

标段编号： 44030520210005006001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称： 南山区创新大道综合提升工程施工总承包工程III标段

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳市建工集团股份有限公司

日期： 2024年12月02日

## 资信标要求一览表（如有）

| 序号 | 资信要素名称             | 有关要求或说明   |
|----|--------------------|---|
| 1  | 企业近五年同类工程业绩（不评审）   | 提供近五年内（从 2019 年 1 月 1 日起至截标）投标人自认为最具代表性的同类工程业绩（不超过 3 项，若所提供业绩超过 3 项，统计时只计取前 3 项业绩），对于打包招标、框架协议、集中采购或一个项目签署多份合同等业绩，只认可其中合同额（或规模）最大的一项业绩，投标人应提供具体的合同（或订单），否则不予认可。注：1、提供合同签订日期为近五年的同类业绩（在建或竣工均可），要求提供中标通知书（若有）、合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方签字盖章页（公章/合同专用章）等）、竣工验收证明（若有）。2、若提供业绩为联合体业绩的，合同证明文件未体现分工内容及费用占比的，须额外补充提供联合体业绩分工协议或建设单位出具的加盖公章证明文件以证明分工内容及合同金额。 |
| 2  | 项目经理近五年同类工程业绩（不评审） | 提供近五年内（从 2019 年 1 月 1 日起至截标）项目经理自认为最具代表性的同类工程业绩（不超过 2 项，若所提供业绩超过 2 项，统计时只计取前 2 项业绩）。注：（1）业绩为已竣工业绩，要求提供合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方签字盖章页（公章/合同专用章）等）、此外必须提供规范的竣工验收证明（各方公章、签字齐全），时限以竣工验收日期为准。（2）若竣工验收证明无法体现为项目经理业绩，可提供建设单位出具的加盖公章担任项目经理任职证明、施工许可证明文件或其他证明文件等。   |
| 3  | 履约评价（不评审）          | 提供从近三年内（2021 年 1 月 1 日起至截标）投标人获得建设单位出具的履约评价证明文件（不超过 5 项，若提供超过 5 项，统计时只计取前 5 项）。注：（1）证明资料为建设单位履约评价扫描件或其他证明材料；（2）证明材料需体现评价等级，如优、良、合格或具体分数；（3）建设单位发出的表扬信、通报表扬函件、奖状证书等也可作为证明材料；（4）以履约评价落款时间为准，纸质履约评价证明材料须清晰展现评价时间、建设单位公章。   |
| 4  | 投标人企业性质承诺书（不评审）    | 投标人提供《企业性质承诺书》原件扫描件。注：请按招标文件第三章格式提供。  |

备注：资信要素不进行评审，真实性通过公示予以监督。

## 1 企业近五年同类工程业绩（不评审）

提供近五年内（从2019年1月1日起至截标）投标人自认为最具代表性的同类工程业绩（不超过3项，若所提供业绩超过3项，统计时只计取前3项业绩），对于打包招标、框架协议、集中采购或一个项目签署多份合同等业绩，只认可其中合同额（或规模）最大的一项业绩，投标人应提供具体的合同（或订单），否则不予认可。注：1、提供合同签订日期为近五年的同类业绩（在建或竣工均可），要求提供中标通知书（若有）、合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方签字盖章页（公章/合同专用章）等）、竣工验收证明（若有）。2、若提供业绩为联合体业绩的，合同证明文件未体现分工内容及费用占比的，须额外补充提供联合体业绩分工协议或建设单位出具的盖公章证明文件以证明分工内容及合同金额。

| 序号 | 项目名称                               | 建设单位                        | 合同金额<br>(万元) | 合同签订时间     | 竣工时间       |
|----|------------------------------------|-----------------------------|--------------|------------|------------|
| 1  | 前海路（棉山路至妈湾大道段）工程                   | 海南中信城市开发运营有限公司//深圳市南山区建筑工务署 | 34499.86     | 2020.5.13  | 2023.11.17 |
| 2  | 南山区创新大道综合提升工程施工总承包工程I标             | 华润(深圳)有限公司//深圳市南山区建筑工务署     | 27009.87     | 2023.9.12  | 在建         |
| 3  | 三亚崖州湾科技城23号路道路工程项目EPC              | 三亚崖州湾科技城开发建设有限公司            | 23595.8      | 2020.1.10  | 2023.1.12  |
| 4  | 登良路下穿道路工程市政总承包工程                   | 深圳市润投咨询有限公司//深圳市南山区建筑工务署    | 22715.84     | 2022.9.10  | 在建         |
| 5  | 大空港截流河沿河休闲带景观及2座人行天桥项目五标段景观及配套建筑工程 | 深圳市招华国际会展发展有限公司             | 15950.82     | 2024.01.23 | 在建         |
| 6  | 环西丽湖绿道（一期）示范段项目景观工程二标段             | 华润(深圳)有限公司//深圳市南山区建筑工务署     | 12798.8      | 2022.2.21  | 2023.4.11  |

# 1.1 前海路（棉山路至妈湾大道段）工程 中标通知书

## 中 标 通 知 书

标段编号：2018-440305-48-01-704510001002

标段名称：前海路（棉山路至妈湾大道段）工程（重新招标）

建设单位：海南中信城市开发运营有限公司//深圳市南山区建筑工务署

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市建工集团股份有限公司

中标价：34499.86万元

中标工期：1095日历天

项目经理(总监)：汪燕



本工程于 2020-02-24 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标，现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后，应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。

招标代理机构(盖章)  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章):

查验码：1995890260861780

招标人(盖章)  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章)

日期：2020-03-26



查验网址：[zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)

施工合同

| 全宗号 | 分类号      | 案卷号 | 件号 |
|-----|----------|-----|----|
| 438 | 1101.843 | 1   |    |

合同编号：SZ-QHL-SG-001

前海路（棉山路至妈湾大道段）工程  
施工合同

发包人（全称）：海南中信城市开发运营有限公司

承包人（全称）：深圳市建工集团股份有限公司

## 第一部分 协议书

发包人（全称）：海南中信城市开发运营有限公司

承包人（全称）：深圳市建工集团股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《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，经公开招标，发、承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

### 一、工程概况

工程名称：前海路（棉山路至妈湾大道段）工程

工程地点：深圳市南山区

工程规模及特征：前海路（棉山路至妈湾大道段）工程，本工程位于南山区妈湾片区，东起现状棉山路，经规划月前二路、规划月前一路、规划妈湾二路，西至现状妈湾大道地面交通系统，道路等级为城市次干路，道路全长 1.13km，道路红线宽 30m，双向 4 车道，设计速度 40km/h，两侧设置绿化带、非机动车道及人行道。主要包括：道路、交通设施、给排水、电气、通信、照明等工程内容。具体以施工图纸为准。

资金来源：政府投资 100%。

### 二、工程承包范围

包括但不限于边坡整治工程（约 57 万立方土石方需挖运弃）、道路工程、交通工程、交通疏解工程、绿化改迁工程、直立声屏障、电力、给排水工程、通信工程、电力及通信改迁、水土保持、土石方外运（已挖出堆积土约八万立方）等工程内容，具体内容详见施工图纸。承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

|         |   |        |  |
|---------|---|--------|--|
| 土石方工程   | <input type="checkbox"/>  | 金属门窗工程 | <input type="checkbox"/>   |
| 基坑支护工程  | <input type="checkbox"/>  | 智能建筑工程 | <input type="checkbox"/>   |
| 地基与基础工程 | <input type="checkbox"/> 桩基类别：<br>桩径：数量：  | 通风空调工程 | <input type="checkbox"/> 空调面积：平方米<br><input type="checkbox"/> 设计冷负荷：冷吨 |
| 主体结构工程  | <input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 | 室外环境工程 | <input type="checkbox"/>   |
| 装饰、装修工程 | <input type="checkbox"/> 二次装修 <input type="checkbox"/> 幕墙：平方米                         | 电梯工程   | <input type="checkbox"/> 电梯部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯部            |
| 屋面及防水工程 | <input type="checkbox"/>  | 消防工程   | <input type="checkbox"/>   |
| 建筑给排水工程 | <input type="checkbox"/>  | 燃气工程   | <input type="checkbox"/> 户数：户<br><input type="checkbox"/> 庭院管：米        |
| 建筑电气工程  | <input type="checkbox"/>  | 其它工程   |  |

2. 市政工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

|          |                  |          |           |
|----------|------------------|----------|-----------|
| 七通一平工程   | □万平方米            | 给水管道工程   | ■米        |
| 挡墙护坡工程   | ■长：宽：高：          | 给排水构筑物工程 | ■         |
| 软基处理工程   | □万平方米            | 泵站工程     | □平方米      |
| 道路工程     | ■长：宽：            | 电信管道工程   | ■米        |
| 交通工程     | □座               | 电力管道工程   | ■米        |
| 交通监控工程   | ■长：宽：高：          | 路灯照明工程   | ■座        |
| 排水管道工程   | ■雨水管：米<br>■污水管：米 | 道路改造工程   | □长：宽：     |
| 排水箱涵工程   | ■长：宽：高：          | 绿化工程     | ■         |
| 交通疏解工程   | ■                | 燃气工程     | ■米        |
| 交通安全设施工程 | ■                | 其它工程     | 电力迁改、通信迁改 |

3. 其它工程

具体详见施工图纸。

### 三、合同工期

开工日期：暂定 2020 年 2 月 20 日（具体以工程师签发的开工令为准）

竣工日期：2023 年 2 月 18 日

合同工期总日历天数 1095 天。

标准工期/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）。

### 四、质量标准

本工程质量标准：合格

### 五、合同价款

币种：人民币

合同价款（暂定）（大写）：叁亿肆仟肆佰玖拾玖万捌仟陆佰元整。（小写）：¥34499.86 万元。其中税率 9%，税额¥2848.6123 万元（大写：贰仟捌佰肆拾捌万陆仟壹佰贰拾叁元整），不含税总额¥31651.2477 万元（大写：叁亿壹仟陆佰伍拾壹万贰仟肆佰柒拾柒元整）。

下浮率为 20.01%（其中安全文明施工费、暂列金额、专业工程暂估价不参与下浮）。

本工程以暂定价签订合同。出具经审查合格的施工图纸后，由承包人委托造价咨询单位依据审查合格的施工图纸与合同约定的编制办法编制预算，预算单价按中标下浮率下浮后的单价作为

合同单价(其中安全文明施工措施费、暂列金额、专业工程暂估价不参与下浮), 预算总价按中标下浮率下浮后为本项目的合同总价(其中安全文明施工措施费、暂列金额、专业工程暂估价不参与下浮), 确定合同总价后与承包人签订补充协议, 该合同总价仅作为工程进度款支付依据。结算时按合同约定的结算方式结算, 最终结算造价以政府造价部门或具有资质的社会中介机构的审核结论为双方结算依据, 且不得超过最终概算批复金额。

## 六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 4.1 款的规定一致:

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

## 七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 八、承包人承诺

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

## 九、发包人承诺

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

## 十、合同生效

本合同订立时间: 2020年 5月 12日

订立地点: 海南中信城市开发运营有限公司

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立, 并送建设行政主管部门备案后生效。

发包人(公章):

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:



承包人(公章):

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:



Handwritten signature in black ink.

合同备案情况:

备案机构(公章):

经办人:

年 月 日

# 竣工报告

## 单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：前海路（棉山路至妈湾大道段）工程

验收日期：2021年11月17日

建设单位（公章）：深圳市南山区建筑工务署  
海南中信城市开发运营有限公司（代建）



# 一、工程概况

GD-EI-914/2 0 0 1

|            |   |        |   |      |            |
|------------|---|--------|---|------|------------|
| 工程名称       | 前海路（棉山路至妈湾大道段）工程  |        |   |      |            |
| 工程地点       | 深圳市南山区南山街道前海路（前海路与棉山路交汇处）   | 结构类型   | 沥青路面  | 工程造价 | 34499.86万元 |
| 建设规模       | 道路全长1128m、边坡支护20093m <sup>3</sup> 、非机动车道铺装10896m <sup>2</sup> 、雨水箱涵1843m、污水管道1145m、给水管道1117m、电缆沟927米、通信排管1202m、燃气管道1130m、多功能杆85座、绿化乔木202株 | 建筑面积   | 边坡支护：20093m <sup>3</sup><br>沥青路面：28791m <sup>2</sup><br>自行车道：3616m <sup>2</sup><br>人行道：7280m <sup>2</sup> |      |            |
| 施工许可证号     | 2018-440305-48-01-70451001  | 监理许可证号 |   |      |            |
| 开工日期       | 2020年6月30日  | 验收日期   | 2023年11月17日   |      |            |
| 监督单位       | 深圳市南山区建设工程质量监督检验站<br>深圳市南山区施工安全监督站  | 监督编号   | 质量监督号：2020044<br>安全监督号：20-55  |      |            |
| 建设单位       | 深圳市南山区建筑工务署/海南中信城市开发运营有限公司（代建）  |        |   |      |            |
| 勘察单位       | 深圳市市政设计研究院有限公司  |        |   |      |            |
| 设计单位       | 中国市政工程西南设计研究总院有限公司  |        |   |      |            |
| 总包单位       | 深圳市建工集团股份有限公司   |        |   |      |            |
| 承建单位（土建）   | 深圳市建工集团股份有限公司   |        |   |      |            |
| 承建单位（设备安装） | 深圳市建工集团股份有限公司   |        |   |      |            |
| 承建单位（装修）   | 深圳市建工集团股份有限公司   |        |   |      |            |
| 监理单位       | 深圳市西伦土木结构有限公司   |        |   |      |            |
| 施工图审查单位    |   |        |   |      |            |

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-EI-914/3 0 0 1

### (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  | 孙宗波                     |
| 副组长 | 刘粤东、肖荣杰                 |
| 组员  | 胡金玉、李洁、段荣丰、冯响、魏燕红、张轶、李丹 |

#### 2. 专业组

| 专业组    | 组长  | 组员                    |
|--------|-----|-----------------------|
| 道路交通工程 | 李永鸿 | 胡奕彬、张强、刘文、王应祥、黄豆豆、梁蝶辉 |
| 给排水工程  | 唐战中 | 魏燕红、田广源、黄建红、谢寿全       |
| 电气工程   | 杨鸿操 | 李小锋、陈锦文、郑金焱、郭虎        |
| 景观工程   | 王健  | 李秀城、程洪喜、林春龙、罗文海       |
| 工程质控资料 | 孙磊  | 肖小平、元志宇、洗誉景、杨泽飞       |
|        |     |                       |

### (二) 验收程序

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

### 三、工程质量评定

GD-B1-914/4 0 0 1

| 分部(系统、成套设备)工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计   | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计  | 观感质量验收抽查结果统计   |
|-----------------|---------|--|---|--|
| 道路工程            | 同意验收    | 共 <u>13</u> 项, 其中:<br>经审查符合要求 <u>13</u> 项<br>经核定符合要求 <u>13</u> 项 | 共 <u>25</u> 项, 其中:<br>资料核查符合要求 <u>3</u> 项<br>实体抽查符合要求 <u>22</u> 项 | 共 <u>10</u> 项, 其中:<br>评价为“好”的 <u>5</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>5</u> 项  |
| 边坡工程            | 同意验收    | 共 <u>13</u> 项, 其中:<br>经审查符合要求 <u>13</u> 项<br>经核定符合要求 <u>13</u> 项 | 共 <u>12</u> 项, 其中:<br>资料核查符合要求 <u>3</u> 项<br>实体抽查符合要求 <u>9</u> 项  | 共 <u>5</u> 项, 其中:<br>评价为“好”的 <u>2</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>3</u> 项   |
| 给水工程            | 同意验收    | 共 <u>12</u> 项, 其中:<br>经审查符合要求 <u>12</u> 项<br>经核定符合要求 <u>12</u> 项 | 共 <u>20</u> 项, 其中:<br>资料核查符合要求 <u>9</u> 项<br>实体抽查符合要求 <u>11</u> 项 | 共 <u>13</u> 项, 其中:<br>评价为“好”的 <u>3</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>10</u> 项 |
| 雨水工程            | 同意验收    | 共 <u>12</u> 项, 其中:<br>经审查符合要求 <u>12</u> 项<br>经核定符合要求 <u>12</u> 项 | 共 <u>20</u> 项, 其中:<br>资料核查符合要求 <u>9</u> 项<br>实体抽查符合要求 <u>11</u> 项 | 共 <u>13</u> 项, 其中:<br>评价为“好”的 <u>3</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>10</u> 项 |
| 污水工程            | 同意验收    | 共 <u>12</u> 项, 其中:<br>经审查符合要求 <u>12</u> 项<br>经核定符合要求 <u>12</u> 项 | 共 <u>20</u> 项, 其中:<br>资料核查符合要求 <u>9</u> 项<br>实体抽查符合要求 <u>11</u> 项 | 共 <u>13</u> 项, 其中:<br>评价为“好”的 <u>3</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>10</u> 项 |
| 电力工程            | 同意验收    | 共 <u>12</u> 项, 其中:<br>经审查符合要求 <u>12</u> 项<br>经核定符合要求 <u>12</u> 项 | 共 <u>8</u> 项, 其中:<br>资料核查符合要求 <u>3</u> 项<br>实体抽查符合要求 <u>5</u> 项   | 共 <u>4</u> 项, 其中:<br>评价为“好”的 <u>2</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>2</u> 项   |
| 通信工程            | 同意验收    | 共 <u>12</u> 项, 其中:<br>经审查符合要求 <u>12</u> 项<br>经核定符合要求 <u>12</u> 项 | 共 <u>10</u> 项, 其中:<br>资料核查符合要求 <u>4</u> 项<br>实体抽查符合要求 <u>6</u> 项  | 共 <u>4</u> 项, 其中:<br>评价为“好”的 <u>2</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>2</u> 项   |
| 照明(多功能杆)工程      | 同意验收    | 共 <u>12</u> 项, 其中:<br>经审查符合要求 <u>12</u> 项<br>经核定符合要求 <u>12</u> 项 | 共 <u>10</u> 项, 其中:<br>资料核查符合要求 <u>4</u> 项<br>实体抽查符合要求 <u>6</u> 项  | 共 <u>4</u> 项, 其中:<br>评价为“好”的 <u>2</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>2</u> 项   |
| 燃气工程            | 同意验收    | 共 <u>12</u> 项, 其中:<br>经审查符合要求 <u>12</u> 项<br>经核定符合要求 <u>12</u> 项 | 共 <u>6</u> 项, 其中:<br>资料核查符合要求 <u>3</u> 项<br>实体抽查符合要求 <u>3</u> 项   | 共 <u>5</u> 项, 其中:<br>评价为“好”的 <u>2</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>3</u> 项   |
| 交通工程            | 同意验收    | 共 <u>12</u> 项, 其中:<br>经审查符合要求 <u>12</u> 项<br>经核定符合要求 <u>12</u> 项 | 共 <u>4</u> 项, 其中:<br>资料核查符合要求 <u>2</u> 项<br>实体抽查符合要求 <u>2</u> 项   | 共 <u>4</u> 项, 其中:<br>评价为“好”的 <u>2</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>2</u> 项   |
| 景观绿化工程          | 同意验收    | 共 <u>10</u> 项, 其中:<br>经审查符合要求 <u>10</u> 项<br>经核定符合要求 <u>10</u> 项 | 共 <u>11</u> 项, 其中:<br>资料核查符合要求 <u>0</u> 项<br>实体抽查符合要求 <u>11</u> 项 | 共 <u>6</u> 项, 其中:<br>评价为“好”的 <u>4</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>2</u> 项   |

## 四、验收人员签名:

GD-E1-914/5 0 0 1

| 序号 | 姓名  | 工作单位               | 职务       | 职称    | 签名  |
|----|-----|--------------------|----------|-------|-----|
| 1  | 孙宗波 | 深圳市南山区建筑工务署        | 项目负责人    | 高级工程师 | 孙宗波 |
| 2  | 刘粤东 | 深圳市南山区建筑工务署        | 主管工程师    | 工程师   | 刘粤东 |
| 3  | 槐燕红 | 深圳市南山区建筑工务署        | 专业工程师    | 高级工程师 | 槐燕红 |
| 4  | 张程  | 深圳市南山区建筑工务署        | 专业工程师    | 工程师   | 张程  |
| 5  | 肖荣杰 | 海南中信城市开发运营有限公司(代建) | 项目负责人    | 高级工程师 | 肖荣杰 |
| 6  | 李小锋 | 海南中信城市开发运营有限公司(代建) | 主管工程师    | 工程师   | 李小锋 |
| 7  | 陈锦文 | 海南中信城市开发运营有限公司(代建) | 专业工程师    | 工程师   | 陈锦文 |
| 8  | 李秀城 | 海南中信城市开发运营有限公司(代建) | 专业工程师    | 工程师   | 李秀城 |
| 9  | 段荣丰 | 中国市政工程西南设计研究总院有限公司 | 项目负责人    | 高级工程师 | 段荣丰 |
| 10 | 田广源 | 中国市政工程西南设计研究总院有限公司 | 道路专业负责人  | 工程师   | 田广源 |
| 11 | 蔡建川 | 中国市政工程西南设计研究总院有限公司 | 给排水专业负责人 | 工程师   | 蔡建川 |
| 12 | 胡金玉 | 深圳市西伦土木结构有限公司      | 总监理工程师   | 高级工程师 | 胡金玉 |
| 13 | 胡奕彬 | 深圳市西伦土木结构有限公司      | 专业监理工程师  | 工程师   | 胡奕彬 |
| 14 | 唐战中 | 深圳市西伦土木结构有限公司      | 专业监理工程师  | 工程师   | 唐战中 |
| 15 | 杨泽飞 | 深圳市西伦土木结构有限公司      | 监理员      | 初级工程师 | 杨泽飞 |
| 16 | 冯响  | 深圳市市政设计研究院有限公司     | 项目负责人    | 高级工程师 | 冯响  |
| 17 | 张强  | 深圳市市政设计研究院有限公司     | 技术负责人    | 工程师   | 张强  |
| 18 | 李浩  | 深圳市建工集团股份有限公司      | 项目经理     | 工程师   | 李浩  |
| 19 | 杨鸿操 | 深圳市建工集团股份有限公司      | 总工程师     | 高级工程师 | 杨鸿操 |
| 20 | 林春龙 | 深圳市建工集团股份有限公司      | 项目副经理    | 工程师   | 林春龙 |
| 21 | 李永鸿 | 深圳市建工集团股份有限公司      | 副总工程师    | 工程师   | 李永鸿 |
| 22 | 王健  | 深圳市建工集团股份有限公司      | 技术负责人    | 工程师   | 王健  |
| 23 | 郭虎  | 深圳市建工集团股份有限公司      | 机电经理     | 工程师   | 郭虎  |
| 24 | 郑金焕 | 深圳市建工集团股份有限公司      | 质量负责人    | 工程师   | 郑金焕 |
| 25 | 程洪喜 | 深圳市建工集团股份有限公司      | 生产副经理    | 工程师   | 程洪喜 |
| 26 | 孙磊  | 深圳市建工集团股份有限公司      | 资料主管     | 初级工程师 | 孙磊  |
| 27 | 刘文  | 深圳市建工集团股份有限公司      | 技术主管     | 初级工程师 | 刘文  |
| 28 | 罗文海 | 深圳市建工集团股份有限公司      | 试验主管     | 工程师   | 罗文海 |



### (五) 工程验收结论及备注

GD-EI-914/6 0 0 1

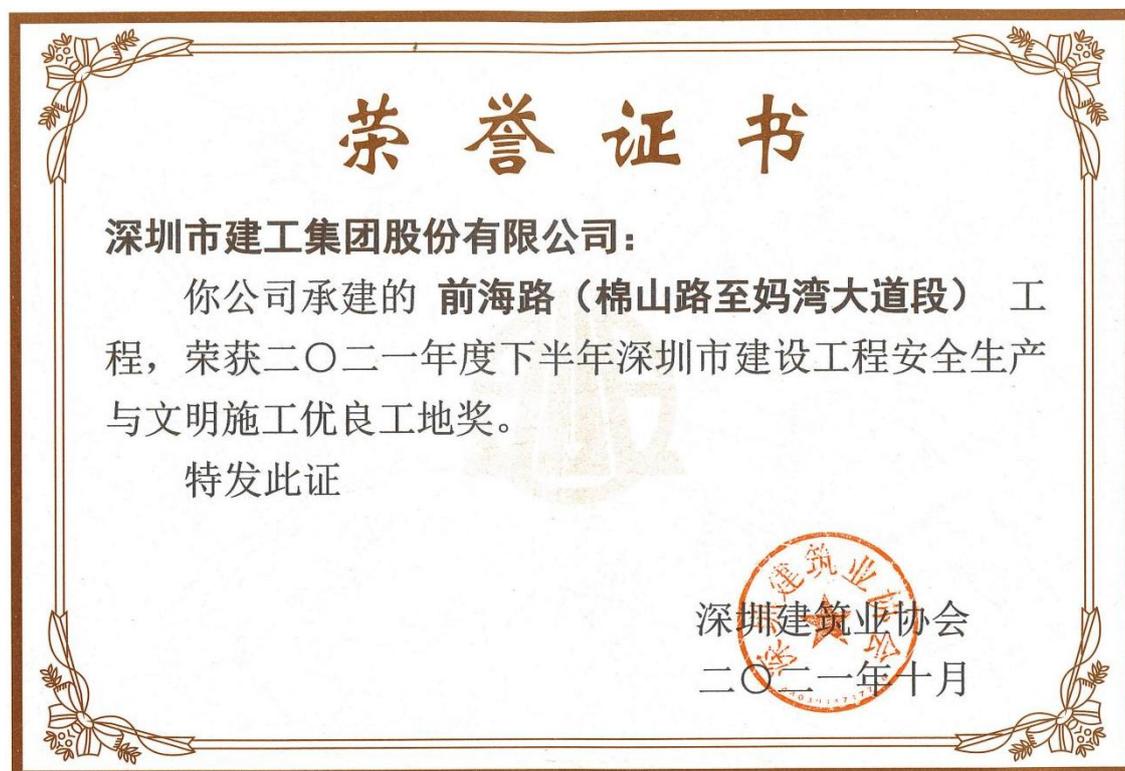
前海路（棉山路至妈湾大道段）工程验收组对工程实体质量、竣工文件检查，一致认为本工程已按要求完成设计图纸及施工合同约定的全部内容。各分部（子分部）工程验收评定合格，工程质量符合设计文件、国家现行的有关法律法规和工程建设强制性标准、工程验收标准，外观良好，竣工资料齐全完整。同意前海路（棉山路至妈湾大道段）工程通过竣工验收。

验收日期： 2023 年 11 月 17 日

|   |   |  |  |   |
|---|---|--|--|---|
| <p>建设单位：<br/><br/>刘学波<br/>单位(项目)负责人：<br/>胡保才<br/>年 月 日</p> | <p>监理单位：<br/><br/>(公章)<br/>总监理工程师：<br/><br/>年 月 日</p> | <p>施工单位：<br/><br/><br/>单位(项目)负责人：<br/>唐洁<br/>年 月 日</p> | <p>设计单位：<br/><br/>(公章)<br/>单位(项目)负责人：<br/>陈伟<br/>年 月 日</p> | <p>勘察单位：<br/><br/>(公章)<br/>单位(项目)负责人：<br/>冯同<br/>年 月 日</p> |
|---|---|--|--|---|



获奖情况



1.2 南山区创新大道综合提升工程施工总承包工程 I 标段  
中标通知书

# 中标通知书

标段编号: 44030520210092004001

标段名称: 南山区创新大道综合提升工程施工总承包工程 I 标段

建设单位: 华润(深圳)有限公司//深圳市南山区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市建工集团股份有限公司

中标价: 27009.869865万元

中标工期: 579

项目经理(总监): 于显峰



本工程于 2023-05-26 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2023-08-22 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章): 华润(深圳)

有限公司

(签字或盖章):

日期: 2023-08-28



蒋慕川

查验码: 4032252665168602 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

施工合同

| 全案号 | 分类号      | 案卷号 | 件号 |
|-----|----------|-----|----|
| K38 | 1101.948 | 1   |    |

合同编号 CRLCJ-NS21-CXDD01-ZB-231002



**【南山区创新大道综合提升工程施工总承包工程 I 标段】**

**施工总包合同**

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司  
总承包人（乙方）：深圳市建工集团股份有限公司

2023 年【9】月

## 第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦B座21楼

法定代表人：蒋燕川

联系人：张帆

联系电话：13554992517

电子邮箱：zhangfan383@crland.com.cn

传真：/

施工总承包人（乙方）：深圳市建工集团股份有限公司

地址：深圳市南山区粤海街道科技园社区科苑路8号讯美科技广场1号楼27A27B

法定代表人：魏庆国

联系人：林嘉伟

联系电话：13326483578

电子邮箱：865718828@qq.com

传真：0755-83589360

鉴于：

1. 总承包人已明确知悉：2021年07月30日，委托人【深圳市南山区建筑工务署】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且总承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 总承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

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

### 一、工程概况

工程名称：南山区创新大道综合提升工程施工总承包工程I标段

工程地点：深圳市南山区

工程内容：创新大道南起工业八路、北至同沙路，全长约8.7公里，不含广深高速至茶光路段（西丽枢纽）；线位总体呈南北走向。I标段范围：工业八路—高新南十道（除示范段外），仙洞路—同沙路，全长约3.52公里。结合创新大道交通组织改造对周边部分次支路的交通组织、慢行系统同步进行提升改造。

建筑面积：/平方米

工程立项批准文号：深南发改批〔2021〕241号

资金来源：政府投资 100%

## 二、工程承包范围

包括但不限于道路工程（道路病害处理、新建路基、路面）、交通设施工程、景观工程、绿化工程、铺装工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、管线及电力迁改工程、地铁保护、交通疏解、水土保持等。所有的细目详见合同图纸、工程量清单、技术要求及合同其他文件，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

### 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 checked="" type="checkbox"/> 给水管道工程  | 米           | <input type="checkbox"/> 泵站工程              | 平方米       |
| <input checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 绿化工程   | 米         |
| <input checked="" type="checkbox"/> 交通安全设施工程  | 米           | <input checked="" type="checkbox"/> 燃气工程   | 米         |
| <input checked="" type="checkbox"/> 其它：景观工程、铺装工程、排水管道工程、电气工程、管线及电力迁改工程、地铁保护、交通疏解工程、水土保持工程等。 |             |  |           |

### 2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

|                                    |  |                               |
|------------------------------------|--|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 地基与基础工程   | （ <input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土石方 <input type="checkbox"/> 其它_____）；    |                               |
| <input type="checkbox"/> 主体结构工程    | （ <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构 <input type="checkbox"/> 其它_____）； |                               |
| <input type="checkbox"/> 装饰装修工程    | （ <input type="checkbox"/> 金属门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙：平方米 <input type="checkbox"/> 其它_____）；   |                               |
| <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"/> 建筑给水排水及供暖 | （ <input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它_____）；   |                               |
| <input type="checkbox"/> 建筑电气工程    | （ <input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它_____）；   |                               |
| <input type="checkbox"/> 智能建筑      | （ <input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____）；   |                               |
| <input type="checkbox"/> 屋面及防水工程   | <input type="checkbox"/> 建筑节能  | <input type="checkbox"/> 消防工程 |

|   |
|---|
| <input type="checkbox"/> 室外工程 ( <input type="checkbox"/> 室外设施_____ <input type="checkbox"/> 附属建筑_____<br><input type="checkbox"/> 室外环境_____ ) 。 |
| <input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: _____户; 庭院管: _____米)   |

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

4. 其他工程

∟

### 三、合同工期

计划开工日期: 2023年9月1日 (实际开工日期以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准)

计划竣工日期: 2025年4月2日

合同工期总日历天数: 579日历天

### 四、工程质量标准

工程质量标准目标: 按照国家、广东省、深圳市相关法律法规规范要求进行质量评定和组织验收, 符合设计标准, 并通过竣工验收达到合格标准。

### 五、合同价款

本合同签约合同价(含税)为: 人民币(大写)贰亿柒仟零玖万捌仟陆佰玖拾捌元陆角伍分 (¥270098698.65元)。

其中:

(1)材料和工程设备暂估价金额:

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

(2)专业工程暂估价金额:

不进行转包及违法分包，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

2、发包人向总承包人承诺，按照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，并履行本合同所约定的全部义务。

## 十、合同份数

本合同一式壹拾贰份，发包人玖份，总承包人叁份。

## 十一、合同生效

合同订立时间：2023年 9 月 12 日

合同订立地点：深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为签字页，无正文)

发 包 人：(公章)  
住 所：  
法定代理人：蒋慕川  
委托代理人：※

电 话：蒋慕川

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：

承 包 人：(公章)

住 所：

法定代理人：魏庆国

委托代理人：

电 话：0755-83619888

传 真：0755-83589360

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：

# 1.3、三亚崖州湾科技城 23 号路道路工程项目 EPC

## 中标通知书

页码, 1/2

### 中标通知书

琼政招投[2019]2677号

深圳市建工集团股份有限公司,中国瑞林工程技术股份有限公司:

三亚崖州湾科技城23号路道路工程项目EPC招标。(项目全称,项目编号:hizw20191125006) 三亚崖州湾科技城23号路道路工程项目EPC招标(标段名称),建设地点:三亚市崖州湾科技城内,起点为5号路,终点至港口路,建设规模:全长约1.81km。道路等级按照城市主干道设计,道路红线宽度为40m,双向四车道,横断面形式为四幅路,设计速度为50Km/h,主要建设内容有道路工程、给排水工程、防护工程、交通工程、电力电信工程、管廊工程、多杆合一工程、绿化及交通工程等。招标范围:初步设计、施工图设计、概算编制、以及设计范围内全部工程的施工,施工现场有关问题的协调配合及竣工图编制、竣工资料编制、竣工验收;本项目实行设计施工总承包,具体事宜以合同协议书为准。评标工作于2019年12月17日已经结束,经评标委员会评定、中标候选人公示,现确定贵单位为中标人。中标价格(人民币):贰亿叁仟伍佰玖拾伍万捌仟元整(¥235,958,000),中标下浮率:2.19%,工期:540天,现场项目部关键岗位人员配备如下,工程质量要求符合合格标准。

请贵单位在收到本通知书后30天内,按照《招标投标法》等有关规定,与招标人订立书面合同。

特此通知。

#### 项目部关键岗位人员配备

| 姓名  | 项目部职务 | 资格/岗位证书证号                   | 身份证号               |
|-----|-------|-----------------------------|--------------------|
| 于显峰 | 项目负责人 | 市政公用一级注册建造师/粤144070810282   | 23210219790414001X |
| 李振雄 | 技术负责人 | 高工/粤高职称字第1000101016390号     | 441425197707052255 |
| 李少雄 | 施工员   | 施工员证/44171010004064         | 431022198701117216 |
| 韦定  | 施工员   | 施工员证/44181010000028         | 450221198909242451 |
| 陈建  | 施工员   | 施工员证/44181010006178         | 421081198808183676 |
| 吴岳华 | 施工员   | 施工员证/44171010013869         | 460004199305023652 |
| 曹治祥 | 施工员   | 施工员证/36181041202124         | 341124199410154819 |
| 夏阳  | 安全员   | 安全生产考核合格证/粤建安C(2009)0000332 | 342422198410180136 |
| 陈盼攀 | 安全员   | 安全生产考核合格证/粤建安C(2010)0005375 | 440301198402174910 |
| 蔡志赢 | 安全员   | 安全生产考核合格证/粤建安C(2010)0008377 | 430981198608307515 |
| 陈勇  | 安全员   | 安全生产考核合格证/粤建安C(2016)0014573 | 430422199205192116 |
| 孙圣华 | 安全员   | 安全生产考核合格证/粤建安C(2016)0014582 | 45042319920614081X |

|     |     |                     |                    |
|-----|-----|---------------------|--------------------|
| 邱爱进 | 质量员 | 质量员证/44171060000524 | 321202198103254819 |
| 苏光政 | 质量员 | 质量员证/44171060000555 | 532128199312084134 |
| 李金恺 | 质量员 | 质量员证/44181060003484 | 430903199411180915 |
| 邵光耀 | 质量员 | 质量员证/44181060008365 | 120109199504280511 |
| 黄豆豆 | 质量员 | 质量员证/43161090001333 | 431123199106051028 |
| 吴国良 | 资料员 | 资料员证/44181140001155 | 441301198311272110 |



法定代表人: (签字或盖章)

2019年12月27日



法定代表人: (签字或盖章)

2019年12月27日



见证服务机构: (盖章)



海南省公共资源交易服务中心

2019年12月27日

三亚崖州湾科技城 23 号路道路工程项目

设计施工（EPC）总承包合同

发包人：三亚崖州湾科技城开发建设有限公司

承包人：深圳市建工集团股份有限公司

中国瑞林工程技术股份有限公司



## 第一部分 合同协议书

发包人(全称): 三亚崖州湾科技城开发有限公司

承包人(全称): 深圳市建工集团股份有限公司(施工方)

中国瑞林工程技术股份有限公司(设计方)

其中,联合体牵头人(全称) 深圳市建工集团股份有限公司

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,合同双方就三亚崖州湾科技城 23 号路道路工程项目采用设计施工一体化总承包(EPC)事宜经协商一致,订立本合同。本项目拟委托第三方招商三亚深海科技城开发有限公司作为项目管理单位(代管人),由代管人在《三亚崖州湾科技城政府投资建设项目代管制暂行办法》、《委托代管合同》或《代管委托函》约定的范围内代行发包人权利义务,项目按照代管人相关管理制度执行。

### 一、工程概况

工程名称: 三亚崖州湾科技城 23 号路道路工程项目。

工程批准、核准或备案文号: 三科审(2019)115 号。

工程内容及规模: 全长约 1.81km。道路等级按照城市主干路设计,道路红线宽度为 40m,双向四车道,横断面形式为四幅路,设计速度为 50km/h。主要建设内容:道路工程、给排水工程、防护工程、交通工程、电力电信工程、管廊工程、多杆合一工程、绿化及交通工程等。

工程所在省市详细地址: 海南省三亚市崖州湾科技城,起点为 5 号路,终点至港口路。

工程承包范围: 初步设计、施工图设计、概算编制、以及设计范围内全部工程的施工、施工现场有关问题的协调配合及竣工图编制、竣工资料编制、竣工验收;本项目实行设计施工总承包。

### 二、工程主要生产技术(或建筑设计方案)来源

国家及地方政府部门发布的相关法规、规范和规定;项目相关的政府批复文件。

### 三、主要日期

总工期期限: 540 日历天(其中:设计工期 60 日,施工工期 480 日)。自通用条款 4.2.2

条约定的设计开工之日起至发包人或经发包人授权的代管人、监理人向承包人出具工程接收证书之日止。

#### 四、工程质量标准

工程设计质量标准：合格且满足设计任务书要求。

工程施工质量标准：合格。

#### 五、合同价格和付款货币

##### (一) 合同价格

##### 1. 施工图预算编制依据

(1) 《海南省建设工程造价管理办法》

(2) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)

(3) 《海南省市政工程综合定额》(2017)、2019《海南省园林绿化工程综合定额》、《海南省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2017)、《海南省安装工程综合定额》(2017)、《海南省城市地下综合管廊工程综合定额》(2018)、《工程勘察设计收费标准》(2002)等招标公告发布时海南省实行的最新定额及配套文件；

(4) 建筑工人人工单价按招标公告发布时海南省住房和城乡建设厅发布的相关政策性文件的进行调整；

(5) 材料价格优先采用实际施工期间海南省建设标准定额站发布的《海南工程造价信息》三亚市材料价格(混凝土以三亚市相关主管单位书面发布的价格为准)；没有信息价的，由发包人、代管人、全过程造价咨询单位、监理人及承包人分别共同询价、由发包人和代管人共同确定最终的价格。材料价格作为审定结算的参考。

2. 工程量预估：根据施工图确定。

3. 下浮比例：2.19%。

4. 合同价格(含税)：暂计¥235,958,000.00元，(大写：人民币贰亿叁仟伍佰玖拾伍万捌仟元整)，其中设计费¥5,150,000元、建安工程费¥230,808,000元。

##### (二) 合同总价

##### 1. 结算单价依据

(1) 《海南省建设工程造价管理办法》

(2) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)

(3) 《海南省市政工程综合定额》(2017)、2019《海南省园林绿化工程综合定额》、《海南省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2017)、《海南省安装工程综合定额》(2017)、《海南

省城市地下综合管廊工程综合定额》(2018)、《工程勘察设计收费标准》(2002)等合同签订时海南省实行的最新定额及配套文件;

(4) 建筑工人人工单价按实际施工期间海南省住房和城乡建设厅发布的相关政策性文件的进行调整;

(5) 材料价格优先采用实际施工期间海南省建设标准定额站发布的《海南工程造价信息》三亚市材料价格(混凝土以三亚市相关主管单位书面发布的价格为准);没有信息价的,由发包人、代管人、全过程造价咨询单位、监理人及承包人分别共同询价、由发包人和代管人共同确定最终的价格。材料价格作为审定结算的参考。

2. 工程量确定:根据竣工图、现场签证等确定实际发生的工程量。

3. 下浮比例:2.19%。

4. 合同总价:以审定结算价为准。

### (三) 开票信息

#### 1. 发包人开票信息

公司名称:三亚崖州湾科技城开发建设有限公司

统一社会信用代码:91460200MA5T9DX15F

税务登记地址:三亚市崖州区创意产业园2号路标准厂房一期旁

开户银行:中国工商银行三亚崖城支行

开户账号:2201 0784 0910 0044 644

#### 2. 承包人开票信息

(1) 公司名称:深圳市建工集团股份有限公司

统一社会信用代码:91440300192189548K

税务登记地址:深圳市南山区粤海街道科苑路8号讯美科技广场2号楼21楼

开户银行:中信银行深圳城市广场旗舰支行

开户账号:7441 9101 8260 0034 837

(2) 公司名称:中国瑞林工程技术股份有限公司

统一社会信用代码:91360000158263599J

税务登记地址:江西省南昌市红角洲前湖大道888号

开户银行:中国银行股份有限公司江西省分行

开户账号:1947 0230 9070

## 六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款2.1款的规定一致。

## 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，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，服从发包人及监理人的管理，组织完成设计、采购、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，履行本合同所约定的全部义务。
3. 承包人承诺按照本合同及发包人和代管人签订的《委托代管协议》，在合同履行过程中服从代管人的管理。
4. 发包人和承包人理解并承诺不再就同一工程另行签订与本合同实质性内容相背离的协议。

## 八、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。

## 九、合同生效

1. 本合同自合同最后一方加盖公章（合同章）并法定代表人和（或）其授权代表签字之日生效。合同组成部分应加盖骑缝章。
2. 本合同一式十九份，均具有同等法律效力，发包人执六份，代管人三份，承包人执十份。

（以下无合同协议书正文）

(签字盖章页)

发包人：三亚崖州湾科技城开发有限公司 (盖章)

法定代表人：

委托代理人：

联系地址：三亚市崖州区三亚崖州湾科技城管理局

联系电话：0898-88759550



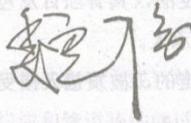
承包人 (施工方, 牵头人)：深圳市建工集团股份有限公司

法定代表人：

委托代理人：

联系地址：深圳市南山区粤海街道科苑路8号讯美科技广场2号楼21楼

联系电话：0755-83619888



承包人 (设计方)：中国瑞林工程技术股份有限公司 (盖章)

法定代表人：

委托代理人：

联系地址：江西省南昌市红角洲前湖大道888号

联系电话：0791-86757666



签约地点：海南省三亚市崖州湾科技城

签约时间：2020年1月10日 (由最后盖章一方填写)

# 市政工程竣工验收报告

工程名称: 三亚崖州湾科技城 23 号路道路工程项目

验收日期: 2023.01.12

建设单位(盖章): 三亚崖州湾科技城开发建设有限公司



三亚市建设工程质量安全监督站制

## 说 明

- 1、本报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
- 2、工程竣工验收应由建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成竣工验收组，验收组组长必须由建设单位工程项目负责人或法人代表担任。
- 3、填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
- 4、本报告一式三份，建设单位、监督站、备案机关各一份。

## 一、工程概况

|              |  |                  |        |                               |  |      |   |
|--------------|--|------------------|--------|-------------------------------|--|------|---|
| 工程名称         | 三亚崖州湾科技城 23 号路道路工程项目   |                  |        | 建设地点                          | 三亚崖州湾科技城范围内  |      |   |
| 建成长度         | 1815.358m  |                  |        | 建设规模<br>(面积)                  | \  | 工程类别 | <input type="checkbox"/> 1. 民用<br><input checked="" type="checkbox"/> 2. 公共 |
| 工程类型         | <input checked="" type="checkbox"/> 1. 公路; <input type="checkbox"/> 2. 设备安装; <input type="checkbox"/> 3. 桥梁工程<br><input checked="" type="checkbox"/> 1. 新建; <input type="checkbox"/> 2. 扩建; <input type="checkbox"/> 3. 改建; <input type="checkbox"/> 4. 处置 |                  |        | 投资类别                          | <input type="checkbox"/> 1. 外资; <input type="checkbox"/> 2. 合资; <input checked="" type="checkbox"/> 3. 国有<br><input type="checkbox"/> 4. 集体; <input type="checkbox"/> 5. 民营; |      |   |
| 路基基础<br>结构形式 | 沥青混凝土结构  | 主体结构形式           | \      | 开工日期                          | 2020.5.25  | 竣工日期 | 2023.1.12   |
| 规划许可证号       |  |                  |        | 监督登记号                         | 琼质安监[2020]0957   |      |   |
| 施工许可证号       | 三科技城 2020052301302   |                  |        | 施工图审批标准书号                     | 省院图审 [2020] 087 号  |      |   |
| 建设单位         | 建设单位名称   | 三亚崖州湾科技城开发建设有限公司 | 法定代表人  | 钟声                            |  |      |   |
|              |  |                  | 项目负责人  | 杜文天                           |  |      |   |
| 施工单位         | 施工承包单位   | 深圳市建工集团股份有限公司    | 资质等级   | 市政公用工程施工总承包一级                 |  |      |   |
|              | 项目经理   | 于显峰              | 项目经理资质 | 市政公用注册一级建造师<br>粤 144070810282 |  |      |   |
| 监理单位         | 监理单位名称   | 广东省广大工程顾问有限公司    | 资质等级   | 工程监理市政公用工程专业甲级                |  |      |   |
|              | 总监理工程师   | 张洪               | 资格证书号码 | 注册监理工程师: 44001986             |  |      |   |
| 勘察单位         | 勘察单位名称   | 天津市地质工程勘察院       | 资质等级   | 工程勘察专业类岩土工程勘察甲级               |  |      |   |
|              | 项目负责人  | 高文泉              | 资格证书号码 | 注册岩土工程师: AY061200126          |  |      |   |
| 设计单位         | 设计单位名称   | 中国瑞林工程技术股份有限公司   | 资质等级   | 工程设计市政行业(燃气工程、轨道交通工程除外)甲级     |  |      |   |
|              | 项目负责人  | 钟为民              | 注册登记号  | 注册土木工程师(道路工程):<br>0001153     |  |      |   |

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1、验收组

|     |                            |
|-----|----------------------------|
| 组 长 | 常建刚                        |
| 副组长 | 汤原宝、陈泰刚                    |
| 组 员 | 杜文天、张洪、于显峰、李振雄、邵建国、舒孝洪、曾祥根 |

#### 2、专业组

| 专业组      | 组 长 | 组 员         |
|----------|-----|-------------|
| 景观绿化工程   | 李桐  | 张洪、邵建国、黄书果  |
| 桥梁工程     | \   | \           |
| 给排水等专业工程 | 杜文天 | 于显峰、邵天兴、肖添伦 |
| 工程质量保证资料 | 陈泰刚 | 李振雄、舒孝洪、曾祥根 |

### (二) 验收程度

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（即观感质量检查）。

5、专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

### 三、建设单位执行基本建设程序情况

建设单位执行基本建设程序情况：

建设单位在工程项目管理过程执行基本建设程序，坚持先勘察、后设计、再施工的原则。

### 四、对参建各方的评价

对勘察单位的评价：

工程勘察单位的质量行为符合有关质量管理规定的要求，在施工过程中，各责任主体责任制落实到位，质保体系健全运行正常。

设计单位的评价：

工程设计单位的质量行为符合有关质量管理规定的要求，并建立健全项目质量保证管理体系，完成合同约定事项。

对施工单位的评价：

工程施工单位的质量行为符合有关质量管理规定的要求，在施工过程中，各责任主体责任制落实到位，质保体系健全运行正常。

对监理单位的评价：

工程监理单位的质量行为符合有关质量管理规定的要求，在施工过程中。各责任主体责任制落实到位，质保体系健全运行正常。

## 五、工程竣工验收意见

|               |   |
|---------------|---|
| <p>施工单位意见</p> | <p>本工程已按施工图设计文件及变更合同完成,工程质量符合有关国家法律法规及工程建设强制性标准要求,质量控制资料完整,单位工程质量评定为合格,同意竣工验收。</p> <p style="text-align: right;">单位(项目)负责人: </p>  |
| <p>勘察单位意见</p> | <p>本工程按照有关法律法规和工程建设强制性标准进行勘察工作,所提供的勘察成果文件符合合同要求,现场地基土质与勘察报告相符,同意竣工验收。</p> <p style="text-align: right;">单位(项目)负责人: </p>   |
| <p>设计单位意见</p> | <p>本工程符合有关法律法规、施工图设计文件、合同约定及工程建设强制性标准要求。同意竣工验收。</p> <p style="text-align: right;">单位(项目)负责人:  </p>                  |
| <p>监理单位意见</p> | <p>本工程施工质量符合施工图设计文件、工程建设强制性标准及有关国家法律法规要求,质量控制资料完整,单位工程质量验收合格,同意竣工验收。</p> <p style="text-align: right;">总监理工程师:  </p> |
| <p>建设单位意见</p> | <p>本工程经我单位组织勘察、设计施工监理等单位及有关专家共同检查验收,工程质量符合法律法规、工程建设强制性标准、施工图设计文件和合同要求,质量控制资料完整,单位工程质量验收合格,同意竣工验收。</p> <p style="text-align: right;">单位(项目)负责人: </p>   |

需整改的问题:

年 月 日

整改结果:

复查人:  (加盖公章注册章) 年 月 日

**六、验收组结论**

工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求, 质量保证措施有力, 质量管理体系健全, 运行正常, 工程质量达到合格标准, 同意竣工验收。

验收组组长:  (建设单位负责人)

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
| <br>施工单位(签章)<br><br>法定代表人:<br>年 月 日 | <br>勘察单位(签章)<br><br>法定代表人:<br>年 月 日 | <br>设计单位(签章)<br><br>法定代表人:<br>年 月 日 | <br>监理单位(签章)<br><br>法定代表人:<br>年 月 日 | <br>建设单位(签章)<br><br>法定代表人:<br>年 月 日 |
|--|--|--|---|--|

# 1.4、登良路下穿道路工程市政总承包工程

## 中标通知书



深圳市润投咨询有限公司中标通知书

| 全宗号 | 分类号      | 案卷号 | 件号 |
|-----|----------|-----|----|
| K38 | 1101.924 | Z   |    |

### 登良路下穿道路工程市政总承包工程

#### 中标通知书

致：深圳市建工集团股份有限公司

经对贵司提交的投标文件复核及回标疑问澄清，现我司深圳市润投咨询有限公司(以下简称“发包人”)正式通知贵司为“登良路下穿道路工程市政总承包工程”之中标单位(以下简称“中标人”)，在贵司与我司签订正式合同前，本中标通知书将是贵我双方执行合同的依据。合同摘要如下：

1. 合同金额:本工程中标金额为(大写)贰亿贰仟柒佰壹拾伍万捌仟肆佰肆拾玖圆叁角陆分(小写:RMB 227,158,449.36元),其中合同金额(不含增值税)为RMB 208,402,247.12元,按9%税率计算的增值税税金总额为RMB 18,756,202.24元。

本工程为暂定数量单价包干合同，合同清单内的暂定数量将根据发包人认可的施工图重新量度，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整，工期亦不予延长。凡为完成本工程所需的一切工作及费用均已包含在合同单价/价款内，包括不能或缺的所有附带工作及费用，不论它们是否在合同文件中有所说明。除本合同约定可调整的情形外，合同单价/价款不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

2. 工期:本工程的总工期为435个日历天，工期自开工通知中载明的开工日期起算。
3. 在合同文件签署后30天内，中标人应按投标须知前附表规定的金额、和招标文件规定的履约保函格式向发包人提交履约保函。

正式合同文件将尽快安排与贵司签署，于合同文件正式签署前，本中标通知书将构成一份具有约束力的文件，并成为各方执行合同的依据。中标人可根据本中标通知书进行工程准备工作(包括办理有关施工手续等)及按发包人要求进驻工程现场并积极展开施工。

本中标通知书签订后，中标人于收到合同文件后两周内返还经签订之合同文件。如中标人未能及时签订并返还合同文件，则发包人有权取消中标人中标资格并没收投标保证金。同时，发包人有权另觅其他单位作为本工程的承包人，因此而产生的费用差额由中标人承担。中标人亦须承担由此对发包人造成的二次招标费用、工期损失及其他一切



深圳市润投咨询有限公司中标通知书  
的费用损失。

若贵司同意本中标通知书的内容，请尽快签署一式肆份然后将中标通知书连同回  
执交回我司。

特此通知

发包人：深圳市润投咨询有限公司(盖章)

法定代表人或  
授权代表签署： 蒋慕川

日期：2022年8月16日

回执

深圳市建工集团股份有限公司签署及盖章同意按2022年8月16日发出的登良路下穿  
道路工程市政总承包工程中标通知书的全部内容，接受并按要求完成合同签订。

中标人：深圳市建工集团股份有限公司(盖章)

法定代表人或  
授权代表签署：

日期：2022年8月16日

施工合同

| 全宗号 | 分类号      | 案卷号 | 件号 |
|-----|----------|-----|----|
| K38 | 1101.924 | 1   |    |

广东省深圳市  
华润置地登良路下穿通道工程项目

合同编号：CRSZBAY-CD-SZWII-SG-22021

工程地点：广东省南山区

发 包 人：深圳市润投咨询有限公司

承 包 人：深圳市建工集团股份有限公司

签订日期：2022年 9 月 10 日

## 合同协议书

由

发包人：深圳市润投咨询有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室

和

总承包人：深圳市建工集团股份有限公司

注册地址：深圳市南山区粤海街道科苑路8号讯美科技广场2号楼21楼

所订立。

本工程位于深圳市南山区后海湾填海区，登良路（科苑南路~海德二道）南起科苑南路，北至海德二路。发包人并已向总承包人提供了上述工程的招标文件。而总承包人亦已按上述招标文件进行了投标。

总承包人已向发包人提供一份包括全部项目齐全单价或价款的工程量清单（以下称为“工程量清单”）。列举在图纸目录内的图纸（此后称“合同图纸”）及此工程量清单已获双方签署；而总承包人亦已提供了执行及完成本工程所需的总价。

双方现在同意如下：

### 1. 合同标的

总承包人接受发包人委托执行并完成合同图纸所示、工料规范和工程量清单所说明及合同条件所绘述的本工程。工程概况详见工料规范第10章（专用条款）第1章。

### 2. 合同价款

本工程合同总价（含增值税）为（大写）贰亿贰仟柒佰壹拾伍万捌仟肆佰肆拾玖元叁角陆分（小写：RMB 227,158,449.36），其中合同金额（不含增值税）为RMB208,402,247.12，按9%税率计算的增值税税金总额为RMB18,756,202.24）。

本工程合同总价包括暂列金额（含增值税）为RMB 16,732,317.33。

本总承包工程之专业分包工程暂估价（含增值税金额为RMB 0.00）包含于本合同总价之内。

本工程为暂定数量单价包干合同，合同清单内的暂定数量将根据发包人认可的施工图重新量度，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整，工期亦不予延长。凡为完成本工程所需的一切工作及费用均已包含在合同单价/价款内，包括不能或缺的所有附带工作及费用，不论它们是否在合同文件中有所说明。除本合同约定可调整的情形外，合同单价/价款不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

如果合同执行过程中本工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的，无论如何，本工程不含税的总价及单价/价款维持不变，但执行新的增值税税率后未开票的不含税价，需按新的增值税税率开具增值税专用发票，并相应调整含税价。最终合同价款结算的原则如下：

$$Y1 = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y1 = 新税率下合同结算含税金额；

X1 = 新税率前已开票含税金额；

Y = 原税率下合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向总承包人支付的任何奖励款/违约金/赔偿金等，均已包含增值税(适用新税率的，自动适用新税率)，总承包人按合同总价内所列的增值税税率(适用新税率的，按新税率)向发包人提供增值税专用发票后，发包人相应支付奖励款/违约金/赔偿金等；而总承包人须向发包人支付的任何罚款/违约金/赔偿金等，亦均已包含增值税(适用新税率的，自动适用新税率)，直接从含税合同总价中扣减，而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

### 3. 合同工期

本工程合同工期为 438 个日历天，计划开工日期为 2022 年 7 月 1 日（以发包人发出的开工指令为准），总承包人须根据发包人进度要求进行施工。（具体工期详见工料规范第10章（专用条款）第2.2条）

### 4. 质量标准

本工程要求质量为 详见工料规范第2章（工程目标）第2.1条（工程质量目标）、第10章（专用条款）第2.1.3条（质量目标）及第2.1.4条（奖项）

### 5. 保修金保留期

本工程保修金保留期为2年。（具体要求详见通用合同条款第15.2条）

### 6. 履约保函金额（详见通用合同条款第3.8条）RMB 22,716,000.00

7. 延误违约金详见专用合同条款第7.6条，总承包人向发包人支付工期延误的违约金不足弥补发包人损失的，发包人有权保留要求总承包人继续赔偿发包人损失的权利。
8. 付款详见专用合同条款第12.3条。
9. 合同文件构成及解释
  - 9.1 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分：
    - (1) 合同协议书
    - (2) 中标通知书
    - (3) 合同签署前的往来函件
    - (4) 专用合同条款
    - (5) 通用合同条款
    - (6) 工料规范
    - (7) 图纸目录及其所列合同图纸
    - (8) 开办费说明及工程量清单计价计价规则
    - (9) 工程量清单
    - (10) 其他合同文件(工程质量保修协议、变更签证作业指引、合同结算作业指引、工程款支付作业指引、华润置地与合作方廉洁协议、阳光宣言、华润置地供方EHS诚信承诺书、专业分包合同条款、建筑工程一切险及第三者责任险保单复印件、2021年度深圳大区优良供方定级及奖励措施、2021年度深圳大区供方定级原则及奖罚措施、指定付款函、深圳大区关于工期延误违约金的计算指引)
    - (11) 投标文件(包括投标书、投标须知及技术标;其中技术标回标文件仅供参考,另行装订)
  - 9.2 若合同文件之间有任何矛盾,以上述解释顺序为准。任何不列在上的其他文件皆不成为合同文件的一部份,其内容不能影响合同文件的含意,除非双方同意签认作为本合同的补充。
  - 9.3 上述第6项工料规范和(或)第7项合同图纸内不一致的,以严格者为准。
10. 总承包人认可下列银行账户信息为收款账户:

