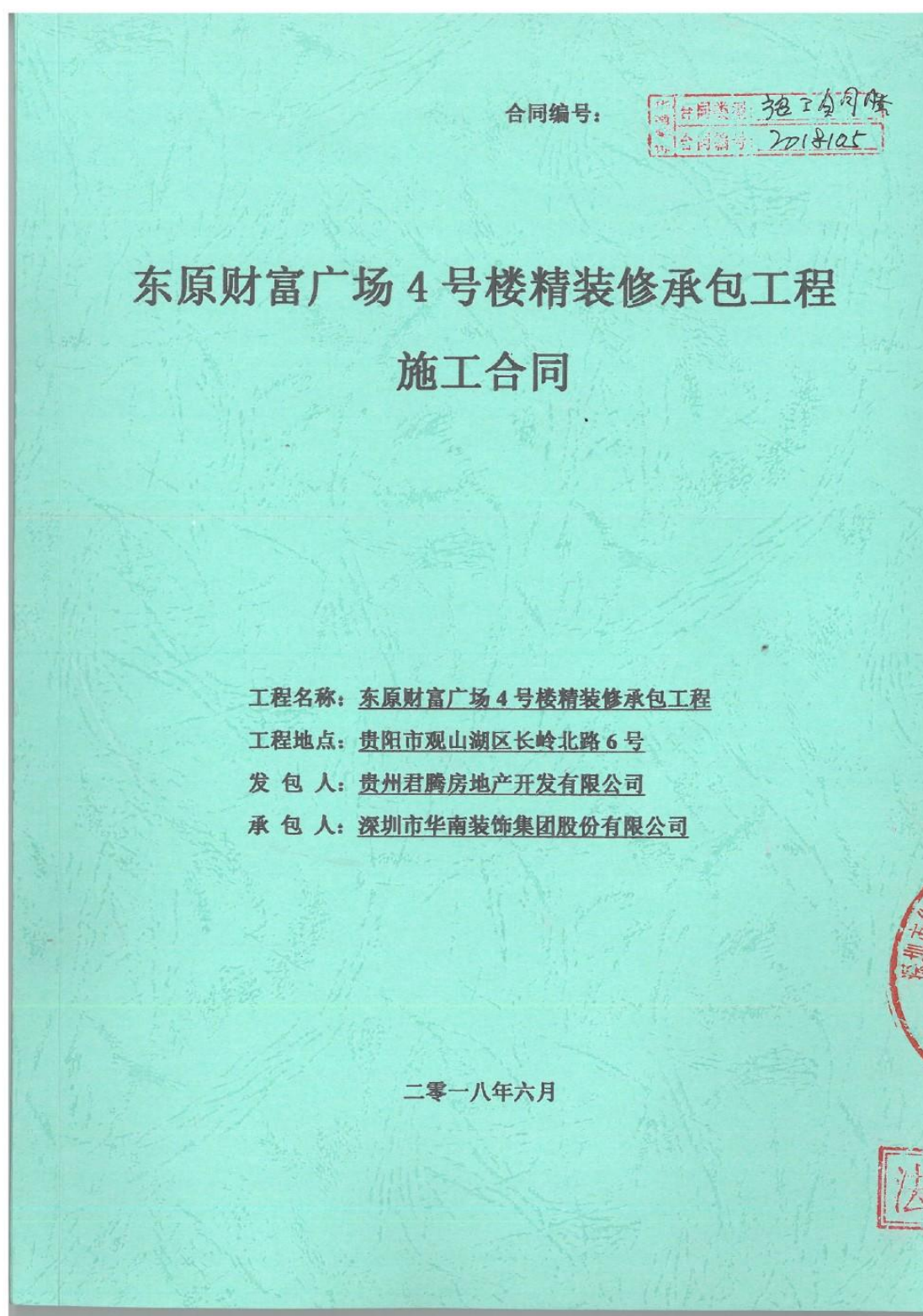
本公司拒收现金工程款  
必须汇入乙方合同账号

### 竣工报告

工程名称	萧政储出(2013)40号地块商业、商务兼容住宅项目T4楼精装修施工工程	开工日期	2019年11月20日	施工总日历天	600天 (不含配合竣工验收停工110天)
建设单位	杭州保亿奥体置业有限公司	施工日期	年 月 日	有效施工天数	
工程地点	杭州市萧山区奥体博览城板块, 地界东北至凯影路, 东南至平澜路, 西南至博奥路, 西北至利一路, 商业用地及居住用地			中途因故停工天数	
结构类型		竣工日期	2021年10月31日	实际工作天数	
竣工标准 达到情况	1、公区墙面、顶面、地面装饰, 水、电安装	按设计图纸要求施工完毕, 符合规范及设计图纸要求, 符合竣工标准			
	2、架空层墙面、顶面、地面装饰, 水、电安装	按设计图纸要求施工完毕, 符合规范及设计图纸要求, 符合竣工标准			
	3、泛会所户内墙面、顶面、地面装饰, 水、电安装	按设计图纸要求施工完毕, 符合规范及设计图纸要求, 符合竣工标准			
	4、电梯轿厢墙面、顶面、地面装饰, 水、电安装	按设计图纸要求施工完毕, 符合规范及设计图纸要求, 符合竣工标准			
	5、户内墙面、顶面、地面装饰, 水、电安装	按设计图纸要求施工完毕, 符合规范及设计图纸要求, 符合竣工标准			
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;">             2021年10月31日         </div> <div style="width: 30%;">             2021年10月31日         </div> <div style="width: 30%;">             2021年10月31日         </div> <div style="width: 30%;">             2021年10月31日         </div> </div>		监理单位意见:		建设单位意见:	



### 第三节 东原财富广场 4 号楼项目精装修承包工程



## 合同协议书

发包人（甲方）：贵州君腾房地产开发有限公司

法定注册地址：

法定代表人：

承包人/精装修总承包人（乙方）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

法定注册地址：

法定代表人：

鉴于：

发包人欲建设东原财富广场4号楼精装修承包工程（以下简称“本工程”），并已完成或获得政府有关法律、法规、规章等文件规定的批准、许可等的手续及取得相关的证书。

总承包人——江苏省苏中建设集团有限公司作为本工程总承包商，经发包人同意，委托深圳市华南装饰集团股份有限公司作为东原财富广场4号楼精装修承包工程承包人。承包人为总承包人在法律意义上的分包商。

发包人/总承包人已接受承包人提出的承担本工程的施工、竣工、竣工交付和保修责任的投标书，包括其附属文件；

承包人同意按照下文约定的合同文件的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发包人/总承包人和本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工；

