

标段编号： 2109-440310-04-01-593313005002

深圳市建设工程设计招标投标 文件

标段名称： 竹坑05-07地块项目施工图设计（二次）

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳市建筑设计研究总院有限公司

日期： 2026年01月16日

1、承诺书

深圳市坪山安居有限公司（发包人）：

我司参与 竹坑 05-07 地块项目施工图设计（二次）（项目名称）的投标，我司郑重承诺：

一、我司遵循公开、公平、公正、诚信的原则，依法依规参加本项目投标；

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

（一）投标人之间相互约定给予未中标的投标人利益补偿。

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

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

（四）不同投标人的投标文件或部分投标文件相互混装。

（五）不同投标人的投标文件内容存在非正常一致。

（六）由同一单位工作人员为两家以上（含两家）投标人进行同一项投标活动的。

（七）不同投标人的投标报价呈规律性差异。

（八）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

（九）主管部门依照法律、法规认定的其他情形。

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

四、我司一旦中标，我司承诺根据招标文件及合同要求诚信履约。

特此承诺。

投标单位（盖章）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

日期：2026年1月16日



2、投标合规承诺函

我单位 深圳市建筑设计研究总院有限公司 (投标企业全称), 在参与贵司组织的 竹坑 05-07 地块项目施工图设计(二次) (项目名称, 项目编号: 2109-440310-04-01-593313005) 招标活动中, 郑重作出如下合规承诺:

一、资质合规承诺

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

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

二、投标行为合规承诺

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

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

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

三、履约与项目执行承诺

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

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

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

四、信用与廉洁承诺

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

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

五、保密承诺

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

六、责任承担

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

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

投标企业(盖章): 深圳市建筑设计研究总院有限公司

法定代表人/授权代表(签字): 陈斌

日期: 2026年1月16日

联系地址: 深圳市福田区振华路八号

联系电话: 13714149859



3、投标函

致 深圳市坪山安居有限公司：

根据已收到贵方的 竹坑 05-07 地块项目施工图设计（二次） 招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我方愿以如下报价进行结算：施工图设计固定单价（含税）41 元/m²（上述单价已包含 BIM 设计、深化设计、专项咨询及专项研究设计费用，不在单独列项计取，上限价 45 元/m²）

结算建筑面积以本工程《建设工程规划许可证》上核准的总建筑面积为准，包含计容积率建筑面积和不计容积率建筑面积。我方愿意以上述投标报价作为结算依据，接受贵方招标文件所提出的设计及相关服务要求。

我方已详细阅读了全部招标文件，包括澄清、修改、补充文件（如有时）及有关附件，对招标文件的要求完全理解并接受。

我方认同招标文件规定的评审规则，遵守评标委员会的评审结果和贵方的定标结果。

我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。

如果我方中标，我方将按照投标文件中的承诺组建项目设计组，由投标文件所承诺的设计人员完成本项目的全部设计工作；我方将严格执行工程建设领域有关的法律、法规、规定，优质高效完成设计及相关服务工作。如未经贵方同意更换项目设计组成员，贵方有权按照合同规定对我方进行处罚，由此造成的违约责任由我方承担。

一旦我方中标，将保证在收到中标通知书后 30 日内，与贵方按招标文件、中标通知书中的内容签定设计合同，否则，视为我方自愿放弃中标资格。

除非另外达成协议并生效，贵方的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

投标人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

单位地址：深圳市福田区振华路八号 邮编：518000

联系电话：13714149859 传真：0755-83786355

日期：2026 年 1 月 16 日



4、投标人基本情况表

投标人名称： 深圳市建筑设计研究总院有限公司

一	企业营业执照		
	企业名称	深圳市建筑设计研究总院有限公司	
	企业成立时间	1993年9月11日	
	企业地址	深圳市福田区振华路八号	
	联系人及职务	康玉芳/投标员	电话
二	企业资质	建筑行业(建筑工程)甲级	
三	企业管理体系认证情况	<p>1. 证书名称：质量管理体系升级版认证证书 认证单位：北京中设认证服务有限公司 取得时间：1996年11月28日（初次认证日期） 有效期：2024年9月14日至2027年9月26日</p> <p>2. 证书名称：环境管理体系认证证书 认证单位：北京中设认证服务有限公司 取得时间：2018年9月28日（初次认证日期） 有效期：2024年9月14日至2027年9月26日</p> <p>3. 证书名称：职业健康安全管理体系认证证书 认证单位：北京中设认证服务有限公司 取得时间：2018年9月28日（初次认证日期） 有效期：2024年9月14日至2027年9月26日</p> <p>4. 证书名称：质量管理体系升级版认证证书（AAA+） 认证单位：北京中设认证服务有限公司 有效期：2023年9月29日至2026年9月28日</p>	
四	企业受处罚情况	无	
五	企业人员状况		
	企业总人数	2452 人	在册设计人员 2342 人

	其中：管理人员 175 人	其中（购买社保）： <u>2007</u> 人 <u>XX</u> 分公司： <u>1</u> 人 <u>XX</u> 分公司： <u>1</u> 人
	后勤人员 491 人	国家注册结构师 91 人
		国家注册建筑师 263 人
六	企业其他情况：	

注：投标人投标授权代表信息及近 6 个月社保缴纳证明，企业注册类专业人员数量、企业近 3 个月缴纳社保人员数量等情况。

证明材料：提供营业执照、社保机构出具的证明材料（如存在多个分公司的，则同步提供）、投标授权代表信息及近 6 个月社保缴纳证明。

备注：注册类专业人员数量以住建部的“全国建筑市场监管公共服务平台”网站查询结果为准。发包人有权核准投标文件内截图与实际网站数据情况，如存在差异的，则以发包人查询结果为准。

营业执照



统一社会信用代码
91440300192244260B

营业执照
(副本)



名称 深圳市建筑设计研究总院有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 廖凯

成立日期 1993年09月11日

住所 深圳市福田区康华路八号

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



资质证书

	企业名称 ：深圳市建筑设计研究总院有限公司
	经济性质 ：有限责任公司（法人独资）
工 程 设 计 资 质 证 书	资质等级 ：建筑行业（建筑工程）甲级。 可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。*****
	证书编号 ：A144000301 有效期 ：至2028年12月22日
中华人民共和国住房和城乡建设部制	发证机关：  2023年12月22日 No.AZ 0104922

企业名称	深圳市建筑设计研究总院有限公司		
详细地址	深圳市福田区振华路八号		
建立时间	1993年09月11日		
注册资本金	8000万元人民币		
统一社会信用代码 (或营业执照注册号)	91440300192244260B		
经济性质	有限责任公司（法人独资）		
证书编号	A144000301-10/1		
有效期	至2028年12月22日		
法定代表人	廖凯	职务	董事长
单位负责人	章海峰	职务	总经理
技术负责人	黄晓东	职称或执业资格	教授级高级工程师/一级注册建筑师
备注	原发证日期：2008年09月23日		

业 务 范 围
建筑行业（建筑工程）甲级。 可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。 *****
发证机关：  2023年12月22日 No.AF 0478224

企业管理体系认证情况





北京中设认证服务有限公司

(地址: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼4层407室 邮编: 100043)

环境管理体系认证证书

兹证明

深圳市建筑设计研究总院有限公司

(注册地址: 深圳市福田区振华路八号 邮编: 518031)

(审核地址1: 深圳市福田区振华路8号设计大厦 邮编: 518031)

(审核地址2: 深圳市南山区科技生态园10栋A座 邮编: 518057)

(统一社会信用代码: 91440300192244260B)

环境管理体系符合环境管理体系标准:

GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015

《环境管理体系 要求及使用指南》

本证书覆盖的范围:

★工程咨询;工程造价咨询;资质证书范围内的工程设计;

城乡规划编制;工程项目管理及相关管理活动★

本证书有附件/本证书含1个子证书

本证书信息可在全国认证认可信息公共服务平台(<http://cx.cnea.cn>)查询。

初次认证日期: 2018年9月28日

更新认证日期: 2024年9月14日

有效期: 2024年9月14日至2027年9月26日

注册号: 02724E10227R2L

法定代表人(签名):

张崇武



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C027-M

说明: 在证书有效期内, 本证书应与年度审核的《保持认证注册通知书》一并使用, 方为有效。



北京中设认证服务有限公司

(地址: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼4层407室 邮编: 100043)

职业健康安全管理体系认证证书

兹证明

深圳市建筑设计研究总院有限公司

(注册地址: 深圳市福田区振华路八号 邮编: 518031)
(审核地址1: 深圳市福田区振华路8号设计大厦 邮编: 518031)
(审核地址2: 深圳市南山区科技生态园10栋A座 邮编: 518057)
(统一社会信用代码: 91440300192244260B)

职业健康安全管理体系符合职业健康安全管理体系标准:
GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018
《职业健康安全管理体系 要求及使用指南》

本证书覆盖的范围:

★工程咨询; 工程造价咨询; 资质证书范围内的工程设计;
城乡规划编制; 工程项目管理过程及相关管理活动★

本证书有附件/本证书含1个子证书

本证书信息可在全国认证认可信息公共服务平台(<http://cx.cnca.cn>)查询。

初次认证日期: 2018年9月28日

更新认证日期: 2024年9月14日

有效期: 2024年9月14日至2027年9月26日

注册号: 02724S10219R2L

法定代表人(签名):

张崇武



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C027-M

说明: 在证书有效期内, 本证书应与年度审核的《保持认证注册通知书》一并使用, 方为有效。

北京中设认证服务有限公司

地址：北京市石景山区古城南街9号院1号楼4层407室 邮编：100043

工程勘察设计行业 质量管理体系升级版认证证书

AAA+

兹证明

深圳市建筑设计研究总院有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区振华路八号设计大厦 邮政编码：518031
审核地址：深圳市南山区深圳湾科技生态园 10 栋 A 座 30 楼、10 栋 B 座 31 楼 邮政编码：518057
广东省深圳市福田区振华路八号设计大厦 22 楼 邮政编码：518031

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ISO 9001: 2015《质量管理体系要求》

《工程勘察设计行业质量管理体系分级认证 要求与评价准则》(送审稿 2022 年版)

本证书覆盖的产品范围

★工程咨询 资质证书范围内的工程设计 城乡规划编制★

(本认证书涵盖的范围：公司总部。)

本证书信息可在中国勘察设计协会官方网站(www.chinaeda.org.cn)查询。

有效期：2023年9月29日至2026年9月28日

法定代表人(签名)：

张崇武



国家注册结构师 91 人



中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码

搜索

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

首页 > 企业数据 > 企业详情 >

手机查看 

深圳市建筑设计研究总院有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192244260B	企业法定代表人	廖凯
企业登记注册类型	有限责任公司(法人独资)	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区振华路八号		



企业资质资格 注册人员 工程项目 业绩技术指标 不良行为 良好行为 黑名单记录 失信联合惩戒记录 变更记录

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业
121	郑朴	610103198*****2X	注册公用设备工程师(暖通空调)	4400030-CN019	--
122	李美霞	370685198*****02	注册公用设备工程师(暖通空调)	4400030-CN029	--
123	蒋能飞	450324198*****37	注册公用设备工程师(暖通空调)	4400030-CN028	--
124	李庆超	410521198*****56	注册公用设备工程师(暖通空调)	4400030-CN040	--
125	马倩	610104198*****85	注册公用设备工程师(暖通空调)	4400030-CN035	--
126	彭亚美	342427198*****28	注册公用设备工程师(暖通空调)	4400030-CN030	--
127	凌勋宇	430626198*****50	注册公用设备工程师(暖通空调)	4400030-CN036	--
128	扬帆	510921198*****39	注册公用设备工程师(暖通空调)	4400030-CN043	--
129	张海燕	340111198*****24	注册公用设备工程师(暖通空调)	4400030-CN037	--
130	严载竟	441621199*****17	注册公用设备工程师(暖通空调)	4400030-CN039	--
131	黄建强	440301198*****50	注册公用设备工程师(暖通空调)	4400030-CN045	--
132	张启玉	340881199*****27	注册公用设备工程师(暖通空调)	4400030-CN047	--
133	廖士锋	350421197*****16	注册土木工程师(岩土)	4400030-AY001	--
134	钱解煌	340825198*****12	注册土木工程师(岩土)	4400030-AY003	--
135	陈云龙	230225198*****70	二级注册结构工程师	4400030-S0002	--

共 488 条

< 1 ... 7 8 **9** 10 11 ... 33 > 前往 9 页



中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业

从业人员

建设项目

诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码

搜索

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

首页 > 企业数据 > 企业详情 >

手机查看

深圳市建筑设计研究总院有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192244260B	企业法定代表人	廖凯
企业登记注册类型	有限责任公司(法人独资)	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区振华路八号		



企业资质资格 注册人员 工程项目 业绩技术指标 不良行为 良好行为 黑名单记录 失信联合惩戒记录 变更记录

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业
211	张建平	420106196*****13	一级注册结构工程师	4400030-S081	--
212	刘德佳	432902196*****17	一级注册结构工程师	4400030-S013	--
213	曾声谦	440301196*****16	一级注册结构工程师	4400030-S020	--
214	郑伟国	310110196*****31	一级注册结构工程师	4400030-S037	--
215	李晖	320102196*****75	一级注册结构工程师	4400030-S017	--
216	戴勇	420106196*****12	一级注册结构工程师	4400030-S015	--
217	刘琼祥	440301195*****15	一级注册结构工程师	4400030-S024	--
218	丁建南	610113196*****57	一级注册结构工程师	4400030-S069	--
219	朱建群	220104196*****27	一级注册结构工程师	4400030-S035	--
220	谢鑫	440301196*****10	一级注册结构工程师	4400030-S021	--
221	魏国威	310110196*****97	一级注册结构工程师	4400030-S045	--
222	王启文	430104196*****54	一级注册结构工程师	4400030-S022	--
223	刘臣	440301196*****11	一级注册结构工程师	4400030-S018	--
224	卢斌	440301197*****19	一级注册结构工程师	4400030-S023	--
225	吴风利	510102196*****10	一级注册结构工程师	4400030-S105	--

共 488 条

< 1 ... 13 14 15 16 17 ... 33 > 前往 15 页

相关网站导航

各省级一体化平台

网站访问量

国家注册建筑师 263 人



中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业

从业人员

建设项目

诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码

搜索

首页

监管动态

数据服务

信用建设

建筑工人

政策法规

电子证照

问题解答

网站动态

动态核查

首页 > 企业数据 > 企业详情 >

手机查看

深圳市建筑设计研究总院有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192244260B	企业法定代表人	廖凯
企业登记注册类型	有限责任公司（法人独资）	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区振华路八号		



企业资质资格 注册人员 工程项目 业绩技术指标 不良行为 良好行为 黑名单记录 失信联合惩戒记录 变更记录

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业
226	姬娜	410204197*****28	二级注册建筑师	4400030-0049	--
227	付海燕	421121198*****62	二级注册建筑师	4400030-0045	--
228	王雪利	410825198*****21	二级注册建筑师	4400030-0048	--
229	孙宏宾	610124198*****1X	二级注册建筑师	4400030-0056	--
230	崔群	362522199*****20	二级注册建筑师	4400030-0007	--
231	栗鹏	410581198*****96	二级注册建筑师	4400030-0008	--
232	唐冬	441622198*****98	二级注册建筑师	4400030-0009	--
233	袁萍	430524199*****6X	二级注册建筑师	4400030-0065	--
234	王鹏林	441481199*****15	二级注册建筑师	4400030-0066	--
235	林建浩	445281199*****53	二级注册建筑师	4400030-0013	--
236	邓甜	430523199*****2X	二级注册建筑师	4400030-0067	--
237	余志成	441523199*****19	二级注册建筑师	4400030-0068	--
238	彭艳娥	430521198*****88	二级注册建筑师	4400030-0069	--
239	陈昊	630102199*****51	二级注册建筑师	4400030-0070	--
240	李江龙	532329199*****16	二级注册建筑师	4400030-0071	--

共 488 条

< 1 ... 14 15 16 17 18 ... 33 > 前往 16 页



建设工程企业

从业人员

建设项目

诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码

搜索

深圳市建筑设计研究总院有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192244260B	企业法定代表人	廖凯
企业登记注册类型	有限责任公司（法人独资）	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区振华路八号		



[企业资质资格](#)
[注册人员](#)
[工程项目](#)
[业绩技术指标](#)
[不良行为](#)
[良好行为](#)
[黑名单记录](#)
[失信联合惩戒记录](#)
[变更记录](#)

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业
481	程纪超	412702198*****12	一级注册建筑师	4400030-463	--
482	阙贵	433123198*****30	一级注册建筑师	4400030-464	--
483	朱广森	332501198*****16	一级注册建筑师	4400030-465	--
484	陈源村	441625198*****59	一级注册建筑师	4400030-466	--
485	徐奕涵	350782198*****10	一级注册建筑师	4400030-467	--
486	张琳	431028199*****48	一级注册建筑师	4400030-468	--
487	林嘉敏	442000199*****61	一级注册建筑师	4400030-469	--
488	徐文琴	510106198*****27	一级注册建筑师	4400030-470	--

共 488 条

近半年企业社保证明



好差评二维码

深圳市参保单位社会保险参保证明

(2025年 07月 -- 2025年 12月)

单位编号: 705116 单位名称: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

单位: (人)

序号	参保年月	养老保险	医疗保险	生育保险/生育医疗	工伤保险	失业保险
1	202507	2141	2141	2140	2140	2140
2	202508	2102	2102	2101	2101	2101
3	202509	2083	2083	2083	2083	2083
4	202510	2051	2051	2050	2050	2050
5	202511	2025	2025	2024	2024	2024
6	202512	2007	2007	2006	2007	2006

备注: 1. 本证明可作为单位在我市参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (33591c32e57c4e5m) 核查, 验证码有效期三个月。

2. 2024年7月 (含) 之后的参保年月, 各险种人数仅为对应年月存在有效参保关系的人数, 实际缴费到账情况以税务部门开具的缴费证明为准。

3. 本证明数据截至2025年12月23日 15:14:27



5、拟派设计人员一览表

投标人名称： 深圳市建筑设计研究总院有限公司

人员安排	姓名	性别	负责专业	职称	执业资格	备注
一、设计人员						
1.项目负责人	陈凤郎	男	建筑	高级工程师	一级注册建筑师	
2.建筑专业设计负责人	熊玲芝	女	建筑	高级工程师	/	
3.结构专业设计负责人	廖述江	男	结构	教授级高级工程师	一级注册结构工程师	
4.强电专业设计负责人	魏明艳	女	电气	高级工程师	注册电气工程师（供配电）	
5.弱电专业设计负责人	程岚	男	电气	高级工程师	/	
6.给排水专业设计负责人	周阳安	男	给排水	高级工程师	注册公用设备工程师（给水排水）	
7.通风空调专业设计负责人	马倩	女	通风空调	高级工程师	注册公用设备工程师（暖通空调）	
8.装修设计负责人	邹玉芬	女	装修	高级工程师	/	
9.景观设计负责人	赵兆川	男	景观	工程师	/	
10.室外工程专业设计负责人	游泽权	男	道路工程	工程师	/	
11.工程造价专业设计负责人	周道琴	女	造价	高级工程师	注册造价工程师，	

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求。

6、拟派项目负责人情况一览表

投标人名称： 深圳市建筑设计研究总院有限公司

姓名	陈凤郎	性别	男	出生年月	1978年9月	
学历	本科	专业技术任职资格	高级工程师			
毕业学校及专业	西安交通大学 /土木工程	毕业时间	2015年7月1日			
现任职务	项目负责人	从事设计工作年限	25年			
注册执业资格	一级注册建筑师	注册专业	建筑	注册证书号	201444112 85	
从事设计工作的 工作经历，担任项目 负责人职务的主要 业绩	项目名称	建设规模	合同签订时间	获奖情况		
	湾区西部华侨城（五期）建筑扩初及施工图设计	肇庆华侨城小镇实业发展有限公司	2022年 1月13日	/		
	湛江华侨城欢乐海湾项目住宅、可售商业及其裙楼建筑施工图设计	湛江海泉投资发展有限公司	2021年 1月8日	/		
	龙岗区平湖街道新木新村城市更新项目扩初、施工图及相关设计	深圳市鸿怡达房地产开发有限公司	2021年 11月22日	/		
	东莞高埗2021WR027地块项目	东莞上江房地产开发有限公司	2021年 11月29日	/		

	珠海海泉湾二期项目 E 地块 建筑施工图设计	港中旅(珠海)海泉湾有限公司	2022 年 5 月 5 日	/
--	---------------------------	----------------	-------------------	---

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

项目负责人-陈凤郎

毕业证书



职业资格证书

使用有效期:2026年01月05日
-2026年07月04日



中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

根据《中华人民共和国注册建筑师条例》的规定，持证人具备一级注册建筑师执业能力，准予注册（注册期内有效）。

姓名：陈凤郎

性别：男

出生日期：1978年09月14日

注册编号：20144411285

聘用单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

注册有效期：2024年09月18日-2026年09月17日



主任



个人签名：

签名日期：

2026.1.15

发证日期：2024年09月18日

职称证书

广东省职称证书

姓名：陈凤郎
身份证号：441721197809141014



职称名称：高级工程师
专业：建筑设计
级别：副高
取得方式：职称评审
通过时间：2023年04月22日
评审组织：深圳市建筑设计专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001097437
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2023年06月21日



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

身份证



获奖证书



近6个月社保缴纳证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 陈凤郎 社保电脑号: 629560122 身份证号: 441721197809141014 页码: 1
 参保单位名称: 深圳市建筑设计研究总院有限公司 单位编号: 705116 计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	01	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	02	705116	13917.0	2365.89	1113.36	1	13917	695.85	278.34	1	13917	69.59	13917	55.67	13917	111.34	27.83
2025	03	705116	13917.0	2365.89	1113.36	1	13917	695.85	278.34	1	13917	69.59	13917	55.67	13917	111.34	27.83
2025	04	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	05	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	06	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	07	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	08	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	09	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	10	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	11	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	12	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
合计			13741.78	6466.72			4758.2	1903.28			475.88						



备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391f4222e4affa6) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:
 单位编号: 705116 单位名称: 深圳市建筑设计研究总院有限公司



湛江华侨城欢乐海湾项目住宅、可售商业及其裙楼建筑施工图设计
合同扫描件

湛江华侨城欢乐海湾项目住宅、可售商业及其裙楼建筑施工图设计合同

合同编号:

20210106 0055

湛江华侨城欢乐海湾项目住宅、可售
商业及其裙楼建筑施工图设计合同

工程名称: 湛江华侨城欢乐海湾项目住宅、可售商业
及其裙楼建筑施工图设计

工程地点: 广东省湛江市赤坎区调顺岛

甲方合同编号: _____

乙方合同编号: 20210101

设计证书等级: _____

甲方: 湛江海泉投资发展有限公司

乙方: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

签订日期: _____

甲方：湛江海泉投资发展有限公司

乙方：深圳市建筑设计研究总院有限公司

甲方委托乙方承担 湛江华侨城欢乐海湾项目住宅、可售商业及其裙楼项目进行建筑初步设计、施工图设计,工程地点为:广东省湛江市赤坎区调顺岛,经双方协商一致,签订本合同,共同执行。

第一条 合同依据

- 1.1、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》。
- 1.2、《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。
- 1.3、中华人民共和国建设部及项目所在城市关于建设工程勘察设计管理的相关法规和规章。
- 1.4、建设工程批准文件。

第二条 设计范围、面积、设计单价

2.1、设计范围（未明确部分以附件《扩初及施工图设计补充说明》为准）。

2.1.1、用地范围：教育用地、住宅用地、商务金融用地-公寓（不含超高层）。

2.1.2、专业：建筑工程全部专业，含总图，建筑，结构，强弱电，给排水，暖通空调，人防，燃气，绿色建筑，海绵城市。配合精装、景观、泛光照明等二次机电设计。

2.1.3、阶段：除建筑专业方案阶段外，本合同包含上述全部专业的全部阶段设计，含方案，施工图，施工配合，竣工图制作，验收配合。

特殊说明：

(1) 精装水电设计：精装设计单位提出点位，乙方根据点位出具系统图和平面图。

(2) 景观水电设计：景观设计单位提出点位，乙方出具系统图和平面图。

2.2、面积计算

设计范围	面积	设计单价	设计成果要求
------	----	------	--------

见甲方提供用CAD绘制的电子版本项目用地红线范围图。项目占地面积约207437.58平方米。	计容建筑面积 <u>49.53</u> 万 m ² ，其中：高层住宅 <u>38.25</u> 万 m ² ，中小学和幼儿园 <u>2.12</u> 万 m ² ，高层公寓 <u>9.16</u> 万 m ² 。地下室建筑面积 <u>18.41</u> 万 m ² 。绿色建筑、海绵城市建筑面积 <u>67.94</u> 万 m ² 。	19.5元/m ² (高层住宅); 33元/m ² (中小学和幼儿园); 20元/m ² (高层公寓); 16元/m ² (地下室); 1.2元/m ² (绿色建筑、海绵城市)。(人民币)	见合同附件一《扩初和施工图设计任务书》
--	--	---	---------------------

注：以上面积为估算面积，最终确定的面积以结算时按政府测绘部门预售查丈核准的总建筑面积进行计算并于施工图付费时结清，多退少补。

第三条 甲方应向乙方提供设计的有关资料 and 文件

序号	资料及文件名称	份数	内容	提交日期	备注
1	用地红线图及地形图电子文件		详见复印件	开始设计前	
2	《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》	1	详见复印件	方案报建前	
3	规划设计要点	1	详见复印件	方案报建前	
4	用地周边有关市政道路断面图及市政管网施工图	1	详见复印件	开始设计前	
5	用地内现状竖向、管线及保留物测绘图	1	详见复印件	开始设计前	
6	工程地质勘察报告	1	详见复印件	开始设计前	
7	项目所在地的气候条件	1	详见复印件		
8	人防意见征询单	1	详见复印件	方案报建前	
9	施工阶段各相关专业分包	1	详见复印件		

第五条 设计取费及支付

5.1、本合同为固定单价合同，结算时，工程量按实调整，合同单价不予调整；计费建筑面积为暂定，最终按政府测绘部门预售查丈核准的总建筑面积进行结算，多退少补。

5.2、本合同为施工图设计合同，施工图设计费是指工程初步设计、施工图设计、施工图配合及竣工图设计等阶段所需费用，高层住宅每平方米设计费 19.5 元，中小学和幼儿园每平方米设计费 33 元，高层公寓每平方米设计费 20 元，地下室每平方米设计费 16 元，绿色建筑、海绵城市每平方米设计费 1.2 元。按高层住宅 38.25 万 m²，中小学和幼儿园 2.12 万 m²，高层公寓 9.16 万 m²，地下室建筑面积 18.41 万 m²，绿色建筑、海绵城市建筑面积 67.94 万 m² 计算，则施工图设计费含税总价为 **¥13,751,200.00 元**（大写：人民币壹仟叁佰柒拾伍万壹仟贰佰元整）。其中，增值税税率为 6%，增值税税金为：778,369.81 元，不含税金额为：12,972,830.19 元。

5.2.1、本工程款甲方可自主选择采用银行转账、银行承兑汇票、商业承兑汇票，国内信用证或应收账款保理等方式支付合同款。所有贴现手续费由乙方承担。具体方式如下：

(1) 如甲方选择以银行（商业）承兑汇票方式支付，由甲方开具，票据期限为：自出票日起 12 个月。开具了上述银行（商业）承兑汇票，视为甲方向乙方完成了相应的款项支付。

(2) 如甲方选择以国内信用证方式支付，于发票出具后 15 个工作日内开具国内信用证。

(3) 如甲方选择以应收账款保理方式支付，保理期限 12 个月，即乙方向甲方提供当期合同款发票，经甲方确认无误后，向合作银行出具《应收账款转让确认书》，合作银行收到甲方确认书后付款。款项到期由甲方付款至乙方在合作银行账户内。

(4) 如甲方选择以银行转账方式支付，乙方委托甲方以银行转账方式统一支付。甲方对乙方做了转账支付，视为甲方向乙方完成了相应的款项支付。

(5) 每次付款前，乙方须提供等额增值税专用发票给甲方财务部核实。

5.3、合同不含增值税总价不因国家税率变化而变化，若因国家政策导致增值税税率变化，对政策正式实施前已开具发票部分合同含税总价不再进行税率调整，对政策正式实施后开具发票部分合同含税总价以不含增值税合同价乘以调整后的增值税税率进行调整。

6.1、其他专业顾问工作（包括建筑环境景观设计、环保、标识指引、泛光照明等）。

第七条 双方责任

7.1、甲方责任：

7.1.1、甲方按本合同第三条规定的内容，在规定的时间内向乙方提交设计资料及文件，并对其完整性、正确性及时限负责，甲方不得要求乙方违反国家有关标准及规定进行设计。

7.1.2、甲方委托设计项目出现变更增减时，按照第二条中设计取费规定，设计费综合单价包干，按增减变更设计面积进行结算。

7.1.3、甲方有权对设计过程实施监督；甲方有权对各专业方案设计做出修改、调整、完善的建议和要求，甲方有权指定设计主创人员名单，乙方应积极主动予以配合，并在双方约定时间内完成调整。

7.1.4、甲方有权根据工作实际需要，确定乙方阶段设计任务及其他工作的完成时间，以甲方书面通知为准。

7.1.5、收到乙方提交的设计文件及图纸后，甲方应分别组织好有关图纸的审议工作并及时对乙方工作给予明确指示。

7.1.6、甲方有权要求乙方提供工程范围内的咨询意见和修改相应的图纸；

7.1.7、甲方有权要求乙方提供完成项目成果用于视频演示的 PPT 电子文件以及设计概念文字说明的有关资料。

7.2、乙方责任：

7.2.1、乙方明确由 陈凤郎 为本项目的设计总负责人，包括负责初步设计、施工图设计，负责与项目景观、建筑、结构、机电专业的沟通，负责对施工图之前的技术要点进行沟通，由 陈凤郎 负责对施工图的最终审核。

7.2.2、乙方应按国家技术规范、标准、规程及甲方提出的设计要求进行设计，按合同规定的进度要求和时限向甲方提交质量合格的设计成果，并对其完整性、正确性、适用性、经济合理性及时限负责。

7.2.3、设计合理使用年限为 50 年。

7.2.4、乙方应与甲方充分沟通，并在各阶段成果提交后前往甲方办公地址参

甲方名称: 湛江海泉投资发展有限公司

乙方名称: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

(盖章)



(盖章)



法定代表人: (签字)

法定代表人: (签字)

委托代理人: (签字)

Handwritten signature of the甲方 representative.

委托代理人: (签字)

Handwritten signature of the乙方 representative.

20210108

地 址:

地 址: 深圳市福田区振华路8号

邮政编码:

邮政编码: 518031

电 话:

电 话: 0755-83785351

传 真:

传 真:

开户银行:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳振华支行

银行帐号:

银行帐号: 4420 1521 7000 5600 4467

联系邮箱:

联系邮箱:

签约日期:

签约日期:

敬告:
请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号), 未经我方账号之一切款项, 我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

效果图



湾区西部华侨城（五期）建筑扩初及施工图设计

合同扫描件

肇华 2022 00101002 正本

合同编号: SJ2021093

2042102

湾区西部华侨城（五期）
建筑扩初及施工图设计合同

甲方合同编号: SJ2021093

乙方合同编号: 2042102

项目名称: 湾区西部华侨城（五期）建筑扩初及施工图设计

项目地点: 肇庆市肇庆新区

委托方（甲方）: 肇庆华侨城小镇实业发展有限公司

设计方（乙方）: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

设计证书等级: 甲级
(由乙方填写)

签订时间:

仅供内部使用
图设计（二次）使用
肇庆市建筑设计研究总院有限公司
开户银行
企业电

湾区西部华侨城（五期） 建筑扩初及施工图设计合同

委托单位（甲方）：肇庆华侨城小镇实业发展有限公司

设计单位（乙方）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

委托人（甲方）委托设计人（乙方）承担湾区西部华侨城（五期）建筑初步设计、施工图设计项目，工程地点为：肇庆市肇庆新区 经双方协商一致，签订本合同，共同执行。

第一条 本合同依据下列文件签订：

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》。
- 1.2 《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。
- 1.3 中华人民共和国建设部及项目所在城市关于建设工程勘察设计管理的相关法规和规章。
- 1.4 建设工程批准文件。

第二条 设计范围、面积、设计单价、设计成果要求：

项目	产品类型	暂定建筑面积 (m ²)	设计费单价 (元/m ²)	合价 (元)	设计成果要求
五期 (A区)	高层住宅及其他	351,698.18	22.50	7,913,209.05	见合同附件： 《扩初和施工图设计任务书》
	非人防地下室	74,011.52	15.50	1,147,178.56	
	人防地下室	20,339.00	24.80	504,407.20	
	绿建、海绵城市	446,048.70	0.95	423,746.27	
	泛光设计	446,048.70	0.55	245,326.79	
	智能化设计	446,048.70	0.80	356,838.96	
	小计			10,590,706.82	
五期 (B区)	高层住宅及其他	94,275.58	22.50	2,121,200.55	见合同附件： 《扩初和施工图设计任务书》
	非人防地下室	18,549.67	15.50	287,519.89	
	人防地下室	5,157.33	24.80	127,901.78	
	绿建、海绵城市	117,982.58	0.95	112,083.45	
	泛光设计	117,982.58	0.55	64,890.42	
	智能化设计	117,982.58	0.80	94,386.06	
	小计			2,807,982.15	
合计		564,031.28		13,398,688.97	

原定计划任务书范围内的必要调整、修改、补充。

7.2.9 乙方有权到该项目现场拍照, 及以乙方/设计人之名义发报和参加比赛, 但必须在发报和参赛的资料中注明甲方的项目准确资料。

7.2.10 乙方应对本项目配置足够的、固定的具有丰富专业水平和创新能力的设计技术人员, 人员名单需经甲方认可; 在本合同履行过程中, 未经甲方书面同意, 乙方不得随意变更专业设计人员, 如确需要更换必须提前 5 天书面通知甲方, 征得甲方同意, 并与甲方协商有关事宜; 乙方设计人员应本着精益求精的要求进行设计, 不应付、不推托, 满足甲方的时间和质量要求; 甲方发现设计人员不履行职责或不能胜任设计任务的, 有权要求设计人更换。

专业	职务	设计人	资历
建筑	项目负责人	陈凤郎	工程师
建筑	建筑专业负责人	陈凤郎	工程师
结构	结构专业负责人	叶永霖	教授级高级工程师
给排水	给排水专业负责人	谭伟	高级工程师
通风空调	暖通专业负责人	赖琴	工程师
电气	电气专业负责人	廖启新	工程师
总图	总图专业负责人	钟骏	高级工程师

第八条 知识产权

8.1 甲方应保护乙方的投标书、设计方案、文件、资料图纸、数据、计算软件和专利技术。未经乙方同意, 甲方对乙方交付的设计资料及文件不得擅自修改、复制或向第三人转让或用于本合同外的项目, 如发生以上情况, 甲方应负法律责任, 乙方有权向甲方提出索赔。

8.2 乙方应保护甲方的知识产权, 本合同项下所有设计成果(图纸、说明、电子文件、计算机程序、程序产生的数据等)的知识产权为双方共有, 其中著作权在甲方付清所有设计费用后归甲方所有, 乙方拥有署名权。甲方享有所有设计成果的所有权、完全使用权、广告宣传权及其他著作权衍生权益等。未经甲方同意, 乙方不得擅自转让给第三方重复使用, 不得将本合同各阶段设计成果及设计过程中有关图则文件及资料交于其他项目使用, 如发生以上情况, 甲方有权索赔。甲方亦不得将本合同

甲方名称: 肇庆华侨城小镇实业发展有限公司

乙方名称: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

法定代表人: (签字)

法定代表人:

委托代理人: (签字)

委托代理人:

地 址:

地 址: 深圳市福田区振华路

邮政编码:

邮政编码: 518000

电 话:

电 话: 0755-83785351

传 真:

传 真:

开户银行:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳
振华支行

银行账户:

银行账户: 4420 1521 7000 5600 4467

联系邮箱:

联系邮箱:

签约日期:

签约日期: 20220113

敬告:

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号), 未经我方账号之一切款项, 我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

效果图





龙岗区平湖街道良安田新村项目扩初、施工图及相关设计

合同扫描件

QCGX2021112204136

合同编号:

龙岗区平湖街道新木新村城市更新项目扩初、
施工图及相关设计合同

项目名称: 龙岗区平湖街道新木新村城市更新项目扩初、
施工图及相关设计

项目地点: 深圳市龙岗区平湖街道

发包人: 深圳市鸿怡达房地产开发有限公司

设计人: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

签订日期: 2021年11月12日

第一部分 协议书

发包人：深圳市鸿怡达房地产开发有限公司

设计人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计市场管理规定》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》以及其他相关国家地方法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人委托设计人承担龙岗区平湖街道新木新村城市更新项目扩初、施工图及相关设计，经双方协商一致，签订本合同，共同执行。

一、项目概况

本项目位于龙岗区平湖街道，规划区北临城市支路新木路，西距城市主干道平新北路（现状路名一平吉大道）约 300 米，通过平新北路对外连通规划区北部的综合发展片区和南部的布吉中心，是沟通平湖物流片区南北的重要通道。规划区距离轨道线 10 号线木古站 300 米，轨道 10 号线由福田区至龙岗中心城，连接福田南、福田中心片区、梅林片区、中部物流组团（平湖）、龙岗中心城等，与地铁 12 号线相衔接。已于 2014 年底举行了开工仪式，轨道建成通车后，规划片区与深圳中心区联系将更加便捷。

本项目更新范围由 9 宗地组成，宗地用途为 01（二类居住用地+商业用地）、A-01（教育设施用地）、A-02（公园绿地）、A-03（公园绿地）、A-04（公园绿地）、A-05（文化遗产用地）、A-06（公园绿地）、A-07（二类居住用地）、A-08（二类居住用地）。

项目具体控制指标、建筑功能及规划要求详见“设计任务书”。

二、设计范围及内容

本项目扩初、施工图设计及相关附属分项设计，工作内容包括但不限于以下事宜：

2.1 审核建筑方案设计单位的建筑方案设计成果，对建筑方案的合理性、经济型及可行性进行复核，并提供书面意见；

2.2 配合发包人完成建筑方案报批报建工作，协助建筑方案设计单位完成建筑方案设计阶段报批报建所需的设计成果，审核建筑方案设计成果，形成审查意见并跟进建筑方案设计单位的后续调整，编制相关报建技术图纸、文件和设计专篇，负责建筑方案设计阶段报批报建所需设计成果的审核、签章及送审；

07	用地周边有关市政道路断面图及市政管网施工图	1	设计开始前
08	工程地质勘察报告	1	设计开始前
09	方案设计文件	1	设计开始前
10	人防意见征询单	1	文件获得后
11	其他设计所必要的依据性资料	1	设计开始前

五、设计人提交的资料和设计成果

5.1 设计人接受委托后，按本合同要求提交相关设计成果文件；设计成果须满足项目所在地方政府相关主管部门对报建图纸的各项内容及深度要求，并根据发包人提供的资料及要求，分阶段完成设计成果汇报并提供给发包人；

5.2 设计人完成工程设计后，须配合发包人对设计成果进行审阅，对存在设计缺漏的部位，设计人应配合发包人及时调整设计成果；

5.3 设计成果提交要求

序号	资料及文件名称	备注
01	扩初设计图纸	8套蓝图，2套A2蓝图，2份电子文件刻录光盘
02	施工图设计图纸	16套蓝图，4套A2蓝图，2份电子文件刻录光盘
03	扩初、施工图及相关设计阶段报批报建所需的纸质文本、图纸及电子文件刻录光盘	以政府部门要求为准
04	竣工图纸	9套蓝图，2份电子文件刻录光盘

注：1. 设计文件编制深度应符合中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》文件规定、政府审查部门相关规定规范文件；

2. 设计人须无偿按发包人要求提交设计过程中供讨论用图纸及工作模型等相关电子文件。

六、设计费用及付款

6.1 设计费用

6.1.1 本合同采用固定单价包干方式，设计费用明细详见下表：

	功能	数量	设计单价 (元/m ²)	小计 (元)
扩初及施	住宅（含保障性住房）	77110 m ²	28	2,159,080.00

工图设计	商业、办公及旅馆业建筑	23600 m ²	37.5	885,000.00
	公共配套设施 (含地下)	10710 m ²	33	353,430.00
	不计容积率建筑面积 (车库及地下室等)	34240 m ²	22	753,280.00
其他设计	燃气工程设计	暂定 984 户	70 元/户	68,880.00
合计总额 (元)				

6.1.2 根据上表现阶段本合同总额为人民币 4,219,670.00 元, 人民币大写肆佰贰拾壹万玖仟陆佰柒拾元整 (上述合同总额含设计人应付的所有税金及成本费用), 其中不含税金额为人民币 3980820.75 元, 税额为人民币 238849.25 元; 若合同履行期间因相关法律法规导致税率发生变化, 具体开票税率由双方另行协商确定;

6.1.3 以上建筑面积指标为暂定指标, 最终以政府部门核发的建设工程规划许可证的建筑面积指标乘以相应设计单价进行合同结算, 多退少补。

6.2 设计费用包括但不限于:

6.2.1 含税及随税征收的各项基金和相应款项, 按国家和地方规定设计人应向有关政府部门缴纳的各种款项;

6.2.2 所有按合同规定工作需要的支出, 包括: 印刷、晒图、照片、影印、长途电话、电传、邮递、速递、货运;

6.2.3 设计过程中设计人赴发包人公司进行交流汇报及图纸交底, 总计不少于 40 次, 如发包人要求增加出差次数, 设计人应本着专业态度对超出部分之差旅费进行评估, 经发包人、设计人双方协商确定, 由发包人另行支付;

6.2.4 包含保障房专家评审费、结构超限评审费、防水专家评审费等相关评审费用、评审会会务费、外出考察费、技术交流费等。

6.2.5 本项目拓展空间面积、地上核增建筑面积 (如有), 不另行计算设计费用。

6.2.6 向相关申报部门所缴申报费用及项目评审时的专家评审费, 以及应缴纳的所有相关税费。

6.2.7 其他一切与设计人服务有关的杂项支出。

6.3 设计费用不包括建筑景观、室内装修、标识指引、泛光照明、智能化、海绵城市、铝合金门窗及外装饰深化设计。

6.4 付款程序

6.4.1 付款进度详见下表:

扩初及施工图设计总额为人民币 4,150,790.00 元, 人民币大写肆佰壹拾伍万零柒

要调整、修改、补充；

8.2.6 设计人参与本项目设计人员名单需经发包人认可；在本合同履行过程中，未经发包人书面同意，设计人不得随意变更专业设计人员，如确需要更换必须提前 10 天书面通知发包人，征得发包人同意；发包人应在 7 天内书面回复设计人，逾期未回复的，视为发包人同意更换；发包人发现设计人员不履行职责或不能胜任设计任务的，有权要求更换设计人员，本项目设计团队名单详见下表：

姓名	职务	备注
钟骏	项目总负责人	
陈凤郎	项目负责人	
凌霞	建筑专业审核人	
刘小义	建筑专业第二负责人	
张晓波	结构专业副总工程师	
张建军	结构专业总负责人	
罗东霖	结构专业负责人	
冯伊	结构专业负责人	
曾斌	给排水专业副总工程	
谭伟	给排水副总工程师	
陈扬	技术室主任	
廖启新	电气专业负责人	
陈萍	暖通专业副总工程师	
熊琴	暖通负责人	

8.2.7 设计人须配合发包人完成项目各阶段的报建工作；

8.2.8 设计人应对扩初及施工图设计阶段的建筑面积计算成果负责，并相应提供数据统计；在取得《建设工程规划许可证》前，设计人需配合发包人进行数据统计，并根据测绘结果对设计进行调整，如因设计人面积计算结果发生错误而因此给发包人造成较大的经济损失（较大工程返工，拆改），发包人有权对设计人追究经济赔偿，原则上不超过本合同总额；

8.2.9 设计过程中，如遇国家或深圳市颁布有关新规范或新标准等，设计人须无条件依据新规范新标准完成设计修改，设计修改周期由双方另行协商；

发包人名称：
(盖章)



法定代表人：
(签字)

Handwritten signature of the contractor's legal representative.

