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： 深圳市建设（集团）有限公司

日期： 2025年04月01日

资信标要求一览表（如有）

序号	资信要素名称	有关要求或说明
1	企业注册资金情况	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。
7	投标人 2020 年 2 月 1 日以来承接类似项目履约评价情况	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 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。
8	投标人拟派的项目经理情况	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 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。
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。

备注：资信要素不进行评审，真实性通过公示予以监督

1、企业注册资金情况

深圳市建设（集团）有限公司注册资金：62000 万元

统一社会信用代码
914403007576274035

营业执照

（副 本）

名　　称　深圳市建设（集团）有限公司

类　　型　有限责任公司　　成立日期　2003年12月25日

法定代表人　龚颖　　住　　所　深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区天健创智天地1栋1901

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

登记机关　深圳市市场监督管理局

2024 年 05 月 06 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

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）

深圳市建设（集团）有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	914403007576274035
注册号:	440301102781815
商事主体名称:	深圳市建设（集团）有限公司
住所:	深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区天健创智天地1栋1901
法定代表人:	龚颖
认缴注册资本（万元）:	62000
经济性质:	有限责任公司
成立日期:	2003-12-25
营业期限:	自2003-12-25起至2053-12-25止
核准日期:	2025-03-12
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、 2024年报已公示
主体状态:	开业（存续）
分支机构:	深圳市建设（集团）有限公司珠海分公司,深圳市建设（集团）有限公司合肥分公司,深圳市建设（集团）有限公司哈尔滨分公司
备注:	

打印时间: 2025年03月21日10:58:17

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

China Quality Mark

环境管理体系认证证书

证书编号：00223E31811R4M

兹证明

深圳市建设(集团)有限公司

统一社会信用代码:914403007576274035
住所:广东省深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道 8000 号建安山海中心 3A
认证地址:广东省深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道 8000 号建安山海中心 3A

管理体系符合

GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015

覆盖的范围

房屋建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包及相关管理活动

China Quality Mark

（本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 www.cnca.gov.cn 或方圆标志认证集团官方网站上查询。年度监督审核的《确认证书》用以证实本证书的持续有效性。）

生效日期：2023 年 05 月 25 日

有效期至：2026 年 05 月 07 日

签发人：

中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C002-M

Member of IQNET

方圆标志认证集团
China Quality Mark Certification Group

CHINA QUALITY MARK

北京市海淀区增光路33号 010-88411888 http://www.cqm.com.cn
Address: No.33, Zengguang Road, Haidian District, Beijing, P.R. China

AA 0036308

CQM
China Quality Mark

职业健康安全管理体系认证证书

证书编号：00223S21677R4M

兹证明

深圳市建设(集团)有限公司

统一社会信用代码:914403007576274035
住所:广东省深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道 8000 号建安山海中心 3A
认证地址:广东省深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道 8000 号建安山海中心 3A

管理体系符合

GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018

覆盖的范围

房屋建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包及相关管理活动

China Quality Mark

（本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 www.cnca.gov.cn 或方圆标志认证集团官方网站上查询。年度监督审核的《确认证书》用以证实本证书的持续有效性。）

生效日期：2023 年 05 月 25 日
有效期至：2026 年 05 月 07 日

签发人：

中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C002-M

Member of IQNET

方圆标志认证集团
China Quality Mark Certification Group

CHINA QUALITY MARK

北京市海淀区增光路33号 010-88411888 http://www.cqm.com.cn
Address: No.33, Zengguang Road, Haidian District, Beijing, P.R. China

AA 0036310

CQM
China Quality Mark

质量管理体系认证证书

证书编号：00223Q22734R4M

兹证明

深圳市建设(集团)有限公司

统一社会信用代码:914403007576274035
住所:广东省深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道 8000 号建安山海中心 3A
认证地址:广东省深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道 8000 号建安山海中心 3A

管理体系符合

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

覆盖的范围

房屋建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包

China Quality Mark

（本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 www.cnca.gov.cn 或方圆标志认证集团官方网站查询。年度监督审核的《确认证书》用以证实本证书的持续有效性。）

生效日期：2023 年 05 月 25 日
有效期至：2026 年 05 月 07 日

签发人：

CNAS
中国认可
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C002-M

Member of
IQNET

方圆标志认证集团
China Quality Mark Certification Group

CHINA QUALITY MARK

北京市海淀区增光路33号 010-88411888 http://www.cqm.com.cn
Address: No.33, Zengguang Road, Haidian District, Beijing, P.R. China

AB 0009951

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)

深圳市建设（集团）有限公司 2023年11月16日 的变更信息

变更前地址	深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道8000号建安山海中心3A
变更后地址	深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区天健创智天地1栋1901
变更前章程或章程修正案通过日期	2021-11-05
变更后章程或章程修正案通过日期	2023-05-18

打印时间： 2025年03月21日11:2:52

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

3、投标人 2021、2022、2023 年财务审计报告情况

2021 年财务审计报告

防伪编号： 07552022061167036128

深圳远东会计师事务所（普通合伙）已签

微信扫一扫查询真伪

报告 文号：	深远东审字[2022]第185号
委托 单位：	深圳市建设（集团）有限公司
被审验单位名称：	深圳市建设（集团）有限公司
被审单位所在地：	深圳市
事务所名称：	深圳远东会计师事务所（普通合伙）
报告 类型：	财务报表审计(无保留意见)
报告 日期：	2022-06-07
报备 日期：	2022-06-17
签名注册会计师：	曾享生 王娜

深圳市建设（集团）有限公司（合并）

2021年度审计报告

事务所名称： 深圳远东会计师事务所（普通合伙）
事务所电话： 0755-25985380、曾13823297337王13620996553
传真： 0755-25986661
通信地址： 深圳市福田区深南中路1027号新城大厦西座219室
电子邮件： 596060266@qq.com
事务所网址： .

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

深圳远东会计师事务所

SHENZHEN FAR EAST CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市福田区深南中路1027号新城大厦西座219室 邮编：518031 电话：25985380 传真：25986661

合并审计报告

深远东审字[2022]第185号

深圳市建设（集团）有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市建设（集团）有限公司的合并财务报表，包括2021年12月31日的合并资产负债表，2021年度的合并利润表、合并现金流量表和合并所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳市建设(集团)有限公司2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

深圳市建设（集团）有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括深圳市建设（集团）有限公司2021年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定该其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳市建设（集团）有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳市建设（集团）有限公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误所导致，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的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深圳市建设（集团）有限公司持续经营能力产生重大疑虑

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

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

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

深圳远东会计师事务所（普通合伙）

中国•深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年六月七日

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位:深圳市建设（集团）有限公司　　单位：人民币元

资 产	附注	2021-12-31	2020-12-31
流动资产：			
货币资金	1	161,112,494.00	170,854,514.33
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	2	1,000,100.00	855,332.32
应收账款	3	1,062,909,629.24	873,596,151.26
应收款项融资		-	-
预付款项	4	382,359,100.84	360,673,846.95
其他应收款	5	609,091,475.69	286,913,115.75
存货	6	1,022,941,293.85	1,424,549,570.52
合同资产	7	374,987,890.73	-
持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	8	23,380,038.24	16,017,256.19
流动资产合计		3,637,782,022.59	3,133,459,787.32
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	9	55,985,579.47	55,985,579.47
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	10	24,991,011.07	15,034,181.94
在建工程	11	550,000.03	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	12	7,535,427.25	-
无形资产	13	5,217,050.03	1,703,720.28
开发支出		-	-
商誉	14	3,550,000.00	3,550,000.00
长期待摊费用	15	240,018.24	445,748.40
递延所得税资产	16	14,812,462.94	13,932,000.00
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		112,881,549.03	90,651,230.09
资产总计		3,750,663,571.62	3,224,111,017.41

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2021年12月31日

编制单位:深圳市建设（集团）有限公司　　单位：人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	2021-12-31	2020-12-31
流动负债：			
短期借款	17	150,000,000.00	20,000,000.00
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	18	230,000,000.00	-
应付账款	19	1,610,395,545.22	1,021,660,629.77
预收款项	20	552,235,739.22	432,563,712.01
合同负债	21	65,046,623.61	-
应付职工薪酬	22	18,541,800.72	7,163,548.08
应交税费	23	28,716,907.27	27,724,276.13
其他应付款	24	292,690,138.06	998,446,778.05
持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债	25	45,701,549.88	-
流动负债合计		2,993,328,303.98	2,507,558,944.04
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	26	7,642,987.28	-
长期应付款		-	-
预计负债	27	162,637,949.48	-
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		170,280,936.76	-
负债合计		3,163,609,240.74	2,507,558,944.04
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本（或股本）	28	620,000,000.00	620,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	29	416,024,102.90	416,024,102.90
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	30	83,339,074.86	83,339,074.86
未分配利润	31	-532,308,846.88	-402,811,104.39
所有者权益(或股东权益)合计		587,054,330.88	716,552,073.37
负债和所有者权益(或股东权益)总计		3,750,663,571.62	3,224,111,017.41

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合 并 利 润 表

编制单位:深圳市建设（集团）有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2021年度	2020年度
一、营业收入	32	2,429,418,375.13	618,786,303.46
减：营业成本	33	2,433,446,468.48	637,456,597.27
税金及附加	34	5,853,594.09	4,946,527.25
销售费用	35	14,018,388.57	11,520,444.34
管理费用	36	42,796,555.78	25,776,512.73
研发费用	37	45,544,581.31	10,370,564.18
财务费用	38	15,876,419.36	31,747,429.97
其中：利息费用		12,049,392.12	1,348,500.00
利息收入		2,511,594.92	1,071,812.63
加：其他收益	39	519,506.29	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失		-	-
信用减值损失	40	-3,521,851.77	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-131,119,977.94	-103,031,772.28
加：　营业外收入	41	3,176,260.83	1,655,554.47
减：营业外支出	42	2,435,348.34	2,219,605.43
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-130,379,065.43	-103,595,823.24
减：所得税费用		-880,462.94	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-129,498,602.49	-103,595,823.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-129,498,602.49	-103,595,823.24
（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		-	-
（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		-	-
		-	-
（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		-	-
		-	-
六、综合收益总额		-129,498,602.49	-103,595,823.24
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：

合 并 现 金 流 量 表

2021年度

编制单位:深圳市建设（集团）有限公司　　单位：人民币元

项　　目	注释	金　额
一. 经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		2,344,998,356.38
收到的税费返还		500,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		16,819,310.59
经营活动现金流入小计		2,362,317,666.97
购买商品、接受劳务支付的现金		1,035,151,780.40
支付给职工以及为职工支付的现金		75,664,298.89
支付的各项税费		11,287,631.80
支付的其他与经营活动有关的现金		1,354,649,053.62
经营活动现金流出小计		2,476,752,764.71
经营活动产生的现金流量净额		-114,435,097.74
二. 投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		-
取得投资收益收到的现金		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
收到的其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计		-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		16,669,394.81
投资所支付的现金		-
取得子公司及其他营业单位支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计		16,669,394.81
投资活动产生的现金流量净额		-16,669,394.81
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		280,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		280,000,000.00
偿还债务支付的现金		150,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,637,527.78
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		158,637,527.78
筹资活动产生的现金流量净额		121,362,472.22
四. 汇率变动对现金的影响		-
五. 现金及现金等价物净增加额		-9,742,020.33
加：年初现金及现金等价物余额		170,854,514.33
六、年末现金及现金等价物余额		161,112,494.00

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2021年度

编制单位:深圳市建设（集团）有限公司

单位：元

项目	行次	本年金额											上年金额											
		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	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	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	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他								
一、上年末余额	1	620,000,000.00	-	-	-	416,024,102.90	-	-	-	83,339,074.86	-402,811,104.39	716,552,073.37	620,000,000.00	-	-	-	416,024,102.90	-	-	-	83,339,074.86	-299,215,281.15	820,147,896.61
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	860.00	860.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5	620,000,000.00	-	-	-	416,024,102.90	-	-	-	83,339,074.86	-402,810,244.39	716,552,933.37	620,000,000.00	-	-	-	416,024,102.90	-	-	-	83,339,074.86	-299,215,281.15	820,147,896.61
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-129,498,602.49	-129,498,602.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-103,595,348.67	-103,595,348.67
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-129,498,602.49	-129,498,602.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-103,595,348.67	-103,595,348.67
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者(股东)的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	24	620,000,000.00	-	-	-	416,024,102.90	-	-	-	83,339,074.86	-532,308,846.88	587,054,330.88	620,000,000.00	-	-	-	416,024,102.90	-	-	-	83,339,074.86	-402,810,629.82	716,552,547.94

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

深圳市建设（集团）有限公司

2021年度财务报表附注

（除特别标明，货币单位为人民币元）

一、企业基本情况

1、深圳市建设（集团）有限公司(以下简称本公司)系由深圳市特区建工集团有限公司、深圳市建筑工程股份有限公司、恒大地产集团有限公司投资设立,经深圳市市场监督管理局核准，于2003-12-25成立，取得由深圳市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为914403007576274035的《营业执照》； 法定代表人：黄海；注册资本为62,000.00万元。

2、本公司经营范围：施工总承包，房地产开发、投资；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理（凭资质证书开展经营）。

3、本公司经营地址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道8000号建安山海中心3A。

二、财务报表的编制基础和持续经营

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制财务报表。

本公司已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力，本公司管理层相信本公司能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此，本公司以持续经营为基础编制截至2021年12月31日止的财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计年度

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用借贷记账法，以权责发生制为记账基础,以历史成本计量为主。以公允价值

计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可回收金额与现值孰高计量；盘盈资产等按重置成本计量。本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

（四）外币业务的核算方法及折算方法

本公司对发生的外币业务，按照交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，发生的差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

（五）现金及现金等价物

本公司现金为库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是持有的期限短（一般是指自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知限额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）金融资产和金融负债的分类及计量

(1)金融资产在初始确认时划分为以下三类：

A.以摊余成本计量的金融资产；

B.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

C.公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(2)金融负债在初始确认时划分为下列两类：

A.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

B.以摊余成本计量的金融负债。

(3) 的确认依据和计量方法

A.以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

B.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产

按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

C.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

D.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

E.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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。 终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

F.以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

(A)收取金融资产现金流量的合同权利终止；

(B)金融资产已转移，且已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；

(C)金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原

则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(5)金融资产减值

本公司以单项或组合的方式对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（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融

资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

各类金融资产信用损失确定方法

（1）对于应收票据，公司结算的应收票据均为银行承兑汇票，具有较低的信用风险，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，不计提预期信用损失。

（2）对于应收款项（应收账款、合同资产），无论是否包含重大融资成分，公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。计提方法如下：

①单项计提坏账准备的应收款项：

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

②除了单项评估信用风险的应收款项外，基于其信用风险特征，将其划分为不同的账龄组合。

（七）应收款项

1.坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回的，则对其终止确认。

2.坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失，如果对个别有确凿证据表明无法收回的应收款项采用直接核销法核算坏账损失。

3.坏账准备的计提方法及计提比例

对于单项金额重大且其有客观证据表明发生了减值的应收款项(包括应收账款、预付账款、其他应收款)，根据其未来现金流量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账款，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定报告期各组合计提坏账准备的比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，采用个别认定计提坏账准备。

（八）存货

本公司的存货包括材料、在产品、包装物、低值易耗品、库存商品等，存货以实际成本核算，发出存货采用移动加权平均法核算。低值易耗品、包装物领用时采用一次摊销法核算计入当期成本、费用。

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，其确认标准为：中期期末或年度终了，由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分，计提存货跌价准备；存货跌价准备按单个存货项目的账面价值高于其可变现净值的差额计提；可变现净值是指企业在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的费用后的价值。

（九）合同资产

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司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。本公司拥有的、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款项单独列示。

（十）持有待售资产

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值

减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

（十一）长期股权投资

1.长期股权投资初始成本的计价

（1）以支付货币资金取得的长期股权投资，按支付的全部价款包括税金、手续费等相

关费用作为初始成本计价；（2）以放弃非现金资产取得的长期股权投资，其初始投资成本按《企业会计准则—非货币性交易》的规定计价；（3）以债务重组取得的投资，其初始投资成本按《企业会计准则—债务重组》的规定计价；（4）通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值作为初始投资成本；（5）因企业合并形成的长期股权投资初始投资成本按企业合并所述方法确认；（6）以发行权益证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；（7）投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本。

2.长期股权投资核算及收益确认

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对子公司的长期股权投资，编制合并报表时按照权益法进行调整。

采用成本法核算的单位，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时，确认当期投资收益，确认的投资收益，仅限于被投资单位接收后产生的累计净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

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

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失的除外；对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按照相应比例转入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款的差额，计入当期损益。

3.共同控制、重大影响的判断

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，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其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4.长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

期末对由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账

面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不能够恢复，应将可回收金额低于长期股权投资账面价值的差额确认为长期股权投资减值准备。

按个别投资项目成本与可收回金额孰低计提。

（十二）固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租能够管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在于其有关的经济利益很可能流入本公司，并其成本能够可靠地计量才予以确认。

1.固定资产计价

固定资产按实际成本计价。

2.固定资产折旧方法

固定资产折旧采用直线法计算，并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率确定折旧率，各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20年-35年	3.33%-2.85%
运输设备	4-10年	9.50%-23.75%
电子设备	3-6年	15.83%-31.67%
其他设备及工具	3-6年	15.83%-31.67%

对于已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

3.固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出，仅在于其有关的经济利益很可能流入本公司，并其成本能够可靠的计量时才予以确认，否则发生时计入当期损益。

4.固定资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。

减值迹象主要包括：（1）市价持续下跌；（2）技术陈旧；（3）损坏；（4）长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于其账面价值；（5）产生大量不合格品。

固定资产减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十三）在建工程

1.在建工程计价

按各项工程所发生的实际成本核算。工程达到预定可使用状态时，按工程项目的实际成本结转固定资产。工程完工交付使用前发生的允许资本化的借款费用支出计入工程造价；交

付使用后，其有关利息支出计入当期损益。

2.在建工程减值准备

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。

减值迹象主要包括：（1）长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；（2）所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；（3）其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

在建工程减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十四）无形资产

1.无形资产的确认和初始计价

本公司无形资产的确认标准：（1）拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产；（2）与资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业；（3）该资产的成本能够可靠计量；

本公司的无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等。无形资产按照成本进行初始计量。

2.无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命期内合理摊销，计入当期损益。无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。无法预见无形资产带来经济利益的期限的作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

3.无形资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明无形资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。

减值迹象主要包括：（1）已被其他新技术等所替代；（2）市价在当前大幅下降，预期不会恢复；（3）已超过法律保护期限；（4）其他足以证明实质上已经发生了减值的情形。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

4.研究阶段和开发阶段的划分

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，可证明其有用性；（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。

（十五）长期待摊费用

长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用在受益期限内采用直线法平均摊销。

（十六）合同负债

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（十七）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1、短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

2、离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

3、辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他

长期职工福利净负债或净资产。

（十八）预计负债的确认标准和计量方法

1、预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

（1）该义务是企业承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出企业；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

（1）或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

（2）或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十九）收入确认原则

企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

（1）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；

（2）该合同明确了各方所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；

（3）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；

（4)该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布 或金额；

（5）企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

企业应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

其他收入参照《企业会计准则第 14 号—收入》执行。

（二十）所得税

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款递减的应纳税所得额为限。

资产的负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将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。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

本年度未发生会计政策与会计估计的变更，不存在重大的应披露而未披露的会计差错。

六、合并范围子公司

纳入合并财务报表范围的公司是深圳市建设（集团）有限公司、深圳市建设（集团）有限公司第一建筑有限公司，合并过程中对其母子公司之间的业务往来进行了冲抵。

七、税项

本公司适用的主要税（费）种类与税（费）率：

序号	税　种	税（费）率	说　明
1	增值税	3%、5%、9%、13%	按应税收入计缴
2	城市维护建设税	7%	按应缴纳的流转税额计缴
3	教育费附加	3%	按应缴纳的流转税额计缴
4	地方教育附加	2%	按应缴纳的流转税额计缴
5	企业所得税	25%	按应纳税所得额计缴

八、会计报表重要项目的说明

1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
现金	80,075.51	34,989.19
银行存款	160,024,644.49	169,533,343.57
其他货币资金	1,007,774.00	1,286,181.57
合计	161,112,494.00	170,854,514.33

其中：银行存款

项目	期末余额
000013企业活期-建设本部	46,484,797.02
建行深圳住房城市建设支行2794	38,013,689.61
招行深圳八卦岭支行0109	15,276,877.87
JS019建设银行深圳新安支行4157	9,542,520.70
JS008民生银行上步支行7123（农民工工资户）	9,536,492.53
JS014工行佛山顺德陈村支行6435	7,104,616.94
JS016工行佛山顺德陈村支行0881（保证金户）	5,010,423.83
银行存款城市商行	4,925,691.31
建行上步支行7086	3,931,334.11
JS012建设银行惠州东湖支行0658（农民工工资专户）	3,757,993.85
其他	16,440,206.72
合计	160,024,644.49

2、应收票据

项目	期末余额	上年年末余额
东莞市城邦房地产开发有限公司	1,000,100.00	
成都恒大新北城置业有限公司		855,332.32
合计	1,000,100.00	855,332.32

3、应收账款

（1）账龄分析

账龄	期末余额	占比例	上年年末余额	占比例
1年以内	445,503,487.89	41.78%	363,313,026.93	41.59%
1-2年	162,412,655.13	15.23%	120,659,647.71	13.81%
2-3年	93,852,033.84	8.80%	97,741,521.70	11.19%
3-4年	72,781,349.23	6.82%	183,628,159.71	21.02%
4-5年	183,628,159.71	17.22%	108,253,795.21	12.39%
5年以上	108,253,795.21	10.15%		
账面余额合计	1,066,431,481.01	100.00%	873,596,151.26	100.00%
减:坏账准备	3,521,851.77			
账面价值合计	1,062,909,629.24		873,596,151.26	

（2）期末应收账款金额较大的单位如下：

单位名称	期末余额	占比例
深圳市盛讯咨询管理有限公司	115,095,521.15	10.79%
镇江深建房地产开发有限公司	108,253,795.21	10.15%
佛山锦宏置业有限公司	95,393,833.98	8.95%
镇江市丹徒区城建投资有限公司	74,770,869.43	7.01%

4、预付账款

（1）账龄分析

账龄	期末余额	占比例	上年年末余额	占比例

1年以内	100,126,129.89	26.19%	19,781,443.69	5.48%
1-2年	10,982,890.13	2.87%	11,967,683.58	3.32%
2-3年	10,516,019.10	2.75%	2,726,087.80	0.76%
3-4年	2,726,087.80	0.71%	294,697,134.00	81.71%
4-5年	226,506,476.04	59.24%	31,501,497.88	8.73%
5年以上	31,501,497.88	8.24%		
账面余额合计	382,359,100.84	100.00%	360,673,846.95	100.00%

（2）期末预付账款金额较大的单位如下：

单位名称	期末余额	占比例
裕达建工集团有限公司	69,102,137.59	18.07%
深圳市建筑工程股份有限公司	64,416,956.75	16.85%
深圳市鹏为建设有限公司	37,770,601.79	9.88%
广州房车宝信息科技有限公司	24,258,063.97	6.34%
深圳市中泰建筑劳务有限公司	16,784,749.02	4.39%

5、其他应收款（会计报表项目）

科目名称	期末余额	上年年末余额
5.1、应收利息		
5.2、应收股利		
5.3、其他应收款	609,091,475.69	286,913,115.75
合计	609,091,475.69	286,913,115.75

5.3、其他应收款

（1）账龄分析

账龄	期末余额	占比例	上年年末余额	占比例
1年以内	318,930,187.02	52.36%	44,073,526.48	15.36%
1-2年	59,161,578.50	9.71%	76,331,495.54	26.60%
2-3年	66,993,150.49	11.00%	14,906,680.37	5.20%
3-4年	12,405,146.32	2.04%	112,153,243.36	39.09%
4-5年	112,153,243.36	18.41%	39,448,170.00	13.75%
5年以上	39,448,170.00	6.48%		
账面余额合计	609,091,475.69	100.00%	286,913,115.75	100.00%

（2）期末其他应收款金额较大的单位如下：

单位名称	期末余额	占比例
恒大地产集团（深圳）有限公司	259,232,763.88	42.56%
镇江深建房地产开发有限公司	74,808,262.23	12.28%
深圳市越众（集团）股份有限公司	49,209,712.84	8.08%
深圳市宝鸿房地产开发有限公司	39,960,103.00	6.56%
经发公司（保证金）	39,322,860.00	6.46%

6、存货

项目	期末余额	上年年末余额
工程施工	217,969,711.53	174,040,013.99

开发成本	801,604,029.30	1,247,142,003.51
开发产品	3,367,553.02	3,367,553.02
账面余额合计	1,022,941,293.85	1,424,549,570.52

7、合同资产

项目	期末余额	上年年末余额
新城控股佛山顺德陈村项目土建总承包工程	82,459,194.54	
深圳园创投中心项目施工总承包工程	73,272,936.96	
铂钻花园住宅楼（11-18号楼）、门楼（1-2号楼）及地下室（2）	59,758,115.97	
中国风投大厦（暂定名）施工总承包	40,562,707.35	
福海街道福海小学新建工程	25,510,430.16	
金多多江门生产研发基地施工总承包项目	17,209,985.68	
宝安区特殊教育学校新建工程（施工）	14,962,692.32	
英可瑞科技楼施工总承包工程	11,530,852.70	
福田区第七期优质饮用水入户工程（第五批）施工总承包	8,969,970.65	
其他	40,751,004.40	
合计	374,987,890.73	

8、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
应交增值税（期末借方余额）	23,380,038.24	16,017,256.19
合计	23,380,038.24	16,017,256.19

9、长期股权投资

被投资单位名称	期末余额	上年年末余额
深圳市建设控股龙岗房地产有限公司	2,255,000.00	2,255,000.00
镇江深建房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
深圳市建科盈投资咨询有限公司	33,730,579.47	33,730,579.47
账面余额合计	55,985,579.47	55,985,579.47

10、固定资产（会计报表项目)

科目名称	期末余额	上年年末余额
10.1、固定资产	24,991,011.07	15,034,181.94
10.2、固定资产清理		
合计	24,991,011.07	15,034,181.94

10.1、固定资产

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	41,552,129.00	12,288,275.96		53,840,404.96
房屋建筑物	30,599,658.43			30,599,658.43
机器设备		6,450,457.74		6,450,457.74
运输工具	9,814,468.80	438,668.94		10,253,137.74
电子设备	86,812.00	38,220.00		125,032.00
工具器具家具	1,051,189.77	5,360,929.28		6,412,119.05

二、累计折旧合计	26,517,947.06	2,331,446.83		28,849,393.89
房屋建筑物	17,627,443.27	880,171.68		18,507,614.95
机器设备		134,204.40		134,204.40
运输工具	8,370,447.73	548,242.38		8,918,690.11
电子设备	6,040.40	31,525.08		37,565.48
工具器具家具	514,015.66	737,303.29		1,251,318.95
三、账面价值合计	15,034,181.94	12,288,275.96	2,331,446.83	24,991,011.07
房屋建筑物	12,972,215.16		880,171.68	12,092,043.48
机器设备		6,450,457.74	134,204.40	6,316,253.34
运输工具	1,444,021.07	438,668.94	548,242.38	1,334,447.63
电子设备	80,771.60	38,220.00	31,525.08	87,466.52
工具器具家具	537,174.11	5,360,929.28	737,303.29	5,160,800.10

11、在建工程（会计报表项目）

科目名称	期末余额	上年年末余额
11.1、在建工程	550,000.03	
11.2、工程物资		
合计	550,000.03	

11.1、在建工程

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
工程物资		550,000.03		550,000.03
账面余额合计		550,000.03		550,000.03