### 第一条 工程概况

工程名称：东原财富广场4号楼精装修承包工程

工程地点：贵阳市观山湖区长岭北路6号

工程内容：安珀、欢朋酒店、酒店式办公6-8层装修施工图范围内工程

工程施工许可证编号：

资金来源：自有

### 第二条 工程承包范围

工程承包范围和分界：详见合同附件1

### 第三条 合同工期

开工日期：暂定2018年6月10日（以监理发出的书面开工令的时间为准）

竣工日期：2019年1月6日（若开工滞后，则顺延）

合同工期总日历天数：210天

### 第四条 质量标准

工程质量标准：贵州省优质工程

### 第五条 合同价款

合同金额（大写）：人民币捌仟伍佰玖拾捌万元（¥85,980,000元）。

### 第六条 工程保修期

详见合同条款第11.3条款

(以下无正文)

发包人: (公章)

住所:

法定代表人:

(或) 委托代理人:

电话:

传真:

开户银行:

帐号:

邮政编码:



承包人: (公章)

住所:

法定代表人:

(或) 委托代理人:

电话:

传真:

开户银行:

帐号:

邮政编码:



### 单位（子单位）工程验收申请表

工程名称	东原财富广场4号楼（装修）工程	建设单位	贵州君腾房地产开发有限公司
监理单位	武汉工程建设监理咨询有限公司	施工单位	深圳市华南装饰集团股份有限公司
结构类型	框剪结构	验收范围	-1层、1层、4层-17层、19层-25层
装修面积	35472.99 m²	验收日期	2019年9月27日

施工单位评定意见：

1、主体结构分部（二次结构）、建筑装饰装修分部、建筑电气分部、建筑给排水及供暖分部（子分部）工程所含分项工程的质量验收均验收合格。

2、质量控制资料完整。

3、主体结构分部（二次结构）、建筑装饰装修分部、建筑电气分部、建筑给排水及供暖分部工程有关安全和功能的检验和抽样检测结果符合规定。



项目经理：赵书岗



2019年9月27日

监理单位验收意见：

同意申请验收。

总监理工程师：李发强



年 月 日

建设单位验收意见：



项目负责人：王世文

(签章)

年 月 日



表C.1.1-4

## 竣工验收证明书

施工许可证号: 5201151805170111-SX-001

编号: C0-4-01

工程名称	东原财富广场4号楼(装修)工程	建筑面积	35472.99m <sup>2</sup>	层数	22	工程地点	贵阳市观山湖区长岭北路与观山东路交叉口
结构类型	框剪	工程造价	85980000元			开竣工日期	2018年7月10日至2019年9月27日
工程内容及检查情况	东原财富广场4号楼(装修)工程(一层、四层至八层、九层至十七层、十九层至二十五层)建筑装饰装修分部、建筑给排水及供暖分部、建筑电气分部工程,施工质量合格,符合设计要求。						
验收意见	验收日期: 年 月 日						
	建设单位	监理单位	设计单位	勘察单位	施工单位		
	 项目负责人:  (公章)	 总监理工程师:  (公章)	 项目负责人:  (公章)	 项目负责人:  (公章)			



### 第三章 项目经理社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表 (个人)

页码: 1

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			
缴费年	月		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
2023	01	523107	4300.0	645.0	344.0	1	7778	482.24	155.56	1	4300	21.5	4300	11.35	2360	16.52	7.08
2023	02	523107	4300.0	645.0	344.0	1	7778	482.24	155.56	1	4300	21.5	4300	11.35	2360	16.52	7.08
2023	03	523107	4300.0	645.0	344.0	1	7778	482.24	155.56	1	4300	21.5	4300	11.35	2360	16.52	7.08
2023	04	523107	4300.0	645.0	344.0	1	7778	482.24	155.56	1	4300	21.5	4300	11.35	2360	16.52	7.08
2023	05	523107	4300.0	645.0	344.0	1	7778	482.24	155.56	1	4300	21.5	4300	16.77	2360	16.52	7.08
2023	06	523107	4300.0	645.0	344.0	1	7778	482.24	155.56	1	4300	21.5	4300	16.77	2360	16.52	7.08
2023	07	523107	4300.0	645.0	344.0	1	7778	482.24	155.56	1	4300	21.5	4300	16.77	2360	16.52	7.08
2023	08	523107	4300.0	645.0	344.0	1	7778	482.24	155.56	1	4300	21.5	4300	16.77	2360	16.52	7.08
2023	09	523107	4300.0	645.0	344.0	1	7778	482.24	155.56	1	4300	21.5	4300	16.77	2360	16.52	7.08
2023	10	523107	4300.0	645.0	344.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	4300	16.77	2360	16.52	7.08
2023	11	523107	4300.0	645.0	344.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	4300	16.77	2360	16.52	7.08
2023	12	523107	4300.0	645.0	344.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	4300	16.77	2360	16.52	7.08
2024	01	523107	4300.0	645.0	344.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	4300	16.77	4300	34.4	8.6
2024	02	523107	4300.0	645.0	344.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	4300	16.77	4300	34.4	8.6
2024	03	523107	4300.0	645.0	344.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	4300	33.54	4300	34.4	8.6
2024	04	523107	4300.0	688.0	344.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	4300	33.54	4300	34.4	8.6
2024	05	523107	4300.0	688.0	344.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	4300	35.23	4300	34.4	8.6
2024	06	523107	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2024	07	523107	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2024	08	523107	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2024	09	523107	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2024	10	523107	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
合计			13869.4	7257.2			8679.8	3062.42			609.16					163.24	

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 ( 39915f6c29af6a5c13 ) 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. 带“●”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。