委托代理人：
(签字)

设计人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司 (盖章)



法定代表人：
(签字)

委托代理人：
(签字)

开户银行：建行振华支行
银行账号：44201521700056004467
企业电话：0755-83785462
企业地址：福田区振华路8号

地址：

地址：深圳市福田区振华路8号设计大厦

邮政编码：

邮政编码：518031

电话：

电话：

传真：

传真：0755-83785351

开户银行：

开户银行：中国建设银行股份有限公司
深圳振华支行

银行账号：

银行账号：4420 1521 7000 5600 4467

联系邮箱：

联系邮箱：

签约日期：

签约日期：20211228

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

效果图





仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

东莞高埗 2021WR027 地块项目

合同扫描件

东莞高埗 2021WR027 地块项目

设计服务合同

工程名称： 东莞高埗 2021WR027 地块项目

工程地点： 东莞市高埗镇上江城村

发包人合同编号： _____

设计人合同编号： 2042105

设计证书等级： 建筑行业（建筑工程）甲级

（由设计人编填）

发 包 人： 东莞上江房地产开发有限公司

设 计 人： 深圳市建筑设计研究总院有限公司

签 订 日 期： 2021 年 11 月

仅供竹坑0510地块项目施工图设计（二次）使用



第一条 合同依据:

1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计市场管理规定》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》。

1.2 《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。

1.3 中华人民共和国建设部及项目所在城市关于建设工程勘察设计管理的相关法规和规章。

1.4 建设工程批准文件。

1.5 项目概况

本项目用地编号 2021WR027, 其中: 总规划用地面积约 113560.97 平方米, 二类居住用地 (R2)。建筑密度 $\leq 30\%$, 容积率 ≤ 2.0 , 绿地率 $\geq 30\%$, 最大限高 ≤ 80 米。

总建筑面积约 29.85 万 m^2 , 其中总计容建筑面积约 23.3 万 m^2 , 含住宅、商业、配套 (物业管理、配电房等); 不计容建筑面积约 6.55 万 m^2 ; 所有配建内容的指标及设计要求详任务书及规划设计要点。

第二条 扩初及施工图设计

2.1 设计范围、面积、设计单价、设计成果要求:

设计范围	面积	设计单价 (人民币)	设计成果要求
见发包人提供的本项目用地红线范围图。项目占地面积约 113560.97 平方米。	住宅建筑面积 21.4 万 m^2 ; 架空层面积 0.6 万 m^2	22.5 元/ m^2 ;	见合同“第三条 扩初施工图设计补充说明”
	底商及配套 (含幼儿园) 建筑面积 1.3 万 m^2 ;	28 元/ m^2 ;	
	地下室建筑面积 6.55 万 m^2 ;	17 元/ m^2 ;	
	绿建及海绵城市设计	总价 290000 元	

本项目设计费合计共计为: 6717500.00 元, 大写 陆佰柒拾壹万柒仟伍佰元整, 增值税税额 380235.85 元 (增值税税率 6%)。其中不含税金额 6337264.15 元, 大写陆佰叁拾叁万柒仟贰佰陆拾肆元壹角伍分。

5.1.6 当某阶段某专业因发包人原因造成的设计修改工作量累计超过原对应阶段对应专业同设计工作量的30%时，双方应在友好协商的基础上，发包人给予设计人一定的补偿；原则上补偿收费按如下细则标准执行：

各专业占工作量的比例：建 B1 (33.3%)、结 B2 (33.3%)、水 B3+电 B4+暖通 B5 (33.3%)；

变更修改所涉及的相关建筑面积及相关专业连同修改的面积 S (即修改工作量)；

变更修改取费比例 P%；

设计变更修改取费=S * 设计单价取费标准 * (B1%+B2%+B3%+B4%+B5%) * P%。

5.2 设计人责任：

5.2.1 设计人明确由钟骏为本项目的设计总负责人，(包括负责各设计阶段成果汇报，负责与发包人项目设计各专业人员对接，配合发包人与政府部门进行沟通和协调。

5.2.2 当采用境外先进技术和材料设备，尚无该项国家规范或技术规则时，须经有关上级单位的批复。

5.2.3 设计人必须按合同规定的进度要求和时限向发包人提交质量合格的设计成果，并对其完整性、正确性、适用性、经济合理性及时限负责。

5.2.4 设计人交付设计条件后，参加有关管理部门的审查，并根据审查结论进行必要调整、修改、补充。

5.2.5 设计人参与本项目设计人员名单需经发包人认可；在本合同履行过程中，未经委托人书面同意，设计人不得随意变更专业设计人员，如确需要更换必须提前 10 天书面通知发包人，征得发包人同意，并与发包人协商有关事宜；委托人发现设计人员不履行职责或不能胜任设计任务的，有权要求更换设计人员。

专业	职务	设计人	资历
建筑	项目负责人	陈凤郎	工程师 一级注册建筑师
建筑	建筑专业负责人	刘小义	工程师 二级注册建筑师
结构	结构专业负责人	罗东霖	教授级高级工程师 一级注册结构师
结构	结构工程师	冯俨	工程师

发包人名称：东莞上江房地产开发有限公司

(盖章)



法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

地 址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

开户银行：

银行帐号：

联系邮箱：

签约日期：

设计人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

(盖章)



法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

地 址：深圳市福田区振华路8号

邮政编码：518000

电 话：0755-83785351

传 真：

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳振华支行

银行帐号：4420 1521 7000 5600 4467

联系邮箱：

签约日期：20211129

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计使用

效果图





发包人：港中旅（珠海）海泉湾有限公司

设计人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

发包人委托设计人承担珠海海泉湾二期项目E地块建筑施工图设计。经双方协商一致，签订本合同。

第1条本合同依据下列文件签订

- 1.1. 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》。
- 1.2. 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.3. 建设工程批准文件。

第2条本合同设计项目的内容、设计周期

- 2.1. 项目名称：珠海海泉湾二期项目E地块建筑施工图设计
- 2.2. 工程规模：珠海海泉湾二期E地块住宅项目，总用地面积约9.5万㎡，最大允许计容建筑面积10.7万㎡，容积率1.13，建筑密度≤28%、绿地率≥35%，初定产品类型包括小高层住宅7.4万㎡，多层住宅2万㎡，低层住宅1万㎡，地下室4万㎡，幼儿园等构成。
- 2.3. 设计内容：建筑施工图设计，包括但不限于以下内容：项目规划及设计方案配合、项目报建、扩初设计、施工图设计及施工配合直至竣工验收、各分项设计管理等。具体内容详见设计任务书要求。
- 2.4. 设计人应配合发包人完成各项报建工作（包含全部专业的盖章）。
- 2.5. 本合同设计周期：70日历天，具体节点详见设计任务书要求。

第3条、发包人应向设计人提交的有关资料及文件

序号	提交内容	份数	提交时间	备注
1	建设项目规划条件	1	设计启动5个日历天内	
2	用地红线图（电子版）	1		
3	策划报告	1		
4	设计任务书	1		

第4条 设计人应向发包人交付的设计资料及文件见附件1—E地块住宅项目设计任务书要求。

第5条 设计费及支付

5.1 本合同设计费为固定单价，设计费总价暂定为人民币（大写）：叁佰肆拾捌万陆仟元整（¥3,486,000.00元）。设计费综合单价包括按此次招标文件要求深度完成项目的相关设计、施工现场跟踪以及配合服务等全部费用。结算时按相应产品类型对应的实际建筑面积乘以综合单价计算设计费用，建筑面积变动范围在±5%以内（含±5%）的部分设计费不做调整，超过合同约定建筑面积的±5%以上部分进行调整，实际建筑面积以政府审批的建筑面积为准。设计费明细如下：

序号	产品类型	建筑面积 (万m ²)	综合单价 (元/m ²)	合价 (万元)
1	小高层住宅（7-18F）	7.4	19	140.6
2	多层住宅（4-6F）	2.0	22.1	44.2
3	低层住宅（1-3F）	1.0	25	25
4	9班幼儿园	0.3	26	7.8
5	地下室（非人防）	1.5	18	27
6	地下室（人防）	3.0	23	69
其它设计				
7	异地样板房设计 (按套报价,若采用钢结构 需出钢结构施工图)	5套	已含	已含
8	装配式建筑设计(单体建筑 预制率≥20%,装配率≥	5万m ²	7	35

9.11. 发包人在工程实施过程中提出的小范围增加设计或修改设计，设计人应在收到通知后3个日历天内予以解决，相关费用已包含在本合同的设计费中。

9.12. 由于设计人的原因，造成重复晒图，费用由设计人承担。

9.13. 附件

- (1) E地块住宅项目设计任务书要求；
- (2) 设计人本项目主要设计人员名单；
- (3) 廉洁协议书。

发包人名称：

法定代表人：

委托代理人：

地址：

联系电话：

纳税人识别号：

开户银行：

银行账号：

日期：

设计人名称：

法定代表人：

委托代理人：

地址：

联系电话：

纳税人识别号：

开户银行：

银行账号：

日期：20220505

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

附件 2

设计人本项目主要设计人员名单

序号	姓名	工作年限	学历	技术职称	在本项目拟任职务
1	陈凤郎	21	本科	一级注册建筑师/工程师	项目负责人
2	龚文鸿	17	本科	工程师	建筑专业负责人
3	陈源村	12	本科	助理工程师	建筑专业第二负责人
4	罗东霖	36	本科	国家一级注册结构工程师/教授级工程师	结构专业负责人
5	罗永健	14	本科	工程师	结构专业负责人
6	林勇兴	11	本科	工程师	给排水专业负责人
7	陈彦宗	12	本科	工程师	电气专业负责人
8	昕霖	9	本科	工程师	暖通专业负责人

效果图



7、拟派其他设计人员情况一览表

投标人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

姓名	熊玲芝	性别	女	出生年月	1983年12月 13日
学历	本科	专业技术任职资格		高级工程师	
毕业学校及专业	武汉理工大学/建筑学	毕业时间		2009年7月1日	
现任职务	建筑专业负责人	从事设计工作年限		20年	
注册执业资格	/	注册专业	/	注册证书号	/
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>主要工作经历： 2016年至今深圳市建筑设计研究总院有限公司 主要业绩：安居红豆湾府【原名：坝光人才公寓 DY05-05 地块项目设计采购施工总承包工程(EPC)】 安居银叶湾府【原名：坝光人才公寓 DY03-10 地块项目设计采购施工总承包工程(EPC)】 坝光 DY03-09 (G15401-1507) 地块项目建筑方案设计</p>				

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

建筑专业设计负责人-熊玲芝

毕业证书



查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

中华人民共和国教育部监制

职称证书

	<h2>资格证书</h2>
 <p>中国建筑工程总公司制</p>	姓名.....熊玲芝.....
	性别.....女.....
	出生年月.....1983.12.....
	专业.....建筑学.....
	任职资格.....高级工程师.....
证书编号: G1766315	发证单位..... 
	2017年05月25日

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计

身份证



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

获奖证书

编号：2021B0669

获奖证书

熊玲芝：

你参加设计的 雄安新区党工委管委会及雄安集团办公楼（雄安市民服务中心）
在二〇二一年度行业优秀勘察设计奖评选中获 建筑设计 三等奖。

特发此证，以资鼓励。

主要设计人：

1. 孟建民 2. 徐昀超 3. 廖述江 4. 齐嘉川 5. 范慧敏 6. 熊玲芝 7. 鲍明喜 8. 蒋少华 9. 朱树园
10. 符永贤 11. 廖扬珺 12. 林坤洪 13. 简传田 14. 常畅 15. 伍晓峰 16. 刘宏瑞 17. 陈健璇 18.
高侃 19. 覃翠云 20. 周小伟



获奖证书

深圳市建筑设计研究总院有限公司：

你单位 光明区临时发热门诊及留观病房项目 被评为行业优秀勘察设
计奖新冠肺炎应急救治设施设计奖（新建项目）二等奖。

特发此证，以资鼓励。

主要设计人：

1. 廖述江 2. 范慧敏 3. 熊玲芝 4. 骆娟利 5. 李佳恒 6. 钟嘉俊 7. 齐孟浩 8. 简传田 9. 蒋少华
10. 詹汉伟 11. 朱树园 12. 汪洋 13. 程岚





深圳建筑设计奖

一等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：龙岗区人民医院扩建项目—深圳市龙岗区健康管理服务中心大楼(设计)

奖励等级：一等奖 — 第五届施工图设计

获奖单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

01. 范慧敏 02. 邢立华 03. 樊勇 04. 熊玲芝 05. 刘瑞平
06. 谢利民 07. 李佳恒 08. 周小伟 09. 林坤洪 10. 潘爱民
11. 简传田 12. 蒋少华 13. 常畅 14. 朱树园 15. 伍晓峰



深圳市注册建筑师协会

2019年08月

证书号：2019-S-207

获奖证书

2021第四届“优路杯”全国BIM技术大赛
优秀奖

作品名称：深圳市第十三高级中学EPC项目设计阶段BIM技术应用

参赛队员：陈新江、李明成、蔡杨华、梁文婷、熊玲芝、廖扬珺、邹玉芬、迺浩、陈岩、汤明杰

参赛单位：深圳市住宅工程管理站、深圳市建筑设计研究总院有限公司、中建科工集团有限公司、华南理工大学



证书编号：HJBIMC202111000026

杜彦良

中国工程院院士



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

7、拟派其他设计人员情况一览表

投标人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

姓名	廖述江	性别	男	出生年月	1971年8月1日
学历	硕士研究生	专业技术任职资格	教授级高级工程师		
毕业学校及专业	东南东西/结构工程	毕业时间	2000年10月20日		
现任职务	结构专业负责人	从事设计工作年限	25年		
注册执业资格	一级注册结构工程师	注册专业	结构	注册证书号	S20074410514
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>主要工作经历： 2004年至今深圳市建筑设计研究总院有限公司</p> <p>主要业绩： 南澳01-03地块拆迁安置房项目 华城鹭鸣堤岸花园【原名：华城置业大亚湾项目】 安居红豆湾府【原名：坝光人才公寓DY05-05地块项目设计采购施工总承包工程(EPC)】 安居银叶湾府【原名：坝光人才公寓DY03-10地块项目设计采购施工总承包工程(EPC)】 坝光DY03-09(G15401-1507)地块项目建筑方案设计</p>				

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

结构专业设计负责人-廖述江

毕业证书

硕士研究生		研究生 廖述江 性别 男 ,
毕业证书		一九七 年八月一日生,于 一九七
		年 九 月至 二〇〇〇 年 十 月 在
		结构工程 专业
		学习, 学制 2.5 年, 修完硕士研究生培
		养计划规定的全部课程, 成绩合格, 毕业
		论文答辩通过, 准予毕业
		校(院、所)长: 梅群
		培养单位: 东南大学
		二〇〇〇 年 十 月 二十 日
中华人民共和国教育部制		编号: 10206120010200005
No. 00143207		

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(人防)使用

职业资格证书

使用有效期: 2025年12月23日
- 2026年06月21日



中华人民共和国一级注册结构工程师
注册执业证书

本证书是中华人民共和国一级注册结构工程师的执业凭证，准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓名: 廖述江

性别: 男

出生日期: 1971年08月01日

注册编号: S20074410514

聘用单位: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

注册有效期: 2025年12月01日-2028年11月30日



个人签名:

签名日期: 2025年12月23日

中华人民共和国
住房和城乡建设部



发证日期: 2025年12月01日

职称证书

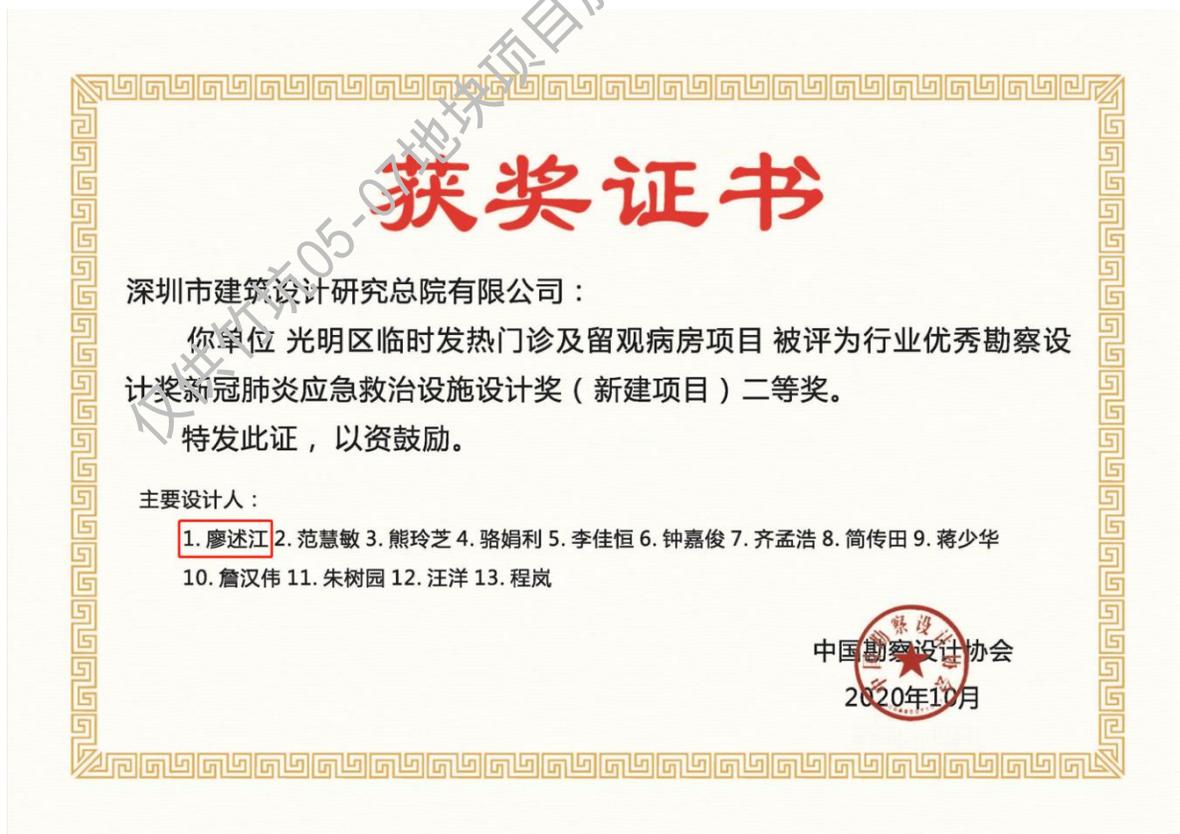


身份证



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

获奖证书



7、拟派其他设计人员情况一览表

投标人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

姓名	魏明艳	性别	女	出生年月	1987年12月3日
学历	本科	专业技术任职资格		高级工程师	
毕业学校及专业	华东交通大学/电气工程及其自动化	毕业时间		2010年7月10日	
现任职务	强电专业负责人	从事设计工作年限		15年	
注册执业资格	注册电气工程师（供配电）	注册专业		电气	注册证书号 DG20204401426
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>主要工作经历：</p> <p>1、2010年-2020年 深圳机械院建筑设计有限公司</p> <p>2、2020年-2024年 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司</p> <p>3、2024年至今 深圳市建筑设计研究总院有限公司</p> <p>主要业绩：</p> <p>光明高端人才房</p> <p>南园晗山悦海城</p> <p>绿景白石洲一期项目</p> <p>深圳天安云谷三期</p> <p>深汕城投书香雅苑小区</p> <p>大运枢纽物业开发项目</p> <p>华润光明凤凰二期项目</p> <p>瑞云府</p>				

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

强电专业设计负责人-魏明艳

毕业证书



职业资格证书

使用有效期: 2025年08月28日
- 2026年02月24日



中华人民共和国注册电气工程师(供配电)
注册执业证书

本证书是中华人民共和国注册电气工程师(供配电)的执业凭证, 准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓名: 魏明艳

性别: 女

出生日期: 1987年12月03日

注册编号: DG20204401426

聘用单位: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

注册有效期: 2025年02月26日-2027年12月31日



魏明艳

个人签名: 魏明艳

签名日期: 2026.01.13

中华人民共和国
住房和城乡建设部



发证日期: 2025年02月26日

职称证书

广东省职称证书



姓名：魏明艳
身份证号：431102198712038361

职称名称：高级工程师
专业：建筑电气
级别：副高
取得方式：职称评审
通过时间：2021年04月09日
评审组织：深圳市建筑电气专业高级职称评审委员会

证书编号：2103001056833
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2021年08月02日



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

身份证



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

近6个月社保缴纳证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 魏明艳 社保电脑号: 613569464 身份证号: 431102198712038361 页码: 1
 参保单位名称: 深圳市建筑设计研究总院有限公司 单位编号: 705116 计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	01	705116	27501.0	4675.17	2200.08	1	29913	1495.65	598.26	1	29913	149.57	29913	119.65	29913	239.3	59.83
2025	02	705116	27501.0	4675.17	2200.08	1	29913	1495.65	598.26	1	29913	149.57	29913	119.65	29913	239.3	59.83
2025	03	705116	23550.0	4008.5	1884.0	1	23550	1177.5	471.0	1	23550	117.75	23550	94.2	23550	188.4	47.1
2025	04	705116	23550.0	4008.5	1884.0	1	23550	1177.5	471.0	1	23550	117.75	23550	94.2	23550	188.4	47.1
2025	05	705116	24550.0	4173.5	1964.0	1	24550	1227.5	491.0	1	24550	122.75	24550	98.2	24550	196.4	49.1
2025	06	705116	24050.0	4088.5	1924.0	1	24050	1202.5	481.0	1	24050	120.25	24050	96.2	24050	192.4	48.1
2025	07	705116	24050.0	4088.5	1924.0	1	24050	1202.5	481.0	1	24050	120.25	24050	96.2	24050	192.4	48.1
2025	08	705116	24050.0	4088.5	1924.0	1	24050	1202.5	481.0	1	24050	120.25	24050	96.2	24050	192.4	48.1
2025	09	705116	17800.0	3026.0	1424.0	1	17800	890.0	356.0	1	17800	89.0	17800	71.2	17800	142.4	35.6
2025	10	705116	17800.0	3026.0	1424.0	1	17800	890.0	356.0	1	17800	89.0	17800	71.2	17800	142.4	35.6
2025	11	705116	17800.0	3026.0	1424.0	1	17800	890.0	356.0	1	17800	89.0	17800	71.2	17800	142.4	35.6
2025	12	705116	17800.0	3026.0	1424.0	1	17800	890.0	356.0	1	17800	89.0	17800	71.2	17800	142.4	35.6
合计			45900.34	21600.16			13741.3	5496.52			1374.14			1032.8	2138.6		548.66



备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
 网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391f4222e4ef593) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:
 单位编号: 705116 单位名称: 深圳市建筑设计研究总院有限公司



7、拟派其他设计人员情况一览表

投标人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

姓名	程岚	性别	男	出生年月	1975年11月 23日
学历	本科	专业技术任职资格		高级工程师	
毕业学校及专业	重庆大学/电气工程及其自动化	毕业时间		2019年7月1日	
现任职务	弱电专业设计负责人	从事设计工作年限		28年	
注册执业资格	/	注册专业		/	注册证书号 /
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>主要工作经历： 2014年至今深圳市建筑设计研究总院有限公司</p> <p>主要业绩： 南澳01-03地块拆迁安置房项目 安居红豆湾府【原名：坝光人才公寓DY05-05地块项目设计采购施工总承包工程(EPC)】 安居银叶湾府【原名：坝光人才公寓DY03-10地块项目设计采购施工总承包工程(EPC)】</p>				

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

弱电专业设计负责人-程岚

毕业证书



职称证书



吉林省专业技术职务
任职资格证书

姓名:程岚
性别:男
证件号码:422426197511231677
专业名称:电气工程
资格名称:高级工程师
授予资格时间:2024年01月01日
证书编号:2024B08231
公布文号:长人社函(2024)71号
发文单位:吉林省人力资源和社会保障厅
查询网址:<https://zhhs.hrss.jl.gov.cn/>



此证书表明持证人具备担任相应专业技术职务的任职资格,同时取代原《吉林省专业技术资格评审表》存入个人档案使用。

二维码验证



电子证书生成日期:2024年09月27日

数据来源:吉林省电子证照库

身份证



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

获奖证书

获奖证书

编号: 2024-B08C-0011

深圳市建筑设计研究总院有限公司
奥意建筑工程设计有限公司:

你单位 深圳市第十三高级中学 在 第二十一届深圳市优秀工程勘察设计奖 评选中, 荣获 公共建筑
工程设计

二等奖

特发此证, 以资鼓励。

主要设计人:

1. 康大鹏 2. 廖述江 3. 万力 4. 熊玲芝 5. 张连鹏 6. 廖扬珺 7. 谢娟 8. 苏钰歆 9. 李化贝 10. 陆加娜 11. 凌惟萌 12. 鲍明喜
13. 林坤洪 14. 康少森 15. 简传田 16. 蒋少华 17. 程岚 18. 朱树园 19. 邹玉芬 20. 曹南宁



扫码查验

深圳市勘察设计行业协会
二〇二四年十一月



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

7、拟派其他设计人员情况一览表

投标人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

姓名	周阳安	性别	男	出生年月	1985年11月
学历	本科	专业技术任职资格		高级工程师	
毕业学校及专业	武汉理工大学/积水排水工程	毕业时间		2007年6月30日	
现任职务	给排水专业负责人	从事设计工作年限		18年	
注册执业资格	注册公用设备工程师（给水排水）	注册专业	暖通	注册证书号	CS20134400833
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>主要工作经历： 2022年至今深圳市建筑设计研究总院有限公司 2007年-2022年深圳市博万机电设计事务所</p> <p>主要业绩：南澳01-03地块拆迁安置房项目 华城鹭鸣堤岸花园【原名：华城置业大亚湾项目】 安居红豆湾府【原名：坝光人才公寓DY05-05地块项目设计采购施工总承包工程(EPC)】</p>				

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

给排水专业设计负责人-周阳安

毕业证书



职业资格证书

使用有效期: 2026年01月12日
- 2026年07月11日



中华人民共和国注册公用设备工程师(给水排水)
注册执业证书

本证书是中华人民共和国注册公用设备工程师
(给水排水)的执业凭证,准予持证人在执业范围和
注册有效期内执业。

姓名: 周阳安

性别: 男

出生日期: 1985年11月29日

注册编号: CS20134400833

聘用单位: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

注册有效期: 2025年10月27日-2028年10月26日



个人签名:

签名日期: 2026.01.12

中华人民共和国
住房和城乡建设部



发证日期: 2025年10月27日

职称证书



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计

身份证



仅供竹坑05-07地块项目施工(二次)使用

7、拟派其他设计人员情况一览表

投标人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

姓名	马倩	性别	女	出生年月	1982年10月	
学历	本科	专业技术任职资格		高级工程师		
毕业学校及专业	西安建筑科技大学/建筑环境与设备工程	毕业时间		2005年7月1日		
现任职务	通风空调专业设计负责人	从事设计工作年限		20年		
注册执业资格	注册公用设备工程师（暖通空调）	注册专业	暖通	注册证书号	CS20184200432	
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>主要工作经历： 2018年至今深圳市建筑设计研究总院有限公司</p> <p>主要业绩： 肇深5G产业园项目概念方案至施工图设计 深汕高级中学</p>					

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

通风空调专业设计负责人-马倩

毕业证书



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计

职业资格证书

使用有效期: 2025年10月23日
- 2026年04月21日



中华人民共和国注册公用设备工程师(暖通空调)
注册执业证书

本证书是中华人民共和国注册公用设备工程师
(暖通空调)的执业凭证,准予持证人在执业范围和
注册有效期内执业。

姓名: 马倩

性别: 女

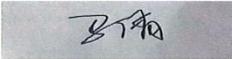
出生日期: 1982年10月19日

注册编号: CN20184200432

聘用单位: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

注册有效期: 2024年06月28日-2027年06月30日



个人签名: 

签名日期: 2025.10.23

中华人民共和国
住房和城乡建设部



发证日期: 2024年06月28日

职称证书



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(报批)专用

身份证



仅供竹坑05-07地块项目第二次使用

7、拟派其他设计人员情况一览表

投标人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

姓名	邹玉芬	性别	女	出生年月	1980年4月
学历	本科	专业技术任职资格	高级工程师		
毕业学校及专业	湖南工业大学/建筑学	毕业时间	2016年7月1日		
现任职务	装修设计负责人	从事设计工作年限	23年		
注册执业资格	/	注册专业	/	注册证书号	/
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>主要工作经历： 2020年至今深圳市建筑设计研究总院有限公司</p> <p>主要业绩： 南澳01-03地块拆迁安置房项目 华城鹭鸣堤岸花园【原名：华城置业大亚湾项目】 安居红豆湾府【原名：坝光人才公寓DY05-05地块项目设计采购施工总承包工程(EPC)】 安居银叶湾府【原名：坝光人才公寓DY03-10地块项目设计采购施工总承包工程(EPC)】 坝光DY03-09(G15401-1507)地块项目建筑方案设计</p>				

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

装修设计负责人-邹玉芬

毕业证书



职称证书



资格证书

姓名 邹玉芬

性别 女

出生年月 1980.04

专业 装饰装修

任职资格 高级工程师

发证单位



证书编号: G 1766316

2017 年 05 月 25 日

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计

身份证



仅供竹坑05-07地... (二次) 使用

获奖证书





荣誉证书

深圳市建筑设计研究总院有限公司、北京文铭室内建筑设计有限公司：

在 2025 年 CHCC 中国医院建设奖评选活动中，由贵单位设计并报送的“重庆大学附属肿瘤医院科学城园区一期项目室内设计”被评为“第七届中国十佳医院室内设计方案”。

设计团队：熊玲芝、刘勇、邹玉芬、赵健辉、黄晓春、郭靖、廖扬珺、凌惟萌、曹南宁、晋永辉

特发此证，以兹鼓励。



近6个月社保缴纳证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 邹玉芬 社保电脑号: 625133976 身份证号: 430426198004306747 页码: 1
 参保单位名称: 深圳市建筑设计研究总院有限公司 单位编号: 705116 计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	01	705116	11850.0	2014.5	948.0	1	11850	592.5	237.0	1	11850	59.25	11850	47.4	11850	94.8	23.7
2025	02	705116	11850.0	2014.5	948.0	1	11850	592.5	237.0	1	11850	59.25	11850	47.4	11850	94.8	23.7
2025	03	705116	11850.0	2014.5	948.0	1	11850	592.5	237.0	1	11850	59.25	11850	47.4	11850	94.8	23.7
2025	04	705116	4900.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	05	705116	4900.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	06	705116	4900.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	07	705116	4900.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	08	705116	4900.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	09	705116	4900.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	10	705116	4900.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	11	705116	4900.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	12	705116	4900.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
合计			13387.5	6300.0			4907.35	1922.94			480.78		513.0	330.0		157.5	



备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391f4222e52d060) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:
 单位编号: 705116 单位名称: 深圳市建筑设计研究总院有限公司



7、拟派其他设计人员情况一览表

投标人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

姓名	赵兆川	性别	男	出生年月	1983年9月
学历	本科	专业技术任职资格		工程师	
毕业学校及专业	武汉科技学院/艺术设计	毕业时间		2009年1月30日	
现任职务	景观设计负责人	从事设计工作年限		20年	
注册执业资格	/	注册专业		/	注册证书号 /
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>主要工作经历： 2013年至今深圳市建筑设计研究总院有限公司</p> <p>主要业绩： 南澳01-03地块拆迁安置房项目 华城鹭鸣堤岸花园【原名：华城置业大亚湾项目】 安居红豆湾府【原名：坝光人才公寓DY05-05地块项目设计采购施工总承包工程(EPC)】 安居银叶湾府【原名：坝光人才公寓DY03-10地块项目设计采购施工总承包工程(EPC)】 坝光DY03-09(G15401-1507)地块项目建筑方案设计</p>				

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

景观设计负责人-赵兆川

毕业证书



职称证书

天津市专业技术职务 任职资格证书

此证表明持证人具备担任相应 中级 专业技术职务的任职资格

姓 名: 赵兆川

性 别: 男

资 格 名 称: 工程师

系 列: 工程技术

专 业: 景观工程(市政、公路、铁道)

评 审 机 构: 天津市滨海新区人力资源和社会保障局自主聘任

取得资格时间: 2021年11月10日

主 管 单 位: 天津市滨海新区人力资源和社会保障局

身 份 证 号: 452503198309225215

证 书 编 号: 2021C000673

验 证 网 站: 可通过“天津人社保APP”进行证书查验

颁 证 机 关:



身份证



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

7、拟派其他设计人员情况一览表

投标人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

姓名	游泽权	性别	男	出生年月	1981年11月
学历	本科	专业技术任职资格		工程师	
毕业学校及专业	广州大学/建筑学	毕业时间		2016年1月10日	
现任职务	室外工程专业设计负责人	从事设计工作年限		22年	
注册执业资格	/	注册专业		/	注册证书号 /
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>主要工作经历： 2008年至今深圳市建筑设计研究总院有限公司</p> <p>主要业绩： 南澳01-03地块拆迁安置房项目 华城鹭鸣堤岸花园【原名：华城置业大亚湾项目】 安居红豆湾府【原名：坝光人才公寓DY05-05地块项目设计采购施工总承包工程(EPC)】 安居银叶湾府【原名：坝光人才公寓DY03-10地块项目设计采购施工总承包工程(EPC)】 坝光DY03-09(G15401-1507)地块项目建筑方案设计</p>				

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

室外工程专业设计负责人-游泽权

毕业证书

成人高等教育

毕业证书



学生 游泽权 性别男，一九八一年十一月十三日生，于二〇一三年三月至二〇一六年一月在本校 建筑学

专业 函授 学习，修完 本科教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：  校（院）长： 邹崇荣

批准文号：教发[2000]94号
证书编号：110785201605100850

二〇一六年一月十日

查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

广东省教育厅监制

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计使用

职称证书

	姓名	游泽权	性别	男
	Name		Gender	
(加盖批准机关钢印有效) Valid with embossed seal	身份证号	445121198111137115		
	ID Number			
持证人签名 Signature of the bearer	职称系列	工程技术人员		
	Category of Profession			
管理号: File No.	资格名称	工程师		
	Qualification			
	专业	道路工程		
	Speciality			
	授予时间	2013年06月		
	Date of Conferment			
	批准机关(盖章) Issued by	南职字(2013)45号		
		2013年10月14日		

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计使用

身份证



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

7、拟派其他设计人员情况一览表

投标人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

姓名	周道琴	性别	女	出生年月	1974年01月	
学历	本科	专业技术任职资格	高级工程师			
毕业学校及专业	长春工程学院/工程管理	毕业时间	2009年1月15日			
现任职务	工程造价专业设计负责人	从事设计工作年限	30年			
注册执业资格	一级注册造价工程师	注册专业	土木建筑	注册证书号	建[造]11054400011930	
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>主要工作经历： 2020年5月一至今深圳市建筑设计研究总院有限公司从事工程造价专业工作、造价专业负责人</p> <p>主要业绩： C塔及相邻地块项目建筑工程设计 中电嘉苑和中电创新大厦（曾用名：南山区粤海街道中国电子长城科技园地块城市更新单元拆除重建项目设计） 竹子林地区 B301-0019 地块保障房建设工程 福田外国语学校小学部（侨香小学）建设工程项目 福田区慢性病防治院重建工程项目</p>					

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

工程造价专业设计负责人-周道琴

毕业证书



职业资格证书

使用有效期: 2026年01月08日
- 2026年04月08日



中华人民共和国 一级造价工程师注册证书

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

姓 名: 周道琴
性 别: 女
出 生 日 期: 1974年01月20日
专 业: 土木建筑工程
证 书 编 号: 建[造]11054400011930
有 效 期: 2026年01月01日-2029年12月31日
聘 用 单 位: 深圳市建筑设计研究总院有限公司



个人签名:

周道琴

签名日期:

2026.1.8

中华人民共和国
住房和城乡建设部

行政审批专用章

发证日期: 2025年12月08日

1010810900459

职称证书

仅供竹坑 05-07 地块项目施工图设计

本证书由甘肃省人力资源和社会保障厅批准和颁发，它表明持证人通过相应专业技术职务任职资格评审委员会评审

甘肃省人力资源和社会保障厅

编号甘职高资字：No 6248245 号

仅供竹坑 05-07 地块项目施工图设计

姓名 周道琴

性别 女

出生年月 1974.1

出生地点 _____

资格名称 高级工程师

资格级别 副高

评审时间 2011.10.31

评委会名称 甘肃省建设工程高级职务任职资格评审委员会

甘肃省职称改革办公室

本资格在企业有效

身份证



8、投标申请人近5年同类业绩一览表

投标人名称： 深圳市建筑设计研究总院有限公司

序号	工程名称	工程规模			设计时间	设计负责人	建设单位	建设单位联系人及电话	备注
		建筑面积	总投资	层数地上/地下					
1	华富北片区棚改项目建筑方案及初步设计	616000 m ²	147900万元	48/1	2021.6.18	吴超	深圳市福田区安居有限公司	陈锦洲 /15999559946	
2	宝安区新桥街道107发展带康达尔工业园城市更新单元(暂定名)工程设计	497470 m ²	120000万元	/	2024.1.20	罗涛	深圳市京基宏达实业有限公司	郭靖	
3	北头村旧村城市更新项目一期建设工程设计(方案/扩初/施工图设计)	220000 m ²	8000万元	/	2024.5.6	罗涛	深圳市金汇融房地产开发有限公司	韩冰	
4	龙岗区平湖街道新木新村城市更新项目扩初、施工图及相关设计	145660 m ²	5000万元	47/3	2021.12.28	钟骏	深圳市鸿怡达房地产开发有限公司	吴泽渠	
5	深圳市龙岗区平湖街道山厦旧村城市更新单元项目一期02-12地块	154944 m ²	6500万元	48/1	2022.8.5	周长胜	深圳市远盛业投资有限公司	李云鹏 /15999606390	
6	深房光明A511-0039地块项目	80281 m ²	151759万元	31/3	2021.12.30	陈广林	深圳市深房传麒房地产开发有限公司	涂志刚 /0755-822930	
7	珠海海泉湾二期项目E地块建筑施工图设计	107000 m ²	400000万元	/	2022.5.5	陈凤郎	港中旅(珠海)海泉湾有限公司	冯金兰 /13411588160	
8	罗湖区边检总站二大院棚户户区改造项目设计采购施工总承包(EPC)	119680 m ²	63095万元	58/1	2022.9.2	许红燕	深圳市罗湖人才安居有限公司	/	

9	承寓·栖熙里工程总承包	103593.74 m ²	45000万元	/	2023.10.20	/	合肥市房屋租赁有限公司	吴晓东/0551-62605606	
10	综保区蓝领公寓项目(暂定名)设计	135500 m ²	96600万元	25/1	2024.3.14	辛怡	珠海格创投资控股有限公司	龙鑫/0756-8134191	

注：填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求。

华富北片区棚改项目建筑方案及初步设计

合同扫描件

合同编号：FT-G-2021-HFB-061

深圳市建筑工程设计合同

工程名称：华富北片区棚改项目建筑方案及初步设计

建设地点：深圳市福田区华富北片区

发包人（甲方）：深圳市福田区人才安居有限公司

设计人（乙方）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

签订日期：2021年6月18日

第一部分 协议书

发包人（甲方）：深圳市福田区人才安居有限公司

设计人（乙方）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《深圳市建设工程质量管理条例》、《工程设计资质标准》以及其他相关法律，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人将如下工程设计委托给设计人完成。双方就此事宜协商一致，共同达成本协议。

一、工程概况

1. 工程名称：华富北片区棚改项目

2. 建设地点：深圳市福田区华富北片区

3. 建设规模：具体见《设计任务书》

4. 投资规模：开发建设用地面积约为 11.2 万平方米，开发建设用地平均容积率为 5.5。规划计容总建筑面积为 63.60 万平方米，具体规划指标以专规批复为准。

5. 资金来源：国有资金 100%

二、设计范围、内容及阶段

1. 设计范围：详见《设计任务书》及招标文件中的设计工作范围

2. 设计内容：具体见《设计任务书》

3. 设计阶段：具体见《设计任务书》

具体设计要求和工作内容，详见通用条款、专用条款或附加条款。

三、设计周期

计划开始设计日期：2021 年 5 月 31 日。

计划完成设计日期：2025 年 12 月 31 日。

具体设计周期以专用条款约定为准。

四、设计费签约价

1. 设计费用按本工程《建设工程规划许可证》上核准总建筑面积（计容积率建筑面积和不计容积率建筑面积之和；若核增面积及地下室面积之和超过《建设用地规划许可证》规定的计容面积的 25%时，总建筑面积按照《建设用地规划许

可证》规定计容面积的 1.25 计算) *中标单价进行计取;

2. 设计费签约价暂定(含税)为:人民币(大写)壹仟柒佰捌拾陆万肆仟元(¥17864000.00元);不含税设计费总价为:人民币(大写)壹仟陆佰捌拾伍万贰仟捌佰叁拾元壹角玖分(¥:16852830.19元);增值税率为:6%。不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化,若国家政策导致增值税税率发生变化的,合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。

设计费计取、调整及支付,详见通用条款或专用条款约定。

五、发包人代表与设计人代表

发包人代表:陈锦洲

设计人代表: 吴超

六、合同文件的构成

1. 本协议书与下列文件一起构成整体合同文件:

- (1) 说明;
- (2) 目录;
- (3) 通用条款;
- (4) 专用条款;
- (5) 附加条款。

七、补充协议

本合同未尽事宜,合同当事人另行签订补充协议。

八、合同生效

本合同自 双方签字盖章之日起 生效。

九、合同份数

本合同正本一式 2 份,甲、乙双方各执 1 份,副本一式 12 份,甲方执 9 份,乙方执 3 份,正副本不一致时以正本为准。

发包人: (盖章)

法定代表人或其委托代理人:

(签字)



设计人: (盖章)

深圳市建筑设计研究总院有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字)



组织机构代码:

组织机构代码: 91440300192244260B

纳税人识别号:

纳税人识别号: 91440300192244260B

地 址:

地 址: 深圳市福田区振华路 8 号设计大厦

邮政编码:

邮政编码: 518031

法定代表人:

法定代表人:

委托代理人:

委托代理人:

电 话:

电 话:

传 真:

传 真:

电子信箱:

电子信箱:

开户银行:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司
深圳振华支行

账 号:

账 号: 44201521700056004467

合同签订时间: 2021年6月18日

敬告:

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号), 未经我方账号之一切款项, 我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

效果图



宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园城市更新单元(暂定名)工程设计
合同扫描件

深圳市京基宏达实业有限公司 已审核

编号: 设计-京基宏达项目202400005

建设工程设计合同

工程名称: 宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园
城市更新单元 (暂定名) 工程设计

工程地点: 深圳市宝安区

合同编号: 1072410

发包人: 深圳市京基宏达实业有限公司

设计人: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

设计证书等级: 建筑甲级

签订日期: 2024年11月

仅供竹坑05-07地块项目工程(二次)使用

深圳市京基宏达实业有限公司 已审核



深圳市京基宏达实业有限公司 已审核

合同书

发包人：深圳市京基宏达实业有限公司

设计人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

依据中华人民共和国法律及行业地方规范条例，经平等协商，双方同意定约如下，并共同履行。

- 一、发包人委托设计人承担宝安区新桥街道107发展带康达尔工业园城市更新单元（暂定名）建设工程设计，并按附列于本合同书的合同条件、附件及发包人提供的设计任务书执行。
- 二、设计人不得向任何第三人泄露、转让发包人提供的涉及发包人商业机密的技术经济资料及设计基础资料等，否则，设计人将赔偿发包人因此受到的一切损失。
- 三、设计人应保证提交给发包人的设计成果不侵犯任何第三方知识产权，包括但不限于专利权、商标、著作权等。若有上述事项发生，发包人有权要求设计人修改设计成果至不侵权或解除本设计合同，设计人应赔偿发包人因此受到的一切损失。
- 四、设计人不得将本合同赋予设计人的权利和义务转让给第三者，或由第三者继承，若因某种原因，设计人的权利和义务必须转让时，须经发包人和设计人协商一致后才能办理，统一由设计人向发包人负责，相应的费用由设计人决定并在其应得的设计费中承担，否则发包人有权随时解除本设计合同并追究设计人违约责任，设计人应赔偿发包人的损失。
- 五、发包人同意按合同条件规定的设计费金额支付设计费。发包人在付清设计人某阶段设计费之后，即拥有本工程该阶段的设计图纸以及设计人交付的其他文件、资料的版权及使用权，但此设计图纸仅限在本工程中使用（设计版权转移后，设计人仍享有在参与评奖、著述专业论文方面使用该设计成果的权利）。
- 六、设计人同意若因设计人自身原因造成设计进度有拖延或设计错误，而致使发包人蒙受金钱、时间或质量上的损失，则设计人应向发包人作出相应的赔偿。有关赔偿条款按合同条件第七条执行。

深圳市京基宏达实业有限公司 已审核

七、本合同与原先签订的《深圳市宝安区新桥街道107发展带康达尔工业园城市更新单元概念方案设计合同》（合同总价32万元）一并执行，合同总额以本合同约定的金额为准。

八、合同书及附列合同条件如需增订、修删，必须由双方协商进行，经双方授权代表签字并加盖公章后生效。

九、附列合同条件条款前带“[]”的为针对不同项目的特定条款，用“√”选择者方为本项目适用条款。

十、下列文件是本合同不可分割的一部分，具有同等法律效力：1、合同条件；2、合同附件；3、设计任务书。

十一、本合同一式捌份，发包人持伍份，设计人持叁份，均具有同等法律效力，经双方签字盖章后生效。

发包人名称（盖章）：

设计人名称（盖章）：



地址：

地址：

法定代表人：（签名或盖章）

法定代表人：（签名或盖章）

委托代理人：（签名或盖章）

委托代理人：（签名或盖章）

联系人：

联系人：

电话：

电话：

传真：

传真：

开户银行：

开户银行：

银行账号：

银行账号：



Handwritten signature of the design firm representative.