开户银行: 中信银行深圳城市广场旗舰支行。

户 名: 深圳市建工集团股份有限公司。

开户账号: 7441910182600034837。

登良路下穿道路工程市政总承包工程  
总承包工程合同协议书

总承包人确认，其对账户信息的管理及准确性负有完全责任，发包人无义务进行审核，账户信息错误的责任由总承包人负责，导致的任何损失均由总承包人自行承担。如总承包人变更账户的，应在下一付款节点前尽早通知发包人，并由双方签署账户变更的补充协议，在此补充协议完成签署前，发包人有权暂不付款。

11. 合同份数

本协议及其附件用中文书写。两正四副，发包人执一正三副，总承包人执一正一副，正副本不一致的，以正本为准。

12. 其他条款 \_\_\_\_\_

13. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在 2022 年 8 月 10 日盖章/签署：

发包人：\_\_\_\_\_ )

盖章

法定代表人或获授权代表签署 蒋慕 )

姓名 \_\_\_\_\_ )

职位 \_\_\_\_\_ )

总承包人：\_\_\_\_\_ )

盖章

法定代表人或获授权代表签署 [Signature] )

姓名 \_\_\_\_\_ )

职位 \_\_\_\_\_ )

# 1.5、大空港截流河沿河休闲带景观及2座人行天桥项目五标段景观及配套建筑工程

## 中标通知书

### 中标通知书

标段编号: 44030020180194009001

标段名称: 大空港截流河沿河休闲带景观及2座人行天桥项目五标段景观及配套建筑工程

建设单位: 深圳市招华国际会展发展有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市建工集团股份有限公司

中标价: 15950.828124万元

中标工期: 366天

项目经理(总监):

本工程于 2023-11-01 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2023-12-28 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章):



招标人(盖章):  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章):

日期: 2023-12-28



查验码: 4341984652428731 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

合同编号：SZH-dkgjlhyhjgrxtq.xxdjrxqtq-sg.99-0001

## 建设工程施工合同

(适用于房建类、市政园林类总包工程)

工 程 名 称：大空港截流河沿河休闲带景观及2座人行天桥项目五标段景观及配套建筑工程

工 程 地 点：大空港新城片区

发 包 人：深圳市招华国际会展发展有限公司

承 包 人：深圳市建工集团股份有限公司\_\_\_\_\_

业 主 方：深圳市建筑工务署文体和水务工程管理中心

# 第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市招华国际会展发展有限公司

承包人（全称）：深圳市建工集团股份有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就本工程建设施工事项协商一致，订立本协议。

## 一、工程概况

本项目为代建项目，业主方（单位名称：深圳市建筑工务署文体和水务工程管理中心）与发包人签订代建合同并委托发包人作为本项目工程的委托人负责本工程建设管理工作，业主方发包人为本合同中约定的工程款项支付的义务人。

工程名称：大空港截流河沿河休闲带景观及2座人行天桥项目五标段景观及配套建筑工程

工程地点：大空港新城片区

### 工程规模及特征：

截流河沿河休闲带景观及2座人行天桥项目景观面积约65.37万平方米，其中园建面积16.34万平方米，绿化面积48.89万平方米，配套建筑面积1299平方米。主要建设内容包括沿截流河八大主题景观节点、水工闸及连通渠景观提升、沿河两岸绿化、安装工程、配套建筑和2座人行天桥。

截流河五标段位于宝安区沙井街道，南至沙福路桥，北至北节制闸，含北连通渠。标段内主河道长度2.32KM，红线面积25.72万m<sup>2</sup>，其中建筑面积747m<sup>2</sup>，绿化面积15.22万m<sup>2</sup>，铺装面积5.17万m<sup>2</sup>。

工程主要特点、技术要求、施工重点和难点、施工采用的新方法、新工艺和新材料等内容的介绍：

截流河五标段现状地形与设计地形差异较大，投标、施工前应充分踏勘现状场地，对场地内存在的地下管线及相关构筑物充分勘察，施工准备期间应做好与相关单位充分的沟通协调工作，并对相应管线及构筑物制定科学安全的施工方案，与水工主体总承包做好场地移交工作，保证现场施工顺利进行以及设计效果的落地。

五标段区域的临时电、临时水的接驳以及工地大门主入口次入口的开口需要中标单位协调各级政府部门及周边施工单位，中标后第一时间进行相关临水、临电、临时道路及围挡的施工。本标段工期紧任务重，施工围挡需考虑每个地块临桥、市政路三面的装配式围挡以及临水面的铁网围挡。中标后第一时间需进行所有地块施工围挡及大门的施工安装工程。

截流河景观工程为深圳市重点工程，对项目材料、工法工艺以及效果品质有极高的要求，本标段为截流河景观示范段工程，对整体项目的实施有着指导性的重要意义，标段范围内所有的材料都要满足设计、监理、代建及业主方认可，设计范围内的灯具、管材、瓷砖、五金、砼、钢筋、苗木等一切材料都需要满足业主方或代建方品牌表的要求，所有材料单需经过监理、代建审核确认方能进场，苗木需与设计、监理、代建共同号苗，乔木类需建立一树一档，苗木从号苗到苗场到起苗、运输及进场种植全过程应保证号苗扎带完好无破损，禁止未经监理、设计、代建三方确认进行苗木替换，苗木运输至场地后需在场外进行验收，满足质量及效果要求方可进场。进场后所有施工节点必须样板先行，验收合格后方可大面施工。

本标段管网系统未施工完成、具备排放条件前，需将本标段雨污水管网进行临时封堵，并施工临时排水措施确保本标段排水管网系统正常使用，现有场地内，做好原有与五标段新设计图相冲突的给排水构筑物、水表等的迁移工作。

本标段范围内部分出水口及检查井底标高位于截流河水面标高下，施工时需考虑围堰等挡水措施。

五标段工期 366 日历天，开工日期：2023 年 12 月 30 日；竣工日期：2024 年 12 月 30 日，五标段面积大场地复杂，进场后需要所有地块进行现场测量，各个地块达到进场条件需与主体水工单位签好场地移交协议后方可施工，工期经历春节等各个假期，其间有雨季、汛期及台风天气的干扰，投标单位应充分考虑节假日、天气及展会影响等因素，科学合理制定施工组织计划，且春节及节假日期间必须进行全面施工作业，严格落实，保证项目按时保质保量完工交付。

本项目工程范围较大、场地无法同时全面移交，进场后需第一时间对各个地块进行勘察测量，第一时间对满足移交条件的场地与水工主体单位进行移交，承包人应做好对周边工程、园区、公园等提前摸排，并做好协调工作；项目工期紧、

**任务重，所有节假日（含春节）均需施工作业，须科学有效制定施工计划，确保2024年12月30日项目完工及验收。**

资金来源：100%政府投资

币种：人民币。

现场条件及周围环境情况：自行组织现场踏勘了解

地质资料情况：/

工程其他概况：/

工程立项批准文号：/

## 二、工程承包范围

**园建工程：**包括但不限于主园路、次园路、景墙、广场、景观看台、景观挑台、景观廊架、天空栈桥、空港剧院、下河平台等图纸内一切设计内容，图纸深化、专项施工计划、石材厂竹木场等相关工厂考察、材料清单及供货计划、园建材料样板送样（一式四份）、所有园建节点工法样板的施工、展示及拆除。

**绿化工程：**包括但不限于绿化地形的精细修整，植物苗木的采购、运输、修剪及种植，乔木选型照片（每棵乔木样品需拍摄4个面且树下站人及杆尺作为参照），所有乔木均需甲方及设计号苗确认后方可采购，并锁好带编号的号苗扎带，到场时需监理复核无误方可进场种植，绿化养护期为项目竣工验收合格后3个月。

**水景工程：**包括但不限于图纸深化、专项施工计划、设备调试达到甲方及设计要求效果、采购、安装。

**标识工程：**包括但不限于图纸深化、专项施工计划、工厂考察、材料清单及供货计划、标识样板的制作、展示及拆除。

**钢结构工程：**包括但不限于图纸深化、专项施工计划、防腐措施、钢结构加工厂考察、材料清单及供货计划、材料送检、钢结构施工方案等图纸内一切施工内容。

**给排水工程：**包括但不限于施工临时水表申报及排污许可申报（包括手续报批费用及施工材料安装费用）、室内外给排水工程（给水包括：本标段范围正式水表市政接驳报批费用、给水节水报告报批费用及施工材料安装费用等；雨污水工程包括：雨污水市政接驳报批费用及施工材料安装费用等（注明：本标段范围

内部分出水口及检查井底标高位于截流河水面标高下，围堰等挡水措施包含在投标报价内），管沟管槽的开挖需做好工法样板的施工、展示、恢复。

**供电和强电系统工程：**包括但不限于五标电气图纸范围内强电施工，五标段内所有强电井排水施工，含五标范围内临时供电接驳及拆除费。管沟管槽的开挖需做好工法样板的施工、展示、恢复。负责本标段的变压器采购安装及10KV进线电缆施工，本标段的通电报装审批手续，以及负责四标段的变压器通电报装审批手续办理。

**防雷工程：**五标段范围内防雷接地施工、设备基础防雷接地、截流河五标段供配电防雷系统施工、五标段第三方防雷检测和防雷验收并取得广东省气象局防雷验收检测合格证。

**海绵城市及水土保持工程：**包括但不限于海绵城市施工图报建及竣工验收、竣工备案等；水土保持包括施工图设计及施工图报建及竣工备案等。

**智能灌溉工程：**包括但不限于图纸深化、设备采购、设备安装、灌溉调试达到甲方及设计要求效果，确认品牌及实施前应做好样板的制作、展示及拆除。本标段的设备需考虑到全标段整个系统的兼容性，采购前应和其他标段的设备品牌及兼容性统一考虑。

**生态驳岸工程：**详见图纸设计内容。

**土石方工程：**包括但不限于五标段多余土方转运、场地内土方转运、种植土回填等，本项目无土方外运费，所有土方均在截流河范围内场内转运等。

**弱电工程：**智能照明系统，其中弱电系统包含图纸范围内的设备采购和安装，其中照明灯具需送审设计和现场专业工程师审核签字后方可使用，包含五标范围内所有弱电管线预埋、并考虑与四标段弱电综合管线接驳至接驳井。本标段的设备需考虑到全标段整个系统的兼容性，采购前应和其他标段的设备品牌及兼容性统一考虑。

以上约定的工程承包范围的描述，只是概括的，不应该认为是全面的、完整无缺的，也不仅限于工程量清单，应认为是本工程施工图纸、工程变更、招标文件和招标答疑纪要、澄清文件、技术要求、标准、规范、合同文件等所包括的所有工程内容。以及包括依据合同文件、法规、规范及标准、政府文件所要求的全部工作。

3、承包人须按图纸、合同及招标文件要求负责整个工程所有的施工任务，包括材料设备的采购、施工、保护及保修，不论是永久性质的或是临时性质的。

4、承包人承建的工程包括但不限于下列各项：

(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 checked="" type="checkbox"/> 临建工程 （ <input checked="" type="checkbox"/> 施工围墙 <input checked="" type="checkbox"/> 工地大门 <input checked="" type="checkbox"/> 洗车槽 <input checked="" type="checkbox"/> 临时道路 <input checked="" type="checkbox"/> 临时办公室 <input checked="" type="checkbox"/> 施工临电 <input checked="" type="checkbox"/> 施工临水 <input checked="" type="checkbox"/> 临时开路口 <input checked="" type="checkbox"/> 临设报建 <input checked="" type="checkbox"/> 其它 ）； |   |
| <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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 绿化工程                      米   |
| <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 临建工程 （ <input checked="" type="checkbox"/> 施工围墙 <input checked="" type="checkbox"/> 工地大门 <input checked="" type="checkbox"/> 洗车槽 <input checked="" type="checkbox"/> 临时道路 <input checked="" type="checkbox"/> 临时办公室 <input checked="" type="checkbox"/> 施工临电 <input checked="" type="checkbox"/> 施工临水 <input checked="" type="checkbox"/> 临时开路口 <input checked="" type="checkbox"/> 临设报建 <input type="checkbox"/> 其它 ）； |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 地基与基础工程 （ <input checked="" type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input checked="" type="checkbox"/> 土方 <input checked="" type="checkbox"/> 其它 ）；   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 主体结构工程 （ <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 内外墙砌体 <input type="checkbox"/> 其它 ）；  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 （ <input checked="" type="checkbox"/> 门窗 <input checked="" type="checkbox"/> 幕墙： 平方米 <input type="checkbox"/> 外饰面 <input type="checkbox"/> 其它 ）；   |  |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 通风与空调 ( <input checked="" type="checkbox"/> 通风 <input checked="" type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 成品烟道 <input type="checkbox"/> 其它 ) ;                       |   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖 ( <input checked="" type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input checked="" type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它 ) ;                                     |   |  |
| <input checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 屋面及防水工程   | <input checked="" type="checkbox"/> 建筑节能  | <input checked="" type="checkbox"/> 消防工程 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 室外工程 ( <input checked="" type="checkbox"/> 花池 <input checked="" type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建筑<br><input checked="" type="checkbox"/> 室外环境_____ ) 。 |   |  |
| <input type="checkbox"/> 燃气工程 ( 户数: _____; 庭院管: __米 )   |   |  |
| <input type="checkbox"/> 其它:  |   |  |

**(3) 二次装饰装修工程:** (在□内打√, 并填写相应的工程量)

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 消防工程   | <input checked="" type="checkbox"/> 门窗 | <input checked="" type="checkbox"/> 防水工程 | <input checked="" type="checkbox"/> 电气照明 | <input checked="" type="checkbox"/> 建筑节能 |
| <input checked="" 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"/> 建筑给水排水及供暖 ( <input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它 ) ;                          |  |  |  |  |
| <input checked="" 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**

开工日期: 2023年12月30日, 竣工日期: 2024年12月30日。合同工期总日历天数 366 天。(正式的开工日期以开工通知为准, 提前或延后开工的, 承包人无权就此主张任何费用索赔)

该工期含专用条款第 14、15 条所列属于承包范围内的工程工期。

**四、质量标准**

工程质量标准: 合格。

工程质量目标: 优良率 $\geq 70\%$ , 为争创国家级风景园林金奖及配合水工主体工程一起获得中国水利工程大禹奖创造条件。

安全文明施工要求：按要求采取降尘降噪措施、交通疏解方案措施，降低扰民及投诉，确保安全。所有措施须满足市建筑工程署及市水务局的有关规定。

## 五、合同价款

本项目为代建项目，资金来源为政府财政，建设资金由业主方发包人支付给承包人，业主方发包人为本合同中约定的工程款项支付的义务人（注意：合同协议书、通用条款、专用条款、补充条款与附件中均须勾选付款义务人）。

工程量的确定方法：《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。

工程计价方法：综合单价法。

发包人收取建设资金并向承包人拨付建设资金过程中，因开具增值税发票税目不一致及税率变化等因素而对发包人产生的额外税收负担（如有）计入本工程，由承包人承担。

### 合同金额

（小写）不含税价人民币：  元，增值税人民币：  元，增值税率：  %，含税价人民币：  元。

（大写）：不含税价人民币：  ，增值税人民币：  ，含税价人民币：  元。

### 暂定合同金额

（小写）不含税价人民币：146337872.70元，增值税人民币：13170408.54元，增值税税率：9%，含税价人民币：159508281.24元。

（大写）：不含税价人民币：壹亿肆仟陆佰叁拾叁万柒仟捌佰柒拾贰元柒角整，增值税人民币：壹仟叁佰壹拾柒万零肆佰零捌元伍角肆分，含税价人民币：壹亿伍仟玖佰伍拾万零捌仟贰佰捌拾壹元贰角肆分。

扣除专用条款第15条（发包人直接分包工程）所列属于承包范围内的工程价款后的合同金额（小写）：不含税价人民币：  元，增值税人民币：  元，增值税率：9%，含税价人民币：  元；

（大写）：不含税价人民币：  ，增值税人民币：  ，含税价人民币：  。

其中：

（1）工程安全防护、文明施工措施费金额（小写）：9,965,537.36元，（大写）人民币：玖佰玖拾陆万伍仟伍佰叁拾柒圆叁角陆分。

(2) 暂列金额：(小写) 含税价人民币：8,560,000.00元；(大写) 含税价人民币：捌佰伍拾陆万圆整。

本协议第二条所述的价格包干，是指不含税价部分包干，若增值税税率调整，双方同意含税价为本条所述不含税价加上根据款项支付时实际增值税税率计算的增值税（可于结算时一并调整确认增值税）。

## 六、组成合同的文件

组成本协议的文件包括：

- 1、发包人、承包人双方法定代表人签字并加盖法人公章的补充合同、补充协议；
- 2、本合同协议书、补充条款；
- 3、本合同专用条款和附件（保修协议书等）；
- 4、中标通知书；
- 5、招标书（包括招标答疑、招标会议纪要）及其附件；
- 6、本合同通用条款；
- 7、标准、规范及有关技术文件；
- 8、图纸；
- 9、投标书及其附件；
- 10、工程量清单和设备材料清单；
- 11、工程报价单或预算书；
- 12、发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件等。

七、本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

八、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，并履行本合同书中约定的全部义务。

九、发包人向承包人承诺，按照合同约定的期限和方式履行本合同书中约定的全部义务。

## 十、合同生效

合同订立时间：2024年1月23日

合同订立地点：深圳市蛇口

发包人和承包人约定自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后本合同

生效:

发 包 人: 深圳市招华国际会展发  
展有限公司 (公章)

住 所: 深圳市宝安区福海街道和  
平社区展景路83号会展湾  
中港广场6栋A座1209

法定代表人:

委托代理人:

电 话: 0755-26684173

传 真:

开 户 银 行: 招商银行深圳新时代  
支行

帐 号: 755932373310606

邮 政 编 码:

承 包 人: 深圳市建工集团股份有限  
公司

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

帐 号:

邮 政 编 码:

# 1.6 环西丽湖绿道（一期）示范段项目景观工程二标段

## 中标通知书

| 全宗号 | 分类号      | 案卷号 | 件号 |
|-----|----------|-----|----|
| K38 | 1101.914 | Z   |    |

# 中标通知书

标段编号：44030520210064005001

标段名称：环西丽湖绿道（一期）示范段项目景观工程二标段  
（简化招标）（重新招标）

建设单位：华润（深圳）有限公司//深圳市南山区建筑工务署

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市建工集团股份有限公司

中标价：12798.800000万元

中标工期：305日历天

项目经理(总监)：李林



本工程于 2022-01-13 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2022-02-07 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

李林

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2022-02-15

蒋慕川

查验码：3778862126347939

查验网址：[zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)

# 施工合同

合同编号：CRLCJ-NS19-HXLH01-FB-221004

【环西丽湖绿道（一期）示范段项目景观工程二标段（简化招  
标）（重新招标）】

## 施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

承包人（乙方）：深圳市建工集团股份有限公司

2022年【2】月

## 第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：

法定代表人：蒋慕川

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

承包人（乙方）：深圳市建工集团股份有限公司

地址：

法定代表人：魏俊

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

鉴于：

1. 承包人已明确知悉：2021年8月10日，委托人【深圳市南山区建筑工务署】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

3. 发包人在本工程中虽是委托人的代建单位，但委托人、发包人、承包人三方确认：由发包人独自承担本合同中发包方的一切责任，承包人无权要求委托人及【南山】区政府承担任何责任。依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

### 一、工程概况

工程名称：环西丽湖绿道（一期）示范段项目景观工程二标段（简化招标）（重新招标）

工程地点：深圳市南山区

工程规模及特征：环西丽湖绿道（一期）示范段全长约 3.7km，连接燕清溪绿道，经过麒麟山庄、紫荆山庄，再到西丽水库管理处，同时与大沙河生态长廊联通起来，示范段总投资暂估 38000 万元（具体以发改批复为准），其中建安费暂估 32300 万元。本标段位于人才研修院沁园路西侧现状鱼塘周边和人才研修院内与绿道相关工程，主要建设内容为景观工程、景观廊桥、建筑工程等（具体以施工图为准），建筑工程建筑高度约 12 米、最大单体建筑面积约 1800 平方米，最大单跨跨度 39 米。

建筑面积：  平方米

工程立项批准文号：深南发改〔2021〕1 号

资金来源：政府投资 100%

## 二、工程承包范围

包括但不限于景观工程、景观廊桥、钢结构工程、土石方工程、基坑支护工程、地基与基础工程、主体结构工程、装饰装修工程、屋面及防水工程、建筑给排水工程、建筑电气工程、金属门窗工程、智能建筑工程、通风空调工程、室外环境工程、电梯工程、消防工程、管线迁改工程、苗木迁移工程、防雷接地工程、节能工程、电力工程（含 10kv）、绿化工程以及发包人交与承包人的其他工作，所有的细目详见技术要求及合同条款，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行。

### 1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

|         |  |        |   |
|---------|--|--------|---|
| 土石方工程   | <input checked="" type="checkbox"/>  | 金属门窗工程 | <input checked="" type="checkbox"/>   |
| 基坑支护工程  | <input checked="" type="checkbox"/>  | 智能建筑工程 | <input checked="" type="checkbox"/>   |
| 地基与基础工程 | <input checked="" type="checkbox"/> 桩基类别： <u>  </u><br>桩径： <u>  </u> 数量： <u>  </u>   | 通风空调工程 | <input checked="" type="checkbox"/> 空调面积： <u>  </u> 平方米<br><input type="checkbox"/> 设计冷负荷： <u>  </u> 冷吨 |
| 主体结构工程  | <input checked="" type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input checked="" type="checkbox"/> 钢结构<br><input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构 | 室外环境工程 | <input checked="" type="checkbox"/>   |
| 装饰、装修工程 | <input checked="" type="checkbox"/> 二次装修<br><input checked="" type="checkbox"/> 幕墙： <u>  </u> 平方米  | 电梯工程   | <input checked="" type="checkbox"/> 电梯 <u>  </u> 部<br><input type="checkbox"/> 自动扶梯 <u>  </u> 部         |
| 屋面及防水工程 | <input checked="" type="checkbox"/>  | 消防工程   | <input checked="" type="checkbox"/>   |
| 建筑给排水工程 | <input checked="" type="checkbox"/>  | 燃气工程   | <input type="checkbox"/> 户数： <u>  </u> 户<br><input type="checkbox"/> 庭院管： <u>  </u> 米                   |
| 建筑电气工程  | <input checked="" type="checkbox"/>  | 其它工程   | <input checked="" type="checkbox"/> 管线迁改工程、<br>苗木迁移工程、防雷<br>接地工程、节能工程<br>等。                             |

2. 市政工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

|               |                      |          |   |
|---------------|----------------------|----------|---|
| 七通一平工程        | □__万平方米              | 给水管道工程   | □__米  |
| 挡墙护坡工程        | □长：__宽：__高：_         | 给排水构筑物工程 | □   |
| 软基处理工程        | □__万平方米              | 泵站工程     | □__平方米  |
| 道路工程          | □长：__宽：__            | 电信管道工程   | □__米  |
| 桥梁工程          | □__座                 | 电力管道工程   | □__米  |
| 隧道工程          | □长：__宽：__高：_         | 路灯照明工程   | □__座  |
| 排水管道工程        | □雨水管：__米<br>□污水管：__米 | 道路改造工程   | □长：__宽：__   |
| 排水箱涵工程        | □长：__宽：__高：_         | 绿化工程     | <input checked="" type="checkbox"/>                             |
| 交通监控、收费综合系统工程 | □                    | 燃气工程     | □__米  |
| 交通安全设施工程      | □                    | 其它工程     | <input checked="" type="checkbox"/> 电力工程（含10kv）、<br>景观工程、景观廊桥等。 |

3. 其它工程

∟

三、合同工期

计划开工日期：2022年3月1日（开工日期具体以现场开工令为准）

计划竣工日期：2022年12月30日

合同工期总日历天数：305日历天

节点工期：羽毛球馆计划开竣工日期：2022年3月1日至2022年9月30日（具体以开工令为准），工期214日历天。

四、工程质量标准

工程质量达到合格标准；工程质量应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准。当合同约定的

质量要求与相关法律、法规、规范和技术标准矛盾时，以较高要求为准。满足《华润置地工程高品质标准 V2.0 及局部修订》要求。

## 五、合同价款及支付方式

本合同暂定含税合同总价为：人民币（大写）壹亿贰仟柒佰玖拾捌万捌仟元整（¥127988000.00 元）。

即暂定不含税合同总价为：人民币（大写）壹亿壹仟柒佰肆拾贰万零壹佰捌拾叁元肆角玖分（¥117420183.49 元）。

承包人承诺净下浮率为 12.88%。

项目单价：以本工程经审定的施工图预算内的综合单价×（1-承包人承诺净下浮率），作为结算的综合单价。所有其他费用（措施费、计日工等）除不可竞争费外均以本工程经审定的施工图预算内相关费用×（1-承包人承诺净下浮率）限额使用，经确认的无信息价、通过询价方式定价的材料（设备）价格结算时不再下浮。

本工程经审定的施工图预算，系指由承包人按照本协议约定编制，并由发包人审定的本工程的施工图预算，但如委托人要求的，则以委托人指定的第三方审核单位审定的施工图预算为准；如政府相关部门要求审核的，则以政府相关部门审定的施工图预算为准。

本合同的施工图预算的编制方法：

1. 发包人项目组正式收到审批完成并下发的施工图纸后，组织施工单位、监理单位、设计院召开施工图预算启动会，共同确认图纸（根据项目情况施工图纸可分批次出图）。施工单位依据确认的图纸编制施工方案，并在发包人要求的时限内提交施工方案，并经监理单位、发包人确认。

承包人依据确认的图纸及施工方案等资料开展施工图预算工作，并在合同约定的时间内完成并提交正式盖章版成果文件，同时向发包人项目组提供完整的预算资料，包括模型、计算底稿、清单及其他一切有利于计算工程量及最终造价确认的资料。项目组收到施工单位预算成果文件后，由造价咨询确认资料完整性，待资料齐全后开展后续核对工作，期间因资料不齐全所造成的时间延误由施工单位承担。造价咨询与施工单位核对完成后形成施工图预算初稿，列明争议并进行盖章确认。最终争议解决达成统一意见后，发承包双方正式盖章确认并发起内部审批流程对成果进行确认。如承包人未按合同约定及发包人要求时间完成施工图预算工作，发包人有权不予支付进度款。

2. 采用国标清单计价格式，执行《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及《深圳市建设工程计价规程》（2017）、《深圳市建设工程计价费率标准（2018）》、《深圳市住房和建设局关于调整深圳市建设工程计价费率标准相关费率的通知（深建市场〔2021〕20号）》，套《深圳市建筑工程消耗量定额 2016》补充及修订子目（试行）、《装饰工程消耗量标准 2020》、《安装工程消耗量标准 2020》、《深圳市市政工程综合价格 2002》、《深圳市装配式建筑工程消耗量定额（2016）》、《深圳市房屋修缮工程消耗量定额 2011》、《深圳市园林建筑绿化工程消耗量定额（2017）》等相关定额，费率按规定费率中的推荐费率（无推荐费率，有参考范围的，取参考范围的平均值）。

十、合同份数

本合同一式壹拾贰份，发包人玖份，承包人叁份。

十一、合同生效

合同订立时间：2022年 2 月 21 日

合同订立地点：深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为“环西丽湖绿道二期)示范段项目景观工程二标段(简化招标)(重新招标)施工合同”签字页,无正收)

发包人(公章)  
住所:  
法定代表人: 蒋慕川  
委托代理人:  
电 话:  
传 真:  
开 户 银 行:  
账 号:  
邮 政 编 码:

承 包 人: (公章)  
住 所:  
法定代表人:  
委托代理人:  
电 话:  
传 真:  
开 户 银 行:  
账 号:  
邮 政 编 码:



市政基础设施工程

# 建设工程竣工验收报告

工程名称：环西丽湖绿道（一期）示范段项目景观工程二标段

建设单位（公章）：深圳市南山区建筑工务署/华润（深圳）有限公司

竣工验收日期：2023年4月11日

发出日期：2023年4月11日



市政基础设施工程

|                       |                        |            |                     |
|-----------------------|------------------------|------------|---------------------|
| 工程名称                  | 环西丽湖绿道（一期）示范项目景观工程二标段  | 工程地点       | 深圳市南山区Y302与沁园路交叉口附近 |
| 工程规模（建筑面积、道路桥梁长度等）    | 建筑面积约为15000m²          | 工程造价（万元）   | 12798.8             |
| 结构类型                  | 混凝土框架结构                | 开工日期       | 2022年6月8日           |
| 施工许可证号                |                        | 竣工日期       | 2023年4月11日          |
| 监督单位                  | 深圳市南山区建设工程质量监督检查站      | 监督登记号      | 2022049             |
| 建设单位                  | 深圳市南山区建筑工务署/华润（深圳）有限公司 | 总施工单位      | 深圳市建工集团股份有限公司       |
| 勘察单位                  | 中国建筑西南勘察设计研究院有限公司      | 施工单位（土建）   | 深圳市建工集团股份有限公司       |
| 设计单位                  | 深圳翰博设计股份有限公司           | 施工单位（设备安装） | 深圳市建工集团股份有限公司       |
| 监理单位                  | 深圳市华建工程项目管理有限公司        | 工程检测单位     | 深圳市南山区建设工程质量监督检查站   |
| 其他主要参建单位              | 中建钢构工程有限公司             | 其他主要参建单位   |                     |
| 专项验收情况                |                        |            |                     |
| 专项验收名称                | 证明文件发出日期               | 文件编号       | 对验收的意见              |
| 单位（子单位）<br>工程质量竣工验收记录 | 年 月 日                  |            |                     |
|                       | 年 月 日                  |            |                     |
|                       | 年 月 日                  |            |                     |
| 法律法规规定的<br>其他验收文件     | 年 月 日                  |            |                     |
|                       | 年 月 日                  |            |                     |
|                       | 年 月 日                  |            |                     |
|                       | 年 月 日                  |            |                     |
|                       | 年 月 日                  |            |                     |
| 附有关证明文件               |                        |            |                     |
| 施工许可证                 |                        |            |                     |
| 施工图设计文件<br>审查意见       | 合格                     |            |                     |
| 工程竣工报告                | 齐全有效                   |            |                     |
| 工程质量评估报告              | 齐全有效                   |            |                     |
| 勘察质量检查报告              | 齐全有效                   |            |                     |
| 设计质量检查报告              | 齐全有效                   |            |                     |
| 工程质量保修书               | 齐全有效                   |            |                     |

## 环西丽湖绿道(一期)示范段项目竣工验收会议纪要

|        |                                 |       |                     |
|--------|---------------------------------|-------|---------------------|
| 项目名称   | 环西丽湖绿道(一期)示范段项目                 | 会议名称  | 环西丽湖绿道(一期)示范段项目竣工验收 |
| 时间     | 2023年4月11日                      | 地点    | 环西丽湖项目指挥部会议室        |
| 参加单位名称 |                                 | 参加人员  |                     |
| 建设单位   | 深圳市南山区建筑工务署                     | 详见签到表 |                     |
| 代建单位   | 华润(深圳)有限公司                      |       |                     |
| 设计单位   | 深圳翰博设计股份有限公司                    |       |                     |
| 监理单位   | 深圳市华建工程项目管理有限公司                 |       |                     |
| 勘察单位   | 中国建筑西南勘察设计研究院有限公司               |       |                     |
| 承包单位   | 深圳市信宇建筑工程有限公司<br>(景观一标)、管线扩容标段) |       |                     |
|        | 深圳市建工集团股份有限公司<br>(景观二标段)        |       |                     |
|        | 深圳市路野建设集团有限公司<br>(景观三标段)        |       |                     |
| 质量监督机构 | 深圳市南山区建设工程事务监督管理中心              |       |                     |

会议由华润(深圳)有限公司主持:

环西丽湖绿道(一期)示范段项目于2023年4月11日完成景观一标段、景观二标段、景观三标段、管线扩容标段,于本日对各标段组织竣工验收。

会议首先由代建单位宣布验收机构及检查到位情况,并联合对现场工程实体和资料进行检查;然后由施工单位、监理单位分别汇报工程有关施工、监理情况,设计单位介绍工程设计完成情况,建设单位亦对工程完成情况发表意见。

经与会人员对工程实体和资料联合检查,会议一致认为:

本次验收机构俱全,有验收资质,符合法定验收程序,同意竣工验收。

同时,该工程也存在一些问题需要整改与完善,主要体现在以下方面:

- 1、问山叠水驿个别楼梯下方边部卵石不均匀(二标)。
- 2、亲水平台玻璃有一处胶缺失,需补胶(二标)。
- 3、驿站扶手方钢焊接焊渣未敲除,未打磨平整(二标)。
- 4、院士公园原木垒墙需补充饰面防护涂层(三标)。
- 5、沁园路电箱被植被遮挡(三标)。
- 6、木栈道交通标识牌上妨碍行人的长螺杆应切短(三标)

针对上述问题要求施工单位根据上述问题组织人员进行修复,在2023年4月18日前对上述问题提交书面整改施工方案,并报代建、监理、设计验收。



华润(深圳)有限公司  
环西丽湖绿道(一期)示范段项目部  
2023年4月11日

注: 1、如对本内容有异议请在三日内书面提出,并由下次会议确认;  
2、本纪要发至与会单位各一份。

# 环西丽湖绿道(一期)示范段项目竣工验收会议纪要



## 会议签到表

项目名称: 环西丽湖绿道(一期)示范段项目

会议主题: 项目竣工验收会

会议时间: 2023年4月11日 星期二

会议地点: 深圳市南山区西丽湖绿道指挥部

会议签到:

| 序号 | 工作单位   | 姓名  | 职务    | 电话          |
|----|--------|-----|-------|-------------|
| 1  |        |     |       |             |
| 2  |        |     |       |             |
| 3  | 区工署    | 李峰  | 项目负责人 | 18320747282 |
| 4  | 东河     | 杨智剑 | 项目负责人 | 13928401069 |
| 5  | 华建     | 朱卓宇 | 总监    | 18188957653 |
| 6  | 深圳建工   | 王杰  | 书记    | 1899967572  |
| 7  | 华润     | 何其成 |       |             |
| 8  | 中建五局   | 李治廷 | 项目负责人 | 1360362653  |
| 9  | 中建勘察院  | 段深平 |       | 1500920046  |
| 10 | 翰博设计   | 姚其高 | 总工程师  | 15022023181 |
| 11 | 翰博设计   | 秦祥  |       |             |
| 12 | 信宇     | 林和国 |       | 13671448866 |
| 13 | 信宇     | 傅金昊 | 项目经理  | 13536030238 |
| 14 | 信宇     | 李映娟 | 项目经理  |             |
| 15 | 信宇     | 陈少东 |       | 1364448891  |
| 16 | 深圳建工集团 | 李林  | 项目经理  | 13510628950 |
| 17 | 勘察     | 吴中浩 | 质量负责人 |             |

华润(深圳)有限公司 城市建设运营项目部

China Resources (Shenzhen) Co., Ltd Urban Constr.& Opn.Dept

深圳市南山区滨海大道3001号深圳湾体育中心城市建设运营项目部

Urban Constr.& Opn.Dept, Shenzhen Bay Sports Center, No.1001, Binhai Avenue Shenzhen, China

电话 Tel +86-755-8629 8126 传真 Fax +86-755-8629 8116

网址 http://www.crcsz.com

华润置地有限公司

# 环西丽湖绿道(一期)示范段项目竣工验收会议纪要



## 会议签到表

项目名称: 环西丽湖绿道(一期)示范段项目  
 会议主题: 项目竣工验收会  
 会议时间: 2023年4月11日 星期二  
 会议地点: 深圳市南山区西丽湖绿道指挥部  
 会议签到:

| 序号 | 工作单位     | 姓名  | 职务     | 电话            |
|----|----------|-----|--------|---------------|
| 1  |          |     |        |               |
| 2  | 设施处      | 胡秋月 |        | 136 0962 2332 |
| 3  | 设施处      | 唐国湖 |        | 15802204114   |
| 4  | 畅通南山局    | 刘梓  |        | 15948782828   |
| 5  | 南山交通局    | 叶从虎 |        | 13828723731   |
| 6  | 质检站      | 刘定诚 |        |               |
| 7  | 住建局      | 吴承  |        |               |
| 8  | "        | 刘博  |        |               |
| 9  | 石井小学     | 吴惠明 |        | 13923768969   |
| 10 | 西丽水源     | 钟新  |        | 13632900325   |
| 11 | 路政       | 刘明  | 路政(22) | 656622190     |
| 12 | 黄旗(路路建设) |     | 技术负责人  | 1509611456    |
| 13 | 深圳建工     | 郭震  | 技术负责人  | 13715146544   |
| 14 | 华建监理     | 祁信威 | 专监     | 1572034197    |
| 15 | 华建监理     | 何岩斌 | 总代     | 18561299673   |
| 16 | 华建监理     | 冯以常 | 专监     | 18813616300   |
| 17 | 信宇建筑     | 潘世奇 |        | 15820826391   |

华润(深圳)有限公司 城市建设运营项目部  
 China Resources (Shenzhen) Co., Ltd Urban Constr.& Opn.Dept  
 深圳市福田区滨海大道 2001 号深圳湾体育中心城市建设运营项目部  
 Urban Constr & Opn Dept, Shenzhen Bay Sports Centre, No.1003, Beihai Avenue Shenzhen, China  
 电话 Tel +86-755-8609 8126 传真 Fax +86-755-8609 8136  
 网址 http://www.crcsz.com

华润置地有限公司

# 环西丽湖绿道(一期)示范段项目竣工验收会议纪要



## 会议签到表

项目名称: 环西丽湖绿道(一期)示范段项目

会议主题: 项目竣工验收会

会议时间: 2023年4月11日 星期二

会议地点: 深圳市南山区西丽湖绿道指挥部

会议签到:

| 序号 | 工作单位   | 姓名  | 职务    | 电话          |
|----|--------|-----|-------|-------------|
| 1  | 深圳建工集团 | 夏阳  | 项目负责人 | 15813877215 |
| 2  | 深圳建工集团 | 王磊  |       |             |
| 3  | 深圳建工   | 潘石斌 | 技术员   | 15982269477 |
| 4  | 深圳路野   | 吴峰  | 物资员   |             |
| 5  | 深圳建工   | 常林  |       | 13924621579 |
| 6  | 华通     | 吴涌  | 管理员   | 1767820290  |
| 7  | 深圳路野   | 张诗朋 | 工程师   |             |
| 8  | 深圳建工   | 蔡伟杰 | 执行经理  | 13798234006 |
| 9  |        |     |       |             |
| 10 |        |     |       |             |
| 11 |        |     |       |             |
| 12 |        |     |       |             |
| 13 |        |     |       |             |
| 14 |        |     |       |             |
| 15 |        |     |       |             |
| 16 |        |     |       |             |
| 17 |        |     |       |             |

华测(深圳)有限公司 城市建设运营项目部

China Resources (Shenzhen) Co., Ltd. Urban Constr.& Opn.Dept

深圳市南山区滨海大道3001号深圳湾体育中心城市建设运营项目部

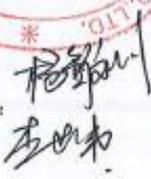
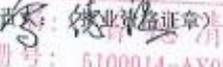
Urban Constr & Opn.Dept, Shenzhen Bay Sports Center, No.3001, Binhai Avenue Shenzhen, China

电话 Tel +86-755-8699 8126 传真 Fax +86-755-8699 8116

网址 http://www.crcac.com

中国资源控股有限公司

市政基础设施工程

|                  |   |  |   |
|------------------|---|--|---|
| 工程完成情况           | 合同内所有施工内容全部完成并验收通过。   |  |   |
| 工程质量情况           | 土建  | 1. 土建工程所含地基基础、主体结构、装饰装修、屋面、绿化、道路、附属等分部工程，验收均达到合格。<br>2. 各种工程材料及设备质量证明文件齐全，质量合格；施工过程的质量控制资料齐全。<br>3. 有关使用安全、使用功能和的检测资料完整，合格；均满足设计文件及有关技术规范的要求。各分部工程通过中间分部验收。  |   |
|                  | 设备安装  | 1. 设备工程所含给排水、电气、照明等分部工程，验收均达到合格。<br>2. 各种工程材料及设备质量证明文件齐全，质量合格；施工过程的质量控制资料齐全。<br>3. 有关使用安全、使用功能和的检测资料完整，合格；均满足设计文件及有关技术规范的要求。各分部工程通过中间分部验收。   |   |
| 工程未达到使用功能的部位(范围) |    |  |   |
| 参加验收单位意见         | <br>(公章)<br>项目负责人: <br>2023年4月11日             | <br>(公章)<br>总监理工程师: (执业资格签章)<br><br>2023年4月11日 | <br>(公章)<br>项目负责人: <br><br>2023年4月11日 |
|                  | 分包单位  |  |   |
|                  | <br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br><br>2023年4月11日 | <br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br><br>2023年4月11日  | <br>(公章) 中华人民共和国注册土木工程师(岩土)<br>项目负责人: (执业资格签章)<br><br>注册号: 6100014-AY022<br>有效期: 至2024年12月<br>2023年4月11日                    |

## 2 项目经理近五年同类工程业绩（不评审）

提供近五年内（从2019年1月1日起至截标）项目经理自认为最具代表性的同类工程业绩（不超过2项，若所提供业绩超过2项，统计时只计取前2项业绩）。注：（1）业绩为已竣工业绩，要求提供合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方签字盖章页（公章/合同专用章）等）、此外必须提供规范的竣工验收证明（各方公章、签字齐全），时限以竣工验收日期为准。（2）若竣工验收证明无法体现为项目经理业绩，可提供建设单位出具的盖公章担任项目经理任职证明、施工许可证明文件或其他证明文件等。

### 拟派关键岗位人员工作业绩一览表

| 拟派关键岗位人员工作业绩一览表                 |                        |                        |                  |      |        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------|------|--------|
| 2024年11月28日                     |                        | 单位名称：深圳市建工集团股份有限公司(盖章) |                  |      |        |
| 姓名                              | 林雪生                    | 拟任岗位                   | 项目经理             |      |        |
| 性别                              | 男                      | 学历                     | 本科               |      |        |
| 年龄                              | 37岁                    | 毕业学校和时间                | 2009年7月毕业于江西理工大学 |      |        |
| 注册建造师证书号                        | 粤1442014201528497      | 职称                     | 工程师              |      |        |
| 工作年限                            | 15年                    | 职称证书编号                 | 1903003026426    |      |        |
| 工作业绩                            |                        |                        |                  |      |        |
| 项目名称                            | 建筑类型规模                 | 开、竣工日期                 | 获奖情况             | 担任职务 | 项目工作期限 |
| 龙岗区龙岗街道排水<br>管涵修复工程(一期)         | 市政工程<br>合同金额 791.8 万元  | 2018.3.25<br>2019.8.25 | /                | 项目经理 | 1年     |
| 2019年光明区新湖街<br>道城中村综合治理-<br>北岗村 | 综合治理<br>合同金额 720.98 万元 | 2019.12.1<br>2020.9.10 | /                | 项目经理 | 1年     |
| 港隆路工程(裕福南<br>路至广丰工业大道<br>段)     | 市政工程<br>合同金额 874.5 万元  | 2022.8.5<br>2022.12.20 | /                | 项目经理 | 1年     |

业绩证明材料:

龙岗区龙岗街道排水管网修复工程（一期）

## 中标通知书

标段编号: 440307201705790001001

标段名称: 龙岗区龙岗街道排水管网修复工程（一期）

建设单位: 深圳市龙岗区龙岗街道办事处

招标方式: 公开招标

中标单位: 中一信建设有限公司

中标价: 791.801278万元

中标工期: 150日历天

项目经理(总监): 林雪生



本工程于 2017-08-31 在深圳市建设工程交易服务中心龙岗分中心进行招标, 现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承发包合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人:

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人:

(签字或盖章):

日期: 2017-10-09



查验码: 5396448740819648

查验网址: [www.szjsgy.com.cn](http://www.szjsgy.com.cn)

工程编号：20171019

合同编号：                    

# 深圳市建设工程施工合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：龙岗区龙岗街道排水管涵修复工程（一期）

工程地点：龙岗街道辖区范围

发包人：深圳市龙岗区龙岗街道办事处

承包人：中一信建设有限公司



深圳市建设工程造价管理站 编印  
2012版

# 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市龙岗区龙岗街道办事处

承包人(全称): 中一信建设有限公司

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

## 一、工程概况

工程名称: 龙岗区龙岗街道排水管道修复工程(一期)

工程地点: 龙岗街道

工程规模及特征: 排水管涵修复

资金来源: 政府投资 100%

## 二、工程承包范围

按图纸工程量清单进行施工。

### 1. 房建工程: (在口内打√, 并填写相应的工程量)

|         |  |        |  |
|---------|--|--------|--|
| 土石方工程   | <input type="checkbox"/>   | 金属门窗工程 | <input type="checkbox"/>   |
| 基坑支护工程  | <input type="checkbox"/>   | 智能建筑工程 | <input type="checkbox"/>   |
| 地基与基础工程 | <input type="checkbox"/> 桩基类别:<br>桩径: 数量:  | 通风空调工程 | <input type="checkbox"/> 空调面积: 平方米<br><input type="checkbox"/> 设计冷负荷: 冷吨 |
| 主体结构工程  | <input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构<br><input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构 | 室外环境工程 | <input type="checkbox"/>   |
| 装饰、装修工程 | <input type="checkbox"/> 二次装修<br><input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米  | 电梯工程   | <input type="checkbox"/> 电梯 部<br><input type="checkbox"/> 自动扶梯 部         |

|         |                          |      |  |
|---------|--------------------------|------|--|
| 屋面及防水工程 | <input type="checkbox"/> | 消防工程 | <input type="checkbox"/>   |
| 建筑给排水工程 | <input type="checkbox"/> | 燃气工程 | <input type="checkbox"/> 户数：<br><input type="checkbox"/> 庭院管： 户<br>米 |
| 建筑电气工程  | <input type="checkbox"/> | 其它工程 |  |

2. 市政工程：(在□内打√，并填写相应的工程量)

|               |  |          |                                |
|---------------|--|----------|--------------------------------|
| 七通一平工程        | <input type="checkbox"/> 万平方米                                      | 给水管道工程   | <input type="checkbox"/> 米     |
| 挡墙护坡工程        | <input type="checkbox"/> 长： 宽： 高：                                  | 给排水构筑物工程 | <input type="checkbox"/>       |
| 软基处理工程        | <input type="checkbox"/> 万平方米                                      | 泵站工程     | <input type="checkbox"/> 平方米   |
| 道路工程          | <input type="checkbox"/> 长： 宽：                                     | 电信管道工程   | <input type="checkbox"/> 米     |
| 桥梁工程          | <input type="checkbox"/> 座   | 电力管道工程   | <input type="checkbox"/> 米     |
| 隧道工程          | <input type="checkbox"/> 长： 宽： 高：                                  | 路灯照明工程   | <input type="checkbox"/> 座     |
| 排水管道工程        | <input type="checkbox"/> 雨水管： 米<br><input type="checkbox"/> 污水管： 米 | 道路改造工程   | <input type="checkbox"/> 长： 宽： |
| 排水箱涵工程        | <input type="checkbox"/> 长： 宽： 高：                                  | 绿化工程     | <input type="checkbox"/>       |
| 交通监控、收费综合系统工程 | <input type="checkbox"/>   | 燃气工程     | <input type="checkbox"/> 米     |
| 交通安全设施工程      | <input type="checkbox"/>   | 其它工程     |                                |

3. 其它工程：

### 三、合同工期

开工日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日(具体以开工令为准)

竣工日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

合同工期总日历天数\_\_\_\_天。

### 四、质量标准

本工程质量标准：符合《国家工程质量标准》及《工程施工验收规范》，达到合格要求。

## 五、合同价款

币种：人民币

合同价款(大写)：柒佰玖拾壹万捌仟零壹拾贰元柒角捌分(最终以审计结算价为准)

(小写)：791.801278 万元

其中，施工现场安全文明施工措施费为(小写)：      /      

项目单价：详见承包人的投标报价书

## 六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 4.1 款的规定一致：

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

## 七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 八、承包人承诺

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

## 九、发包人承诺

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

十、合同生效

本合同订立时间：2017年10月26日

订立地点：深圳市龙岗区龙岗街道办事处

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立，并送

备案后生效。

发包人(公章):

地

址:

法定代表人:

委托代理人:

审核人:

经办人:

电 话:

传 真:

开户银行:

账 号:

邮 政 编 码:



Handwritten signatures for the发包方: 李杨 (经办人), 审核人, 委托代理人.

承包人(公章):

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

审 核 人 :

经 办 人 :

电 话: 0755-25858888

传 真:

开 户 银 行: 中国民生银行股份有限公司深圳龙城支行

账 号: 1828014170000694

邮 政 编 码:



Handwritten signature for the承包方 (经办人).

合同备案情况:

备案机构(公章):

经办人:

年 月 日

## 防洪排涝工程完工证明

|           |   |  |            |
|-----------|---|--|------------|
| 工程名称      | 龙岗区龙岗街道排水管涵修复工程（一期）   |  |            |
| 建设单位      | 深圳市龙岗区龙岗街道办事处   |  |            |
| 开工日期      | 2018年3月25日  | 完工日期   | 2019年8月25日 |
| 工程内容及完成情况 | <p>本工程是对龙岗街道辖区范围内存在重大隐患的排水管涵进行拆除并重建，消除片区内排水管涵的隐患，实现排水管涵的安全运行，保障人民的生命和财产安全。</p> <p>本工程隐患点位于深圳市龙岗街道境内，本次计划实施修复的重大隐患点包括城中村隐患点及市政隐患点共 47 个，以及相应的道路破坏与恢复等。</p> <p>本工程已按设计图纸和相关规范要求于 2019 年 8 月 25 日全部完成。</p> |  |            |
| 绩效情况      | <p>提高了辖区内存在重大隐患排水管涵的行洪能力，确保辖区内汛期行洪安全，解决辖区的内涝问题，确保周边居民的正常生活，进一步完善辖区排水管网，缓解辖区内涝灾害的威胁。</p>   |  |            |
| 证明单位      | <br>施工单位（公章）   | <br>监理单位（公章）：<br> |            |
|           | <br>设计单位（公章）   | <br>建设单位（公章）   |            |

附件 1:

## 龙岗区建设工程承包商单项工程履约评价报告书

|                               |   |        |                |   |                    |
|-------------------------------|---|--------|----------------|---|--------------------|
| 评价形式                          | <input checked="" type="checkbox"/> 单项工程定期履约评价 <input type="checkbox"/> 单项工程最终履约评价  |        |                |   |                    |
| 建设单位<br>(评价单位)                | 深圳市龙岗区龙岗街道办事处   |        | 评价期限           | 2018年3月21日至2018年6月18日   |                    |
| 承包商<br>(评价对象)                 | 天佳建设集团有限公司  |        | 承包商类别          | <input type="checkbox"/> 勘察 <input type="checkbox"/> 设计 <input checked="" type="checkbox"/> 施工 <input type="checkbox"/> 监理<br><input type="checkbox"/> 造价咨询 <input type="checkbox"/> 招标代理 <input type="checkbox"/> 审图机构 |                    |
| 承包商<br>资质等级                   | 市政公用工程施工总承包壹级   |        | 承包商地址          | 深圳市宝安区福海街道和平社区会展河南岸广场8栋A座201  |                    |
| 法定代表人                         | 郑松福   | 电话     | 18824852977    | 项目负责人   | 林雪生 电话 13928343682 |
| 工程名称                          | 龙岗街道排水管道修复工程(一期)  | 承包范围   | 具体详见施工图纸及工程量清单 |   |                    |
| 工程地点                          | 龙岗街道  |        | 工程合同价          | 791.601278 (万元)   |                    |
| 合同开工日期                        | 2018年3月21日  | 合同竣工日期 | 2018年6月29日     | 合同工期  | 150 (天)            |
| 实际开工日期                        | 2018年3月21日  | 实际竣工日期 | 年月日            | 实际工期  | (天)                |
| 履约评价分项内容及得分情况                 |   |        |                |   |                    |
| 序号                            | 分 项 内 容   |        |                | 得 分   | 总得分                |
| 1                             | 机构人员配备  |        |                | 13  | 86                 |
| 2                             | 技术经济实力  |        |                | 13  |                    |
| 3                             | 施工过程管理  |        |                | 36  |                    |
| 4                             | 进度控制  |        |                | 6   |                    |
| 5                             | 配合与服务   |        |                | 6   |                    |
| 6                             | 资金支付  |        |                | 6   |                    |
| 监理单位意见 (适用于施工履约评价):           |   |        |                |   |                    |
| 履约良好<br>监理单位 (公章): 2018年6月21日 |   |        |                |   |                    |
| 建设单位对承包商履约的总体评价:              |   |        |                |   |                    |
| 良好<br>建设单位 (公章): 2018年6月29日   |   |        |                |   |                    |
| 评价等级                          | <input checked="" type="checkbox"/> 良好 (85分≤总分) <input type="checkbox"/> 合格 (60≤总分<85分) <input type="checkbox"/> 不合格 (总分<59分) |        |                |   |                    |
| 承包商 (评价对象) 签认或拒签说明            |   |        | 林雪生 2018年6月21日 |   |                    |
| 备注                            | 1. 建设单位应如实填写本《报告书》，对其评价结果负责。<br>2. 建设单位应将本《报告书》告知评价对象，并由评价对象签认。评价对象拒绝签认的，应在本《报告书》上注明情况。<br>3. 建设单位在申报履约评价结果的同时上传本《报告书》。       |        |                |   |                    |

2019年光明区新湖街道城中村综合治理-北岗村

# 中标通知书

标段编号: 44038720190054009001

标段名称: 2019年光明区新湖街道城中村综合治理-北岗村

建设单位: 深圳市光明区新湖街道办事处

招标方式: 公开招标

中标单位: 中一信建设有限公司

中标价: 720.984440万元

中标工期: 270天

项目经理(总监): 林雪生



本工程于 2019-09-26 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



林雪生

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2019-11-28



[Handwritten signature]

查验码: 3479609087184501

查验网址: [zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)

工程编号：44038720190054009

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：2019年光明区新湖街道城中村综合治理-北岗村

工程地点：深圳市光明区新湖街道-北岗村

发包人：深圳市光明区新湖街道办事处

承包人：中一信建设有限公司

2015年版

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市光明区新湖街道办事处

承包人(全称): 中一信建设有限公司

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: 2019年光明区新湖街道城中村综合治理-北岗村

工程地点: 深圳市光明区新湖街道办事处-北岗村

核准(备案)证编号:  /

工程规模及特征: 本工程为2019年光明区新湖街道城中村综合治理-北岗村,包括外园建工程、外墙改造工程,给排水工程,电气工程,绿化工程等。

资金来源: 财政投入 100 %; 国有资本  /  %; 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

主要建设内容包括但不限于: 园建工程、外墙改造工程, 给排水工程, 电气工程, 绿化工程等。具体详见本工程施工图纸及工程量清单。

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 checked="" type="checkbox"/> 其它：详见施工合同、工程量清单、施工图纸等相关资料； |   |

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_____）； |   |                               |
| <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"/> 建筑给水排水及供暖（ <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 type="checkbox"/> 防水工程 | <input type="checkbox"/> 电气照明 | <input type="checkbox"/> 建筑节能 |
| <input type="checkbox"/> 通风与空调（ <input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它）；        |                             |                               |                               |                               |
| <input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖（ <input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 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：2019年11月25日（以监理公司总监理工程师开工令为实际开工日期）；

计划竣工日期：2020年08月21日；

合同工期总日历天数 270 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：合格。

### 五、签约合同价

合同价款（暂定价）人民币（大写）柒佰贰拾万零玖仟捌佰肆拾肆元肆角（¥7209844.40元）；

其中：（1）安全文明施工费：

人民币（大写）壹拾陆万陆仟肆佰壹拾陆元陆角肆分（¥166416.64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）。

本合同价款以最终结算价款为准，最终结算价款以发包人委托的相关机构确定的结算审定价款为准。

### 六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 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。

## 七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 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、基于公共利益需要或者履行法定职责需要,发包人单方面变更、解除及终止本合同。

## 十、合同订立与生效

本合同订立时间:2017年11月21日;

订立地点：深圳市光明区

发包人和承包人约定本合同自 发包人和承包人约定本合同自发包人和承包人的法定代表人或其委托代理人签字并加盖单位公章之日起生效。

合同正本四份，发包人及承包人各两份

合同副本份数：捌份，其中发包人：肆份，承包人：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：94440300562770517R

地址：深圳市罗湖区桂园街道笋岗东路华凯大厦 1202

邮政编码：518000

法定代表人：代群星

委托代理人：

电话：0755-25858888

传真：0755-25858888

电子信箱：

开户银行：

账号：

市政基础设施工程

## 建设工程竣工验收报告

工程名称： 2019年光明区新湖街道城中村综合治理-北岗村

建设单位（公章）： 深圳市光明区新湖街道办事处

竣工验收日期： 2020年9月10日

发出日期：           年  月  日



市政基础设施工程

|                    |   |            |               |
|--------------------|---|------------|---------------|
| 工程名称               | 2019年光明区新湖街道城中村综合治理-北岗村   | 工程地点       | 深圳市光明区新湖街道    |
| 工程规模(建筑面积、道路桥梁长度等) | 本项目位于光明区新湖街道新光社区,主要建设内容为2019年光明区新湖街道城中村综合治理北岗村工程,包括道路工程、园建工程、电气工程、给排水工程、绿化工程、建筑立面工程 | 工程造价(万元)   | 720.98444     |
| 结构类型               | 道路工程、园建工程、电气工程、给排水工程、绿化工程、建筑立面工程  | 开工日期       | 2019年12月1日    |
| 施工许可证号             |   | 竣工日期       | 年 月 日         |
| 监督单位               |   | 监督登记号      |               |
| 建设单位               | 深圳市光明区新湖街道办事处   | 总施工单位      | 深圳市森昊建筑工程有限公司 |
| 勘察单位               | /   | 施工单位(土建)   |               |
| 设计单位               | 深圳市造源景观旅游规划设计有限公司   | 施工单位(设备安装) |               |
| 监理单位               | 深圳市祺骏建设工程顾问有限公司   | 工程检测单位     | 深圳市奕瑞建筑技术有限公司 |
| 其他主要参建单位           |   | 其他主要参建单位   |               |
| 专项验收情况             |   |            |               |
| 专项验收名称             | 证明文件发出日期  | 文件编号       | 对验收的意见        |
| 单位(子单位)工程质量竣工验收记录  | 年 月 日   | 市政竣·通-10   | 合格            |
|                    | 年 月 日   | 市政竣·通-10   | 合格            |
|                    | 年 月 日   | 市政竣·通-10   | 合格            |
| 法律法规规定的其他验收文件      | 年 月 日   |            |               |
|                    | 年 月 日   |            |               |
|                    | 年 月 日   |            |               |
|                    | 年 月 日   |            |               |
|                    | 年 月 日   |            |               |
| 附有关证明文件            |   |            |               |
| 施工许可证              | /   |            |               |
| 施工图设计文件审查意见        |   | 19SC-353   |               |
| 工程竣工报告             |   | 市政施管-4     |               |
| 工程质量评估报告           | /   |            |               |
| 勘察质量检查报告           | /   |            |               |
| 设计质量检查报告           | /   |            |               |
| 工程质量保修书            |   | 市政竣·通-8    |               |