12、使用权资产

项目	期末余额	上年年末余额
租赁房屋及建筑物	7,535,427.25	
合计	7,535,427.25	

13、无形资产

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	1,915,767.98	3,831,118.82		5,746,886.80
软件	1,915,767.98	3,831,118.82		5,746,886.80
二、累计摊销合计	212,047.70	317,789.07		529,836.77
软件	212,047.70	317,789.07		529,836.77
三、账面价值合计	1,703,720.28	3,831,118.82	317,789.07	5,217,050.03
软件	1,703,720.28	3,831,118.82	317,789.07	5,217,050.03

14、商誉

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
工程总承包资质评估增值	3,550,000.00			3,550,000.00

15、长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他长期待摊费用	445,748.40		205,730.16	240,018.24

合计	445,748.40		205,730.16	240,018.24

16、递延所得税资产

项目	期末余额	上年年末余额
递延所得税资产_坏账准备	880,462.94	
预交企业所得税	13,932,000.00	13,932,000.00
合计	14,812,462.94	13,932,000.00

17、短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
建设银行深圳分行	150,000,000.00	20,000,000.00
合计	150,000,000.00	20,000,000.00

18、应付票据

项目	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	230,000,000.00	
合计	230,000,000.00	

19、应付账款

（1）账龄分析

账龄	期末余额	占比例	上年年末余额	占比例
1年以内	892,867,059.15	55.45%	43,736,789.36	4.28%
1-2年	39,793,199.68	2.47%	437,486,855.26	42.82%
2-3年	172,223,682.57	10.69%	307,693,037.00	30.12%
3-4年	297,018,673.65	18.44%	192,816,141.82	18.87%
4-5年	168,736,895.84	10.48%	39,927,806.33	3.91%
5年以上	39,756,034.33	2.47%		
合计	1,610,395,545.22	100.00%	1,021,660,629.77	100.00%

（2）期末应付账款金额较大的单位如下：

单位名称	期末余额	占比例
深圳·蔡屋围_第 1 期_高层	291,170,352.90	18.08%
裕达建工集团有限公司	81,068,406.31	5.03%
龙建路桥股份有限公司潮州大桥工程项目经理部	68,208,437.55	4.24%
大望梧桐山环保水务整治工程	59,792,098.71	3.71%
零星客商	58,022,814.04	3.60%

20、预收账款

（1）账龄分析

账龄	期末余额	占比例	上年年末余额	占比例
1年以内	409,424,519.14	74.14%	307,947,815.10	71.19%
1-2年	24,857,749.40	4.50%	2,492,426.80	0.58%
2-3年	673,107.52	0.12%	63,122,764.76	14.59%
3-4年	63,122,764.76	11.43%	28,163,556.06	6.51%

4-5年	23,569,378.29	4.27%	30,837,149.29	7.13%
5年以上	30,588,220.11	5.54%		
合计	552,235,739.22	100.00%	432,563,712.01	100.00%

（3）期末预收账款金额较大的单位如下：

单位名称	期末余额	占比例
深圳·蔡屋围_第 1 期_高层	397,866,045.04	72.05%
盐城市盐州实业总公司	60,946,193.88	11.04%
工程施工	30,588,220.11	5.54%
盐城市盐都区人民政府盐渎街道办事处	21,248,544.46	3.85%
佛山三水北控水质处理有限公司	8,230,443.90	1.49%

21、合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
深圳市宝安区福海街道办事处	14,114,518.55	
深圳市利源水务设计咨询有限公司	13,897,702.26	
深圳市建筑工务署文体工程管理中心	13,480,000.00	
深圳市宝安区建筑工务署	9,540,936.00	
光明区公明中学改扩建工程一期项目	5,988,621.93	
深圳市天健（集团）股份有限公司	5,000,000.00	
深圳市利源水务设计咨询有限公司	3,024,844.87	
合计	65,046,623.61	

22、应付职工薪酬

项目	上年年末余额	本年增加额	本年支付额	期末余额
职工工资	7,163,548.08	62,358,805.40	51,366,985.54	18,155,367.94
职工福利费		5,686,626.63	5,301,633.85	384,992.78
社会保险费		8,526,370.45	8,526,370.45	
住房公积金		3,813,579.16	3,813,579.16	
工会经费		850,381.05	848,941.05	1,440.00
职工教育经费		478,084.23	478,084.23	
合计	7,163,548.08	81,713,846.92	70,335,594.28	18,541,800.72

23、应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
应交增值税	30,506,920.38	24,884,794.48
应交企业所得税	-6,433,087.45	-5,961,779.89
应交土地增值税	-4,653,397.16	142,764.66
应交营业税	4,332,407.98	4,332,407.98
应交税费代征工程个人所得税(施工专用)	3,155,326.61	3,155,326.61
应交印花税	594,456.84	10,651.30
个人（工薪）所得税	389,152.71	395,591.63
应交城市建设维护税	299,140.40	302,744.71
综合基金	256,850.00	256,850.00
应交教育费附加	139,310.28	140,726.41

简易计税	95,984.77	29,412.25
堤围保护费	18,467.07	18,467.07
应交地方教育费附加	15,374.84	16,318.92
合计	28,716,907.27	27,724,276.13

24、其他应付款（会计报表项目)

科目名称	期末余额	上年年末余额
24.1、应付利息		
24.2、应付股利		
24.3、其他应付款	292,690,138.06	998,446,778.05
合计	292,690,138.06	998,446,778.05

24.3、其他应付款

（1）账龄分析

账龄	期末余额	占比例	上年年末余额	占比例
1年以内	1,259,613.18	0.43%	210,473,678.30	21.08%
1-2年	25,748,465.60	8.80%	178,002,943.37	17.83%
2-3年	116,081,188.09	39.66%	34,500,630.34	3.46%
3-4年	34,140,345.15	11.66%	505,032,430.44	50.58%
4-5年	45,023,430.44	15.38%	70,437,095.60	7.05%
5年以上	70,437,095.60	24.07%		
合计	292,690,138.06	100.00%	998,446,778.05	100.00%

（2）期末其他应付款金额较大的单位如下：

单位名称	期末余额	占比例
深圳国信投资控股集团有限公司	97,205,980.98	33.21%
集团借款	28,500,000.00	9.74%
其他过渡*待结事项	23,074,988.65	7.88%
盐城市盐州实业有限公司	18,522,882.32	6.33%

25、其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额（期末贷方余额）	45,701,549.88	
合计	45,701,549.88	

26、 租赁负债

项目	上年年末余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
租赁付款额		10,351,761.92	2,708,774.64	7,642,987.28
合计		10,351,761.92	2,708,774.64	7,642,987.28

27、预计负债

项目	期末余额	上年年末余额
深圳市投控发展有限公司	57,624,330.89	

河北保定深圳园项目	52,953,043.72	
罗湖红岭路正本清源	30,000,000.00	
深圳出版集团有限公司	20,307,887.87	
江志勇	745,399.00	
深圳市赣江建筑劳务有限公司	600,000.00	
深圳市丰禾田建筑工程股份有限公司	407,288.00	
合计	162,637,949.48	

28、实收资本

股东名称	上年年末余额	本期增减变动	期末余额	占比例
深圳市特区建工集团有限公司	514,600,000.00		514,600,000.00	83.00%
恒大地产集团有限公司	31,000,000.00		31,000,000.00	5.00%
深圳市建筑工程股份有限公司	74,400,000.00		74,400,000.00	12.00%
合计	620,000,000.00		620,000,000.00	100.00%

29、资本公积

项目	上年年末余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
资本溢价	416,024,102.90			416,024,102.90
合计	416,024,102.90			416,024,102.90

30、盈余公积

项目	上年年末余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
法定盈余公积	83,339,074.86			83,339,074.86
合计	83,339,074.86			83,339,074.86

31、未分配利润

项目	本期金额
年初余额	-402,811,104.39
加：以前年度追溯调整	860.00
加：本期净利润	-129,498,602.49
年末余额	-532,308,846.88

32、营业收入

项目	本期金额
1.主营业务收入	2,417,810,063.68
工程施工收入	1,507,576,120.85
房地产收入	909,714,858.12
车位管理费收入	357,885.91
停车场服务收入	161,198.80
2.其他业务收入	11,608,311.45

出租固定资产收入	11,111,948.53
临设活动板房收入	488,425.16
其他	7,937.76
合计	2,429,418,375.13

33、营业成本

项目	本期金额
1.主营业务成本	2,430,973,832.32
工程施工成本	1,671,139,626.90
房地产成本	759,627,951.80
物业管理成本	206,253.62
2.其他业务支出	2,472,636.16
不动产租赁支出	2,443,862.41
其他	28,773.75
合计	2,433,446,468.48

34、税金及附加

项目	本期金额
房产税	3,436,947.52
印花税	926,792.40
城建税	716,095.14
教育费附加	490,458.17
土地使用税	213,498.90
环境保护税	40,209.28
地方教育附加	21,252.68
车船税	8,340.00
合计	5,853,594.09

35、销售费用

项目	本期金额
业务宣传费	7,915,364.71
工资	3,225,704.27
折旧费	921,811.14
租售物业服务费	599,939.14
社保费	395,661.00
办公费	312,953.30
住房公积金	204,651.28
广告费	120,760.19
福利费	110,699.01
业务招待费	79,972.70

职工教育经费	72,830.44
投标费	38,916.12
其他	19,125.27
合计	14,018,388.57

36、管理费用

项目	本期金额
工资	15,089,730.05
咨询顾问费	9,769,077.15
租赁费	4,565,694.93
社保费	2,694,772.36
办公费	1,760,592.31
业务招待费	1,460,675.17
福利费	1,122,385.79
住房公积金	1,094,590.10
工会经费	856,270.32
折旧费	834,744.26
中介机构费	695,051.29
诉讼费	491,728.42
水电费	427,637.72
差旅费	340,869.45
车辆费用	337,189.49
职工教育经费	329,452.01
其他	288,599.76
无形资产摊销	265,431.25
其他	372,063.95
合计	42,796,555.78

37、研发费用

项目	本期金额
直接材料	32,946,653.70
工资薪金支出	9,353,563.93
各类基本社会保障性缴款	1,188,823.10
住房公积金	562,467.27
中介机构费	372,368.75
专利费	228,965.47
固定资产折旧	201,682.18
办公费	179,371.94
职工福利费支出	138,050.48
会费	119,000.00
职工教育经费支出	79,266.79
差旅费	36,943.76

成果鉴定费	35,690.10
业务招待费支出	15,097.98
其他	86,635.86
合计	45,544,581.31

38、财务费用

项目	本期金额
减：利息收入	-2,511,594.92
金融手续费	3,333,098.28
其他	15,054,916.00
合计	15,876,419.36

39、其他收益

项目	本期金额
政府项目支持补助	500,000.00
小微企业减免税额	19,506.29
合计	519,506.29

40、信用减值损失

项目	本期金额
坏账准备（应收账款）	-3,521,851.77
合计	-3,521,851.77

41、营业外收入

项目	本期金额
挞订收入	1,420,000.00
违约金	1,242,987.45
罚款收入	114,600.00
政府补助收入	6,713.19
其他	391,960.21
合计	3,176,260.85

42、营业外支出

项目	本期金额
计提项目损失	1,152,687.00
计提体育馆拆除项目败诉损失	600,000.00
行政性罚款支出	413,727.00
经济类罚款(赔款)支出	242,433.34
发放财务相关人员2017年度个税手续费返还奖励金	26,500.00
其他	1.00
合计	2,435,348.34

43、现金流量表附注

项目	本期金额

1.将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-129,498,602.49
加：资产减值准备	3,521,851.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,331,446.83
无形资产摊销	265,431.25
长期待摊费用摊销	205,730.16
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）	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	
财务费用（收益以“－”号填列）	
投资损失（收益以“－”号填列）	
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-880,462.94
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	
存货的减少（增加以“－”号填列）	401,608,276.67
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-533,321,859.49
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	141,333,090.50
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-114,435,097.74
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	161,112,494.00
减：现金的期初余额	170,854,514.33
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	-9,742,020.33
4.现金及现金等价物：	
(1).现金	161,112,494.00
其中：库存现金	80,075.51
可随时用于支付的银行存款	160,024,644.49
可随时用于支付的其他货币资金	1,007,774.00
存放同业款项	
拆放同业款项	
(2).现金等价物	
其中：三个月内到期的债券投资	
(3).期末现金及现金等价物余额	161,112,494.00
其中：母公司或集团内子公司使用受到限制的现金及现金等价物	

九、其他重要事项说明

1、或有事项

本公司无重大未决诉讼或仲裁事项，未为任何单位提供对外担保，未将本公司任何资产予以抵押或质押借款，无任何应披露而未披露的或有负债。

2、期后事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

3、承诺事项

本公司无应披露的承诺事项。

深圳市建设（集团）有限公司

2021 年 12 月 31 日

证书序号：0003953

会计师事务所

执业证书

名　　称：深圳远东会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：曾享生

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区深南中路新城大厦西座219室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44030010

批准执业文号：深注协字[1997]097号

批准执业日期：1997年12月15日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：深圳市财政委员会

二〇一八年六月十五日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91440300192197564J

营业执照

名　　称　深圳远东会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙

成 立 日 期　2001年03月14日

执行事务合伙人　曾享生

主要经营场所　深圳市福田区深南中路新城大厦西座219室

重要提示

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

登 记 机 关

2019年 06月 21日

国家企业信用信息公示系统网址http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

2022年财务审计报告

深圳致公会计师事务所（普通合伙）

关于深圳市建设（集团）有限公司

二〇二二年度合并财务报表的

审计报告

目　录

一、审计报告	1-2 页
二、合并财务报表	
1、合并资产负债表	3-4 页
2、合并利润表	5 页
3、合并现金流量表	6-7 页
4、合并所有者权益变动表	8-9 页
三、合并财务报表附注	10-41 页

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤23V77L21QP

深圳致公会计师事务所（普通合伙）
SHENZHEN ZHIGONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
地址：深圳市福田区园岭街道华林社区八卦二路八卦岭工业区 535 栋 206
邮政编码：518029　　电话：82408484　　传真：82408670　　邮箱地址：szzgcpa@126.com

致公审字[2023]第 278号

审 计 报 告

深圳市建设（集团）有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市建设（集团）有限公司（以下简称“贵公司”）合并财务报表，包括2022年 12 月 31 日的合并资产负债表，2022年度的合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表以及相关合并财务报表附注。

我们认为，后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2022年 12 月 31 日的财务状况以及 2022年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

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。

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

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

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

深圳致公会计师事务所　　中国注册会计师　　中国注册会计师

（普通合伙）

中国·深圳　　二〇二三年五月三十一日

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

资　产	附注七	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	621,937,050.05	161,112,494.00
交易性金融资产	2		
衍生金融资产			
应收票据		1,000,100.00	1,000,100.00
应收账款	3	1,500,730,273.53	1,062,909,629.24
应收款项融资			
预付款项	4	203,136,656.21	382,359,100.84
其他应收款	5	696,288,909.79	609,091,475.69
存货	6	1,075,545,525.21	1,022,941,293.85
合同资产	7	532,472,235.47	374,987,890.73
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		60,496,476.97	23,380,038.24
流动资产合计		4,691,607,227.23	3,637,782,022.59
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	8	55,985,579.47	55,985,579.47
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	9	39,400,734.43	24,991,011.07
在建工程			550,000.03
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	10	6,766,403.20	7,535,427.25
无形资产	11	6,679,963.03	5,217,050.03
开发支出			
商誉	12	3,550,000.00	3,550,000.00
长期待摊费用	13	1,443,984.44	240,018.24
递延所得税资产	14	25,136,330.83	14,812,462.94
其他非流动资产			
非流动资产合计		138,962,995.40	112,881,549.03
资产总计		4,830,570,222.63	3,750,663,571.62

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并资产负债表(续)

2022年12月31日

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

负债和所有者权益	附注七	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款	15	360,000,000.00	150,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	16	133,006,477.15	230,000,000.00
应付账款	17	2,111,582,202.21	1,610,395,545.22
预收款项	18	545,407,130.85	552,235,739.22
合同负债	19	97,419,166.26	65,046,623.61
应付职工薪酬	20	39,096,690.67	18,541,800.72
应交税费	21	15,252,804.18	28,716,907.27
其他应付款	22	735,978,525.34	292,690,138.06
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,920,140.53	
其他流动负债	23	128,970,099.09	45,701,549.88
流动负债合计		4,169,633,236.28	2,993,328,303.98
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		3,737,720.42	7,642,987.28
长期应付款			
预计负债	24	109,919,025.57	162,637,949.48
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		113,656,745.99	170,280,936.76
负债总计		4,283,289,982.27	3,163,609,240.74
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	25	620,000,000.00	620,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	26	416,024,102.90	416,024,102.90
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		83,339,074.86	83,339,074.86
未分配利润		-572,082,937.40	-532,308,846.88
所有者权益（或股东权益）合计		547,280,240.36	587,054,330.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,830,570,222.63	3,750,663,571.62

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并利润表

2022年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注七	2022年度	2021年度
一、营业收入	27	2,305,272,446.17	2,429,418,375.13
减：营业成本	27	2,168,126,093.19	2,433,446,468.48
税金及附加		6,231,494.75	5,853,594.09
销售费用	28	11,535,596.48	14,018,388.57
管理费用	29	39,719,035.48	42,796,555.78
研发费用	30	81,905,494.23	45,544,581.31
财务费用	31	10,566,026.90	15,876,419.36
其中：利息费用		12,770,858.01	12,049,392.12
利息收入		1,959,869.52	2,511,594.92
加：其他收益	32	1,467,020.54	519,506.29
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	33	-41,295,471.60	-3,521,851.77
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）		-52,639,745.92	-131,119,977.94
加：营业外收入	34	3,219,090.56	3,176,260.85
减：营业外支出	35	549,826.24	2,435,348.34
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-49,970,481.60	-130,379,065.43
减：所得税费用		-10,322,568.93	-880,462.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,647,912.67	-129,498,602.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,647,912.67	-129,498,602.49
（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			
（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			
（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			
六、综合收益总额		-39,647,912.67	-129,498,602.49

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

2022年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,078,726,548.59	2,344,998,356.38
收到的税费返还	772,526.84	500,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	562,458,686.13	16,819,310.59
经营活动现金流入小计	2,641,957,761.56	2,362,317,666.97
购买商品、接受劳务支付的现金	1,564,218,068.33	1,035,151,780.40
支付给职工及为职工支付的现金	133,700,880.19	75,664,298.89
支付的各项税费	12,537,110.27	11,287,631.80
支付其他与经营活动有关的现金	528,968,931.80	1,354,649,053.62
经营活动现金流出小计	2,239,424,990.59	2,476,752,764.71
经营活动产生的现金流量净额	402,532,770.97	-114,435,097.74
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,610,666.09	
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	1,610,666.09	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,839,555.91	16,669,394.81
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	9,839,555.91	16,669,394.81
投资活动产生的现金流量净额	-8,228,889.82	-16,669,394.81
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	360,000,000.00	280,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	8,665,411.04	
筹资活动现金流入小计	368,665,411.04	280,000,000.00
偿还债务支付的现金	291,000,000.00	150,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,144,736.14	8,637,527.78
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	302,144,736.14	158,637,527.78
筹资活动产生的现金流量净额	66,520,674.90	121,362,472.22
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	460,824,556.05	-9,742,020.33
加：期初现金及现金等价物余额	161,112,494.00	170,854,514.33
六、期末现金及现金等价物余额	621,937,050.05	161,112,494.00

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表补充资料

2022年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	-39,647,912.67	-129,498,602.49
加:资产减值准备		
信用减值准备	41,295,471.60	3,521,851.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,735,782.89	2,331,446.83
投资性房地产折旧		
使用权资产折旧	4,353,789.30	
无形资产摊销	815,862.13	265,431.25
长期待摊费用摊销	364,696.85	205,730.16
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）	-1,610,666.09	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
净敞口套期损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	12,770,858.01	
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-10,323,867.89	-880,462.94
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-52,604,231.36	401,608,276.67
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-584,566,954.41	-533,321,859.49
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,026,949,942.61	141,333,090.50
递延收益摊销		
其他		
经营活动产生的现金流量净额	402,532,770.97	-114,435,097.74
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	621,937,050.05	161,112,494.00
减：现金的期初余额	161,112,494.00	170,854,514.33
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	460,824,556.05	-9,742,020.33

合并所有者权益变动表

2022年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项目	本期金额										
	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	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-532,308,846.88	587,054,330.88
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-126,177.85	-126,177.85
二、本年年初余额	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-532,435,024.73	586,928,153.03
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列										-39,647,912.67	-39,647,912.67
（一）综合收益总额										-39,647,912.67	-39,647,912.67
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（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.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
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	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-572,082,937.40	547,280,240.36

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表(续)

2022年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项目	上期金额										
	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	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-402,811,104.39	716,552,073.37
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										860.00	860.00
二、本年年初余额	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-402,810,244.39	716,552,933.37
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列										-129,498,602.49	-129,498,602.49
（一）综合收益总额										-129,498,602.49	-129,498,602.49
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（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.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
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	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-532,308,846.88	587,054,330.88

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

财务报表附注

2022 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

一、公司基本情况

本公司2003年12月25日在深圳市市场监督管理局登记注册，领取440301102781815号企业法人营业执照，统一社会信用代码为914403007576274035。截至2022年12月31日，公司注册资本为人民币62000万元，其中：深圳市特区建工集团有限公司出资比例为83%；深圳市建筑工程股份有限公司出资比例为12%；恒大地产集团有限公司出资比例为5%。公司法定代表人为黄海，公司注册地址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道8000号建安山海中心3A，公司营业期限自2003-12-25起至2053-12-25止。

经营范围主要包括：施工总承包，房地产开发、投资；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理（凭资质证书开展经营）。

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假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和42项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称"企业会计准则"），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

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、公司主要会计政策、会计估计

（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、完整地反映了本公司2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1.同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2.非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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的，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为 当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于"一揽子交易"的判断标准，属于"一揽子交易"的，参考本部分前面各段描述及本附注三、（十一）"长期股权投资"

进行会计处理；不属于"一揽子交易"的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（六）合并财务报表的编制方法

1.合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

2.合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以"少数股东损益"项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、（十二）"长期股权投资"或本附注三、（九）"金融工具"。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照"不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资"（详见本附注三、（十二）、（2）④）和"因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权"（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（一）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、（十二）（2）②"权益法核算的长期股权投资"中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

（二）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（三）金融工具

1.金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(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；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 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；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2.金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金

融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 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

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述1)或2)的财务担保合同，以及不属于上述1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3.金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资

产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4.金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5.金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分的应收

款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收政府款项组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合		
其他应收款——应收押金保证金组合	款项性质	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——无风险组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
合同资产——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

6.金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（七）存货

1.存货的分类

本公司存货主要包括原材料、低值易耗品、工程施工、开发产品、库存商品等。

2.存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

3.存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

4.存货可变现净值的确认方法

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。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

（八）合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满

足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（九）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

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

1.投资成本的确定

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

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于"一揽子交易"进行处理：属于"一揽子交易"的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于"一揽子交易"的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）在合并财务报表中，判断是否属于"一揽子交易"。属于"一揽子交易"的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于"一揽子交易"的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

2.后续计量及损益确认方法

对被投资单位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。

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，

未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）收购少数股权

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

（4）处置长期股权投资

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

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

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

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

（十）投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的房屋建筑物。

本公司投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费

和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	30	5	3.17

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十一）固定资产

1.固定资产的确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2.固定资产分类及折旧政策

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

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	5	3.17
机器设备	年限平均法	10	5	9.5
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
电子及其他设备	年限平均法	3	5	31.67
其他设备	年限平均法	5	5	19

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

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使

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

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

3.大修理费用

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

（十二）在建工程

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。

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。

（十三）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：A资产支出已经发生；B借款费用已经发生；C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.借款费用资本化率以及资本化金额

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。

（十四）无形资产

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

项目	摊销年限(年)
土地使用权	50-70
软件	3-10

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

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

（十五）研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

（十六）长期待摊费用摊销方法

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

（十七）商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

（十八）职工薪酬

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

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

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本公司的设定受益计划，具体为①、根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本，②、设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产，③、期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

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

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

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十九）预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

（二十）收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

1.收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2..收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3.收入确认的具体方法

(1)房地产开发销售业务

公司房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需满足以下条件：开发产品已经完工、验收合格并达到销售合同约定的交付条件；公司签订了销售合同并履行了合同规定的义务，客户已接受该开发产品，已收取货款或取得了收款权力且相关的经济利益很可能流入。

(2) 建筑施工业务

公司提供建筑施工服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（3）出租物业收入确认方法

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

（4）销售商品

本公司将产品按照协议合同规定运至约定交货地点，由购买方确认接收后，确认收入。购买方在确认接收后享有自行销售和使用产品的权利并承担该产品可能发生价格波动或毁损的风险。

（5）利息收入

本公司按照其他方使用本公司货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

（二十一）政府补助

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

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益，冲减相关资产的账面价值，已确认的政府补助需要退回的，调整资产账面价值。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

（二十二）合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十三）递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（二十四）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1.租赁合同的识别：

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡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对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和

条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

-合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

-承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

-承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2.租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

3.租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同，符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

（1）该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

（2）该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

（3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

4.本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过12个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

（2）使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③本公司发生的初始直接费用；

④本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（3）租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。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，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；

④在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；

⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，承租人应当将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，承租人应当按照租赁准则第九条至第十二条的规定分摊变更后合同的对价，按照租赁准则第十五条的规定重新确定租赁期，并按

照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人应当相应调整使用权资产的账面价值。

5.本公司作为出租人的会计处理

（1）租赁的分类

本公司在租赁开始日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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（2）对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

④租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所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。

（3）对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

（4）租赁变更

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，出租人应当将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，出租人应当分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，出租人应当自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，出租人应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

经营租赁发生变更的，出租人应当自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额应当视为新租赁的收款额。

（二十六）其他重要的会计政策和会计估计

1.终止经营

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（二十七）重要会计政策和会计估计变更

1.会计政策变更

（1） 执行新收入准则

公司自2021年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

对2021年1月1日之前发生的合同变更，公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。采用该简化方法对公司财务报表无重大影响。

（2） 执行新租赁准则

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称"新租赁准则"）。本公司于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不

重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。执行新租赁准则对公司财务报表无重大影响。

（3）其他会计政策变更

无。

2.重要会计估计变更

无。

四、税项

1、公司适用的主要税项及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
房产税	从价征收的，按房产原值一次征收减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市建设维护税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳所得税额	25%

2、税收优惠政策

本公司于二〇二一年十二月十三日获得编号为GR202144200066 的高新技术企业证书，有效期为三年。按《中华人民共和国企业所得税法》中华人民共和国主席令第 63 号第二十八条第二款规定执行税收优惠政策，企业所得税税率减按为 15%。

附注七：财务报表主要项目注释

1：货币资金

项　目	期末数	期初数
现金		80,075.51
银行存款	324,982,630.87	160,024,644.49
其他货币资金	296,954,419.18	1,007,774.00
合　计	621,937,050.05	161,112,494.00

2：应收票据

项　目	期末数	期初数
东莞市城邦房地产开发有限公司	1,000,100.00	1,000,100.00
合　计	1,000,100.00	1,000,100.00

3：应收账款

（1）按账龄分析

账　龄	期末数	占总额比例	坏账准备	净 额
一年以内	966,613,300.54	62.62%	34,942,913.76	931,670,386.78
一至二年	94,196,227.12	6.10%	7,957,927.37	86,238,299.75
二至三年	21,649,312.73	1.40%	-	21,649,312.73
三年以上	461,172,274.27	29.88%	-	461,172,274.27
合　计	1,543,631,114.66	100.00%	42,900,841.13	1,500,730,273.53