深圳市京基宏达实业有限公司 已审核

深圳市京基宏达实业有限公司已审核

第一条 合同依据

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》
- 1.2 《建设工程勘察设计合同管理办法》
- 1.3 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.4 建设工程批准文件。

第二条 合同总则

2.1 工程规模概况

总用地面积					
总建筑面积	497470				
计容面积（暂定）	住宅	367300 平方米			
	商业	7500 平方米			
	物业服务用房	795 平方米			
	公共配套设施	22470			
核增面积（暂定）	9405 平方米				
装配式设计面积	暂定平方米				
地下室面积（暂定）	90000 平方米				
停车位	辆				
容积率		覆盖率		绿地率	

注：合同最终指标以竣工测绘报告为准。发包人应提供正式的竣工测绘报告给设计人。

2.2 设计范围

包括但不限于以下内容：

- [√] 2.2.1 本项目主体及配套设施的设计、装配式设计、钢结构设计、附属钢结构设计、拓展设计、景观地形及构架设计以及在项目用地范围外（不含主管审批部门单列的专项工程），但对项目形象极为重要的建筑构筑物的设计，包括 围墙

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计（二次）使用

深圳市京基宏达实业有限公司已审核

				份数。
[√]	施工配合	变更 <u>8</u> 份	[√] 施工阶段得到发 包人通知后 <u>3</u> 天内。 [] _____ 年 ____ 月 日	[√] 立面分色图 [√] 立面铺装图 [√] 立面材料样板 2 份 [√] 各专业变更单 <u>1</u> 份及附图 (附电子文 件) [√] 各专业变更汇总

- 注：1、所有设计成果及正式往来文件应以中文形式提交。
- 2、各阶段设计成果需按中国建设部《建筑工程设计文件编制深度规定(2016年版)》及设计任务书的要求编制，并须符合各设计阶段政府相关部门或机构审批要求及发包人建设使用要求。
- 3、各阶段设计成果在得到政府和发包人批准后方告完成。
- 4、各阶段设计成果，设计人均需向发包人及时提供电子版设计成果二套。
- 5、设计人应提交各功能用房[√]套内面积[√]建筑面积的计算结果和电子文件。
- 6、各阶段具体设计成果要求，以发包人另行拟定的《设计任务书》及其附件为准。若超出交付图纸份数，经发包人核对后按阶段结算晒图费。
- 7、发包人另行拟定的《设计任务书》为本合同不可分割之一部分，与本合同具有相同的法律效力。

第四条 设计费用及付款方式

4.1 设计费用详表

计费方式	综合单价：23.68 元/平方米	
总设计费 (暂定额)	人民币 (大写)：壹仟壹佰柒拾捌万 (¥ 11780000 元)，税率 6%，其中不含税价 ¥11113207.55 元，增值税额 ¥666792.45 元	备注： 最终额度根据竣工测绘 报告面积进行 结算。

11.5 本条款效力不因本合同终止或解除而受影响。

第十二条 双方联系人

12.1 发包人指定 郭靖 先生/女士为本项目设计负责人，负责发包人工作的日常业务联系。

12.2 设计人指定 罗海 先生为本项目设计总负责人，并指定 罗海 先生为本项目的设计经理，负责设计人工作的日常业务联系。如果更换本项目之设计负责人，须得到对方许可，并提前一周书面以公司的名义并法人或委托代理人签字通知对方，双方文件往来均需由项目设计负责人签字确认后方视为有效。

(以下无正文)

(本页为深圳市京基宏达实业有限公司与深圳市建筑设计总院有限公司之间的《建设工程设计合同》签章页，无正文)

发包人（甲方）名称：

设计人（乙方）名称：

(盖章)

(盖章)

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

单位地址：

单位地址：

邮编：

邮编：

电话：

电话：

传真：

传真：

开户银行：

开户银行：

银行账号：

银行账号：

合同签订日期： 2024 年 11 月 20 日

效果图



北头村旧村城市更新项目一期建设工程设计（方案/扩初/施工图设计）
合同扫描件

北头村旧村城市更新项目一期方案设计、扩初及施工图设计

合同编号：HT-03.24-202404090

北头村旧村城市更新项目一期
建设工程设计合同

工程名称：北头村旧村城市更新项目一期建筑设计
(方案\扩初\施工图设计)

工程地点：深圳市南山区南山街道北头社区

委托单位：深圳市金汇融房地产开发有限公司

受托单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

设计证书等级：建筑行业（建筑工程）设计甲级

北头村旧村城市更新项目一期 建设工程设计合同

委托单位：（下称“甲方”）深圳市金汇融房地产开发有限公司

法定代表人：张永龙

地址：深圳市南山区南山街道北头村西街35号

受托单位：（下称“乙方”）深圳市建筑设计研究总院有限公司

法定代表人：廖凯

地址：深圳市福田区振华路八号

现甲方委托乙方承担北头村旧村城市更新项目一期的方案设计、初步设计、施工图设计（注：基坑支护、室内精装修设计、景观设计、泛光照明、智能化、幕墙等专项设计除外）和对各专业顾问公司的配合工作，经双方友好协商，一致同意签订本合同。

一、工程概况

1.1 工程名称：北头村旧村城市更新项目一期建筑设计（方案\扩初\施工图设计）；

1.2 工程地点：深圳市南山区南山街道北头村；

1.3 建设规模：北头村旧村城市更新项目分为五宗地，计划分两期开发，02-01地块、04-01地块、04-02地块为项目一期，01-01地块、01-02地块为项目二期，此次设计任务为一期范围，但一期总图设计，需综合考虑整体规划、日照等因素影响；各地块指标如下图，具体以专规批复成果为准。

具体详见附件一设计任务书。

二、设计依据

2.1 国家及广东省、深圳市建筑规范及强制性条文。

2.2 相关建设工程审批文件。

2.3 本项目用地资料。

2.4 地块及周边实际状况。

2.5 甲方提供的设计任务书。

2.6 乙方应按国家和广东省、深圳市现行的设计规范、质量标准及计价依据等相关规定进行设计，如在设计过程中遇广东省、深圳市颁布的有关新规范（含新标准、规定、依据等），乙方应依照新规范进行设计，需要依新规范进行修改设计的，由乙方负责修改设计；设计中如遇广东省、深圳市无相应规范的，由乙方提供拟采用的标准，甲方将该拟定标准报送有关主管部门审查确认后乙方方能实施。

三、乙方工作范围及内容

3.1 乙方按附件一《项目设计任务书》、附件二《各专业图设计任务书》要求进行本项目的设计；具体设计范围详见本合同附件一《项目设计任务书》。

					关申报工作。	时进行,最后工规证批复通过为依据)
5	施工配合	整个施工期间	项目开工	竣工验收	1.二次深化单位图纸审核及设计交底; 2.配合材料选; 3.施工交底及现场配合服务。	1.申请消防报建; 2.申请外审合格证; 3.申请主体施工证。

5.2 各阶段的启动时间均以甲方发出的相应阶段的书面启动通知书为准,没有甲方的书面启动通知,乙方不得擅自启动设计工作,否则甲方有权不予确认。

5.3 乙方向甲方交付的设计文件:

序号	阶段	文件名称	份数	内容要求	提交时间
1	规划设计	规划方案	12	至少提交2次意见的电子文件	以经甲方确认的项目进度表为准
2	方案设计	建筑方案报建文件及方案估算	12	总图蓝图、精装 A3 报建文本、附光盘 2 份,效果图一份	以经甲方确认的项目进度表为准
3	施工图设计	桩基施工图	12	相关专业图纸,附光盘2份	以经甲方确认的项目进度表为准
4		全套各专业施工图	12	专业图纸,附光盘2份	以经甲方确认的项目进度表为准
5		办理《施工图审查》的文件	12	各专业图纸,附光盘2份	以经甲方确认的项目进度表为准
6		室外管网施工图	12	各专业图纸,附光盘2份	以经甲方确认的项目进度表为准
7		立面分色图、立面加饰漆	12	根据工程进展及实际需要	根据工程进展及实际需要

* 所有图纸电子文件需用 dwg 格式,不得加密。具体详见各阶段设计任务书。

5.4 上述 5.1 及 5.2 中确定的时间进度均指乙方完成各阶段设计任务,向甲方提交成果并得到甲方书面认可的时间(包含甲方与乙方设计师之间的反馈时间)。该时间进度可以根据项目进展需要作相应合理调整,具体调整须经甲乙双方书面确认。

5.5 乙方在甲方提交设计成果时,乙方提交《设计成果签收单》并由甲方签字盖章(公章),该签收表代表甲方收到并确认了乙方的设计成果。如遇紧急情况,以双方沟通的正式邮件为准,《设计成果确认书》后补。

六、设计费用及付款方式:

6.1 计价方式

6.1.1 本合同为固定单价包干合同,包干单价包含完成本合同第三条乙方工作范围及内容里所有工作所需的一切费用及税金。本项目总建筑面积暂定为 220000 m²,本合同含税总价暂定为 5940000.00 元(大写:人民币伍佰玖拾肆万元整),其中不含税总价为 5603773.58 元(大写:人民币伍佰陆拾万零叁仟柒佰柒拾叁元伍角捌分),税金为(税率 6%) 336226.42 元(大写:人民币叁拾叁万陆仟贰佰贰拾陆元肆角贰分)。最终设计费依据设计的实际总建筑面积(含地下室、半地下室及架空层)进行计算,并按多退少补的原则进行最终结算。本合同结算不因甲方方案报建审批延后等情况出现而增加设计

晒图公司。

7.2 乙方权利义务

7.2.1 乙方须对设计成果的合法性、完整性、正确性全面负责。

7.2.2 所有的设计图纸必须符合国家和地方颁发的有关规范、规定，保证设计质量。若由于乙方原因导致设计没有满足有关规范、规定的，乙方应无偿修改，直至满足相应规范、规定，由此导致逾期提交成果的，乙方应承担相应违约责任。

7.2.3 本合同签订后，乙方向甲方提交设计计划书，包括设计进度、设计总负责人等均应详细说明。

7.2.4 因甲方提出的设计修改（包括政府部门审批要求修改的图纸），对于一般性问题，乙方应在2天内完成；对于复杂性的问题，乙方应在5天内完成，同时应对可能引起的其他问题书面告知甲方。对于特别复杂问题，甲、乙双方另行协商。对于乙方不能在合同约定时间或甲乙双方约定的时间内完成的设计修改，乙方应按第9.3条的标准向甲方承担违约责任。乙方的设计修改须做标注，并附带设计修改说明，否则每发现一次支付甲方5000元/处的违约金。

7.2.5 因甲方提出的设计变更或施工引起的设计修改，无论设计成果是否已经过甲方的书面确认，属一般设计修改的乙方应按甲方要求免费修改，不追加设计修改费用；属重大设计修改的（即修改的设计面积超过合同总设计面积的20%或经甲方审核后工作量超过20%的），对超出的部分，甲方可以补偿乙方该部分的设计费，具体费用由双方签订补充协议确定。但乙方应按甲方要求提前进行变更部分的设计工作，不可影响工期。

7.2.6 为保证设计质量和设计工期，乙方承诺所提供的《乙方项目设计团队名单》（附件五）在整个设计和施工配合过程中原则上不作调整，如需调整，应事先征得甲方同意。

7.2.7 乙方负责向甲方解答图纸和协助解决技术上的疑难问题，如急需乙方现场解决，必须及时到达进行处理，不能影响施工进度。

7.2.8 乙方须负责设计答疑、设计交底和局部设计修改，参加装修图纸会审、中间隐蔽验收、阶段性验收及竣工验收。

7.2.9 乙方不能对已经甲方书面认可的设计成果擅自作任何增减或修改，必须修改时，乙方应获得甲方书面确认。

7.2.10 乙方对重要的细节做法，均要求单独出大样图及节点图。

7.2.11 甲方在对本项目承包商进行招标时，与本合同约定范围内施工图设计文件有关的问题乙方必须给予解答，乙方的解答应及时有效，满足甲方的招标进度计划要求。

7.2.12 乙方未经甲方同意，不得将本合同的权利和义务转让给第三方（电子报建、日照分析及人防设计除外）。

7.2.13 乙方确保其设计人员充分理解并落实甲方的限额设计指标要求，按甲方造价限额标准进行设计，确保其编制的设计概算书计算准确，在施工图设计阶段遵循设计概算书框定范围，以保证施工图完成后各项工料指标及造价不突破设计概算书范围。

7.2.14 乙方指派 **罗涛** 作为项目负责人，处理工作中各项事务，并对设计质量、进度总负责，

(以下无正文)

甲方(盖章):

法定代表人(签字):

或授权委托人(签字):

开户行:

账号:

税号:

签订日期: 2024 年 5 月 6 日

签订地点: 深圳市南山区。



乙方(盖章):

法定代表人(签字):

或授权委托人(签字):

开户行:

账号:



敬告:

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号), 未经我方账号之一切款项, 我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

效果图



龙岗区平湖街道新木新村城市更新项目扩初、施工图及相关设计
合同扫描件

QCGX2021112204136

合同编号: 2042106

龙岗区平湖街道新木新村城市更新项目扩初、
施工图及相关设计合同

项目名称: 龙岗区平湖街道新木新村城市更新项目扩初、
施工图及相关设计

项目地点: 深圳市龙岗区平湖街道

发 包 人: 深圳市鸿怡达房地产开发有限公司

设 计 人: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

签订日期: 2021年11月22日



仅供竹坑03-07地块项目施工图设计(二次)使用

第一部分 协议书

发包人：深圳市鸿怡达房地产开发有限公司

设计人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计市场管理规定》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》以及其他相关国家地方法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人委托设计人承担龙岗区平湖街道新木新村城市更新项目扩初、施工图及相关设计，经双方协商一致，签订本合同，共同执行。

一、项目概况

本项目位于龙岗区平湖街道，规划区北临城市支路新木路，西距城市主干道平新北路（现状路名—平吉大道）约 300 米，通过平新北路对外连通规划区北部的综合发展片区和南部的布吉中心，是沟通平湖物流片区南北的重要通道。规划区距离轨道线 10 号线木古站 300 米，轨道 10 号线由福田区至龙岗中心城，连接福田南、福田中心片区、梅林片区、中部物流组团（平湖）、龙岗中心城等，与地铁 12 号线相衔接。已于 2014 年底举行了开工仪式，轨道建成通车后，规划片区与深圳中心区联系将更加便捷。

本项目更新范围由 9 宗地组成，宗地用途为 01（二类居住用地+商业用地）、A-01（教育设施用地）、A-02（公园绿地）、A-03（公园绿地）、A-04（公园绿地）、A-05（文化遗产用地）、A-06（公园绿地）、A-07（二类居住用地）、A-08（二类居住用地）。

项目具体控制指标、建筑功能及规划要求详见“设计任务书”。

二、设计范围及内容

本项目扩初、施工图设计及相关附属分项设计，工作内容包括但不限于以下事宜：

2.1 审核建筑方案设计单位的建筑方案设计成果，对建筑方案的合理性、经济性及可行性进行复核，并提供书面意见；

2.2 配合发包人完成建筑方案报批报建工作，协助建筑方案设计单位完成建筑方案设计阶段报批报建所需的设计成果，审核建筑方案设计成果，形成审查意见并跟进建筑方案设计单位的后续调整，编制相关报建技术图纸、文件和设计专篇，负责建筑方案设计阶段报批报建所需设计成果的审核、签章及送审；

07	用地周边有关市政道路断面图及市政管网施工图	1	设计开始前
08	工程地质勘察报告	1	设计开始前
09	方案设计文件	1	设计开始前
10	人防意见征询单	1	文件获得后
11	其他设计所必要的依据性资料	1	设计开始前

五、设计人提交的资料和设计成果

5.1 设计人接受委托后，按本合同要求提交相关设计成果文件；设计成果须满足项目所在地方政府相关主管部门对报建图纸的各项内容及深度要求，并根据发包人提供的资料及要求，分阶段完成设计成果汇报并提供给发包人；

5.2 设计人完成工程设计后，须配合发包人对设计成果进行审阅，对存在设计缺漏的部位，设计人应配合发包人及时调整设计成果；

5.3 设计成果提交要求

序号	资料及文件名称	备注
01	扩初设计图纸	8套蓝图，2套A2蓝图，2份电子文件刻录光盘
02	施工图设计图纸	16套蓝图，4套A2蓝图，2份电子文件刻录光盘
03	扩初、施工图及相关设计阶段报批报建所需的纸质文本、图纸及电子文件刻录光盘	以政府部门要求为准
04	竣工图纸	9套蓝图，2份电子文件刻录光盘

注：1. 设计文件编制深度应符合中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》文件规定、政府审查部门相关规定规范文件；

2. 设计人须无偿按发包人要求提交设计过程中供讨论用图纸及工作模型等相关电子文件。

六、设计费用及付款

6.1 设计费用

6.1.1 本合同采用固定单价包干方式，设计费用明细详见下表：

	功能	数量	设计单价 (元/m ²)	小计 (元)
扩初及施	住宅（含保障性住房）	77110 m ²	28	2,159,080.00

工图设计	商业、办公及旅馆业建筑	23600 m ²	37.5	885,000.00
	公共配套设施 (含地下)	10710 m ²	33	353,430.00
	不计容积率建筑面积 (车库及地下室等)	34240 m ²	22	753,280.00
其他设计	燃气工程设计	暂定 984 户	70 元/户	68,880.00
合计总额 (元)				

6.1.2 根据上表现阶段本合同总额为人民币 4,219,670.00 元，人民币大写肆佰贰拾壹万玖仟陆佰柒拾元整（上述合同总额含设计人应付的所有税金及成本费用），其中不含税金额为人民币 3980820.75 元，税额为人民币 238849.25 元；若合同履行期间因相关法律法规导致税率发生变化，具体开票税率由双方另行协商确定；

6.1.3 以上建筑面积指标为暂定指标，最终以政府部门核发的建设工程规划许可证的建筑面积指标乘以相应设计单价进行合同结算，多退少补。

6.2 设计费用包括但不限于：

6.2.1 含税及随税征收的各项基金和相应款项，按国家和地方规定设计人应向有关政府部门缴纳的各种款项；

6.2.2 所有按合同规定工作需要的支出，包括：印刷、晒图、照片、影印、长途电话、电传、邮递、速递、货运；

6.2.3 设计过程中设计人赴发包人公司进行交流汇报及图纸交底，总计不少于 40 次，如发包人要求增加出差次数，设计人应本着专业态度对超出部分之差旅费进行评估，经发包人、设计人双方协商确定，由发包人另行支付；

6.2.4 包含保障房专家评审费、结构超限评审费、防水专家评审费等相关评审费用、评审会会务费、外出考察费、技术交流费等。

6.2.5 本项目拓展空间面积、地上核增建筑面积（如有），不另行计算设计费用。

6.2.6 向相关申报部门所缴申报费用及项目评审时的专家评审费，以及应缴纳的的所有相关税费。

6.2.7 其他一切与设计人服务有关的杂项支出。

6.3 设计费用不包括建筑景观、室内装修、标识指引、泛光照明、智能化、海绵城市、铝合金门窗及外装饰深化设计。

6.4 付款程序

6.4.1 付款进度详见下表：

扩初及施工图设计总额为人民币 4,150,790.00 元，人民币大写肆佰壹拾伍万零柒

要调整、修改、补充；

8.2.6 设计人参与本项目设计人员名单需经发包人认可；在本合同履行过程中，未经发包人书面同意，设计人不得随意变更专业设计人员，如确需要更换必须提前 10 天书面通知发包人，征得发包人同意；发包人应在 7 天内书面回复设计人，逾期未回复的，视为发包人同意更换；发包人发现设计人不履行职责或不能胜任设计任务的，有权要求更换设计人员，本项目设计团队名单详见下表：

姓名	职务	备注
钟骏	项目总负责人	
陈凤郎	项目负责人	
凌霞	建筑专业审核人	
刘小义	建筑专业第二负责人	
张晓波	结构专业副总工程师	
张建军	结构专业总负责人	
罗东霖	结构专业负责人	
冯伊	结构专业负责人	
曾缤	给排水专业副总工程	
谭伟	给排水副总工程师	
陈扬	技术室主任	
廖启新	电气专业负责人	
陈宇	暖通专业副总工程师	
魏琴	暖通负责人	

8.2.7 设计人须配合发包人完成项目各阶段的报建工作；

8.2.8 设计人应对扩初及施工图设计阶段的建筑面积计算成果负责，并相应提供数据统计；在取得《建设工程规划许可证》前，设计人需配合发包人进行数据统计，并根据测绘结果对设计进行调整，如因设计人面积计算结果发生错误而因此给发包人造成较大的经济损失（较大工程返工，拆改），发包人有权对设计人追究经济赔偿，原则上不超过本合同总额；

8.2.9 设计过程中，如遇国家或深圳市颁布有关新规范或新标准等，设计人须无条件依据新规范新标准完成设计修改，设计修改周期由双方另行协商；

发包人名称：
(盖章)

法定代表人：
(签字)

委托代理人：
(签字)

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

开户银行：

银行账号：

联系邮箱：

签约日期：

设计人名称：深圳城市建筑研究院有限公司（盖章）

法定代表人：
(签字)

委托代理人：
(签字)

地址：深圳市福田区振华路8号设计大厦

邮政编码：518031

电话：

传真：0755-83785351

开户银行：中国建设银行股份有限公司
深圳振华支行

银行账号：4420 1521 7000 5600 4467

联系邮箱：

签约日期：20211228

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

效果图





深圳市龙岗区平湖街道山厦旧村城市更新单元项目一期 02-12 地块
合同扫描件

B-SJ-003

远盛业房合字 149 号

4212201

存 档
NO:

建设工程设计合同
(初步设计及施工图设计)

发 包 人：深圳市远盛业投资有限公司

设 计 人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用





1202207200049

基础条款

第一条 合同双方

发 包 人：深圳市远盛业投资有限公司（以下简称“甲方”）

住 所：深圳市龙岗区平湖街道山厦路 79 号

法定代表人：刘代伙

联 系 人：李云鹏

联系电话：15999606390

传 真：

联系地址：深圳市龙岗区龙城街道盛平社区盛龙路 16 号远洋新天地二期 10 栋 11 楼 BCD 房

邮政编码：518172

监察举报邮箱：fengxianjc@sinooceangroup.com

设 计 人：深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称“乙方”）

住 所：深圳市福田区振华路 8 号

法定代表人：廖凯

联 系 人：周长胜

联系电话：18663899406

传 真：0755-83785471

联系地址：深圳市福田区深南大道建安山海中心大厦 10E、10F

邮政编码：518000

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳振华支行

帐 号：44201521700056004467

第二条 项目概况

2.1 项目名称：深圳市龙岗区平湖街道山厦旧村城市更新单元项目一期 02-12 地块。

2.2 项目位置：广东省深圳市龙岗区平湖街道山厦旧村



2.3 项目用地：一期 02-12 地块用地面积约为 19628 m²，容积率 5.6，总建筑面积 154944 m²。

2.4 项目规模：一期 02-12 地块总建筑面积 154944 m²（暂估），其中住宅建筑面积 104590 m²（含租赁型人才住房 62160 m²）、商业建筑面积共计 2560 m²，公建配套（幼儿园）建筑面积 2780 m²（其中，幼儿园 2400 m²，物管用房 300 m²，消防控制室 80 m²），地下室建筑面积 40807 m²（暂估）地上核增建筑面积（塔楼首层架空层面积、避难层不计容部分面积）4207 m²（暂估）。

2.5 详细内容参见设计任务书。

第三条 合同文件的优先次序

构成本合同的文件可视为是能互相说明的，如果合同文件存在歧义或不一致，则根据如下优先次序来判断：

1. 合同书；
2. 中标函（文件）；（如有）
3. 委托人要求及委托书；
4. 投标书。（如有）

第四条 设计团队

乙方应为甲方配备专业设计团队。乙方为本项目配备的主要乙方人员如下：

- A. 项目经理（项目总协调人）：周长胜，杨洋（一级注册建筑师、高级工程师）
- B. 建筑专业负责人：杨洋
- C. 结构专业负责人：王江
- D. 给排水专业负责人：汪惠娟
- E. 暖通专业负责人：蔡燕艳
- F. 电气专业负责人：高红伟

第五条 设计期限



1202207200049

工程设计期限自 2022 年 5 月起至 2025 年 5 月，另乙方应根据甲方需求对本合同项下的工作内容进行修改和调整，乙方就甲方需求进行调整、修改的设计时间不受上述设计期限的限制，由甲、乙双方另行协商确定。

第六条 设计费

6.1 计价方式

固定单价，暂定总价。

6.2 设计费总额

设计费暂定总额为¥3,718,000.00（人民币叁佰柒拾壹万捌仟元），具体按照实际工作量结算（业态和单价依据 6.4 条中施工图设计报价清单表），该设计费总额为包含增值税的价格，其中设计费价款[3,507,547.17]元，增值税税率[6]%，增值税[210,452.83]元。

6.3 上述设计费总额中包括乙方安排人员根据甲方要求前往指定地点进行汇报和交流的差旅费用，乙方赴甲方指定地点进行汇报和交流的次数由甲方根据实际需要决定，乙方不得再向甲方主张任何因汇报、交流而产生的其他费用。

6.4 设计费调整方式

6.4.1 以《建设工程规划许可证》约定的建筑面积（包括地下室和架空层等）和报价清单中单价（若有新增项目在报价清单中没有约定单价，则由甲乙双方另行协商确定）为设计费调整的计算依据。

6.4.2 在下列情形下，甲方对于设计任务或设计成果进行非实质性调整的，设计费不予调整：

A. 乙方交付设计资料及文件后，按有关规定参加有关的设计审查，并根据审查结论负责对不超出原定设计服务范围的内容作调整补充，对该调整工作，甲方不另行支付费用。

B. 乙方提交的设计成果已经甲方确认并经甲方送政府主管部门审核通过后，如仅限于对设计成果进行局部的调整和改动，对该调整工作，甲方不另行支付费用。



(本页为山厦项目一期 02-12 地块《建设工程设计合同》(初步设计及施工图设计) 签署页, 无正文)

甲方: 深圳市远盛业投资有限公司
(盖章)



法定代表人或授权代表:

(签字)

[Handwritten signature]

日期: 2022年8月5日

乙方: 深圳市建筑设计研究总院有限公司
(盖章)



法定代表人或授权代表:

(签字)

[Handwritten signature]

日期: 2022年8月5日

敬告:

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号), 未经我方账号之一切款项, 我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计

效果图



深房光明 A511-0039 地块项目

合同扫描件

深圳市建设工程设计合同

工程名称：深房光明A511-0039地块项目

工程地点：深圳光明区光明街道明政路与德雅路交汇处东南角

合同编号：4002136

发包人：深圳市深房传麒房地产开发有限公司

设计人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

签订日期：2021年12月30日

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

深圳市建设

发包人（甲方）：深圳市传麒房地产开发有限公司

设计人（乙方）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

发包人委托设计人承担深房光明A511-0039地块项目建筑工程设计，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 本合同依据下列文件签订：

1.1 《民法典》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》。

1.2 《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计市场管理规定》。

1.3 《深圳市城市规划条例》、《建设用地规划许可证》、《土地使用权出让合同书》、《规划设计要点表》。

1.4 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

第二条 本合同设计项目的内容：

2.1 工程名称：深房光明A511-0039地块项目

2.2 规模及项目指标

2.2.1 规模及特征：本地块占地面积 10721.07 m²，容积率 5.0，计容建筑面积 53605 m²，其中住宅 36005 m²（其中普通商品住宅 31205 m²，出售型安居型商品房 4800 m²）、商业 15000 m²、社康中心 1500 m²、社区菜市场 1000 m²、物业服务用房 100 m²；总建筑面积暂定为 80281 m²。

2.2.2 项目指标：

(1) 占地面积 10721.07 平方米；

(2) 总建筑面积暂定为 80281 平方米

（其中计容积率建筑面积 53605 平方米）；

(3) 容积率 \cong 5.0；

(4) 建筑密度一级 \cong 65% ；二级 \cong 25% ；

(5) 限高 100 米；

(6) 投资规模：约 4 亿元 ；

- (1) 建筑、景观、室内、人防、幕墙、标识等全专业全套施工图
(按要求装订) 18套
- (2) 全套施工图电子文档 3套
- (3) 主要施工图纸A3装订成册 2套
- (4) 主要装饰材料样板(实物+图片) 3套
- (5) 彩色效果图及户型电子模型(每个户型一份) 1套

4.4 施工配合阶段:

- (1) 根据需要出具设计变更图纸 10套
- (2) 施工招标配合, 配合提供各项招标文件中的技术要求 and 参数指标。

4.5 竣工图(竣工验收合格后30天内)

- (1) 全套竣工图(含竣工图电子文档) 10套

4.6 上述4.1-4.5条为设计人必须提供的设计成果。全部报建图纸应按政府审批要求盖章。发包人要求加晒图纸时, 设计人只收取晒图成本费用(详见附件二、加晒图图纸图幅单价附表)。

4.7 方案设计、初步设计、施工图设计图纸及说明应采用中文。

第五条 本合同为固定单价合同, 单价为人民币 110 元/平方米, 暂定合同总价为人民币 880 万元, 根据规划部门最终审定的总建筑面积结算, 具体内容以双方签订的设计合同内容为准。

5.1 设计费总额结算原则

设计费总额=设计计费建筑面积×单价(110 元/m²)。

设计计费建筑面积=计容积率建筑面积(不含架空层建筑面积)+不计容积率的人防车库地下室及半地下室建筑面积+架空层建筑面积/2

(注: 以上建筑面积按政府主管部门竣工测绘报告所载相关面积为准)

费用说明: 除样板房和营销中心设计及合同有特别约定外, 上述设计费已

发包人名称：
深圳市深房传康房地产开发
有限公司

(盖章)

法定代表人：(签字)
或委托代理人：(签字)

冻志刚

邮政编码：518107

电 话：0755-82293000

传 真：0755-82294024

设计人名称：
深圳市建筑设计研究总院有限公司

(盖章)

法定代表人：(签字) 设计大厦
或委托代理人：(签字)

邮政编码：518000

电 话：0755-33023168

传 真：0755-83786161

开户银行：中国建设银行股份有限公司
深圳振华支行

银行帐号：44201521700056004467

签订日期：2021年12月30日

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

附件三、项目设计团队人员名单

拟派本项目设计人员一览表

人员安排	姓名	性别	负责专业	职称	执业资格	备注
一、设计人员						
第一项目负责人	陈广林	男	建筑	高级工程师	一级注册建筑师	
第二项目负责人	易丽雅	女	建筑	工程师	一级注册建筑师	
首席设计师	沈晓恒	男	建筑	教授级 高级工程师	一级注册建筑师	
建筑专业负责人	陈志微	女	建筑	工程师	-	
建筑专业设计人	崔群	女	建筑	资深设计师	二级注册建筑师	
建筑专业设计人	邓甜	女	建筑	资深设计师	-	
建筑专业设计人	余尔伦	男	建筑	资深设计师	-	
建筑专业设计人	陈晓云	女	建筑	资深设计师	-	
结构专业负责人	卢斌	男	结构	高级工程师	一级注册结构 工程师	
结构专业负责人	胡风格	男	结构	工程师	-	
结构专业设计人	丘文珍	女	结构	资深设计师	-	
结构专业设计人	陈晓栋	男	结构	工程师	-	
结构专业设计人	张锦臻	男	结构	资深设计师	二级注册结构 工程师	
结构专业设计人	梁春敏	女	结构	资深设计师	-	
暖通专业负责人	孙岚	女	暖通	高级工程师	注册公用设备工 程师（暖通空 调）	
暖通专业负责人	苏晓伟	男	暖通	工程师	-	

效果图



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(一次)使用

珠海海泉湾二期项目 E 地块建筑施工图设计

合同扫描件

2042203

正本

建设工程设计合同

工程名称：珠海海泉湾二期项目 E 地块建筑施工图设计

工程地点：珠海市平沙镇海泉湾度假区内

合同编号：港珠-大二期 DE 地块-服务-009

发包人：港中旅（珠海）海泉湾有限公司

设计人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

签订日期：

中华人民共和国建设部

国家工商行政管理局

监制

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计（二次）使用

港中旅（珠海）海泉湾有限公司

深圳市建筑设计研究总院有限公司



发包人：港中旅（珠海）海泉湾有限公司

设计人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

发包人委托设计人承担珠海海泉湾二期项目E地块建筑施工图设计。经双方协商一致，签订本合同。

第1条本合同依据下列文件签订

- 1.1. 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》。
- 1.2. 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.3. 建设工程批准文件。

第2条本合同设计项目的内容、设计周期

- 2.1. 项目名称：珠海海泉湾二期项目E地块建筑施工图设计
- 2.2. 工程规模：珠海海泉湾二期E地块住宅项目，总用地面积约9.5万㎡，最大允许计容建筑面积10.7万㎡，容积率1.13，建筑密度≤28%、绿地率≥35%，初定产品类型包括小高层住宅7.4万㎡，多层住宅2万㎡，低层住宅1万㎡，地下室4万㎡，幼儿园等构成。
- 2.3. 设计内容：建筑施工图设计，包括但不限于以下内容：项目规划及设计方案配合、项目报建、扩初设计、施工图设计及施工配合直至竣工验收、各分项设计管理等。具体内容详见设计任务书要求。
- 2.4. 设计人应配合发包人完成各项报建工作（包含全部专业的盖章）。
- 2.5. 本合同设计周期：70日历天，具体节点详见设计任务书要求。

第3条、发包人应向设计人提交的有关资料及文件

序号	提交内容	份数	提交时间	备注
1	建设项目规划条件	1	设计启动5个日历天内	
2	用地红线图（电子版）	1		
3	策划报告	1		
4	设计任务书	1		

第4条 设计人应向发包人交付的设计资料及文件见附件1—E地块住宅项目设计任务书要求。

第5条 设计费及支付

5.1 本合同设计费为固定单价，设计费总价暂定为人民币（大写）：叁佰肆拾捌万陆仟元整（¥3,486,000.00元）。设计费综合单价包括按此次招标文件要求深度完成项目的相关设计、施工现场跟踪以及配合服务等全部费用。结算时按相应产品类型对应的实际建筑面积乘以综合单价计算设计费用，建筑面积变动范围在±5%以内（含±5%）的部分设计费不做调整，超过合同约定建筑面积的±5%以上部分进行调整，实际建筑面积以政府审批的建筑面积为准。设计费明细如下：

序号	产品类型	建筑面积 (万m ²)	综合单价 (元/m ²)	合价 (万元)
1	小高层住宅（7-18F）	7.4	19	140.6
2	多层住宅（4-6F）	2.0	22.1	44.2
3	低层住宅（1-3F）	1.0	25	25
4	9班幼儿园	0.3	26	7.8
5	地下室（非人防）	1.5	18	27
6	地下室（人防）	3.0	23	69
其它设计				
7	异地样板房设计 (按套报价,若采用钢结构 需出钢结构施工图)	5套	已含	已含
8	装配式建筑设计(单体建筑 预制率≥20%,装配率≥	5万m ²	7	35

9.11. 发包人在工程实施过程中提出的小范围增加设计或修改设计，设计人应在收到通知后3个日历天内予以解决，相关费用已包含在本合同的设计费中。

9.12. 由于设计人的原因，造成重复晒图，费用由设计人承担。

9.13. 附件

- (1) E地块住宅项目设计任务书要求；
- (2) 设计人本项目主要设计人员名单；
- (3) 廉洁协议书。

发包人名称：

法定代表人：

委托代理人：

地址：

联系电话：

纳税人识别号：

开户银行：

银行账号：

日期：

设计人名称：

法定代表人：

委托代理人：

地址：

联系电话：

纳税人识别号：

开户银行：

银行账号：

日期：20220505

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

附件 2

设计人本项目主要设计人员名单

序号	姓名	工作年限	学历	技术职称	在本项目拟任职务
1	陈凤郎	21	本科	一级注册建筑师/工程师	项目负责人
2	龚文鸿	17	本科	工程师	建筑专业负责人
3	陈源村	12	本科	助理工程师	建筑专业第二负责人
4	罗东霖	36	本科	国家一级注册结构工程师/教授级工程师	结构专业负责人
5	罗永健	14	本科	工程师	结构专业负责人
6	林勇兴	11	本科	工程师	给排水专业负责人
7	陈彦宗	12	本科	工程师	电气专业负责人
8	昕霖	9	本科	工程师	暖通专业负责人

效果图



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目设计采购施工总承包（EPC）

合同扫描件

正本

深建工合字[2022]173

工程编号：2020-440303-70-03-016932005

合同编号：LH-G-2022-BJZZ-077

合同
风控

设计采购施工总承包合同
(或) 工程总承包合同

工程名称：罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目设计采购施工总承包（EPC）

工程地点：深圳市罗湖区

发 包 人：深圳市罗湖人才安居有限公司

承 包 人：深圳市建设（集团）有限公司（联合体牵头方）

深圳市建筑设计研究总院有限公司（联合体成员方）

2021 版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市罗湖人才安居有限公司

承包人(全称): 深圳市建设(集团)有限公司//深圳市建筑设计研究总院有限公司

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》、《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》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: 罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目设计采购施工总承包(EPC)

工程地点: 深圳市罗湖区

核准(备案)证编号:

工程规模及特征:

项目拟开发建设用地面积18642.3平方米,规划容积率为6.4。建设内容为住宅、配套商业及公共配套设施。项目规划容积建筑面积119680平方米,其中:住宅建筑面积108850平方米(含人才住房建筑面积不少于35590平方米),改造及新建住宅536套,新增人才住房约539套,配套商业建筑面积3000平方米,公共配套设施建筑面积1830平方米,另配建社区体育活动场地占地面积1250平方米。拟建3栋160~180m超高层及1栋2层幼儿园、1栋2层小商业,地下室2层局部1层。以上规划指标为暂定,如有调整,按政府部门批复的指标为准。

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

二、工程承包范围

1. 工程承包范围及内容包括但不限于

(1) 勘察、检测及监测

①地质勘察 (场地初勘场地详勘施工勘察其它: ___);

②检测及监测 (地灾氧浓度检测基坑支护监测基坑支护检测周边建筑物及构筑物(地铁除外)监测地铁监测周边建筑物及构筑物检测及结构鉴定水保监测主体沉降监测基桩检测钢结构检测其它: ___);

(2) 设计

①方案设计和初步设计深化 (方案设计初步设计初步设计深化);

②施工图设计(不含桩基础施工图)、二次深化设计及专项方案设计(含精装修、园林景观、

“文明施工优良工地”。

3. 上述 1、2 中有要求不一致的，以要求更严格或标准更高者为准。

4. 质量或安全等项目现场观摩活动要求：在合同期内，根据发包人需要应举办不少于一次市级或区级的质量或安全项目现场观摩活动，包括但不限于观摩活动的策划、各方联系及具体实施工作。

六、签约合同价

1. 人民币(大写)：陆亿叁仟零叁拾伍万贰仟伍佰叁拾贰元玖角陆分 (¥630352532.96元；其中不含税价为¥578543792.90元，税金为¥51808740.06元)。

其中：

(1) 勘察费人民币(大写)： / (¥ / 元；其中不含税价为¥ / 元，税金为¥ / 元，增值税率 / %)。

设计费(固定总价包干)人民币(大写)：玖佰壹拾玖万叁仟柒佰柒拾玖元肆角肆分 (¥9193779.44元；其中不含税价为¥8673376.83元，税金为¥520402.61元，增值税率6%)。

(3) 建安工程费(不含专业工程暂估价、暂列金额部分及安全文明施工措施费)人民币(大写)：伍亿伍仟肆佰伍拾伍万壹仟陆佰贰拾壹元叁角捌分 (¥554551621.38元；其中不含税价¥508762955.39元，税金为¥45788665.99元，增值税率9%)。

(4) 设备及工器具购置费(不含专业工程暂估价和暂列金额部分)人民币(大写)： / (¥ / 元；其中不含税价为¥ / 元，税金为¥ / 元，增值税率 / %)。

(5) 总包管理配合费及甲供材采保费人民币(大写)：伍佰陆拾玖万贰仟伍佰元整 (¥5692500.00元；其中不含税价为¥5222477.06元，税金为¥470022.94元，增值税率9%)。

(6) 专业工程暂估价人民币(大写)：伍佰万元整(¥5000000.00元；其中不含税价为¥4587155.96元，税金为¥412844.04元，增值税率9%)。

(7) 暂列金额人民币(大写)：叁仟伍佰壹拾叁万元整 (¥35130000.00元；其中不含税价为¥32229357.80元，税金为¥2900642.20元，增值税率9%)。

(8) 安全文明施工措施费人民币(大写)：壹仟柒佰叁拾叁万柒仟伍佰陆拾肆元肆角肆分 (¥17337564.44元；其中不含税价为¥15906022.42元，税金为¥1431542.02元，增值税率9%)。

(9) 其他人民币(大写)：叁佰肆拾肆万柒仟零陆拾柒元柒角整 (¥3447067.70元；其中不含税价为¥3162447.43元，税金为¥284620.27元，增值税率9%)。

签约合同价具体价款、承包内容及承包方式等详见《投标文件商务标书》。

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。本合同及其附件、本项目相关政府批文批复(包括所有政府主管部门关于本项目的要求的文件、资料)等中如要求不一致的,以要求更严格或要求标准更高者为准。

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: 2022 年 9 月 2 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生效。

本合同一式 22 份,均具有同等法律效力,发包人执 14 份,承包人执 8 份。

增加以下内容：

4.11 承包方项目人员配备要求

(1) 承包方项目人员配备要求：详见《发包人要求》。

项目总负责人、EPC 项目经理、施工总承包项目经理、设计负责人的职责、权限、驻场要求：详见《发包人要求》。

①项目总负责人姓名：李蕃荣；职务：副总裁；身份证：441424197908125338。

②EPC 项目经理姓名：王词安；身份证：42050019641015003X。

③施工总承包项目经理姓名：王树锋；身份证：440301197908264919。

④设计负责人姓名：许红燕；身份证：510212196611240366。

(2) 如发包方认为上述人员的履行职责不能满足项目及合同要求时，发包方有权要求以上人员增加驻场时间，直至整改令发包方满意，承包人无权因此要求增加合同价款，费用已包含在签约合同价中。

(3) 承包人向监理人、发包人报送现场主要施工管理人员名单，保证人员信息真实可信。

(4) 人员的更换：承包人项目管理人员应相对稳定，承包人更换人员需事先取得发包人的书面同意，未经发包人书面同意，不得更换。具体情况如下：

①更换 EPC 项目经理、施工总承包项目经理的违约约定：承包人要求更换项目经理，经发包人同意，承包人可以更换项目经理，按照 30 万元/次的标准支付违约金。但符合《关于建设工程招投标改革的若干规定》（深府【2015】73 号，以下简称“73 号文”）第五十四条第（六）、第（八）款约定情形的除外。承包人应承担由于更换项目经理可能造成的发包人重新招标选择承包人的责任。

②因项目经理不符合发包人要求，发包人要求更换项目经理的，按照 10 万元/次的标准支付违约金（如因承包人违约发包人要求更换的，按承包人更换执行）。

对于难以胜任工作的承包人管理人员，发包人有权要求承包人进行更换，直至发包人满意为止，且更换人员应在接到书面通知后的 3 天内到位。发包人发现承包人的项目经理不到位或管理人员不具备管理能力，并因此原因无力推进项目实施者，发包人有权就此中止施工合同，并上报建设行政主管部门处罚，承包人承担相应的责任。给发包人造成的损失和伤害，还负责承担发包人损失的全部责任。

③其他人员更换及人员不到位处罚详见《发包人要求》。

5 工期与进度

5.2 项目进度计划

(1) 项目进度计划

项目进度计划中的关键路径及关键路径变化的确定原则为：项目进度计划应按照关键线路网络图和主要工作横道图两种形式分别编绘，并应包括每月预计完成的工作量和形象进度，在需要时每个季度修正一次。

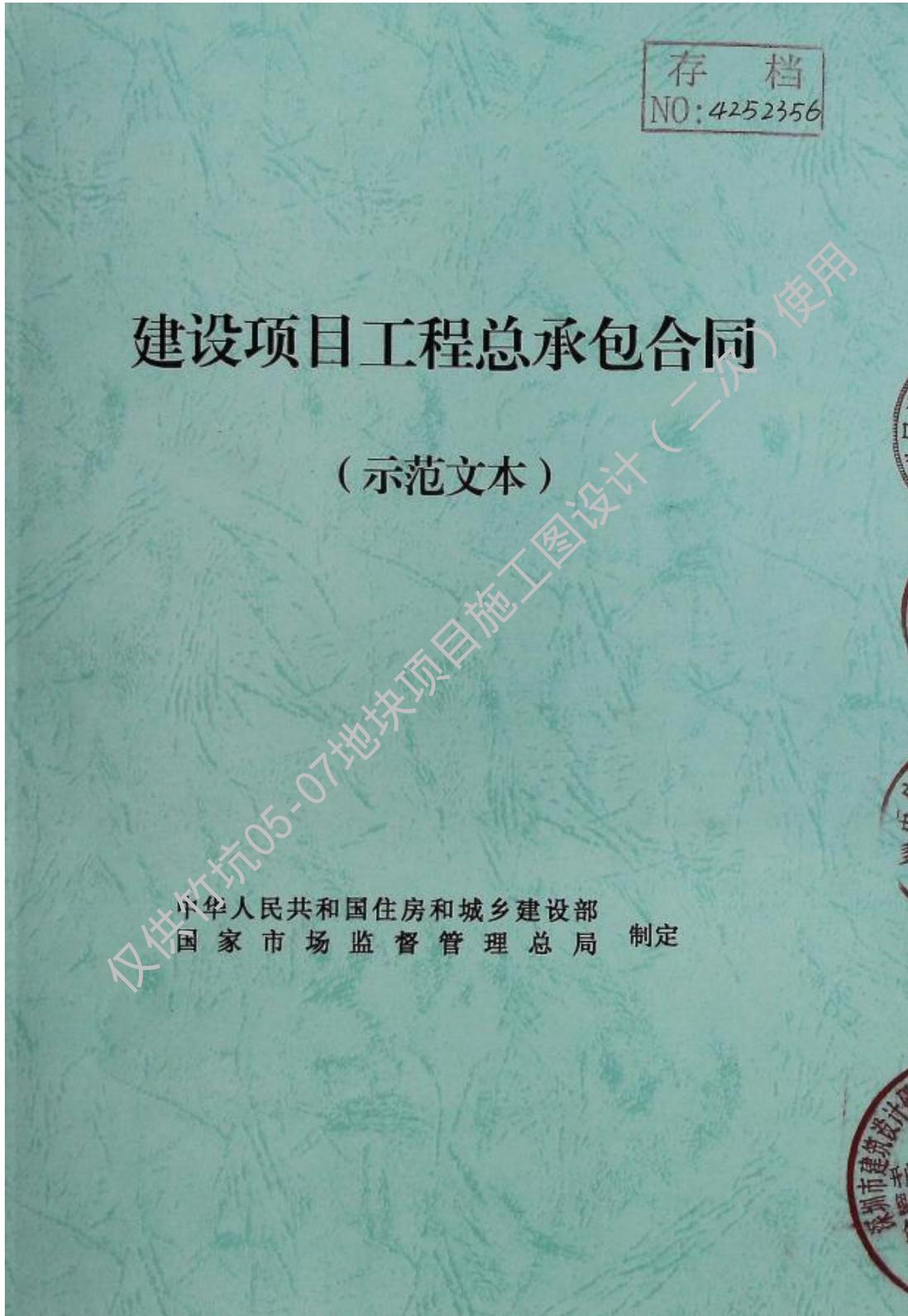
承包人提交项目进度计划的份数和时间：承包人在收到中标通知书之日起 14 天内，应向监理人及

效果图



承寓·栖熙里工程总承包

合同扫描件



存档
NO: 4252356

建设项目工程总承包合同

(示范文本)

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

中华人民共和国住房和城乡建设部
国家市场监督管理总局 制定

深圳市建筑设计院

第一部分 合同协议书

发 包 人（全称）： 合肥市房屋租赁有限公司

项目管理服务单位（全称）： 合肥经济技术开发区重点工程建设管理中心

承 包 人（全称）： 安徽同济建设集团有限责任公司（联合体牵头方）

安徽同济路桥工程有限公司（联合体成员方）

深圳市建筑设计研究总院有限公司（联合体成员方）

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、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就承寓·栖熙里工程总承包项目的工程总承包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：承寓·栖熙里工程总承包。

2. 工程地点：合肥市。

3. 工程审批、核准或备案文号：合肥经济技术开发区经济发展局项目备案表、2211-340162-04-01-760021。

4. 资金来源：自筹。

5. 工程内容及规模：本项目用地面积约 99.31 亩，本次招标为项目住宅部分，住宅用地占地总面积为 648.88 平方米，总建筑面积 103593.74 平方米，拟建 13 栋中高层租赁住房及配套用房，共计新建约 1026 套租赁住房，地下车库（总建筑面积 28779.9 平方米，其中人防车库 5864.35 平方米）以及项目北侧代建道路及南侧代建绿地 5793.56 平方米。

群楼工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件 1）。

6. 工程承包范围：主要建设内容包含单体工程土建、安装、装修（精装修）、消防、智能化、室外道排、供水、供电、燃气、通讯网络、有线电视、安防、景观、绿化、铺装、围墙等全部工程的设计、采购、施工、验收、移交、保修等全部工作，住宅单体采用装配式模式实施，装配率不低于 50%。

二、合同工期

计划开始工作日期：2023 年 10 月 20 日。（具体开工日期以开工令为准）

计划开始现场施工日期：2023 年 11 月 20 日。

计划竣工日期：2025 年 10 月 19 日。

本合同在_____订立。

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

本合同经双方签字或盖章后成立，并自签字、盖章之日起生效。

十三、合同份数

本合同一式壹拾陆份，均具有同等法律效力，发包人执壹拾份，承包人执陆份。



发包人：_____ (公章)

