

标段编号：2503-440300-04-01-900002002001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：七街坊联建大厦T501-0106地块及地下室施工总承包

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：2025年04月01日

资信要求一览表（如有）

序号	资信要素名称	有关要求或说明
1	企业注册资金情况	提供国家企业信用信息公示系统或市场监督管理局企业公示系统查询截图等相关证明材料，原件备查。
2	投标人“三体系”认证情况	提供有效的“三体系”认证证书（企业质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证）原件扫描件，原件备查。
3	投标人 2021、2022、2023 年财务审计报告情况	投标人须提供近 3 年（2021、2022、2023 年度）财务审计报告原件扫描件，原件备查。
4	投标人 2021、2022、2023 年纳税情况	1、投标人须按招标文件第三章-招标人对招标文件及合同范本的补充/修改-第七条附件 1 中规定格式及要求提供《投标人纳税情况一览表》； 2、投标人须按照表中顺序提供近 3 年（2021、2022、2023 年度）纳税证明（税务部门开具）原件扫描件，原件备查。
5	投标人 2020 年 2 月 1 日以来承接项目获奖情况	1、投标人须按招标文件第三章-招标人对招标文件及合同范本的补充/修改第七条附件 2 中规定格式及要求提供《投标人 2020 年 2 月 1 日以来承接项目获奖情况一览表》； 2、投标人须按照表中顺序提供有效的、具有代表性的获奖证书（时间以奖状颁发时间为准，含国家级、省级和市级获奖证明）原件扫描件，原件备查； 3、获奖证书数量上限为 5 项，若超过 5 项，招标人在清标时仅考虑表中的前 5 项。（包括不限于鲁班奖、国家优质工程奖、詹天佑奖、钢结构金奖等与建设行业相关的奖项）
6	投标人 2020 年 2 月 1 日以来承接类似项目业绩情况	1、投标人须按招标文件第三章-招标人对招标文件及合同范本的补充/修改-第七条附件 3 中规定格式及要求提供《投标人 2020 年 2 月 1 日以来承接类似项目业绩情况一览表》； 2、投标人须按表中业绩顺序提供业绩证明资料，业绩证明资料要求如下：（1）如提供的业绩为在建项目业绩（时间以合同签订时间为准）：投标人须提供合同关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页等页面。如合同无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料；若未附证明材料或以上材料（合同、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担；（2）如提供的业

		<p>绩为竣工项目业绩（以竣工验收报告中所载明的日期为准）：投标人须提供合同、竣工验收报告关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页等页面；竣工验收报告关键页是指竣工验收报告首页、含工程造价的内页、验收结论签字页等页面。如合同、竣工验收报告无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料，若未附证明材料或以上材料（合同、竣工验收报告、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担； 3、业绩数量上限为 5 项，若超过 5 项，招标人在清标时仅考虑表中的前 5 项。</p>
7	<p>投标人 2020 年 2 月 1 日以来承接类似项目履约评价情况</p>	<p>1、投标人须按招标文件第三章-招标人对招标文件及合同范本的补充/修改第七条附件 4 中规定格式及要求提供《投标人 2020 年 2 月 1 日以来承接类似项目履约评价情况一览表》； 2、投标人须按表中顺序提供建设单位对企业的履约评价的证明材料（时间以履约评价证明文件时间为准）原件扫描件，原件备查； 3、履约评价数量上限为 3 项，若超过 3 项，招标人在清标时仅考虑表中的前 3 项。</p>

8	投标人拟派的项目经理情况	<p>1、投标人须按招标文件第三章-招标人对招标文件及合同范本的补充/修改-第七条附件 5 中规定格式及要求提供《拟投入的项目经理基本情况表》； 2、投标人须随表提供项目经理的注册证书、职称证书、近三个月（2024 年 11 月-2025 年 1 月）连续在投标人企业缴纳社保的证明文件；并按表中业绩顺序提供业绩证明资料，业绩证明资料要求如下：（1）如提供的业绩为在建项目业绩（时间以合同签订时间为准）：投标人须提供合同关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页和能清楚反映项目经理任职信息等页面。如合同无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料；若未附证明材料或以上材料（合同、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担；（2）如提供的业绩为竣工项目业绩（以竣工验收报告中所载明的日期为准）：投标人须提供合同、竣工验收报告关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页和能清楚反映项目经理任职信息等页面；竣工验收报告关键页是指竣工验收报告首页、含工程造价的内页、验收结论签字页等页面。如合同、竣工验收报告无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料，若未附证明材料或以上材料（合同、竣工验收报告、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担； 3、业绩数量上限为 3 项，若超过 3 项，招标人在清标时仅考虑表中的前 3 项。</p>
9	投标人自认为体现公司综合实力的其他资料	投标人自认为体现公司综合实力的其他资料。

1 企业注册资金情况

提供国家企业信用信息公示系统或市场监督管理局企业公示系统查询截图等相关证明材料，原件备查。

1.1 国家企业信用信息公示系统查询截图

The screenshot displays the official website of the National Enterprise Credit Information Publicity System. The main header includes navigation links for 'Home', 'Enterprise Information Reporting', 'Information Announcement', 'Key Area Enterprises', 'Navigation', and a user profile '15815...'. The search bar contains the text '企业信用信息公示系统' and 'National Enterprise Credit Information Publicity System'. The search results show the details for '深圳市建工集团股份有限公司' (Shenzhen Construction Group Co., Ltd.), which is in a '存续 (在营、开业、在册)' (Active) status. The registration capital is listed as 30342.598000 million RMB, highlighted in red. The system also provides options to '发送报告' (Send Report), '信息分享' (Share Information), and '信息打印' (Print Information).

深圳市建工集团股份有限公司 存续 (在营、开业、在册)

集团名称: 深圳市建工集团 集团简称:
统一社会信用代码: 91440300192189548K
注册号:
法定代表人: 敖菊莲
登记机关: 深圳市市场监督管理局
成立日期: 1983年05月26日

发送报告
信息分享
信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

营业执照信息

- 统一社会信用代码: 91440300192189548K
- 注册号:
- 类型: 股份有限公司(非上市)
- 注册资本: 30342.598000万人民币
- 登记机关: 深圳市市场监督管理局
- 住所: 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
- 经营范围: 建筑工程施工 (须取得相应的资质证书后方可经营); 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) ^ 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)

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

营业期限信息

- 营业期限自: 1983年05月26日
- 营业期限至:

1.2 深圳市市场监督管理局查询截图

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市建工集团股份有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	91440300192189548K
注册号:	440301102926352
商事主体名称:	深圳市建工集团股份有限公司
住所:	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:	敖菊莲
认缴注册资本(万元):	30342.598
经济性质:	非上市股份有限公司
成立日期:	1983-05-26
营业期限:	永续经营
核准日期:	2024-11-04
年报情况:	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示
主体状态:	开业(存续)
分支机构:	深圳市建工集团股份有限公司海南分公司,深圳市建工集团股份有限公司无锡分公司
备注:	

打印时间: 2025年03月25日 17:41:26

版权所有: 深圳市市场监督管理局
地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦

2 投标人“三体系”认证情况

提供有效的“三体系”认证证书（企业质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证）原件扫描件，原件备查。

2.1 环境管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司 环境管理体系认证证书

编号：02423E32011578R3M

兹证明

深圳市建工集团股份有限公司

(统一社会信用代码：91440300192189548K)

(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)

环境管理体系符合标准：

GB/T24001-2016/ISO14001:2015

环境管理体系覆盖范围：

资质范围内建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、建筑机电安装工程专业承包、建筑幕墙工程专业承包、防水防腐保温工程专业承包、消防设施工程专业承包、建筑装饰装修工程专业承包，地基基础工程专业承包，建筑行业（建筑工程、人防工程）工程设计及相关管理活动

发证日期：2023-12-07

证书有效期至：2026-12-06

初始获证日期：2011-12-27

(本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)

机构印章：



签发(主任)：

第一次监督
合格标志加贴处

第二次监督
合格标志加贴处



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

证书查询方式：可登陆深圳市环通认证中心有限公司网站 (www.uccert.com)，或国家认证认可监督管理委员会网站 (www.cnca.gov.cn) 查询
认证机构联系电话：(+86 755) 83355888 地址：深圳市福田区香梅路1002号六楼
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.uccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755) 83355888 Address: 6/F, Xue Building, Qianjiang Road, Shenzhen, P.R. China



2.2 质量管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司 质量管理体系认证证书

编号：02423QJ32010311R3M

兹证明

深圳市建工集团股份有限公司

(统一社会信用代码：91440300192189548K)

(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)

质量管理体系符合标准：

GB/T19001-2016/ISO9001:2015

质量管理体系覆盖范围：

资质范围内建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、建筑机电安装工程专业承包、建筑幕墙工程专业承包、防水防腐保温工程专业承包、消防设施工程专业承包、建筑装饰装修工程专业承包、地基基础工程专业承包，建筑行业（建筑工程、人防工程）工程设计

同时质量管理体系符合 GB/T50430-2017 标准的体系覆盖范围：

资质范围内建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、建筑机电安装工程专业承包、建筑幕墙工程专业承包、防水防腐保温工程专业承包、消防设施工程专业承包、建筑装饰装修工程专业承包、地基基础工程专业承包

发证日期：2023-12-07

证书有效期至：2026-12-06

初始获证日期：2011-12-27

(本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)

机构印章：



签发(主任)：

第一次监督
合格标志加贴处

第二次监督
合格标志加贴处



中国认可
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网（www.ucccert.com），或国家认证认可监督管理委员会官网（www.cnca.gov.cn）查询
认证机构联系电话：(+86 755)83355888 地址：深圳市福田区侨香路和松岗大道六座
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755)83355888 Address: 6/F, Yuhé Building, Qiaoxiang Road, Shenzhen, P.R.China



2.3 职业健康安全管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司 职业健康安全管理体系认证证书

编号：02423S32011429R3M

兹证明

深圳市建工集团股份有限公司

(统一社会信用代码：91440300192189548K)

(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)

职业健康安全管理体系符合标准：

GB/T45001-2020/ISO45001:2018

职业健康安全管理体系覆盖范围：

资质范围内建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、建筑机电安装工程专业承包、建筑幕墙工程专业承包、防水防腐保温工程专业承包、消防设施工程专业承包、建筑装饰装修工程专业承包、地基基础工程专业承包，建筑行业（建筑工程、人防工程）工程设计及相关管理活动

发证日期：2023-12-07

证书有效期至：2026-12-06

初始获证日期：2011-12-27

(本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)

机构印章：



签发(主任)：

第一次监督
合格标志加贴处

第二次监督
合格标志加贴处



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com)，或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询
认证机构联系电话：(+86 755) 83355888 地址：深圳市福田区香蜜湖和大厦六楼
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755) 83355888 Address: 6/F Yuhua Building, Qianling Road, Shenzhen, P.R.China



3 投标人 2021、2022、2023 年财务审计报告情况

投标人须提供近 3 年（2021、2022、2023 年度）财务审计报告原件扫描件，原件备查。

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

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



微信扫一扫查询真伪

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.szicpa.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
流动资产：			
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
流动资产合计		26,773,638,563.32	25,745,465,227.39
非流动资产：			
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
非流动资产合计		2,103,812,730.07	2,534,083,781.40
资产总计		28,877,451,293.39	28,279,549,008.79

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
流动负债：			
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	3,918,430,737.55
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			
流动负债合计		23,310,169,412.76	21,309,715,725.78
非流动负债：			
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			
非流动负债合计		4,239,490,296.48	5,678,942,473.55
负债合计		27,549,659,709.24	26,988,658,199.33
股东权益：			
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
股东权益合计		1,327,791,584.15	1,290,890,809.46
负债和股东权益总计		28,877,451,293.39	28,279,549,008.79

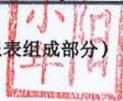
法定代表人：



主管会计工作负责人：

(所附注系财务报表组成部分)

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
一、营业总收入	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
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		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
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		218,823,195.75	-57,189,944.23
减：所得税费用	11	173,676,025.09	31,291,934.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		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）			
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		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
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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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		14,171,263,167.86	20,946,290,899.69
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		14,469,968,818.05	17,349,025,331.70
经营活动产生的现金流量净额	1	-298,705,650.19	3,597,265,567.99
二、投资活动产生的现金流量：			
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		199,669,700.47	109,890,967.04
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		517,834,993.26	635,313,737.56
投资活动产生的现金流量净额		-318,165,292.79	-525,422,770.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
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		7,950,992,756.00	6,214,555,000.00
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		7,660,816,658.83	6,921,662,047.19
筹资活动产生的现金流量净额		290,176,097.17	-707,107,047.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1	-326,694,845.81	2,364,735,750.28
加：期初现金及现金等价物余额	2	4,927,048,447.04	2,562,312,696.76
六、期末现金及现金等价物余额	2	4,600,353,601.23	4,927,048,447.04

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	2021年度									
	归属于母公司股东权益									
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	上列拨入资金	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
一、上年年末余额	303,425,980.00	24,204,462.02				142,812,192.02		578,444,025.82	242,004,145.60	1,290,890,809.46
加：会计政策变更										
前期差错更正								-64,588,355.74		-64,588,355.74
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	303,425,980.00	24,204,462.02				142,812,192.02		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		-116,159,171.02	208,747,503.47	101,489,130.43
(一) 综合收益总额								-134,235,172.85	179,382,343.51	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		
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				151,712,990.00		397,696,503.06	-52,481,113.91	1,327,791,584.15

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	2020年度										
	归属于母公司股东权益										
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	上级投入资金	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
一、上年年末余额	303,425,980.00		136,204,462.02			500,000,000.00	121,736,961.29		643,651,977.69	277,142,677.29	1,981,875,278.29
加：会计政策变更											
前期差错更正									-656,637.61	-626,130.28	-1,282,767.89
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	121,736,961.29		642,708,560.08	276,516,547.01	1,980,592,510.40
三、本期增减变动金额			-112,000,000.00			-500,000,000.00	21,075,230.73		-64,264,530.26	-34,512,401.41	-689,701,700.94
(一) 综合收益总额									-52,841,965.03	-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	3,203,390.00
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											
(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											
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						10,652,665.50	-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	142,812,192.02		578,444,029.82	242,004,145.60	1,290,890,809.46

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
流动资产：			
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	
流动资产合计		13,733,425,868.20	11,943,487,683.89
非流动资产：			
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
非流动资产合计		3,184,611,113.33	3,190,880,548.15
资产总计		16,918,036,981.53	15,134,368,232.04

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)

(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
流动负债：			
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			
流动负债合计		15,516,677,926.43	13,652,907,029.93
非流动负债：			
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			
非流动负债合计		129,951,756.00	415,000,000.00
负债合计		15,646,629,682.43	14,067,907,029.93
股东权益：			
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
股东权益合计		1,271,407,299.10	1,066,461,202.11
负债和股东权益总计		16,918,036,981.53	15,134,368,232.04

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	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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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		9,282,691,005.14	7,490,457,252.00
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		9,165,584,703.27	6,274,973,151.73
经营活动产生的现金流量净额		117,106,301.87	1,215,484,100.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		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		171,999,660.06	91,477,724.54
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		270,651,771.67	468,900,820.77
投资活动产生的现金流量净额		-98,652,111.61	-377,423,096.23
三、筹资活动产生的现金流量：			
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		6,406,642,756.00	4,692,070,000.00
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		5,870,680,160.34	4,536,538,568.62
筹资活动产生的现金流量净额		535,962,595.66	155,531,431.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		554,416,785.92	993,592,435.42
加：期初现金及现金等价物余额		2,549,224,312.75	1,555,631,877.33
六、期末现金及现金等价物余额		3,103,641,098.67	2,549,224,312.75

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)







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 拨 入 资 金		
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								
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	1,066,461,202.11
三、本期增减变动金额							196,045,299.01	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			151,712,990.00	810,983,936.22	1,271,407,299.10

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	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	上级拨入资 金		
	优先股	永续债	其他					
一、上年年末余额	303,425,980.00	-	-	5,284,392.88	-	500,000,000.00	425,261,560.63	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	-	500,000,000.00	425,261,560.63	1,355,708,894.80
三、本期增减变动金额								
(一) 综合收益总额							189,677,076.56	289,247,692.69
(二) 股东投入和减少资本							210,752,307.31	210,752,307.31
1、股东投入的普通股						500,000,000.00	-	500,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本						-500,000,000.00	-	-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	-
2、提取一般风险准备							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	-	-	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：

魏俊

爱华

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）；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 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
广州市荔港南湾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 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	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
待处理财产损溢	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	5,359,690,825.05	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
广州市荔港南湾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

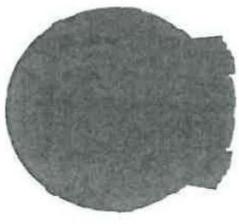
项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	54,803,142.72	51,507,393.18
材料费	298,683,389.02	201,903,377.27
仪器设备费	-	-
动力费	-	-
样品费	-	-
委托研发费用	145,631.07	145,631.07
其他费用	151,747.93	8,739.00
合 计	353,783,910.74	253,565,140.52

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：

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



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

1

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”或进入此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
报告编号：粤23NGEU0HPV



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)



中国 深圳

中国注册会计师



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
流动资产：			
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
流动资产合计		24,383,541,394.10	26,773,638,563.32
非流动资产：			
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
非流动资产合计		5,432,595,351.66	5,438,665,299.70
资产总计		29,816,136,745.76	32,212,303,863.02

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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
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			
流动负债合计		21,897,485,834.28	23,310,169,412.76
非流动负债：			
长期借款	25	2,233,770,076.00	4,137,876,756.00
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			
非流动负债合计		2,287,827,180.38	4,239,490,296.48
负债合计		24,185,313,014.66	27,549,659,709.24
股东权益：			
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
股东权益合计		5,630,823,731.10	4,662,644,153.78
负债和股东权益总计		29,816,136,745.76	32,212,303,863.02

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(所附注属财务报表组成部分)



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	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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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
二、投资活动产生的现金流量：			
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
三、筹资活动产生的现金流量：			
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
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额	2	4,600,353,601.23	4,927,048,447.04
六、期末现金及现金等价物余额	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：

(所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

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	归属于母公司所有者权益										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 优先股	其他权益工具 永续债 其他	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	未分配利润		
一、上年年末余额	303,625,980.00			24,204,462.02				151,712,990.00		3,732,549,072.69	450,751,649.07	4,662,644,151.78
加：会计政策变更										11,037,037.28		11,037,037.28
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	303,625,980.00			24,204,462.02				151,712,990.00		3,743,586,109.97	450,751,649.07	4,674,581,991.06
三、本年年末余额												
(一) 综合收益总额						500,000,000.00				177,447,428.16	278,795,111.88	965,242,540.04
(二) 股东投入和减少资本						500,000,000.00				177,447,428.16	156,192,603.88	333,640,032.04
1、股东投入的非流动资产												
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						500,000,000.00						500,000,000.00
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、专项储备计提减值准备转回												
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	303,625,980.00			24,204,462.02		500,000,000.00		151,712,990.00		3,921,033,538.13	728,946,762.95	5,430,823,731.10



会计机构负责人

主管会计工作负责人



合并股东权益变动表 (续)

项 目	2021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	库存股	其他综合收益	上列转入资金	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			142,812,192.02		578,444,020.82	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									-64,598,355.74			-64,598,355.74
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			142,812,192.02		3,848,708,242.71	242,004,145.60	4,561,355,023.35
三、本期增减变动金额								8,900,797.98		-116,159,171.02	308,747,503.47	101,489,130.43
(一) 综合收益总额										-134,235,172.85	179,382,943.51	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		
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			151,712,990.00		3,732,549,075.69	450,751,649.07	4,662,644,153.78



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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
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	254,297,616.01
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
流动资产合计		12,887,262,443.51	13,733,425,868.20
非流动资产：			
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
非流动资产合计		4,245,269,301.43	4,274,874,334.48
资产总计		17,132,531,744.94	18,008,300,202.68

法定代表人：

庆魏

主管会计工作负责人：

李刚

会计机构负责人：

爱华

(所附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
流动负债:			
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			
流动负债合计		13,874,090,179.04	15,516,677,926.43
非流动负债:			
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			
非流动负债合计		268,895,076.00	129,951,756.00
负债合计		14,142,985,255.04	15,646,629,682.43
股东权益:			
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
股东权益合计		2,989,546,489.90	2,361,670,520.25
负债和股东权益总计		17,132,531,744.94	18,008,300,202.68

法定代表人:

大 甜 国 魏

主管会计工作负责人:

小 阳

会计机构负责人:

爱 罗 华

(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
一、营业收入		9,133,898,955.70	10,496,387,313.01
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）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		138,250,448.45	218,428,287.29
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
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		137,662,234.56	223,824,972.45
减：所得税费用		9,786,264.91	18,878,875.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		127,875,969.65	204,946,096.99
（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		127,875,969.65	204,946,096.99
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	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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
经营活动现金流入小计		9,782,309,072.16	9,282,691,005.14
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
经营活动现金流出小计		10,734,388,471.56	9,165,584,703.27
经营活动产生的现金流量净额		-952,079,399.40	117,106,301.87
二、投资活动产生的现金流量：			
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			
投资活动现金流入小计		697,512,397.99	171,999,660.06
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			
投资活动现金流出小计		580,156,337.60	270,651,771.67
投资活动产生的现金流量净额		117,356,060.39	-98,652,111.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
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
筹资活动现金流入小计		7,176,943,319.00	6,406,642,756.00
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
筹资活动现金流出小计		6,560,882,035.12	5,870,680,160.34
筹资活动产生的现金流量净额		616,061,283.88	535,962,595.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		-218,662,055.13	554,416,785.92
		3,103,641,098.67	2,549,224,312.75
六、期末现金及现金等价物余额		2,884,979,043.54	3,103,641,098.67

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)



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 (或股本)	其他权益工具		资本公积	库存股	其他综合收益			
		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								127,875,969.65	627,875,969.65
(二) 股东投入和减少资本								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)									
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			151,712,990.00	2,029,123,127.02	2,989,546,489.90

法定代表人：庆国魏

主管会计工作负责人：年阳

会计机构负责人：爱罗华

股东权益变动表

编制单位：深圳市建工集团股份有限公司

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	上列投入资 金	盈余公积		
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	303,425,980.00	-	-	-	5,284,392.88	-	-	-	-	142,812,192.02	614,938,637.21	1,066,461,202.11
加：会计政策变更 前期差错更正 其他											1,090,263,221.15	1,090,263,221.15
二、本年初余额	303,425,980.00	-	-	-	5,284,392.88	-	-	-	-	142,812,192.02	1,705,201,858.36	2,156,724,423.26
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,900,797.98	196,045,299.01	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	-	-	-	-	151,712,990.00	1,901,247,157.37	2,361,670,520.25

法定代表人：

庆国魏

主管会计工作负责人：

李阳

会计机构负责人：

爱华罗



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

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) 向业主发出入住通知后，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

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(需资质的凭资质证书经营); 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	-	-	11,606,614.622

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
待处理财产损溢	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 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	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
深圳市金众装饰工程有限公司	1,000,000.00	-	-
小 计	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、行政法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2024年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:

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。



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
流动资产：			
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
流动资产合计		18,848,217,705.71	24,383,541,394.10
非流动资产：			
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
非流动资产合计		7,975,704,007.13	5,432,595,351.66
资产总计		26,823,921,712.84	29,816,136,745.76

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
流动负债：			
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			
流动负债合计		16,413,713,390.20	21,897,485,834.28
非流动负债：			
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			
非流动负债合计		2,346,819,394.62	2,287,827,180.38
负债合计		18,760,532,784.82	24,185,313,014.66
股东权益：			
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
股东权益合计		8,063,388,928.02	5,630,823,731.10
负债和股东权益总计		26,823,921,712.84	29,816,136,745.76

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

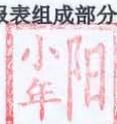
金额单位：人民币元

项 目	注释六	2023年度	2022年度
一、营业总收入	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
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		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
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		577,699,894.62	440,009,841.98
减：所得税费用	11	289,426,162.01	106,369,809.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		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）			
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		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
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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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
经营活动现金流入小计		15,272,192,417.79	12,001,384,694.96
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
经营活动现金流出小计		14,815,106,724.28	11,962,195,298.07
经营活动产生的现金流量净额	1	457,085,693.51	39,189,396.89
二、投资活动产生的现金流量：			
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			
投资活动现金流入小计		6,808,678.02	821,330,905.99
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
投资活动现金流出小计		5,614,169.49	55,811,735.83
投资活动产生的现金流量净额		1,194,508.53	765,519,170.16
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		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
筹资活动现金流入小计		10,681,626,128.68	7,506,943,319.00
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
筹资活动现金流出小计		12,657,351,995.13	9,276,247,290.91
筹资活动产生的现金流量净额		-1,975,725,866.45	-1,769,303,971.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额	1	-1,517,445,664.41	-964,595,404.86
六、期末现金及现金等价物余额			
	2	3,635,758,196.37	4,600,353,601.23
	2	2,118,312,531.96	3,635,758,196.37

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

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		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		
		优先股	永续债									
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				1,624,603,041.37	1,194,805,772.43	5,471,749,024.95
(一) 综合收益总额				1,598.71		2,296,685,173.06				214,016,799.62	80,936,331.68	2,591,639,903.07
(二) 股东投入和减少资本				1,598.71						214,016,799.62	74,256,932.99	288,273,732.61
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				1,598.71		2,296,685,173.06						
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			24,206,060.73		3,969,681,952.19	500,000,000.00	151,712,990.00		1,838,619,840.99	1,275,742,104.11	8,063,388,528.02

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
	归属于母公司股东权益											
	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							151,712,990.00		3,732,549,072.69	450,751,649.07	4,662,644,153.78
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					1,672,996,779.13	24,204,462.02	151,712,990.00		-2,244,589,348.48	571,592,569.35	4,674,581,191.06
三、本期增减变动金额						1,672,996,779.13				1,499,896,761.49	1,022,344,218.42	4,674,581,191.06
（一）综合收益总额										177,447,428.16	278,795,111.88	956,242,540.04
（二）股东投入和减少资本										177,447,428.16	156,192,603.88	333,640,032.04
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）												
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					1,672,996,779.13	24,204,462.02	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：

9

爱华

年

魏国魏

魏国魏



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

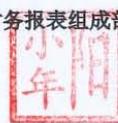
项 目	注释	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,795,312,953.35	2,884,979,043.54
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		19,375,027.93	1,000,000.00
应收账款		1,133,281,842.86	697,766,658.14
应收款项融资			
预付款项		159,011,317.26	126,565,281.26
合同资产		6,072,061,121.14	6,778,744,983.98
其他应收款		3,498,698,958.97	2,156,321,621.12
存货		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
流动资产合计		13,058,854,015.44	12,887,262,443.51
非流动资产：			
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
非流动资产合计		6,852,283,796.14	4,245,269,301.43
资产总计		19,911,137,811.58	17,132,531,744.94

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
流动负债：			
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			
流动负债合计		14,102,583,590.20	13,874,090,179.04
非流动负债：			
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			
非流动负债合计		446,889,602.40	268,895,076.00
负债合计		14,549,473,192.60	14,142,985,255.04
股东权益：			
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
股东权益合计		5,361,664,618.98	2,989,546,489.90
负债和股东权益总计		19,911,137,811.58	17,132,531,744.94

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
一、营业收入		8,141,897,921.02	9,133,898,955.70
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）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		90,880,744.60	138,250,448.45
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
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		95,228,086.60	137,662,234.56
减：所得税费用		5,920,797.72	9,786,264.91
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		89,307,288.88	127,875,969.65
（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		89,307,288.88	127,875,969.65
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：



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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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
经营活动现金流入小计		9,351,320,662.67	9,782,309,072.16
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
经营活动现金流出小计		9,210,304,903.37	10,734,388,471.56
经营活动产生的现金流量净额		141,015,759.30	-952,079,399.40
二、投资活动产生的现金流量：			
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			
投资活动现金流入小计		21,147,360.55	697,512,397.99
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			
投资活动现金流出小计		163,646,747.47	580,156,337.60
投资活动产生的现金流量净额		-142,499,386.92	117,356,060.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
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
筹资活动现金流入小计		10,481,626,128.68	7,176,943,319.00
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
筹资活动现金流出小计		11,569,808,591.25	6,560,882,035.12
筹资活动产生的现金流量净额		-1,088,182,462.57	616,061,283.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		-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
六、期末现金及现金等价物余额		1,795,312,953.35	2,884,979,043.54

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 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库 存股	其他综合收益	上级拨入资 金		
一、上年年末余额	303,425,980.00	-	5,284,392.88	-	-	500,000,000.00	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							183,692.01	183,692.01
二、本年初余额	303,425,980.00	-	5,284,392.88	-	-	500,000,000.00	2,029,306,819.03	2,989,730,181.91
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	2,282,627,148.19	-	89,307,288.88	2,371,934,437.07
(一) 综合收益总额							89,307,288.88	89,307,288.88
(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					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	500,000,000.00	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	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	上级拨入资 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、本年年初余额	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							500,000,000.00		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			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			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	-	-	500,000,000.00	151,712,990.00	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) 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	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
	业务业		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	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：建筑工程施工。（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：建筑工程施工。（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）
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；楼宇配套设施上门维修，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
待处理财产损益	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


 深圳市建工集团股份有限公司
 二〇二四年三月二十一日



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： 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



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



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

4 投标人 2021、2022、2023 年纳税情况

1、投标人须按招标文件第三章-招标人对招标文件及合同范本的补充/修改-第七条附件 1 中规定格式及要求提供《投标人纳税情况一览表》； 2、投标人须按照表中顺序提供近 3 年（2021、2022、2023 年度）纳税证明（税务部门开具）原件扫描件，原件备查。

投标人纳税情况一览表

投标人名称			
年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
年度纳税额	14208.979081 万元	16910.075713 万元	11263.741489 万元
总纳税额	42382.796283 万元		
备注	/		

注：投标人须按照表中顺序提供近 3 年（2021、2022、2023 年度）纳税证明（税务部门开具）原件扫描件，原件备查。

2021 年度纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2022〕41190号

深圳市建工集团股份有限公司(统一社会信用代码:91440300192189548K) 在2021年1月1日至2021年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	320,313.99	0
2	城市维护建设税	5,449,850.28	0
3	企业所得税	24,965,267.47	0
4	印花税	7,458,810.7	0
5	教育费附加	2,335,650.12	0
6	增值税	77,855,003.78	0
7	房产税	662,307.53	0
8	契税	14,117,013	0
9	地方教育附加	1,557,100.08	0
10	残疾人就业保障金	477,800.15	0
11	其他收入	5,558,893.14	0
12	土地增值税	228,635.55	0
13	车辆购置税	226,550.94	0
14	环境保护税	876,594.08	0
	合计	142,089,790.81	0
	其中,自缴税款	132,160,347.32	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2017年11,779.95元,2019年712.49元,2020年39,108,666.57元,2021年102,968,631.8元。