（2）期末主要欠额较大客户

客户名称	期末数	占总额比例
深圳市盛讯咨询管理有限公司	167,941,910.83	10.88%
佛山市银星智能制造有限公司	131,590,483.08	8.52%
深圳市投控发展有限公司	118,089,981.76	7.65%
镇江深建房地产开发有限公司	108,253,795.21	7.01%
佛山锦宏置业有限公司	101,726,696.63	6.59%

4：预付款项

（1）按账龄分类

账　龄	期末数	占总额比例
一年以内	42,062,723.11	20.71%
一至二年	27,236,250.31	13.41%
二至三年	4,436,405.04	2.18%
三年以上	129,401,277.75	63.70%
合　计	203,136,656.21	100.00%

（2）期末预付额较大供应商

供应商名称	期末数	占总额比例
深圳市特区建工科工集团有限公司	10,480,715.97	5.16%
裕达建工集团有限公司	69,102,137.59	34.02%
深圳市建筑工程股份有限公司	64,416,956.75	31.71%
深圳市鹏为建设有限公司	37,361,967.30	18.39%
广州房车宝信息科技有限公司	24,258,063.97	11.94%

5：其他应收款

（1）按账龄分类

账　龄	期末数	比　例	坏账准备	净　额
一年以内	70,650,539.04	10.13%	1,219,696.05	69,430,842.99
一至二年	350,604,484.50	50.26%	50,000.00	350,554,484.50
二至三年	8,599,953.76	1.23%	-	8,599,953.76
三年以上	267,703,628.54	38.38%	-	267,703,628.54
合　计	697,558,605.84	100.00%	1,269,696.05	696,288,909.79

（2）期末主要欠额较大项目

项目名称	期末数	占总额比例
恒大地产集团（深圳）有限公司	259,184,885.88	37.16%
深圳市越众（集团）股份有限公司	48,934,909.44	7.02%
深圳市宝鸿房地产开发有限公司	39,960,103.00	5.73%
经发公司（保证金）	39,322,860.00	5.64%
恒大地产集团有限公司	19,409,327.61	2.78%

6：存货

项　目	期末数	跌价准备	净　额
工程施工	228,534,135.01		228,534,135.01
开发成本	843,265,741.47		843,265,741.47
开发产品	3,367,553.02	-	3,367,553.02
库存商品	163,838.02		163,838.02
周转材料	214257.69		214,257.69
合　计	1,075,545,525.21	-	1,075,545,525.21

7：合同资产

项　目	期末数	期初数
建造合同	532,472,235.47	374,987,890.73
合　计	532,472,235.47	374,987,890.73

按欠款方归集的期末余额重要前五名的合同资产情况

单位名称(项目)	期末余额	占合同资产总额的比例（	跌价准备期末余额
佛山市银星智能制造有限公司	74,083,120.67	13.91%	
深圳市宝安区福海街道办事处	71,872,627.86	13.50%	
深圳市龙岗区建筑工务署	61,380,382.53	11.53%	
阿麦斯食品科技（江门）有限公司	42,708,549.55	8.02%	
河北深保投资发展有限公司	41,930,551.32	7.87%	

8：长期股权投资

项　目	期初数	本期增减	期末数
深圳市建设控股龙岗房地产有限公司	2,255,000.00	-	2,255,000.00
镇江深建房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00
深圳市建科盈投资咨询有限公司	33,730,579.47		33,730,579.47
合　计	55,985,579.47	-	55,985,579.47

9：固定资产

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原价合计	53,840,404.96	19,641,837.39	3,915,049.04	69,567,193.31
房屋建筑物	30,599,658.43			30,599,658.43
机器设备	6,450,457.74	14,010,611.06		20,461,068.80

运输设备	10,253,137.74	1,687,636.33	3,393,591.04	8,547,183.03
电子设备	125,032.00	3,476,250.06	457,653.89	3,143,628.17
工具器具家具	6,412,119.05	467,339.94	63,804.11	6,815,654.88
二、累计折旧合计	28,849,393.89	4,735,782.89	3,418,717.90	30,166,458.88
房屋建筑物	18,507,614.95	880,171.68		19,387,786.63
机器设备	134,204.40	1,286,057.06		1,420,261.46
运输设备	8,918,690.11	456,695.04	3,223,911.49	6,151,473.66
电子设备	37,565.48	1,829,149.99	172,697.38	1,694,018.09
工具器具家具	1,251,318.95	283,709.12	22,109.03	1,512,919.04
三、固定资产净值	24,991,011.07			39,400,734.43
四、固定资产减值准备	-	-	-	-
五、固定资产净额	24,991,011.07			39,400,734.43

10：使用权资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账目原值	9,559,771.41	7,702,961.61	-	13,144,536.66
房屋建筑物	9,559,771.41	7,702,961.61	4,118,196.36	13,144,536.66
二、累计折旧	2,024,344.16	4,353,789.30	-	6,378,133.46
房屋建筑物	2,024,344.16	4,353,789.30	-	6,378,133.46
三、减值准备	-	-	-	-
四、账面价值	7,535,427.25			6,766,403.20

11：无形资产

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
一、无形资产合计	5,217,050.03	2,278,775.13	815,862.13	6,679,963.03
办公软件	5,217,050.03	2,278,775.13	815,862.13	6,679,963.03
二、减值准备	-			-
三、无形资产净额	5,217,050.03			6,679,963.03

12：商誉

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
工程总承包资质评估增值	3,550,000.00			3,550,000.00
合　计	3,550,000.00	-	-	3,550,000.00

13：长期待摊费用

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
广联达OA云服务系统		42,452.83	8,254.75	34,198.08
办公家具摊销	240,018.24		205,730.16	34,288.08
建筑产业园、生产基地改造工程		1,526,210.22	150,711.94	1,375,498.28
合　计	240,018.24	1,568,663.05	364,696.85	1,443,984.44

14：递延所得税资产

项　目	期末数
资产减值准备	11,204,330.83
预交所得税	13,932,000.00
合　计	25,136,330.83

15：短期借款

借款银行或单位	期末数
信用借款	360,000,000.00
合　计	360,000,000.00

16：应付票据

出票银行或单位	期末数
银行承兑汇票	123,001,300.59
商业承兑汇票	10,005,176.56
合　计	133,006,477.15

17：应付账款

（1）按账龄分类

账　龄	期末数	占总额比例
一年以内	1,145,132,177.66	54.23%
一至二年	529,735,952.08	25.09%
二至三年	38,387,342.58	1.82%
三年以上	398,326,729.89	18.86%
合　计	2,111,582,202.21	100.00%

（2）期末主要欠额较大项目

项目名称	期末数	占总额比例
深圳·蔡屋围_第 1 期_高层	291,170,352.90	13.79%
深圳市文化馆新馆项目	92,626,364.51	4.39%
裕达建工集团有限公司	81,068,406.31	3.84%
龙建路桥股份有限公司潮州大桥工程项目经理部	68,208,437.55	3.23%
大望梧桐山环保水务整治工程	59,792,098.71	2.83%

18：预收款项

（1）按账龄分类

账　龄	期末数	占总额比例
一年以内	4,805,811.10	0.89%
一至二年	452,914,383.12	83.04%
二至三年	28,922,936.49	5.30%
三年以上	58,764,000.14	10.77%
合　计	545,407,130.85	100.00%

（2）期末主要欠额较大客户

客户名称	期末数	占总额比例
深圳·蔡屋围_第 1 期_高层	398,136,015.04	73.00%
盐城市盐州实业总公司	61,862,792.34	11.34%
盐城市盐都区人民政府盐渎街道办事处	21,248,544.46	3.90%
佛山北控水环境开发有限公司	4,774,587.09	0.88%
盐城市盐州实业有限公司	4,484,167.99	0.82%

19：合同负债

项　　目	期末数	期初数
预收工程款	97,419,166.26	65,046,623.61
合　计	97,419,166.26	65,046,623.61

单位名称(项目)	期末余额	占总额的比例（%）
哈尔滨理工大学	21,596,526.74	22.17%
深圳市大鹏新区建筑工务署	17,300,171.46	17.76%
深圳市光明区建筑工务署	13,464,208.83	13.82%
深圳市万科发展有限公司	12,913,937.64	13.26%
深圳市建筑工务署文体工程管理中心	11,634,414.22	11.94%

20：应付职工薪酬

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、短期薪酬	18,536,403.84	163,975,445.58	143,415,158.75	39,096,690.67
1、工资、奖金、津贴和补贴	18,155,227.94	131,499,790.09	113,928,669.04	35,726,348.99
2、职工福利费	379,595.90	11,396,337.20	9,556,139.36	2,219,793.74
3、社会保险费		6,637,426.61	6,637,426.61	-
4、住房公积金		10,220,287.63	10,220,287.63	-
5、工会经费和职工教育经费	580.00	4,183,972.05	3,035,004.11	1,149,547.94
6、短期带薪缺勤				-
7、短期利润分享计划				-
8、其他短期薪酬	1,000.00	37,632.00	37,632.00	1,000.00
二、离职后福利		12,956,942.68	12,956,942.68	-
1、设定提存计划		12,956,942.68	12,956,942.68	
（1）基本养老保险费		12,828,375.01	12,828,375.01	
（2）失业保险费		128,567.67	128,567.67	
（3）企业年金缴费				
2、设定受益计划				
三、辞退福利				
四、其他长期职工福利				
合计	18,536,403.84	176,932,388.26	156,372,101.43	39,096,690.67

21：应交税费

税　项	期末数	期初数
增值税	16,730,869.51	30,506,920.38
企业所得税	-5,791,097.24	-6,433,087.45
应交土地增值税	-4,653,397.16	-4,653,397.16
应交营业税	4,332,407.98	4,332,407.98
应交税费代征工程个人所得税（施工专用）	1,725,326.61	3,155,326.61
应交印花税	12,033.90	594,456.84
个人所得税	2,181,382.50	389,152.71
应交城市建设维护税	313,565.04	299,140.40
综合基金	256,850.00	256,850.00
应交教育费附加	145,492.26	139,310.28
简易计税	-38,505.23	95,984.77
堤围保护费	18,467.07	18,467.07
应交地方教育费附加	19,496.16	15,374.84
其他	-87.22	
合　计	15,252,804.18	28,716,907.27

22：其他应付款

（1）按账龄分类

账　龄	期末数	占总额比例
一年以内	460,211,892.89	62.53%
一至二年	28,623,147.66	3.89%
二至三年	33,810,901.39	4.59%
三年以上	213,332,583.40	28.99%
合　计	735,978,525.34	100.00%

（2）期末主要欠额较大项目

项目名称	期末数	占总额比例
广东省深圳市罗湖公证处	211,427,106.83	28.73%
深圳国信投资控股集团有限公司	97,205,980.98	13.21%
深圳市建安（集团）股份有限公司	57,329,466.22	7.79%
盐城市盐州实业有限公司	18,522,882.32	2.52%
盐城市盐州实业总公司	18,000,000.00	2.45%

23：实收资本

投资单位及个人	注册资金	注册比例	账面资本金	资本金比例
深圳市特区建工集团有限公司	514,600,000.00	83.000%	514,600,000.00	83.000%
恒大地产集团有限公司	31,000,000.00	5.000%	31,000,000.00	5.000%
深圳市建筑工程股份有限公司	74,400,000.00	12.000%	74,400,000.00	12.000%
合　计	620,000,000.00	100.00%	620,000,000.00	100.00%

24：资本公积

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	416,024,102.90			416,024,102.90
合　计	416,024,102.90	-	-	416,024,102.90

25：未分配利润

项　目	期末数
上年年末未分配利润	-532,308,846.88
加：会计政策变更	
重大会计差错	
其他因素调整	-126,177.85
年初未分配利润	-532,435,024.73
加：本年利润	-39,647,912.67
减：分配股东股利	
提取盈余公积	
年末未分配利润	-572,082,937.40

26：营业收入及营业成本

项　目	营业收入	营业成本	毛利额	毛利率
1、主营业务收入			-	
工程施工	2,263,809,340.67	2,168,130,308.39	95,679,032.28	4.23%
停车费	-5,124.96			
主营业务小计	2,263,804,215.71	2,168,130,308.39	95,679,032.28	4.23%

2、其他业务收入				-
出租固定资产	4,207,949.78			
销售废品	600,852.84			-
其他收入	267,107.22	-4,215.20		
其他业务小计	5,075,909.84	-4,215.20	-	-
合　计	2,268,880,125.55	2,168,126,093.19	95,679,032.28	4.22%

27：税金及附加

项　目	本期数
城市维护建设税	459,251.10
教育费附加	200,211.40
地方教育费附加	129,987.41
房产税	3,307,269.25
土地使用税	138,588.32
车船使用税	660.00
印花税	1,704,693.20
其他	290,834.07
合　计	6,231,494.75

28：销售费用

项　目	本期数
职工薪酬	6,536,045.61
市场推广费	3,075,915.00
办公费	337,524.90
差旅费	2,563.67
投标费	41,350.93
业务招待费	320,453.36
其他	52,410.63
折旧摊销费	963,947.38
租赁物业服务费	205,385.00
合　计	11,535,596.48

29：管理费用

项　目	本期数
职工薪酬	28,264,265.74
折旧费与摊销	1,111,394.90
办公费	2,073,659.22
租赁费	5,576,988.64
聘请中介机构费	1,259,135.09
业务招待费	174,234.45
差旅费	138,960.54
车辆费用	376,668.62
其他	654,557.54
审计诉讼费	11,479.26
其他费用	77,691.48
合　计	39,719,035.48

30：研发费用

项　目	本期数
职工薪酬	18,758,837.02
材料费	61,501,365.61
折旧费	565,602.60
无形资产摊销费	54,483.23
其他费用	1,025,205.77
合　计	81,905,494.23

31：财务费用

项　目	本期数
利息支出	12,770,858.01
减：利息收入	2,277,405.15
手续费	72,274.04
其他	300.00
合　计	10,566,026.90

32：其他收益

项　目	本期数
与收益相关的政府补助	592,087.08
代扣个人所得税手续费返还	87.33
减免税收入	835,618.67
其他	39,227.46
合　计	1,467,020.54

33：信用减值损失

项　目	本期数
坏账损失	-41,295,471.60
合　计	-41,295,471.60

34：营业外收入

项　目	本期数
违约金收入	117,935.04
罚款收入	212,791.10
其他	1,277,698.33
处置固定资产收益	1,610,666.09
合　计	3,219,090.56

35：营业外支出

项　目	本期数
非流动资产毁损报废损失	1,305.40
罚款支出	237,000.00
其他	311,520.84
合　计	549,826.24

附注八：其他事项

本公司无重大或有事项。

本公司无重大资产负债表日后事项。

本公司无其他需披露的重大承诺事项及其他事项。

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

统一社会信用代码
91440300771619 67XX

营业执照

名　　称 深圳致公会计师事务所（普通合伙）

类　　型 合伙企业

执行事务合伙人 农晓东

成 立 日 期 2005年02月17日

主要经营场所 深圳市福田区园岭街道华林社区八卦二路八卦岭工业区535栋206

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

2021年07月20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

证书序号：0006142

会计师事务所

执业证书

名　　称：深圳致公会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：

主任会计师：农晓东

经营场所：深圳市福田区园岭街道华林社区八卦二路八卦岭工业区535栋206

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470101

批准执业文号：深财会[2005]12号

批准执业日期：2005年02月06日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：深圳市财政局

二〇一九　年　十一　月　六　日

中华人民共和国财政部制

2023年财务审计报告

深圳致公会计师事务所（普通合伙）

关于深圳市建设（集团）有限公司

二〇二三年度合并财务报表的

审　计　报　告

目　录

一、审计报告	1-2 页
二、财务报表	
1、合并资产负债表	3-4 页
2、合并利润表	5 页
3、合并现金流量表	6-7 页
4、合并所有者权益变动表	8-9 页
5、母公司资产负债表	10-11 页
6、母公司利润表	12 页
7、母公司现金流量表	13-14 页
8、合并所有者权益变动表	15-16 页
三、财务报表附注	17-49 页

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
校验编码：粤241VJQ1X59

深圳致公会计师事务所（普通合伙）
SHENZHEN ZHIGONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
地址：深圳市福田区园岭街道华林社区八卦二路八卦岭工业区 535 栋 206
邮政编码：518029　　电话：82408484　　传真：82408670　　邮箱地址：szzgcpa@126.com

致公审字[2024]第 315号

审 计 报 告

深圳市建设（集团）有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市建设（集团）有限公司（以下简称“贵公司”）合并财务报表，包括2023年 12 月 31 日的合并资产负债表，2023年度的合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表以及相关合并财务报表附注。

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，公允反映了贵公司 2023年 12 月 31 日的财务状况以及 2023年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

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。

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

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

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

深圳致公会计师事务所

（普通合伙）

中国 · 深圳

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二四年五月三十一日

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

资　　产	附注七	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	663,507,461.12	621,937,050.05
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	1,000,100.00	1,000,100.00
应收账款	3	2,398,090,848.92	1,500,730,273.53
应收款项融资			
预付款项	4	199,170,174.94	203,136,656.21
其他应收款	5	686,905,648.81	696,288,909.79
存货	6	1,125,522,344.18	1,075,545,525.21
合同资产	7	430,929,770.80	532,472,235.47
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		55,210,288.41	60,496,476.97
流动资产合计		5,560,336,637.18	4,691,607,227.23
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	8	55,985,579.47	55,985,579.47
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	9	42,303,481.65	39,400,734.43
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	10	23,009,623.50	6,766,403.20
无形资产	11	6,683,133.89	6,679,963.03
开发支出			
商誉	12	3,550,000.00	3,550,000.00
长期待摊费用	13	10,389,434.23	1,443,984.44
递延所得税资产	14	24,463,903.82	25,136,330.83
其他非流动资产			
非流动资产合计		166,385,156.56	138,962,995.40
资产总计		5,726,721,793.74	4,830,570,222.63

法定代表人：龚颖　　主管会计工作负责人：汤军　　会计机构负责人：王俊梅

合并资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

负债和所有者权益	附注七	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款	15	420,000,000.00	360,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	16	213,535,395.09	133,006,477.15
应付账款	17	2,728,755,524.37	2,111,582,202.21
预收款项	18	751,550,405.68	545,407,130.85
合同负债	19	80,316,820.10	97,419,166.26
应付职工薪酬	20	35,981,263.65	39,096,690.67
应交税费	21	16,282,658.66	15,252,804.18
其他应付款	22	581,435,095.12	735,978,525.34
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,757,403.68	2,920,140.53
其他流动负债		136,179,569.49	128,970,099.09
流动负债合计		4,969,794,135.84	4,169,633,236.28
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		18,836,831.18	3,737,720.42
长期应付款			
预计负债		81,928,755.08	109,919,025.57
递延收益			
递延所得税负债		73,522.90	
其他非流动负债			
非流动负债合计		100,839,109.16	113,656,745.99
负债总计		5,070,633,245.00	4,283,289,982.27
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	23	620,000,000.00	620,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	24	416,024,102.90	416,024,102.90
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		83,339,074.86	83,339,074.86
未分配利润	25	-463,274,629.02	-572,082,937.40
所有者权益（或股东权益）合计		656,088,548.74	547,280,240.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,726,721,793.74	4,830,570,222.63

法定代表人：龚颖　　主管会计工作负责人：汤军　　会计机构负责人：王俊梅

合并利润表

2023年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注七	2023年度	2022年度
一、营业收入	**26**	2,935,735,198.29	2,305,272,446.17
减：营业成本	26	2,706,086,796.95	2,168,126,093.19
税金及附加	27	46,902,778.79	6,231,494.75
销售费用	28	8,398,826.47	11,535,596.48
管理费用	29	51,243,552.47	39,719,035.48
研发费用	30	106,959,435.66	81,905,494.23
财务费用	31	7,962,862.29	10,566,026.90
其中：利息费用		6,328,989.64	12,770,858.01
利息收入		-4,012,723.93	1,959,869.52
加：其他收益	32	190,843.04	1,467,020.54
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	33	4,568,407.05	-41,295,471.60
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）		12,940,195.75	-52,639,745.92
加：营业外收入	34	100,998,682.41	3,219,090.56
减：营业外支出	35	3,879,266.27	549,826.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		110,059,611.89	-49,970,481.60
减：所得税费用		718,814.35	-10,322,568.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		109,340,797.54	-39,647,912.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		109,340,797.54	-39,647,912.67
（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			
（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			
（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			
六、综合收益总额		109,340,797.54	-39,647,912.67

法定代表人：龚颖　　主管会计工作负责人：汤军　　会计机构负责人：王俊梅

合并现金流量表

2023年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,292,379,505.99	2,078,726,548.59
收到的税费返还	1,346,925.04	772,526.84
收到其他与经营活动有关的现金	170,278,889.22	562,458,686.13
经营活动现金流入小计	2,464,005,320.25	2,641,957,761.56
购买商品、接受劳务支付的现金	2,014,530,365.28	1,564,218,068.33
支付给职工及为职工支付的现金	177,659,891.00	133,700,880.19
支付的各项税费	15,884,973.65	12,537,110.27
支付其他与经营活动有关的现金	259,640,625.38	528,968,931.80
经营活动现金流出小计	2,467,715,855.31	2,239,424,990.59
经营活动产生的现金流量净额	-3,710,535.06	402,532,770.97
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,610,666.09
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		1,610,666.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,933,720.40	9,839,555.91
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	5,933,720.40	9,839,555.91
投资活动产生的现金流量净额	-5,933,720.40	-8,228,889.82
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	570,000,000.00	360,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		8,665,411.04
筹资活动现金流入小计	570,000,000.00	368,665,411.04
偿还债务支付的现金	510,000,000.00	291,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,785,333.47	11,144,736.14
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	518,785,333.47	302,144,736.14
筹资活动产生的现金流量净额	51,214,666.53	66,520,674.90
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	41,570,411.07	460,824,556.05
加：期初现金及现金等价物余额	621,937,050.05	161,112,494.00
六、期末现金及现金等价物余额	663,507,461.12	621,937,050.05

法定代表人：龚颖　　主管会计工作负责人：汤军　　会计机构负责人：王俊梅

合并现金流量表补充资料

2023年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	109,340,797.54	-39,647,912.67
加:资产减值准备		
信用减值准备	-4,568,407.05	41,295,471.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,949,548.24	4,735,782.89
投资性房地产折旧		
使用权资产折旧	6,000,693.11	4,353,789.30
无形资产摊销	957,356.77	815,862.13
长期待摊费用摊销	1,562,077.60	364,696.85
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）	-97,136,702.94	-1,610,666.09
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
净敞口套期损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	11,894,764.45	12,770,858.01
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-48,156,250.21	-10,323,867.89
存货的减少（增加以“－”号填列）	-49,976,818.97	-52,604,231.36
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-777,182,179.91	-584,566,954.41
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	816,604,586.31	1,026,949,942.61
递延收益摊销		
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,710,535.06	402,532,770.97
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	663,507,461.12	621,937,050.05
减：现金的期初余额	621,937,050.05	170,854,514.33
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	41,570,411.07	451,082,535.72

法定代表人：龚颖　　主管会计工作负责人：汤军　　会计机构负责人：王俊梅

合并所有者权益变动表

2023年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额										
	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	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-572,082,937.40	547,280,240.36
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-532,489.16	-532,489.16
二、本年年初余额	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-572,615,426.56	546,747,751.20
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列										109,340,797.54	109,340,797.54
（一）综合收益总额										109,340,797.54	109,340,797.54
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（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.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
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	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-463,274,629.02	656,088,548.74

法定代表人：龚颖　　主管会计工作负责人：汤军　　会计机构负责人：王俊梅

合并所有者权益变动表(续)

2023年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项目	上期金额										
	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	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-532,435,024.73	586,928,153.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-532,435,024.73	586,928,153.03
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列										-39,647,912.67	-39,647,912.67
（一）综合收益总额										-39,647,912.67	-39,647,912.67
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（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.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
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	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-572,082,937.40	547,280,240.36

法定代表人：龚颖　　主管会计工作负责人：汤军　　会计机构负责人：王俊梅

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

资　产	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	582, 444, 744. 24	564, 956, 680. 44
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1, 000, 100. 00	1, 000, 100. 00
应收账款	2, 396, 486, 454. 18	1, 515, 466, 541. 59
应收款项融资		
预付款项	194, 112, 685. 08	203, 131, 234. 66
其他应收款	690, 263, 229. 03	694, 917, 075. 45
存货	1, 125, 425, 930. 82	1, 075, 417, 748. 22
合同资产	509, 281, 436. 12	870, 908, 333. 81
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	37, 094, 603. 38	60, 453, 418. 74
流动资产合计	5, 536, 109, 182. 85	4, 986, 251, 132. 91
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	62, 485, 579. 47	62, 485, 579. 47
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	36, 939, 909. 35	33, 304, 429. 17
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	20, 723, 911. 24	3, 746, 875. 40
无形资产	6, 683, 133. 89	6, 679, 963. 03
开发支出		
商誉	3, 550, 000. 00	3, 550, 000. 00
长期待摊费用	10, 187, 126. 63	1, 443, 984. 44
递延所得税资产	24, 462, 429. 12	25, 135, 944. 12
其他非流动资产		
非流动资产合计	165, 032, 089. 70	136, 346, 775. 63
资产总计	5, 701, 141, 272. 55	5, 122, 597, 908. 54

法定代表人：龚颖　　主管会计工作负责人：汤军　　会计机构负责人：王俊梅

母公司资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

负债和所有者权益	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：		
短期借款	140,000,000.00	180,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	213,535,395.09	133,006,477.15
应付账款	2,692,186,264.99	2,083,264,023.34
预收款项	751,550,405.68	545,407,130.85
合同负债	148,223,563.63	426,569,931.96
应付职工薪酬	33,629,434.31	34,220,957.46
应交税费	32,185,713.54	14,759,816.45
其他应付款	833,357,057.69	914,129,217.90
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,899,564.20	2,137,562.88
其他流动负债	95,277,760.16	128,970,099.09
流动负债合计	4,944,845,159.29	4,462,465,217.08
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	17,478,827.97	1,672,394.05
长期应付款		
预计负债	81,928,755.08	109,919,025.57
递延收益		
递延所得税负债	56,055.50	
其他非流动负债		
非流动负债合计	99,463,638.55	111,591,419.62
负债总计	5,044,308,797.84	4,574,056,636.70
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	620,000,000.00	620,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	416,024,102.90	416,024,102.90
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	83,339,074.86	83,339,074.86
未分配利润	-462,530,703.05	-570,821,905.92
所有者权益（或股东权益）合计	656,832,474.71	548,541,271.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,701,141,272.55	5,122,597,908.54

法定代表人：龚颖　　主管会计工作负责人：汤军　　会计机构负责人：王俊梅

母公司利润表

2023年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	2023年度	2022年度
一、营业收入	2,845,699,042.03	2,268,880,125.55
减：营业成本	2,621,033,884.27	2,132,053,731.92
税金及附加	46,833,190.31	6,201,442.16
销售费用	8,398,826.47	11,535,596.48
管理费用	46,096,914.13	37,028,283.22
研发费用	106,959,435.66	81,905,494.23
财务费用	8,672,454.21	11,649,221.84
其中：利息费用	6,328,989.64	12,770,858.01
利息收入	-3,285,068.71	871,406.46
加：其他收益	190,843.04	1,464,855.54
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,572,759.00	-41,293,924.75
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）	12,467,939.02	-51,322,713.51
加：营业外收入	100,867,454.22	3,214,135.87
减：营业外支出	3,809,266.27	549,826.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	109,526,126.97	-48,658,403.88
减：所得税费用	745,340.88	-10,323,481.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	108,780,786.09	-38,334,922.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	108,780,786.09	-38,334,922.70
（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		
（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		
（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		
六、综合收益总额	108,780,786.09	-38,334,922.70

