

标段编号： 2512-440307-04-01-449742001001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称： 坪地停车场综合开发项目03-03地块（白地）基坑支护、
桩基础及土石方工程

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳市建设（集团）有限公司

日期： 2026年01月27日

资信标要求一览表（如有）

序号	资信要素名称	有关要求或说明
1	投标人业绩	提供近五年（从招标公告发布之日起倒算）投标人自认为最具代表性的类似工程业绩（不超过 10 项），注明项目所在地、在建或已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明。关键信息需进行框选标记。
2	项目经理业绩	提供近五年（从招标公告发布之日起倒算）担任同类工程项目经理的业绩（不超过 5 项），注明项目所在地、已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明。关键信息需进行框选标记。
3	项目经理社保	项目经理提供本企业不低于连续 1 年社保。关键信息需进行框选标记。
4	项目技术负责人业绩	提供近五年（从招标公告发布之日起倒算）担任同类工程技术负责人业绩（不超过 5 项），注明项目所在地、在建或已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明，证明资料还可

		为该业绩的业主证明。关键信息需进行框选标记。
5	投标人近两年财务报表汇总表	按招标文件第三章格式要求 提报财务报表汇总表
6	投标人近两年财务报表	2023、2024 年财务报表

备注：资信要素不进行评审，真实性通过公示予以监督。

[8]的具体要求源自《深圳市人民政府关于进一步规范建设工程招标投标活动的通知》（深府规〔2024〕8号）第九条。

[9]-[11]的具体要求源自《深圳市人民政府关于进一步规范建设工程招标投标活动的通知》（深府规〔2024〕8号）第五、七、九条，以及《深圳市人民政府印发关于建设工程招标投标改革若干规定的通知》（深府〔2015〕73号）第四十七条。

1、投标人业绩

序号	工程名称	合同金额 (万元)	工程规模	合同签订 时间	项目所在 地	在建或 完工	竣工日 期
1	宝龙生物医药创新生态产业园(二期10-10地块)基坑支护、土石方及桩基工程	6428.138 605	基坑支护、土石方及桩基工程	2024年6月28日	深圳市龙岗区	在建	/
2	一体化区域洪湾电厂西侧剩余山体平基工程施工总承包	5409.089 583	山体土石总挖方量约65.5万m ³ ,主要建设内容包括山体开挖、构筑物拆除、清运、场地平整等。	2022年7月21日	广东省珠海市	在建	/
3	南山区T208-0054地块项目土建施工总承包	170654.3 64723	总建筑面积341816m ² ,建筑高度394.4m	2023年11月29日	深圳市南山区	在建	/
4	平湖跨境电商产业园项目总承包(EPC)	121515.6 363	新型产业用地(M0),总建筑面积约25.4万m ² ,建筑密度50%;主要业态为4栋高层研发办公+1栋宿舍楼,两层地下室建筑。	2023年3月	深圳市龙岗区	在建	/
5	深圳市文化馆新馆(原深圳市群众艺术馆新馆)施工总承包工	69721.64 1344	新建总建筑面积约83290平方米,其中地上建筑面积56990平方米,地下建筑面积26300平	2022年6月17日	深圳市龙华区	在建	/

	程		方米。				
6	铂钻花园住宅楼（11-18号楼）、门楼（C1-2楼）及地下室（2）	69147.38 3368	建筑面积约181677.26平方米，地上8栋27层建筑，地下两层，含人防	2020年11月20日	惠州市惠城区	完工	2023年6月1日
7	深圳园创投中心项目施工总承包工程	44883.82 5186	框架-核心筒结构，1栋23层1#办公楼，总高度99.85米；1栋19层2#办公楼，高度77.25米；4层邻里中心（裙房），高度约为24米，2层地下室，包括机动车库，非机动车库等功能，其中机动车库按车位的10%配建充电桩。地上91890m ² /地下37556m ²	2019年3月27日	河北省保定市	完工	2021年12月10日
8	富瑞能源智慧能源产业基地项目（9#-17#楼、地下室）建设工程	20325.15 4472	总建筑面积63467.56m ² ，其中地上44190.53m ² ，地下19277.03m ² 。施工总承包，包括土建工程、桩基础工程、基坑/边坡支护工程、装修工程、室内安装工程等。	2023年8月11日	河北省保定市	在建	/
9	保定小学项目（BL-A-01-07地块）施工总承包工程	10940.67 7755	项目总用地面积32610平方米，总建筑面积29862平方米，其中地上建筑面积27777平方米，地下建筑面积2085	2022年1月18日	河北省保定市	完工	2023年8月10日

			平方米, 建筑最高 5 层, 地下 1 层, 建筑最高 23.1 米。				
10	中英街深港旅游消费合作区建设项目三期(重新招标)	10320.73 7588	本项目含新建碧海楼(地下两层、地上七层)面积约 12752.86 平方米, 楼栋改造面积约 5563 平方米、景观改造(鱼灯舞广场、环城路及碧海路中段)面积约 4785 平方米。	2025 年 6 月 16 日	深圳市盐田区	在建	/

1.1 宝龙生物医药创新生态产业园（二期 10-10 地块）基坑支护、土石方及桩基工程

深建工合字[2024] 112

工程编号：_____

合同编号：BLSW-2024-0928

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：宝龙生物医药创新生态产业园（二期 10-10 地块）基
坑支护、土石方及桩基工程

工程地点：深圳市龙岗区

发 包 人：深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司

承 包 人：深圳市政集团有限公司、深圳市建设（集团）有限公
司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司

承包人一(全称): 深圳市政集团有限公司

承包人二(全称): 深圳市建设(集团)有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 宝龙生物医药创新生态产业园(二期10-10地块)基坑支护、土石方及桩基工程

工程地点: 深圳市龙岗区

核准(备案)证编号: /

工程规模及特征: 宝龙生物药创新发展先导区二期项目(以下简称项目)位于龙岗区宝龙南约片区宝龙科技城西部,项目西邻龙岗大运中心,北靠龙岗中心城,东接坪山中心区,项目北侧为宝荷路,东侧为比亚迪厂区。10-10地块:宗地面积2.7万平方米,容积率4.6,公共配套详法定图则,计容建筑面积暂定为124288.8平方米。以设计图纸和清单为准。

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

本次合同范围包括但不限于宝龙生物医药创新生态产业园10-10地块基坑支护、桩基及土石方工程施工,即招标图纸、技术要求、工程量清单所包含的全部相关内容,主要工作内容包括:

(一) 桩基和基坑支护: 以招标人提供的相关设计文件、地质勘察报告、招标文件及其他附件等为依据,完成招标人提供的基坑支护、桩基础设计图纸中的所有内容,详见图纸及工程量清单。

(二) 土方工程: 完成包括施工图、场地范围图(或现场地形图)标定的地下室开挖范围内和开挖深度范围内的所有附着物清除、护壁桩芯土、桩间土(含桩间网喷护壁修边所产生之土方)、硬地面破除、老旧基础破除外运、土方开挖、外运等;场地范围图上围墙与基坑支护设计图坡顶边界间的

范围开挖至坡顶设计标高，包含该标高以上所有土石方（含围墙施工留余的土石方）外运、附构筑物挖运及相关工作。按政府要求设置各种防尘、降噪等环保及安全文明措施。

(三) 其他工作包括但不限于以下内容：

1. 招标人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减工程量清单中的部分清单内容，投标人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

2. 投标人负责质量、工期、安全文明等所有工作。

3. 投标人协助完成报批报建。

具体以投标须知、合同条款、技术要求、施工图、工程量清单以及后续设计变更包含的全部内容，以及发包人书面通知增加或调整的其他内容为准。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：(在□内打√，并填写相应的工程量)

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

2. 房屋建筑及配套专业工程：(在□内打√，并填写相应的工程量)

<input checked="" type="checkbox"/> 地基与基础工程	(<input checked="" type="checkbox"/> 基础 <input checked="" type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input checked="" type="checkbox"/> 土石方 <input type="checkbox"/> 其它_____)；
<input type="checkbox"/> 主体结构工程	(<input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它_____)；
<input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程	(<input type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙：平方米 <input type="checkbox"/> 其它_____)；
<input type="checkbox"/> 通风与空调	(<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它_____)；
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖	(<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它_____)；

<input type="checkbox"/> 建筑电气工程 (<input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它_____) ;		
<input type="checkbox"/> 智能建筑	(<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____) ;	
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 (<input type="checkbox"/> 室外设施_____ <input type="checkbox"/> 附属建筑_____ <input type="checkbox"/> 室外环境_____) 。		
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: _____ ; 庭院管: _____ 米)		

3.二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

4.其他工程

具体详见施工图纸及清单

三、合同工期

计划开工日期: 2024年_6_月_30_日;

计划完成招标范围内所有施工内容日期: 2024年11月15日;

计划完成所有检测并竣工验收日期: 2024年_12_月_31_日;

合同工期总日历天数 185 天 (实际开工日期以监理人签发的开工令为准, 如实际开工时间提前或延后, 竣工交付日期提前或顺延)。

招标工期总日历天数 185 天 (实际开工日期以监理人签发的开工令为准, 如实际开工时间提前或延后, 竣工交付日期提前或顺延)。

定额工期总日历天数 / 天。

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

四、质量标准

本工程质量标准：合格。

五、签约合同价

人民币（大写）陆仟肆佰贰拾捌万壹仟叁佰捌拾陆元伍分（¥ 64281386.05 元）；

增值税税率为 9%，不含税价款 58973748.67 元

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）壹佰柒拾玖万肆仟零叁拾陆元玖角贰分（¥1794036.92 元）；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / /（¥ / /元）；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / /（¥ / /元）；