二、已退税费情况

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

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

三、欠缴税费情况

截至2022年1月7日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522201074918675000



2022 年度纳税证明

纳税证明 深税纳证（2023）5006号

深圳市建工集团股份有限公司(统一社会信用代码:91440300192189548K) 在2022年1月1日至2022年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位: 元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	240,012.63	0
2	城市维护建设税	8,503,205.34	0
3	企业所得税	20,442,448.78	0
4	印花税	4,755,628.07	0
5	教育费附加	3,644,230.86	0
6	增值税	121,474,361.94	0
7	房产税	486,263.04	0
8	地方教育附加	2,429,487.24	0
9	残疾人就业保障金	550,200.19	0
10	其他收入	6,061,069.29	0
11	车辆购置税	168,114.11	0
12	环境保护税	345,735.64	0
	合计	169,100,757.13	0
	其中, 自缴税款	156,415,769.55	

以上自缴税费, 按所属期统计如下: 2021年54,170,446.69元,2022年114,930,310.44元。

二、已退税费情况

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

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

三、欠缴税费情况

截至2023年1月3日, 欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522301035518750446



2023 年度纳税证明

纳税证明

深税纳证(2024)22364号

深圳市建工集团股份有限公司(统一社会信用代码:91440300192189548K)在2023年1月1日至2023年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	320,016.81	0
2	城市维护建设税	5,521,959.37	0
3	企业所得税	9,224,591	0
4	印花税	5,180,041.58	0
5	教育费附加	2,396,233.7	0
6	增值税	78,452,356.36	0
7	房产税	648,350.73	0
8	地方教育附加	1,597,489.11	0
9	国有土地使用权出让收入	763,908	0
10	残疾人就业保障金	570,710.62	0
11	其他收入	7,096,416.94	0
12	车辆购置税	194,999.99	0
13	环境保护税	670,340.68	0
合计		112,637,414.89	0
其中,自缴税款		100,212,656.52	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2016年6,250元,2019年-123,752.3元,2020年-528,900.1元,2021年-765,350元,2022年11,352,052.3元,2023年102,697,114.99元。

二、已退税费情况

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

(二)除出口退税以外的各类退税费1,422,100元(壹佰肆拾贰万贰仟壹佰圆整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2024年1月4日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522401042453475738



5 投标人 2020 年 2 月 1 日以来承接项目获奖情况

投标人 2020 年 2 月 1 日以来承接项目获奖情况一览表

序号	获奖名称	颁奖单位	获奖时间	备注
1	2022-2023 年度中国建设工程鲁班奖 (国家优质工程) 2023 年中国土木工程詹天佑奖优秀 住宅小区金奖	中国建筑业协会 中国土木工程学会 住宅工程指导工作 委员会	2023. 11 2023. 12	
2	2024 年中国土木工程詹天佑奖优秀 住宅小区金奖	中国土木工程学会 住宅工程指导工作 委员会	2024. 12	
3	2023 年广东省建设工程金匠奖	广东省建筑业协会	2023. 5. 31	
4	2023 年广东省建设工程优质奖	广东省建筑业协会	2023. 5. 31	
5	2021 年广东省建设工程优质奖	广东省建筑业协会	2021. 5. 28	
6	2022 年广东省建设工程优质结构奖	广东省建筑业协会	2022. 10. 25	
7	2023 年广东省建设工程优质结构奖	广东省建筑业协会	2024. 01. 20	
8	2023 年广东省建设工程优质结构奖	广东省建筑业协会	2023. 12. 18	
9	2023 年广东省建设工程优质结构奖	广东省建筑业协会	2023. 12. 18	
10	2023 年广东省建设工程优质结构奖	广东省建筑业协会	2023. 9. 27	

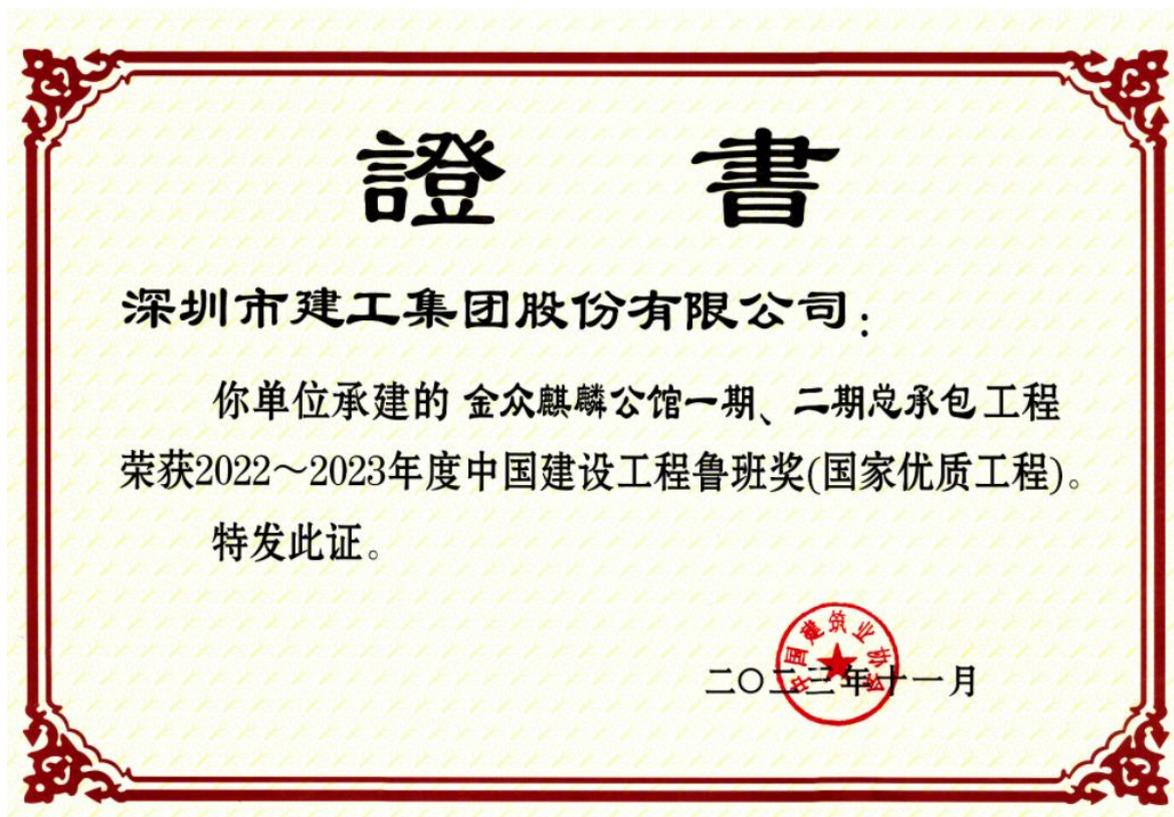
注:

1、投标人须按照表中顺序提供有效的、具有代表性的获奖证书(时间以奖状颁发时间为准,含国家级、省级和市级获奖证明)原件扫描件,原件备查;

2、获奖证书数量上限为 5 项，若超过 5 项，招标人在清标时仅考虑表中的前 5 项。（包括不限于鲁班奖、国家优质工程奖、詹天佑奖、钢结构金奖等与建设行业相关的奖项）

证明材料:

2022-2023 年度中国建设工程鲁班奖



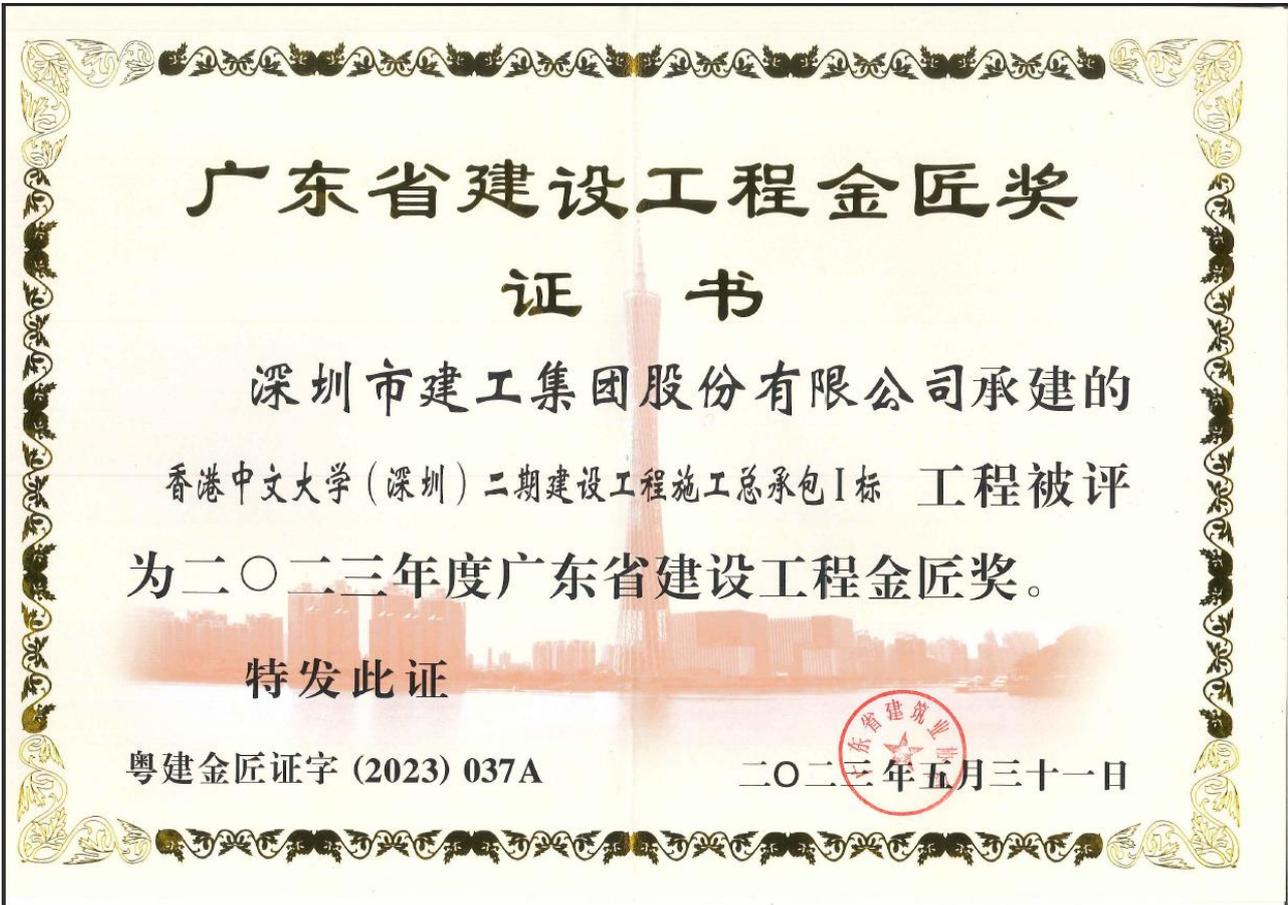
2023 年中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖)



2024年中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖



2023年广东省建设工程金匠奖



广东省建设工程优质奖证书

深圳市建工集团股份有限公司承建的
华南师范大学附属中学增城学校项目 工程评定为
二〇二三年度广东省建设工程优质奖。

特发此证

粤建工程优质证字（2023）014A号

二〇二三年五月三十一日



广东省建设工程优质奖证书

深圳市建工集团股份有限公司承建的
有所为大厦1栋商业办公楼工程 评定为
二〇二一年度广东省建设工程优质奖。

特发此证

粤建工程优质证字（2021）040A号

二〇二一年五月二十八日



广东省建设工程优质结构奖证书

深圳市建工集团股份有限公司承建的
深圳清华大学研究院新大楼建设项目施工总承包工程 评定为
二〇二二年广东省建设工程优质结构奖。

特发此证

粤建工程优质结构证字（2022）139A号

二〇二二年七月二十五日

广东省建设工程优质结构奖证书

深圳市建工集团股份有限公司承建的
深圳市吉华医院（原市肿瘤医院）项目施工总承包工程 评定为
I标主体工程、II标主体工程
二〇二三年广东省建设工程优质结构奖。

特发此证

粤建工程优质结构证字（2023）528A1号

二〇二四年一月二十日

2023年广东省建设工程优质结构奖

广东省建设工程优质结构奖证书

深圳市建工集团股份有限公司承建的
寰侨商务大厦施工总承包工程 评定为
二〇二三年广东省建设工程优质结构奖。

特发此证

粤建工程优质结构证字(2023)330A号

二〇二三年十月十八日



2023年广东省建设工程优质结构奖

广东省建设工程优质结构奖证书

深圳市建工集团股份有限公司承建的
深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程施工总承包工程评定为
二〇二三年广东省建设工程优质结构奖。

特发此证

粤建工程优质结构证字(2023)331A号

二〇二三年十月十八日





广东省建设工程优质结构奖证书

深圳市建工集团股份有限公司承建的
增城区人民医院改扩建工程住院楼、门诊医技楼，风雨廊，污水处理
站，开闭所，地下室（自编号A1，C1，C2，C3，DX-P1~DX-P5）工程评定为
二〇二三年广东省建设工程优质结构奖。

特发此证

粤建工程优质结构证字（2023）086A号

二〇二三年九月二十七日



6 投标人 2020 年 2 月 1 日以来承接类似项目业绩情况

投标人 2020 年 2 月 1 日以来承接类似项目业绩情况一览表

序号	工程项目名称	工程规模与工程特征	合同额(万元)	在建项目提供合同签订时间/ 竣工项目提供竣工日期	工程所在地
1	南山智造(红花岭基地)城市更新项目(一期)设计采购施工总承包(EPC)	建筑高度 150 米, 建筑总面积: 70.05 万 m ²	570044.38	合同签订时间 2022.6.23	深圳南山
2	中山讯美科技广场 EPC 项目	地上 32 层, 地下 2 层, 建筑高度 120 米, 建筑总面积: 17.8 万 m ²	126896.6	竣工时间 2023.11.29	中山
3	建筑装饰产业总部项目	地上 26 层, 地下 4 层, 建筑高度 120 米以内, 建筑总面积: 5.61 万 m ²	101537.24	竣工时间 2024.8.8	深圳南山
4	深圳清华大学研究院新大楼建设项目施工总承包	地上 31 层, 地下 3 层, 建筑总高度 148.1 米, 建筑总面积: 17.4 万 m ²	69167.4	竣工时间 2022.12.14	深圳南山
5	乐普大厦	地上 33 层, 地下 4 层, 建筑总高度 150 米, 建筑总面积: 13.86 万 m ²	55000	竣工时间 2023.1.13	深圳南山
6	留仙洞公司返还用地项目	地上 31 层, 地下 3 层, 建筑总高度 145 米, 建筑总面积: 6.2 万 m ²	55000	竣工时间 2023.12.5	深圳南山
7	中润达大厦	地上 34 层, 地下 2 层, 建筑总面积: 7.7 万 m ²	46496.97	竣工时间 2023.12.25	惠州

注:

1、投标人须按表中业绩顺序提供业绩证明资料, 业绩证明资料要求如下:

(1) 如提供的业绩为在建项目业绩（时间以合同签订时间为准）：投标人须提供合同关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页等页面。如合同无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料；若未附证明材料或以上材料（合同、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担；

(2) 如提供的业绩为竣工项目业绩（以竣工验收报告中所载明的日期为准）：投标人须提供合同、竣工验收报告关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页等页面；竣工验收报告关键页是指竣工验收报告首页、含工程造价的内页、验收结论签字页等页面。如合同、竣工验收报告无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料，若未附证明材料或以上材料（合同、竣工验收报告、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担；

2、业绩数量上限为 5 项，若超过 5 项，招标人在清标时仅考虑表中的前 5 项。

6.1 南山智造(红花岭基地)城市更新项目(一期)设计采购施工总承包(EPC)

全国建筑市场监管公共服务平台查询链接及截图:

<https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=2834191>

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

首页 > 项目数据 > 项目详情 > 手机查看

南山智造(红花岭基地)城市更新项目(一期)

广东省·深圳市·南山区

项目编号	4403052201150002	省级项目编号	4403052201140002
建设单位	深圳市深汇通投资控股有限公司	建设单位统一社会信用代码	27933626-4
项目分类	其他	建设性质	其他
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	673162.12
立项级别	地市级	立项文号	2201-440305-04-01-205130

项目地址: 无

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	2201-440305-04-01-205130	项目编号	4403052201150002
项目分类	其他	行政区划	广东省·深圳市·南山区
具体地点	无	经纬度	--
立项文号	2201-440305-04-01-205130	立项级别	地市级
立项批复机关	深圳市发展和改革委员会	立项批复时间	2022-01-14
建设单位	深圳市深汇通投资控股有限公司	建设单位统一社会信用代码	27933626-4
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)	--	总投资(万元)	673162.12
总长度(米)	--	建设性质	其他
建设规模	南山智造(红花岭基地)城市更新项目(一期)位于南山区桃源街道,留仙大道北侧,项目一期建设用地面积81873.92平方米,总建筑面积676505.0平方米,其中厂房面积372480.0平方米,产业配套用房164700.0平方米,公共配套设施12410.0平方米,其他不计容面积126915.0平方米。		
重点项目	否	工程用途	其他

中标通知书

中标通知书

标段编号：2201-440305 04-01-205130002001

标段名称：南山智造（红花岭基地）城市更新项目（一期）设计采购施工总承包（EPC）

建设单位：深圳市深汇通投资控股有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：中建二局第二建筑工程有限公司//深圳市建工集团股份有限公司

中标价：570044.3785万元（设计费109.33元/平方米、（BIM）技术应用费20元/平方米，建安工程费投标净下浮15.01%，工程保险费暂按固定价560.424万元）

中标工期：总工期948日历天，施工图设计周期（绝对日期或相对日期）：下达中标通知书之日起 120天。

项目经理（总监）：刘国全

本工程于 2022-03-28 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， 2022-04-29 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：2022-04-29



查验码：2218640583586888

查验网址：zjj.sz.gov.cn/zsjy

全宗号	分类号	案卷号	件号
K38	1101.917	1	

工程编号:

合同编号:

深圳市建设工程 设计采购施工总承包合同

工程名称: 南山智造(红花岭基地)城市更新项目(一期)设计采购施工

总承包(EPC)

工程地点: 深圳市南山区

发 包 人: 深圳市深汇通投资控股有限公司

承 包 人: 中建二局第二建筑工程有限公司//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)：深圳市深汇通投资控股有限公司

承包人(全称)：中建二局第二建筑工程有限公司//深圳市建工集团股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法(2019修正)》、《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2019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项目采用设计-采购-施工一体化总承包(EPC)实施等相关事项协商一致订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：南山智造(红花岭基地)城市更新项目(一期)设计采购施工总承包(EPC)

(以下简称“本项目”或“本工程”)

工程地点：深圳市南山区

项目概况：项目用地包括02-02,03-01地块，总用地面积81873.92m²，总建筑面积700530m²，包括生产厂房、产业配套用房、公共配套设施及地下车库等。计容建筑面积549590m²，其中厂房建筑面积372480m²，建筑高度约90米，跨度为8.4~10.9米；产业配套建筑面积164700m²，包含宿舍和配套商业，建筑高度150米，跨度为7.8米；公共配套设施建筑面积12410m²。不计规定容积建筑面积155940m²，包含地下车库、盘旋高架车道平台、架空绿化休闲等，其中地下车库跨度7.8~10.9米，盘旋高架车道平台包含2个盘旋车道，3层架空车道平台，分别设置在2层、5层和9层，平台跨度约15米，最大宽度28米

资金来源：国有资本100%。

二、工程承包范围

本次招标内容包括但不限于用地红线范围内的基坑支护、地基与基础(含超前钻)、结构、建筑、电气、强电(考虑智能化)、弱电(考虑智能化)、暖通、给排水、装饰装修、幕墙、防水、室外工程、消防工程、人防工程、白蚁防治工程、泛光照明、标识、燃气工程、装配式建筑、钢结构、门窗及五金、机电预埋、防雷接地、园区道路、景观及室内等工程的施工图设计、报批报建、环评、水保、设备采购及安装、外线接驳工程(供水、供电、燃气、网络等)以及扩容、树木迁移、管线迁改、拆除工程、总承包施工、各项验收、竣工图编制、质保期保修以及应由承包人完成的其他工作,具体内容包括但不限于以下方面:

(一) 工程设计:满足发包人要求的设计,初步设计、施工图设计、专项设计(绿色建筑、海绵城市、装配式建筑、110KV变电站意向方案、智能化等)、BIM技术应用、竣工图编制、施工配合服务及EPC项目设计管理等。包括但不限于基坑支护、地基与基础(含超前钻)、结构、建筑、电气、强电(考虑智能化)、弱电(考虑智能化)、暖通、给排水、装饰装修、幕墙、防水、室外工程、消防工程、人防工程、泛光照明、标识、燃气工程、装配式建筑、钢结构、门窗及五金、机电预埋、防雷接地、园区道路、市政、景观及室内等工程的施工图设计。承担与设计相关的专家评审、会务考察等费用。按照以下设计范围的划分完成全部设计内容:中建二局第二建筑工程有限公司负责牵头总体设计,深圳市建工集团股份有限公司配合联合体牵头单位完成设计工作。具体划分如下:

1) 中建二局第二建筑工程有限公司负责北区满足发包人要求的所有设计及BIM技术应用相关工作,含初步设计、施工图设计、专项设计、竣工图编制、BIM等工作内容;另外,还包含南区7#厂房地地上部分施工图的设计。

2) 深圳市建工集团股份有限公司负责南区满足发包人要求的所有设计及BIM技术应用相关工作,含初步设计、施工图设计、专项设计、竣工图编制、BIM等工作内容;不包含7#厂房地地上部分施工图的设计。

(二) 工程施工部分:包括但不限于完成上述设计范围内全部施工内容及树木迁移、管线迁改、拆除工程、白蚁防治工程、水土保持方案编制(含方案报审、设计及施工阶段提供水土保持建议、水保措施落实、水保验收等)、竣工验收合格并达到工程交付使用标准。按照以下施工范围的划分完成全部施工内容:

1) 中建二局第二建筑工程有限公司负责北区-总建筑面积391250 m²部分的施工除首开区5号楼及6号楼外立面幕墙、消防通风空调专业工程施工内容;

2) 深圳市建工集团股份有限公司负责南区-总建筑面积309280 m²部分的施工以及首开区5号楼及6号楼外立面幕墙、消防通风空调专业工程施工内容。

(三) 报批报建手续及其他顾问服务：协助办理施工图设计阶段直至竣工验收等所有相关报批报建手续，包括但不限于：办理各类配套手续、专项研究咨询（包括但不限于：限高、防洪、抗震、人防、绿建、节能、水保、用水节水、交评、环评、交通和停车优化、道路及路口、结构超限等）、施工审批手续、各项验收手续、各项技术认定评审手续、备案手续等，与政府部门、公共事业部门以及其他项目外部环境保持良好的工作关系。

(四) 中建二局第二建筑工程有限公司为联合体牵头单位，深圳市建工集团股份有限公司为联合体成员，联合体各方共同与发包人订立合同协议书，协议书中联合体各方的分工仅为其内部分工，联合体各方应为履行主合同向发包人承担连带责任。

三、合同工期

合同工期总日历天数：948天。合同工期总日历天数与根据下述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以合同工期总日历天数为准。

开工日期：暂定 2022 年 5 月 20 日。

计划竣工日期：暂定 2024 年 12 月 22 日。

施工图设计周期：下达中标通知书之日起 120 天。

因发包人原因给承包人造成工程关键路径延误导致工期延误的，总工期顺延。

四、质量安全标准和要求

设计标准和要求：按照国家现行标准、规范、规程等开展设计工作，设计深度和广度满足要求。设计质量要求：符合国家现行的相关标准。

工程质量标准和要求：符合国家现行的验收标准，质量合格。质量目标：取得广东省建设工程优质奖。

五、签约合同价（暂定价）

人民币（大写）伍拾柒亿零肆拾肆万叁仟柒佰捌拾伍元整（¥5,700,443,785.00 元
（含税）；

其中：

(1) 设计费 ¥109.33 元/平方米：最终以工规证批复的面积据实结算；

人民币（大写）柒仟陆佰伍拾捌万捌仟玖佰肆拾伍元整（¥76,588,945.00元）；

(2) (BIM) 技术应用费 ¥20 元/平方米：最终以工规证批复的面积据实结算；

人民币（大写）壹仟肆佰零壹万零陆佰元整（¥14,010,600.00元）；

(3) 暂定建安工程费：本合同建安工程费最终结算价不超过 ¥560424 万元，采用固定单价合同，合同单价根据发包人审核的预算单价结合中标净下浮率下浮后确定，在合同履行过程中合同单价不予调整，安全文明措施费不下浮并包干使用，措施项目费（安全文明措施费除外）根据发包人审核的预算价按中标下浮率下浮后包干使用，涉及特殊施工工艺且须专家论证的分部分项工程措施费，按照发包人审核批准后的施工方案计取。工程保险费、暂列金额、专业工程暂估价、材料设备暂估价按有关规定执行。

人民币（大写）伍拾陆亿零肆佰贰拾肆万元整（¥5,604,240,000.00元）；建安工程费中标净下浮率为 15.01 %。

(4) 工程保险费：工程保险费结算完成后据实支付，最终结算价不超过¥5,604,240.00元。

人民币（大写）伍佰陆拾万零肆仟贰佰肆拾元整（¥5,604,240.00元）；

本项目承包范围内应向政府有关部门缴纳的各种费用由承包人双方共同承担，以建筑面积计算的费用按承包人双方各自的施工建筑面积占比承担，以造价计算的费用按承包人双方各自的造价占比承担。承包人双方分别设立银行账户用于工程款的收取，工程预付款按合同约定金额进行分配，进度款按各自产值情况进行独立请款；后期预付款回扣按合同约定回扣条件和承包人双方各自的产值情况分别扣回。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2) 合同协议书；
- (3) 中标通知书；
- (4) 发包人要求；
- (5) 合同补充条款及除《发包人要求》外的其他附件；
- (6) 合同专用条款；
- (7) 合同通用条款；
- (8) 双方确认的技术工艺和设计方案；
- (9) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；
- (10) 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)；
- (11) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
- (12) 图纸和(或)技术规格书；
- (13) 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。

上述各项合同文件包括承发包双方就该项合同文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件,应以最新签署的为准。前述组成本合同的文件共同作为本项目履行的依据。若本合同的实质性条款的约定与本项目招标文件、投标文件有抵触之处的,以本项目招标文件(投标文件响应的内容优于招标文件的除外)为准;若投标文件响应内容优于本项目招标文件,则以投标文件为准。

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. 承包人向发包人承诺其在本合同履行期内有效的企业资质文件及其承接本合同约定的工程项目应具备的相应建筑企业资质、项目负责人资质均具备真实性、合法性。

3. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成设计、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。

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合同实质性内容相背离的协议。

5. 承诺人承诺本工程项目系联合体投标项目,承包人需就本合同项下的全部合同义务(含违约赔偿责任)向发包人承担完全连带责任。

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予的定义相同。

九、合同订立与生效

本合同订立时间 2022年6月23日;

订立地点: 广东省深圳市。

发包人和承包人约定本合同自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。本合同一式 壹拾肆 份,发包人执 陆 份,承包人执 捌 份。

发包人:(公章)

承包人:(公章)

法定代表人或其委托代理人:

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

(签字)

2022年6月23日

2022年6月23日

统一社会信用代码:

统一社会信用代码:

914100001710718666

地址：

地址：深圳市南山区南山街道前

海路 0169 号

邮政编码：

邮政编码：518000

电话：

电话：

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

开户银行：交通银行北京阜外支行

账号：

账号：0320 4201 101

承包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

年 月 日

统一社会信用代码：

91440300192189548K

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

邮政编码：518000

电话：

电子信箱：

开户银行 1：招商银行深圳华润城支行

账号 1：755900146410306

开户银行 2：上海银行深圳分行

账号 2：0039290303001904786

6.2 中山讯美科技广场 EPC 项目

全国建筑市场监管公共服务平台查询链接及截图：

<https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=2611410>

中山讯美科技广场(1#产业用房、地下室) 广东省-中山市-中山市

项目编号	4420002012090001	省级项目编号	4420002012070101
建设单位	中山市讯美科技有限公司	建设单位统一社会信用代码	MA5490E6-6
项目分类	房屋建筑工程	建设性质	新建
总面积(平方米)	105666.79	总投资(万元)	71069.61
立项级别	地市级	立项文号	2020-442000-65-03-077786



项目地址：中山市南朗镇（翠亨新区起步区）西三围

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	2020-442000-65-03-077786	项目编号	4420002012090001
项目分类	房屋建筑工程	行政区划	广东省-中山市-中山市
具体地点	中山市南朗镇（翠亨新区起步区）西三围	经纬度	--
立项文号	2020-442000-65-03-077786	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	2020-09-03
建设单位	中山市讯美科技有限公司	建设单位统一社会信用代码	MA5490E6-6
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)	105666.79	总投资(万元)	71069.61
总长度(米)	--	建设性质	新建
建设规模	建筑面积：105666.7900平方米，报建总造价：71069.6135万元，地上层数：28层，地下层数：-2层，高度：120.0000米，幢数：1幢		
重点项目	否	工程用途	其他
计划开工	2020年12月05日	计划竣工	2023年09月01日
建筑节能信息	--		
超限项目信息	--		

中标通知书

中标通知书

深圳市建工集团股份有限公司：

根据我司《中山讯美科技广场 EPC 项目》的约定和贵司递交投标文件的承诺，经我司综合评定，确定贵司为本工程的中标单位，承担中山讯美科技广场 EPC 项目工程设计、施工任务。

1. 我司确认中标总价为¥1,268,966,000.00元（大写人民币：壹拾贰亿陆仟捌佰玖拾陆万陆仟元整）。
2. 工程质量要求：合格。
3. 计划总工期为 1095 个日历天。
4. 根据招标文件约定，贵司收到本中标通知书后 7 个工作日内须与我司签订施工合同。