法定代表人：龚颖　　主管会计工作负责人：汤军　　会计机构负责人：王俊梅

母公司现金流量表

2023年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,157,159,779.16	2,013,846,072.63
收到的税费返还	1,346,925.04	766,199.61
收到其他与经营活动有关的现金	272,552,645.65	874,665,654.92
经营活动现金流入小计	2,431,059,349.85	2,889,277,927.16
购买商品、接受劳务支付的现金	1,918,952,045.49	1,550,508,616.75
支付给职工及为职工支付的现金	163,625,235.81	129,205,307.38
支付的各项税费	15,641,873.41	12,435,353.86
支付其他与经营活动有关的现金	518,388,077.47	764,823,849.10
经营活动现金流出小计	2,616,607,232.18	2,456,973,127.09
经营活动产生的现金流量净额	-185,547,882.33	432,304,800.07
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,610,666.09
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		1,610,666.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,933,720.40	9,839,555.91
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		6,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	5,933,720.40	16,339,555.91
投资活动产生的现金流量净额	-5,933,720.40	-14,728,889.82
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	570,000,000.00	180,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		8,665,411.04
筹资活动现金流入小计	570,000,000.00	188,665,411.04
偿还债务支付的现金	350,000,000.00	150,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,030,333.47	11,144,736.14
支付其他与筹资活动有关的现金		3,158,887.46
筹资活动现金流出小计	361,030,333.47	164,303,623.60
筹资活动产生的现金流量净额	208,969,666.53	24,361,787.44
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	17,488,063.80	441,937,697.69
加：期初现金及现金等价物余额	564,956,680.44	123,018,982.75
六、期末现金及现金等价物余额	582,444,744.24	564,956,680.44

法定代表人：龚颖　　主管会计工作负责人：汤军　　会计机构负责人：王俊梅

母公司现金流量表补充资料

2023年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	108,780,786.09	-38,334,922.70
加：资产减值准备		
信用减值准备	4,572,759.00	41,293,924.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,379,435.28	4,200,881.02
投资性房地产折旧		
使用权资产折旧	5,080,790.39	3,651,573.50
无形资产摊销	957,356.77	815,862.13
长期待摊费用摊销	1,529,447.35	361,696.85
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）	-96,993,978.45	-1,610,666.09
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
净敞口套期损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	6,328,989.64	12,770,858.01
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	673,515.00	-10,323,481.18
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	56,055.50	
存货的减少（增加以“－”号填列）	-50,008,182.60	-52,476,454.37
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-532,369,986.14	-936,405,307.08
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	359,465,129.84	1,408,360,835.23
递延收益摊销		
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-185,547,882.33	432,304,800.07
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	582,444,744.24	564,956,680.44
减：现金的期初余额	564,956,680.44	123,018,982.75
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	17,488,063.80	441,937,697.69

法定代表人：龚颖　　主管会计工作负责人：汤军　　会计机构负责人：王俊梅

母公司所有者权益变动表

2023年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项目	本期金额										
	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	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-570,821,905.92	548,541,271.84
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-489,583.22	-489,583.22
二、本年年初余额	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-571,311,489.14	548,051,688.62
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列										108,780,786.09	108,780,786.09
（一）综合收益总额										108,780,786.09	108,780,786.09
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（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.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
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	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-462,530,703.05	656,832,474.71

法定代表人：龚颖　　主管会计工作负责人：汤军　　会计机构负责人：王俊梅

母公司所有者权益变动表(续)

2023年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	上期金额										
	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	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-532,360,805.37	587,002,372.39
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-126,177.85	-126,177.85
二、本年年初余额	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-532,486,983.22	586,876,194.54
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列										-38,334,922.70	-38,334,922.70
（一）综合收益总额										-38,334,922.70	-38,334,922.70
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（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.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
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	620,000,000.00				416,024,102.90				83,339,074.86	-570,821,905.92	548,541,271.84

法定代表人：龚颖　　主管会计工作负责人：汤军　　会计机构负责人：王俊梅

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司　　金额单位：人民币元

一、公司基本情况

本公司2003年12月25日在深圳市市场监督管理局登记注册，领取440301102781815号企业法人营业执照，统一社会信用代码为914403007576274035。截至2022年12月31日，公司注册资本为人民币62000万元，其中：深圳市特区建工集团有限公司出资比例为83%；深圳市建筑工程股份有限公司出资比例为12%；恒大地产集团有限公司出资比例为5%。公司法定代表人为龚颖，公司注册地址：深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区天健创智天地1栋1901，公司营业期限自2003-12-25起至2053-12-25止。

经营范围主要包括：施工总承包，房地产开发、投资；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理（凭资质证书开展经营）。

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假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和42项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称"企业会计准则"），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

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、公司主要会计政策、会计估计

（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、完整地反映了本公司2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1.同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2.非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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的，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为 当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于"一揽子交易"的判断标准，属于"一揽子交易"的，参考本部分前面各段描述及本附注三、（十一）"长期股权投资"进行会计处理；不属于"一揽子交易"的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（六）合并财务报表的编制方法

1.合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

2.合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从

丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、（十二）“长期股权投资”或本附注三、（九）“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、（十二）、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公

司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（一）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、（十二）（2）②"权益法核算的长期股权投资"中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

（二）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（三）金融工具

1.金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(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；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 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；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2.金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 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

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述1)或2)的财务担保合同，以及不属于上述1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3.金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4.金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产

和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5.金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发

生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收政府款项组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合		
其他应收款——应收押金保证金组合	款项性质	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——无风险组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

6.金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当

前可执行的；(2) 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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（七）存货

1.存货的分类

本公司存货主要包括原材料、低值易耗品、工程施工、开发产品、库存商品等。

2.存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

3.存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

4.存货可变现净值的确认方法

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。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

（八）合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（九）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

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

1.投资成本的确定

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

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

2.后续计量及损益确认方法

对被投资单位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。

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一

致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）收购少数股权

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

（4）处置长期股权投资

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

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算

而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

（十）投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的房屋建筑物。

本公司投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类别	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	30	5	3.17

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十一）固定资产

1.固定资产的确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2.固定资产分类及折旧政策

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

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	5	3.17
机器设备	年限平均法	10	5	9.5
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
电子及其他设备	年限平均法	3	5	31.67
其他设备	年限平均法	5	5	19

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

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

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

3.大修理费用

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

（十二）在建工程

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。

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。

（十三）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：A资产支出已经发生；B借款费用已经发生；C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.借款费用资本化率以及资本化金额

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。

（十四）无形资产

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

项目	摊销年限(年)
土地使用权	50-70
软件	3-10

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

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

（十五）研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

（十六）长期待摊费用摊销方法

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

（十七）商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

（十八）职工薪酬

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

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

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本公司的设定受益计划，具体为①、根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本，②、设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产，③、期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期

损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十九）预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

（二十）收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

1.收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

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

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

入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2..收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3.收入确认的具体方法

(1)房地产开发销售业务

公司房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需满足以下条件：开发产品已经完工、验收合格并达到销售合同约定的交付条件；公司签订了销售合同并履行了合同规定的义务，客户已接受该开发产品，已收取货款或取得了收款权力且相关的经济利益很可能流入。

(2) 建筑施工业务

公司提供建筑施工服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（3）出租物业收入确认方法

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物

业收入的实现。

（4）销售商品

本公司将产品按照协议合同规定运至约定交货地点，由购买方确认接收后，确认收入。购买方在确认接收后享有自行销售和使用产品的权利并承担该产品可能发生价格波动或毁损的风险。

（5）利息收入

本公司按照其他方使用本公司货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

（二十一）政府补助

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

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益，冲减相关资产的账面价值，已确认的政府补助需要退回的，调整资产账面价值。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

（二十二）合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十三）递延所得税资产/递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税

法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

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

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

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

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

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

（二十四）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1.租赁合同的识别：

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡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对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质

上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

-承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

-承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2.租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

3.租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同，符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

（1）该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

（2）该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

（3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

4.本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过12个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

（2）使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③本公司发生的初始直接费用；

④本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（3）租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。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，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；

④在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；

⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，承租人应当将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，承租人应当按照租赁准则第九条至第十二条的规定分摊变更后合同的对价，按照租赁准则第十五条的规定重新确定租赁期，并按

照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人应当相应调整使用权资产的账面价值。

5.本公司作为出租人的会计处理

（1）租赁的分类

本公司在租赁开始日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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（2）对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

④租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所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。

（3）对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

（4）租赁变更

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，出租人应当将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，出租人应当分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，出租人应当自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，出租人应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

经营租赁发生变更的，出租人应当自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额应当视为新租赁的收款额。

（二十六）其他重要的会计政策和会计估计

1.终止经营

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（二十七）重要会计政策和会计估计变更

1.会计政策变更

（1） 执行新收入准则

公司自2021年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

对2021年1月1日之前发生的合同变更，公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。采用该简化方法对公司财务报表无重大影响。

（2） 执行新租赁准则

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称"新租赁准则"）。本公司于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。执行新租赁准则对公司财务报表无重大影响。

（3）其他会计政策变更

无。

2.重要会计估计变更

无。

四、税项

1、公司适用的主要税项及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
房产税	从价征收的，按房产原值一次征收减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市建设维护税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳所得税额	25%

2、税收优惠政策

本公司于二〇二一年十二月十三日获得编号为GR202144200066的高新技术企业证书，有效期为三年。按《中华人民共和国企业所得税法》中华人民共和国主席令第63号第二十八条第二款规定执行税收优惠政策，企业所得税税率减按为15%。

附注七：财务报表主要项目注释

1：货币资金

项　目	期末数	期初数
现金		
银行存款	508,085,435.35	324,982,630.87
其他货币资金	155,422,025.77	296,954,419.18
合　计	663,507,461.12	621,937,050.05

2：应收票据

项　目	期末数	期初数
东莞市城邦房地产开发有限公司	1,000,100.00	1,000,100.00
合　计	1,000,100.00	1,000,100.00

3：应收账款

（1）按账龄分析

账　龄	期末数	占总额比例	坏账准备	净 额
一年以内	1,916,487,498.94	78.73%	33,177,759.08	1,883,309,739.86
一至二年	33,307,359.90	1.37%	1,462,343.69	31,845,016.21
二至三年	90,286,450.43	3.71%	1,364,968.95	88,921,481.48
三年以上	394,014,611.37	16.19%	-	394,014,611.37
合　计	2,434,095,920.64	100.00%	36,005,071.72	2,398,090,848.92

（2）期末主要欠额较大客户

客户名称	期末数	占总额比例
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	180,479,410.80	7.41%
深圳市盛讯咨询管理有限公司	127,273,118.89	5.23%
佛山朗华仓储有限公司	114,787,207.99	4.72%
镇江深建房地产开发有限公司	108,253,795.21	4.45%
佛山市银星智能制造有限公司	82,041,542.62	3.37%

4：预付款项

（1）按账龄分类

账　龄	期末数	占总额比例
一年以内	38,190,439.54	19.17%
一至二年	2,867,095.78	1.44%
二至三年	24,562,356.83	12.33%
三年以上	133550282.8	67.05%
合　计	199,170,174.94	100.00%

（2）期末预付额较大供应商

供应商名称	期末数	占总额比例
裕达建工集团有限公司	69,102,137.59	34.70%
深圳市建筑工程股份有限公司	64,416,956.75	32.34%
深圳市鹏为建设有限公司	37,770,601.79	18.96%
深圳市特区建工科工集团有限公司	4,482,263.34	2.25%
徐州建机工程机械有限公司	986,820.00	0.50%

5：其他应收款

（1）按账龄分类

账　龄	期末数	比 例	坏账准备	净 额
一年以内	49,033,978.85	7.10%	2,125,104.56	46,908,874.29
一至二年	3,614,860.12	0.52%	1,364,968.95	2,249,891.17
二至三年	369,400,978.42	53.50%	64,129.40	369,336,849.02
三年以上	268,410,034.33	38.87%	-	268,410,034.33
合　计	690,459,851.72	100.00%	3,554,202.91	686,905,648.81

（2）期末主要欠额较大项目

项目名称	期末数	占总额比例
深圳市建筑工程股份有限公司	521,659,180.55	75.55%
镇江深建房地产开发有限公司	74,808,262.23	10.83%
深圳市越众（集团）股份有限公司	48,934,909.44	7.09%
深圳市建设控股龙岗房地产有限公司	33,818,553.29	4.90%

6：存货

项　目	期末数	跌价准备	净 额
工程施工	96,255,012.42		96,255,012.42
开发成本	1,740,355,061.14		980,727,109.34
开发产品	3,367,553.02	-	3,367,553.02
库存商品	423,269.79		423,269.79
周转材料	86,480.70		86,480.70
合同履约成本	44,662,918.91		44,662,918.91
合　计	1,885,150,295.98	-	1,125,522,344.18

7：合同资产

项　目	期末数	期初数
建造合同	430,929,770.80	532,472,235.47
合　计	430,929,770.80	532,472,235.47

8：长期股权投资

项　目	期初数	本期增减	期末数
深圳市建设控股龙岗房地产有限公司	2,255,000.00	-	2,255,000.00
镇江深建房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00
深圳市建科盈投资咨询有限公司	33,730,579.47		33,730,579.47
合　计	55,985,579.47	-	55,985,579.47

9：固定资产

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原价合计	69,567,193.31	42,231,011.38	35,064,158.01	76,734,046.68
房屋建筑物	30,599,658.43	30,599,658.43	34,319,259.43	26,880,057.43
机器设备	20,461,068.80	8,362,389.40		28,823,458.20
运输设备	8,547,183.03	137,544.71	373,695.31	8,311,032.43
电子设备	3,143,628.17	3,131,418.84	371,203.27	5,903,843.74
工具器具家具	6,815,654.88			6,815,654.88
二、累计折旧合计	30,166,458.88	26,949,548.24	22,685,442.09	34,430,565.03
房屋建筑物	19,387,786.63	20,646,364.04	22,155,824.52	17,878,326.15
机器设备	1,420,261.46	2,643,828.51		4,064,089.97
运输设备	6,151,473.66	758,244.00	355,010.54	6,554,707.12
电子设备	1,694,018.09	2,867,559.11	174,607.03	4,386,970.17
工具器具家具	1,512,919.04	33,552.58		1,546,471.62
三、固定资产净值	39,400,734.43			42,303,481.65
四、固定资产减值准备	-	-	-	-
五、固定资产净额	39,400,734.43			42,303,481.65

10：使用权资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账目原值	13,144,536.66	22,568,357.07	-	35,067,505.71
房屋建筑物	13,144,536.66	22,568,357.07	645,388.02	35,067,505.71
二、累计折旧	6,378,133.46	6,000,693.11	320,944.36	12,057,882.21
房屋建筑物	6,378,133.46	6,000,693.11	320,944.36	12,057,882.21
三、减值准备	-	-	-	-
四、账面价值	6,766,403.20			23,009,623.50

11：无形资产

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
一、无形资产合计	6,679,963.03	960,527.63	957,356.77	6,683,133.89
办公软件	6,679,963.03	960,527.63	957,356.77	6,683,133.89
二、减值准备	-			-
三、无形资产净额	6,679,963.03			6,683,133.89

12：商誉

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
工程总承包资质评估增值	3,550,000.00			3,550,000.00
合　计	3,550,000.00	-	-	3,550,000.00

13：长期待摊费用

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
装修项目		4,892,796.98		4,892,796.98
广联达OA云服务系统	34,198.08	78,875.37	15,571.44	97,502.01
办公家具摊销	34,288.08		34,288.08	-
建筑产业园、生产基地改造工程	1,375,498.28	5,535,855.04	1,512,218.08	5,399,135.24
合　计	1,443,984.44	10,507,527.39	1,562,077.60	10,389,434.23

14：递延所得税资产

项　目	期末数
资产减值准备	10,531,903.82
预交所得税	13,932,000.00
合　计	24,463,903.82

15：短期借款

借款银行或单位	期末数
信用借款	420,000,000.00
合　计	420,000,000.00

16：应付票据

出票银行或单位	期末数
银行承兑汇票	31,231,704.41
商业承兑汇票	182,303,690.68
合　计	213,535,395.09

17：应付账款

（1）按账龄分类

账　龄	期末数	占总额比例
一年以内	1,847,645,601.99	67.71%
一至二年	189,088,291.08	6.93%
二至三年	303,439,665.11	11.12%
三年以上	388,581,966.19	14.24%
合　计	2,728,755,524.37	100.00%

（2）期末主要欠额较大项目

项目名称	期末数	占总额比例
深圳·蔡屋围_第 1 期_高层	291,170,352.90	10.67%
裕达建工集团有限公司	81,068,406.31	2.97%
宝冶（深圳）建筑科技有限公司	78,788,496.21	2.89%
龙建路桥股份有限公司	68,208,437.55	2.50%
深圳市华西宝华建设有限公司	53,068,653.59	1.94%

18：预收款项

（1）按账龄分类

账　龄	期末数	占总额比例
一年以内	274,724,369.51	36.55%
一至二年	4,708,084.67	0.63%
二至三年	432,299,191.82	57.52%
三年以上	39,818,759.68	5.30%
合　计	751,550,405.68	100.00%

（2）期末主要欠额较大客户

客户名称	期末数	占总额比例
深圳·蔡屋围_第 1 期_高层	510,708,607.92	67.95%

19：合同负债

项　　目	期末数	期初数
预收工程款	80,316,820.10	97,419,166.26
合　计	80,316,820.10	97,419,166.26

20：应付职工薪酬

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、短期薪酬	39,096,690.67	190,700,431.38	193,873,432.45	35,923,689.60
1、工资、奖金、津贴和补贴	35,726,348.99	143,804,473.10	148,041,646.15	31,489,175.94
2、职工福利费	2,219,793.74	19,317,023.93	20,418,404.48	1,118,413.19
3、社会保险费	-	7,843,765.30	7,819,090.72	24,674.58
4、住房公积金	-	13,477,824.47	13,441,982.47	35,842.00
5、工会经费和职工教育经费	1,149,547.94	5,612,735.34	3,563,269.98	3,199,013.30
6、短期带薪缺勤	-			-
7、短期利润分享计划	-			-
8、其他短期薪酬	1,000.00	644,609.24	589,038.65	56,570.59
二、离职后福利		18,243,641.11	18,186,067.06	57,574.05
1、设定提存计划		18,243,641.11	18,186,067.06	57,574.05
（1）基本养老保险费		17,980,873.81	17,924,122.25	56,751.56
（2）失业保险费		262,767.30	261,944.81	822.49
（3）企业年金缴费				
2、设定受益计划				
三、辞退福利				
四、其他长期职工福利				
合计	39,096,690.67	208,944,072.49	212,059,499.51	35,981,263.65

21：应交税费

税　项	期末数	期初数
增值税	17,689,302.78	16,730,869.51
企业所得税	-5,950,125.85	-5,791,097.24
应交土地增值税	-4,653,397.16	-4,653,397.16
应交营业税	4,332,407.98	4,332,407.98
应交税费代征工程个人所得税（施工专用）	1,725,326.61	1,725,326.61
应交印花税	12,033.90	12,033.90
个人所得税	2,240,875.37	2,181,382.50
应交城市建设维护税	313,565.04	313,565.04
综合基金	256,850.00	256,850.00
应交教育费附加	145,492.26	145,492.26
简易计税	132,451.90	-38,505.23
堤围保护费	18,467.07	18,467.07
应交地方教育费附加	19,496.16	19,496.16
其他	-87.40	-87.22
合　计	16,282,658.66	15,252,804.18

22：其他应付款

（1）按账龄分类

账　龄	期末数	占总额比例
一年以内	73,980,760.43	12.72%
一至二年	187,913,036.64	32.32%
二至三年	29,976,443.30	5.16%
三年以上	289,564,854.75	49.80%
合　计	581,435,095.12	100.00%

（2）期末主要欠额较大项目

项目名称	期末数	占总额比例
广东省深圳市罗湖公证处	211,427,106.83	36.36%
深圳国信投资控股集团有限公司	97,205,980.98	16.72%
深圳市建安（集团）股份有限公司	41,505,098.52	7.14%
深圳市中茂股权投资合伙企业（有限合伙）	23,320,047.00	4.01%
深圳市特区建工集团有限公司	3,399,538.48	0.58%

23：实收资本

投资单位及个人	注册资金	注册比例	账面资本金	资本金比例
深圳市特区建工集团有限公司	514,600,000.00	83.000%	514,600,000.00	83.000%
恒大地产集团有限公司	31,000,000.00	5.000%	31,000,000.00	5.000%
深圳市建筑工程股份有限公司	74,400,000.00	12.000%	74,400,000.00	12.000%
合　计	620,000,000.00	100.00%	620,000,000.00	100.00%

24：资本公积

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	416,024,102.90			416,024,102.90
合　计	416,024,102.90	-	-	416,024,102.90

25：未分配利润

项　目	期末数
上年年末未分配利润	-572,082,937.40
加：会计政策变更	
重大会计差错	
其他因素调整	-532,489.16
年初未分配利润	-572,615,426.56
加：本年利润	109,340,797.54
减：分配股东股利	
提取盈余公积	
年末未分配利润	-463,274,629.02

26：营业收入及营业成本

项　目	营业收入	营业成本	毛利额	毛利率
1、主营业务收入			-	
房地产销售	541,128,496.46	499,005,971.24	42,122,525.22	7.78%
工程施工	2,380,545,230.31	2,205,068,260.99	175,476,969.32	7.37%
其他				
主营业务小计	2,921,673,726.77	2,704,074,232.23	217,599,494.54	7.45%
2、其他业务收入				-
出租固定资产	12,086,490.98	2,009,241.41	10,077,249.57	83.38%
其他收入	1,974,980.54	3,323.31	1,971,657.23	99.83%
其他业务小计	14,061,471.52	2,012,564.72	10,077,249.57	71.67%
合　计	2,935,735,198.29	2,706,086,796.95	227,676,744.11	7.76%

-

27：税金及附加

项　目	本期数
城市维护建设税	2,453,650.17
教育费附加	1,026,215.10
地方教育费附加	721,309.21
房产税	3,190,665.11
土地使用税	7,106,125.38
车船使用税	3,100.00
印花税	1,106,566.57
土地增值税	28,237,659.30
契税	2,445,552.00
其他	611,935.95
合　计	46,902,778.79

28：销售费用

项　目	本期数
职工薪酬	6,756,258.49
办公费	248,435.19
差旅费	19,594.41
投标费	109,580.22
业务招待费	218,232.28
其他	55,682.09
折旧摊销费	991,043.79
合　计	8,398,826.47

29：管理费用

项　目	本期数
职工薪酬	36,661,069.36
折旧费与摊销	1,097,999.53
租赁费	7,823,897.38
聘请中介机构费	719,634.84
业务招待费	227,351.55
差旅费	214,718.25
车辆费用	343,525.90
办公水电费	1,909,493.95
其他费用	2,245,861.71
合　计	51,243,552.47

30：研发费用

项　目	本期数
职工薪酬	16,951,263.86
材料费	86,502,751.01
折旧费及摊销	708,211.80
其他费用	2,797,208.99
合　计	106,959,435.66

31：财务费用

项　目	本期数
利息支出	11,894,764.45
减：利息收入	4,044,160.31
手续费	112,258.15
合　计	7,962,862.29

32：其他收益

项　目	本期数
稳岗补贴	100,000.00
代扣个人所得税手续费返还	82,864.48
其他	7,978.56
合　计	190,843.04

33：信用减值损失

项　目	本期数
坏账损失	4,568,407.05
合　计	4,568,407.05

34：营业外收入

项　目	本期数
非流动资产处置利得	87,997,630.66
资产处置损益	9,139,072.28
违约金收入	381,650.72
罚款收入	1,418,977.92
政府补助	79,067.94
预计负债冲销	1,924,799.00
其他	57,483.89
合　计	100,998,682.41

35：营业外支出

项　目	本期数
城镇土地使用税滞纳金	1,287,617.09
罚款支出	214,748.38
捐赠支出	7,690.21
其他	2,369,210.59
合　计	3,879,266.27

附注八：其他事项

本公司无重大或有事项。

本公司无重大资产负债表日后事项。

本公司无其他需披露的重大承诺事项及其他事项。

统一社会信用代码
91440300771619 67XX

营业执照

名　　称 深圳致公会计师事务所（普通合伙）

类　　型 合伙企业

成 立 日 期 2005年02月17日

执行事务合伙人 农晓东

主要经营场所 深圳市福田区园岭街道华林社区八卦二路八卦岭工业区535栋206

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

2021年07月20日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会 计 师 事 务 所

执业证书

名　　称：深圳致公会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：

主任会计师：农晓东

经 营 场 所：深圳市福田区园岭街道华林社区八卦二路八卦岭工业区535栋206

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：47470101

批准执业文号：深财会[2005]12号

批准执业日期：2005年02月06日

证书序号：0006142

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：深圳市财政局

二〇一九　年　十一　月　六　日

中华人民共和国财政部制

4、投标人 2021、2022、2023 年纳税情况

投标人纳税情况一览表

投标人名称	深圳市建设（集团）有限公司		
年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
年度纳税额	2005.460828 万元	3006.0051 万元	1249.817997 万元
总纳税额	6261.283925 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 年纳税情况

纳税证明

深税纳证〔2022〕24033号

深圳市建设(集团)有限公司(统一社会信用代码:91440300757627403 5) 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	213,498.9	0
2	城市维护建设税	543,906.08	0
3	企业所得税	-266,366.73	0
4	印花税	621,843	0
5	教育费附加	233,102.62	0
6	增值税	7,770,087.09	0
7	房产税	3,436,947.52	0
8	地方教育附加	155,401.74	0
9	残疾人就业保障金	200.33	0
10	其他收入	853,191.32	0
11	土地增值税	6,466,878.13	0
12	环境保护税	25,918.28	0
合　计		20,054,608.28	0
其中、自缴税款		18,812,712.27	

以上自缴税费，按所属期统计如下：2019年-130,322.6元,2020年1,230,553.7元,2021年18,954,377.18元。

二、已退税费情况

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

（二）除出口退税以外的各类退税费396,689.33元（叁拾玖万陆仟陆佰捌拾玖圆叁角叁分），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5日，欠缴税费0元（零圆整）。

特此证明。

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

文书凭证序号：522201051646548564

国家税务总局深圳市福田区税务局

2022年1月5日

2022 年纳税情况

纳税证明

深税纳证〔2023〕115498号

深圳市建设(集团)有限公司(统一社会信用代码:914403007576274035) 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	102,578.92	0
2	城市维护建设税	215,039.6	0
3	企业所得税	-740,686.73	0
4	印花税	1,889,896	0
5	教育费附加	92,159.82	0
6	增值税	3,071,993.98	0
7	房产税	2,507,659.99	0
8	地方教育附加	61,439.89	0
9	残疾人就业保障金	54,152.53	0
10	其他收入	1,946,893.96	0
11	土地增值税	20,683,008.85	0
12	环境保护税	175,914.19	0
合　计		30,060,051	0
其中、自缴税款		27,905,404.8	

以上自缴税费，按所属期统计如下：2020年7,873.3元,2021年78,920.37元,2022年29,973,257.33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763,853.73元（柒拾陆万叁仟捌佰伍拾叁圆柒角叁分），已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2023年2月6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：522302065508549271

国家税务总局深圳市福田区税务局

2023年2月6日

2023 年纳税情况

纳税证明

深税纳证〔2024〕21812号

深圳市建设(集团)有限公司(统一社会信用代码:91440300757627403 5) 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	132,348.24	0
2	城市维护建设税	142,004.63	0
3	企业所得税	-1,261,422.41	0
4	印花税	846,581	0
5	教育费附加	60,861.94	0
6	增值税	2,028,730.1	0
7	房产税	3,190,665.11	0
8	地方教育附加	40,574.59	0
9	残疾人就业保障金	156,921	0
10	其他收入	2,492,019.11	0
11	土地增值税	4,256,336.36	0
12	车辆购置税	12,504.07	0
13	环境保护税	400,056.23	0
合 计 其中、自缴税款		12,498,179.97 9,747,803.33	0