6. 带“8”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。

7. 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。

8. 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。

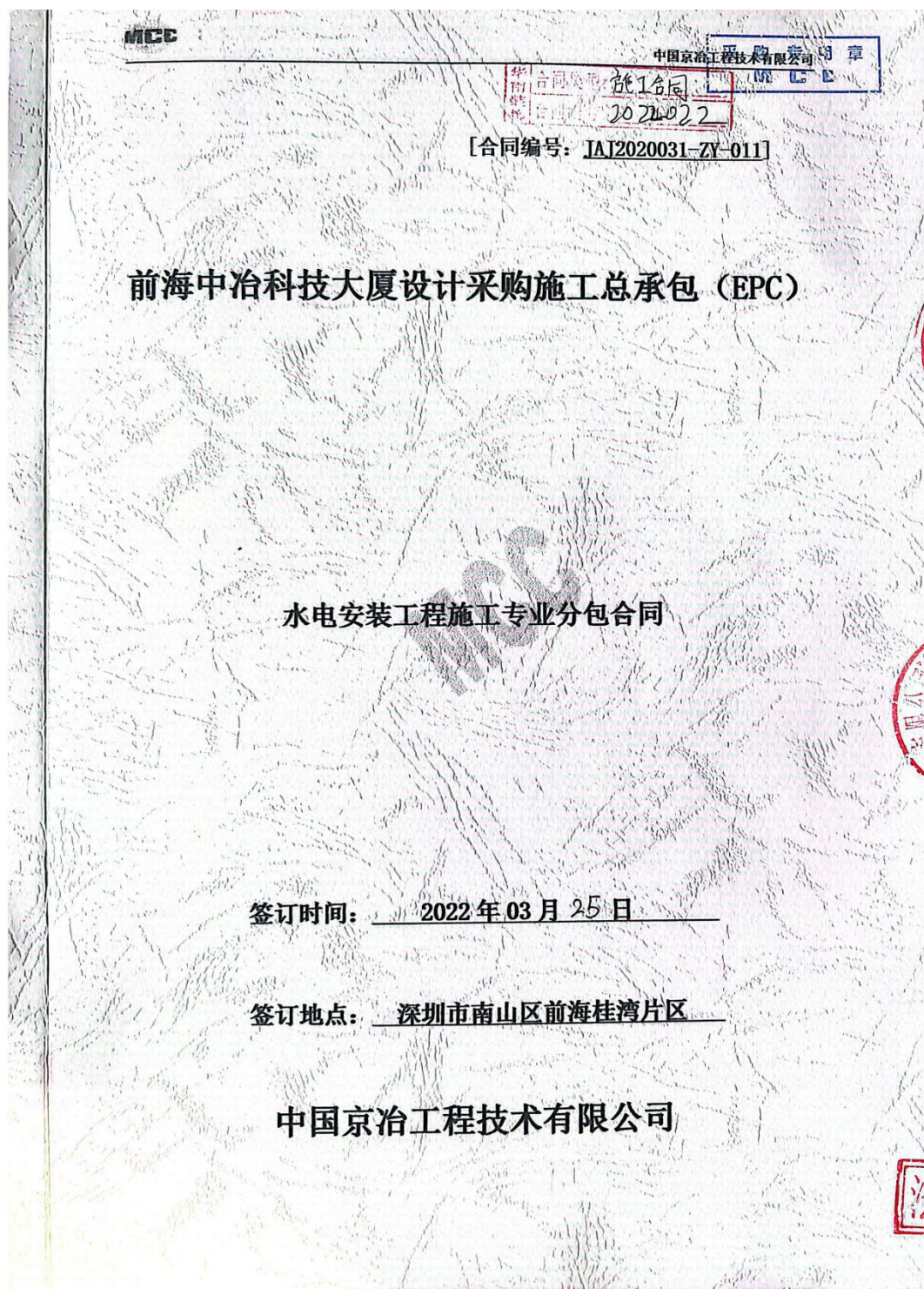
单位名称  
深圳市华南装饰集团股份有限公司

深圳市社会保险基金管理局  
社会保险费缴纳清单  
打印日期: 2024年10月28日  
证明专用章

## 第四章 技术负责人业绩

技术负责人姓名		李国军				
序号	项目名称	项目所在地	开竣工日期	合同金额 (万元)	在建或 已完工	备注
1	前海中冶科技大厦 设计采购施工总承包（EPC）水电安装工程	深圳市	2022.02.10 -2022.12.07	3379	已完工	/
2	南宁大唐印象项目 大区精装施工工程 二批次 5 标段	南宁市	2020.2.20- 2020.7.10	1494	已完工	/
3						

## 第一节 前海中冶科技大厦设计采购施工总承包（EPC）水电安 装工程



扫描全能王 创建



## 第一部分 协议书

工程承包人（全称）：中国京冶工程技术有限公司（以下简称甲方）

工程分包人（全称）：深圳市华南装饰集团股份有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》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，结合本工程的具体情况，为明确双方的权利、义务和责任，双方就本水电安装建设工程施工专业分包及有关事项协商一致，订立本合同，以资双方共同遵照执行。

### 一 工程概况

1. 工程名称：前海中冶科技大厦设计采购施工总承包（EPC）水电安装工程

2. 工程地点：深圳市南山区前海桂湾片区十一号路

1. 3. 专业分包范围：分包人根据甲方确认的施工图、图纸会审纪录和有关变更文件、资料以及国家/行业/建设项目所在地相关政府部门制定的现行的规范、标准、条例、规定、通知等要求完成前海中冶科技大厦项目建筑给水排水、建筑电气工程强电部分、柴油发电机采购安装项目，包括弱电、消防及空调相应的预留预埋工程施工工作。包括但不限于本工程的供应、运输、装卸、安装、通过检测和验收（包括按规范、质检要求委托第三方检测单位对本工程进行调试、检测、实验试验等）、在质量保修期内承担产品质量及工程缺陷保修责任、以及履行合同文件中所约定的全部工作内容，具体详见施工界面划分表及工程清单报价明细表。

甲方根据对乙方前期完成工程的施工进度、质量、安全文明施工等综合考核结果，可以动态调整施工范围，乙方予以理解接受，最终实际的承包范围以甲方出具的书面分包单为准。

4. 专业分包内容：本水电安装专业分包工程、设计变更及其他甲方指定的内容，包括但不限于：

1. 包人工、包主材、包辅材、包材料保管及损耗、包机械设备、包质量、包工期、包资料（包自检资料及相关资料）。

2. 包安全文明施工、包完工场清、包二次搬运、包成品保护、包材料送检费、包



与其他分包单位的配合、包第三方检测、包验收通过、包管理费、包保险费用、包利润、包风险、包规费、包税金等。

附《分包人承揽工程项目一览表》(附件 1-1)、《工程施工管理工作界面划分表》(附件 1-2)。

5. 分包方式: 采用专业分包。包含除甲方供应材料、施工机具设备、构配件(详见附件 2《承包人供应材料、机械设备、构配件一览表》)外, 完成本合同项下工程所需的人工、材料、机械机具、措施等一切工作。

## 二 合同工期

本工程从开工至全面交付使用, 合同工期总日历天数为 300 天。

开工日期: 2022 年 02 月 10 日 (或以甲方发出开工令的实际开工日期为准)。

竣工日期: 2022 年 12 月 07 日 (或以甲方验收合格确认的实际竣工日期为准)。

工期总日历天数与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; 本合同工期如有调整, 以甲方代表书面通知为准。