(4)暂列金额：

人民币（大写）陆佰柒拾柒万玖仟陆佰陆拾肆元贰角壹分（¥6779664.21 元）。

(5) 上级单位安全质量第三方检查排名奖励费：

人民币（大写）肆拾万元整（¥400000.00 元）。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：深圳市政集团有限公司(农民工工资)

工人工资款支付专用账户开户银行：招商银行深圳福田支行

工人工资款支付专用账户号：755900151010105129

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

(1)本合同签订后双方新签订的补充协议；

(2)本合同第一部分的协议书；

(3)中标通知书及其附件；

- (4)本合同第四部分的补充条款;
- (5)本合同第三部分的专用条款;
- (6)本合同第二部分的通用条款;
- (7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (8)投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (10)图纸和技术规格书;
- (11)已标价工程量清单;
- (12)发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

八、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

- 1.发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。
- 2.承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工,确保工程质量和安全,不进行转包及违法分包,并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任,并履行本合同所约定的全部义务。
- 3.发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

十、合同订立与生效

本合同订立时间: 2024年 6月 28日

订立地点: 深圳市

发包人和承包人约定本合同自双方盖章并经法定代表人或授权委托人签署后成立。

本合同一式 壹拾贰份,均具有同等法律效力,发包人执 捌份,承包人执 肆份。

签字盖章页



发包人：深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)



组织机构代码：91440300MA5H5PJAXK

地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区龙飞大道333号丰隆深港科技园5栋A座1201

邮政编码：518000

法定代表人：邓映萍

委托代理人：_____

电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

账号：_____



承包人：承包人一：深圳市政集团有限公司、

承包人二：深圳市建设（集团）有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：

(签字)



组织机构代码：914403001921903971、

914403007576274035

地址：深圳市龙华区民治街道北站社区华侨城创想大厦2栋2001

邮政编码：518000

法定代表人：陈俭、龚颖

委托代理人：_____

电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：宁波银行深圳宝安支行

账号：73070122000295881

收款单位：深圳市建设（集团）有限公司



合同专用章

1.2 一体化区域洪湾电厂西侧剩余山体平基工程施工总承包

深建工合字[2022]144

一体化区域洪湾电厂西侧剩余山体平基工程

合同
风控

施工总承包合同

合同编号：SG58-2022-1234

发包人：珠海大横琴城市新中心发展有限公司

承包人：深圳市建设（集团）有限公司

第一篇 合同协议书

珠海大横琴城市新中心发展有限公司（以下称发包人）与深圳市建设（集团）有限公司（以下称承包人）依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及其他有关法律、行政法规、部门规章、地方性法规和地方政府规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就一体化区域洪湾电厂西侧剩余山体平基工程（以下简称本工程）施工总承包事宜协商一致，订立本合同。

1、工程概况

- (1) 工程名称：一体化区域洪湾电厂西侧剩余山体平基工程
- (2) 工程地点：珠海市一体化区域洪湾片区
- (3) 工程立项批准文号：珠万发改投审〔2022〕11号
- (4) 资金来源：政府资金

(5) 工程概况：本项目位于一体化区域，北侧为南琴路、珠三角环线高速，东北角为中海广东天然气气站，东侧为洪湾电厂，西侧为育欣路。项目山体范围南北长约290m，东西长约460m，占地面积约46890m²（以实际测量为准）；山体土石总挖方量约65.5万m³。主要建设内容包括山体开挖、构筑物拆除、清运、场地平整等。

2、工程内容、承包范围和承包方式

2.1 工程内容：

本工程内容为设计图纸及合同文件约定范围内的全部工作内容，主要工作内容包括但不限于：主要建设内容包括山体开挖、构筑物拆除、清运、场地平整等。

2.2 承包范围：由承包人按照本合同约定范围和图纸内容实行工程施工总承包，包括但不限于包工、包料（甲供材料设备除外）、包质量、包安全生产、包绿色施工、包文明施工、包工期、包承包范围内工程竣工验收及竣工验收备案通过、包移交、包保修、包结算、包创优工程的组织实施工作和资料整理、包施工总承包管理和现场整体组织、包专业协调及配合

等。

2.3 承包方式:

由承包人按照本合同约定范围和图纸内容实行工程施工总承包,包括但不限于包工、包料(甲供材料设备除外)、包质量、包安全生产、包绿色施工、包文明施工、包工期、包承包范围内工程竣工验收及竣工验收备案通过、包移交、包保修、包结算、包创优工程的组织实施工作和资料整理、包施工总承包管理和现场整体组织、包专业协调及配合等。

合同价款及结算方式按如下约定执行:

(1) 施工图总价包干。即按招标的施工图全部完成且竣工验收符合合同约定质量标准且未出现承包人违约情形时,工程结算价应为扣除暂列金额的合同价。工程结算价最终以发包人或结算终审部门审定为准。

(2) 工程量清单综合单价包干。综合单价不因施工期间人工、材料及机械价格变化、施工条件、工程规模变化、工期变化、施工组织设计及施工方案的变化和造价管理部门收费文件变化等各种因素而调整,本合同另有约定的除外。工程结算价最终以发包人或结算终审部门审定为准。

(3) 采用定额计价计算,工程结算价最终以发包人或结算终审部门审定为准。合同价款及竣工结算所采用定额、工料机价格取定及取费标准具体如下:

1) 采用定额

建筑与装饰工程、安装工程、市政工程、园林绿化工程执行《广东省建设工程计价依据(2018)》(粤建市【2019】6号),包括《广东省建筑与装饰工程综合定额(2018)》、《广东省通用安装工程综合定额(2018)》、《广东省市政工程综合定额(2018)》、《广东省园林绿化工程综合定额(2018)》、《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则(2018)》;若符合修缮工程套用规定的则按《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额(2012)》执行。当上述定额有造价管理部门对局部定额子目勘误的则按勘误后的定额子目执行;当上述定额子目有缺项则参考相关定额消耗量(按就低不就高原则)编制补充定额子目。

2) 工程量计算规则:按本合同约定所采用对应专业定额规定的工程量

计算规则计算。

3) 措施项目费和其他项目费计算规定: 措施项目费和其他项目费按系数计算的, 竣工结算按合同签订时珠海市建设工程造价管理站发布的文件规定计算。措施项目费和其他项目费需计算工程量并套用定额的, 当能按竣工图计算工程量的则依据竣工图计算, 当不能按竣工图计算工程量的则按经发包人、监理单位审批的施工组织设计或施工方案计算。

4) 人工、材料、机械价格取定

人工、机械单价取定: 按珠海市建设工程造价管理站发布的招标当期 (对于未招标采用委托方式的则按合同签订时) 《珠海工程造价信息》 (以下简称“信息价”, 即本合同全文“信息价”均指《珠海工程造价信息》, 非指《珠海工程材料信息》) 的人工、机械单价取定。

材料单价取定: 按珠海市建设工程造价管理站发布的招标当期 (对于未招标采用委托方式的则按合同签订时) 信息价的材料单价取定; 信息价缺项的材料设备则依据本合同专用条款第 33 条规定执行。

5) 取费标准: 按招标当期 (对于未招标采用委托方式的则按合同签订时) 珠海市住房和城乡建设局和珠海市建设工程造价管理站发布的文件的规定执行, 其中取费费率是区间值的采用中值 (如预算包干费 0-2%, 取 1%)。

(4) 其他: 对于本合同所约定的工程设计变更、其他变更及工程签证、新增工程等导致增加或减少造价的, 承包人必须在变更签证、新增工程实施前向监理单位及发包人申报材料看样定板、材料 (设备) 定价, 并且只有在获得发包人批准后方可实施。对于未履行材料看样定板、材料 (设备) 定价报批手续而先行实施的, 发包人有权单方面确定材料 (设备) 单价及相应工程费用, 也有权对所增费用不予计取, 承包人须无条件服从。但根据项目实际需要, 发包人要求承包人履行完材料看样定板即先行实施的除外。

2.4 发包人根据工程实施情况, 有权对承包人的承包范围及内容进行调整, 并按合同专用条款第 32.2 款的约定处理, 承包人必须无条件服从。

3、合同工期

3.1 本工程计划开工日期 2022 年 7 月 1 日，计划竣工日期 2024 年 4 月 30 日。工期总日历天数：669 天，工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。实际开工日期以经发包人批准且由总监理工程师发出的开工令为准。

3.2 发包人根据工程实施情况，有权对本合同工程工期（包括关键节点工期和竣工日期）进行调整，并按合同专用条款第 13 条的约定处理，承包人必须采取一切有效措施保证竣工验收通过日期不得延误，赶工措施费由承包人自行承担；如不能按经发包人批准或下达的计划完成任务，由承包人按合同专用条款第 38.8（5）款的约定承担违约责任。