以上自缴税费，按所属期统计如下：2022年2,942,399.22元,2023年9,555,780.75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1,261,422.41元（壹佰贰拾陆万壹仟肆佰贰拾贰圆肆角壹分），已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2024年1月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：52240104524747 2441

国家税务总局深圳市龙岗区税务局

2024年1月4日

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	广东省建设工程优质结构奖	广东省建筑业协会	2024.1	宝龙专精特新产业园 2 栋
2	广东省建设工程优质结构奖	广东省建筑业协会	2023.12	坪山区燕澜和鸣花园项目 3 栋及 5-8 栋主体工程
3	广东省建设工程优质结构奖	广东省建筑业协会	2023.12	佛山市银星智能制造有限公司服务机器人研发制造建设项目（一期、二期）
4	广东省建设工程优质结构奖	广东省建筑业协会	2023.9	星盛花园 A 区 6 栋，7 栋及地下室
5	广东省建设工程优质结构奖	广东省建筑业协会	2023.1	铂钻花园住宅楼（11-18 楼）、门楼（1、2 号楼）及地下室（2）[铂钻花园]

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）

广东省建设工程优质结构奖证书

深圳市建设（集团）有限公司承建的

宝龙专精特新产业园2栋　　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）529A号　　二〇二四年一月二十日

广东省建设工程优质结构奖证书

深圳市建设（集团）有限公司承建的

坪山区燕澜和鸣花园项目3栋及5-8栋主体工程　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）332A号　　二〇二三年十二月十八日

广东省建设工程优质结构奖证书

深圳市建设（集团）有限公司承建的佛山市银星智能制造有限公司服务机器人研发制造建设项目（一期、二期）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）381A号

二〇二三年十二月十八日

广东省建设工程优质结构奖证书

深圳市建设（集团）有限公司承建的

星盛花园A区6栋，7栋及其地下室　　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）167A号　　二〇二三年九月二十七日

广东省建设工程优质结构奖证书

深圳市建设（集团）有限公司承建的

住宅楼（11-18号楼）、门楼（1、2号楼）及地下室（2）[铂钻花园]　　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）449A号　　二〇二三年一月十六日

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	南山区 T208-0054 地块项目土建施工总承包	建筑面积：341816.00 平方米；建筑高度不超过 400 米	170654.364723	2023.11.29（在建）	深圳市
2	平湖跨境电商产业园项目总承包(EPC)	建筑面积：约 25.4 万平方米；4 栋高层研发办公+1 栋宿舍楼，建筑限高 100m;	121515.6363	2023.03（在建）	深圳市
3	朗华工业供应链智慧科技园项目施工总承包工程	建筑面积：634715.58 平方米	103165.500987	2024.11.15（竣工）	佛山市
4	中国国有资本风投大厦施工总承包工程	建筑面积：177362 平方米 层数：地上 A 栋 52 层、B 栋 16 层；地下 5 层	69717.879806	2024.1.25（竣工）	深圳市
5	特区建工集团龙岗宝龙工业区优质产业空间试点项目 EPC	建筑面积：227906.1 平方米	145618.86577	2024.07.09（竣工）	深圳市

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 南山区 T208-0054 地块项目土建施工总承包

中 标 通 知 书

标段编号：2211-440305-04-01-66732400101Y

标段名称：南山区T208-0054地块项目土建施工总承包

建设单位：深圳市安和一号房地产开发有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：中国建筑第二工程局有限公司//深圳市建设（集团）有限公司

中标价：170654.364723万元

中标工期：1399日历天

项目经理(总监)：柳印生

本工程于 2023-08-19 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2023-10-18 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2023-10-26

查验码：6978469788245318 查验网址：https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc

SFD-2015-07

工程编号：

合同编号：

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：南山区 T208-0054 地块项目施工总承包

工程地点：深圳市南山区沙河深湾三路与白石四路交汇处东南角

发 包 人：深圳市安和一号房地产开发有限公司

承 包 人 1：中国建筑第二工程局有限公司（联合体牵头单位）

承 包 人 2：深圳市建设（集团）有限公司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称)：深圳市安和一号房地产开发有限公司

承包人 1(全称)：中国建筑第二工程局有限公司（联合体牵头单位）

承包人 2(全称)：深圳市建设（集团）有限公司

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

一、工程概况

工程名称：南山区 T208-0054 地块项目

工程地点：深圳市南山区沙河深湾三路与白石四路交汇处东南角

核准（备案）证编号：

工程规模及特征：建设项目总用地面积为 10376.82 平方米，总建筑面积 341816.00 平方米，计规定容积率建筑面积 289200 平方米，其中地上规定建筑面积 280000 平方米(其中办公 248420 平方米，商业 17000 平方米，文化设施用房 14000 平方米，物业服务用房 580 平方米)，地下规定建筑面积 9200 平方米(其中商业 8000 平方米，办公 1200 平方米)，建筑高度不超过 400 米。

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

二、工程承包范围

施工总承包，招标内容包括但不限于前期工程（含进场前准备工作）、基坑支护及地基基础施工、土石方基坑工程（含坑中坑、承台、天然基础、桩间土、土方回填、降排水工程等）、坑中坑支护设计及施工、封底混凝土破除清运工程、抗浮锚杆、拆撑和换撑以及相关的拆换撑计算分析工作、内支撑拆换及清理、临时结构拆除工程、主体工程、钢结构工程、阻尼工程、BIM 综合、砌体工程、预制墙板及预制楼梯工程、给排水工程、建筑电气工程、电梯工程、智能化工程、防治白蚁工程、人防工程、屋面及防水工程、幕墙工程、金属门窗工程、停机坪工程、公区装修工程、园建绿化工程、地下室装修工程（含车库停车划线及交通标识、格栅吊顶等）、市政工程（含路口开设）、综合

支吊架工程、充电桩设备供应及安装、三网工程、防雷接地、通风及空调工程、消防系统工程、柴油发电机工程、标识标牌工程、交通指示系统、红线外相关市政接驳以及高低压配电工程等配套工程，本项目建设投资范围内所有建设工程均包含在此次发包范围内，具体以最终以确定的施工图、工程量清单及合同相关条款内容为准。

承包人须承担本项目总承包施工单位的全部工程质量保修责任；承包人须完成本项目全部竣工验收备案等程序的材料提交工作。（以上所称“本项目”均指本项目全部总承包工程施工范围。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

☑地基与基础工程　（☑基础　☑基坑支护　☑边坡　☑土石方　☑其它 坑中坑支护设计及施工）；		
☑主体结构工程　（☑钢筋混凝土 ☑钢结构 □网架 □索膜结构 ☑其它 钢管混凝土、型钢混凝土）；		
☑装饰装修工程　（☑金属门窗　☑幕墙：　平方米　☑其它 公区装修工程　）；		
☑通风与空调　（☑通风　☑空调　□其它_____　）；		
☑建筑给水排水及供暖　（☑室内给、排水系统　☑室外给、排水系统　□其它_____）；		
☑建筑电气工程　（☑室外电气　☑电气照明　□其它_____　）；		
☑智能建筑	（☑综合布线系统　☑信息网络系统　□其它_____）；	
☑屋面及防水工程	☑建筑节能	☑消防工程

☐☑室外工程	（☑室外设施_____ ☑附属建筑_____ ☑室外环境_____）。
☑燃气工程	（户数：_____户；庭院管：_____米）

3. 二次装饰装修工程：（在☐内打√，并填写相应的工程量）

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

4. 其他工程

土石方基坑工程（含坑中坑、承台、天然基础、桩间土、土方回填、降排水工程等）、坑中坑支护设计及施工、封底混凝土破除清运工程、抗浮锚杆、拆撑和换撑以及相关的拆换撑计算分析工作、内支撑拆换及清理、临时结构拆除工程、 人防工程和停机坪工程等。

三、合同工期

计划开工日期：2023 年 11 月 30 日；

计划竣工日期：2027 年 9 月 28 日；

合同工期总日历天数 1399 天。

招标工期总日历天数 / 天。

定额工期总日历天数 / 天。

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

四、质量标准

本工程质量标准：确保取得中国建设工程鲁班奖，中国建筑工程钢结构金奖、深

圳市级优质工程金牛奖、广东省优质工程金匠奖、国家优质工程奖。

五、签约合同价

合同金额暂定人民币（大写）壹拾柒亿零陆佰伍拾肆万叁仟陆佰肆拾柒元贰角叁分(¥1706543647.23 元)。其中，不含增值税金额为 1565636373.61 元（大写：壹拾伍亿陆仟伍佰陆拾叁万陆仟叁佰柒拾叁元陆角壹分），增值税率为 9%，税款为 140907273.62 元（大写：壹亿肆仟零玖拾万柒仟贰佰柒拾叁元陆角贰分）。

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）柒仟壹佰玖拾万肆仟零伍拾壹元柒角肆分 (¥71904051.74 元)；

(2)项目奖励金：

人民币（大写）捌佰万元整(¥ 8000000/元)；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）捌仟叁佰万元整 (¥ 83,000,000.00 元)；

(4)暂列金额：

人民币（大写）捌仟陆佰万元整 (¥ 86,000,000.00 元)；

(5)BIM 技术应用费用：

人民币（大写）贰佰玖拾玖万叁仟玖佰捌拾贰元肆角伍分(¥ 2993982.45 元)。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：中国建筑第二工程局有限公司农民工工资

工人工资款支付专用账户开户银行：78170188000145237

工人工资款支付专用账户号：中国光大银行深圳中心区支行

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

(1)本合同签订后双方新签订的补充协议；

(2)本合同第一部分的协议书；

(3)中标通知书及其附件；

(4)本合同第四部分的补充条款；

(5)本合同第三部分的专用条款；

⑹本合同第二部分的通用条款；

⑺本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

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

⑼现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

⑽图纸和技术规格书；

⑾已标价工程量清单；

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

八、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

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

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

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

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023 年 11 月 29 日；

订立地点：深圳福田区

发包人和承包人约定本合同自 本合同自双方签字盖章 后成立。

本合同一式 拾贰 份，均具有同等法律效力，发包人执 陆 份，承包人 1 承包人 2 各执 叁 份。

发包人：（公章）深圳市安和一号房地产开发有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码： 91440300MA5HH5RG0J

地址： 深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦 24/25 楼

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电话： 0755-23930237

传真：

电子信箱：

开户银行：

账号：

承包人 1：（公章）中国建筑第二工程局有限公司（联合体牵头单位）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码： 91110000100024296D

地址： 北京市通州区梨园镇北杨洼 251 号

邮政编码：

法定代表人： 石雨

委托代理人：

电话： 010-51579655

传真：

电子信箱：

开户银行： 交通银行股份有限公司北京阜外支行

账号： 032145201101000

承包人 2：（公章）深圳市建设（集团）有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：914403007576274035

地址： 深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道 8000 号建安山海中心 3A

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电话： 0755-83286697

传真：

电子信箱：

开户银行： 宁波银行深圳宝安支行

账号： 73070122000295881

6.2 平湖跨境电商产业园项目总承包(EPC)

中 标 通 知 书

标段编号：2211-440307-04-01-719438002001

标段名称：平湖跨境电商产业园项目总承包（EPC）

建设单位：深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市建设（集团）有限公司//深圳市欧博工程设计顾问有限公司//深圳壹创国际设计股份有限公司

中标价：121515.6363万元

中标工期：910天

项目经理(总监)：崔巍

本工程于 2023-02-11 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2023-03-22 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2023-03-23

查验码：1281931546676674 查验网址：https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc

深建工合字[2023]086

工程编号：/

合同编号：LGCF-PH-BAGC-001

深圳市建设工程

设计采购施工总承包合同

工程名称：平湖跨境电商产业园项目总承包（EPC）

工程地点：深圳市龙岗区

发 包 人：深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司

承 包 人：深圳市建设（集团）有限公司

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

深圳壹创国际设计股份有限公司

第一部分 协议书

发包人(全称)：深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司

承包人(全称)：深圳市建设（集团）有限公司//深圳市欧博工程设计顾问有限公司//深圳壹创国际设计股份有限公司

其中，联合体牵头人(全称)：深圳市建设（集团）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（2011 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（2004 修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程项目采用设计-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

1.工程名称：平湖跨境电商产业园项目总承包（EPC）

2.工程地点：深圳市龙岗区

3.核准（备案）证编号：深龙岗发改备案（2022）0981

4.工程规模及特征：本项目位于龙岗平湖长宜，占地面积 42529m2，容积率 4.6，总计容建筑面积约 19.39 万 m2，总建筑面积约 25.4 万 m2，建筑密度 50%；主要业态为 4 栋高层研发办公+1 栋宿舍楼；外立面为幕墙形式，建筑限高 100m；

5.拟定本项目首层层高 9-10m,标准层层高为 4.2m，居中型布局核心筒，整体功能服务和视线均匀，两层地下室建筑，地库开挖面积首层约 33160 ㎡，负二层约 22000 ㎡；

6.1-3#研发办公楼拟定每栋 44180 ㎡，标准层面积：2044 ㎡，总层数：22F，层高：4.2m（首层 8.2m）；4#研发办公楼拟定建面 32972 ㎡，标准层面积：1560 ㎡，总层数：22F，层高：4.2m（首层 8.2m）；5#研发宿舍拟定建面 23266 ㎡，标准层面积：940

m²，总层数：26F，层高：3.6m（首层 6m）。

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

二、工程承包范围

工程承包范围，包括以下：

本次招标内容包含但不限于：设计、材料设备采购、施工等为完成本项目需要的所有工作内容，以及工程报建和相关服务工作。包含但不限于：

1. 方案设计、扩初(如需)及施工图设计、展示中心设计、园林景观设计、外立面幕墙或门窗设计、室内装修设计、设计施工阶段全过程 BIM 技术应用、装配式设计、海绵城市、绿色建筑、智能化设计、亮化设计、标示标牌设计、地下室停车位及交通设计、噪声减震检测设计顾问、施工过程配合、竣工图编制等全过程设计、以及发包人出具的各专业设计任务书中所要求的设计内容（水土保持及基坑支护设计除外）。

按国家有关规定和相关规范要求或者发包人指令由设计单位完成的工作，提交报政府相关部门审核通过及备案的设计成果，施工期间的设计修改和变更；进行需要作为设计依据的或与设计内容相关的测绘、报告、审图等；组织与设计内容相关联且为项目建设所必要的评审会（包括但不限于：防水设计相关评审会、绿色建筑设计相关评审会、装配式建筑设计相关评审会、幕墙门窗设计相关评审会、其他重要内容（按需）的专家评审会等）；以上未列出但与本项目密切相关、必不可少的系统、专业和其它特殊工程的设计、检测（如噪声）、评估、测绘、报告、评审等。

2.材料设备采购。

3.施工：负责项目红线范围内所有新建、改建工程及红线外各项市政配套工程及相关手续办理，包括但不限于：

（1）场地清表、临时围挡、电力线路及设备的迁改、临时管线和临时设施的迁改、地基与基础工程（含基坑支护及土石方工程、支护结构拆除、桩基础、桩基检测或天然地基检测配合等）、人防及地下室工程、白蚁防治工程、地下室土方回填和顶板覆土

、主体结构工程（含钢结构、装配式构件等）、建筑装饰工程（含所有设备房、消防控制室、地下室、塔楼/裙楼公共区域、室内精装修、公配设施、架空层、避难层、楼梯间及其前室等）、塔楼外墙装修工程、门窗工程、入户门、防火门及防火卷帘供应及安装工程、栏杆工程、屋面工程、防水工程、建筑给排水工程（含红线内外接驳、雨水回收及海绵城市系统工程等）、通风与空调工程、防排烟工程、建筑电气工程（含照明电、强电、弱电智能化、发电机工程（含机房环保设施）、红线内外接驳、配电箱、防雷接地工程等）、泛光照明工程、充电桩工程、10KV 外线工程、消防工程、标识标线设施工程（含地下室车库车挡、道闸系统、交通标识标线工程、停车划线、楼宇和门牌标识、标识系统、导示系统等）、建筑智能化工程（含红线内外接驳等）、智慧园区、建筑节能工程、燃气工程（含红线内外接驳）、室外设施、园林景观工程、海绵城市、附属建筑及室外环境、主体沉降观测工程、配套市政道路工程（如有）、室外道路及管网工程、样板展示区工程、抗震支架、电梯工程、擦窗机供货及安装、幕墙（或门窗）工程、绿色建筑、相关专家评审会等。

（2）协助业主办理完成设计报建（包括但不限于：规划与方案设计阶段相关审查与报建、初步设计阶段相关审查与报建、施工图设计阶段相关审查与报批报建、建设工程规划许可证办理等）、开工许可报建（包括但不限于施工许可证办理、占道申请、临时路口开设、临时用地申请等）、工程验收报批报建（包括但不限于：电力计划审批、消防、节能、燃气、电梯、人防、绿建、装配式、海绵城市、测绘、公配、路口、规划、卫生、竣工验收备案等）及节能审查复查和相关验收、相关档案归档等其他一切本项目建设所需的所有报批报建手续的办理。负责前述所有相关手续的办理费用。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。发包人保留调整发包范围及专业分包范围的权利，承包人不得提出异议。

（3）负责施工期间所有检测（包括但不限于材料设备、室内环境、消防设施、楼板隔声、绿建与节能相关的检测等并承担上述相关工作所有费用。承包人不得拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作，并配合发包人完成由发包人另行发包工程的相关工作。上述内容除招标文件中“工程建设其他费用”约定的内容结算时不予增加，其余内容在甲方对方案认可的情况下按实际发生计算，按投标约定的下浮率计价。

（4）负责与周边居民联络协调，维护周边业主及企事业单位关系，避免施工扰民及侵害周边业主利益等情况发生，防止发生周边居民投诉或群访事件，负责处理所有因工程建设引起的投诉或其他群体性事件等并承担上述相关工作所有费用。上述相关工作所产生的费用视为含在投标报价中，结算时不予增加。

（5）、项目建设期间所有临时设施的建设和维护（含临时围挡、临时道路、临时办公区、临时生活区、发包人和监理单位临设建设等）。

（6）、负责项目开工仪式、外部单位参观考察、观摩等活动的组织并承担费用；

（7）、负责建筑工程一切险等相关保险的购买；

所有的细目详见发包人要求、施工图纸、工程量清单及合同条款，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

发包人保留调整发包范围及专业分包范围的权利，对承包范围进行增减调整，承包人不得有异议，并不得以承包工作量的增减而造成的任何损失要求发包人进行补偿。

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

三、项目设计方案来源

/

四、合同工期

合同工期总日历天数：合同总工期：915 天；设计总工期：215 日历天；施工总工期：915 日历天。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。

勘察计划开工日期(绝对日期或相对日期)：/；

设计计划开工日期(绝对日期或相对日期)：/；

施工计划开工日期(绝对日期或相对日期)：/；

计划开工日期为（暂定）：2023 年 4 月 1 日

计划竣工日期(绝对日期或相对日期)：2025 年 10 月 02 日。

五、质量标准和要求

1. 设计标准和要求（设计文件编制及限额设计目标）：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。

2. 工程质量标准和要求（施工质量及项目成效目标）：施工要求的质量标准：符合国家现行的验收标准，质量合格。

六、签约合同价

人民币（大写）壹拾贰亿壹仟伍佰壹拾伍万陆仟叁佰陆拾叁元整（¥1,215,156,363.00 元）。

其中：

（1）设计费：

人民币（大写）贰仟零捌拾伍万叁仟柒佰玖拾伍元整（¥ 20,853,795.00 元）；

（2）建安工程费（不含专业工程暂估价/暂列金额部分/安全文明措施费）：

人民币（大写）壹拾壹亿叁仟零玖拾壹万玖仟零陆拾捌元整（¥1,130,919,068.00 元）；其中部分金额如下：

① 基坑支护及土石方工程：

人民币（大写）玖仟零柒拾玖万叁仟伍佰玖拾叁元整（¥ 90,793,593.00 元）；

计划工期：90 天

② 桩基工程：

人民币（大写）伍仟零柒拾万零伍佰元整（¥ 50,700,500.00 元）；

计划工期：75 天

③ 主体及建筑安装工程：

人民币（大写）玖亿捌仟玖佰肆拾贰万肆仟玖佰柒拾伍元整（¥ 989,424,975.00 元）；

计划工期：750 天

（3）暂列金额：

人民币（大写）贰仟伍佰万元整（¥ 25,000,000.00 元）；

（4）安全文明措施费：

人民币（大写）叁仟捌佰叁拾捌万叁仟伍佰元整（¥ 38,383,500.00 元）。

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

（1）本合同签订后双方新签订的补充协议；

（2）合同协议书；

（3）中标通知书及其附件；

（4）发包人要求；

（5）合同补充条款；

（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。

八、承诺

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

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

3. 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。

九、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予的定义相同。

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023 年 03 月　日；

订立地点：广东省深圳市福田区。

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同一式 12 份，均具有同等法律效力，发包人执 6 份，承包人执 6 份。

发包人：深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：91440300MA5HJAX533

地址：深圳市龙岗区宝龙街道宝龙社区宝龙四路2号安博科技宝龙厂区2号厂房1918

邮政编码：518014

电话：0755-83204148

传真：/

电子信箱：/

开户银行：中国银行深圳福田支行

账号：758876472509

承包人1：深圳市建设（集团）有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：914403007576274035

地址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道8000号建安山海中心3A

邮政编码：518040

电话：0755-83286697

传真：/

电子信箱：/

开户银行：宁波银行深圳宝安支行

账号：73070122000295881

承包人2：深圳壹创国际设计股份有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：91440300682024797J

地址：深圳市南山区华侨城东部工业区东北B-1栋202（二楼东侧）

邮政编码：518000

电话：0755-82795800

传真：0755-82795811

电子信箱：dongjing@szycgj.cn

开户银行：兴业银行深圳中心区支行

账号：337080100100152453

承包人 3：深圳市欧博工程设计顾问有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：91440300192437329U

地址：深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B1 栋 501 室

邮政编码：518053

电话：0755-26930800

传真：0755-26918376

电子信箱：dingquan@aube.cc

开户银行：中国建设银行深圳华侨城支行

账号：44201518300052506220

6.3 朗华工业供应链智慧科技园项目施工总承包工程

中标通知书

致：深圳市建设（集团）有限公司

贵单位于2023年5月18日为承接朗华工业供应链智慧科技园项目施工总承包工程以人民币总价（大写）：壹拾亿零叁仟壹佰陆拾伍万伍仟零玖元捌角柒分（RMB1,031,655,009.87）所提交的投标书已被我方接受，中标工期为【500】个日历天，开工日期以开工令为准。

谨致。

招标人(盖章)：佛山朗华仓储有限公司

日期：2023年6月2日

深建工合字[2023]158

（GF—2017—0201—FS）　　合同编号：BLHZB2023001

合

佛山市建设工程
标 准 施 工 合 同

（2017 年版）

佛山市住房和城乡建设局
佛山市市场监督管理局　制定

第一部分 合同协议书

发包人（全称）： 佛山朗华仓储有限公司

承包人（全称）： 深圳市建设(集团)有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 朗华工业供应链智慧科技新建项目(一期)1-9 号，11-19 号单体工程（以下简称“本工程”） 工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：朗华工业供应链智慧科技新建项目(一期)1-9 号，11-19 号单体工程 。

2.工程地点：佛山市三水区乐平镇临港经济开发区 。

3. 工 程 立 项 批 准 文 号 ： 2203-440607-04-01-880326 。

4.资金来源： 企业自筹 。

5.工程内容和建设规模： 项目包含 1#~8#仓库（地上 4 层）、11#-12#高架平台、13#-15#盘道（地上 3 层）、9#宿舍（地上 15 层）、2 间门卫室及自行车棚（地上 1 层），合计总建筑面积 633015.31 ㎡

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件 1）。

6.工程承包范围：

朗华工业供应链智慧科技园项目图纸包含的所有项目。包括场

平、清表、清淤、临时围挡、包括土建、装饰、强电、弱电、暖通、消防等图纸包含所有施工内容，不包括地基处理、围墙栏杆、抗震支架等。

二、合同工期

计划开工日期：2023 年 8 月 1 日。

计划竣工日期：2024 年 12 月 13 日。

工期总日历天数：500 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合 国家现行施工验收规范合格 标准。

四、签约合同价与合同价格形式

政府投资工程项目严禁施工企业带资承包。

1.签约合同价为：

人民币（大写）壹拾亿零叁仟壹佰陆拾伍万伍仟零玖元捌角柒分 (¥1,031,655,009.87 元)；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）肆仟贰佰捌拾伍万零陆佰壹拾玖元柒角壹分 (¥42850619.71 元)；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / (¥ / 元)；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）_____/_____ (¥_____/_____元)；

（4）暂列金额：

人民币（大写）_____/_____ (¥_____/_____元)。

2.合同价格形式：合同总价包干_____。

五、项目经理

承包人项目经理：杨国权。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

（1）中标通知书（如果有）；

（2）投标函及其附录（如果有）；

（3）专用合同条款及其附件；

（4）通用合同条款；

（5）技术标准和要求；

（6）图纸；

（7）已标价工程量清单或预算书；

（8）其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补

充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

七、承诺

1.发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

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

3.发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2023 年 6 月 19 日签订。

十、签订地点

本合同在 佛山三水区 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 双方盖章签署后 生效。

十三、合同份数

本合同一式 拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 伍 份，承包人执 伍 份。

发包人：(公章)

佛山朗华仓储有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：

91440600MAA4KM5Y88

地　址：深圳市福田区深南大道 6011 号 NEO 大厦 A 座 22G

邮政编码：518000

法定代表人：钟玉燕

委托代理人：

电　话：0755-82567500

传　真：0755-82567500

电子信箱：zpxu@first-prio.com

开户银行：中国建设银行股份

承包人：(公章)

深圳市建设(集团)有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：

914403007576274035

地址：深圳市福田区香蜜湖街道香蜜湖街道香岭社区深南大道 8000 号建安山海中 3A

邮政编码：518000

法定代表人：黄海

委托代理人：

电　话：0755-83286697

传　真：/

电子信箱：/

开户银行：宁波银行深圳宝安支

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：朗华工业供应链智慧科技新建项目（一期）1-9号，11-19号单体（ID号：6860）

验收日期：2024 年 11 月 15 日

建设单位（盖章）：佛山朗华仓储有限公司

佛山朗华仓储有限公司 4406043430464

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

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

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	朗华工业供应链智慧科技新建项目（一期）1-9号，11-19号单体（ID号：6860）				
工程地点	佛山市三水区生物港临港片区01-01-12地块	建筑面积	/634715.58m²	工程造价	103165.0098万元
结构类型	框架、剪力墙、钢结构	层数	地上： 1号～8号仓库4层局部8层/9号宿舍楼15层/11号、12号高架平台3层/13号下行盘道3层/14号双向盘道3层/15号上行盘道3层/16号、17号门卫1层/18号、19号自行车棚1层		层
	框架、剪力墙、钢结构		地下： 14号双向盘道地下一		层
施工许可证号	440607202306260101	监理许可证号			
开工日期	2023年07月15日	验收日期	2024年 11月23日		
监督单位	佛山市三水区建筑工程质量安全监督站	监督编号	6860		
建设单位	佛山朗华仓储有限公司				
勘察单位	顺驰勘测有限公司				
设计单位	上海新建设建筑设计有限公司				
总包单位	深圳市建设（集团）有限公司				
承建单位（土建）	深圳市建设（集团）有限公司				
承建单位（设备安装）	深圳市建设（集团）有限公司/快意电梯股份有限公司				
承建单位（装修）	深圳市建设（集团）有限公司				
监理单位	广东顺策工程管理股份有限公司				
施工图审查单位	佛山市南海百勘审图有限公司				