## 三 质量标准

按照总承包合同有关质量的约定及国家相关标准规范, 工程质量一次验收合格率 100%, 同时满足发包人或监理提出的通过竣工验收所应达到的质量要求。特殊质量标准和要求: 根据 GB50303-2015《建筑电气工程施工质量验收规范》、GB50242-2016《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》验收标准保证各种备案手续合格齐全, 保证通过验收。

## 四 安全文明绿色施工标准

本分包合同中安全文明绿色施工标准约定为: 人员伤亡事故为 0, 机械事故和火灾事故为 0, 职业病发率为 0, 环境污染事故为 0, 乙方配备专职安全员满足甲方公司工程项目专职安全生产管理人员管理实施细则要求。特殊标准和要求: 获得“深圳市优质工程奖”, 争创“广东省优质工程奖”。

## 五 签约合同价与合同价格形式

### 1. 签约合同价





签约合同价(含增值税)暂定为:人民币(大写叁仟叁佰柒拾玖万肆仟陆佰伍拾陆元柒角贰分)(¥33,794,656.72元),

签约合同价(不含增值税)暂定为:人民币(大写叁仟壹佰万零肆仟贰佰柒拾贰元贰角贰分)(¥31,004,272.22元),

其中:安全生产费暂定为:人民币(大写陆拾万零柒仟玖佰贰拾陆元玖角壹分)(¥607,926.91元),

增值税:税率为9%,暂定为:人民币(大写贰佰柒拾玖万零叁佰捌拾肆元伍角)(¥2,790,384.50元)。

2. 合同价格形式:全费用固定综合单价合同,合同结算价格以竣工验收后经甲方审定的结算值为准。

## 六 分包负责人

工程分包负责人: 周衍真

## 七 合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

- (1) 专用合同条款及其附件
- (2) 中标通知书、招标文件
- (3) 投标函及其附录
- (4) 通用合同条款
- (5) 甲方相关管理制度
- (6) 技术标准和要求
- (7) 图纸
- (8) 已标价工程量清单或预算书
- (9) 其他合同文件

甲乙双方有关本工程的洽商、变更、补充等有效书面协议或文件视为本合同的组成部分,属于同一类内容的文件应以最新签署的为准。组成本合同的文件条款内容出现矛盾或冲突时,按以上顺序作为合同条款优先解释顺序,本协议书优先于其他文件解释。



## 八 承诺

1. 乙方承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工、交工验收，确保工程质量和安全，除劳务分包外不再进行分包，不转包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

2. 乙方承诺甲方支付给乙方的各项价款专用于本合同工程，并按时足额支付农民工工资。

3. 乙方同意并确认：所有引起双方合同权利义务的订立、变更、终止的合同、协议等文件的签订，甲方所用印鉴仅为中国京冶工程技术有限公司统一备案使用的合同专用章；甲方不承认任何其它以甲方名义使用印鉴（包括但不限于甲方项目部公章）对外签订前述文件的法律效力。

4. 乙方承诺，合同及合同附件中的各项管理规定及制度均已完全知晓并严格执行。如有违反，乙方愿意按照合同条款及管理规定的约定接受处罚。

5. 乙方承诺，本合同项下乙方享有的债权不得转让。

## 九 合同生效

本合同双方约定，本合同在双方的法人或其授权委托代理人签字并盖章后生效，合同未尽事项，经双方协商一致后，可签订补充协议。

本合同正本贰份，双方各执壹份；副本 贰 份，甲方执叁份，乙方执 壹 份。

签约时间： 2022 年 03 月 日

签约地点： 深圳市南山区

（以下无正文）



扫描全能王 创建



(合同签署页)

甲方(章): 中国京冶工程技术有限公司

住 所: 北京市海淀区西土城路33号

法定代表人:

委托代理人:

开户银行: 建行北太平庄支行

帐 号: 11001016500056001354

纳税识别号: 91110108102055141N

电 话: 010-82227016

传 真:

联 系 人: 廖倩敏

联系电话: 13926731626

联系邮箱:

日 期: 2022年 02月 日

乙方(章): 深圳市华南装饰集团股份有

限公司

住 所: 深圳市福田区彩田北路与梅林

八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼

法定代表人:

委托代理人:

开户银行: 光大银行深圳东海支行

帐 号: 3901 0180 8076 0666 9

纳税识别号: 91440300192244711M

电 话: 0755-83266922

传 真: 0755-82914500

联 系 人: 叶帝先

联系电话: 13928451308

联系邮箱: yedixian@huananchina.com

日 期: 2022年 02月 日



扫描全能王 创建

和协作单位、地方政府相关部门等的协调，解决项目中出现的问题。

#### 5.2 乙方代表（分包人）

乙方代表（法人授权委托代理人）姓名：叶强；身份证号：44030119610310830；职务：董事长；联系电话：0755-82915688；电子信箱：        ；通信地址：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；乙方对乙方代表的授权范围：全权代表乙方行使权力、履行合同义务等。

现场施工负责人：周衍真；技术负责人：李国军；质量员：庄肯发；安全员：谢建然；预算员：        ；材料员：叶利汗。

甲方对乙方施工管理人员的其他要求：        。

### 6 甲方责任和义务

#### 6.10 甲方完成乙方施工前期的相关工作

(1) 甲方向乙方交付具备开工条件的施工场地交付要求为：必要的工作面。

(5) 向乙方提供相应的水准点与坐标控制点位置，其交验要求与保护责任为：现场双方交验、乙方保护。

(6) 向乙方提供下列生产、生活临时设施：        ，其交验要求与保护责任为：        ，其使用收费责任为：        。

### 7 乙方责任和义务

#### 7.11 其他责任

(5) 关于乙方临时设施费用承担的约定：乙方自行承担。

#### 7.12 农民工工资保证金

按照国家及项目所在地政府关于农民工工资保证金的最新政策，在银行设立农民工工资保证金专用账户信息：        。

## 三 工期和进度

### 8 进度计划

8.1 乙方根据施工组织设计总进度计划的要求，每月底前10天提交下月施工计划。

### 11 工期延误

11.1 乙方原因造成工期延期，每延期一天，应按合同暂定总价的千分之一支付违约金。

11.2 双方约定工期顺延的其他情况：由于甲方原因造成的及不可抗力因素造成的。

## 四 合同价格、计量、支付与调整

### 12 合同价款及调整

12.2 本合同劳务报酬价款采用（1）的计价方式确定。

12.2.1 本合同价款中包括的风险范围：

(1) 全费用固定综合单价

全费用固定综合单价（不含增值税）包含的风险范围：本价款中包括除甲方供应材料、机械





## 第二节 南宁大唐印象项目大区精装施工工程二批次 5 标段

华南装饰	合同类型:
	合同编号:

广西壮族自治区南宁市大唐印象项目

大区精装施工工程二批次（5 标）

### 施 工 合 同

工程名称: 南宁大唐印象项目大区精装施工工程二批次（5 标）

工程地点: 南宁虹桥路 2 号

合同编号: NNGC-143 亩-2020-005

发 包 人: 广西唐昇投资有限公司

承 包 人: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

签订日期: 2020 年 03 月 24 日



法务部已

## 第一部分 协议书

发包人（以下简称“甲方”）：广西唐昇投资有限公司

承包人（以下简称“乙方”）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

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

### 第1条 工程概况

1.1 工程名称：南宁大唐印象项目大区精装施工工程二批次（5标）。

1.2 工程地点：南宁市虹桥路2号。

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

1.4 结构形式：主体结构为框剪结构。

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

1.6 其他信息（如有）：/。

### 第2条 工程承包范围

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

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

2.3 详见专用附件5、6：“材料界面划分”、“施工界面划分”。

### 第3条 工程承包合同价

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

《南宁大唐印象项目大区精装施工工程二批次（5标）合同》协议书

分清单项需在结算时从相应总价包干合同清单项目中扣除。

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

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

第4条 工期

4.1 本工程工期共计 140 日历天（已含期间法定节假日在内）。

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

4.3 实际开工日期以发包人书面通知（开工令）为准。

第5条 质量标准

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

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

第6条 工程款支付

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

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

第7条 质量保修责任

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

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

7.3 质保责任详见通用附件4《工程质量保修书》。

第8条 合同优先解释顺序及组成文件

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

《南宁大唐印象项目大区精装施工工程二批次（5标）合同》协议书

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

8.2 本合同具体组成文件及其解释顺序如下：

8.2.1 本合同的补充协议（如有）；

8.2.2 协议书；

8.2.3 专用条款；

8.2.4 施工图纸；

8.2.5 附件与附录（按照附件文件排列次序，优先性依次递减）；

8.2.6 通用条款（其第十条调整为施工图不含税总价包干）；

8.2.7 中标通知书；

8.2.8 投标书；

8.2.9 《招标文件》及其过程往来文件。

第9条 双方代表及通知方式

9.1 双方代表

9.1.1 甲方代表：杨涛先生。

现场管理代表：潘立定先生，联系电话：13788288686。

9.1.2 乙方代表：丁仕军先生，联系电话：13902954610。

技术负责人：李国军先生，联系电话：18620331100。

责任工长：江宏先生，联系电话：18344022656。

维修/保养联系人：叶远周先生，联系电话：18344022656。

资料档案员：叶子柱先生/女士，联系电话：13823113843。

9.2 双方通知送达地址

9.2.1 甲方指定通知送达地址：广西南宁市安吉大道47-2号A1楼三楼。

9.2.1 乙方指定通知送达地址：广东省深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸办公楼三楼。

第10条 其他约定

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

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

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



10.4 合同份数：本合同一式【壹拾壹】份，甲方执【柒】份，乙方执【叁】份，另备一份用于 备案登记/监理 使用；每份合同及附件均应加盖双方骑缝章；每份具有同等法律效力。

**第 11 条 合同附件：**

专用附件：1、工程量清单

2、图纸目录

3、材料设备单据

3.1 材料设备进场验收单

3.2 材料设备调拨单

3.3 材料设备认价单

3.4 材料（设备）认价回复通知书 A

3.5 合同类精装材料（设备）样品封样标签

3.6 甲供材料（设备）采购计划单

4、质量与技术要求

4.1 精装标准 1：《精装修节点构造标准》

4.2 精装标准 2：《施工工艺控制标准》

4.3 精装标准 3：《交付质量验收标准》

4.4 精装标准 4：《精装修成品保护标准》

4.5 精装标准 5：《清洁操作移交标准》

4.6 精装标准 6：《施工工序验收标准》

5、材料供应界面划分

5.1 材料供界面划分（精装住宅）

5.2 材料供应界面划分（幼儿园）

6、施工界面划分

6.1.1 精装与总包施工界面划分（精装住宅）

6.2 橱柜施工界面划分

6.3 柜体施工界面划分

6.4 户内门施工界面划分

6.5 施工界面划分（淋浴房）

6.6 施工界面划分（木地板）

6.7 分体空调施工界面划分

7、工程管理类处罚标准

8、施工用水、用电及电梯使用规定

9、工作面移交标准

《南宁大唐印象项目大区精装施工工程二批次（5标）合同》协议书

10、维修要求

10.1 常见维修项目维修时限要求

10.2 维修过失处罚标准

10.3 维修作业管理制度

11、材料管理办法

12、成品保护管理办法

通用附件：1、阳光合作协议

2、安全文明规定

3、工程保险规则

4、工程质量保修书

5、知识产权协议

附表：1、公司证件与资质证书

2、项目管理层名录与资格

3、履约保函格式

4、结算承诺书

详见合同附件目录

（以下无正文）

发包人（盖章）：广西唐昇投资有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

住 所：南宁市安吉大道 47-2 号

邮政编码：530001

电 话：0771-3105290

传 真：0771-3105263

开户银行：

银行帐号：

合同签订日期：2020 年 03 月 24 日

承包人（盖章）：深圳市华南装饰集团股份有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

住 所：广东省深圳市福田区彩田北路与梅林  
八路交汇处华南工贸办公楼三楼

邮政编码：518049

电 话：0755-82915688

传 真：0755-82914500

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳福田  
支行

银行帐号：44201503500051008311

## 第五章 投标人近两年财务报表汇总表

资产负债表				利润表			
2022 年		2023 年		2022 年		2023 年	
资产规模 (万元)	资产负债率	资产规模 (万元)	资产负债率	营业收入 (万元)	净利润 (万元)	营业收入 (万元)	净利润 (万元)
175803.94	66%	157590.50	62%	110517.67	344.13	90680.48	24.44

## 第六章 投标人近两年财务报表

### 第一节 2022 年财务报表

#### 深圳市华南装饰集团股份有限公司

#### 审 计 报 告

二〇二二年度

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>）”进行查验。  
报告编码：粤23H2PAL00A







**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[2023]第 186 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 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 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 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 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。





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

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

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

深圳广诚会计师事务所(普通合伙)