4、质量标准 and 目标

（1）质量标准：

确保一次验收合格，质量验收按照国家相关规范、广东省、珠海市的相关规定及设计图纸要求执行。

（2）质量目标：

质量验收按照国家相关规范及广东省、珠海市的相关规定执行。

5、职业健康安全管理目标和环境管理目标

（1）职业健康安全管理目标：

1) 杜绝发生一般事故等级及以上的伤亡事故且工伤责任事故死亡人数为零。

（2）环境管理目标：

严格执行本省、市及发包人有关建设项目现场文明施工和环境管理规定、标准和要求。

6、合同价款

6.1 除发包人、承包人双方另有约定，本合同以人民币为报价和结算货币。

6.2 本合同价款暂定价含税金额为（大写）伍仟肆佰零玖万零捌佰玖拾伍元捌角叁分（小写 ¥54090895.83 元），由以下五部分费用组成：

（1）分部分项工程量清单计价汇总合计不含税金额为（大写）肆仟叁

佰陆拾贰万叁仟叁佰捌拾陆元叁角壹分（小写¥43623386.31元）；

（2）措施项目清单计价汇总合计不含税金额为（大写）叁佰伍拾万零壹仟零陆拾捌元柒角壹分（小写¥3501068.71元），其中：绿色施工安全防护措施费不含税金额为（大写）伍拾贰万捌仟柒佰柒拾元伍角伍分（¥528770.55元）；

（3）其他项目清单计价汇总合计不含税金额为（大写）陆万叁仟肆佰贰拾贰元玖角叁分（小写¥63422.93），其中：专业工程暂估价不含税金额为零元（¥0.00元）；

（4）以上（1）至（3）增值税¥4246909.02元；

（5）暂列金金额为（大写）贰佰陆拾伍万陆仟壹佰零捌元捌角陆分（小写¥2656108.86元），其中：不含税金额为（大写）贰佰肆拾叁万陆仟柒佰玖拾柒元壹角贰分（小写¥2436797.12元），增值税税额为（大写）贰拾壹万玖仟叁佰壹拾壹元柒角肆分（小写¥219311.74元）。

7、组成合同的文件

下列文件应被认为是组成本合同的一部分，并互为补充和解释，如各文件存在冲突之处，以如下排列次序在前者优先适用：

- （1）相关政府主管部门关于本工程的有关文件；
- （2）本合同履行期间发包人与承包人双方签订的补充合同（协议）；
- （3）本合同协议书；
- （4）本工程中标通知书；
- （5）本合同专用条款；
- （6）发包人针对本工程的各种函件、纪要、通知及各项制度、规定（含已印发和工程实施过程中发包人制定的）；
- （7）本合同附件（本条第（4）项及第（6）项约定的除外）；
- （8）合同通用条款；
- （9）招标文件[含招标文件补充文件、澄清文件、答疑文件、招标图等]；
- （10）投标文件及其附件[含投标文件澄清等]；
- （11）国家及广东省、珠海市的标准、规范及有关技术文件；

(12) 组成本合同的其他文件。

上述第(11)项中的标准、规范、有关的技术文件以及招标文件、投标文件中的技术要求等文件之间有任何差异或矛盾,则以其中标准更严或要求更严格者为准。若没有任何差异或矛盾,则上述各项技术文件将同时适用及互相补充。

通过上述顺序解释仍无法明确的事项,由发包人与承包人协商解决;如协商不成,由发包人按照公平合理和有利于本工程建设的原则作出决定,如承包人对此决定不服的,应在接到发包人决定之日起三日内提出书面异议。如期满不提出书面异议的,视为同意发包人的决定。发包人收到承包人的书面异议后应作出进一步的决定。如承包人还不服的,可按合同专用条款第40条的约定处理,但在有关部门没有作出正式裁决之前,承包人必须无条件先行执行发包人的决定。

8、特别约定

8.1 双方必须严格遵守《保障农民工工资支付条例》、《珠海市房屋建筑和市政基础设施工程建设领域工资保证金和支付专户管理办法》(珠规建建规〔2017〕1号,下称《工资支付专户管理办法》)。双方须按本合同附件10《工人工资支付专户开户及监管协议》的格式及内容与监管银行签订三方协议(下称《工资支付专户监管协议》)并按工资支付专户管理办法的规定及本合同的约定缴存工资支付专户资金。

承包人如有违反以上《保障农民工工资支付条例》、《工资支付专户管理办法》和《工资支付专户监管协议》的规定,须无条件接受政府建设行政主管部门和人力资源社会保障部门的处罚,并按法律及合同的约定向发包人承担违约责任。

8.2 为贯彻落实以上《保障农民工工资支付条例》、《工资支付专户管理办法》、切实履行《工资支付专户监管协议》,双方就缴存工资支付专户资金相关事宜约定如下:

(1) 本合同项下应缴存至工资支付专户资金的金额为本合同总暂定价的10%。

(2) 工资支付专户资金分期分批缴存:凡是发包人向承包人支付每期

工程预付款和进度款时，均从当期应支付的预付款和进度款中扣取10%缴存至工资支付专户。当发包人将扣取的资金缴存至工资支付专户后，即视为承包人已收到了等额的预付款和进度款。发包人存入工资支付专户的全部资金均属于本合同总价款的组成部分，包含在本合同总价款内。

8.3 工资支付专户资金的使用和支出按《工资支付专户监管协议》的相关约定执行。《工资支付专户监管协议》系本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

8.4 承包人同意在履行本合同过程中接受发包人己制定和将来制定的各项建设工程管理制度、规定（详见附件6）。

8.5 鉴于国家推行营业税改征增值税，双方特此约定和明确如下：

（1）本合同项下所指的合同价款及工程进度款等凡是涉及价格条款的内容均为含税款，税款均由承包方承担；如合同履行期间国家增值税税率发生调整，自税率发生调整之日起，支付款的含税金额按新税率进行调整，即调整后的支付款含税金额=支付款原含税金额÷（1+原税率）×（1+新税率）。

8.6 承包人请款程序及发包人付款程序如下：

（1）承包人领取工程预付款、工程进度款、工程结算款等款项前均须按发包人的财务管理制度办理有关手续。当符合付款条件时，承包人应向发包人提出书面付款申请。若本合同项下的项目属于发包人企业自筹资金项目的，承包人须开具符合国家有关法律规定要求的等额、有效期内、可抵扣的增值税专用发票；若本合同项下的项目属于政府投资项目的，承包人应向发包人开具符合国家有关法律规定要求的等额增值税普通发票。

承包人未提出书面付款申请及提供相关发票或提出的书面付款申请及提供的相关发票不合格的，发包人有权暂缓支付且不承担任何延期付款责任。

（2）承包人应就本合同项下约定之业务向发包人开具真实、合法、有效票据（发票），若因承包人原因或所开票据（发票）存在问题造成发包

人日后发生税收风险而产生的经济损失，全部由承包人承担。

☑（3）鉴于本项目资金来源于财政资金，本合同中发包人付款指的是发包人向财政局转呈承包人的付款申请，并由财政局完成最终付款；本合同中发包人付款时间（期间）指的是发包人向财政局转呈承包人的付款时间（期间），财政局完成付款审批流程并最终付款的时间不包含在发包人的付款时间之中，也不导致发包人延期付款或违约。此外若财政局需要其它付款申请材料，承包人应当主动配合提交，否则由此导致承包人无法如期获得款项的责任由承包人自行承担，承包人对此已充分了解并无任何异议。

☑8.7 承包人每年度须完成的投资额按照以下约定执行：

- （1）2022 年度应完成的投资额暂定人民币 0.15 亿元；
- （2）2023 年度应完成的投资额暂定人民币 0.36 亿元；
- （3）2024 年度应完成的投资额暂定人民币 0.05 亿元；

以上每年度应完成的投资额最终以发改局重大办下发的批复为准。若承包人未能完成当年度投资额的，须按合同专用条款第 38.15 款的约定承担违约责任。

8.8 为响应省政府、市政府大气污染防治工作会议精神，承包人应按照《关于进一步强化管控措施坚决遏制施工扬尘污染的紧急通知》（珠规建质[2018]35号）、《关于加强建设工程施工扬尘治理的通知》（珠规建质[2018]36号）、《关于开展全市房屋市政工程施工扬尘污染防治考核的通知》（珠规建质[2018]38号）的通知要求，在施工现场须做到“6个100%”，即：施工现场100%围挡、工地砂土不用时100%覆盖、工地路面100%硬化、拆除工程100%洒水压尘、出工地车辆100%冲净车轮车身、施工场地长期裸土100%覆盖或绿化。若承包人未能按照通知要求在施工现场做到“6个100%”的，承包人须按照合同专用条款第38.12款第（5）项的约定承担违约责任。

8.9 承包人完成本合同约定的各项工作及履行本合同约定的各项义务所发生的全部费用，均含在承包人的投标报价中，若工程量清单中没有开列的项目但属于合同约定应由承包人负责的工作及义务，其相关费用视为已含在投标报价中，发包人均不予另行计取和结算，但本合同

专用条款第 50.7 款若已明确约定给予奖励的除外。

8.10 根据《珠海市人民政府关于进一步规范工程建设项目砂石余渣利用管理的通知》（珠府函〔2022〕1号）规定，本工程砂石余渣处置方式按以下方式执行，承包人对此无异议：

砂、石余渣量合计 < 10000m³，本工程砂石余渣由承包人自行处置，本工程结算时不再计取砂石余渣处置（含弃运）费用；

10000m³ ≤ 砂、石余渣量合计 < 100000m³，本工程砂石余渣由承包人自行处置（砂石余渣处置收益已在工程预算中抵扣），本工程结算时不再计取砂石余渣处置（含弃运）费用；

砂、石余渣量合计 ≥ 100000m³，本工程砂石余渣由发包人另行公开销售方式处置，由竞得人取得砂石余渣处置权，承包人须配合发包人做好砂石余渣临时堆放及管理工作；

其他处置方式，按《珠海市人民政府关于进一步规范工程建设项目砂石余渣利用管理的通知》（珠府函〔2022〕1号）规定执行。

本工程砂石余渣若由承包人自行处置的，承包人不得在工程建设项目批准占地范围内搭建碎石生产线或砂石料加工场等。砂石余渣需在建设项目用地红线范围外临时堆放的，承包人须按规定办理临时用地审批手续；堆放场必须做好安全、环保、水土保持等措施，并主动接受相关部门的监管。