法定代表人或其委托代理人：_____ (签字)



承包人：_____ (公章)

法定代表人或其委托代理人：_____ (签字)



统一社会信用代码：_____

地址：_____

邮政编码：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

账号：_____

统一社会信用代码： 9134 0100 7627 58635W

地址： 合肥市蜀山区顺丰丰泰产业园研发楼1009室

邮政编码： 230031

法定代表人： 吴晓东

委托代理人： _____

电话： 0551-62605606

传真： 0551-62605600

电子信箱： _____

开户银行： 中国建设银行股份有限公司合肥市城西支行

账号： 34050147860800000008

项目管理服务单位：（公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

统一社会信用代码：_____

地址：_____

邮政编码：_____

法定代表人： 曹建峰

委托代理人： _____

电话： _____

传真： _____

电子信箱： _____

开户银行： _____

账号： _____

承包人（联合体成员）：（公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

统一社会信用代码： 9134 0100

MA2N Y20X 2G 02201853A

地址： 安徽省合肥市经济技术开发区芙蓉路642号清林花园（格林馨谷）

邮政编码： _____

法定代表人： 李光文

委托代理人： _____

电话： 0551-62605638

传真： _____

电子信箱： _____

开户银行： 中国建设银行股份有限公司合肥市城西支行

账号： 34050147860800001350

承包人（联合体成员）：（公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

统一社会信用代码： 9134 0001 9224 260B

地址： 深圳市福田区福强路8号设计大厦

邮政编码： 5180 设计大厦

法定代表人： 廖凯

委托代理人： _____

电话： 0551-65267568

传真： 0551-65267568

电子信箱： _____

开户银行： _____

账号： _____

敬告：
请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

效果图



仅供竹坑05-07地块项目施工使用

综保区蓝领公寓项目(暂定名)设计

合同扫描件

合同编号: XG ZX-2024-14422

存档
NO: 4542402

综保区蓝领公寓项目（暂定名）设计合同

业主单位: 珠海格创投资控股有限公司

代建人: 珠海格力建设工程有限公司

设计人: 深圳市建筑设计研究总院有限公司(主办方)
珠海市规划设计研究院(成员方)

项目名称: 综保区蓝领公寓项目（暂定名）设计

工程地点: 珠海市金湾区

签订日期: 2024年3月14日

仅供竹坑(二期)使用



业主单位：珠海格创投资控股有限公司

代 建 人：珠海格力建设工程有限公司

设 计 人：深圳市建筑设计研究总院有限公司(主办方)

珠海市规划设计研究院(成员方)

代建人受业主单位珠海格创投资控股有限公司委托代建综保区蓝领公寓项目（暂定名），根据《中华人民共和国民法典》及国家有关法规规定，委托人（以下如无特别说明，业主单位、代建人统称为“委托人”，具体由代建人履行“委托人”权责）委托设计人承担综保区蓝领公寓项目(暂定名)设计工作，经各方协商一致，签订本合同，共同遵守。

第一条 本合同依据下列文件签订

- 1.1 《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》。
- 1.2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.3 建设工程批准文件（珠海市政府相关建设主管部门对上述地块勘察和规划及用地要求等批准文件）。
- 1.4 与本合同相关的其它文件，包括但不限于招标文件、中标文件及设计任务书等。

第二条 设计依据

- 2.1 委托人给设计人的委托书或设计招标文件、设计任务书、中标文件等。
- 2.2 委托人提交的基础资料。
- 2.3 设计人采用的主要技术标准是：国家及地方现行有关设计标准、规范和技
术准则，由设计人自行搜索备查。

第三条 合同文件的优先次序

构成本合同的文件可视为是能互相说明的，如果合同文件存在歧义或不一致，则根据如下优先次序来判断：

- 3.1 合同执行中共同签署的补充协议及修正文件；
- 3.2 本合同书及附件；

- 3.3 中标通知书;
- 3.4 招标文件及附件;
- 3.5 投标文件及附件;
- 3.6 技术规范;
- 3.7 委托人要求。

第四条 工程概况

本项目地块位于珠海市金湾区南水镇南港路，项目总用地面积 44588.11 平方米，用地属性为 R2，限高 80 米。项目容积率为 2.5，计容建筑面积为 11.15 万平方米，总建筑面积 13.55 万 m² (含地下室总建筑面积约 1.7 万 m²)，其中宿舍面积 50809.11 平方米，类住宅面积 52669.62 平方米，商业及宿舍配套 5569 平方米。项目拟建地下建筑面积暂定为 1.7 万平方米，最大单体建筑面积约 1.93 万 m²，最高建筑层数为 25 层，最大建筑物跨度约 9m，地基基础设计等级为甲级，结构安全等级为二级。上述用地建设指标以规划主管部门最终核准的指标为准。

第五条 设计范围、内容及要求

5.1 设计范围

本次设计范围及内容包括本工程全过程设计的所有工作内容，具体如下：

(1) 设计服务

本项目总投资范围内按照限额设计的要求，方案设计（包括多个设计方案比选、估算对比分析等）、初步设计（含概算编制）、本工程相关的各专业及各专项施工图设计（不含预算编制）、设计咨询、委托相应测绘院进行规划指标预测算以及施工阶段配合等所有设计工作；与本项目密切相关的，红线周边对项目安全性可能存在影响的现有建筑、边坡、基坑的稳定性评估以及加固处理；本项目出入口与市政道路的衔接；红线外与市政道路之间的绿化衔接；以及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设计；负责本工程设计人全部设计范围的管理工作、施工配合、协助委托人完成设计相关的报审工作等，最终以委托人确认的施工范围及施工图为准。委托人有权根据项目建设需要增减建设规模或设计配合的工作内容，设计人需无条件接受，不得以此提出任何赔偿或补偿要求。

1) 工程设计服务内容包含但不限于以下内容：

分包合同款项不及时)影响工程进度的,委托人有权视具体情况要求设计人每次支付人民币2万-10万的违约金。

(8) 设计人的设计服务质量、工作效率等达不到委托人要求,委托人提出书面要求及具体意见达2次以上,设计人的整改仍不能达到委托人要求的,委托人有权要求设计人支付设计费暂定合同价2%的违约金,且委托人有权解除合同。

(9) 除合同另有约定外,设计人未履行或不完全履行招标文件、合同、设计任务书约定的设计责任,委托人可视情节轻重要求设计人每次(项)按本设计费暂定合同价1%-5%标准向委托人支付违约金。

(10) 招标文件、合同、设计任务书及委托人的设计管理规定中对违约金的约定不一致的,委托人有权选择按较高者执行。

(11) 设计人所支付的违约金不足补偿委托人损失的,设计人还应承担赔偿责任。合同约定的赔偿责任包括但不限于合理的律师费、诉讼或仲裁费、差旅费、评估费、鉴定费、赔偿款、拍卖费、保全费、评估费、执行费、公证费。

(12) 由于设计人设计错误造成的工程质量事故或经济损失,设计人除负责采取补救措施外,应免收损失部分的设计费,并按照损失金额的100%向委托人支付赔偿金。

(13) 招标文件、合同、设计任务书及中对设计范围的约定不一致的,委托人有权选择按较高者执行,不增加额外费用。

7.6 其他要求详见合同附件2《综保区蓝领公寓项目(暂定名)设计任务书》。

第八条 成果要求

8.1 设计成果要求详见合同附件2《综保区蓝领公寓项目(暂定名)设计任务书》。

第九条 项目管理机构要求

9.1 项目主要管理人员专业及人数要求:设计人须按设计任务书及委托人具体要求配备投入本项目人员,配备的人员必须满足招标文件及本合同的要求,其中拟派项目负责人须符合招标文件5.1要求且与投标项目负责人一致。

项目负责人姓名:辛怡,联系方式:13632536809。

方案项目负责人姓名:齐嘉川,联系方式:18603048206。



(本页无正文，仅为签字盖章页)

业主单位：珠海格创投资控股有限公司

法定代表人：

或委托代理人：

联系电话：(0756)8134141

电子邮箱：/

通信地址：珠海市香洲区洲山路6号格力集团四楼

社会统一信用代码：91440402 MABT U84Y 2H



代建人：珠海格力建设工程有限公司

法定代表人：

或委托代理人：

联系电话：0756-8134191

电子邮箱：/

通信地址：珠海市金湾区红旗镇虹晖一路8号303室

社会统一信用代码：91440400MA4X04T69W



设计人：深圳市建筑设计研究总院有限公司(设计院)

法定代表人：

或委托代理人：

联系方式：0755-86721097

电子邮箱：/

通信地址：深圳市福田区振华路八号

社会统一信用代码：91440300192244260B



设计人：珠海市规划设计研究院(成员方)

法定代表人：

或委托代理人：

联系方式：0756-2651606

电子邮箱：/

通信地址：珠海市梅华东路302号

社会统一信用代码：91440400455926520T



附件 1:

效果图





9、投标申请人近5年获奖情况一览表

投标人名称： 深圳市建筑设计研究总院有限公司

序号	奖项	获奖时间	获奖等级	相关工程	评奖机关	备注
1	2025年广东省优秀工程勘察设计成果评定结果住宅与住宅小区设计一等成果	2025.7	一等奖	深圳市长圳公共住房及其附属工程项目	广东省工程勘察设计行业协会	
2	2025年广东省优秀工程勘察设计成果评定结果公共建筑设计一等成果	2025.7	一等奖	瑞安市普明禅寺	广东省工程勘察设计行业协会	
3	2025年广东省优秀工程勘察设计成果评定结果公共建筑设计一等成果	2025.7	一等奖	徐州园博园创意园园中房房中园	广东省工程勘察设计行业协会	
4	2025年广东省优秀工程勘察设计成果评定结果公共建筑设计一等成果	2025.7	一等奖	深科技城（一期）（B座\C座）	广东省工程勘察设计行业协会	
5	2023年度广东省优秀工程勘察设计奖住宅与住宅小区一等奖	2023.8	一等奖	远洋天著华府	广东省工程勘察设计行业协会	
6	2023年度广东省优秀城市规划设计一等奖	2024.2	一等奖	横琴粤澳深度合作区城市设计	广东省国土空间规划协会	

7	2025 年广东省优秀 工程勘察设计成果评 定结果住宅与住宅小 区设计二等成果	2025.7	二等奖	华侨城东莞 天鹅堡花园	广东省工程 勘察设计行 业协会	
8	2025 年广东省优秀 工程勘察设计成果评 定结果住宅与住宅小 区设计二等成果	2025.7	二等奖	华富村	广东省工程 勘察设计行 业协会	
9	2025 年广东省优秀 工程勘察设计成果评 定结果住宅与住宅小 区设计三等成果	2025.7	三等奖	安居南馨苑	广东省工程 勘察设计行 业协会	
10	“粤美乡村”风貌设 计大赛（2023 年 度） 三等奖	2024.2	三等奖	陆丰市金厢 镇下埔村乡 村振兴项目 工程设计	广东省自然 资源厅	

注：填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求。

深圳市长圳公共住房及其附属工程项目-2025 年广东省优秀工程勘察设计成果评
定结果住宅与住宅小区设计一等成果

获奖证书



扫描二维码查询证书信息

深圳市建筑设计研究总院有限公司

你单位 深圳市长圳公共住房及其附属工程 项目通过二〇二五年
度广东省优秀工程勘察设计成果评定获得住宅与住宅小区设计一等成
果。

特发此证，以资鼓励。

主要设计单位：
中建科技集团有限公司
深圳市建筑设计研究总院有限公司

广东省工程勘察设计行业协会



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

瑞安市普明禅寺-2025年广东省优秀工程勘察设计成果评定结果公共建筑设计一等成果

获奖证书



扫描二维码验证证书真伪

深圳市建筑设计研究总院有限公司

你单位 瑞安市普明禅寺 项目通过二〇二五年度广东省优秀工程
勘察设计成果评定获得公共建筑设计一等成果。

特发此证，以资鼓励。

主要设计单位：
深圳市建筑设计研究总院有限公司

广东省工程勘察设计行业协会



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

徐州园博园创意园园中房房中园-2025年广东省优秀工程勘察设计成果评定结果公共建筑设计一等成果

获奖证书



扫描二维码查询证书真伪

深圳市建筑设计研究总院有限公司

你单位 徐州园博园创意园园中房房中园 项目通过二〇二五年度
广东省优秀工程勘察设计成果评定获得公共建筑设计一等成果。

特发此证，以资鼓励。

主要设计单位：
深圳市建筑设计研究总院有限公司

广东省工程勘察设计行业协会



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

深科技城（一期）（B座\C座）-2025年广东省优秀工程勘察设计成果评定结果公共建筑设计一等成果

获奖证书



扫描二维码验证证书真伪

深圳市建筑设计研究总院有限公司

你单位 深科技城（一期）（B座\C座）项目通过二〇二五年度广东省优秀工程勘察设计成果评定获得公共建筑设计一等成果。

特发此证，以资鼓励。

主要设计单位：
深圳市建筑设计研究总院有限公司

广东省工程勘察设计行业协会



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计（二次）使用

远洋天著华府-2023 年度广东省级优秀工程勘察设计奖住宅与住宅小区一等奖

获奖证书

深圳市建筑设计研究总院有限公司：

你单位

远洋天著华府

项目

在二〇二三年度广东省优秀工程勘察设计奖评选中获得
住宅与住宅小区设计 一等奖。

特发此证，以资鼓励。

合作单位：深圳市华汇设计有限公司

奥意建筑工程设计有限公司

广东省工程勘察设计行业协会

2023 年 7 月

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

横琴粤澳深度合作区城市设计-2023 年度广东省优秀城市规划设计一等奖



广东省国土空间规划协会

GUANGDONG TERRITORIAL SPATIAL PLANNING ASSOCIATION



2023 年度广东省优秀城市规划设计项目

推荐项目：横琴粤澳深度合作区城市设计

推荐等级：一等

完成单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

深圳市建筑设计研究总院有限公司

AS+P Albert Speer + Partner GmbH

株式会社日本设计



编号：2023-1-5

华侨城东莞天鹅堡花园-2025年广东省优秀工程勘察设计成果评定结果住宅与
住宅小区设计二等成果

获奖证书



扫描二维码查询证书信息

深圳市建筑设计研究总院有限公司

你单位 华侨城东莞天鹅堡花园 项目通过二〇二五年度广东省优秀工程勘察设计成果评定获得住宅与住宅小区设计二等成果。

特发此证，以资鼓励。

主要设计单位：
深圳市华汇设计有限公司
深圳市建筑设计研究总院有限公司

广东省工程勘察设计行业协会



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

华富村-2025 年广东省优秀工程勘察设计成果评定结果住宅与住宅小区设计二等成果

获奖证书



扫描二维码验证证书真伪

深圳市建筑设计研究总院有限公司

你单位 华富村 项目通过二〇二五年度广东省优秀工程勘察设计成果评定获得住宅与住宅小区设计二等成果。

特发此证，以资鼓励。

主要设计单位：
深圳市建筑设计研究总院有限公司
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

广东省工程勘察设计行业协会



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

安居南馨苑-2025年广东省优秀工程勘察设计成果评定结果住宅与住宅小区设计三等成果

获奖证书



扫描二维码查询证书信息

深圳市建筑设计研究总院有限公司

你单位 安居南馨苑 项目通过二〇二五年度广东省优秀工程勘察设计成果评定获得住宅与住宅小区设计三等成果。

特发此证，以资鼓励。

主要设计单位：
中建科技集团有限公司
深圳市建筑设计研究总院有限公司

广东省工程勘察设计行业协会



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

陆丰市金厢镇下埔村乡村振兴项目工程设计-“粤美乡村”风貌设计大赛（2023年度）三等奖



荣誉证书

CERTIFICATE OF HONOR

“粤美乡村”风貌设计大赛（2023年度）

作品名称：陆丰市金厢镇下埔村乡村振兴项目工程设计

获奖等级：职业组三等奖

参赛团队：深圳市建筑设计研究总院有限公司

团队成员：杨旭、郭思远、张原浩、王宇浩然



二〇二四年二月

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用

10、企业人员情况表

投标人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

企业缴纳社保人员数量：总公司	2007 人
企业缴纳社保人员数量：__ / 分公司	

注：按《资信标要求一览表》中的要求填写此表，并提供企业缴纳社保人员数量情况（提供社保局盖章证明）；

近半年企业社保证明



好差评二维码

深圳市参保单位社会保险参保证明

(2025年 07月 — 2025年 12月)

单位编号: 705116 单位名称: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

单位: (人)

序号	参保年月	养老保险	医疗保险	生育保险/生育医疗	工伤保险	失业保险
1	202507	2141	2141	2140	2140	2140
2	202508	2102	2102	2101	2101	2101
3	202509	2083	2083	2083	2083	2083
4	202510	2051	2051	2050	2050	2050
5	202511	2025	2025	2024	2024	2024
6	202512	2007	2007	2006	2007	2006

备注: 1. 本证明可作为单位在我市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 (33591c32e57c4e5m) 核查, 验真码有效期三个月。

2. 2024年7月(含)之后的参保年月, 各险种人数仅为对应年月存在有效参保关系的人数, 实际缴费到账情况以税务部门开具的缴费证明为准。

3. 本证明数据截至2025年12月23日 16:14:27



11、企业财务情况表

投标人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

序号	年份	营业额情况（万元）	备注
1	2022	总公司：207122.772318 XX 分公司：	建议同时填报分公司 数据
2	2023	总公司：171251.700446 XX 分公司：	建议同时填报分公司 数据
3	2024	总公司：125658.4655 XX 分公司：	建议同时填报分公司 数据
累计金额		总公司：504032.938264 XX 分公司：	

1. 提供 2022-2024 年经第三方审计的财务报告证明文件。
2. 提供证明资料原件扫描件、提供经第三方审计的财务报表，原件扫描件。如存在分公司的，则同步提供经第三方审计财务报告。

2022 年财务指标表格

基本概 况	总公司在职总人数	3309 人	总公司总营业收入	207122.772318 万元
	总公司 人均产值（=总营业收入÷在职总人数）			总公司
	<u> </u> / <u> </u> 分公司在职总人数	<u> </u> / <u> </u> 人	<u> </u> / <u> </u> 分公司总营业收入	<u> </u> / <u> </u> 万元
	<u> </u> / <u> </u> 分公司 人均产值（=总营业收入÷在职总人数）			<u> </u> / <u> </u> 分公司
	总公司总资产	191488.0435 32 万元	总公司总负债	153988.973268 万元
	总公司企业负债率（=总负债÷总资产×100%）			
	<u> </u> / <u> </u> 分公司总资产	<u> </u> / <u> </u> 万元	<u> </u> / <u> </u> 分公司总负债	<u> </u> / <u> </u> 万元
	<u> </u> / <u> </u> 分公司企业负债率（=总负债÷总资产×100%）			
	总公司经营活动现金流量净额	1558.863417 万元	总公司流动负债金额	- 151337.162869 万元
	总公司 现金流量比率（=经营活动现金流量净额÷流动负债金额）			<u> </u> 1.03 <u> </u> %
	<u> </u> / <u> </u> 分公司经营活动现金流量净额	<u> </u> / <u> </u> 万元	<u> </u> / <u> </u> 分公司流动负债金额	<u> </u> / <u> </u> 万元
	<u> </u> / <u> </u> 分公司现金流量比率（=经营活动现金流量净额÷流动负债金额）			<u> </u> / <u> </u> %

2022年 应收账款 回收期	总公司 总营业收入	- <u>208095.183216</u> 万元
	总公司 年初应收帐款余额	<u>31730.52397</u> 万元
	总公司 年末应收帐款余额	<u>23422.751987</u> 万元
	总公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷(0.5×(年初应收帐款余额+年末应收帐款余额)))	<u>48</u> 天
	<u> / </u> 分公司 总营业收入	<u> / </u> 万元
	<u> / </u> 分公司 年初应收帐款余额	<u> / </u> 万元
	<u> / </u> 分公司 年末应收帐款余额	<u> / </u> 万元
	<u> / </u> 分公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷(0.5×(年初应收帐款余额+年末应收帐款余额)))	<u> / </u> 天

注：1. 提供 2022-2024 年经第三方审计的财务报告证明文件。

2. 提供证明资料原件扫描件、提供经第三方审计的财务报表，原件扫描件。如

存在分公司的，则同步填写第三方财务指标。

2022 年财务报表

深圳市建筑设计研究总院有限公司

2022 年度

审计报告

中联深所审字[2023]第 0145 号

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用



中联会计师事务所有限公司深圳分所

目 录

目 录	页 次
一、审计报告书	1-2
二、资产负债表	3-4
三、利润表	5
四、现金流量表	6
五、股东权益变动表	7-8
六、会计报表附注	9-57

仅供竹坑05-01地块项目施工图设计(二次)使用

审计报告

中联深所审字[2023]第0145号

深圳市建筑设计研究总院有限公司:

一、审计意见

我们审计了深圳市建筑设计研究总院有限公司(以下简称“深总院”)财务报表,包括2022年12月31日的合并及公司资产负债表,2022年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司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,公允反映了本公司2022年12月31日的合并及公司财务状况以及2022年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于本公司,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

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,管理层负责评估本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本公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督本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：

(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，就可能对本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本公司不能持续经营。

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

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

中联会计师事务所有限公司

深圳分所

中国·深圳



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月十四日



资产负债表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	六.1	207,559,845.65	196,400,799.85	243,736,655.82	235,123,320.78
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	六.2	7,075,607.15	7,075,607.15	50,300,835.22	50,300,835.22
应收账款	六.3	335,078,764.91	306,888,461.24	234,227,519.87	225,170,605.38
应收款项融资					
预付款项	六.4	60,501,635.78	48,657,805.29	22,709,705.85	18,509,685.30
其他应收款	六.5	785,208,142.06	802,453,829.95	873,553,486.37	860,964,215.79
存货	六.6	26,043,995.84	8,775,323.06	25,318,698.11	8,775,323.06
合同资产	六.7	349,846,572.69	348,535,776.22	162,254,174.85	162,264,174.85
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	六.8	759,709.99	418,259.89	445,771.32	
流动资产合计		1,772,074,274.07	1,749,205,862.65	1,615,556,827.41	1,561,108,160.38
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	六.9		7,450,000.00		7,450,000.00
其他权益工具投资	六.10	1,813,875.35	1,813,875.35	6,738,317.92	6,738,317.92
其他非流动金融资产					
投资性房地产	六.11	969,683.49	969,683.49	1,024,013.03	1,024,013.03
固定资产	六.12	59,211,718.35	48,763,544.20	59,593,211.25	55,490,863.94
使用权资产	六.13	20,025,780.59	19,050,802.08	41,025,602.02	31,810,354.35
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	六.14	16,805,418.46	13,221,924.69	12,425,190.55	8,500,190.49
开发支出	六.15	12,785,053.27	5,503,173.03	2,309,383.26	
商誉					
长期待摊费用	六.16	13,363,239.13	13,122,970.84	14,417,945.41	13,814,549.20
递延所得税资产	六.17	17,831,392.61	17,791,043.55	10,827,665.30	10,661,916.70
其他非流动资产					
非流动资产合计		142,806,161.25	127,687,017.23	148,361,328.74	135,490,205.63
资产总计		1,914,880,435.32	1,846,892,879.88	1,763,918,156.15	1,696,598,366.01



资产负债表（续）

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

单位：人民币元

项	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	六.18	6,443,500.96		5,500,000.00	
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	六.19	82,481,744.64	76,981,762.30	83,726,243.85	79,177,552.37
预收款项	六.20	239,226.41	239,226.41	3,774,425.52	229,226.41
合同负债	六.21	777,860,458.50	777,592,874.43	657,329,376.04	656,982,473.39
应付职工薪酬	六.22	174,580,171.56	168,739,165.79	254,292,524.29	250,638,660.11
应交税费	六.23	35,353,895.29	33,098,327.28	37,914,950.50	37,896,307.36
其他应付款	六.24	436,412,631.33	431,595,375.09	149,583,990.24	144,802,873.57
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		1,513,371,628.69	1,488,246,731.10	1,192,121,510.44	1,169,727,093.21
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	六.25	21,452,038.32	20,460,744.91	42,776,630.79	32,898,388.70
长期应付款	六.26	5,006,315.81	1,519,388.34	5,990,254.77	2,420,541.96
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债		9,749.86			
其他非流动负债	六.27			200,319,064.42	200,319,064.42
非流动负债合计		26,518,103.99	21,980,133.25	249,085,949.98	235,637,995.08
负债合计		1,539,889,732.68	1,510,226,864.55	1,441,207,460.42	1,405,365,088.29
所有者权益：					
实收资本	六.28	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	六.29	22,311,738.87	18,089,722.79	22,255,193.32	18,089,722.79
减：库存股					
其他综合收益	六.30	1,508,837.28	1,508,837.28	6,233,279.85	6,233,279.85
专项储备					
盈余公积	六.31	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
未分配利润	六.32	221,024,451.74	197,067,455.26	166,341,042.29	146,910,275.08
归属于母公司所有者权益合计		364,845,027.89	336,666,015.33	314,829,515.46	291,233,277.72
少数股东权益		10,145,674.75		7,881,180.27	
所有者权益合计		374,990,702.64	336,666,015.33	322,710,695.73	291,233,277.72
负债和所有者权益总计		1,914,880,435.32	1,846,892,879.88	1,763,918,156.15	1,696,598,365.99



利润表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2022年度		2021年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	六.33	2,071,227,723.18	1,996,726,821.45	2,080,951,832.16	2,038,312,217.87
减：营业成本	六.33	1,789,123,150.92	1,736,731,181.68	1,828,420,350.05	1,794,852,423.10
税金及附加	六.34	10,051,438.55	9,963,239.62	10,855,144.51	10,648,744.32
销售费用	六.35	27,972,578.84	24,636,791.77	50,361,276.80	49,057,855.20
管理费用	六.36	87,639,295.36	79,042,239.43	78,834,384.22	73,379,161.98
研发费用	六.37	68,830,652.81	68,830,652.81	62,518,520.72	62,518,520.72
财务费用	六.38	-21,982,659.70	-23,079,924.67	-24,128,748.27	-24,533,247.50
其中：利息费用		2,151,416.69	1,568,314.69	2,515,899.24	1,505,656.31
利息收入		-24,494,189.47	-24,992,933.08	-26,829,762.18	-26,203,411.52
加：其他收益	六.39	4,530,466.54	4,289,745.70	4,647,785.28	4,167,251.03
投资收益(损失以“-”号填列)			264,880.33		80,293.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)					
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六.40	-47,831,801.04	-47,527,512.42	-9,878,865.54	-9,878,865.54
资产减值损失(损失以“-”号填列)					
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-21,945.43	-2,945.43		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		66,269,986.47	57,607,800.09	68,859,823.87	67,063,439.47
加：营业外收入	六.41	7,467,689.14	7,467,688.49	1,538,356.56	1,493,167.80
减：营业外支出	六.42	230,368.68	229,205.30	3,564,591.12	3,562,276.51
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		73,507,306.93	64,846,292.18	66,833,589.31	64,994,330.76
减：所得税费用	六.43	2,937,253.77	744,716.13	5,613,328.25	5,822,214.76
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		70,570,053.16	64,101,576.05	61,220,261.06	59,172,116.00
(一) 按经营持续性分类		70,570,053.16	64,101,576.05	61,220,261.06	59,172,116.00
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		70,570,053.16	64,101,576.05	61,220,261.06	59,172,116.00
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类		70,570,053.16	64,101,576.05	61,220,261.06	59,172,116.00
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		68,627,805.32	64,101,576.05	60,660,989.67	59,172,116.00
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		2,243,276.54		559,271.39	
五、其他综合收益的税后净额		5,595,557.43	5,595,557.43	6,233,279.85	6,233,279.85
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		5,595,557.43	5,595,557.43	6,233,279.85	6,233,279.85
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		5,595,557.43	5,595,557.43	6,233,279.85	6,233,279.85
(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		5,595,557.43	5,595,557.43	6,233,279.85	6,233,279.85
(4) 企业自身信用风险公允价值变动					
(5) 其他					
2. 将重分类进损益的其他综合收益					
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益					
(2) 其他债权投资公允价值变动					
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
(4) 其他债权投资信用减值准备					
(5) 现金流量套期储备					
(6) 外币财务报表折算差额					
(7) 可供出售金融资产公允价值变动损益					
(8) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
(9) 现金流量套期损益的有效部分					
(10) 其他					
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		76,466,639.29	69,697,133.48	67,453,540.91	65,405,395.85
归属于母公司所有者的综合收益总额		74,223,362.75	69,697,133.48	66,894,269.52	65,405,395.85
归属于少数股东的综合收益总额		2,243,276.54	-	559,271.39	-



现金流量表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

单位：人民币元

项 目	2022年度		2021年度	
	合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,440,555,966.61	1,383,816,182.69	1,965,833,253.52	1,929,339,221.43
收到的税费返还	491,740.84	491,740.84	461,962.71	461,962.71
收到其他与经营活动有关的现金	389,157,615.33	381,367,577.07	436,246,438.65	433,831,957.73
经营活动现金流入小计	1,830,205,322.78	1,765,675,500.60	2,402,541,654.88	2,363,633,141.87
购买商品、接受劳务支付的现金	591,652,975.95	536,621,856.12	1,204,669,265.47	1,163,367,273.25
支付给职工以及为职工支付的现金	801,057,081.55	782,868,637.94	919,299,076.72	908,973,769.23
支付的各项税费	102,438,178.41	101,030,477.23	99,129,680.69	96,585,139.16
支付其他与经营活动有关的现金	319,468,452.70	346,114,351.39	307,396,082.44	303,699,961.99
经营活动现金流出小计	1,814,616,688.61	1,766,635,322.68	2,530,494,105.32	2,472,626,143.63
经营活动产生的现金流量净额	15,588,634.17	-959,822.08	-127,952,450.44	-108,993,001.76
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		264,880.33		86,293.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			4,186.00	4,186.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10,520,000.00	10,520,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金	-21,225.64	-21,225.64		
投资活动现金流入小计	10,498,774.36	10,763,654.69	4,186.00	90,479.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,252,821.80	8,831,222.95	5,738,404.10	5,658,843.05
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	21,252,821.80	8,831,222.95	5,738,404.10	5,658,843.05
投资活动产生的现金流量净额	-10,754,047.44	1,932,431.74	-5,734,218.10	-5,568,363.12
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			7,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	6,993,500.96		12,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	6,993,500.96		19,000,000.00	
偿还债务支付的现金	6,158,350.58		3,400,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,415,812.56	24,264,395.87	13,138,404.19	12,662,817.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	15,430,734.72	15,430,734.72	9,728,948.18	9,728,948.18
筹资活动现金流出小计	48,004,897.86	39,695,130.59	26,267,352.37	22,391,765.56
筹资活动产生的现金流量净额	-41,011,396.90	-39,695,130.59	-7,267,352.37	-22,391,765.56
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	-36,176,810.17	-38,722,520.93	-140,954,020.91	-136,953,130.44
加：期初现金及现金等价物余额	243,736,655.82	235,123,320.78	384,690,676.73	372,076,451.22
六、期末现金及现金等价物余额	207,559,845.65	196,400,799.85	243,736,655.82	235,123,320.78



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2022年度										
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益					所有者权益合计
	实收资本	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	小计	少数股东权益		
一、上年期末余额	80,000,000.00	22,255,193.32		6,233,279.85		40,000,000.00	166,341,042.29	314,829,515.46	7,881,180.27	322,710,695.73	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	80,000,000.00	22,255,193.32		6,233,279.85		40,000,000.00	166,341,042.29	314,829,515.46	7,881,180.27	322,710,695.73	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-4,724,442.57			54,683,409.45	50,015,512.43	2,264,494.48	52,280,006.91	
（一）综合收益总额				5,995,557.43			68,627,806.32	74,223,382.75	2,243,276.54	76,466,639.29	
1. 所有者投入和减少资本											
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											
（二）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者分配的分配											
3. 其他											
（三）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
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											
（四）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	80,000,000.00	22,311,738.87		1,509,837.28		40,000,000.00	221,024,451.74	364,845,027.89	10,146,674.75	374,991,702.64	



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2021年度									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	80,000,000.00	19,089,722.79				41,285,506.16	117,057,363.84	256,432,692.79	4,486,867.62	260,929,560.41
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	80,000,000.00	19,089,722.79				41,285,506.16	117,057,363.84	256,432,692.79	4,486,867.62	260,929,560.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				6,233,279.85		-1,285,506.16	49,283,678.45	58,396,622.67	3,384,212.65	61,781,135.32
（一）综合收益总额				6,233,279.85			49,283,678.45	58,396,622.67		61,781,135.32
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股		4,185,470.53								4,185,470.53
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						-1,285,506.16	-11,377,311.22	-12,662,817.38		-12,662,817.38
2. 对所有者进行分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
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										
（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	80,000,000.00	22,255,193.32		6,233,279.85		40,000,000.00	166,341,042.29	314,829,515.45	7,881,180.27	322,710,695.73



05-07地块项目施工图设计（二次）使用



深圳市建筑设计研究总院有限公司

财务报表附注

一、公司基本情况

深总院前身为深圳市建筑设计院，系经深圳市机构编制委员会深编[1991]103号文批准，由深圳市建筑科学研究中心、深圳市建筑设计院、深圳市建筑设计二院及深圳市建筑设计公司合并组建的副局级事业单位，实行企业化管理。

1993年7月，经深圳市机构编制委员会深编[1993]053号文批准，深圳市建筑设计院更名为深圳市建筑设计总院，并于1993年9月11日领取了深企法字04372号《企业法人营业执照》。

1997年6月，经深圳市机构编制委员会深编[1997]035号文批准，深圳市建筑设计总院更名为深圳市建筑设计研究总院。

2006年7月，根据中共深圳市委办公厅深办〔2006〕35号文《关于印发〈深圳市委机关企事业单位所属企业、转企事业单位划转工作实施方案〉的通知》，深圳市规划局将其拥有的深圳市建筑设计研究总院的国有资产划予深圳市投资控股有限公司，并于2006年8月16日签署《关于深圳市建筑设计研究总院划转和移交工作备忘录》。

2007年8月，深圳市投资控股有限公司以深投控[2007]381号文《关于深圳市建筑设计研究总院有限公司章程的批复》核准，深圳市建筑设计研究总院以基准日2006年12月31日净资产当中的人民币10,100,000.00元作为企业法人单位的注册资金。2007年11月5日，深圳市建筑设计研究总院换领了深圳市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为91440300192244260B号的《企业法人营业执照》，成为深圳市投资控股有限公司的全资子公司，并更名为深圳市建筑设计研究总院有限公司。

2011年11月，深圳市投资控股有限公司以深投控[2011]755号文《关于深圳市建筑设计研究总院有限公司章程的批复》批准，深总院于2012年2月14日将公司注册资本由人民币1,010.00万元变更至人民币8,000.00万元。经营期限：永续经营。

经营住所：深圳市福田区振华路八号

法定代表人：廖凯

经营范围：一般经营项目：建筑工程设计（含从事相应等级和范围的建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设

计、消防设施工程设计等六大类专项工程设计业务)；并可从事以上资质证书许可范围内相应的建筑工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务；城市规划编制；市政工程设计；风景园林工程设计；工程咨询；建筑工程监理；图文处理。经营范围以登记机关核准登记的为准。工程管理服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可经营项目:工程造价咨询业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

(二) 母公司以及公司总部的名称

本公司的控股股东为深圳市投资控股有限公司,本公司最终控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

二、 财务报表的编制基础

1、 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,按照财政部于2006年2月15日及以后颁布的《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”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外,本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产,按公允价值减去预计费用后的金额,以及符合持有待售条件时的原账面价值,取两者孰低计价。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、 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、 遵循企业会计准则的声明

公司基于上述编制基础编制的财务报告符合企业会计准则的规定和要求,真实、完整地反映了公司2022年12月31日的财务状况及2022年度经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

3、会计期间

本公司以公历1月1日起至12月31日为一个会计年度。

4、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。

5、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

6、记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

7、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1)、同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2)、非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

8、合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第33号—合并财务报表》编制。详细情况如下：

深总院下辖独立核算的分公司共16家：

分公司名称	成立时间	注册地	主营业务	是否纳入合并范围
深圳市建筑设计研究总院有限公司第一分公司	1994年1月4日	深圳市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司第二分公司	1994年1月7日	深圳市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司第三分公司	1994年1月4日	深圳市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司重庆分公司	1998年11月9日	重庆市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司武汉分院	2002年11月26日	武汉市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司北京分院	2003年3月17日	北京市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司合肥分院	2008年7月1日	合肥市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司成都分公司	2008年11月11日	成都市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司昆明分公司	2010年2月10日	昆明市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司海南分公司	2011年4月7日	海口市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司东莞分公司	2012年9月27日	东莞市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司西安分公司	2012年4月26日	西安市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司江西分公司	2014年6月13日	南昌市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司天津分公司	2019年1月17日	天津市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司南京分公司	2021年10月14日	南京市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司河北分公司	2022年10月8日	保定市	承接建筑工程甲级工程设计	是

深总院下级全资及控股公司3户，已纳入合并报表范围2户，列示如下：

公司名称	注册地	主营业务	注册资本 (人民币)	股权比 例	是否纳 入合并 范围
深圳市总源物业管理有限公司	深圳市	物业管理	300万元	90%	是
深圳市四星科技有限责任公司	深圳市	研发销售建筑材料设备	300万元	100%	否
深圳市微空间建筑科技有限公司	深圳市	研发销售工业产品	1077.7778万 元	64.9485%	是

深圳市总源物业管理有限公司和深圳市微空间建筑科技有限公司已纳入合并范围，深圳市总院建筑科技有限公司未纳入合并范围。

深圳市四星科技有限责任公司成立于2019年9月9日，未实际投入注册资本，亦未实质性对外开展业务，故本年度未将其纳入深总院合并报表范围。

9、现金及现金等价物的确定标准

(1) 现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

(2) 现金等价物为公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

10、金融工具

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

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

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

(1) 债务工具

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

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

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

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

(2) 权益工具

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

(3) 金融负债

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

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

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

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

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

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

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

(5) 金融工具的减值

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

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他

综合收益。

A. 对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据及计量预期信用损失的方法如下：

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对持有的银行承兑汇票的信用风险进行评估，如评估结果无明显的预期损失，则不计提坏账准备
应收商业承兑汇票	票据类型	按相应应收权利形成的账龄时间，同应收账款账龄组合 1 的标准计提坏账准备

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收账款组合 1：账龄组合，以应收款项的账龄作为信用风险特征

对于划分为应收账款组合 1 的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项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。

账 龄	应收账款预期信用损失率%
1 年以内（含 1 年，以下同）	0.00
1-2 年	10.00
2-3 年	30.00
3-5 年	50.00
5 年以上	80.00

应收账款组合 2:关联方组合,主要是合并范围内关联方的应收款项

应收账款组合 3:其他应收款项组合,其他无明显迹象表明债务人无法履行还款义务的应收款项组合

B.当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下:

其他应收款组合 1:账龄组合,以其他应收款的账龄作为信用风险特征

对于划分为其他应收款组合 1 的应收款项,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制其他应收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。

账 龄	其他应收款预期信用损失率%
1年以内(含1年,以下同)	0.00
1-2年	10.00
2-3年	30.00
3-5年	50.00
5年以上	80.00

其他应收款组合 2:关联方组合,主要是合并范围内关联方的应收款项

其他应收款组合 3:其他应收款项组合,其他无明显迹象表明债务人无法履行还款义务的应收款项组合

对于应收租赁款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。除应收租赁款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款,通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

(6) 衍生工具及嵌入衍生工具

本公司衍生工具主要包括远期合同、期货合同、互换合同。衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量,并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失,直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具(即主合同)中的衍生工具,与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的,本公司不从该混合合同中分拆

嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(8) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

11、存货核算方法

- 1)、存货的分类：存货包括生产成本等。
- 2)、发出存货的计价方法：存货发出按个别认定法计价。
- 3)、存货可变现净值的确定依据

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量

多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4)、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5)、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物在领用时采用一次摊销法摊销。

12、合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在期末均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

期末，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

13、长期股权投资

1)、共同控制、重要影响的判断

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

2)、投资成本的确定

a. 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财

务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，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，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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。

b. 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。

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

3)、后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期

股权投资，采用权益法核算。

4)、通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

a. 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为可供出售金融资产，按公允价值计量。

b. 合并财务报表

(1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对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(资本溢价)，资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的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。

13、投资性房地产

1)、投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2)、投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

14、固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

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

固定资产类别	残值率 (%)	折旧年限 (年)	年折旧率 (%)
房屋及构筑物	3	30	3.23
机器设备	0	10	10
运输设备	0	5	20
电子设备	0	3	33.33
其他设备	0	5	20

已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，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。

15、无形资产

1)、无形资产主要包括办公软件等，按成本进行初始计量。采用直线法摊销。

2)、内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

16、资产减值

1)、适用范围

本附注所述资产减值主要包括长期股权投资、投资性房地产（不含以公允价值模式计量的投资性房地产）、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产（包括资本化的开发支出）、资产组和资产组组合、商誉等。

2)、可能发生减值资产的认定

在资产负债表日，本公司判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- a. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- b. 本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；
- c. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- d. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- e. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- f. 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- g. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

3)、资产可收回金额的计量

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

4)、资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

5)、资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的

可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，公司在认定资产组时，还考虑了公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产持续使用或处置的决策方式等。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

6)、商誉减值

本公司因企业合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。对于因合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失，并按照本附注所述资产组减值的规定进行处理。

17、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出、摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

18、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。本集团在职工为本集团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。本集团的设定受益计划，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，在本集团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，和本集团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。本集团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。

19. 研究开发支出

本集团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。

20、收入确认原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直至履约进度能够合理确定。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

21、政府补助

政府补助是指本集团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数，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。

22、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，如果本集团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，本集团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，本集团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。

23、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。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。

(1) 本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

① 使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A. 租赁负债的初始计量金额；B. 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；C. 发生的初始直接费用；D. 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，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

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，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

② 租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额,是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项,包括:A.固定付款额及实质固定付款额,存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;B.取决于指数或比率的可变租赁付款额,该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;C.本公司合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时,行使终止租赁选择权需支付的款项;E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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时,采用增量借款利率作为折现率,以同期银行贷款利率为基础,考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利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,但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化,续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致,根据担保余值预计的应付金额发生变动,用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动,或者实质固定付款额发生变动时,重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当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,且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时,该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的,分摊变更后合同的对价,重新确定租赁期,重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁和低价值资产租赁,承租人可以选择确认使用权资产和租赁负债。作出该选择的,承租人应当将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额,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。其他系统合理的方法能够更好地反映承租人的受益模式的,承租人应当采用该方法。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易,本公司按照《企业会计准则第14号——收入》的规定,评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售,属于销售的,按原资产账面价值中与租回获得的使

用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，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为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

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。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E.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本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。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。

经营租赁发生变更的，本公司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视为新租赁的收款额。

（3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

24、所得税

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

25、重要会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

(1) 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

(2) 会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

(3) 重大前期差错更正事项

本报告期无重大前期差错更正事项。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增 值 税	设计费收入、房屋租赁收入	5%、6%
城市维护建设税	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%
房产税	按房产余值	1.2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2. 税收优惠及批文

深圳市建筑设计研究总院有限公司于 2009 年被认定为国家高新技术企业，2021 年通过国家高新技术企业再认证，证书编号：GR202144201107，有效期为三年，企业所得税税率为 15%。

六、 财务报表主要项目注释：

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元：“年初”指 2022 年 1 月 1 日，“期末”指 2022 年 12 月 31 日，“上年同期”指 2021 年度，“本期”指 2022 年度。

1、 货币资金

(1) 货币资金分类列示：

项目	期末数	期初数
现金	3,617.77	41,556.46
银行存款	204,131,403.84	240,209,001.75
其他货币资金	3,424,824.04	3,486,097.61
合计	207,559,845.65	243,736,655.82

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	-	-
保函保证金	6,758,338.30	7,146,999.07
履约保证金	-	-
被冻结银行款项	-	-
合计	6,758,338.30	7,146,999.07

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示:

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	201,013.00	-	201,013.00	105,000.00	-	105,000.00
商业承兑汇票	6,874,594.15	-	6,874,594.15	54,820,686.30	4,624,851.08	50,195,835.22
合计	7,075,607.15	-	7,075,607.15	54,925,686.30	4,624,851.08	50,300,835.22

(2) 坏账准备:

本公司对应收票据,无论是否存在重大融资成分,均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

① 银行承兑汇票

企业认为所持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险,不会因银行或其他出票人违约而产生重大损失。

② 商业承兑汇票

组合计提坏账准备:

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
应收商业承兑汇票	6,874,594.15	0.00	-
合计	6,874,594.15	0.00	-

③ 坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
应收票据坏账准备	4,624,851.08			4,624,851.08	-

(3) 期末公司已质押的应收票据:无。

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据:无。

(5) 期末因出票人未履约而将其转应收账款的票据:

项 目	期末转应收账款金额
商业承兑汇票	51,901,595.86
合 计	51,901,595.86

3、应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	451,749,097.68	116,670,332.77	335,078,764.91	298,447,535.72	64,220,015.85	234,227,519.87
合计	451,749,097.68	116,670,332.77	335,078,764.91	298,447,535.72	64,220,015.85	234,227,519.87

(2) 坏账准备的计提：

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(3) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	91,670,532.61	100.00	45,835,266.31	50.00	45,835,266.30
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄组合	360,078,565.07	100.00	70,835,066.46	19.67	289,243,498.61
关联方组合					
其他组合					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	451,749,097.68	100.00	116,670,332.77	69.67	335,078,764.91

(续)

类别	年初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-

类别	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	298,447,535.72	100.00	64,220,015.85	21.52	234,227,519.87
其中：账龄组合	298,447,535.72	100.00	64,220,015.85	21.52	234,227,519.87
关联方组合					
其他组合					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	298,447,535.72	100.00	64,220,015.85	21.52	234,227,519.87

(4) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面数		坏账准备	账面数		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	157,119,457.86	43.63	-	127,192,861.11	42.62	-
1至2年	70,415,991.98	19.56	6,428,020.10	79,401,448.30	26.61	7,937,144.83
2至3年	40,873,022.58	9.14	7,835,620.57	23,218,367.51	7.78	6,959,445.10
3至5年	39,311,938.37	13.13	17,188,661.95	18,456,167.09	6.18	9,175,732.57
5年以上	52,358,154.28	14.54	39,362,763.85	50,178,671.71	16.81	40,147,693.35
合计	360,078,565.07	100	70,835,066.46	298,447,535.72	100.00	64,220,015.85