中山市讯美科技有限公司

2020年2月26日



施工合同：

建设工程设计施工总承包合同



工程名称：中山讯美科技广场 EPC 项目

发 包 人：中山市讯美科技有限公司

承 包 人：深圳市建工集团股份有限公司

签订日期：2020 年 3 月

合同编号：ZS-CH-XMKJGC-202003-001

◆ 提交绿色建筑设计相关资料并按绿建咨询公司意见修改设计

2.1.2 施工图纸阶段:

- (1) **承包人在项目设计过程中,应严格执行国家相关规范规定,加强对“日照间距、退让红线距离、消防车道、停车位”等设计审核审定,严格把关。**
- (2) 承包人应完成用地红线范围内所有建筑物、构筑物和室外工程的施工图设计,其中:
 - 1) 完成建筑施工图设计
 - (a) 各类建筑设计;
 - (b) 立面设计(包括所有建筑的外立面分色图设计)。
 - 2) 完成结构施工图设计;
 - 3) 完成设备施工图设计(含强弱电、防雷、给排水、消防、通风空调等;市政管网系统接驳的设计工作);
 - 4) 总图施工图设计(含土方平整图、总图定位、竖向、管线综合图等,在总图中须明确小区内各管线与市政管线的关系;)
 - 5) 完成节能设计及测算,并提交计算书;提交绿色建筑设计文件。
 - 6) 其他可选施工图设计(本设计包含以下设计)
 - (a) 人防设计(包括人防工程及建要求出具相应的报建图纸)
 - (b) 外立面分色施工图
 - (c) 景观构筑物等的结构设计
 - (d) 面积测算(提供详细的面积指标表及细部数据)
 - (e) 绘制满足销售户型单张要求的户型图
 - 7) 某些特殊专业由发包人委托其它单位设计或由相关专业公司设计时,承包人要发发包人作方案审核并协调合理布局。如:
 - (a) 小区建筑夜景灯光设计配合(建筑、机电管线等);
 - (b) 小区背景音乐系统布置的配合设计(建筑、机电管线等)
 - (c) 电梯设计;
 - (d) 雨水再利用设计;
 - (e) 太阳能设计;
 - (f) 湿地设计;
 - (g) 钢结构设计;
 - (h) 幕墙、铝合金节点设计;
 - (i) 节点详图:栏杆、玻璃及金属构件的大样图;
 - (j) 提交建筑节能设计方案;
 - (k) 建筑构造材料表及使用部位表;
 - (l) 其他。
- (3) 提供分拆后户型图电子版。

备注: A 建筑物包括

公寓建筑;
商业、会所等公共建筑;
各类小区配套建筑;

各种独立或存在于主体建筑中的设备用房；
其他。

B. 构筑物包括

环境景观用途的构筑物如亭、廊、花架、桥等；（结构设计）
其他。

C. 室外工程包括：

封闭组团围墙及入口装置；
底层住户外花园围墙；
4 米以下挡土墙及边坡支护设计；
道路
盲沟设计；

(3) 施工配合：

针对设计错漏或根据发包人要求出具设计变更，参加有关的设计审查、设计交底的会议，处理设计问题，参加各项相关验收。

(4) 竣工图纸配合：

配合施工单位编制竣工图电子文件，并配合发包人进行审核和盖章。

备注：设计详细内容见《施工图设计任务书》。

2.2 施工部分

负责本项目规划用地红线范围内的施工工作（包括但不限于以下工作：土建工程[基坑支护工程、基础土方挖运及回填、地基基础工程、主体结构工程、装配式工程（如有）、二次结构及砌筑工程、钢结构制作及安装工程、外墙饰面工程、幕墙、屋面工程、防火门工程、人防工程、防水工程、装修工程、室外工程、污水处理工程、永久性围墙工程等]；机电安装工程[含人防安装工程（平时）、电梯/货梯、给排水、电气、消防、预留空调安装位置、弱电工程（含智能化）、柴油发电机组及环保工程、供电供水等]；（2）负责预算、结算的编制工作；（3）协助办理工程开工至验收所需的各项手续资料（发包人配合提供各项手续所需资料），包括但不限于办理施工许可证（或临时施工许可）、报监手续、余泥排放证、排污手续、排水接驳、水质检测、排水许可证、水电气等专业报建报装、分项分部工程验收、环保验收、消防验收、人防验收、节能备案等工作，并支付办理上述手续中应由施工方承担的费用；（4）负责施工期间至移交前的场地管理、保安、保洁及绿化养护等管理工作；负责设置卫生垃圾池和建筑垃圾外运工作；负责设置施工污水收集过滤系统，保证污水排放不得影响周边环境；配合发包人做好各项迎检工作，对场地进行清扫和布置。（5）项目红线范围内的场地围蔽水平提升施工及至本合同项下全部工程移交前的保修维护工作（该部分费用包含在投标报价中）；（6）负责协调施工过程中的相关职能部门及周边居民，包括但不限于：街道居委、公安派出所、交通管理部门、质安监、建管、城管等。（7）组织本项目的整体竣工验收及备案和整体工程资料汇总及整理归档工作，包括竣工图签审及竣工图编制；在本工程范围内工程资料正式移交给发包人及相关建设主管部门之前所产生的费用均包括在承包人合同价款中。

最终以招标文件、设计图纸、工程量清单内容及合同为准。

承包方式：设计施工总承包

三、合同工期

计划总工期为 1095 个日历天。投标人应充分考虑施工资金、人力、物力的准备情况，确保项目保质保量按时完成。

3.1、设计工期：375 日历天

3.2、施工工期：1035 个日历天。

四、质量标准

设计质量标准：符合建设工程设计的技术规范及本项目设计任务书的要求。

工程质量标准：符合《工程施工质量验收规范》合格标准。

工程质量目标：合格。

五、合同价款

合同总价（大写）：壹拾贰亿陆仟捌佰玖拾陆万陆仟元整

（小写）：¥ 126,896.60 万元；

其中，设计费¥ 2,788.74 万元，

建安费¥ 124,107.86 万元。税率： / %

六、组成合同的文件

6.1. 本协议书中所用术语的含义与下文提到的合同条款中相应术语的含义相同。

6.2. 下列文件应被认为是组成本协议书的一部分，并互为补充和解释的，如上述各部分存在不一致之处，以先后排列次序为优先。

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 合同专用条款；
- (4) 招标文件（含招标答疑及招标文件补充说明等文件资料）；
- (5) 合同通用条款；
- (6) 价格清单；
- (7) 承包人投标文件及其附件（含评标期间的澄清文件和补充资料）；
- (8) 标准、规范及有关技术文件；
- (9) 图纸；

(10) 其他合同文件（如：工程量质量保修书、工程安全文明施工协议书、建设工程安全防护、文明施工措施费协议书、工程施工廉政责任书、施工总承包管理与配合服务管理办法等）

七、本协议书中有词语含义与本合同《合同通用条款》、《合同专用条款》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设计、施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

九、发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款，及按合同规定支付的其他

款项。

十、承包人与发包人签订合同时使用的“开户银行名称、帐户名称（简称户名）及帐号”必须与技术投标书附表中所填写的“开户银行名称、帐户名称（简称户名）及帐号”一致、且帐户不能是临时帐户，合同签订后不得变更，否则发包人有权拒绝合同授予、有权停止工程款的拨付，所造成的一切后果由承包人承担。

十一、合同生效

合同订立时间：2020年3月

合同订立地点：深圳市

本合同双方约定自发包人与承包人的法定代表人签字盖章后生效，至双方履行完本合同约定的义务和责任后自然失效。

发包人：

中山市讯美科技有限公司

法定代表人：

授权代表：

联系人：

联系电话：

传真：



人：

深圳市建工集团股份有限公司

法定代表人：

授权代表：

联系人：

联系电话：

传真：

开户银行：

帐号：



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 3

工程名称	中山讯美科技广场				
工程地点	中山市南朗镇（翠亨新区起步区）西三围	建筑面积	175017.47m ²	工程造价	124107.8600万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上： 28/25/32 层		
	框架剪力墙		地下： 二 层		
施工许可证号	442000202012070101	监理许可证号	/		
开工日期	2020年12月07日	验收日期	2023 年 11月29日		
监督单位	中山翠亨新区城市建设和管理局	监督编号	2020120301CH		
建设单位	中山市讯美科技有限公司				
勘察单位	韶关地质工程勘察院				
设计单位	深圳市建工集团股份有限公司				
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	广东华杰建设工程监理咨询有限公司				
施工图审查单位	深圳市建工集团股份有限公司				



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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	李佐强
副组长	李卫祥、李建平、陈强、程超
组员	王晶、惠广深、郭立瑶、刘文、冯智煌、蒋定国、何泽超、马传臻、易峻华、刘中勇、林威宇、尚原辉、陈楚云、吴驰

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	李卫祥	王晶、郭立瑶、惠广深、冯智煌、蒋定国、何泽超、马传臻、刘中勇、林威宇
建筑设备安装工程	易峻华	王晶、张得红、王晶、冯智煌、蒋定国、何泽超、马传臻、刘中勇、林威宇
工程质控资料	郭立瑶	王晶、张钊、刘洁、冯智煌、林威宇

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 5

分部(系统、 成套设备)工 程名称	验收意见/ 备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资料 核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	合格	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	合格	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	合格	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	合格	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排 水及采暖	合格	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	合格	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	合格	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	合格	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	合格	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 0 项, 其中: 评价为“好”的 0 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	合格	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 0 项, 其中: 资料核查符合要求 0 项 实体抽查符合要求 0 项	共 0 项, 其中: 评价为“好”的 0 项 评价为“一般”的 0 项
	/	共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
		共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
		共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名:

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	李佐强	中山市讯美科技有限公司	项目负责人	高工	李佐强
2	易峻华	中山市讯美科技有限公司	机电工程师	中工	易峻华
3	林威宇	中山市讯美科技有限公司	土建工程师	中工	林威宇
4	刘中勇	中山市讯美科技有限公司	土建工程师		刘中勇
5	吴驰	中山市讯美科技有限公司	造价工程师		吴驰
6	陈强	韶关地质工程勘察院	项目负责人		陈强
7	程超	深圳市建工集团股份有限公司 (设计单位)	项目负责人		程超
8	李建平	广东华杰建设工程监理咨询有限公司	总监理工程师		李建平
9	蒋定国	广东华杰建设工程监理咨询有限公司	专业监理工程师		蒋定国
10	何泽超	广东华杰建设工程监理咨询有限公司	专业监理工程师		何泽超
11	冯智焯	广东华杰建设工程监理咨询有限公司	专业监理工程师		冯智焯
12	马传臻	广东华杰建设工程监理咨询有限公司	监理员		马传臻
13	李卫祥	深圳市建工集团股份有限公司	项目经理	中工	李卫祥
14	王晶	深圳市建工集团股份有限公司	执行经理	助工	王晶
15	郭立瑶	深圳市建工集团股份有限公司	质量员		郭立瑶
16	惠广深	深圳市建工集团股份有限公司	项目技术负责人		惠广深
17	刘文	深圳市建工集团股份有限公司	施工员		刘文
18	许明杰	深圳市建工集团股份有限公司	施工员		许明杰
19	刘鹏	深圳市建工集团股份有限公司	施工员		刘鹏
20	张钊	深圳市建工集团股份有限公司	资料员		张钊
21	刘吉	深圳市建工集团股份有限公司	资料员		刘吉
22	钟辉	中山市讯美科技有限公司	造价工程师		钟辉



* GD - E1 - 914 / 5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

该单位工程合格，同意验收

<p>建设单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2023年11月29日</p>	<p>监理单位:</p> <p>(公章)</p> <p>总监理工程师:</p> <p>2023.11.29</p>	<p>施工单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2023年11月29日</p>	<p>设计单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2023年11月29日</p>	<p>勘察单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2023年11月29日</p>
---	---	---	---	---



9 1 4 1 6 - E 1 - G D *



李卫林
注册建造师
一级建造师
粤1442018201903902(00)

6.3 建筑装饰产业总部项目

全国建筑市场监管公共服务平台查询链接及截图：

<https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=2478606>



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
动态核查

首页 > 项目数据 > 项目详情 > 手机查看 

建筑装饰产业总部项目

广东省·深圳市·南山区

项目编号	4403052006280031	省级项目编号	4403052006189902
建设单位	深圳市建工集团股份有限公司	建设单位统一社会信用代码	91440300192189548K
项目分类	其他	建设性质	其他
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	186167
立项级别	地市级	立项文号	2020-440305-47-03-013888



项目地址：科苑大道与深圳湾大街东延段交汇处

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	2020-440305-47-03-013888	项目编号	4403052006280031
项目分类	其他	行政区划	广东省·深圳市·南山区
具体地点	科苑大道与深圳湾大街东延段交汇处	经纬度	--
立项文号	2020-440305-47-03-013888	立项级别	地市级
立项批复机关	深圳市发展和改革委员会	立项批复时间	2020-06-18
建设单位	深圳市建工集团股份有限公司	建设单位统一社会信用代码	91440300192189548K
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)	--	总投资(万元)	186167
总长度(米)	--	建设性质	其他
建设规模	项目为一幢办公大楼，用地面积4808.17平方米，总建筑面积约58600平方米，计入容积率总建筑面积43600平方米，其中：办公40000平方米，商业2500平方米，食堂1000平方米，物业管理用房100平方米。		
重点项目	否	工程用途	其他
计划开工	--	计划竣工	--
建筑节能信息	--		

施工合同

工程编号：

合同编号：

深圳市建设工程 施工合同

工程名称：建筑装饰产业总部项目

工程地点：深圳市南山区海德二道与科苑大道交叉口

发 包 人：深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司

承 包 人：深圳市建工集团股份有限公司

深圳市建设工程造价管理站 编印
2011 版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司

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》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: 建筑装饰产业总部项目

工程地点: 深圳市南山区海德二道与科苑大道交叉口

工程规模及特征: 总建设用地 4808.17 m², 总建筑面积约 56100 m², 地上计容建筑面积 43600 m², 地下室面积约 12500 m², 高度 120m 以内。

资金来源: 自筹

二、工程承包范围

本工程施工范围按由深圳市建工集团股份有限公司设计的建筑装饰产业总部项目施工图及有关设计文件,设计说明及施工过程中下发的设计变更、工程联系单、工程通知单,图纸会审记录等规定的建筑、装饰、安装及配套零星工程,具体施工内容为土石方、桩基、基坑支护、地下室工程、主体工程、装配式工程(若有)、普通装饰工程、建筑屋面工程、建筑给水、排水及采暖工程、建筑电气工程(含高低压变配电)、金属门窗工程、玻璃幕墙工程、栏杆及护栏、入户门防火门工程、消防工程、人防工程、钢结构工程、管网工程、智能化工程、发电机、室内精装修工程等。

1. 房建工程:(在口内打√,并填写工程量)

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: 桩径: 数量:	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积: 平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷: 冷吨
主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土口砌体口钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 口索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>

装饰、装修工程	<input type="checkbox"/> 二次装修 <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 <input type="checkbox"/> 庭院管： 米
建筑电气工程	<input type="checkbox"/>	其他工程	

2. 市政工程：(在口内打√，并填写工程量)

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	口长： 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	口长： 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	口长： 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 <input type="checkbox"/> 污水管： 米	道路改造工程	口长： 宽：
排水箱涵工程	口长： 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"/>	其他工程	<input type="checkbox"/>

三、合同工期

开工日期：(暂定) 2020 年 9 月 1 日 (以监理工程师下达开工令为准)

竣工日期：(暂定) 2024 年 7 月 1 日

合同工期总日历天数为 1399 天。

四、质量标准

本工程质量标准：按国家和地方验收标准达到合格

五、合同价款

币种：人民币
 合同总价(大写)：暂定壹拾亿壹仟伍佰叁拾柒万贰仟肆佰元整
 (小写)：暂定 101,537.24 万元

工程竣工结算时，按实结算，结算方式如下：

结算时计量和计价依据与要求

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，并履行本合同书所约定的全部义务。

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8月25日

订立地点：深圳市南山区讯美科技广场2栋23A楼

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):

承包人(公章):

地 址:

地 址:

法定代表人:

法定代表人:

委托代理人:

委托代理人:

电 话:

电 话:

传 真:

传 真:

开户银行:

开户银行:

账 号:

账 号:

邮 政 编 码:

邮 政 编 码:

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

工程名称：建筑装饰产业总部项目总承包工程

验收日期：2024年8月8日

建设单位（盖章）：深圳市建工集团股份有限公司
深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司
深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司（代建）



GD-E1-914

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	建筑装饰产业总部项目总承包工程				
工程地点	深圳南山区科苑南路与海德二道交汇处	建筑面积	66350.83 m ²	工程造价	101537.24万元
结构类型	桩基础-筏板基础	层数	地上:	26	层
	框架-筒体结构		地下:	4	层
施工许可证号	2021-0565	监理许可证号	E144001959		
开工日期	2021年9月15日	验收日期	2024年8月8日		
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2021055		
建设单位	深圳市建工集团股份有限公司；深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司（代建）； 深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司；				
勘察单位	江西省勘察设计研究院				
设计单位	深圳和华国际工程与设计有限公司				
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	深圳市特发工程建设监理有限公司				
施工图 审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

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

1. 验收组

组长	吕育斌
副组长	朱凯 贾朝刚 袁彪 杜绍俊 刘涛 谭耀梁 史楚林 聂小龙 姚智宏
组员	李刚 杨青锋 颜服林 徐新刚 张靖 陈文龙 符国章 熊怀东 邓雪峰 徐建森 林榕城 易从军 周银鑫 何耀鹏 廖少兵

2. 专业组

专业组	组长	组 员
建筑工程	吕育斌	贾朝刚 袁彪 杜绍俊 杨青锋 刘涛 颜服林 李景耀 颜服林 刘兴祥 张靖 邓雪峰 周银鑫 何耀鹏 廖少兵 何林忠
建筑设备安装工程	李平	姚智宏 熊怀东 徐新刚 符国章 易从军 李平 李刚 刘志灵
工程质控资料	谭耀梁	陈德鑫 陈文龙 廖米娜 徐建森 黄建伟 林榕城

(二) 验收程序

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



GD-E1-914/3

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 <u>7</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>7</u> 项 经核定符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>1</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>7</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>7</u> 项 评价为“一般”的 <u>/</u> 项
主体结构	符合要求	共 <u>8</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>8</u> 项 经核定符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>6</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>7</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>7</u> 项 评价为“一般”的 <u>/</u> 项
建筑装饰装修	符合要求	共 <u>6</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核定符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>1</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>6</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>6</u> 项 评价为“一般”的 <u>/</u> 项
屋面	符合要求	共 <u>5</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>5</u> 项 经核定符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>1</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>6</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>6</u> 项 评价为“一般”的 <u>/</u> 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 <u>17</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>17</u> 项 经核定符合要求 <u>17</u> 项	共 <u>11</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>14</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>14</u> 项 评价为“一般”的 <u>/</u> 项
通风与空调	符合要求	共 <u>11</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>11</u> 项 经核定符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>9</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>9</u> 项 评价为“一般”的 <u>/</u> 项
建筑电气	符合要求	共 <u>18</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>18</u> 项 经核定符合要求 <u>18</u> 项	共 <u>7</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>14</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>14</u> 项 评价为“一般”的 <u>/</u> 项
智能建筑	符合要求	共 <u>23</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>23</u> 项 经核定符合要求 <u>23</u> 项	共 <u>6</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>12</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>12</u> 项 评价为“一般”的 <u>/</u> 项
建筑节能	符合要求	共 <u>2</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>2</u> 项 经核定符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>2</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>2</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>1</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>1</u> 项 评价为“一般”的 <u>/</u> 项
电梯	符合要求	共 <u>11</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>11</u> 项 经核定符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>10</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>10</u> 项 评价为“一般”的 <u>/</u> 项
		共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项



GD-E1-914/4

四、验收人员签名

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	朱凯	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	建设单位项目总指挥	工程师	朱凯
2	吕青城	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	建设单位项目负责人	工程师	吕青城
3	姚智宏	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	项目土建专业负责	高级工程师	姚智宏
4	谭耀梁	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	项目土建专业负责	工程师	谭耀梁
5	李平	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	项目机电专业负责	工程师	李平
6	李友萍	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	项目机电专业负责	工程师	李友萍
7	易从军	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	项目机电专业负责	工程师	易从军
8	李刚	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	项目机电专业负责	高级工程师	李刚
9	周银鑫	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	项目土建专业负责	工程师	周银鑫
10	何耀鹏	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	项目土建专业负责	工程师	何耀鹏
11	廖少兵	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	项目土建专业负责	工程师	廖少兵
12	何林忠	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	项目土建专业负责	工程师	何林忠
13	刘志灵	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	项目土建专业负责	工程师	刘志灵
14	黄建伟	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	项目土建专业负责	工程师	黄建伟
15	徐建森	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	项目土建专业负责	工程师	徐建森
16	林锦城	深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	项目土建专业负责	工程师	林锦城
17	王晓明	深圳和华国际工程与设计有限公司	项目负责人	高级工程师	王晓明
18	史楚林	深圳和华国际工程与设计有限公司	建筑专业负责人	中级工程师	史楚林
19	肖建	深圳和华国际工程与设计有限公司	结构专业负责人	中级工程师	肖建
20	容凯麟	深圳和华国际工程与设计有限公司	给排水专业负责人	中级工程师	容凯麟
21	陆帆	深圳和华国际工程与设计有限公司	电气专业负责人	高级工程师	陆帆
22	王益新	深圳和华国际工程与设计有限公司	暖通专业负责人	中级工程师	王益新
23	盛小龙	江西省勘察设计院	项目负责人	高级	盛小龙
24	桂绍俊	深圳市特发工程建设监理有限公司	总监	高级	桂绍俊
25	杨青峰	深圳市特发工程建设监理有限公司	总代	工程师	杨青峰
26	徐新刚	深圳市特发工程建设监理有限公司	土建专业监理工程师	工程师	徐新刚
27	熊怀东	深圳市特发工程建设监理有限公司	机电专业监理工程师	工程师	熊怀东



GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	舒志鹏	深圳市特发工程建设监理有限公司	土建专业监理工程师		
2	邓雪峰	深圳市特发工程建设监理有限公司	土建专业监理工程师		
3	廖米娜	深圳市特发工程建设监理有限公司	资料员		
4	贾朝聪	深圳市建工集团股份有限公司	项目经理	工程师	
5	刘涛	深圳市建工集团股份有限公司	技术负责人	工程师	
6	袁彪	深圳市建工集团股份有限公司	生产经理	助理工程师	
7	马帅	深圳市建工集团股份有限公司	生产经理	助理工程师	
8	颜服林	深圳市建工集团股份有限公司	生产经理	助理工程师	
9	李景耀	深圳市建工集团股份有限公司	商务经理	工程师	
10	张君德	深圳市建工集团股份有限公司	商务部长	助理工程师	
11	熊惠康	深圳市建工集团股份有限公司	项目技术员	助理工程师	
12	刘庆春	深圳市建工集团股份有限公司	项目技术员	助理工程师	
13	张靖	深圳市建工集团股份有限公司	项目施工员	助理工程师	
14	刘兴祥	深圳市建工集团股份有限公司	项目施工员	助理工程师	
15	王孝记	深圳市建工集团股份有限公司	安全主任	助理工程师	
16	何氏	深圳市建工集团股份有限公司	安全员	助理工程师	
17	符国章	深圳市建工集团股份有限公司	机电工程师	助理工程师	
18	陈文龙	深圳市建工集团股份有限公司	资料主管	助理工程师	
19	曹天华	深圳市建工集团股份有限公司	生产副经理	工程师	
20	银兴顺	深圳市建工集团股份有限公司	项目材料员	助理工程师	
21	李瀚锋	深圳市建工集团股份有限公司	工程部长	工程师	
22	沈颖	深圳市汇诚幕墙科技有限公司	幕墙主管	助理工程师	
23	罗军	南山后海站	监督		
24	谢东	"	"		
25					
26					



五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/8

该工程经建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位共同组成各专业验收组进行现场实体验收，由南山区质量监督检验站全过程监督验收。在整个全过程施工中，各参建单位均能认真履行工程合同，严格执行工程建设相关标准和强制性标准规范要求。本工程共分为地基与基础工程、主体结构工程、建筑装饰装修工程、屋面工程、建筑节能、室外工程、幕墙工程、通风空调工程、建筑给水排水及供暖工程、建筑电气工程、智能建筑工程等工程共11个分部工程，本单位工程各分部工程质量验收合格，质量控制资料核查记录齐全，安全和使用工程检验资料核查记录符合要求，观感质量验收为好，单位工程质量验收合格。

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)

姓名：盛小龙

注册号：3600537-AY017

有效期：至2024年12月



建设单位	监理单位	设计单位	勘察单位
 (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日	 (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日	 设计单位 号1442017201908374 (00) 建筑 2025.12.01 (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日	 (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日



GD-E1-914-8

6.4 深圳清华大学研究院新大楼建设项目施工总承包

全国建筑市场监管公共服务平台查询链接及截图：

<https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=1931568>

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

首页 > 项目数据 > 项目详情 > 手机查看

深圳清华大学研究院新大楼建设

项目编号	4403051907250087	省级项目编号	4403051707069912
建设单位	深圳市南山区建筑工务局	建设单位统一社会信用代码	G34798694
项目分类	其他	建设性质	其他
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	214816
立项级别	地市级	立项文号	2017-440305-85-01-700256

广东省-深圳市-南山区



项目地址: --

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	--	项目编号	4403051907250087
项目分类	其他	行政区划	广东省-深圳市-南山区
具体地点	--	经纬度	--
立项文号	2017-440305-85-01-700256	立项级别	地市级
立项批复机关	--	立项批复时间	--
建设单位	深圳市南山区建筑工务局	建设单位统一社会信用代码	G34798694
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	--	项目二维码	--
资金来源	--	国有资金出资比例	--
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	214816
总长度(米)	--	建设性质	其他
建设规模	总建筑面积182000, 其中地上128000, 地下54000		
重点项目	否	工程用途	其他
计划开工	--	计划竣工	--
建筑节能信息	--		
超限项目信息	--		

中标通知书

中标通知书

标段编号: 440305201701580005001

标段名称: 深圳清华大学研究院新大楼建设项目施工总承包工程

建设单位: 华润(深圳)有限公司//深圳市南山区建筑工务局

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: 69167.421063万元

中标工期: 1000天

项目经理(总监): 侯光华



本工程于 2018-08-28 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):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2018-10-10



查验码: 1944418069835329

查验网址: www.szjsjy.com.cn

施工合同

工程编号：_____

合同编号：CRCSZ-QH-SG-18001

深圳市建设工程

施工合同

(第一册, 共三册)



工程名称：深圳清华大学研究院新大楼建设项目施工总承包工程

工程地点：深圳市南山区高新南九道、粤兴四道和粤兴五道围合区域

发包人：华润（深圳）有限公司



承包人：深圳市建工集团股份有限公司

2015 年版

协议书

发包人(全称): 华润(深圳)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,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: 深圳清华大学研究院新大楼建设项目施工总承包工程

工程地点: 深圳市南山区高新南九道、粤兴四道和粤兴五道围合区域

工程规模及特征:

深圳清华大学研究院新大楼建设项目用地面积约 15048 平方米,地上 31 层,地下三层(其中有一层夹层),建筑总高度 148.1 米,总建筑面积约 174004 平方米,其中:计容建筑面积约 126104 平方米,地下建筑面积约 39000 平方米。

资金来源: 政府投资

二、工程承包范围

包括但不限于:拆除工程、绿化迁移、土石方工程、基坑支护工程、桩基础工程、主体工程、钢结构工程、防水工程、装饰装修工程、室内门窗工程、屋面工程、室外工程、BIM 技术应用、人防工程、白蚁防治工程等。所有的细目详见工程量清单、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 type="checkbox"/> 给水管道工程_____米	<input type="checkbox"/> 泵站工程_____平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程长:___米宽:___米	<input type="checkbox"/> 隧道工程长:___米宽:___米高:___米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程_____座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程长:___米宽:___米

<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程长：米宽：米高：米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程_____座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/> 绿化工程_____米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程_____米	<input type="checkbox"/> 燃气工程_____米
<input type="checkbox"/> 其它：	

2. 房屋建筑及配套专业工程：(在□内打√，并填写相应的工程量)

<input checked="" type="checkbox"/> 地基与基础工程 (<input checked="" type="checkbox"/> 基础 <input checked="" type="checkbox"/> 基坑支护 <input checked="" type="checkbox"/> 边坡 <input checked="" type="checkbox"/> 土方 <input type="checkbox"/> 其它_____)；		
<input checked="" type="checkbox"/> 主体结构工程 (<input checked="" type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 钢结构 <input checked="" type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 其它砌体_____)；		
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 (<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input checked="" type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程
<input checked="" type="checkbox"/> 室外工程 (<input type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建 <input checked="" 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

开工日期：2018年9月30日

竣工日期：2021年6月26日

合同工期总日历天数 1000 天。

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(大写)：陆亿玖仟壹佰陆拾柒万肆仟贰佰壹拾元零陆角叁分

(小写)：691674210.63

其中，施工现场安全文明施工措施费为(小写)：1894.581463万元

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件5.2款的规定一致：

- 1、本合同签订后双方新签订的补充协议；
- 2、本合同的协议书；
- 3、中标通知书及其附件；
- 4、本合同的专用条款；
- 5、本合同的通用条款；
- 6、本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；
- 7、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)；
- 8、现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
- 9、图纸和技术规格书；
- 10、已标价工程量清单；
- 11、发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条件”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: 2018年 9月 21日

订立地点: 深圳市

本合同正本一式壹拾份,各方各执叁份,甲方多留存肆份备用。

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: 合同专用章

委托代理人:

电 话:

传 真:

开户银行:

账 号:

邮 政 编 码:

合同备案情况:

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:

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

工程名称： 深圳清华大学研究院新大楼建设项目
施工总承包工程

验收日期： 2022年12月18日

建设单位(盖章)： 深圳市南山区建筑工务署/华润(深圳)有限公司



* GD- E1 - 914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深圳清华大学研究院新大楼建设项目施工总承包工程				
工程地点	深圳市南山区高新九道、粤兴四道和粤兴五道围合区域	建筑面积	177718.66m ²	工程造价	691674210.63元
结构类型	框架-核心筒结构	层数	地上: 32 地下: 4		层 层
施工许可证号	2019-1116	监理许可证号	E144001959		
开工日期	2018年11月1日	验收日期	2020年10月10日		
监督单位	深圳市南山区建设工程监督检验站	监督编号	2019081		
建设单位	深圳市南山区建筑工务署/华润(深圳)有限公司				
勘察单位	深圳地质建设工程公司				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
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	深圳市特发工程建设监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市迪远工程审图有限公司				