市政基础设施工程

|                  |   |  |  |
|------------------|---|--|--|
| 工程完成情况           | <p>经组织建设、设计、施工、监理等参建单位对该工程进行竣工验收，工程完成了设计图纸和施工合同约定的各项内容，符合国家和地方颁布的有关工程质量法规、规范、标准的要求，竣工质量齐全，观感良好，建设、设计、施工、监理等参建单位一致评定该工程为合格工程，同意通过竣工验收。</p>   |  |  |
| 工程质量情况           | 土建  |  |  |
|                  | 设备安装  |  |  |
| 工程未达到使用功能的部位(范围) |                                    |  |  |
| 参加验收单位意见         | 建设单位  | 监理单位   | 施工单位   |
|                  | <br>(公章)<br>项目负责人: <br>2020年9月10日 | <br>(公章)<br>总监理工程师: (执业资格证件)<br>吴世良<br>2020年9月10日 | <br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格证件)<br>林雪生<br>2020年9月10日 |
|                  | 分包单位  | 设计单位   | 勘察单位   |
|                  | (公章)<br>项目负责人: (执业资格证件)<br>年 月 日  | <br>(公章)<br>项目负责人: (执业资格证件)<br>梁雯霞<br>2020年9月10日  | (公章)<br>项目负责人: (执业资格证件)<br>年 月 日   |

## 光明新区建设工程承包商履约评价报告书

|   |             |   |            |  |              |
|---|-------------|---|------------|--|--------------|
| 评价形式  |             | <input type="checkbox"/> 单项工程定期履约评价 <input checked="" type="checkbox"/> 单项工程最终履约评价  |            |  |              |
| 建设单位<br>(评价单位)  |             | 深圳市光明区新湖街道办事处   |            | 评价期限<br>2019年12月1日至<br>2020年9月10日  |              |
| 承包商<br>(评价对象)   |             | 深圳市森昊建筑工程有限公司   |            | 承包商类别<br><input type="checkbox"/> 勘察 <input type="checkbox"/> 设计 <input checked="" type="checkbox"/> 施工<br><input type="checkbox"/> 监理 <input type="checkbox"/> 造价咨询 |              |
| 承包商资质等级   |             | 市政公用工程施工总承包壹级   |            | 承包商地址<br>深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区龙飞大道333号启迪协信5栋A座607  |              |
| 法定代表人   |             | 郑松韬   | 电话         | 18824852977  | 项目负责人<br>林雪生 |
| 工程名称  |             | 2019年光明区新湖街道城中村综合治理-北岗村   |            | 承包范围<br>具体详见施工图纸及工程量清单   |              |
| 工程地点  |             | 深圳市光明区  |            | 工程合同价<br>874.687459 (万元)   |              |
| 合同开工日期  | 2019年11月25日 | 合同竣工日期  | 2020年8月21日 | 合同工期   | 270 (天)      |
| 实际开工日期  | 2019年12月1日  | 实际竣工日期  | 2020年9月10日 | 实际工期   | 284 (天)      |
| 履约评价分项内容及得分情况   |             |   |            |  |              |
| 序号  | 分项内容        |   |            | 得分   | 总得分          |
| 1   | 人员配备        |   |            | 8  | 80           |
| 2   | 经济技术实力      |   |            | 16   |              |
| 3   | 履约质量        |   |            | 24   |              |
| 4   | 履约时间        |   |            | 7  |              |
| 5   | 履约配合        |   |            | 25   |              |
| 监理单位意见 (适用于施工履约评价):<br>在工程施工过程中, 施工企业信誉较好, 项目经理合同履约情况良好, 未发生拖欠农民工工资现象, 能较好的完成施工任务, 经审阅, 参建各方工程档案基本齐全, 真实, 符合竣工验收要求, 质量等级良好。 |             |   |            |  |              |
| 建设单位对承包商履约的总体评价: 良好   |             |   |            |  |              |
| 评价等级  |             | <input type="checkbox"/> 优秀 (95 ≤ 总分 ≤ 100分) <input checked="" type="checkbox"/> 良好 (80分 ≤ 总分 ≤ 94分)<br><input type="checkbox"/> 合格 (60 ≤ 总分 ≤ 79分) <input type="checkbox"/> 不合格 (总分 ≤ 59分) |            |  |              |
| 承包商 (评价对象) 签认<br>或拒签说明  |             |   |            |  |              |

# 港隆路工程(裕福南路至广丰工业大道段):



中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

## 全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词, 例如企业名称、统一社会信用代码

首页 监管动态 数据服务 信用建设 建筑工人 政策法规 电子证照 问题解答 网站动态

首页 > 人员数据 > 人员列表 > 手机查看 

### 林雪生

|            |               |      |               |    |   |
|------------|---------------|------|---------------|----|---|
| 证件类型       | 居民身份证         | 证件号码 | 360725*****12 | 性别 | 男 |
| 注册证书所在单位名称 | 深圳市建工集团股份有限公司 |      |               |    |   |

执业注册信息 个人工程业绩 个人业绩技术指标 不良行为 良好行为 黑名单记录

| 序号 | 项目名称                | 项目属地        | 项目编码             | 项目类别 | 建设单位            |
|----|---------------------|-------------|------------------|------|-----------------|
| 1  | 龙岗区龙岗街道排水管道修复工程(一期) | 广东省-深圳市-龙岗区 | 4403071707069901 | 其他   | 深圳市龙岗区龙岗街道办事处   |
| 2  | 龙岗区龙岗街道排水管道修复工程一期   | 广东省-深圳市-龙岗区 | 4403071710260201 | 市政工程 | 深圳市龙岗区龙岗街道办事处   |
| 3  | 2019年光明区新湖街道城中村综合治理 | 广东省-深圳市     | 4403121907030013 | 其他   | 深圳市光明新区新湖办事处    |
| 4  | 港隆路工程(裕福南路至广丰工业大道段) | 广东省-中山市-中山市 | 4420002208100003 | 市政工程 | 中山市西区街道城市建设和管理局 |

## 港隆路工程(裕福南路至广丰工业大道段)

广东省-中山市-中山市

|          |                  |              |                          |
|----------|------------------|--------------|--------------------------|
| 项目编号     | 4420002208100003 | 省级项目编号       | 4420002208090003         |
| 建设单位     | 中山市西区街道城市建设和管理局  | 建设单位统一社会信用代码 | MB2E0420-0               |
| 项目分类     | 市政工程             | 建设性质         | 新建                       |
| 总面积(平方米) | 312.26           | 总投资(万元)      | 874.5                    |
| 立项级别     | 地市级              | 立项文号         | 2202-442000-04-01-752234 |



项目地址: 中山市西区街道沙朗东片区

[工程基本信息](#)
[招标投标信息](#)
[合同登记信息](#)
[施工图审查](#)
[施工许可](#)
[竣工验收](#)
[业绩技术指标](#)

### 详细信息

[参与单位及相关负责人](#)
[单体信息](#)

|             |                                     |              |                  |
|-------------|-------------------------------------|--------------|------------------|
| 项目代码        | 2202-442000-04-01-752234            | 项目编号         | 4420002208100003 |
| 项目分类        | 市政工程                                | 行政区划         | 广东省-中山市-中山市      |
| 具体地点        | 中山市西区街道沙朗东片区                        | 经纬度          | --               |
| 立项文号        | 2202-442000-04-01-752234            | 立项级别         | 地市级              |
| 立项批复机关      | 中山市规划局                              | 立项批复时间       | 2022-05-24       |
| 建设单位        | 中山市西区街道城市建设和管理局                     | 建设单位统一社会信用代码 | MB2E0420-0       |
| 建设用地规划许可证编号 | --                                  | 建设工程规划许可证编号  | --               |
| 工程投资性质      | 国内资金                                | 项目二维码        | --               |
| 资金来源        | --                                  | 国有资金出资比例     | --               |
| 总面积(平方米)    | 312.26                              | 总投资(万元)      | 874.5            |
| 总长度(米)      | --                                  | 建设性质         | 新建               |
| 建设规模        | 报建总造价: 874.4964万元, 总长度: 312.26000千米 |              |                  |
| 重点项目        | 否                                   | 工程用途         | 道路               |
| 计划开工        | 2022年08月05日                         | 计划竣工         | 2022年12月20日      |
| 建筑节能信息      | --                                  |              |                  |
| 超限项目信息      | --                                  |              |                  |
| 数据来源        | 共享交换                                | 数据等级?        | B                |



中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业

从业人员

建设项目

诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码

搜索

首页

监管动态

数据服务

信用建设

建筑工人

政策法规

电子证照

问题解答

网站动态

首页 > 项目数据 > 项目详情 >

手机查看

### 港隆路工程(裕福南路至广丰工业大道段)

广东省-中山市-中山市

|          |                  |              |                          |
|----------|------------------|--------------|--------------------------|
| 项目编号     | 4420002208100003 | 省级项目编号       | 4420002208090003         |
| 建设单位     | 中山市西区街道城市建设和管理局  | 建设单位统一社会信用代码 | MB2E0420-0               |
| 项目分类     | 市政工程             | 建设性质         | 新建                       |
| 总面积(平方米) | 312.26           | 总投资(万元)      | 874.5                    |
| 立项级别     | 地市级              | 立项文号         | 2202-442000-04-01-752234 |



工程基本信息   招标投标信息   合同登记信息   施工图审查   施工许可   竣工验收   业绩技术指标

| 数据等级 ? | 省级合同备案编号                | 合同类别 | 合同登记编号                  | 合同金额(万元) | 发包单位名称          | 承包单位名称     | 详情                 |
|--------|-------------------------|------|-------------------------|----------|-----------------|------------|--------------------|
| B      | 4420002208090003-HB-001 | 勘察   | 4420002208100003-HB-001 | 874.5    | 中山市西区街道城市建设和管理局 | 天佳建设集团有限公司 | <a href="#">查看</a> |

|           |  |               |                    |
|-----------|--|---------------|--------------------|
| 项目名称      | 港隆路工程(裕福南路至广丰工业大道段)  |               |                    |
| 工程名称      | 港隆路工程(裕福南路至广丰工业大道段)  |               |                    |
| 合同登记编号    | 4420002208100003-HB-001  | 合同编号          | 20220801           |
| 省级合同备案编号  | 4420002208090003-HB-001  |               |                    |
| 合同金额(万元)  | 874  | 合同类别          | 勘察                 |
| 建设规模      | 房屋面积: 0.00平方米, 地上层数: 0层, 地上面积: 0.00平方米, 地下层数: 0层, 地下面积: 0.00平方米。市政及其他: |               |                    |
| 发包单位名称    | 中山市西区街道城市建设和管理局  | 发包单位统一社会信用代码  | MB2E0420-0         |
| 承包单位名称    | 天佳建设集团有限公司   | 承包单位统一社会信用代码  | 91440300075804003N |
| 联合体承包单位名称 | --   | 联合体单位统一社会信用代码 | --                 |
| 合同签订日期    | 2022-07-28   | 记录登记时间        | 2022-08-09         |
| 数据来源      | 共享交换   | 数据等级          | B                  |

关闭



中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业

从业人员

建设项目

诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码

搜索

首页

监管动态

数据服务

信用建设

建筑工人

政策法规

电子证照

问题解答

网站动态

首页 > 项目数据 > 项目详情 >

手机查看

### 港隆路工程(裕福南路至广丰工业大道段)

广东省-中山市-中山市

|          |                  |              |                          |
|----------|------------------|--------------|--------------------------|
| 项目编号     | 4420002208100003 | 省级项目编号       | 4420002208090003         |
| 建设单位     | 中山市西区街道城市建设和管理局  | 建设单位统一社会信用代码 | MB2E0420-0               |
| 项目分类     | 市政工程             | 建设性质         | 新建                       |
| 总面积(平方米) | 312.26           | 总投资(万元)      | 874.5                    |
| 立项级别     | 地市级              | 立项文号         | 2202-442000-04-01-752234 |



项目地址: 中山市西区街道沙朗东片区

工程基本信息 招标投标信息 合同登记信息 施工图审查 **施工许可** 竣工验收 业绩技术指标

**施工许可信息**

质量监督信息

安全监管信息

施工现场安全专业人员信息

施工现场管理人员信息

施工现场特种作业人员信息

施工现场主要机械设备信息

施工现场检查信息

施工现场工程监理单位信息

数据等级 ?

省级施工许可证编号

合同金额 (万元)

面积 (平方米)

发证日期

施工许可编号

详情

B

44200020220809010  
2

874.5

--

2022-08-09

4420002208100003-SX-001

查看

|             |                                     |             |                    |
|-------------|-------------------------------------|-------------|--------------------|
| 施工许可证编号     | 4420002208100003-SX-001             | 省级施工许可证编号   | 442000202208090102 |
| 项目代码        | --                                  | 项目编号        | 4420002208100003   |
| 建设用地规划许可证编号 | --                                  | 建设工程规划许可证编号 | --                 |
| 中标通知书编号     | --                                  | 施工图审查合格书编号  | --                 |
| 合同工期(天)     | 137                                 | 数据等级        | B                  |
| 项目经理        | 林霖生                                 | 所属单位        | 天佳建设集团有限公司         |
| 总监理工程师      | 苏海洋                                 | 所属单位        | 广西建通工程监理有限责任公司     |
| 合同金额(万元)    | 874.5                               | 面积(平方米)     | --                 |
| 长度(米)       | --                                  | 跨度(米)       | --                 |
| 建设规模        | 报道总投资: 874.4964万元, 总长度: 312.26000千米 | 发证日期        | 2022-08-09         |
| 记录登记时间      | 2022-08-09                          | 数据来源        | 共享交换               |

#### 相关企业、人员

| 序号 | 企业角色 | 企业名称             | 统一社会信用代码           | 人员角色   | 人员姓名 | 身份证号码         |
|----|------|------------------|--------------------|--------|------|---------------|
| 1  | 监理企业 | 广西建通工程监理有限责任公司   | 56155578-6         | 总监理工程师 | 苏海洋  | 452501*****11 |
| 2  | 勘察企业 | 湖南省建设工程勘察院有限公司   | 73286159-4         | 项目负责人  | 邓平华  | 431202*****73 |
| 3  | 设计企业 | 洛阳市规划建筑设计研究院有限公司 | 70656360-6         | 项目负责人  | 张传海  | 370982*****11 |
| 4  | 施工企业 | 天佳建设集团有限公司       | 91440300075804003N | 资料员    | 钟方林  | 441721*****14 |
| 5  | 施工企业 | 天佳建设集团有限公司       | 91440300075804003N | 项目经理   | 林霖生  | 360725*****12 |
| 6  | 施工企业 | 天佳建设集团有限公司       | 91440300075804003N | 主要负责人  | 林霖生  | 360725*****12 |
| 7  | 施工企业 | 天佳建设集团有限公司       | 91440300075804003N | 质量员    | 劳金生  | 440982*****96 |
| 8  | 施工企业 | 天佳建设集团有限公司       | 91440300075804003N | 安全员    | 姚邦龙  | 360421*****39 |
| 9  | 施工企业 | 天佳建设集团有限公司       | 91440300075804003N | 施工员    | 林少和  | 440525*****37 |
| 10 | 施工企业 | 天佳建设集团有限公司       | 91440300075804     | 劳务员    | 黄富丹  | 445221*****38 |

关闭

### 3 履约评价（不评审）

提供从近三年内（2021年1月1日起至截标）投标人获得建设单位出具的履约评价证明文件（不超过5项，若提供超过5项，统计时只计取前5项）。注：（1）证明资料为建设单位履约评价扫描件或其他证明材料；（2）证明材料需体现评价等级，如优、良、合格或具体分数；（3）建设单位发出的表扬信、通报表扬函件、奖状证书等也可作为证明材料；（4）以履约评价落款时间为准，纸质履约评价证明材料须清晰展现评价时间、建设单位公章。

| 序号 | 项目名称                    | 建设单位             | 建设地点 | 履约评价等级   | 评价时间                                 |
|----|-------------------------|------------------|------|--|--------------------------------------|
| 1  | 南山科技创新中心（六街坊）一标         | 深圳市南山区建筑工务署      | 南山   | 2021年南山区建筑工务署工程质量管理先进施工单位<br>南山区建筑工务署2023年第三季度质量评估房建项目排名第一名（85.12分）  | 2022.3.24<br>2023.10.09              |
| 2  | 前海路（棉山路至妈湾大道段）工程        | 深圳市南山区建筑工务署      | 南山   | 南山区建筑工务署2022年第二季度质量评估市政项目排名第一名（85分）；<br>南山区建筑工务署2023年第三季度质量评估市政项目排名第一名（83.26分）<br>南山区建筑工务署2023年第一季度质量评估市政项目排名第二名（82.01分） | 2022.9.15<br>2023.10.09<br>2023.5.15 |
| 3  | 环西丽湖绿道（一期）示范段项目景观工程二标段  | 深圳市南山区建筑工务署      | 南山   | 南山区建筑工务署2023年第一季度质量评估市政项目排名第一名（83.17分）   | 2023.5.15                            |
| 4  | 登良路下穿道路工程市政总承包工程        | 深圳市南山区建筑工务署      | 南山   | 南山区建筑工务署2023年第四季度质量评估市政项目排名第一名（84.63分）   | 2024.1.12                            |
| 5  | 深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程施工总承包  | 深圳市建筑工务署工程管理中心   | 南山   | 市工务署2023年第一季度合同履行评价结果“优秀”排名第一名（91.85分）<br>市工务署2022年第三季度合同履行评价结果“优秀”排名第一名（91.89分）   | 2023.04.26<br>2022.11.03             |
| 6  | 深汕粮食储备库项目总承包I标          | 深圳市建筑工务署文体工程管理中心 | 汕尾   | 市工务署2023年第一季度合同履行评价结果“优秀”排名第二（90.48分）  | 2023.04.26                           |
| 7  | 香港中文大学（深圳）二期建设工程施工总承包I标 | 深圳市住宅工程管理站       | 龙岗   | 市工务署2022年第三季度合同履行评价结果“优秀”排名第二（91.00分）  | 2022.11.03                           |

履约证明材料：  
南山科技创新中心（六街坊）一标

## 深圳市南山区建筑工务署

### 关于表彰 2021 年度工程质量管理 先进单位的通知

署各部门、代建单位、施工单位、监理单位：

2021 年，南山区建筑工务署委托深圳瑞捷工程咨询股份有限公司对我署在建项目进行了 144 次质量检查。为表彰先进、树立典型，现决定对四个季度质量检查优秀的施工单位、监理单位授予“南山区建筑工务署 2021 年度质量管理先进单位”荣誉称号。

望受表彰的单位珍惜荣誉、再接再厉，继续为我区工程建设作出更大贡献。

#### 一、2021 年工程质量管理先进施工单位

##### 1. 深圳市建工集团股份有限公司

项目名称：南山科技创新中心（留仙洞六街坊）施工总承包（一标段）；

项目部门：房建一部，主管工程师：罗万泉；

代建单位：万科城市建设管理有限公司。

##### 2. 深圳市建工集团股份有限公司

项目名称：深圳清华大学研究院新大楼建设项目；

项目部门：房建三部，主管工程师：方华；

代建单位：华润（深圳）有限公司。

3. 中建二局第二建筑工程有限公司

项目名称：羊台书苑建设施工总承包项目；

项目部门：房建一部，主管工程师：罗万泉；

代建单位：深圳市万科城市建设管理有限公司。

4. 中建科工集团有限公司

项目名称：长源小学拆除重建工程（二期）；

项目部门：房建二部，主管工程师：涂俊垚；

代建单位：深圳市万科发展有限公司。

5. 广东联富建设工程有限公司

项目名称：深圳湾第二幼儿园项目施工总承包工程；

项目部门：房建二部，主管工程师：刘予；

代建单位：华润（深圳）有限公司。

6. 深圳市工勘岩土集团有限公司

项目名称：铁二路工程；

项目部门：市政工程部，主管工程师：高雪香；

代建单位：深圳市建工房地产开发有限公司。

7. 中建三局集团有限公司

项目名称：望海路微波山隧道工程项目；

项目部门：市政工程部，主管工程师：孙宗波。

## 二、2021 年工程质量管理先进监理单位

1. 深圳华西建设工程管理有限公司

项目名称：南山科技创新中心（留仙洞六街坊）施工总承包（一标段）；

项目部门：房建一部，主管工程师：罗万泉；

代建单位：深圳市万科城市建设管理有限公司。

2. 深圳市特发工程建设监理有限公司

项目名称：深圳清华大学研究院新大楼建设项目；

项目部门：房建三部，主管工程师：方华；

代建单位：华润（深圳）有限公司。

3. 深圳华西建设工程管理有限公司

项目名称：羊台书苑建设施工总承包项目；

项目部门：房建一部，主管工程师：罗万泉；

代建单位：深圳市万科城市建设管理有限公司。

4. 深圳市合创建设工程顾问有限公司

项目名称：望海路微波山隧道工程项目；

项目部门：市政工程部，主管工程师：孙宗波。



# 深圳市南山区建筑工务署

## 南山区建筑工务署 2023 年第三季度 质量评估结果通报

2023 年 8 月 20 日至 9 月 5 日，我署对合同约定的 32 个项目共 35 个标段，组织开展了第三季度第三方质量专项评估。现将评估结果通报如下：

### 一、排名为优的房建工程施工单位

#### 1. 深圳市建工集团股份有限公司

项目名称：南山科技创新中心（六街坊）一标

项目经理：汪仕刚

监理单位：深圳华西建设工程管理有限公司

代建单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

署主管工程师：罗万泉

#### 2. 中海建筑有限公司

项目名称：蛇口医院内科综合大楼项目施工总承包

项目经理：岳文峰

监理单位：深圳市首嘉工程顾问有限公司

代建单位：深圳招商房地产有限公司

署主管工程师：张志向

## 五、巡查项目评分表

### 房建项目综合得分情况

| 序号 | 项目(标段)名称                        | 施工单位                             | 综合得分  |
|----|---------------------------------|----------------------------------|-------|
| 1  | 南山科技创新中心(留仙洞六街坊)施工总承包(一标段)      | 深圳市建工集团股份有限公司                    | 85.12 |
| 2  | 蛇口医院内科综合大楼项目施工总承包               | 中海建筑有限公司                         | 84.31 |
| 3  | 阜外深圳医院三期工程安置房与人才住房项目            | 深圳市建工集团股份有限公司                    | 84.24 |
| 4  | 深圳湾文化广场(深圳创意设计馆和深圳科技生活馆)施工总承包工程 | 中建科工集团有限公司                       | 83.31 |
| 5  | 南山医院改扩建(二期)                     | 中建三局集团有限公司                       | 82.93 |
| 6  | 羊台书苑建设施工总承包项目                   | 中建二局第二建筑工程有限公司                   | 82.87 |
| 7  | 南山区社会福利中心三期项目施工总承包工程            | 中建五局华南建设有限公司                     | 82.03 |
| 8  | 西丽医院改扩建代建施工总承包                  | 中建四局第五建筑工程有限公司                   | 81.89 |
| 9  | 留仙洞战略性新兴产业总部基地区域集中供冷项目施工承包工程    | 深圳市建工集团股份有限公司/中建三局集团有限公司         | 81.80 |
| 10 | 南山科技创新中心(留仙洞六街坊)施工总承包(二标段)      | 中建四局第五建筑工程有限公司                   | 81.19 |
| 11 | 南山区中医院项目建设项目施工总承包               | 深圳市工勘岩土集团有限公司/中建三局第二建设(深圳)有限责任公司 | 81.00 |
| 12 | 官龙学校项目施工总承包                     | 中建四局土木工程有限公司                     | 78.64 |
| 13 | 十四五期间第一批老旧小区住宅改造项目(二标段)(三组)     | 深圳市新达基建设集团有限公司                   | 78.33 |
| 14 | 十四五期间第一批老旧小区住宅改造项目(二标段)(一组)     | 深圳市特区建工科工集团建设有限公司                | 76.88 |
| 15 | 深圳市公安消防支队赤湾消防站(上盖保障性住房)         | 深圳中铁二局工程有限公司                     | 76.03 |
| 16 | 龙珠小学(小学部)扩建项目施工总承包              | 中铁建工集团华南有限公司                     | 75.88 |
| 17 | 十四五期间第一批老旧小区住宅改造项目(二标段)(二组)     | 中众建设(深圳)集团股份有限公司                 | 74.76 |
| 18 | 前海花园(一、二期)老旧小区改造项目              | 深圳市君鹏建筑工程有限公司                    | 74.32 |
| 19 | 南山区蛇口人民医院发热门诊楼建设工程              | 深圳市易诺建设工程有限公司                    | 71.17 |
| 20 | 大沙河文体中心及西侧附属绿地整体改造项目            | 中建五局华南建设有限公司                     | 25.79 |
| 21 | 北京大学深圳研究生院修缮改造工程总承包工程`标段        | 深圳市宝鹰建设集团股份有限公司                  | 16.10 |

### 市政项目综合得分情况

| 排名 | 项目(标段)名称                    | 施工单位            | 综合得分  |
|----|-----------------------------|-----------------|-------|
| 1  | 前海路(棉山路至妈湾大道段)工程            | 深圳市建工集团股份有限公司   | 83.26 |
| 2  | 赤湾四路(赤湾五路至左炮台路段)工程施工        | 深圳市新朗建设工程有限公司   | 83.08 |
| 3  | 深圳市白石岭区域天然气管线调整工程           | 中铁十八局集团有限公司     | 82.49 |
| 4  | 兰芷二路                        | 青建集团股份有限公司      | 82.37 |
| 5  | 南海大道(港湾大道-东滨路)改造工程(二期)(二标段) | 深圳市路桥建设集团有限公司   | 81.87 |
| 6  | 龙珠大道综合整治及黑化改造工程(一标段)        | 中核华泰建设有限公司      | 81.78 |
| 7  | 登良路下穿道路工程市政总承包工程            | 深圳市建工集团股份有限公司   | 81.37 |
| 8  | 龙珠大道综合整治及黑化改造工程(二标段)        | 中铁南方投资集团有限公司    | 81.08 |
| 9  | 赤湾三路(华英路至赤湾六路段)工程           | 深圳市蛇口招商港湾工程有限公司 | 80.9  |
| 10 | 华英路B段市政工程                   | 中建四局土木工程有限公司    | 80.52 |
| 11 | 长青园下穿通道工程                   | 中国水利水电第四工程局有限公司 | 79.61 |
| 12 | 少帝路-祥湾路环线道路                 | 深圳市东深工程有限公司     | 79.43 |
| 13 | 南海大道(港湾大道-东滨路)改造工程(二期)(一标段) | 中建二局第二建筑工程有限公司  | 79.06 |
| 14 | 赤湾二路(赤湾五路至左炮台路段)道路工程        | 深圳市工勘岩土集团有限公司   | 79.02 |



前海路（棉山路至妈湾大道段）工程

南山区建筑工务署 2022 年第二季度质量评估结果通报市政项目排名第一名（85 分）

## 深圳市南山区建筑工务署

### 南山区建筑工务署 2022 年第二季度 质量评估结果通报

我署从 7 月 1 至 8 月 8 日组织开展了第二季度第三方质量专项评估工作，由深圳瑞捷工程咨询股份有限公司派出专业评估人员，对合同约定的 40 个项目共 42 个标段进行质量专项评估。现将评估结果通报如下：

#### 一、评分为优的房建工程施工单位

##### 1. 深圳市建工集团股份有限公司

项目名称：南山科技创新中心项目一标（主体）

项目经理：汪仕刚

代建单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

署主管工程师：罗万泉

##### 2. 深圳市建工集团股份有限公司

项目名称：大学城配套学校项目一期施工总承包

项目经理：张伟涛

代建单位：海南中信城市开发运营有限公司

署主管工程师：薛晓晶

##### 3. 中建二局第二建筑工程有限公司

项目名称：羊台书苑建设施工总承包项目

### **3. 中建四局第五建筑工程有限公司**

项目名称：西丽医院改扩建代建施工总承包

项目经理：唐城

代建单位：~~深圳市万科城市建设管理有限公司~~

### **三、评分为优的市政工程施工单位**

#### **深圳市建工集团股份有限公司**

项目名称：前海路（棉山路至妈湾大道段）工程

项目经理：李洁

代建单位：海南中信城市开发运营有限公司

署主管工程师：孙宗波

### **四、评分为差的市政工程施工单位**

#### **深圳市蛇口建筑安装工程有限公司**

项目名称：御山路

项目经理：王咏梅

代建单位：深圳市富诺房地产开发有限公司

|    |                     |                |    |
|----|---------------------|----------------|----|
| 28 | 西丽医院改扩建代建施工总承包      | 中建四局第五建筑工程有限公司 | 59 |
| 29 | 留仙小学改扩建施工总承包工程（a 期） | 中建科工发展有限公司     | 57 |
| 30 | 区慢病院改扩建项目施工总承包      | 深圳市工勘建设集团有限公司  | 55 |

**市政项目综合得分情况（标准分）**

| 排名 | 项目（标段）名称                         | 施工单位            | 标准分 |
|----|----------------------------------|-----------------|-----|
| 1  | 前海路（棉山路至妈湾大道段）工程                 | 深圳市建工集团股份有限公司   | 85  |
| 2  | 深圳市望海路微波山隧道工程                    | 中建三局集团有限公司      | 79  |
| 3  | 华英路 B 段市政工程                      | 中建四局土木工程有限公司    | 75  |
| 4  | 环西丽湖绿道（一期）示范段 1 标                | 深圳市信宇建筑工程有限公司   | 70  |
| 5  | 文心五路-科技园二层连廊                     | 中建科工集团有限公司      | 69  |
| 6  | 海德一道一号地下通道、逸景二路一号地下通道、逸景二路二号地下通道 | 深圳市工勘建设集团有限公司   | 66  |
| 7  | 芳芷一路市政工程施工总承包                    | 深圳市启泰建设集团有限公司   | 63  |
| 8  | 渔人码头公共配套设施（一期）                   | 中建四局土木工程有限公司    | 60  |
| 9  | 御山路                              | 深圳市蛇口建筑安装工程有限公司 | 59  |



南山区建筑工务署 2023 年第三季度质量评估结果通报市政项目排名第一名  
(83.26 分)

## 深圳市南山区建筑工务署

### 南山区建筑工务署 2023 年第三季度 质量评估结果通报

2023 年 8 月 20 日至 9 月 5 日，我署对合同约定的 32 个项目共 35 个标段，组织开展了第三季度第三方质量专项评估。现将评估结果通报如下：

#### 一、排名为优的房建工程施工单位

##### 1. 深圳市建工集团股份有限公司

项目名称：南山科技创新中心（六街坊）一标

项目经理：汪仕刚

监理单位：深圳华西建设工程管理有限公司

代建单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

署主管工程师：罗万泉

##### 2. 中海建筑有限公司

项目名称：蛇口医院内科综合大楼项目施工总承包

项目经理：岳文峰

监理单位：深圳市首嘉工程顾问有限公司

代建单位：深圳招商房地产有限公司

署主管工程师：张志向

项目经理：李昌胜

监理单位：深圳华西建设工程管理有限公司

代建单位：华润（深圳）有限公司

三、排名为优的市政工程施工单位

**1. 深圳市建工集团股份有限公司**

项目名称：前海路（棉山路至妈湾大道段）工程

项目经理：李洁

监理单位：深圳市西伦土木工程结构有限公司

代建单位：海南中信城市开发运营有限公司

署主管工程师：刘粤东

**2. 深圳市新朗建设工程有限公司**

项目名称：赤湾四路（赤湾五路至左炮台路段）工程施工

项目经理：李礼佳

监理单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

代建单位：中国南山开发（集团）股份有限公司

署主管工程师：曹学萧

四、排名靠后的市政工程施工单位

**深圳市工勘岩土集团有限公司**

项目名称：赤湾二路（赤湾五路至左炮台路段）道路工程

项目经理：沈农运

监理单位：深圳鲲鹏工程顾问有限公司

代建单位：中国南山开发（集团）股份有限公司

### 市政项目综合得分情况

| 排名 | 项目(标段)名称                    | 施工单位            | 综合得分  |
|----|-----------------------------|-----------------|-------|
| 1  | 前海路(棉山路至妈湾大道段)工程            | 深圳市建工集团股份有限公司   | 83.26 |
| 2  | 赤湾西路(赤湾五路至左炮台路段)工程施工        | 深圳市新朗建设工程有限公司   | 83.08 |
| 3  | 深圳市白石岭区域天然气管线调整工程           | 中铁十八局集团有限公司     | 82.49 |
| 4  | 兰芷二路                        | 青建集团股份有限公司      | 82.37 |
| 5  | 南海大道(港湾大道-东滨路)改造工程(二期)(二标段) | 深圳市路桥建设集团有限公司   | 81.87 |
| 6  | 龙珠大道综合整治及黑化改造工程(一标段)        | 中核华泰建设有限公司      | 81.78 |
| 7  | 登良路下穿道路工程市政总承包工程            | 深圳市建工集团股份有限公司   | 81.37 |
| 8  | 龙珠大道综合整治及黑化改造工程(二标段)        | 中铁南方投资集团有限公司    | 81.08 |
| 9  | 赤湾三路(华英路至赤湾六路段)工程           | 深圳市蛇口招商港湾工程有限公司 | 80.9  |
| 10 | 华英路B段市政工程                   | 中建四局土木工程有限公司    | 80.52 |
| 11 | 长青园下穿通道工程                   | 中国水利水电第四工程局有限公司 | 79.61 |
| 12 | 少帝路-祥湾路环线道路                 | 深圳市东深工程有限公司     | 79.43 |
| 13 | 南海大道(港湾大道-东滨路)改造工程(二期)(一标段) | 中建二局第二建筑工程有限公司  | 79.06 |
| 14 | 赤湾二路(赤湾五路至左炮台路段)道路工程        | 深圳市工勘岩土集团有限公司   | 79.02 |



环西丽湖绿道(一期)示范段项目景观工程二标段

南山区建筑工务署 2023 年第一季度质量评估市政项目排名第一名 (83.17 分)

## 深圳市南山区建筑工务署

### 南山区建筑工务署 2023 年第一季度 质量评估结果通报

2023 年 3 月 15 日至 4 月 2 日,我署委托深圳瑞捷工程咨询股份有限公司对合同约定的 41 个项目共 42 个标段,进行了第一季度第三方质量专项评估。现将评估结果通报如下:

#### 一、评分为优的房建工程施工单位

##### 1. 深圳市建工集团股份有限公司

项目名称: 阜外深圳医院三期工程安置房及人才住房项目

项目经理: 梁琪

代建单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司

署主管工程师: 刘子

##### 2. 深圳市建工集团股份有限公司

项目名称: 南山科技创新中心项目一标(主体)

项目经理: 汪仕刚

代建单位: 深圳市万科城市建设管理有限公司

署主管工程师: 罗万泉

##### 3. 深圳市建工集团股份有限公司

项目名称: 大学城配套学校项目一期施工总承包

项目经理: 张伟涛

### **3. 深圳市易诺建设工程有限公司**

项目名称：南山区蛇口人民医院发热门诊楼建设工程

项目经理：董悦华

### **三、评分为优的市政工程施工单位**

#### **1. 深圳市建工集团股份有限公司**

项目名称：环西丽湖绿道（一期）示范段项目景观工程二标段

项目经理：李林

代建单位：华润（深圳）有限公司

署主管工程师：李达伟

#### **2. 深圳市建工集团股份有限公司**

项目名称：前海路（棉山路至妈湾大道段）工程

项目经理：李洁

代建单位：海南中信城市开发运营有限公司

署主管工程师：刘粤东

### **四、评分为差的市政工程施工单位**

#### **深圳市新朗建设工程有限公司**

项目名称：赤湾四路（赤湾五路至左炮台路段）工程

项目经理：易焱新

代建单位：中国南山开发（集团）股份有限公司

|    |                                    |                 |       |
|----|------------------------------------|-----------------|-------|
| 26 | 南山区百校焕新工程1标段三期(南山区第二外国语学校(集团)学府中学) | 深圳市工勘建设集团有限公司   | 66.23 |
| 27 | 南山区蛇口人民医院发热门诊楼建设工程                 | 深圳市易诺建设工程有限公司   | 63.75 |
| 28 | 南山区百校焕新工程1标段三期(北京师范大学南山附属学校小学部)    | 深圳市工勘建设集团有限公司   | 63.09 |
| 29 | 北京大学深圳研究生院修缮改造工程总承包工程`标段           | 深圳市宝鹰建设集团股份有限公司 | 62.80 |

### 市政项目综合得分情况

| 序号 | 项目(标段)名称                         | 施工单位          | 综合得分  |
|----|----------------------------------|---------------|-------|
| 1  | 环西丽湖绿道(一期)示范段项目景观工程二标段           | 深圳市建工集团股份有限公司 | 83.17 |
| 2  | 前海路(棉山路至妈湾大道段)工程                 | 深圳市建工集团股份有限公司 | 82.01 |
| 3  | 赤湾二路(天后宫至赤湾二段段)                  | 深圳市启泰建设集团有限公司 | 81.88 |
| 4  | 深圳市望海路微波山隧道工程                    | 中建三局集团有限公司    | 81.62 |
| 5  | 凌菊路市政工程(K0+148-K0+940)           | 深圳市工勘岩土集团有限公司 | 81.24 |
| 6  | 海德一道一号地下通道、逸景二路一号地下通道、逸景二路二号地下通道 | 深圳市工勘建设集团有限公司 | 81.20 |
| 7  | 登良路下穿道路工程市政总承包工程                 | 深圳市建工集团股份有限公司 | 81.04 |
| 8  | 华英路B段市政工程                        | 中建四局土木工程有限公司  | 80.79 |
| 9  | 渔人码头公共配套设施(一期)                   | 中建四局土木工程有限公司  | 79.99 |
| 10 | 红花岭一街北段及红花岭二街市政道路工程              | 深圳市华杰建设集团有限公司 | 79.69 |
| 11 | 少帝路-祥湾路环线道路                      | 深圳市东深工程有限公司   | 77.58 |
| 12 | 深圳市白石岭区域天然气管线调整工程                | 中铁十八局集团有限公司   | 77.10 |
| 13 | 赤湾四路(赤湾五路至左炮台路段)工程               | 深圳市新朗建设工程有限公司 | 76.45 |



登良路下穿道路工程市政总承包工程

南山区建筑工务署 2023 年第四季度质量评估市政项目排名第一名（84.63 分）

## 深圳市南山区建筑工务署

### 南山区建筑工务署 2023 年第四季度 质量评估结果通报

署各部门、代建单位、施工单位、监理单位：

2023 年 12 月 4 日至 12 月 22 日，我署对合同约定的 39 个项目共 40 个标段，组织开展了第四季度第三方质量专项评估。现将评估结果通报如下：

#### 一、排名为优的房建工程项目

##### 1. 南山科技创新中心（六街坊）一标

施工单位：深圳市建工集团股份有限公司

项目经理：汪仕刚

监理单位：深圳华西建设工程管理有限公司

项目总监：邓俊安

代建单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

代建负责人：梅忠敏

##### 2. 蛇口医院内科综合大楼项目施工总承包

施工单位：中海建筑有限公司

项目经理：谷雪龙

监理单位：深圳市首嘉工程顾问有限公司

项目总监：徐继伟

代建单位：深圳招商房地产有限公司

施工单位：中建四局土木工程有限公司  
项目经理：吴智洋  
监理单位：深圳市恒大建设监理有限公司  
项目总监：王辉  
代建单位：深圳市前海股份有限公司  
代建负责人：方怀红

### **三、排名为优的市政工程项目**

#### **1. 登良路下穿道路工程市政总承包工程**

施工单位：深圳市建工集团股份有限公司  
项目经理：及瑞虹  
监理单位：上海市建设工程监理咨询有限公司  
项目总监：冯忠  
代建单位：深圳市润投咨询有限公司  
代建负责人：沈阳

#### **2. 深圳市白石岭区域天然气管线调整工程**

施工单位：中铁十八局集团有限公司  
项目经理：杜传奇  
监理单位：上海唯智工程项目管理有限公司  
项目总监：叶进  
代建单位：广东大鹏液化天然气有限公司  
代建负责人：黄文尧

### **五、巡查项目评分表**

### 市政项目综合得分情况

| 排名 | 项目（标段）名称                    | 施工单位            | 综合得分  |
|----|-----------------------------|-----------------|-------|
| 1  | 登良路下穿道路工程市政总承包工程            | 深圳市建工集团股份有限公司   | 84.63 |
| 2  | 深圳市白石岭区域天然气管线调整工程           | 中铁十八局集团有限公司     | 83.79 |
| 3  | 龙珠大道综合整治及黑化改造工程（二标段）        | 中铁南方投资集团有限公司    | 83.12 |
| 4  | 龙珠大道综合整治及黑化改造工程（一标段）        | 中核华泰建设有限公司      | 82.03 |
| 5  | 赤湾三路（天后宫至赤湾二路段）             | 深圳市启泰建设集团有限公司   | 81.82 |
| 6  | 南海大道（港湾大道-东滨路）改造工程（二期）（二标段） | 深圳市路桥建设集团有限公司   | 81.76 |
| 7  | 南海大道（港湾大道-东滨路）改造工程（二期）（一标段） | 中建二局第二建筑工程有限公司  | 81.68 |
| 8  | 赤湾三路（华英路至赤湾六路段）工程           | 深圳市蛇口招商港湾工程有限公司 | 81.63 |
| 9  | 赤湾二路（赤湾五路至左炮台路段）工程          | 深圳市工勘岩土集团有限公司   | 81.55 |
| 10 | 少帝路-祥湾路环线道路                 | 深圳市东深工程有限公司     | 80.99 |
| 11 | 华英路B段市政工程                   | 中建四局土木工程有限公司    | 80.69 |



# 深圳市建筑工务署 2023 年第一季度合同履约优秀单位

(深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程施工总承包、深汕粮食储备库项目总承包 I 标)

2023/6/19 18:10

光荣榜\_深圳市建筑工务署网站



工程信息

光荣榜

深圳市建筑工务署2023年第一季度履约评价排名靠前的合同单位

来源: 深圳市建筑工务署 发布时间: 2023-04-26 15:50

大 中 小

## 一、合同履约评价结果“优秀”的单位分别为:

| 序号 | 履约单位                         | 合同名称                                 | 合同类型                 | 最终得分  |      |
|----|------------------------------|--------------------------------------|----------------------|-------|------|
| 1  | 深圳市建工集团股份有限公司                | 深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程施工总承包合同             | 0101 建筑工程施工总承包合同     | 91.85 |      |
| 2  | 深圳市建工集团股份有限公司                | 深汕粮食储备库项目总承包I标施工合同                   | 0101 建筑工程施工总承包合同     | 90.48 |      |
| 3  | 上海宝冶集团有限公司                   | 深圳技术大学建设项目(一期)施工总承包IV标(重新招标)合同       | 0101 建筑工程施工总承包合同     | 90    | 末次季度 |
| 4  | 上海宝冶集团有限公司                   | 深圳自然博物馆项目土石方、基坑支护和桩基工程施工合同           | 0106 地基基础工程合同        | 90.53 |      |
| 5  | 合肥磐石智能科技股份有限公司               | 深圳市少年宫更新改造项目展教工程更新改造4标(探究发现)合同       | 0299 其他采购合同          | 92.5  |      |
| 6  | 深圳市建星项目管理顾问有限公司              | 深圳市第三人民医院改扩建工程(二期)工程项目造价咨询合同         | 0304 造价咨询合同          | 92    |      |
| 7  | 深圳市鼎兴工程造价咨询有限公司              | 深圳自然博物馆项目造价咨询合同                      | 0304 造价咨询合同          | 90.16 |      |
| 8  | 深圳市栋森工程项目管理有限公司              | 深圳中学(泥岗校区)造价咨询合同                     | 0304 造价咨询合同          | 90    |      |
| 9  | 浙江江南工程管理股份有限公司北院建筑设计(深圳)有限公司 | 深圳自然博物馆项目全过程工程咨询合同                   | 031901 全过程工程咨询合同     | 90.5  |      |
| 10 | 深圳市艺博堂环境艺术设计有限公司             | 深圳市政协文史馆综合改造工程设计采购施工总承包(EPC)(重新招标)合同 | 0401 D/E-建筑工程施工总承包合同 | 90.67 |      |
| 11 | 中建科工集团有限公司                   | 深圳市政协文史馆综合改造工程设计采购施工总承包(EPC)(重新招标)合同 | 0401 D/E-建筑工程施工总承包合同 | 90    |      |

## 二、施工-建筑工程施工总承包合同(含EPC、DB)履约评价排名靠前的单位分别为:

| 序号 | 履约单位          | 合同名称                                 | 最终得分  | 评价等级 |      |
|----|---------------|--------------------------------------|-------|------|------|
| 第一 | 深圳市建工集团股份有限公司 | 深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程施工总承包合同             | 91.85 | 优秀   |      |
| 第二 | 深圳市建工集团股份有限公司 | 深汕粮食储备库项目总承包I标施工合同                   | 90.48 | 优秀   |      |
| 第三 | 中建科工集团有限公司    | 深圳市政协文史馆综合改造工程设计采购施工总承包(EPC)(重新招标)合同 | 90    | 优秀   |      |
| 第三 | 上海宝冶集团有限公司    | 深圳技术大学建设项目(一期)施工总承包IV标(重新招标)合同       | 90    | 优秀   | 末次季度 |

## 三、施工-建筑装饰装修工程合同(含EPC、DB)履约评价排名靠前的单位分别为:

| 序号 | 履约单位            | 合同名称                                    | 最终得分  | 评价等级 |
|----|-----------------|---|-------|------|
| 第一 | 上海市建筑装饰工程集团有限公司 | 市政协大楼维修改造工程项目设计采购施工总承包(EPC)装饰工程分包履约评价合同 | 88    | 良好   |
| 第二 | 深圳市建筑装饰(集团)有限公司 | 中山大学深圳建设工程项目建筑装饰装修工程施工(Ⅱ标)合同            | 86.48 | 良好   |
| 第三 | 深圳海外装饰工程有限公司    | 香港中文大学(深圳)二期建设工程建筑装饰装修工程Ⅲ标合同            | 86.32 | 良好   |

## 四、施工-幕墙工程合同(含EPC、DB)履约评价排名靠前的单位分别为:

| 序号 | 履约单位            | 合同名称                               | 最终得分  | 评价等级 |
|----|-----------------|------------------------------------|-------|------|
| 第一 | 中建不二幕墙装饰有限公司    | 深圳市中医院光明院区一期项目建筑幕墙工程施工 I 标(重新招标)合同 | 86.14 | 良好   |
| 第二 | 深圳市华剑建设集团股份有限公司 | 鹏城实验室石壁龙园区一期建设工程幕墙工程IV标段合同         | 85.87 | 良好   |
| 第三 | 深圳市华剑建设集团股份有限公司 | 深圳市中医院光明院区一期项目建筑幕墙工程(施工) II 标合同    | 85.63 | 良好   |

## 五、施工-电子与智能化工程合同(含EPC、DB)履约评价排名靠前的单位分别为:

| 序号 | 履约单位         | 合同名称                            | 最终得分  | 评价等级 |      |
|----|--------------|---------------------------------|-------|------|------|
| 第一 | 北京国安电气有限责任公司 | 中山大学 深圳建设工程项目智能化工程 (I标) 合同      | 88.76 | 良好   |      |
| 第二 | 深圳达实智能股份有限公司 | 深圳美术馆新馆 深圳第二图书馆项目智能化工程合同        | 87.41 | 良好   |      |
| 第三 | 深圳达实智能股份有限公司 | 深圳技术大学建设项目 (一期) 智能化工程 (施工) I标合同 | 87    | 良好   | 末次季度 |

## 六、施工-地基基础工程合同(含EPC、DB)履约评价排名靠前的单位分别为:

| 序号 | 履约单位          | 合同名称                                    | 最终得分  | 评价等级 |  |
|----|---------------|---|-------|------|--|
| 第一 | 上海宝冶集团有限公司    | 深圳自然博物馆项目土石方、基坑支护和桩基工程施工合同              | 90.53 | 优秀   |  |
| 第二 | 中国建筑第四工程局有限公司 | 国际演艺中心建设工程土石方、基坑支护、桩基专业承包工程合同           | 86.06 | 良好   |  |
| 第三 | 深圳市建工集团股份有限公司 | 中山大学附属第七医院 (深圳) 二期项目土石方、基坑支护及桩基专业承包工程合同 | 85.87 | 良好   |  |

## 七、施工-园林景观绿化工程合同(含EPC、DB)履约评价排名靠前的单位分别为:

| 序号 | 履约单位            | 合同名称                          | 最终得分  | 评价等级 |      |
|----|-----------------|-------------------------------|-------|------|------|
| 第一 | 深圳中绿环境集团有限公司    | 深圳技术大学建设项目 (一期) 园林绿化工程 II标合同  | 86    | 良好   | 末次季度 |
| 第二 | 中节能铁汉生态环境股份有限公司 | 鹏城实验室石壁龙园区一期建设工程园林绿化工程 I 标段合同 | 83.7  | 良好   |      |
| 第三 | 深圳中绿环境集团有限公司    | 香港中文大学 (深圳) 二期建设工程景观绿化工程合同    | 82.61 | 良好   |      |

## 八、全过程设计合同履约评价排名靠前的单位分别为:

| 序号 | 履约单位                               | 合同名称                       | 最终得分 | 评价等级 |      |
|----|------------------------------------|----------------------------|------|------|------|
| 第一 | 深圳市欧博工程设计顾问有限公司/海茵建筑设计咨询 (北京) 有限公司 | 天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程全过程设计合同 | 88   | 良好   | 初步设计 |
| 第一 | 深圳大学建筑设计研究院有限公司                    | 深圳技术大学建设项目 (一期) 设计合同       | 88   | 良好   | 末次季度 |
| 第三 | 同济大学建筑设计研究院 (集团) 有限公司              | 深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程全过程设计合同   | 86   | 良好   |      |
| 第三 | 中国铁道科学研究院深圳设计研究院/中国有色金属长沙勘察设计院有限公司 | 深圳机场扩建工程T4航站区软基处理工程勘察设计    | 86   | 良好   |      |

## 九、监理合同履约评价排名靠前的单位分别为:

| 序号 | 履约单位          | 合同名称                    | 最终得分  | 评价等级 |  |
|----|---------------|-------------------------|-------|------|--|
| 第一 | 北京国金管理咨询有限公司  | 深圳市政协文史馆综合改造工程项目监理合同    | 89.45 | 良好   |  |
| 第二 | 深圳市邦迪工程顾问有限公司 | 深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程施工监理合同 | 87.19 | 良好   |  |
| 第三 | 深圳市邦迪工程顾问有限公司 | 市政协大楼维修改造工程项目监理合同       | 86.89 | 良好   |  |

## 十、造价咨询合同履约评价排名靠前的单位分别为:

| 序号 | 履约单位            | 合同名称                           | 最终得分  | 评价等级 |  |
|----|-----------------|--------------------------------|-------|------|--|
| 第一 | 深圳市建星项目管理顾问有限公司 | 深圳市第三人民医院改扩建工程 (二期) 工程项目造价咨询合同 | 92    | 优秀   |  |
| 第二 | 深圳市鼎兴工程造价咨询有限公司 | 深圳自然博物馆项目造价咨询合同                | 90.16 | 优秀   |  |
| 第三 | 深圳市栋森工程项目管理有限公司 | 深圳中学 (泥岗校区) 造价咨询合同             | 90    | 优秀   |  |

## 十一、全过程咨询合同履约评价排名靠前的单位分别为:

| 序号 | 履约单位                             | 合同名称                          | 最终得分  | 评价等级 |  |
|----|----------------------------------|-------------------------------|-------|------|--|
| 第一 | 浙江江南工程管理股份有限公司/北建院建筑设计 (深圳) 有限公司 | 深圳自然博物馆项目全过程工程咨询合同            | 90.5  | 优秀   |  |
| 第二 | 五洲工程顾问集团有限公司/奥意建筑工程设计有限公司        | 荔香路综合文体中心项目全过程工程咨询合同          | 86.45 | 良好   |  |
| 第三 | 重庆赛迪工程咨询有限公司/中冶赛迪工程技术股份有限公司      | 深圳市第三人民医院改扩建工程 (二期) 全过程工程咨询合同 | 86.35 | 良好   |  |

深圳市建筑工务署  
2023年4月26日



# 深圳市建筑工务署 2022 年第三季度合同履约优秀单位

(深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程施工总承包、香港中文大学(深圳)二期建设工程施工总承包 I 标)

2023-07-07

光荣榜\_深圳市建筑工务署网站



工程信息

## 光荣榜

深圳市建筑工务署2022年第三季度履约评价排名靠前的合同单位

来源: 深圳市建筑工务署 发布时间: 2022-11-03 11:54

大 中 小

一、合同履约评价结果“优秀”的单位分别为:

| 序号 | 项目名称                             | 合同名称                                      | 合同类型               | 履约单位                | 最终得分  |       |
|----|----------------------------------|---|--------------------|---------------------|-------|-------|
| 1  | 深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程                | 深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程施工总承包合同                  | 0101 建筑工程施工总承包合同   | 深圳市建工集团股份有限公司       | 91.89 |       |
| 2  | 香港中文大学(深圳)二期建设工程                 | 香港中文大学(深圳)二期建设工程施工总承包I标合同                 | 0101 建筑工程施工总承包合同   | 深圳市建工集团股份有限公司       | 91    | 末次季度  |
| 3  | 三中心公共卫生服务综合楼项目                   | 深圳市急救血液信息三中心公共卫生服务综合楼项目施工总承包工程合同          | 0101 建筑工程施工总承包合同   | 中国建筑第八工程局有限公司       | 90.74 |       |
| 4  | 中国医学科学院阜外医院深圳医院(深圳市孙逸仙心血管医院)二期项目 | 中国医学科学院阜外医院深圳医院(深圳市孙逸仙心血管医院)二期项目施工总承包工程合同 | 0101 建筑工程施工总承包合同   | 上海建工四建集团有限公司        | 90.64 |       |
| 5  | 深圳技术大学建设项目(一期)                   | 深圳技术大学建设项目(一期)施工总承包IV标(重新招标)合同            | 0101 建筑工程施工总承包合同   | 上海宝冶集团有限公司          | 90.58 |       |
| 6  | 深圳技术大学建设项目(一期)                   | 深圳技术大学建设项目(一期)建筑装修装饰工程III标合同              | 0103 建筑装修装饰工程合同    | 深圳市华剑建设集团股份有限公司     | 90.29 |       |
| 7  | 中山大学深圳建设工程项目实验室工艺                | 中山大学深圳建设工程-实验室工艺项目实验室专用设备系统采购及安装(6标)合同    | 020605 实验室环境系统工程合同 | 深圳市威大医疗系统工程有限公司     | 91.46 |       |
| 8  | 荔香路大院片区功能完善及建筑安全隐患整治工程           | 荔香路大院片区功能完善及建筑安全隐患整治工程全过程设计(重新招标)合同       | 030203 全过程设计合同     | 深圳市建筑设计研究总院有限公司     | 91    | 方案设计  |
| 9  | 深圳市人民来访接待厅升级改造                   | 深圳市人民来访接待厅升级改造工程全过程设计合同                   | 030203 全过程设计合同     | 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司   | 91    | 施工图设计 |
| 10 | 深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程                | 深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程全过程设计合同                  | 030203 全过程设计合同     | 同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司 | 91    |       |

| 序号 | 项目名称                    | 合同名称                          | 合同类型                 | 履约单位                           | 最终得分  |  |
|----|-------------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------------|-------|--|
| 11 | 深圳市急救血液信息三中心公共卫生服务综合楼项目 | 深圳市急救血液信息三中心公共卫生服务综合楼项目工程监理合同 | 0303 监理合同            | 浙江江南工程管理股份有限公司                 | 90.81 |  |
| 12 | 深圳市第三人民医院改扩建工程(二期)      | 深圳市第三人民医院改扩建工程(二期)工程项目造价咨询合同  | 0304 造价咨询合同          | 深圳市建星项目管理顾问有限公司                | 92    |  |
| 13 | 深圳市人民医院龙华分院改扩建工程        | 深圳市人民医院龙华分院改扩建工程造价咨询          | 0304 造价咨询合同          | 深圳市诚信行工程咨询有限公司                 | 91.11 |  |
| 14 | 深圳市创新创业无障碍服务中心项目        | 深圳市创新创业无障碍服务中心项目造价咨询合同        | 0304 造价咨询合同          | 深圳市诚信行工程咨询有限公司                 | 91    |  |
| 15 | 深圳市第三人民医院改扩建工程(二期)      | 深圳市第三人民医院改扩建工程(二期)全过程工程咨询合同   | 031901 全过程工程咨询合同     | 重庆赛迪工程咨询有限公司/中冶赛迪工程技术股份有限公司    | 93.55 |  |
| 16 | 深汕高级中学                  | 深汕高级中学BIM实施顾问服务合同             | 032101 BIM咨询服务合同     | 上海市地下空间设计研究总院有限公司              | 90.53 |  |
| 17 | 深圳歌剧院                   | 深圳歌剧院项目办公临建工程总承包(EPC)合同       | 0401 D/E-建筑工程施工总承包合同 | 中国建筑一局(集团)有限公司/广州博厦建筑设计研究院有限公司 | 92    |  |