(5) 截至 2022 年 12 月 31 日止，应收账款期末余额中有应收关联方款项，详见九(四)。

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质或内容	期末数	账龄	占应收账款总额的比例(%)
福田区教育局	代建费	23,609,430.67	1-2 年	5.23
广东省中山市香山公证处	设计费	9,505,116.69	1 年以内	2.10
合肥市滨湖新区建设投资有限公司	设计费	8,777,999.97	1 年以内	1.94
广西柳州市东城投资开发集团有限公司	设计费	6,312,760.00	3-5 年	1.40
株洲信息港置业有限公司	设计费	6,187,300.00	2-3 年	1.37
合计		54,392,607.33		

4、 预付账款

(1) 账龄分析及百分比：

账龄	期末数			期初数		
	期末数	比例(%)	坏账准备	年初数	比例(%)	坏账准备
1年以内	42,957,457.97	71.00	-	8,078,420.87	35.57	-
1至2年	6,037,256.43	9.98	-	11,933,374.32	52.55	-
2至3年	10,220,472.35	16.89	-	1,977,152.02	8.71	-
3年以上	1,286,449.03	2.13	-	720,758.64	3.17	-
合计	60,501,635.78	100.00	-	22,709,705.85	100.00	-

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况:

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例%	账龄
山河建设集团有限公司	客户	10,465,751.55	17.30	1年以内
北京奥创建筑设计有限公司	客户	9,730,878.75	16.06	1年以内、1-2年、2-3年
北京赛天使装饰有限公司	客户	8,527,000.00	14.09	1年以内、2-3年
深圳市福田壹安建设集团有限公司	客户	2,993,173.65	4.95	1年以内
安徽深设建筑工程设计咨询有限公司	客户	1,842,656.33	3.05	1年以内、1-2年
合计		33,559,460.28	55.47	

5、其他应收款

种类	期末数	期初数
应收利息	10,155,165.92	10,235,273.94
应收股利	-	-
其他应收款	775,052,976.14	863,318,192.43
合计	785,208,142.06	873,553,466.37

(一) 按款项性质分类的其他应收款项

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	777,298,642.26	2,245,666.12	775,052,976.14	865,557,523.35	2,239,330.92	863,318,192.43
合计	777,298,642.26	2,245,666.12	775,052,976.14	865,557,523.35	2,239,330.92	863,318,192.43

(1) 期末, 处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下:

项目	账面余额	个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
按单项计提坏账准备	-	-	-	
单项计提预期信用损失的其他应收	-	-	-	
按组合计提坏账准备:	-	-	-	
账龄组合	53,154,347.22	0.01	6,335.20	回收可能性
关联方组合	720,747,013.17	-	-	回收可能性
其他组合	-	-	-	
合计	773,901,360.39	-	6,335.20	

(2) 本期无处于第二阶段的款项

(3) 期末，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
按单项计提坏账准备	1,500,000.00	100	1,500,000.00	回收可能性
单项计提预期信用损失的其他应收	-	-	-	
按组合计提坏账准备:	-	-	-	
账龄组合	1,897,281.87	39.97	739,330.92	回收可能性
关联方组合	-	-	-	
其他组合	-	-	-	
合计	3,397,281.87	-	2,239,330.92	

(二) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款账龄：

账龄	期末数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	723,811,617.16	94.59	-	-
1至2年	17,403,751.36	2.24	3,135.20	0.01
2至3年	13,111,759.71	1.69	-	-
3-5年	8,214,906.21	1.06	-	-
5年以上	3,256,607.82	0.42	742,530.92	22.80
合计	775,798,642.26	100.00	745,666.12	0.10

(续)

账龄	期初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	803,438,691.98	92.82	-	

账龄	期初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)

1至2年	47,861,071.82	5.53	-	
2至3年	6,628,331.84	0.77		
3-5年	2,029,275.15	0.23	82,124.23	4.05
5年以上	5,600,152.56	0.65	2,157,206.69	38.52
合计	865,557,523.35	100	2,239,330.92	0.26

(三) 其他应收款期末数前五名单位情况

债务人名称	款项性质	期末数	账龄	占其他应收款期末数合计数的比例(%)
深圳市投资控股有限公司	归集资金、保证金	720,747,013.17	1年以内、1-2年	91.70
深圳市福田区建筑工务局	往来款	12,004,608.05	1年以内	1.53
广东联富建设工程有限公司	保证金	11,042,786.14	1-2年	1.41
深圳建安置业工程有限公司	员工往来	7,201,488.99	1-2年	0.92
深圳市诚宇建设集团有限公司	保证金	5,365,155.54	1-2年	0.68
合计		756,361,051.89		96.33

6. 存货

(1) 存货分类

项目	期末数		
	账面数	跌价准备	账面价值
劳务成本	8,775,323.06	-	8,775,323.06
库存商品	2,110,238.02	-	2,110,238.02
原材料	996,113.08	-	996,113.08
周转材料	33,520.69	-	33,520.69
发出商品	1,109,096.22	-	1,109,096.22
委托加工物资	1,262,646.41	-	1,262,646.41
在产品	11,757,058.36	-	11,757,058.36
合计	26,043,995.84	-	26,043,995.84

续

项目	期初数		
	账面数	跌价准备	账面价值
劳务成本	8,775,323.06	-	8,775,323.06
库存商品	4,166,418.07	-	4,166,418.07
原材料	2,595,779.05	-	2,595,779.05

项目	期初数		
	账面数	跌价准备	账面价值
周转材料	5,143.70	-	5,143.70
发出商品	9,184,225.23	-	9,184,225.23
委托加工物资	194,298.84	-	194,298.84
在产品	3,397,510.16	-	3,397,510.16
合计	28,318,698.11	-	28,318,698.11

7. 合同资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面价值	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
设计款	349,846,572.69	-	349,846,572.69	162,264,174.85	-	162,264,174.85
合计	349,846,572.69	-	349,846,572.69	162,264,174.85	-	162,264,174.85

8. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税及预缴税金	759,709.99	445,771.32
合计	759,709.99	445,771.32

9. 其他权益工具投资

项目	成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动	公允价值	本期股利收入		指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
				本期终止确认	期末仍持有	
深圳市众望工程管理有限公司	305,038.07	1,508,837.28	1,813,875.35			
深圳市金达信建筑设计公司	400,000.00	-400,000.00	-			
合计	705,038.07	1,108,837.28	1,813,875.35			

说明：对深圳市金达信建筑设计公司的投资均是历史原因形成，该企业已被工商部门吊销营业执照。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司处置其他权益工具投资-深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司，其他权益工具成本 20.00 万元，累计计入其他综合收益的公允价值变动金额 494.549 万元，累计利得和损失从其他综合收益转入留存收益金额 1,032.00 万元。

11. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初数	9,508,321.59	9,508,321.59
2、本年增加金额		
(i) 外购		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末数	9,508,321.59	9,508,321.59
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初数	8,484,308.56	8,484,308.56
2、本年增加金额		
(1) 计提或摊销	54,329.54	54,329.54
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末数	8,538,638.10	8,538,638.10
三、减值准备		
1、年初数		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末数		
四、账面价值		
1、年末账面价值	969,683.49	969,683.49
2、年初账面价值	1,024,013.03	1,024,013.03

12、固定资产

(1) 固定资产及累计折旧

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
账面原值						
1、年初数	135,658,549.84	2,732,053.12	2,745,623.40	29,220,897.15	10,425,384.21	180,782,507.72
2、本年增加金额	-	14,289.00	157,507.48	3,042,743.94	10,303,873.56	13,518,413.88
(1) 购置	-	14,289.00	157,507.48	3,042,743.84	10,303,873.56	13,518,413.88
3、本年减少金额	-	22,101.77	-	12,389.00	2,237,130.56	2,271,621.33

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
(1) 处置或报废	-	-	-	12,389.00	2,237,130.56	2,271,621.33
(2) 其他	-	22,101.77	-	-	-	-
4、年末数	135,658,549.84	2,724,240.35	2,903,130.88	32,251,251.99	18,492,127.21	192,029,300.27
二、累计折旧						
1、年初数	89,231,756.64	1,954,598.92	2,172,236.96	23,154,680.12	4,676,023.83	121,189,296.47
2、本年增加金额	6,194,394.46	110,106.98	190,194.93	3,378,973.94	1,858,802.84	11,732,473.15
(1) 计提	6,194,394.46	110,106.98	190,194.93	3,378,973.94	1,858,802.84	11,732,473.15
3、本年减少金额				12,227.99	91,959.71	104,187.70
(1) 处置或报废				12,227.99	91,959.71	104,187.70
4、年末数	95,426,151.10	2,064,705.90	2,362,431.89	26,521,426.07	6,442,866.96	132,817,581.92
三、减值准备						
1、年初数						
2、本年增加金额						
(1) 计提						
3、本年减少金额						
(1) 处置或报废						
4、年末数						
四、账面价值						
1、年末账面价值	40,232,398.74	659,534.45	540,696.99	5,729,825.92	12,049,260.25	59,211,718.35
2、年初账面价值	46,426,793.20	777,454.20	573,386.44	6,066,217.03	5,749,360.38	59,593,211.25

13、使用权资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	60,280,541.20	-	14,571,297.50	45,709,243.70
其中：土地	-	-	-	-
房屋及建筑物	60,280,541.20	-	14,571,297.50	45,709,243.70
机器运输办公设备	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
二、累计折旧合计：	19,254,939.18	6,428,523.93	-	25,683,463.11
其中：土地	-	-	-	-
房屋及建筑物	19,254,939.18	6,428,523.93	-	25,683,463.11
机器运输办公设备	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
三、使用权资产账面净值合计	41,025,602.02			20,025,780.59
其中：土地	-			-
房屋及建筑物	41,025,602.02			20,025,780.59
机器运输办公设备	-			-

其他	-		-
四、减值准备合计	-		-
五、使用权资产账面价值合计	41,025,602.02		20,025,780.59
其中：土地	-		-
房屋及建筑物	41,025,602.02		20,025,780.59
机器运输办公设备	-		-
其他	-		-

14. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	设计、办公软件	合计
一、账面原值		
1、年初数	37,309,218.11	37,309,218.11
2、本年增加金额	7,949,550.24	7,949,550.24
(1) 购置	7,949,550.24	7,949,550.24
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末数	45,258,768.35	45,258,768.35
二、累计摊销		
1、年初数	24,884,027.56	24,884,027.56
2、本年增加金额	3,569,322.33	3,569,322.33
(1) 摊销	3,569,322.33	3,569,322.33
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末数	28,453,349.89	28,453,349.89
三、减值准备		
1、年初数		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末数		
四、账面价值		
1、年末账面价值	16,805,418.46	16,805,418.46
2、年初账面价值	12,425,190.55	12,425,190.55

15. 开发支出

项目	期末数	期初数
职工薪酬	5,852,827.24	1,801,319.99
折旧费	155,441.98	3,315.17
材料费	757,831.20	389,748.02
劳务费	68,046.20	45,018.43
服务费	5,503,173.03	-
其他费用	172,461.14	16,078.06
房租费	275,272.48	53,903.59
合计	12,785,053.27	2,309,383.26

16. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额	备注
物业公司办公室装修款	603,396.21		363,127.92	240,268.29	
设计大厦中央空调末端设备更换	331,381.10		248,507.28	82,873.82	
设计大厦电梯更换改造工程	370,866.91		234,231.34	136,635.07	
智源云设计及服务	217,947.32		158,556.96	59,390.36	
深圳湾科技生态园总部办公空间智能化工程	1,629,286.22		654,013.44	975,272.78	
深圳湾总部办公楼装修工程	2,563,044.28		904,192.08	1,658,852.20	
深圳湾公司总部公共区域装修	178,515.22		78,181.80	100,333.42	
深圳湾总部办公空间硬软装服务费	2,423,031.60		963,649.08	1,459,382.52	
深圳湾科技生态园室内设计费	103,333.43		39,999.96	63,333.47	
城市学院装修工程	158,335.51	117,350.02	66,752.81	208,932.72	
设计大厦装修改造	2,579,055.13	3,357,280.86	865,503.36	5,070,832.63	
深圳湾生态园幕墙工程	557,844.56		141,257.76	416,586.80	
技术成果宣传展厅装修费	448,863.87	258,433.96	-	707,297.83	
设计大厦 15F 办公空间装修改造工程总承包	1,920,618.44	105,122.45	418,271.00	1,607,469.89	
设计大厦变压器项目	338,425.61		78,098.28	260,327.33	
深圳湾 30 楼 3015 房装修		108,898.30	1,814.97	107,083.33	
北京分院办公室装修		218,000.00	3,633.33	214,366.67	
合计	14,417,945.41	4,165,085.59	5,219,791.87	13,363,239.13	

17. 递延所得税资产

项目	期末数	期初数
坏账准备	17,806,970.97	10,661,916.70
长期投资减值准备	-	-
使用权资产	24,421.64	165,748.60

合计	17,831,392.61	10,827,665.30
----	---------------	---------------

18. 短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	6,443,500.96	5,500,000.00
合计	6,443,500.96	5,500,000.00

19. 应付账款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应付设计费、工程项目款、图文制作费等	82,481,744.64	83,726,243.85
合计	82,481,744.64	83,726,243.85

(2) 应付账款按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	37,196,097.03	48,935,953.49
1至2年	23,753,637.81	25,991,265.49
2至3年	12,890,662.15	4,819,059.88
3年以上	8,641,297.65	3,979,964.99
合计	82,481,744.64	83,726,243.85

(3) 大额应付账款

项目	期末数	未偿还或结转的原因
湖南建科工程项目管理有限公司湘潭分公司	11,735,657.34	项目尚未最终完成
安徽深设建筑工程设计咨询有限公司	6,422,752.66	项目尚未最终完成
北京奥创建筑设计有限公司	4,229,787.98	项目尚未最终完成
伟佑设计工程顾问(深圳)有限公司	3,621,344.84	项目尚未最终完成
赣州市深澜建筑参数化设计有限公司	2,496,180.00	项目尚未最终完成
合计	28,505,722.82	

20. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	-	1,668,435.42

1年以上	239,226.41	2,105,990.10
合计	239,226.41	3,774,425.52

(2) 大额预收账款

项目	期末数	未偿还或结转的原因
云南白茶天颐茶源临沧茶庄有限公司	199,000.00	项目尚未最终完成
合计	199,000.00	

21. 合同负债

项目	期末数	期初数
预收设计款	777,860,458.50	857,648,440.46
减：列示于其他非流动负债的部分	-	200,319,064.42
合计	777,860,458.50	657,329,376.04

22. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、短期薪酬	253,230,230.86	701,339,806.89	860,762,286.65	173,807,751.10
二、离职后福利-设定提存计划	712,293.41	51,964,295.01	52,192,417.98	484,170.46
三、辞退福利	350,000.00	1,173,872.49	1,235,622.49	288,250.00
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	254,292,524.29	834,477,974.39	914,190,327.12	174,580,171.56

(2) 短期薪酬列示

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1、工资、奖金、津贴和补贴	251,572,896.08	708,112,770.97	787,892,409.27	171,793,257.78
2、职工福利费	84,037.78	5,941,669.69	5,902,959.09	122,748.38
3、社会保险费	68,211.17	22,951,172.54	22,589,383.71	430,000.00
其中：医疗保险费	60,185.11	19,938,020.70	19,998,205.81	
工伤保险费	3,947.36	613,365.41	617,312.77	
生育保险费	4,078.70	1,339,387.73	1,343,466.43	
其他	-	1,060,398.70	630,398.70	430,000.00
4、住房公积金	-	37,597,395.41	37,603,383.65	-5,988.24
5、工会经费和职工教育经费	1,499,385.83	6,730,198.28	6,767,550.93	1,462,033.18
6、短期带薪缺勤	-			

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
7、非货币性福利	-	-	-	-
8、其他	5,700.00	6,600.00	6,600.00	5,700.00
合计	253,230,230.86	781,339,806.89	860,762,286.65	173,807,751.10

(3) 设定提存计划列示

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1、基本养老保险	704,794.91	46,400,807.84	46,621,432.29	484,170.46
2、失业保险费	7,498.52	560,517.51	568,016.03	-
3、企业年金缴费	-	5,002,969.66	5,002,969.66	-
合计	712,293.43	51,964,295.01	52,192,417.98	484,170.46

23. 应交税费

税项	期末数	期初数
增值税	2,327,635.14	4,176,670.01
营业税	110,136.00	110,136.00
城建税	125,935.17	143,860.53
企业所得税	25,089,895.87	21,975,839.55
个人所得税	7,571,622.38	11,256,227.77
印花税	22,557.18	111,101.82
教育费附加	59,119.04	62,139.20
地方教育费附加	32,490.10	41,428.23
其他代扣代缴税费	7,182.38	5,613.48
待认证进项税额	-	31,933.91
其他	7,322.03	-
合计	35,353,895.29	37,914,950.50

24. 其他应付款

项目	期末数	期初数
应付股利	15,645.99	15,645.99
其他应付款	436,396,985.34	149,568,344.25
合计	436,412,631.33	149,583,990.24

(1) 应付股利情况

项目	期末数	期初数
深圳市财政委员会	15,645.99	15,645.99

(2) 其他应付款情况

①按账龄列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1年以内	408,940,262.27	4,867,429.28
1至2年	5,431,155.34	109,712,314.46
2至3年	6,921,581.52	4,470,166.74
3年以上	15,103,986.21	30,518,433.77
合计	436,396,985.34	149,568,344.25

②账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末数	未偿还或结转的原因
广东联富建设工程有限公司	11,042,786.14	项目尚未最终完成
深圳建安置业工程有限公司	7,201,488.99	项目尚未最终完成
深圳市诚宇建设集团有限公司	5,365,155.54	项目尚未最终完成
合计	23,609,430.67	

25. 租赁负债

项目	期末余额	年初余额
租赁付款额	22,657,796.20	45,610,123.07
减：未确认的融资费用	1,205,757.88	2,833,492.28
重分类至一年内到期的非流动负债		-
租赁负债净额	21,452,038.32	42,776,630.79

26. 长期应付款

项目	期末数	期初数
代管基金	37,684.23	40,841.79
设计大厦公共设施专用基金	2,344,888.77	2,574,884.96
本体维修基金	47,922.61	50,339.41
专项应付款	1,519,388.34	2,420,541.96
物业专项维修资金	1,106,431.86	903,646.65
合计	5,056,315.81	5,990,254.77

(1) 专项应付款明细情况如下：

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

超高层结构基于拓扑和尺寸优化理论的抗风优化设计研究 B2 类	77,104.46	173,440.43
工业化建筑装饰装修标准化设计和协同设计关键技术研究课题	4,765.70	4,765.70
建筑结构中大宗工程废弃物循环利用的关键技术研究 B1 类	172,649.46	304,475.10
绿色建筑设计方法研究	69,711.43	5,109.29
孟建民杰出人才专项款	106.89	2,080.92
孟建民院士工作经费补助	3,464.10	51,249.39
目标和效果导向的绿色建筑原理和方法体系	30,307.60	33,811.00
南方地区大型综合体建筑绿色设计新方法与技术协同优化	606.83	3,400.57
南方地区高大空间公共建筑绿色设计新办法与技术协同优化	3,400.57	606.83
青年创新及学术基金	157,060.69	342,400.69
全国三甲医院能耗现状与节能策略研究 B1 类	-	37,366.33
适应深圳市发展需要的装配式建筑体系前期研究	71,758.77	71,758.77
王建国院士工作经费补助	145.90	782.00
院士工作站	-	800,000.00
渣土砖制品及建筑应用技术标准 B3 类	484,791.00	494,720.00
北京大学专项课题经费（汪国平）	-214,994.48	-214,994.48
表面沉积呼出飞沫蒸发残留物再悬浮特性及病房环境控制方法研究（B1 类）	100,000.00	100,000.00
深圳市建筑工程抗风设计标准（B3 类）	141,509.42	141,509.42
安全生产奖励金	17,000.00	14,000.00
基于理论创新的中国建筑体制机制探索与建议（B1 类，40 万）	400,000.00	-
合计	1,519,388.34	2,420,541.96

27. 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
合同负债	-	200,319,064.42
减：一年内到期的非流动负债	-	-
合计	-	200,319,064.42

28. 实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市投资控股有限公司	80,000,000.00	-	-	80,000,000.00
合计	80,000,000.00	-	-	80,000,000.00

29. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	16,980,620.31	40,407,120.94
网络通讯费	1,146,335.86	1,071,106.15
差旅费	467,078.06	378,798.13
业务招待费	272,499.67	276,264.12
办公费	1,230,668.25	1,528,937.02
资料费	95,811.59	97,385.57
图文制作费	183,742.73	76,769.72
水电物管费	934,039.29	1,140,296.19
公务用车费	63,230.67	92,504.25
会议费	31,097.15	149,776.54
广告宣传费	2,110,112.52	1,128,342.39
中介机构费	334,109.03	317,358.49
折旧费	553,925.95	767,765.00
房租费	-332,471.83	397,609.25
房产修缮费	279,838.78	462,192.34
低值易耗品摊销	209,877.79	223,466.24
无形资产摊销	123,865.29	200,489.25
软件费用	88,053.10	17,104.34
专业服务费	2,450,704.01	715,059.62
其他	749,440.63	912,431.15
合计	27,972,578.84	50,361,276.80

36. 管理费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	57,481,499.15	51,929,606.77
财产保险费	178,301.89	183,525.18
网络通讯费	1,467,311.00	1,086,882.83
差旅费	317,543.81	722,980.30
业务费	471,999.70	473,376.83
办公费	1,447,375.42	1,071,778.82
资料费	28,754.75	34,483.29
公务用车费	211,680.20	219,181.60
房租费	5,324,938.54	4,478,967.56
水电物管费	3,162,185.63	3,074,811.75
房产修缮费	359,093.43	158,326.34
会议费	110,039.58	434,119.60
中介机构费	5,240,453.81	4,332,752.30

协会会费	594,735.04	529,399.18
董事、监事会费	4,536.00	22,882.18
低值易耗品摊销	145,071.33	158,679.32
折旧费	2,181,738.23	2,138,212.20
无形资产摊销	2,635,753.38	2,067,191.77
长期待摊费用摊销	4,754,309.82	4,325,364.60
安全生产费用	400,310.05	539,933.01
广告宣传费	209,853.12	247,896.50
其他	911,811.48	604,032.29
合计	87,639,295.36	78,834,384.22

37. 研发费用

项目	2022 年度	2021 年度
课题费用	68,830,652.81	62,518,520.72
合计	68,830,652.81	62,518,520.72

38. 财务费用

项目	2022 年度	2021 年度
利息费用	2,191,416.69	2,515,899.24
减：利息收入	24,494,189.48	26,329,762.18
汇兑损失		-
减：汇兑收益		-
手续费	360,113.09	135,114.67
其他		-
合计	-21,982,659.70	-24,128,748.27

39. 其他收益

项目	2022 年度	2021 年度
退税收益	3,117,106.43	3,064,266.10
个税手续费返还	160,259.85	159,677.48
稳岗补贴	734,345.38	2,841.70
污水费返还	517,005.88	-
研发资助	-	1,021,000.00
国高企业支持款项	-	400,000.00
合计	4,530,466.54	4,647,785.28

40. 信用减值损失

项目	2022 年度	2021 年度
坏账准备	-47,831,801.04	-9,878,865.54
合计	-47,831,801.04	-9,878,865.54

41. 营业外收入

项目	2022 年度	2021 年度
非流动资产报废利得	-	17,699.11
政府补助	223,155.00	1,495,667.80
其他	7,244,534.14	24,989.65
合计	7,467,689.14	1,538,356.56

计入当期损益的政府补助:

补助项目	2022 年度	2021 年度
专项资金	-	400,000.00
专利资助款	-	30,000.00
总部经营奖励金	-	1,050,000.00
其他	223,155.00	15,667.80
合计	223,155.00	1,495,667.80

42. 营业外支出

项目	2022 年度	2021 年度
税收滞纳金及罚款	210,849.91	3,542,215.01
非流动资产处置损失	1,162.30	15,776.11
捐赠支出	-	6,600.00
其他	18,356.47	-
合计	230,368.68	3,564,591.12

43. 所得税费用

项目	2022年度	2021年度
当期所得税费用	9,780,565.93	4,602,238.92
递延所得税费用	-7,144,340.86	1,011,089.33
合计	2,636,225.07	5,613,328.25

44. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2022 年度	2021 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	70,871,081.86	61,220,261.06
加：资产减值准备	47,831,801.04	10,084,574.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,732,473.15	11,413,106.05
无形资产摊销	3,569,322.33	3,164,992.25
长期待摊费用摊销	5,219,791.87	4,676,199.96
资产处置损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,162.30	9,160.40
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	2,151,416.69	2,042,485.63
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）	-7,003,727.31	1,256,081.24
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	9,749.86	
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,274,702.27	-7,565,622.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	605,895,792.76	-141,782,669.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	484,826,652.87	-51,037,604.67
其他	-	-21,433,114.67
经营活动产生的现金流量净额	15,588,634.17	-127,952,450.44
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：		
现金的期末数	207,559,845.65	243,736,655.82
减：现金的期初数	243,736,655.82	384,690,676.73
加：现金等价物的期末数		
减：现金等价物的期初数		
现金及现金等价物净增加额	-36,176,810.17	-140,954,020.91

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2022 年度	2021 年度
一、现金	207,559,845.65	243,736,655.82
其中：库存现金	3,617.77	41,655.95
可随时用于支付的银行存款	204,131,403.84	240,208,902.26
可随时用于支付的其他货币资金	3,424,824.04	3,486,097.61

二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物数	207,559,845.65	243,736,655.82
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		-

七、合并范围的变更

（一）本期发生的非同一控制下企业合并

本公司本期未发生该事项。

（二）本期发生的同一控制下企业合并

本公司本期未发生该事项。

（三）本期新增合并设立的子公司

本公司本期无新增设立的子公司。

（四）其他事项

本公司本期未发生其他事项。

八、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
深圳市总源物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	90.00	-	设立
深圳市微空间建筑科技有限公司	深圳	深圳	技术研究	64.9485	-	设立

九、关联方关系及交易情况

1. 关联方关系

（1）控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）	表决权比例（%）
深圳市投资控股有限公司	深圳市	产权管理、资本运作及投融资业务	80,000,000.00	100	100

说明：本公司的最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 关联交易

项目	关联方	本年度		上年度	
		金额	占年度收入百分比	金额	占年度收入百分比
提供劳务	深圳市投资控股有限公司	13,381,281.14	0.64%	12,929,939.61	0.62%
结算中心存单利息收入	深圳市投资控股有限公司	27,445,658.37	1.33%	22,699,514.59	1.09%
委托贷款利息收入	深圳市投资控股有限公司	-		-	-

(1) 关联方存款

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
-	-	-	-

(2) 关联方应收、应付款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市投资控股有限公司	1,613,863.70	-	10,584,950.17	-
其他应收款	深圳市投资控股有限公司	720,747,013.17	-	789,600,967.61	-

十、承诺及或有事项

本公司本期未发生承诺及或有事项。

十一、资产负债表日后事项

本公司本期未发生资产负债表日后事项。

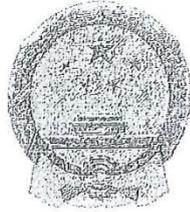
十二、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

本公司本期无前期会计差错更正事项。

(二) 其他重要事项

本公司本期无其他重要事项。



营业执照

统一社会信用代码 91440300779879321P

名称 中联会计师事务所有限公司深圳分所
 主体类型 非国有独资有限责任公司分公司(私营)
 经营场所 深圳市福田区北环大道7043号青海大厦16K
 (仅限办公)
 负责人 刘德江
 成立日期 2005年03月22日



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体应于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2016 年03 月30 日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0310550

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中联会计师事务所有限公司深圳分所

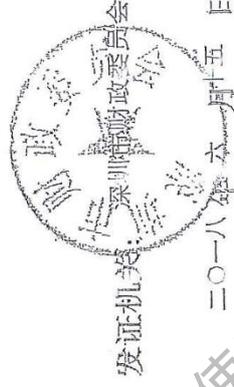
负责人: 刘德江

经营场所: K 深圳市福田区北环大道7043号青海大厦16层

分所执业证书编号: 110003694701

批准执业文号: 深财会[2005]74号

批准执业日期: 2005年09月13日



发证机关: 深圳市委

二〇〇五年六月十五日

中华人民共和国财政部制

及作图设计(次)使用

2005-07地块项目施工图设计

证书编号：
No. of Certificate 440300580792

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

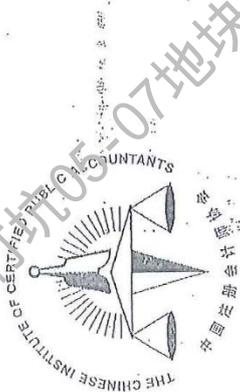
发证日期：
Date of Issuance 2003年 11月 20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



杜金盟
440300580792
深圳市注册会计师协会
2008年 3月 20日



姓名 杜金盟
Full name 男
Sex 男
出生日期 1957-03-28
Date of birth
工作单位 深圳公诚会计师事务所
Working unit
身份证号码 360422670328403
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2015年7月30日

证书编号: 451200010534
No. of Certificate
广西壮族自治区注册会
批准注册协会: 计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2005 年 9 月 23 日
Date of Issuance



姓名	吴梅
性别	女
出生日期	1968-11-15
工作单位	贺利汇业会计师事务所
身份证号码	220602196811150621



仅供竹靖05-07地块项目施工图设计使用

2023 年财务指标表格

基本概 况	总公司在职总人数	3173 人	总公司总营业收入	- 171251.700446 万元
	总公司 人均产值（=总营业收入÷在职总人数）			总公司 53.97
	/ 分公司在职总人数	/ 人	/ 分公司总营业收入	/ 万元
	/ 分公司 人均产值（=总营业收入÷在职总人数）			/ 分公司
	总公司总资产	188754.9257 77 万元	总公司总负债	152699.98055 万元
	总公司企业负债率（=总负债÷总资产×100%）			80.90%
	/ 分公司总资产	/ 万元	/ 分公司总负债	/ 万元
	/ 分公司企业负债率（=总负债÷总资产×100%）			
	总公司经营活动现金流量净额	340.263423 万元	总公司流动负债金额	- 150550.205616 万元
	总公司 现金流量比率（=经营活动现金流量净额÷流动负债金额）			0.23 %
	/ 分公司经营活动现金流量净额	/ 万元	/ 分公司流动负债金额	/ 万元
	/ 分公司现金流量比率（=经营活动现金流量净额÷流动负债金额）			/ %

2022年 应收账款 回收期	总公司 总营业收入	- <u>207122.772318</u> 万元
	总公司 年初应收帐款余额	<u>23422.751987</u> 万元
	总公司 年末应收帐款余额	<u>33507.876491</u> 万元
	总公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷(0.5×(年初应收帐款余额+年末应收帐款余额)))	<u>49</u> 天
	<u> / </u> 分公司 总营业收入	<u> / </u> 万元
	<u> / </u> 分公司 年初应收帐款余额	<u> / </u> 万元
	<u> / </u> 分公司 年末应收帐款余额	<u> / </u> 万元
	<u> / </u> 分公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷(0.5×(年初应收帐款余额+年末应收帐款余额)))	<u> / </u> 天

注：1. 提供 2022-2024 年经第三方审计的财务报告证明文件。

2. 提供证明资料原件扫描件、提供经第三方审计的财务报表，原件扫描件。如

存在分公司的，则同步填写第三方财务指标。

2023 年财务报表

深圳市建筑设计研究总院有限公司

审计报告

鹏盛审字[2024]00234 号

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·深圳

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240YKGWV1



仅供竹坑05-07地块项目施工图设计（一次）使用

深圳市建筑设计研究总院有限公司

审计报告及财务报表

(2023年1月1日至2023年12月31日止)

目 录

页 次

一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
三、	财务报表附注	1-46

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用



鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
Pengsheng Certified Public Accountants (Special General Partnership)

通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020
号同心大厦 21 层 2101 室
邮政编码：518000
电话：0755-82949959 传真：0755-82926578

审计报告

鹏盛审字[2024]00234 号

深圳市建筑设计研究总院有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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，公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，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

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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对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，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。



鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·深圳

中国注册会计师:

欧阳春竹

中国注册会计师:

吴慧媛

2024年3月19日

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用



合并资产负债表

编制单位: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

2023年12月31日

单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产:					
货币资金	五、1	168,115,594.75	157,828,276.26	207,559,845.65	196,400,799.85
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据			-	7,075,607.15	7,075,607.15
应收账款	五、2	296,920,388.07	283,382,369.86	335,078,764.91	306,888,461.24
应收款项融资					
预付款项	五、3	50,691,829.04	46,920,385.50	60,501,635.78	48,657,805.29
应收资金集中管理款					
其他应收款	五、4	789,587,113.42	801,695,782.76	785,208,142.00	802,453,829.95
其中: 应收股利					
存货	五、5	48,745,855.77	8,775,323.06	26,043,995.84	8,775,323.06
其中: 原材料		10,990,158.25		2,595,719.05	
库存商品(产成品)		8,453,208.85		2,166,418.07	
合同资产	五、6	395,174,098.81	395,174,098.81	349,846,572.69	348,535,776.22
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、7	32,428.58	-	759,709.99	418,259.89
流动资产合计		1,749,267,308.44	1,695,776,236.25	1,772,074,274.07	1,719,205,862.65
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			11,871,390.00		7,450,000.00
其他权益工具投资	五、8	1,750,338.20	1,750,338.20	1,813,875.35	1,813,875.35
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五、9	916,640.00	916,640.00	969,683.49	969,683.49
固定资产	五、10	45,556,858.29	41,904,642.38	59,211,718.35	48,763,544.20
其中: 固定资产原价		186,353,878.65	180,634,457.43	192,029,300.27	179,392,200.63
累计折旧		140,797,020.36	138,729,815.05	132,817,581.92	130,628,656.43
固定资产减值准备					
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、11	12,771,875.60	7,017,994.38	20,025,780.59	19,050,802.08
无形资产	五、12	14,685,459.57	11,610,525.68	16,805,418.46	13,221,924.69
开发支出	五、13	33,886,923.52	20,542,761.69	12,785,053.27	5,503,173.03
商誉					
长期待摊费用	五、14	9,467,629.09	9,182,447.98	13,363,239.13	13,122,970.84
递延所得税资产	五、15	19,246,225.06	19,128,240.94	17,831,392.61	17,791,043.55
其他非流动资产					
其中: 特准储备物资					
非流动资产合计		138,281,949.33	123,924,981.25	142,806,161.25	127,687,017.23
资产总计		1,887,549,257.77	1,817,701,217.50	1,914,880,435.32	1,846,892,879.88

法定代表人:

陈斌

主管会计工作负责人:

张希

会计机构负责人:

唐茂松

合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、16	14,000,000.00		6,443,500.96	
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	五、17	73,321,557.71	71,890,007.70	82,481,744.64	76,981,762.30
预收款项	五、18	2,434,970.62	199,000.00	239,226.41	239,226.41
合同负债	五、19	576,858,786.41	576,468,138.19	777,860,458.50	777,592,874.43
应付职工薪酬	五、20	161,354,028.61	154,068,044.70	174,580,171.55	168,739,165.79
应交税费	五、21	30,332,872.88	29,982,228.44	35,358,825.29	33,098,327.28
其他应付款	五、22	647,199,839.93	641,716,907.42	436,426,611.33	431,595,375.09
其中：应付股利		15,645.99	15,645.99	15,645.99	15,645.99
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		1,505,502,056.16	1,474,324,326.45	1,513,371,628.69	1,488,246,731.30
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	五、23	13,550,414.33	7,806,214.78	21,452,038.32	20,460,744.91
长期应付款	五、24	4,445,774.16	667,942.72	5,056,315.81	1,519,388.34
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	五、25	3,500,000.00	3,500,000.00		-
递延所得税负债	五、26	21,560.85		9,749.86	
其他非流动负债					
非流动负债合计		21,497,749.34	11,974,157.50	26,518,103.99	21,980,133.25
负债合计		1,526,999,805.50	1,486,298,483.95	1,539,889,732.68	1,510,226,864.55
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）	五、27	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五、28	22,494,126.13	18,089,722.79	22,311,738.87	18,089,722.79
减：库存股					
其他综合收益	五、29	1,445,300.13	1,445,300.13	1,508,837.28	1,508,837.28
其中：外币报表折算差额					
专项储备					
盈余公积	五、30	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
其中：法定公积金		37,475,000.00	37,475,000.00	37,475,000.00	37,475,000.00
任意公积金		2,525,000.00	2,525,000.00	2,525,000.00	2,525,000.00
未分配利润	五、31	210,403,404.33	191,867,710.63	221,024,451.74	197,067,455.26
归属于母公司股东所有者权益合计		354,342,830.59	331,402,733.55	364,845,027.89	336,666,015.33
少数股东权益		6,206,621.68		10,145,674.75	
所有者权益（或股东权益）合计		360,549,452.27	331,402,733.55	374,990,702.64	336,666,015.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,887,549,257.77	1,817,701,217.50	1,914,880,435.32	1,846,892,879.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

编制单位:深圳市地天设计研究院有限公司

2023年度

单位:人民币元

合并利润表

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业总收入		1,712,517,004.46	1,677,294,966.18	2,071,227,723.18	1,996,726,821.45
其中:营业收入	五、32	1,712,517,004.46	1,677,294,966.18	2,071,227,723.18	1,996,726,821.45
△利息收入					
△手续费及佣金收入					
二、营业总成本		1,688,105,235.63	1,643,548,309.57	1,961,634,456.78	1,896,124,180.64
其中:营业成本	五、32	1,498,824,688.32	1,466,960,333.17	1,789,123,150.92	1,736,731,181.68
税金及附加	五、33	8,810,378.10	8,601,418.33	10,051,438.55	9,963,239.62
销售费用	五、34	42,539,136.42	39,964,113.20	27,972,578.84	24,636,791.77
管理费用	五、35	78,401,485.34	71,000,499.53	87,639,295.36	79,042,239.43
研发费用	五、36	80,151,723.10	79,163,382.58	68,830,652.81	68,830,652.81
财务费用	五、37	-20,622,175.65	-22,141,437.24	-21,982,659.70	-23,079,924.67
其中:利息费用		1,586,785.44	899,885.71	2,151,416.69	1,568,314.69
利息收入		-22,378,183.93	-23,191,607.98	-24,494,388.41	-24,993,132.06
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)					
其他					
加:其他收益	五、38	10,140,929.03	10,017,216.85	4,530,461.54	4,289,745.70
投资收益(损失以“-”号填列)			307,315.62		264,880.33
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					
△汇兑收益(损失以“-”号填列)					
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、39	-9,408,297.62	-8,914,049.26	-47,831,801.04	-47,527,512.42
资产减值损失(损失以“-”号填列)					
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、40	163,630.62	163,630.62	-21,945.43	-21,945.43
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		25,308,030.86	35,320,170.44	66,269,986.47	57,607,808.99
加:营业外收入	五、41	1,488,056.10	1,388,054.19	7,467,689.14	7,467,689.49
其中:政府补助		268,283.60	268,283.60	223,155.00	223,155.00
减:营业外支出	五、42	3,758,886.33	3,754,914.05	230,368.68	229,205.30
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		23,037,199.13	32,953,310.58	73,507,306.93	64,846,292.18
减:所得税费用	五、43	3,041,854.04	9,153,933.08	2,636,225.07	744,716.13
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		19,995,345.09	23,799,377.50	70,871,081.86	64,101,576.05
(一)按经营持续性分类					
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		14,995,345.09	23,799,377.50	70,871,081.86	64,101,576.05
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二)按所有权归属分类					
1.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		18,378,074.72	23,799,377.50	68,627,805.32	64,101,576.05
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-3,382,729.63		2,243,276.54	
六、其他综合收益的税后净额		-1,611,537.15	-1,611,537.15	5,595,557.43	5,595,557.43
(一)归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-1,611,537.15	-1,611,537.15	5,595,557.43	5,595,557.43
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-1,611,537.15	-1,611,537.15	5,595,557.43	5,595,557.43
(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		-63,537.15	-63,537.15	5,595,557.43	5,595,557.43
(4)企业自身信用风险公允价值变动					
(5)其他		-1,548,000.00	-1,548,000.00		
2.将重分类进损益的其他综合收益					
(1)权益法下可转损益的其他综合收益					
(2)其他债权投资公允价值变动					
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
(4)其他债权投资信用减值准备					
(5)现金流量套期储备					
(6)外币财务报表折算差额					
(7)其他					
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
七、综合收益总额		13,383,807.94	22,187,840.35	76,466,639.29	69,697,133.48
(一)归属于母公司股东的综合收益总额		16,766,537.57	22,187,840.35	74,223,362.75	69,697,133.48
(二)归属于少数股东的综合收益总额		-3,382,729.63		2,243,276.54	

法定代表人:

张纪

主管会计工作负责人:

张有

会计机构负责人:

唐利超

合并现金流量表

编制单位:深圳市恒信设计研究院有限公司

2023年度

单位:人民币元

项 目	本期金额		上期金额	
	合并	公司	合并	公司
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	961,663,295.96	902,613,524.37	1,440,555,966.61	1,383,816,182.69
收到的税费返还	1,339,509.71	213,860.52	491,740.84	491,740.84
收到其他与经营活动有关的现金	486,516,663.30	476,800,211.26	389,157,615.33	381,367,577.07
经营活动现金流入小计	1,449,519,468.97	1,379,627,596.15	1,830,205,322.78	1,765,675,500.60
购买商品、接受劳务支付的现金	174,300,469.59	138,666,267.59	591,652,975.95	536,621,856.12
支付给职工以及为职工支付的现金	770,357,066.02	751,314,727.56	801,057,081.55	782,868,637.94
支付的各项税费	92,123,717.67	87,353,433.12	102,438,178.41	101,030,477.23
支付其他与经营活动有关的现金	409,335,581.46	391,525,086.17	319,468,452.70	346,114,351.39
经营活动现金流出小计	1,446,116,834.74	1,368,859,514.44	1,814,616,688.61	1,766,635,322.68
经营活动产生的现金流量净额	3,402,634.23	10,768,081.71	15,588,634.17	-959,822.08
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		307,315.62		264,880.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,480.00	1,480.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			10,520,000.00	10,520,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			-21,225.64	-21,225.64
投资活动现金流入小计	1,480.00	308,795.62	10,498,774.36	10,763,654.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,636,556.06	4,418,092.10	21,252,821.80	8,831,222.95
投资支付的现金	2,339,790.00	4,421,300.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	6,976,346.06	8,839,482.10	21,252,821.80	8,831,222.95
投资活动产生的现金流量净额	-6,974,866.06	-8,530,686.48	-10,754,047.44	1,932,431.74
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	2,000,000.00			
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,000,000.00			
取得借款收到的现金	14,000,000.00		6,993,500.96	
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	16,000,000.00		6,993,500.96	
偿还债务支付的现金	6,447,696.70		6,158,350.58	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,565,525.68	27,451,122.13	26,415,812.56	24,264,395.87
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	29,243.15		34,146.18	
支付其他与筹资活动有关的现金	16,858,796.69	13,358,796.69	15,430,734.72	15,430,734.72
筹资活动现金流出小计	51,872,019.07	40,809,918.82	48,004,897.86	39,695,130.59
筹资活动产生的现金流量净额	-35,872,019.07	-40,809,918.82	-41,011,396.90	-39,695,130.59
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	-39,444,250.90	-38,572,523.59	-36,176,810.17	-38,722,520.93
加: 期初现金及现金等价物余额	207,559,845.65	196,400,799.85	243,736,655.82	235,123,320.78
六、期末现金及现金等价物余额	168,115,594.75	157,828,276.26	207,559,845.65	196,400,799.85

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

2023年度

单位：人民币元

	本年金额													
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	归属于母公司所有者权益 其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	小计	少数股东所有 者权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	22,311,738.87	-	1,508,837.28	-	40,000,000.00	-	221,024,451.74	364,845,027.89	10,145,674.75	374,990,702.64
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	22,311,738.87	-	1,508,837.28	-	40,000,000.00	-	221,024,451.74	364,845,027.89	10,145,674.75	374,990,702.64
三、本年年末余额														
(一) 综合收益总额							63,537.15				-10,621,047.41	-10,502,197.30	-3,939,853.07	-14,441,250.37
(二) 所有者投入和减少资本							-1,611,937.15				18,378,074.72	16,766,537.57	-3,382,728.63	13,383,807.94
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												182,387.26	-522,177.26	-339,790.00
(三) 专项储备提取和使用														
1.提取专项储备														
2.使用专项储备														
(四) 利润分配														
1.提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配														
4.其他														
(五) 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														
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	22,484,126.13	-	1,445,300.13	-	40,000,000.00	-	-27,451,122.13	-27,451,122.13	-34,146.18	-27,485,268.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

唐书斌

张布

唐书斌

合并所有者权益变动表

2023年度

单位：人民币元

项目	上年金额												
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益							
	实收资本(或股本)	其他权益工具 — 优先股	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	80,000,000.00	-	-	22,255,193.32	-	6,233,279.85	-	40,000,000.00	-	166,341,042.29	314,829,515.46	7,881,180.27	322,710,695.73
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	80,000,000.00	-	-	22,255,193.32	-	6,233,279.85	-	40,000,000.00	-	166,341,042.29	314,829,515.46	7,881,180.27	322,710,695.73
三、本年期初余额	-	-	-	56,545.55	-	-4,724,442.57	-	-	-	54,883,499.45	50,015,512.43	2,264,494.48	52,280,006.91
(一) 综合收益总额	-	-	-	5,995,557.43	-	5,995,557.43	-	-	-	68,627,805.32	74,233,862.75	2,243,276.54	76,465,639.29
(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) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-24,264,395.87	-24,264,395.87	21,217.84	-24,243,177.93
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润分配投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.△提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-24,264,395.87	-24,264,395.87	-26,431.15	-24,290,827.02
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,320,000.00	10,320,000.00	50,649.09	50,649.09
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-10,320,000.00	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-10,320,000.00	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.盈余公积计提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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	22,311,738.87	-	1,508,837.28	-	40,000,000.00	-	221,024,451.74	364,845,027.89	10,145,674.75	374,990,702.64

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张布

张布

张布

深圳市建筑设计研究总院有限公司

财务报表附注

2023 年 1 月 1 日—2023 年 12 月 31 日

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称公司或本公司）于 1993 年 9 月 11 日在深圳市市场监督管理局福田监管局登记注册成立。统一社会信用代码为 91440300192244260B，法定代表人：廖凯，注册资本 8,000.00 万元，其中，深圳市投资控股有限公司出资 8,000.00 万元，股权占比 100.00%。

公司经营范围：一般经营项目：建筑工程设计（含从事相应等级和范围的建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计、消防设施工程设计等六大类专项工程设计业务）；并可从事以上资质证书许可范围内相应的建筑工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务；城市规划编制；市政工程设计；风景园林工程设计；工程咨询；建筑工程监理；图文处理。经营范围以登记机关核准登记的为准。工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：工程造价咨询业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还参照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状