* GD- E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	张爱华 杨鹏 陈三波
副组长	侯光华 蒋晓晖 何志宏 孟薄萍 秦晶 谢志伟 游承都
组员	潘名松 肖小平 谭文恺 鲍建宏 周杰 李少雄 李正升 曾增城 杜文鑫 魏丁 赵良亮 金军 刘振飞 王哲 张钊 黄翔 聂其星 钟朝晖 张晓铃 张冯飞 曹天华 李金恺

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈三波	侯光华 蒋晓晖 何志宏 肖小平 谢志伟 鲍建宏 周杰 李少雄 李磊 姚霞光 曾增城 李正升 杜文鑫 魏丁 金军 刘振飞 王哲 张钊 邓谦和 龚志道 李勇军 向军 罗登林 赵良亮 邓思亮 张靖 曹天华 李金恺
建筑设备安装工程	游承都	谭文恺 古海波 粟军红 周良辉 甘志锋 符国章 刘佩 黄翔 聂其星 钟朝晖 张晓铃 张冯飞
工程质控资料	谢志伟	陈文龙 唐茂权 张琛玮 鄂路霞 李嘉琪 刘慧 刘洪 向枚方 焦宇浩

(二) 验收程序

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



* GD- E1 - 914 / 3 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

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



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2	江华	宝山建设方委			江华
3	谢杰伟	华润(深圳)有限公司	土建经理	工程师	谢杰伟
4	黄翔	华润(深圳)有限公司	幕墙经理	助理工程师	黄翔
5	游承郁	华润(深圳)有限公司	机电经理	助理工程师	游承郁
6	聂其星	华润(深圳)有限公司		工程师	聂其星
7	张映铃	华润(深圳)有限公司		助理工程师	张映铃
8	李朝晖	华润(深圳)有限公司		高工	李朝晖
9	信志平	深圳开建二集团	项目经理	高工	信志平
10	何志远	深圳市特发环境治理公司	总代表	工程师	何志远
11	杨绍敏	深圳市特发环境治理公司	工程师	高工	杨绍敏
12	陆金萍	华润(深圳)有限公司	设计主管	工程师	陆金萍
13	宋佳	华润(深圳)有限公司	设计主管	工程师	宋佳
14	陈成华	深圳市特发治理有限公司	总监	工程师	陈成华
15	刘国付	深圳大学研究院	书记	工程师	刘国付
16	秦	深圳开建二集团设计院有限公司	项目负责人	工程师	秦
17	孟繁萍	深圳地信建设监理公司	监理单位代表	工程师	孟繁萍
18	曹岩	深圳开建二集团设计院有限公司	工程师	工程师	曹岩
19	张威	深圳市开建二集团设计院有限公司	项目负责人	工程师	张威
20	刘大峰	深圳市智宇实业发展有限公司	项目经理	工程师	刘大峰
21	刘科	深圳市开建二集团设计院有限公司	机电经理	工程师	刘科
22	李朝晖				
23	李朝晖	南山后控站		办公室	李朝晖
24	刘博			电	刘博
25	管信志	深圳科浩幕墙有限公司	项目经理	高工	管信志
26	夏朝阳	深圳中航幕墙有限公司	项目经理	工程师	夏朝阳
	刘科	深圳市开建二集团设计院有限公司	工程师	工程师	刘科

* GD-E1-914/5 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	魏茂收	深圳市建工集团股份有限公司	技术员		魏茂收
2	王哲	深圳市建工集团股份有限公司	标段长	初级	王哲
3	福荣	深圳市南山园林集团有限公司	副总	高级	福荣
4	陈新	深圳市金安装饰工程有限公司	项目经理	助理	陈新
5	杨文	深圳市建工集团股份有限公司	技术总工	工程师	杨文
6	李树雄	深圳市建工集团股份有限公司	技术总工	高级	李树雄
7	李金洪	深圳市建工集团股份有限公司	技术总工	工程师	李金洪
8	刘进	深圳市建工集团股份有限公司	技术总工	中级	刘进
9	周良坤	深圳市建工集团股份有限公司	技术总工	工程师	周良坤
10	李以明	深圳市建工集团股份有限公司			李以明
11	谢国章	深圳市建工集团股份有限公司		助理	谢国章
12	张子飞	华润(深圳)有限公司	机电工程师	工程师	张子飞
13	李雄	华润(深圳)有限公司	管道工长	工程师	李雄
14	符国章	深圳市建工集团股份有限公司	机电经理	初级	符国章
15	符国章	深圳市建工集团股份有限公司	机电经理	✓	符国章
16	李之恺	深圳市特发工程设备有限公司	机电工程师	工程师	李之恺
17	孙杰	华阳	给排水	工程师	孙杰
18	翁灿章	华阳	暖通	工程师	翁灿章
19	庄少伦	华阳	电气	工程师	庄少伦
20	刘小	华阳	电气	设计师	刘小
21	李简	华阳	机电		李简
22	叶国伟	白蚁消杀	项目经理		叶国伟
23	陈洪	深华	项目经理	中级	陈洪
24	杨明	深圳市建工集团股份有限公司		中级	杨明
25	司徒	深圳市建工集团股份有限公司		中级	司徒
26	王哲	深圳市建工集团股份有限公司		中级	王哲
	李以明	深圳市建工集团股份有限公司		初级	李以明



四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3					
4					
5	信志平	深圳市建工集团股份有限公司	项目经理	高级工程师	信志平
6	张晓明	深圳市建工集团股份有限公司	质量负责人	初级	张晓明
7	周建	深圳市建工集团股份有限公司	技术员	高工	周建
8	曹天华	深圳市建工集团股份有限公司	技术员	无	曹天华
9	游承卿	华润(深圳)有限公司	成本控制	助理工程师	游承卿
10	张晓铃	华润(深圳)有限公司	招标采购	助理工程师	张晓铃
11	陈发	特发	监理		
12	张发	华润			
13	张发	华润			
14	王发	特发	总包	工程师	王发
15	王发	特发	总包	工程师	王发
16					
17	吴小明	中建四局第五建筑工程有限公司	项目经理	工程师	吴小明
18	李发	华润			
19	高建	华润			
20	王发	中建四局			
21	王发	中建四局			
22	王发	中建四局五公司	项目工		
23	王发		质量负责人		
24	王发	科发			
25	王发	科发			
26	王发	科发			
	王发	科发			

GD-E1-914/5

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	李国栋	深圳信行	项目经理		李国栋
2	陈国栋	深圳信行			陈国栋
3	谢国栋	深圳信行			谢国栋
4	吴国栋	深圳金友装饰			
5	陈国栋	金友	项目经理		
6	李国栋	深圳信行	项目经理		李国栋
7	王国栋	深圳信行	项目经理		王国栋
8	李国栋	特发通理			李国栋
9	李国栋	深华建设	技术负责人		李国栋
10	李国栋	深华建设	项目经理		李国栋
11	李国栋	南山园林	项目负责人		李国栋
12	李国栋	特发通理			李国栋
13	李国栋	华间(深圳)有限公司	项目负责人		
14	李国栋	深圳信行	项目经理		李国栋
15	李国栋	深圳信行	技术负责人		李国栋
16	李国栋	华间信行			
17	李国栋	华间	给排水		李国栋
18	李国栋	建工	生产经理		李国栋
19	李国栋	深圳信行	项目经理		李国栋
20	李国栋	深圳信行	技术负责人		李国栋
21	李国栋	深圳信行	技术负责人		李国栋
22	李国栋	中建四局第五建筑工程有限公司	生产经理		
23					
24					
25					
26					

* GD-E1-914/5 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	李石	深圳德信装饰设计有限公司	设计师	初级	李石
2	李石	深圳德信装饰设计有限公司	设计师	初级	李石
3	刘心霞	深圳德信装饰设计有限公司	设计师	初级	刘心霞
4	江锦	深圳市金地物业管理有限公司	项目经理	中级	江锦
5	潘名松	华润(深圳)有限公司	技术负责	高级	潘名松
6	潘名松	华润(深圳)有限公司	技术负责	高级	潘名松
7	肖敏	华润(深圳)有限公司	资料员	罗孝文	肖敏
8	梁晓峰	华润(深圳)有限公司	土建经理	中级	梁晓峰
9	罗孝文	华润(深圳)有限公司	合约经理	初级	罗敏
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论：
 该工程经建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位共同组成各专业验收组进行现场实体验收，由南山区质量监督检验站全过程监督验收。在整个全过程施工中，各参建单位均能认真履行工程合同，严格执行工程建设相关标准和强制性标准规范要求。
 本工程共分为地基与基础工程、主体结构工程、建筑装饰装修工程、屋面工程、建筑节能、室外工程、幕墙工程、通风空调工程、建筑给水排水及供暖工程、建筑电气工程、智能建筑工程、园林景观工程等等工程共12个分部工程，本单位工程各分部工程质量验收合格，质量控制资料核查记录齐全，安全和使用工程检验资料核查记录符合要求，观感质量验收为好。单位工程质量验收合格。

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名： 秦 晶
 注册号： 4401870-068
 有效期： 至2024年6月

 建设单位 华润(深圳)有限公司 (公章) 单位(项目)负责人: 陈三冰 2022年11月19日	 监理单位 蒋晓晖 注册号44003499 有效期至2025.04.14 深圳市特发工程建设监理有限公司 (公章) 总监理工程师: [Signature] 2022年12月17日	 施工单位 深圳市建工集团有限公司 (公章) 单位(项目)负责人: [Signature] 2022年12月17日	 设计单位 深圳市华阳国际工程技术有限公司 (公章) 单位(项目)负责人: [Signature] 2022年12月17日	 勘察单位 深圳地质工程技术有限公司 (公章) 单位(项目)负责人: [Signature] 2022年12月17日
---	---	--	---	---

6.5 乐普大厦

全国建筑市场监管公共服务平台查询链接及截图：

<https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=1966291>

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

首页 > 项目数据 > 项目详情 > 手机查看

乐普大厦

项目编号	4403011909030010	普级项目编号	4403011907129905
建设单位	乐普(深圳)国际发展中心有限公司	建设单位统一社会信用代码	MA5DC0KY9
项目分类	其他	建设性质	其他
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	296200
立项级别	地市级	立项文号	2017-440300-35-03-085228

广东省-深圳市



项目地址: --

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	--	项目编号	4403011909030010
项目分类	其他	行政区划	广东省-深圳市
具体地点	--	经纬度	--
立项文号	2017-440300-35-03-085228	立项级别	地市级
立项批复机关	--	立项批复时间	--
建设单位	乐普(深圳)国际发展中心有限公司	建设单位统一社会信用代码	MA5DC0KY9
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	--	项目二维码	--
资金来源	--	国有资金出资比例	--
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	296200
总长度(米)	--	建设性质	其他
建设规模	该项目总用地面积16384.44平方米,主体建筑物性质为研发用房,计入容积率的总面积约138660平方米。		
重点项目	否	工程用途	其他
计划开工	--	计划竣工	--
建筑节能信息	--		

中标通知书

中标通知书

深圳市建工集团股份有限公司：

我司组织招标的乐普大厦项目总承包工程，经评标委员会审定，已于2018年10月31日完成全部招标工作程序，现确定贵公司为中标单位。

贵公司在本项目的总承包工程中标价款为：按深圳现行计量及计价标准定额下浮17.5%（其中消防工程下浮30%）。具体计量及计价依据以合同条款为准。

工期：820日历天，具体以审批进度计划执行、质量标准省优、市优。

请贵公司接到此中标通知书后，于2019年01月31日前来我公司（地址：深圳市南山区西丽街道石鼓路与打石三路交汇处乐普大厦项目部）就签订合同等相关事宜进行磋商并依据招标文件要求提交履约担保。

中标人无正当理由逾期不与招标人订立合同的；在签订合同时向招标人提出附加条件；或者不按照招标文件要求提交履约保证金的。取消其中标资格，投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，应当对超过部分予以赔偿；没有提交投标保证金的，应当对招标人的损失承担赔偿责任。

招标人（盖章）：乐普(深圳)国际发展中心有限公司

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：忠杰

联络人姓名：李世意 电话：18126036880 E-MAIL：lshiyi@lepu-meidical.com

日期：2018年12月29日

施工合同

乐普大厦项目施工总承包工程合同

合同编号: LPGJ-JA-022

乐普大厦项目
施工总承包工程合同

工程名称: 乐普大厦项目施工总承包工程

工程地点: 深圳市南山区留仙洞总部基地 T501-0082

发 包 方: 乐普(深圳)国际发展中心有限公司

承 包 方: 深圳市建工集团股份有限公司

乐普大厦项目施工总承包工程合同

发包方（以下简称甲方）：乐普(深圳)国际发展中心有限公司

承包方（以下简称乙方）：深圳市建工集团股份有限公司

工程名称（以下简称本工程）：乐普大厦项目施工总承包工程

工程地点：深圳市南山区留仙洞总部基地 T501-0082 宗地

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，经甲、乙双方友好协商，根据本工程的具体情况，签订本合同如下，双方共同遵守：

第一部分 协议书

1 承包范围

1.1 项目概况：

项目位于深圳市南山区留仙洞总部基地 T501-0082。用地性质为 M0，总占地面积为 16384.44 平方米，计容面积不超过 138660 平方米，其中研发办公面积 117860 平方米、宿舍 15520 平方米、商业面积 5000 平方米、物业用房 280 平米。新建两栋 150 米超高层，地下室为四层。

1.2 乙方承包范围：

1.2.1 经甲方确认的施工图纸及有关补充文件、修改文件进行施工，具体承包范围除下述“乙方承包范围的其它约定”外，均按本合同第二部分合同专用条款执行。

1.2.2 乙方承包范围的其它约定：无。

1.3 如上述设计文件中所提及的设计规范已过期、作废或有补充文件，按最新规范及补充文件执行。

2 质量标准及安全文明施工标准

2.1 乙方须确保本项目安全生产、文明施工达到 广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地 标准，若甲方有更高要求，双方另行协商。

2.2 乙方须确保本项目工程质量达到 合格 的工程标准，整体工程须取得 广东省优质工程奖。

3 工期要求：

3.1 开工、竣工日期:

3.1.1 计划开工日期: 2019 年 03 月 01 日。

3.1.2 计划竣工日期: 2021 年 05 月 31 日。

3.1.3 工期总日历天数: 820 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的,以工期总日历天数为准,具体开工时间以开工令为准。

3.1.4 本合同提供的本工程工期节点为预估工期节点,甲方有权根据市场情况要求乙方赶工,所有赶工所发生的措施费用均已在合同价款中综合考虑,结算时不因任何因素调整。乙方也不得以甲方未办理相关手续、工期调整或不能一次移交场地等任何理由为由提出误工费、赶工费等相关费用的索赔。

3.2 主要工期节点要求如下:

A 塔楼 (东塔楼)	
主要节点名称	时间节点
开工时间	
负二层底板	
正负零	
第八层顶板完成	
第十六层顶板完成	
第二十四层顶板完成	
结构封顶	
全部外架拆除、水电安装及抹灰完成	
B 塔楼 (西塔楼)	
主要节点名称	时间节点
开工时间	2019.03.01
负二层底板	
正负零	
第八层顶板完成	
第十六层顶板完成	

第二十四层顶板完成	
结构封顶	
全部外架拆除、水电安装及抹灰完成	
竣工验收	
交楼	
备注：详细节点计划另行协议约定。	

其余各单位工程工期以甲方书面确认的时间为准。上述各节点工期中列出的每项完成时间均指该项节点控制工期内容所包含的本塔楼中最后一项工作的完成时间（除非该项另有说明）。

3.3 A、B塔楼开工时间相差不超过2个月的，甲乙双方同意不调整工期；A、B塔楼开工时间相差超过2个月的，则后开工的塔楼按N-2个月时间进行工期顺延（N为相差月数）。

4 工程价款及相关约定：

4.1 本工程暂定总价为人民币：伍亿伍千万元整（小写：¥ 550000000.00元），具体组成详见附件《乐普大厦项目工程分判及采购规划》中的“总包施工项目”。

以上合同价款为暂定价格，不作为合同最终结算价款及支付进度款依据。乙方收到完整有效施工图后60个工作日内与甲方按本合同约定的结算原则及承包范围核对完成施工图预算，以“补充协议”方式对本合同价款予以完善。此“补充协议”中经双方确认的施工图预算作为合同结算及支付工程进度款的依据。如因乙方原因，未能在60个工作日内完成核对工作的，甲方有权暂停工程进度款的支付，直到核定并签订“补充协议”为止。

4.2 本合同专用条款承包方式及结算原则中的适用定额及计价文件特指：

序号	分项名称	建筑工程、建筑装饰工程、安装工程、市政工程、园林工程
1	执行计价标准	《深圳市建筑工程消耗量定额》（2016），《2016 深圳市建筑装配式工程消耗量定额》，《2003 年深圳市装饰工程消耗量标准》（2014 机械），《2003 年深圳市安装工程消耗量标准》（2014 机械），《深圳市市政工程综合价格（2017）》，《深圳市房屋修缮工程消耗量定额（2011）》（2014 机械），《深圳市园林绿化工程消耗量定额》（2017）
2	取费程式及管理费、利润、规费费率标准	1、《深圳建设工程计价规程》（2017）及市建设工程造价管理站发布的补充规范； 2、《深圳市建设工程计价费率标准》2018 年推荐费率（深建价[2018]25 号文，关于发布《深圳市建设工程计价费率标准》）； 3、措施费按投标函附件中《措施项目计价原则》执行。
3	材料费用计价标准	1、认质认价材料：在《深圳市建设工程价格信息》中无信息价的材料设备按附件《认质认价管理办法》执行； 2、甲指乙购材料：甲方确定品牌乙方采购； 3、乙购材料：2019 年第 3 期《深圳市建设工程价格信息》。

- (6) 双方谈判记录
- (7) 乙方投标文件（含清单）
- (8) 甲方招标答疑文件
- (9) 甲方招标文件（含图纸）

20 其它

- 20.1 本合同未尽事宜，双方协商后可以另行签订补充协议，除非另有约定，否则补充协议与本合同具有同等法律效力。
- 20.2 本合同经双方签字盖章后生效；双方权利、义务履行完毕后本合同终止。
- 20.3 本合同一式拾份，甲方陆份，乙方肆份，具有同等效力。
- 20.4 双方承诺：双方另行签订的报建合同（本合同对应的报建合同的名称以甲方指定的具体报建合同的准确名称为准）仅用于工程报建，不影响乙方按照本合同所需承担义务、责任和工作，如果报建合同的内容与本合同内容有抵触之处，以本合同为准。
- 乙方承诺会有效地和及时地协助办理好有关施工许可证和施工及竣工所涉及之政府及其它单位之许可手续，并承担政府规定由乙方承担之有关费用，无偿协助甲方办理所有有关申请房产证等手续。若由于乙方原因使甲方未能及时办理相关证件，则按结算价之 10%扣除乙方之价款。
- 20.5 本履行合同过程中发生争议，首先本着友好态度协商解决，若经协商仍不能解决，甲、乙双方同意以向工程所在地人民法院起诉的方式解决。

（以下无正文）

发包方（公章）：乐普（深圳）国际发展

承包方（公章）：深圳市建工集团股份



中心有限公司

有限公司

法定代表人/授权委托人：_____

法定代表人/授权委托人：_____

电 话： 0755-86565872

电 话： 0755-83970046

合同订立地点：中国·广东·深圳

合同订立时间：2019年01月15日

竣工报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：乐普大厦（基础工程）
乐普大厦主体工程

验收日期：2023年01月13日

建设单位（盖章）：乐普（深圳）国际发展中心有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	乐普大厦（基础工程）、乐普大厦主体工程				
工程地点	南山区西丽留仙洞总部基地兴科路与同发南路交汇处东北角	建筑面积	221701.48m ²	工程造价	55000万元
结构类型	框架-核心筒	层数	地上：A座：32层 B座：33层 地下：5层		
施工许可证号	4403002017026802 2017-440300-35-03-08522801	监理许可证号	/		
开工日期	2019年05月30日	验收日期	2023年01月13日		
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120170225-02 Q44030120170225-03		
建设单位	乐普（深圳）国际发展中心有限公司				
勘察单位	深圳市长勘勘察设计有限公司				
设计单位	香港华艺设计顾问（深圳）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	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	深圳通远工程审图有限公司				



* GD - E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 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	赵希虎
副组长	李义刚、刘志超、赵焱
组员	黄鹤鸣、康巨人、崔士忠、曹济捷、谢春华、闫秀琴、黄建红、姚炜

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	曹济捷	谢春华、黄建红、姚炜、李文杰
建筑设备安装工程	闫秀琴	陈峥博、郭虎、张伟
工程质控资料	邹涛	冯高艺

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 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
地基与基础	合格	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	合格	共 12 项, 其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	合格	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	合格	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	合格	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	合格	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	合格	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 5 项
建筑节能	合格	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 5 项
电梯	合格	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
燃气	合格	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 3 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



* GD-E1-914/4 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	赵希虎	乐普（深圳）国际发展中心有限公司	执行经理	/	赵希虎
2	刘志超	乐普（深圳）国际发展中心有限公司	工程部经理	/	刘志超
3	袁辉	乐普（深圳）国际发展中心有限公司	物业负责人	/	袁辉
4	赵焱	乐普（深圳）国际发展中心有限公司	招采经理	/	赵焱
5	陈创	乐普（深圳）国际发展中心有限公司	土建工程师	/	陈创
6	李义刚	深圳市九州建设技术股份有限公司	项目总监	注册监理工程师	李义刚
7	曹济捷	深圳市九州建设技术股份有限公司	监理工程师	注册监理工程师	曹济捷
8	谢春华	深圳市九州建设技术股份有限公司	监理工程师	专业监理工程师	谢春华
9	闫秀芹	深圳市九州建设技术股份有限公司	监理工程师	专业监理工程师	闫秀芹
10	张伟	深圳市九州建设技术股份有限公司	监理工程师	专业监理工程师	张伟
11	王浩顺	深圳市九州建设技术股份有限公司	监理工程师	专业监理工程师	王浩顺
12	凌康伟	深圳市九州建设技术股份有限公司	监理工程师	专业监理工程师	凌康伟
13	邹涛	深圳市九州建设技术股份有限公司	资料员	/	邹涛
14	康巨人	深圳市长勘勘察设计有限公司	项目负责	注册土木工程师（岩土）	康巨人
15	黄鹤鸣	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	项目负责	高级工程师	黄鹤鸣
16	黄深	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	建筑工程师	中级工程师	黄深
17	张晓英	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	建筑工程师	中级工程师	张晓英
18	魏廷超	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	结构工程师	高级工程师	魏廷超
19	黄国煊	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	结构工程师	中级工程师	黄国煊
20	崔士忠	深圳市建工集团股份有限公司	项目经理	一级建造师	崔士忠
21	黄建红	深圳市建工集团股份有限公司	项目技术负责人	中级工程师	黄建红
22	孔奇	深圳市建工集团股份有限公司	生产经理	中级工程师	孔奇
23	姚炜	深圳市建工集团股份有限公司	施工员	土建施工员	姚炜
24	李文杰	深圳市建工集团股份有限公司	质量主管	土建质量员	李文杰
25	冯高艺	深圳市建工集团股份有限公司	资料员	土建资料员	冯高艺
26	李小霞	深圳市建工集团股份有限公司	资料员	土建资料员	李小霞
27	王健	深圳市建工集团股份有限公司	技术员	中级工程师	王健
28	陈鑫禄	深圳市建工集团股份有限公司	技术员	初级工程师	陈鑫禄
29	姚浩	深圳市建工集团股份有限公司	技术员	初级工程师	姚浩
30	王玺	深圳市建工集团股份有限公司	技术员	初级工程师	王玺
31	文涛	深圳市建工集团股份有限公司	施工员	中级工程师	文涛
32	吴智锋	广州江河幕墙系统工程有限公司	生产经理	/	吴智锋

电气

李义刚 注册监理工程师 机电经理 中级工程师 郭虎



GD-E1-914/5

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

乐普大厦（基础工程、乐普大厦主体工程—地基与基础工程、主体结构工程、装饰装修工程、屋面工程、建筑给排水工程、建筑电气安装工程、通风与空调工程、电梯安装、智能建筑分部工程、燃气工程经过近三年的施工，目前已全部完成了各个分部工程的各项内容，各主体单位按有关评定标准对各个分部质量验收合格，竣工文件已按有关规定完成，具备了工程竣工验收条件，各主体单位一致认为工程竣工验收合格。

建设单位： (公章) 单位(项目)负责人：  2023年1月13日	监理单位： (公章) 总监理工程师：  2023年1月13日	施工单位： (公章) 单位(项目)负责人：  2023年1月13日	设计单位： (公章) 单位(项目)负责人：  2023年1月13日	勘察单位： (公章) 单位(项目)负责人：  2023年1月13日
--	---	--	--	---



* GD - E 1 - 9 1 4 / 6 *



6.6 留仙洞公司返还用地项目

全国建筑市场监管公共服务平台查询链接及截图：

<https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=1889934>

首页 > 项目数据 > 项目详情 >

手机查看

留仙洞公司返还用地项目

广东省-深圳市-南山区

项目编号	4403051907190009	省级项目编号	4403051810269905
建设单位	深圳市中住房地产开发有限公司	建设单位统一社会信用代码	683774864
项目分类	其他	建设性质	其他
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	90000
立项级别	地市级	立项文号	2018-440305-70-03-718151



项目地址: --

[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	--	项目编号	4403051907190009
项目分类	其他	行政区划	广东省-深圳市-南山区
具体地点	--	经纬度	--
立项文号	2018-440305-70-03-718151	立项级别	地市级
立项批复机关	--	立项批复时间	--
建设单位	深圳市中住房地产开发有限公司	建设单位统一社会信用代码	683774864
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	--	项目二维码	--
资金来源	--	国有资金出资比例	--
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	90000
总长度(米)	--	建设性质	其他
建设规模	该项目是留仙洞公司返还地用地建设,项目占地面积8469平方米,拟建1栋31层商务办公楼(A座),和1栋14层商务办公楼(B座),地下3层停车场,地面一层商业裙楼,A座2-31层为办公楼,B座2-8层为办公楼,9-14层为公寓,建设规模为总建筑面积63015平方米,其中一楼商业5000平方米,商务公寓14905平方米,办公41660平方米,配建社区健康服务中心1000平方米,便民服务站400平方米,社区警务室50平方米,未计入面积19800平方米,主要为地下室面积。		
重点项目	否	工程用途	其他
计划开工	--	计划竣工	--

中标通知书

中标通知书

深圳市建工集团股份有限公司：

我司组织招标的留仙洞公司返还用地总承包工程，经评标委员会审定，已于 2018 年 9 月 14 日完成全部招标工作程序，现确定贵公司为中标单位。

工期：750 日历天，具体以审批进度计划执行，质量标准 验收合格及以上。

请贵公司接到此中标通知书后，于 2018 年 10 月 14 日前来我公司（地址：深圳市南山区蛇口街道中心路颐安阁海台二层 2011）就签订合同等相关事宜进行磋商并依据招标文件要求提交履约担保。

中标人无正当理由逾期不与招标人订立合同的；在签订合同时向招标人提出附加条件；或者不按照招标文件要求提交履约保证金的。取消其中标资格，投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，应当对超过部分予以赔偿；没有提交投标保证金的，应当对招标人的损失承担赔偿责任。

招标人（盖章）：深圳市中住房地产开发有限公司

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

联络人姓名：陈禹沛

电话：18002538507

E-MAIL: 3526742662@qq.com

日期：2018 年 10 月 1 日



全宗号	目录号	案卷号	件号
K38	1101.816	1	

工程编号：

合同编号：

深圳市建设工程施工合同

工程名称：留仙洞公司返还用地项目总承包工程

工程地点：深圳市南山区留仙大道北侧

发包人：深圳市中住房地产开发有限公司

承包人：深圳市建工集团股份有限公司

二〇一九年四月

协议书

发包人（全称）：深圳市中住房地产开发有限公司

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，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：留仙洞公司返还用地项目施工总承包工程

工程地点：深圳市南山区留仙大道北侧（宗地号：T506-0063）

工程规模及特征：

留仙洞公司返还用地项目占地面积 8269.00 平方米，分为商业、办公、公寓，计入容积率建筑总面积 6.2015 万平方米。项目拟建设 1 栋 31 层办公楼，1 栋 16 层公寓楼，三层半地下室不计容建筑总面积 2.3 万平方米，合计：8.5 万平方米，以上数据以最终设计图纸为准。

资金来源：自筹

二、工程承包范围

本次为工程施工总承包，其承包管理范围包括但不限于施工范围内的：土石方工程、桩基础、地下室、主体结构工程、屋面及防水工程、金属门窗工程、幕墙、消防工程、给排水工程、电气工程、电梯工程、空调工程、通风防排烟工程、燃气工程、高低压变配电工程、智能化工程、装饰装修工程、人防工程、室外环境工程、泛光照明工程等所有在本次招标现场范围内的其他专业施工。具体详见施工图纸。

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 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：成孔灌注桩 桩径：φ800~φ2600 数量：150 根	通风空调工程	<input checked="" type="checkbox"/> 通风工程 <input checked="" type="checkbox"/> 空调面积：平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷：冷吨
主体结构工程	<input checked="" type="checkbox"/> 混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 砌体 <input checked="" type="checkbox"/> 钢结构	室外环境工程	<input checked="" type="checkbox"/>

本工程质量标准：合格。

五、合同价款

币种：人民币

合同不含税暂定价款（大写）：伍亿伍仟万元整（小写）：550000000.00 元

其中专用增值税率为 9%（跟国家相应制度保持一致）。

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. 本合同签订后双方新签订的补充协议；
2. 招标文件
3. 协议书；
4. 专用条款和补充条款；
5. 通用条款；
6. 投标文件；
7. 标准、规范及有关技术文件；
8. 图纸；
9. 经确认的预算书或报价单；
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：2018 年 10 月 22 日

订立地点：广东省深圳市

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立，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:



合同备案情况:

备案机构(公章):

经办人:

年 月 日

竣工报告

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 弘基翰林大厦(原名:留仙洞公司返还用地项目)