二、施工-建筑工程施工总承包合同(含EPC、DB)履约评价排名靠前的单位分别为:

| 序号 | 项目名称              | 合同名称                      | 履约单位                           | 最终得分  | 评价等级 |      |
|----|-------------------|---------------------------|--------------------------------|-------|------|------|
| 第一 | 深圳歌剧院             | 深圳歌剧院项目办公临建工程总承包(EPC)合同   | 中国建筑一局(集团)有限公司/广州博厦建筑设计研究院有限公司 | 92    | 优秀   |      |
| 第二 | 深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程 | 深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程施工总承包合同  | 深圳市建工集团股份有限公司                  | 91.89 | 优秀   |      |
| 第三 | 香港中文大学(深圳)二期建设工程  | 香港中文大学(深圳)二期建设工程施工总承包I标合同 | 深圳市建工集团股份有限公司                  | 91    | 优秀   | 末次季度 |

三、施工-建筑装修装饰工程合同(含EPC、DB)履约评价排名靠前的单位分别为:

| 序号 | 项目名称              | 合同名称                           | 履约单位            | 最终得分  | 评价等级 |
|----|-------------------|--------------------------------|-----------------|-------|------|
| 第一 | 深圳技术大学建设项目(一期)    | 深圳技术大学建设项目(一期)建筑装修装饰工程III标合同   | 深圳市华剑建设集团股份有限公司 | 90.29 | 优秀   |
| 第二 | 中山大学深圳建设工程项目(一期)  | 中山大学深圳建设工程项目建筑装修装饰工程施工(VII标)合同 | 深圳市建筑装饰(集团)有限公司 | 87.95 | 良好   |
| 第三 | 深圳实验学校初中部校舍拆除重建工程 | 深圳实验学校初中部校舍拆除重建工程项目室内装修装饰工程合同  | 深圳市华剑建设集团股份有限公司 | 86.84 | 良好   |

四、施工-幕墙工程合同(含EPC、DB)履约评价排名靠前的单位分别为:

| 序号 | 项目名称           | 合同名称                           | 履约单位            | 最终得分  | 评价等级 |
|----|----------------|--------------------------------|-----------------|-------|------|
| 第一 | 深圳技术大学建设项目(一期) | 深圳技术大学建设项目(一期)建筑幕墙工程(施工)III标合同 | 深圳市华剑建设集团股份有限公司 | 86.25 | 良好   |
| 第二 |                |                                |                 | 85    | 良好   |

#### 4 投标人企业性质承诺书（不评审）

投标人提供《企业性质承诺书》原件扫描件。注：请按招标文件第三章格式提供。

### 承诺书

致招标人：华润（深圳）有限公司

我单位参加南山区创新大道综合提升工程施工总承包工程III标段的招投标活动，我方郑重作以下承诺：

我方承诺本公司企业性质为民营企业（填写：民营企业或国有企业或其他）。

特此承诺！



承诺人（盖章）：深圳市建工集团股份有限公司

法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_

日期：2024年11月27日

投标人近三年（2021、2022、2023 年）财务审计报告情况

2021 年

深圳市建工集团股份有限公司

审计报告

亚太(集团)会计师事务所(特  
骑 缝

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

深圳分所

---

防伪编号： 07552022031127902438

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所已签



微信扫一扫查询真伪

报告文号： 亚会审字（2022）第02610085号  
委托单位： 深圳建工控股有限公司  
被审验单位名称： 深圳市建工集团股份有限公司  
被审单位所在地： 深圳市  
事务所名称： 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通  
合伙）深圳分所  
报告类型： 财务报表审计(无保留意见)  
报告日期： 2022-03-25  
报备日期： 2022-03-25  
签名注册会计师： 孙志军 周铁华

## 深圳市建工集团股份有限公司（合并）

### 2021年度审计报告

事务所名称： 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所  
事务所电话： 0755-25315273  
传真： 0755-25315277  
通信地址： 深圳市福田区滨河大道联合广场A栋塔楼A座49楼  
电子邮件： SZAPCPA@163.com  
事务所网址： <http://www.apag-cn.com/>

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。

防伪查询电话号码： 0755-83515412

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://check.szicps.org>



深圳注协

## 目 录

|                 |       |
|-----------------|-------|
| 一、审计报告          | 1-3   |
| 二、财务报表          | 4-15  |
| (一) 合并资产负债表     | 4-5   |
| (二) 合并利润表       | 6     |
| (三) 合并现金流量表     | 7     |
| (四) 合并所有者权益变动表  | 8-9   |
| (五) 母公司资产负债表    | 10-11 |
| (六) 母公司利润表      | 12    |
| (七) 母公司现金流量表    | 13    |
| (八) 母公司所有者权益变动表 | 14-15 |
| 三、财务报表附注        | 16-54 |

---

# 审计报告

亚会审字(2022)第 02610085 号

深圳市建工集团股份有限公司全体股东:

## 一、审计意见

我们审计了深圳市建工集团股份有限公司(以下简称建工集团)财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2021 年度的合并及母公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及合并及母公司相关财务报表附注。

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,公允反映了建工集团合并及母公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年度的合并及母公司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,我们独立于建工集团,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

## 三、管理层和治理层对财务报表的责任

建工集团管理层(以下简称管理层)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,管理层负责评估建工集团的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非计划进行清算、终止运

营或别无其他现实的选择。

建工集团治理层（以下简称治理层）负责监督建工集团的财务报告过程。

#### **四、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对建工集团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建工集团不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)  
深圳分所



中国 深圳

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年三月二十五日

## 合并资产负债表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目            | 注释六 | 2021年12月31日              | 2020年12月31日              |
|----------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |     |                          |                          |
| 货币资金           | 1   | 4,600,353,601.23         | 4,927,048,447.04         |
| 交易性金融资产        | 2   | 10,000,000.00            |                          |
| 衍生金融资产         |     |                          |                          |
| 应收票据           | 3   | 4,050,000.00             | 36,962,620.73            |
| 应收账款           | 4   | 4,512,402,545.76         | 5,168,347,680.33         |
| 应收款项融资         |     |                          |                          |
| 预付款项           | 5   | 899,398,191.21           | 749,220,836.39           |
| 其他应收款          | 6   | 3,934,358,239.81         | 2,334,570,091.17         |
| 存货             | 7   | 12,700,775,859.79        | 12,393,027,850.90        |
| 合同资产           |     | 2,098,220.07             |                          |
| 持有待售资产         |     |                          |                          |
| 一年内到期的非流动资产    |     |                          |                          |
| 其他流动资产         | 8   | 110,201,905.45           | 136,287,700.83           |
| <b>流动资产合计</b>  |     | <b>26,773,638,563.32</b> | <b>25,745,465,227.39</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |     |                          |                          |
| 债权投资           | 9   | 642,408,370.91           | 607,613,833.47           |
| 其他债权投资         | 10  |                          | 197,882,805.72           |
| 长期应收款          |     |                          |                          |
| 长期股权投资         | 11  | 4,305,475.12             | 3,690,831.92             |
| 其他非流动金融资产      |     |                          |                          |
| 投资性房地产         | 12  | 234,522,404.82           | 252,533,739.94           |
| 固定资产           | 13  | 170,037,196.75           | 153,969,888.89           |
| 在建工程           | 14  | 95,983,757.63            | 12,155,692.96            |
| 生产性生物资产        |     |                          |                          |
| 油气资产           |     |                          |                          |
| 无形资产           | 15  | 840,445,871.86           | 868,822,704.92           |
| 开发支出           |     |                          |                          |
| 商誉             | 16  | 4,478,873.08             | 308,762,765.92           |
| 长期待摊费用         | 17  | 23,497,698.22            | 52,807,836.63            |
| 递延所得税资产        | 18  | 68,665,421.45            | 61,500,150.85            |
| 其他非流动资产        | 19  | 19,467,660.23            | 14,343,530.18            |
| <b>非流动资产合计</b> |     | <b>2,103,812,730.07</b>  | <b>2,534,083,781.40</b>  |
| <b>资产总计</b>    |     | <b>28,877,451,293.39</b> | <b>28,279,549,008.79</b> |

法定代表人：



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：



## 合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目              | 注释六 | 2021年12月31日              | 2020年12月31日              |
|------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动负债：</b>     |     |                          |                          |
| 短期借款             | 20  | 890,000,000.00           | 1,134,250,000.00         |
| 交易性金融负债          |     |                          |                          |
| 衍生金融负债           |     |                          |                          |
| 应付票据             | 21  | 5,105,145,710.53         | 3,918,430,737.35         |
| 应付账款             | 22  | 5,915,019,129.29         | 3,275,822,638.48         |
| 预收款项             | 23  | 133,389.95               | 10,589,569,452.99        |
| 合同负债             | 24  | 7,447,046,755.97         |                          |
| 卖出回购金融资产款        |     |                          |                          |
| 应付手续费及佣金         |     |                          |                          |
| 应付职工薪酬           |     | 208,881,841.24           | 143,749,643.24           |
| 应交税费             |     | 769,603,970.62           | 247,841,175.58           |
| 其他应付款            | 25  | 1,920,238,615.16         | 2,000,052,078.14         |
| 持有待售负债           |     |                          |                          |
| 一年内到期的非流动负债      |     | 1,054,100,000.00         |                          |
| 其他流动负债           |     |                          |                          |
| <b>流动负债合计</b>    |     | <b>23,310,169,412.76</b> | <b>21,309,715,725.78</b> |
| <b>非流动负债：</b>    |     |                          |                          |
| 长期借款             | 26  | 4,157,876,756.00         | 5,623,640,000.00         |
| 应付债券             |     |                          |                          |
| 其中：优先股           |     |                          |                          |
| 永续债              |     |                          |                          |
| 租赁负债             |     |                          |                          |
| 长期应付款            | 27  | 73,071,033.68            | 55,302,473.55            |
| 预计负债             |     |                          |                          |
| 递延收益             |     |                          |                          |
| 递延所得税负债          |     | 8,542,506.80             |                          |
| 其他非流动负债          |     |                          |                          |
| <b>非流动负债合计</b>   |     | <b>4,239,490,296.48</b>  | <b>5,678,942,473.55</b>  |
| <b>负债合计</b>      |     | <b>27,549,659,709.24</b> | <b>26,988,658,199.33</b> |
| <b>股东权益：</b>     |     |                          |                          |
| 实收资本（或股本）        | 28  | 303,425,980.00           | 303,425,980.00           |
| 其他权益工具           |     |                          |                          |
| 其中：优先股           |     |                          |                          |
| 永续债              |     |                          |                          |
| 资本公积             | 29  | 24,204,462.02            | 24,204,462.02            |
| 减：库存股            |     |                          |                          |
| 其他综合收益           |     |                          |                          |
| 上级拨入资金           |     |                          |                          |
| 盈余公积             | 30  | 151,712,990.00           | 142,812,192.02           |
| 一般风险准备           |     |                          |                          |
| 未分配利润            | 31  | 397,696,503.06           | 578,444,029.82           |
| 归属于母公司股东权益合计     |     | 877,039,935.08           | 1,048,886,663.86         |
| 少数股东权益           |     | 450,751,649.07           | 242,004,145.60           |
| <b>股东权益合计</b>    |     | <b>1,327,791,584.15</b>  | <b>1,290,890,809.46</b>  |
| <b>负债和股东权益总计</b> |     | <b>28,877,451,293.39</b> | <b>28,279,549,008.79</b> |

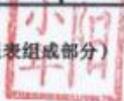
法定代表人：



主管会计工作负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

5



会计机构负责人：



## 合并利润表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

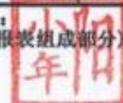
金额单位：人民币元

| 项 目                        | 注释六 | 2021年度            | 2020年度           |
|----------------------------|-----|-------------------|------------------|
| <b>一、营业总收入</b>             | 1   | 15,523,717,804.99 | 8,363,922,567.95 |
| 减：营业成本                     | 1   | 13,486,066,055.22 | 7,560,420,239.35 |
| 税金及附加                      | 2   | 471,223,608.98    | 43,693,876.19    |
| 销售费用                       |     | 84,338,190.88     | 115,102,316.02   |
| 管理费用                       |     | 243,934,956.26    | 256,868,101.78   |
| 研发费用                       | 3   | 356,140,698.57    | 254,769,221.82   |
| 财务费用                       | 4   | 577,920,623.67    | 235,324,601.03   |
| 其中：利息费用                    |     | 651,398,132.50    | 291,026,928.50   |
| 利息收入                       |     | 80,726,171.25     | 79,574,165.35    |
| 加：其他收益                     | 5   | 28,891,418.84     | 5,726,268.62     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）            | 6   | -79,236,761.10    | 90,497,868.63    |
| 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）                |     |                   |                  |
| 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）          | 7   | -36,066,019.23    | -37,211,173.26   |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）          |     |                   |                  |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）          | 8   | -4,986,109.43     | 1,432,164.58     |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>   |     | 212,696,200.49    | -41,810,659.67   |
| 加：营业外收入                    | 9   | 8,863,280.61      | 1,262,709.04     |
| 减：营业外支出                    | 10  | 2,736,285.35      | 16,641,993.60    |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> |     | 218,823,195.75    | -57,189,944.23   |
| 减：所得税费用                    | 11  | 173,676,025.09    | 31,291,934.25    |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   |     | 45,147,170.66     | -88,481,878.48   |
| (一)按所有权归属分类：               |     |                   |                  |
| 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）   |     | -134,235,172.85   | -53,841,965.03   |
| 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）         |     | 179,382,343.51    | -34,639,913.45   |
| (二)按经营持续性分类：               |     |                   |                  |
| 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |     |                   |                  |
| 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |     |                   |                  |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>       |     |                   |                  |
| 归属母公司股东的其他综合收益的税后净额        |     |                   |                  |
| (一)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           |     |                   |                  |
| 5、其他                       |     |                   |                  |
| (二)将重分类进损益的其他综合收益          |     |                   |                  |
| 1、权益法下可转损益的其他综合收益          |     |                   |                  |
| 2、其他债权投资公允价值变动             |     |                   |                  |
| 3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额       |     |                   |                  |
| 4、其他债权投资信用减值准备             |     |                   |                  |
| 5、现金流量套期储备                 |     |                   |                  |
| 6、外币财务报表折算差额               |     |                   |                  |
| 7、其他                       |     |                   |                  |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额        |     |                   |                  |
| <b>六、综合收益总额</b>            |     | 45,147,170.66     | -88,481,878.48   |
| 归属于母公司股东的综合收益总额            |     | -134,235,172.85   | -53,841,965.03   |
| 归属于少数股东的综合收益总额             |     | 179,382,343.51    | -34,639,913.45   |
| <b>七、每股收益：</b>             |     |                   |                  |
| (一)基本每股收益                  |     |                   |                  |
| (二)稀释每股收益                  |     |                   |                  |

法定代表人：



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：



## 合并现金流量表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 注释六 | 2021年度                   | 2020年度                   |
|---------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |     |                          |                          |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |     | 10,679,983,060.49        | 13,193,580,567.25        |
| 收到的税费返还                   |     | 46,117.66                | 61,575.76                |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |     | 3,491,233,989.71         | 7,752,648,756.68         |
| 经营活动现金流入小计                |     | <b>14,171,263,167.86</b> | <b>20,946,290,899.69</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |     | 8,898,011,826.62         | 9,381,370,651.29         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |     | 405,903,376.49           | 308,539,856.82           |
| 支付的各项税费                   |     | 440,458,647.39           | 842,430,314.00           |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |     | 4,725,594,967.55         | 6,816,684,509.59         |
| 经营活动现金流出小计                |     | <b>14,469,968,818.05</b> | <b>17,349,025,331.70</b> |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 1   | <b>-298,705,650.19</b>   | <b>3,597,265,567.99</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |     |                          |                          |
| 收回投资收到的现金                 |     | 23,630,000.00            | 11,400,000.00            |
| 取得投资收益收到的现金               |     | 90,091,594.90            | 91,032,327.53            |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |     | 2,971,415.16             | 5,849,410.00             |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |     | 81,600,000.00            |                          |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |     | 1,376,690.41             | 1,609,229.51             |
| 投资活动现金流入小计                |     | <b>199,669,700.47</b>    | <b>109,890,967.04</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |     | 278,985,377.58           | 265,014,024.92           |
| 投资支付的现金                   |     | 54,287,448.89            | 356,464,200.00           |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |     |                          | 3,281,610.00             |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |     | 184,562,166.79           | 10,553,902.64            |
| 投资活动现金流出小计                |     | <b>517,834,993.26</b>    | <b>635,313,737.56</b>    |
| 投资活动产生的现金流量净额             |     | <b>-318,165,292.79</b>   | <b>-525,422,770.52</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |     |                          |                          |
| 吸收投资收到的现金                 |     | 34,350,000.00            | -493,515,000.00          |
| 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                 |     | 2,806,951,756.00         | 2,964,000,000.00         |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |     | 5,109,691,000.00         | 3,744,070,000.00         |
| 筹资活动现金流入小计                |     | <b>7,950,992,756.00</b>  | <b>6,214,555,000.00</b>  |
| 偿还债务支付的现金                 |     | 3,157,865,000.00         | 4,141,400,000.00         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |     | 562,271,367.11           | 399,351,187.19           |
| 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            |     | 3,940,680,291.72         | 2,380,910,860.00         |
| 筹资活动现金流出小计                |     | <b>7,660,816,658.83</b>  | <b>6,921,662,047.19</b>  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |     | <b>290,176,097.17</b>    | <b>-707,107,047.19</b>   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |     |                          |                          |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |     |                          |                          |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 2   | 4,927,048,447.04         | 2,562,312,696.76         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 2   | <b>4,600,353,601.23</b>  | <b>4,927,048,447.04</b>  |

法定代表人：



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：



# 合并股东权益变动表

金额单位：人民币元

| 项                 | 归属于母公司股东权益     |               |       |        | 其他综合收益         | 盈余公积 | 一般风险准备          | 未分配利润          | 少数股东权益           | 股东权益合计 |
|-------------------|----------------|---------------|-------|--------|----------------|------|-----------------|----------------|------------------|--------|
|                   | 实收资本(或股本)      | 资本公积          | 减：库存股 | 其他综合收益 |                |      |                 |                |                  |        |
| 一、上年年末余额          | 303,425,980.00 | 24,204,462.02 |       |        | 142,112,192.02 |      | 578,444,029.82  | 242,004,145.60 | 1,290,890,809.46 |        |
| 加：会计政策变更          |                |               |       |        |                |      | -64,500,355.74  |                | -64,500,355.74   |        |
| 前期差错更正            |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| 同一控制下企业合并         |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| 其他                |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| 二、本年年初余额          | 303,425,980.00 | 24,204,462.02 |       |        | 142,112,192.02 |      | 513,855,674.08  | 242,004,145.60 | 1,226,302,453.72 |        |
| 三、本期增减变动金额        |                |               |       |        | 8,900,797.98   |      | -116,199,171.02 | 208,747,503.47 | 101,489,130.43   |        |
| (一) 综合收益总额        |                |               |       |        |                |      | -134,235,172.85 | 179,382,343.31 | 45,147,170.46    |        |
| (二) 所有者投入和减少资本    |                |               |       |        |                |      |                 | 81,846,273.87  | 81,846,273.87    |        |
| 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              |                |               |       |        |                |      |                 | 81,846,273.87  | 81,846,273.87    |        |
| (三) 利润分配          |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| 1、提取盈余公积          |                |               |       |        | 8,900,797.98   |      | -8,900,797.98   |                |                  |        |
| 2、提取一般风险准备        |                |               |       |        | 8,900,797.98   |      | -8,900,797.98   |                |                  |        |
| 3、对股东的分配          |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| 4、其他              |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| (四) 股东权益内部结转      |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| 1、资本公积转增资本(或股本)   |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| 2、盈余公积转增资本(或股本)   |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| 3、盈余公积弥补亏损        |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| 4、未分配利润转增资本(或股本)  |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| 5、设定受益计划变动额结转留存收益 |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| 6、其他              |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| (五) 专项储备          |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| 1、本期提取            |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| 2、本期使用            |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| (六) 其他            |                |               |       |        |                |      |                 |                |                  |        |
| 四、本年年末余额          | 303,425,980.00 | 24,204,462.02 |       |        | 151,012,990.00 |      | 397,656,503.06  | -52,481,113.91 | 1,327,761,584.15 |        |

魏俊

小阳

爱华

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

### 合并股东权益变动表 (续)

编制单位: 深圳市精工集团股份有限公司  
 2020年度  
 金额单位: 人民币元

|                    | 归属于母公司股东权益     |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        | 少数股东权益         | 股东权益合计          |                  |
|--------------------|----------------|--------|-----|----|-----------------|-------|-----------------|----------------|------|--------|----------------|-----------------|------------------|
|                    | 实收资本(或股本)      | 其他权益工具 |     |    | 资本公积            | 减:库存股 | 其他综合收益          | 上列投入资金         | 盈余公积 | 一般风险准备 |                |                 | 未分配利润            |
|                    |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| 一、上年年末余额           | 303,425,980.00 |        |     |    | 136,204,462.02  |       | 500,000,000.00  | 121,756,041.29 |      |        | 643,385,197.69 | 277,142,677.29  | 1,981,875,278.29 |
| 加:会计政策变更           |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        | -656,037.61    | -626,139.28     | -1,282,167.89    |
| 前期差错更正             |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| 同一控制下企业合并          |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| 其他                 |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| 二、本年年初余额           | 303,425,980.00 |        |     |    | 136,204,462.02  |       | 500,000,000.00  | 121,756,041.29 |      |        | 642,708,560.08 | 276,516,547.01  | 1,980,592,510.49 |
| 三、本期增减变动金额         |                |        |     |    | -112,000,000.00 |       | -500,000,000.00 | 21,075,230.73  |      |        | -64,264,539.26 | -34,512,401.41  | -689,791,700.94  |
| (一) 综合收益总额         |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        | -57,841,965.03 | -34,639,913.45  | -88,481,878.48   |
| (二) 股东投入和减少资本      |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                | 3,203,390.00    | 3,203,390.00     |
| 1. 股东投入的普通股        |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                | 3,203,390.00    | 3,203,390.00     |
| 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          |                |        |     |    |                 |       |                 | 21,075,230.73  |      |        | -21,075,230.73 |                 |                  |
| 2. 提取一般风险准备        |                |        |     |    |                 |       |                 | 21,075,230.73  |      |        | -21,075,230.73 |                 |                  |
| 3. 对股东的分配          |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| 4. 其他              |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| (四) 股东权益内部结转       |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| 1. 资本公积转增资本(或股本)   |                |        |     |    | -112,000,000.00 |       |                 |                |      |        | 19,652,665.50  | -3,075,877.96   | -104,423,212.46  |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本)   |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损        |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| 4. 未分配利润转增资本(或股本)  |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| 5. 设定受益计划变动额结转留存收益 |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| 6. 其他              |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| (五) 专项储备           |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| 1. 本期提取            |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| 2. 本期使用            |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| (六) 其他             |                |        |     |    |                 |       |                 |                |      |        |                |                 |                  |
| 四、本年年末余额           | 303,425,980.00 |        |     |    | 24,204,462.02   |       | -500,000,000.00 | 142,831,272.02 |      |        | 578,444,025.82 | -342,664,148.09 | 1,299,999,899.66 |

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 资产负债表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目            | 注释 | 2021年12月31日              | 2020年12月31日              |
|----------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |    |                          |                          |
| 货币资金           |    | 3,103,641,098.67         | 2,549,224,312.75         |
| 交易性金融资产        |    | 10,000,000.00            |                          |
| 衍生金融资产         |    |                          |                          |
| 应收票据           |    | 1,000,000.00             | 23,329,879.00            |
| 应收账款           |    | 7,851,108,112.14         | 5,786,349,298.93         |
| 应收款项融资         |    |                          |                          |
| 预付款项           |    | 65,979,876.44            | 116,108,344.72           |
| 合同资产           |    | 2,098,220.07             |                          |
| 其他应收款          |    | 2,441,079,932.60         | 3,157,249,667.51         |
| 存货             |    | 254,297,615.01           | 311,226,180.98           |
| 持有待售资产         |    |                          |                          |
| 一年内到期的非流动资产    |    |                          |                          |
| 其他流动资产         |    | 4,221,013.27             |                          |
| <b>流动资产合计</b>  |    | <b>13,733,425,868.20</b> | <b>11,943,487,683.89</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |    |                          |                          |
| 持有至到期投资        |    | 600,000,000.00           | 600,000,000.00           |
| 可供出售金融资产       |    |                          |                          |
| 长期应收款          |    |                          |                          |
| 长期股权投资         | 1  | 1,914,758,571.46         | 1,995,899,359.11         |
| 投资性房地产         |    | 33,358,327.20            | 35,545,173.84            |
| 固定资产           |    | 15,244,237.84            | 14,509,287.57            |
| 在建工程           |    | 95,983,757.63            | 12,155,692.96            |
| 生产性生物资产        |    |                          |                          |
| 油气资产           |    |                          |                          |
| 无形资产           |    | 449,350,440.35           | 465,544,095.21           |
| 开发支出           |    |                          |                          |
| 商誉             |    |                          |                          |
| 长期待摊费用         |    | 4,329,575.04             | 7,113,370.72             |
| 递延所得税资产        |    | 54,423,917.91            | 45,770,038.56            |
| 其他非流动资产        |    | 17,162,285.90            | 14,343,530.18            |
| <b>非流动资产合计</b> |    | <b>3,184,611,113.33</b>  | <b>3,190,880,548.15</b>  |
| <b>资产总计</b>    |    | <b>16,918,036,981.53</b> | <b>15,134,368,232.04</b> |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注系财务报表组成部分)

(承上页)

## 资产负债表（续）

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目              | 注释 | 2021年12月31日              | 2020年12月31日              |
|------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动负债：</b>     |    |                          |                          |
| 短期借款             |    | 880,000,000.00           | 1,044,250,000.00         |
| 交易性金融负债          |    |                          |                          |
| 衍生金融负债           |    |                          |                          |
| 应付票据             |    | 5,104,995,710.53         | 3,831,720,299.51         |
| 应付账款             |    | 5,376,821,972.36         | 2,982,445,508.13         |
| 合同负债             |    | 1,080,556,714.76         | 916,935,877.29           |
| 应付职工薪酬           |    | 178,423,456.90           | 106,364,088.28           |
| 应交税费             |    | 383,943,052.63           | 238,893,234.37           |
| 其他应付款            |    | 2,511,937,019.25         | 4,532,298,022.35         |
| 持有待售负债           |    |                          |                          |
| 一年内到期的非流动负债      |    |                          |                          |
| 其他流动负债           |    |                          |                          |
| <b>流动负债合计</b>    |    | <b>15,516,677,926.43</b> | <b>13,652,907,029.93</b> |
| <b>非流动负债：</b>    |    |                          |                          |
| 长期借款             |    | 129,951,756.00           | 415,000,000.00           |
| 应付债券             |    |                          |                          |
| 其中：优先股           |    |                          |                          |
| 永续债              |    |                          |                          |
| 租赁负债             |    |                          |                          |
| 长期应付款            |    |                          |                          |
| 预计负债             |    |                          |                          |
| 递延收益             |    |                          |                          |
| 递延所得税负债          |    |                          |                          |
| 其他非流动负债          |    |                          |                          |
| <b>非流动负债合计</b>   |    | <b>129,951,756.00</b>    | <b>415,000,000.00</b>    |
| <b>负债合计</b>      |    | <b>15,646,629,682.43</b> | <b>14,067,907,029.93</b> |
| <b>股东权益：</b>     |    |                          |                          |
| 实收资本（或股本）        |    | 303,425,980.00           | 303,425,980.00           |
| 其他权益工具           |    |                          |                          |
| 其中：优先股           |    |                          |                          |
| 永续债              |    |                          |                          |
| 资本公积             |    | 5,284,392.88             | 5,284,392.88             |
| 减：库存股            |    |                          |                          |
| 其他综合收益           |    |                          |                          |
| 上级拨入资金           |    |                          |                          |
| 盈余公积             |    | 151,712,990.00           | 142,812,192.02           |
| 一般风险准备           |    |                          |                          |
| 未分配利润            |    | 810,983,936.22           | 614,938,637.21           |
| <b>股东权益合计</b>    |    | <b>1,271,407,299.10</b>  | <b>1,066,461,202.11</b>  |
| <b>负债和股东权益总计</b> |    | <b>16,918,036,981.53</b> | <b>15,134,368,232.04</b> |

法定代表人：

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)

魏俊

李阳

爱罗

## 利润表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                           | 注 释 | 2021年度            | 2020年度           |
|-------------------------------|-----|-------------------|------------------|
| 一、营业收入                        |     | 10,496,387,313.01 | 7,479,203,787.72 |
| 减：营业成本                        |     | 9,730,627,506.09  | 6,816,227,502.81 |
| 税金及附加                         |     | 28,256,483.71     | 20,283,035.41    |
| 销售费用                          |     |                   |                  |
| 管理费用                          |     | 84,009,711.63     | 87,824,846.01    |
| 研发费用                          | 1   | 353,783,910.74    | 253,565,140.52   |
| 财务费用                          |     | 139,739,722.11    | 133,187,639.79   |
| 其中：利息费用                       |     | 190,379,300.02    | 176,967,708.62   |
| 利息收入                          |     | 54,593,559.77     | 52,176,555.25    |
| 加：其他收益                        |     | 28,441,335.00     | 5,121,570.35     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               | 2   | 90,690,613.77     | 90,102,051.13    |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            |     | 3,025,646.13      | 2,059,206.88     |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）             |     |                   |                  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |     | -60,673,640.21    | -14,593,964.22   |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             |     |                   |                  |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）             |     | 218,428,287.29    | 248,745,280.44   |
| 加：营业外收入                       |     | 7,221,871.95      | 52,699.87        |
| 减：营业外支出                       |     | 1,825,186.79      | 15,269,373.40    |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）           |     | 223,824,972.45    | 233,528,606.91   |
| 减：所得税费用                       |     | 18,878,875.46     | 22,776,299.60    |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）             |     | 204,946,096.99    | 210,752,307.31   |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |     |                   |                  |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |     |                   |                  |
| 五、其他综合收益的税后净额                 |     |                   |                  |
| 六、综合收益总额                      |     | 204,946,096.99    | 210,752,307.31   |
| 七、每股收益：                       |     |                   |                  |
| （一）基本每股收益                     |     |                   |                  |
| （二）稀释每股收益                     |     |                   |                  |

法定代表人：

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

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 注释 | 2021年度                  | 2020年度                  |
|---------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 9,132,193,798.20        | 6,094,071,119.06        |
| 收到的税费返还                   |    |                         |                         |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 150,497,206.94          | 1,396,386,132.94        |
| 经营活动现金流入小计                |    | <b>9,282,691,005.14</b> | <b>7,490,457,252.00</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 8,003,173,118.25        | 5,594,607,080.60        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 339,953,414.43          | 240,185,195.74          |
| 支付的各项税费                   |    | 230,219,294.21          | 212,269,014.21          |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 592,238,876.38          | 227,911,861.18          |
| 经营活动现金流出小计                |    | <b>9,165,584,703.27</b> | <b>6,274,973,151.73</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>117,106,301.87</b>   | <b>1,215,484,100.27</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 收回投资收到的现金                 |    |                         |                         |
| 取得投资收益收到的现金               |    | 90,091,594.90           | 90,636,510.03           |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    | 308,065.16              | 51,360.00               |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    | 81,600,000.00           |                         |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    |                         | 789,854.51              |
| 投资活动现金流入小计                |    | <b>171,999,660.06</b>   | <b>91,477,724.54</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 270,651,771.67          | 251,419,210.77          |
| 投资支付的现金                   |    |                         | 214,200,000.00          |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |    |                         | 3,281,610.00            |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |    |                         |                         |
| 投资活动现金流出小计                |    | <b>270,651,771.67</b>   | <b>468,900,820.77</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>-98,652,111.61</b>   | <b>-377,423,096.23</b>  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 吸收投资收到的现金                 |    |                         | -500,000,000.00         |
| 取得借款收到的现金                 |    | 1,296,951,756.00        | 1,448,000,000.00        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    | 5,109,691,000.00        | 3,744,070,000.00        |
| 筹资活动现金流入小计                |    | <b>6,406,642,756.00</b> | <b>4,692,070,000.00</b> |
| 偿还债务支付的现金                 |    | 1,746,250,000.00        | 1,995,200,000.00        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    | 186,749,868.62          | 176,427,708.62          |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | 3,937,680,291.72        | 2,364,910,860.00        |
| 筹资活动现金流出小计                |    | <b>5,870,680,160.34</b> | <b>4,536,538,568.62</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>535,962,595.66</b>   | <b>155,531,431.38</b>   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    |                         |                         |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    | <b>554,416,785.92</b>   | <b>993,592,435.42</b>   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |    | 2,549,224,312.75        | 1,555,631,877.33        |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |    | <b>3,103,641,098.67</b> | <b>2,549,224,312.75</b> |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注财务报表组成部分)







## 股东权益变动表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目               | 2021年度         |        |      |              |         |         | 未分配利润          | 股东权益合 计          |
|-------------------|----------------|--------|------|--------------|---------|---------|----------------|------------------|
|                   | 实收资本 (或股本)     | 其他权益工具 | 资本公积 | 减：库 存股       | 其他综 合收益 | 上级投入资 金 |                |                  |
|                   | 优先股            | 永续债    | 其他   |              |         |         |                |                  |
| 一、上年年末余额          | 303,425,980.00 | -      | -    | 5,284,392.88 | -       | -       | 614,938,637.21 | 1,065,461,202.11 |
| 加：会计政策变更          |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 前期差错更正            |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 其他                |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 二、本年初余额           | 303,425,980.00 | -      | -    | 5,284,392.88 | -       | -       | 614,938,637.21 | 1,065,461,202.11 |
| 三、本期增减变动金额        | -              | -      | -    | -            | -       | -       | 195,045,299.01 | 204,946,096.99   |
| (一) 综合收益总额        |                |        |      |              |         |         | 204,946,096.99 | 204,946,096.99   |
| (二) 股东投入和减少资本     |                |        |      |              |         |         | -              | -                |
| 1、股东投入的普通股        |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 2、其他权益工具持有者投入资本   |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 3、股份支付计入股东权益的金额   |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 4、其他              |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| (三) 利润分配          |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 1、提取盈余公积          |                |        |      |              |         |         | 8,900,797.98   | -8,900,797.98    |
| 2、提取一般风险准备        |                |        |      |              |         |         | 8,900,797.98   | -8,900,797.98    |
| 3、对股东的分配          |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 4、其他              |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| (四) 股东权益内部结转      |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 1、资本公积转增资本(或股本)   |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 2、盈余公积转增资本(或股本)   |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 3、盈余公积弥补亏损        |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 4、未分配利润转增资本(或股本)  |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 5、设定受益计划变动额结转留存收益 |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 6、其他              |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| (五) 专项储备          |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 1、本期提取            |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 2、本期使用            |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| (六) 其他            |                |        |      |              |         |         |                |                  |
| 四、本年年末余额          | 303,425,980.00 |        |      | 5,284,392.88 |         |         | 810,983,936.22 | 1,271,407,299.10 |

法定代表人：

魏俊

主管会计工作负责人：

小阳

会计机构负责人：

爱华

## 股东权益变动表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目               | 2020年度         |        |      |              |         |                | 未分配利润          | 股东权益合 计          |
|-------------------|----------------|--------|------|--------------|---------|----------------|----------------|------------------|
|                   | 实收资本 (或股本)     | 其他权益工具 | 资本公积 | 减：库 存股       | 其他综 合收益 | 盈余公积           |                |                  |
|                   | 优先股            | 永续债    | 其他   | 上 溢 拨 入 资 金  |         |                |                |                  |
| 一、上年年末余额          | 303,425,980.00 | -      | -    | 5,284,392.88 | -       | 121,736,961.29 | 425,281,560.63 | 1,355,708,894.80 |
| 加：会计政策变更          |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| 前期差错更正            |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| 其他                |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| 二、本年初余额           | 303,425,980.00 | -      | -    | 5,284,392.88 | -       | 121,736,961.29 | 425,281,560.63 | 1,355,708,894.80 |
| 三、本期增减变动金额        | -              | -      | -    | -            | -       | 21,075,230.73  | 189,677,076.68 | - 288,247,692.69 |
| (一) 综合收益总额        |                |        |      |              |         |                | 210,752,307.31 | 210,752,307.31   |
| (二) 股东投入和减少资本     |                |        |      |              |         |                | -              | 500,000,000.00   |
| 1、股东投入的普通股        |                |        |      |              |         |                |                | 500,000,000.00   |
| 2、其他权益工具持有者投入资本   |                |        |      |              |         |                |                | - 500,000,000.00 |
| 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          |                |        |      |              |         | 21,075,230.73  | -21,075,230.73 |                  |
| 2、提取一般风险准备        |                |        |      |              |         | 21,075,230.73  | -21,075,230.73 |                  |
| 3、对股东的分配          |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| 4、其他              |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| (四) 股东权益内部结转      |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| 1、资本公积转增资本 (或股本)  |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| 2、盈余公积转增资本 (或股本)  |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| 3、盈余公积弥补亏损        |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| 4、未分配利润转增资本 (或股本) |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| 5、设定受益计划变动额结转留存收益 |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| 6、其他              |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| (五) 专项储备          |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| 1、本期提取            |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| 2、本期使用            |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| (六) 其他            |                |        |      |              |         |                |                |                  |
| 四、本年年末余额          | 303,425,980.00 | -      | -    | 5,284,392.88 | -       | 142,812,192.02 | 614,938,637.21 | 1,066,461,202.11 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







# 深圳市建工集团股份有限公司

## 财务报表附注

2021 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

深圳市建工集团股份有限公司(以下简称本公司)，系于 1995 年 2 月经深圳市证券管理办公室以深证办函(1995)2 号文批准，在原深圳市第五建筑工程公司的基础上改组设立的股份有限公司，企业法人营业执照号为深司字 N05854 号，经历次变更后于 2009 年 7 月 17 日领取深圳市工商行政管理局批准的注册号为 91440300192189548K 号的营业执照，现有注册资本 303,425,980.00 元，股份总数 303,425,980 股(每股面值 1 元)。

本公司经营范围：建筑工程施工(建筑工程施工总承包特级、市政公用工程施工总承包一级、机电工程施工总承包二级、消防设施工程专业承包一级、地基基础工程专业承包一级、钢结构工程专业承包二级、建筑机电安装工程专业承包三级)；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；投资兴办实业(具体项目另行申报)；建筑材料研究开发与技术服务；物业租赁；工程设计及咨询；工程监理；项目管理。

### 二、财务报表的编制基础

#### (一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### (二) 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

### 三、重要会计政策、会计估计和前期差错

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### (二) 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### (三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### (四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

### (五) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

### (六) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### (七) 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。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### 1. 金融工具的分类

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

#### 2. 金融资产的确认和计量

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

(1)以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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的金融资产

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。本公司对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。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

3. 金融负债的分类、确认和计量

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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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（含属于金融

负债的衍生工具)和初始确认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。

交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具),按照公允价值进行后续计量,除与套期会计有关外,公允价值变动计入当期损益。

被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,该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益,且终止确认该负债时,计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的,本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括企业自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

#### (2)其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产,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,虽然企业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。

若企业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,且未放弃对该金融资产的控制的,则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有

的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### 5. 金融负债终止确认

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）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 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额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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净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. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公允价值，是指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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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的情况下，使用不可观察输入值。

#### 8. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司

发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

#### （八）应收款项

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），按期末余额的账龄分析法计提坏账。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于其他应收款项（包括应收票据、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

账龄分析法计提坏账政策：

1. 计提坏账准备，施工单位应收账款应根据集团下发的《施工企业财务管理制度》相关规定采用账龄分析法计提坏账准备，且所有账龄均以应收账款的实际形成时间为起算期，计提比例规定如下：

| 工程进度           | 账龄                | 计提比例%  |
|----------------|-------------------|--------|
| 应收账款-未完工未结算工程款 | 施工期内              | 不计提    |
| 应收账款-已竣工未结算工程款 | 按竣工日算起            |        |
|                | 1年以内(含1年)         | 3.00   |
|                | 1至2年(含2年)         | 10.00  |
|                | 2至3年(含3年)         | 30.00  |
|                | 3至4年(含4年)         | 50.00  |
|                | 4年以上              | 100.00 |
| 应收账款-已竣工结算款    | 按结算日算起            |        |
|                | 1年以内(含1年)         | 10.00  |
|                | 1至2年(含2年)         | 30.00  |
|                | 2年以上              | 100.00 |
| 应收账款-工程保修金     |                   |        |
|                | 合同约定保修期内          | 0.00   |
|                | 合同约定保修期满1年以内(含1年) | 50.00  |
|                | 合同约定保修期满1年以上      | 100.00 |

2. 其他应收款计提坏账准备规定如下：

(1) 对于单项金额重大的(超过 500 万)或有明显迹象表明债务人的信用状况或偿还能力出现较大风险时,单独进行减值测试,按其预计可收回金额低于账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备;

(2) 根据其他应款业务内容按下表计提:

| 业务内容              | 账龄                   | 计提比例%  |
|-------------------|----------------------|--------|
| 散装水泥专项基金、新型墙体材料项目 | 工程施工期间               | 6.00   |
|                   | 工程竣工验收后 1 年以内(含 1 年) | 50.00  |
|                   | 工程竣工验收后 1 年以上        | 100.00 |
| 其他业务内容其他应收款       | 1 年以内(含 1 年)         | 6.00   |
|                   | 1-2 年(含 2 年)         | 10.00  |
|                   | 2 至 3 年(含 3 年)       | 30.00  |
|                   | 3 至 5 年(含 5 年)       | 80.00  |
|                   | 5 年以上                | 100.00 |

对于其他应收款项(包括应收票据、应收利息、长期应收款等),根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

#### (九) 存货

1. 存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货采用移动加权平均法。

3. 资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量,按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 周转材料按照使用次数分次进行摊销。

#### (十) 长期股权投资

##### 1. 共同控制、重要影响的判断

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,认定为共同控制。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,认定为重大影响。

##### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

### 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## (十一) 投资性房地产

1. 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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## (十二) 固定资产

### 1. 固定资产的确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### 2. 各类固定资产的折旧方法

| 类别    | 折旧方法  | 内容说明   | 折旧年限  | 残值率 |
|-------|-------|--|-------|-----|
| 房屋建筑物 | 年限平均法 | 房屋、构筑物等地上建筑物   | 20年   | 5%  |
| 机器设备  | 年限平均法 | 飞机、火车、轮船、塔吊以及其他大型生产机械设备  | 7-10年 | 3%  |
| 运输设备  | 年限平均法 | 除飞机、火车、轮船以外的运输工具，包括行政用小汽车、生产运输用罐车、翻斗车等运输车辆                         | 4年    | 3%  |
| 电子设备  | 年限平均法 | 生产或办公用的小型电子设备，包括电脑、空调、打印机、网络服务器、扫描仪、传真机、复印机、投影仪、碎纸机、考勤机、装订机、检测设备等。 | 3年    | 0   |
| 其他设备  | 年限平均法 | 办公家私及小型生产器具、设备等，包括桌椅板凳、施工电梯、挖机、叉车、铲车、泵车、切割机、工作台、锯车床、发电机、装载机等       | 5年    | 0   |

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### (十三) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### (十四) 借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

##### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

### (十五) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

| 项 目   | 摊销年限(年) |
|-------|---------|
| 土地使用权 | 50.00   |
| 软件    | 10.00   |

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 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；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 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，能证明其有用性；(4) 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；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### (十六) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损

益。

#### (十七) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

#### (十八) 收入

##### 1. 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

对于房地产开发产品销售收入，满足如下条件时确认销售收入：(1)销售合同已经订立并依法生效；(2)房地产项目已向当地政府建设主管部门取得房地产建设工程项目竣工验收备案回执或住宅交付使用许可证等类似文件；(3)向业主发出入伙通知后，已向业主实际交付房产或者约定的交房日届满；(4)根据合同约定本公司已收讫房款，或已收讫首期款并办好按揭手续；(5)根据实际情况已适当预计该房产项目总建造成本，同时基于竣工面积查丈报告合理确定可销售面积。

##### 2. 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本公司于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

##### 3. 建造合同

本公司与客户之间的建造合同通常包含基础设施建设履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确

认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团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。

#### 4. 租赁收入

对于投资性房地产租赁收入，按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为租赁收入。

#### 5. 物业管理费收入

在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

### (十九) 政府补助

#### 1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。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。

#### 2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

3. 与公司日常经营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。

#### 4. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## (二十) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 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，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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## (二十一) 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

### 1. 本公司作为承租人

#### (1) 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债【短期租赁和低价值资产租赁除外】。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

#### (2) 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注三、（16）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用

于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

(3)短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2. 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(1)经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

(2)融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(二十二)重要会计政策变更

1. 本报告期执行新租赁准则。
2. 本报告期执行新收入准则。
3. 机器设备的折旧年限由10年变更为7-10年，无需追溯调整。

四、税(费)项

(一)主要税种及税率

| 税种  | 计税依据        | 税率              |
|-----|-------------|-----------------|
| 增值税 | 销售货物或提供应税劳务 | 13%、9%、6%、5%、3% |

|         |                                 |                     |
|---------|---------------------------------|---------------------|
| 土地增值税   | 有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额 | 实行四级超率累进税率(30%~60%) |
| 房产税     | 从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴    | 1.2%                |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额                         | 7%                  |
| 教育费附加   | 应缴流转税税额                         | 3%                  |
| 地方教育附加  | 应缴流转税税额                         | 2%                  |
| 企业所得税   | 应纳税所得额                          | 25%、15%             |

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

| 纳税主体名称          | 所得税税率 |
|-----------------|-------|
| 深圳市金众工程检验检测有限公司 | 15%   |
| 深圳市建工集团股份有限公司   | 15%   |
| 除上述以外的其他纳税主体    | 25%   |

## (二) 税收优惠

深圳市金众工程检验检测有限公司于2020年12月21日注册为高新技术企业,取得的高新技术企业证书编号为GR202044204358,享受所得税优惠税率为15%,优惠期间为2020年-2022年。

深圳市建工集团股份有限公司于2020年12月21日注册为高新技术企业,取得的高新技术企业证书编号为GR202044204028,享受所得税优惠税率为15%,优惠期间为2020年-2022年。

## 五、企业合并及合并财务报表

### (一) 控制的重要子公司

| 子公司全称           | 业务性质 | 注册资本          | 经营范围  |
|-----------------|------|---------------|---|
| 1. 通过设立或投资等方式取得 |      |               |   |
| 深圳市金众资产管理有限公司   | 其他   | 25,775,000.00 | 一委托资产管理、投资咨询、企业资产重组策划与咨询;投资管理、企业管理、供应链管理及配套服务,兴办实业;国内商业、物资供销业;物业租赁及管理。    |
| 深圳建工华南建设有限公司    | 其他   | 40,000,000.00 | 建筑工程施工(须取得相应的资质证书后方可经营);投资兴办实业(具体项目另行申报);建筑材料研究开发与技术服务;工程设计及咨询;工程监理;项目管理。 |
| 深圳市金众工程检验检测有限公司 | 其他   | 1,800,000.00  | 建筑工程所使用的材料、设备、构配  |

| 子公司全称             | 业务性质 | 注册资本           | 经营范围  |
|-------------------|------|----------------|---|
|                   |      |                | 件的质量检测；室内环境检测；地基基础及桩基检测；无损检测；建筑设备检测；建筑节能检测；主体结构工程检测；房屋（含幕墙）安全鉴定；建筑智能化系统检测；计量仪器的校验、校准（法律、法规及国务院决定需审批的，经审批后方可经营）。           |
| 深圳市金众地产集团有限公司     | 房地产业 | 523,660,000.00 | 房地产开发及商品房销售；房屋租赁业务；物业管理。  |
| 深圳市建工绿色科技有限公司     | 其他   | 2,000,000.00   | 环保工程设计、施工和技术研发、环保建材、环保设备的生产和销售；投资兴办实业。  |
| 深圳市金众科技开发有限公司     | 其他   | 50,000,000.00  | 计算机软件的设计与技术开发；移动互联网的设计与技术开发；经营电子商务（涉及前置行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；经济信息咨询（不含证券、期货、保险及其他金融业务）；科技园项目投资开发（具体项目另行申报）；为科技园提供管理服务。 |
| 韶关市恒韶工贸发展有限公司     | 其他   | 1,010,000.00   | 以自有资金进行实业投资；销售：五金工具、机电设备、金属材料、办公用品、日杂用品。  |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司   | 工业   | 8,000,000.00   | 建筑工程施工，机械设备安装，上门维修（需资质的凭资质证经营）；建筑机械设备及建筑周转材料租赁、销售，国内贸易（以上均不含专营、专控、专卖商品）   |
| 深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司 | 其他   | 5,000,000.00   | 物业管理；房地产经纪；自有物业租赁等  |
| 2. 通过同一控制合并取得的    |      |                |   |
| 深圳市金众置业有限公司       | 房地产业 | 100,000,000.00 | 房地产开发及商品房销售；房屋租赁业务，物业管理   |
| 东莞市粤东置业有限公司       | 房地产业 | 9,900,000.00   | 房地产开发；实业投资；物业管理；物业租赁。   |
| 广州市金众置业有限公司       | 房地产业 | 50,000,000.00  | 房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋建筑工程施工；建筑工程后期装饰、装修和清理；室内装饰、装修                                    |
| 深圳市安汇盛投资有限公司      | 房地产业 | 100,000,000.00 | 投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资管理（不含限制项目）；投资咨询（不含限制项目）；投资顾问（不含限制项目）；对未上市企业进行股权投资；开展股权投资和企业上市咨   |

| 子公司全称            | 业务性质 | 注册资本           | 经营范围  |
|------------------|------|----------------|---|
|                  |      |                | 询业务；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；信息咨询（不含限制项目）。  |
| 东莞市华堂城市房地产开发有限公司 | 房地产业 | 9,900,000.00   | 房地产开发、实业投资、物业租赁、物业管理。   |
| 武汉华腾房地产开发有限公司    | 房地产业 | 6,500,000.00   | 房地产开发及商品房销售（叁级）；物业管理服务；房地产中介咨询服务。建筑装饰材料、金属材料、木材销售。                                      |
| 深圳市深旅物业管理有限公司    | 房地产业 | 192,500,000.00 | 在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；装饰工程；楼宇配套设施上门维修，水电上门维修；自有物业租赁；国内贸易。                          |
| 广州市旭莱房地产开发有限公司   | 房地产业 | 150,000,000.00 | 房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋建筑工程施工；建筑工程后期装饰、装修和清理；室内装饰、装修。 |
| 深圳市卓越万汇实业发展有限公司  | 房地产业 | 50,000,000.00  | 投资兴办实业（具体项目另行申报）；机械设备、五金产品批发及销售。  |
| 宜昌市华腾房地产开发有限公司   | 房地产业 | 10,000,000.00  | 房地产开发与经营(详见资质证)；房屋租赁；物业管理。  |
| 东莞市金众置业有限公司      | 房地产业 | 30,000,000.00  | 房地产开发经营；以自有资金从事投资活动；物业管理；物业租赁、国内贸易代理。   |
| 东莞市金众开发建设有限公司    | 房地产业 | 30,000,000.00  | 房地产开发经营，以自有资金从事投资活动，非居住房地产租赁，物业管理，国内贸易代理。   |
| 深圳市紫路云投资有限公司     | 房地产业 | 10,000,000.00  | 房地产投资，在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工艺品投资；物业管理；投资兴办实业；国内贸易；经营进出口业务。                             |
| 3. 通过非同一控制合并取得的  | —    | —              | —   |
| 深圳市鑫诚发展实业有限公司    | 其他   | 25,000,000.00  | 投资兴办实业。   |
| 深圳市汇恒兴泰有限责任公司    | 其他   | 15,000,000.00  | 投资兴办实业。   |
| 深圳建工第一工程有限公司     | 建筑   | 100,000,000.00 | 房屋建筑工程、建筑装修装饰工程、市政公用工程等   |

(续上表)

| 子公司全称             | 期末实际出资额        | 实质上构成对子公司净投资的其<br>他项目余额 | 持股比<br>例(%) | 表决权<br>比例(%) |
|-------------------|----------------|-------------------------|-------------|--------------|
| 1. 通过设立或投资等方式取得   | —              | —                       | —           | —            |
| 深圳市金众资产管理有限公司     | 15,465,000.00  | -                       | 60.00       | 60.00        |
| 深圳建工华南建设有限公司      | 40,000,000.00  | -                       | 100.00      | 100.00       |
| 深圳市金众工程检验检测有限公司   | 2,382,924.58   | -                       | 100.00      | 100.00       |
| 深圳市金众地产集团有限公司     | 496,355,864.36 | -                       | 99.00       | 99.00        |
| 深圳市建工绿色科技有限公司     | 2,000,000.00   | -                       | 100.00      | 100.00       |
| 深圳市金众科技开发有限公司     | 50,000,000.00  | -                       | 100.00      | 100.00       |
| 韶关市恒韶工贸发展有限公司     | -              | -                       | 100.00      | 100.00       |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司   | 7,756,840.25   | -                       | 70.00       | 70.00        |
| 深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司 | 3,281,610.00   | -                       | 65.6322     | 65.6322      |
| 2. 通过子公司同一控制合并取得的 | —              | —                       | —           | —            |
| 深圳市金众置业有限公司       | 51,000,000.00  | -                       | 51.00       | 51.00        |
| 东莞市粤东置业有限公司       | 8,415,000.00   | -                       | 85.00       | 85.00        |
| 广州市金众置业有限公司       | 5,000,000.00   | -                       | 100.00      | 100.00       |
| 深圳市安汇盛投资有限公司      | 388,000,000.00 | -                       | 100.00      | 100.00       |
| 东莞市华堂城市房地产开发有限公司  | 6,020,000.00   | -                       | 51.00       | 51.00        |
| 武汉华腾房地产开发有限公司     | 6,500,000.00   | -                       | 100.00      | 100.00       |
| 深圳市深旅物业管理有限公司     | 271,173,402.54 | -                       | 70.00       | 70.00        |
| 广州市旭莱房地产开发有限公司    | 165,000,000.00 | -                       | 100.00      | 100.00       |
| 深圳市卓越万汇实业发展有限公司   | 50,000,000.00  | -                       | 100.00      | 100.00       |
| 宜昌市华腾房地产开发有限公司    | 10,000,000.00  | -                       | 85.00       | 85.00        |
| 东莞市金众置业有限公司       | 30,000,000.00  | -                       | 51.00       | 51.00        |
| 东莞市金众开发建设有限公司     | 30,000,000.00  | -                       | 60.00       | 60.00        |
| 深圳市紫路云投资有限公司      | 10,000,000.00  | -                       | 100.00      | 100.00       |
| 3. 通过非同—控制合并取得的   | —              | —                       | —           | —            |
| 深圳市鑫诚发展实业有限公司     | 618,218,731.45 | -                       | 100.00      | 100.00       |
| 深圳市汇恒兴泰有限责任公司     | 572,947,556.55 | -                       | 100.00      | 100.00       |
| 深圳建工第一工程有限公司      | 102,600,000.00 | -                       | 100.00      | 100.00       |

(二) 合并范围发生变更的说明

(1) 本期减少子公司的情况说明

2021年02月23日深圳市建工集团股份有限公司和深圳市中盈置业科技有限公司签订股权转让协议,深圳市建工集团股份有限公司将其持有的深圳市建工潮博实业发展有限公司51%股权转让给深圳市中盈置业科技有限公司,深圳市建工潮博实业发展有限公司注册资本为人民币16000万元,于2021年02月24日办理工商变更登记,本期不再纳入合并范围。

**六、合并财务报表项目注释**

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细如下:

| 项 目    | 2021年12月31日      | 2020年12月31日      |
|--------|------------------|------------------|
| 库存现金   | 592,251.52       | 545,333.38       |
| 银行存款   | 2,621,291,349.71 | 3,026,133,380.85 |
| 其他货币资金 | 1,978,470,000.00 | 1,900,369,732.81 |
| 合 计    | 4,600,353,601.23 | 4,927,048,447.04 |

(2) 其他货币资金主要为银行汇票保证金和定期结构性存款。

2. 交易性金融资产

| 项 目            | 2021年12月31日   | 2020年12月31日 |
|----------------|---------------|-------------|
| 一年持有期混合型证券投资基金 | 10,000,000.00 | -           |
| 合 计            | 10,000,000.00 | -           |

3. 应收票据

| 项 目    | 2021年12月31日  | 2020年12月31日   |
|--------|--------------|---------------|
| 银行承兑汇票 | -            | 13,632,741.73 |
| 商业承兑汇票 | 4,050,000.00 | 23,329,879.00 |
| 合 计    | 4,050,000.00 | 36,962,620.73 |

4. 应收账款

(1) 账龄分析

| 账龄   | 2021年12月31日      |        |                |                  |
|------|------------------|--------|----------------|------------------|
|      | 账面余额             | 比例(%)  | 坏账准备           | 账面价值             |
| 1年以内 | 3,170,406,355.80 | 67.73  | 40,094,689.30  | 3,130,311,666.50 |
| 1-2年 | 799,814,454.38   | 17.08  | 47,078,871.36  | 752,735,583.02   |
| 2-3年 | 338,941,049.38   | 7.24   | 27,749,155.87  | 311,191,893.51   |
| 3年以上 | 372,370,442.09   | 7.95   | 54,207,039.36  | 318,163,402.73   |
| 合计   | 4,681,532,301.65 | 100.00 | 169,129,755.89 | 4,512,402,545.76 |

续

| 账龄   | 2020年12月31日      |        |                |                  |
|------|------------------|--------|----------------|------------------|
|      | 账面余额             | 比例(%)  | 坏账准备           | 账面价值             |
| 1年以内 | 3,480,774,986.56 | 65.62  | 18,897,340.02  | 3,461,877,646.54 |
| 1-2年 | 1,291,012,510.77 | 24.34  | 31,929,027.43  | 1,259,083,483.34 |
| 2-3年 | 340,735,942.35   | 6.42   | 14,536,270.79  | 326,199,671.56   |
| 3年以上 | 192,166,711.02   | 3.62   | 70,979,832.13  | 121,186,878.89   |
| 合计   | 5,304,690,150.70 | 100.00 | 136,342,470.37 | 5,168,347,680.33 |

(2) 应收关联方款项

| 项目               | 2021年12月31日    |
|------------------|----------------|
| 广州市荔港南海房地产开发有限公司 | 117,672,965.06 |
| 合计               | 117,672,965.06 |

5. 预付款项

(1) 账龄分析

| 账龄   | 2021年12月31日    |        |      |                |
|------|----------------|--------|------|----------------|
|      | 账面余额           | 比例(%)  | 坏账准备 | 账面价值           |
| 1年以内 | 889,710,129.60 | 98.92  | -    | 889,710,129.60 |
| 1-2年 | 7,544,426.85   | 0.84   | -    | 7,544,426.85   |
| 2-3年 | 1,605,809.15   | 0.18   | -    | 1,605,809.15   |
| 3年以上 | 537,825.61     | 0.06   | -    | 537,825.61     |
| 合计   | 899,398,191.21 | 100.00 | -    | 899,398,191.21 |