况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

本公司以一年（12 个月）作为正常营业周期，并以营业周期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

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表的编制方法

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

深总院下辖独立核算的分公司共 18 家：

分公司名称	成立时间	注册地	主营业务	是否纳入合并范围
深圳市建筑设计研究总院有限公司第一分公司	1994年1月4日	深圳市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司第二分公司	1994年1月7日	深圳市	承接建筑工程甲级工程设计	是

分公司名称	成立时间	注册地	主营业务	是否纳入合并范围
深圳市建筑设计研究总院有限公司第三分公司	1994年1月4日	深圳市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司重庆分公司	1998年11月9日	重庆市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司武汉分院	2002年11月26日	武汉市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司北京分院	2003年3月17日	北京市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司合肥分院	2008年7月1日	合肥市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司成都分公司	2008年11月11日	成都市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司昆明分公司	2010年2月10日	昆明市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司海南分公司	2011年4月7日	海口市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司东莞分公司	2012年9月27日	东莞市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司西安分公司	2012年4月26日	西安市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司江西分公司	2014年6月13日	南昌市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司天津分公司	2019年1月17日	天津市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司南京分公司	2021年10月14日	南京市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司河北分公司	2022年10月8日	保定市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司广州分公司	2023年2月2日	广州市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司阜阳分公司	2023年2月17日	阜阳市	承接建筑工程甲级工程设计	是

深总院下级全资及控股公司共 4 户，纳入本次合并报表范围 4 户，具体如下：

公司名称	注册地	主营业务	注册资本(人民币)	股权比例	是否纳入合并范围
深圳市思源物业管理有限公司	深圳市	物业管理	300 万元	100.00%	是
深圳市微空间建筑科技有限公司	深圳市	研发销售工业产品	1077.7778 万元	64.95%	是
深圳绿建技术有限公司	深圳市	建材销售和技术服务	1000 万元	51.00%	是
深圳市四星科技有限责任公司	深圳市	研发销售建筑材料设备	300 万元	100.00%	是

(七) 合营安排分共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
 - (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
 - (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
 - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
 - (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。
- (八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 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

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。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成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。

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。

（十） 应收类款项预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收类款项

组合类别	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预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——应收政府款项组合	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——应收押金保证金组合		
其他应收款——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，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款	其他应收款
	预期信用损失率 (%)	预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	0.00	0.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00
3-5 年	50.00	50.00
5 年以上	80.00	80.00

3. 按单项计提预期信用损失的应收类款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收类款项, 公司按单项计提预期信用损失。

(十一) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用个别计价法。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

（十二）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，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，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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。

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

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。

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 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。

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对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（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，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

公司自购买日或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

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。

(十三) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及构筑物	年限平均法	30	3	3.23
机器设备	年限平均法	10	0	10
运输设备	年限平均法	5	0	20
电子设备	年限平均法	3	0	33.33

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
其他设备	年限平均法	5	0	20

（十五）无形资产

1. 无形资产包括软件、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
专利权及专利技术	受益期内摊销	直线法
软件	受益期内摊销	直线法

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

4. 研发支出的归集范围

（1）人员人工费用

人员人工费用包括公司研发人员的工资薪金、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费和住房公积金，以及外聘研发人员的劳务费用。

研发人员同时服务于多个研究开发项目的，人工费用的确认依据公司管理部门提供的各研究开发项目研发人员的工时记录，在不同研究开发项目间接比例分配。

直接从事研发活动的人员、外聘研发人员同时从事非研发活动的，公司根据研发人员在不同岗位的工时记录，将其实际发生的人员人工费用，按实际工时占比等合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

（2）直接投入费用

直接投入费用是指公司为实施研究开发活动而实际发生的相关支出。包括：1）直接消耗的材料、燃料和动力费用；2）用于中间试验和产品试制的模具、工艺装备开发及制造费，不构成固定资产的样品、样机及一般测试手段购置费，试制产品的检验费；3）用于研究开

发活动的仪器、设备的运行维护、调整、检验、检测、维修等费用。

(3) 折旧费用与长期待摊费用

折旧费用是指用于研究开发活动的仪器、设备和在用建筑物的折旧费。

用于研发活动的仪器、设备及在用建筑物，同时又用于非研发活动的，对该类仪器、设备、在用建筑物使用情况做必要记录，并将其实际发生的折旧费按实际工时和使用面积等因素，采用合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

长期待摊费用是指研发设施的改建、改装、装修和修理过程中发生的长期待摊费用，按实际支出进行归集，在规定的期限内分期平均摊销。

(4) 无形资产摊销费用

无形资产摊销费用是指用于研究开发活动的软件、知识产权、非专利技术（专有技术、许可证、设计和计算方法等）的摊销费用。

(5) 设计费用

设计费用是指为新产品和新工艺进行构思、开发和制造，进行工序、技术规范、规程制定、操作特性方面的设计等发生的费用，包括为获得创新性、创意性、突破性产品进行的创意设计活动发生的相关费用。

(6) 装备调试费用与试验费用

装备调试费用是指工装准备过程中研究开发活动所发生的费用，包括研制特殊、专用的生产机器，改变生产和质量控制程序，或制定新方法及标准等活动所发生的费用。

为大规模批量化和商业化生产所进行的常规性工装准备和工业工程发生的费用不计入归集范围。

试验费用包括新药研制的临床试验费、勘探开发技术的现场试验费、田间试验费等。

(7) 委托外部研究开发费用

委托外部研究开发费用是指公司委托境内外其他机构或个人进行研究开发活动所发生的费用（研究开发活动成果为公司所拥有，且与公司的主要经营业务紧密相关）。

(8) 其他费用

其他费用是指上述费用之外与研究开发活动直接相关的其他费用，包括技术图书资料费、资料翻译费、专家咨询费、高新科技研发保险费，研发成果的检索、论证、评审、鉴定、验收费用，知识产权的申请费、注册费、代理费，会议费、差旅费、通讯费等。

(十六) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用权资产、使用寿

命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（十七）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十八）职工薪酬

1. 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。
2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

- 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。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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：（1）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；（2）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。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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）收入

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。

(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。

(二十) 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。

(二十一) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认:(1) 公司能够满足政府补助所附的条件;(2) 公司能够收到政府补助。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,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。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的,以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断,以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

（二十二） 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：（1）拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（二十三） 租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

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

(1) 使用权资产

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) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人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。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。公司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。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日,公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间,公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定,评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等额的金融负债,并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定,评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理,并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产,并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

(二十二) 重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

(1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定,对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该

规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2) 其他会计政策变更

报告期内未发生其他会计政策变更。

2. 会计估计变更

本报告期内未发生会计估计变更事项。

3. 重大前期差错更正事项

本报告期内未发生重大前期差错更正事项。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	设计费收入、房屋租赁收入	5%、6%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
房产税	房产余值	1.2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠

1. 根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195号）有关规定，于2021年12月31日通过高新技术企业的认定，其资格自颁发证书之日起有效期为3年。企业获得高新技术企业资格后，自高新技术企业证书颁发之日所在年度起按15%的税率享受企业所得税优惠。

2. 《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》财政部 税务总局公告2023年第1号。自2023年1月1日至2023年12月31日，增值税加计抵减政策按照以下规定执

行，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额。生产性服务业纳税人，是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50%的纳税人。

3.关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号。自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

五、财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指 2023 年 1 月 1 日，“期末”指 2023 年 12 月 31 日，“上年同期”指 2022 年度，“本期”指 2023 年度。

（一）资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	26,385.60	3,617.77
银行存款	164,412,797.45	204,131,403.84
其他货币资金	3,676,411.70	3,424,824.04
合 计	168,115,594.75	207,559,845.65
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票保证金		
保函保证金	3,375,000.00	6,758,338.30
履约保证金		
被冻结银行款项	2,671,321.76	
合 计	6,046,321.76	6,758,338.30

2. 应收账款

（1）明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备	87,809,459.12	20.76%	43,904,729.56	50.00%	43,904,729.56
按组合计提坏账准备	335,169,991.34	79.24%	82,154,332.83	24.51%	253,015,658.51

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	422,979,450.46	100.00%	126,059,062.39	74.51%	296,920,388.07

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	91,670,532.61	20.29%	45,835,266.31	50.00%	45,835,266.30
按组合计提坏账准备	360,078,565.07	79.71%	70,835,066.46	19.67%	289,243,498.61
合计	451,749,097.68	100.00%	116,670,332.77	69.67%	335,078,764.91

2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	135,390,477.72		0%	157,119,457.86		0%
1-2年	35,066,404.36	3,506,640.44	10%	70,415,991.98	7,041,599.20	10%
2-3年	42,063,863.25	12,619,158.98	30%	40,873,022.58	12,261,906.77	30%
3-5年	57,087,155.84	28,543,577.93	50%	39,311,938.37	19,655,969.19	50%
5年以上	65,562,090.17	37,484,955.43	57%	52,358,154.28	41,886,523.42	80%
小计	335,169,991.34	82,154,332.83		360,078,565.07	70,835,066.46	

(2) 应收账款期末余额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
福田区教育局	23,598,956.29	5.58%	7,079,421.20
广东省中山市香山公证处	9,505,116.69	2.25%	950,511.67
宁夏鸿海置业有限公司	8,328,265.53	1.97%	2,296,249.01
湘潭恒泽置业有限公司	7,401,051.01	1.75%	1,855,224.90
贵州凯地置业有限公司	7,161,376.82	1.59%	1,859,514.89
小计	55,994,766.34	13.13%	14,040,921.66

期末余额前5名的应收账款合计数为55,994,766.34元，占应收账款期末余额合计数的比例为13.13%，相应计提的坏账准备合计数为14,040,921.66元。

3. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	10,411,106.37	20.54%		10,411,106.37	42,957,457.97	71.00%		42,957,457.97
1-2 年	27,463,654.27	54.18%		27,463,654.27	6,037,256.43	9.98%		6,037,256.43
2-3 年	4,652,613.84	9.18%		4,652,613.84	10,220,472.35	16.89%		10,220,472.35
3 年以上	8,164,454.56	16.11%		8,164,454.56	1,286,449.03	2.13%		1,286,449.03
合 计	50,691,829.04	100.00%		50,691,829.04	60,501,635.78	100.00%		60,501,635.78

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
北京奥创建筑设计有限公司	10,902,105.55	尚未结算
北京赛天使装饰有限公司	8,527,000.00	尚未结算
山河建设集团有限公司	7,279,763.32	尚未结算
上海金慧软件有限公司	972,133.19	尚未结算
北京光科讯科技有限公司	730,000.00	尚未结算
北京东辰远景建筑工程设计有限公司	342,969.69	尚未结算
小 计	28,753,977.75	

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
北京奥创建筑设计有限公司	10,902,105.55	21.51%
山河建设集团有限公司	10,465,751.55	20.65%
北京赛天使装饰有限公司	8,527,000.00	16.82%
北京天元中新建筑有限公司	3,837,000.00	7.57%
安徽深设建筑工程设计咨询有限公司	1,844,456.33	3.64%
小 计	35,576,313.43	70.18%

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 35,576,313.43 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 70.18%。

4. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收利息	7,916,777.61	10,155,165.92

项 目	期末数	期初数
应收股利		
其他应收款	781,670,335.81	775,052,976.14
合 计	789,587,113.42	785,208,142.06

(2) 应收利息

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
投控结算中心	10,155,165.92	18,048,345.03	20,286,733.34	7,916,777.61
合 计	10,155,165.92	18,048,345.03	20,286,733.34	7,916,777.61

(3) 其他应收款

1) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收押金保证金组合	89,946,195.28		
员工往来款	13,401,559.13		
应收资金集中管理款	634,398,296.83		
往来账龄组合	46,182,518.69		
其中：1 年以内	31,782,076.12	-	
1-2 年	10,645,789.29	13,297.59	0.12%
2-3 年	690,067.09	9,405.61	1.36%
3-5 年	-		
5 年以上	3,071,586.19	2,242,530.92	73.01%
小 计	783,935,569.93	2,265,234.12	74.50%

(续)

组合名称	期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收押金保证金组合			
员工往来款			
应收资金集中管理款	701,946,680.68		
往来账龄组合	75,351,961.58		
其中：1 年以内	31,864,936.48		
1-2 年	17,403,751.36	3,135.20	0.02%
2-3 年	13,111,759.71		

组合名称	期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
3-5 年	8,214,906.21		
5 年以上	4,756,607.82	2,242,530.92	47.15%
小 计	777,298,642.26	2,245,666.12	47.16%

2) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	90,034,104.88	501,852.55
员工往来款	13,875,025.33	
应收资金集中管理款	634,398,296.83	662,362,771.08
其他往来	44,859,541.47	114,434,018.63
代垫费用	643,706.17	
其他	124,895.25	
合 计	783,935,569.93	777,298,642.26

3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	坏账准备
深圳市投资控股有 限公司	归集资金	634,398,296.83	1 年以内	75.10%	
深圳市总源物业管 理有限公司	保证金及其他往 来	9,573,517.96	1 年以内	1.21%	
康佳创投发展(深 圳)有限公司	保证金及其他往 来	4,376,705.31	1-2 年	0.55%	
深圳湾科技发展有 限公司	保证金及其他往 来	2,393,092.74	1 年以内	0.30%	
深圳华侨城房地 产有限公司	保证金及其他往 来	2,214,656.00	1 年以内	0.28%	
小 计		652,956,268.84			

5. 存货

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	10,990,158.25		10,990,158.25	996,113.08		996,113.08
生产成本	13,535,923.30		13,535,923.30			-

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
合同履约成本	4,738,717.86		4,738,717.86			-
库存商品	8,453,208.85		8,453,208.85	2,110,238.02		2,110,238.02
发出商品	1,109,096.22		1,109,096.22	1,109,096.22		1,109,096.22
委托加工物资	1,106,646.41		1,106,646.41	1,262,646.41		1,262,646.41
低值易耗品	3,261.13		3,261.13			-
其他周转材料	33,520.69		33,520.69	33,520.69		33,520.69
劳务成本	8,775,323.06		8,775,323.06	8,775,323.06		8,775,323.06
在产品				11,757,058.36		11,757,058.36
合 计	48,745,855.77		48,745,855.77	26,043,995.84		26,043,995.84

6. 合同资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
设计款	395,174,098.81		395,174,098.81	349,846,572.69		349,846,572.69
合 计	395,174,098.81		395,174,098.81	349,846,572.69		349,846,572.69

7. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
待认证进项税额	32,428.58	759,709.99
合 计	32,428.58	759,709.99

8. 其他权益工具投资

项 目	期末数	期初数	本期计入其他综合收益的利得和损失	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失	本期股利收入
深圳市众望工程管理有 限公司	1,750,338.20	1,813,875.35	-63,537.15	-63,537.15	-
合 计	1,750,338.20	1,813,875.35	-63,537.15	-63,537.15	-

9. 投资性房地产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	9,508,321.59			9,508,321.59
其中：房屋及建筑物	9,508,321.59			9,508,321.59
累计折旧	8,538,638.10	53,043.49		8,591,681.59
其中：房屋及建筑物	8,538,638.10	53,043.49		8,591,681.59

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
减值准备				
其中：房屋及建筑物				
账面价值	969,683.49			916,640.00

10. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公家具	其他设备	合计
1、账面原值							
期初数	135,658,549.84	2,743,842.12	2,905,391.88	30,427,171.52	2,442,769.70	17,851,575.21	192,029,300.27
本期增加金额		5,299.00	460,400.73	2,769,334.88	136,129.70	80,695.92	3,451,860.23
1) 购置		5,299.00	460,400.73	2,769,334.88	136,129.70	80,695.92	3,451,860.23
本期减少金额		73,968.56	490,000.00	1,122,283.27		7,441,030.02	9,127,281.85
1) 处置或报废		73,968.56	490,000.00	1,122,283.27		7,441,030.02	9,127,281.85
期末数	135,658,549.84	2,675,172.56	2,875,792.61	32,074,223.13	2,578,899.40	10,491,241.11	186,353,878.65
2、累计折旧							
期初数	95,426,151.10	2,064,705.90	2,362,431.89	25,058,941.95	1,123,609.79	6,781,741.29	132,817,581.92
本期增加金额							
1) 计提	5,991,822.25	110,207.92	254,774.18	3,005,848.41	487,686.24	1,488,611.12	11,338,949.82
本期减少金额							
1) 处置或报废		69,326.12	465,500.00	1,063,019.98		1,761,665.28	3,359,511.38
期末数	101,417,973.35	2,105,587.40	2,151,706.07	27,001,770.38	1,611,296.03	6,508,687.13	140,797,020.36
3、减值准备							
期初数							
本期增加金额							
1) 计提							
本期减少金额							
1) 处置或报废							
期末数							
4、账面价值							

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公家具	其他设备	合计
期末账面价值	34,240,576.49	569,585.16	724,086.54	5,072,452.75	967,603.37	3,982,553.98	45,556,858.29
期初账面价值	40,232,398.74	679,136.22	542,959.99	5,368,229.57	1,319,159.91	11,069,833.92	59,211,718.35

11. 使用权资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	45,709,243.70	5,523,067.86	13,598,825.11	37,633,486.45
其中：房屋及建筑物	45,709,243.70	5,523,067.86	13,598,825.11	37,633,486.45
累计折旧	25,683,463.11	12,802,125.49	13,623,977.75	24,861,610.85
其中：房屋及建筑物	25,683,463.11	12,802,125.49	13,623,977.75	24,861,610.85
减值准备				-
其中：房屋及建筑物				-
账面价值	20,025,780.59			12,771,875.60

12. 无形资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	45,258,768.35	2,508,612.22		47,767,380.57
其中：设计/办公软件	45,258,768.35	2,508,612.22		47,767,380.57
累计摊销	28,453,349.99	4,628,571.11		33,081,921.00
其中：设计/办公软件	28,453,349.99	4,628,571.11		33,081,921.00
减值准备				
其中：设计/办公软件				
账面价值	16,805,418.46			14,685,459.57

13. 开发支出

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
开发支出	33,886,923.52		33,886,923.52	12,785,053.27		12,785,053.27
合 计	33,886,923.52		33,886,923.52	12,785,053.27		12,785,053.27

14. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
设计大厦中央空调末端设备更换	82,873.95		82,873.95		-
设计大厦电梯更换改造工程	136,635.03		136,635.03		-
智源云设计及服务	59,390.36		59,390.36		-

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
深圳湾科技生态园总部办公空间智能化工程	975,272.78		654,013.44		321,259.34
深圳湾总部办公楼装修工程	1,658,852.11	707,352.39	904,192.08		1,462,012.42
深圳湾公司总部公共区域装修	100,333.42		78,181.80		22,151.62
深圳湾总部办公空间硬装软装服务费	1,459,382.52		963,649.08		495,733.44
深圳湾科技生态园室内设计费	63,333.47		39,999.96		23,333.51
城市学院装修工程	208,932.72		68,708.64		140,224.08
设计大厦装修改造	5,070,832.63		1,328,025.48		3,742,807.15
深圳湾生态园幕墙工程	410,586.80		141,257.76		269,329.04
技术成果宣传展厅装修费	707,297.83	509,549.81	149,952.10		1,066,895.54
设计大厦 15F 办公空间装修改造工程总承包	1,607,469.89		438,400.60		1,169,069.09
设计大厦变压器项目	260,327.33		78,098.28		182,229.05
深圳湾 30 楼 3015 房装修	107,083.33		21,779.64		85,303.69
装修费	240,268.29	116,259.97	242,724.24		113,795.02
微空间深圳湾生态科技园展厅装修施工		136,540.82	-		136,540.82
深圳湾科技生态园创新广场 JK-10 栋-303-3#展厅装修项目		34,845.27	-		34,845.27
北京分院办公室装修	214,366.67	40,000.00	52,266.66		202,100.01
合 计	13,363,239.13	1,544,539.26	5,440,149.30		- 9,467,629.09

15. 递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
坏账准备	19,246,225.06	17,806,970.97
长期投资减值准备		
使用权资产		24,421.64
合 计	19,246,225.06	17,831,392.61

16. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	14,000,000.00	6,443,500.96
合 计	14,000,000.00	6,443,500.96

17. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付设计款、工程项目款、图文制作费等	71,890,007.70	82,481,744.64
应付货款	1,431,550.01	
合 计	73,321,557.71	82,481,744.64

(2) 应付账款期末余额前 5 名情况

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
国药集团重庆医药设计院有限公司	1,000,000.00	尚未结算
安徽深设建筑工程设计咨询有限公司	4,729,342.66	尚未结算
伟佑设计工程顾问(深圳)有限公司	3,967,234.84	尚未结算
北京天元中斯建筑有限公司	3,110,000.00	尚未结算
中国华西工程设计建设有限公司重庆分公司	1,950,000.00	尚未结算
小 计	14,756,577.50	

18. 预收款项

项 目	期末数	期初数
设计款	199,000.00	239,226.41
产品款	2,235,970.62	
合 计	2,434,970.62	239,226.41

账龄 1 年以上重要的预收款项

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
云南白药天颐茶源临沧茶庄有限公司	199,000.00	历史遗留问题
小 计	199,000.00	

19. 合同负债

项 目	期末数	期初数
预收设计款	576,480,402.34	777,860,458.50
预收产品款	378,384.07	
合 计	576,858,786.41	777,860,458.50

20. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	173,807,751.10	779,268,576.60	791,833,270.62	161,243,057.08
离职后福利—设定提存计划	484,170.46	51,996,014.88	52,369,213.81	110,971.53
辞退福利	288,250.00	5,960,642.53	6,248,892.53	
1 年内到期的其他福利				

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合 计	174,580,171.56	837,225,234.01	850,451,376.96	161,354,028.61

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	171,043,257.78	707,593,240.13	719,229,559.03	159,406,938.88
职工福利费	122,748.38	4,643,145.82	4,761,181.66	4,712.54
社会保险费	430,000.00	22,817,255.61	23,232,590.27	14,665.34
其中：医疗保险费		19,749,148.23	19,736,208.21	12,940.02
补充医疗保险	430,000.00	662,932.28	1,092,932.28	
工伤保险费		890,058.03	889,492.95	575.08
生育保险费		1,515,117.07	1,513,906.83	1,150.24
住房公积金	-5,988.24	36,031,196.94	36,025,208.70	
工会经费和职工教育经费	1,462,033.18	6,533,118.43	6,878,411.29	1,116,740.32
其他	755,700.00	1,650,619.67	1,706,319.67	700,000.00
小 计	173,807,751.10	779,258,576.60	791,833,270.62	161,243,057.08

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	484,170.46	45,697,457.73	46,158,623.71	23,004.48
失业保险费		693,251.84	692,532.95	718.89
企业年金缴费		5,605,305.31	5,518,057.15	87,248.16
小 计	484,170.46	51,996,014.88	52,369,213.81	110,971.53

21. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	2,919,131.43	2,327,635.14
营业税	110,136.00	110,136.00
企业所得税	22,613,153.90	25,089,895.87
个人所得税	4,333,369.87	7,571,622.38
城市维护建设税	151,947.02	125,935.17
教育费附加	74,854.61	59,119.04
地方教育费附加	38,747.19	32,490.10
印花税	81,912.34	22,557.18
其他代扣代缴税费		7,182.38

项 目	期末数	期初数
其他税种	9,620.52	7,322.03
合 计	30,332,872.88	35,353,895.29

22.其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	129,096.12	97,276.78
应付股利	15,645.99	15,645.99
其他应付款	647,055,097.82	436,303,508.56
合 计	647,199,839.93	436,412,631.33

(2) 应付利息

借款单位	逾期金额	逾期原因
珠海本末空间智能科技合伙企业（有限合伙）	68,458.32	经协商延迟支付利息
张文清	60,637.80	经协商延迟支付利息
小 计	129,096.12	

(3) 应付股利

1) 账龄 1 年以上重要的应付股利

项 目	未支付金额	未支付原因
深圳市财政委员会	15,645.99	历史遗留问题
小 计	15,645.99	

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	7,415,680.93	58,103,362.06
代收代付款	125,274,214.47	
工会经费	2,617,279.66	3,391,297.23
待付工资、奖金	430,416,454.11	342,928,821.50
往来款	51,144,451.41	31,880,027.77
其他	30,187,017.24	
小 计	647,055,097.82	436,303,508.56

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
广东联富建设工程有限公司	11,038,559.72	项目尚未完全结算
深圳市福田区建筑工务局	10,470,608.29	项目尚未完全结算
深圳市人才安居集团有限公司	5,850,000.00	项目尚未完全结算
东旭鸿基地产集团有限公司	1,215,432.27	项目尚未完全结算
深圳市罗湖人才安居有限公司	919,377.94	项目尚未完全结算
小 计	29,493,978.22	

23. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
租赁付款额	14,299,306.23	22,657,796.20
减：未确认融资费用	768,891.90	1,205,757.88
租赁负债净额	13,530,414.33	21,452,038.32

24. 长期应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
长期应付款	3,777,831.44	3,536,927.47
专项应付款	667,942.72	1,519,388.34
合 计	4,445,774.16	5,056,315.81

(2) 专项应付款

序号	项目名称	期末数	期初数
1	目标和效果导向的绿色建筑设计原理与方法体系(B1, 130万)		30,307.60
2	工业化建筑装饰装修标准化设计和协同设计关键技术研究 A1		4,765.70
3	南方地区高大空间公共建筑绿色设计新办法与技术协同优化		606.83
4	南京地区大型综合体建筑绿色设计新方法与技术协同优化		3,400.57
5	绿色建筑设计方法研究 (B1,30万,15万)		69,711.43
6	孟建民杰出人才专项款	106.89	106.89
7	适应深圳市发展需要的装配式建筑体系前期研究		71,758.77
8	超高层结构基于拓扑和尺寸优化理论的抗风优化设计研究 (B2类, 52.2万)		77,104.46
9	渣土砖制品及建筑应用技术标准编制项目(更名为: 建筑用渣土砖应用技术规程) (B3类, 50万)		484,791.00
10	青年创新及学术基金	157,060.69	157,060.69
11	建筑结构中大宗工程废弃物循环利用的关键技术研究 (B1类, 300万, 47.619万)	114,065.47	172,649.46

序号	项目名称	期末数	期初数
12	孟建民院士工作经费补助;部门:SADI.04.01.06.01,院士创作室	3,464.10	3,464.10
13	王建国院士工作经费补助;部门:SADI.04.01.06.01,院士创作室	145.90	145.90
14	表面沉积呼出飞沫蒸发残留物再悬浮特性及病房环境控制方法研究 (B1 类, 10 万)	100,000.00	100,000.00
15	(GSTR),深圳市建筑工程抗风设计标准 (B3 类, 13.2 万);部门:SADI.04.01.01.04.05,新材料研究所	23,254.85	141,509.42
16	安全生产奖励金;部门:SADI.03.02,行政管理部(董事会办公室)	26,000.00	17,000.00
17	(WFTR),基于理论创新的中国建筑体制机制探索与建议 (B1 类, 40 万)	243,844.82	100,000.00
18	北京大学专项课题经费 (汪国平)		214,994.48
合 计		667,942.72	1,519,388.34

25. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助		10,000,000.00	6,500,000.00	3,500,000.00	深圳市重点企业研究院资助
合 计		10,000,000.00	6,500,000.00	3,500,000.00	

(2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期计入营业外收入金额
与资产相关的政府补助				
与收益相关的政府补助		10,000,000.00	6,500,000.00	
小 计		10,000,000.00	6,500,000.00	

(续上表)

项 目	本期冲减成本费用金额	本期冲减资产金额	其他变动	期末数
与资产相关的政府补助				
与收益相关的政府补助				3,500,000.00
小 计				3,500,000.00

26. 递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
应纳税暂时性差异	21,560.85	9,749.86
合 计	21,560.85	9,749.86

27. 实收资本

股东名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳市投资控股有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00
合 计	80,000,000.00			80,000,000.00

28. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股权投资准备	632,464.58			632,464.58
资本溢价	6,726,646.21			6,726,646.21
其他资本公积	14,952,628.08	182,387.26		15,135,015.34
合 计	22,311,738.87			22,494,126.13

29. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		其他综合收益的税后净额					
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益	1,508,837.28			-63,537.15		1,445,300.13	
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益	1,508,837.28			-63,537.15		1,445,300.13	
其他权益工具投资公允价值变动							
其他综合收益合计	1,508,837.28			-63,537.15		-1,445,300.13	

30. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	37,475,000.00			37,475,000.00
任意盈余公积	2,525,000.00			2,525,000.00
合 计	40,000,000.00			40,000,000.00

31. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	221,024,451.74	166,341,042.29
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		

项 目	本期数	上年同期数
调整后期初未分配利润	221,024,451.74	166,341,042.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	18,378,074.72	68,627,805.32
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	27,451,122.13	24,264,395.87
其他综合收益结转留存收益	1,548,000.00	-10,326,000.00
其他		
期末未分配利润	210,403,404.33	221,024,451.74

(二) 利润表项目注释

32. 营业收入和营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,708,853,597.61	1,493,759,028.27	2,049,035,594.08	1,782,120,653.77
其他业务收入	3,663,406.85	5,068,660.05	22,192,129.10	7,002,497.15
合 计	1,712,517,004.46	1,498,824,688.32	2,071,227,723.18	1,789,123,150.92

(2) 收入分解信息

1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
设计规划	1,470,783,688.86	1,313,351,313.35	1,799,117,959.42	1,556,467,773.81
工程代建	183,603,996.75	143,266,938.40	162,624,310.69	154,653,288.69
工程造价咨询	13,309,419.96	9,386,892.24	28,344,344.19	23,809,249.10
物业管理与租金收入	33,048,182.44	21,939,435.23	29,437,161.23	20,726,752.84
产品销售及租赁	11,278,989.22	10,867,109.10	49,079,754.93	33,466,086.48
其他	492,727.23	13,000.00	2,624,192.72	
小 计	1,712,517,004.46	1,498,824,688.32	2,071,227,723.18	1,789,123,150.92

33. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	3,731,007.97	4,477,763.35
教育费附加	1,729,051.27	2,143,428.00
地方教育费	948,479.51	1,067,170.00
印花税	771,222.72	1,039,665.79
房产税	1,121,517.30	850,193.43
土地使用税	100,479.24	100,479.24
车船税	5,924.88	5,430.00
其他税费	402,695.21	333,308.74
合 计	8,810,378.10	10,051,438.55

34. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	29,838,709.14	16,980,620.31
折旧与摊销	1,027,915.27	677,791.23
业务招待费	552,171.10	272,499.67
差旅费	391,863.36	467,078.06
会议费	489,243.88	31,097.15
广告宣传费	1,350,671.88	2,110,112.52
房租物业费	2,953,982.34	601,567.46
办公费	1,258,661.40	1,230,668.25
通讯网络费	449,338.76	1,146,335.86
资料费	75,935.60	95,811.59
专业服务费	1,285,856.94	2,784,813.04
协会会费	506,018.87	
房产修缮费	1,334,207.39	279,838.78
图文制作费	863.99	183,742.73
公务用车费	69,946.25	63,230.67
低值易耗品摊销	217,792.13	209,877.79
软件费用	17,699.12	88,053.10
党建工作专项经费	14,255.00	
其他	705,904.00	749,440.63
合 计	42,539,136.42	27,972,578.84

35. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	49,333,692.93	57,481,499.15

项 目	本期数	上年同期数
房租物业费	4,590,478.78	5,324,938.54
办公费	963,644.29	1,447,375.42
房产修缮费	307,938.12	359,093.43
协会会费	536,166.72	594,735.04
专业服务费	4,684,943.89	5,240,453.81
差旅费	944,313.02	317,543.81
公务用车费	182,459.52	211,680.20
安全生产费用	327,225.97	400,310.05
资料费	50,789.90	28,754.75
会议费	338,500.60	110,039.58
保险费	188,897.09	178,301.89
业务招待费	568,485.64	471,999.70
低值易耗品摊销	118,358.85	145,071.33
折旧与摊销	5,032,387.27	4,817,491.61
董事、监事会费	21,376.45	4,536.00
通讯网络费	1,342,143.47	1,467,311.00
广告宣传费	259,602.91	209,853.12
党建工作专项经费	285,879.31	
长期待摊费用摊销	5,242,393.82	4,754,309.82
水电物管费	2,579,561.62	3,162,185.63
其他	501,245.17	911,811.48
合 计	78,401,485.34	87,639,295.36

36. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	75,725,518.22	66,070,649.45
房租物业费	260,018.74	745,029.26
技术服务费	301,778.45	668,598.58
差旅费	183,556.94	1,083.70
评审咨询费	108,019.33	46,600.00
软件费用	169,811.32	44,159.30
折旧与摊销	1,270,299.70	493,706.97
项目制作费	348,744.54	145,640.98
专业服务费	222,166.14	6,000.00
外聘人员劳务费	101,780.00	48,000.00

项 目	本期数	上年同期数
标准、规范编制费	926,059.91	95,705.84
专利费用	291,450.00	278,740.00
其他	242,519.81	186,738.73
合 计	80,151,723.10	68,830,652.81

37. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	1,586,785.44	2,151,416.69
减：利息收入	22,378,183.93	24,294,189.48
手续费	169,222.84	360,113.09
合 计	-20,622,175.65	-21,982,659.70

38. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数
退税收益	1,752,297.96	3,117,106.43
个人所得税手续费返还	149,960.95	160,259.85
政府补助	7,900,000.00	
其他	337,670.12	1,749.00
稳岗补贴		734,345.38
污水费返还		517,005.88
合 计	10,140,929.03	4,530,466.54

39. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-9,408,297.62	-47,831,801.04
合 计	-9,408,297.62	-47,831,801.04

40. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数
使用权资产提前退租产生的收益	163,630.62	-21,945.43
固定资产处置收益		
合 计	163,630.62	-21,945.43

41. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	268,283.60	223,155.00	268,283.60

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
其他收入	1,219,771.50	7,244,534.14	1,219,771.50
合 计	1,488,055.10	7,467,689.14	1,488,055.10

42. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产损失	87,861.52	1,162.30	87,861.52
罚款及滞纳金	127,055.09	210,849.91	127,055.09
捐赠支出	2,338,600.00		2,338,600.00
其他	1,205,370.22	18,356.47	1,205,370.22
合 计	3,758,886.83	230,368.68	3,758,886.83

43. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	8,909,654.73	9,780,565.93
递延所得税费用	-867,800.69	-7,144,340.86
合 计	8,041,854.04	2,636,225.07

(三) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	14,995,345.09	70,871,081.86
加：资产减值准备	9,408,297.62	47,831,801.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,338,949.82	11,732,473.15
使用权资产折旧	12,802,125.49	
无形资产摊销	462,857.11	3,569,322.33
长期待摊费用摊销	5,440,149.30	5,219,791.87
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）	-163,630.62	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		1,162.30
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,586,785.44	2,151,416.69
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）	-1,414,832.45	-7,003,727.31
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	11,810.99	9749.86
存货的减少（增加以“-”号填列）	-22,701,859.93	2274702.27

补充资料	本期数	上年同期数
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,064,574.66	-605,895,792.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-15,426,071.57	484,826,652.87
其他	-19,001,866.72	
经营活动产生的现金流量净额	3,402,634.23	15,588,634.17
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	168,115,594.75	207,559,845.65
减：现金的期初余额	207,559,545.65	243,736,655.82
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	39,444,250.90	-36,176,810.17

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	168,115,594.75	207,559,845.65
其中：库存现金	26,385.60	3,617.77
可随时用于支付的银行存款	164,412,797.45	204,131,403.84
可随时用于支付的其他货币资金	3,676,411.70	3,424,824.04
可用于支付的存放中央银行款项		
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	168,115,594.75	207,559,845.65
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及		

六、合并范围的变更

(一) 本期发生的非同一控制下企业合并

本公司本期未发生该事项。

(二) 本期发生的同一控制下企业合并

本公司本期未发生该事项。

(三) 本期新增合并设立的子公司

本公司本期新增设立一家子公司，具体如下：

公司名称	注册地	注册资本	实收资本	股权比例	成立日期
深圳绿建技术有限公司	深圳市	1000 万元	408.16 万元	51.00%	2023 年 3 月 17 日

(四)其他事项

本公司本期未发生其他事项。

七、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
深圳市投资控股有限公司	深圳市	产权管理、资本运作及投融资业务	80,000,000.00	100%	100%

(2) 本公司最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2.本公司的其他关联方

关联方名称	与本公司关系	备注
深圳市投资控股有限公司	控股股东	
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	同一控制下	
深圳湾区城市建设发展有限公司	同一控制下	
东莞市物合置业有限公司	同一控股股东	
深圳市城建科技园发展有限公司	同一控股股东	
深圳市城建实业发展有限公司	同一控股股东	
深圳市荣耀房地产开发有限公司	同一控股股东	
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	同一控股股东	
河北深保投资发展有限公司	同一控制下	
深圳市笋岗华润置地发展有限公司	同一控制下	
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	同一控制下	
数云科际(深圳)技术有限公司	同一控制下	
深国际前海投资管理(深圳)有限公司	同一控制下	
深圳市力合产业研究有限公司	同一控制下	
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	同一控制下	
深圳市体育中心运营管理有限公司	同一控制下	

关联方名称	与本公司关系	备注
深圳资产管理有限公司	同一控制下	
深圳市众望工程管理有限公司	同一控股股东	
深圳天俊实业股份有限公司	同一控股股东	
深圳会展中心管理有限责任公司	同一控制下	
深圳市深投物业发展有限公司	同一控制下	
深圳华控赛格股份有限公司	同一控股股东	
深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	同一控制下	
深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	同一控制下	
湖南力合创新发展有限公司	同一控制下	
深圳市怡惠供应链有限公司	同一控股股东	
深越联合投资有限公司	同一控股股东	
深圳湾科技发展有限公司	同一控制下	
深国际前海资产管理（深圳）有限公司	同一控制下	
深圳担保集团有限公司	同一控制下	
深圳市投控发展有限公司	同一控股股东	
深圳外贸兴业贸易有限公司	同一控股股东	

(二) 关联交易情况

1. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方名称	2023.12.31	
		账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市投控资本有限公司	47,779.57	
	小计	47,779.57	
合同资产	湖南力合创新发展有限公司	291,866.95	
合同资产	深圳市怡惠供应链有限公司	3,724,649.07	
合同资产	深圳市投资控股有限公司	5,464,333.64	
合同资产	成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	330,188.67	
合同资产	深越联合投资有限公司	189,207.01	
合同资产	深圳湾科技发展有限公司	2,254,716.98	
合同资产	深国际前海资产管理（深圳）有限公司	194.62	
合同资产	深圳担保集团有限公司	175,660.38	
合同资产	深圳市投资控股有限公司	30,594.97	
合同资产	深圳市投控发展有限公司	9,426.42	
合同资产	深圳外贸兴业贸易有限公司	35,132.08	
合同资产	河北深保投资发展有限公司	187,244.82	
	小计	12,693,215.61	

项目名称	关联方名称	2023.12.31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市投控资本有限公司	610,704,438.71	
	小计	610,704,438.71	
应收利息	深圳市投控资本有限公司	9,882,903.15	
	小计	9,882,903.15	
	合计	633,328,337.04	

(2) 应付项目

项目名称	关联方名称	2023.12.31 账面余额
合同负债	深圳市投资控股有限公司	2,854,779.34
合同负债	成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	958,703.33
合同负债	深圳担保集团有限公司	2,973,726.18
合同负债	深圳市力合产业研究有限公司	141,509.43
合同负债	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	2,895,581.64
合同负债	深圳市体育中心运营管理有限公司	4,651,198.30
合同负债	深圳资产管理有限公司	20,800.56
合同负债	深圳市众望工程管理有限公司	42,452.83
合同负债	深圳天俊实业股份有限公司	13,867.93
合同负债	深圳会展中心管理有限责任公司	1,940,050.03
合同负债	深圳市深投物业发展有限公司	13,560.26
合同负债	深圳华控基格股份有限公司	83,962.27
合同负债	深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	90,566.04
合同负债	深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	109,433.96
	合计	16,790,192.10

(3) 关联方购买商品/接受劳务情况

关联公司名称	关联方关系	2023 年发生额
深圳市投资控股有限公司	控股股东	36,510,876.39
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	同一控制下	4,845,971.69
深圳湾区城市建设发展有限公司	同一控制下	11,526,477.81
东莞市物合置业有限公司	同一控股股东	7,230,006.61
深圳市城建科技园发展有限公司	同一控股股东	14,883,803.05
深圳市城建实业发展有限公司	同一控股股东	1,045,415.38
深圳市荣耀房地产开发有限公司	同一控股股东	7,919,796.49
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	同一控股股东	262,264.15
河北深保投资发展有限公司	同一控制下	452,264.15
深圳市笋岗华润置地发展有限公司	同一控制下	251,886.79
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	同一控制下	1,867.92
数云科际(深圳)技术有限公司	同一控制下	51,886.79
深国际前海投资管理(深圳)有限公司	同一控制下	867,756.01

关联公司名称	关联方关系	2023 年发生额
合 计		85,850,273.23

(3) 关联方销售商品/接受劳务情况

本公司报告期内未发生该业务。

八、资产负债表日后事项

本公司本期未发生资产负债表日后事项。

九、承诺及或有事项

本公司本期未发生承诺及或有事项。

十、其他重要事项

本公司本期无其他重要事项。

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(二次)使用



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300770329160G

名称 鹏盛会计师事务所(普通合伙)
类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 杨步湘

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101



重要提示

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

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

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



登记机关

2023年05月10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: 0012528

说明

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

会计师事务所 执业证书

名称: 鹏盛会计师事务所
 特殊普通合伙
 杨步湘
 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层 2101

组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 47470029
 批准执业文号: 深财会[2005]1 号
 批准执业日期: 2005 年 1 月 6 日



中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 440300000812
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳注册会计师协会
Authorized Issuer of CPAs

发证日期: 2003 年 08 月 19 日
Date of Issuance



姓名: 欧阳曼竹
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1966-10-01
Date of birth
工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码: 420106196610015159
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华会计师

瑞华会计师事务所
CPAs
深圳分所
特别授权签字
2018年8月3日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳瑞华会计师事务所

瑞华会计师事务所
CPAs
深圳分所
特别授权签字
2018年8月3日

仅供竹坑05-07地块项目施工图设计(水)使用



小北通人化



2024 年财务指标表格

基本概况	总公司在职总人数	<u>2717</u> 人	总公司总营业收入	<u>125658.4655</u> 万元
	总公司人均产值 (=总营业收入÷在职总人数)			总公司
	<u>/</u> 分公司在职总人数	<u>/</u> 人	<u>/</u> 分公司总营业收入	<u>/</u> 万元
	<u>/</u> 分公司人均产值 (=总营业收入÷在职总人数)			<u>/</u> 分公司
	总公司总资产	<u>177622.0005</u> <u>37</u> 万元	总公司总负债	<u>140256.498815</u> 万元
	总公司企业负债率 (=总负债÷总资产×100%)			
	<u>/</u> 分公司总资产	<u>/</u> 万元	<u>/</u> 分公司总负债	<u>/</u> 万元
	<u>/</u> 分公司企业负债率 (=总负债÷总资产×100%)			
	总公司经营活动现金流量净额	<u>-191.845333</u> 万元	总公司流动负债金额	<u>138383.059088</u> 万元
	总公司现金流量比率 (=经营活动现金流量净额÷流动负债金额)			<u>-0.14</u> %
	<u>/</u> 分公司经营活动现金流量净额	<u>/</u> 万元	<u>/</u> 分公司流动负债金额	<u>/</u> 万元
	<u>/</u> 分公司现金流量比率 (=经营活动现金流量净额÷流动负债金额)			<u>/</u> %

2023年 应收账款 回收期	总公司 总营业收入	- <u>171251.700446</u> 万元
	总公司 年初应收帐款余额	<u>33507.876491</u> 万元
	总公司 年末应收帐款余额	<u>29692.038807</u> 万元
	总公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷(0.5×(年初应收帐款余额+年末应收帐款余额)))	<u>66</u> 天
	<u> / </u> 分公司 总营业收入	<u> / </u> 万元
	<u> / </u> 分公司 年初应收帐款余额	<u> / </u> 万元
	<u> / </u> 分公司 年末应收帐款余额	<u> / </u> 万元
	<u> / </u> 分公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷(0.5×(年初应收帐款余额+年末应收帐款余额)))	<u> / </u> 天

注：1. 提供提供 2022-2024 年经第三方审计的财务报告证明文件。

2. 提供证明资料原件扫描件、提供经第三方审计的财务报表，原件扫描件。如

存在分公司的，则同步填写第三方财务指标。

2024 年财务报表

深圳市建筑设计研究总院有限公司

审计报告

鹏盛审字[2025]00301号



鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·深圳

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。
报告编号：粤25KF9AVBS



深圳市建筑设计研究总院有限公司
审计报告及财务报表

(2024年1月1日至2024年12月31日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司股东权益变动表	11-12
三、 财务报表附注	1-70
四、 财务情况说明书	1-2





鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)
Pengsheng Certified Public Accountants (Special General Partnership)

通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道
5020号同心大厦21层2101室
邮政编码：518000
电话：0755-82949959 传真：0755-82926578

审计报告

鹏盛审字[2025]00301号

深圳市建筑设计研究总院有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，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



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，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

(本报告须盖骑缝章有效)

鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年4月15日



合并资产负债表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	216,110,120.67	168,115,594.75
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八、（二）	869,515.30	
应收账款	八、（三）	274,622,984.85	296,920,388.07
应收款项融资			
预付款项	八、（四）	41,947,734.24	50,691,829.04
应收资金集中管理款	八、（五）	482,864,311.71	604,398,296.83
其他应收款	八、（六）	138,205,890.37	158,188,816.59
其中：应收股利			
存货	八、（七）	41,815,008.04	48,745,855.77
其中：原材料		1,914,646.87	10,990,158.25
库存商品(产成品)		32,565,131.87	8,453,208.85
合同资产	八、（八）	372,743,686.83	395,174,098.81
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、（九）	686,305.18	32,428.58
流动资产合计		1,569,865,557.19	1,749,267,308.44
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			
其他权益工具投资	八、（十）	1,802,501.10	1,750,338.20
其他非流动金融资产			
投资性房地产	八、（十一）	58,704,584.58	916,640.00
固定资产	八、（十二）	63,625,746.94	45,556,858.29
其中：固定资产原价		211,523,870.15	186,353,878.65
累计折旧		147,898,123.21	140,797,020.36
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八、（十三）	15,348,001.22	12,771,875.60
无形资产	八、（十四）	23,621,663.67	14,685,459.57
开发支出	八、（十五）	4,163,754.37	33,886,923.52
商誉			
长期待摊费用	八、（十六）	8,652,964.37	9,467,629.09
递延所得税资产	八、（十七）	30,435,231.93	19,246,225.06
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		206,354,448.18	138,281,949.33
资产总计		1,776,220,005.37	1,887,549,257.77

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）

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司 2024年12月31日 单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		30,536,402.50	14,000,000.00
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	八、（十九）	51,453,793.97	73,321,557.71
预收款项	八、（二十）	199,000.00	2,434,970.62
合同负债	八、（二十一）	602,068,971.30	576,858,786.41
应付职工薪酬	八、（二十二）	117,436,737.03	161,354,028.61
其中：应付工资		117,356,489.11	161,243,057.08
应付福利费		80,247.92	110,971.53
应交税费	八、（二十三）	38,748,549.89	30,332,872.48
其中：应交税金		39,092,292.70	30,203,650.66
其他应付款	八、（二十四）	537,263,049.69	647,147,839.93
其中：应付股利		15,645.99	15,645.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、（二十五）	6,124,086.50	
其他流动负债			
流动负债合计		1,383,830,590.88	1,505,502,056.16
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	八、（二十六）	9,832,803.05	13,530,414.33
长期应付款	八、（二十七）	5,390,572.26	4,445,774.16
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八、（二十八）	3,500,000.00	3,500,000.00
递延所得税负债	八、（二十七）	11,021.96	21,560.85
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		18,734,397.27	21,497,749.34
负债合计		1,402,564,988.15	1,526,999,805.50
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		80,000,000.00	80,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		80,000,000.00	80,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本（或股本）净额	八、（二十九）	80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八、（三十）	22,494,126.13	22,494,126.13
减：库存股			
其他综合收益	八、（三十一）	1,497,463.03	1,445,300.13
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	八、（三十二）	40,000,000.00	40,000,000.00
其中：法定公积金		37,475,000.00	37,475,000.00
任意公积金		2,525,000.00	2,525,000.00
未分配利润	八、（三十三）	224,659,731.87	210,403,404.33
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		368,651,321.03	354,342,830.59
少数股东权益		5,003,696.19	6,206,621.68
所有者权益（或股东权益）合计		373,655,017.22	360,549,452.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,776,220,005.37	1,887,549,257.77

法定代表人：

陈斌

主管会计工作负责人：

2

孙健良

会计机构负责人：

唐成柱





合并利润表

编制单位：广州市建筑设计研究总院有限公司

2024年度

单位：人民币元

	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,256,584,655.50	1,712,517,004.46
其中：营业收入	八、(三十四)	1,256,584,655.50	1,712,517,004.46
二、营业总成本		1,211,876,992.06	1,688,105,235.63
其中：营业成本	八、(三十四)	1,035,969,790.91	1,498,824,688.32
税金及附加	八、(三十五)	8,440,208.87	8,810,378.10
销售费用	八、(三十六)	33,093,568.39	42,539,136.42
管理费用	八、(三十七)	77,826,784.63	76,401,485.34
研发费用	八、(三十八)	71,594,848.18	80,151,723.10
财务费用	八、(三十九)	-15,048,208.92	-20,622,175.65
其中：利息费用		1,612,472.57	1,586,785.44
利息收入		16,800,088.80	22,378,183.93
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			
其他			
加：其他收益	八、(四十)	631,332.03	1,410,929.03
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			
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)	八、(四十一)	-36,132,724.94	-9,408,297.62
资产减值损失(损失以“-”号填列)	八、(四十二)	230,154.60	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	八、(四十三)	195,882.08	163,630.62
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		10,171,988.01	25,308,030.86
加：营业外收入	八、(四十四)	5,942,848.45	1,488,055.10
其中：政府补助		55,825.68	268,283.60
减：营业外支出	八、(四十五)	479,942.03	3,758,886.83
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		15,634,894.43	23,037,199.13
减：所得税费用	八、(四十六)	-4,769,737.51	8,041,854.04
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		20,404,631.94	14,995,345.09
(一)按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润		21,607,557.43	18,378,074.72
2. 少数股东损益		-1,202,925.49	-3,382,729.63
(二)按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润		20,404,631.94	14,995,345.09
2. 终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		52,162.90	-1,611,537.15
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		52,162.90	-1,611,537.15
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		52,162.90	-1,611,537.15
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		52,162.90	-63,537.15
4. 其他			-1,548,000.00
(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(现金流量套期损益的有效部分)			
6. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		20,456,794.84	13,383,807.94
归属于母公司所有者的综合收益总额		21,659,720.33	16,766,537.57
归属于少数股东的综合收益总额		-1,202,925.49	-3,382,729.63
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：

陈纪

主管会计工作负责人：

3

陈健

会计机构负责人：

唐凤



合并现金流量表

编制单位：深圳前海建筑设计研究院有限公司

2024年度

单位：人民币元

项目	附注	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		812,613,344.36	961,663,295.96
收到的税费返还		226,310.86	1,339,509.71
收到其他与经营活动有关的现金		258,377,065.18	486,516,663.30
经营活动现金流入小计		1,071,216,720.40	1,449,519,468.97
购买商品、接受劳务支付的现金		145,357,179.09	174,300,469.59
支付给职工以及为职工支付的现金		664,066,236.28	770,357,066.02
支付的各项税费		76,487,972.97	92,123,717.67
支付其他与经营活动有关的现金		204,423,785.39	409,335,581.46
经营活动现金流出小计		1,090,335,173.73	1,446,116,834.74
经营活动产生的现金流量净额		-19,118,453.33	3,402,634.23
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		12,405.36	1,480.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		12,405.36	1,480.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,145,890.44	4,636,556.06
投资支付的现金			2,339,790.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,145,890.44	6,976,346.06
投资活动产生的现金流量净额		-3,133,485.08	-6,974,866.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			2,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,000,000.00
取得借款收到的现金		47,728,361.83	14,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		47,728,361.83	16,000,000.00
偿还债务支付的现金		22,691,959.33	6,447,696.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,339,804.89	28,565,525.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			29,431.15
支付其他与筹资活动有关的现金		7,443,030.75	16,858,796.69
筹资活动现金流出小计		38,474,794.97	51,872,019.07
筹资活动产生的现金流量净额		9,253,566.86	-35,872,019.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		168,115,594.75	207,559,845.65
六、期末现金及现金等价物余额			
		155,117,223.20	168,115,594.75

法定代表人：

陈凯

主管会计工作负责人：

陈健

会计机构负责人：

陈凯





合并所有者权益变动表

2024年度

单位：人民币元

Table 5: Consolidated Statement of Changes in Equity for 2024. Columns include: 实收资本(或股本), 其他权益工具, 资本公积, 盈余公积, 未分配利润, 少数股东权益, 所有者权益合计. Rows show beginning balance, changes from profit, and ending balance.