8.11 承包人存在违法转包、违法分包及挂靠等违法违规行为，或者项目发生较大及以上质量安全事故的，发包人有权要求承包人退场并重新发

包，承包人必须无条件配合；如承包人不予配合的，发包人有权要求承包人按照3万元/天的标准承担违约责任，且发包人可另行委托第三方完成清退场等工作，由此产生的清退场费用及造成的一切损失均由承包人承担。

9、其他约定

(1) 承包人应在收到中标通知书之日起5日内以书面形式向发包人提交其法定代表人、本工程项目经理（项目负责人）的姓名、身份证复印件、职务、职称、联系方式（包括办公电话、手机、传真号码）、通信地址等信息作为合同附件。

(2) 在本合同有效期内，承包人的单位名称变更的，应及时以书面形式通知发包人并附上变更登记资料；法定代表人变更的，应在变更后15日内向发包人提交新法定代表人的姓名、身份证复印件、职务、职称、联系电话、通信地址等信息。

(3) 在本合同有效期内，未经发包人书面同意，承包人不得更换本工程项目经理（项目负责人），承包人更换本工程项目经理（负责人）的，除按合同专用条款的有关约定承担违约责任外，还应在更换后7日内将新项目经理（项目负责人）的姓名、职务、职称、联系电话、通信地址等信息提交给发包人。

(4) 发包人已建立工程项目各类台账、报表统计电子数据文件标准信息管理要求，承包人应投入足够的人员并具备相关专业知识和能力，确保及时准确地按发包人要求进行信息沟通及管理。

(5) 合同协议书中有关词语含义与合同通用条款、合同专用条款中分别赋予它们的定义相同。

(6) 承包人向发包人承诺按照合同约定进行采购、施工、竣工验收、移交、结算、管理及配合服务，并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

(7) 发包人向承包人承诺按照合同约定的方式支付合同价款。

(8) 进度付款的工程量仅为付款用，不视为工程已验收合格的依据。

10、合同生效

合同订立时间 2022 年 7 月 2 日。

合同订立地点：广东省珠海市保税区。

本合同自发包人、承包人双方法定代表人或委托代理人签字或盖章并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。本合同有效期至本工程质量保修期满且竣工结算经终审部门审定后满 60 日及双方的责任、义务全部履行完毕时终止。

11、合同份数

本合同壹式捌份，发包人执陆份、承包人执贰份；具有同等法律效力。

(本页无正文)



发包人(盖章):
珠海大横琴城市新中心发展
有限公司

法定代表人:

委托代理人:

地址:



邮政编码:

电话:

传真:

开户银行:

账号:



承包人(盖章):
深圳市建设(集团)有限公司

法定代表人:

委托代理人:

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

邮政编码:

电话: 0755-83286697

传真: 0755-83286697

开户银行: 中国建设银行股份
有限公司深圳住房城市建设支
行

账号: 44201532700050001917



签订日期: 2022 年 7 月 21 日

1.3 南山区 T208-0054 地块项目土建施工总承包

SFD-2015-07

工程编号:

合同编号:

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 南山区 T208-0054 地块项目施工总承包

工程地点: 深圳市南山区沙河深湾三路与白石四路交汇处东南角

发 包 人: 深圳市安和一号房地产开发有限公司

承 包 人 1: 中国建筑第二工程局有限公司 (联合体牵头单位)

承 包 人 2: 深圳市建设(集团)有限公司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市安和一号房地产开发有限公司

承包人 1(全称): 中国建筑第二工程局有限公司(联合体牵头单位)

承包人 2(全称): 深圳市建设(集团)有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 南山区 T208-0054 地块项目

工程地点: 深圳市南山区沙河深湾三路与白石四路交汇处东南角

核准(备案)证编号: _____

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

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

二、工程承包范围

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

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

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

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

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

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

4. 其他工程

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

三、合同工期

计划开工日期: 2023 年 11 月 30 日;

计划竣工日期: 2027 年 9 月 28 日;

合同工期总日历天数 1399 天。

招标工期总日历天数 ___ / ___ 天。

定额工期总日历天数 ___ / ___ 天。

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

四、质量标准

本工程质量标准: 确保取得中国建设工程鲁班奖, 中国建筑工程钢结构金奖、深

圳市级优质工程金牛奖、广东省优质工程金匠奖、国家优质工程奖。

五、签约合同价

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

其中：

(1)安全文明施工费：

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

(2)项目奖励金：

人民币（大写）捌佰万元整（¥ 8000000/元）；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）捌仟叁佰万元整（¥ 83,000,000.00元）；

(4)暂列金额：

人民币（大写）捌仟陆佰万元整（¥ 86,000,000.00元）；

(5)BIM 技术应用费用：

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

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：中国建筑第二工程局有限公司农民工工资

工人工资款支付专用账户开户银行：78170188000145237

工人工资款支付专用账户号：中国光大银行深圳中心区支行

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

- (1)本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2)本合同第一部分的协议书；
- (3)中标通知书及其附件；
- (4)本合同第四部分的补充条款；
- (5)本合同第三部分的专用条款；

- (6)本合同第二部分的通用条款;
- (7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (8)投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (10)图纸和技术规格书;
- (11)已标价工程量清单;
- (12)发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。
2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工,确保工程质量和安全,不进行转包及违法分包,并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任,并履行本合同所约定的全部义务。
3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

十、合同订立与生效

本合同订立时间: 2023 年 11 月 29 日;

订立地点: 深圳福田区

发包人和承包人约定本合同自 本合同自双方签字盖章 后成立。

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

发包人：(公章) 深圳市安和一号房地产开发有限公司

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

统一社会信用代码：91440300MA5FH5RG0J
地址：深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦 24/25 楼

邮政编码：_____
法定代表人：_____
委托代理人：_____
电话：0755-23930237
传真：_____
电子信箱：_____
开户银行：_____
账号：_____

承包人 2：(公章) 深圳市建设(集团)有限公司

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

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

邮政编码：_____
法定代表人：_____
委托代理人：_____
电话：0755-83286697
传真：_____
电子信箱：_____
开户银行：宁波银行深圳宝安支行
账号：73070122000295881

承包人 1：(公章) 中国建筑第二工程局有限公司 (联合体牵头单位)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

统一社会信用代码：91110000100024296D
地址：北京市通州区梨园镇北杨洼 251 号

邮政编码：_____
法定代表人：石雨
委托代理人：_____
电话：010-51579655
传真：_____
电子信箱：_____
开户银行：交通银行股份有限公司北京阜外支行
账号：032145201101000

1.4 平湖跨境电商产业园项目总承包(EPC)

深建工合字[2023] 086

工程编号: /

合同编号: LGCF-PH-BAGC-001

深圳市建设工程

设计采购施工总承包合同

工程名称: 平湖跨境电商产业园项目总承包 (EPC)

工程地点: 深圳市龙岗区

发包人: 深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司

承包人: 深圳市建设(集团)有限公司

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

深圳壹创国际设计股份有限公司

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司

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

其中, 联合体牵头人(全称): 深圳市建设(集团)有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法(2011修正)》、《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004修正)》及其他有关法律、法规, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 发包人和承包人就本工程项目采用设计-采购-施工一体化总承包(EPC)实施等相关事项协商一致, 订立本合同, 达成协议如下:

一、工程概况

1. 工程名称: 平湖跨境电商产业园项目总承包(EPC)
2. 工程地点: 深圳市龙岗区
3. 核准(备案)证编号: 深龙岗发改备案(2022)0981
4. 工程规模及特征: 本项目位于龙岗平湖长宜, 占地面积 42529m², 容积率 4.6, 总计容建筑面积约 19.39 万 m², 总建筑面积约 25.4 万 m², 建筑密度 50%; 主要业态为 4 栋高层研发办公+1 栋宿舍楼; 外立面为幕墙形式, 建筑限高 100m;
5. 拟定本项目首层层高 9-10m, 标准层层高为 4.2m, 居中型布局核心筒, 整体功能服务和视线均匀, 两层地下室建筑, 地库开挖面积首层约 33160 m², 负二层约 22000 m²;
6. 1-3#研发办公楼拟定每栋 44180 m², 标准层面积: 2044 m², 总层数: 22F, 层高: 4.2m (首层 8.2m); 4#研发办公楼拟定建面 32972 m², 标准层面积: 1560 m², 总层数: 22F, 层高: 4.2m (首层 8.2m); 5#研发宿舍拟定建面 23266 m², 标准层面积: 940

m²，总层数：26F，层高：3.6m（首层6m）。

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

二、工程承包范围

工程承包范围，包括以下：

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

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

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

2. 材料设备采购。

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

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

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

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

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

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

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

(6)、负责项目开工仪式、外部单位参观考察、观摩等活动的组织并承担费用；

(7)、负责建筑工程一切险等相关保险的购买；

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

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

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

三、项目设计方案来源

∟

四、合同工期

合同工期总日历天数：合同总工期：915天；设计总工期：215日历天；施工总工期：915日历天。合同工期总日历天数与根据下述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以合同工期总日历天数为准。

勘察计划开工日期(绝对日期或相对日期)：∟；

设计计划开工日期(绝对日期或相对日期)：∟；

施工计划开工日期(绝对日期或相对日期)：∟；

计划开工日期为(暂定)：2023年4月1日

计划竣工日期(绝对日期或相对日期)：2025年10月02日。

五、质量标准和要求

1. 设计标准和要求(设计文件编制及限额设计目标)：按照国家现行标准、规范、规程等开展设计工作，设计深度和广度满足要求。设计质量要求：符合国家现行的相关标准。

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

六、签约合同价

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

其中：

(1) 设计费:

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

(2) 建安工程费 (不含专业工程暂估价/暂列金额部分/安全文明施工费):

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

① 基坑支护及土石方工程:

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

计划工期: 90 天

② 桩基工程:

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

计划工期: 75 天

③ 主体及建筑安装工程:

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

计划工期: 750 天

(3) 暂列金额:

人民币 (大写) 贰仟伍佰万元整 (¥ 25,000,000.00 元);

(4) 安全文明施工费:

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

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2) 合同协议书;
- (3) 中标通知书及其附件;
- (4) 发包人要求;

- (5) 合同补充条款;
- (6) 合同专用条款;
- (7) 合同通用条款;
- (8) 双方确认的技术工艺和设计方案;
- (9) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (10) 投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (11) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (12) 图纸和(或)技术规格书;
- (13) 发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

上述各项合同文件包括承发包双方就该项合同文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件,应以最新签署的为准。

八、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款,履行本合同所约定的全部义务。
2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成勘察、设计、采购、施工,确保工程质量和安全,不进行转包及违法分包,并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任,履行本合同所约定的全部义务。
3. 发包人和承包人理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

九、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予的定义相同。

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023年03月一日；

订立地点：广东省深圳市福田区。

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同一式12份，均具有同等法律效力，发包人执6份，承包人执6份。



发包人：深圳市龙岗区建兴产业空间发展有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

张述伟
44030742137

统一社会信用代码：91440300MA5HJAX533

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

邮政编码：518014

电话：0755-83204148

传真：/

电子信箱：/

开户银行：中国银行深圳福田支行

账号：758876472509

承包人1：深圳市建设(集团)有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

黄海
44030742137

统一社会信用代码：
914403007576274035

地址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道8000号建安山海中心3A

邮政编码：518040

电话：0755-83286697

传真：/

电子信箱：/

开户银行：宁波银行深圳宝安支行

账号：73070122000295881

承包人2：深圳壹创国际设计股份有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

董静
44030742137

统一社会信用代码：
91440300682024797J

地址：深圳市南山区华侨城东部工业区东北B-1栋202(二楼东侧)

邮政编码：518000

电话：0755-82795800

传真：0755-82795811

电子信箱：dongjing@szycgj.cn

开户银行：兴业银行深圳中心区支行

账号：337080100100152453

司
社
限
区

承包人 3: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司(公章)



法定代表人或其委托代理人:

(签字)

统一社会信用代码:
91440300192437329U

地址: 深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B1 栋 501 室

邮政编码: 518053

电话: 0755-26930800

传真: 0755-26918376

电子信箱: dingquan@aube.cc

开户银行: 中国建设银行深圳华侨城支行

账号: 44201518300052506220

1.5 深圳市文化馆新馆（原深圳市群众艺术馆新馆）施工总承包工程



正本



合同编号：WHGXG-011-2022

建工合字[2022]101

深圳市建筑工务署工程管理中心 合同协议书

项目名称：深圳市文化馆新馆（原深圳市群众艺术馆新馆）

合同名称：深圳市文化馆新馆（原深圳市群众艺术馆新馆）施工总承包工程合同

承包方：深圳市建设（集团）有限公司//宝冶（深圳）建筑科技有限公司

日期：二〇二二年六月



合同协议书

发包人（全称）：深圳市建筑工务署工程管理中心

承包人（全称）：深圳市建设（集团）有限公司//宝冶（深圳）建筑科技有限公司

项目经理姓名：刘辉 资格等级：一级 证书号码：粤 1442006200809573

本工程于 2022 年 02 月 18 日公开招标，确定由承包人承建。

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程建设施工事项协商一致，订立本协议。

一、工程概况

工程名称：深圳市文化馆新馆（原深圳市群众艺术馆新馆）施工总承包工程

工程地点：龙华区民治大道和民康路交界的西北处，西邻游松河，东北角紧邻地铁民治站

工程内容：新建总建筑面积约 83290 平方米，其中地上建筑面积 56990 平方米，地下建筑面积 26300 平方米。包含：演艺活动区、交流展示区、辅导培训区、艺术图书阅览区、业务用房、管理用房、储存后勤用房、文化服务配套、其他配套设施、停车库及设备用房。

结构形式：钢筋混凝土框架-剪力墙结构，部分大跨度、长悬臂采用钢桁架，平面布置 8 个横平竖直的钢筋混凝土筒体（部分筒体设型钢暗柱），框架柱在不同区域分别采用钢管混凝土柱、型钢混凝土柱或钢筋混凝土柱。宏观层面，结构体系形成“多筒体巨型结构”。

层/幢：地下 2 层、地上 7 层

建筑面积：83290 平方米；

工程立项批准文号：∕

资金来源：政府投资

二、工程承包范围

包括但不限于绿化迁移、管线迁改、主体结构工程（含钢结构工程）、屋面工程、普通

装修装饰工程、通风空调(不含洁净空调)、给排水、电气工程、消防设施工程、室外工程(不含面层铺装、景观照明、景观喷灌)、地基基础工程、基坑支护工程、土石方工程;其他:供用电工程、人防工程、电梯、水土保持、海绵城市、公交首末站、充电桩、抗震支架、BIM技术应用、智慧工地、白蚁防治、余泥渣土弃置、临时用电用水接入、防雷检测、水土保持监测和验收、融合通讯等工作。

所有的细目详见工程招标图纸、工程量清单及合同条款,承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。发包人保留调整发包范围的权利,承包人不得提出异议。

三、合同工期

计划开工日期:2022年05月07日(以监理人签发的开工令日期为准)

计划竣工日期:2025年12月31日

合同工期总日历天数:1335日历天(计划开竣工日期与合同工期总日历天数不一致的以总日历天数为准)

四、工程质量标准

工程质量标准目标:符合工务署标准的合格工程;确保广东省建设工程金匠奖,争创中国建设工程鲁班奖。

五、合同价款及支付方式

人民币(大写)陆亿玖仟柒佰贰拾壹万陆仟肆佰壹拾叁元肆角肆分(¥697216413.44元)

其中:

(1)安全文明施工费:

人民币(大写)贰仟零陆拾贰万捌仟伍佰玖拾陆元叁角(¥20628596.3元);

(2)材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) _____ / _____ (¥ _____ / _____ 元);

(3)专业工程暂估价金额:

人民币(大写) _____ / _____ (¥ _____ / _____ 元);

(4)暂列金额:

人民币(大写)柒仟伍佰柒拾叁万元整(¥75730000元);

(5) 奖励金:

人民币 (大写) 肆佰万元整(¥4000000 元)。

最终结算价以深圳市财政投资评审中心的审核为准。

支付方式

1、预付款的支付

本工程开工预付款为合同价(不含暂列金额和奖励金)的15%即9262.296201万元(人民币)。在本合同协议书生效后,承包人应依照合同约定提交与预付款等额的开工预付款担保,在监理人签发开工预付款证书并报发包人后14天内,办理支付手续并提交给相关付款部门。

开工预付款在期中支付证书的累计金额达到合同价的35%(不含预付款)之后,开始按工程进度以固定比例(即每完成合同价的1%,扣回开工预付款的2%)分期从各月的期中支付证书中扣回,全部金额在期中支付证书的累计金额达到合同价的85%时扣完。

2、工程进度款的支付

进度款的支付需依据监理人签发的期中支付证书办理支付手续并提交相关付款部门,累计月支付金额达到合同价(不含暂列金额和奖励金)85%时暂停支付。工程竣工验收后,且承包人按照合同要求提供竣工结算资料后,付至合同价(不含暂列金额和奖励金)的90%。

经发包人确认的工程变更实施后的支付比例为70%【通常可设置为60%-70%】。

工程竣工结算后,支付到审定工程结算总额的97%,留下3%的保修金。

3、保修金的退还

质量保修金待在工程质量验收满二年后第14天内且无任何质量问题时,在经监理人核证的最后支付证书中退还给承包人。

4、联合体的支付:

本合同承包人牵头单位为深圳市建设(集团)有限公司,约定发包人支付合同价款时,均由承包人牵头单位申请,发包人支付给联合体牵头单位银行账户。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称:深圳市建设(集团)有限公司农民工工资

工人工资款支付专用账户开户银行:民生银行上步支行

工人工资款支付专用账户号: 601607123

本工程签约合同价中工人工资款比例为:18%。

七、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

1. 合同协议书及双方签认的补充协议；
2. 中标通知书（详见附件 1）；
3. 投标函及其附件（含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，如果有）；
4. 招标文件中的投标报价规定；
5. 专用合同条款（含招标文件补遗书中与此有关的部分，如果有）；
6. 通用合同条款；
7. 技术标准和规范（含招标文件补遗书中与此有关的部分，如果有）；
8. 图纸（含招标文件补遗书中与此有关的部分，如果有）；
9. 标价的工程量清单；
10. 工程质量保修书（详见附件 4）；
11. 双方认为应作为合同构成的其它文件。

八、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

九、双方承诺

- 1、承包人向发包人承诺，按照合同约定进行施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。
- 2、发包人向承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