验收日期: 2023年12月5日

建设单位(盖章): 深圳市中住房地产开发有限公司



一、工程概况

项目编号	S-2018-K70-500263	项目代码	ZGJZ20120366
项目名称	弘基翰林大厦（原名：留仙洞公司返还用地项目）	项目曾用名	文荣威大厦
工程地点	深圳市南山区留仙大道与塘开路交汇处		
建筑面积	85149.39 m ²	工程造价	53094.5315 万元
结构类型	A座框架核心筒结构； B座部分框支剪力墙	层数	1栋A座：31层；1栋B座：15层；三层半地下室
立项批准文号	深南山发改备案（2018）0114号	宗地号	T506-0063
用地规划许可证号	深规土许NS-2018-0056号	工程规划许可证号	深规划资源建许字NS-2019-0012（改2）
施工许可证号	2018-440305-70-03-71815102	监理许可证号	（00）429910
开工日期	2020年01月08日	验收日期	2023年12月5日
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120180173-03
建设单位	深圳市中住房地产开发有限公司		
勘察单位	深圳市长勘勘察设计有限公司		
设计单位	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司		
设计单位	深圳市极尚建设集团股份有限公司		
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	深圳科宇工程顾问有限公司		
施工图审查单位	深圳市正大建设工程咨询有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	吴国文
副组长	彭灿、于志国、刘文涛
组员	解准、何涛、黄伟、赵广镇、黄植有、刘龙平、龚柳、刘磊

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	罗文海	刘志勇、林春龙、姜胜、余远凯、熊星明、吴欣持、刘加强、杨绍日
建设设备安装工程	赖厚栋	郭虎、关成俊、吴建明、程铭、林佳生、胡克明
工程质控资料	王聪	冯高艺、李小霞、叶小强、张梓旺

(二) 验收程序

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

三、工程质量评定

单位工程：弘基翰林大厦（原名：留仙洞公司返还用地项目）

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 4 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 4 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

三、工程质量评定

单位工程：弘基翰林大厦（原名：留仙洞公司返还用地项目）项目室外工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
路基	符合要求	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
基层	符合要求	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
面层	符合要求	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
广场与停车场	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
人行道	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
围墙	符合要求	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 1 项
大门	符合要求	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 1 项
建筑小品	符合要求	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 1 项
水景	符合要求	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 1 项
场坪绿化	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	吴国文	深圳市中住房地产开发有限公司	项目经理	/	吴国文
2	李宏博	深圳市中住房地产开发有限公司	物业负责人	/	李宏博
3	陈仁艺	深圳市中住房地产开发有限公司	园林工程师	/	陈仁艺
4	王炳文	深圳市中住房地产开发有限公司	幕墙工程师	/	王炳文
5	赖厚栋	深圳市中住房地产开发有限公司	水电工程师	/	赖厚栋
6	陈玮	深圳市中住房地产开发有限公司	精装工程师	/	陈玮
7	王聪	深圳市中住房地产开发有限公司	资料员	/	王聪
8	叶小强	深圳市中住房地产开发有限公司	项目助理	/	叶小强
9	彭灿	深圳科学工程顾问有限公司	总监	注册监理工程师	彭灿
10	于志国	深圳科学工程顾问有限公司	机电安装监理工程师	专业监理工程师	于志国
11	刘文涛	深圳科学工程顾问有限公司	土建监理工程师	专业监理工程师	刘文涛
12	张梓旺	深圳科学工程顾问有限公司	监理资料员	/	张梓旺
13	解准	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	项目负责人	一级注册建造师	解准
14	黄伟	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	工程设计负责人	高级工程师	黄伟
15	何涛	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	结构专业负责人	高级工程师	何涛
16	赵广镇	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	电气专业负责人	高级工程师	赵广镇
17	黄植有	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	给排水专业负责人	中级工程师	黄植有
18	刘龙平	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	暖通专业负责人	中级工程师	刘龙平
19	龚柳	深圳市长勘勘察设计有限公司	项目负责人	注册岩土工程师	龚柳

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
20	刘磊	深圳市长勘勘察设计有限公司	技术负责人	高级工程师	刘磊
21	罗文海	深圳市建工集团股份有限公司	项目经理	一级建造师	罗文海
22	刘志勇	深圳市建工集团股份有限公司	项目副经理	助理工程师	刘志勇
23	林春龙	深圳市建工集团股份有限公司	生产经理	中级工程师	林春龙
24	李小霞	深圳市建工集团股份有限公司	土建资料员	初级工程师	李小霞
25	冯高艺	深圳市建工集团股份有限公司	土建资料员	初级工程师	冯高艺
26	谢信	深圳市建工集团股份有限公司	专业工长	/	谢信
27	涂林	深圳市建工集团股份有限公司	质检员	/	涂林
28	余远凯	深圳市建工集团股份有限公司	安全主任	/	余远凯
29	姜胜	深圳市建工集团股份有限公司	技术总工	中级工程师	姜胜
30	熊星明	深圳市建工集团股份有限公司	技术员	初级工程师	熊星明
31	吴欣持	深圳市建工集团股份有限公司	技术员	初级工程师	吴欣持
32	关成俊	深圳市建工集团股份有限公司	水电工程师	/	关成俊
33	程铭	深圳市建工集团股份有限公司	水电工程师	/	程铭
34	吴琼	深圳市建工集团股份有限公司	安全员	/	吴琼
35	吴琼	深圳市建工集团股份有限公司	安全员		吴琼
36	陈雨秋	深圳市建工集团股份有限公司	安全员	/	陈雨秋
37	杨明贵	深圳市建工集团股份有限公司	施工员	/	杨明贵
38	颜嘉	深圳市建工集团股份有限公司	安全资料员	/	颜嘉

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
39	郭虎	深圳市建工集团股份有限公司	机电经理	/	郭虎
40	义泽雄	深圳市建工集团股份有限公司	安装项目经理	/	义泽雄
41	简文涛	深圳市建工集团股份有限公司	安装资料员	/	简文涛
42	杨绍日	深圳市极尚建设集团股份有限公司	项目负责人	/	杨绍日
43	林佳生	海腾创建(深圳)集团有限公司	燃气负责人	/	林佳生
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					

五、工程档案核查情况

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

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

六、各专项验收结论

序号	专项验收	结论
1	人防工程	同意验收通过
2	特种设备	同意验收通过
3	水土保持设施	同意验收通过
4	防雷装置	同意验收通过
5	环境保护设施	未涉及该专项工程
6	海绵设施	同意验收通过
7	通信工程配套	同意验收通过
8	节水、排水设施	同意验收通过
9	有线电视网络设施	未涉及该专项工程
10	涉及国家安全事项的建设 项目	未涉及该专项工程
11	无障碍设施	同意验收通过
12	住宅光纤到户	同意验收通过
13	住宅信报箱	未涉及该专项工程
14	绿色建筑	同意验收通过
15	新能源汽车充电设施	同意验收通过
16	城建档案	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，档案质量核查合格，同意验收通过。
17	燃气工程	同意验收通过
18	其它专项	同意验收通过

七、工程验收结论及备注

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

中国建筑装饰协会高级室内建筑师
 姓名：杨绍日
 注册号：A049112SA110373
 有效期：至2025年12月

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2023年12月5日）。
 建设单位（公章）：
 单位（项目）负责人：
 中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名：解准
 注册号：4407191-037
 有效期：至2024年6月
 2023年12月5日

监理单位（公章）：
 设计单位（公章）：
 单位（项目）负责人：
 2023年12月5日

施工单位（公章）：
 单位（项目）负责人：
 勘察单位（公章）：
 单位（项目）负责人：
 2023年12月5日

姓名：龚柳
 注册号：1405554
 有效期：2022.04.13



6.7 中润达大厦

全国建筑市场监管公共服务平台查询链接及截图：

<https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=2490463>

全国建筑市场监管公共服务平台

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码

搜索

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

首页 > 项目数据 > 项目详情 > 手机查看

中润达大厦

广东省·惠州市

项目编号	4413512007230001	省级项目编号	4413512007220103
建设单位	惠州中润达实业有限公司	建设单位统一社会信用代码	59581552-2
项目分类	房屋建筑工程	建设性质	新建
总面积(平方米)	77494.96	总投资(万元)	46496
立项级别	区县级	立项文号	--

项目地址： 澳头新桥创新产业园

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

参与单位及相关负责人 单体信息

项目代码	2016-441303-70-03-013294	项目编号	4413512007230001
项目分类	房屋建筑工程	行政区划	广东省·惠州市
具体地点	澳头新桥创新产业园	经纬度	--
立项文号	--	立项级别	区县级
立项批复机关	大亚湾发展和改革委员会	立项批复时间	2016-12-28
建设单位	惠州中润达实业有限公司	建设单位统一社会信用代码	59581552-2
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	非国有投资	项目二维码	--
资金来源	--	国有资金出资比例	--
总面积(平方米)	77494.96	总投资(万元)	46496
总长度(米)	--	建设性质	新建
建设规模	77494.96㎡		
重点项目	否	工程用途	居住建筑
计划开工	2020年07月14日	计划竣工	2023年07月15日
建筑节能信息	--		

正本

工程编号: _____

合同编号: SP72020-616

广东省建设工程
标准施工合同
2009年版

工程名称: 中润达大厦项目

工程地点: 广东省惠州市大亚湾澳头新桥科技路

发包人: 惠州中润达实业有限公司

承包人: 深圳市建工集团股份有限公司

广东省建设厅制

第一部分 协议书

发包人：(全称)惠州中润达实业有限公司

承包人：(全称)深圳市建工集团股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，合同双方当事人就合同工程施工有关事项达成一致意见，订立本协议书。

一、 工程概况

工程名称：中润达大厦项目

工程地点：广东省惠州市大亚湾澳头新桥科技路

工程内容：按招标人提供的设计文件和有关资料及说明

工程规模：主楼地上 34 层、裙楼地上 11 层 一 栋,商业及办公、地库
(2 层含人防)，总建筑面积约 77494.96 m²

结构形式：框架—剪力墙结构

工程立项、规划批准文号：2016-441303-70-03-013294

资金来源：自筹资金

二、 工程承包范围

承包范围：土石方工程（人工开挖地库基础及顶板、侧壁土方回填）；主体工程（地上和地下结构工程、二次结构工程、室内公区初装工程、保温工程、屋面工程等）；外装饰工程（除涂料、幕墙及门窗施工外的外饰工程）、防水工程、室外深大水池结构、构筑物基础等土建工程（含无动力污水处理装置、隔油池）；小市政管网工程；水电安装工程；强弱电、泛光照明、给排水、消防、门窗、幕墙、栏杆、暖通、燃气、电梯等各

专业随结构预留预埋。

三、 合同工期

工程合同工期总日历天数：930日历天。

拟从2020年6月30日开始施工，至2023年1月16日竣工完成。

四、 质量标准

工程质量标准：按国家现行的质量标准，经相关建设主管单位验收合格。

五、 合同价款

合同总价（大写）：四亿陆千肆佰玖拾陆万玖千柒佰陆拾元

（小写）：464,969,760.00

项目单价：详见承包人的投标报价书（招标工程）；

详见经确认的工程量清单报价单或施工图预算书（非招标工程）。

六、 组成合同的文件

组成合同的文件及其优先解释顺序和本合同第二部分《通用条款》第 2.2 款赋予的规定一致。

七、 词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》第 1 条赋予它们的定义相同。

八、 承包人承诺

九、 发包人承诺

发包人向承包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款，按照本合同约定的时限和方法支付工程款及其他应当支付的款项，履行本合同所约定的全部义务。

十、 合同生效

订立合同时间：2020年6月1日

订立合同地点：广东省惠州市大亚湾新桥

合同双方当事人约定本合同自双方签字、盖章后生效。

发 包 人：惠州中润达实业有限公司

(公章)

地 址：惠州大亚湾澳头中兴北路43号

法定代表人：

委托代理人：

电 话：0752-5555666

传 真：0752-5555500

开户银行：广发银行股份有限公司

惠州大亚湾支行

账 号：108101516010003194

邮政编码：516000

电子邮箱：spt56@163.com

承 包 人：深圳市建工集团股份有限公司

(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：

电子邮箱：

号	分类号	案卷号	行号
K38	1101.849	3	

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 001

工程名称: _____

验收日期: _____

建设单位(盖章): _____



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	中润达大厦				
工程地点	惠州大亚湾澳头新桥创新产业园	建筑面积	77131.925m ²	工程造价	464969760
结构类型	中高层区框架剪力墙	层数	地上:	34	层
	超高层区塔楼框架核心筒		地下:	2	层
施工许可证号	441351202007220101	监理许可证号			
开工日期	2020年12月20日	验收日期	2023年12月5日		
监督单位	惠州大亚湾经济技术开发区建设工程质量监督站	监督编号	HZZJ-DY2020047		
建设单位	惠州中润达实业有限公司				
勘察单位	韶关地质工程勘察院				
设计单位	深圳建昌工程设计有限公司				
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、中国电信股份有限公司惠州大亚湾区分公司、深圳市骏达弘机电有限公司、广东捷顺电梯有限公司				
承建单位(装修)	广东兴荣建设工程有限公司				
监理单位	广东粤建工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	广东华夏工程顾问有限公司				



* GD - E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3□□□

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	许冬明
副组长	李岩、郑永浩
组员	林国宝、吴浪、郑永浩、孟顺权、吴乾利、周志雄、许志刚、罗成佑、黄嘉杰、吴承海、钟健文、游仕军

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	孟顺权	李岩、许志刚、钟健文、罗文海、王玺、刘文、孙磊、钦勇、郑金焕
建筑设备安装工程	周志雄	罗成佑、郭虎、关成俊、郭虎、赵志恒
通讯、电视、燃气等专业工程	黄嘉杰	吴乾利、涂环宇、唐焕钦、李鑫
工程质控资料	林国宝	郑永浩、吴承海、孙萌、胡佳伟

(二) 验收程序

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



GD-E1-914/3

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 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
地基与基础	合格	共 12 项,其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 7 项,其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	合格	共 13 项,其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 10 项,其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	合格	共 5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项,其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	合格	共 6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 4 项,其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 14 项,其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 14 项	共 10 项,其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 4 项,其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	合格	共 15 项,其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 4 项,其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 6 项,其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	合格	共 15 项,其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	合格	共 9 项,其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项,其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	合格	共 5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 2 项,其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 / 项,其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
电梯	合格	共 7 项,其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 2 项,其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 1 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项



* GD-E1-914/4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 □ □ □

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	曾焕斌	深圳市建工集团股份有限公司	技术员		曾焕斌
2	张勇	深圳市建工集团股份有限公司			张勇
3	刘伟伟	深圳市建工集团股份有限公司			刘伟伟
4	赵文恒	深圳市建工集团股份有限公司			赵文恒
5	周志佳	惠州中润达实业有限公司			周志佳
6	许志明	惠州中润达实业有限公司			许志明
7	许志明	惠州中润达实业有限公司	项目经理	一级建造师	许志明
8	杨国宝	惠州中润达实业有限公司	开发经理		杨国宝
9	李岩	深圳市通合设计有限公司	项目经理	一级注册建筑师	李岩
10	吴中平	深圳市建设工程项目管理有限公司	总监		吴中平
11	钟继文	广东建设工程项目管理有限公司	总代		钟继文
12	游峰	深圳建工集团股份有限公司	技术负责人	工程师	游峰
13	张	深圳市建工集团股份有限公司			张
14	王承平	深圳市建工集团股份有限公司			王承平
15	高广	深圳市建工集团股份有限公司			高广
16	吴波	深圳市建工集团股份有限公司			吴波
17	孙静	深圳市建工集团股份有限公司			孙静
18	吴波	深圳市建工集团股份有限公司	项目经理	一级建造师	吴波
19	潘平	深圳市建工集团股份有限公司			潘平
20	周志佳	惠州中润达实业有限公司			周志佳
21	高广	惠州中润达实业有限公司			高广
22	张	惠州中润达实业有限公司			张
23	张	惠州中润达实业有限公司			张
24	张	惠州中润达实业有限公司			张
25	张成林	深圳市建工集团	公司总工		张成林
26	吴波	惠州中润达实业有限公司	工程师		吴波

* GD-E1-914/5 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 001

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘之	深圳市建筑工程集团有限公司			刘之
2	罗文海	深圳市建筑工程集团有限公司			罗文海
3	孙磊	深圳市建筑工程集团有限公司			孙磊
4	郑金煊	深圳市建筑工程集团有限公司			郑金煊
5	王玺	深圳市建筑工程集团有限公司			王玺
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

* GD - E1 - 914 / 5 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

勘察单位：参加地基验槽；参加基础及有关重要部位工程质量验收；参加工程竣工验收；参加有关工程质量问题的处理情况；出具工程勘察质量检查报告；勘察报告内容符合相关规范及批文要求。
 设计单位：参加地基验槽；参加基础、主体结构及有关重要部位工程质量验收；参加工程竣工验收；签发设计修改变更、技术洽商通知；参加有关工程质量问题的处理情况；出具工程设计质量检查报告；设计文件符合相关规范及合同约定。
 施工单位：项目经理部管理人员的资格、配备及到位，主要专业工种操作上岗资格，配备及到位符合要求；分包单位资质符合要求，并对分包单位进行管理；施工组织设计或施工方案有审批并严格执行；施工现场配置施工操作技术规程及国家有关规范、标准；按工程技术标准及经审查批准的施工图设计文件实施；工序、部位、单位工程质量的检验评定符合要求；及时对质量问题的整改和质量事故的处理；收集、整理了完整的质保资料。
 监理单位：监理单位项目监理机构的人员资格、配备及到位符合要求；监理规划、监理实施细则按规定编制、审批；对材料、构配件、设备投入使用或安装前进行审查；核查分包单位的资质；实施见证取样制度；对重点部位、关键工序实施旁站监理；签发质量问题通知单，并复查质量问题整改结果；组织工序、部位的质量验收，参与单位工程质量的验收；收集整理完整的监理资料；出具工程监理质量评估报告。
 建设单位：开工前(开工后补)办理施工图设计文件审查、质量监督注册、施工许可(开工报告)手续；按规定委托工程监理单位；组织图纸会审，设计交底，设计变更；组织工程质量验收；原设计有重大修改，变动的施工图设计文件重新报审；及时办理工程竣工验收备案手续；收集整理完整的建设立项决策文件和竣工资料。
 本工程共计10个分部工程，对于验收过程中各方提出的问题，施工方均整改到位，观感质量验收为“好”。
 本工程已经按设计图纸和施工合同约定的范围施工完毕，工程质量符合合同要求和设计图新需求及有关工程验收标准，各项功能满足使用要求。验收组一致同意本工程评定为合格工程，同意使用。
 符合施工质量及验收规范规定要求，同意验收。

姓名：李石
 注册号：4405234-009
 有效期至：至2024年11月



姓名：郑永浩
 注册号：4405443-AY010
 有效期至：至2024年12月

建设单位 (公章)	监理单位 (公章)	施工单位 (公章)	设计单位 (公章)	勘察单位 (公章)
单位(项目)负责人: 2023年12月25日	总监理工程师: 2023年12月25日	单位(项目)负责人: 2023年12月25日	单位(项目)负责人: 2023年12月25日	单位(项目)负责人: 2023年12月25日

* GD - E1 - 914 / 6 *

7 投标人 2020 年 2 月 1 日以来承接类似项目履约评价情况

投标人 2020 年 2 月 1 日以来承接类似项目履约评价情况一览表

序号	工程项目名称	建设单位	履约情况	履约评价时间	备注
1	南方科技大学附属医院（校本部）项目	深圳市建筑工务署工程管理中心	市工务署 2024 年第三季度合同履约评价结果“优秀”排名第一名（95.11 分） 市工务署 2024 年第二季度合同履约评价结果“优秀”（91.2 分）	2024.11.11 2024.8.1	
2	新皇岗口岸联检大楼施工总承包 I 标段	深圳市建筑工务署文体工程管理中心	市工务署 2024 年第一季度合同履约评价结果“优秀”排名第二（93.4 分）	2024.6.19	
3	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	市工务署 2023 年第一季度合同履约评价结果“优秀”排名第一名（91.85 分） 市工务署 2022 年第三季度合同履约评价结果“优秀”排名第一名（91.89 分）	2023.4.26; 2022.11.3	
4	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	市工务署 2022 年第三季度合同履约评价结果“优秀”（91.00 分）	2022.11.03	
5	南山科技创新中心（留仙洞六街坊）施工总承包（一标段）	万科城市建设管理有限公司//南山区建筑工务署	2021 年南山区建筑工务署工程质量管理先进施工单位； 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）； 南山区建筑工务署 2024 年第四季度质量评估房建项目排名第一名（86.60 分）；	2022.3.24 2023.10.9 2025.3.3	
6	阜外深圳医院三期工程安置房项目	深圳市振业（集团）股份有限公司//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房建项目排名第一名（84.70 分）	2023.5.15	

注：

- 1、投标人须按表中顺序提供建设单位对企业的履约评价的证明材料（时间以履约评价证明文件时间为准）原件扫描件，原件备查；
- 2、履约评价数量上限为 3 项，若超过 3 项，招标人在清标时仅考虑表中的前 3 项。

履约证明材料:

南方科技大学附属医院（校本部）项目
(深圳市建筑工务署 2024 年第三季度合同履行优秀单位)



工程信息

- 光荣榜
- 履约信息

光荣榜

首页 > 工程信息 > 光荣榜

深圳市建筑工务署2024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: 2024-11-11 10:00

大 中 小

一、履约评价结果“优秀”的合同标段分别为:

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	南方科技大学附属医院（校本部）项目施工总承包工程合同	0101 建筑工程施工总承包合同	95.11
2	中建科工集团有限公司	深圳理工大学建设工程项目施工总承包II标段合同	0101 建筑工程施工总承包合同	93.4
3	中建科工集团有限公司	深圳金融文化中心建设工程施工总承包工程合同	0101 建筑工程施工总承包合同	93
4	中建三局集团有限公司;中建三局集团（深圳）有限公司	深圳市创新创业无障碍服务中心项目施工总承包合同	0101 建筑工程施工总承包合同	92.07
5	深圳市建设（集团）有限公司;宝冶（深圳）建筑科技有限公司	深圳市文化馆新馆（原深圳市群众艺术馆新馆）施工总承包合同	0101 建筑工程施工总承包合同	92.03
6	中国建筑第五工程局有限公司;中建五局华南建设有限公司	深圳自然博物馆项目施工总承包工程合同	0101 建筑工程施工总承包合同	91.03
7	中建科工集团有限公司	海洋大学（一期）建设项目施工总承包I标段合同	0101 建筑工程施工总承包合同	90.8
8	中建六局第四建设有限公司	鹏城实验室石壁龙园区一期建设工程围墙、食堂等工程合同	0101 建筑工程施工总承包合同	90.4
9	深圳市建安（集团）股份有限公司	南方科技大学医学院项目施工总承包I标段合同	0101 建筑工程施工总承包合同	90.13
10	上海宝冶集团有限公司;宝冶（深圳）建筑科技有限公司	深圳理工大学建设工程项目施工总承包III标段合同	0101 建筑工程施工总承包合同	90
11	北京国安电气有限公司	深圳市第二儿童医院项目智能化工程II标段合同	0105 电子与智能化工程合同	93.4

30	中建科技集团有限公司	梅县深圳小镇安居工程（一期）及其直接配套附属设施EPC工程总承包合同	0401 D/E-建筑工程施工总承包合同	91.13
----	------------	------------------------------------	----------------------	-------

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合同标段分别为：

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	南方科技大学附属医院（校本部）项目施工总承包工程合同	95.11	优秀
第二	中建科工集团有限公司	深圳理工大学建设工程项目施工总承包II标合同	93.4	优秀
第三	中建科工集团有限公司	深圳金融文化中心建设工程施工总承包工程合同	93	优秀

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合同标段分别为：

(深圳市建筑工务署 2024 年第二季度合同履约优秀单位)



工程信息

- 光荣榜
- 履约信息

光荣榜

首页 > 工程信息 > 光荣榜

深圳市建筑工务署2024年第二季度履约评价排名靠前的合同标段公示

来源：深圳市建筑工务署 发布时间：2024-08-01 17:37

大 中 小

一、履约评价结果“优秀”的合同标段分别为：

序号	履约单位	合同名称	合同类型	最终得分
1	中建三局集团有限公司；中建三局第二建设（深圳）有限公司	天津大学佐治亚理工深圳学院校区建设工程施工总承包II标段合同	0101 建筑工程施工总承包合同	92.40
2	中建科工集团有限公司	新皇岗口岸联检大楼施工总承包II标段合同	0101 建筑工程施工总承包合同	92.06
3	深圳市建工集团股份有限公司	南方科技大学附属医院（校本部）项目施工总承包工程合同	0101 建筑工程施工总承包合同	91.20
4	上海宝冶集团有限公司；宝冶（深圳）建筑科技有限公司	中山大学附属第七医院（深圳）二期项目施工总承包II标段合同	0101 建筑工程施工总承包合同	91.20
5	深圳市建工集团股份有限公司	新皇岗口岸联检大楼施工总承包I标段合同	0101 建筑工程施工总承包合同	91.00
6	中铁建工集团有限公司	新皇岗口岸联检大楼施工总承包I标段合同	0101 建筑工程施工总承包合同	91.00
7	中建科工集团有限公司	海洋大学（一期）建设项目施工总承包I标段合同	0101 建筑工程施工总承包合同	90.60
8	中建科工集团有限公司	深圳市儿童医院科教综合楼建设项目施工总承包工程合同	0101 建筑工程施工总承包合同	90.20

新皇岗口岸联检大楼施工总承包 I 标段 (深圳市建筑工务署 2024 年第一季度合同履约优秀单位)



工程信息

● 光荣榜

● 履约信息

光荣榜

首页 > 工程信息 > 光荣榜

深圳市建筑工务署2024年第一季度履约评价排名靠前的合同标段公示

来源: 深圳市建筑工务署 发布时间: 2024-06-19 09:28

大 中 小

深圳市建筑工务署2024年第一季度履约评价排名靠前的合同标段公示如下:

一、履约评价结果“优秀”的合同标段

序号	履约单位	合同名称	合同类型	最终得分
1	中建科工集团有限公司	新皇岗口岸联检大楼施工总承包II标段合同	0101 建筑工程施工总承包合同	93.46
2	深圳市建工集团股份有限公司	新皇岗口岸联检大楼施工总承包 I 标段合同	0101 建筑工程施工总承包合同	93.4
3	中铁建工集团有限公司	新皇岗口岸联检大楼施工总承包 I 标段合同	0101 建筑工程施工总承包合同	93.4
4	上海宝冶集团有限公司,宝冶(深圳)建筑科技有限公司	中山大学附属第七医院(深圳)二期项目施工总承包II标段合同	0101 建筑工程施工总承包合同	92.6
5	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标段施工合同	0101 建筑工程施工总承包合同	91.33
6	深圳市建工集团股份有限公司,深圳市建工集团西部建设有限公司	深圳职业技术学院深汕校区(一期)施工总承包I标段施工合同	0101 建筑工程施工总承包合同	90.05
7	城信科技股份有限公司	中国医学科学院肿瘤医院深圳医院改扩建工程(二期)项目智能化工程合同	0105 电子与智能化工程合同	91.6
8	深圳市建工集团股份有限公司	深圳市人民医院宝安医院感染性疾病防治中心土方、基坑支护和桩基专业承包工程合同	0106 地基基础工程合同	90
9	宏源防水科技集团有限公司,潍坊宏源防水工程有限公司	深圳科技馆(新馆)建筑工程防水工程合同	0205 防水合同	90.19
10	深圳市诚信行工程咨询有限公司	中国科学院深圳理工大学建设工程项目造价咨询合同	0304 造价咨询合同	92.86

14	五洲工程顾问集团有限公司;奥意 建筑工程设计有限公司	深圳书城湾区城项目全过程工程咨询合同	031901 全过程工程咨 询合同	91.4
----	-------------------------------	--------------------	----------------------	------

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合同标段

序号	履约单位	合同名称	最终得分	评价等级
第一	中建科工集团有限公司	新皇岗口岸联检大楼施工总承包II标段合同	93.46	优秀
第二	深圳市建工集团股份有限公司	新皇岗口岸联检大楼施工总承包I标段合同	93.4	优秀
第二	中铁建工集团有限公司	新皇岗口岸联检大楼施工总承包I标段合同	93.4	优秀

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合同标段

序号	履约单位	合同名称	最终得分	评价等级	备注
----	------	------	------	------	----

深圳市医疗卫生专业服务中心二期工程施工总承包优秀单位 (深圳市建筑工务署 2023 年第一季度合同履行)

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、合同履行评价结果“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	未次季度
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	未次季度

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(VI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研究设计院/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	深圳市建量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



主办单位: 深圳市建筑工务署 | 备案号: 粤ICP备19002425号 | 网站标识码: 4403000062

联系电话: 0755-88124001 | 工作时间: 9:00-12:00, 14:00-18:00 (工作日)

通讯地址: 深圳市福田区深南大道6011-8号深铁置业大厦6-11楼

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 （深圳市建筑工务署 2022 年第三季度合同履行优秀单位）

2023-07-07

光荣榜_深圳市建筑工务署网站

深圳市建筑工务署
BUREAU OF PUBLIC WORKS OF SHENZHEN MUNICIPALITY



搜索

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、合同履行评价结果“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	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工程	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	深山高级中学	深山高级中学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

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：涂俊珪；

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：刘子；

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. 中海建设有限公司

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	中海建设有限公司	84.81
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



深圳市南山区建筑工务署

南山区建筑工务署 2024 年第四季度 质量评估结果通报

2024 年 11 月 4 日至 12 月 7 日,我署对 46 个在建项目组织
2024 年第四季度质量飞行检查,现将评估结果通报如下:

一、排名为优的房建项目

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. 桃花源学校(高中)

施工单位: 中建二局第二建设工程有限公司

项目经理: 李斌

监理单位: 深圳市邦迪工程顾问有限公司

项目总监: 邱勋标

代建单位: 中信城市开发运营(海南)有限公司

代建负责人: 蔡晓彬

监理单位：重庆赛迪工程咨询有限公司

项目总监：唐平

四、排名靠后的市政项目

1. 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：李壮

监理单位：上海唯智工程项目管理有限公司

项目总监：刘志强

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

2. 跨后海滨天桥

施工单位：深圳市工勘建设集团有限公司

项目经理：陈来勇

监理单位：深圳市建控地盘监理有限公司

项目总监：骆嘉铭

代建单位：华润（深圳）有限公司

代建负责人：文家连

五、巡查项目评分表

房建项目综合得分情况

序号	项目名称	施工单位	综合得分
1	南山科技创新中心（六街坊）一标	深圳市建工集团股份有限公司	86.60
2	桃花源学校（高中）项目	中建二局第二建筑工程有限公司	85.96