法定代表人: 徐斌

主管会计工作负责人: 徐健

会计机构负责人: 唐茂生



合并所有者权益变动表

2024年度

单位：人民币元

Table 6: Consolidated Statement of Changes in Equity for 2024. Columns include: 实收资本(或股本), 其他权益工具, 资本公积, 盈余公积, 未分配利润, 少数股东权益, 所有者权益合计. Rows show beginning balance, changes from profit, and ending balance.

法定代表人: 徐斌

主管会计工作负责人: 徐健

会计机构负责人: 唐茂生

母公司资产负债表

编制单位：深圳中建设计研究总院有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		202,870,230.35	157,828,276.26
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		869,515.30	
应收账款	十二、（一）	241,178,409.68	283,382,369.86
应收款项融资			
预付款项		38,317,170.09	46,920,385.50
应收资金集中管理款		458,417,007.78	610,704,438.71
其他应收款	十二、（二）	174,955,860.81	1,000,991,344.05
其中：应收股利			
存货			8,775,323.06
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
合同资产		372,602,777.21	395,174,098.81
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		659,838.20	
流动资产合计		1,489,870,809.42	1,693,776,236.25
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	十二、（三）	11,871,390.00	11,871,390.00
其他权益工具投资		1,802,501.10	1,750,338.20
其他非流动金融资产			
投资性房地产		58,704,584.58	916,640.00
固定资产		62,977,594.72	41,904,642.38
其中：固定资产原价		209,449,786.79	180,634,457.43
累计折旧		146,472,192.07	138,729,815.05
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		11,934,651.62	7,017,994.38
无形资产		11,415,306.80	11,610,525.68
开发支出			20,542,761.69
商誉			
长期待摊费用		8,420,573.01	9,182,447.98
递延所得税资产		30,352,482.92	19,128,240.94
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		197,479,084.75	123,924,981.25
资产总计		1,687,349,894.17	1,817,701,217.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司 2024年12月31日 单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		48,306,382.17	71,890,007.70
预收款项		199,000.00	199,000.00
合同负债		601,718,137.24	576,468,138.19
应付职工薪酬		113,186,496.62	154,068,044.70
其中：应付工资		113,106,248.70	153,957,073.17
应付福利费		80,247.92	110,971.53
应交税费		37,667,467.80	29,982,228.41
其中：应交税金		38,059,763.99	29,863,413.41
其他应付款		523,201,975.99	641,716,907.42
其中：应付股利		15,645.99	15,645.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,956,693.93	
其他流动负债			
流动负债合计		1,328,236,153.75	1,474,324,326.45
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		8,531,569.33	7,806,214.78
长期应付款		1,281,372.14	667,942.72
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		3,500,000.00	3,500,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		13,312,941.47	11,974,157.50
负债合计		1,341,549,095.22	1,486,298,483.95
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		80,000,000.00	80,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		80,000,000.00	80,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本（或股本）净额		80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		18,089,722.79	18,089,722.79
减：库存股			
其他综合收益		1,497,463.03	1,445,300.13
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		40,000,000.00	40,000,000.00
其中：法定公积金			
任意公积金			
未分配利润		206,213,613.13	191,867,710.63
所有者权益（或股东权益）合计		345,800,798.95	331,402,733.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,687,349,894.17	1,817,701,217.50

法定代表人：

陈凯

主管会计工作负责人：

8

会计机构负责人：

李健 *唐国柱*



母公司利润表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

2024年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,164,421,919.10	1,677,294,966.18
其中：营业收入	十二、（四）	1,164,421,919.10	1,677,294,966.18
二、营业总成本		1,118,919,620.83	1,643,548,309.57
其中：营业成本	十二、（四）	955,436,424.66	1,466,960,333.17
税金及附加		8,038,387.29	8,601,418.33
销售费用		30,443,898.40	39,964,113.20
管理费用		71,760,662.32	71,000,499.53
研发费用		69,903,621.07	79,163,382.58
财务费用		-16,663,372.91	-22,141,437.24
其中：利息费用		615,120.91	899,385.71
利息收入		17,396,985.37	23,191,007.98
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益		603,776.85	10,017,216.85
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（五）	387,215.91	307,315.62
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			
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）		-35,142,015.14	-8,914,649.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		83,529.69	163,630.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,434,805.60	35,320,170.44
加：营业外收入		5,862,847.94	1,388,054.19
其中：政府补助		55,825.68	268,283.60
减：营业外支出		474,382.33	3,754,914.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16,823,271.21	32,953,310.58
减：所得税费用		-4,873,861.18	9,153,933.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,697,132.39	23,799,377.50
（一）持续经营净利润		21,697,132.39	23,799,377.50
（二）终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		52,162.90	-3,159,537.15
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		52,162.90	-3,159,537.15
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		52,162.90	-63,537.15
4、企业自身信用风险公允价值变动			
6、其他			-1,548,000.00
（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（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
9、其他			
七、综合收益总额		21,749,295.29	20,639,840.35
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：

陈纪

主管会计工作负责人：

陈健良

会计机构负责人：

唐民松



母公司现金流量表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

2024年度

单位：人民币元

项目	附注	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		728,524,323.52	902,613,524.37
收到的税费返还		223,858.02	213,860.52
收到其他与经营活动有关的现金		266,702,070.96	476,800,211.26
经营活动现金流入小计		995,450,252.50	1,379,627,596.15
购买商品、接受劳务支付的现金		67,247,405.25	138,666,267.59
支付给职工以及为职工支付的现金		646,337,774.55	751,316,618.68
支付的各项税费		71,970,776.37	87,351,887.14
支付其他与经营活动有关的现金		208,433,502.09	391,524,741.03
经营活动现金流出小计		993,989,458.26	1,268,859,514.44
经营活动产生的现金流量净额		1,460,794.24	10,768,081.71
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		387,215.93	307,315.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,405.36	1,480.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		399,621.29	308,795.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,017,098.27	4,418,092.10
投资支付的现金			4,421,390.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,017,098.27	8,839,482.10
投资活动产生的现金流量净额		-2,617,476.98	-8,530,686.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,351,229.89	27,451,122.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		7,443,030.75	13,358,796.69
筹资活动现金流出小计		14,794,260.64	40,809,918.82
筹资活动产生的现金流量净额		-14,794,260.64	-40,809,918.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		157,828,276.26	196,400,799.85
六、期末现金及现金等价物余额			
		141,877,332.88	157,828,276.26

法定代表人： 李斌

主管会计工作负责人： 刘健

会计机构负责人： 唐民松



母公司所有者权益变动表

编制单位：浙江中德建筑设计研究院有限公司

2024年度

单位：人民币元

	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	本年金额				所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		未分配利润
一、上年年末余额	80,000,000.00				18,089,722.79		1,445,300.13		40,000,000.00	191,867,710.63	331,402,733.55
二、本年年初余额	80,000,000.00				18,089,722.79		1,445,300.13		40,000,000.00	191,867,710.63	331,402,733.55
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							52,162.90			14,345,902.50	14,398,065.40
(一)综合收益总额							52,162.90			14,345,902.50	14,398,065.40
(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)专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
(四)利润分配										-7,351,229.89	-7,351,229.89
1.提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
3.对所有者(或股东)的分配										-7,351,229.89	-7,351,229.89
4.其他											
(五)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											
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											
四、本年年末余额	80,000,000.00				18,089,722.79		1,497,463.03		40,000,000.00	206,213,613.13	345,800,798.95

法定代表人：陈航

主管会计工作负责人：沈健

会计机构负责人：唐丹桂

母公司所有者权益变动表

编制单位：浙江中德建筑设计研究院有限公司

2024年度

单位：人民币元

	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	本年金额				所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		未分配利润
一、上年年末余额	80,000,000.00				18,089,722.79		1,445,300.13		40,000,000.00	191,867,710.63	331,402,733.55
二、本年年初余额	80,000,000.00				18,089,722.79		1,445,300.13		40,000,000.00	191,867,710.63	331,402,733.55
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							52,162.90			14,345,902.50	14,398,065.40
(一)综合收益总额							52,162.90			14,345,902.50	14,398,065.40
(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)专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
(四)利润分配										-7,351,229.89	-7,351,229.89
1.提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
3.对所有者(或股东)的分配										-7,351,229.89	-7,351,229.89
4.其他											
(五)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											
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											
四、本年年末余额	80,000,000.00				18,089,722.79		1,497,463.03		40,000,000.00	206,213,613.13	345,800,798.95

法定代表人：陈航

主管会计工作负责人：沈健

会计机构负责人：唐丹桂

深圳市建筑设计研究总院有限公司 财务报表附注

2024 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

深总院前身为深圳市建筑设计院, 由深圳市建筑科学研究中心、深圳市建筑设计院、深圳市建筑设计二院及深圳市建筑设计公司合并组建的副局级事业单位, 实行企业化管理。

1993 年 7 月, 经深圳市机构编制委员会批准, 深圳市建筑设计院更名为深圳市建筑设计总院, 并于 1993 年 9 月 11 日领取了深企法字 04372 号《企业法人营业执照》。

1997 年 6 月, 深圳市建筑设计总院更名为深圳市建筑设计研究总院。

2006 年 6 月, 深圳市建筑设计研究总院从深圳市规划局划转至深圳市投资控股有限公司, 单位性质由事业单位转为国有企业。

2007 年 11 月 5 日, 深圳市建筑设计研究总院换领了深圳市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91440300192244260B 号的《企业法人营业执照》, 成为深圳市投资控股有限公司的全资子公司。公司名称由“深圳市建筑设计研究总院”变更为“深圳市建筑设计研究总院有限公司”, 投资人由“深圳市建设局”变更为“深圳市投资控股有限公司”, 出资额由 0 变为 1010 万元, 出资比例由 0 变为 100%, 变更后的具体情况如下:

公司名称	投资人	出资额	出资比例
深圳市建筑设计研究总院有限公司	深圳市投资控股有限公司	1010 万元	100%

2013 年 6 月 5 日, 出资额由 1010 万元变更为 8000 万元, 变更后的具体情况如下:

公司名称	投资人	出资额	出资比例
深圳市建筑设计研究总院有限公司	深圳市投资控股有限公司	8000 万元	100%

2022 年 6 月 5 日, 将营业期限由“1993 年 9 月 11 日至 2023 年 9 月 1 日”变更为“永续经营”。

经营住所: 深圳市福田区振华路八号

法定代表人: 廖凯

公司经营范围: 一般经营项目: 建筑工程设计(含从事相应等级和范围的建筑装饰工程



设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计、消防设施工程设计等六大类专项工程设计业务)；并可从事以上资质证书许可范围内相应的建筑工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务；城市规划编制；市政工程设计；风景园林工程设计；工程咨询；建筑工程监理；图文处理。经营范围以登记机关核准登记的为准。工程管理服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可经营项目:工程造价咨询业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

二、财务报表的编制基础

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》和各项具体会计准则,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。

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 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本公司会计年度为公历年度,即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币,编制财务报表采用的货币为人民币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础,除交易性金融资产/负债、衍生金融工具、其他债权投资、其他权益工具投资及以现金结算的股份支付等以公允价值计量外,其余均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

(四) 企业合并

1、企业合并的处理方法

本公司将两个或者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确定为企业合并。

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两种类型。



(1) 同一控制下企业合并并在合并日的会计处理

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。合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并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计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(2) 非同一控制下企业合并并在购买日的会计处理

参与合并的各方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。

本公司作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的合并对价（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉（参见本附注商誉确认及处理），如为负数则计入当期损益。本公司将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，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司会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的以后可重分类进损益的其他综合收益及权益法核算下的其他所有者权益变动，于购买日转入当期投资收益。

(3) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本公司对商誉不摊销，以成本减累计减值准备在资产负债表内列示。商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

2、企业合并财务报表的编制方法

对于同一控制下企业合并取得的子公司，在合并日编制合并报表时，视同该企业合并于最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在购买日编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。从购买日之后起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

3、购买日或出售日的确定方法

(1) 对于非同一控制下的购买股权而增加子公司的，其购买日的确定方法：



同时满足下列条件的，确定实现了控制权的转移的时点：①企业合并合同或协议已获取股东大会（或股东会或类似权利机构）批准通过；②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；③参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续；④购买方已支付合并价款的 50% 以上，且有能力、有计划支付剩余款项；⑤购买方实际上已经控制了被购买方的相关活动，并享有可变回报。

（2）对于非同一控制下出售股权减少子公司的，其出售日的确定方法：

同时满足下列条件的，确定丧失控制权的时点：①出售协议已获股东大会（或股东会或类似权利机构）批准通过；②如股权转让需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；③与购买方已办理必要的财产交接手续；④已取得购买价款超过 50% 以上，且剩余款项很可能收回；⑤企业实质上不再控制子公司的相关活动，也不能从所持的股权中获得可变回报。

4、购买日相关交易公允价值的确定方法

对于非同一控制下企业合并中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一般根据资产或负债的属性，分别考虑未来经济利益流入（或流出）等因素确定。采用现值、可变现净值、活跃市场价格或估值技术确定的公允价值等。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司以控制为基础确定合并范围。包括本公司控制的子公司及受本公司控制的结构化主体。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其回报金额。

在判断本公司是否拥有对被投资方的权力时，本公司仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本公司自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。

本公司合并财务报表在遵循一体化原则基础上，合并抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。合营安排分为共同经营和合营企业。

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照《企业会计准则第 40 号-合营安排》的相关规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；



(5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当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。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

本公司的金融工具包括货币资金、债券投资、除长期股权投资（参见本附注四、（十四）-长期股权投资）以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及股本等。

1、金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，在资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据本附注四、（二十七）-收入的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

2、金融资产的分类和后续计量

(1) 金融资产的分类

本公司在初始确认时，根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。



①本公司将同时符合下列条件金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

②本公司将同时符合下列条件的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

③管理金融资产业务模式的评价依据

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。

业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

④合同现金流量特征的评估

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(2) 金融资产的后续计量

本公司对各类金融资产的后续计量为：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以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。

②以摊余成本计量的金融资产

初始确认后, 对于该类金融资产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资产所产生的利得或损失, 在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时, 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金融资产

i 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后, 对于该类金融资产以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; 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资其公允价值与实际利率下账面价值形成的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。

ii 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

初始确认后, 对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益, 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。

3、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该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。

初始确认后, 对于该类金融负债以公允价值进行后续计量, 除与套期会计有关外, 产生的利得或损失 (包括利息费用) 计入当期损益。

(2) 财务担保合同负债

财务担保合同指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时, 要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则 (参见本附注金融资产减值) 所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

(3) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后, 采用实际利率法以摊余成本计量。

4、金融资产及金融负债的指定

本公司为了消除或显著减少会计错配, 将金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产或金融负债。

5、金融资产及金融负债的列报抵消



金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本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；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

6、金融资产和金融负债的终止确认

(1) 满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转手方；
- 该金融资产已转移，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，且未保留对该金融资产的控制。

(2) 金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 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之和。

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

7、金融工具减值

(1) 本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；
- 非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债券投资或权益工具投资、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资、以及衍生金融资产。

(2) 预期信用损失的计量

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，是指本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。

①对于应收账款和合同资产，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。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状



况预测的评估进行调整。

②除应收账款和合同资产外，本公司对满足下列情形之一的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具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：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险：指金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加：指本公司通过比较单项金融工具或金融工具组合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，据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。本公司考虑的违约风险信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；如逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

上述违约风险的界定标准，与本公司内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑财务限制条款等其他定性指标。

③已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具的投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的迹象包括：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

④预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本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，应当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务工具投资，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。

8、金融资产的核销

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，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。金融资产的核销通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

9、金融负债和权益工具的区分及相关处理

(1) 金融负债和权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具定义及相关条件，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，本公司将发行的金融工具分类为权益工具：

(1) 该金融工具应当不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具。如为非衍生工具，该金融工具应当不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

本公司将符合金融负债定义，但同时具备规定特征的可回售工具，或仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具划分为权益工具。

除上述之外的金融工具或其组成部分，分类为金融负债。

(2) 相关处理

本公司金融负债的确认和计量根据上述（八）1 和（八）3 处理。本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

本公司发行复合金融工具，包含金融负债和权益工具成分，初始计量时先确定金融负债成分的公允价值（包含非权益性嵌入衍生工具的公允价值），复合金融工具公允价值中扣除金融负债成分的公允价值差额部分，确认为权益工具的账面价值。

(九) 套期工具

本公司套期保值业务分为公允价值套期和现金流量套期，在同时满足下列条件时，在相同会计期间将套期工具和被套期项目产生的利得或损失计入当期损益或其他综合收益。

1、在套期开始时，对套期关系（即套期工具和被套期项目之间的关系）有正式指定，



并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件至少载明了套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评价方法等内容。套期必须与具体可辨认并被指定的风险有关，且最终影响企业的损益；

2、该套期预期高度有效，且符合本公司最初为该套期关系所确定的风险管理策略；

3、对预期交易的现金流量套期，预期交易应当很可能发生，且必须使企业面临最终将影响损益的现金流量变动风险；

4、套期有效性能够可靠地计量，既被套期风险引起的被套期项目的公允价值或现金流量以及套期工具的公允价值能够可靠地计量；

5、公司持续地对套期有效性进行评价，并确保该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。被套期项目因被套期风险形成的利得或损失计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

套期工具为衍生工具，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

本公司以合同（协议）主要条款比较法作套期有效性预期性评价，报告期末以比率分析法作套期有效性回顾性评价。

(十) 应收票据

1、单项计提减值准备的应收票据

在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收票据的信用损失。

2、按组合计提减值准备的应收票据

组合名称	确定组合的依据	按组合计提减值准备采用的计提方法
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	票据类型	

(十一) 应收款项

1、单项计提减值准备的应收款项

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收类款项，公司按单项计提预期信用损失。

2、按组合计提减值准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	按组合计提减值准备采用的计提方法
组合 1、账龄分析法组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测	编制应收款项账龄分析表与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
组合 2、特定组合	依据款项性质，不计提坏账准备，如押金、保证金、关联方往来等	不计提坏账

(十二) 存货



1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、包装物、低值易耗品、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）等。

2、存货取得和发出的计价方法

存货取得时，采取达到存货状态时的实际成本计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时，采取个别计价法确定其发出的实际成本。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物均采用一次转销法摊销。

（十三）合同资产

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。

（十四）长期股权投资

1、初始投资成本确定

（1）通过企业合并形成的长期股权投资

①对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。通过非一揽子的多次



交易分步实现的同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资,本公司按上述原则确认的长期股权投资的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,调整资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减时,调整留存收益

②对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资,本公司按照购买日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,作为该投资的初始投资成本。通过非一揽子的多次交易分步实现的非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资,其初始投资成本为本公司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。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

对于通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资,在初始确认时,对于以支付现金取得的长期股权投资,本集团按照实际支付的购买价款作为初始投资成本;对于发行权益性证券取得的长期股权投资,本集团按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

(1) 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中,本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量,除非投资符合持有待售的条件(参见附注四、(三十一))。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为当期投资收益,但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

(2) 对合营企业和联营企业的投资

本公司对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算,除非投资符合持有待售的条件(参见附注四、(三十一))。对采用权益法核算的长期股权投资,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,并调整长期股权投资。当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;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,应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及所有者权益的其他变动的份额时,本公司以取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值为基础,按照本公司的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分,在权益法核算时予以抵销。内部交易产生的未实现损失,有证据表明该损失是相关资产减值损失的,则全额确认该损失。

本公司对合营企业或联营企业发生的净亏损,除本集团负有承担额外损失义务外,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记



至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，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、确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的重大判断和假设及变更情况

(1) 确定对被投资单位具有控制的依据：①当直接或间接持有 50%以上的表决权且没有其他条款或合同安排表明不具有控制的情形；②虽不足 50%应考虑下列因素，判断是否具有控制：

其一、能任命或批准被投资单位关键管理人员；

其二、出于自身利益决定或否决被投资单位相关活动；

其三、能掌控被投资方董事会等类似权利机构成员任命程序，或取得其他表决权或管理权；

其四、与被投资单位关键管理人员或董事会等类似权利机构中的多数成员存在关联方关系；

其五、其他合同安排产生的权利。

(2) 确定对被投资单位具有共同控制的依据：按照合同约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本公司在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

(3) 确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，表明对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，并具有重大影响：

- ① 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ② 参与被投资单位的政策制定过程；
- ③ 向被投资单位派出管理人员；
- ④ 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤ 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。



5、长期股权投资的处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

(十五) 投资性房地产

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

1、采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

(十六) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、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。同时满足以下条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类、计价方法和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；固定资产应当按照成本进行初始计量；折旧方法采用年限平均法。

根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及构筑物	年限平均法	30	3	3.23
机器设备	年限平均法	10	0	10
运输设备	年限平均法	5	0	20
电子设备	年限平均法	3	0	33.33
其他设备	年限平均法	5	0	20



3、固定资产后续支出的会计处理方法

(1) 资本化的后续支出

资本化应同时满足以下条件：1) 具有明确固定资产更新改造和维修计划及预算，并经过内部管理部门审批；2) 能明显延长固定资产使用年限，经内部固定资产管理部门鉴定后确认；或者明显改变使用功能，致使固定资产经济利益实现方式有重大改变，经内部资产管理部门鉴定后确认。

(2) 费用化的后续支出

与固定资产有关的修理费用等后续支出，不符合固定资产确认条件的，应当在发生时计入当期损益。

4、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

5、融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

(十七) 在建工程

1、在建工程的初始计量

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。本公司在建工程初始计量按照



实际造价成本确认。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- (1) 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- (2) 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- (3) 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- (4) 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

3、在建工程减值准备的确认标准、计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

(十八) 借款费用

1、借款费用资本化和费用化的确认原则

本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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化的条件

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

3、资本化金额的确定方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，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；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十九）无形资产

1、无形资产的确认

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- （1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、无形资产的计价方法、摊销方法和摊销年限

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

3、无形资产的减值的确认标准及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

4、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

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；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源



支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

（二十）长期待摊费用

本公司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，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十一）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。

本公司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。

（二十二）职工薪酬

职工薪酬是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，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

短期薪酬，是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。因解除与职工的劳动关系给予的补偿属于辞退福利的范畴。

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、离职后福利

离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

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两种类型。

本公司设定提存计划在职工提供服务的会计期间计算应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司设定提存计划主要指计提的基本养老保险和失业保险。

本公司设定受益计划是在与职工达成协议或制定章程或办法后，根据条款规定根据预期累计福利单位法确定形成最终现时义务，并归属于职工提供设定收益计划义务的服务期间，计入归属期间的当期损益或相关资产成本。



3、辞退福利

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在（1）本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和（2）确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

辞退福利预期在其确认的年度报告结束后十二个月内完全支付的，应当按照短期薪酬的相关规定处理；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，应当按照其他长期职工福利的有关规定处理。

4、其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

（二十三）股份支付

公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值应按企业挂牌的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的

条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。如果企业股份未公开交易，则应按估

计的市场价格计量，并考虑授予股份所依据的条款和条件进行调整。

对于授予职工的股票期权，如果存在条款和条件类似的交易期权，则以该交易期权的价格进行调整。如果不存在条款和条件相似的交易期权，则通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

2、实施股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，应当以授予职工权益工具的公允价值计量；

（1）授予后可立即行权的以权益结算的股份支付，按授予日权益工具的公允价值计入相关成本费用，同时增加资本公积；

（2）完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，等待期内的每个资产负债表日，以可行权权益工具数量的最佳估计数为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本费用和资本公积；

以现金结算的股份支付，按公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

（1）授予后可立即行权的以现金结算的股份支付，按授予日企业承担负债的公允价值计入相关成本费用，同时增加负债；



(2) 完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,应当以对可行权情况的最佳估计为基础,按照企业承担负债的公允价值金额,将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

3、修改股份支付计划的相关会计处理

(1) 修改增加了所授予的权益工具的公允价值,公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加;

(2) 修改增加了所授予的权益工具的数量,公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加;

(3) 如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件,如缩短等待期、变更或取消业绩条件(而非市场条件),在处理可行权条件时,应当考虑修改后的可行权条件;

(4) 如果修改减少了所授予的权益工具的公允价值,公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础,确认取得服务的金额;

(5) 如果修改减少了授予的权益工具的数量,公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理;

(6) 如果公司以不利于职工的方式修改了可行权条件,如延长等待期、增加或变更业绩条件(而非市场条件),在处理可行权条件时,不应当考虑修改后的可行权条件。

(7) 公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件,使其成为以权益结算的股份支付的,在修改日,公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付,将已取得的服务计入资本公积,同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债,两者之间的差额计入当期损益。上述规定同样适用于修改发生在等待期结束后情形。

如果由于修改延长或缩短了等待期,公司按照修改后的等待期进行上述会计处理(无需考虑不利修改的有关会计处理规定)。

如果公司取消一项以现金结算的股份支付,授予一项以权益结算的股份支付,并在授予权益工具日认定其是用来替代已取消的以现金结算的股份支付(因未满足可行权条件而被取消的除外)的,适用上述规定。

4、终止股份支付计划的相关会计处理

如果企业在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具(因未满足可行权条件而被取消的除外),企业应当:

(1) 将取消或结算作为加速可行权处理,立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额;

(2) 在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理,回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分,计入当期费用;

(3) 如果向职工授予新的权益工具,并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用以替代被取消的权益工具的,企业应以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式,对



所授予的替代权益工具进行处理。

（二十四）应付债券

本公司将发行的金融工具划分为金融负债，初始计量按照实际收到金额确定。发行债券发生的手续费、佣金等交易费用计入应付债券的初始计量成本。

应付债券存续期间，计提利息并对账面利息调整按照实际利率法采用摊余成本进行后续计量。除符合资本化条件的利息费用计入相关资产成本以外，其他计入当期损益。

（二十五）预计负债

1、预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

2、预计负债的计量方法

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，如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，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，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，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十六）优先股、永续债等其他金融工具

企业发行的金融工具应当按照金融工具准则及其他相关准则进行初始确认和计量；对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

发行方发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，应当计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，应当从权益中扣除。

（二十七）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、收入确认的原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品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。



本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品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，本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。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该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，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- ②本公司已将该商品的实物转移给客户；
- ③本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- ④客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或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）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

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列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

2、与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）设计咨询服务收入

对于在某一段时间内履行的履约义务，如果合同有约定项目节点的，按合同约定项目节点履约进度确认收入；若合同没有约定项目节点，按照行业惯例项目节点进度确认收入。对于在某一时点履行的履约义务，在完成履约义务并取得客户确认时确认收入。

（2）物业管理收入



物业管理属于在某一时段内履行的履行义务，物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

（3）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。

（4）让渡资产使用权

让渡资产使用权属于在某一时段内履行的履约义务，在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（5）其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（二十八）政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

1、政府补助的分类

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。

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。除与资产相关的政府补助之外的，确认为与收益相关的政府补助。

2、政府补助会计处理

（1）取得政府补助的初始计量

政府补助为货币性资产的，应当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。

（2）政府补助的后续计量及终止确认

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，应当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，应当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。



与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：①用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；②用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当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，应当按照经济业务实质，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，应当计入营业外收支。

(3) 政府补助的返还

已确认的政府补助需要返还的，应当在需要返还的当期分情况按照以下规定进行会计处理：①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；③属于其他情况的，直接计入当期损益。

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。

除因企业合并和直接计入股东权益（包括其他综合收益）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计入当期损益。

1、递延所得税资产的确认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。如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

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

本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

2、资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

①纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。



(三十) 租赁

1、租赁的分类

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

2、融资租赁的判断标准

符合下列一项或数项标准的，应当认定为融资租赁：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- (2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法见“附注四、(十七) 固定资产”。

(三十一) 持有待售

1、持有待售

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组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，该非流动资产或处置组在其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已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

本公司按账面价值与公允价值减去出售费用后净额之孰低者对持有待售的非流动资产（不包括金融资产及递延所得税资产）或处置组进行初始计量和后续计量。账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。

2、终止经营

本公司将满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或划分为持有待售类别的界定为终止经营：

- (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。



本公司对于当期列报的终止经营,在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益,并在比较期间的利润表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(三十二) 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

1、公允价值计量的范围

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资和衍生金融工具。

2、估值技术

除特别声明外,本公司按下述原则计量公允价值:

本公司估计公允价值时,考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等),并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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

以公允价值计量非金融资产的,考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力,或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

每个资产负债表日,本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估,以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本报告期内未发生会计政策变更。

(二) 会计估计变更

本报告期内未发生会计估计变更事项。

(三) 重要前期差错更正

本报告期内未发生重大前期差错更正事项。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	设计费收入、房屋租赁收入	5%、6%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%



地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
房产税	房产余值	1.2%
个人所得税	应纳税所得	七级累进
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠及批文

根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195号）有关规定，本公司于2024年12月26日通过高新技术企业的认定，其资格自颁发证书之日起有效期为3年。企业获得高新技术企业资格后，自高新技术企业证书颁发之日所在年度起按15%的税率享受企业所得税优惠。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	深圳市总源物业管理 有限公司	一级	境内非金 融子企业	深圳市	深圳市	物业管理
2	深圳市微空间建筑科 技有限公司	一级	境内非金 融子企业	深圳市	深圳市	研发销售工业产 品
3	深圳绿建技术有限公 司	一级	境内非金 融子企业	深圳市	深圳市	建材销售和技术 服务
4	深圳市四星科技有限 责任公司	一级	境内非金 融子企业	深圳市	深圳市	研发销售建筑材 料设备

(续)

序号	企业名称	实收资本 /万元	认缴持股 比例	实缴持股 比例	享有的表 决权	投资额/ 万元	取得方式
1	深圳市总源物业管理 有限公司	300.00	100%	100%	100%	278.979	投资设立
2	深圳市微空间建筑科 技有限公司	1,077.78	65%	65%	65%	700.00	投资设立
3	深圳绿建技术有限公 司	1,000.00	51%	51%	51%	208.16	投资设立
4	深圳市四星科技有限 责任公司	-	100%	0%	100%		投资设立

本公司下级全资及控股公司如上共4户，均纳入本次合并报表范围。

八、合并财务报表重要项目的说明



以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”为2024年1月1日，“期末”指2024年12月31日，“上期”指2023年度，“本期”指2024年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	6,871.11	26,385.60
银行存款	212,106,240.48	164,412,797.45
其他货币资金	3,997,009.08	3,676,411.90
合计	216,110,120.67	168,115,594.75
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	-	-
保函保证金	3,375,000.00	3,375,000.00
履约保证金	-	-
被冻结银行存款	57,617,897.47	2,671,321.76
合计	60,992,897.47	6,046,321.76

(二) 应收票据

1. 应收票据分类

种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	287,115.30		287,115.30			
商业承兑汇票	582,400.00		582,400.00			
合计	869,515.30		869,515.30			

(三) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	160,360,290.72	32,463.88	138,487,308.00	1,548,415.14
1至2年	80,968,177.10	7,134,691.23	83,727,776.85	27,837,326.69
2至3年	48,084,257.25	41,293,749.57	45,982,594.17	14,578,524.44
3至5年	56,769,406.43	48,817,059.57	89,121,281.27	44,560,640.65
5年以上	89,609,250.67	63,890,433.07	65,660,490.17	37,534,155.48
合计	435,791,382.17	161,168,397.32	422,979,450.46	126,059,062.39

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款



类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	81,574,331.83	18.72	71,315,162.41	87.42	10,259,169.42
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	354,217,050.34	81.28	89,853,234.91	25.37	264,363,815.43
合计	435,791,382.17	—	161,168,397.32	—	274,622,984.85

(续)

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	87,809,459.12	20.76	43,904,729.56	50.00	43,904,729.56
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	335,169,991.34	79.24	82,154,332.83	24.51	253,015,658.51
合计	422,979,450.46	—	126,059,062.39	—	296,920,388.07

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	160,303,590.66	45.26	-
1 至 2 年	76,577,655.08	21.62	3,404,917.02
2 至 3 年	6,820,889.45	1.93	6,021,222.41
3 至 5 年	22,933,032.67	6.47	18,240,040.73
5 年以上	87,581,882.48	24.73	62,187,054.75
合计	354,217,050.34	100.00	89,853,234.91

(续)



账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	135,390,477.72	40.40	-
1 至 2 年	35,066,404.36	10.46	3,506,640.44
2 至 3 年	42,063,863.25	12.55	12,619,158.98
3 至 5 年	57,087,155.84	17.03	28,543,577.93
5 年以上	65,562,090.17	19.56	37,484,915.48
合 计	335,169,991.34	100.00	82,154,332.83

3.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
西咸新区丝路科元建设有限公司	13,863,507.26	3.18	445,473.77
深圳市龙华区建筑工务署	9,412,952.11	2.16	-
广东省中山市香山公证处	7,604,093.35	1.74	2,281,228.01
深圳市新景发投资有限公司	6,332,672.09	1.45	315,459.90
中广核工程有限公司	5,949,000.00	1.37	-
合 计	43,162,224.72	9.90	3,042,161.67

(四) 预付款项

1.预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	4,550,389.22	10.85	
1 至 2 年	7,318,546.80	17.45	
2 至 3 年	19,886,462.61	47.40	
3 年以上	10,192,335.61	24.30	
合 计	41,947,734.24	100.00	

(续)

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	10,411,106.37	20.54	



账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 至 2 年	27,463,654.27	54.18	
2 至 3 年	4,652,613.84	9.18	
3 年以上	8,164,454.56	16.10	
合 计	50,691,829.04	100.00	

2.按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
山河建设集团有限公司	10,465,751.55	24.93	
深圳市易图资讯股份有限公司	2,298,000.00	5.48	
上海金慧软件有限公司	972,139.19	2.32	
深圳市信润富联数字科技有限公司	594,362.41	1.42	
深圳市筑泰建筑工程有限公司	547,821.06	1.30	
合 计	14,878,074.21	35.47	

(五) 应收资金集中管理款

项 目	期末余额	期初余额
活期存款	10,864,311.71	135,398,296.83
定期存款	472,000,000.00	499,000,000.00
合 计	482,864,311.71	634,398,296.83

(六) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	4,634,990.27	7,916,777.61
应收股利		
其他应收款项	135,859,534.23	149,537,273.10
合 计	140,494,524.50	157,454,050.71

1. 应收利息

(1) 应收利息分类



项 目	期末余额	期初余额
定期存款	4,634,990.27	7,916,777.61
委托贷款		
债券投资		
其他		
小 计	4,634,990.27	7,916,777.61
减：坏账准备		
合 计	4,634,990.27	7,916,777.61

2.其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	31,054,728.51	-	72,161,607.29	
1 至 2 年	40,287,513.88	30,417.93	30,729,834.78	13,297.59
2 至 3 年	28,899,786.85		20,655,113.12	9,405.61
3 至 5 年	20,472,863.46	3,685.28	20,959,811.74	3,200.00
5 年以上	15,144,641.53	2,425,530.92	5,030,906.17	2,239,330.92
合 计	135,859,534.23	2,288,634.13	149,537,273.10	2,265,234.12

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准则的其他应收款项	1,500,000.00	1.10	1,500,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,991,054.52	4.41	788,634.13	13.16	5,202,420.39
其他组合	128,368,479.71	94.49	-	-	128,368,479.71
合 计	135,859,534.23	100.00	2,288,634.13	3.54	133,570,900.10

(续)



类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准则的其他应收款项	1,500,000.00	1.00	1,500,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	31,666,252.13	21.18	765,234.12	2.42	30,901,018.01
其他组合	116,371,020.97	77.82	-	-	116,371,020.97
合计	149,537,273.10	100.00	2,265,234.12	1.51	147,272,038.98

期末单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
惠州市通达实业有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	该债务人已被吊销营业执照
合计	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 账龄组合

账龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	4,727,341.06	78.91	-
1 至 2 年	304,179.25	5.08	30,417.93
2 至 3 年	-	-	-
3 至 5 年	31,370.56	0.52	15,685.28
5 年以上	928,163.65	15.49	742,530.92
合计	5,991,054.52	100.00	788,634.13

(续)

账龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	



1 年以内 (含 1 年)	30,571,360.54	96.54	-
1 至 2 年	132,975.90	0.42	13,297.59
2 至 3 年	31,352.04	0.10	9,405.61
3 至 5 年	6,400.00	0.02	3,200.00
5 年以上	924,163.65	2.92	739,330.92
合 计	31,666,252.13	100.00	765,234.12

② 其他组合

组合名称	期末数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	50,867,935.75		-
无风险组合	77,500,543.96		-
合 计	128,368,479.71	—	-

(续)

组合名称	期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	27,213,112.23		-
无风险组合	89,157,908.74		-
合 计	116,371,020.97	—	-

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	765,234.12		1,500,000.00	2,265,234.12
期初余额在本期			1,500,000.00	1,500,000.00
--转入第二阶段				-
--转入第三阶段				-
--转回第二阶段				-
--转回第一阶段				-
本期计提	23,400.00			23,400.00
本期转回				-
本期转销				-
本期核销				-
其他变动				-



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期末余额	23,400.00	765,234.12	1,500,000.00	2,288,634.12

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
深圳市投资控股有限公司	其它往来	3,232,181.52	3 年以上	2.38	
王晓波	员工往来	1,360,106.74	3-4 年	1.00	
深圳市投资控股有限公司	保证金及其他往来	1,167,343.70	3 年以上	0.86	
康佳创投发展（深圳）有限公司	保证金及其他往来	963,700.00	1 年以内	0.71	
深圳交易集团有限公司	保证金及其他往来	881,324.00	1-5 年	0.65	
合 计	—	7,604,655.96	—	5.60	

(七) 存货

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,914,645.67	-	1,914,645.67
生产成本	2,071,095.87	121,776.30	1,949,319.57
合同履约成本	5,237,232.23	-	5,237,232.23
库存商品	32,565,131.37	108,378.30	32,456,753.07
发出商品	-	-	-
委托加工物资	251,736.50	-	251,736.50
低值易耗品	5,321.00	-	5,321.00
其他周转材料	-	-	-
劳务成本	-	-	-
合 计	42,045,162.64	230,154.60	41,815,008.04

(续)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	10,990,158.25		10,990,158.25
生产成本	13,535,923.30		13,535,923.30



项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合同履约成本	4,738,717.86		4,738,717.86
库存商品	8,453,208.85		8,453,208.85
发出商品	1,109,096.22		1,109,096.22
委托加工物资	1,106,646.41		1,106,646.41
低值易耗品	3,261.13		3,261.13
其他周转材料	33,520.69		33,520.69
劳务成本	8,775,323.06		8,775,323.06
合 计	48,745,855.77		48,745,855.77

(八) 合同资产

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
设计款	372,743,686.83		372,743,686.83
合 计	372,743,686.83		372,743,686.83

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
设计款	395,174,098.81		395,174,098.81
合 计	395,174,098.81		395,174,098.81

(九) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	686,305.18	32,428.58
合 计	686,305.18	32,428.58

(十) 其他权益工具投资

项 目	期末余额	期初余额	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失
深圳市众望工程管理有限公司	1,802,501.10	1,750,338.20	-	52,162.90
合 计	1,802,501.10	1,750,338.20	-	52,162.90

(续)



项 目	截至期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
深圳市众望工程管理 有限公司	52,162.90	-	-
合 计	52,162.90	-	-

(十一) 投资性房地产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	9,508,321.59	60,123,048.81	2,283,346.86	67,348,023.54
其中：房屋及建筑物	9,508,321.59	60,123,048.81	2,283,346.86	67,348,023.54
累计折旧	8,591,681.59	2,266,603.83	221,484.46	8,643,438.96
其中：房屋及建筑物	8,591,681.59	2,266,603.83	221,484.46	8,643,438.96
减值准备				
其中：房屋及建筑物				
账面价值	916,640.00		-	58,704,584.58

(十二) 固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公家具	其他设备	合计
1、账面原 值							
期初数	135,658,549.84	2,675,172.56	2,375,792.61	32,074,223.13	2,578,899.40	10,491,241.11	186,353,878.65
本期增加 金额	30,246,087.78		304,247.79	728,466.47	52,810.71	1,613,463.34	32,945,076.09
1)购置			304,247.79	728,466.47	52,810.71	1,613,463.34	2,698,988.31
2)其他转 入	30,246,087.78						30,246,087.78
本期减少 金额	2,283,346.86	17,065.00	151,063.60	501,267.65	9,986.00	4,812,355.48	7,775,084.59
1)处置或 报废		17,065.00	151,063.60	501,267.65	9,986.00	4,812,355.48	5,491,737.73
2)其他转 出	2,283,346.86						2,283,346.86
期末数	163,621,290.76	2,658,107.56	3,028,976.80	32,301,421.95	2,621,724.11	7,292,348.97	211,523,870.15
2、累计折 旧							
期初数	101,417,973.35	2,105,587.40	2,151,706.07	27,001,770.38	1,611,296.03	6,508,687.13	140,797,020.36