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	郭小万
副组长	宋威
组员	颜诚、胡周青、郭卓彬

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	瞿雷	王晖、傅建清
建筑设备安装工程	涂季华	秦勇、周尊华
工程质控资料	李丰	张艳阳、熊波、童劲淞、苏华强

（二）验收程序

1.建设单位主持验收会议。

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

3.审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4.验收组实地查验工程质量。

5.专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 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	同意验收	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	同意验收	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	同意验收	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 19 项，其中： 评价为“好”的 19 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	同意验收	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 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 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 11 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 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 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	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 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 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 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	同意验收	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
		共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
		共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
		共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项

GD-E1-914/4

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	郭小万	佛山朗华仓储有限公司	项目负责人		郭小万
2	宋威	佛山朗华仓储有限公司	执行监负责		宋威
3	颜诚	佛山朗华仓储有限公司	工程师		颜诚
4	胡周青	佛山朗华仓储有限公司	工程师		胡周青
5	郭卓彬	佛山朗华仓储有限公司	工程师		郭卓彬
6	瞿雷	上海新建设建筑设计有限公司	设计负责人	一级注册建筑师	瞿雷
7	王晖	上海新建设建筑设计有限公司	结构专业负责人	一级注册结构师	王晖
8	傅建清	顺驰勘测有限公司	勘察单位负责人	注册土木工程师(岩土)	傅建清
9	涂季华	上海新建设建筑设计有限公司	电气专业负责人		涂季华
10	秦勇	上海新建设建筑设计有限公司	给排水负责人		秦勇
11	周尊华	上海新建设建筑设计有限公司	暖通负责人		周尊华
12	李丰	广东顺策工程管理股份有限公司	监理单位负责人	注册监理工程师	李丰
13	张艳阳	广东顺策工程管理股份有限公司	专业监理工程师		张艳阳
14	熊波	深圳市建设（集团）有限公司	施工单位负责人	一级建造师(建筑)	熊波
15	童劲淞	深圳市建设（集团）有限公司	施工单位技术负责人	一级建造师(建筑)	童劲淞
16	苏华强	深圳市建设（集团）有限公司	施工单位施工员		苏华强
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

1、 本工程已完成工程设计和合同约定的内容，质量达到合格标准。
2、 质量控制资料及施工技术资料齐全、有效。
3、 安全和主要使用功能核查符合要求。
4、 工程外观良好，符合要求。
5、 实体抽查情况符合要求。
6、 上级部门责令整改的问题已全部整改到位。
7、 本工程经建设、设计、施工、监理、勘察各方主体单位进行综合验收，佛山市三水区建筑工程质量安全监督站对工程验收程序及参加各方主体单位进行了现场监督，经工程综合验收小组评定，达成一致意见，工程质量符合设计及现行施工质量验收规范要求。同意验收合格并交付使用。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：瞿 雷
注册号：3100338-003
有效期：至2025年10月10日

中华人民共和国注册监理工程师
李 宋
注册号44021054
有效期2026.01.20
广东顺筑工程管理股份有限公司

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）
单位(项目)负责人：	总监理工程师：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：
2024年11月15日	2024年11月15日	2024年11月15日	2024年11月15日	2024年11月15日

中华人民共和国一级注册建造师执业印章
熊 波
粤15120212022033 18(00)
建筑
2026.07.19
深圳市建设(集团)有限公司

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓 名：傅建清
注册号：4406584-AY034
有效期：至2025年12月

* GD - E1 - 914 / 6 *

6.4 中国国有资本风投大厦施工总承包工程

中 标 通 知 书

标段编号：44039120170095001001

标段名称：中国风投大厦（暂定名）施工总承包

建设单位：深圳市投控发展有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市建设（集团）有限公司

中标价：69717.879806万元

中标工期：791天

项目经理(总监)：曹本伟

本工程于 2019-04-08 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发包合同。

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2019-05-20

查验码：8547494215038818

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

副本

深建工合字[2019]013

工程编号：44039120170095001001

合同编号：ZGFTDS-HT-044(044)

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：中国风投大厦（暂定名）施工总承包

工程地点：深圳市南山区梦海大道前海桂湾片区四单元 02 街坊，宗地编号为 T201-0097

发 包 人：深圳市投控发展有限公司

承 包 人：深圳市建设（集团）有限公司

2015 年版

协议书

发包人（全称）：深圳市投控发展有限公司

承包人（全称）：深圳市建设（集团）有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法（2011 修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2004 修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

工程名称：中国风投大厦（暂定名）施工总承包

工程地点：本项目位于深圳市南山区梦海大道前海桂湾片区四单元 02 街坊，宗地编号为 T201-0097

核准（备案）证编号：深自贸备案[2017]021 号

工程规模及特征：项目总用地面积 12071.99 平方米、其中开发建设用地面积 10756.20 平方米、道路用地面积 1315.79 平方米、容积率 11.16、地上计容建筑面积 120000 平方米（其中包括办公 118850 平方米、社康中心 1000 平方米、邮政所 150 平方米）、地下商业 7200.00 平方米，总建筑面积 175599 平方米。本项目西侧为一栋超高层，高 238.5 米，东侧塔楼高 74.0 米，均为甲级办公楼，地下室五层。

资金来源：企业自筹。

二、工程承包范围

包括但不限于：抗拔锚杆及土石方工程、主体工程（包括钢结构工程、除幕墙工程以外的所有专业的预留、预埋及孔洞封堵、收口）、屋面工程、防水工程、门窗工程、给排水工程、电气工程、通风与空调工程、消防工程、变配电工程、人防工程、充电桩、市政接驳、白蚁防治等。具体以工程量清单及施工图纸为准。

材料设备暂估价由承包人依法在深圳市建设工程交易服务中心进行招标重新确定该部分的专业承包人，发包人提出技术标准和最高限价，并由发包人和承包人共同确定中标人，招标后由发包人、承包人、专业承包人签订三方协议（协议样式详见附件，三方协议仅供参考，具体以实际签订的为准），承包人必须在发包人提供合同 15

个日历天内配合签订完成，不得以任何理由拖延合同签订时间，否则按2万元/天在结算时直接扣除。

1.市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

2.房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

√地基与基础工程　（√基础　√基坑支护　√边坡　√土方　√其它_____）；
√主体结构工程　（√钢筋混凝土　√钢结构√钢管混凝土　□型钢混凝土　□其它_____）；
√建筑装饰装修工程　（√门窗　□幕墙：　平方米　□其它_____）；
√通风与空调　（√通风　√空调　□其它_____）；
√建筑给水排水及供暖　（√室内给、排水系统　√ 室外给、排水管网　□其它_____）；
√建筑电气工程　（√室外电气　√电气照明　□其它_____）；

□智能建筑	（□综合布线系统 □信息网络系统 □其它_____）；	
√屋面及防水工程	√建筑节能	√消防工程
√室外工程	（□室外设施_____ □附属建筑_____ □室外环境_____）。	
□燃气工程	（户数：_____； 庭院管：_____米）	

3. 二次装饰装修工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

4. 其他工程

/

三、合同工期

计划开工日期：2019 年 5 月 2 日；

计划竣工日期：2021 年 6 月 30 日；

合同工期总日历天数 791 天。

定额工期总日历天数 1527 天。

合同工期对比标准工期的压缩比例为 48%（压缩比例=1-合同工期/标准工期）。

四、质量标准

本工程质量标准：合格

五、签约合同价

人民币（大写 陆亿玖仟柒佰壹拾柒万捌仟柒佰玖拾捌元零陆分）

（¥697,178,798.06 元）；

其中：

⑴ 安全文明施工费：

人民币（大写） 壹仟捌佰叁拾肆万零伍佰叁拾壹元肆角捌分

（¥ 18,340,531.48 元）；

⑵ 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） 壹仟伍佰万元整 （¥ 15,000,000.00 元）；

⑶ 专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

⑷暂列金额：

人民币（大写） 陆仟陆佰万元整 （¥ 66,000,000.00 元）。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

⑴本合同签订后双方新签订的补充协议；

⑵本合同第一部分的协议书；

⑶中标通知书及其附件；

⑷本合同第四部分的补充条款；

⑸本合同第三部分的专用条款；

⑹本合同第二部分的通用条款；

⑺本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

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

⑼现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

⑽图纸和技术规格书；

⑾已标价工程量清单；

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

七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

八、承诺

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

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

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

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2019 年 5 月 29 日；

订立地点：深圳市南山区软件园二期 11 栋 901

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章 后成立。

本合同副本份数：15 份，其中发包人： 7 份，承包人： 5 份。

合同副本其它保存单位及份数： 监理单位 保存 1 份；造价咨询单位保存 2 份。本合同正副本均具有同等效力。

此页无正文----------

发包人(公章)：深圳市投控发展有限公司

地 址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室

邮政编码：518048

法定代表人或委托代理人：

(签字)：

电　话：26719935

承包人(公章)：深圳市建设（集团）有限公司

地址：深圳市福田区深南大道 8000 号建安山海中心 3A

邮政编码：518040

法定代表人或委托代理人：

(签字)：

电　话：83289935

传　真：83289935

开户银行：

账　号：

深圳市建设工程
竣工验收报告

工程名称：中国国有资本风投大厦

验收日期：2024 年1 月25日

建设单位（盖章）：深圳市投控发展有限公司

填写说明

1、本报告由建设单位负责填写。

2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。

3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。

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

一、工程概况

项目编号	44039120170085	项目代码	QH2017B014
项目名称	中国国有资本风投大厦	项目曾用名	中国风投大厦
工程地点	南山区梦海大道前海桂湾片区四单元 02 街坊		
建筑面积	177362 平方米	工程造价	493075（万元）
结构类型	A 栋核心筒+外框钢结构、B 栋框剪结构	层数	地上：A 栋 52 层、B 栋 16 层 地下：5 层
立项批准文号	深自贸备案[2017]021 号	宗地号	T201-0097
用地规划许可证号	深前海许 QH-2017-0014 号	工程规划许可证号	建字第 4403002024GG0004418（改 1）号
施工许可证号	深前海施许字 QH-2018-0049 号\深前海施许字 QH-2019-0011 号\深前海施许字 QH-2019-0051 号\深前海施许字 QH-2022-0071 号\深前海施许字 QH-2021-0098 号\2023-0249\深前海施许字 QH-2021-0061 号\深前海施许字 QH-2021-0107 号\深前海施许字 QH-2020-0085 号\深前海施许字 QH-2022-0057 号	监理许可证号	深前海施许字 QH-2018-0049 号\深前海施许字 QH-2019-0011 号\深前海施许字 QH-2019-0051 号\深前海施许字 QH-2022-0071 号\深前海施许字 QH-2021-0098 号\2023-0249\深前海施许字 QH-2021-0061 号\深前海施许字 QH-2021-0107 号\深前海施许字 QH-2020-0085 号\深前海施许字 QH-2022-0057 号
开工日期	2018 年 4 月 19 日	验收日期	2024 年 1 月 25 日
监督单位	深圳市建设工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120180042（01-10）
建设单位	深圳市投控发展有限公司		
勘察单位	深圳市水务规划设计院股份有限公司		

设计单位	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司（总设计）、苏交科集团股份有限公司（道路设计）、深圳市大地幕墙科技有限公司（幕墙设计）、深圳市杰地景观规划设计有限公司（景观设计）、汉都设计顾问（深圳）有限公司（泛光照明）
总包单位	深圳市建设（集团）有限公司
承建单位（土建）	深圳市勘察测绘院有限公司（基坑支护及土石方工程、桩基础工程）、深圳市建设（集团）有限公司（主体结构工程、道路工程）、深圳园林股份有限公司（园林景观工程）
承建单位（设备安装）	深圳市建设（集团）有限公司（设备安装）、深圳市全局照明科技有限公司（泛光照明工程）、深圳达实智能股份有限公司（智能化工程）
承建单位（装修）	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司（公共区域精装修工程（第一阶段））、深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（公共区域精装修工程（第二阶段））、深圳市科源建设集团股份有限公司（幕墙工程）
监理单位	深圳市华西建设工程管理有限公司
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	胡远程
副组长	刘松、李孝军、田婧慧
组员	黄永才、杨什生、游祥、田婧慧、庄葵、王照明、方若慧、杨益、陈承欣、蔡伟、刘松、叶珊、方少华、李小平、郑镇洪、王如恒、马俊锋、马建欣、徐魁、雷昌华、熊定振、王祥、陆晓亮、刘德佳、何辉灿、张玉娇、彭敏、曾晓晖、刘淮、叶利访、罗厚淳、曾魁、杨海斌、李亮辉、梁俊添、丁屹、徐达、孙福梁、陈武林、陈文达、李银爱、卢凤义、史家书、郑家煜、杨飞、杨关尤、丁秉一、金子健、叶国伟、朱定健、黄小龙、黄盛楠、梁彬、王文博、李清侠、薛韧宗、李中正、高志平、林木清、周红云、许遵财、曾健智、肖斐、吴菊萍、曹锡华、李永东、关永华、蓝燕、银欣、郑妹贤、陈湘清、卢威、陈葳龙、黄惠连、李开树、颜传泉、张雪英、高鑫

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	胡远程	黄永才、杨什生、游祥、田婧慧、庄葵、王照明、方若慧、杨益、陈承欣、蔡伟、刘松、叶珊、方少华、李小平、郑镇洪、王如恒、马俊锋、马建欣、徐魁、雷昌华、熊定振、王祥、陆晓亮、刘德佳、何辉灿、张玉娇、彭敏、曾晓晖、刘淮、叶利访、罗厚淳、曾魁、杨海斌、李亮辉、梁俊添、丁屹、张雪英、高鑫
建设设备安装工程一组	李孝军	徐达、孙福梁、陈武林、陈文达、李银爱、卢凤义、史家书、郑家煜、杨飞、杨关尤、丁秉一、金子健、叶国伟
建设设备安装工程二组	李开树	朱定健、黄小龙、黄盛楠、梁彬、王文博、李清侠、薛韧宗、李中正、高志平、林木清、周红云、许遵财、曾健智、肖斐、颜传泉
工程质控资料	宋祖辉	吴菊萍、曹锡华、李永东、关永华、蓝燕、银欣、郑妹贤、陈湘清、卢威、陈葳龙、黄惠连

（二）验收程序

1. 建设单位主持验收会议。

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

3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4. 验收组实地查验工程质量。

5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

单位工程：中国国有资本风投大厦项目

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 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 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 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 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	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 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 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	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 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 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	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 15 项，其中： 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 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 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 12 项
建筑电气	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 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 14 项，其中： 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	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 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 11 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 17 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	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

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：中国国有资本风投大厦项目室外工程

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 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
基层	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 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
面层	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
人行道	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 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 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
水景	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 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 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
连廊	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
花坛	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 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
场坪绿化	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 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	胡远程	深圳市投控发展有限公司	项目负责人	/	胡远程
2	黄永才	深圳市投控发展有限公司	工程副部长	中级工程师	黄永才
3	杨什生	深圳市投控发展有限公司	专业工程师	中级工程师	杨什生
4	朱定健	深圳市投控发展有限公司	机电工程师	/	朱定健
5	徐达	深圳市投控发展有限公司	机电工程师	/	徐达
6	游祥	深圳市投控发展有限公司	专业工程师	/	游祥
7	宋祖辉	深圳市投控发展有限公司	资料管理员	/	宋祖辉
8	刘松	深圳华西建设工程管理有限公司	总监	中级工程师	刘松
9	叶珊	深圳华西建设工程管理有限公司	创新四街总监	/	叶珊
10	方少华	深圳华西建设工程管理有限公司	总监代表兼土建工程师	中级工程师	方少华
11	李小平	深圳华西建设工程管理有限公司	安全监理工程师	/	李小平
12	郑镇洪	深圳华西建设工程管理有限公司	幕墙工程师	/	郑镇洪
13	李银爱	深圳华西建设工程管理有限公司	给排水、暖通工程师	高级工程师	李银爱
14	梁彬	深圳华西建设工程管理有限公司	电气工程师	中级工程师	梁彬
15	吴菊萍	深圳华西建设工程管理有限公司	资料管理员	/	吴菊萍
16	李孝军	深圳市建设（集团）有限公司	项目经理	高级工程师	李孝军
17	王如恒	深圳市建设（集团）有限公司	项目经理	中级工程师	王如恒
18	马俊锋	深圳市建设（集团）有限公司	项目副经理	中级工程师	马俊锋
19	马建欣	深圳市建设（集团）有限公司	技术总工	中级工程师	马建欣
20	李开树	深圳市建设（集团）有限公司	设备安装专业负责人	中级工程师	李开树
21	徐魁	深圳市建设（集团）有限公司	工程部长	助理工程师	徐魁
22	雷昌华	深圳市建设（集团）有限公司	钢结构部长	/	雷昌华
23	熊定振	深圳市建设（集团）有限公司	技术副总工	中级工程师	熊定振
24	王祥	深圳市建设（集团）有限公司	质量主任	助理工程师	王祥
25	丁秉一	深圳市建设（集团）有限公司	技术员	助理工程师	丁秉一
26	金子健	深圳市建设（集团）有限公司	安全员	/	金子健
27	许遵财	深圳市建设（集团）有限公司	安全主任	/	许遵财

GD-E1-914/5

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
28	陆晓亮	深圳市建设（集团）有限公司	质量员	助理工程师	陆晓亮
29	卢凤义	深圳市建设（集团）有限公司	机电工程师	助理工程师	卢凤义
30	王文博	深圳市建设（集团）有限公司	机电工程师	助理工程师	[illegible]
31	曹锡华	深圳市建设（集团）有限公司	资料员	助理工程师	曹锡华
32	李永东	深圳市建设（集团）有限公司	资料员	/	李永东
33	刘德佳	深圳市科源建设集团股份有限公司	项目经理	高级工程师	刘德佳
34	何辉灿	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术总工	高级工程师	何辉灿
35	关永华	深圳市科源建设集团股份有限公司	资料员	助理工程师	关永华
36	张玉娇	深圳园林股份有限公司	项目经理	中级工程师	张玉娇
37	彭敏	深圳园林股份有限公司	技术总工	中级工程师	彭敏
38	杨关尤	深圳园林股份有限公司	安全员	/	杨关尤
39	陈葳龙	深圳园林股份有限公司	资料员	/	陈葳龙
40	曾晓晖	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	项目经理	高级工程师	曾晓晖
41	刘淮	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	技术总工	高级工程师	刘淮
42	史家书	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	生产经理	/	史家书
43	郑家煜	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	质量员	/	郑家煜
44	蓝燕	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	资料员	/	蓝燕
45	叶利访	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目经理	/	叶利访
46	罗厚淳	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	技术总工	/	罗厚淳
47	杨飞	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	生产经理	/	杨飞
48	卢威	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	资料员	/	卢威
49	李清侠	深圳市全局照明科技有限公司	项目经理	高级工程师	李清侠
50	薛韧宗	深圳市全局照明科技有限公司	技术总工	高级工程师	薛韧宗
51	李中正	深圳市全局照明科技有限公司	生产经理	/	李正中
52	陈湘清	深圳市全局照明科技有限公司	资料员	/	陈湘清
53	叶国伟	日立电梯（中国）有限公司	项目经理	/	叶国伟
54	曾健智	日立电梯（中国）有限公司	技术总工	高级工程师	曾健智

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
55	肖斐	日立电梯（中国）有限公司	生产经理	/	肖斐
56	郑妹贤	日立电梯（中国）有限公司	资料员	/	郑妹贤
57	高志平	深圳达实智能股份有限公司	项目经理	/	高志平
58	林木清	深圳达实智能股份有限公司	技术总工	/	林木清
59	周红云	深圳达实智能股份有限公司	安全员	/	周红云
60	银欣	深圳达实智能股份有限公司	资料员	/	银欣
61	杨海斌	深圳市勘察测绘院有限公司	项目经理	/	杨海斌
62	李亮辉	深圳市勘察测绘院有限公司	技术负责人	/	李亮辉
63	黄惠连	深圳市勘察测绘院有限公司	资料员	/	黄惠连
64	曾魁	深圳市水务规划设计院股份有限公司	项目负责人	/	曾魁
65	田婧慧	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	项目经理	高级工程师	田婧慧
66	方若慧	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	项目建筑师	高级工程师	方若慧
67	杨益	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	项目建筑设计师	中级工程师	杨益
68	梁俊添	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	项目建筑设计师	助理工程师	梁俊添
69	丁屹	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	项目结构专业负责人	高级工程师	丁屹
70	孙福梁	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	项目给排水专业负责人	高级工程师	孙福梁
71	何业远	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	项目暖通设计师	助理工程师	何业远
72	周杰	深圳市大地幕墙科技有限公司	项目负责人	/	陈承欣 陈承欣代
73	陈文达	深圳市杰地景观规划设计有限公司	项目负责人	/	陈文达
74	罗文秀	汉都设计顾问（深圳）有限公司	项目负责人	/	黄鑫楠（代）
75	蔡伟	苏交科集团股份有限公司	项目负责人	/	蔡伟
76	李建华	苏交科集团股份有限公司	道路设计师	/	李建华
	陈承欣	深圳市大地幕墙科技有限公司	设计代表		陈承欣
	黄鑫楠	汉都设计顾问（深圳）有限公司	设计代表		黄鑫楠
	孙伟光	深圳市燃气工程监理有限公司	总监代表	高级工程师	孙伟光
	黄惠连	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	室内设计负责人	高级工程师	黄惠连

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
81	吴宇锋	深圳华西建设工程管理有限公司	钢结构工程师	/	吴宇锋
82	余从红	深圳华西建设工程管理有限公司	钢结构工程师	/	余从红
83	梁文智	深圳华西建设工程管理有限公司	土建工程师	/	梁文智
84	刘学东	深圳华西建设工程管理有限公司	土建工程师	/	刘学东
85	李勇民	深圳华西建设工程管理有限公司	土建工程师	/	李勇民
86	严存忠	深圳华西建设工程管理有限公司	土建工程师	/	严存忠
87	李鑫	深圳华西建设工程管理有限公司	土建工程师	/	李鑫
88	吴永华	深圳华西建设工程管理有限公司	土建工程师	/	吴永华
89	贺伟	深圳华西建设工程管理有限公司	弱电工程师	/	贺伟
90	潘必成	深圳华西建设工程管理有限公司	给排水、暖通工程师	/	潘必成
91	阮起庆	深圳华西建设工程管理有限公司	造价工程师	/	阮起庆
92	夏永建	深圳华西建设工程管理有限公司	电气工程师	/	夏永建
93	朱小海	深圳华西建设工程管理有限公司	弱电工程师	/	朱小海

GD-E1-914/5

五、工程档案核查情况

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

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

六、各专项验收结论

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

七、工程验收结论及备注

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

中华人民共和国一级注册建造师执业印章
李李军
粤1442014201426043(00)
建筑 机电
2026.08.06
深圳市建设（集团）有限公司

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：曾 [illegible]
注册号：4405516-A7012
有效期：至2024年12月

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：庄 葵
注册号：4401822-009
有效期：至2025年11月29日

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 1 月 25 日）。 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2024 年 1 月 25 日
监理单位（公章）： 总监理工程师： 2024 年 1 月 25 日	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2024 年 1 月 25 日
施工单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2024 年 1 月 25 日	勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2024 年 1 月 25 日

中华人民共和国注册监理工程师
刘 松
注册号44005241
有效期2025.04.16

监理单位（公章）： 总监理工程师：叶珊 2024 年 1 月 25 日	监理单位（公章）： 总监理工程师：高[illegible] 2024 年 1 月 25 日
设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：周杰 2024 年 1 月 25 日	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：罗文贵 2024 年 1 月 25 日
设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：李伟 2024 年 1 月 25 日	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：陈文达 2024 年 1 月 25 日
施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：张玉顺 2024 年 1 月 25 日	施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：曾晓晖 2024 年 1 月 25 日
施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：叶利沿 2024 年 1 月 25 日	施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：刘德佳 2024 年 1 月 25 日
施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：[illegible]志平 2024 年 1 月 25 日	施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：李清侠 2024 年 1 月 25 日

施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：王如恒 2024年 1 月 25 日	施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：杨海斌 2024 年 1 月 25 日

中华人民共和国二级注册建造师执业印章
王如恒
粤2442015201502102(00)
市政
2024.04.20
深圳市建设（集团）有限公司

中华人民共和国一级注册建造师执业印章
杨海斌
粤1442011201321683
建筑
2024.10.08
深圳市勘察测绘院(集团)有限公司

6.5 特区建工集团龙岗宝龙工业区优质产业空间试点项目 EPC

中 标 通 知 书

标段编号：2109-440307-04-01-403639003001

标段名称：特区建工集团龙岗宝龙工业区优质产业空间试点项目EPC

建设单位：深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市建设（集团）有限公司//深圳市深汕特别合作区深建安基建工程有限公司//奥意建筑工程设计有限公司//深圳壹创国际设计股份有限公司

中标价：145618.8658万元(总报价145618.8658万元。其中：施工部分投标报价133578.2761万元；设计部分投标报价5281.2399万元；不可竞争费投标报价6759.349711万元；无可参考单价部分下浮率为18.00%。)

中标工期：合同总工期1234天；施工总工期1234天；设计总工期170天。

项目经理(总监)：张磊

本工程于 2022-04-01 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2022-05-20 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：2022-05-23

深建工合字[2022]084

SFL-2017-01

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

（适用于“EPC 工程总承包”模式招标项目）

工程名称：特区建工集团龙岗宝龙工业区优质产业空间试点项目

工程地点：深圳市龙岗区

发 包 人：深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司

承 包 人：深圳市建设（集团）有限公司//深圳市深汕特别合作区深建安基建工程有限公司//奥意建筑工程设计有限公司//深圳壹创国际设计股份有限公司

2017 版

深建工合字[2022]084

SFL-2017-01

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

（适用于“EPC 工程总承包”模式招标项目）

工程名称：特区建工集团龙岗宝龙工业区优质产业空间试点项目

工程地点：深圳市龙岗区

发 包 人：深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司

承 包 人：深圳市建设（集团）有限公司//深圳市深汕特别合作区深建安基建工程有限公司//奥意建筑工程设计有限公司//深圳壹创国际设计股份有限公司

第一部分 协议书

发包人(全称)：深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司

承包人(全称)：深圳市建设（集团）有限公司//深圳市深汕特别合作区深建安基建工程有限公司//奥意建筑工程设计有限公司//深圳壹创国际设计股份有限公司

其中，联合体牵头人(全称)：深圳市建设（集团）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（2011 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（2004 修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程项目采用设计-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：特区建工集团龙岗宝龙工业区优质产业空间试点项目

工程地点：深圳市龙岗区

核准（备案）证编号：深龙岗发改备案（2021）1072 号

工程规模及特征：项目建设用地面积 88404.32 平方米，总计容面积 400439 平方米，其中半导体与集成电路、超高清视频显示、安全节能环保产业高标准厂房总计容面积 341624 平方米，占比 85.31%。预计项目建成后 5 年园区可累计实现工业产值约 100 亿元。