10	原深欧石场西侧斜坡地质灾害治理工程项目施工总承包	深圳市广源达建筑工程有限公司	80.90
11	环西丽湖绿道非示范段项目II标段	深圳中铁二局工程有限公司	80.87
12	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	80.44
13	逸湖四街（逸景二路·中心路）项目	深圳市信宇建筑工程有限公司	80.03
14	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	80.03
15	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	79.56
16	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	79.24
17	跨后海滨天桥	深圳市工勘建设集团有限公司	79.20
18	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	78.94



阜外深圳医院三期工程安置房项目

南山区建筑工务署 2023 年第一季度质量评估房建项目排名第一（84.70 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: 刘予

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

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	阜外深圳医院三期工程安置房及人才住房项目	深圳市建工集团股份有限公司	84.70
2	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	84.62
3	大学城配套学校项目一期施工总承包	深圳市建工集团股份有限公司	84.07
4	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	83.97
5	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	83.79
6	南山区科技联合大厦工程施工总承包	中建二局第二建筑工程有限公司	82.12
7	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	81.92
8	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	81.60
9	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	81.11
10	官龙学校项目施工总承包	中建四局土木工程有限公司	80.50
11	平山小学拆除重建九年一贯制学校项目施工总承包	中海建筑有限公司	80.17
12	南山区中医院项目地基与基础工程	深圳市工勘岩土集团有限公司	79.75
13	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	79.71
14	太子湾学校西校区	中建科工集团有限公司	79.65
15	西丽二小改扩建工程	深圳市恒泰基建筑工程有限公司	78.93
16	赤湾学校改扩建项目施工总承包工程	中建四局第五建筑工程有限公司	78.85
17	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	78.67
18	文理实验学校改扩建项目	中建五局华南建设有限公司	77.88
19	西丽医院改扩建施工总承包	中建四局第五建筑工程有限公司	77.44
20	南头古城特色文化街区建设项目	深圳市西部城建工程有限公司	76.58
21	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	76.17
22	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	75.97
23	南山医院改扩建（二期）	中建三局集团有限公司	74.32
24	留仙小学改扩建施工总承包工程（II期）	中建科工发展有限公司	74.07
25	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	72.25

26	南山区百校焕新工程 I 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 I 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 I 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	81.88
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



8 投标人拟派的项目经理情况

拟投入的项目经理基本情况表

姓名	舒孝洪	性别	男	年龄	37岁
职务	项目经理	职称	高级工程师	学历	本科
证件类型	身份证	证件号码	431224198810132195	手机号码	15602999278
参加工作时间	2010.7	从事项目经理（建造师）年限	9年		
项目经理（建造师） 资格证书编号	粤 1442015201530405				
项目经理 2015年2月1日以来承接类似项目业绩情况					
建设单位	项目名称	工程规模与工程特征 (包含不限于建筑面积、建筑高度等)	开、竣工日期	在建或 已完	工程质量
深圳市深旅物业管理有 限公司	深圳市深旅物业管理有 限公司收地补偿用地（居住用地） （已更名：金众麒麟公馆）	地上30层，建筑高度 105米，建筑总面积： 14.9万m ² 。合同额： 214600万元。 二期工程建筑总面积： 3.33万m ² ； 造价：56669.5万元	2019.1.18 2020.12.10	已完成	2022-2023年度中国 建设工程鲁班奖(国 家优质工程) 2023年中国土木工程 詹天佑奖优秀住 宅小区金奖
惠州市宏业 投资开发有 限公司	翡翠山城君御（30、 35-36栋及地下车 库）	地上33层，地下3层， 建筑高度96.25米，建 筑总面积：8.6万m ² 。 合同额：33096万元	2019.6.27 2022.4.29	已完成	合格
深圳越泰房 地产开发有 限公司	深圳市宝中新安 A003-0434地块住宅 项目（更名：瑞樾府）	地上32层，地下3层， 建筑总面积：7.98万 m ² 。合同额：22196万元	2022.10.05 2024.9.27	已完成	合格

注：

1、投标人须随表提供项目经理的注册证书、职称证书、近三个月（2024年11月-2025年1月）连续在投标人企业缴纳社保的证明文件；并按表中业绩顺序提供业绩证明资料，业绩证明资料要求如下：

(1) 如提供的业绩为在建项目业绩（时间以合同签订时间为准）：投标人须提供合同关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页和能清楚反映项目经理任职信息等页面。如合同无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料；若未附证明材料或以上材料（合同、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担；

(2) 如提供的业绩为竣工项目业绩（以竣工验收报告中所载明的日期为准）：投标人须提供合同、竣工验收报告关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页和能清楚反映项目经理任职信息等页面；竣工验收报告关键页是指竣工验收报告首页、含工程造价的内页、验收结论签字页等页面。如合同、竣工验收报告无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料，若未附证明材料或以上材料（合同、竣工验收报告、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担；

3、业绩数量上限为 3 项，若超过 3 项，招标人在清标时仅考虑表中的前 3 项。

项目经理资格证书:



使用有效期: 2024年11月15日
- 2025年05月14日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓名: 舒孝洪

性别: 男

出生日期: 1988年10月13日

注册编号: 粤1442015201530405

聘用企业: 深圳市建工集团股份有限公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2024-10-29至2027-10-28)



请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询

个人签名: 舒孝洪

签名日期: 2025.3.1

中华人民共和国
住房和城乡建设部
一级建造师行政许可
签发日期: 2025年03月21日

建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号:粤建安B(2016)0002239

姓名:舒孝洪

性别:男

出生年月:1988年10月13日

企业名称:深圳市建工集团股份有限公司

职务:项目负责人(项目经理)

初次领证日期:2016年03月02日

有效期:2024年12月03日至2028年03月01日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2024年12月03日



广东省职称证书

姓名：舒孝洪

身份证号：431224198810132195



职称名称：高级工程师

专业：施工管理

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2021年03月27日

评审组织：深圳市建筑管理专业高级职称评审委员会

证书编号：2103001053597

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2021年08月02日



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

荣誉证书

深圳市建工集团股份有限公司 舒孝洪 同志
被评定为二〇二三年广东省建筑业企业优秀项目经理。

特发此证，以资鼓励。

编号：项目经理(2023)155号

二〇二三年六月十二日



普通高等学校

毕业证书



学生 舒孝洪 性别 男， 1988 年 10 月 13 日生，于 2006
年 09 月至 2010 年 06 月在本校 土木工程 专业
四 年制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：江苏科技大学

校（院）长：

证书编号：102891201005000624

2010 年 06 月 24 日

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：舒季洪

社保电脑号：632578286

身份证号码：431224198810132195

页码：1

参保单位名称：深圳市建工集团股份有限公司

单位编号：705008

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2024	03	705008	10200.0	1530.0	816.0	1	10200	510.0	204.0	1	10200	51.0	10200	79.56	10200	81.6	20.4
2024	04	705008	10200.0	1632.0	816.0	1	10200	510.0	204.0	1	10200	51.0	10200	79.56	10200	81.6	20.4
2024	05	705008	10200.0	1632.0	816.0	1	10200	510.0	204.0	1	10200	51.0	10200	79.56	10200	81.6	20.4
2024	06	705008	10200.0	1632.0	816.0	1	10200	510.0	204.0	1	10200	51.0	10200	79.56	10200	81.6	20.4
2024	07	705008	10200.0	1632.0	816.0	1	10200	510.0	204.0	1	10200	51.0	10200	102.0	10200	81.6	20.4
2024	08	705008	10200.0	1632.0	816.0	1	10200	510.0	204.0	1	10200	51.0	10200	102.0	10200	81.6	20.4
2024	09	705008	10200.0	1632.0	816.0	1	10200	510.0	204.0	1	10200	51.0	10200	102.0	10200	81.6	20.4
2024	10	705008	10200.0	1632.0	816.0	1	10200	510.0	204.0	1	10200	51.0	10200	102.0	10200	81.6	20.4
2024	11	705008	10200.0	1632.0	816.0	1	10200	510.0	204.0	1	10200	51.0	10200	102.0	10200	81.6	20.4
2024	12	705008	10200.0	1632.0	816.0	1	10200	510.0	204.0	1	10200	51.0	10200	102.0	10200	81.6	20.4
2025	01	705008	10200.0	1734.0	816.0	1	10200	510.0	204.0	1	10200	51.0	10200	102.0	10200	81.6	20.4
2025	02	705008	10200.0	1734.0	816.0	1	10200	510.0	204.0	1	10200	51.0	10200	102.0	10200	81.6	20.4
2025	03	705008	10200.0	1734.0	816.0	1	10200	510.0	204.0	1	10200	51.0	10200	102.0	10200	81.6	20.4
合计			21420.0	10608.0			6630.0	2652.0			663.0			1236.24	1060.8		265.2

社保费缴纳清单
证明专用章

备注：

- 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e70f25b52477 ）核查，验证码有效期三个月。
- 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
- 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
- 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
- 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
- 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
- 单位编号对应的单位名称：

单位编号
705008

单位名称
深圳市建工集团股份有限公司



业绩证明：

深圳市深旅物业管理有限公司收地补偿用地（居住用地）（已更名：金众麒麟公馆）
中标通知书

中标通知书

编号：XLXM-ZB-0C1-2

深圳市建工集团股份有限公司：

根据我司《深圳市深旅物业管理有限公司收地补偿用地（居住用地）总承包工程招标文件》的约定和贵司递交投标文件的承诺，经我司综合评定，确定贵司为本工程的中标单位，承担深圳市深旅物业管理有限公司收地补偿用地（居住用地）施工总承包工程。

1. 我司确认中标总价为¥2146000000.00元（大写人民币：贰拾壹亿肆仟陆佰万元）；
2. 项目经理：舒孝洪；
3. 本工程计划开工日期 2016年3月15日（实际开工日期以我司书面下发的《开工令》为准），总工期 1340 日历天；
4. 根据招标文件约定，贵司收到本中标通知书后 7 个工作日内须与我司签订施工合同。

深圳市深旅物业管理有限公司

2016年3月5日



施工合同

工程编号：

合同编号：

深圳市建设工程 施工合同

工程名称：深圳市深旅物业管理有限公司收地补偿用地
(居住用地)

工程地点：深圳市南山区西丽湖路与沁园路交界处东北侧

发 包 人：深圳市深旅物业管理有限公司

承 包 人：深圳市建工集团股份有限公司

深圳市建设工程造价管理站 编印

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市深旅物业管理有限公司

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》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: 深圳市深旅物业管理有限公司收地补偿用地(居住用地)

工程地点: 深圳市南山区西丽湖路与沁园路交界处东北侧

工程规模及特征: 总用地面积 33570 平方米,总建筑面积约 144038.59 平方米,包括:1#-6#楼高层 100076.78 平方米;7#楼 3 层幼儿园 2000 平方米;8#商业及配套 2011.81 平方米;地下车库 39950 平方米。

资金来源: 自筹

二、工程承包范围

本工程施工范围按由深圳市华阳国际工程设计有限公司设计的深圳市深旅物业管理有限公司收地补偿用地(居住用地)施工图及有关设计文件,设计说明及施工过程中下发的设计变更、工程联系单、工程通知单,图纸会审记录等规定的建筑、装饰、安装及配套零星工程,具体施工内容为土石方、桩基、基坑支护、地下室工程、主体工程、普通装饰工程、建筑屋面工程、建筑给水、排水及采暖工程、建筑电气工程(含高低压变配电)、金属门窗工程、玻璃幕墙工程、栏杆及护栏、入户门防火门工程、消防工程、人防工程、钢结构工程、管网工程、智能化工程、发电机、室内精装修工程等。

1. 房建工程：(在口内打√，并填写工程量)

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： 桩径： 数量：	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积： 平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷： 冷吨
主体结构工程	<input checked="" type="checkbox"/> 混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 砌体 <input checked="" type="checkbox"/> 钢结构 <input checked="" type="checkbox"/> 瓦楞 <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 <input checked="" 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 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： 户 <input type="checkbox"/> 燃气管： 米
建筑电气工程	<input checked="" type="checkbox"/>	其他工程	

2. 市政工程：(在口内打√，并填写工程量)

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 <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"/>	其他工程	<input type="checkbox"/>

三、合同工期

开工日期：(暂定) 2016 年 3 月 15 日 (以监理工程师下达开工令为准)

竣工日期：(暂定) 2019 年 11 月 15 日

合同工期总日历天 1340 天。

四、质量标准

本工程质量标准：按国家和地方验收标准达到合格

五、合同价款

币种：_____人民币_____

合同总价(大写)： 暂定贰拾壹亿肆仟陆佰万圆整

(小写)： 暂定 2146000000.00 元

工程竣工结算时，按实结算，结算方式如下：

结算时计量和计价依据与要求

- 1、按国标工程量计算规范（2013）。
- 2、按国标工程量清单计价规范（2013）
- 3、按深圳市建设工程相关专业消耗量标准（2003）(2014 机械)
- 4、按《深圳市建设工程计价规程》（2013）（相关费率按推荐费率计取）
- 5、人工，材料，机械等单价执行《深圳建设工程价格信息》（按施工期内信息价平均值计取）；《深圳建设工程价格信息》中没有的材料设备价格，则按招标单位规定的“认质认价”程序确定，并经乙方认可；乙方应根据施工进度安排，在合理时间内及时向甲方申报须认质认价的材料设备清单。

六、组成合同的文件

- 协议书；
- 中标通知书(适用招投标工程)；
- 投标文件(适用招投标工程)；
- 经确认的工程报价单或预算书(适用非招投标工程)；
- 专用条款和补充条款；
- 通用条款；
- 标准、规范及有关技术文件；
- 图纸；
- 工程量清单；
- 双方有关工程的洽商、变更等书面记录和文件；
- 发包人和工程师有关通知及工程会议纪要；
- 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)。

期
各
据
单。

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，并履行本合同书所约定的全部义务。

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：2016年3月15日

订立地点：深圳市福田区国都高尔夫花园裙楼二楼

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)：

承包人(公章)：

地

地

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

开户银行：

开户银行：

账 号：

账 号：

邮 政 编 码：

邮 政 编 码：

合同备案情况：

备案机构(公章)：

经办人：

年 月 日

邮

证 明

我司开发的金众麒麟公馆项目和“金众麒麟公馆一期总承包工程”
“金众麒麟公馆二期总承包工程”“深圳市深旅物业管理有限公司收
地补偿用地（居住用地）”项目是同一个工程。竣工报告工程名称与
施工许可证工程名称一致，与合同中工程名称和中标通知书中工程名
称所指项目为同一个项目。

特此证明！



竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：金众麒麟公馆一期总承包工程

验收日期：2020年12月1日

建设单位（盖章）：深圳市深旅物业管理有限公司



* GD - E1 - 914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	金众麒麟公馆一期总承包工程				
工程地点	南山区西丽水库地区，资本学院以南	建筑面积	115505.53m ²	工程造价	155819.55万元
结构类型	1、4-6栋框剪；幼儿园、垃圾站和地下室为框架	层数	地上：30层/3栋，29层/1栋 地下：2层。另地上：幼儿园3层/1栋，垃圾站1层/1栋		
施工许可证号	4403002018013303	监理许可证号	/		
开工日期	2018/10/20	验收日期	2020年12月10日		
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120180073-04		
建设单位	深圳市深旅物业管理有限公司				
勘察单位	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
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	深圳市金钢建设监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



* GD - E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	许廷毅
副组长	陈磊、姜福华、杜宪贵
组员	孙辉、张伟、林汉端、周斌、夏旭维、马骏、张琳、赵伟、武凌、申杰、李勇、黄桃伍、胡磊、熊玮

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	孙辉	孙润林、潘志刚、张洪刚、邹贤飞、郭又铭、殷明轩、黄明、徐建森、王伟、彭军维、周伟、文伟能、孙圣华
建筑设备安装工程	王小雄	刘章斌、刘锋、熊豪献、罗剑锋、徐晗
工程质控资料	李辉	廖媚、黄锐冲、龚瑞雪

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	验收合格	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 0 项	共 10 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	验收合格	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 0 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	验收合格	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 0 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	验收合格	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 0 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	验收合格	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 0 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	验收合格	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	验收合格	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 0 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 0 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	验收合格	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	验收合格	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 14 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
电梯	验收合格	共 16 项, 其中: 经审查符合要求 16 项 经核定符合要求 0 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
		共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项



GD-E1-914/4

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	许廷毅	深圳市深旅物业管理有限公司	项目经理	工程师	许廷毅
2	周斌	深圳市深旅物业管理有限公司	项目副经理	工程师	周斌
3	黄明	深圳市深旅物业管理有限公司	土建工程师	工程师	黄明
4	文伟能	深圳市深旅物业管理有限公司	土建工程师	工程师	文伟能
5	徐建淼	深圳市深旅物业管理有限公司	土建工程师	工程师	徐建淼
6	王伟	深圳市深旅物业管理有限公司	土建工程师	工程师	王伟
7	刘章斌	深圳市深旅物业管理有限公司	电气工程师	工程师	刘章斌
8	刘锋	深圳市深旅物业管理有限公司	给排水工程师	工程师	刘锋
9	彭军维	深圳市深旅物业管理有限公司	幕墙工程师	工程师	彭军维
10	周伟	深圳市深旅物业管理有限公司	土建工程师	工程师	周伟
11	李辉	深圳市深旅物业管理有限公司	土建工程师兼资料员	助理工程师	李辉
12	袁勇	深圳市深旅物业管理有限公司	园林工程师	工程师	袁勇
13	夏旭维	深圳市勘察测绘院(集团)有限公司	项目负责人	/	夏旭维
14	马骏	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	项目总负责人	/	马骏
15	温李山	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	结构专业设计师	/	温李山
16	曹锋	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	暖通专业设计师	/	曹锋
17	武陵	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	给排水专业设计师	/	武陵
18	申杰	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	电气专业设计师	/	申杰
19	陈磊	深圳市金钢建设监理有限公司	总监理工程师	/	陈磊
20	黄桃伍	深圳市金钢建设监理有限公司	专业监理工程师	/	黄桃伍
21	熊玮	深圳市金钢建设监理有限公司	电气	/	熊玮
22	罗剑锋	深圳市金钢建设监理有限公司	给排水、暖通	/	罗剑锋
23	胡磊	深圳市金钢建设监理有限公司	监理员	/	胡磊



* GD - E1 - 914 / 5 *

四、验收人员签名:

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
24	姜福华	深圳市建工集团股份有限公司	分公司总工	高级工程师	姜福华
25	杜宪贵	深圳市建工集团股份有限公司	项目经理	一级建造师	杜宪贵
26	潘志刚	深圳市建工集团股份有限公司	生产经理	助理工程师	潘志刚
27	孙辉	深圳市建工集团股份有限公司	项目技术负责人	一级建造师	孙辉
28	孙润林	深圳市建工集团股份有限公司	质量部长	工程师	孙润林
29	孙圣华	深圳市建工集团股份有限公司	质量员	助理工程师	孙圣华
30	邹贤飞	深圳市建工集团股份有限公司	技术员	助理工程师	邹贤飞
31	郭又铭	深圳市建工集团股份有限公司	技术员	助理工程师	郭又铭
32	林汉端	深圳市建工集团股份有限公司	分公司机电部长	助理工程师	林汉端
33	王小雄	深圳市建工集团股份有限公司	机电负责人	助理工程师	王小雄
34	熊豪献	深圳市建工集团股份有限公司	设备安装质量员	/	熊豪献
35	廖媚	深圳市建工集团股份有限公司	土建资料员	助理工程师	廖媚
36	黄锐冲	深圳市建工集团股份有限公司	机电资料员	/	黄锐冲
37	张伟	深圳市建工集团股份有限公司	分公司副总工	高级工程师	张伟
38	徐晗	深圳市建工集团股份有限公司	机电技术员	/	徐晗
39	王力勇	海派物业	副经理	高工	王力勇
40	殷明松	深圳建工	经理	高工	殷明松
41	万凯	深圳市金钢建设管理有限公司	土建专监	工程师	万凯
42	高丹	深圳市金钢建设管理有限公司	土建专监	工程师	高丹



* GD - E1 - 914 / 5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-EI-914/6

本工程完成合同约定和设计内容的工程施工，工程质量控制资料齐全，安全和功能检验资料核查及主要功能抽查符合设计要求，观感质量较好，质量观感为“好”；工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性条文标准。经验收组验收，工程达到“合格”标准，通过验收。

根据相关规定，建设单位已组织以下专项验收：

- 1、人防工程；2、排水设施；3、水土保持设施；4、环境保护设施；5、无障碍设施；6、燃气工程；
- 7、城建档案；8、住宅光纤到户；9、住宅信报箱；10、海绵设施；11、绿色建筑；
- 12、新能源汽车充电设施；

以上各专项符合相关要求，并验收合格；

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名：李亮辉
注册号：4404826-AY012
有效期：至2022年12月

社完资
粤144151531495(00)
建筑
2018.12.24
深圳市建工集团股份有限公司

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：马骏
注册号：4401870-071
有效期：至2022年06月

<p>建设单位：  单位(项目)负责人： 许良毅</p>	<p>监理单位：  总监理工程师： 陈嘉</p>	<p>施工单位：  单位(项目)负责人： 李亮辉</p>	<p>设计单位：  单位(项目)负责人： 李亮辉</p>	<p>勘察单位：  单位(项目)负责人： 李亮辉</p>
<p>2020年12月10日</p>	<p>2020年12月10日</p>	<p>2020年12月10日</p>	<p>2020年12月10日</p>	<p>2020年12月10日</p>

GD-EI-914/6

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：金众麒麟公馆二期总承包工程

验收日期：2020年12月10日

建设单位（盖章）：深圳市深旅物业管理有限公司



* GD - E1 - 914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	金众麒麟公馆二期总承包工程				
工程地点	南山区西丽水库地区，资本学院以南	建筑面积	33355.07m ²	工程造价	56609.51万元
结构类型	框架剪力墙结构	层数	地上：30层	地下：/层	
施工许可证号	4403002018013302	监理许可证号	/		
开工日期	2019/1/18	验收日期	2020年12月19日		
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120180073-03		
建设单位	深圳市深旅物业管理有限公司				
勘察单位	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
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	深圳市金钢建设监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	许廷毅
副组长	陈磊、姜福华、舒孝洪
组员	孙辉、张伟、林汉端、周斌、夏旭维、马骏、张琳、赵伟、武凌、申杰、李勇、黄桃伍、胡磊、熊玮

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	孙辉	孙润林、潘志刚、张洪刚、邹贤飞、郭又铭、殷明轩、黄明、徐建森、王伟、彭军维、周伟、文伟能、孙圣华
建筑设备安装工程	王小雄	刘章斌、刘锋、熊豪献、罗剑锋、徐晗
工程质控资料	李辉	廖媚、黄锐冲、龚瑞雪

(二) 验收程序

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



• GD - E1 - 914 / 3 •

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	验收合格	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 0 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	验收合格	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 0 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	验收合格	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 0 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	验收合格	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 0 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	验收合格	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 0 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	验收合格	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	验收合格	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 0 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 0 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	验收合格	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	验收合格	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
电梯	验收合格	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核定符合要求 0 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	许廷毅	深圳市深旅物业管理有限公司	项目经理	工程师	许廷毅
2	周斌	深圳市深旅物业管理有限公司	项目副经理	工程师	周斌
3	黄明	深圳市深旅物业管理有限公司	土建工程师	工程师	黄明
4	文伟能	深圳市深旅物业管理有限公司	土建工程师	工程师	文伟能
5	徐建森	深圳市深旅物业管理有限公司	土建工程师	工程师	徐建森
6	王伟	深圳市深旅物业管理有限公司	土建工程师	工程师	王伟
7	刘章斌	深圳市深旅物业管理有限公司	电气工程师	工程师	刘章斌
8	刘锋	深圳市深旅物业管理有限公司	给排水工程师	工程师	刘锋
9	彭军维	深圳市深旅物业管理有限公司	幕墙工程师	工程师	彭军维
10	周伟	深圳市深旅物业管理有限公司	土建工程师	工程师	周伟
11	李辉	深圳市深旅物业管理有限公司	土建工程师兼资料员	助理工程师	李辉
12	袁勇	深圳市深旅物业管理有限公司	园林工程师	工程师	袁勇
13	夏旭维	深圳市勘察测绘院(集团)有限公司	项目负责人	/	夏旭维
14	马骏	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	项目总负责人	/	马骏
15	温李山	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	结构专业设计师	/	温李山
16	曹锋	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	暖通专业设计师	/	曹锋
17	武陵	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	给排水专业设计师	/	武陵
18	申杰	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	电气专业设计师	/	申杰
19	陈磊	深圳市金钢建设监理有限公司	总监理工程师	/	陈磊
20	黄桃伍	深圳市金钢建设监理有限公司	专业监理工程师	/	黄桃伍
21	熊玮	深圳市金钢建设监理有限公司	电气	/	熊玮
22	罗剑锋	深圳市金钢建设监理有限公司	给排水、暖通	/	罗剑锋
23	胡磊	深圳市金钢建设监理有限公司	监理员	/	胡磊



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

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
24	姜福华	深圳市建工集团股份有限公司	分公司总工	高级工程师	姜福华
25	舒孝洪	深圳市建工集团股份有限公司	项目经理	一级建造师	舒孝洪
26	潘志刚	深圳市建工集团股份有限公司	生产经理	助理工程师	潘志刚
27	孙辉	深圳市建工集团股份有限公司	项目技术负责人	一级建造师	孙辉
28	孙润林	深圳市建工集团股份有限公司	质量部长	工程师	孙润林
29	孙圣华	深圳市建工集团股份有限公司	质量员	助理工程师	孙圣华
30	邹贤飞	深圳市建工集团股份有限公司	技术员	助理工程师	邹贤飞
31	郭又铭	深圳市建工集团股份有限公司	技术员	助理工程师	郭又铭
32	林汉端	深圳市建工集团股份有限公司	分公司机电部长	助理工程师	林汉端
33	王小雄	深圳市建工集团股份有限公司	机电负责人	助理工程师	王小雄
34	熊豪献	深圳市建工集团股份有限公司	设备安装质量员	/	熊豪献
35	廖媚	深圳市建工集团股份有限公司	土建资料员	助理工程师	廖媚
36	黄锐冲	深圳市建工集团股份有限公司	机电资料员	/	黄锐冲
37	张伟	深圳市建工集团股份有限公司	分公司副总工	高级工程师	张伟
38	徐晗	深圳市建工集团股份有限公司	机电技术员	/	徐晗
39	王力勇	深圳物业	副总裁	高工	王力勇
40	程明轩	深圳物业	物业部	高工	程明轩
41	万凯	深圳市金钢建设管理有限公司	土建专监	工程师	万凯
42	高丹	深圳市金钢建设管理有限公司	土建专监	工程师	高丹



* GD - E1 - 914 / 5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程完成合同约定和设计内容的工程施工，工程质量控制资料齐全，安全和功能检验资料核查及主要功能抽查符合设计要求，观感质量较好，质量观感为“好”；工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性条文标准。经验收组验收，工程达到“合格”标准，通过验收。

根据相关规定，建设单位已组织以下专项验收：

- 1、人防工程；2、排水设施；3、水土保持设施；4、环境保护设施；5、无障碍设施；6、燃气工程；
- 7、城建档案；8、住宅光纤到户；9、住宅信报箱；10、海绵设施；11、绿色建筑；
- 12、新能源汽车充电设施；

以上各专项符合相关要求，并验收合格；

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
 姓名：李亮辉
 注册号：4404826-AY012
 有效期：至2022年12月

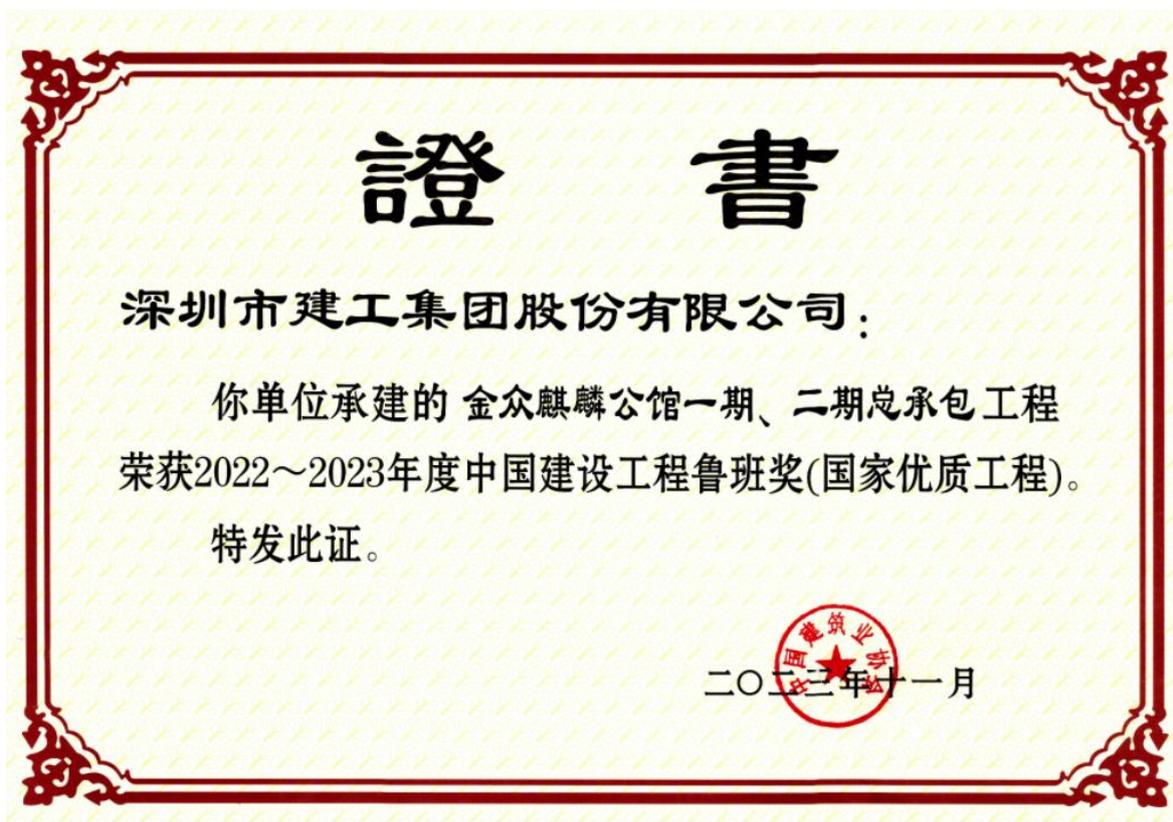


中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名：马骏
 注册号：4401870-071
 有效期：至2022年06月