中国 · 深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:

2023年3月30日





# 资产负债表

2022年12月31日

编制单位：深圳市中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	157,418,599.00	297,074,642.08
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	3,791,499.60	108,272,822.75
应收账款	3	624,361,705.61	496,612,320.26
应收款项融资			4,115,658.79
预付款项	4	52,625.50	42,754.50
其他应收款	5	14,570,410.12	20,558,170.90
存货	6	41,368,551.09	28,644,868.83
合同资产	7	768,607,511.54	974,810,300.34
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	8	4,976,890.36	10,324,077.28
流动资产合计		1,615,147,792.82	1,940,455,615.73
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	7,089,865.69
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	10	12,269,009.28	16,166,045.70
固定资产	11	10,415,276.83	11,359,823.73
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	12	951,458.96	749,890.73
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	13	26,658.33	114,785.10
递延所得税资产	14	114,086,169.55	115,571,463.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		142,891,636.35	156,051,874.47
资产总计		1,758,039,429.17	2,096,507,490.20

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）

2022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	114,610,873.18	159,253,009.06
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	16	159,497,828.73	233,400,000.00
应付账款	17	662,443,169.24	857,036,108.35
预收款项			
合同负债	18	6,719,805.93	24,557,131.88
应付职工薪酬		17,171,169.18	7,701,623.18
应交税费	19	2,661,919.53	4,222,521.15
其他应付款	20	114,233,273.21	10,969,345.96
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	21	89,397,475.04	204,256,066.03
流动负债合计		1,166,735,514.04	1,501,395,805.61
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	7,396,364.49
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	7,396,364.49
负债合计		1,166,729,778.18	1,508,792,170.10
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		-	-152,987.10
专项储备			
盈余公积	24	25,401,759.17	25,057,624.79
未分配利润	25	228,615,832.45	225,518,623.04
归属于母公司所有者权益合计		591,309,650.99	587,715,320.10
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		591,309,650.99	587,715,320.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,758,039,429.17	2,096,507,490.20

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

2022年

编制单位：江山市中南装饰集团股份有限公司

单位：元

	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	26	1,105,176,734.30	1,952,058,918.52
减：营业成本	26	1,014,806,128.02	1,728,455,305.80
税金及附加		1,993,365.36	6,044,427.09
销售费用		11,477,665.85	18,858,204.62
管理费用		29,170,933.80	42,165,480.71
研发费用		34,206,515.53	59,570,968.17
财务费用（收益以“-”号填列）		12,848,821.53	9,937,700.18
加：其他收益	27	556,582.81	714,682.02
投资收益（净损失以“-”号填列）	28	850,000.00	-10,793,316.92
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）			-10,793,316.92
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）		34,211,481.16	-43,632,768.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-30,184,317.46	-5,495,886.56
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,107,050.72	27,819,542.05
加：营业外收入	29	706,245.60	3,533,287.08
减：营业外支出	30	123,478.07	910,748.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,689,818.25	30,442,081.06
减：所得税费用		3,248,474.46	11,331,689.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,441,343.79	19,110,391.96
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,441,343.79	19,110,391.96
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）		3,441,343.79	19,110,391.96
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	288,894.64
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		152,987.10	288,894.64
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	288,894.64
（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	288,894.64
（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		3,594,330.89	19,399,286.60
归属于母公司股东的综合收益总额		3,594,330.89	19,399,286.60
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  
2022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		1,118,929,341.83	1,888,989,675.16
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		225,103,888.34	164,101,313.59
经营活动现金流入小计		1,344,033,230.17	2,053,090,988.75
购买商品、接受劳务支付的现金		1,169,606,587.64	1,677,669,419.61
支付给职工以及为职工支付的现金		50,009,600.34	96,970,986.31
支付的各项税费		22,876,644.74	96,991,142.54
支付其他与经营活动有关的现金		133,926,104.29	222,638,776.46
经营活动现金流出小计		1,376,418,937.01	2,094,270,324.92
经营活动产生的现金流量净额		-32,385,706.84	-41,179,336.17
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		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		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		1,183,103.48	1,137,013.95
投资支付的现金			1,120,000.00
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		1,183,103.48	2,257,013.95
投资活动产生的现金流量净额		-553,983.48	-2,257,013.95
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		137,280,000.00	184,270,000.00
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	27,900,000.00
筹资活动现金流入小计		142,050,000.00	212,170,000.00
偿还债务支付的现金		182,113,655.58	159,179,450.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,163,611.94	7,606,917.93
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	34,661,934.52
筹资活动现金流出小计		192,559,705.32	201,448,303.23
筹资活动产生的现金流量净额		-50,509,705.32	10,721,696.77
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		-83,449,395.64	-32,714,653.35
加：期初现金及现金等价物余额		143,263,618.40	175,978,271.75
六、期末现金及现金等价物余额		59,814,222.76	143,263,618.40

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)  
2022年度

编制单位: 深圳市华南装饰集团股份有限公司

单位: 元

项 目	注释	本期金额	上期金额
<b>一、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>			
债务转为资本		-	
一年内到期的可转换公司债券		-	
融资租赁固定资产		-	
<b>二、将净利润调节为经营活动的现金流量</b>			
净利润		3,441,343.79	19,110,391.96
加: 计提的资产减值准备		30,184,317.46	5,495,886.56
计提的信用减值准备		-34,211,481.16	43,632,768.44
固定资产折旧、油气资产折旧、生产性生物资产折旧		1,913,885.59	2,126,160.30
无形资产摊销		94,077.48	92,609.87
长期待摊费用摊销		88,126.77	97,643.40
使用权资产折旧		757,711.83	5,697,618.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		-2,658.25	
固定资产报废损失		10,090.19	4,205.55
公允价值变动损失			
财务费用		8,421,280.68	9,414,145.39
投资损失		-850,000.00	
递延所得税资产减少		1,434,298.27	-11,937,258.40
递延所得税负债增加			
存货的减少		-12,723,682.26	-1,061,373.63
经营性应收项目的减少		136,260,694.17	-74,545,713.03
经营性应付项目的增加		-167,203,711.40	-39,306,421.07
其他			
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-32,385,706.84</b>	<b>-41,179,336.17</b>
<b>三、现金及现金等价物净增加情况</b>			
现金的期末余额		59,814,222.76	143,263,618.40
减: 现金的期初余额		143,263,618.40	175,978,271.75
加: 现金等价物的期末余额		-	-
减: 现金等价物的期初余额		-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-83,449,395.64</b>	<b>-32,714,653.35</b>