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

二、工程承包范围

工程承包范围，包括以下：

本次招标内容包含但不限于：设计、材料设备采购、施工等为完成本项目需要的所

有工作内容，以及工程报建和相关服务工作。包含但不限于：

1.方案设计、初步设计（含概算编制）、施工图设计、管线迁改设计（若有）、施工过程配合、竣工图编制等全过程设计以及设计施工阶段全过程BIM技术应用。按国家有关规定和相关规范要求或者发包人指令由设计单位完成的工作，提交报政府相关部门审核通过及备案的设计成果，施工期间的设计修改和变更；进行需要作为设计依据的或与设计内容相关的测绘、报告、审图等（预售测绘、竣工测绘等）；组织与设计内容相关联且为项目建设所必要的评审会（包括但不限于：防水设计相关评审会、绿色建筑设计相关评审会、装配式建筑设计相关评审会、幕墙门窗设计相关评审会、其他重要内容（按需）的专家评审会等）；以上未列出但与本项目密切相关、必不可少的系统、专业和其它特殊工程的设计、检测、评估、测绘、报告、评审等。

2.材料设备采购。

3.施工：负责项目红线范围内所有新建、改建工程及红线外各项市政配套工程及相关手续办理，包括但不限于：（1）地基与基础工程（含基坑支护及土石方工程、支护结构拆除、桩基础等）、苗木树木迁移、人防及地下室工程、主体结构工程（含钢结构、装配式构件等）、建筑装饰工程（含所有设备房、消防控制室、地下室、塔楼/裙楼公共区域、室内精装修、公配设施、架空层、避难层、楼梯间及其前室等）、塔楼外墙装修工程、门窗工程、入户门、防火门及防火卷帘供应及安装工程、栏杆工程、屋面工程、防水工程、建筑给排水工程（含红线内外接驳、雨水回收及海绵城市系统工程等）、通风与空调工程、防排烟工程、建筑电气工程（含照明电、强电、弱电智能化、发电机工程（含机房环保设施）、红线内外接驳等）、泛光照明工程、充电桩工程、10KV外线工程、消防工程、标识标线设施工程（含地下室车库车挡、道闸系统、交通标识标线工程、停车划线、楼宇和门牌标识、标识系统、导示系统等）、建筑智能化工程（含红线内外接驳等）、建筑节能工程、燃气工程（含红线内外接驳）、室外设施、附属建筑及室外环境、主体沉降观测工程、配套市政道路工程（如有）、样板展示区工程、抗震支架、电梯工程、幕墙工程、海绵城市等。（2）协助业主办理完成设计报建（包括但不限于：规划与方案设计阶段相关审查与报建、初步设计阶段相关审查与报建、施工图设计阶段相关审查与报批报建、建设工程规划许可证办理等）、开工许可报建（包括

但不限于施工许可证办理等）、工程验收报批报建（包括但不限于：电力计划审批、消防、节能、燃气、电梯、人防、绿建、装配式、海绵城市、测绘、公配、路口、规划、卫生、竣工验收备案等）及节能审查复查和相关验收、相关档案归档等其他一切本项目建设所需的所有报批报建手续的办理。负责前述所有相关手续的办理费用。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。发包人保留调整发包范围及专业分包范围的权利，承包人不得提出异议。（3）负责施工期间所有检测（包括但不限于材料设备、室内环境、消防设施、楼板隔声、绿建与节能相关的检测等并承担上述相关工作所有费用。承包人不得拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作，并配合发包人完成由发包人另行发包工程的相关工作。上述内容除招标文件中“工程建设其他费用”约定的内容结算时不予增加，其余内容在甲方对方案认可的情况下按实际发生计算，按投标约定的下浮率计价。（4）负责与周边居民联络协调，维护周边业主及企事业单位关系，避免施工扰民及侵害周边业主利益等情况发生，防止发生周边居民投诉或群访事件，负责处理所有因工程建设引起的投诉或其他群体性事件等并承担上述相关工作所有费用。上述相关工作所产生的费用视为含在投标报价中，结算时不予增加。

所有的细目详见发包人要求、施工图纸、工程量清单及合同条款，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。发包人保留调整发包范围及专业分包范围的权利，承包人不得提出异议。

三、项目设计方案来源

/

四、质量标准和要求

设计标准和要求（设计文件编制及限额设计目标）：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（施工质量及项目成效目标）：施工要求的质量标准：符合国家现行的验收标准，质量合格。

五、签约合同价及合同工期

合同工期总日历天数：合同总工期：1234 天；设计总工期：170 日历天；施工总工期：1234 日历天。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。

签约合同价：

人民币（大写）壹拾肆亿伍仟陆佰壹拾捌万捌仟陆佰伍拾柒元柒角（¥1,456,188,657.70 元）。

其中：

（1）设计费：

人民币（大写）伍仟贰佰捌拾壹万贰仟叁佰玖拾玖元贰角肆分（¥52,812,399.24 元）；

（2）建安工程费（不含专业工程暂估价、暂列金额、安全文明措施费部分）：

人民币（大写）壹拾叁亿叁仟伍佰柒拾捌万贰仟柒佰陆拾壹元叁角伍分（¥1,335,782,761.35 元）；

其中：

1）05-04-01 地块：

施工单位：深圳市深汕特别合作区深建安基建工程有限公司；

项目经理：王玥，身份证：421281198807140325；

①基坑支护与土石方工程：

计划工期：2022 年 6 月 10 日-2022 年 8 月 10 日；

人民币（大写）肆仟柒佰零伍万肆仟肆佰壹拾壹元叁角（¥47,054,411.30 元）；

②桩基础工程：

计划工期：2022 年 7 月 15-2022 年 9 月 30 日

人民币（大写）贰仟贰佰壹拾伍万陆仟零伍拾元（¥22,156,050.00 元）；

③主体及建筑安装工程

计划工期：2022 年 10 月 1 日—2023 年 12 月 22 日

人民币（大写）叁亿叁仟玖佰伍拾陆万玖仟肆佰陆拾元壹角柒分（¥339,569,460.17元）；

2）03-22-04-01地块：

施工单位：深圳市深汕特别合作区深建安基建工程有限公司；

项目经理：王玥，身份证：421281198807140325；

①基坑支护与土石方工程：

计划工期：2023年10月20日-2023年11月15日

人民币（大写）壹仟壹佰零壹万贰仟贰佰肆拾壹元柒角叁分（¥11,012,241.73元）；

②桩基础工程：

计划工期：2023年11月16日—2024年1月16日

人民币（大写）肆佰柒拾壹万贰仟捌佰伍拾元（¥4,712,850.00元）；

③主体及建筑安装工程：

计划工期：2024年1月16日—2025年10月9日

人民币（大写）壹亿贰仟壹佰叁拾伍万零捌佰陆拾玖元壹角玖分（¥121,350,869.19元）；

3）03-22-04-02地块：

施工单位：深圳市深汕特别合作区深建安基建工程有限公司；

项目经理：王玥，身份证：421281198807140325；

①基坑支护与土石方工程：

计划工期：2022年7月15日-2022年9月15日

人民币（大写）壹仟肆佰捌拾玖万贰仟捌佰陆拾玖元陆角叁分（¥14,892,869.63元）；

②桩基础工程：

计划工期：2022年9月16日—2022年11月30日

人民币（大写）陆佰肆拾陆万柒仟肆佰元（¥6,467,400.00元）；

③主体及建筑安装工程：

计划工期：2022 年 12 月 1 日-2024 年 3 月 27 日

人民币（大写）壹亿零壹佰肆拾伍万伍仟零玖元陆角伍分（¥ 101,455,009.65 元）；

4）03-21-03 地块：

施工单位：深圳市建设（集团）有限公司；

项目经理：张磊，身份证：232321197512031551；

①基坑支护与土石方工程：

计划工期：2022 年 7 月 1 日-2022 年 9 月 30 日

人民币（大写）叁仟贰佰陆拾贰万贰仟玖佰柒拾肆元陆角叁分（¥32,622,974.63 元）；

②桩基础工程：

计划工期：2022 年 9 月 15 日—11 月 25 日

人民币（大写）壹仟伍佰柒拾伍万伍仟肆佰元（¥ 15,755,400.00 元）；

③主体及建筑安装工程：

计划工期：2022 年 11 月 25 日—2023 年 12 月 23 日

人民币（大写）贰亿肆仟叁佰捌拾肆万玖仟壹佰玖拾壹元捌角壹分（¥ 243,849,191.81 元）；

5）05-03-01 地块：

施工单位：深圳市建设（集团）有限公司；

项目经理：张磊，身份证：232321197512031551；

①基坑支护与土石方工程：

计划工期：2022 年 6 月 10 日-2022 年 8 月 10 日

人民币（大写）肆仟贰佰肆拾捌万伍仟柒佰零叁元肆角伍分（¥ 42,485,703.45 元）；

②桩基础工程：

计划工期：2022 年 7 月 15-2022 年 9 月 30 日

人民币（大写）贰仟零贰拾捌万零壹佰伍拾元（¥ 20,280,150.00 元）；

③主体及建筑安装工程：

计划工期：2022 年 10 月 1 日—2023 年 12 月 22 日

人民币（大写）叁亿壹仟贰佰壹拾壹万捌仟壹佰柒拾玖元捌角（¥312,118,179.80 元）；

（3）暂列金额：

人民币（大写）肆仟贰佰伍拾玖万叁仟肆佰玖拾柒元壹角壹分（¥42,593,497.11 元）；

（4）安全文明措施费：

人民币（大写）贰仟伍佰万元整（¥25,000,000.00 元）；

（5）无可参考单价部分下浮率为 18.00%。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

（1）本合同签订后双方新签订的补充协议；

（2）合同协议书；

（3）中标通知书及其附件；

（4）发包人要求；

（5）合同补充条款；

（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。

七、承诺

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

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

3. 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。

八、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予的定义相同。

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2022 年 5 月 25 日；

订立地点：广东省深圳市福田区。

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同一式 16 份，均具有同等法律效力，发包人执 6 份，承包人执 10 份。

发包人：（公章）深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：91440300MA5GMM37W

地址：深圳市龙岗区宝龙街道宝龙社区宝龙四路2号安博科技宝龙厂区2号厂房1918

邮政编码：518014

电话：83204148

传真：/

电子信箱：/

开户银行：招商银行深圳分行营业部

账号：7559 5554 3510 777

承包人1：（公章）深圳市建设（集团）有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：91440300075762740 35

地址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道8000号建安山海中心3A

邮政编码：518040

电话：0755-83286697

传真：0755-83286697

电子信箱：/

开户银行：宁波银行深圳宝安支行

账号：73070122000295881

承包人2：（公章）深圳市深汕特别合作区深建安基建工程有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：91441624MA56DJ8726

地址：深圳市深汕特别合作区鹅埠镇大同路怡和楼2栋2层209-214号

邮政编码：518200

电话：18503033403

传真：/

电子信箱：/

开户银行：中国农业银行股份有限公司深汕特别合作区支行

账号：41036900040006925

承包人 3：(公章)奥意建筑工程设计有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：91440300192191859N

地址：深圳市福田区华发北路 30 号

邮政编码：518031

电话：0755-83268851

传真：0755-83321851

电子信箱：/

开户银行：平安银行深圳桂园支行

账号：11014657406166

承包人 4：(公章)深圳壹创国际设计股份有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：91440300682024797J

地址：深圳市南山区华侨城东部工业区东北 B-1 栋 202（二楼东侧）

邮政编码：518000

电话：0755-82795800

传真：0755-82795811

电子信箱：/

开户银行：兴业银行深圳中心区支行

账号：337080100100152453

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：宝龙专精特新产业园1栋

验收日期：2024 年 7 月 9 日

建设单位（盖章）：

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

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

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	宝龙专精特新产业园1栋				
工程地点	宝龙街道南同大道与宝龙三路交汇处周边地块	建筑面积	101109.34㎡	工程造价	29222.756644万元
结构类型	框架-剪力墙	层数	地上： 10 层		
			地下： 1 层		
施工许可证号	2023-0054	监理许可证号			
开工日期	2023年 2 月 2 日	验收日期	2024年7月9日		
监督单位	深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站	监督编号	2109-440307-04-01-40363906		
建设单位	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司				
勘察单位	深圳市南华岩土工程有限公司				
设计单位	深圳壹创国际设计股份有限公司				
总包单位	深圳市建设（集团）有限公司				
承建单位（土建）	深圳市建设（集团）有限公司				
承建单位（设备安装）	深圳市建设（集团）有限公司				
承建单位（装修）	深圳市建设（集团）有限公司				
监理单位	深圳市长城工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司				

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	张述伟、范伟
副组长	李亚云、张磊
组员	朱凯宁、张宇飞、周小明、孙裕民、方运红、吴磊、黄旭轩、张健、刘坤、曾有维、程楚斌、周瑞丰、陈忠茜、谢磊

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张述伟、范伟	李亚云、 曾有维、谢磊、程楚斌、周瑞丰、陈忠茜、 张磊、张健、刘坤、曾其鸿、王智文、张虎、陈东卫、刘风振、高家龙
建筑设备安装工程	方运红	张宇飞、吴磊、王小雨、张冬志、黄正超、蔡龙辉
工程质控资料	周小明	吕浩、天云花、孔德森、蔡龙辉、彭新来

（二）验收程序

1.建设单位主持验收会议。

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

3.审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4.验收组实地查验工程质量。

5.专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部（系统、成套设备）工程	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 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 1 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	验收合格	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 2 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	验收合格	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 2 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	验收合格	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 2 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	验收合格	共 38 项，其中： 经审查符合要求 38 项 经核定符合要求 38 项	共 18 项，其中： 资料核查符合要求 18 项 实体抽查符合要求 18 项	共 25 项，其中： 评价为“好”的 25 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	验收合格	共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核定符合要求 22 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 2 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	验收合格	共 49 项，其中： 经审查符合要求 49 项 经核定符合要求 49 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 11 项	共116 项，其中： 评价为“好”的 98 项 评价为“一般”的 18 项
智能建筑	验收合格	共 120 项，其中： 经审查符合要求 120 项 经核定符合要求 120 项	共 28 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共55 项，其中： 评价为“好”的 48 项 评价为“一般”的 7 项
建筑节能	验收合格	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 3 项
电梯	验收合格	共 7 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 2 项	共 2 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 2 项 评价为“一般”的 1 项
室外工程	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 4 项	共 2 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
		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	范伟	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	项目经理		范伟
2	张宇飞	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	机电工程师	高工	张宇飞
3	朱凯宁	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	土建工程师		朱凯宁
4	吕浩	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	装修工程师		吕浩
5	吴磊	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	高级工程师		吴磊
6	方严江	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司			方严江
7		深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司			
8		深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司			
9	曾有维	深圳壹创国际设计股份有限公司	基础、		曾有维
10		深圳壹创国际设计股份有限公司	结构.		林世世
11		深圳壹创国际设计股份有限公司	暖通		刘平
12		深圳壹创国际设计股份有限公司			周锦丰
13	曾有维	深圳市南华岩土工程有限公司			
14		深圳市南华岩土工程有限公司			
15	李亚云	深圳市长城工程项目管理有限公司	专监	高	李亚云
16	陈嘉云	深圳市长城工程项目管理有限公司	专监		陈嘉云
17	林	深圳市长城工程项目管理有限公司	专监		林
18					
19					
20	张磊	深圳市建设（集团）有限公司	项目经理	工程师	张磊
21	张健	深圳市建设（集团）有限公司	技术负责人	工程师	张健
22		深圳市建设（集团）有限公司	副经理	中级	刘坤
23	曾新鸿	深圳市建设（集团）有限公司	技术质量主管	助工	曾新鸿
24	孔德森	深圳市建设（集团）有限公司	资料		孔德森
25					
26					
27					

GD-E1-914/5

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					

GD-E1-914/5

（五）工程验收结论及备注

GD-E1-914/6□□□

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。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓　名：周瑞丰
注册号：4402287-035
有效期：至2025年12月12日

中华人民共和国注册监理工程师
李亚云
注册号44021939
有效期2026.05.25
深圳市长城工程项目管理有限公司

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓　名：曾有维
注册号：4403213-AY009
有效期：至2024年12月

中华人民共和国一级注册建造师执业印章
张　磊
粤1442006200809586(00)
建筑 市政
2024.11.14
深圳市建设（集团）有限公司

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）
单位(项目)负责人：	总监理工程师：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：
2024年7月9日	2024年7月9日	2024年7月9日	2024年7月9日	2024年7月9日

GD-E1-914/6

深圳市建设工程
竣工验收报告

工程名称：宝龙专精特新产业园 2 栋

验收日期：2023.11.7

建设单位（盖章）：深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司

填写说明

1、本报告由建设单位负责填写。

2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。

3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。

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

一、工程概况

项目编号	JZ20220293	项目代码	2109-440307-04-01-403 63904
项目名称	宝龙专精特新产业园 2 栋	项目曾用名	
工程地点	宝龙街道南同大道与宝龙三路交汇处周边地块		
建筑面积	126796 .76 ㎡	工程造价	33239.83298 万元
结构类型	框架-剪力墙	层数	地上 10 层，地下 1 层
立项批准文号	深龙岗发改备案[2021]1072 号	宗地号	G02203-0022
用地规划许可证号	地字第 440307202200156 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 LG-2022-0103 号
施工许可证号	2022-1497	监理许可证号	
开工日期	2022.10.15	验收日期	2023.11.7
监督单位	深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站	监督编号	2109-440307-04-01 40363904
建设单位	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司		
勘察单位	深圳市南华岩土工程有限公司		
设计单位	深圳壹创国际设计股份有限公司		
总包单位	深圳市建设（集团）有限公司		
承建单位（土建）	深圳市建设（集团）有限公司		
承建单位（设备安装）	深圳市建设（集团）有限公司		
承建单位（装修）	深圳市建设（集团）有限公司		
监理单位	深圳市长城工程项目管理有限公司		
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	张述伟、范伟
副组长	李亚云、张磊
组员	朱凯宁、张宇飞、周小明、孙裕民、方运红、吴磊、黄旭轩、张健、刘坤、曾有维、程楚斌、周瑞丰、陈忠茜、谢磊

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张述伟、范伟	李亚云、 曾有维、谢磊、程楚斌、周瑞丰、陈忠茜、 张磊、张健、刘坤、陈炎泉、曾其鸿、王智文、张虎、何可长、陈东卫、刘风振、高家龙
建设设备安装工程	方运红	张宇飞、吴磊、王小雨、张冬志、黄正超、蔡龙辉、彭劲滔
工程质控资料	周小明	吕浩、余嘉琪、孔德森、蔡龙辉、彭新来

（二）验收程序

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

三、工程质量评定

单位工程：宝龙专精特新产业园2栋

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础		共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 6 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		共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 2 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修		共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 2 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
屋面		共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 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 0 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		共 19 项，其中： 经审查符合要求 19 项 经核实符合要求 19 项	共 22 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调		共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 9 项
建筑电气		共 31 项，其中： 经审查符合要求 31 项 经核实符合要求 31 项	共 28 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 25 项，其中： 评价为“好”的 23 项 评价为“一般”的 2 项
智能建筑		共 120 项，其中： 经审查符合要求 120 项 经核实符合要求 120 项	共 28 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 55 项，其中： 评价为“好”的 48 项 评价为“一般”的 7 项
建筑节能		共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 3 项
电梯		共 17 项，其中：经审查符合要求 17 项 经核实符合要求 17 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 3 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
室外工程		共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 4 项	共 2 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

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	张述伟	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司			
2	范伟	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	项目经理		范伟
3	张宇飞	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	机电工程师	高工	张宇飞
4	周小明	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	开发报建经理		周小明
5	孙裕民	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	结构设计经理		孙裕民
6	方运红	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	设计负责人		方运红
7	吴磊	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	建筑经理	高工	吴磊
8	黄旭轩	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	电气经理	高工	黄旭轩
9	朱凯宁	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	项目工程师		朱凯宁
10		深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司			
11		深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司			
12	程楚斌	深圳壹创国际设计股份有限公司	项目负责人	高工	程楚斌
13	周瑞丰	深圳壹创国际设计股份有限公司	项目经理	工程师	周瑞丰
14	张剑平	深圳壹创国际设计股份有限公司	暖通	工程师	张剑平
15	黄夏安	深圳壹创国际设计股份有限公司	给排水	工程师	黄夏安
16	李亚云	深圳市长城工程项目管理有限公司	总监	高工	李亚云
17	梁志荣	深圳市长城工程项目管理有限公司	机电专监	中级	梁志荣
18		深圳市长城工程项目管理有限公司			
19	曾有维	深圳市南华岩土工程有限公司	勘察		曾有维

20	[illegible]	深圳市南华岩土工程有限公司	技术负责	工程师	[illegible]
21	张磊	深圳市建设（集团）有限公司	项目经理	工	张磊
22	张健	深圳市建设（集团）有限公司	技术负责人	工程师	张健
23		深圳市建设（集团）有限公司			
24		深圳市建设（集团）有限公司			
25		深圳市建设（集团）有限公司			
26	[illegible]	深圳壹创国际	专业	工程师	[illegible]
27	陈力	深圳壹创国际	专业	工程师	陈力
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					

五、工程档案核查情况

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

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

六、各专项验收结论

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

建设单位审查情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2023 年 11 月 7 日）。 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2023 年 11 月 7 日
监理单位（公章）： 总监理工程师： 2023 年 11 月 7 日	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2023 年 11 月 7 日
施工单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2023 年 11 月 7 日	勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人： 2023 年 11 月 7 日

工程名称业主证明

深圳市建设（集团）有限公司于2022年5月以联合体形式中标了工程地点位于广东省深圳市龙岗区的“特区建工集团龙岗宝龙工业区优质产业空间试点项目EPC”工程项目。因前期项目具体名称未确定，出现了中标通知书、工程合同中工程名称“特区建工集团龙岗宝龙工业区优质产业空间试点项目EPC”与后续施工许可证、竣工验收报告等资料中工程名称“宝龙专精特新产业园1栋”、“宝龙专精特新产业园2栋”不一致的情况，兹证明以上工程名称均为同一个工程项目。

“宝龙专精特新产业园1栋”即为工程合同中的“03-21-03地块”；“宝龙专精特新产业园2栋”即为工程合同中的“05-03-01地块”；以上两个地块均为深圳市建设（集团）有限公司承建，合同总价为62462.589624万元。

特此证明

深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司

2024年8月

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	AEO 企业培育及国际互认合作基地改造项目	深圳市龙岗区建筑工务署	通报表扬	2024.5.31	/
2	特区建工集团龙岗宝龙工业区优质产业空间试点项目 EPC	深圳市龙岗特区建工产业室间发展有限公司	优	2023.1.13	/
3	深汕科技生态园启动区施工总承包工程	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	优	2022.1.6	/

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。

深圳市龙岗区建筑工务署

龙岗区建筑工务署2024年第一季度履约评价情况通报

为有效促进各参建单位诚信建设，提高项目建设质量、提升合同履约水平，达到奖优罚劣的目的，根据我署履约管理办法规定，我署组织开展了2024年第一季度履约评价工作，对施工、监理、全过程咨询、工程总承包、造价咨询、设计、勘察、代建、技术服务类等共556个项目合同、240家参建单位进行了合同履约评价，其中履约通报表扬项目14个（15家参建单位），通报批评项目3个（3家参建单位），名单如下（排名不分先后）：

一、通报表扬单位名单

（一）施工单位

1.中建交通建设集团有限公司〔园岭路、富岭路、支路一工程〕；

2.中国五冶集团有限公司〔富惠路（盐龙大道-坪西路）市政工程〕；

3.中铁七局集团有限公司、深圳市政集团有限公司〔平大路提升改造工程〕；

4.深圳市辉熙智能科技有限公司〔深圳市龙岗区第二人民医院（罗岗）门诊医技部、住院部、行政科（物流）〕；

5.中建三局集团有限公司〔龙岗中心医院外科综合楼工程〕;

6. 中建科工集团有限公司〔龙岗区委党校迁址重建工程〕；

7. 深圳市建设（集团）有限公司〔AEO 企业培育及国际互认合作基地改造项目〕。

（二）监理单位

深圳市城建监理有限公司〔龙岗区第二人民医院迁址重建工程（罗岗地块）〕。

（三）代建单位

1. 比亚迪建设工程有限公司〔龙坪路市政工程（龙岗大道-站前路）II 标段〕；

2. 华润（深圳）有限公司〔养老护理院重新选址建设工程项目〕。

（四）勘察单位

建设综合勘察研究设计院有限公司（深圳市第二十九高级中学〕。

（五）设计单位

深圳市立方都市工程设计有限公司、深圳市库博建筑设计事务所有限公司〔深圳市第二十九高级中学〕。

（六）技术服务类单位

法利投资（上海）有限公司〔2022-2024 年度龙岗区建筑工务署建设项目第三方质量工作技术咨询服务〕；

数云科际（深圳）技术有限公司〔龙岗区建筑工务署工程建设管理平台项目〕。

二、通报批评单位名单

（一）施工单位

中建八局深圳科创发展有限公司〔平湖中环大道市政工程（K1+001.59-K2+144.341）〕。

（二）监理单位

1.江西中昌工程咨询监理有限公司〔龙岗区蛇岭大道-坪地中心路道路工程（一期）A段〕；

2.云基智慧工程股份有限公司〔平湖中环大道市政工程（K1+001.59-K2+144.341）〕。

特此通报。

深圳市龙岗区建筑工务署

2024年5月31日

2022年度施工企业履约情况评价表

日期：2023年 1 月 13 日

工程名称	特区建工集团龙岗宝龙工业区优质产业空间试点项目 EPC			
工程地点	深圳市龙岗区宝龙街道宝同路与宝龙三路交汇处		合同价	145618.87 万元
已完工专业工程	基坑支护与土石方工程（05-03-01 地块）、桩基础工程（05-03-01 地块）			
建设单位	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司		公司地址	深圳市龙岗区宝龙街道宝龙社区宝龙四路2号安博科技宝龙厂区2号厂房1918
施工单位	深圳市建设（集团）有限公司		公司地址	深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道8000号建安山海中心3A
建设单位评价意见	评价内容	评价意见		不合格意见理由说明
	现场管理人员到位情况	☑优 □良 □合格 □不合格		/
	工程进度控制情况	☑优 □良 □合格 □不合格		/
	质量管理情况	☑优 □良 □合格 □不合格		/
	安全生产和文明施工管理情	☑优 □良 □合格 □不合格		/
	民工工资支付情况	☑优 □良 □合格 □不合格		/
	履约整体评价	☑优 □良 □合格 □不合格		/
建设单位：深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司（盖章）				

填表说明：此表为建设单位对施工企业履约情况进行评论用表，请在评价意见的□内打钩或标注为■。

施工企业履约能力评价表

评价日期：2022年 1 月 6 日

建设单位	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司		
施工单位	深圳市建设（集团）有限公司		
项目名称	深汕科技生态园启动区施工总承包工程		
项目地点	深汕特别合作区	合同金额（万元）	6327.86923 万元
评价意见	评价内容	评价意见	较差、差评价意见理由说明
	人员到位	☑优 □良 □一般 □较差 □差	
	进度控制	☑优 □良 □一般 □较差 □差	
	履约质量	☑优 □良 □一般 □较差 □差	
	文明施工	☑优 □良 □一般 □较差 □差	
	整体履约评价	☑优 □良 □一般 □较差 □差	
其他情况说明（如有）： 深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司曾用名：深投控（深汕特别合作区）投资发展有限公司。			
建设单位（盖章：）深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司			

注：请按照“承包人履约情况评价表”中的内容进行评定，评价项后的“□”处涂黑或打钩，并加盖建设单位公章。

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	赵懿三	性　别	男	年　龄	37
职务	项目经理	职　称	工程师	学　历	本科
证件类型	身份证	证件号码	430521198806230733	手机号码	18126536623
参加工作时间	2010 年 7 月	从事项目经理（建造师）年限	7 年		
项目经理（建造师）资格证书编号	粤 1442018202108947				

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
深圳市英可瑞科技股份有限公司	英可瑞科技楼施工总承包工程	建筑面积：建面 3 万㎡；12 层	2019.4.6-2021.6.9	已完	合格
哈尔滨理工大学	哈尔滨理工大学新能源电机系统及关键材料创新中心项目	建筑面积:23953.40 ㎡ 高 23.8 米，地下 1 层，地上 6 层；	2022.5.20-2024.9.29	已完	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