建设单位： 单位(项目)负责人： 许建敬 2020年12月10日	监理单位： 总监理工程师： 陈嘉 2020年12月10日	施工单位： 单位(项目)负责人： [Signature] 2020年12月10日	设计单位： 单位(项目)负责人： [Signature] 2020年12月10日	勘察单位： 单位(项目)负责人： Joseph 2020年12月10日
---	---	---	---	--



获奖
2022-2023 年度中国建设工程鲁班奖



2023 年中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖)



翡翠山城君御 30、35-36 栋及地下车库
施工合同

工程编号：翡翠山【2019】001号【备】

合同编号：【惠州大亚湾翡翠山一四期】总包【1】2019】

广东省建设工程 标准施工合同

2009年版

工程名称：翡翠山城君御（30、35-36栋及地下车库）

工程地点：惠州大亚湾西区大亚湾大道232号

发 包 人：惠州市宏业投资开发有限公司

承 包 人：深圳市建工集团股份有限公司

广东省建设厅制

第一部分 协议书

发包人（全称）：惠州市宏业投资开发有限公司

承包人（全称）：深圳市建工集团股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，合同双方当事人就合同工程施工有关事项达成一致意见，订立本协议书。

一、工程概况

工程名称：翡翠山城君御（30、35-36 栋及地下车库）

工程地点：惠州大亚湾西区大亚湾大道 232 号

工程内容：土建工程（地基和基础、主体结构、建筑装饰、建筑屋面）、安装工程（电气、给排水、消防、防雷）、室内装修工程（不含甲供材）。

工程规模：86571.67 平方米

结构形式：框剪结构

工程立项、规划批准文件号：2016-441303-70-03-000613 号

二、工程承包范围

承包范围：翡翠山城君御（30、35-36 栋及地下车库）的土建工程（地基和基础主体结构、建筑装饰、建筑屋面）、安装工程（电气、给排水、消防、防雷）、室内装修工程（不含甲供材）。

三、合同工期

工程合同工期总日历天数：684天。

拟从 2019 年 5 月 28 日开始施工，至 2021 年 4 月 10 日竣工完成。

四、 质量标准

工程质量标准：按专用条款的约定及现行的国家相关行业及工程所在地的技术规范及评定标准，工程质量一次达到工程所在地政府质监部门验收合格等级并备案完毕，满足本合同第二册的《碧桂园质量管理手册》中对于工程实体质量和管理行为的要求，在各个工程节点验收合格。

五、 合同价款

合同总价（大写）：人民币叁亿叁仟零玖拾陆万叁仟肆佰玖拾肆元整

（小写）：330963494 元。

项目单价： 详见承包人的投标报价书（招标工程）；

详见经确认的工程量清单报价单或施工图预算书（非招标工程）。

六、 组成合同的文件

组成合同的文件及其优先解释顺序和本合同第二部分《通用条款》第 2.2 款赋予的规定一致。

七、 词语含义

本协议书中有词语含义与本合同第二部分《通用条款》第 1 条赋予它们的定义相同。

八、 承包人承诺

承包人向发包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款，按照本合同约定实施、完成并保修合同工程，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已阅读、理解并接受本合同所有条款，按照本合同约定的时限和方法支付工程款及其他应当支付的款项，履行本合同所约定的全部义务。

十、 合同生效

订立合同时间： 2019 年 4 月 20 日

订立合同地点： 惠州市大亚湾西区翡翠山城项目部

合同双方当事人约定本合同自双方签字、盖章后，于双方签字盖章之日起生效。

发 包 人
地址：惠州大亚湾西区大亚湾大道 232 号

法定代表人：
委托代理人：
电话：0752-5188282

传真：
开户银行：
账号：
邮政编码：516083
电子邮箱：



承 包 人
地址：深圳市南山区粤海街道科苑路 8 号迅美科技广场 2 号楼 21 楼

法定代表人：
委托代理人：

电话：0755-83619888
传真：0755-83589360
开户银行：光大银行水贝支行
账号：0839 0312 0100 3040 05554
邮政编码：
电子邮箱：



任职证明：

深圳市建工集团股份有限公司

深建工 人力字（2020）18 号

关于舒孝洪同志任职的通知

集团总部各部室、所属各单位：

根据工作需要，经深圳市建工集团股份有限公司研究决定：

任命舒孝洪担任翡翠山城君御（30、35-36 栋及地下车库）项目经理；

此任命自文件发布之日起生效。



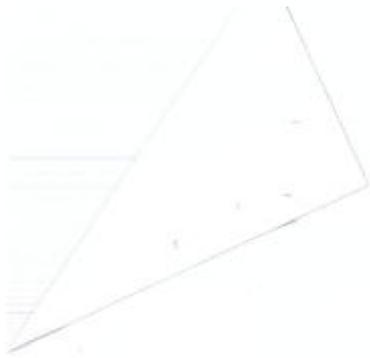
深圳市建工集团股份有限公司

二〇二〇年十月二十八日

人力资源中心

2020 年 10 月 28 日印发

竣工报告



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

单位(子单位)工程名称: 翡翠湖城君御30、35-36栋及地下车库

验收日期: 2011年4月29日

建设单位(盖章): 惠州市宏业投资开发有限公司




GD-E1-914

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	翡翠山城君御30.35-36栋及地下车库				
工程地点	大亚湾大道232号	建筑面积	85890.46m ²	工程造价	33096万元
结构类型	框架结构	层数	地上: 3-33 地下: 3	层	层
施工许可证号	4413512019006270201	监理许可证号			
开工日期	2019年6月27日	验收日期	2020年4月29日		
监督单位	惠州大亚湾经济技术开发区建设工程质量监督站	监督编号	HZZJ-DY2019130		
建设单位	惠州市宏业投资开发有限公司				
勘察单位	广东省惠州地质工程勘察院				
设计单位	广东博意建筑设计院有限公司				
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	深圳市金钢建设监理有限公司				
施工图审查单位	惠州市舟济建设工程咨询有限公司				



GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	魏木忠
副组长	闫斌
组员	崔木林、王文林、任向如、郑永洲、吕朝霞、林和盛、邓志奇、胡英华、吴惠锋、曹国华、熊玮、魏延健、何珊儒、舒孝洪

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	崔木林	舒孝洪、何珊儒
建筑设备安装工程	任向如	吴惠锋、胡英华、郑永洲
通讯、电视、燃气等专业工程	王文林	邓志奇、曹国华、熊玮
工程质控资料	魏延健	林和盛、吕朝霞

(二) 验收程序

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



GD-E1-914/3

(三) 工程质量评定

GD-E1-914/4

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	验收合格	共 8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 13 项,其中: 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	验收合格	共 8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 13 项,其中: 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	验收合格	共 8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 13 项,其中: 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	验收合格	共 6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 0 项,其中: 评价为“好”的 0 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	验收合格	共 6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 0 项,其中: 评价为“好”的 0 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	验收合格	共 6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	验收合格	共 6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	验收合格	共 5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	验收合格	共 5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 2 项,其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项,其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	验收合格	共 6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 2 项,其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
		共 ____ 项,其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项,其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项,其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项,其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项,其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项,其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项,其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项,其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项,其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项



GD-E1-914/4

(四) 验收人员签名:

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
	陈博意	陈博意	项监	专2	陈博意
	吴惠祥	"			吴惠祥
	胡美华	"	设计		胡美华
	陈博意	深圳金钢监理	总造	中级	陈博意
	熊沛	深圳金钢监理	专监	中级	熊沛
	刘宏瑞	深圳建工	项目经理	专2	刘宏瑞
	刘宏	深圳建工	质检员		刘宏
	刘宏	深圳建工	技术	中级	刘宏
	梅永斌	深圳金钢监理	专监		梅永斌
	肖斌	惠州市农业投资	项目经理		肖斌
	肖斌	惠州市农业投资			肖斌
	肖斌	惠州市农业投资	专监		肖斌
	赖建	惠州市农业投资公司	专监		赖建
	赖建	"	负责人		赖建
	赖建	惠州市农业投资公司	技术		赖建
	赖建	地勘院	负责人		赖建



GD-E1-914/5

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

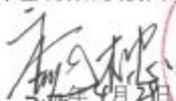
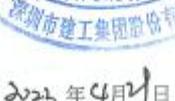
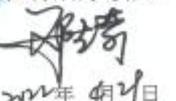


经检查、验收：

- 1、本工程已完成建设工程设计和合同约定的各项内容，施工过程符合工程建设强制性条文规定的要求；
- 2、各分部分项工程质量控制资料齐全有效，各相关的安全和功能检测报告齐全、合格；
- 3、各分部分项工程观感质量良好，各分部分项工程验收合格；
- 4、建设、设计、勘察、监理、施工等单位一致通过本工程竣工验收，验收合格。

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名：何珊儒
注册号：4404041-AY001
有效期：至2023年6月

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：邓志奇
注册号：4401584-025
有效期：至2023年6月

<p>建设单位：  (公章)</p>	<p>监理单位：  曹国华 注册号44005636 有效期2025.05.08 深圳市金钢建设监理有限公司</p>	<p>施工单位：  (公章)</p>	<p>设计单位：  (公章)</p>	<p>勘察单位：  (公章)</p>
<p>单位(项目)负责人：  2022年4月29日</p>	<p>总监理工程师：  2022年4月29日</p>	<p>单位(项目)负责人：  2022年4月29日</p>	<p>单位(项目)负责人：  2022年4月29日</p>	<p>单位(项目)负责人：  2022年4月29日</p>



GD-E1-914/6

深圳市宝中新安 A003-0434 地块住宅项目（更名：瑞樾府）
项目更名文件

深圳市宝安区发展和改革局

项目建设期：2022年8月至2022年12月

本备案证自发证之日起有效期二年。

备注：

该项目于2022年08月24日批复（深宝安发改备案〔2022〕0550号）

该项目于2022年10月27日变更（深宝安发改备案〔2022〕0725号）

该项目于2023年08月23日变更（深宝安发改备案〔2023〕1031号）



免责条款：

1、项目单位及申报人对所提交信息和材料的真实性与准确性负主体责任，项目单位及申报人承诺备案项目符合法律、法规、规章以及国家、省、市的有关规定，备案机关对项目单位所备案项目不承担担保责任和其他法律责任及风险；

2、项目单位及申报人以提供虚假备案信息等不正当手段办理备案手续，或项目单位不按照项目备案内容进行建设的，备案机关将按照《企业投资项目事中事后监管办法》（国家发改委第14号令）相关规定进行处理，由此引起的一切责任由项目单位承担；

温馨提示：

1、项目有关环保、用地、节能、水土保持等事项须按相关规定办理；

2、项目两年内未开工建设且未申请延期的，本备案证自动失效；

3、项目延期变更后，原备案文件自动失效。

4、项目单位在办理此证相关事项时，无须再向受理部门提交书面件（法律法规有规定的从其规定）；

5、有关人员可以扫描二维码验证本备案证的有效性。



深圳市宝安区发展和改革局



深圳市社会投资项目备案证

备案编号：深宝安发改备案(2022)0725号

项目编码：S-2022-K70-503600

项目名称：广州东创房地产开发有限公司新安街道住宅小区项目

项目单位：深圳越泰房地产开发有限公司

归口行业：房地产开发经营

国家统一编码：2208-440306-04-01-162975

建设地点：宝安区新安宝源南路与玉律路交汇处

经济类型：国内企业 社会团体 外商投资企业
事业单位 民间组织 其他

建设性质：新建 扩建 改建 其他

总用地面积：9852.89 (平方米)

总建筑面积：84000 (平方米)

该项目主要建设内容：

项目总建筑面积约84000 m²，其中地上建筑面积约55000 m²，规划建设2栋住宅商品房，1栋保障性住房。

项目总投资：250000.00 万元

设备及技术投资0.00 万元（其中进口设备用汇折合0.00 万美元）；建筑安装费50000.00 万元；其他费用（地价款、拆迁补偿款、设计费、监理费、勘察费用、服务款）200000.00 万元，项目资本金95800.00 万元。

适用产业目录条款：

- 1、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》→允许类→允许类
- 2、允许发展类—不属于上述鼓励类、限制类和禁止类且符合有关法律、法规、规划和政策规定的

深圳市宝安区发展和改革局



深圳市社会投资项目备案证

备案编号： 深宝安发改备案(2023)1031号

项目编码： S-2022-K70-503600

项目名称： 瑞樾府

项目单位： 深圳越泰房地产开发有限公司

归口行业： 房地产开发经营

国家统一编码： 2208-440306-04-01-162975

建设地点： 宝安区 新安 宝源南路与玉律路交汇处

经济类型：国内企业 社会团体 外商投资企业
事业单位 民间组织 其他

建设性质：新建 扩建 改建 其他

总用地面积： 9852.89 (平方米)

总建筑面积： 84000 (平方米)

该项目主要建设内容：

项目总建筑面积约84000 m²，其中地上建筑面积约55000 m²，规划建设2栋住宅商品房，1栋保障性住房。

项目总投资：500000.00 万元

设备及技术投资0.00 万元（其中进口设备用汇折合0.00 万美元）；建筑安装费300000.00 万元；其他费用（地价款、拆迁补偿款、设计费、监理费、勘察费用、服务款）200000.00 万元，项目资本金200000.00 万元。

适用产业目录条款：

1、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》→允许类→允许类

2、允许发展类—不属于上述鼓励类、限制类和禁止类且符合有关法律、法规、规划和政策规定的

施工合同

深圳市建设工程

施工合同

工程名称：瑞樾府主体工程

工程地点：深圳市宝安区新乡街道宝源南路与玉律路交界

发包人：深圳越泰房地产开发有限公司

承包人：深圳市建工集团股份有限公司

合同编号：

<input 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 type="checkbox"/> 其它);		
<input checked="" 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 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 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 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

无

三、合同工期

计划开工日期: 2023 年 1 月 10 日;

计划竣工日期: 2024 年 8 月 30 日;

合同工期总日历天数 598天。

招标工期总日历天数 598天。

定额工期总日历天数 598 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 0% (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: 按照国家验收标准达到合格

五、签约合同价

本工程签约合同价（含增值税）为：人民币（大写）贰亿零捌佰玖拾陆万叁仟肆佰陆拾玖元贰角玖分（小写：¥208,963,469.29元）。

总承包工程为暂定数量，乙方以固定单价的形式进行承包，此后单价不作任何调整，风险由乙方自负（除另有说明外）。

六、组成合同的文件

6.1 组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书及其附件；
- (3) 合同签署前往来函件；
- (4) 承包合同条件；
- (5) 工料规范（施工界面划分、技术要求）
- (6) 图纸目录及其所列合同图纸
- (7) 承包工程开办措施项目及工程量清单计量计价规则
- (8) 工程量清单
- (9) 其他合同文件（廉洁合作协议，工程质量保修书，关于及时支付农民工工资的承诺函，安全文明施工责任书，安全生产目标管理责任书，诚信守法承诺书，工程质量、安全、文明施工管理规定，工程结算原则，材料调差条款，主要人员固化承诺书，履约保函（参考格式））
- (10) 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）

6.2 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。

6.3 上述第 5 项技术要求和（或）第 6 项合同图纸内不一致的，以严格者为准。

七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“承包合同条件”中赋予它们的定义相同。

八、承诺

8.1. 发标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;

8.2. 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;

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

九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2022 年 12 月 1 日;

订立地点: 深圳市宝安区

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章之日 后成立。

本合同一式 陆 份,均具有同等法律效力,发包人执 叁 份,承包人执 叁 份。

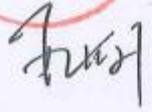
因履行本合同发生的争议,双方均应提交深圳国际仲裁院仲裁。

(以下无协议书正文)

发包人: (公章)
法定代表人或其委托代理人:
(签字)



承包人: (公章)
法定代表人或其委托代理人: (签
字)



组织机构代码:

地址:深圳市宝安区西乡街道富华
社区尖岗山大道21号和榭府2栋2
层

邮政编码:

法定代表人:

委托代理人:

电话:0755-86715145

传真:

电子信箱:

开户银行:招商银行股份有限公司
深圳深南中路支行

账号:755961903310806

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:北京银行深圳分行营业
部

账号:20000019241900072835178

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 瑞越府

验收日期： 2024年9月27日

建设单位（盖章）： 深圳越泰房地产开发有限公司



一、工程概况

项目编号	2208-440306-04-01 -16297504	项目代码	2208-440306-04-01 -162975
项目名称	瑞樾府	项目曾用名	
工程地点	深圳市宝安区新安宝源南路与玉律路交汇处		
建筑面积	79816.1m ²	工程造价	22196.346929 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地下3层，地上32层
立项批准文号	深宝安发改备案(2022)0725号	宗地号	A003-0434
用地规划许可证号	地字第440306202200158号	工程规划许可证号	深规划资源建许字BA-2022-0130(改1)
施工许可证号	2208-440306-04-01-16297503、 2208-440306-04-01-16297504	监理许可证号	EW144008727
开工日期	2022.10.05	验收日期	2024.9.27
监督单位	深圳市宝安区住房和建设事务中心	监督编号	Q44030120220116-01
建设单位	深圳越泰房地产开发有限公司		
勘察单位	深圳地质建设工程公司		
设计单位	广州城建开发设计院有限公司、深圳机械院建筑设计有限公司		
总包单位	深圳市建工集团股份有限公司		
承建单位(土建)	深圳市蛇口招商港湾工程有限公司、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	广州越建工程管理有限公司、深圳市燃气工程监理有限公司		
施工图审查单位	/		

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	方运泽
副组长	李华平、文艳顺、凌家斌、张伟
组员	孙华灵、陈雄思、谭卓伦、李朝阳、舒孝洪

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	薛宇阳	闫雨、张冠文、孙润林、刘善堂、陆晓星、林宗建、王军、肖虹姣
建设设备安装工程	马文超	王金钊、黄春华、李炎昌、熊豪、林桂宁、黎庆俊、王朝旺、杨仁亮
工程质控资料	龚瑞雪	袁远添、何阳婷

(二) 验收程序

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

三、工程质量评定

单位工程：瑞穗府

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核实符合要求 8 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 21 项，其中： 评价为“好”的 21 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 17 项，其中： 经审查符合要求 17 项 经核实符合要求 17 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 18 项，其中： 经审查符合要求 18 项 经核实符合要求 18 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

三、工程质量评定

单位工程：瑞穗府（室外工程）

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
道路	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
附属建筑	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
室外工程	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核实符合要求 8 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	方运泽	深圳越泰房地产开发有限公司	建设单位项目负责人	装配式工程师	方运泽
2	薛宇阳	深圳越泰房地产开发有限公司	土建工程师	装配式工程师	薛宇阳
3	孙华灵	深圳越泰房地产开发有限公司	装修工程师	建筑工程师	孙华灵
4	马文超	深圳越泰房地产开发有限公司	机电工程师	电气工程师	马文超
5	闫雨	深圳越泰房地产开发有限公司	工程师	建筑工程师	闫雨
6	张冠文	深圳越泰房地产开发有限公司	工程师	建筑工程师	张冠文
7	文艳顺	广州城建开发设计院有限公司	设计项目负责人	一级注册建筑师	文艳顺
8	李华平	深圳地质建设工程公司	勘察项目负责人	土木工程师(岩土)	李华平
9	凌家斌	广州越建工程管理有限公司	总监理工程师	建筑工程师	凌家斌
10	陈雄思	广州越建工程管理有限公司	土建监理工程师	BIM 高级工程师	陈雄思
11	谭卓伦	广州越建工程管理有限公司	机电监理工程师	注册监理工程师	谭卓伦
12	张伟	深圳市建工集团股份有限公司	施工单位项目负责人	一级注册建造师	张伟
13	舒孝洪	深圳市建工集团股份有限公司	项目副经理	一级注册建造师	舒孝洪
14	李朝阳	深圳市建工集团股份有限公司	项目执行经理	建筑工程师	李朝阳
15	孙润林	深圳市建工集团股份有限公司	项目技术负责人	建筑工程师	孙润林
16	曾维强	深圳市建工集团股份有限公司	项目副总工	二级注册建造师	曾维强
17	林宗建	深圳市建工集团股份有限公司	质量主管	二级注册建造师	林宗建
18	龚瑞雪	深圳市建工集团股份有限公司	资料主管	助理馆员	龚瑞雪
19	王金钊	深圳市建工集团股份有限公司	机电主管	助理工程师	王金钊

五、工程档案核查情况

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

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

六、各专项验收结论

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

七、工程验收结论及备注

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

中华人民共和国注册公用设备工程师(动力)

姓名：林贵华

注册号：4407428-CD001

有效期：至2026年6月



建设单位
审查
情况

经审查、同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为2024年9月27日)。

建设单位(公章):

单位(项目)负责人:



中华人民共和国一级注册建造师

姓名：文艳顺

注册号：4401901-027

有效期：至2026年06月



2024年9月27日

设计单位(公章):

单位(项目)负责人:



2024年9月27日

设计单位(公章):

单位(项目)负责人:



2024年9月27日

监理单位(公章):

总监理工程师:



2024年9月27日

监理单位(公章):

总监理工程师:



2024年9月27日



<p>勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2024年9月27日</p>	<p>施工单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2024年9月27日</p>
<p>施工单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2024年9月27日</p>	<p>施工单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2024年9月27日</p>



9 投标人自认为体现公司综合实力的其他资料

投标人自认为体现公司综合实力的其他资料。

9.1、投标人资质证书

	
<h2>建筑业企业资质证书</h2> <p>(正本)</p>	
企业名称: 深圳市建工集团股份有限公司	
详细地址: 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	
统一社会信用代码 (或营业执照注册号): 91440300192189548K 法定代表人: 敖菊莲	
注册资本: 30342.598万元人民币 经济性质: 非上市股份有限公司	
证书编号: D144018843 有效期: 2028年12月28日	
资质类别及等级:	
建筑工程施工总承包特级; 可承接建筑各等级工程施工总承包、工程总承包和项目管理业务。	
市政公用工程施工总承包壹级。	

	发证机关:  2024年 11月 6日
中华人民共和国住房和城乡建设部制	
	
全国建筑市场监管公共服务平台查询网址: http://jzsc.mohurd.gov.cn	
No.DZ 00083494	



建筑业企业资质证书

证书编号: D244006594

企业名称: 深圳市建工集团股份有限公司

统一社会信用代码: 91440300192189548K

法定代表人: 敖菊莲

注册地址: 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

有效期: 至2028年12月25日

(请扫码查看各项资质有效期)

资质等级: 地基基础工程专业承包一级
建筑幕墙工程专业承包一级
消防设施工程专业承包一级
建筑机电安装工程专业承包一级
防水防腐保温工程专业承包一级
建筑装修装饰工程专业承包一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2024年11月19日

9.2、企业营业执照、不动产权证书或房屋租赁证明等资料。



SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL

统一社会信用代码
91440300192189548K

营 业 执 照



名 称 深圳市建工集团股份有限公司
类 型 非上市股份有限公司
法 定 代 表 人 敖菊莲

成 立 日 期 1983年05月26日
住 所 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

SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL

重要提示

- 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。
- 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。
- 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 11月 04日

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

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

深圳市建工集团股份有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	91440300192189548K
注册号:	440301102926352
商事主体名称:	深圳市建工集团股份有限公司
住所:	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:	敖菊莲
认缴注册资本(万元):	30342.598
经济性质:	非上市股份有限公司
成立日期:	1983-05-26
营业期限:	永续经营
核准日期:	2024-11-04
年报情况:	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示
主体状态:	开业(存续)
分支机构:	深圳市建工集团股份有限公司海南分公司,深圳市建工集团股份有限公司无锡分公司
备注:	

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市建工集团股份有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	91440300192189548K
注册号:	440301102926352
商事主体名称:	深圳市建工集团股份有限公司
住所:	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:	敖菊莲
认缴注册资本(万元):	30342.598
经济性质:	非上市股份有限公司
成立日期:	1983-05-26
营业期限:	永续经营
核准日期:	2024-11-04
年报情况:	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示
主体状态:	开业(存续)
分支机构:	深圳市建工集团股份有限公司海南分公司,深圳市建工集团股份有限公司无锡分公司
备注:	

打印时间: 2024年11月06日9:59:35

版权所有: 深圳市市场监督管理局
地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市建工集团股份有限公司 2024年11月04日 的变更信息

变更前负责人(法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等)	魏庆国
变更后负责人(法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等)	敖菊莲
变更前成员	何素环(董事),魏俊(董事),蔡文乳(董事),朱凯(董事),姜学舟(董事),黄建稳(董事),周兴梅(监事),敖菊莲(监事会主席),左从俊(监事)
变更后成员	黄建稳(董事),姜学舟(董事),敖菊莲(董事),朱凯(董事),魏俊(董事),刘杨(监事会主席),周兴梅(监事),左从俊(职工监事),何素环(董事)
变更前章程或章程修正案通过日期	2023-04-20
变更后章程或章程修正案通过日期	2024-10-22

打印时间: 2024年11月04日14:37:13

版权所有: 深圳市市场监督管理局
地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦

登记通知书

业务流程号:22410549804

深圳市建工集团股份有限公司:

你单位提交的变更登记申请材料齐全,符合法定形式,我局予以登记。



注:

- 1、本通知书适用于市场主体的设立、变更、注销登记;
- 2、名称变更登记的,各登记机关可依据市场主体需求在本通知书记载名称变更内容,但各登记机关应当鼓励市场主体自行查阅属于公示信息的登记(备案)内容。
- 3、公司因合并分立申请登记的,各登记机关可在本通知书记载公司合并分立内容。

变更（备案）通知书

22308115577

深圳市建工集团股份有限公司：

我局已于二〇二三年四月二十日对你企业申请的（住所）变更予以核准；对你企业的（章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前住所： 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

变更后住所： 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

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



公司合同文号章	
编号	XN-2023-047
登记日期	2023 年 1 月 1 日

深圳市房屋租赁 合同书 (非住宅)

深圳市住房和建设局制
二〇二三年一月

说 明

1. 本合同文本为示范文本，双方当事人签署时可在有关法律、法规规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 在签订合同前，出租人与承租人需按以下要求提供相应材料：

(1) 出租人应当向承租人出示证明其享有出租权的不动产权利证书、房屋买卖合同或者其他有效证明文件，同时：

房屋受他人委托代管出租的，还需提供委托人的授权委托书；

共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租的证明和授权委托书；

房屋系转租的，转租人需向次承租人提供出租人同意转租的证明文件、材料。

(2) 承租人应当向出租人提供承租人真实合法有效的身份证明文件。

3. 本合同文本□中选择内容、空格部位填写内容以及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。□中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

4. 出租人与承租人可以针对本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可在附件一《补充条款》中加以约定。

5. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致，各当事人应当至少持有一份合同原件。

6. 本合同解除或本合同租赁期限、租金标准、租赁面积等内容发生重大变更的，当事人应当到原登记备案机关办理相关手续。

7. 本合同当事人在签署本合同时，应当具有完全民事行为能力，充分理解各自的权利、义务、责任，并自愿按合同约定严格执行。

8. 产业用房对外出租的，应当严格遵守深圳市人民政府《关于规范产业用房租市场稳定租赁价格若干措施（试行）》（深府规〔2019〕8号）文件的相关规定。

特别提示：出租人应当就合同重要事项对承租人尽到提示义务。承租人应当审慎签订合同，在签订本合同前，请仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在风险。

房屋租赁合同

出租人（甲方）：深圳市讯美科技有限公司

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：914403007904565385

房屋信息编码卡号码：

通讯地址：深圳市南山区粤海街道科苑路8号讯美科技广场2号楼8楼

联系电话：0755-2697 6666

委托代理人/法定代表人：叶鹤飞

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：360302197501062035

通讯地址：深圳市南山区粤海街道科苑路8号讯美科技广场2号楼23A

联系电话：0755-2697 6666

承租人（乙方）：深圳市建工集团股份有限公司

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：91440300192189548K

通讯地址：深圳市南山区粤海街道科苑路8号讯美科技广场1号楼27A楼

联系电话：0755-83619888

委托代理人/法定代表人：魏庆国

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：230103197409175738

通讯地址：深圳市南山区粤海街道科苑路8号讯美科技广场1号楼27A楼

联系电话：0755-83619888

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》《深圳市人民政府印发〈关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）〉的通知》等相关法律法规文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上，就房屋租赁相关事宜协商一致，共同订立本合同。

租期	租赁年限	租金及配套服务费单价 (元/m ² ·月)	租赁单价明细 (元/m ² ·月)			月租金 (不含税) (元)	月租金及配套服务费总额 (元) (含税)	递增率 (%)
			租金(含税, 税率5%)	租金(不含税)	配套服务费(含税, 税率6%)			
第1年	自2023年1月1日至2023年10月31日止	145	50	47.62	95	432389.6	1316600	/
第2年	自2023年11月1日至2024年10月31日止	153.7	50	47.62	103.7	432389.6	1395596	6%
第3年	自2024年11月1日至2025年10月31日止	162.9	50	47.62	112.9	432389.6	1479132	6%

3.2 租金支付时间：租金按月支付，乙方应当于每月5日前向甲方支付租金。甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具收款凭证。

3.3 租金支付方式：乙方可以银行转账、支票、银行汇款或甲方指定的其他方式支付租金。以转账汇款方式支付的，甲方指定银行账户实际收到款项之日为付款日，甲方收到款项后开具合格发票给乙方。

3.4 乙方应于本合同签订后3个工作日内书面提供包括但不限于开具增值税发票所需的基本信息，开票资料均需加盖公章。如因乙方原因延迟提供开票资料导致甲方无法正常开具发票的，由乙方自行承担。

甲方指定的收款银行及账号信息（如甲方收款账户信息有变化的，应提前书面通知乙方）：

(1) 租金及配套服务费存入账号：

开户银行： 建设银行深圳福田支行
收款人名称： 深圳市讯美科技有限公司
银行账号：(人民币) 4425 0100 0002 0000 1197

(2) 保证金、物业管理费及其它费用存入账户：

开户银行： 工商银行深圳侨香支行

收款人名称： 深圳市讯美科技有限公司

银行账号:(人民币) 4000 0513 1910 0135 431

3.5 房屋租赁合同期内，甲方不得单方面提高租金。

第四条 租赁押金

4.1 本合同签署后 5 日内，乙方应当向甲方支付相当于 2 个月（不超过两个月）租金及配套服务费的押金共计人民币 2633200 元（大写：贰佰陆拾叁万叁仟贰佰元整）。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证。