续

| 账龄 | 2020年12月31日 |       |      |      |
|----|-------------|-------|------|------|
|    | 账面余额        | 比例(%) | 坏账准备 | 账面价值 |

| 账龄   | 2020年12月31日    |        |            |                |
|------|----------------|--------|------------|----------------|
|      | 账面余额           | 比例(%)  | 坏账准备       | 账面价值           |
| 1年以内 | 654,494,852.88 | 87.35  | -          | 654,494,852.88 |
| 1-2年 | 93,754,384.53  | 12.51  | -          | 93,754,384.53  |
| 2-3年 | 971,139.92     | 0.13   | -          | 971,139.92     |
| 3年以上 | 105,334.16     | 0.01   | 104,875.10 | 459.06         |
| 合计   | 749,325,711.49 | 100.00 | 104,875.10 | 749,220,836.39 |

(2) 预付关联方款项

截止到2021年12月31日预付款项中无预付关联方单位款项。

6. 其他应收款

(1) 明细情况

| 项目    | 2021年12月31日      | 2020年12月31日      |
|-------|------------------|------------------|
| 其他应收款 | 3,934,358,239.81 | 2,334,570,091.17 |
| 合计    | 3,934,358,239.81 | 2,334,570,091.17 |

(2) 其他应收款

1) 账龄分析

| 账龄   | 2021年12月31日      |        |               |                  |
|------|------------------|--------|---------------|------------------|
|      | 账面余额             | 比例(%)  | 坏账准备          | 账面价值             |
| 1年以内 | 3,032,751,593.90 | 75.84  | 22,675,540.47 | 3,010,076,053.43 |
| 1-2年 | 567,927,330.58   | 14.20  | 1,681,706.68  | 566,245,623.90   |
| 2-3年 | 333,917,376.73   | 8.35   | 11,843,727.58 | 322,073,649.15   |
| 3年以上 | 64,354,044.11    | 1.61   | 28,391,130.78 | 35,962,913.33    |
| 合计   | 3,998,950,345.32 | 100.00 | 64,592,105.51 | 3,934,358,239.81 |

续

| 账龄   | 2020年12月31日      |        |               |                  |
|------|------------------|--------|---------------|------------------|
|      | 账面余额             | 比例(%)  | 坏账准备          | 账面价值             |
| 1年以内 | 1,339,832,033.86 | 55.19  | 39,553,872.10 | 1,300,278,161.76 |
| 1-2年 | 854,224,617.14   | 35.19  | 8,193,570.66  | 846,031,046.48   |
| 2-3年 | 197,312,831.74   | 8.12   | 17,379,931.67 | 179,932,900.07   |
| 3年以上 | 36,319,126.27    | 1.50   | 27,991,143.41 | 8,327,982.86     |
| 合计   | 2,427,688,609.01 | 100.00 | 93,118,517.84 | 2,334,570,091.17 |

2)截至2021年12月31日,其他应收款中无关联方单位款项。

7. 存货

(1) 明细情况

| 项 目  | 2021年12月31日       |               |                   |
|------|-------------------|---------------|-------------------|
|      | 账面余额              | 跌价准备          | 账面价值              |
| 原材料  | 53,321,704.05     | -             | 53,321,704.05     |
| 周转材料 | 49,319,557.73     | -             | 49,319,557.73     |
| 库存商品 | 148,750,039.00    | -             | 148,750,039.00    |
| 工程施工 | 8,666,297.18      | -             | 8,666,297.18      |
| 开发产品 | 4,551,946,718.38  | 9,937,493.73  | 4,542,009,224.65  |
| 开发成本 | 7,900,718,637.18  | 2,009,600.00  | 7,898,709,037.18  |
| 合 计  | 12,712,722,953.52 | 11,947,093.73 | 12,700,775,859.79 |

续

| 项 目  | 2020年12月31日       |               |                   |
|------|-------------------|---------------|-------------------|
|      | 账面余额              | 跌价准备          | 账面价值              |
| 原材料  | 49,548,623.53     | -             | 49,548,623.53     |
| 周转材料 | 48,492,119.45     | -             | 48,492,119.45     |
| 库存商品 | 173,300,724.90    | -             | 173,300,724.90    |
| 工程施工 | 222,431,769.74    | 214,817.89    | 222,216,951.85    |
| 开发产品 | 237,500,552.29    | 9,937,493.73  | 227,563,058.56    |
| 开发成本 | 11,673,915,972.61 | 2,009,600.00  | 11,671,906,372.61 |
| 合 计  | 12,405,189,762.52 | 12,161,911.62 | 12,393,027,850.90 |

(2) 存货跌价准备

| 项 目  | 2020年12月31日   | 本期增加 | 本期减少       |     | 2021年12月31日   |
|------|---------------|------|------------|-----|---------------|
|      |               |      | 转 回        | 转 销 |               |
| 开发产品 | 9,937,493.73  | -    | -          | -   | 9,937,493.73  |
| 工程施工 | 214,817.89    | -    | 214,817.89 | -   | -             |
| 开发成本 | 2,009,600.00  | -    | -          | -   | 2,009,600.00  |
| 小 计  | 12,161,911.62 | -    | 214,817.89 | -   | 11,947,093.73 |

(3) 期末开发成本中有账面价值为1,249,605,557.25元用于抵押借款。

8. 其他流动资产

| 项 目    | 2021年12月31日    |      |                |
|--------|----------------|------|----------------|
|        | 账面余额           | 减值准备 | 账面价值           |
| 待抵扣增值税 | 110,201,905.45 | -    | 110,201,905.45 |
| 合 计    | 110,201,905.45 | -    | 110,201,905.45 |

续

| 项 目    | 2020年12月31日    |      |                |
|--------|----------------|------|----------------|
|        | 账面余额           | 减值准备 | 账面价值           |
| 待抵扣增值税 | 136,287,700.83 | -    | 136,287,700.83 |
| 合 计    | 136,287,700.83 | -    | 136,287,700.83 |

9. 债权投资

| 项 目            | 2021年12月31日    | 2020年12月31日    |
|----------------|----------------|----------------|
| 大业信托有限责任公司信托投资 | 600,000,000.00 | 600,000,000.00 |
| 南风基金           | 42,408,370.91  | 7,613,833.47   |
| 合 计            | 642,408,370.91 | 607,613,833.47 |

10. 可供出售金融资产

| 项 目      | 2021年12月31日 | 2020年12月31日    |
|----------|-------------|----------------|
| 可供出售债务工具 | -           | 197,882,805.72 |
| 合 计      | -           | 197,882,805.72 |

11. 长期股权投资

(1) 明细情况

| 项 目     | 2021年12月31日  |              |              |
|---------|--------------|--------------|--------------|
|         | 账面余额         | 减值准备         | 账面价值         |
| 对联营企业投资 | 4,305,475.12 | -            | 4,305,475.12 |
| 其他股权投资  | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 | -            |
| 合 计     | 5,305,475.12 | -            | 4,305,475.12 |

续

| 项 目     | 2020年12月31日  |              |              |
|---------|--------------|--------------|--------------|
|         | 账面余额         | 减值准备         | 账面价值         |
| 对联营企业投资 | 3,690,831.92 | -            | 3,690,831.92 |
| 其他股权投资  | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 | -            |
| 合 计     | 4,690,831.92 | 1,000,000.00 | 3,690,831.92 |

(2) 对合营联营企业投资

| 被投资单位名称       | 持股<br>比例<br>(%) | 持股<br>比例<br>(%) | 成本           | 损益调整         | 其他权<br>益变动 | 2021年12月<br>31日 |
|---------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|------------|-----------------|
| 深圳市金众物业管理有限公司 | 35.00           | 35.00           | 2,625,000.00 | 1,125,044.27 | -          | 3,750,044.27    |

| 被投资单位名称         | 持股比例 (%) | 持股比例 (%) | 成本           | 损益调整         | 其他权益变动 | 2021年12月31日  |
|-----------------|----------|----------|--------------|--------------|--------|--------------|
| 中山市建工恒泰机械设备有限公司 | 35.00    | 35.00    | 400,000.00   | 155,430.85   | -      | 555,430.85   |
| 小计              | —        | —        | 3,025,000.00 | 1,280,475.12 | -      | 4,305,475.12 |

续

| 被投资单位名称         | 持股比例 (%) | 持股比例 (%) | 成本           | 损益调整       | 其他权益变动 | 2020年12月31日  |
|-----------------|----------|----------|--------------|------------|--------|--------------|
| 深圳市金众物业管理有限公司   | 35.00    | 35.00    | 2,625,000.00 | 665,831.92 | -      | 3,290,831.92 |
| 中山市建工恒泰机械设备有限公司 | 35.00    | 35.00    | 400,000.00   | -          | -      | 400,000.00   |
| 小计              | —        | —        | 3,025,000.00 | 665,831.92 | -      | 3,690,831.92 |

(3) 其他股权投资

| 被投资单位名称       | 持股比例 (%) | 2021年12月31日  | 2020年12月31日  |
|---------------|----------|--------------|--------------|
| 深圳市金众装饰工程有限公司 | 10.00    | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 小计            | 10.00    | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |

(4) 长期股权投资减值准备

| 项目            | 2020年12月31日  | 本期增加 | 本期减少 | 2021年12月31日  |
|---------------|--------------|------|------|--------------|
| 深圳市金众装饰工程有限公司 | 1,000,000.00 | -    | -    | 1,000,000.00 |
| 小计            | 1,000,000.00 | -    | -    | 1,000,000.00 |

12. 投资性房地产

(1) 明细情况

账面原值

| 项目     | 2020年12月31日    | 本期增加 | 本期减少 | 2021年12月31日    |
|--------|----------------|------|------|----------------|
| 房屋及建筑物 | 415,757,818.53 | -    | -    | 415,757,818.53 |
| 小计     | 415,757,818.53 | -    | -    | 415,757,818.53 |

累计折旧

| 项目     | 2020年12月31日    | 本期增加          | 本期减少 | 2021年12月31日    |
|--------|----------------|---------------|------|----------------|
| 房屋及建筑物 | 163,224,078.59 | 18,011,335.12 | -    | 181,235,413.71 |
| 小计     | 163,224,078.59 | 18,011,335.12 | -    | 181,235,413.71 |

减值准备

| 项目     | 2020年12月31日 | 本期增加 | 本期减少 | 2021年12月31日 |
|--------|-------------|------|------|-------------|
| 房屋及建筑物 | -           | -    | -    | -           |
| 小计     | -           | -    | -    | -           |

账面价值

| 项目     | 2020年12月31日    | 2021年12月31日    |
|--------|----------------|----------------|
| 房屋及建筑物 | 252,533,739.94 | 234,522,404.82 |
| 合计     | 252,533,739.94 | 234,522,404.82 |

(2) 期末投资性房地产中有账面价值为 220,956,933.63 元用于抵押担保。

13. 固定资产

(1) 明细情况

| 项目     | 2021年12月31日    | 2020年12月31日    |
|--------|----------------|----------------|
| 固定资产   | 170,037,196.75 | 153,969,888.89 |
| 固定资产清理 | -              | -              |
| 合计     | 170,037,196.75 | 153,969,888.89 |

(2) 固定资产

账面原值

| 项目      | 2020年12月31日    | 本期增加          | 本期减少          | 2021年12月31日    |
|---------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 房屋建筑物   | 46,187,604.28  | -             | 3,917,163.00  | 42,270,441.28  |
| 机器设备    | 168,706,124.92 | 38,083,356.12 | 23,091,259.93 | 183,698,221.11 |
| 运输工具    | 29,666,139.04  | 2,534,631.23  | 3,971,942.09  | 28,228,828.18  |
| 电子设备及其他 | 33,087,034.15  | 4,445,298.47  | 4,396,618.5   | 33,135,714.12  |
| 小计      | 277,646,902.39 | 45,063,285.82 | 35,376,983.52 | 287,333,204.69 |

累计折旧

| 项目      | 2020年12月31日    | 本期增加          | 本期减少          | 2021年12月31日    |
|---------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 房屋建筑物   | 23,403,018.61  | -             | 729,715.10    | 22,673,303.51  |
| 机器设备    | 52,020,926.96  | 13,011,117.71 | 14,730,475.86 | 50,301,568.81  |
| 运输工具    | 22,506,039.29  | 1,511,400.10  | 3,737,995.60  | 20,279,443.79  |
| 电子设备及其他 | 25,747,028.64  | 2,302,161.50  | 4,007,498.31  | 24,041,691.83  |
| 小计      | 123,677,013.50 | 16,824,679.31 | 23,205,684.87 | 117,296,007.94 |

账面价值

| 项目 | 2020年12月31日 | 2021年12月31日 |
|----|-------------|-------------|
|----|-------------|-------------|

| 项目      | 2020年12月31日    | 2021年12月31日    |
|---------|----------------|----------------|
| 房屋建筑物   | 22,784,585.67  | 19,597,137.77  |
| 机器设备    | 116,685,197.96 | 133,396,652.30 |
| 运输工具    | 7,160,099.75   | 7,949,384.39   |
| 电子设备及其他 | 7,340,005.51   | 9,094,022.29   |
| 合计      | 153,969,888.89 | 170,037,196.75 |

(2) 固定资产清理

| 项目     | 2021年12月31日 | 2020年12月31日 |
|--------|-------------|-------------|
| 固定资产清理 | -           | -           |
| 合计     | -           | -           |

14. 在建工程

| 工程名称           | 2021年12月31日   |      |               |
|----------------|---------------|------|---------------|
|                | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          |
| 深圳建工总部大厦南山后海项目 | 95,983,757.63 | -    | 95,983,757.63 |
| 合计             | 95,983,757.63 | -    | 95,983,757.63 |

续

| 工程名称           | 2020年12月31日   |      |               |
|----------------|---------------|------|---------------|
|                | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          |
| 深圳建工总部大厦南山后海项目 | 12,155,692.96 | -    | 12,155,692.96 |
| 合计             | 12,155,692.96 | -    | 12,155,692.96 |

15. 无形资产

(1) 明细情况

账面原值

| 项目    | 2020年12月31日    | 本期增加       | 本期减少 | 2021年12月31日    |
|-------|----------------|------------|------|----------------|
| 土地使用权 | 897,549,102.15 | -          | -    | 897,549,102.15 |
| 软件    | 6,592,205.15   | 110,786.92 | -    | 6,702,992.07   |
| 小计    | 904,141,307.30 | 110,786.92 | -    | 904,252,094.22 |

累计摊销

| 项目    | 2020年12月31日   | 本期增加          | 本期减少 | 2021年12月31日   |
|-------|---------------|---------------|------|---------------|
| 土地使用权 | 30,768,978.09 | 27,933,978.00 | -    | 58,702,956.09 |

| 项 目 | 2020年12月31日   | 本期增加          | 本期减少 | 2021年12月31日   |
|-----|---------------|---------------|------|---------------|
| 软件  | 4,549,624.29  | 553,641.98    | -    | 5,103,266.27  |
| 小 计 | 35,318,602.38 | 28,487,619.98 | -    | 63,806,222.36 |

账面价值

| 项 目   | 2020年12月31日    | 2021年12月31日    |
|-------|----------------|----------------|
| 土地使用权 | 866,780,124.06 | 838,846,146.06 |
| 软件    | 2,042,580.86   | 1,599,725.80   |
| 合 计   | 868,822,704.92 | 840,445,871.86 |

(2) 期末无形资产中有账面价值为 836,587,983.11 元用于抵押担保。

16. 商誉

| 客 户             | 2021年12月31日  |      |              |
|-----------------|--------------|------|--------------|
|                 | 账面余额         | 减值准备 | 账面价值         |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司 | 1,878,873.08 | -    | 1,878,873.08 |
| 深圳中航幕墙工程有限公司    | -            | -    | -            |
| 深圳建工第一工程有限公司    | 2,600,000.00 | -    | 2,600,000.00 |
| 合 计             | 4,478,873.08 | -    | 4,478,873.08 |

续

| 客 户             | 2020年12月31日    |      |                |
|-----------------|----------------|------|----------------|
|                 | 账面余额           | 减值准备 | 账面价值           |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司 | 1,878,873.08   | -    | 1,878,873.08   |
| 深圳中航幕墙工程有限公司    | 304,283,892.84 | -    | 304,283,892.84 |
| 深圳建工第一工程有限公司    | 2,600,000.00   | -    | 2,600,000.00   |
| 合 计             | 308,762,765.92 | -    | 308,762,765.92 |

17. 长期待摊费用

| 项 目         | 2021年12月31日   | 2020年12月31日   |
|-------------|---------------|---------------|
| 装修支出        | 18,111,067.94 | 41,430,795.06 |
| 石岩生产基地      | 1,138,577.60  | 2,867,368.22  |
| 融资代理费       | 1,895,736.33  | 2,625,279.02  |
| 房屋设施专用基金及契税 | 1,364,389.80  | 1,560,457.80  |
| 其他          | 987,926.55    | 4,323,936.53  |
| 合 计         | 23,497,698.22 | 52,807,836.63 |

18. 递延所得税资产

(1) 明细情况

| 项 目          | 2021年12月31日   | 2020年12月31日   |
|--------------|---------------|---------------|
| 坏账准备         | 37,974,986.55 | 34,965,395.04 |
| 存货跌价准备       | 32,222.68     | 32,222.68     |
| 计提的成本及费用     | 18,331,822.31 | 18,780,880.88 |
| 计提的土地增值税     | -             | 1,081,848.67  |
| 房地产预售预计利润    | 2,935,183.33  | -             |
| 预提的效益工资和辞退福利 | 6,618,021.61  | 6,128,017.01  |
| 弥补亏损         | 2,773,184.97  | 511,786.57    |
| 合 计          | 68,665,421.45 | 61,500,150.85 |

(2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

| 项 目          | 暂时性差异金额        |
|--------------|----------------|
| 坏账准备         | 237,500,523.94 |
| 存货跌价准备       | 214,817.87     |
| 计提的成本及费用     | 122,212,148.73 |
| 计提的土地增值税     | -              |
| 房地产预售预计利润    | 11,740,733.32  |
| 预提的效益工资和辞退福利 | 38,780,179.16  |
| 弥补亏损         | 11,092,739.88  |
| 合 计          | 421,541,142.90 |

19. 其他非流动资产

| 项 目     | 2021年12月31日   | 2020年12月31日   |
|---------|---------------|---------------|
| 活动板房    | 18,764,126.85 | 14,343,530.18 |
| 待处理财产损益 | 703,533.38    | -             |
| 合 计     | 19,467,660.23 | 14,343,530.18 |

20. 短期借款

| 借款条件       | 2021年12月31日    | 2020年12月31日      |
|------------|----------------|------------------|
| 质押、抵押及保证借款 | 880,000,000.00 | 1,134,250,000.00 |
| 保证借款       | 10,000,000.00  | -                |
| 合 计        | 890,000,000.00 | 1,134,250,000.00 |

21. 应付票据

| 种类     | 2021年12月31日      | 2020年12月31日      |
|--------|------------------|------------------|
| 银行承兑汇票 | 3,475,300,000.00 | 196,650,299.51   |
| 商业承兑汇票 | 1,629,845,710.53 | 3,711,780,437.84 |
| 信用证    | -                | 10,000,000.00    |
| 合计     | 5,105,145,710.53 | 3,918,430,737.35 |

22. 应付账款

(1) 账龄明细表

| 账龄   | 2021年12月31日      | 2020年12月31日      |
|------|------------------|------------------|
| 1年以内 | 5,359,690,825.06 | 2,481,841,350.51 |
| 1-2年 | 431,853,201.63   | 479,313,531.93   |
| 2-3年 | 71,061,009.32    | 254,005,545.93   |
| 3年以上 | 52,414,093.29    | 60,662,210.11    |
| 小计   | 5,915,019,129.29 | 3,275,822,638.48 |

(2) 应付关联方款项

截至2021年12月31日，应付账款中无应付关联方单位款项。

23. 预收账款

(1) 账龄明细表

| 账龄   | 2021年12月31日 | 2020年12月31日       |
|------|-------------|-------------------|
| 1年以内 | 133,389.95  | 7,139,128,472.62  |
| 1-2年 | -           | 3,450,348,153.60  |
| 2-3年 | -           | 17,700.00         |
| 3年以上 | -           | 75,126.77         |
| 小计   | 133,389.95  | 10,589,569,452.99 |

(2) 预收关联方款项

截至2021年12月31日，预收款项中无预收关联方单位款项。

24. 合同负债

(1) 账龄明细表

| 账龄 | 2021年12月31日 | 2020年12月31日 |
|----|-------------|-------------|
|----|-------------|-------------|

| 账龄   | 2021年12月31日      | 2020年12月31日 |
|------|------------------|-------------|
| 1年以内 | 7,446,971,629.20 | -           |
| 1-2年 | -                | -           |
| 2-3年 | -                | -           |
| 3年以上 | 75,126.77        | -           |
| 小计   | 7,447,046,755.97 | -           |

(2) 合同负债关联方款项

截至2021年12月31日，合同负债中无关联方单位款项。

25. 其他应付款

(1) 明细情况

| 项目    | 2021年12月31日      | 2020年12月31日      |
|-------|------------------|------------------|
| 应付利息  | 276,686.67       | 291,060.00       |
| 应付股利  | 793,268.40       | 793,268.40       |
| 其他应付款 | 1,919,168,660.09 | 1,998,967,749.74 |
| 合计    | 1,920,238,615.16 | 2,000,052,078.14 |

(2) 应付股利

| 单位名称            | 2021年12月31日 | 2020年12月31日 |
|-----------------|-------------|-------------|
| 深圳市振业(集团)股份有限公司 | 793,268.40  | 793,268.40  |
| 合计              | 793,268.40  | 793,268.40  |

(3) 其他应付款

1) 账龄明细表

| 账龄   | 2021年12月31日      | 2020年12月31日      |
|------|------------------|------------------|
| 1年以内 | 131,180,955.76   | 682,053,799.47   |
| 1至2年 | 1,203,934,305.41 | 1,223,123,751.43 |
| 2至3年 | 91,529,748.41    | 30,787,467.65    |
| 3年以上 | 492,523,650.51   | 63,002,731.19    |
| 小计   | 1,919,168,660.09 | 1,998,967,749.74 |

2) 应付关联方款项

截至2021年12月31日，其他应付款中无应付关联方单位款项。

26. 长期借款

| 借款条件       | 2021年12月31日      | 2020年12月31日      |
|------------|------------------|------------------|
| 质押、抵押、保证借款 | 4,157,876,756.00 | 5,623,640,000.00 |
| 合计         | 4,157,876,756.00 | 5,623,640,000.00 |

#### 27. 长期应付款

| 项目        | 2021年12月31日   | 2020年12月31日   |
|-----------|---------------|---------------|
| 融资租赁      | 82,232,963.62 | 63,412,244.36 |
| 减：未确认融资费用 | 9,161,929.94  | 8,109,770.81  |
| 合计        | 73,071,033.68 | 55,302,473.55 |

#### 28. 股本

| 投资者名称           | 2020年12月31日    | 本期增加 | 本期减少 | 2021年12月31日    |
|-----------------|----------------|------|------|----------------|
| 深圳建工控股有限公司      | 227,431,097.00 | -    | -    | 227,431,097.00 |
| 深圳市葵涌镇投资管理有限公司  | 1,859,000.00   | -    | -    | 1,859,000.00   |
| 中海信科技开发(深圳)有限公司 | 13,749,986.00  | -    | -    | 13,749,986.00  |
| 深圳市达斯克科技有限公司    | 60,385,897.00  | -    | -    | 60,385,897.00  |
| 合计              | 303,425,980.00 | -    | -    | 303,425,980.00 |

#### 29. 资本公积

| 项目     | 2020年12月31日   | 本期增加 | 本期减少 | 2021年12月31日   |
|--------|---------------|------|------|---------------|
| 股本溢价   | 5,301,682.62  | -    | -    | 5,301,682.62  |
| 其他资本公积 | 18,902,779.40 | -    | -    | 18,902,779.40 |
| 合计     | 24,204,462.02 | -    | -    | 24,204,462.02 |

#### 30. 盈余公积

##### (1) 明细情况

| 项目     | 2020年12月31日    | 本期增加         | 本期减少 | 2021年12月31日    |
|--------|----------------|--------------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 114,329,524.68 | 8,900,797.98 | -    | 123,230,322.66 |
| 任意盈余公积 | 28,482,667.34  | -            | -    | 28,482,667.34  |
| 合计     | 142,812,192.02 | 8,900,797.98 | -    | 151,712,990.00 |

##### (2) 盈余公积本期增减原因及依据说明

本期增加系按公司本年净利润 10%计提法定盈余公积。

31. 未分配利润

| 项 目                    | 金 额             |
|------------------------|-----------------|
| 调整前上期末未分配利润            | 578,444,029.82  |
| 调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-) | -64,588,355.74  |
| 调整后期初未分配利润             | 513,855,674.08  |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润     | -134,235,172.85 |
| 减: 提取法定盈余公积            | -8,900,797.98   |
| 其他                     | 26,976,799.81   |
| 期末未分配利润                | 397,696,503.06  |

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

收入

| 项 目    | 本期数               | 上年同期数            |
|--------|-------------------|------------------|
| 主营业务收入 | 15,444,634,168.53 | 8,318,925,774.76 |
| 其他业务收入 | 79,083,636.46     | 44,996,793.19    |
| 合 计    | 15,523,717,804.99 | 8,363,922,567.95 |

成本

| 项 目    | 本期数               | 上年同期数            |
|--------|-------------------|------------------|
| 主营业务成本 | 13,473,595,321.94 | 7,549,063,797.85 |
| 其他业务成本 | 12,470,733.28     | 11,356,441.50    |
| 合 计    | 13,486,066,055.22 | 7,560,420,239.35 |

(2) 主营业务收入/主营业务成本

| 项 目        | 本期数               |                   |                  |
|------------|-------------------|-------------------|------------------|
|            | 收 入               | 成 本               | 毛利               |
| 施工收入       | 11,061,426,663.67 | 10,867,491,474.85 | 193,935,188.82   |
| 房地产销售及租赁收入 | 4,228,258,522.64  | 2,498,987,510.63  | 1,729,271,012.01 |
| 检测等其他收入    | 154,948,982.22    | 107,116,336.46    | 47,832,645.76    |
| 小 计        | 15,444,634,168.53 | 13,473,595,321.94 | 1,971,038,846.59 |

续

| 项 目        | 上年同期数            |                  |                |
|------------|------------------|------------------|----------------|
|            | 收 入              | 成 本              | 毛 利            |
| 施工收入       | 8,172,029,099.66 | 7,489,407,422.07 | 682,621,677.59 |
| 房地产销售及租赁收入 | 120,721,352.57   | 44,546,094.36    | 76,175,258.21  |
| 检测等其他收入    | 26,175,322.53    | 15,110,281.42    | 11,065,041.11  |
| 小 计        | 8,318,925,774.76 | 7,549,063,797.85 | 769,861,976.91 |

#### 2. 税金及附加

| 项 目     | 本期数            | 上年同期数         |
|---------|----------------|---------------|
| 城市维护建设税 | 12,225,195.32  | 9,067,535.87  |
| 教育费附加   | 5,377,696.00   | 3,969,244.45  |
| 地方教育附加  | 3,567,701.63   | 2,630,122.27  |
| 印花税     | 30,287,520.19  | 10,845,554.68 |
| 土地使用税   | 2,061,284.22   | 1,636,394.41  |
| 房产税     | 5,721,513.69   | 4,902,820.39  |
| 土地增值税   | 410,465,557.19 | 10,138,903.66 |
| 其他税金    | 1,517,140.74   | 503,300.46    |
| 合 计     | 471,223,608.98 | 43,693,876.19 |

#### 3. 研发费用

| 项 目    | 本期数            | 上年同期数          |
|--------|----------------|----------------|
| 职工薪酬   | 56,559,953.62  | 52,039,658.60  |
| 材料费    | 298,708,042.47 | 202,000,921.19 |
| 无形资产摊销 | 92,349.72      | 92,349.72      |
| 委托研发费用 | 145,631.07     | 145,631.07     |
| 其他费用   | 634,721.69     | 490,661.24     |
| 合 计    | 356,140,698.57 | 254,769,221.82 |

#### 4. 财务费用

| 项 目     | 本期数            | 上年同期数          |
|---------|----------------|----------------|
| 利息支出    | 651,398,132.50 | 291,026,928.50 |
| 减：利息收入  | 80,726,171.25  | 79,574,165.35  |
| 银行手续费支出 | 4,127,247.53   | 8,519,022.03   |

| 项 目 | 本期数            | 上年同期数          |
|-----|----------------|----------------|
| 其他  | 3,121,414.89   | 15,352,815.85  |
| 合 计 | 577,920,623.67 | 235,324,601.03 |

#### 5. 其他收益

##### 明细情况

| 项 目  | 本期数           | 上年同期数        |
|------|---------------|--------------|
| 政府补助 | 28,891,418.84 | 5,726,268.62 |
| 合 计  | 28,891,418.84 | 5,726,268.62 |

#### 6. 投资收益

| 项 目                             | 本期数             | 上年同期数         |
|---------------------------------|-----------------|---------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益                  | 3,181,076.98    | 2,059,206.88  |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益 | -170,082,805.72 | -             |
| 持有至到期投资在持有期间的投资收益               | 87,664,967.64   | 88,300,963.11 |
| 其他                              | -               | 137,698.64    |
| 合 计                             | -79,236,761.10  | 90,497,868.63 |

#### 7. 信用减值损失

| 项 目  | 本期数            | 上年同期数          |
|------|----------------|----------------|
| 坏账损失 | -36,066,019.23 | -37,211,173.26 |
| 合 计  | -36,066,019.23 | -37,211,173.26 |

#### 8. 资产处置收益

| 项 目      | 本期数           | 上年同期数        |
|----------|---------------|--------------|
| 固定资产处置收益 | -4,986,109.43 | 1,432,164.58 |
| 合 计      | -4,986,109.43 | 1,432,164.58 |

#### 9. 营业外收入

| 项 目      | 本期数          | 上年同期数        |
|----------|--------------|--------------|
| 固定资产报废收益 | 265,598.32   | 36,574.69    |
| 违约金及没收定金 | 7,000,544.37 | 1,111,231.00 |

| 项 目 | 本期数          | 上年同期数        |
|-----|--------------|--------------|
| 其他  | 1,597,137.92 | 114,903.35   |
| 合 计 | 8,863,280.61 | 1,262,709.04 |

#### 10. 营业外支出

| 项 目         | 本期数          | 上年同期数         |
|-------------|--------------|---------------|
| 固定资产报废或处置损失 | 260,092.88   | 258,251.81    |
| 罚款、滞纳金      | 1,468,226.15 | 1,713,868.94  |
| 公益性捐赠支出     | 671,000.00   | 14,454,533.00 |
| 其他          | 336,966.32   | 215,339.85    |
| 合 计         | 2,736,285.35 | 16,641,993.60 |

#### 11. 所得税费用

| 项 目     | 本期数            | 上年同期数         |
|---------|----------------|---------------|
| 当期所得税费用 | 181,821,282.42 | 34,903,194.38 |
| 递延所得税费用 | -8,145,257.33  | -3,611,260.13 |
| 合 计     | 173,676,025.09 | 31,291,934.25 |

#### (三) 合并现金流量表项目注释

##### 1. 现金流量表补充资料

| 补充资料                             | 本期数            | 上年同期数          |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| (1) 将净利润调节为经营活动现金流量:             |                |                |
| 净利润                              | 45,147,170.66  | -88,481,878.48 |
| 加: 资产减值准备                        | 36,066,019.23  | 37,211,173.26  |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 33,221,288.32  | 33,167,430.29  |
| 无形资产摊销                           | 24,409,207.98  | 23,559,242.53  |
| 长期待摊费用摊销                         | 40,553,453.95  | 38,959,085.72  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列) | 4,809,753.39   | 2,209,155.79   |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列)              | 160,350.96     | 246,731.61     |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列)              | -              | -              |
| 财务费用(收益以“-”号填列)                  | 366,452,583.56 | 208,326,751.66 |
| 投资损失(收益以“-”号填列)                  | 72,219,047.87  | -90,497,868.63 |

| 补充资料                   | 本期数               | 上年同期数             |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)   | -6,203,170.96     | -3,611,260.13     |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)   | -962,099.64       | -                 |
| 存货的减少(增加以“-”号填列)       | -307,748,008.89   | -4,298,632,326.16 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)  | -1,035,021,952.78 | -1,937,142,236.91 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)  | 371,824,461.71    | 5,390,502,494.91  |
| 其他                     | 56,366,244.45     | 4,281,449,072.53  |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -298,705,650.19   | 3,597,265,567.99  |
| (2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动: | ——                | ——                |
| 债务转为资本                 | -                 | -                 |
| 一年内到期的可转换公司债券          | -                 | -                 |
| 融资租入固定资产               | -                 | -                 |
| (3) 现金及现金等价物净变动情况:     | ——                | ——                |
| 现金的期末余额                | 4,600,353,601.23  | 4,927,048,447.04  |
| 减: 现金的期初余额             | 4,922,528,714.23  | 2,562,312,696.76  |
| 加: 现金等价物的期末余额          | -                 | -                 |
| 减: 现金等价物的期初余额          | 4,519,732.81      | -                 |
| 现金及现金等价物净增加额           | -326,694,845.81   | 2,364,735,750.28  |

## 2. 现金和现金等价物

| 项 目              | 2021年12月31日      | 2020年12月31日      |
|------------------|------------------|------------------|
| (1) 现金           | 4,600,353,601.23 | 4,927,048,447.04 |
| 其中: 库存现金         | 593,494.29       | 545,333.38       |
| 可随时用于支付的银行存款     | 2,621,290,106.94 | 3,026,133,380.85 |
| 可随时用于支付的其他货币资金   | 1,978,470,000.00 | 1,900,369,732.81 |
| (2) 现金等价物        | -                | -                |
| (3) 期末现金及现金等价物余额 | 4,600,353,601.23 | 4,927,048,447.04 |

## 七、关联方关系及其交易

### (一) 关联方关系

| 关联方名称          | 与本公司的关系 |
|----------------|---------|
| 深圳市汇盈成投资有限公司   | 受同一方控制  |
| 深圳建工控股有限公司     | 控股股东    |
| 成都市金众房地产开发有限公司 | 受同一方控制  |

| 关联方名称            | 与本公司的关系 |
|------------------|---------|
| 深圳市东方时空广告有限公司    | 受同一方控制  |
| 广州市荔港南沙房地产开发有限公司 | 受同一方控制  |
| 深圳市金众装饰工程有限公司    | 重大影响    |
| 中海信科技开发(深圳)有限公司  | 股东      |

(二) 关联方交易情况

关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

八、其他重要事项

(一) 或有事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

(二) 承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

(三) 资产负债表日期后事项

截至 2022 年 3 月 25 日，本公司不存在需要披露资产负债表日期后事项。

九、母公司财务报表项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 长期股权投资

(1) 明细情况

| 项 目     | 2021 年 12 月 31 日 |              |                  |
|---------|------------------|--------------|------------------|
|         | 账面余额             | 减值准备         | 账面价值             |
| 对子公司投资  | 1,911,008,527.19 | -            | 1,911,008,527.19 |
| 对联营企业投资 | 3,750,044.27     | -            | 3,750,044.27     |
| 其他股权投资  | 1,000,000.00     | 1,000,000.00 | -                |
| 合 计     | 1,915,758,571.46 | 1,000,000.00 | 1,914,758,571.46 |

续

| 项 目     | 2020 年 12 月 31 日 |              |                  |
|---------|------------------|--------------|------------------|
|         | 账面余额             | 减值准备         | 账面价值             |
| 对子公司投资  | 1,992,608,527.19 | -            | 1,992,608,527.19 |
| 对联营企业投资 | 3,290,831.92     | -            | 3,290,831.92     |
| 其他股权投资  | 1,000,000.00     | 1,000,000.00 | -                |

| 项目 | 2020年12月31日      |              |                  |
|----|------------------|--------------|------------------|
|    | 账面余额             | 减值准备         | 账面价值             |
| 合计 | 1,996,899,359.11 | 1,000,000.00 | 1,995,899,359.11 |

(2) 对子公司投资

| 被投资单位名称           | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 期末数              |
|-------------------|---------|----------|------------------|
| 深圳市汇恒兴泰有限责任公司     | 100.00  | 100.00   | 572,947,556.55   |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司   | 70.00   | 70.00    | 7,756,840.25     |
| 深圳市建工绿色科技有限公司     | 100.00  | 100.00   | 2,000,000.00     |
| 深圳市金众地产集团有限公司     | 99.00   | 99.00    | 496,355,864.36   |
| 深圳市金众工程检验检测有限公司   | 100.00  | 100.00   | 2,382,924.58     |
| 深圳市金众科技开发有限公司     | 100.00  | 100.00   | 50,000,000.00    |
| 深圳市金众资产管理有限公司     | 60.00   | 60.00    | 15,465,000.00    |
| 深圳市鑫诚发展实业有限公司     | 100.00  | 100.00   | 618,218,731.45   |
| 深圳建工华南建设有限公司      | 100.00  | 100.00   | 40,000,000.00    |
| 深圳建工第一工程有限公司      | 100.00  | 100.00   | 102,600,000.00   |
| 深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司 | 65.6322 | 65.6322  | 3,281,610.00     |
| 小计                | —       | —        | 1,911,008,527.19 |

(3) 对合营联营企业投资

| 被投资单位名称       | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 成本           | 损益调整         | 其他权益变动 | 2021年12月31日  |
|---------------|---------|----------|--------------|--------------|--------|--------------|
| 深圳市金众物业管理有限公司 | 35.00   | 35.00    | 2,625,000.00 | 1,125,044.27 | -      | 3,750,044.27 |
| 小计            | —       | —        | 2,625,000.00 | 1,125,044.27 | -      | 3,750,044.27 |

续

| 被投资单位名称       | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 成本           | 损益调整       | 其他权益变动 | 2020年12月31日  |
|---------------|---------|----------|--------------|------------|--------|--------------|
| 深圳市金众物业管理有限公司 | 35.00   | 35.00    | 2,625,000.00 | 665,831.92 | -      | 3,290,831.92 |
| 小计            | —       | —        | 2,625,000.00 | 665,831.92 | -      | 3,290,831.92 |

(4) 其他股权投资

| 被投资单位名称       | 持股比例(%) | 2021年12月31日  | 2020年12月31日  |
|---------------|---------|--------------|--------------|
| 深圳市金众装饰工程有限公司 | 10.00   | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 小计            | —       | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |

(5) 长期股权投资减值准备

| 项 目           | 2020年12月31日  | 本期增加 | 本期减少 | 2021年12月31日  |
|---------------|--------------|------|------|--------------|
| 其他股权投资        | -            | -    | -    | -            |
| 深圳市金众装饰工程有限公司 | 1,000,000.00 | -    | -    | 1,000,000.00 |
| 小 计           | 1,000,000.00 | -    | -    | 1,000,000.00 |

(二) 母公司利润表项目注释

1. 研发费用

| 项 目    | 本期数            | 上年同期数          |
|--------|----------------|----------------|
| 职工薪酬   | 54,803,142.72  | 51,507,393.18  |
| 材料费    | 298,683,389.02 | 201,903,377.27 |
| 仪器设备费  | -              | -              |
| 动力费    | -              | -              |
| 样品费    | -              | -              |
| 委托研发费用 | 145,631.07     | 145,631.07     |
| 其他费用   | 151,747.93     | 8,739.00       |
| 合 计    | 353,783,910.74 | 253,565,140.52 |

2. 投资收益

| 项 目               | 本期数           | 上年同期数         |
|-------------------|---------------|---------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益    | 3,025,646.13  | 2,059,206.88  |
| 处置长期股权投资收益        | -             | -             |
| 持有至到期投资在持有期间的投资收益 | 87,664,967.64 | 87,905,145.61 |
| 其他                | -             | 137,698.64    |
| 合 计               | 90,690,613.77 | 90,102,051.13 |

深圳市建工集团股份有限公司

二〇二二年三月二十五日



会计师事务所分所  
**执业证书**

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负责人：赵庆军

经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场A座49层

分所执业证书编号：110100754701

批准执业文号：深财会[2007]73号

批准执业日期：2007年09月21日

此证仅供用于报告附件

证书序号：5001975

**说明**

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

二〇一一年九月十七日

中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码  
91440300094062412L

# 营业执照



(副本)

名称 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 合伙企业分支机构  
负责人 赵庆军

成立日期 2014年03月21日

经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场A座49层

此证仅供用于报告附件

**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和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

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

国家市场监督管理总局监制

2022 年

深圳市建工集团股份有限公司

2022 年度合并审计报告

12

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

深圳分所

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。  
报告编码：粤23NGEUHPV



## 目 录

|                 |       |
|-----------------|-------|
| 一、审计报告          | 1-3   |
| 二、财务报表          | 4-15  |
| (一) 合并资产负债表     | 4-5   |
| (二) 合并利润表       | 6     |
| (三) 合并现金流量表     | 7     |
| (四) 合并所有者权益变动表  | 8-9   |
| (五) 母公司资产负债表    | 10-11 |
| (六) 母公司利润表      | 12    |
| (七) 母公司现金流量表    | 13    |
| (八) 母公司所有者权益变动表 | 14-15 |
| 三、财务报表附注        | 16-54 |



# 审计报告

亚会审字(2023)第02610074号

深圳市建工集团股份有限公司全体股东:

## 一、审计意见

我们审计了深圳市建工集团股份有限公司(以下简称建工集团)财务报表,包括2022年12月31日的合并及母公司资产负债表,2022年度的合并及母公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及合并及母公司相关财务报表附注。

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,公允反映了建工集团合并及母公司2022年12月31日的财务状况以及2022年度的合并及母公司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,我们独立于建工集团,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

## 三、管理层和治理层对财务报表的责任

建工集团管理层(以下简称管理层)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,管理层负责评估建工集团的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非计划进行清算、终止运



营或别无其他现实的选择。

建工集团治理层（以下简称治理层）负责监督建工集团的财务报告过程。

#### **四、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对建工集团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建工集团不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)



深圳分所

中国 深圳

中国注册会计师



*[Handwritten signature]*

中国注册会计师



二〇二三年三月二十五日



## 合并资产负债表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目            | 注释六 | 2022年12月31日              | 2021年12月31日              |
|----------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |     |                          |                          |
| 货币资金           | 1   | 3,635,758,196.37         | 4,600,353,601.23         |
| 交易性金融资产        |     |                          | 10,000,000.00            |
| 衍生金融资产         |     |                          |                          |
| 应收票据           | 2   | 2,000,000.00             | 4,050,000.00             |
| 应收账款           | 3   | 727,825,264.30           | 444,929,325.82           |
| 应收款项融资         |     |                          |                          |
| 预付款项           | 4   | 639,866,303.12           | 899,398,191.21           |
| 其他应收款          | 5   | 2,090,659,187.14         | 3,934,358,239.81         |
| 存货             | 6   | 11,044,412,209.43        | 12,700,775,859.79        |
| 合同资产           | 7   | 6,144,793,533.50         | 4,069,571,440.01         |
| 持有待售资产         |     |                          |                          |
| 一年内到期的非流动资产    |     |                          |                          |
| 其他流动资产         | 8   | 98,226,700.24            | 110,201,905.45           |
| <b>流动资产合计</b>  |     | <b>24,383,541,394.10</b> | <b>26,773,638,563.32</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |     |                          |                          |
| 债权投资           | 9   | 577,686,765.54           | 642,408,370.91           |
| 其他债权投资         |     |                          |                          |
| 长期应收款          |     |                          |                          |
| 长期股权投资         | 10  | 7,157,169.31             | 4,305,475.12             |
| 其他非流动金融资产      |     |                          |                          |
| 投资性房地产         | 11  | 3,599,749,098.00         | 3,569,374,974.45         |
| 固定资产           | 12  | 171,006,489.41           | 170,037,196.75           |
| 在建工程           | 13  | 151,053,230.93           | 95,983,757.63            |
| 生产性生物资产        |     |                          |                          |
| 油气资产           |     |                          |                          |
| 无形资产           | 14  | 812,197,219.64           | 840,445,871.86           |
| 开发支出           |     |                          |                          |
| 商誉             | 15  | 4,478,873.08             | 4,478,873.08             |
| 长期待摊费用         | 16  | 14,309,896.10            | 23,497,698.22            |
| 递延所得税资产        | 17  | 86,890,316.81            | 68,665,421.45            |
| 其他非流动资产        | 18  | 8,066,292.84             | 19,467,660.23            |
| <b>非流动资产合计</b> |     | <b>5,432,595,351.66</b>  | <b>5,438,665,299.70</b>  |
| <b>资产总计</b>    |     | <b>29,816,136,745.76</b> | <b>32,212,303,863.02</b> |

法定代表人：

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)



## 合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目              | 注释六        | 2022年12月31日              | 2021年12月31日              |
|------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动负债：</b>     |            |                          |                          |
| 短期借款             | 19         | 1,507,600,000.00         | 890,000,000.00           |
| 交易性金融负债          |            |                          |                          |
| 衍生金融负债           |            |                          |                          |
| 应付票据             | 20         | 5,342,909,999.00         | 5,105,145,710.53         |
| 应付账款             | 21         | 5,906,434,653.64         | 5,915,019,129.29         |
| 预收款项             | 22         | 647,371.08               | 133,389.95               |
| 合同负债             | 23         | 3,537,852,418.03         | 7,447,046,755.97         |
| 卖出回购金融资产款        |            |                          |                          |
| 应付手续费及佣金         |            |                          |                          |
| 应付职工薪酬           |            | 206,862,311.75           | 208,881,841.24           |
| 应交税费             |            | 529,153,272.63           | 769,603,970.62           |
| 其他应付款            | 24         | 4,063,553,770.92         | 1,920,238,615.16         |
| 持有待售负债           |            |                          |                          |
| 一年内到期的非流动负债      |            | 802,472,037.23           | 1,054,100,000.00         |
| 其他流动负债           |            |                          |                          |
| <b>流动负债合计</b>    |            | <b>21,897,485,834.28</b> | <b>23,310,169,412.76</b> |
| <b>非流动负债：</b>    |            |                          |                          |
| 长期借款             | 25         | 2,233,770,076.00         | 4,157,876,756.00         |
| 应付债券             |            |                          |                          |
| 租赁负债             |            |                          |                          |
| 长期应付款            | 26         | 46,476,697.22            | 73,071,033.68            |
| 预计负债             |            |                          |                          |
| 递延收益             |            |                          |                          |
| 递延所得税负债          |            | 7,580,407.16             | 8,542,506.80             |
| 其他非流动负债          |            |                          |                          |
| <b>非流动负债合计</b>   |            | <b>2,287,827,180.38</b>  | <b>4,239,490,296.48</b>  |
| <b>负债合计</b>      |            | <b>24,185,313,014.66</b> | <b>27,549,659,709.24</b> |
| <b>股东权益：</b>     |            |                          |                          |
| 实收资本（或股本）        | 27         | 303,425,980.00           | 303,425,980.00           |
| 其他权益工具           |            |                          |                          |
| 其中：优先股           |            |                          |                          |
| 永续债              |            |                          |                          |
| 资本公积             | 28         | 24,204,462.02            | 24,204,462.02            |
| 减：库存股            |            |                          |                          |
| 其他综合收益           |            |                          |                          |
| 上级拨入资金           |            | 500,000,000.00           |                          |
| 盈余公积             | 29         | 151,712,990.00           | 151,712,990.00           |
| 一般风险准备           |            |                          |                          |
| 未分配利润            | 30         | 3,921,933,538.13         | 3,732,549,072.69         |
| 归属于母公司股东权益合计     |            | 4,901,276,970.15         | 4,211,892,504.71         |
| 少数股东权益           |            | 729,546,760.95           | 450,751,649.07           |
| <b>股东权益合计</b>    |            | <b>5,630,823,731.10</b>  | <b>4,662,644,153.78</b>  |
| <b>负债和股东权益总计</b> |            | <b>29,816,136,745.76</b> | <b>32,212,303,863.02</b> |
| 法定代表人：           | 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）  |            |                          |                          |



# 合并利润表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                           | 注释六 | 2022年度            | 2021年度            |
|-------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| 一、营业总收入                       | 1   | 13,933,799,796.14 | 15,523,717,804.99 |
| 减：营业成本                        | 1   | 12,331,134,849.50 | 13,486,066,055.22 |
| 税金及附加                         | 2   | 355,077,519.82    | 471,223,608.98    |
| 销售费用                          |     | 33,937,406.53     | 84,338,190.88     |
| 管理费用                          |     | 231,630,951.53    | 243,934,956.26    |
| 研发费用                          | 3   | 332,561,396.48    | 356,140,698.57    |
| 财务费用                          | 4   | 313,434,575.16    | 577,920,623.67    |
| 其中：利息费用                       | 4   | 369,484,013.50    | 651,398,132.50    |
| 利息收入                          | 4   | 67,457,511.49     | 80,726,171.25     |
| 加：其他收益                        | 5   | 30,875,161.94     | 28,891,418.84     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               | 6   | 90,356,722.57     | -79,236,761.10    |
| 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） |     |                   |                   |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           |     | -11,606,614.62    |                   |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             | 7   | -1,301,046.84     | -36,066,019.23    |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |     |                   |                   |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             | 8   | -4,642,913.24     | -4,986,109.43     |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）             |     | 439,704,406.93    | 212,696,200.49    |
| 加：营业外收入                       | 9   | 1,971,983.01      | 8,863,280.61      |
| 减：营业外支出                       | 10  | 1,666,547.96      | 2,736,285.35      |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）           |     | 440,009,841.98    | 218,823,195.75    |
| 减：所得税费用                       | 11  | 106,369,809.94    | 173,676,025.09    |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）             |     | 333,640,032.04    | 45,147,170.66     |
| （一）按所有权归属分类：                  |     |                   |                   |
| 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）      |     | 177,447,428.16    | -134,235,172.85   |
| 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）            |     | 156,192,603.88    | 179,382,343.51    |
| （二）按经营持续性分类：                  |     |                   |                   |
| 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）           |     |                   |                   |
| 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）           |     |                   |                   |
| 五、其他综合收益的税后净额                 |     |                   |                   |
| 归属母公司股东的其他综合收益的税后净额           |     |                   |                   |
| （一）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              |     |                   |                   |
| 5、其他                          |     |                   |                   |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益             |     |                   |                   |
| 1、权益法下可转损益的其他综合收益             |     |                   |                   |
| 2、其他债权投资公允价值变动                |     |                   |                   |
| 3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额          |     |                   |                   |
| 4、其他债权投资信用减值准备                |     |                   |                   |
| 5、现金流量套期储备                    |     |                   |                   |
| 6、外币财务报表折算差额                  |     |                   |                   |
| 7、其他                          |     |                   |                   |
| 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                      |     | 333,640,032.04    | 45,147,170.66     |
| 归属于母公司股东的综合收益总额               |     | 177,447,428.16    | -134,235,172.85   |
| 归属于少数股东的综合收益总额                |     | 156,192,603.88    | 179,382,343.51    |
| 七、每股收益：                       |     |                   |                   |
| （一）基本每股收益                     |     |                   |                   |
| （二）稀释每股收益                     |     |                   |                   |



法定代表人：

主管会计工作负责人：  
(所附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



## 合并现金流量表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 注释六 | 2022年度            | 2021年度            |
|---------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |     |                   |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |     | 10,017,400,295.00 | 10,679,983,060.49 |
| 收到的税费返还                   |     | 209,561.16        | 46,117.66         |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |     | 1,983,774,838.80  | 3,491,233,989.71  |
| 经营活动现金流入小计                |     | 12,001,384,694.96 | 14,171,263,167.86 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |     | 10,610,974,270.73 | 8,898,011,826.62  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |     | 407,866,841.12    | 405,903,376.49    |
| 支付的各项税费                   |     | 700,197,530.53    | 440,458,647.39    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |     | 243,156,655.69    | 4,725,594,967.55  |
| 经营活动现金流出小计                |     | 11,962,195,298.07 | 14,469,968,818.05 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 1   | 39,189,396.89     | -298,705,650.19   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |     |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                 |     | 732,602,508.00    | 23,630,000.00     |
| 取得投资收益收到的现金               |     | 86,913,213.30     | 90,091,594.90     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |     | 1,815,184.69      | 2,971,415.16      |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |     |                   | 81,600,000.00     |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |     |                   | 1,376,690.41      |
| 投资活动现金流入小计                |     | 821,330,905.99    | 199,669,700.47    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |     | 52,362,716.19     | 278,985,377.58    |
| 投资支付的现金                   |     |                   | 54,287,448.89     |
| 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            |     | 3,449,019.64      | 184,562,166.79    |
| 投资活动现金流出小计                |     | 55,811,735.83     | 517,834,993.26    |
| 投资活动产生的现金流量净额             |     | 765,519,170.16    | -318,165,292.79   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |     |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |     |                   | 34,350,000.00     |
| 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                 |     | 1,747,543,320.00  | 2,806,951,756.00  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |     | 5,759,399,999.00  | 5,109,691,000.00  |
| 筹资活动现金流入小计                |     | 7,506,943,319.00  | 7,950,992,756.00  |
| 偿还债务支付的现金                 |     | 3,340,349,555.56  | 3,157,865,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |     | 414,955,477.27    | 562,271,367.11    |
| 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            |     | 5,520,942,258.08  | 3,940,680,291.72  |
| 筹资活动现金流出小计                |     | 9,276,247,290.91  | 7,660,816,658.83  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |     | -1,769,303,971.91 | 290,176,097.17    |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |     |                   |                   |
|                           |     |                   |                   |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |     |                   |                   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 2   | 4,600,353,601.23  | 4,927,048,447.04  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |     |                   |                   |
|                           | 2   | 3,635,758,196.37  | 4,600,353,601.23  |

法定代表人：

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)



# 合并股东权益变动表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司  
 2022年度  
 金额单位：人民币元

| 项 目               | 归属于母公司股东权益     |        |     |               |       |        |                |                |        |                  | 少数股东权益         | 股东权益合计           |
|-------------------|----------------|--------|-----|---------------|-------|--------|----------------|----------------|--------|------------------|----------------|------------------|
|                   | 实收资本(或股本)      | 其他权益工具 |     | 资本公积          | 减：库存股 | 其他综合收益 | 上列投入资金         | 盈余公积           | 一般风险准备 | 未分配利润            |                |                  |
|                   |                | 优先股    | 永续债 |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 一、上年年末余额          | 303,425,980.00 |        |     | 24,204,462.02 |       |        |                | 151,712,990.00 |        | 3,732,549,072.69 | 450,751,649.07 | 4,660,644,153.78 |
| 加：会计政策变更          |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 前期差错更正            |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 同一控制下企业合并         |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 其他                |                |        |     |               |       |        |                |                |        | 11,977,037.28    |                | 11,977,037.28    |
| 二、本年年初余额          | 303,425,980.00 |        |     | 24,204,462.02 |       |        |                | 151,712,990.00 |        | 3,744,486,109.97 | 450,751,649.07 | 4,674,581,191.06 |
| 三、本期增减变动金额        |                |        |     |               |       |        | 500,000,000.00 |                |        | 177,447,428.16   | 278,795,111.88 | 956,242,540.04   |
| (一) 综合收益总额        |                |        |     |               |       |        |                |                |        | 177,447,428.16   | 156,192,603.88 | 333,640,032.04   |
| (二) 股东投入和减少资本     |                |        |     |               |       |        | 500,000,000.00 |                |        |                  | 122,602,508.00 | 622,602,508.00   |
| 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              |                |        |     |               |       |        | 500,000,000.00 |                |        |                  | 122,602,508.00 | 122,602,508.00   |
| (三) 利润分配          |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 1、提取盈余公积          |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 2、提取一般风险准备        |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 3、对股东的分配          |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 4、其他              |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| (四) 股东权益内部结转      |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 1、资本公积转增资本(或股本)   |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 2、盈余公积转增资本(或股本)   |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 3、盈余公积弥补亏损        |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 4、利润分配转增资本(或股本)   |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 5、设定受益计划变动额结转留存收益 |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 6、其他              |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| (五) 专项储备          |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 1、本期提取            |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 2、本期使用            |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| (六) 其他            |                |        |     |               |       |        |                |                |        |                  |                |                  |
| 四、本年年末余额          | 303,425,980.00 |        |     | 24,204,462.02 |       |        | 500,000,000.00 | 151,712,990.00 |        | 3,921,933,538.13 | 729,546,760.95 | 5,630,823,731.10 |

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_



# 合并股东权益变动表 (续)

编制单位: 深圳市建工集团股份有限公司

| 项 目               | 2021年度         |        |     |               |     |        |              |                |        |          | 归属于母公司股东权益 | 未分配利润            | 少数股东权益         | 股东权益合计           |
|-------------------|----------------|--------|-----|---------------|-----|--------|--------------|----------------|--------|----------|------------|------------------|----------------|------------------|
|                   | 实收资本(或股本)      | 其他权益工具 |     | 资本公积          | 库存股 | 其他综合收益 | 上列投入资金       | 盈余公积           | 一般风险准备 | 外币报表折算差额 |            |                  |                |                  |
|                   |                | 优先股    | 永续债 |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 一、上年年末余额          | 303,423,980.00 |        |     | 24,204,462.02 |     |        |              | 142,812,192.02 |        |          |            | 578,444,029.82   | 242,004,145.60 | 1,290,890,809.46 |
| 加: 会计政策变更         |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            | 3,334,852,569.63 |                | 3,334,852,569.63 |
| 前期差错更正            |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            | -64,588,335.74   |                | -64,588,335.74   |
| 同一控制下企业合并         |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 其他                |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 二、本年年初余额          | 303,423,980.00 |        |     | 24,204,462.02 |     |        |              | 142,812,192.02 |        |          |            | 3,848,708,243.71 | 242,004,145.60 | 4,561,135,023.35 |
| 三、本期增减变动金额        |                |        |     |               |     |        | 8,900,797.98 | 8,900,797.98   |        |          |            | -116,159,171.02  | 208,747,303.47 | 101,489,130.43   |
| (一) 综合收益总额        |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            | -134,235,172.85  | 179,352,343.51 | 45,147,170.66    |
| (二) 股东投入和减少资本     |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 1、股东投入的普通股        |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 2、其他权益工具持有者投入资本   |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 3、股份支付计入股东权益的金额   |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 4、其他              |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| (三) 利润分配          |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 1、提取盈余公积          |                |        |     |               |     |        | 8,900,797.98 | 8,900,797.98   |        |          |            | -8,900,797.98    |                |                  |
| 2、提取一般风险准备        |                |        |     |               |     |        | 8,900,797.98 | 8,900,797.98   |        |          |            | -8,900,797.98    |                |                  |
| 3、对股东的分配          |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 4、其他              |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| (四) 股东权益内部结转      |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 1、资本公积转增资本(或股本)   |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 2、盈余公积转增资本(或股本)   |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 3、盈余公积弥补亏损        |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 4、未分配利润转增资本(或股本)  |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 5、设定受益计划变动额结转留存收益 |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 6、其他              |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| (五) 专项储备          |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 1、本期提取            |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 2、本期使用            |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| (六) 其他            |                |        |     |               |     |        |              |                |        |          |            |                  |                |                  |
| 四、本年年末余额          | 303,423,980.00 |        |     | 24,204,462.02 |     |        |              | 151,712,990.00 |        |          |            | 3,732,549,072.69 | 450,751,649.07 | 4,662,641,153.78 |