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

项目		2021年度							单位：元
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	
一、上年年末余额	170,000,000.00	167,292,059.37		-441,881.74		23,146,585.59	208,319,270.28	568,316,033.50	
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		-441,881.74		23,146,585.59	208,319,270.28	568,316,033.50	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									
（一）综合收益总额				288,894.64		1,911,039.20	17,199,352.76	19,399,286.60	
（二）股东投入和减少资本							19,110,391.96	19,399,286.60	
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						1,911,039.20	-1,911,039.20		
2、对所有者（或股东）的分配						1,911,039.20	-1,911,039.20		
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		-152,987.10		25,057,624.79	225,518,623.04	587,715,320.10	

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附财务报表组成部分)





## 深圳市华南装饰集团股份有限公司

### 财务报表附注

2022 年 1 月 1 日—2022 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

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	3,067.21	9,155.90
银行存款	161,205,500.59	59,805,066.86
其他货币资金	135,866,074.28	97,604,376.24
合 计	297,074,642.08	157,418,599.00

2、应收票据

票据种类	年初余额	年末余额
商业承兑汇票	93,764,002.47	2,400,000.00
银行承兑汇票		1,000,000.00
融信签收凭证	8,803,507.12	
中企云链	5,705,313.16	391,499.60
合 计	108,272,822.75	3,791,499.60

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	318,099,768.78	43.64%	253,289,056.87	30.83%
1-2 年	155,511,091.82	21.34%	176,983,330.72	21.54%
2-3 年	61,343,262.63	8.42%	154,311,678.06	18.78%
3 年以上	193,881,810.90	26.60%	237,091,978.65	28.85%
合 计	728,835,934.13	100.00%	821,676,044.30	100.00%
减：坏账准备	232,223,613.87		197,314,338.69	
应收账款净值	496,612,320.26		624,361,705.61	

主要欠款单位列示：

单位名称	内容	金额
深圳市宝安东海实业有限公司	工程款	60,971,014.72
成都新希望置业有限公司	工程款	60,554,734.74
广州凯达尔投资有限公司	工程款	80,858,514.41
澄江奇元文化旅游投资建设有限公司	工程款	44,448,127.11
深圳市西城房地产开发有限公司	工程款	41,326,691.03

#### 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	9,000.00	21.05%	52,625.50	100.00%
1-2 年	33,754.50	78.95%		
合 计	42,754.50	100.00%	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	17,939,289.01	64.95%	8,826,149.04	40.43%
1-2 年	2,459,694.24	8.91%	2,967,760.28	13.59%
2-3 年	4,121,636.43	14.92%	1,304,306.65	5.97%
3 年以上	3,100,187.28	11.22%	8,735,076.35	40.01%
合 计	27,620,806.96	100.00%	21,833,292.32	100.00%
减：坏账准备	7,062,636.06		7,262,882.20	
其他应收款净值	20,558,170.90		14,570,410.12	

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
平安国际融资租赁（天津）有限公司	企业保证金	1,080,000.00
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	550,000.00
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	28,644,863.83		41,368,551.09	
合 计	28,644,863.83		41,368,551.09	

#### 7、合同资产

项 目	年初余额	年末余额
合同资产	1,195,307,762.83	1,019,289,291.49
减：合同资产减值准备	220,497,462.49	250,681,779.95
合同资产净值	974,810,300.34	768,607,511.54



#### 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	10,042,431.71	4,634,394.88
个人所得税	375.95	479.39
购物卡	281,269.62	342,495.48
合 计	10,324,077.28	4,976,890.36

#### 9、长期股权投资

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

#### 10、投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数	年末余额
账面原值:				
房屋及建筑物	24,126,257.50		4,349,113.05	19,777,144.45
合 计	24,126,257.50		4,349,113.05	19,777,144.45
累计折旧和累计摊销:				
房屋及建筑物	6,433,517.38	1,011,218.76	1,463,295.39	5,981,440.75
合 计	6,433,517.38	1,011,218.76	1,463,295.39	5,981,440.75
减值准备:	1,526,694.42			1,526,694.42
合 计	1,526,694.42			1,526,694.42
账面价值	16,166,045.70			12,269,009.28

#### 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	2,724,661.47		108,000.00	2,616,661.47
电子设备	2,579,408.11	31,241.25	185,303.67	2,425,345.69
办公及其他设备	1,035,182.56	97,051.23	16,500.00	1,115,733.79
合 计	20,901,641.82	128,292.48	309,803.67	20,720,130.63
累计折旧:				-
房屋及建筑物	4,410,617.33	636,262.08		5,046,879.41
运输设备	2,414,184.10	58,266.60	102,600.00	2,369,850.70

电子设备	1,922,877.65	286,184.99	176,038.48	2,033,024.16
办公及其他设备	794,139.01	76,635.52	15,675.00	855,099.53
合 计	9,541,818.09	1,057,349.19	294,313.48	10,304,853.80
固定资产净额	11,359,823.73			10,415,276.83

#### 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	3,236,168.73	295,645.71		3,531,814.44
合 计	3,236,168.73	295,645.71		3,531,814.44
累计摊销：				
软件	2,486,278.00	94,077.48		2,580,355.48
合 计	2,486,278.00	94,077.48		2,580,355.48
无形资产净值	749,890.73			951,458.96

#### 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
办公楼三楼多媒体会议室改造	5,817.82		5,817.82	
办公楼三楼办公室改造	1,071.95		1,071.95	
办公楼二楼办公室改造装修	101,583.48		76,187.64	25,395.84
视频会议软件服务费	6,311.85		5,049.36	1,262.49
合 计	114,785.10	-	88,126.77	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	114,945,928.09	113,614,750.22
投资性房地产减值准备	381,673.61	381,673.61
公允价值变动损失	50,995.70	
无形资产摊销年限差异	144,737.83	91,252.17
新租赁准则税会差异	48,128.29	-1,506.45
合 计	115,571,463.52	114,086,169.55

#### 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	10,500,000.00	7,900,000.00
平安国际融资租赁(天津)有限公司	22,753,009.06	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	56,000,000.00	41,000,000.00
兴业银行深圳分行	40,000,000.00	30,000,000.00
交通银行深圳龙华支行	30,000,000.00	25,000,000.00
其他		191,519.70
合 计	159,253,009.06	114,610,873.18

#### 16、应付票据

票据种类	年初余额	年末余额
银行承兑汇票	206,400,000.00	131,000,000.00
信用证	27,000,000.00	19,000,000.00
航信通		9,497,828.73
合 计	233,400,000.00	159,497,828.73