十、合同份数

本合同一式 12 份，正本 4 份，发包人 2 份，承包人 2 份，副本 12 份，发包人 6 份，承包人 6 份。

十一、合同生效

合同订立时间：2022年06月17日

合同订立地点：深圳市罗湖区鸿昌广场6楼

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。



发 包 人：深圳市建筑工务署
工程管理中心（公章）
住 所：深圳市罗湖区深南东路2001
号鸿昌广场6楼

法定代表人：
委托代理人：
电 话：
传 真：
开 户 银 行：
账 号：
邮 政 编 码：



承 包 人：深圳市建设（集团）
（牵头单位）有限公司（公章）
住 所：深圳市福田区香蜜湖街道香
岭社区深南大道8000号建安
山海中心3A1307

法定代表人：
委托代理人：
电 话：0755-83286697
传 真：0755-83286697
开 户 银 行：建设银行深圳上步支行
账 号：4420 1508 0000 5001 5252
邮 政 编 码：518040



承 包 人：宝冶（深圳）建筑
（联合体成员）科技有限公司（公章）
住 所：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑
社区龙飞大道333号启迪协
信5栋A座1408

法定代表人：
委托代理人：
电 话：0755-23745752
传 真：0755-23745752
开 户 银 行：中国建设银行股份有限公司
深圳铁路支行
账 号：44250100003600003355
邮 政 编 码：518100



备案意见：

经 办 人：
备案机构（公章）
年 月 日

1.6 铂钻花园住宅楼（11-18 号楼）、门楼（C1-2 楼）及地下室（2）

深建工合字[2020]033

(GF—2017—0201)

合同编号:

合同
法

建设工程施工合同

工程名称: 铂钻花园住宅楼（11-18 号楼）、门楼（C1-2 号楼）及地下室（2）

工程地点: 广东省惠州市惠城区马安镇安熙路 1 号

发包人: 惠州和汇置业有限公司

承包人: 深圳市建设（集团）有限公司

住房城乡建设部 制定
国家工商行政管理总局

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：惠州和汇置业有限公司

承包人（全称）：深圳市建设（集团）有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就铂钻花园住宅楼（11-18号楼）、门楼（1-2号楼）及地下室（2）工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：铂钻花园住宅楼（11-18号楼）、门楼（1-2号楼）及地下室（2）

2.工程地点：广东省惠州市惠城区马安镇安熙路1号。

3.工程立项批准文号：2020-441302-70-03-004180。

4.资金来源：自筹。

5.工程内容：铂钻花园住宅楼（11-18号楼）、门楼（1-2号楼）及地下室（2）项目施工图所有单体建筑的结构、建筑、桩基础、强弱电、给排水、消防、燃气等专业的施工总承包。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6.工程承包范围：

为基坑支护及桩基工程、主体结构工程、防水工程、给排水工程、电气工程、外立面幕墙工程、铝合金门窗工程、百叶、栏杆供应及安装工程、弱电工程、电梯供货及安装工程、公区精装修工程、园林绿化工程、交通画线及地下标识供货及安装工程、泛光照明工

程、室内外标识引导系统供货及安装工程、单元门、户门、防火门、电子磁卡锁、柴油发电机供货及安装工程、外立面装饰工程、高低压供货及安装工程、人防设备供货及安装工程。

二、合同工期

计划开工日期：2020年12月10日。

计划竣工日期：2022年4月30日。

工期总日历天数：506天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合国家验收标准合格等级标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1.签约合同价为：

人民币（大写）陆亿玖仟壹佰肆拾柒万叁仟捌佰叁拾叁元陆角捌分¥691473833.68元；其中：不含税合同价为人民币（大写）陆亿叁仟肆佰叁拾柒万玖仟陆佰陆拾叁元玖角叁分（634379663.93元），税率：9%，税金：伍仟柒佰零玖万肆仟壹佰陆拾玖元柒角伍分（¥57094169.75元）。

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

（2）农民工工资保证金金额：

人民币(大写) 贰佰伍拾万元整 : (¥2,500,000.00 元);

(3) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) / (¥ / 元);

(4) 专业工程暂估价金额:

人民币(大写) / (¥ / 元);

(5) 暂列金额:

人民币(大写) / (¥ / 元);

2. 合同价格形式: 综合单价固定, 暂定总价合同。

五、项目经理

承包人项目经理: 刘玉庆 。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同

文件组成部分。

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

七、承诺

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

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

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

八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2020 年 11 月 20 日签订。

十、签订地点

本合同在 惠州市惠城区 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 双方 法定代表人签字或盖章并加盖单位公章后生效。

十三、合同份数

本合同一式 拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 陆 份，
承包人执 肆 份。

发包人：惠州和汇置业有限公司 承包人：深圳市建设（集团）有
（盖章） 限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：汪宏 法定代表人或其委托代理人：黄海

组织机构代码：91441302MA64415M6Y 组织机构代码：914403007576274035

地 址：惠州市江北文昌一路 11 号铂金府 地 址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区
华贸大厦 3 号楼 1 单元 37 层 02 号 深南大道 8000 号建安山海中心 3A

邮政编码：516000 邮政编码：518000

法定代表人：汪宏 法定代表人：黄海

委托代理人：/ 委托代理人：/

电 话：0752-2897994 电 话：0755-83289026

传 真：/ 传 真：/

电子信箱：/ 电子信箱：/

开户银行：中国建设银行股份有限公司惠州大湖溪支行 开户银行：建设银行深圳上步支
行

账 号：44050171718400000843 账 号：442015080000 50015252

农民工工资专户开户银行：

账 号：

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 住宅楼（11-18号楼）、门楼（1、2号楼）及地下室（2） [铂钻花园]

验收日期: 2023年6月1日

建设单位（盖章）: 惠州和汇置业有限公司



* GD - E 1 - 9 1 4 *



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



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



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	虞秋明
副组长	张明学、郭亮、宁卓树
组员	马骏、蔡晶晶、刘合伍、刘玉庆、崔纪乐、邢奇志

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张明学	马骏、崔纪乐
建筑设备安装工程	宁卓树	蔡晶晶、邢奇志
工程质控资料	郭亮	刘合伍、刘玉庆

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	同意验收	共 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 0 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	同意验收	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 0 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	同意验收	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 0 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 22 项, 其中: 评价为“好”的 22 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	同意验收	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 0 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 0 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 0 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 0 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 0 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	同意验收	共 17 项, 其中: 经审查符合要求 17 项 经核定符合要求 0 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	虞秋明	惠州和汇置业有限公司	建设单位项目负责人	工程师	虞秋明
2	姜炳胜	惠州和汇置业有限公司	项目专业负责人 (土建)	工程师	姜炳胜
3	宁卓树	惠州和汇置业有限公司	项目专业负责人 (电气)	工程师	宁卓树
4					
5					
6	马骏	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	项目负责人	工程师	马骏
7	温李山	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	结构专业负责人	工程师	温李山
8					
9					
10	刘合伍	广东省东莞地质工程勘察院有限公司	项目负责人	工程师	刘合伍
11					
12					
13	张明学	广东安业建设工程顾问有限公司	总监理工程师	工程师	张明学
14	郭亮	广东安业建设工程顾问有限公司	专业监理工程师 (土建)	工程师	郭亮
15	张尚海	广东安业建设工程顾问有限公司	专业监理工程师 (安装)	工程师	张尚海
16					
17					
18	刘玉庆	深圳市建设(集团)有限公司	项目负责人	工程师	刘玉庆
19	崔纪乐	深圳市建设(集团)有限公司	项目技术负责人	工程师	崔纪乐
20	邢奇志	深圳市建设(集团)有限公司	项目质量负责人	工程师	邢奇志
21					
22					
23					
24					
25					
26					



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

有限公司

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

一、工程质量验收综合意见:

- 1、工程建设符合国家有关的法律、法规，符合基本建设程序。
- 2、工程建设完成了合同约定的地基与基础分部、主体结构分部、建筑装饰装修分部、建筑给水、排水及采暖分部、通风与空调分部、建筑电气分部、智能建筑分部、建筑节能分部及电梯分部工程施工内容。
- 3、执行工程质量病防治措施及工程建设强制性标准条文。
- 4、所有原材料检测合格。
- 5、所有检测合格。
- 6、第三方检测全部合格。
- 7、地基与基础分部、主体结构分部、建筑装饰装修分部、建筑给水、排水及采暖分部、通风与空调分部、建筑电气分部、智能建筑分部、建筑节能分部及电梯分部工程所含的各分项工程质量经验收合格。
- 8、地基与基础分部、主体结构分部、建筑装饰装修分部、建筑给水、排水及采暖分部、通风与空调分部、建筑电气分部、智能建筑分部、建筑节能分部及电梯分部工程的质量控制资料完整，检验批评定合格。
- 9、地基与基础分部、主体结构分部、建筑装饰装修分部、建筑给水、排水及采暖分部、通风与空调分部、建筑电气分部、智能建筑分部、建筑节能分部及电梯分部工程中涉及安全及功能的检验和抽样检测结果均满足设计使用安全要求。
- 10 观感质量验收:好。

二、验收结论:

承包单位能贯彻执行工程质量通病治理措施及工程建设强制性标准，资料整理完整、客观，工程质量能满足工程设计、规范要求，七楼（11-18号楼）、门楼（1-2号楼）及地下室（2）[铂钻花园]工程质量评定为合格，具备竣工验收条件，同意通过验收。

建设单位: 惠州和汇置业有限公司 (公章) 单位(项目)负责人: [Signature] 2023年6月1日	监理单位: 广东安业建设工程顾问有限公司 (公章) 总监理工程师: [Signature] 2023年6月1日	施工单位: 深圳市建设(集团)有限公司 (公章) 单位(项目)负责人: 刘玉庆 2023年6月1日	设计单位: 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司 (公章) 单位(项目)负责人: [Signature] 2023年6月1日	勘察单位: 广东省东莞地质工程勘察院有限公司 (公章) 单位(项目)负责人: [Signature] 2023年6月1日
---	--	--	--	---