法定代表人: \_\_\_\_\_

主管会计工作负责人: \_\_\_\_\_



## 资产负债表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目            | 注释 | 2022年12月31日              | 2021年12月31日              |
|----------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |    |                          |                          |
| 货币资金           |    | 2,884,979,043.54         | 3,103,641,098.67         |
| 交易性金融资产        |    |                          | 10,000,000.00            |
| 衍生金融资产         |    |                          |                          |
| 应收票据           |    | 1,000,000.00             | 1,000,000.00             |
| 应收账款           |    | 697,766,658.14           | 468,437,590.26           |
| 应收款项融资         |    |                          |                          |
| 预付款项           |    | 126,565,281.26           | 65,979,876.44            |
| 合同资产           |    | 6,778,744,983.98         | 7,384,768,741.95         |
| 其他应收款          |    | 2,156,321,621.12         | 2,441,079,932.60         |
| 存货             |    | 225,115,395.06           | 254,297,615.01           |
| 持有待售资产         |    |                          |                          |
| 一年内到期的非流动资产    |    |                          |                          |
| 其他流动资产         |    | 16,769,460.41            | 4,221,013.27             |
| <b>流动资产合计</b>  |    | <b>12,887,262,443.51</b> | <b>13,733,425,868.20</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |    |                          |                          |
| 债权投资           |    | 531,829,374.99           | 600,000,000.00           |
| 其他债权投资         |    |                          |                          |
| 长期应收款          |    |                          |                          |
| 长期股权投资         | 1  | 1,922,415,531.93         | 1,914,758,571.46         |
| 投资性房地产         |    | 1,118,097,973.00         | 1,123,621,548.35         |
| 固定资产           |    | 14,159,954.25            | 15,244,237.84            |
| 在建工程           |    | 151,053,230.93           | 95,983,757.63            |
| 生产性生物资产        |    |                          |                          |
| 油气资产           |    |                          |                          |
| 无形资产           |    | 433,184,635.44           | 449,350,440.35           |
| 开发支出           |    |                          |                          |
| 商誉             |    |                          |                          |
| 长期待摊费用         |    | 4,828,178.56             | 4,329,575.04             |
| 递延所得税资产        |    | 63,245,499.70            | 54,423,917.91            |
| 其他非流动资产        |    | 6,454,922.63             | 17,162,285.90            |
| <b>非流动资产合计</b> |    | <b>4,245,269,301.43</b>  | <b>4,274,874,334.48</b>  |
| <b>资产总计</b>    |    | <b>17,132,531,744.94</b> | <b>18,008,300,202.68</b> |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注系财务报表组成部分)



## 资产负债表 (续)

编制单位: 深圳市建工集团股份有限公司

金额单位: 人民币元

| 项 目              | 注 释 | 2022年12月31日              | 2021年12月31日              |
|------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动负债:</b>     |     |                          |                          |
| 短期借款             |     | 1,417,600,000.00         | 880,000,000.00           |
| 交易性金融负债          |     |                          |                          |
| 衍生金融负债           |     |                          |                          |
| 应付票据             |     | 5,342,909,999.00         | 5,104,995,710.53         |
| 应付账款             |     | 5,191,254,829.94         | 5,376,821,972.36         |
| 合同负债             |     | 1,015,214,143.13         | 1,080,556,714.76         |
| 应付职工薪酬           |     | 173,880,769.64           | 178,423,456.90           |
| 应交税费             |     | 352,066,380.42           | 383,943,052.63           |
| 其他应付款            |     | 381,164,056.91           | 2,511,937,019.25         |
| 持有待售负债           |     |                          |                          |
| 一年内到期的非流动负债      |     |                          |                          |
| 其他流动负债           |     |                          |                          |
| <b>流动负债合计</b>    |     | <b>13,874,090,179.04</b> | <b>15,516,677,926.43</b> |
| <b>非流动负债:</b>    |     |                          |                          |
| 长期借款             |     | 268,895,076.00           | 129,951,756.00           |
| 应付债券             |     |                          |                          |
| 其中: 优先股          |     |                          |                          |
| 永续债              |     |                          |                          |
| 租赁负债             |     |                          |                          |
| 长期应付款            |     |                          |                          |
| 预计负债             |     |                          |                          |
| 递延收益             |     |                          |                          |
| 递延所得税负债          |     |                          |                          |
| 其他非流动负债          |     |                          |                          |
| <b>非流动负债合计</b>   |     | <b>268,895,076.00</b>    | <b>129,951,756.00</b>    |
| <b>负债合计</b>      |     | <b>14,142,985,255.04</b> | <b>15,646,629,682.43</b> |
| <b>股东权益:</b>     |     |                          |                          |
| 实收资本(或股本)        |     | 303,425,980.00           | 303,425,980.00           |
| 其他权益工具           |     |                          |                          |
| 其中: 优先股          |     |                          |                          |
| 永续债              |     |                          |                          |
| 资本公积             |     | 5,284,392.88             | 5,284,392.88             |
| 减: 库存股           |     |                          |                          |
| 其他综合收益           |     |                          |                          |
| 上级拨入资金           |     | 500,000,000.00           |                          |
| 盈余公积             |     | 151,712,990.00           | 151,712,990.00           |
| 一般风险准备           |     |                          |                          |
| 未分配利润            |     | 2,029,123,127.02         | 1,901,247,157.37         |
| <b>股东权益合计</b>    |     | <b>2,989,546,489.90</b>  | <b>2,361,670,520.25</b>  |
| <b>负债和股东权益总计</b> |     | <b>17,132,531,744.94</b> | <b>18,008,300,202.68</b> |

法定代表人:

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

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                           | 注释 | 2022年度                  | 2021年度                   |
|-------------------------------|----|-------------------------|--------------------------|
| <b>一、营业收入</b>                 |    | <b>9,133,898,955.70</b> | <b>10,496,387,313.01</b> |
| 减：营业成本                        |    | 8,515,179,022.58        | 9,730,627,506.09         |
| 税金及附加                         |    | 24,205,702.81           | 28,256,483.71            |
| 销售费用                          |    |                         |                          |
| 管理费用                          |    | 118,290,104.58          | 84,009,711.63            |
| 研发费用                          | 1  | 328,179,062.71          | 353,783,910.74           |
| 财务费用                          |    | 110,403,573.63          | 139,739,722.11           |
| 其中：利息费用                       |    | 160,849,725.19          | 190,379,300.02           |
| 利息收入                          |    | 61,731,722.64           | 54,593,559.77            |
| 加：其他收益                        |    | 30,667,508.73           | 28,441,335.00            |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               | 2  | 89,570,173.77           | 90,690,613.77            |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            |    | 2,656,960.47            | 3,025,646.13             |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |    |                         |                          |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           |    | -5,523,575.35           |                          |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             |    | -14,105,148.09          | -60,673,640.21           |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |    |                         |                          |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             |    |                         |                          |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>      |    | <b>138,250,448.45</b>   | <b>218,428,287.29</b>    |
| 加：营业外收入                       |    | 979,430.67              | 7,221,871.95             |
| 减：营业外支出                       |    | 1,567,644.56            | 1,825,186.79             |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>    |    | <b>137,662,234.56</b>   | <b>223,824,972.45</b>    |
| 减：所得税费用                       |    | 9,786,264.91            | 18,878,875.46            |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>      |    | <b>127,875,969.65</b>   | <b>204,946,096.99</b>    |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |    |                         |                          |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |    |                         |                          |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>          |    |                         |                          |
| <b>六、综合收益总额</b>               |    | <b>127,875,969.65</b>   | <b>204,946,096.99</b>    |
| <b>七、每股收益：</b>                |    |                         |                          |
| （一）基本每股收益                     |    |                         |                          |
| （二）稀释每股收益                     |    |                         |                          |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注系财务报表组成部分)



## 现金流量表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 注释 | 2022年度                   | 2021年度                  |
|---------------------------|----|--------------------------|-------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                          |                         |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 9,526,126,448.28         | 9,132,193,798.20        |
| 收到的税费返还                   |    | 183,864.95               |                         |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 255,998,758.93           | 150,497,206.94          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         |    | <b>9,782,309,072.16</b>  | <b>9,282,691,005.14</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 8,746,759,411.74         | 8,003,173,118.25        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 325,099,050.77           | 339,953,414.43          |
| 支付的各项税费                   |    | 281,382,555.68           | 230,219,294.21          |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 1,381,147,453.37         | 592,238,876.38          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         |    | <b>10,734,388,471.56</b> | <b>9,165,584,703.27</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>-952,079,399.40</b>   | <b>117,106,301.87</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                          |                         |
| 收回投资收到的现金                 |    | 610,000,000.00           |                         |
| 取得投资收益收到的现金               |    | 86,913,213.30            | 90,091,594.90           |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    | 599,184.69               | 308,065.16              |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    |                          | 81,600,000.00           |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    |                          |                         |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         |    | <b>697,512,397.99</b>    | <b>171,999,660.06</b>   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 43,326,962.61            | 270,651,771.67          |
| 投资支付的现金                   |    | 536,829,374.99           |                         |
| 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            |    |                          |                         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         |    | <b>580,156,337.60</b>    | <b>270,651,771.67</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>117,356,060.39</b>    | <b>-98,652,111.61</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |    |                          |                         |
| 吸收投资收到的现金                 |    |                          |                         |
| 取得借款收到的现金                 |    | 1,657,543,320.00         | 1,296,951,756.00        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    | 5,519,399,999.00         | 5,109,691,000.00        |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         |    | <b>7,176,943,319.00</b>  | <b>6,406,642,756.00</b> |
| 偿还债务支付的现金                 |    | 981,000,000.00           | 1,746,250,000.00        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    | 178,939,777.04           | 186,749,868.62          |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | 5,400,942,258.08         | 3,937,680,291.72        |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |    | <b>6,560,882,035.12</b>  | <b>5,870,680,160.34</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>616,061,283.88</b>    | <b>535,962,595.66</b>   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    |                          |                         |
|                           |    |                          |                         |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    |                          |                         |
|                           |    | -218,662,055.13          | 554,416,785.92          |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |    | 3,103,641,098.67         | 2,549,224,312.75        |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |    | <b>2,884,979,043.54</b>  | <b>3,103,641,098.67</b> |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注系财务报表组成部分)



# 股东权益变动表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目               | 实收资本<br>(或股本)  | 其他权益工具 |     |    | 资本公积         | 库存<br>股 | 其他综<br>合收益 | 上级拨入资<br>金     | 盈余公积           | 未分配利润            | 股东权益合计           |
|-------------------|----------------|--------|-----|----|--------------|---------|------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                   |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 一、上年年末余额          | 303,425,980.00 | -      | -   | -  | 5,284,392.88 | -       | -          | -              | 151,712,990.00 | 1,901,247,157.37 | 2,361,670,520.25 |
| 加：会计政策变更          |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 前期差错更正            |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 其他                |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 二、本年期初余额          | 303,425,980.00 |        |     |    | 5,284,392.88 |         |            |                | 151,712,990.00 | 1,901,247,157.37 | 2,361,670,520.25 |
| 三、本期增减变动金额        |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| (一) 综合收益总额        |                |        |     |    |              |         |            | 500,000,000.00 |                | 127,875,969.65   | 627,875,969.65   |
| (二) 股东投入和减少资本     |                |        |     |    |              |         |            | 500,000,000.00 |                | 127,875,969.65   | 127,875,969.65   |
| 1、股东投入的普通股        |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 2、其他权益工具持有者投入资本   |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 3、股份支付计入股东权益的金额   |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 4、其他              |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| (三) 利润分配          |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 1、提取盈余公积          |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 2、提取一般风险准备        |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 3、对股东的分配          |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 4、其他              |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| (四) 股东权益内部结转      |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 1、资本公积转增资本(或股本)   |                |        |     |    |              |         |            | 500,000,000.00 |                |                  | 500,000,000.00   |
| 2、盈余公积转增资本(或股本)   |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 3、盈余公积弥补亏损        |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 4、未分配利润转增资本(或股本)  |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 5、设定受益计划变动额结转留存收益 |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 6、其他              |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| (五) 专项储备          |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 1、本期提取            |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 2、本期使用            |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| (六) 其他            |                |        |     |    |              |         |            |                |                |                  |                  |
| 四、本年年末余额          | 303,425,980.00 |        |     |    | 5,284,392.88 |         |            | 500,000,000.00 | 151,712,990.00 | 2,028,123,127.02 | 2,989,546,489.90 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 股东权益变动表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目               | 2021年度         |              |       |        |        |      |                  | 未分配利润            | 股东权益合计 |
|-------------------|----------------|--------------|-------|--------|--------|------|------------------|------------------|--------|
|                   | 实收资本<br>(或股本)  | 资本公积         | 减：库存股 | 其他综合收益 | 上级拨入资金 | 盈余公积 |                  |                  |        |
| 一、上年年末余额          | 303,425,980.00 | 5,284,392.88 | -     | -      | -      | -    | 614,938,637.21   | 1,066,461,202.11 |        |
| 加：会计政策变更          |                |              |       |        |        |      | 1,090,283,221.15 | 1,090,283,221.15 |        |
| 前期差错更正            |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 其他                |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 二、本年期初余额          | 303,425,980.00 | 5,284,392.88 | -     | -      | -      | -    | 1,705,201,858.36 | 2,156,724,423.26 |        |
| 三、本期增减变动金额        |                |              |       |        |        |      | 166,045,299.01   | 204,946,096.99   |        |
| (一) 综合收益总额        |                |              |       |        |        |      | 204,946,096.99   | 204,946,096.99   |        |
| (二) 股东投入和减少资本     |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 1、股东投入的普通股        |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 2、其他权益工具持有者投入资本   |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 3、股份支付计入股东权益的金额   |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 4、其他              |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| (三) 利润分配          |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 1、提取盈余公积          |                |              |       |        |        |      | -8,900,797.98    |                  |        |
| 2、提取一般风险准备        |                |              |       |        |        |      | -8,900,797.98    |                  |        |
| 3、对股东的分配          |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 4、其他              |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| (四) 股东权益内部结转      |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 1、资本公积转增资本(或股本)   |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 2、盈余公积转增资本(或股本)   |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 3、盈余公积弥补亏损        |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 4、未分配利润转增资本(或股本)  |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 5、设定受益计划变动额结转留存收益 |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 6、其他              |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| (五) 专项储备          |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 1、本期提取            |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 2、本期使用            |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| (六) 其他            |                |              |       |        |        |      |                  |                  |        |
| 四、本年年末余额          | 303,425,980.00 | 5,284,392.88 | -     | -      | -      | -    | 1,901,247,157.37 | 2,361,670,520.25 |        |

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 深圳市建工集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

深圳市建工集团股份有限公司(以下简称本公司)，系于 1995 年 2 月经深圳市证券管理办公室以深证办函(1995)2 号文批准，在原深圳市第五建筑工程公司的基础上改组设立的股份有限公司，企业法人营业执照号为深司字 N05854 号，经历次变更后于 2009 年 7 月 17 日领取深圳市工商行政管理局批准的注册号为 91440300192189548K 号的营业执照，现有注册资本 303,425,980.00 元，股份总数 303,425,980 股(每股面值 1 元)。

本公司经营范围：一般经营项目是：建筑工程施工(须取得相应的资质证后方可经营)；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；投资兴办实业(具体项目另行申报)；建筑材料研究开发与技术服务；节能建筑设计；物业租赁；工程设计及咨询；工程监理；项目管理。消防技术服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)，许可经营项目是：消防设施工程施工。(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)。

### 二、财务报表的编制基础

#### (一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### (二) 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

### 三、重要会计政策、会计估计和前期差错

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## (二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## (三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## (四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

## (五) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

## (六) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## (七) 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。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### 1. 金融工具的分类

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

## 2. 金融资产的确认和计量

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

### (1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的商业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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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的金融资产

本公司管理此类金融资产的商业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。本公司对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。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

### (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## 3. 金融负债的分类、确认和计量

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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### (2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，虽然企业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。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### 5. 金融负债终止确认

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）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 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额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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净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. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公允价值，是指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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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的情况下，使用不可观察输入值。

#### 8. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

#### （八）应收款项

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），按期末余额的账龄分析法计提坏账。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于其他应收款项（包括应收票据、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

账龄分析法计提坏账政策：

1. 计提坏账准备，施工单位应收账款应根据集团下发的《施工企业财务管理制度》相关规定采用账龄分析法计提坏账准备，且所有账龄均以应收账款的实际形成时间为起算期。计提比例规定如下：

| 工程进度           | 账龄                | 计提比例%  |
|----------------|-------------------|--------|
| 应收账款-未完工未结算工程款 | 施工期内              | 不计提    |
| 应收账款-已竣工未结算工程款 | 按竣工日算起            |        |
|                | 1年以内(含1年)         | 3.00   |
|                | 1至2年(含2年)         | 10.00  |
|                | 2至3年(含3年)         | 30.00  |
|                | 3至4年(含4年)         | 50.00  |
|                | 4年以上              | 100.00 |
| 应收账款-已竣工结算款    | 按结算日算起            |        |
|                | 1年以内(含1年)         | 10.00  |
|                | 1至2年(含2年)         | 30.00  |
|                | 2年以上              | 100.00 |
| 应收账款-工程保修金     |                   |        |
|                | 合同约定保修期内          | 0.00   |
|                | 合同约定保修期满1年以内(含1年) | 50.00  |

| 工程进度 | 账龄             | 计提比例%  |
|------|----------------|--------|
|      | 合同约定保修期满 1 年以上 | 100.00 |

2. 其他应收款计提坏账准备规定如下：

(1) 对于单项金额重大的（超过 500 万）或有明显迹象表明债务人的信用状况或偿还能力出现较大风险时，单独进行减值测试，按其预计可收回金额低于账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；

(2) 根据其他应款业务内容按下表计提：

| 业务内容              | 账龄                   | 计提比例%  |
|-------------------|----------------------|--------|
| 散装水泥专项基金、新型墙体材料项目 | 工程施工期间               | 6.00   |
|                   | 工程竣工验收后 1 年以内（含 1 年） | 50.00  |
|                   | 工程竣工验收后 1 年以上        | 100.00 |
| 其他业务内容其他应收款       | 1 年以内（含 1 年）         | 6.00   |
|                   | 1-2 年（含 2 年）         | 10.00  |
|                   | 2 至 3 年（含 3 年）       | 30.00  |
|                   | 3 至 5 年（含 5 年）       | 80.00  |
|                   | 5 年以上                | 100.00 |

对于其他应收款项（包括应收票据、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

#### (九) 存货

1. 存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货采用移动加权平均法。

3. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 周转材料按照使用次数分次进行摊销。

#### (十) 合同资产及合同负债

1. 合同资产及合同负债的确认方法及标准

本集团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。本集团已向客户转让商品或提供服务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)列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本集团拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收账款单独列示。

## 2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“应收款项”的测试方法及会计处理方法。

## (十一) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

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,认定为共同控制。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,认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的,合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的,在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;以债务重组方式取得的,按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本;以非货币性资产交换取得的,按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。

### 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资,在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的,按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## (十二) 投资性房地产

1. 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和已出租的建筑物。

2. 本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

### (十三) 固定资产

#### 1. 固定资产的确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

| 类别    | 折旧方法  | 内容说明   | 折旧年限  | 残值率 |
|-------|-------|--|-------|-----|
| 房屋建筑物 | 年限平均法 | 房屋、构筑物等地上建筑物   | 20年   | 5%  |
| 机器设备  | 年限平均法 | 飞机、火车、轮船、塔吊以及其他大型生产机械设备  | 7-10年 | 3%  |
| 运输设备  | 年限平均法 | 除飞机、火车、轮船以外的运输工具，包括行政用小汽车、生产运输用罐车、翻斗车等运输车辆                         | 4年    | 3%  |
| 电子设备  | 年限平均法 | 生产或办公用的小型电子设备，包括电脑、空调、打印机、网络服务器、扫描仪、传真机、复印机、投影仪、碎纸机、考勤机、装订机、检测设备等。 | 3年    | 0   |
| 其他设备  | 年限平均法 | 办公家私及小型生产器具、设备等，包括桌椅板凳、施工电梯、挖机、叉车、铲车、泵车、切割机、工作台、锯车床、发电机、装载机等       | 5年    | 0   |

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### (十四) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### (十五) 借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

##### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

##### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

#### (十六) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

| 项 目   | 摊销年限(年) |
|-------|---------|
| 土地使用权 | 30.00   |
| 软件    | 10.00   |

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 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；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 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，能证明其有用性；(4) 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；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### (十七) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (十八) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

#### (十九) 收入

##### 1. 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

对于房地产开发产品销售收入，满足如下条件时确认销售收入：(1)销售合同已经订立并依法生效；(2)房地产项目已向当地政府建设主管部门取得房地产建设工程项目竣工验收备案回执或住宅交付使用许可证等类似文件；(3)向业主发出入伙通知后，已向业主实际交付房产或者约定的交房日届满；(4)根据合同约定本公司已收讫房款，或已收讫首期款并办好按揭手续；(5)根据实际情况已适当预计该房产项目总建造成本，同时基于竣工面积查丈报告合理确定可销售面积。

## 2. 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本公司于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

## 3. 建造合同

本公司与客户之间的建造合同通常包含基础设施建设履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团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。

## 4. 租赁收入

对于投资性房地产租赁收入，按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为租赁收入。

## 5. 物业管理费收入

在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

## (二十) 政府补助

### 1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。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。

### 2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

3. 与公司日常经营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。

#### 4. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### (二十一) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 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，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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

#### (二十二) 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

##### 1. 本公司作为承租人

###### (1) 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债【短期租赁和低价值资产租赁除外】。在计

算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

#### (2) 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注三、（13）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

#### (3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

### 2. 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

#### (1) 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

#### (2) 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含

利率折现的现值之和)进行初始计量,并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(二十三) 重要会计政策变更

投资性房地产后续计量方法由成本法改为公允价值计量,本年采用追溯调整法进行处理。

**四、税(费)项**

(一) 主要税种及税率

| 税 种     | 计 税 依 据                         | 税 率                 |
|---------|---------------------------------|---------------------|
| 增值税     | 销售货物或提供应税劳务                     | 13%、9%、6%、5%、3%     |
| 土地增值税   | 有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额 | 实行四级超率累进税率(30%~60%) |
| 房产税     | 从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴    | 1.2%                |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额                         | 7%                  |
| 教育费附加   | 应缴流转税税额                         | 3%                  |
| 地方教育附加  | 应缴流转税税额                         | 2%                  |
| 企业所得税   | 应纳税所得额                          | 25%、15%             |

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

| 纳税主体名称          | 所得税税率 |
|-----------------|-------|
| 深圳市金众工程检验检测有限公司 | 15%   |
| 深圳市建工集团股份有限公司   | 15%   |
| 除上述以外的其他纳税主体    | 25%   |

(二) 税收优惠

深圳市金众工程检验检测有限公司于2020年12月21日注册为高新技术企业,取得的高新技术企业证书编号为GR202044204358,享受所得税优惠税率为15%,优惠期间为2020年-2022年。

深圳市建工集团股份有限公司于2020年12月21日注册为高新技术企业,取得的高新技术企业证书编号为GR202044204028,享受所得税优惠税率为15%,优惠期间为2020年-2022年。

**五、企业合并及合并财务报表**

(一) 控制的重要子公司

| 子公司全称           | 业务性质 | 注册资本           | 经营范围  |
|-----------------|------|----------------|---|
| 1. 通过设立或投资等方式取得 |      |                |   |
| 深圳市金众资产管理有限公司   | 其他   | 25,775,000.00  | 一委托资产管理、投资咨询、企业资产重组策划与咨询；投资管理、企业管理、供应链管理及配套服务，兴办实业；国内商业、物资供销业；物业租赁及管理。  |
| 深圳建工华南建设有限公司    | 其他   | 40,000,000.00  | 建筑工程施工（须取得相应的资质证书后方可经营）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；建筑材料研究开发与技术服务；工程设计及咨询；工程监理；项目管理。   |
| 深圳市金众工程检验检测有限公司 | 其他   | 1,800,000.00   | 建筑工程所使用的材料、设备、构配件的质量检测；室内环境检测；地基基础及桩基检测；无损检测；建筑设备检测；建筑节能检测；主体结构工程检测；房屋（含幕墙）安全鉴定；建筑智能化系统检测；计量仪器的校验、校准（法律、法规及国务院决定需审批的，经审批后方可经营）。   |
| 深圳市金众地产集团有限公司   | 房地产业 | 523,660,000.00 | 房地产开发及商品房销售；房屋租赁业务；物业管理。  |
| 深圳市建工集团建筑科技有限公司 | 其他   | 2,000,000.00   | 以自有资金从事投资活动；工程和技术研究和试验发展；承接总公司工程建设业务；工程管理服务；新材料技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；物联网技术服务；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；专业设计服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；软件开发；计算机软硬件及外围设备制造；资源再生利用技术研发；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；智能机器人的研发；人工智能通用应用系统；人工智能应用软件开发；新型建筑材料制造（不含危险化学品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。 |
| 深圳市金众科技开发有限公司   | 其他   | 50,000,000.00  | 计算机软件的设计与技术开发；移动互联网的设计与技术开发；经营电子商务（涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；经济信息咨询（不含证券、期货、保险及其他金融业务）；科技园项目投资开发（具体项目另行申报）；为科技园提供管理服务。  |
| 韶关市恒韶工贸发展有限公司   | 其他   | 1,010,000.00   | 以自有资金进行实业投资；销售：五金工具、机电设备、金属材料、办公用   |

| 子公司全称             | 业务性质 | 注册资本           | 经营范围   |
|-------------------|------|----------------|--|
|                   |      |                | 品、日杂用品。  |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司   | 工业   | 8,000,000.00   | 建筑工程施工, 机械设备安装, 上门维修(需资质的凭资质证经营); 建筑机械设备及建筑周转材料租赁、销售, 国内贸易(以上均不含专营、专控、专卖商品)  |
| 深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司 | 其他   | 5,000,000.00   | 一般经营项目是: 物业管理; 房地产经纪; 自有物业租赁; 建筑技术研发; 建筑设计与建筑工程咨询服务; 企业管理咨询服务; 商务信息咨询服务; 会务及展览展示服务。; 许可经营项目是: 在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营; 机动车停放服务; 工程项目管理。  |
| 深圳市科建职业技能培训学校有限公司 | 其他   | 5,000,000.00   | 一般经营项目是: 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 特种作业人员安全技术培训; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动), 许可经营项目是: 营利性民办职业资格培训机构(职业技能类; 钢筋工)。(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)。 |
| 2. 通过同一控制合并取得的    |      |                |  |
| 深圳市金众置业有限公司       | 房地产业 | 100,000,000.00 | 房地产开发及商品房销售; 房屋租赁业务, 物业管理  |
| 东莞市粤东置业有限公司       | 房地产业 | 9,900,000.00   | 房地产开发; 实业投资; 物业管理; 物业租赁。   |
| 广州市金众置业有限公司       | 房地产业 | 50,000,000.00  | 房地产开发经营; 自有房地产经营活动; 房屋租赁; 场地租赁(不含仓储); 物业管理; 房地产中介服务; 房地产咨询服务; 房屋建筑工程施工; 建筑工程后期装饰、装修和清理; 室内装饰、装修  |
| 深圳市安汇盛投资有限公司      | 房地产业 | 100,000,000.00 | 投资兴办实业(具体项目另行申报); 投资管理(不含限制项目); 投资咨询(不含限制项目); 投资顾问(不含限制项目); 对未上市企业进行股权投资; 开展股权投资和企业上市咨询业务; 国内贸易(不含专营、专控、专卖商品); 信息咨询(不含限制项目)。   |

| 子公司全称            | 业务性质 | 注册资本           | 经营范围  |
|------------------|------|----------------|---|
| 东莞市华堂城市房地产开发有限公司 | 房地产业 | 9,900,000.00   | 房地产开发、实业投资、物业租赁、物业管理。   |
| 武汉华腾房地产开发有限公司    | 房地产业 | 6,500,000.00   | 房地产开发及商品房销售(叁级);物业管理服务;房地产中介咨询服务。建筑装饰材料、金属材料、木材销售。                                      |
| 深圳市深旅物业管理有限公司    | 房地产业 | 192,500,000.00 | 在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;物业管理;装饰工程;楼宇配套设备上门维修,水电上门维修;自有物业租赁;国内贸易。                          |
| 广州市旭莱房地产开发有限公司   | 房地产业 | 150,000,000.00 | 房地产开发经营;自有房地产经营活动;房屋租赁;场地租赁(不含仓储);物业管理;房地产中介服务;房地产咨询服务;房屋建筑工程施工;建筑工程后期装饰、装修和清理;室内装饰、装修。 |
| 深圳市卓越万汇实业发展有限公司  | 房地产业 | 50,000,000.00  | 投资兴办实业(具体项目另行申报);机械设备、五金产品批发及销售。  |
| 宜昌市华腾房地产开发有限公司   | 房地产业 | 10,000,000.00  | 房地产开发与经营(详见资质证书);房屋租赁;物业管理。   |
| 东莞市金众开发建设有限公司    | 房地产业 | 50,000,000.00  | 房地产开发经营,以自有资金从事投资活动,非居住房地产租赁,物业管理,国内贸易代理。   |
| 3. 通过非同一控制合并取得的  | —    | —              | —   |
| 深圳市鑫诚发展实业有限公司    | 其他   | 25,000,000.00  | 投资兴办实业。   |
| 深圳市汇恒兴泰有限责任公司    | 其他   | 15,000,000.00  | 投资兴办实业。   |
| 深建工(广州)建设有限公司    | 建筑   | 100,000,000.00 | 园林绿化工程施工;体育场地设施工程施工;建筑工程机械与设备租赁;建设工程施工;房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。                              |

(续上表)

| 子公司全称           | 期末实际出资额        | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 | 持股比例(%) | 表决权比例(%) |
|-----------------|----------------|---------------------|---------|----------|
| 1. 通过设立或投资等方式取得 | —              | —                   | —       | —        |
| 深圳市金众资产管理有限公司   | 15,465,000.00  | -                   | 60.00   | 60.00    |
| 深圳建工华南建设有限公司    | 40,000,000.00  | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深圳市金众工程检验检测有限公司 | 2,382,924.58   | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深圳市金众地产集团有限公司   | 496,355,864.36 | -                   | 99.00   | 99.00    |

| 子公司全称             | 期末实际出资额        | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 | 持股比例(%) | 表决权比例(%) |
|-------------------|----------------|---------------------|---------|----------|
| 深圳市建工集团建筑科技有限公司   | 2,000,000.00   | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深圳市金众科技开发有限公司     | 50,000,000.00  | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 韶关市恒韶工贸发展有限公司     | -              | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司   | 7,756,840.25   | -                   | 70.00   | 70.00    |
| 深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司 | 3,281,610.00   | -                   | 65.6322 | 65.6322  |
| 深圳市科建职业技能培训学校有限公司 | 5,000,000.00   |                     | 100.00  | 100.00   |
| 2. 通过子公司同一控制合并取得的 | ---            | ---                 | ---     | ---      |
| 深圳市金众置业有限公司       | 51,000,000.00  | -                   | 50.49   | 50.49    |
| 东莞市粤东置业有限公司       | 8,415,000.00   | -                   | 84.15   | 84.15    |
| 广州市金众置业有限公司       | 5,000,000.00   | -                   | 99.00   | 99.00    |
| 深圳市安汇盛投资有限公司      | 388,000,000.00 | -                   | 99.00   | 99.00    |
| 东莞市华堂城市房地产开发有限公司  | 6,020,000.00   | -                   | 50.49   | 50.49    |
| 武汉华腾房地产开发有限公司     | 6,500,000.00   | -                   | 99.00   | 99.00    |
| 深圳市深旅物业管理有限公司     | 271,173,402.54 | -                   | 69.46   | 69.46    |
| 广州市旭莱房地产开发有限公司    | 165,000,000.00 | -                   | 99.00   | 99.00    |
| 深圳市卓越万汇实业发展有限公司   | 50,000,000.00  | -                   | 99.00   | 99.00    |
| 宜昌市华腾房地产开发有限公司    | 10,000,000.00  | -                   | 84.15   | 84.15    |
| 东莞市金众开发建设有限公司     | 50,000,000.00  | -                   | 59.40   | 59.40    |
| 3. 通过非同一控制合并取得的   | ---            | ---                 | ---     | ---      |
| 深圳市鑫诚发展实业有限公司     | 618,218,731.45 | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深圳市汇恒兴泰有限责任公司     | 572,947,556.55 | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深建工(广州)建设有限公司     | 102,600,000.00 | -                   | 100.00  | 100.00   |

(二) 合并范围发生变更的说明

(1) 本期减少子公司的情况说明

2022年03月31日深圳市金众地产集团有限公司和深圳圳业控股有限公司签订股权转让协议，深圳市金众地产集团有限公司将其持有的深圳市紫路云有限公司50%股权转让给深圳圳业控股有限公司，深圳市紫路云有限公司注册资本为人民币1000万元，本期不再纳入合并范围。

## 六、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细如下:

| 项 目    | 2022年12月31日      | 2021年12月31日      |
|--------|------------------|------------------|
| 库存现金   | 3,570,215.72     | 592,251.52       |
| 银行存款   | 1,228,117,980.65 | 2,621,291,349.71 |
| 其他货币资金 | 2,404,070,000.00 | 1,978,470,000.00 |
| 合 计    | 3,635,758,196.37 | 4,600,353,601.23 |

(2) 其他货币资金为票据保证金、固定存款与施工项目保函保证金。

#### 2. 应收票据

| 项 目    | 2022年12月31日  | 2021年12月31日  |
|--------|--------------|--------------|
| 银行承兑汇票 | 1,000,000.00 | -            |
| 商业承兑汇票 | 1,000,000.00 | 4,050,000.00 |
| 合 计    | 2,000,000.00 | 4,050,000.00 |

#### 3. 应收账款

##### (1) 账龄分析

| 账 龄  | 2022年12月31日    |        |               |                |
|------|----------------|--------|---------------|----------------|
|      | 账面余额           | 比例(%)  | 坏账准备          | 账面价值           |
| 1年以内 | 129,950,700.41 | 16.05  | 12,052,549.69 | 117,898,150.72 |
| 1-2年 | 212,945,044.08 | 26.29  | 17,495,990.92 | 195,449,053.16 |
| 2-3年 | 138,025,053.31 | 17.04  | 2,077,261.69  | 135,947,791.62 |
| 3年以上 | 328,983,932.40 | 40.62  | 50,453,663.60 | 278,530,268.80 |
| 合 计  | 809,904,730.20 | 100.00 | 82,079,465.90 | 727,825,264.30 |

续

| 账 龄  | 2021年12月31日    |       |               |                |
|------|----------------|-------|---------------|----------------|
|      | 账面余额           | 比例(%) | 坏账准备          | 账面价值           |
| 1年以内 | 73,524,375.38  | 14.14 | 18,574,573.83 | 54,949,801.55  |
| 1-2年 | 88,311,189.95  | 16.99 | 5,263,566.39  | 83,047,623.56  |
| 2-3年 | 68,082,177.90  | 13.09 | 5,722,638.85  | 62,359,539.05  |
| 3年以上 | 290,028,718.04 | 55.78 | 45,456,356.38 | 244,572,361.66 |

| 账龄 | 2021年12月31日    |        |               |                |
|----|----------------|--------|---------------|----------------|
|    | 账面余额           | 比例(%)  | 坏账准备          | 账面价值           |
| 合计 | 519,946,461.27 | 100.00 | 75,017,135.45 | 444,929,325.82 |

(2) 应收关联方款项

截止至2022年12月31日应收账款中无应收关联方单位款项。

4. 预付款项

(1) 账龄分析

| 账龄   | 2022年12月31日    |        |            |                |
|------|----------------|--------|------------|----------------|
|      | 账面余额           | 比例(%)  | 坏账准备       | 账面价值           |
| 1年以内 | 589,589,939.21 | 92.10  | 269,107.02 | 589,320,832.19 |
| 1-2年 | 49,456,799.58  | 7.73   | -          | 49,456,799.58  |
| 2-3年 | 10,341.70      | -      | -          | 10,341.70      |
| 3年以上 | 1,078,329.65   | 0.17   | -          | 1,078,329.65   |
| 合计   | 640,135,410.14 | 100.00 | 269,107.02 | 639,866,303.12 |

续

| 账龄   | 2021年12月31日    |        |      |                |
|------|----------------|--------|------|----------------|
|      | 账面余额           | 比例(%)  | 坏账准备 | 账面价值           |
| 1年以内 | 889,710,129.60 | 98.92  | -    | 889,710,129.60 |
| 1-2年 | 7,544,426.85   | 0.84   | -    | 7,544,426.85   |
| 2-3年 | 1,605,809.15   | 0.18   | -    | 1,605,809.15   |
| 3年以上 | 537,825.61     | 0.06   | -    | 537,825.61     |
| 合计   | 899,398,191.21 | 100.00 | -    | 899,398,191.21 |

(2) 预付关联方款项

截止至2022年12月31日预付款项中无预付关联方单位款项。

5. 其他应收款

(1) 明细情况

| 项目    | 2022年12月31日      | 2021年12月31日      |
|-------|------------------|------------------|
| 其他应收款 | 2,090,659,187.14 | 3,934,358,239.81 |
| 合计    | 2,090,659,187.14 | 3,934,358,239.81 |

(2) 其他应收款

1) 账龄分析

| 账龄   | 2022年12月31日      |        |               |                  |
|------|------------------|--------|---------------|------------------|
|      | 账面余额             | 比例(%)  | 坏账准备          | 账面价值             |
| 1年以内 | 1,591,380,817.49 | 74.18  | 8,139,423.40  | 1,583,241,394.09 |
| 1-2年 | 313,340,858.74   | 14.61  | 1,159,515.92  | 312,181,342.82   |
| 2-3年 | 7,152,263.98     | 0.33   | 2,012,748.12  | 5,139,515.86     |
| 3年以上 | 233,432,481.93   | 10.88  | 43,335,547.56 | 190,096,934.37   |
| 合计   | 2,145,306,422.14 | 100.00 | 54,647,235.00 | 2,090,659,187.14 |

续

| 账龄   | 2021年12月31日      |        |               |                  |
|------|------------------|--------|---------------|------------------|
|      | 账面余额             | 比例(%)  | 坏账准备          | 账面价值             |
| 1年以内 | 3,032,751,593.90 | 75.84  | 22,675,540.47 | 3,010,076,053.43 |
| 1-2年 | 567,927,330.58   | 14.20  | 1,681,706.68  | 566,245,623.90   |
| 2-3年 | 333,917,376.73   | 8.35   | 11,843,727.58 | 322,073,649.15   |
| 3年以上 | 64,354,044.11    | 1.61   | 28,391,130.78 | 35,962,913.33    |
| 合计   | 3,998,950,345.32 | 100.00 | 64,592,105.51 | 3,934,358,239.81 |

2)截至2022年12月31日，其他应收款中无关联方单位款项。

#### 6. 存货

##### (1) 明细情况

| 项目   | 2022年12月31日       |               |                   |
|------|-------------------|---------------|-------------------|
|      | 账面余额              | 跌价准备          | 账面价值              |
| 原材料  | 28,710,029.08     | -             | 28,710,029.08     |
| 周转材料 | 42,860,915.93     | -             | 42,860,915.93     |
| 库存商品 | 148,750,039.00    | -             | 148,750,039.00    |
| 工程施工 | 10,144,122.44     | -             | 10,144,122.44     |
| 开发产品 | 1,758,598,643.92  | 9,937,493.73  | 1,748,661,150.19  |
| 开发成本 | 9,067,295,552.79  | 2,009,600.00  | 9,065,285,952.79  |
| 合计   | 11,056,359,303.16 | 11,947,093.73 | 11,044,412,209.43 |

续

| 项目   | 2021年12月31日    |      |                |
|------|----------------|------|----------------|
|      | 账面余额           | 跌价准备 | 账面价值           |
| 原材料  | 53,321,704.05  | -    | 53,321,704.05  |
| 周转材料 | 49,319,557.73  | -    | 49,319,557.73  |
| 库存商品 | 148,750,039.00 | -    | 148,750,039.00 |

| 项 目  | 2021年12月31日       |               |                   |
|------|-------------------|---------------|-------------------|
|      | 账面余额              | 跌价准备          | 账面价值              |
| 工程施工 | 8,666,297.18      | -             | 8,666,297.18      |
| 开发产品 | 4,551,946,718.38  | 9,937,493.73  | 4,542,009,224.65  |
| 开发成本 | 7,900,718,637.18  | 2,009,600.00  | 7,898,709,037.18  |
| 合 计  | 12,712,722,953.52 | 11,947,093.73 | 12,700,775,859.79 |

(2) 存货跌价准备

| 项 目  | 2021年12月31日   | 本期增加 | 本期减少 |     | 2022年12月31日   |
|------|---------------|------|------|-----|---------------|
|      |               |      | 转 回  | 转 销 |               |
| 开发产品 | 9,937,493.73  | -    | -    | -   | 9,937,493.73  |
| 工程施工 | -             | -    | -    | -   | -             |
| 开发成本 | 2,009,600.00  | -    | -    | -   | 2,009,600.00  |
| 小 计  | 11,947,093.73 | -    | -    | -   | 11,947,093.73 |

(3) 期末开发成本中有账面价值为 390,828,084.25 元用于抵押借款。

7. 合同资产

(1) 账龄分析

| 账 龄   | 2022年12月31日      |        |               |                  |
|-------|------------------|--------|---------------|------------------|
|       | 账面余额             | 比例(%)  | 减值准备          | 账面价值             |
| 1 年以内 | 4,530,184,070.76 | 72.57  | 23,643,942.94 | 4,506,540,127.82 |
| 1-2 年 | 1,260,747,009.17 | 20.20  | 17,505,529.53 | 1,243,241,479.64 |
| 2-3 年 | 243,760,395.45   | 3.90   | 28,686,243.85 | 215,074,151.60   |
| 3 年以上 | 208,071,402.61   | 3.33   | 28,133,628.17 | 179,937,774.44   |
| 合 计   | 6,242,762,877.99 | 100.00 | 97,969,344.49 | 6,144,793,533.50 |

续

| 账 龄   | 2021年12月31日      |        |               |                  |
|-------|------------------|--------|---------------|------------------|
|       | 账面余额             | 比例(%)  | 减值准备          | 账面价值             |
| 1 年以内 | 3,170,135,878.43 | 76.14  | 21,520,115.47 | 3,148,615,762.96 |
| 1-2 年 | 640,347,586.49   | 15.38  | 41,815,304.97 | 598,532,281.52   |
| 2-3 年 | 270,858,871.48   | 6.50   | 22,026,517.02 | 248,832,354.46   |
| 3 年以上 | 82,341,724.05    | 1.98   | 8,750,682.98  | 73,591,041.07    |
| 合 计   | 4,163,684,060.45 | 100.00 | 94,112,620.44 | 4,069,571,440.01 |

(2) 应收关联方款项

| 项 目              | 2022 年 12 月 31 日 |
|------------------|------------------|
| 广州市荔港南湾房地产开发有限公司 | 17,719,481.62    |
| 合 计              | 17,719,481.62    |

#### 8. 其他流动资产

| 项 目    | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|--------|------------------|------------------|
| 待抵扣增值税 | 97,824,122.03    | 110,201,905.45   |
| 其他     | 402,578.21       | -                |
| 合 计    | 98,226,700.24    | 110,201,905.45   |

#### 9. 债权投资

| 项 目            | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|----------------|------------------|------------------|
| 大业信托有限责任公司信托投资 | -                | 600,000,000.00   |
| 南风基金           | 45,857,390.55    | 42,408,370.91    |
| 平安信托财产权信托      | 531,829,374.99   | -                |
| 合 计            | 577,686,765.54   | 642,408,370.91   |

#### 10. 长期股权投资

##### (1) 明细情况

| 项 目     | 2022 年 12 月 31 日 |              |              |
|---------|------------------|--------------|--------------|
|         | 账面余额             | 减值准备         | 账面价值         |
| 对联营企业投资 | 7,157,169.31     | -            | 7,157,169.31 |
| 其他股权投资  | 1,000,000.00     | 1,000,000.00 | -            |
| 合 计     | 8,157,169.31     | 1,000,000.00 | 7,157,169.31 |

续

| 项 目     | 2021 年 12 月 31 日 |              |              |
|---------|------------------|--------------|--------------|
|         | 账面余额             | 减值准备         | 账面价值         |
| 对联营企业投资 | 4,305,475.12     | -            | 4,305,475.12 |
| 其他股权投资  | 1,000,000.00     | 1,000,000.00 | -            |
| 合 计     | 5,305,475.12     | 1,000,000.00 | 4,305,475.12 |

##### (2) 对合营联营企业投资

| 被投资单位名称         | 持股比例 (%) | 持股比例 (%) | 成本           | 损益调整         | 其他权益变动        | 2022年12月31日  |
|-----------------|----------|----------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| 深圳市金众物业管理有限公司   | 35.00    | 35.00    | 2,625,000.00 | 6,348,438.52 | -2,566,433.78 | 6,407,004.74 |
| 中山市建工恒泰机械设备有限公司 | 35.00    | 35.00    | 400,000.00   | 350,164.57   | -             | 750,164.57   |
| 小计              | —        | —        | 3,025,000.00 | 6,698,603.09 | -2,566,433.78 | 7,157,169.31 |

续

| 被投资单位名称         | 持股比例 (%) | 持股比例 (%) | 成本           | 损益调整         | 其他权益变动        | 2021年12月31日  |
|-----------------|----------|----------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| 深圳市金众物业管理有限公司   | 35.00    | 35.00    | 2,625,000.00 | 3,691,478.05 | -2,566,433.78 | 3,750,044.27 |
| 中山市建工恒泰机械设备有限公司 | 35.00    | 35.00    | 400,000.00   | 155,430.85   | -             | 555,430.85   |
| 小计              | —        | —        | 3,025,000.00 | 3,846,908.90 | -2,566,433.78 | 4,305,475.12 |

(3) 其他股权投资

| 被投资单位名称       | 持股比例 (%) | 2022年12月31日  | 2021年12月31日  |
|---------------|----------|--------------|--------------|
| 深圳市金众装饰工程有限公司 | 10.00    | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 小计            | 10.00    | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |

(4) 长期股权投资减值准备

| 项目            | 2021年12月31日  | 本期增加 | 本期减少 | 2022年12月31日  |
|---------------|--------------|------|------|--------------|
| 深圳市金众装饰工程有限公司 | 1,000,000.00 | -    | -    | 1,000,000.00 |
| 小计            | 1,000,000.00 | -    | -    | 1,000,000.00 |

11. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

| 项目             | 房屋建筑物            | 土地使用权 | 在建工程 | 合计               |
|----------------|------------------|-------|------|------------------|
| 一、期初余额         | 3,569,374,974.45 | -     | -    | 3,569,374,974.45 |
| 二、本期变动         | 30,374,123.55    | -     | -    | 30,374,123.55    |
| 加：外购           | -                | -     | -    | -                |
| 存货\固定资产\在建工程转入 | 41,980,738.17    | -     | -    | 41,980,738.17    |
| 企业合并增加         | -                | -     | -    | -                |
| 减：处置           | -                | -     | -    | -                |
| 其他转出           | -                | -     | -    | -                |
| 公允价值变动         | 11,606,614.62    | -     | -    | 11,606,614.62    |

| 项 目    | 房屋建筑物            | 土地使用权 | 在建工程 | 合计               |
|--------|------------------|-------|------|------------------|
| 三、期末余额 | 3,599,749,098.00 | -     | -    | 3,599,749,098.00 |

## 12. 固定资产

### 账面原值

| 项 目     | 2021年12月31日    | 本期增加          | 本期减少          | 2022年12月31日    |
|---------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 房屋建筑物   | 42,270,441.28  | -             | -             | 42,270,441.28  |
| 机器设备    | 183,679,942.11 | 28,648,754.73 | 17,634,752.69 | 194,693,944.15 |
| 运输工具    | 28,247,107.18  | 4,013,554.55  | 1,933,005.57  | 30,327,656.16  |
| 电子设备及其他 | 33,135,714.12  | 4,496,830.54  | 2,609,479.68  | 35,023,064.98  |
| 小 计     | 287,333,204.69 | 37,159,139.82 | 22,177,237.94 | 302,315,106.57 |

### 累计折旧

| 项 目     | 2021年12月31日    | 本期增加          | 本期减少          | 2022年12月31日    |
|---------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 房屋建筑物   | 22,673,303.51  | 1,943,949.72  | -             | 24,617,253.23  |
| 机器设备    | 50,291,413.81  | 19,261,607.07 | 11,482,180.29 | 58,070,840.59  |
| 运输工具    | 20,291,734.79  | 3,450,950.02  | 1,583,140.27  | 22,159,544.54  |
| 电子设备及其他 | 24,039,555.83  | 4,263,611.68  | 1,842,188.71  | 26,460,978.80  |
| 小 计     | 117,296,007.94 | 28,920,118.49 | 14,907,509.27 | 131,308,617.16 |

### 账面价值

| 项 目     | 2021年12月31日    | 2022年12月31日    |
|---------|----------------|----------------|
| 房屋建筑物   | 19,597,137.77  | 17,653,188.05  |
| 机器设备    | 133,388,528.30 | 136,623,103.56 |
| 运输工具    | 7,955,372.39   | 8,168,111.62   |
| 电子设备及其他 | 9,096,158.29   | 8,562,086.18   |
| 合 计     | 170,037,196.75 | 171,006,489.41 |

## 13. 在建工程

| 项 目            | 2021年12月31日   | 2022年12月31日    |
|----------------|---------------|----------------|
| 深圳建工总部大厦南山后海项目 | 95,983,757.63 | 151,053,230.93 |
| 合 计            | 95,983,757.63 | 151,053,230.93 |

## 14. 无形资产

### (1) 明细情况

| 账面原值  |                |            |      |                |
|-------|----------------|------------|------|----------------|
| 项 目   | 2021年12月31日    | 本期增加       | 本期减少 | 2022年12月31日    |
| 土地使用权 | 898,261,522.15 | -          | -    | 898,261,522.15 |
| 软件    | 5,592,380.53   | 181,623.72 | -    | 5,774,004.25   |
| 小 计   | 903,853,902.68 | 181,623.72 | -    | 904,035,526.40 |

| 累计摊销  |               |               |      |               |
|-------|---------------|---------------|------|---------------|
| 项 目   | 2021年12月31日   | 本期增加          | 本期减少 | 2022年12月31日   |
| 土地使用权 | 59,415,376.09 | 27,933,978.00 | -    | 87,349,354.09 |
| 软件    | 3,992,654.73  | 496,297.94    | -    | 4,488,952.67  |
| 小 计   | 63,408,030.82 | 28,430,275.94 | -    | 91,838,306.76 |

| 账面价值  |                |                |
|-------|----------------|----------------|
| 项 目   | 2021年12月31日    | 2022年12月31日    |
| 土地使用权 | 838,846,146.06 | 810,912,168.06 |
| 软件    | 1,599,725.80   | 1,285,051.58   |
| 合 计   | 840,445,871.86 | 812,197,219.64 |

(2) 期末无形资产中有账面价值为 808,992,729.06 元用于抵押担保。

#### 15. 商誉

| 客 户             | 2022年12月31日  |      |              |
|-----------------|--------------|------|--------------|
|                 | 账面余额         | 减值准备 | 账面价值         |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司 | 1,878,873.08 | -    | 1,878,873.08 |
| 深建工(广州)建设有限公司   | 2,600,000.00 | -    | 2,600,000.00 |
| 合 计             | 4,478,873.08 | -    | 4,478,873.08 |

续

| 客 户             | 2021年12月31日  |      |              |
|-----------------|--------------|------|--------------|
|                 | 账面余额         | 减值准备 | 账面价值         |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司 | 1,878,873.08 | -    | 1,878,873.08 |
| 深建工(广州)建设有限公司   | 2,600,000.00 | -    | 2,600,000.00 |
| 合 计             | 4,478,873.08 | -    | 4,478,873.08 |

#### 16. 长期待摊费用

| 项 目         | 2022年12月31日   | 2021年12月31日   |
|-------------|---------------|---------------|
| 装修支出        | 11,380,113.65 | 18,111,067.94 |
| 石岩生产基地      | 650,616.18    | 1,138,577.60  |
| 融资代理费       | 543,775.15    | 1,895,736.33  |
| 房屋设施专用基金及契税 | 1,168,321.80  | 1,364,389.80  |
| 其他          | 567,069.32    | 987,926.55    |
| 合 计         | 14,309,896.10 | 23,497,698.22 |

#### 17. 递延所得税资产

##### (1) 明细情况

| 项 目          | 2022年12月31日   | 2021年12月31日   |
|--------------|---------------|---------------|
| 坏账准备         | 36,885,752.61 | 37,974,986.55 |
| 存货跌价准备       | -             | 32,222.68     |
| 计提的成本及费用     | 29,500,628.78 | 18,331,822.31 |
| 房地产预售预计利润    | 14,252,151.16 | 2,935,183.33  |
| 预提的效益工资和辞退福利 | 2,642,670.65  | 6,618,021.61  |
| 弥补亏损         | 3,609,113.61  | 2,773,184.97  |
| 合 计          | 86,890,316.81 | 68,665,421.45 |

##### (2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

| 项 目          | 暂时性差异金额        |
|--------------|----------------|
| 坏账准备         | 240,604,893.80 |
| 存货跌价准备       | -              |
| 计提的成本及费用     | 196,670,858.49 |
| 房地产预售预计利润    | 57,008,604.64  |
| 预提的效益工资和辞退福利 | 11,004,334.38  |
| 弥补亏损         | 14,436,454.44  |
| 合 计          | 519,725,145.75 |

#### 18. 其他非流动资产

| 项 目     | 2022年12月31日  | 2021年12月31日   |
|---------|--------------|---------------|
| 活动板房    | 6,454,922.63 | 18,764,126.85 |
| 待处理财产损益 | 1,611,370.21 | 703,533.38    |

| 项 目 | 2022年12月31日  | 2021年12月31日   |
|-----|--------------|---------------|
| 合 计 | 8,066,292.84 | 19,467,660.23 |

#### 19. 短期借款

| 借款条件       | 2022年12月31日      | 2021年12月31日    |
|------------|------------------|----------------|
| 质押、抵押及保证借款 | 1,507,600,000.00 | 890,000,000.00 |
| 合 计        | 1,507,600,000.00 | 890,000,000.00 |

#### 20. 应付票据

| 种 类    | 2022年12月31日      | 2021年12月31日      |
|--------|------------------|------------------|
| 银行承兑汇票 | 2,538,000,000.00 | 3,475,300,000.00 |
| 商业承兑汇票 | 2,733,509,999.00 | 1,629,845,710.53 |
| 信用证    | 71,400,000.00    | -                |
| 合 计    | 5,342,909,999.00 | 5,105,145,710.53 |

#### 21. 应付账款

##### (1) 账龄明细表

| 账 龄  | 2022年12月31日      | 2021年12月31日      |
|------|------------------|------------------|
| 1年以内 | 3,857,520,710.06 | 5,359,690,825.05 |
| 1-2年 | 1,630,847,582.29 | 431,853,201.63   |
| 2-3年 | 309,676,873.29   | 71,061,009.32    |
| 3年以上 | 108,389,488.00   | 52,414,093.29    |
| 小 计  | 5,906,434,653.64 | 5,915,019,129.29 |

##### (2) 应付关联方款项

截至2022年12月31日，应付账款中无应付关联方单位款项。

#### 22. 预收账款

##### (1) 账龄明细表

| 账 龄  | 2022年12月31日 | 2021年12月31日 |
|------|-------------|-------------|
| 1年以内 | 647,371.08  | 133,389.95  |
| 小 计  | 647,371.08  | 133,389.95  |

##### (2) 预收关联方款项

截至2022年12月31日，预收款项中无预收关联方单位款项。

23. 合同负债

(1) 账龄明细表

| 账 龄   | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|
| 1 年以内 | 3,244,228,660.55 | 7,446,971,629.20 |
| 1-2 年 | 293,623,757.48   | -                |
| 2-3 年 | -                | -                |
| 3 年以上 | -                | 75,126.77        |
| 小 计   | 3,537,852,418.03 | 7,447,046,755.97 |

(2) 合同负债关联方款项

截至 2022 年 12 月 31 日，合同负债中无关联方单位款项。

24. 其他应付款

(1) 明细情况

| 项 目   | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|
| 应付利息  | 238,467.00       | 276,686.67       |
| 应付股利  | 793,268.40       | 793,268.40       |
| 其他应付款 | 4,062,522,035.52 | 1,919,168,660.09 |
| 合 计   | 4,063,553,770.92 | 1,920,238,615.16 |

(2) 应付股利

| 单位名称            | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|-----------------|------------------|------------------|
| 深圳市振业(集团)股份有限公司 | 793,268.40       | 793,268.40       |
| 合 计             | 793,268.40       | 793,268.40       |

(3) 其他应付款

1) 账龄明细表

| 账 龄     | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|
| 1 年以内   | 3,313,779,058.40 | 131,180,955.76   |
| 1 至 2 年 | 336,420,325.07   | 1,203,934,305.41 |
| 2 至 3 年 | 291,575,087.65   | 91,529,748.41    |
| 3 年以上   | 120,747,564.40   | 492,523,650.51   |
| 小 计     | 4,062,522,035.52 | 1,919,168,660.09 |

2) 应付关联方款项

| 项 目             | 2022年12月31日    |
|-----------------|----------------|
| 中海信科技开发(深圳)有限公司 | 200,000,000.00 |
| 合 计             | 200,000,000.00 |

25. 长期借款

| 借款条件         | 2022年12月31日      | 2021年12月31日      |
|--------------|------------------|------------------|
| 质押、抵押、保证借款   | 3,011,420,076.00 | 4,157,876,756.00 |
| 减：一年内到期的长期借款 | 777,650,000.00   | -                |
| 合 计          | 2,233,770,076.00 | 4,157,876,756.00 |