使用有效期：2024年11月20日
-2025年05月19日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓　　名：赵懿三

性　　别：男

出生日期：1988年06月23日

注册编号：粤1442018202108947

聘用企业：深圳市建设（集团）有限公司

注册专业：建筑工程(有效期：2024-07-08至2027-07-07)

请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询

个人签名：赵懿三

签名日期：2024.11.20

中华人民共和国
住房和城乡建设部

签发日期：2021年07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（2017）0004876

姓　　名：赵懿三

性　　别：男

出 生 年 月：1988年06月23日

企 业 名 称：深圳市建设（集团）有限公司

职　　务：项目负责人（项目经理）

初次领证日期：2017年06月21日

有　效　期：2023年03月29日　　**至** 2026年06月20日

发 证 机 关 ：广东省住房和城乡建设厅

发 证 日 期 ：2023 年 03 月 29 日

广东省住房和城乡建设厅

中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

广东省职称证书

姓　　名：赵懿三

身份证号：430521198806230733

职称名称：工程师

专　　业：建筑施工

级　　别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第九评审委员会

证书编号：1903003023910

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日

广东省职称证书专用章

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

姓 名 赵懿三

性 别 男 民 族 汉

出 生 1988 年 6 月 23 日

住 址 广东省深圳市龙岗区龙岗大道2221号怡康家园A栋雨花阁10C房

公民身份号码 430521198806230733

中华人民共和国

居民身份证

签发机关 深圳市公安局龙岗分局

有效期限 2016.06.28-2036.06.28

普通高等学校

毕业证书

学生 赵懿三 性别 男 ，一九八八 年 六 月二十三 日生，于

二〇〇六年 九 月至二〇一〇 年 六 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：湖南科技大学潇湘学院 校（院）长：

证书编号：12649120100500113G

二〇一〇 年 六 月二十四日

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

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：赵懿三　　社保电脑号：628831001　　身份证号码：430521198806230733　　页码：1

参保单位名称：深圳市建设（集团）有限公司　　单位编号：153160　　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	153160	23400.0	3510.0	1872.0	1	23400	1170.0	468.0	1	23400	117.0	23400	65.52	23400	187.2	46.8
2024	04	153160	23400.0	3744.0	1872.0	1	23400	1170.0	468.0	1	23400	117.0	23400	65.52	23400	187.2	46.8
2024	05	153160	23400.0	3744.0	1872.0	1	23400	1170.0	468.0	1	23400	117.0	23400	65.52	23400	187.2	46.8
2024	06	153160	23400.0	3744.0	1872.0	1	23400	1170.0	468.0	1	23400	117.0	23400	65.52	23400	187.2	46.8
2024	07	153160	23400.0	3744.0	1872.0	1	23400	1170.0	468.0	1	23400	117.0	23400	93.6	23400	187.2	46.8
2024	08	153160	23400.0	3744.0	1872.0	1	23400	1170.0	468.0	1	23400	117.0	23400	93.6	23400	187.2	46.8
2024	09	153160	23400.0	3744.0	1872.0	1	23400	1170.0	468.0	1	23400	117.0	23400	93.6	[illegible]	187.2	46.8
2024	10	153160	23400.0	3744.0	1872.0	1	23400	1170.0	468.0	1	23400	117.0	23400	[illegible]	[illegible]	[illegible]	46.8
2024	11	153160	23400.0	3744.0	1872.0	1	23400	1170.0	468.0	1	23400	117.0	23400	[illegible]	23400	187.2	46.8
2024	12	153160	23400.0	3744.0	1872.0	1	23400	1170.0	468.0	1	23400	117.0	23400	93.6	23400	187.2	46.8
2025	01	153160	23400.0	3978.0	1872.0	1	23400	1170.0	468.0	1	23400	117.0	23400	93.6	23400	187.2	46.8
2025	02	153160	15400.0	2618.0	1232.0	1	15400	770.0	308.0	1	15400	77.0	15400	61.6	15400	123.2	30.8
2025	03	153160	15400.0	2618.0	1232.0	1	15400	770.0	308.0	1	15400	77.0	15400	61.6	15400	123.2	30.8
合计				46420.0	23056.0			14410.0	5764.0			1441.0		1040.48		2305.6	576.4

社保费缴纳清单证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 3391e6fc6e991168 ）核查，验真码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

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

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

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

7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
153160	深圳市建设（集团）有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2025年3月21日

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单证明专用章

8.1 英可瑞科技楼施工总承包工程

深建工合字[2019]002

英可瑞科技楼施工总承包合同

合同

工程地点：深圳市龙岗区宝龙街道宝龙二路与宝同路交汇处

发包人：深圳市英可瑞科技股份有限公司

承包人：深圳市建设（集团）有限公司

合同签订时间： 2019 年 3 月 11 日

第一部分　协议书

发包人(全称)：**深圳市英可瑞科技股份有限公司**

承包人(全称)：**深圳市建设（集团）有限公司**

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法（2011 修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2004 修正）》及其它有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：英可瑞科技楼施工总承包工程

工程地点：深圳市龙岗区宝龙街道宝龙二路与宝同路交汇处

核准（备案）证编号：

工程规模及特征：投资规模约 9000 万元、用地面积 7592.39 ㎡、容积率为 3.0、建设面积约 3 万㎡（含 2 层地下室），基坑开挖最深 17 米，结构形式为混凝土结构，拟建 1 栋宿舍楼（9 层）和 1 栋生产办楼（12 层）。

资金来源：　其它 100%。

二、工程承包范围

1.房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

☑地基与基础工程　（☑基础　□ 基坑支护　□边坡　☑土方　□其它　）；

<table>
<tr><td colspan="3">☑主体结构工程　（☑钢筋混凝土 □钢结构 □钢管混凝土　□型钢混凝土 □其它 ）；</td></tr>
<tr><td colspan="3">☑建筑装饰装修工程　（☑门窗　☑幕墙：　平方米　□其它　）；</td></tr>
<tr><td colspan="3">☑通风与空调　（☑通风　☑空调　□其它　）；</td></tr>
<tr><td colspan="3">☑建筑给水排水及供暖　（☑室内给、排水系统 ☑ 室外给、排水管网　☑其它）；</td></tr>
<tr><td colspan="3">☑建筑电气工程　（☑室外电气　☑电气照明　☑其它　）；</td></tr>
<tr><td>☑智能建筑</td><td colspan="2">（☑综合布线系统　☑信息网络系统　□其它）；</td></tr>
<tr><td>☑屋面及防水工程</td><td>☑建筑节能</td><td>☑消防工程</td></tr>
<tr><td colspan="3">☑ 室外工程　（ ☑室外设施　☑附属建筑
□室外环境_____）。</td></tr>
</table>

三、合同工期

计划开工日期：2019 年 3 月 1 日；

计划竣工日期：2020 年 3 月 15 日；

合同工期总日历天数 381 天。

分项节点工期如下：

序号	分项施工内容	开工节点	完工节点	工期（天）
1	开工至±0.00 结构板面施工完成	2019/3/01	2019/4/30	61
2	1#楼(厂房)和 2#楼(宿舍)首层结构至 6 楼	2019/5/01	2019/6/30	61

	顶板结构施工完成			
3	1#楼(厂房)和 2#楼(宿舍)7 楼至结构封顶完成	2019/7/01	2019/8/20	51
4	砌体工程	2019/8/10	2019/10/10	61
5	主体结构验收	2019/11/15	2019/11/25	10
6	外立面幕墙和门窗安装完成	2019/8/21	2019/11/20	92
7	机电安装工程完成（给排水、消防、暖通、电气等）	2019/8/1	2019/11/30	122
8	室外工程	2019/11/21	2020/2/29	101
9	工程竣工验收	2020/3/1	2020/3/15	15

四、质量标准

本工程质量标准：合格

五、签约合同价

人民币（大写） 捌仟肆佰柒拾万元整（¥8470 万元）；

其中：

⑴ 安全文明施工费：

人民币（大写）贰佰零贰万伍仟玖佰肆拾贰元贰角伍分（¥2025942.25 元）；

⑵材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）无（¥0.00 元）；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）无（¥0.00元）；

(4)暂列金额：

人民币（大写）无（¥0.00元）。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款2.1款的规定一致：

(1)本合同签订后双方新签订的补充协议；

(2)本合同第一部分的协议书；

(3)中标通知书及其附件；

(4)本合同第四部分的补充条款；

(5)本合同第三部分的专用条款；

(6)本合同第二部分的通用条款；

(7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

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

(9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

(10)图纸和技术规格书；

⑾已标价工程量清单；

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

七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

八、承诺

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

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

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

九、合同订立与生效

本合同订立时间： 2019 年 3 月 11 日；

订立地点：深圳市

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同一式十一份，均具有同等法律效力，发包人执八份，承包人执三份。

发包人：(公章) 深圳市英可瑞科技股份有限公司	承包人：(公章) 深圳市建设（集团）有限公司
地址：深圳市南山区麒麟园路国际E城E1栋11楼	地址： 深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道8000号建安山海中心3A
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）
电话：0755-26586000	电话：0755-83289026
开户银行：中国工商银行深圳麒麟支行	开户银行：建设银行深圳上步支行
账号：4000023109200102329	账号：44201508000050015252

发布有关本工程的新闻公报须先提交给发包人批准。

（i）临时食堂

承包人须提供和维修供施工工人使用的临时食堂，并保持清洁卫生且符合发包人及行政主管部门的要求，并在完工时拆除和修复受影响的地方.

（26）承包人被视为已将履行上述（1）-（25）项规定而发生的一切费用包括在合同价款内。

4.3 项目经理的任命

(2)承包人任命的项目经理姓名：赵懿三　资格证书号：粤 2441617078723

(3)承包人的项目经理与投标文件的承诺不一致，或项目经理未及时到位，或同时兼任承包人其它工程项目的项目经理的，承包人应向发包人支付违约金每次 50000 元。

4.4 项目经理的更换

(2)承包人未经监理工程师及发包人同意更换项目经理的，承包人应向发包人支付违约金 5 万元 / 次。

(3)承包人更换项目经理与技术负责人的违约责任：

（1）承包人所投入的项目经理与技术负责人应与投标书承诺一致，发包人不要求更换时不得更换。若不一致，发包人有权要求承包人限期安排投标书承诺的项目经理与技术负责人到岗，同时，承包人应按 2000 元/人•天的标准支付违约金。因特殊情况需要更换的，承包人应至少提前 7 天以书面形式向监理人提出意向（附前任和后任人员的详细履历资料），经监理人签署意见后报发包人同意后方可更换。承包人必须保证后任人员的资质、资历、业绩、实际工作能力不低于前任人员的素质。

(2)项目经理或技术负责人的实际工作能力和工作表现达不到要求、或工作态度存在严重不足，不适应现场工作需要，发包人有权向承包人提出撤换。承包人必须在 14 天内无条件撤换，所调换来人员的资质、资历、学历、职称、业绩、实际工作能力不低于承包人所承诺人员的素质。承包人不予撤换的，发包人有权要求承包人在发包人要求的期限内撤换，同时，承包人应按 5000 元/人•次的标

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：英可瑞科技楼1#楼、2#楼

验收日期：2021.6.9

建设单位(盖章)：

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

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

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	英可瑞科技楼1#楼、2#楼					
工程地点	深圳市龙岗区宝龙二路英可瑞工业园		建筑面积	31311平方	工程造价	8470.0万元
结构类型	框架	层 数	地上：一栋12层、一栋9层 层 地下：2 层			
施工许可证号	2018-440300-65-03-50047302	监理许可证号				
开工日期	2019-4-9	验收日期				
监督单位		监督编号				
建设单位	深圳市英可瑞科技股份有限公司					
勘察单位	深圳市岩土工程有限公司					
设计单位	深圳市中建西南院设计顾问有限公司					
总包单位	深圳市建设（集团）有限公司					
承建单位（土建）	深圳市建设（集团）有限公司					
承建单位（设备安装）	广东申安消防机电工程有限公司 特锐德西明电力有限公司					
承建单位（装修）	深圳市和田装饰设计工程有限公司					
监理单位	深圳市大兴工程管理有限公司					
施工图审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司					

GD-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	钟昌志
副组长	郭在志、赵懿三、夏晓明
组员	陈志龙、汤国政、王如恒、邢奇志、黄雨国、何胜龙、赵建强、张林、王作城、杨红坡、邵吉章、刘文军、刘洪涛、何择

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	钟昌志	郭在志、赵懿三、陈志龙、汤国政、王如恒、赵建强、何胜龙、刘洪洪
建筑设备安装工程	夏晓明	黄雨国、张林、王作城、何择
工程质控资料	郭在志	王如恒、黄雨国、何胜龙

（二）验收程序

1. 建设单位主持验收会议。

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

3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4. 验收组实地查验工程质量。

5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	同意验收	8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 5 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 1 项
主体结构	同意验收	98 项，其中： 经审查符合要求 98 项 经核定符合要求 98 项	共 23 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 7 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	同意验收	6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 5 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 6 项
屋面	同意验收	5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 3 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 4 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	同意验收	/ 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑电气	同意验收	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 6 项 实体抽查符合要求 2 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 3 项
智能建筑	同意验收	5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 2 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 2 项
建筑节能	同意验收	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 6 项 实体抽查符合要求 2 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 1 项
电梯	同意验收	6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 4 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 2 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	余中昌	深圳市英可瑞科技股份	项目经理		余中昌
2	云以海	深圳市中建五局有限公司			云以海
3	何辉	〃 〃			何辉
4					
5	丁小石	深圳市岩土工程有限公司	项目经理	高级	丁小石
6	王辉	深圳市岩土工程有限公司	勘探员		王辉
7					
8	高欣	深圳市格力工程监理有限公司	总监	中级	高欣
9	赵如三	深圳市建设(集团)有限公司	项目经理	中级	赵如三
10	陈志成	深圳市建设(集团)有限公司	总工程师	高级	陈志成
11	孙可	深圳市建设(集团)有限公司	生产经理	中级	孙可
12	张林	特区德源时电力有限公司	项目经理	中级	张林
13	丁红岩	深圳市华安素人防工程有限公司	现场负责人		丁红岩
14	罗明	英可瑞			罗明
15	杨和	深圳市建设(集团)有限公司	企业质量负责人	中级	杨和
16	章和弘	深圳市华安素人防	项目经理		章和弘
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

GD-E1-914/5

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6□□□

符合要求，同意验收

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章） 单位（项目）负责人： 2021年6月9日	（公章） 总监理工程师： 2021年6月1日	（公章） 单位（项目）负责人： 2021年6月1日	（公章） 单位（项目）负责人： 2021年6月1日	（公章） 单位（项目）负责人： 2021年6月1日

* GD- E1- 914/ 6 *

8.2 哈尔滨理工大学新能源电机系统及关键材料创新中心项目

中 标 通 知 书

深圳市建设（集团）有限公司：

哈尔滨理工大学的哈尔滨理工大学新能源电机系统及关键材料创新中心项目施工工程，于 2022 年 4 月 18 日开标后，经评标委员会评审，现依法确定你方为中标人，工程地址：哈尔滨市南岗区学府路 52 号（哈尔滨理工大学院内）。中标价为：人民币（大写）捌仟肆佰零贰万陆仟伍佰捌拾伍元捌角叁分，人民币（小写）84026585.83 元，（其中安全文明施工费为：人民币（小写）1569110.3 元），中标范围：完成招标人给定的施工图纸及工程量清单范围内自项目实施、竣工验收、交付使用、至后期维保等所包含的所有工作内容，工期为 580 日历天，工程质量要求符合 现行工程施工质量验收标准以及相关专业验收规范的合格标准，项目施工现场争创省级及以上安全文明样板工地或结构优质工程奖 标准。项目经理：赵懿三（粤 1442018202108947）。

请你方在接到本通知书后的三十日内到哈尔滨市南岗区学府路 52 号与我方签订合同。

特此通知。

招 标 人：_____（盖章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

招标代理机构：_____（盖章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日期：2022 年 5 月 6 日

备 案 意 见

编号：230103 2011270002-BD-G111

哈尔滨理工大学的哈尔滨理工大学新能源电机系统及关键材料创新中心项目施工工程，招标项目编码 SG0100G22017，采取公开招标方式，于 2022 年 4 月 18 日开标后，经评标委员会评审推荐，招标人依法确定中标单位，并于 2022 年 5 月 6 日将招标情况书面报告报送我站备案。

该项目已履行法定招标程序，备案资料齐全，同意备案。

经办人：

核准意见：

哈尔滨市建设工程招投标站

（备案专用章）

日期：2022 年 5 月 6 日

注：本表一式八份，建设单位、代理机构、施工单位、施工合同、施工许可证、安全监督、质量监督、招投标备案各一份。

深建工合字[2022]069

合同备案编号：
（　　）

建设工程施工合同

住房城乡建设部
国家工商行政管理总局 制定

第一部分 合同协议书

发包人（全称）： 哈尔滨理工大学

承包人（全称）： 深圳市建设（集团）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》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就新能源电机系统及关键材料创新中心项目施工工程及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：新能源电机系统及关键材料创新中心项目施工。

2. 工程地点：哈尔滨市南岗区学府路 52 号（哈尔滨理工大学院内）。

3. 工程立项批准文号：/。

4. 资金来源 ：自筹 。

5. 工程内容： 本项目用地面积 8923.9 ㎡，建筑面积 23953.40 ㎡，新建创新中心一栋 。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件 1）。

6. 工程承包范围：完成招标人给定的施工图纸及工程量清单范围内自项目实施、竣工验收、交付使用、至后期维保等该工程所包含的所有工作内容。

二、合同工期

计划开工日期： 2022 年 04 月 30 日 。

计划竣工日期： 2023 年 12 月 01 日 。

工期总日历天数： 580 日历天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合现行工程施工质量验收标准以及相关专业验收规范的合格标准，项目施工现场争创省级及以上安全文明样板工地或结构优质工程奖标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）捌仟肆佰零贰万陆仟伍佰捌拾伍元捌角叁分(¥84,026,585.83 元)；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写） 壹佰伍拾陆万玖仟壹佰壹拾壹元叁角 (¥ 1,569,110.30 元)；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / (¥ / 元)；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写） 壹仟叁佰肆拾壹万元整 (¥ 13,410,000.00 元)；

（4）暂列金额：

人民币（大写）肆佰玖拾叁万叁仟伍佰肆拾捌元玖角捌分（¥ 4,933,548.98元）。

2.合同价格形式：固定单价形式 。

五、项目经理

承包人项目经理：赵懿三 。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

（1）中标通知书（如果有）；

（2）投标函及其附录（如果有）；

（3）专用合同条款及其附件；

（4）通用合同条款；

（5）技术标准和要求；

（6）图纸；

（7）已标价工程量清单或预算书；

（8）其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

1.发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

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

3.发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2022 年 5 月 9 日签订。

十、签订地点

本合同在 哈尔滨市南岗区学府路52号签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 双方法定代表人或委托代理人签字或盖章，并加盖公章或合同专用章后 生效。

十三、合同份数

本合同一式十份，均具有同等法律效力，发包人执 六 份，承包人执 四 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：
（签字或盖章）	（签字或盖章）
组织机构代码：12230000424010488	组织机构代码：91440300757627403 5
地　址：哈尔滨市南岗区学府路 52 号	地　址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道 8000 号建安山海中心 3A
邮政编码：150080	邮政编码：518040
法定代表人：刘侠	法定代表人：黄海
委托代理人：	委托代理人：赵懿三
电　话：86390281	电　话：13902938460
传　真：0451-86390800	传　真：/
电子信箱：648544347@qq.com	电子信箱：
	账户名称：深圳市建设（集团）有限公司
开户银行：工行哈尔滨市和兴支行	开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳

单位工程竣工验收报告

哈建施 04

工程概况	工程名称	新能源电机系统及关键材料创新中心项目	建筑面积	23953.40m²
	工程地址	哈尔滨市南岗区学府路52号	结构类型	框架结构
	层　　数	-1/6	总　　高	23.8m
	电　　梯	2台	自动扶梯	/
	开工日期	2022年5月20日	竣工验收日期	2024年9月29日
	建设单位	哈尔滨理工大学	施工单位	深圳市建设（集团）有限公司
	勘察单位	建材哈尔滨地质工程勘察院有限公司	监理单位	正义宏博工程顾问有限公司
	设计单位	哈尔滨理工大学建筑设计研究院有限公司		
	工程完成设计与合同所约定内容情况	已完成工程完成设计与合同所约定内容情况		
验收组织形式	由建设单位哈尔滨理工大学组织，勘察单位、设计单位、监理单位、施工单位组成验收组，并制定验收方案。			

验收组组成情况	专业	
	建筑工程	李绍华、刘同海、王敏、陈慧学、李雨阳、赵懿三
	采暖卫生和燃气工程	孙晓霞、孙刚、赵玉凤、王丙臣
	建筑电气安装工程	郭海波、蔡占魁、高凌云、王寅
	通风与空调工程	孙晓霞、孙刚、赵玉凤、王丙臣
	工程竣工资料审查	李绍华、王敏、赵懿三、刘杰微
	其它	

<table>
<tr><td colspan="2">工程名称</td><td>新能源电机系统及关键材料创新中心项目</td></tr>
<tr><td colspan="2">竣工验收程序</td><td>1、建设、勘察、设计、监理、施工单位分别汇报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的情况；
2、审阅建设、勘察、设计、监理、施工单位的工程档案；
3、实地查验工程质量；
对工程建设、勘察、设计、监理、施工单位在施工过程中各个环节做出全面评价，形成验收组人员签署的工程验收意见。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">工程竣工验收意见</td><td colspan="2">建设单位执行基本建设程序情况：

1、开工前领取了规划许可证；
2、开工前领取了施工许可证；
3、办理了工程质量监督手续；
结论：符合国家基本建设程序和有关规范、标准及法律、法规的要求</td></tr>
<tr><td colspan="2">对工程勘察、设计、监理等方面的评价：

1、勘察单位合同履约情况良好，严格执行国家现行的法律、法规和工程建设强制性标准。该单位的勘察工作达到国家现行规范规定，质量检查符合要求。
2、设计单位合同履约情况良好，严格执行国家现行的法律、法规和工程建设强制性标准。该单位的设计工作达到国家现行规范规定，质量检查符合要求。
3、监理单位合同履约情况良好，严格执行国家现行的法律、法规和工程建设强制性标准。该单位在施工阶段及施工组织管理和工程质量及工程资料方面均满足要求。</td></tr>
</table>

工程名称	新能源电机系统及关键材料创新中心项目
项目负责人 伊立浩	建设单位（公章） 2024年9月29日
勘察负责人	勘察单位（公章） 2024年9月29日
设计负责人	设计单位（公章） 2024年9月29日
项目经理 项目负责人 赵懿三	施工单位（公章） 2024年9月29日
总监理工程师	监理单位（公章） 2024年9月29日

9、投标人自认为体现公司综合实力的其他资料

企业信用等级证书

深圳市建设（集团）有限公司

经审定，你单位符合广东省建筑业企业信用评价标准要求，评定为

广东省建筑业AAA级信用企业

统一代码：914403007576274035

证书编号：GDJXXY3A020-2024

有 效 期：2024年8月1日-2026年7月31日

广东省建筑业协会

二〇二四年八月一日

授予：深圳市建设（集团）有限公司

广东省建筑业AAA级信用企业

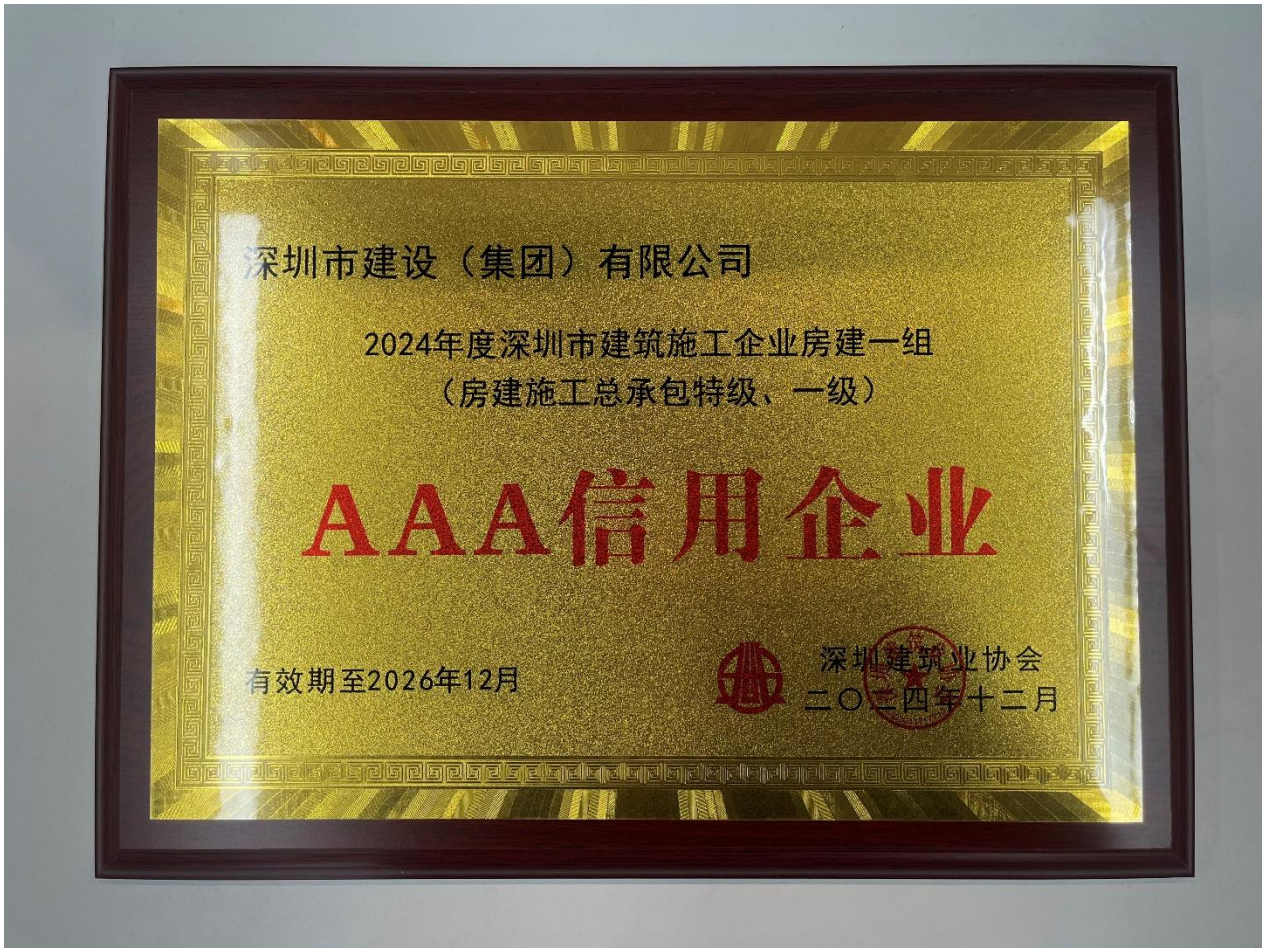
统一代码：914403007576274035

证书编号：GDJXXY3A020-2024

有 效 期：2024年8月1日-2026年7月31日

广东省建筑业协会

二〇二四年八月一日



企业信用等级证书

深圳市建设（集团）有限公司：

河北省建筑业协会对你公司信用状态进行了评价，结果为AAA。评价时间：2023年5月。特发此证。

河北省建筑业协会
二〇二三年五月

编号：XYQY2022039

有效期：2023年5月-2026年5月