#### 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	661,504,060.63	77.19%	317,394,146.45	47.91%
1-2 年	106,680,240.02	12.45%	235,155,798.08	35.50%
2-3 年	52,467,955.34	6.12%	46,214,168.97	6.98%
3 年以上	36,383,852.36	4.25%	63,679,055.74	9.61%
合 计	857,036,108.35	100.00%	662,443,169.24	100.00%

#### 18、合同负债

项 目	年初余额	年末余额
预收工程款	24,557,131.88	6,719,805.93
合 计	24,557,131.88	6,719,805.93

#### 19、应交税费

税 种	年初欠交	年末未交
增值税	3,528,703.97	2,063,912.15
城市维护建设税	237,057.67	144,439.69
企业所得税	42,723.38	66,643.06
个人所得税	161,890.55	273,737.23
教育费附加	113,635.08	61,898.89
地方教育附加	55,691.83	41,265.94
城镇土地使用税	1,807.71	676.95
房产税	81,010.96	9,345.62
合 计	4,222,521.15	2,661,919.53

## 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	7,856,102.83	71.62%	108,786,714.06	95.23%
1-2 年	1,131,538.94	10.31%	2,415,037.96	2.11%
2-3 年	1,480,361.81	13.50%	894,195.74	0.78%
3 年以上	501,342.38	4.57%	2,137,325.45	1.87%
合 计	10,969,345.96	100.00%	114,233,273.21	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	100,566,430.58	89,397,475.04
附加税	965,869.52	
未到期且未终止确认票据	102,723,765.93	
合 计	204,256,066.03	89,397,475.04

## 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	25,057,624.79	344,134.38		25,401,759.17
合 计	25,057,624.79	344,134.38		25,401,759.17

**25、未分配利润**

项 目	金额
年初未分配利润	225,518,623.04
加：本年净利润	3,441,343.79
加：以前年度损益调整	
减：提取盈余公积	344,134.38
期末未分配利润	228,615,832.45

**26、营业收入、成本**

项 目	上年数	本年数
营业收入：	1,952,058,918.52	1,105,176,734.30
其中：装饰工程收入	1,947,543,041.08	1,098,238,958.44
装饰设计收入	3,766,983.50	3,255,665.77
其他业务收入	748,893.94	3,682,110.09
营业成本：	1,728,455,305.80	1,014,806,128.02
其中：装饰工程成本	1,725,655,068.26	1,009,942,942.85
装饰设计成本	1,066,470.04	923,728.15
其他业务成本	1,733,767.50	3,939,457.02

**27、其他收益**

项 目	上年数	本年数
政府补贴收入	542,938.90	522,873.42
其他	171,743.12	33,709.39
合 计	714,682.02	556,582.81

**28、投资收益**

项 目	上年数	本年数
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-10,793,316.92	
债务重组收益		850,000.00
合 计	-10,793,316.92	850,000.00



**29、营业外收入**

项 目	上年数	本年数
冲回预计赔偿款	1,081,666.68	11,140.00
拆迁补偿款	1,449,784.39	655,946.41
上市支持款	1,000,000.00	
处置固定资产损益		2,658.25
政府补贴	1,109.08	
其他	726.93	36,500.94
合 计	3,533,287.08	706,245.60

**30、营业外支出**

项 目	上年数	本年数
固定资产处置损失	4,205.55	10,090.19
罚款滞纳金	904,213.58	113,387.88
其他	2,328.94	
合 计	910,748.07	123,478.07

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公示系统或扫描右上方的二维码查询。

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



登记机关

2023年03月03日

国家市场监督管理总局监制

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



姓名: 周勇

性别: 男

出生日期: 1988/11/14

工作单位: 湖南永信会计师事务所

身份证号: 43280119881114001



证书编号: 431200020003

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会

发证日期: 2000 年 04 月 05 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.

2013. 8. 14

2016. 7. 30

2001 年 6 月 4 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.

2004 年 6 月 17 日

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

2010 年 6 月 24 日

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



431200020003

湖南永信会计师事务所

**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:

事务所: CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2005 年 6 月 17 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to:

事务所: CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2005 年 6 月 17 日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from:

事务所: CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to:

事务所: CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

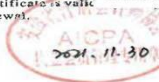
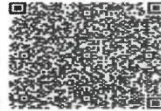
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2016年5月22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.



2018年5月31日



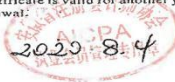
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 414700250002  
The No. of Certificate: 414700250002  
批准注册机构: 陕西省注册会计师协会  
Authorizing Institution: CPAA  
发证日期: 2007-01-31  
Date of Issue: 2007-01-31



姓名: 李强  
Sex: 男  
出生日期: 1963-10-11  
证件号码: 晋太(晋籍) 44802196310112222  
工作单位: 山西中煤能源集团有限公司  
Address: 山西中煤能源集团有限公司





## 第二节 2023 年财务报表

### 深圳市华南装饰集团股份有限公司

#### 审 计 报 告

二〇二三年度

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

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





深圳广诚会计师事务所

SHENZHEN GUANG CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

电话: 0755-83221288

传真: 0755-83692605

邮编: 518012

深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J No.12 11J, Xinhong Garden, Longcheng Street Canter City, Longgang Area, Shenzhen

## 审计报告

深广诚审字[2024]第 151 号

深圳市华南装饰集团股份有限公司全体股东:

### 一、审计意见

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

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

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、其他信息

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

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

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

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





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

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

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是财务报表的组成部分)







所有者权益变动表

编制单位：深圳市华南装饰集团股份有限公司

项目	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				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：

(所附财务报表组成部分)







所有者权益变动表（续）

编制单位：深圳华虹包装集团股份有限公司

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		-		25,401,759.17	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		-			-243,028.42	-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								25,401,759.17	228,372,804.03	591,066,622.57
（二）股东投入和减少资本								24,447.70	220,029.31	244,477.01
1、股东投入的普通股									244,477.01	244,477.01
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对所有者（或股东）的分配								24,447.70	-24,447.70	
3、其他								24,447.70	-24,447.70	
（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	-	-	-	25,436,206.87	228,592,833.34	591,311,099.58

单位：元

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附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

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: 深圳广城会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 薛海霞

主任会计师:

经营场所: 深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470025

批准执业文号: 深财会[2005]3号

批准执业日期: 2005年01月10日





# 营业执照

统一社会信用代码  
914403007703277718



名称 深圳广诚会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 薛海霞

成立日期 2005年01月11日

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



**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”或扫描右上方二维码查询。
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15日

国家市场监督管理总局监制

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