26. 长期应付款

| 项 目           | 2022年12月31日   | 2021年12月31日   |
|---------------|---------------|---------------|
| 融资租赁          | 78,350,477.31 | 82,232,963.62 |
| 减：未确认融资费用     | 7,051,742.86  | 9,161,929.94  |
| 减：一年内到期的长期应付款 | 24,822,037.23 | -             |
| 合 计           | 46,476,697.22 | 73,071,033.68 |

27. 股本

| 投资者名称               | 2021年12月31日    | 本期增加 | 本期减少 | 2022年12月31日    |
|---------------------|----------------|------|------|----------------|
| 深圳建工控股有限公司          | 227,431,097.00 | -    | -    | 227,431,097.00 |
| 深圳市葵涌镇投资管理有<br>限公司  | 1,859,000.00   | -    | -    | 1,859,000.00   |
| 中海信科技开发(深圳)有<br>限公司 | 13,749,986.00  | -    | -    | 13,749,986.00  |
| 深圳市达斯克科技有限公<br>司    | 60,385,897.00  | -    | -    | 60,385,897.00  |
| 合 计                 | 303,425,980.00 | -    | -    | 303,425,980.00 |

28. 资本公积

| 项 目    | 2021年12月31日   | 本期增加 | 本期减少 | 2022年12月31日   |
|--------|---------------|------|------|---------------|
| 股本溢价   | 5,301,682.62  | -    | -    | 5,301,682.62  |
| 其他资本公积 | 18,902,779.40 | -    | -    | 18,902,779.40 |
| 合 计    | 24,204,462.02 | -    | -    | 24,204,462.02 |

29. 盈余公积

| 项 目    | 2021年12月31日    | 本期增加 | 本期减少 | 2022年12月31日    |
|--------|----------------|------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 123,230,322.66 | -    | -    | 123,230,322.66 |
| 任意盈余公积 | 28,482,667.34  | -    | -    | 28,482,667.34  |
| 合 计    | 151,712,990.00 | -    | -    | 151,712,990.00 |

30. 未分配利润

| 项 目                    | 金 额              |
|------------------------|------------------|
| 调整前上期末未分配利润            | 3,732,549,072.69 |
| 调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-) | 11,937,037.28    |
| 调整后期初未分配利润             | 3,744,486,109.97 |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润     | 177,447,428.16   |
| 减: 提取法定盈余公积            | -                |
| 其他                     | -                |
| 期末未分配利润                | 3,921,933,538.13 |

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

收入

| 项 目    | 本期数               | 上年同期数             |
|--------|-------------------|-------------------|
| 主营业务收入 | 13,869,863,054.31 | 15,444,634,168.53 |
| 其他业务收入 | 63,936,741.83     | 79,083,636.46     |
| 合 计    | 13,933,799,796.14 | 15,523,717,804.99 |

成本

| 项 目    | 本期数               | 上年同期数             |
|--------|-------------------|-------------------|
| 主营业务成本 | 12,322,148,620.80 | 13,473,595,321.94 |
| 其他业务成本 | 8,986,228.70      | 12,470,733.28     |
| 合 计    | 12,331,134,849.50 | 13,486,066,055.22 |

(2) 主营业务收入/主营业务成本

| 项 目  | 本期数              |                  |                |
|------|------------------|------------------|----------------|
|      | 收 入              | 成 本              | 毛 利            |
| 施工收入 | 9,514,401,433.82 | 9,275,524,123.60 | 238,877,310.22 |

| 项 目        | 本期数               |                   |                  |
|------------|-------------------|-------------------|------------------|
|            | 收 入               | 成 本               | 毛 利              |
| 房地产销售及租赁收入 | 4,232,713,865.46  | 2,939,781,949.06  | 1,292,931,916.40 |
| 检测等其他收入    | 122,747,755.03    | 106,842,548.14    | 15,905,206.89    |
| 小 计        | 13,869,863,054.31 | 12,322,148,620.80 | 1,547,714,433.51 |

续

| 项 目        | 上年同期数             |                   |                  |
|------------|-------------------|-------------------|------------------|
|            | 收 入               | 成 本               | 毛 利              |
| 施工收入       | 11,061,426,663.67 | 10,867,491,474.85 | 193,935,188.82   |
| 房地产销售及租赁收入 | 4,228,258,522.64  | 2,498,987,510.63  | 1,729,271,012.01 |
| 检测等其他收入    | 154,948,982.22    | 107,116,336.46    | 47,832,645.76    |
| 小 计        | 15,444,634,168.53 | 13,473,595,321.94 | 1,971,038,846.59 |

## 2. 税金及附加

| 项 目     | 本期数            | 上年同期数          |
|---------|----------------|----------------|
| 城市维护建设税 | 48,593,675.40  | 12,225,195.32  |
| 教育费附加   | 20,873,258.06  | 5,377,696.00   |
| 地方教育附加  | 13,964,380.01  | 3,567,701.63   |
| 印花税     | 3,855,105.29   | 9,482,937.12   |
| 土地使用税   | 1,546,598.78   | 1,636,826.92   |
| 房产税     | 4,806,965.88   | 5,721,513.69   |
| 土地增值税   | 263,791,204.77 | 431,694,597.56 |
| 其他税金    | -2,353,668.37  | 1,517,140.74   |
| 合 计     | 355,077,519.82 | 471,223,608.98 |

## 3. 研发费用

| 项 目    | 本期数            | 上年同期数          |
|--------|----------------|----------------|
| 职工薪酬   | 78,785,797.33  | 56,559,953.62  |
| 材料费    | 253,253,928.52 | 298,708,042.47 |
| 无形资产摊销 | -              | 92,349.72      |
| 委托研发费用 | -              | 145,631.07     |
| 其他费用   | 521,670.63     | 634,721.69     |
| 合 计    | 332,561,396.48 | 356,140,698.57 |

4. 财务费用

| 项 目     | 本期数            | 上年同期数          |
|---------|----------------|----------------|
| 利息支出    | 369,484,013.50 | 651,398,132.50 |
| 利息收入    | -67,457,511.49 | -80,726,171.25 |
| 银行手续费支出 | 11,403,811.75  | 4,127,247.53   |
| 其他      | 4,261.40       | 3,121,414.89   |
| 合 计     | 313,434,575.16 | 577,920,623.67 |

5. 其他收益

明细情况

| 项 目  | 本期数           | 上年同期数         |
|------|---------------|---------------|
| 政府补助 | 30,875,161.94 | 28,891,418.84 |
| 合 计  | 30,875,161.94 | 28,891,418.84 |

6. 投资收益

| 项 目                             | 本期数           | 上年同期数           |
|---------------------------------|---------------|-----------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益                  | 2,851,694.19  | 3,181,076.98    |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益 | -             | -170,082,805.72 |
| 持有至到期投资在持有期间的投资收益               | 86,913,213.30 | 87,664,967.64   |
| 其他                              | 591,815.08    | -               |
| 合 计                             | 90,356,722.57 | -79,236,761.10  |

7. 信用减值损失

| 项 目  | 本期数           | 上年同期数          |
|------|---------------|----------------|
| 坏账损失 | -1,301,046.84 | -36,066,019.23 |
| 合 计  | -1,301,046.84 | -36,066,019.23 |

8. 资产处置收益

| 项 目      | 本期数           | 上年同期数         |
|----------|---------------|---------------|
| 固定资产处置收益 | -4,642,913.24 | -4,986,109.43 |
| 合 计      | -4,642,913.24 | -4,986,109.43 |

9. 营业外收入

| 项 目      | 本期数          | 上年同期数        |
|----------|--------------|--------------|
| 固定资产报废收益 | 135,595.39   | 265,598.32   |
| 违约金及没收定金 | 1,043,676.17 | 7,000,544.37 |
| 其他       | 792,711.45   | 1,597,137.92 |
| 合 计      | 1,971,983.01 | 8,863,280.61 |

10. 营业外支出

| 项 目         | 本期数          | 上年同期数        |
|-------------|--------------|--------------|
| 固定资产报废或处置损失 | 979,257.86   | 260,092.88   |
| 罚款、滞纳金      | 269,409.72   | 1,468,226.15 |
| 公益性捐赠支出     | 148,100.00   | 671,000.00   |
| 其他          | 269,780.38   | 336,966.32   |
| 合 计         | 1,666,547.96 | 2,736,285.35 |

11. 所得税费用

| 项 目     | 本期数            | 上年同期数          |
|---------|----------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 125,556,804.94 | 181,821,282.42 |
| 递延所得税费用 | -19,186,995.00 | -8,145,257.33  |
| 合 计     | 106,369,809.94 | 173,676,025.09 |

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

| 补充资料                             | 本期数            | 上年同期数         |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| (1) 将净利润调节为经营活动现金流量:             |                |               |
| 净利润                              | 333,640,032.04 | 45,147,170.66 |
| 加: 资产减值准备                        | 1,301,046.84   | 36,066,019.23 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 14,012,609.22  | 33,221,288.32 |
| 无形资产摊销                           | 28,430,275.94  | 24,409,207.98 |
| 长期待摊费用摊销                         | 21,512,498.64  | 40,553,453.95 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列) | 4,988,634.26   | 4,809,753.39  |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列)              | 403,912.93     | 160,350.96    |

| 补充资料                   | 本期数               | 上年同期数             |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列)    | 11,606,614.62     | -                 |
| 财务费用(收益以“-”号填列)        | 313,434,575.16    | 366,452,583.56    |
| 投资损失(收益以“-”号填列)        | -90,356,722.57    | 72,219,047.87     |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)   | -18,224,280.32    | -6,203,170.96     |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)   | -962,099.64       | -962,099.64       |
| 存货的减少(增加以“-”号填列)       | 1,656,363,650.36  | -307,748,008.89   |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)  | -240,861,886.00   | -1,035,021,952.78 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)  | -1,778,655,615.71 | 371,824,461.71    |
| 其他                     | -217,443,848.88   | 56,366,244.45     |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 39,189,396.89     | -298,705,650.19   |
| (2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动: | ---               | ---               |
| 债务转为资本                 | -                 | -                 |
| 一年内到期的可转换公司债券          | -                 | -                 |
| 融资租入固定资产               | -                 | -                 |
| (3) 现金及现金等价物净变动情况:     | ---               | ---               |
| 现金的期末余额                | 3,635,758,196.37  | 4,600,353,601.23  |
| 减: 现金的期初余额             | 4,600,353,601.23  | 4,922,528,714.23  |
| 加: 现金等价物的期末余额          | -                 | -                 |
| 减: 现金等价物的期初余额          |                   | 4,519,732.81      |
| 现金及现金等价物净增加额           | -964,595,404.86   | -326,694,845.81   |

## 2. 现金和现金等价物

| 项 目              | 2022年12月31日      | 2021年12月31日      |
|------------------|------------------|------------------|
| (1) 现金           | 3,635,758,196.37 | 4,600,353,601.23 |
| 其中: 库存现金         | 3,570,215.72     | 592,251.52       |
| 可随时用于支付的银行存款     | 1,228,117,980.65 | 2,621,291,349.71 |
| 可随时用于支付的其他货币资金   | 2,404,070,000.00 | 1,978,470,000.00 |
| (2) 现金等价物        | -                | -                |
| (3) 期末现金及现金等价物余额 | 3,635,758,196.37 | 4,600,353,601.23 |

## 七、关联方关系及其交易

### (一) 关联方关系

| 关联方名称            | 与本公司的关系 |
|------------------|---------|
| 深圳市汇盈成投资有限公司     | 受同一方控制  |
| 深圳建工控股有限公司       | 控股股东    |
| 深圳市东方时空广告有限公司    | 受同一方控制  |
| 广州市荔港南湾房地产开发有限公司 | 受同一方控制  |
| 中海信科技开发（深圳）有限公司  | 控股股东的股东 |

(二) 关联方交易情况

关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

**八、其他重要事项**

(一) 或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

(二) 承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

(三) 资产负债表日期后事项

截至 2023 年 3 月 25 日，本公司不存在需要披露资产负债表日期后事项。

**九、母公司财务报表项目注释**

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 长期股权投资

(1) 明细情况

| 项 目     | 2022 年 12 月 31 日 |              |                  |
|---------|------------------|--------------|------------------|
|         | 账面余额             | 减值准备         | 账面价值             |
| 对子公司投资  | 1,916,008,527.19 | -            | 1,916,008,527.19 |
| 对联营企业投资 | 6,407,004.74     | -            | 6,407,004.74     |
| 其他股权投资  | 1,000,000.00     | 1,000,000.00 | -                |
| 合 计     | 1,923,415,531.93 | 1,000,000.00 | 1,922,415,531.93 |

续

| 项 目     | 2021 年 12 月 31 日 |      |                  |
|---------|------------------|------|------------------|
|         | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             |
| 对子公司投资  | 1,911,008,527.19 | -    | 1,911,008,527.19 |
| 对联营企业投资 | 3,750,044.27     | -    | 3,750,044.27     |

| 项 目    | 2021年12月31日      |              |                  |
|--------|------------------|--------------|------------------|
|        | 账面余额             | 减值准备         | 账面价值             |
| 其他股权投资 | 1,000,000.00     | 1,000,000.00 | -                |
| 合 计    | 1,915,758,571.46 | 1,000,000.00 | 1,914,758,571.46 |

(2) 对子公司投资

| 被投资单位名称           | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 期末数              |
|-------------------|---------|----------|------------------|
| 深圳市金众地产集团有限公司     | 99.00   | 99.00    | 496,355,864.36   |
| 深圳市金众资产管理有限公司     | 60.00   | 60.00    | 15,465,000.00    |
| 深圳市金众工程检验检测有限公司   | 100.00  | 100.00   | 2,382,924.58     |
| 深圳市建工集团建筑科技有限公司   | 100.00  | 100.00   | 2,000,000.00     |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司   | 70.00   | 70.00    | 7,756,840.25     |
| 深圳市金众科技开发有限公司     | 100.00  | 100.00   | 50,000,000.00    |
| 深圳市汇恒兴泰有限责任公司     | 100.00  | 100.00   | 572,947,556.55   |
| 深圳市鑫诚发展实业有限公司     | 100.00  | 100.00   | 618,218,731.45   |
| 深圳建工华南建设有限公司      | 100.00  | 100.00   | 40,000,000.00    |
| 深建工(广州)建设有限公司     | 100.00  | 100.00   | 102,600,000.00   |
| 深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司 | 65.63   | 65.63    | 3,281,610.00     |
| 深圳市科建职业技能培训学校有限公司 | 100.00  | 100.00   | 5,000,000.00     |
| 小 计               | —       | —        | 1,916,008,527.19 |

(3) 对合营联营企业投资

| 被投资单位名称       | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 成本           | 损益调整         | 其他权益变动 | 2022年12月31日  |
|---------------|---------|----------|--------------|--------------|--------|--------------|
| 深圳市金众物业管理有限公司 | 35.00   | 35.00    | 2,625,000.00 | 3,782,004.74 | -      | 6,407,004.74 |
| 小 计           | —       | —        | 2,625,000.00 | 3,782,004.74 | -      | 6,407,004.74 |

续

| 被投资单位名称       | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 成本           | 损益调整         | 其他权益变动 | 2021年12月31日  |
|---------------|---------|----------|--------------|--------------|--------|--------------|
| 深圳市金众物业管理有限公司 | 35.00   | 35.00    | 2,625,000.00 | 1,125,044.27 | -      | 3,750,044.27 |
| 小 计           | —       | —        | 2,625,000.00 | 1,125,044.27 | -      | 3,750,044.27 |

(4) 其他股权投资

| 被投资单位名称       | 持股比例(%) | 2022年12月31日  | 2021年12月31日  |
|---------------|---------|--------------|--------------|
| 深圳市金众装饰工程有限公司 | 10.00   | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |

|     |   |              |              |
|-----|---|--------------|--------------|
| 小 计 | — | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
|-----|---|--------------|--------------|

(5) 长期股权投资减值准备

| 项 目           | 2021年12月31日  | 本期增加 | 本期减少 | 2022年12月31日  |
|---------------|--------------|------|------|--------------|
| 深圳市金众装饰工程有限公司 | 1,000,000.00 | -    | -    | 1,000,000.00 |
| 小 计           | 1,000,000.00 | -    | -    | 1,000,000.00 |

(二) 母公司利润表项目注释

1. 研发费用

| 项 目    | 本期数            | 上年同期数          |
|--------|----------------|----------------|
| 职工薪酬   | 74,940,134.19  | 54,803,142.72  |
| 材料费    | 253,238,928.52 | 298,683,389.02 |
| 委托研发费用 | -              | 145,631.07     |
| 其他费用   | -              | 151,747.93     |
| 合 计    | 328,179,062.71 | 353,783,910.74 |

2. 投资收益

| 项 目               | 本期数           | 上年同期数         |
|-------------------|---------------|---------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益    | 2,656,960.47  | 3,025,646.13  |
| 处置长期股权投资收益        | -             | -             |
| 持有至到期投资在持有期间的投资收益 | 86,913,213.30 | 87,664,967.64 |
| 其他                | -             | -             |
| 合 计               | 89,570,173.77 | 90,690,613.77 |

深圳市建工集团股份有限公司

二〇二三年三月二十五日



统一社会信用代码  
91440300094062412L

# 营业执照

(副本)



名称 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所  
类型 合伙企业分支机构  
负责人 王季民

成立日期 2014年03月21日

经营场所

深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1001



### 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国家企业信用信息公示系统公示的其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2024年12月

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5004869

### 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

# 会计师事务所分所 执业证书



名称: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

负责人: 王季民

经营场所: 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1001

分所执业证书编号: 110100754701

批准执业文号: 深财会[2007]73号

批准执业日期: 2007年09月21日

此证仅快用于报告附件



发证机关:

二〇〇七年九月二十一日

中华人民共和国财政部制

2023 年

深圳市建工集团股份有限公司

2023 年度合并审计报告

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

深圳分所

## 目 录

|                 |       |
|-----------------|-------|
| 一、审计报告          | 1-3   |
| 二、财务报表          | 4-15  |
| (一) 合并资产负债表     | 4-5   |
| (二) 合并利润表       | 6     |
| (三) 合并现金流量表     | 7     |
| (四) 合并所有者权益变动表  | 8-9   |
| (五) 母公司资产负债表    | 10-11 |
| (六) 母公司利润表      | 12    |
| (七) 母公司现金流量表    | 13    |
| (八) 母公司所有者权益变动表 | 14-15 |
| 三、财务报表附注        | 16-56 |

# 审计报告

亚会审字(2024)第02610075号

深圳市建工集团股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了深圳市建工集团股份有限公司（以下简称建工集团）财务报表，包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表，2023年度的合并及母公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及合并及母公司相关财务报表附注。

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，公允反映了建工集团合并及母公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的合并及母公司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，我们独立于建工集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、管理层和治理层对财务报表的责任

建工集团管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估建工集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运

营或别无其他现实的选择。

建工集团治理层（以下简称治理层）负责监督建工集团的财务报告过程。

#### **四、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对建工集团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建工集团不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

深圳分所

中国 深圳

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年三月二十一日

## 合并资产负债表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目            | 注释六 | 2023年12月31日              | 2022年12月31日              |
|----------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |     |                          |                          |
| 货币资金           | 1   | 2,118,312,531.96         | 3,635,758,196.37         |
| 交易性金融资产        |     |                          |                          |
| 衍生金融资产         |     |                          |                          |
| 应收票据           | 2   | 19,825,027.93            | 2,000,000.00             |
| 应收账款           | 3   | 1,191,391,185.82         | 727,825,264.30           |
| 应收款项融资         |     |                          |                          |
| 预付款项           | 4   | 213,740,245.04           | 639,866,303.12           |
| 其他应收款          | 5   | 29,246,709.20            | 2,090,659,187.14         |
| 存货             | 6   | 9,518,294,644.23         | 11,044,412,209.43        |
| 合同资产           | 7   | 5,708,035,964.85         | 6,144,793,533.50         |
| 持有待售资产         |     |                          |                          |
| 一年内到期的非流动资产    |     |                          |                          |
| 其他流动资产         | 8   | 49,371,396.68            | 98,226,700.24            |
| <b>流动资产合计</b>  |     | <b>18,848,217,705.71</b> | <b>24,383,541,394.10</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |     |                          |                          |
| 债权投资           | 9   | 577,686,765.54           | 577,686,765.54           |
| 其他债权投资         |     |                          |                          |
| 长期应收款          |     |                          |                          |
| 长期股权投资         | 10  | 6,700,602.72             | 7,157,169.31             |
| 其他权益工具投资       |     |                          |                          |
| 其他非流动金融资产      |     |                          |                          |
| 投资性房地产         | 11  | 6,266,663,614.00         | 3,599,749,098.00         |
| 固定资产           | 12  | 169,214,121.63           | 171,006,489.41           |
| 在建工程           | 13  | 4,914,481.84             | 151,053,230.93           |
| 生产性生物资产        |     |                          |                          |
| 油气资产           |     |                          |                          |
| 使用权资产          |     |                          |                          |
| 无形资产           | 14  | 784,346,378.05           | 812,197,219.64           |
| 开发支出           |     |                          |                          |
| 商誉             | 15  | 25,358,873.08            | 4,478,873.08             |
| 长期待摊费用         | 16  | 31,712,337.32            | 14,309,896.10            |
| 递延所得税资产        | 17  | 102,967,841.79           | 86,890,316.81            |
| 其他非流动资产        | 18  | 6,138,991.16             | 8,066,292.84             |
| <b>非流动资产合计</b> |     | <b>7,975,704,007.13</b>  | <b>5,432,595,351.66</b>  |
| <b>资产总计</b>    |     | <b>26,823,921,712.84</b> | <b>29,816,136,745.76</b> |

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(所附注系财务报表组成部分)



会计机构负责人：



## 合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目              | 注释六 | 2023年12月31日              | 2022年12月31日              |
|------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动负债：</b>     |     |                          |                          |
| 短期借款             | 19  | 3,408,500,000.00         | 1,507,600,000.00         |
| 交易性金融负债          |     |                          |                          |
| 衍生金融负债           |     |                          |                          |
| 应付票据             | 20  | 2,317,200,000.00         | 5,342,909,999.00         |
| 应付账款             | 21  | 7,035,391,333.26         | 5,906,434,653.64         |
| 预收款项             | 22  | 1,122,197.12             | 647,371.08               |
| 合同负债             | 23  | 1,127,926,865.42         | 3,537,852,418.03         |
| 应付职工薪酬           |     | 222,010,888.72           | 206,862,311.75           |
| 应交税费             |     | 662,146,352.08           | 529,153,272.63           |
| 其他应付款            | 24  | 1,318,843,679.40         | 4,063,553,770.92         |
| 持有待售负债           |     |                          |                          |
| 一年内到期的非流动负债      |     | 320,572,074.20           | 802,472,037.23           |
| 其他流动负债           |     |                          |                          |
| <b>流动负债合计</b>    |     | <b>16,413,713,390.20</b> | <b>21,897,485,834.28</b> |
| <b>非流动负债：</b>    |     |                          |                          |
| 长期借款             | 25  | 2,293,939,602.40         | 2,233,770,076.00         |
| 应付债券             |     |                          |                          |
| 其中：优先股           |     |                          |                          |
| 永续债              |     |                          |                          |
| 租赁负债             |     |                          |                          |
| 长期应付款            | 26  | 46,261,484.70            | 46,476,697.22            |
| 长期应付职工薪酬         |     |                          |                          |
| 预计负债             |     |                          |                          |
| 递延收益             |     |                          |                          |
| 递延所得税负债          |     | 6,618,307.52             | 7,580,407.16             |
| 其他非流动负债          |     |                          |                          |
| <b>非流动负债合计</b>   |     | <b>2,346,819,394.62</b>  | <b>2,287,827,180.38</b>  |
| <b>负债合计</b>      |     | <b>18,760,532,784.82</b> | <b>24,185,313,014.66</b> |
| <b>股东权益：</b>     |     |                          |                          |
| 实收资本（或股本）        | 27  | 303,425,980.00           | 303,425,980.00           |
| 其他权益工具           |     |                          |                          |
| 其中：优先股           |     |                          |                          |
| 永续债              |     |                          |                          |
| 资本公积             | 28  | 24,206,060.73            | 24,204,462.02            |
| 减：库存股            |     |                          |                          |
| 其他综合收益           |     | 3,969,681,952.19         | 1,672,996,779.13         |
| 上级拨入资金           |     | 500,000,000.00           | 500,000,000.00           |
| 盈余公积             | 29  | 151,712,990.00           | 151,712,990.00           |
| 未分配利润            | 30  | 1,838,619,840.99         | 1,677,344,189.65         |
| 归属于母公司股东权益合计     |     | 6,787,646,823.91         | 4,329,684,400.80         |
| 少数股东权益           |     | 1,275,742,104.11         | 1,301,139,330.30         |
| <b>股东权益合计</b>    |     | <b>8,063,388,928.02</b>  | <b>5,630,823,731.10</b>  |
| <b>负债和股东权益总计</b> |     | <b>26,823,921,712.84</b> | <b>29,816,136,745.76</b> |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注系财务报表组成部分）



## 合并利润表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

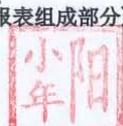
金额单位：人民币元

| 项 目                        | 注释六 | 2023年度            | 2022年度            |
|----------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>一、营业总收入</b>             | 1   | 11,993,774,629.47 | 13,933,799,796.14 |
| 减：营业成本                     | 1   | 10,281,341,803.86 | 12,331,134,849.50 |
| 税金及附加                      | 2   | 298,164,120.20    | 355,077,519.82    |
| 销售费用                       |     | 63,958,702.23     | 33,937,406.53     |
| 管理费用                       |     | 264,704,779.85    | 231,630,951.53    |
| 研发费用                       | 3   | 278,999,070.61    | 332,561,396.48    |
| 财务费用                       | 4   | 214,635,697.91    | 313,434,575.16    |
| 其中：利息费用                    | 4   | 270,860,737.63    | 369,484,013.50    |
| 利息收入                       | 4   | 67,221,909.42     | 67,457,511.49     |
| 加：其他收益                     | 5   | 16,846,946.78     | 30,875,161.94     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）            | 6   | 40,736,947.05     | 90,356,722.57     |
| 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         |     |                   |                   |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）        |     | -28,207,305.00    | -11,606,614.62    |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）          | 7   | -37,321,953.59    | -1,301,046.84     |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）          |     | -6,451,260.11     |                   |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）          | 8   | -5,967,731.65     | -4,642,913.24     |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>   |     | 571,606,098.29    | 439,704,406.93    |
| 加：营业外收入                    | 9   | 10,269,412.01     | 1,971,983.01      |
| 减：营业外支出                    | 10  | 4,175,615.68      | 1,666,547.96      |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> |     | 577,699,894.62    | 440,009,841.98    |
| 减：所得税费用                    | 11  | 289,426,162.01    | 106,369,809.94    |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   |     | 288,273,732.61    | 333,640,032.04    |
| (一)按所有权归属分类：               |     |                   |                   |
| 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）   |     | 214,016,799.62    | 177,447,428.16    |
| 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）         |     | 74,256,932.99     | 156,192,603.88    |
| (二)按经营持续性分类：               |     |                   |                   |
| 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |     |                   |                   |
| 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |     |                   |                   |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>       |     |                   |                   |
| 归属母公司股东的其他综合收益的税后净额        |     |                   |                   |
| (一)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           |     |                   |                   |
| 5、其他                       |     |                   |                   |
| (二)将重分类进损益的其他综合收益          |     |                   |                   |
| 1、权益法下可转损益的其他综合收益          |     |                   |                   |
| 2、其他债权投资公允价值变动             |     |                   |                   |
| 3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额       |     |                   |                   |
| 4、其他债权投资信用减值准备             |     |                   |                   |
| 5、现金流量套期储备                 |     |                   |                   |
| 6、外币财务报表折算差额               |     |                   |                   |
| 7、其他                       |     |                   |                   |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额        |     |                   |                   |
| <b>六、综合收益总额</b>            |     | 288,273,732.61    | 333,640,032.04    |
| 归属于母公司股东的综合收益总额            |     | 214,016,799.62    | 177,447,428.16    |
| 归属于少数股东的综合收益总额             |     | 74,256,932.99     | 156,192,603.88    |
| <b>七、每股收益：</b>             |     |                   |                   |
| (一)基本每股收益                  |     |                   |                   |
| (二)稀释每股收益                  |     |                   |                   |

法定代表人：

主管会计工作负责人：  
(所附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



## 合并现金流量表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 注释六 | 2023年度                   | 2022年度                   |
|---------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |     |                          |                          |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |     | 10,342,936,025.59        | 10,017,400,295.00        |
| 收到的税费返还                   |     | 8,000,845.43             | 209,561.16               |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |     | 4,921,255,546.77         | 1,983,774,838.80         |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         |     | <b>15,272,192,417.79</b> | <b>12,001,384,694.96</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |     | 8,430,292,273.49         | 10,610,974,270.73        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |     | 466,070,650.34           | 407,866,841.12           |
| 支付的各项税费                   |     | 612,341,849.84           | 700,197,530.53           |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |     | 5,306,401,950.61         | 243,156,655.69           |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         |     | <b>14,815,106,724.28</b> | <b>11,962,195,298.07</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | 1   | <b>457,085,693.51</b>    | <b>39,189,396.89</b>     |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |     |                          |                          |
| 收回投资收到的现金                 |     |                          | 732,602,508.00           |
| 取得投资收益收到的现金               |     | 2,166,855.26             | 86,913,213.30            |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |     | 4,641,822.76             | 1,815,184.69             |
| 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            |     |                          |                          |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         |     | <b>6,808,678.02</b>      | <b>821,330,905.99</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |     | 5,614,169.49             | 52,362,716.19            |
| 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            |     |                          | 3,449,019.64             |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         |     | <b>5,614,169.49</b>      | <b>55,811,735.83</b>     |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |     | <b>1,194,508.53</b>      | <b>765,519,170.16</b>    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |     |                          |                          |
| 吸收投资收到的现金                 |     |                          |                          |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |     |                          |                          |
| 取得借款收到的现金                 |     | 4,242,994,526.40         | 1,747,543,320.00         |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |     | 6,438,631,602.28         | 5,759,399,999.00         |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         |     | <b>10,681,626,128.68</b> | <b>7,506,943,319.00</b>  |
| 偿还债务支付的现金                 |     | 2,823,175,000.00         | 3,340,349,555.56         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |     | 387,534,865.09           | 414,955,477.27           |
| 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            |     | 9,446,642,130.04         | 5,520,942,258.08         |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |     | <b>12,657,351,995.13</b> | <b>9,276,247,290.91</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |     | <b>-1,975,725,866.45</b> | <b>-1,769,303,971.91</b> |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |     |                          |                          |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 1   | <b>-1,517,445,664.41</b> | <b>-964,595,404.86</b>   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 2   | 3,635,758,196.37         | 4,600,353,601.23         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 2   | <b>2,118,312,531.96</b>  | <b>3,635,758,196.37</b>  |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注系财务报表组成部分)



## 合并股东权益变动表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

2023年度

金额单位：人民币元

| 项 目               | 归属于母公司股东权益     |               |     |    |               |       |                  |                |                |        | 少数股东权益           | 股东权益合计           |                  |
|-------------------|----------------|---------------|-----|----|---------------|-------|------------------|----------------|----------------|--------|------------------|------------------|------------------|
|                   | 实收资本(或股本)      | 其他权益工具<br>优先股 | 永续债 | 其他 | 资本公积          | 减：库存股 | 其他综合收益           | 上级拨入资金         | 盈余公积           | 一般风险准备 |                  |                  | 未分配利润            |
| 一、上年年末余额          | 303,425,980.00 |               |     |    | 24,204,462.02 |       | 1,672,996,779.13 | 500,000,000.00 | 151,712,990.00 |        | 1,677,344,189.65 | 1,301,139,330.30 | 5,630,823,731.10 |
| 加：会计政策变更          |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 前期差错更正            |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 同一控制下企业合并         |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 其他                |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 二、本年年初余额          | 303,425,980.00 |               |     |    | 24,204,462.02 |       | 1,672,996,779.13 | 500,000,000.00 | 151,712,990.00 |        | -52,741,148.28   | -106,333,557.87  | -159,074,706.15  |
| 三、本期增减变动金额        |                |               |     |    | 1,598.71      |       | 2,296,685,173.06 |                |                |        | 214,016,799.62   | 80,936,331.68    | 2,591,639,903.07 |
| (一) 综合收益总额        |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        | 214,016,799.62   | 74,256,932.99    | 288,273,732.61   |
| (二) 股东投入和减少资本     |                |               |     |    | 1,598.71      |       |                  |                |                |        |                  | 498,401.29       | 500,000.00       |
| 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              |                |               |     |    | 1,598.71      |       |                  |                |                |        |                  | 498,401.29       | 500,000.00       |
| (三) 利润分配          |                |               |     |    |               |       | 2,296,685,173.06 |                |                |        |                  | 6,180,997.40     | 2,302,866,170.46 |
| 1、提取盈余公积          |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 2、提取一般风险准备        |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 3、对股东的分配          |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 4、其他              |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| (四) 股东权益内部结转      |                |               |     |    |               |       | 2,296,685,173.06 |                |                |        |                  |                  |                  |
| 1、资本公积转增资本(或股本)   |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 2、盈余公积转增资本(或股本)   |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 3、盈余公积弥补亏损        |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 4、未分配利润转增资本(或股本)  |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 5、设定受益计划变动额结转留存收益 |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 6、其他              |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| (五) 专项储备          |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 1、本期提取            |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 2、本期使用            |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| (六) 其他            |                |               |     |    |               |       |                  |                |                |        |                  |                  |                  |
| 四、本年年末余额          | 303,425,980.00 |               |     |    | 24,206,060.73 |       | 3,969,681,952.19 | 500,000,000.00 | 151,712,990.00 |        | 1,838,619,840.99 | 1,275,742,104.11 | 8,065,388,928.02 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并股东权益变动表（续）

金额单位：人民币元

| 项 目               | 2022年度         |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  | 少数股东权益           | 股东权益合计           |
|-------------------|----------------|--------|----|------|---------------|--------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
|                   | 归属上市公司股东权益     |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
|                   | 实收资本（或股本）      | 其他权益工具 |    | 资本公积 | 减：库存股         | 其他综合收益 | 上级投入资金           | 盈余公积           | 一般风险准备         | 未分配利润            |                  |                  |
|                   | 优先股            | 永续债    | 其他 |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 一、上年年末余额          | 303,425,980.00 |        |    |      | 24,204,462.02 |        |                  | 151,712,990.00 |                | 3,732,549,072.69 | 450,751,649.07   | 4,662,644,152.78 |
| 加：会计政策变更          |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 前期差错更正            |                |        |    |      |               |        |                  |                |                | 11,937,037.28    |                  | 11,937,037.28    |
| 同一控制下企业合并         |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 其他                |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 二、本年年初余额          | 303,425,980.00 |        |    |      | 24,204,462.02 |        | 1,672,996,779.13 | 151,712,990.00 |                | 1,499,896,761.49 | 1,022,344,218.42 | 4,674,581,191.06 |
| 三、本期增减变动金额        |                |        |    |      |               |        |                  | 500,000,000.00 |                | 177,447,428.16   | 278,795,111.88   | 956,242,540.04   |
| （一）综合收益总额         |                |        |    |      |               |        |                  |                |                | 177,447,428.16   | 156,192,603.88   | 333,640,032.04   |
| （二）股东投入和减少资本      |                |        |    |      |               |        |                  | 500,000,000.00 |                |                  | 122,602,508.00   | 622,602,508.00   |
| 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              |                |        |    |      |               |        |                  | 500,000,000.00 |                |                  |                  | 500,000,000.00   |
| （三）利润分配           |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 1、提取盈余公积          |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 2、提取一般风险准备        |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 3、对股东的分配          |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 4、其他              |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| （四）股东权益内部结转       |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 1、资本公积转增资本（或股本）   |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 2、盈余公积转增资本（或股本）   |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 3、盈余公积弥补亏损        |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 4、未分配利润转增资本（或股本）  |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 5、设定受益计划变动额结转留存收益 |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 6、其他              |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| （五）专项储备           |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 1、本期提取            |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 2、本期使用            |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| （六）其他             |                |        |    |      |               |        |                  |                |                |                  |                  |                  |
| 四、本年年末余额          | 303,425,980.00 |        |    |      | 24,204,462.02 |        | 1,672,996,779.13 | 500,000,000.00 | 151,712,990.00 | 1,677,344,189.65 | 1,301,139,330.30 | 5,630,823,731.10 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

庆魏

魏国

年

爱华

爱华

## 资产负债表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目            | 注释 | 2023年12月31日              | 2022年12月31日              |
|----------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |    |                          |                          |
| 货币资金           |    | 1,795,312,953.35         | 2,884,979,043.54         |
| 交易性金融资产        |    |                          |                          |
| 衍生金融资产         |    |                          |                          |
| 应收票据           |    | 19,375,027.93            | 1,000,000.00             |
| 应收账款           |    | 1,133,281,842.86         | 697,766,658.14           |
| 应收款项融资         |    |                          |                          |
| 预付款项           |    | 159,011,317.26           | 126,565,281.26           |
| 合同资产           |    | 6,072,061,121.14         | 6,778,744,983.98         |
| 其他应收款          |    | 3,498,698,958.97         | 2,156,321,621.12         |
| 存货             |    | 370,089,333.55           | 225,115,395.06           |
| 持有待售资产         |    |                          |                          |
| 一年内到期的非流动资产    |    |                          |                          |
| 其他流动资产         |    | 11,023,460.38            | 16,769,460.41            |
| <b>流动资产合计</b>  |    | <b>13,058,854,015.44</b> | <b>12,887,262,443.51</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |    |                          |                          |
| 债权投资           |    | 531,829,374.99           | 531,829,374.99           |
| 其他债权投资         |    |                          |                          |
| 长期应收款          |    |                          |                          |
| 长期股权投资         | 1  | 2,067,735,096.00         | 1,922,415,531.93         |
| 其他权益工具投资       |    |                          |                          |
| 其他非流动金融资产      |    |                          |                          |
| 投资性房地产         |    | 3,735,517,998.00         | 1,118,097,973.00         |
| 固定资产           |    | 14,080,070.86            | 14,159,954.25            |
| 在建工程           |    | 4,914,481.84             | 151,053,230.93           |
| 生产性生物资产        |    |                          |                          |
| 油气资产           |    |                          |                          |
| 使用权资产          |    |                          |                          |
| 无形资产           |    | 417,404,710.83           | 433,184,635.44           |
| 开发支出           |    |                          |                          |
| 商誉             |    |                          |                          |
| 长期待摊费用         |    | 3,520,078.78             | 4,828,178.56             |
| 递延所得税资产        |    | 72,221,082.57            | 63,245,499.70            |
| 其他非流动资产        |    | 5,060,902.27             | 6,454,922.63             |
| <b>非流动资产合计</b> |    | <b>6,852,283,796.14</b>  | <b>4,245,269,301.43</b>  |
| <b>资产总计</b>    |    | <b>19,911,137,811.58</b> | <b>17,132,531,744.94</b> |

法定代表人：



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）

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目              | 注释 | 2023年12月31日              | 2022年12月31日              |
|------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动负债：</b>     |    |                          |                          |
| 短期借款             |    | 3,328,500,000.00         | 1,417,600,000.00         |
| 交易性金融负债          |    |                          |                          |
| 衍生金融负债           |    |                          |                          |
| 应付票据             |    | 2,317,200,000.00         | 5,342,909,999.00         |
| 应付账款             |    | 6,441,357,462.17         | 5,191,254,829.94         |
| 预收账款             |    |                          |                          |
| 合同负债             |    | 1,042,822,023.75         | 1,015,214,143.13         |
| 应付职工薪酬           |    | 185,774,372.71           | 173,880,769.64           |
| 应交税费             |    | 416,589,911.96           | 352,066,380.42           |
| 其他应付款            |    | 370,339,819.61           | 381,164,056.91           |
| 持有待售负债           |    |                          |                          |
| 一年内到期的非流动负债      |    |                          |                          |
| 其他流动负债           |    |                          |                          |
| <b>流动负债合计</b>    |    | <b>14,102,583,590.20</b> | <b>13,874,090,179.04</b> |
| <b>非流动负债：</b>    |    |                          |                          |
| 长期借款             |    | 446,889,602.40           | 268,895,076.00           |
| 应付债券             |    |                          |                          |
| 其中：优先股           |    |                          |                          |
| 永续债              |    |                          |                          |
| 租赁负债             |    |                          |                          |
| 长期应付款            |    |                          |                          |
| 长期应付职工薪酬         |    |                          |                          |
| 预计负债             |    |                          |                          |
| 递延收益             |    |                          |                          |
| 递延所得税负债          |    |                          |                          |
| 其他非流动负债          |    |                          |                          |
| <b>非流动负债合计</b>   |    | <b>446,889,602.40</b>    | <b>268,895,076.00</b>    |
| <b>负债合计</b>      |    | <b>14,549,473,192.60</b> | <b>14,142,985,255.04</b> |
| <b>股东权益：</b>     |    |                          |                          |
| 实收资本（或股本）        |    | 303,425,980.00           | 303,425,980.00           |
| 其他权益工具           |    |                          |                          |
| 其中：优先股           |    |                          |                          |
| 永续债              |    |                          |                          |
| 资本公积             |    | 5,284,392.88             | 5,284,392.88             |
| 减：库存股            |    |                          |                          |
| 其他综合收益           |    | 2,282,627,148.19         |                          |
| 上级拨入资金           |    | 500,000,000.00           | 500,000,000.00           |
| 盈余公积             |    | 151,712,990.00           | 151,712,990.00           |
| 未分配利润            |    | 2,118,614,107.91         | 2,029,123,127.02         |
| <b>股东权益合计</b>    |    | <b>5,361,664,618.98</b>  | <b>2,989,546,489.90</b>  |
| <b>负债和股东权益总计</b> |    | <b>19,911,137,811.58</b> | <b>17,132,531,744.94</b> |

法定代表人：



主管会计工作负责人：

（所附注系财务报表组成部分）



会计机构负责人：



## 利润表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                        | 注释 | 2023年度                  | 2022年度                  |
|----------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、营业收入</b>              |    | <b>8,141,897,921.02</b> | <b>9,133,898,955.70</b> |
| 减：营业成本                     |    | 7,480,406,086.69        | 8,515,179,022.58        |
| 税金及附加                      |    | 27,797,473.93           | 24,205,702.81           |
| 销售费用                       |    |                         |                         |
| 管理费用                       |    | 154,595,710.92          | 118,290,104.58          |
| 研发费用                       | 1  | 276,190,338.28          | 328,179,062.71          |
| 财务费用                       |    | 132,470,648.80          | 110,403,573.63          |
| 其中：利息费用                    |    | 184,549,885.79          | 160,849,725.19          |
| 利息收入                       |    | 62,953,751.68           | 61,731,722.64           |
| 加：其他收益                     |    | 16,557,975.69           | 30,667,508.73           |
| 投资收益（损失以“-”号填列）            | 2  | 54,904,310.24           | 89,570,173.77           |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益         |    | 2,763,564.07            | 2,656,960.47            |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益         |    |                         |                         |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）        |    | -12,579,975.00          | -5,523,575.35           |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）          |    | -38,439,228.73          | -14,105,148.09          |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）          |    |                         |                         |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）          |    |                         |                         |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>   |    | <b>90,880,744.60</b>    | <b>138,250,448.45</b>   |
| 加：营业外收入                    |    | 7,151,394.51            | 979,430.67              |
| 减：营业外支出                    |    | 2,804,052.51            | 1,567,644.56            |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> |    | <b>95,228,086.60</b>    | <b>137,662,234.56</b>   |
| 减：所得税费用                    |    | 5,920,797.72            | 9,786,264.91            |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   |    | <b>89,307,288.88</b>    | <b>127,875,969.65</b>   |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）     |    |                         |                         |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）     |    |                         |                         |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>       |    |                         |                         |
| <b>六、综合收益总额</b>            |    | <b>89,307,288.88</b>    | <b>127,875,969.65</b>   |
| <b>七、每股收益：</b>             |    |                         |                         |
| （一）基本每股收益                  |    |                         |                         |
| （二）稀释每股收益                  |    |                         |                         |

法定代表人：



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

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 注释 | 2023年度                   | 2022年度                   |
|---------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                          |                          |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 8,871,540,924.18         | 9,526,126,448.28         |
| 收到的税费返还                   |    | 7,968,551.09             | 183,864.95               |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 471,811,187.40           | 255,998,758.93           |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         |    | <b>9,351,320,662.67</b>  | <b>9,782,309,072.16</b>  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 7,843,344,459.18         | 8,746,759,411.74         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 381,761,211.10           | 325,099,050.77           |
| 支付的各项税费                   |    | 249,133,298.65           | 281,382,555.68           |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 736,065,934.44           | 1,381,147,453.37         |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         |    | <b>9,210,304,903.37</b>  | <b>10,734,388,471.56</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>141,015,759.30</b>    | <b>-952,079,399.40</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                          |                          |
| 收回投资收到的现金                 |    | 15,174,000.00            | 610,000,000.00           |
| 取得投资收益收到的现金               |    | 4,664,087.79             | 86,913,213.30            |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    | 1,309,272.76             | 599,184.69               |
| 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            |    |                          |                          |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         |    | <b>21,147,360.55</b>     | <b>697,512,397.99</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 2,766,747.47             | 43,326,962.61            |
| 投资支付的现金                   |    | 160,880,000.00           | 536,829,374.99           |
| 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            |    |                          |                          |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         |    | <b>163,646,747.47</b>    | <b>580,156,337.60</b>    |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>-142,499,386.92</b>   | <b>117,356,060.39</b>    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |    |                          |                          |
| 吸收投资收到的现金                 |    |                          |                          |
| 取得借款收到的现金                 |    | 4,042,994,526.40         | 1,657,543,320.00         |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    | 6,438,631,602.28         | 5,519,399,999.00         |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         |    | <b>10,481,626,128.68</b> | <b>7,176,943,319.00</b>  |
| 偿还债务支付的现金                 |    | 1,954,100,000.00         | 981,000,000.00           |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    | 169,066,461.21           | 178,939,777.04           |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | 9,446,642,130.04         | 5,400,942,258.08         |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |    | <b>11,569,808,591.25</b> | <b>6,560,882,035.12</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>-1,088,182,462.57</b> | <b>616,061,283.88</b>    |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    |                          |                          |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    |                          |                          |
|                           |    | -1,089,666,090.19        | -218,662,055.13          |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |    | 2,884,979,043.54         | 3,103,641,098.67         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |    | <b>1,795,312,953.35</b>  | <b>2,884,979,043.54</b>  |

法定代表人：



主管会计工作负责人：  
(所附注系财务报表组成部分)



会计机构负责人：



## 股东权益变动表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目               | 2023年度         |               |    |              |           |                  | 未分配利润            | 股东权益合计           |
|-------------------|----------------|---------------|----|--------------|-----------|------------------|------------------|------------------|
|                   | 实收资本<br>(或股本)  | 其他权益工具<br>优先股 | 其他 | 资本公积         | 减：库<br>存股 | 其他综合收益           |                  |                  |
| 一、上年年末余额          | 303,425,980.00 | -             | -  | 5,284,392.88 | -         | -                | 2,029,123,127.02 | 2,989,546,489.90 |
| 加：会计政策变更          |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 前期差错更正            |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 其他                |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 二、本年初余额           | 303,425,980.00 | -             | -  | 5,284,392.88 | -         | -                | 183,692.01       | 183,692.01       |
| 三、本期增减变动金额        |                |               |    |              |           |                  | 2,029,306,819.03 | 2,989,730,181.91 |
| (一) 综合收益总额        |                |               |    |              |           | 2,282,627,148.19 | 89,307,288.88    | 2,371,934,437.07 |
| (二) 股东投入和减少资本     |                |               |    |              |           |                  | 89,307,288.88    | 89,307,288.88    |
| 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          |                |               |    |              |           | 2,282,627,148.19 |                  | 2,282,627,148.19 |
| 1、提取盈余公积          |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 2、提取一般风险准备        |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 3、对股东的分配          |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 4、其他              |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| (四) 股东权益内部结转      |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 1、资本公积转增资本(或股本)   |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 2、盈余公积转增资本(或股本)   |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 3、盈余公积弥补亏损        |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 4、未分配利润转增资本(或股本)  |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 5、设定受益计划变动额结转留存收益 |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 6、其他              |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| (五) 专项储备          |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 1、本期提取            |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 2、本期使用            |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| (六) 其他            |                |               |    |              |           |                  |                  |                  |
| 四、本年年末余额          | 303,425,980.00 |               |    | 5,284,392.88 |           | 2,282,627,148.19 | 2,118,614,107.91 | 5,361,664,618.98 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 股东权益变动表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目               | 2022年度         |                      |              |           | 未分配利润            | 股东权益合计           |
|-------------------|----------------|----------------------|--------------|-----------|------------------|------------------|
|                   | 实收资本<br>(或股本)  | 其他权益工具<br>优先股 永续债 其他 | 资本公积         | 减：库<br>存股 |                  |                  |
| 一、上年年末余额          | 303,425,980.00 | -                    | 5,284,392.88 | -         | 1,901,247,157.37 | 2,361,670,520.25 |
| 加：会计政策变更          |                |                      |              |           |                  |                  |
| 前期差错更正            |                |                      |              |           |                  |                  |
| 其他                |                |                      |              |           |                  |                  |
| 二、本年年初余额          | 303,425,980.00 | -                    | 5,284,392.88 | -         | 1,901,247,157.37 | 2,361,670,520.25 |
| 三、本期增减变动金额        | -              | -                    | -            | -         | 127,875,969.65   | 627,875,969.65   |
| (一) 综合收益总额        |                |                      |              |           | 127,875,969.65   | 127,875,969.65   |
| (二) 股东投入和减少资本     |                |                      |              |           |                  | 500,000,000.00   |
| 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              |                |                      |              |           |                  | 500,000,000.00   |
| (三) 利润分配          |                |                      |              |           |                  |                  |
| 1、提取盈余公积          |                |                      |              |           |                  |                  |
| 2、提取一般风险准备        |                |                      |              |           |                  |                  |
| 3、对股东的分配          |                |                      |              |           |                  |                  |
| 4、其他              |                |                      |              |           |                  |                  |
| (四) 股东权益内部结转      |                |                      |              |           |                  |                  |
| 1、资本公积转增资本(或股本)   |                |                      |              |           |                  |                  |
| 2、盈余公积转增资本(或股本)   |                |                      |              |           |                  |                  |
| 3、盈余公积弥补亏损        |                |                      |              |           |                  |                  |
| 4、未分配利润转增资本(或股本)  |                |                      |              |           |                  |                  |
| 5、设定受益计划变动额结转留存收益 |                |                      |              |           |                  |                  |
| 6、其他              |                |                      |              |           |                  |                  |
| (五) 专项储备          |                |                      |              |           |                  |                  |
| 1、本期提取            |                |                      |              |           |                  |                  |
| 2、本期使用            |                |                      |              |           |                  |                  |
| (六) 其他            |                |                      |              |           |                  |                  |
| 四、本年年末余额          | 303,425,980.00 | -                    | 5,284,392.88 | -         | 2,029,123,127.02 | 2,989,546,489.90 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 深圳市建工集团股份有限公司

## 财务报表附注

2023 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

深圳市建工集团股份有限公司(以下简称本公司)，系于 1995 年 2 月经深圳市证券管理办公室以深证办函(1995)2 号文批准，在原深圳市第五建筑工程公司的基础上改组设立的股份有限公司，企业法人营业执照号为深司字 N05854 号，经历次变更后于 2009 年 7 月 17 日领取深圳市工商行政管理局批准的注册号为 91440300192189548K 号的营业执照，现有注册资本 303,425,980.00 元，股份总数 303,425,980 股(每股面值 1 元)。

本公司经营范围：一般经营项目是：建筑工程施工(须取得相应的资质证后方可经营)；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；投资兴办实业(具体项目另行申报)；建筑材料研究开发与技术服务；节能建筑设计；物业租赁；工程设计及咨询；工程监理；项目管理。消防技术服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)，许可经营项目是：消防设施工程施工。(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)。

### 二、财务报表的编制基础

#### (一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### (二) 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

### 三、重要会计政策、会计估计和前期差错

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### (二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### （四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

### （五）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

### （六）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### （七）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。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### 1. 金融工具的分类

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

#### 2. 金融资产的确认和计量

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的

金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### (1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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的金融资产

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。本公司对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。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### 3. 金融负债的分类、确认和计量

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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### (2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，虽然企业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。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的

风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### 5. 金融负债终止确认

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）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 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额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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净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. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公允价值，是指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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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的情况下，使用不可观察输入值。

#### 8. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的

交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的,作为利润分配处理。

#### (八) 金融工具减值

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项(包括应收账款和其他应收款),根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备;对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项(包括应收账款和其他应收款),按期末余额的账龄分析法计提坏账。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项,单独进行减值测试,并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于其他应收款项(包括应收票据、应收利息、长期应收款等),根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

账龄分析法计提坏账政策:

1. 计提坏帐准备,施工单位应收账款应根据集团下发的《施工企业财务管理制度》相关规定采用账龄分析法计提坏账准备,且所有账龄均以应收账款的实际形成时间为起算期。计提比例规定如下:

| 工程进度           | 账龄                | 计提比例%  |
|----------------|-------------------|--------|
| 应收账款-未完工未结算工程款 | 施工期内              | 不计提    |
| 应收账款-已竣工未结算工程款 | 按竣工日算起            |        |
|                | 1年以内(含1年)         | 3.00   |
|                | 1至2年(含2年)         | 10.00  |
|                | 2至3年(含3年)         | 30.00  |
|                | 3至4年(含4年)         | 50.00  |
|                | 4年以上              | 100.00 |
| 应收账款-已竣工结算款    | 按结算日算起            |        |
|                | 1年以内(含1年)         | 10.00  |
|                | 1至2年(含2年)         | 30.00  |
|                | 2年以上              | 100.00 |
| 应收账款-工程保修金     |                   |        |
|                | 合同约定保修期内          | 0.00   |
|                | 合同约定保修期满1年以内(含1年) | 50.00  |
|                | 合同约定保修期满1年以上      | 100.00 |

2. 其他应收款计提坏账准备规定如下:

(1) 对于单项金额重大的(超过500万)或有明显迹象表明债务人的信用状况或偿还

能力出现较大风险时，单独进行减值测试，按其预计可收回金额低于账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；

(2) 根据其他应款业务内容按下表计提：

| 业务内容              | 账龄                   | 计提比例%  |
|-------------------|----------------------|--------|
| 散装水泥专项基金、新型墙体材料项目 | 工程施工期间               | 6.00   |
|                   | 工程竣工验收后 1 年以内（含 1 年） | 50.00  |
|                   | 工程竣工验收后 1 年以上        | 100.00 |
|                   |                      |        |
| 其他业务内容其他应收款       | 1 年以内（含 1 年）         | 6.00   |
|                   | 1-2 年（含 2 年）         | 10.00  |
|                   | 2 至 3 年（含 3 年）       | 30.00  |
|                   | 3 至 5 年（含 5 年）       | 80.00  |
|                   | 5 年以上                | 100.00 |
|                   |                      |        |

对于其他应收款项（包括应收票据、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

#### (九) 存货

1. 存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货采用移动加权平均法。

3. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 周转材料按照使用次数分次进行摊销。

#### (十) 合同资产及合同负债

##### 1. 合同资产及合同负债的确认方法及标准

本集团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。本集团已向客户转让商品或提供服务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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收账款单独列示。

##### 2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注八“金融工具减值”的测试方法及会计处理方法。

#### （十一）长期股权投资

##### 1. 共同控制、重要影响的判断

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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

##### 2. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

##### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

##### 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### （十二）投资性房地产

1. 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和已出租的建筑物。

2. 本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折

旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

### （十三）固定资产

#### 1. 固定资产的确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

| 类别    | 折旧方法  | 内容说明   | 折旧年限  | 残值率 |
|-------|-------|--|-------|-----|
| 房屋建筑物 | 年限平均法 | 房屋、构筑物等地上建筑物   | 20年   | 5%  |
| 机器设备  | 年限平均法 | 飞机、火车、轮船、塔吊以及其他大型生产机械设备  | 7-10年 | 3%  |
| 运输设备  | 年限平均法 | 除飞机、火车、轮船以外的运输工具，包括行政用小汽车、生产运输用罐车、翻斗车等运输车辆                         | 4年    | 3%  |
| 电子设备  | 年限平均法 | 生产或办公用的小型电子设备，包括电脑、空调、打印机、网络服务器、扫描仪，传真机、复印机、投影仪、碎纸机、考勤机、装订机、检测设备等。 | 3年    | 0   |
| 其他设备  | 年限平均法 | 办公家私及小型生产器具、设备等，包括桌椅板凳、施工电梯、挖机、叉车、铲车、泵车、切割机、工作台、锯车床、发电机、装载机        | 5年    | 0   |

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### （十四）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### （十五）借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资

本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

## 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

## 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## (十六) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

| 项 目   | 摊销年限(年) |
|-------|---------|
| 土地使用权 | 30.00   |
| 软件    | 10.00   |

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 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；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 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，能证明其有用性；(4) 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；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### (十七) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (十八) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

#### (十九) 收入

##### 1. 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

对于房地产开发产品销售收入，满足如下条件时确认销售收入：(1)销售合同已经订立并依法生效；(2)房地产项目已向当地政府建设主管部门取得房地产建设工程项目竣工验收备案回执或住宅交付使用许可证等类似文件；(3)向业主发出入伙通知后，已向业主实际交付房产或者约定的交房日届满；(4)根据合同约定本公司已收讫房款，或已收讫首期款并办好按揭手续；(5)根据实际情况已适当预计该房产项目总建造成本，同时基于竣工面积查丈报告合理确定可销售面积。

##### 2. 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务

收入的实现。本公司于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

### 3. 建造合同

本公司与客户之间的建造合同通常包含基础设施建设履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团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。

### 4. 租赁收入

对于投资性房地产租赁收入，按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为租赁收入。

### 5. 物业管理费收入

在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

## （二十）政府补助

### 1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。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。

### 2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关

成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

3. 与公司日常经营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。

#### 4. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### (二十一) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 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，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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

#### (二十二) 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

##### 1. 本公司作为承租人

###### (1) 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债【短期租赁和低价值资产租赁除外】。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

###### (2) 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注三、（13）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

### （3）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

## 2. 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

### （1）经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

### （2）融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(二十三) 重要会计政策变更  
无。

#### 四、税(费)项

##### (一) 主要税种及税率

| 税 种     | 计 税 依 据                         | 税 率                 |
|---------|---------------------------------|---------------------|
| 增值税     | 销售货物或提供应税劳务                     | 13%、9%、6%、5%、3%     |
| 土地增值税   | 有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额 | 实行四级超率累进税率(30%~60%) |
| 房产税     | 从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴    | 1.2%                |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额                         | 7%                  |
| 教育费附加   | 应缴流转税税额                         | 3%                  |
| 地方教育附加  | 应缴流转税税额                         | 2%                  |
| 企业所得税   | 应纳税所得额                          | 25%、15%、5%          |