1.7 深圳园创投中心项目施工总承包工程

合同编号：SBFZ-建安-施工-总包(2019)-001 (创投)

(上册)

保定深圳高新技术科技创新产业园
创投中心项目施工总承包合同

工程名称：深圳园创投中心项目施工总承包工程

工程地点：保定市莲池区深圳园 BS07-01-05 地块

发包人：河北深保投资发展有限公司

承包人：深圳市建设(集团)有限公司

签订日期：2019.3.27

签订地点：河北省保定市

第一部分 协议书

发\\包人（发\\包人）：河北深保投资发展有限公司

承\\包人（承\\包人）：深圳市建设（集团）有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发、\\包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

1.1 工程名称：深圳园创投中心项目施工总承包工程

1.2 工程地点：保定莲池区纬四路与经一路交叉口 BS07-01-05 地块

本项目位于保定莲池区东三环与北二环东北部，纬四路与经一路交口处，深圳园 BS07-01-05 地块，总用地面积约 23000 m²。

1.3 工程规模及特征：

详见附件一、深圳园创投中心项目施工总承包施工招标技术要求（含品牌库、界面划分）

1.4：资金来源：自筹

二、工程承包范围

图纸、工程量清单及标准规范中的全部工作，建设施工内容包括但不限于土石方工程（桩间土、基坑坡道土方的外运、土方回填）、桩基础工程、建筑工程、结构工程、人防工程、装饰工程、幕墙工程、室外小市政工程、给排水工程、电梯设备采购及安装、电气工程、智能化工程、变配电及发电机组（不含高压部分）、消防工程、暖通工程、标识工程、园林景观等工程、800KVA 临时变电站等工程的材料设备采购、工程施工、全过程 BIM 技术以及应由\\包人完成的其他工作，并在竣工完毕后，对施工的全部范围承担维护保修工作。

服务内容包括但不限于施工本项目全过程中的质量、进度、投资的目标控制，安全、合同、信息管理及现场协调等。

不包括：土石方开挖及基坑支护工程，精装修工程（含电梯轿厢精装）、泛光照明工程、高低压变配电系统中高压部分即：低压进线柜前端变配电系统，自来水工程中表井之前（含表井）部分，燃气工程。

具体工作内容详见施工图纸、工程量清单及合同专用条款，\\包人不能拒绝执行承包范围内全部工作，以及为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

具体界面划分要点：详见附件一、深圳园创投中心项目施工总承包施工招标技术要求（含品牌库、界面划分）

三、工程承包方式

包工、包料、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包报建、包联动调试、包验

收、包竣工图以及档案移交、包保修、包成活、全过程 BIM 应用、工程服务等所有与本工程相关的全部工作内容。

服务内容包括但不限于施工本项目全过程中的质量、进度、投资的目标控制，安全、合同、信息管理及现场协调等。

四、合同工期

4.1 计划开工日期：【2019】年【4】月【1】，具体开工时间以发包人或监理单位发出的开工通知为准，完成时间相应顺延。

计划竣工日期：【2021】年【3】月【30】

合同工期总日历天数【730】日历天。

本合同规定的竣工日期是指本合同约定工程承包内容全部完工，经发包人及监理单位验收合格（由政府部门验收需取得验收合格证）之日，发包人已充分考虑可能出现的各种规模的雪、雨、台风、高温天气、停水、停电、节假日、工地及周边环境、以及政策要求、环保等影响因素。

承包人进场施工后，如因不可抗力因素或任何导致停工、缓建的，发包人有权进行工期顺延，停工、缓建期在 6 个月以内的不增加任何费用，超过 6 个月的由双方另行协商。

4.2 工期节点要求：

工期节点的特殊要求：2019 年 8 月 20 日地下室主体结构完成；2019 年 12 月 15 日完成裙楼主体结构施工；2020 年 4 月 28 日完成 2#楼主体结构封顶；2020 年 5 月 31 日完成 1#楼主体结构封顶；2020 年 10 月 20 日完成幕墙施工；2021 年 3 月 30 日竣工验收

4.3 保修期：按附件七、工程质量缺陷保修书执行

4.4 养护期：园林景观工程竣工验收合格之日起 1 年。

保修期及养护期内因施工质量、产品质量而造成返修，在养护期内发现植物死亡应及时进行补植，相关费用已含在合同价款中。由发包人原因引起的二次移除或移栽造成植物死亡所增加的费用除外。

五、工程质量及安全文明目标

质量控制目标：获得河北省建设工程安济杯奖(省优质工程)

六、合同价款

币种：人民币

合同价款（大写）：肆亿叁仟肆佰肆拾万零捌仟肆佰捌拾肆元壹角捌分

（小写）：¥434408484.18 元

其中：BIM 技术应用与服务技术费用：¥3135223.36 元。

占合同价款（不含暂列金额）的 0.8%

安全文明施工费：¥15306871.50 元 税金：¥6919232.53

暂估价：¥4538633.33 元 暂列金额：¥42500000.00 元

项目单价：详见承包人的投标报价书

合同执行期间，由于国家调整税收政策影响本合同价款的，按政策税率执行。

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

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

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承包人承诺

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

十、发包人承诺

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

十一、合同生效

本合同订立时间：2017年3月27日

订立地点：河北省保定市

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立生效。

十二、合同份数

合同份数：八份，其中甲方四份，乙方四份。

以下无内容

本页无内容

发包人：河北深保投资发展有限公司

承包人：深圳市建设(集团)有限公司

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

日期：2019.3.27

日期：2019.3.27

开户银行：中国银行保定市高开区支行

开户银行：

账号：101353786482

账号：

地址：河北省保定市莲池区科苑街 118 号

住所：

深保发展

附件一、深圳园创投中心项目施工总承包施工技术要求

工程情况介绍

一、工程概况、工程规模、结构型的介绍

1、工程概况

1.1 项目名称：深圳园创投中心

1.2 建设单位：河北深保投资发展有限公司

1.3 工程规模：总面积 129826.50 平方米，其中 1 栋 23 层 1#办公楼，总高度 99.85 米；1 栋 19 层 2#办公楼，高度 77.25 米；4 层邻里中心（裙房），面积约 18000 平方米，高度约为 24 米，2 层地下室，包括机动车库，非机动车库等功能，其中机动车库按车位的 10%配建充电桩。

1.4 招标范围：建设施工内容包括但不限于土石方工程（桩间土、基坑坡道土方的外运、土方回填）、桩基础工程、建筑工程、结构工程、人防工程、装饰工程、幕墙工程、室外小市政工程、给排水工程、电梯设备采购及安装、电气工程、智能化工程、变配电及发电机组（不含高压部分）、消防工程、暖通工程、标识工程、园林景观、800KVA 变压器等工程的材料设备采购、工程施工（包工、包料、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包报建、包联动调试、包验收、包保活、包保修）、全过程 BIM 技术以及应由承包人完成的其他工作，并在竣工完毕后，对施工的全部范围承担维护保修工作。服务内容包括但不限于施工本项目全过程中的质量、进度、投资的目标控制，安全、合同、信息管理及现场协调等。

不包括：土石方开挖及基坑支护工程，高低压变配电系统中高压部分即：低压进线柜前端变配电系统，自来水工程中表井之前（含表井）部分，燃气工程、泛光照明工程、精装修工程。

具体界面划分要点：详见工程施工界面划分。

二、工期要求：

1、标准工期：730 日历天。计划开工日期：2019 年 4 月 1 日；完工日期：2021 年 3 月 30 日（开工日期以甲方通知为准）。

2、施工工期节点的特殊要求：2019 年 8 月 20 日完成地下室主体结构施工；2019 年 12 月 15 日完成裙楼主体结构施工；2020 年 4 月 28 日完成 2#楼主体结构封顶；2020 年 5 月 31 日完成 1#楼主体结构封顶；2020 年 10 月 20 日完成幕墙施工；2021 年 3 月 30 日竣工验收。

3、以上工期已包含天气影响等一切不利因素的影响，中标单位不得以任何理由推迟完工日期。对本工期要求的任一节点完成时间，中标单位每拖延一天，则应针对该节点承担违约金 ¥ 20000 元（人民币）/天；开工日期最终以招标单位项目部书面通知为准。

河北省
建设工程竣工验收报告

河北省建设厅制

填报说明


- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、城建档案管理部门、建设行政主管部门或其它有关专业工程主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工图审查机构、施工、监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后方为有效。

竣工项目审查


表 1

工程名称	深圳园创投中心项目	工程地址	保定市北三环以南，东三环以东		
建设单位	河北深保投资发展有限公司	结构形式	框架-核心筒	建筑面积	129446m ²
勘察单位	中冀石化工程设计有限公司	层数	地下二层，地上 1#办公楼 23 层， 2#办公楼 19 层， 裙房局部 5 层	栋数	1
设计单位	深圳机械院建筑设计有限公司	工程规模	大型	总造价	43440.84 8418 万 元
施工图审查机构	保定文泉工程设计咨询有限公司	开工日期	2019 年 5 月 28 日		
监理单位	深圳市合创建设工程顾问有限公司	竣工日期	2021 年 12 月 10 日		
施工单位	深圳市建设（集团）有限公司	施工图审查批准号		施工许可证号	BS201905280 01
审查项目及内容		审查情况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程 7、市政道路、桥梁工程		已按合同约定期限完成了设计文件规定的内容；即地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、给排水及采暖、消防工程、建筑电气、建筑节能工程、通风与空调工程、电梯、电扶梯安装工程。			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		已按合同约定，完成了工程项目的内容和约定的工期。			
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图、设计审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		建设前期施工图审查等技术档案齐全，符合要求。 监理质量控制资料真实、完整。 施工技术档案和管理资料齐全、完整。			