4.2 本合同签署后 5 日内，乙方应当向甲方支付相当于 2 个月（不超过两个月）物业管理费共计人民币 246976 元（大写：贰拾肆万陆仟玖佰柒拾陆元整）作为水电押金。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证。

4.3 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证，甲方不得无故扣留乙方押金，拒不退还。租赁期限届满或合同解除后 5 日内，同时满足以下条件时，甲方应当在扣除乙方应承担的租金、费用以及违约赔偿金后，将租赁押金剩余部分无息退还给乙方（如有租金余额一并予以退还）：

(1) 乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复；

(2) 乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）交还给甲方；

(3) 乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

第五条 其他费用

5.1 租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应由甲方交纳的房屋租赁相关的税费。

5.2 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的水费/电费/物业管理费/专项维修基金；空调使用费；空调维修费等其他费用，由乙方承担。计费标准如下（如公用事业单位或物业服务企业依法调整收费标准的，随其调整）：

水费：5.1 元/吨；电费：1.1915 元/度；

物业管理费：13.6 元/平方米/月；

其他：专项维修基金 0.25 元 / 平方米/月；空调使用费 5.1 元 / 平方米/月；空调维修费 2.4 元 / 平方米/月。

5.3 乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。

第六条 房屋的交付与验收

6.1 甲方应于 2023 年 1 月 1 日前将租赁房屋交付给乙方，并保证房屋及其附属设施

安全、合格（含空气质量）。

6.2 乙方应在甲方交付租赁房屋时入内检查租赁房屋的现有设备及设施，双方应当共同签署《房屋交付确认书》（见附件三）完成交付。

6.3 双方特别确认：未签署《房屋交付确认书》但乙方已进场装修的，视为租赁房屋交付已完成。

第七条 装饰装修

7.1 在不影响房屋结构的前提下，甲方同意乙方对租赁房屋进行装饰装修；按规定需报有关部门审批的，还应由甲方/甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。租赁期限届满或合同解除后，装饰装修物由乙方拆除并恢复原状/折价归甲方所有/无偿归甲方所有/其他____/_____。

甲方不同意乙方对租赁房屋进行装饰装修。

7.2 装修押金：符合本合同 7.1 条下的装修，乙方需在施工开始之日前____个工作日内向甲方或甲方指定单位交纳装修押金人民币____/____元（大写：____/____元整）。装修完成且经消防部门验收合格后，由甲方或甲方指定单位向乙方无息返还装修押金。

第八条 房屋使用及维护

8.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安全用水、用电，未经甲方同意，不得擅自改变租赁用途。

8.2 租赁期间，乙方发现租赁房屋及其附属设施有损坏或故障时，应当及时通知甲方修复。甲方应当在接到乙方通知后的 5 日内进行维修。无法通知甲方或甲方接到通知逾期不维修的，或者因情况紧急必须立即进行维修的，乙方有权代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

因乙方故意或使用不当而造成租赁房屋或附属设施（包括乙方对房屋的装饰装修和增加的设施、设备）出现损坏或故障，由乙方负责维修，甲方不承担维修义务。

在租赁期内，因甲方或乙方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成对方或第三方人身损害、财产损失的，责任方应当承担赔偿责任。

8.3 发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可在物业管理等部门的协助下，进入租赁房屋进行紧急维修施工作业，由此给乙方造成的损失，甲方应当给予补偿。

第九条 转租、续租及优先权

9.1 转租

乙方不得转租。

租赁房屋系产业用房，且与租赁房屋相关的土地供应合同、产业发展监管协议允许转

租的，甲方同意乙方按规定或约定转租，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

租赁房屋系产业用房以外的其他房屋的，甲方同意乙方将租赁房屋全部或部分转租他人，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

9.2 续租

本合同租赁期限届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期限届满之日前___/___日向甲方提出书面续租申请。双方就续租事宜达成一致的，应重新订立租赁合同或者签订租赁期限变更协议。在同等条件下，乙方享有优先续租权。

9.3 优先权

甲方在租赁期间出售租赁房屋，应当提前通知乙方，乙方在价格、付款方式同等条件下有优先购买权。若甲方出售的是连同租赁房屋在内的整栋房屋或与其他房屋连为整体的房屋，乙方不享有优先购买权。

第十条 房屋返还

10.1 租赁期限届满或本合同解除之日起___/___日内，乙方应当及时清空搬离租赁房屋，并将房屋及附属设施交还甲方。乙方未在约定的时间内清空、搬离房屋，且无法联系上乙方的，双方约定按如下方式处理：

甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

乙方提供紧急联系人_____，乙方紧急联系人自收到通知之日起___日内未清空房屋的，甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

甲方委托第三方保管公司代为保管遗留物，保管费用由乙方承担。

甲方采取 拍卖/ 变卖的方式处置遗留物，代乙方保管所得价款。

其他_____。

10.2 乙方返还房屋后遗留的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权将其作为废弃物处理。甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

10.3 房屋返还时，双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验，并在《房屋交还确认书》（见附件四）中签字或盖章。

第十一条 合同的解除

11.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

11.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋：

(1) 不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达 30 日；

- (2) 租赁房屋符合约定交付标准前提下，乙方无正当理由拒绝签署《房屋交付确认书》；
- (3) 擅自拆改变动房屋主体结构；
- (4) 擅自改变租赁房屋用途；
- (5) 擅自将租赁房屋转租给第三人；
- (6) 利用租赁房屋从事违法活动。

11.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- (1) 未按约定时间交付租赁房屋达 7 日；
- (2) 甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方安全或健康；
- (3) 不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使用租赁房屋。

11.4 有下列情形之一的，甲乙双方均有权解除合同：

- (1) 租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除〔在该情形下，乙方因合同未履行完毕遭受的损失（含装修损失），甲方应当给予合理的补偿〕；
- (2) 因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用；
- (3) 甲方在签约时已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分。

11.5 存在上述情形的，甲方或乙方按照本合同第 14 条约定向对方送达《解除合同通知书》（见附件五）时，本合同解除。

第十二条 违约责任

12.1 甲方违约责任

(1) 甲方存在本合同第 11.3 条约定情形，乙方解除合同的，甲方应在合同解除后 5 日内退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的标准向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(2) 甲方逾期向乙方交付房屋或存在本合同第 11.3 条第 2 项、第 3 项约定情形，乙方未解除合同的，违约行为发生期间甲方每日应当按照日租金金额的两倍向乙方支付违约金（违约金最高不超过月租金金额的两倍）。

(3) 租赁期间，甲方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知乙方，退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的两倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

12.2 乙方违约责任

(1) 乙方存在本合同第 11.2 条约定情形，甲方解除合同的，乙方应严格按照合同月租金金

额的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(2) 乙方逾期交纳租金、押金或者其他费用，未达到合同解除条件或者虽达到合同解除条件但甲方未解除合同的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(3) 租赁期间，乙方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知甲方，并按照合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(4) 租赁期限届满或合同解除的，乙方应当及时搬离并交还房屋。逾期搬离或拒不交还的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(5) 乙方未经甲方同意，擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施设备的，应当将租赁房屋恢复原状，并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的，由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

第十三条 特别条款

甲乙双方应签订附件七《深圳市房屋租赁安全管理责任书》(以下简称“《责任书》”), 全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反《责任书》的规定导致本合同项下房屋租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损失的，由责任方承担一切法律责任和经济损失。

第十四条 通知和送达

14.1 甲乙双方约定以邮寄电子邮件微信短信方式发送通知，双方确认其有效送达地址如下：

甲方送达地址：同首部通讯地址
其他地址
电子信箱微信号手机号

乙方送达地址：同首部通讯地址
其他地址
电子信箱微信号手机号

上述地址如有变更，应当书面通知对方，否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的，以收件人签收日为送达日，如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；以电子邮件、微信或短信方式发出的，发出日即视为送达日。

14.2 如通过上述方式无法送达的，在乙方退租前，甲方向本合同租赁房屋所在地发送的通知应当视为有效送达。

第十五条 争议解决

15.1 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解，或者：

向深圳国际仲裁院申请仲裁。

向租赁房屋所在地人民法院起诉。

15.2 合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

第十六条 合同的变更

非经双方协商一致，任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十七条 合同签署、登记备案

17.1 本合同自双方签署之日起生效，一式 6 份，甲方执 3 份，乙方执 3 份，具有同等法律效力。

17.2 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同签署后 10 日内，双方当事人应当及时到房屋租赁管理主管部门办理房屋租赁登记备案手续（详见《房屋租赁登记备案须知》）。

甲方(签章):



委托代理人(签章):

乙方(签章):



委托代理人(签章):

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

9.3、信用等级证书



信用等级证书

建深福评[2025]第 001 号

深圳市建工集团股份有限公司：

经我行评定贵单位的信用等级为 AA-级(8级)，特发此证，供贵单位在资质审核时使用。本证书有效期限至 2025年7月8日止。

中国建设银行股份有限公司深圳福田支行

发证日期：2025年2月12日

重要声明：

1. 本证书加盖支行公章后方可使用；
2. 本信用等级系我行根据贵单位在本证书出具以前与我行业务往来的情况所作评价，供我行内部使用，贵单位可获得相应条件的信贷服务，但对外仅供参考，超出本证书规定的投标资格预审用途无效；
3. 本行保留在本证书有效期限内当贵单位资信变化时，按照本行内部规定重新评定信用等级的权利；
4. 任何行为后果在于当事人独立判断决策，与本证书和本评级无关，我行概不负责。

9.4、一般纳税人认定通知书

深圳市国家税务局 增值税一般纳税人认定通知书

深国税福认证[2016]7378号

深圳市建工集团股份有限公司（440300192189548）：

经审核，同意认定你单位为增值税一般纳税人。从2016年04月1日（税款所属期）起按增值税一般纳税人的规定征管。

特此通知。



9.5 企业科技创新能力

9.5.1 投标人近五年专利情况汇总表

序号	专利类型	专利名称	申请年份	授权年份	法律状态
1	发明	一种散拼木模板清水混凝土施工方法	2019	2021	有权
2	发明	一种保温层一体化的凸窗顶板及施工方法	2019	2021	有权
3	发明	一种深基坑内支撑梁、楼板木模加固混凝土同步施工方法	2019	2021	有权
4	发明	一种工程结构高程与沉降变形的高精度测量装置	2019	2021	有权
5	发明	多层约束防渗漏的后浇带施工方法	2019	2021	有权
6	发明	结构及建筑找坡定型收面方法	2019	2021	有权
7	发明	超高层核心筒外侧楼板明埋式钢筋预留及免凿毛施工方法	2020	2021	有权
8	发明	一种地下室装配式承台及防水施工一体化施工方法	2020	2021	有权
9	发明	外墙铝模板拆除集中放置的施工方法	2020	2021	有权
10	发明	现浇混凝土楼板高精地面施工方法	2020	2021	有权
11	发明	与地下室土方回填同步施工的落地式脚手架搭设方法	2020	2021	有权
12	发明	地下室结构底板渗漏分区点式防排结合施工方法	2020	2021	有权
13	发明	地下室顶板后浇带可拆卸式封堵钢板的施工方法	2020	2021	有权
14	发明	一种旋挖灌注桩孔漏水封堵的方法	2020	2021	有权
15	发明	一种基坑地下室通道结构防渗漏一体化施工方法	2020	2022	有权
16	发明	结构底板后浇带混凝土自凿毛施工方法	2020	2022	有权
17	发明	一种不规则桩头的防水施工方法	2020	2022	有权
18	发明	一种基于装配式预制构件支撑装置的调平方法	2021	2022	有权
19	发明	超高楼层水平模板早拆头支撑方法	2021	2022	有权
20	发明	一种地下深基坑降排水永临一体化施工方法	2020	2022	有权
21	发明	线路管道立交集成桥架及其布线方法	2021	2022	有权
22	发明	一种外墙防水层与混凝土结构同步施工方法	2020	2022	有权
23	发明	一种一体化泥浆护壁桩成孔质量控制工具及其用法	2021	2023	有权
24	发明	一种城市建筑新风系统	2022	2023	有权
25	实用新型	一种倾角测量装置	2020	2021	有权
26	实用新型	基于铝模的集中式钢筋挂架	2020	2021	有权
27	实用新型	一种高精度控制混凝土完成面标高的测量平台	2020	2021	有权
28	实用新型	一种多级连续分离泥沙的快速清渣桶装置	2020	2021	有权
29	实用新型	一种倾斜圆柱模板加固工具式角度调节件	2020	2021	有权
30	实用新型	一种可自动升降的装配式快速清渣池装置	2020	2021	有权
31	实用新型	一种可调节式圆柱模板定位锁脚支座	2020	2021	有权
32	实用新型	一种狭窄空间模板施工用钉钉装置	2020	2021	有权
33	实用新型	一种可调节角度的定型模板背楞加固工具	2020	2021	有权
34	实用新型	一种楼梯踏步可折叠式模板支设装置	2020	2021	有权
35	实用新型	一种斜交梁用的可周转锐角支模导角定型块	2020	2021	有权
36	实用新型	一种狭窄及转角空间模板施工拔钉装置	2020	2021	有权
37	实用新型	一种钢筋桁架楼承板与铝模整体施工用装配式支模架	2020	2021	有权
38	实用新型	固定十字型钢筋的固定卡扣	2020	2021	有权
39	实用新型	后浇带止水钢板免焊接固定结构	2020	2021	有权

40	实用新型	后浇带自凿毛模板结构	2020	2021	有权
41	实用新型	可拆除的连接式后浇带模板	2020	2021	有权
42	实用新型	长度可调的后浇带模板背撑结构	2020	2021	有权
43	实用新型	可拆卸式后浇带市政先行钢板防护工具	2020	2021	有权
44	实用新型	用于预留钢筋的新型铝模 K 板	2020	2021	有权
45	实用新型	一种用于底板后浇带底板钢筋底部的防漏浆工具	2020	2021	有权
46	实用新型	一种地下室基坑可移动装配式钢筋加工场	2020	2021	有权
47	实用新型	一种内嵌防水层的装配式 PC 墙板	2020	2021	有权
48	实用新型	一种两侧带凸点的防水卷材	2020	2021	有权
49	实用新型	一种自带凹凸点的防水卷材	2020	2021	有权
50	实用新型	一种防水层与结构模板施工结合的止水螺栓	2020	2021	有权
51	实用新型	一种用于固定现浇钢筋混凝土楼面找平导轨支架的基座	2020	2021	有权
52	实用新型	一种用于现浇混凝土楼面的找平单滚筒	2020	2021	有权
53	实用新型	一种用于现浇混凝土楼面的找平双滚筒	2020	2021	有权
54	实用新型	一种用于现浇混凝土楼面的找平导轨	2020	2021	有权
55	实用新型	一种用于现浇混凝土楼面的找平导轨支架	2020	2021	有权
56	实用新型	一种可拆除的埋入式钢管	2020	2021	有权
57	实用新型	一种用于移动重型钢马凳的工具	2020	2021	有权
58	实用新型	组合型凸起状纺锤体铝合金花纹板	2020	2021	有权
59	实用新型	新型地基基础预制砖胎膜拼装加固件	2020	2021	有权
60	实用新型	一种新型楼板厚度控制件	2020	2021	有权
61	实用新型	一种铝模窗台下口可拆卸可调节的斜压槽工具	2020	2021	有权
62	实用新型	一种用于加固底板拆板砖胎膜与木模的分段式止水螺杆	2020	2021	有权
63	实用新型	一种可拆卸式混凝土泵管端头封堵装置	2020	2021	有权
64	实用新型	一种便携可组装式沉降观测点设置结构	2020	2021	有权
65	实用新型	可拆卸式免留构件 K 板固定装置	2020	2021	有权
66	实用新型	一种可拆卸式降板吊模支撑结构	2020	2021	有权
67	实用新型	用于直线加速器室超大截面墙柱加固的对拉螺杆	2020	2021	有权
68	实用新型	高效的高精砌体镂槽创新结构	2020	2021	有权
69	实用新型	一种新型微降板排水系统安装结构	2020	2021	有权
70	实用新型	基于狭窄空间的风管法兰卡扣组合连接件	2020	2021	有权
71	实用新型	随爬架自动提升的定型化塔吊空中安全通道	2020	2021	有权
72	实用新型	一种大跨度悬挑支模组合钢平台	2020	2021	有权
73	实用新型	装配式预制构件支撑装置	2021	2021	有权
74	实用新型	一种用于抗浮锚杆处的防水节点加强装置	2021	2021	有权
75	实用新型	一种应用于后浇带的钢筋防偏位工具	2021	2021	有权
76	实用新型	一种新型烟道封堵结构	2021	2021	有权
77	实用新型	基于盘扣架的模板早拆头支撑组合工具	2021	2021	有权
78	实用新型	一种边坡比测量器	2021	2021	有权
79	实用新型	一种用于大体积筏板的后浇带混凝土拦截装置	2021	2021	有权
80	实用新型	一种用于变形缝混凝土墙体浇筑的铝模	2021	2021	有权
81	实用新型	一种可调节高度的混凝土找平导轨支架	2021	2021	有权

82	实用新型	一种用于高精度楼地面的楼板钢筋支撑件	2021	2021	有权
83	实用新型	一种可移动式过滤洁履工具	2021	2021	有权
84	实用新型	一种双方木快速固定夹具	2021	2021	有权
85	实用新型	一种有效抗拔的前置预埋斜撑底座	2021	2021	有权
86	实用新型	一种铝木结合层压槽板免拆锁脚加固装置	2021	2021	有权
87	实用新型	一种用于狭窄空间模板加固的支撑架体系	2021	2021	有权
88	实用新型	管道焊接辅助定位装置	2021	2021	有权
89	实用新型	卫生间超高反坎加固组件及卫生间超高反坎成型加固装置	2021	2021	有权
90	实用新型	新型气动扳手	2021	2021	有权
91	实用新型	一种梁面找坡工具	2021	2022	有权
92	实用新型	一种能够调节的钢筋排布定距尺	2021	2022	有权
93	实用新型	一种超高楼层超长双拉杆型钢悬挑平台	2021	2022	有权
94	实用新型	一种钢板连梁安装定位装置	2021	2022	有权
95	实用新型	一种卫生间超高反坎二次结构模板加固装置	2021	2022	有权
96	实用新型	一种应用于楼梯冲洗口的合页及楼梯冲洗口结构	2021	2022	有权
97	实用新型	用于支撑固定转接模板的支承加固工具	2021	2022	有权
98	实用新型	用于模板存放及保养的存放工具	2021	2022	有权
99	实用新型	应用于超高层双核心筒结构的拼装模板	2021	2022	有权
100	实用新型	用于固定拼装模板的连接装置	2021	2022	有权
101	实用新型	能够调节角度的顶托及能够调节角度的组合型顶托	2021	2022	有权
102	实用新型	一种新型防渗漏孔洞封堵结构、封堵工具及房屋建筑	2021	2022	有权
103	实用新型	一种用于全砼封闭外挂通风管道二次浇筑的浇筑装置	2021	2022	有权
104	实用新型	一种三级沉淀的成品洗车池系统	2021	2022	有权
105	实用新型	叠合板底部与现浇铝模接缝处U型防漏浆加固调节工具及加固结构	2021	2022	有权
106	实用新型	全自动冲顶楼板钻孔机	2021	2022	有权
107	实用新型	模板斜撑工具	2021	2022	有权
108	实用新型	一种用于大体积楼板侧模加固及钢筋支撑一体的型钢构件	2022	2022	有权
109	实用新型	一种用于直线加速器机房顶板支模的钢模	2022	2022	有权
110	实用新型	装配式预制构件吊装用调平吊具	2022	2022	有权
111	实用新型	一种接地扁钢快速冷弯装置	2022	2022	有权
112	实用新型	一种用于二次结构圈梁免拆模板	2022	2022	有权
113	实用新型	一种用于现浇混凝土梁、柱定型化夹具	2022	2022	有权
114	实用新型	一种混凝土尾料分离装置	2022	2022	有权
115	实用新型	一种钢筋调直机外防护罩	2022	2022	有权
116	实用新型	一种组合式预制凸窗竖向定位支撑装置	2022	2022	有权
117	实用新型	一种钢筋笼箍筋弯折模具	2022	2022	有权
118	实用新型	一种现浇防渗漏节点一次成型工具	2022	2022	有权
119	实用新型	一种钢柔结合的止水钢板固定结构	2022	2022	有权
120	实用新型	一种外墙混凝土悬挑结构板端部的C型预埋件及悬挑结构	2022	2022	有权
121	实用新型	安装在铝板狭小缝隙中间的立柱转换连接件及连接结构	2022	2022	有权
122	实用新型	一种用于大体积竖向结构保温隔热的组合模板	2022	2023	有权
123	实用新型	一种用于外墙后浇带长度可调的“几”型加固装置	2022	2023	有权

124	实用新型	一种用于落地式脚手架立杆根部防水过渡混凝土垫块	2022	2023	有权
125	实用新型	一种混凝土悬挑板端部封口板防渗漏节点模型	2022	2023	有权
126	实用新型	一种防水拼接结构	2023	2023	有权
127	实用新型	一种穿过地下室外墙防水层的止水螺杆连接件及防水装置	2023	2023	有权
128	实用新型	一种表面带方格肋的防水卷材	2023	2023	有权
129	实用新型	一种软质保温板的夹固装置	2023	2023	有权
130	实用新型	一种核心筒外楼板施工缝钢筋预埋及自凿毛定型工具	2023	2023	有权

证书号第6474500号



发明专利证书

发明名称：一种一体化泥浆护壁桩成孔质量控制工具及其用法

发明人：王靖;尹镇红;党金博;吴建军;罗文海;吴浪;兰付银
陈富鹏;姜胜

专利号：ZL 2021 1 0818479.X

专利申请日：2021年07月20日

专利权人：深圳市建工集团股份有限公司

地址：518000 广东省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

授权公告日：2023年11月10日

授权公告号：CN 113532230 B

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法进行审查，决定授予专利权，颁发发明专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为二十年，自申请日起算。

专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。



局长
申长雨

申长雨



证书号第5764093号



发明专利证书

发明名称：一种城市建筑新风系统

发明人：余渊;潘志忠;金成;高玉亭;蒋涛;刘宴;姚霞光;李小月
李永超

专利号：ZL 2022 1 1412284.6

专利申请日：2022年11月11日

专利权人：深圳市建工集团股份有限公司
深圳市建工集团建筑科技有限公司

地址：518000 广东省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

授权公告日：2023年03月03日

授权公告号：CN 115574405 B

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法进行审查，决定授予专利权，颁发发明专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为二十年，自申请日起算。

专利书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。



局长
申长雨

申长雨



第1页(共2页)

其他事项参见续页

证书号第 5421800 号



发明专利证书

发明名称：一种外墙防水层与混凝土结构同步施工方法

发明人：周杰;陈雅;张成林;张雷;侯光华;罗昭晟;潘志忠;曾文静
刘宴;杨婧婧;樊斌;丁榆

专利号：ZL 2020 1 0615128.4

专利申请日：2020 年 06 月 30 日

专利权人：深圳市建工集团股份有限公司

地址：518052 广东省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

授权公告日：2022 年 08 月 30 日 授权公告号：CN 111663780 B

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法进行审查，决定授予专利权，颁发发明专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为二十年，自申请日起算。

专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。



局长
申长雨

申长雨



第 1 页 (共 2 页)

其他事项参见续页

证书号第 5043749 号



发明专利证书

发明名称：一种基于装配式预制构件支撑装置的调平方法

发明人：杨辉;张伟;高玉亭;林杰;易云奇;符小龙;刘宴;林永国
王凯;梁康泉

专利号：ZL 2021 1 0557305.2

专利申请日：2021 年 05 月 21 日

专利权人：深圳市建工集团股份有限公司

地址：518000 广东省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

授权公告日：2022 年 04 月 01 日 授权公告号：CN 113235953 B

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法进行审查，决定授予专利权，颁发发明专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为二十年，自申请日起算。

专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。



局长
申长雨

申长雨



第 1 页 (共 2 页)

其他事项参见续页

证书号第4878980号



发明专利证书

发明名称：一种基坑地下室通道结构防渗漏一体化施工方法

发明人：周杰;张慧杰;刘涛;刘文;王力勇;刘振飞;夏阳;马帅;魏丁
王身洲;曾文静;陈森

专利号：ZL 2020 1 0617036. X

专利申请日：2020年06月30日

专利权人：深圳市建工集团股份有限公司

地址：518052 广东省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

授权公告日：2022年01月04日

授权公告号：CN 111663567 B

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法进行审查，决定授予专利权，颁发发明专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为二十年，自申请日起算。

专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。



局长
申长雨

申长雨



第1页(共2页)

其他事项参见续页

9.5.2 投标人近五年工法情况汇总表

序号	工法名称	证书编号	获得年份	级别	评定机关
1	泥浆护壁桩成孔质量控制一体化创新施工工法	GDGF307-2021	2021	省级	广东省住建厅
2	机电管线支架自动冲孔安装施工工法	GDGF308-2021	2021	省级	广东省住建厅
3	基于爬架超高层外墙铝合金大模板综合施工工法	GDGF309-2021	2021	省级	广东省住建厅
4	深基坑大面积封板多环内支撑结构梁板同步浇筑与拆除施工工法	GDGF310-2021	2021	省级	广东省住建厅
5	结构底板后浇带可拆卸装配式模板封堵及混凝土自凿毛施工工法	GDGF311-2021	2021	省级	广东省住建厅
6	超高层核心筒外侧框架楼板明埋式钢筋预留及免凿毛施工工法	GDGF312-2021	2021	省级	广东省住建厅
7	旋挖灌注桩综合施工工法	GDGF011-2022	2023	省级	广东省住建厅
8	超高楼层铝合金模板满堂架支撑体系施工工法	GDGF024-2022	2023	省级	广东省住建厅
9	内浇外挂体系预制凸窗施工工法	GDGF109-2022	2023	省级	广东省住建厅
10	装配式叠合楼板与现浇铝模接缝处防漏浆施工工法	GDGF117-2022	2023	省级	广东省住建厅
11	医疗建筑高辐射区域大体积混凝土裂缝控制综合施工工法	GDGF150-2022	2023	省级	广东省住建厅
12	电井内立体交互集成桥架电气安装工法	GDGF154-2022	2023	省级	广东省住建厅
13	型钢混凝土组合结构复杂节点综合施工工法	GDGF178-2022	2023	省级	广东省住建厅
14	结构底板后浇带可拆卸装配式模板封堵及混凝土自凿毛施工工法	HNGF-012-2022	2023	省级	海南省住建厅
15	外墙混凝土悬挑板端部封口铝板与装饰栏杆安装防渗施工工法	HNGF-013-2022	2023	省级	海南省住建厅
16	电井内立体交互集成桥架电气装配安装工法	HNGF-014-2022	2023	省级	海南省住建厅
17	旋挖灌注桩综合施工工法	HNGF-089-2022	2023	省级	海南省住建厅
18	室内楼地面装修找平层与现浇楼板结构一体化精平施工工法	HNGF-174-2022	2023	省级	海南省住建厅
106	底板盲沟系统降排水施工工法	SZSJGF-2023A-026	2023	市级	深圳建筑业协会
107	电井内立体交互集成桥架电气安装工法	SZSJGF-2023A-028	2023	市级	深圳建筑业协会
108	二次结构免拆模施工工法	SZSJGF-2023A-031	2023	市级	深圳建筑业协会
109	防水及土方回填部位落地外脚手架搭拆施工工法	SZSJGF-2023A-032	2023	市级	深圳建筑业协会
110	内浇外挂体系预制凸窗施工工法	SZSJGF-2023A-056	2023	市级	深圳建筑业协会
111	外墙混凝土悬挑板端部封口铝板与装饰栏杆安装防渗施工工法	SZSJGF-2023A-067	2023	市级	深圳建筑业协会
112	新旧地下室连接通道口防渗综合施工工法	SZSJGF-2023A-074	2023	市级	深圳建筑业协会
113	型钢混凝土组合结构复杂节点综合施工工法	SZSJGF-2023A-075	2023	市级	深圳建筑业协会
114	医疗建筑高辐射区域大体积混凝土裂缝控制综合施工工法	SZSJGF-2023A-078	2023	市级	深圳建筑业协会
115	旋挖灌注桩综合施工工法	SZSJGF-2023B-082	2024	市级	深圳建筑业协会
116	大跨度高空支模架平台施工工法	SZSJGF-2023B-083	2024	市级	深圳建筑业协会

省级工法证书

工法名称：旋挖灌注桩综合施工工法
批准文号：粤建市函〔2023〕985号
工法编号：GDGF011-2022
完成单位：深圳市建工集团股份有限公司

主要完成人：曹天华、张俊国、张雷、李磊、梁思确

二〇二三年十二月二十七日



省级工法证书

工法名称：超高楼层铝合金模板满堂架支撑体系施工工法
批准文号：粤建市函〔2023〕985号
工法编号：GDGF024-2022
完成单位：深圳市建工集团股份有限公司

主要完成人：张慧杰、刘杨、张雷、杨东、郑义栋

二〇二三年十二月二十七日



省级工法证书

工法名称：内浇外挂体系预制凸窗施工工法

批准文号：粤建市函〔2023〕985号

工法编号：GDGF109-2022

完成单位：深圳市建工集团股份有限公司

主要完成人：孙润林、高玉亭、夏阳、李洪伟、郎宇飞



二〇二三年十二月二十七日

省级工法证书

工法名称：装配式叠合楼板与现浇铝模接缝处防漏浆施工工法

批准文号：粤建市函〔2023〕985号

工法编号：GDGF117-2022

完成单位：深圳市建工集团股份有限公司

主要完成人：曹天华、周杰、李世钟、李金恺、曾维镪



二〇二三年十二月二十七日

省级工法证书

工法名称：医疗建筑高辐射区域大体积混凝土裂缝控制综合施工工法
批准文号：粤建市函〔2023〕985号
工法编号：GDGF150-2022
完成单位：深圳市建工集团股份有限公司

主要完成人：陈金龙、高玉亭、孟阳庆东、李强、李小月

二〇二三年十二月二十七日



省级工法证书

工法名称：电井内立体交互集成桥架电气安装工法
批准文号：粤建市函〔2023〕985号
工法编号：GDGF154-2022
完成单位：深圳市建工集团股份有限公司

主要完成人：杨明明、余渊、刘佩、蒋涛、翁建权

二〇二三年十二月二十七日



9.6 高新技术企业证书