##### 不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

| 纳税主体名称          | 所得税税率 |
|-----------------|-------|
| 深圳市金众工程检验检测有限公司 | 5%    |
| 深圳市建工集团股份有限公司   | 15%   |
| 除上述以外的其他纳税主体    | 25%   |

##### (二) 税收优惠

(1) 深圳市金众工程检验检测有限公司为小微企业,根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(2023年第6号),享受所得税优惠税率为5%。

(2) 深圳市建工集团股份有限公司于2023年10月16日取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政局联合颁发的《高新技术企业证书》,证书编号为GR202344200253,有效期为三年,享受所得税优惠税率为15%。

#### 五、企业合并及合并财务报表

##### (一) 控制的重要子公司

| 子公司全称           | 业务性质 | 注册资本          | 经营范围   |
|-----------------|------|---------------|--|
| 1. 通过设立或投资等方式取得 | ---  | ---           | ---  |
| 深圳市金众资产管理有限公司   | 房地产业 | 25,775,000.00 | 一般经营项目是:委托资产管理、投资咨询、企业资产重组策划与咨询;投资管理、企业管理、供应链管理及配套服务,兴办实业;国内商业、物资供销业;物业租赁及管理。;许可经营项目是:机动车辆的停放服务。 |

| 子公司全称           | 业务性质       | 注册资本           | 经营范围  |
|-----------------|------------|----------------|---|
| 深圳建工华南建设有限公司    | 建筑业        | 40,000,000.00  | 一般经营项目是: 建筑工程施工(须取得相应的资质证书后方可经营); 投资兴办实业(具体项目另行申报); 建筑材料研究开发与技术服务; 工程设计及咨询; 工程监理; 项目管理; 建筑机械设备租赁; 建筑材料租赁。   |
| 深圳市金众工程检验检测有限公司 | 科学研究和技术服务业 | 1,800,000.00   | 一般经营项目是: 建筑工程所使用的材料、设备、构配件的质量检测; 室内环境检测; 地基基础及基桩检测; 无损检测; 建筑设备检测; 建筑节能检测; 主体结构工程检测; 房屋(含幕墙)安全鉴定; 建筑智能化系统检测; 计量仪器的校验、校准(法律、法规及国务院决定需审批的, 经审批后方可经营)。  |
| 深圳市金众地产集团有限公司   | 房地产业       | 523,660,000.00 | 一般经营项目是: 房地产开发及商品房销售; 房屋租赁业务; 物业管理。停车场服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)   |
| 深圳市华腾建筑科技有限公司   | 制造业        | 2,000,000.00   | 一般经营项目是: 以自有资金从事投资活动; 工程和技术研究和试验发展; 承接总公司工程建设业务; 工程管理服务; 新材料技术研发; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外); 物联网技术服务; 信息技术咨询服务; 信息系统集成服务; 专业设计服务; 数字内容制作服务(不含出版发行); 软件开发; 计算机软硬件及外围设备制造; 资源再生利用技术研发; 碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发; 智能机器人的研发; 人工智能通用应用系统; 人工智能应用软件开发; 新型建筑材料制造(不含危险化学品)。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) |
| 深圳市金众科技开发有限公司   | 批发和零售业     | 50,000,000.00  | 计算机软件的设计与技术开发; 移动互联网的设计与技术开发; 经营电子商务(涉及前置性行政许可的, 须取得前置性行政许可文件后方可经营); 经济信息咨询(不含证券、期货、保险及其他金融业务); 科技园项目投资开发(具体项目另行申报); 为科技园提供管理服务。  |
| 韶关市恒韶工贸发展有限公司   | 租赁和商务服     | 1,010,000.00   | 以自有资金进行实业投资; 销售: 五金工具、机电设备、金属材料、办公用   |

| 子公司全称             | 业务性质   | 注册资本           | 经营范围   |
|-------------------|--------|----------------|--|
|                   | 业务     |                | 品、日杂用品。（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）  |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司   | 建筑业    | 8,000,000.00   | 一般经营项目是：建筑工程施工，机械设备安装、上门维修（需资质的凭资质证经营）；建筑机械设备及建筑周转材料租赁、销售，国内贸易（以上均不含专营、专控、专卖商品）。   |
| 深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司 | 房地产业   | 5,000,000.00   | 一般经营项目是：物业管理；房地产经纪；自有物业租赁；建筑技术研发；建筑设计与建筑工程咨询服务；企业管理咨询；商务信息咨询服务；会务及展览展示服务。，许可经营项目是：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；机动车停放服务；工程项目管理。  |
| 深圳市科建职业技能培训学校有限公司 | 教育     | 5,000,000.00   | 一般经营项目是：业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；特种作业人员安全技术培训；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：营利性民办职业资格培训机构（职业技能类；钢筋工）。（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） |
| 深圳市建工集团和海建设有限公司   | 建筑业    | 40,000,000.00  | 一般经营项目是：工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：建设工程施工。（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）  |
| 深圳市建工集团西部建设有限公司   | 建筑业    | 100,000,000.00 | 一般经营项目是：土石方工程施工；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：建设工程施工。（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）  |
| 深圳市鑫诚发展实业有限公司     | 批发和零售业 | 25,000,000.00  | 一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）。  |

| 子公司全称           | 业务性质       | 注册资本           | 经营范围   |
|-----------------|------------|----------------|--|
| 深圳市汇恒兴泰有限责任公司   | 批发和零售业     | 15,000,000.00  | 一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）。  |
| 深建工（广州）建设有限公司   | 建筑业        | 100,000,000.00 | 园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；建筑工程机械与设备租赁建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包   |
| 深建（东莞）建筑科技有限公司  | 科学研究和技术服务业 | 5,000,000.00   | 一般项目：工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；金属切削加工服务；金属材料销售；金属制品研发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）   |
| 深圳市建工中安工程咨询有限公司 | 科学研究和技术服务业 | 3,000,000.00   | 一般经营项目是：工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：工程造价咨询业务。（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）                                |
| 东莞市合冠兴建设有限公司    | 建筑业        | 100,000.00     | 一般项目：体育场地设施工程施工；园林绿化工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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） |
| 东莞合信达建设有限公司     | 建筑业        | 100,000.00     | 一般项目：体育场地设施工程施工；园林绿化工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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） |
| 东莞市合盛鼎建设有限公司    | 建筑业        | 100,000.00     | 一般项目：体育场地设施工程施工；园林绿化工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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） |
| 东莞市合汇隆建设有限公司    | 建筑业        | 100,000.00     | 一般项目：体育场地设施工程施工；园林绿化工程施工；土石方工程施工；  |

| 子公司全称          | 业务性质 | 注册资本           | 经营范围   |
|----------------|------|----------------|--|
|                |      |                | 工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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）                                  |
| 广州市汇瑞达建设有限公司   | 建筑业  | 100,000.00     | 体育场地设施工程施工；园林绿化工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁   |
| 东莞市合飞鸿建设有限公司   | 建筑业  | 100,000.00     | 一般项目：体育场地设施工程施工；园林绿化工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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） |
| 东莞市合鸿硕建设有限公司   | 建筑业  | 100,000.00     | 一般项目：体育场地设施工程施工；园林绿化工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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） |
| 广州市汇合盛建设有限公司   | 建筑业  | 100,000.00     | 体育场地设施工程施工；园林绿化工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁   |
| 东莞合晟宏建设有限公司    | 建筑业  | 100,000.00     | 一般项目：体育场地设施工程施工；园林绿化工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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） |
| 东莞市合明睿建设有限公司   | 建筑业  | 100,000.00     | 一般项目：体育场地设施工程施工；园林绿化工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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） |
| 2. 通过同一控制合并取得的 | ---  | ---            | ---  |
| 深圳市金众置业有限公司    | 房地产业 | 100,000,000.00 | 一般经营项目是：房地产开发及商品房销售；房屋租赁业务；物业管理（法  |

| 子公司全称            | 业务性质   | 注册资本           | 经营范围  |
|------------------|--------|----------------|---|
|                  |        |                | 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)。   |
| 东莞市粤东置业有限公司      | 房地产业   | 9,900,000.00   | 房地产开发;实业投资;物业管理;物业租赁。(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)   |
| 广州市金众置业有限公司      | 房地产业   | 50,000,000.00  | 房地产开发经营;自有房地产经营活动;房屋租赁;场地租赁(不含仓储);物业管理;房地产中介服务;房地产咨询服务;房屋建筑工程施工;建筑工程后期装饰、装修和清理;室内装饰、装修  |
| 深圳市安汇盛投资有限公司     | 金融业    | 100,000,000.00 | 一般经营项目是:投资兴办实业(具体项目另行申报);投资管理(不含限制项目);投资咨询(不含限制项目);投资顾问(不含限制项目);对未上市企业进行股权投资;开展股权投资和企业上市咨询业务;国内贸易(不含专营、专控、专卖商品);信息咨询(不含限制项目)。(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) |
| 东莞市华堂城市房地产开发有限公司 | 房地产业   | 9,900,000.00   | 房地产开发、实业投资、物业租赁、物业管理。(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)   |
| 武汉华腾房地产开发有限公司    | 房地产业   | 6,500,000.00   | 房地产开发及商品房销售(叁级);物业管理服务;房地产中介咨询服务。建筑装饰材料、金属材料、木材销售。  |
| 宜昌市华腾房地产开发有限公司   | 房地产业   | 10,000,000.00  | 房地产开发与经营(详见资质证);房屋租赁;物业管理   |
| 深圳市深旅物业管理有限公司    | 批发和零售业 | 192,500,000.00 | 一般经营项目是:在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;物业管理;装饰工程;楼宇配套设备上门维修,水电上门维修;自有物业租赁;国内贸易。停车场服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)   |
| 广州市旭莱房地产开发有限公司   | 房地产业   | 150,000,000.00 | 房地产开发经营;自有房地产经营活动;房屋租赁;场地租赁(不含仓储);物业管理;房地产中介服务;房地产咨询服务;房屋建筑工程施工;建筑工程后期装饰、装修和清理;室内装饰、装修。   |

| 子公司全称           | 业务性质   | 注册资本          | 经营范围  |
|-----------------|--------|---------------|---|
| 深圳市卓越万汇实业发展有限公司 | 批发和零售业 | 50,000,000.00 | 一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；机械设备、五金产品批发及销售。（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），许可经营项目是：无。 |
| 东莞市金众开发建设有限公司   | 房地产业   | 50,000,000.00 | 房地产开发经营,以自有资金从事投资活动,非居住房地产租赁,物业管理,国内贸易代理。（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）                     |

(续上表)

| 子公司全称             | 期末实际出资额        | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 | 持股比例(%) | 表决权比例(%) |
|-------------------|----------------|---------------------|---------|----------|
| 1. 通过设立或投资等方式取得   | ---            | ---                 | ---     | ---      |
| 深圳市金众资产管理有限公司     | 15,465,000.00  | -                   | 60.00   | 60.00    |
| 深圳建工华南建设有限公司      | 40,000,000.00  | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深圳市金众工程检验检测有限公司   | 2,382,924.58   | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深圳市金众地产集团有限公司     | 496,355,864.36 | -                   | 99.00   | 99.00    |
| 深圳市华腾建筑科技有限公司     | 2,000,000.00   | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深圳市金众科技开发有限公司     | 50,000,000.00  | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 韶关市恒韶工贸发展有限公司     | -              | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司   | 7,756,840.25   | -                   | 70.00   | 70.00    |
| 深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司 | 3,281,610.00   | -                   | 65.6322 | 65.6322  |
| 深圳市科建职业技能培训学校有限公司 | 5,000,000.00   | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深圳市建工集团和海建设有限公司   | 40,000,000.00  | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深圳市建工集团西部建设有限公司   | 100,000,000.00 | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深圳市鑫诚发展实业有限公司     | 618,218,731.45 | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深圳市汇恒兴泰有限责任公司     | 572,947,556.55 | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深建工（广州）建设有限公司     | 100,000,000.00 | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深建（东莞）建筑科技有限公司    | -              | -                   | 100.00  | 100.00   |
| 深圳市建工中安工程咨询有限公司   | -              | -                   | 100.00  | 100.00   |

| 子公司全称             | 期末实际出资额        | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) |
|-------------------|----------------|---------------------|----------|-----------|
| 东莞市合冠兴建设有限公司      | -              | -                   | 100.00   | 100.00    |
| 东莞合信达建设有限公司       | -              | -                   | 100.00   | 100.00    |
| 东莞市合盛鼎建设有限公司      | -              | -                   | 100.00   | 100.00    |
| 东莞市合汇隆建设有限公司      | -              | -                   | 100.00   | 100.00    |
| 广州市汇瑞达建设有限公司      | -              | -                   | 100.00   | 100.00    |
| 东莞市合飞鸿建设有限公司      | -              | -                   | 100.00   | 100.00    |
| 东莞市合鸿硕建设有限公司      | -              | -                   | 100.00   | 100.00    |
| 广州市汇合盛建设有限公司      | -              | -                   | 100.00   | 100.00    |
| 东莞合晟宏建设有限公司       | -              | -                   | 100.00   | 100.00    |
| 东莞市合明睿建设有限公司      | -              | -                   | 100.00   | 100.00    |
| 2. 通过子公司同一控制合并取得的 | ---            | ---                 | ---      | ---       |
| 深圳市金众置业有限公司       | 51,000,000.00  | -                   | 50.49    | 50.49     |
| 东莞市粤东置业有限公司       | 8,415,000.00   | -                   | 84.15    | 84.15     |
| 广州市金众置业有限公司       | 49,500,000.00  | -                   | 98.01    | 98.01     |
| 深圳市安汇盛投资有限公司      | 388,000,000.00 | -                   | 99.00    | 99.00     |
| 东莞市华堂城市房地产开发有限公司  | 6,020,000.00   | -                   | 50.49    | 50.49     |
| 武汉华腾房地产开发有限公司     | 6,500,000.00   | -                   | 99.00    | 99.00     |
| 宜昌市华腾房地产开发有限公司    | 10,000,000.00  | -                   | 99.00    | 99.00     |
| 深圳市深旅物业管理有限公司     | 271,173,402.54 | -                   | 53.46    | 53.46     |
| 广州市旭莱房地产开发有限公司    | 165,000,000.00 | -                   | 99.00    | 99.00     |
| 深圳市卓越万汇实业发展有限公司   | 50,000,000.00  | -                   | 99.00    | 99.00     |
| 东莞市金众开发建设有限公司     | 4,200,000.00   | -                   | 59.40    | 59.40     |

(二) 合并范围发生变更的说明

(1) 本报告期新增子公司:

| 子公司全称             | 纳入合并范围原因 |
|-------------------|----------|
| 深圳市建工集团和海建设有限公司   | 本期新设     |
| 深圳市建工集团西部建设有限公司   | 本期收购     |
| 深圳市科建职业技能培训学校有限公司 | 本期新设     |

| 子公司全称          | 纳入合并范围原因 |
|----------------|----------|
| 深建（东莞）建筑科技有限公司 | 本期新设     |
| 东莞市合冠兴建设有限公司   | 本期新设     |
| 东莞合信达建设有限公司    | 本期新设     |
| 东莞市合盛鼎建设有限公司   | 本期新设     |
| 东莞市合汇隆建设有限公司   | 本期新设     |
| 广州市汇瑞达建设有限公司   | 本期新设     |
| 东莞市合飞鸿建设有限公司   | 本期新设     |
| 东莞市合鸿硕建设有限公司   | 本期新设     |
| 广州市汇合盛建设有限公司   | 本期新设     |
| 东莞合晟宏建设有限公司    | 本期新设     |
| 东莞市合明睿建设有限公司   | 本期新设     |

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司本期合并范围比上年增加 14 户。

## 六、合并财务报表项目注释

### （一）合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

（1）明细如下：

| 项 目    | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|--------|------------------|------------------|
| 库存现金   | 1,637,650.52     | 3,570,215.72     |
| 银行存款   | 1,488,004,881.44 | 1,228,117,980.65 |
| 其他货币资金 | 628,670,000.00   | 2,404,070,000.00 |
| 合 计    | 2,118,312,531.96 | 3,635,758,196.37 |

（2）其他货币资金为票据保证金、固定存款与施工项目保函保证金。

#### 2. 应收票据

| 项 目    | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|--------|------------------|------------------|
| 银行承兑汇票 | -                | 1,000,000.00     |
| 商业承兑汇票 | 19,825,027.93    | 1,000,000.00     |
| 合 计    | 19,825,027.93    | 2,000,000.00     |

#### 3. 应收账款

（1）账龄分析

| 账 龄   | 2023 年 12 月 31 日 |       |              |                |
|-------|------------------|-------|--------------|----------------|
|       | 账面余额             | 比例(%) | 坏账准备         | 账面价值           |
| 1 年以内 | 646,591,431.06   | 50.35 | 7,910,618.14 | 638,680,812.92 |

| 账龄   | 2023年12月31日      |        |               |                  |
|------|------------------|--------|---------------|------------------|
|      | 账面余额             | 比例(%)  | 坏账准备          | 账面价值             |
| 1-2年 | 201,963,636.12   | 15.72  | 7,553,612.70  | 194,410,023.42   |
| 2-3年 | 76,333,405.63    | 5.94   | 13,632,345.58 | 62,701,060.05    |
| 3年以上 | 359,548,123.53   | 27.99  | 63,948,834.10 | 295,599,289.43   |
| 合计   | 1,284,436,596.34 | 100.00 | 93,045,410.52 | 1,191,391,185.82 |

续

| 账龄   | 2022年12月31日    |        |               |                |
|------|----------------|--------|---------------|----------------|
|      | 账面余额           | 比例(%)  | 坏账准备          | 账面价值           |
| 1年以内 | 129,950,700.41 | 16.05  | 12,052,549.69 | 117,898,150.72 |
| 1-2年 | 212,945,044.08 | 26.29  | 17,495,990.92 | 195,449,053.16 |
| 2-3年 | 138,025,053.31 | 17.04  | 2,077,261.69  | 135,947,791.62 |
| 3年以上 | 328,983,932.40 | 40.62  | 50,453,663.60 | 278,530,268.80 |
| 合计   | 809,904,730.20 | 100.00 | 82,079,465.90 | 727,825,264.30 |

(2) 应收关联方款项

截止至2023年12月31日应收账款中无应收关联方单位款项。

4. 预付款项

(1) 账龄分析

| 账龄   | 2023年12月31日    |        |            |                |
|------|----------------|--------|------------|----------------|
|      | 账面余额           | 比例(%)  | 坏账准备       | 账面价值           |
| 1年以内 | 152,942,453.23 | 71.47  | -          | 152,942,453.23 |
| 1-2年 | 17,351,201.36  | 8.11   | 269,107.02 | 17,082,094.34  |
| 2-3年 | 43,025,132.03  | 20.10  | -          | 43,025,132.03  |
| 3年以上 | 690,565.44     | 0.32   | -          | 690,565.44     |
| 合计   | 214,009,352.06 | 100.00 | 269,107.02 | 213,740,245.04 |

续

| 账龄   | 2022年12月31日    |        |            |                |
|------|----------------|--------|------------|----------------|
|      | 账面余额           | 比例(%)  | 坏账准备       | 账面价值           |
| 1年以内 | 589,589,939.21 | 92.10  | 269,107.02 | 589,320,832.19 |
| 1-2年 | 49,456,799.58  | 7.73   | -          | 49,456,799.58  |
| 2-3年 | 10,341.70      | -      | -          | 10,341.70      |
| 3年以上 | 1,078,329.65   | 0.17   | -          | 1,078,329.65   |
| 合计   | 640,135,410.14 | 100.00 | 269,107.02 | 639,866,303.12 |

(2) 预付关联方款项

截止到 2023 年 12 月 31 日预付款项中无预付关联方单位款项。

5. 其他应收款

(1) 明细情况

| 项 目   | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|
| 其他应收款 | 29,246,709.20    | 2,090,659,187.14 |
| 合 计   | 29,246,709.20    | 2,090,659,187.14 |

(2) 其他应收款

1) 账龄分析

| 账 龄   | 2023 年 12 月 31 日 |        |               |               |
|-------|------------------|--------|---------------|---------------|
|       | 账面余额             | 比例 (%) | 坏账准备          | 账面价值          |
| 1 年以内 | 29,497,076.41    | 37.09  | 4,380,379.74  | 25,116,696.67 |
| 1-2 年 | 10,231,185.14    | 12.86  | 8,023,844.65  | 2,207,340.49  |
| 2-3 年 | 1,689,055.17     | 2.12   | 806,716.55    | 882,338.62    |
| 3 年以上 | 38,117,359.95    | 47.93  | 37,077,026.53 | 1,040,333.42  |
| 合 计   | 79,534,676.67    | 100.00 | 50,287,967.47 | 29,246,709.20 |

续

| 账 龄   | 2022 年 12 月 31 日 |        |               |                  |
|-------|------------------|--------|---------------|------------------|
|       | 账面余额             | 比例 (%) | 坏账准备          | 账面价值             |
| 1 年以内 | 1,591,380,817.49 | 74.18  | 8,139,423.40  | 1,583,241,394.09 |
| 1-2 年 | 313,340,858.74   | 14.61  | 1,159,515.92  | 312,181,342.82   |
| 2-3 年 | 7,152,263.98     | 0.33   | 2,012,748.12  | 5,139,515.86     |
| 3 年以上 | 233,432,481.93   | 10.88  | 43,335,547.56 | 190,096,934.37   |
| 合 计   | 2,145,306,422.14 | 100.00 | 54,647,235.00 | 2,090,659,187.14 |

2) 其他应收款关联方单位款项

截止到 2023 年 12 月 31 日其他应收款中无其他应收关联方单位款项。

6. 存货

(1) 明细情况

| 项 目 | 2023 年 12 月 31 日 |      |               |
|-----|------------------|------|---------------|
|     | 账面余额             | 跌价准备 | 账面价值          |
| 原材料 | 29,949,043.55    | -    | 29,949,043.55 |

| 项 目  | 2023 年 12 月 31 日 |               |                  |
|------|------------------|---------------|------------------|
|      | 账面余额             | 跌价准备          | 账面价值             |
| 周转材料 | 46,550,550.15    | -             | 46,550,550.15    |
| 库存商品 | 300,180,274.00   | -             | 300,180,274.00   |
| 工程施工 | -                | -             | -                |
| 开发产品 | 6,141,305,178.63 | 9,937,493.73  | 6,131,367,684.90 |
| 开发成本 | 3,012,256,691.63 | 2,009,600.00  | 3,010,247,091.63 |
| 合 计  | 9,530,241,737.96 | 11,947,093.73 | 9,518,294,644.23 |

续

| 项 目  | 2022 年 12 月 31 日  |               |                   |
|------|-------------------|---------------|-------------------|
|      | 账面余额              | 跌价准备          | 账面价值              |
| 原材料  | 28,710,029.08     | -             | 28,710,029.08     |
| 周转材料 | 42,860,915.93     | -             | 42,860,915.93     |
| 库存商品 | 148,750,039.00    | -             | 148,750,039.00    |
| 工程施工 | 10,144,122.44     | -             | 10,144,122.44     |
| 开发产品 | 1,758,598,643.92  | 9,937,493.73  | 1,748,661,150.19  |
| 开发成本 | 9,067,295,552.79  | 2,009,600.00  | 9,065,285,952.79  |
| 合 计  | 11,056,359,303.16 | 11,947,093.73 | 11,044,412,209.43 |

(2) 存货跌价准备

| 项 目  | 2022 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 |     | 2023 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------|------|-----|------------------|
|      |                  |      | 转 回  | 转 销 |                  |
| 开发产品 | 9,937,493.73     | -    | -    | -   | 9,937,493.73     |
| 工程施工 | -                | -    | -    | -   | -                |
| 开发成本 | 2,009,600.00     | -    | -    | -   | 2,009,600.00     |
| 小 计  | 11,947,093.73    | -    | -    | -   | 11,947,093.73    |

(3) 期末存货中有账面价值为 2,060,176,251.25 元用于抵押借款。

7. 合同资产

(1) 账龄分析

| 账 龄   | 2023 年 12 月 31 日 |       |               |                  |
|-------|------------------|-------|---------------|------------------|
|       | 账面余额             | 比例(%) | 减值准备          | 账面价值             |
| 1 年以内 | 3,809,763,492.19 | 65.14 | 41,819,612.11 | 3,767,943,880.08 |
| 1-2 年 | 1,542,817,042.46 | 26.38 | 54,214,677.50 | 1,488,602,364.96 |

| 账 龄   | 2023 年 12 月 31 日 |        |                |                  |
|-------|------------------|--------|----------------|------------------|
|       | 账面余额             | 比例 (%) | 减值准备           | 账面价值             |
| 2-3 年 | 350,547,120.63   | 5.99   | 32,133,083.08  | 318,414,037.55   |
| 3 年以上 | 145,869,437.86   | 2.49   | 12,793,755.60  | 133,075,682.26   |
| 合 计   | 5,848,997,093.14 | 100.00 | 140,961,128.29 | 5,708,035,964.85 |

续

| 账 龄   | 2022 年 12 月 31 日 |        |               |                  |
|-------|------------------|--------|---------------|------------------|
|       | 账面余额             | 比例 (%) | 减值准备          | 账面价值             |
| 1 年以内 | 4,530,184,070.76 | 72.57  | 23,643,942.94 | 4,506,540,127.82 |
| 1-2 年 | 1,260,747,009.17 | 20.20  | 17,505,529.53 | 1,243,241,479.64 |
| 2-3 年 | 243,760,395.45   | 3.90   | 28,686,243.85 | 215,074,151.60   |
| 3 年以上 | 208,071,402.61   | 3.33   | 28,133,628.17 | 179,937,774.44   |
| 合 计   | 6,242,762,877.99 | 100.00 | 97,969,344.49 | 6,144,793,533.50 |

(2) 应收关联方款项

截止至 2023 年 12 月 31 日应收账款中无应收关联方单位款项。

8. 其他流动资产

| 项 目    | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|--------|------------------|------------------|
| 待抵扣增值税 | 49,327,390.63    | 97,824,122.03    |
| 其他     | 44,006.05        | 402,578.21       |
| 合 计    | 49,371,396.68    | 98,226,700.24    |

9. 债权投资

| 项 目       | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|-----------|------------------|------------------|
| 南风基金      | 45,857,390.55    | 45,857,390.55    |
| 平安信托财产权信托 | 531,829,374.99   | 531,829,374.99   |
| 合 计       | 577,686,765.54   | 577,686,765.54   |

10. 长期股权投资

(1) 明细情况

| 项 目     | 2023 年 12 月 31 日 |              |              |
|---------|------------------|--------------|--------------|
|         | 账面余额             | 减值准备         | 账面价值         |
| 对联营企业投资 | 6,700,602.72     | -            | 6,700,602.72 |
| 其他股权投资  | 1,000,000.00     | 1,000,000.00 | -            |
| 合 计     | 7,700,602.72     | 1,000,000.00 | 6,700,602.72 |

续

| 项 目     | 2022 年 12 月 31 日 |              |              |
|---------|------------------|--------------|--------------|
|         | 账面余额             | 减值准备         | 账面价值         |
| 对联营企业投资 | 7,157,169.31     | -            | 7,157,169.31 |
| 其他股权投资  | 1,000,000.00     | 1,000,000.00 | -            |
| 合 计     | 8,157,169.31     | 1,000,000.00 | 7,157,169.31 |

(2) 对合营联营企业投资

| 被投资单位名称         | 持股比例 (%) | 持股比例 (%) | 成本           | 损益调整         | 其他权益变动        | 2023 年 12 月 31 日 |
|-----------------|----------|----------|--------------|--------------|---------------|------------------|
| 深圳市金众物业管理有限公司   | 35.00    | 35.00    | 2,625,000.00 | 9,112,002.59 | -5,716,433.78 | 6,020,568.81     |
| 中山市建工恒泰机械设备有限公司 | 35.00    | 35.00    | 400,000.00   | 280,033.91   | -             | 680,033.91       |
| 小 计             | —        | —        | 3,025,000.00 | 9,392,036.50 | -5,716,433.78 | 6,700,602.72     |

续

| 被投资单位名称         | 持股比例 (%) | 持股比例 (%) | 成本           | 损益调整         | 其他权益变动        | 2022 年 12 月 31 日 |
|-----------------|----------|----------|--------------|--------------|---------------|------------------|
| 深圳市金众物业管理有限公司   | 35.00    | 35.00    | 2,625,000.00 | 6,348,438.52 | -2,566,433.78 | 6,407,004.74     |
| 中山市建工恒泰机械设备有限公司 | 35.00    | 35.00    | 400,000.00   | 350,164.57   | -             | 750,164.57       |
| 小 计             | —        | —        | 3,025,000.00 | 6,698,603.09 | -2,566,433.78 | 7,157,169.31     |

(3) 其他股权投资

| 被投资单位名称       | 持股比例 (%) | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---------------|----------|------------------|------------------|
| 深圳市金众装饰工程有限公司 | 10.00    | 1,000,000.00     | 1,000,000.00     |
| 小 计           | 10.00    | 1,000,000.00     | 1,000,000.00     |

(4) 长期股权投资减值准备

| 项 目           | 2022 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2023 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------|------|------------------|
| 深圳市金众装饰工程有限公司 | 1,000,000.00     | -    | -    | 1,000,000.00     |
| 小 计           | 1,000,000.00     | -    | -    | 1,000,000.00     |

11. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

| 项 目    | 房屋建筑物            | 合计               |
|--------|------------------|------------------|
| 一、期初余额 | 3,599,749,098.00 | 3,599,749,098.00 |
| 二、本期变动 | 2,666,914,516.00 | 2,666,914,516.00 |
| 加：外购   | -                | -                |

| 项 目            | 房屋建筑物            | 合计               |
|----------------|------------------|------------------|
| 存货\固定资产\在建工程转入 | 2,695,121,821.00 | 2,695,121,821.00 |
| 企业合并增加         | -                | -                |
| 减：处置           | -                | -                |
| 其他转出           | -                | -                |
| 公允价值变动         | 28,207,305.00    | 28,207,305.00    |
| 三、期末余额         | 6,266,663,614.00 | 6,266,663,614.00 |

(2) 其中投资性房地产中有账面价值为 1,265,498,005.88 元用于抵押担保。

## 12. 固定资产

### 账面原值

| 项 目     | 2022 年 12 月 31 日 | 本期增加          | 本期减少          | 2023 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|---------------|---------------|------------------|
| 房屋建筑物   | 42,270,441.28    | -             | -             | 42,270,441.28    |
| 机器设备    | 194,693,944.15   | 34,209,062.22 | 24,745,437.65 | 204,157,568.72   |
| 运输工具    | 30,327,656.16    | 7,042,498.84  | 8,774,908.30  | 28,595,246.70    |
| 电子设备及其他 | 35,023,064.98    | 5,464,481.98  | 5,681,277.38  | 34,806,269.58    |
| 小 计     | 302,315,106.57   | 46,716,043.04 | 39,201,623.33 | 309,829,526.28   |

### 累计折旧

| 项 目     | 2022 年 12 月 31 日 | 本期增加          | 本期减少          | 2023 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|---------------|---------------|------------------|
| 房屋建筑物   | 24,617,253.23    | 1,943,949.72  | -             | 26,561,202.95    |
| 机器设备    | 58,070,840.59    | 23,150,500.83 | 15,265,575.39 | 65,955,766.03    |
| 运输工具    | 22,159,544.54    | 6,246,340.15  | 7,662,668.19  | 20,743,216.50    |
| 电子设备及其他 | 26,460,978.80    | 4,739,077.94  | 3,844,837.57  | 27,355,219.17    |
| 小 计     | 131,308,617.16   | 36,079,868.64 | 26,773,081.15 | 140,615,404.65   |

### 账面价值

| 项 目     | 2022 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|
| 房屋建筑物   | 17,653,188.05    | 15,709,238.33    |
| 机器设备    | 136,623,103.56   | 138,201,802.69   |
| 运输工具    | 8,168,111.62     | 7,852,030.20     |
| 电子设备及其他 | 8,562,086.18     | 7,451,050.41     |
| 合 计     | 171,006,489.41   | 169,214,121.63   |

## 13. 在建工程

| 项 目            | 2022 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 |
|----------------|------------------|------------------|
| 深圳建工总部大厦南山后海项目 | 151,053,230.93   | -                |

| 项 目      | 2022 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|------------------|
| 道滘基地东莞项目 | -                | 4,914,481.84     |
| 合 计      | 151,053,230.93   | 4,914,481.84     |

14. 无形资产

(1) 明细情况

账面原值

| 项 目   | 2022 年 12 月 31 日 | 本期增加       | 本期减少 | 2023 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------|------|------------------|
| 土地使用权 | 898,261,522.15   | -          | -    | 898,261,522.15   |
| 软件    | 5,774,004.25     | 418,358.24 | -    | 6,192,362.49     |
| 小 计   | 904,035,526.40   | 418,358.24 | -    | 904,453,884.64   |

累计摊销

| 项 目   | 2022 年 12 月 31 日 | 本期增加          | 本期减少 | 2023 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|---------------|------|------------------|
| 土地使用权 | 87,349,354.09    | 27,933,978.00 | -    | 115,283,332.09   |
| 软件    | 4,488,952.67     | 335,221.83    | -    | 4,824,174.50     |
| 小 计   | 91,838,306.76    | 28,269,199.83 | -    | 120,107,506.59   |

账面价值

| 项 目   | 2022 年 12 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|
| 土地使用权 | 810,912,168.06   | 782,978,190.06   |
| 软件    | 1,285,051.58     | 1,368,187.99     |
| 合 计   | 812,197,219.64   | 784,346,378.05   |

(2) 期末无形资产中有账面价值为 781,397,475.11 元用于抵押担保。

15. 商誉

| 客户              | 2023 年 12 月 31 日 |      |               |
|-----------------|------------------|------|---------------|
|                 | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值          |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司 | 1,878,873.08     | -    | 1,878,873.08  |
| 深建工(广州)建设有限公司   | 2,600,000.00     | -    | 2,600,000.00  |
| 深圳市建工集团西部建设有限公司 | 20,880,000.00    | -    | 20,880,000.00 |
| 合 计             | 25,358,873.08    | -    | 25,358,873.08 |

续

| 客户              | 2022 年 12 月 31 日 |      |              |
|-----------------|------------------|------|--------------|
|                 | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值         |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司 | 1,878,873.08     | -    | 1,878,873.08 |

| 客户            | 2022年12月31日  |      |              |
|---------------|--------------|------|--------------|
|               | 账面余额         | 减值准备 | 账面价值         |
| 深建工(广州)建设有限公司 | 2,600,000.00 | -    | 2,600,000.00 |
| 合计            | 4,478,873.08 | -    | 4,478,873.08 |

16. 长期待摊费用

| 项目          | 2023年12月31日   | 2022年12月31日   |
|-------------|---------------|---------------|
| 装修支出        | 30,500,643.90 | 11,380,113.65 |
| 石岩生产基地      | 162,654.30    | 650,616.18    |
| 融资代理费       | -             | 543,775.15    |
| 房屋设施专用基金及契税 | 972,253.80    | 1,168,321.80  |
| 其他          | 76,785.32     | 567,069.32    |
| 合计          | 31,712,337.32 | 14,309,896.10 |

17. 递延所得税资产

(1) 明细情况

| 项目           | 2023年12月31日    | 2022年12月31日   |
|--------------|----------------|---------------|
| 坏账准备         | 44,014,957.25  | 36,885,752.61 |
| 计提的成本及费用     | 32,710,327.35  | 29,500,628.78 |
| 房地产预售预计利润    | 15,827,551.20  | 14,252,151.16 |
| 预提的效益工资和辞退福利 | 3,502,106.76   | 2,642,670.65  |
| 预提土地增值税      | 6,401,112.66   | -             |
| 弥补亏损         | 511,786.57     | 3,609,113.61  |
| 合计           | 102,967,841.79 | 86,890,316.81 |

(2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

| 项目           | 暂时性差异金额期末数     | 暂时性差异金额期初数     |
|--------------|----------------|----------------|
| 坏账准备         | 287,194,207.45 | 240,604,893.80 |
| 计提的成本及费用     | 218,068,849.04 | 196,670,858.49 |
| 房地产预售预计利润    | 63,310,204.80  | 57,008,604.64  |
| 预提的效益工资和辞退福利 | 15,045,873.43  | 11,004,334.38  |
| 预提土地增值税      | 25,604,450.64  | -              |
| 弥补亏损         | 2,047,146.28   | 14,436,454.44  |
| 合计           | 611,270,731.64 | 519,725,145.75 |

18. 其他非流动资产

| 项 目     | 2023年12月31日  | 2022年12月31日  |
|---------|--------------|--------------|
| 活动板房    | 5,060,902.27 | 6,454,922.63 |
| 待处理财产损溢 | 1,078,088.89 | 1,611,370.21 |
| 合 计     | 6,138,991.16 | 8,066,292.84 |

19. 短期借款

| 借款条件       | 2023年12月31日      | 2022年12月31日      |
|------------|------------------|------------------|
| 质押、抵押及保证借款 | 3,408,500,000.00 | 1,507,600,000.00 |
| 合 计        | 3,408,500,000.00 | 1,507,600,000.00 |

20. 应付票据

| 种 类    | 2023年12月31日      | 2022年12月31日      |
|--------|------------------|------------------|
| 银行承兑汇票 | 749,800,000.00   | 2,538,000,000.00 |
| 商业承兑汇票 | 1,496,000,000.00 | 2,733,509,999.00 |
| 信用证    | 71,400,000.00    | 71,400,000.00    |
| 合 计    | 2,317,200,000.00 | 5,342,909,999.00 |

21. 应付账款

(1) 账龄明细表

| 账 龄  | 2023年12月31日      | 2022年12月31日      |
|------|------------------|------------------|
| 1年以内 | 4,626,231,096.18 | 3,857,520,710.06 |
| 1-2年 | 1,434,023,501.50 | 1,630,847,582.29 |
| 2-3年 | 771,212,995.66   | 309,676,873.29   |
| 3年以上 | 203,923,739.92   | 108,389,488.00   |
| 小 计  | 7,035,391,333.26 | 5,906,434,653.64 |

(2) 应付关联方款项

截至2023年12月31日，应付账款中无应付关联方单位款项。

22. 预收账款

(1) 账龄明细表

| 账 龄  | 2023年12月31日  | 2022年12月31日 |
|------|--------------|-------------|
| 1年以内 | 1,122,197.12 | 647,371.08  |
| 小 计  | 1,122,197.12 | 647,371.08  |

(2) 预收关联方款项

截至2023年12月31日，预收款项中无预收关联方单位款项。

23. 合同负债

(1) 账龄明细表

| 账龄   | 2023年12月31日      | 2022年12月31日      |
|------|------------------|------------------|
| 1年以内 | 751,418,358.05   | 3,244,228,660.55 |
| 1-2年 | 363,032,353.57   | 293,623,757.48   |
| 2-3年 | 13,476,153.80    | -                |
| 3年以上 | -                | -                |
| 小计   | 1,127,926,865.42 | 3,537,852,418.03 |

(2) 合同负债关联方款项

截至2023年12月31日，合同负债中无关联方单位款项。

24. 其他应付款

(1) 明细情况

| 项目    | 2023年12月31日      | 2022年12月31日      |
|-------|------------------|------------------|
| 应付利息  | 238,638.00       | 238,467.00       |
| 应付股利  | 793,268.40       | 793,268.40       |
| 其他应付款 | 1,317,811,773.00 | 4,062,522,035.52 |
| 合计    | 1,318,843,679.40 | 4,063,553,770.92 |

(2) 应付股利

| 单位名称            | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|-----------------|-------------|-------------|
| 深圳市振业(集团)股份有限公司 | 793,268.40  | 793,268.40  |
| 合计              | 793,268.40  | 793,268.40  |

(3) 其他应付款

1) 账龄明细表

| 账龄   | 2023年12月31日      | 2022年12月31日      |
|------|------------------|------------------|
| 1年以内 | 464,928,705.34   | 3,313,779,058.40 |
| 1至2年 | 195,478,206.60   | 336,420,325.07   |
| 2至3年 | 277,648,941.95   | 291,575,087.65   |
| 3年以上 | 379,755,919.11   | 120,747,564.40   |
| 小计   | 1,317,811,773.00 | 4,062,522,035.52 |

2) 应付关联方款项

| 项目               | 2023年12月31日    |
|------------------|----------------|
| 中海信科技开发(深圳)有限公司  | 97,000,000.00  |
| 广州市荔港南湾房地产开发有限公司 | 15,000,000.00  |
| 合计               | 112,000,000.00 |

25. 长期借款

| 借款条件         | 2023年12月31日      | 2022年12月31日      |
|--------------|------------------|------------------|
| 质押、抵押、保证借款   | 2,576,339,602.40 | 3,011,420,076.00 |
| 减：一年内到期的长期借款 | 282,400,000.00   | 777,650,000.00   |
| 合 计          | 2,293,939,602.40 | 2,233,770,076.00 |

26. 长期应付款

| 项 目           | 2023年12月31日   | 2022年12月31日   |
|---------------|---------------|---------------|
| 融资租赁          | 90,323,532.01 | 78,350,477.31 |
| 减：未确认融资费用     | 5,889,973.11  | 7,051,742.86  |
| 减：一年内到期的长期应付款 | 38,172,074.20 | 24,822,037.23 |
| 合 计           | 46,261,484.70 | 46,476,697.22 |

27. 股本

| 投资者名称           | 2022年12月31日    | 本期增加 | 本期减少 | 2023年12月31日    |
|-----------------|----------------|------|------|----------------|
| 深圳建工控股有限公司      | 227,431,097.00 | -    | -    | 227,431,097.00 |
| 深圳市葵涌镇投资管理有限公司  | 1,859,000.00   | -    | -    | 1,859,000.00   |
| 中海信科技开发(深圳)有限公司 | 13,749,986.00  | -    | -    | 13,749,986.00  |
| 深圳市达斯克科技有限公司    | 60,385,897.00  | -    | -    | 60,385,897.00  |
| 合 计             | 303,425,980.00 | -    | -    | 303,425,980.00 |

28. 资本公积

| 项 目    | 2022年12月31日   | 本期增加 | 本期减少 | 2023年12月31日   |
|--------|---------------|------|------|---------------|
| 股本溢价   | 5,301,682.62  | -    | -    | 5,301,682.62  |
| 其他资本公积 | 18,902,779.40 | -    | -    | 18,902,779.40 |
| 合 计    | 24,204,462.02 | -    | -    | 24,204,462.02 |

29. 盈余公积

| 项 目    | 2022年12月31日    | 本期增加 | 本期减少 | 2023年12月31日    |
|--------|----------------|------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 123,230,322.66 | -    | -    | 123,230,322.66 |
| 任意盈余公积 | 28,482,667.34  | -    | -    | 28,482,667.34  |
| 合 计    | 151,712,990.00 | -    | -    | 151,712,990.00 |

30. 未分配利润

| 项 目                    | 金 额              |
|------------------------|------------------|
| 调整前上期末未分配利润            | 1,677,344,189.65 |
| 调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-) | -52,741,148.28   |

| 项 目               | 金 额              |
|-------------------|------------------|
| 调整后期初未分配利润        | 1,624,603,041.37 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 214,016,799.62   |
| 期末未分配利润           | 1,838,619,840.99 |

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

收入

| 项 目    | 本期数               | 上年同期数             |
|--------|-------------------|-------------------|
| 主营业务收入 | 11,912,349,292.62 | 13,869,863,054.31 |
| 其他业务收入 | 81,425,336.85     | 63,936,741.83     |
| 合 计    | 11,993,774,629.47 | 13,933,799,796.14 |

成本

| 项 目    | 本期数               | 上年同期数             |
|--------|-------------------|-------------------|
| 主营业务成本 | 10,268,516,666.85 | 12,322,148,620.80 |
| 其他业务成本 | 12,825,137.01     | 8,986,228.70      |
| 合 计    | 10,281,341,803.86 | 12,331,134,849.50 |

(2) 主营业务收入/主营业务成本

| 项 目        | 本期数               |                   |                  |
|------------|-------------------|-------------------|------------------|
|            | 收 入               | 成 本               | 毛 利              |
| 施工收入       | 8,620,141,964.06  | 8,156,882,551.14  | 463,259,412.92   |
| 房地产销售及租赁收入 | 3,090,656,845.57  | 1,929,542,822.74  | 1,161,114,022.83 |
| 检测等其他收入    | 201,550,482.99    | 182,091,292.97    | 19,459,190.02    |
| 小 计        | 11,912,349,292.62 | 10,268,516,666.85 | 1,643,832,625.77 |

续

| 项 目        | 上年同期数             |                   |                  |
|------------|-------------------|-------------------|------------------|
|            | 收 入               | 成 本               | 毛 利              |
| 施工收入       | 9,514,401,433.82  | 9,275,524,123.60  | 238,877,310.22   |
| 房地产销售及租赁收入 | 4,232,713,865.46  | 2,939,781,949.06  | 1,292,931,916.40 |
| 检测等其他收入    | 122,747,755.03    | 106,842,548.14    | 15,905,206.89    |
| 小 计        | 13,869,863,054.31 | 12,322,148,620.80 | 1,547,714,433.51 |

2. 税金及附加

| 项 目     | 本期数            | 上年同期数          |
|---------|----------------|----------------|
| 城市维护建设税 | 23,727,247.55  | 48,593,675.40  |
| 教育费附加   | 10,914,775.21  | 20,873,258.06  |
| 地方教育附加  | 7,254,322.93   | 13,964,380.01  |
| 印花税     | 9,380,469.96   | 3,855,105.29   |
| 土地使用税   | 1,624,545.19   | 1,546,598.78   |
| 房产税     | 6,301,374.66   | 4,806,965.88   |
| 土地增值税   | 237,566,997.47 | 263,791,204.77 |
| 其他税金    | 1,394,387.23   | -2,353,668.37  |
| 合 计     | 298,164,120.20 | 355,077,519.82 |

### 3. 研发费用

| 项 目  | 本期数            | 上年同期数          |
|------|----------------|----------------|
| 职工薪酬 | 74,703,950.56  | 78,785,797.33  |
| 材料费  | 203,718,194.76 | 253,253,928.52 |
| 其他费用 | 576,925.29     | 521,670.63     |
| 合 计  | 278,999,070.61 | 332,561,396.48 |

### 4. 财务费用

| 项 目     | 本期数            | 上年同期数          |
|---------|----------------|----------------|
| 利息支出    | 270,860,737.63 | 369,484,013.50 |
| 利息收入    | -67,221,909.42 | -67,457,511.49 |
| 银行手续费支出 | 10,075,264.86  | 11,403,811.75  |
| 其他      | 921,604.84     | 4,261.40       |
| 合 计     | 214,635,697.91 | 313,434,575.16 |

### 5. 其他收益

| 项 目  | 本期数           | 上年同期数         |
|------|---------------|---------------|
| 政府补助 | 16,846,946.78 | 30,875,161.94 |
| 合 计  | 16,846,946.78 | 30,875,161.94 |

### 6. 投资收益

| 项 目               | 本期数           | 上年同期数         |
|-------------------|---------------|---------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益    | 2,693,433.41  | 2,851,694.19  |
| 持有至到期投资在持有期间的投资收益 | 38,043,513.64 | 86,913,213.30 |
| 其他                | -             | 591,815.08    |
| 合 计               | 40,736,947.05 | 90,356,722.57 |

7. 信用减值损失

| 项 目  | 本期数            | 上年同期数         |
|------|----------------|---------------|
| 坏账损失 | -37,321,953.59 | -1,301,046.84 |
| 合 计  | -37,321,953.59 | -1,301,046.84 |

8. 资产处置收益

| 项 目      | 本期数           | 上年同期数         |
|----------|---------------|---------------|
| 固定资产处置收益 | -5,967,731.65 | -4,642,913.24 |
| 合 计      | -5,967,731.65 | -4,642,913.24 |

9. 营业外收入

| 项 目       | 本期数           | 上年同期数        |
|-----------|---------------|--------------|
| 固定资产报废收益  | 473,032.45    | 135,595.39   |
| 违约金及没收定金  | 1,543,247.89  | 1,043,676.17 |
| 接受捐赠      | 570,041.59    | -            |
| 无法支付的应付款项 | 5,963,119.61  | -            |
| 其他        | 1,719,970.47  | 792,711.45   |
| 合 计       | 10,269,412.01 | 1,971,983.01 |

10. 营业外支出

| 项 目         | 本期数          | 上年同期数        |
|-------------|--------------|--------------|
| 固定资产报废或处置损失 | 383,068.06   | 979,257.86   |
| 罚款、滞纳金      | 2,168,827.37 | 269,409.72   |
| 公益性捐赠支出     | 705,000.00   | 148,100.00   |
| 其他          | 918,720.25   | 269,780.38   |
| 合 计         | 4,175,615.68 | 1,666,547.96 |

11. 所得税费用

| 项 目     | 本期数            | 上年同期数          |
|---------|----------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 306,443,513.01 | 125,556,804.94 |
| 递延所得税费用 | -17,017,351.00 | -19,186,995.00 |
| 合 计     | 289,426,162.01 | 106,369,809.94 |

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

| 补充资料                 | 本期数            | 上年同期数          |
|----------------------|----------------|----------------|
| (1) 将净利润调节为经营活动现金流量: | ---            | ---            |
| 净利润                  | 288,273,732.61 | 333,640,032.04 |

| 补充资料                             | 本期数               | 上年同期数             |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 加：资产减值准备                         | 43,773,213.70     | 1,301,046.84      |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 9,306,787.49      | 14,012,609.22     |
| 无形资产摊销                           | 28,269,199.83     | 28,430,275.94     |
| 长期待摊费用摊销                         | 24,498,245.30     | 21,512,498.64     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列) | 6,069,617.71      | 4,988,634.26      |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列)              | 231,065.92        | 403,912.93        |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列)              | 28,207,305.00     | 11,606,614.62     |
| 财务费用(收益以“-”号填列)                  | 214,635,697.91    | 313,434,575.16    |
| 投资损失(收益以“-”号填列)                  | -40,736,947.05    | -90,356,722.57    |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)             | -16,077,524.98    | -18,224,280.32    |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)             | -962,099.64       | -962,099.64       |
| 存货的减少(增加以“-”号填列)                 | 1,410,770,261.49  | 1,656,363,650.36  |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)            | 159,045,589.95    | -240,861,886.00   |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)            | -1,986,056,387.29 | -1,778,655,615.71 |
| 其他                               | 287,837,935.56    | -217,443,848.88   |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | 457,085,693.51    | 39,189,396.89     |
| (2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：           | ---               | ---               |
| 债务转为资本                           | -                 | -                 |
| 一年内到期的可转换公司债券                    | -                 | -                 |
| 融资租入固定资产                         | -                 | -                 |
| (3) 现金及现金等价物净变动情况：               | ---               | ---               |
| 现金的期末余额                          | 2,118,312,531.96  | 3,635,758,196.37  |
| 减：现金的期初余额                        | 3,635,758,196.37  | 4,600,353,601.23  |
| 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                     | -1,517,445,664.41 | -964,595,404.86   |

## 2. 现金和现金等价物

| 项 目            | 2023年12月31日      | 2022年12月31日      |
|----------------|------------------|------------------|
| (1) 现金         | 2,118,312,531.96 | 3,635,758,196.37 |
| 其中：库存现金        | 1,637,650.52     | 3,570,215.72     |
| 可随时用于支付的银行存款   | 1,488,004,881.44 | 1,228,117,980.65 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 628,670,000.00   | 2,404,070,000.00 |

| 项 目              | 2023 年 12 月 31 日     | 2022 年 12 月 31 日     |
|------------------|----------------------|----------------------|
| (2) 现金等价物        | -                    | -                    |
| (3) 期末现金及现金等价物余额 | 2, 118, 312, 531. 96 | 3, 635, 758, 196. 37 |

## 七、关联方关系及其交易

### (一) 关联方关系

| 关联方名称            | 与本公司的关系 |
|------------------|---------|
| 深圳市汇盈成投资有限公司     | 受同一方控制  |
| 深圳建工控股有限公司       | 控股股东    |
| 深圳市东方时空广告有限公司    | 受同一方控制  |
| 广州市荔港南湾房地产开发有限公司 | 受同一方控制  |
| 中海信科技开发（深圳）有限公司  | 控股股东的股东 |

### (二) 关联方交易情况

关联方未结算项目金额详见本财务报表相关项目注释。

## 八、其他重要事项

### (一) 或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

### (二) 承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### (三) 资产负债表日期后事项

截至 2024 年 3 月 21 日，本公司不存在需要披露资产负债表日期后事项。

## 九、母公司财务报表项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 1. 长期股权投资

##### (1) 明细情况

| 项 目     | 2023 年 12 月 31 日     |                 |                      |
|---------|----------------------|-----------------|----------------------|
|         | 账面余额                 | 减值准备            | 账面价值                 |
| 对子公司投资  | 2, 061, 714, 527. 19 | -               | 2, 061, 714, 527. 19 |
| 对联营企业投资 | 6, 020, 568. 81      | -               | 6, 020, 568. 81      |
| 其他股权投资  | 1, 000, 000. 00      | 1, 000, 000. 00 | -                    |
| 合 计     | 2, 068, 735, 096. 00 | 1, 000, 000. 00 | 2, 067, 735, 096. 00 |

续

| 项 目     | 2022 年 12 月 31 日 |              |                  |
|---------|------------------|--------------|------------------|
|         | 账面余额             | 减值准备         | 账面价值             |
| 对子公司投资  | 1,916,008,527.19 | -            | 1,916,008,527.19 |
| 对联营企业投资 | 6,407,004.74     | -            | 6,407,004.74     |
| 其他股权投资  | 1,000,000.00     | 1,000,000.00 | -                |
| 合 计     | 1,923,415,531.93 | 1,000,000.00 | 1,922,415,531.93 |

(2) 对子公司投资

| 被投资单位名称           | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 期末数              |
|-------------------|----------|-----------|------------------|
| 深圳市金众地产集团有限公司     | 99.00    | 99.00     | 496,355,864.36   |
| 深圳市金众资产管理有限公司     | 60.00    | 60.00     | 15,465,000.00    |
| 深圳市金众工程检验检测有限公司   | 100.00   | 100.00    | 2,382,924.58     |
| 深圳市华腾建筑科技有限公司     | 100.00   | 100.00    | 2,000,000.00     |
| 深圳市建工恒泰机械设备有限公司   | 70.00    | 70.00     | 7,756,840.25     |
| 深圳市金众科技开发有限公司     | 100.00   | 100.00    | 50,000,000.00    |
| 深圳市汇恒兴泰有限责任公司     | 100.00   | 100.00    | 572,947,556.55   |
| 深圳市鑫诚发展实业有限公司     | 100.00   | 100.00    | 618,218,731.45   |
| 深圳建工华南建设有限公司      | 95.00    | 95.00     | 38,000,000.00    |
| 深建工（广州）建设有限公司     | 95.00    | 95.00     | 97,470,000.00    |
| 深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司 | 65.63    | 65.63     | 3,281,610.00     |
| 深圳市科建职业技能培训学校有限公司 | 100.00   | 100.00    | 5,000,000.00     |
| 深圳市建工集团西部建设有限公司   | 95.00    | 95.00     | 114,836,000.00   |
| 深圳市建工集团和海建设有限公司   | 95.00    | 95.00     | 38,000,000.00    |
| 小 计               | —        | —         | 2,061,714,527.19 |

(3) 对合营联营企业投资

| 被投资单位名称       | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 成本           | 损益调整         | 其他权益变动 | 2023 年 12 月 31 日 |
|---------------|----------|-----------|--------------|--------------|--------|------------------|
| 深圳市金众物业管理有限公司 | 35.00    | 35.00     | 2,625,000.00 | 3,395,568.81 | -      | 6,020,568.81     |
| 小 计           | —        | —         | 2,625,000.00 | 3,395,568.81 | -      | 6,020,568.81     |

续

| 被投资单位名称       | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 成本           | 损益调整         | 其他权益变动 | 2022 年 12 月 31 日 |
|---------------|----------|-----------|--------------|--------------|--------|------------------|
| 深圳市金众物业管理有限公司 | 35.00    | 35.00     | 2,625,000.00 | 3,782,004.74 | -      | 6,407,004.74     |

| 被投资单位名称 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 成本           | 损益调整         | 其他权益变动 | 2022年12月31日  |
|---------|----------|-----------|--------------|--------------|--------|--------------|
| 小 计     | —        | —         | 2,625,000.00 | 3,782,004.74 | -      | 6,407,004.74 |

(4) 其他股权投资

| 被投资单位名称       | 持股比例 (%) | 2023年12月31日  | 2022年12月31日  |
|---------------|----------|--------------|--------------|
| 深圳市金众装饰工程有限公司 | 10.00    | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 小 计           | —        | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |

(5) 长期股权投资减值准备

| 项 目           | 2022年12月31日  | 本期增加 | 本期减少 | 2023年12月31日  |
|---------------|--------------|------|------|--------------|
| 深圳市金众装饰工程有限公司 | 1,000,000.00 | -    | -    | 1,000,000.00 |
| 小 计           | 1,000,000.00 | -    | -    | 1,000,000.00 |

(二) 母公司利润表项目注释

1. 研发费用

| 项 目  | 本期数            | 上年同期数          |
|------|----------------|----------------|
| 职工薪酬 | 72,472,143.52  | 74,940,134.19  |
| 材料费  | 203,718,194.76 | 253,238,928.52 |
| 合 计  | 276,190,338.28 | 328,179,062.71 |

2. 投资收益

| 项 目               | 本期数           | 上年同期数         |
|-------------------|---------------|---------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益    | 2,763,564.07  | 2,656,960.47  |
| 处置长期股权投资收益        | 14,097,232.53 | -             |
| 持有至到期投资在持有期间的投资收益 | 38,043,513.64 | 86,913,213.30 |
| 合 计               | 54,904,310.24 | 89,570,173.77 |





# 会计师事务所分所 执业证书



名称： 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

负责人： 王季民

经营场所： 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1001

分所执业证书编号： 110100754701

批准执业文号： 深财会[2007]73号

批准执业日期： 2007年09月21日

证书序号： 5004869

## 说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关： 深圳市财政局

二〇二二年十二月二十一日

中华人民共和国财政部制

此证仅用于报告附件



统一社会信用代码  
91440300094062412L

# 营 业 执 照



(副本)

名称 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 王季民

成立日期 2014年03月21日

营业场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1001

**重要提示**

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

登记机关

2022年12月09日



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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制