项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公家具	其他设备	合计
本期增加 金额	7,308,219.75	105,340.63	252,753.53	2,580,016.47	494,824.34	633,544.18	11,374,698.90
1) 计提	7,308,219.75	105,340.63	252,753.53	2,580,016.47	494,824.34	633,544.18	11,374,698.90
本期减少 金额	2,214,846.46	16,211.74	143,510.42	468,529.89	7,655.78	1,422,841.76	4,273,596.05
1) 处置或 报废		16,211.74	143,510.42	468,529.89	7,655.78	1,422,841.76	2,058,749.59
2) 其他转 出	2,214,846.46						2,214,846.46
期末数	106,511,346.64	2,194,716.29	2,260,949.18	29,113,256.96	2,098,464.59	5,119,389.55	147,898,123.21
3、减值准 备							
期初数							
本期增加 金额							
1) 计提							
本期减少 金额							
1) 处置或 报废							
期末数							
4、账面价 值							
期末账面 价值	57,109,944.12	463,591.27	768,027.62	3,188,164.99	523,259.52	1,572,959.42	63,625,746.94
期初账面 价值	34,240,576.49	569,585.16	724,086.54	5,072,452.75	967,603.37	3,982,553.98	45,556,858.29

(十三) 使用权资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	37,633,486.45	16,415,025.63	33,866,541.76	20,181,970.32
其中：房屋及建筑物	37,633,486.45	16,415,025.63	33,866,541.76	20,181,970.32
累计折旧	24,861,610.85	9,242,121.11	29,269,762.86	4,833,969.10
其中：房屋及建筑物	24,861,610.85	9,242,121.11	29,269,762.86	4,833,969.10
减值准备	-			-
其中：房屋及建筑物				
账面价值	12,771,875.60	-	-	15,348,001.22

(十四) 无形资产



项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	47,767,380.57	15,740,635.62	56,603.77	63,451,412.42
其中：设计/办公软件	47,767,380.57	15,740,635.62	56,603.77	63,451,412.42
累计摊销	33,081,921.00	6,761,978.75	14,151.00	39,829,748.75
其中：设计/办公软件	33,081,921.00	6,761,978.75	14,151.00	39,829,748.75
减值准备				
其中：设计/办公软件				
账面价值	14,685,459.57	-	-	23,621,663.67

(十五) 开发支出

项目	期初余额	本期增加金额	
		内部开发支出	其他
研发支出	33,886,923.52	4,163,754.37	
合计	33,886,923.52	4,163,754.37	

(续)

项目	本期减少金额			期末余额
	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
研发支出	11,730,722.38	1,613,439.45	20,542,761.69	4,163,754.37
合计	11,730,722.38	1,613,439.45	20,542,761.69	4,163,754.37

(十六) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
深圳湾科技生态园总部办公空间智能化工程	321,259.34	-	321,259.34	-	-	
深圳湾总部办公装修工程	1,462,012.42	-	692,775.34	-	769,237.08	
深圳湾公司总部公共区域装修	22,151.62	-	22,151.62	-	-	
深圳湾总部办公空间硬装软装服务费	495,733.44	-	495,733.44	-	-	
深圳湾科技生态园室内设计费	23,333.51	-	23,333.51	-	-	



项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
城市学院装修工程	140,224.08	-	68,708.64	-	71,515.44	
设计大厦装修改造	3,742,807.15	-	1,328,025.47	-	2,414,781.68	
深圳湾生态园幕墙工程	269,329.04	-	141,257.76	-	128,071.28	
技术成果宣传展厅装修费	1,066,895.54	-	243,369.60	-	823,525.94	
设计大厦 15F 办公空间装修改造工程总承包	1,169,069.09	-	438,400.89	-	730,668.20	
设计大厦变压器项目	182,229.05	-	78,098.28	-	104,130.77	
深圳湾 30 楼 3015 房装修	85,303.69	-	21,779.64	-	63,524.05	
深圳湾 30 楼卫生间改造	-	92,231.00	10,750.26	-	81,470.74	
设计大厦 21 楼办公室装修改造	-	798,316.82	26,610.56	-	771,706.26	
设计大厦 12 楼第二分公司装修改造工程	-	2,667,047.96	355,606.40	-	2,311,441.56	
北京分院办公室装修	202,100.01	-	51,600.00	-	150,500.01	
办公室装修	113,395.02	-	55,713.14	-	58,081.88	
微空间深圳湾生态科技园展厅装修施工	136,540.82	101,153.93	63,385.27	-	174,309.48	
深圳湾科技生态园创新广场 K-10 栋 303-3# 展厅装修项目	34,845.27	66,308.66	-	101,153.93	-	核算项目合并调整
合 计	9,467,629.09	3,725,058.37	4,438,569.16	101,153.93	8,652,964.37	

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债



项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
坏账准备	19,499,596.57	19,499,596.57	19,246,225.06	19,246,225.06
资产减值准备	39,444.97	39,444.97		
因使用权资产产生	17,019.53	17,019.53		
应付职工薪酬	10,879,170.86			
合计	30,435,231.93		19,246,225.06	19,246,225.06
二、递延所得税负债				
使用权资产计税时 间性差异	11,021.96	11,021.96	21,560.85	21,560.85
合计	11,021.96	11,021.96	21,560.85	21,560.85

(十八) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	30,536,402.50	14,000,000.00
合计	30,536,402.50	14,000,000.00

(十九) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	19,986,311.48	34,664,046.49
1-2 年	8,482,268.02	14,332,136.04
2-3 年	6,230,799.15	9,458,515.53
3 年以上	16,754,415.32	14,866,859.65
合计	51,453,793.97	73,321,557.71

账龄超过 1 年的重要应付账款:

项目名称	债权单位名称	期末余额	未偿还原因
亚特兰蒂斯—黄金时代项目一期	中国华西工程设计建设有限公司重庆分公司	1,950,000.00	未达到竣工验收条件
舒城县政务文化新区城市设计项目	安徽深设建筑工程设计咨询有限公司	1,794,444.26	项目暂停, 未达到支付条件
惠州市惠阳区科技创新中心项目 (设计、采购及施工总承包)	深圳中海世纪建筑设计有限公司	1,629,912.50	未达到竣工验收条件
幸福湾项目 A、B 地块建设	伟佑设计工程顾问 (深圳) 有限公司	1,267,584.84	项目停滞, 未回款



项目名称	债权单位名称	期末余额	未偿还原因
深圳观澜·大布头项目	伟佑设计工程顾问（深圳）有限公司	1,082,712.00	未达到支付条件
合计		7,724,653.60	—

(二十) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	-	2,235,976.62
1 年以上	199,000.00	199,000.00
合计	199,000.00	2,434,976.62

账龄超过 1 年的重要预收款项：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
云南白药天颐茶源临沧茶庄有限公司	199,000.00	历史遗留问题
合计	199,000.00	—

(二十一) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
设计款	601,718,137.24	576,480,402.34
产品款	322,532.17	378,384.07
服务费	28,301.89	-
合计	602,068,971.30	576,858,786.41

(二十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	161,243,057.08	616,510,891.47	660,397,459.44	117,356,489.11
二、离职后福利-设定提存计划	110,971.53	51,534,707.80	51,565,431.41	80,247.92
三、辞退福利		3,817,091.31	3,817,091.31	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	161,354,028.61	671,862,690.58	715,779,982.16	117,436,737.03

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	159,406,938.88	553,929,226.55	597,072,459.61	116,263,705.82
二、职工福利费	4,712.54	5,390,169.84	5,394,882.38	-



项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
三、社会保险费	14,665.34	18,124,174.33	18,138,839.67	-
其中：医疗保险费	12,940.02	14,513,489.35	14,526,429.37	-
生育保险费	1,150.24	1,473,815.99	1,474,966.23	-
工伤保险费	575.08	994,181.66	994,756.74	-
补充医疗保险	-	1,133,521.50	1,133,521.50	-
其他	-	9,165.83	9,165.83	-
四、住房公积金	-	32,671,165.83	32,671,165.83	-
五、工会经费和职工教育经费	1,116,740.32	5,440,370.92	5,879,531.95	677,579.29
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	700,000.00	955,784.00	1,240,580.00	415,204.00
合 计	161,243,057.08	616,510,891.47	660,397,459.44	117,356,489.11

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	23,004.48	43,827,240.21	43,844,244.69	-
二、失业保险费	718.89	2,244,444.95	2,245,163.84	-
三、企业年金缴费	87,248.16	5,469,022.64	5,476,022.88	80,247.92
合 计	110,971.53	51,534,707.80	51,565,431.41	80,247.92

(二十三) 应交税费

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	2,919,131.43	241,297,410.88	238,134,695.74	6,081,846.57
营业税	110,136.00	-	-	110,136.00
企业所得税	22,613,153.90	6,730,922.25	1,035,022.03	28,309,054.12
个人所得税	4,333,369.87	30,587,632.52	31,476,673.15	3,444,329.24
城市维护建设税	151,947.02	3,501,461.25	3,212,971.83	440,436.44
教育费附加	74,854.61	1,654,507.02	1,526,105.66	203,255.97
地方教育费附加	38,747.19	846,169.98	772,090.53	112,826.64
房产税	-	1,236,942.87	1,245,895.00	-8,952.13
土地使用税	-	86,910.03	101,898.27	-14,988.24
车船税	-	1,200.00	1,200.00	-
印花税	81,912.34	646,758.64	670,692.94	57,978.04
其他	9,620.52	3,966.72	960.00	12,627.24
合 计	30,332,872.88	286,593,882.16	278,178,205.15	38,748,549.89

(二十四) 其他应付款



项目	期末余额	期初余额
应付利息	230,801.07	129,096.12
应付股利	15,645.99	15,645.99
其他应付款项	537,016,602.63	647,055,097.82
合计	537,263,049.69	647,199,839.93

1.应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	230,801.07	129,096.12
合计	230,801.07	129,096.12

2.应付股利情况

项目	期末余额	期初余额	未支付原因
深圳市财政委员会	15,645.99	15,645.99	历史遗留问题
小计	15,645.99	15,645.99	

3.其他应付款项

(1)按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
押金	3,279,949.19	7,415,680.93
质量保证金	11,144,499.68	-
代收代付	49,771,098.66	125,274,214.47
工会经费	4,756,689.95	2,617,279.66
待结算项目成本	396,380,810.43	430,416,454.11
内部往来款	40,604,685.47	51,144,451.41
其他往来款	31,078,869.25	30,187,017.24
合计	537,016,602.63	647,055,097.82

(2)账龄超过1年的重要其他应付款项

债权人单位名称	期末余额	未偿还原因
深圳市福田区建筑工务局	10,470,608.29	项目尚未完全结算
合计	10,470,608.29	—

(二十五)一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	6,124,086.50	-
合计	6,124,086.50	-

(二十六)租赁负债



项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	17,423,074.91	14,299,306.23
减：未确认的融资费用	1,466,185.36	768,891.90
重分类至一年内到期的非流动负债	6,124,086.50	-
租赁负债净额	9,832,803.05	13,530,414.33

(二十七) 长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项	3,777,831.44	778,306.53	446,937.85	4,109,200.12
专项应付款	667,942.72	2,162,716.98	1,549,287.56	1,290,372.14
合计	4,445,774.16	2,941,023.51	1,996,225.41	5,390,572.26

1. 长期应付款项期末余额最大的前 5 项

项 目	期末余额	期初余额
设计大厦公共设施专用基金	2,602,139.15	2,449,323.01
物业专项维修资金日常金（设计大厦）	1,156,448.69	1,026,833.38
物业专项维修资金日常金（设计院小区）	223,011.26	183,055.10
代管基金	79,012.41	69,650.48
本体维修基金(设计院小区)	48,588.71	48,969.47
合计	4,109,200.12	3,777,831.44

2. 专项应付款项期末余额最大的前 5 项

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(WFTR),基于理论创新的中国建筑体制机制探索与建设(B1类,40万)	243,844.82			243,844.82
城市高强度片区优化设计关键技术项目		1,520,000.00	1,312,000.00	208,000.00
高强度片区集成方法研究(N1类,50万)		200,000.00	40,657.00	159,343.00
青年创新及学术基金	157,060.69			157,060.69
孟建民院士工作经费补助		150,000.00		150,000.00
合计	400,905.51	1,870,000.00	1,352,657.00	918,248.51

(二十八) 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	3,500,000.00			3,500,000.00
合计	3,500,000.00			3,500,000.00

政府补助项目情况



项 目	种类	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额
政府补助	与收益相关的政府补助	3,500,000.00	-	-
合 计	—	3,500,000.00	-	-

(续)

项 目	种类	本期返还金额	其他变动	期末余额
政府补助	与收益相关的政府补助	-	-	3,500,000.00
合 计	—	-	-	3,500,000.00

(二十九) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
深圳市投资控股有限公司	80,000,000.00	100.00			80,000,000.00	100.00
合 计	80,000,000.00	100.00			80,000,000.00	100.00

(三十) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股权投资准备	632,464.58			632,464.58
资本溢价	6,726,646.21			6,726,646.21
其他资本公积	15,135,015.34			15,135,015.34
合 计	22,494,126.13			22,494,126.13

(三十一) 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		其他综合收益的税后净额					
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	
不能重分类进损益的其他综合收益	1,445,300.13				52,162.90		1,497,463.03
其中：重新计量设定受益计划变动额							



项 目	期初数	本期发生额					期末数
		其他综合收益的税后净额					
		本期所得 税前发生 额	减：前期 计入其 他综合 收益当 期转入 损益	减： 所得 税费 用	税后归属 于母公司	税后 归属 于少 数股 东	
权益法下不能转损益的其他综合收益	1,445,300.13				52,162.90		1,497,463.03
其他权益工具投资公允价值变动							
其他综合收益合计	1,445,300.13				52,162.90		1,497,463.03

(三十二) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	37,475,000.00	-	-	37,475,000.00
任意盈余公积金	2,525,000.00	-	-	2,525,000.00
合 计	40,000,000.00	-	-	40,000,000.00

(三十三) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	210,403,404.33	221,024,451.74
期初调整金额		
本期期初余额	210,403,404.33	221,024,451.74
本期增加额	21,607,557.43	18,378,074.72
其中：本期净利润转入	21,607,557.43	18,378,074.72
其他内部结转		
其他调整因素		
本期减少额	7,351,229.89	28,999,122.13
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期利润分配	7,351,229.89	27,451,122.13
其他综合收益结转留存收益		1,548,000.00
转增资本		
其他减少		



项 目	本期金额	上期金额
本期期末余额	224,659,731.87	210,403,404.33

(三十四) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
设计规划	991,278,514.37	843,526,017.26	1,470,783,688.86	1,313,351,313.35
工程代建	90,988,670.06	94,453,461.92	183,603,996.75	143,266,938.40
工程造价咨询	16,197,206.51	13,911,614.10	13,309,419.96	9,383,892.24
物业管理与租金收入	35,184,443.28	23,679,163.27	29,877,502.82	16,829,775.18
产品销售及租赁	62,456,239.14	55,883,219.57	11,278,989.22	10,867,109.10
主营业务收入小计	1,196,105,073.36	1,031,453,476.12	1,708,853,597.61	1,493,756,028.27
房租	57,233,325.40	3,545,331.38	3,170,679.62	5,055,660.05
其他	3,246,256.74	970,983.41	492,727.23	13,000.00
其他业务收入小计	60,479,582.14	4,516,314.79	3,663,406.85	5,068,660.05
合 计	1,256,584,655.50	1,035,969,790.91	1,712,517,004.46	1,498,824,688.32

(三十五) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,494,362.81	3,731,007.97
教育费附加	1,651,470.18	1,729,051.27
地方教育费	844,147.47	948,479.51
印花税	655,343.58	771,222.72
房产税	1,218,068.29	1,121,517.30
土地使用税	85,520.43	100,479.24
车船税	2,580.00	5,924.88
其他税费	488,716.11	402,695.21
合 计	8,440,208.87	8,810,378.10

(三十六) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,417,027.97	29,838,709.14
固定资产折旧费	307,684.59	446,753.62
无形资产摊销	609,698.64	552,480.69
长期待摊费用摊销	377,340.46	27,780.96
业务招待费	316,243.20	551,171.10
差旅费	340,178.50	391,863.36



项 目	本期发生额	上期发生额
会议费	71,981.88	489,243.88
广告宣传费	412,711.18	1,350,671.88
房租物业费	1,979,862.28	1,623,116.76
水电物管费	1,748,479.80	1,552,012.08
办公费	677,512.82	1,258,661.40
通讯费	1,110,439.85	449,338.76
资料费	51,662.97	75,935.80
专业服务费	1,640,941.31	1,281,256.94
协会会费	419,754.71	506,018.87
房产修缮费	187,099.00	1,334,207.39
其他	-108,637.30	338,873.69
交通费	16,112.91	14,225.06
图文制作费	7,790.51	863.99
公务用车费	27,071.52	69,946.25
低值易耗品摊销	20,990.68	217,792.13
评审咨询费	15,000.00	4,000.00
党建工作专项经费	-	14,255.00
软件费用	-	17,699.12
财产保险费	2,075.48	-
诉讼费	21,925.00	-
运杂费	21,222.06	119,077.20
市场推广费	46,681.33	12,581.55
售后服务费	354,716.98	-
合 计	33,093,568.39	42,539,136.42

(三十七) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	47,910,457.05	49,333,692.93
房租物业费	4,367,069.56	4,590,478.78
水电物管费	3,389,637.71	2,579,561.62
办公费	696,529.66	963,644.29
房产修缮费	27,629.50	307,938.12
协会会费	493,979.35	536,166.72
专业服务费	5,068,554.36	4,670,268.55



项 目	本期发生额	上期发生额
差旅费	504,148.09	944,313.02
公务用车费	157,036.37	182,459.52
安全生产费用	735,054.92	327,225.97
资料费	22,983.37	50,789.90
会议费	390,924.66	338,500.60
保险费	187,677.38	188,897.09
诉讼费	101,321.89	14,675.24
业务招待费	277,960.62	565,485.64
招聘费	117,450.76	192,611.26
低值易耗品摊销	29,788.49	118,358.85
固定资产折旧费	1,882,851.18	2,059,434.21
无形资产摊销	5,634,639.75	2,973,453.06
长期待摊费用摊销	3,845,883.94	5,242,393.82
董事、监事会费	4,369.17	21,876.45
通讯费	276,442.58	1,342,143.47
软件费用	378,590.90	244,414.22
广告宣传费	94,339.62	259,602.91
评审咨询费	24,850.00	6,700.00
党建工作专项经费	263,995.32	285,879.31
其他	139,414.71	36,799.29
交通费	9,879.41	20,720.40
专利费用	193,304.27	-
合 计	77,826,784.63	78,401,485.34

(三十八) 研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	68,123,033.91	75,725,518.22
办公费	118,289.36	-
房租物业费	366,104.95	260,018.74
技术服务费	213,826.83	301,778.45
会议费	19,801.98	-
差旅费	205,657.75	183,556.94
评审咨询费	201,702.37	108,019.33
折旧与摊销	578,698.07	1,270,299.70
项目制作费	26,325.06	348,744.54
专业服务费	361,450.36	222,166.14



项 目	本期发生额	上期发生额
资料费	10,946.86	-
业务招待费	11,604.17	-
外聘人员劳务费	20,000.00	101,780.00
标准、规范编制费	607,482.61	926,059.91
通讯费	681.22	-
专利费用	507,850.00	291,450.00
其他	-28,508.29	242,519.81
软件费用	-	169,814.22
运输费	25,085.30	-
材料费	224,815.67	-
合 计	71,594,848.18	80,151,723.10

(三十九) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,612,472.57	1,586,785.44
减：利息收入	16,800,088.80	22,378,183.93
手续费	129,407.31	169,222.84
合 计	-15,048,208.92	-20,622,175.65

(四十) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	207,523.78	7,900,000.00
个税返还	137,467.42	149,960.95
退税收益	222,864.34	1,753,297.96
其他	63,476.49	337,670.12
合 计	631,332.03	10,140,929.03
其中：政府补助	207,523.78	7,900,000.00

(四十一) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-35,132,734.94	-9,408,297.62
合 计	-35,132,734.94	-9,408,297.62

(四十二) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-230,154.60	-
合 计	-230,154.60	-

(四十三) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-	-5,347.88	-
使用权资产提前/到期退租产生的收益	195,882.08	168,978.50	195,882.08
合 计	195,882.08	163,630.62	195,882.08

(四十四) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	55,825.68	268,283.60	55,825.68
其他	5,887,022.77	1,219,771.50	5,887,022.77
合 计	5,942,848.45	1,488,055.10	5,942,848.45

注：本期营业外收入其他收入主要由于西安、江西、昆明、北京分公司清理账务，部分应付款不用支付转入营业外收入导致。

(四十五) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	220,000.00	2,338,600.00	220,000.00
非流动资产毁损报废损失	14,547.81	87,861.52	14,547.81
罚款及滞纳金	3,666.33	127,055.09	3,666.33
其他	241,727.89	1,205,370.22	241,727.89
合 计	479,942.03	3,758,886.83	479,942.03

(四十六) 所得税费用**1. 所得税费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	6,553,785.66	8,909,654.73
递延所得税费用	-11,323,523.17	-867,800.69
合 计	-4,769,737.51	8,041,854.04

(四十七) 合并现金流量表**1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息**

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	20,404,631.94	14,995,345.09
加：资产减值损失	246,650.24	



补充资料	本期发生额	上期发生额
信用资产减值损失	35,116,239.30	9,408,297.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,374,698.90	11,338,949.82
使用权资产折旧	9,022,882.93	12,802,125.49
无形资产摊销	6,717,730.91	462,857.11
长期待摊费用摊销	4,438,569.17	5,440,149.30
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)	-81,034.13	-163,630.62
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	3,612.38	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	9,689,167.39	1,586,785.44
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)	-10,938,337.52	-1,414,832.45
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-10,538.89	11,810.99
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,844,475.33	-22,701,859.93
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	177,295,278.05	6,064,574.66
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-311,359,440.85	-15,426,071.57
其他	30,805,912.18	-19,001,866.72
经营活动产生的现金流量净额	-19,118,453.33	3,402,634.23
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	155,117,223.20	168,115,594.75
减: 现金的期初余额	168,115,594.75	207,559,845.65
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	-12,998,371.55	-39,444,250.90

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	155,117,223.20	168,115,594.75
其中: 库存现金	6,871.11	26,385.60
可随时用于支付的银行存款	151,113,343.01	164,412,797.45
可随时用于支付的其他货币资金	3,997,009.08	3,676,411.70



项 目	期末余额	期初余额
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	155,117,223.20	168,115,504.75
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

(四十八) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	60,992,897.47	保函保证金，银行冻结资金

九、或有事项

本公司本期未发生承诺及或有事项。

十、资产负债表日后事项

本公司本期未发生资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本企业的母公司有关信息：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
深圳市投资控股有限公司	深圳市	产权管理、资本运营及投融资业务	3,318,600 万元	100.00%	100.00%

注：本公司最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

(二) 本企业的子企业有关信息，详见本财务报表附注七之 1

(三) 本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	关联关系	组织机构代码
深圳市众望工程管理有限公司	重大影响	91440300192268991M

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
深圳市投资控股有限公司	控股股东	
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	同一控制下	
东莞市物合置业有限公司	同一控制下	
广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	同一控制下	
广深珠高速公路有限公司	同一控股股东	



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
河北深保投资发展有限公司	同一控制下	
湖南力合创新发展有限公司	同一控制下	
惠州力合云谷投资开发有限公司	同一控制下	
深国际前海资产管理（深圳）有限公司	同一控制下	
深越联合投资有限公司	同一控制下	
深圳担保集团有限公司	同一控制下	
深圳航空有限责任公司	同一控股股东	
深圳华控赛格股份有限公司	同一控股股东	
深圳会展中心管理有限责任公司	同一控制下	
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	同一控制下	
深圳兰度生物材料有限公司	同一控股股东	
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	同一控制下	
深圳市宝实业有限公司	同一控制下	
深圳市城建产业园发展有限公司	同一控制下	
深圳市城建科技园发展有限公司	同一控制下	
深圳市城建实业发展有限公司	同一控制下	
深圳市城建置地发展有限公司	同一控制下	
深圳市城市建设开发（集团）有限公司	同一控制下	
深圳市光明物合置业有限公司	同一控制下	
深圳市航运集团有限公司	同一控股股东	
深圳市环保科技集团股份有限公司	同一控制下	
深圳市皇城地产有限公司	同一控制下	
深圳市兰谷生态科技有限公司	同一控股股东	
深圳市力合产业研究有限公司	同一控制下	
深圳市龙城工贸实业有限公司	同一控制下	
深圳市紫耀房地产开发有限公司	同一控制下	
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	同一控制下	
深圳市深国际华南物流有限公司	同一控制下	
深圳市深投物业发展有限公司	同一控制下	
深圳市水务规划设计院股份有限公司	同一控制下	
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	同一控制下	
深圳市特发口岸服务有限公司	同一控制下	
深圳市特发信息股份有限公司	同一控制下	
深圳市特力（集团）股份有限公司	同一控制下	



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
深圳市体育产业集团有限公司	同一控制下	
深圳市体育中心运营管理有限公司	同一控制下	
深圳市投控发展有限公司	同一控制下	
深圳市投控资本有限公司	同一控制下	
深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	同一控制下	
深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	同一控制下	
深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	同一控制下	
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	同一控制下	
深圳市怡惠供应链有限公司	同一控制下	
深圳市众望工程管理有限公司	同一控股股东	
深圳外贸兴业贸易有限公司	同一控制下	
深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	同一控制下	
深圳湾科技发展有限公司	同一控制下	
深圳湾区城市建设发展有限公司	同一控制下	
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	同一控制下	
深圳银湖会议中心（酒店）有限公司	同一控制下	
深圳资产管理有限公司	同一控制下	
数云科际（深圳）技术有限公司	同一控制下	
扬州市物合置业有限公司	同一控制下	

（五）关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		
			金额	占同类销 货的比例%	定价政策
成都市兴锦台湾建设开发有限公司	提供设计服务	规划设计	11,823,858.07	1.19	市场价原则
广东深珠高速公路有限公司	提供设计服务	规划设计	75,471.70	0.01	市场价原则
河北深保投资发展有限公司	提供设计服务	规划设计	1,230,034.48	0.12	市场价原则
深圳担保集团有限公司	提供设计服务	规划设计	5,133,260.68	0.52	市场价原则
深圳华控赛格股份有限公司	提供设计服务	规划设计	167,924.53	0.02	市场价原则
深圳会展中心管理有限责任公司	提供设计服务	规划设计	6,369,110.99	0.64	市场价原则



关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		
			金额	占同类销 货的比例%	定价政策
深圳兰度生物材料有限公司	提供设计服务	规划设计	291,182.36	0.03	市场价原则
深圳市宝实置业有限公司	提供设计服务	规划设计	9,108,296.77	0.92	市场价原则
深圳市城建置地发展有限公司	提供设计服务	规划设计	365,283.02	0.04	市场价原则
深圳市光明物合置业有限公司	提供设计服务	规划设计	425,926.42	0.04	市场价原则
深圳市航运集团有限公司	提供设计服务	规划设计	1,415,094.34	0.14	市场价原则
深圳市环保科技集团股份有限公司	提供设计服务	规划设计	2,884,450.28	0.29	市场价原则
深圳市皇城地产有限公司	提供设计服务	规划设计	16,603.77	0.00	市场价原则
深圳市兰谷生态科技有限公司	提供设计服务	规划设计	4,716.98	0.00	市场价原则
深圳市力合产业研究有限公司	提供设计服务	规划设计	330,188.68	0.03	市场价原则
深圳市荣耀房地产开发有限公司	提供设计服务	规划设计	2,362,669.81	0.24	市场价原则
深圳市深投物业发展有限公司	提供设计服务	规划设计	12,264.15	0.00	市场价原则
深圳市水务规划设计院股份有限公司	提供设计服务	规划设计	32,688.68	0.00	市场价原则
深圳市特发口岸服务有限公司	提供设计服务	规划设计	6,537.74	0.00	市场价原则
深圳市体育产业集团有限公司	提供设计服务	规划设计	4,166,773.59	0.42	市场价原则
深圳市投资资本有限公司	提供设计服务	规划设计	6,249,295.43	0.63	市场价原则
深圳市投资控股有限公司	提供设计服务	规划设计	9,084,286.07	0.92	市场价原则
深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	提供设计服务	规划设计	200,754.72	0.02	市场价原则
深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	提供设计服务	规划设计	330,566.04	0.03	市场价原则
深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	提供设计服务	规划设计	2,050,721.18	0.21	市场价原则



关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		
			金额	占同类销 货的比例%	定价政策
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	提供设计服务	规划设计	47,169.81	0.00	市场价原则
深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	提供设计服务	规划设计	5,882,606.13	0.59	市场价原则
深圳湾区城市建设发展有限公司	提供设计服务	规划设计	5,513,207.58	0.56	市场价原则
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	提供设计服务	规划设计	1,224,622.64	0.12	市场价原则
深圳银湖会议中心（酒店）有限公司	提供设计服务	规划设计	4,547,595.18	0.46	市场价原则
扬州市物合置业有限公司	提供设计服务	规划设计	2,847,220.37	0.29	市场价原则
合 计			84,200,302.19	8.49	

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市投资控股有限公司	1,246,871.19		47,779.57	
应收账款	深圳会展中心管理有限责任公司	80,922.23			
应收账款	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	3,586,666.67			
应收账款	深圳市宝实置业有限公司	1,871,360.00			
应收账款	深圳市荣耀房地产开发有限公司	52,709.49			
应收账款	深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	21,826.41			
应收账款	深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	4,528.30			
应收账款	深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	268,380.00			
应收账款	深圳市物业发展（集团）股份有限公司	99,000.00			
应收账款	深圳资产管理有限公司	123,533.08			
应收账款	扬州市物合置业有限公司	232,879.95			
应收账款	成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	68,653.02			
应收账款	广东建邦集团（惠阳）实业有限公司	88,000.00			
小 计		7,745,330.34	-	47,779.57	



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市投资控股有限公司	458,417,007.78			
	小计	458,417,007.78		-	
应收利息	深圳市投资控股有限公司	7,923,613.27			
	小计	7,923,613.27		-	
	合计	474,085,951.39	-	47,779.57	

(七) 关联方合同资产和合同负债

1. 合同资产

关联方	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	2,129,566.42		330,188.67	
东莞市物合置业有限公司	2.19		-	
河北深保投资发展有限公司	865,937.27		187,244.82	
湖南力合创新发展有限公司	291,866.05		291,866.95	
深国际前海资产管理(深圳)有限公司	194.62		194.62	
深越联合投资有限公司	189,207.01		189,207.01	
深圳担保集团有限公司	146,202.42		175,660.38	
深圳华控赛格股份有限公司	83,962.26		-	
深圳市宝实置业有限公司	1,250,161.27		-	
深圳市城建产业园发展有限公司	0.01		-	
深圳市环保科技集团股份有限公司	13,905.21		-	
深圳市荣耀房地产开发有限公司	0.01		-	
深圳市体育产业集团有限公司	112,367.93		-	
深圳市投控发展有限公司	9,426.42		9,426.42	
深圳市投资控股有限公司	5,635,502.17		5,494,928.61	
深圳市怡惠供应链有限公司	3,011,390.68		3,724,649.07	
深圳外贸兴业贸易有限公司	46,226.42		35,132.08	
深圳湾科技发展有限公司	2,254,716.98		2,254,716.98	
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	251,094.34		-	
合计	16,291,730.58		12,693,215.61	

2. 合同负债



关联方	期末余额	期初余额
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	1,102,693.37	958,703.33
广深珠高速公路有限公司	0.01	-
惠州力合云谷投资开发有限公司	1,448,089.27	-
深圳担保集团有限公司	1,335,231.27	2,973,726.18
深圳航空有限责任公司	107,773.58	-
深圳会展中心管理有限责任公司	315,226.15	1,940,050.93
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	89,698.27	-
深圳兰度生物材料有限公司	133,586.98	-
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	6,279,229.44	2,895,581.64
深圳市宝实置业有限公司	219,000.00	-
深圳市城建科技园发展有限公司	0.01	-
深圳市城建实业发展有限公司	22,641.51	-
深圳市城建置地发展有限公司	365,283.01	-
深圳市城市建设开发(集团)有限公司	0.01	-
深圳市光明物合置业有限公司	174,570.75	-
深圳市环保科技集团股份有限公司	18,282.89	-
深圳市龙城工贸实业有限公司	215,094.34	-
深圳市荣耀房地产开发有限公司	521,546.06	-
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	141,132.08	-
深圳市深国际华南物流有限公司	184,551.93	-
深圳市深投物业发展有限公司	123,937.62	-
深圳市水务规划设计院股份有限公司	4,669.81	-
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	0.01	-
深圳市特发口岸服务有限公司	157,241.03	-
深圳市特发信息股份有限公司	4,565.72	-
深圳市特力(集团)股份有限公司	47,169.81	-
深圳市体育中心运营管理有限公司	4,651,198.30	4,651,198.30
深圳市投控资本有限公司	43,396.26	-
深圳市投资控股有限公司	4,691,645.63	-
深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	21,886.79	109,433.96
深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	11,592.46	90,566.04
深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	311,566.85	-
深圳市众望工程管理有限公司	136,792.45	42,452.83



关联方	期末余额	期初余额
深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	31,309.07	-
深圳湾区城市建设发展有限公司	2,205,283.03	-
深圳银湖会议中心（酒店）有限公司	202,346.02	-
深圳资产管理有限公司	310,044.50	20,800.56
数云科际（深圳）技术有限公司	110,249.57	-
合计	25,738,525.86	13,682,512.87

十二、母公司会计报表的主要项目附注

(一) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	132,604,073.66	32,463.88	127,543,701.49	1,548,415.14
1至2年	40,854,233.49	6,994,075.70	81,545,099.44	27,619,058.95
2至3年	66,879,797.25	41,206,527.57	45,792,004.17	14,521,347.44
3至5年	72,653,276.43	48,802,134.57	88,128,103.20	44,064,051.61
5年以上	88,616,072.60	63,893,844.03	65,660,490.17	37,534,155.48
合计	401,607,453.43	160,429,043.75	408,669,398.47	125,287,028.61

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	81,574,331.83	20.31	71,315,162.41	87.42	10,259,169.42
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	320,033,121.60	79.69	89,113,881.34	27.85	230,919,240.26
合计	401,607,453.43	—	160,429,043.75	-	241,178,409.68

(续)

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	



类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	87,809,459.12	21.49	43,904,729.56	50.00	43,904,729.56
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	320,859,939.35	78.51	81,382,299.05	25.36	239,477,640.30
合计	408,669,398.47	—	125,287,028.61	-	283,382,369.86

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	132,547,373.60	41.42	-
1 至 2 年	36,463,711.47	11.39	3,264,299.49
2 至 3 年	25,616,429.45	8.00	5,934,000.41
3 至 5 年	38,816,900.67	12.13	18,225,115.73
5 年以上	86,548,704.41	27.06	61,690,465.71
合计	320,933,121.60	—	89,113,881.34

(续)

账龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	124,446,871.21	38.79	-
1 至 2 年	32,883,726.95	10.25	3,288,372.70
2 至 3 年	41,873,273.25	13.05	12,561,981.98
3 至 5 年	56,093,977.77	17.48	28,046,988.89
5 年以上	65,562,090.17	20.43	37,484,955.48
合计	320,859,939.35	—	81,382,299.05

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
中国丝路科创谷起步区	13,863,507.26	3.45	445,473.77



债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市龙华区建筑工务署	7,765,201.00	1.93	-
广东省中山市香山公证处	7,604,093.35	1.89	7,604,093.35
深圳市新景发投资有限公司	6,332,672.00	1.58	315,459.90
武威恒大房地产开发有限公司	5,477,026.08	1.36	2,738,513.04
合计	41,042,499.69	—	11,103,540.05

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	7,784,790.27	9,882,903.15
应收股利	-	-
其他应收款项	627,827,409.24	794,052,210.53
其中：应收资金集中管理款	458,417,007.78	610,704,438.71
合计	635,612,199.51	803,935,113.68

1. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
结算中心定期存款利息	4,420,590.27	7,545,071.45
子公司借款利息	3,364,200.00	2,337,831.70
减：坏账准备	-	-
合计	7,784,790.27	9,882,903.15

2. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	45,603,559.02	-	58,088,492.03	-
1 至 2 年	39,668,484.95	-	77,384,710.40	-
2 至 3 年	48,802,386.85	-	20,471,761.08	-
3 至 5 年	20,279,238.71	-	20,871,902.14	-
5 年以上	15,056,731.93	2,239,330.92	6,530,906.17	2,239,330.92
合计	169,410,401.46	2,239,330.92	183,347,771.82	2,239,330.92

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项



类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准则的其他应收款项	1,500,000.00	0.89	1,500,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,892,478.73	2.89	739,330.92	15.11	4,153,147.81
其他组合	163,017,922.73	96.23	-	-	163,017,922.73
合计	169,410,401.46	—	2,239,330.92	-	167,171,070.54

(续)

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准则的其他应收款项	1,500,000.00	0.82	1,500,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	934,163.65	0.50	739,330.92	80.00	184,832.73
其他组合	180,923,608.17	98.68	-	-	180,923,608.17
合计	183,347,771.82	—	2,239,330.92	-	181,108,440.90

单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
惠州市通达实业有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	该债务人已被吊销营业执照
合计	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 账龄组合



账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	3,968,315.08	81.11	-
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 至 5 年	-	-	-
5 年以上	924,163.65	18.89	739,330.92
合 计	4,892,478.73	—	739,330.92

(续)

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	-	-	-
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 至 5 年	-	-	-
5 年以上	924,163.65	100.00	739,330.92
合 计	924,163.65	—	739,330.92

② 其他组合

组合名称	期末数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	86,389,582.64	-	-
无风险组合	76,628,340.09	-	-
合 计	163,017,922.73	—	-

(续)

组合名称	期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	91,765,699.43	-	-
无风险组合	89,157,908.74	-	-
合 计	180,923,608.17	—	-

(3) 其他应收款坏账准备计提情况



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额			2,239,330.92	2,239,330.92
期初余额在本期			2,239,330.92	2,239,330.92
--转入第二阶段				-
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			2,239,330.92	2,239,330.92

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市微空间建筑科技有限公司	保证金及其他往来	36,000,000.00	1-3 年	21.25	-
深圳市投资控股有限公司	保证金及其他往来	1,167,343.70	3-5 年	0.69	-
康佳创投发展(深圳)有限公司	保证金及其他往来	963,700.00	1 年以内	0.57	-
深圳交易集团有限公司	保证金及其他往来	881,324.00	1-5 年	0.52	-
中国移动通信集团广东有限公司	保证金	781,440.00	5 年以上	0.46	-
合计	—	39,793,807.70	—	23.49	

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	11,871,390.00			11,871,390.00
对合营企业投资				



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资				
小 计	11,871,390.00			11,871,390.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计	11,871,390.00			11,871,390.00

2.长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
子企业					
深圳市总源物业管理公司	2,789,790.00	2,789,790.00			
深圳市微空间建筑科技有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00			
深圳绿建技术有限公司	2,081,600.00	2,081,600.00			
合 计	11,871,390.00	11,871,390.00			—

(续)

被投资单位	本期增减变动					期末余额	减值准备 期末余额
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
子企业							
深圳市总源物业管理公司						2,789,790.00	
深圳市微空间建筑科技有限公司						7,000,000.00	
深圳绿建技术有限公司						2,081,600.00	
合 计	—					11,871,390.00	

(四) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
设计规划	991,278,514.37	843,526,017.26	1,470,783,688.86	1,313,351,313.35
工程代建	90,988,670.06	94,453,461.92	183,603,996.75	143,266,938.40
工程造价咨询	16,185,063.79	13,911,614.10	13,309,419.96	9,386,892.24
主营业务收入小计	1,098,452,248.22	951,891,093.28	1,667,697,105.57	1,466,005,143.99
房租	65,969,670.88	3,545,331.38	9,597,860.61	955,189.18



项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务收入小计	65,969,670.88	3,545,331.38	9,597,860.61	955,189.18
合计	1,164,421,919.10	955,436,424.66	1,677,294,966.18	1,466,960,333.17

(五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
成本法核算的长期股权投资收益	387,215.93	307,315.62
处置长期股权投资产生的投资收益		
合 计	387,215.93	307,315.62

(六) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	21,697,132.39	23,799,377.50
加: 资产减值损失		
信用减值损失	35,142,015.14	8,545,041.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,712,072.67	9,880,708.37
使用权资产折旧	7,201,176.07	10,766,092.65
无形资产摊销	4,118,431.51	4,030,257.19
长期待摊费用摊销	4,319,470.76	5,170,958.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	31,318.26	23,799.07
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	-1,925.33	72,005.20
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)		
财务费用(收益以“一”号填列)	7,331,622.38	12,738,074.26
投资损失(收益以“一”号填列)	-387,215.93	-307,315.62
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-10,973,572.63	-584,263.54
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)		-3,936.51
存货的减少(增加以“一”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	200,363,115.10	-353,066,562.50
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-310,905,771.64	5,811,795.25
其他	32,812,925.49	283,892,050.69
经营活动产生的现金流量净额	1,460,794.24	10,768,081.71
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		



项 目	本期发生额	上期发生额
一年内到期的可转换公司债券		
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	141,877,332.88	157,828,276.26
减：现金的期初余额	157,828,276.26	196,400,799.85
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	-15,950,943.38	-38,572,523.59

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无



深圳市建筑设计研究总院有限公司

年度财务情况说明书

一、企业基本情况

深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称公司或本公司）于1993年9月11日在深圳市市场监督管理局福田监管局登记注册成立。统一社会信用代码为91440300192214210B，法定代表人：廖凯，注册资本8,000.00万元，其中，深圳市投资控股有限公司出资8,000.00万元，股权占比100.00%。

公司经营范围：一般经营项目：建筑工程设计（含从事相应等级和范围的建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计、消防设施工程设计等六大类专项工程设计业务），并可从事以上资质证书许可范围内相应的建筑工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务；城市规划编制；市政工程设计；风景园林工程设计；工程咨询；建筑工程监理；图文处理。经营范围以登记机关核准登记的为准。工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：工程造价咨询业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

二、资产状况

2024年12月31日公司账面资产总额为1,776,220,005.37元，其中：

- 账面流动资产：1,569,865,557.19元。
- 账面非流动资产：206,354,448.18元。

三、负债状况



2024年12月31日公司账面负债总额为1,402,564,988.15元，其中：

- 账面流动负债：1,383,830,590.88元。
- 账面非流动负债：18,734,397.27元。

四、所有者权益

2024年12月31日公司账面所有者权益373,655,017.22元，其中：

- 账面实收资本：80,000,000.00元。
- 账面资本公积：22,494,126.13元。
- 账面未分配利润：224,659,731.87元。

五、本年度经营情况

1. **营业收入与成本**：本年度账面实现营业收入1,256,584,655.50元，其中：主营业务收入1,196,105,073.36元；营业成本1,035,969,790.91元，其中：主营业务成本1,031,453,476.12元。
2. **费用及税金**：本年度账面发生营业税金及附加8,440,208.87元，销售费用为33,093,568.39元，管理费用为77,826,784.63元，研发费用71,594,848.18元，财务费用为-15,048,208.92元。
3. **所得税费用及利润**：本年度账面发生实现利润总额15,634,894.43元，所得税费用-4,769,737.51元，实现净利润20,404,631.94元。

六、所有者权益变动

本年度无新增资本投入。





年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号
No. of Certificate
注册税务师协会
Address of Member CPA
姓名
Name
身份证号
ID card No.



姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号
Identity card No.



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

同意调出
Agree to be transferred from

注册会计师 (特普)
深圳分所
2018年8月3日

同意调入
Agree to be transferred to

深圳瑞德会计师
普通合格
2018年8月3日





姓名: 李强
 性别: 男
 出生日期: 1970-09-30
 出生地: 广东省深圳市
 身份证号: 440301197009300013



深圳市注册会计师协会
 110101301067

2019年04月28日

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

2020年9月30日

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

2020年9月30日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300770329160G



名称 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙
执行事务合伙人 杨步湘

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同
心大厦21层2101



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其他信用信息，请登录左上角的企业信用信息公示系统或扫描右下方的二维码查询。

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



登记机关

2023

05

月

日



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

企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号 0012528

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。

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

会计师事务所 执业证书

名称：鹏盛会计师事务所
(特殊普通合伙)
杨步湘
首席合伙人：
主任会计师：
经营场所：
深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层 2101

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：47470029
批准执业文号：深财会[2005]1 号
批准执业日期：2005 年 1 月 6 日



二〇〇五年十二月二十日

中华人民共和国财政部制

12、投标合规倡议书

致：各投标单位

为进一步规范招投标活动，维护公平竞争的市场环境，保障各方合法权益，依据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国反不正当竞争法》等相关法律法规及行业规范，现就投标过程中的合规事项向贵单位发出如下倡议：

一、严守法律法规，筑牢合规底线

严格遵守国家招投标法律法规及政策要求，依法依规参与投标活动。确保投标文件真实、完整、有效，杜绝伪造资质证明、篡改数据等弄虚作假行为。

二、坚持诚信原则，践行公平竞争

不参与任何形式的串通投标、围标、陪标等不正当竞争行为。不以恶意低价倾销、商业诋毁等手段扰乱市场秩序。尊重评标结果，自觉接受监管部门的监督检查。

三、强化廉洁自律，拒绝商业贿赂

严禁实施向招标采购方、评标专家或其他相关人员赠送礼品礼金、有价证券或安排宴请、旅游等利益输送行为。

四、规范内部管理，完善合规体系

建立健全内部合规管理制度，加强对投标行为的监督与审查。对参与招标采购的人员定期开展合规培训，提升法律意识和风险防范能力。

五、主动接受监督，共建阳光市场

配合监管部门调查，如实提供所需材料，不隐瞒、不阻挠。发现违规行为时积极举报，共同维护公平竞争环境。

六、法律后果

对违反上述承诺的单位，将依法取消其投标资格或中标资格，投标单位应赔偿由此给招标方造成的全部损失，情节严重的将移送司法机关追究其刑事责任。

我们呼吁各投标单位秉持诚信经营理念，恪守职业道德，携手营造公开透明、规范有序的市场环境！