续表1

<p>四、试验报告</p> <p>1、主要建筑材料</p> <p>2、构配件</p> <p>3、设备</p>	<p>主要建筑材料均按要求送检检测，有合格报告，符合要求。</p>
<p>五、质量合格文件</p> <p>1、勘察单位</p> <p>2、设计单位</p> <p>3、施工图审查单位</p> <p>4、施工单位</p> <p>5、监理单位</p>	<p>勘察、设计、施工图审查均已出具了质量检查合格报告。施工单位出具了竣工报告，自评质量等级为合格。监理单位出具了质量评估报告，该工程质量等级为合格。</p>
<p>六、工程质量保修书</p> <p>1、总分包单位</p> <p>2、专业承包单位</p>	<p>《工程质量保修书》符合建设部《房屋建筑工程质量管理办法》规定，保修范围、保修期限符合要求。本工程无专业承包。</p>
<p>审查结论</p> <p>施工单位已按设计文件和合同文件约定的内容完成了该项目的施工，各项前期报建各项手续齐全，监理技术档案、施工技术档案等资料真实、齐全。勘察、设计、施工图审查机构、监理单位出具了质量合格文件，施工单位已按规定承诺了工程质量保修范围和保修期限。</p> <p>建设单位项目负责人:  邓宇力</p> <p style="text-align: right;">2021年12月10日</p>	

单位工程质量评定(一)

分部工程评定	质量保证资料	观感质量评价 (好、一般、差)
共 10 分部， 其中符合要求 10 分部	共核查 49 项， 其中符合要求 49 项 经鉴定符合要求 / 项	好
<p>单位工程评定</p> <p>该工程地基与基础、主体结构、建筑屋面、装饰装修、给排水及采暖、施工电气等分部工程质量等级为合格，工程质量控制资料、工程安全和功能检验资料及主要功能抽查资料基本齐全，符合要求；观感质量评定为好。施工单位自评和监理公司核定的工程质量等级均为合格，符合工程实际，观感质量评定为好。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"> <div style="width: 40%;"> <p>建设单位负责人: <u>邓宇力</u></p> </div> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>(公章)</p> </div> <div style="width: 30%; text-align: right;"> <p>2021 年 12 月 10 日</p> </div> </div>		
<p>存在问题:</p> <p style="margin-top: 20px;">无</p>		

单位工程质量评定(二)

各专业工程名称	评定等级	质量保证资料	观感质量评价 (好、一般、差)
道路工程		共 核 查 项, 其中符合要 求 项。	
桥梁工程			
给水工程			
电力工程			
电信工程			
路灯工程			
燃气工程			
灯光工程			
单位工程评定 (公章) 建设单位负责人: _____ 年 月 日			
存在问题:			
执行标准	道路工程		
	桥梁工程		
	给、排水工程		
	电力、电信工程		
	路灯、灯光工程		
	燃气工程		

竣工验收情况

一、验收机构

1、领导层

主任	邓宇力	
副主任	韩兆象	
成员	朱大文、崔洪涛、王丙臣、田秀轩、王峰、饶升刚	
2、各专业组		
验收专业组	组长	组员
建筑工程	崔洪涛	王峰、杨洋
给排水、燃气工程	朱大文	冯云、高文亮
建筑电气安装工程	朱大文	王海超
通风与空调工程	朱大文	冯云
室外工程	朱大文	彭美坤

注：建设、监理、设计、施工及施工图审查机构等单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组。

二、验收组织程序

- 1、建设单位主持验收会议
- 2、施工单位介绍施工情况
- 3、监理单位介绍监理情况
- 4、各验收专业组核查质保资料、并到现场检查
- 5、各验收专业组总结发言，建设单位做好记录

竣工验收结论:

该工程地基与基础、主体结构、建筑屋面、装饰装修、建筑电气、给排水及采暖、建筑节能、通风与空调工程、智能建筑、电梯、电扶梯安装工程。分部工程质量等级为合格,工程质量控制资料、工程安全和功能检验资料及主要功能抽查资料基本齐全,符合要求;观感质量评定为好。施工单位自评和监理公司核定的工程质量等级均为合格,符合工程实际,观感质量评定为好。

<p>勘察单位 法定代表人: <i>王相斌</i> 项目负责人: <i>李冬华</i></p>  <p>(公章) 2021年12月10日</p>	<p>设计单位 法定代表人: <i>王忠礼</i> 设计负责人: <i>王</i></p>  <p>(公章) 2021年12月10日</p>	<p>施工单位 法定代表人: <i>黄海</i> 技术负责人: <i>Leup</i></p>  <p>(公章) 2021年12月10日</p>
<p>施工图审查机构 法定代表人: <i>王文通</i> 审查负责人: <i>王文通</i></p>  <p>(公章) 2021年12月</p>	<p>监理单位 法定代表人: <i>李</i> 总监理工程师: <i>李</i></p>  <p>(公章) 2021年12月10日</p>	<p>建设单位 法定代表人: 项目负责人: <i>邓宇力</i></p>  <p>(公章) 2021年12月10日</p>

1.8 富瑞能源智慧能源产业基地项目（9#-17#楼、地下室）建设工程

正本

深建工合字[2023] 216

合同编号:CGGCHT115000007

富瑞能源智慧能源产业基地项目
(9#-17#楼、地下室)
建设工程施工合同

(第一册)

发包人: 保定富瑞科技发展有限公司

承包人: 深圳市建设(集团)有限公司

签约时间: 2023.8.11

签约地点: 保定市莲池区深圳园展示中心

第一部分合同协议书

发包人（以下简称“甲方”）：保定富瑞科技发展有限公司

承包人（以下简称“乙方”）：深圳市建设（集团）有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、部门规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方根据招标投标，就本建设项目施工总承包事项协商一致，订立本合同协议书。

1、工程概况

1.1 工程名称：富瑞能源智慧能源产业基地项目（9#-17#楼、地下室）工程（以下简称“本工程”）

1.2 工程地点：深圳园北二环以北、经五路以西

1.3 工程内容：9#楼、10#楼、11#楼、12#楼、13#楼、14#楼、15#楼、16#楼、17#楼及地下车库，总建筑面积 63467.56m²，其中地上 44190.53m²，地下 19277.03m²。施工总承包，包括土建工程、**桩基础工程、基坑/边坡支护工程**、装修工程、室内安装工程等，具体详见详见工程量清单及图纸。

其中

工程项目	栋数	独栋建筑面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	层数		基础类型	结构形式	栋号	交楼标准	备注
				地上	地下					
9#楼	1	2815.14	2815.14	5	1	筏板	混凝土框架	9#	毛坯	-

10#楼	1	2815.14	2815.14	5	1	筏板	混凝土框架	10#	毛坯	-
11#楼	1	2815.14	2815.14	5	1	筏板	混凝土框架	11#	毛坯	-
12#楼	1	2786.79	2786.79	5	1	筏板	混凝土框架	12#	毛坯	-
13#楼	1	2815.14	2815.14	5	1	筏板	混凝土框架	13#	毛坯	-
14#楼	1	4825.21	4825.21	5	1	筏板	混凝土框架	14#	毛坯	-
15#楼	1	3282.2	3282.2	5	1	筏板	混凝土框架	15#	毛坯	-
16#楼	1	3262.37	3262.37	5	1	筏板	混凝土框架	16#	毛坯	-
17#楼	1	18472.2	18472.2	15	1	筏板	混凝土框架剪	17#	毛坯	-
其他	1	301.2	301.2	/	1	筏板	混凝土框架	其他	毛坯	-
地库	1	19277.03	19277.03	/	1	筏板	混凝土框架	地库	装修	-
合计	11	-	63467.56	-	-	-	-	-	-	-

1.4 施工现场条件及周边环境：承包人已完全了解本工程之工地位置、邻近建筑物情况、地质状况、三通一平、储存空间、起卸限制、已完成工程以及可能影响履行合同的其它任何情况，承包人将承担因工地现场情况影响本工程施工之所有风险，并确认已将工地现场情况及周边环境充分考虑在合同总价内。

2、工程承包范围

承包范围：与本工程造价相关的预算明细表（或招投标文件）、施工图纸作为本合同的附件，预算明细表（或招投标文件）、施工图纸中包含的内容均为承包范围。承包范围发包人有权进行调整，承包人应按发包人要求执行，不得因此向发包人提出经济补偿。当工程承包范围有增减时，发包人应以书面通知明确。承包人不能拒绝，并按本

合同明确约定的结算办法进行结算。

提供材料及设备的一方应对其提供的材料及设备承担瑕疵担保责任，并赔偿由此给对方造成的一切损失。

3、合同工期

3.1 合同工期总日历天数 630 天(包括法定节假日和交叉施工、配合施工的等待时间)；

a) 计划开工日期：2023 年 08 月 18 日，计划竣工日期：2025 年 05 月 09 日，实际开工日期以甲方的书面开工通知为准。

b) 承包人明确，本合同所述合同工期是承包人在充分考虑政府对施工的规定、合同及发包人施工要求，以及经核实施工现场及施工环境，而确保实现的工期。双方明确，除非发包人书面同意延期、或因政府书面指令停工外（安全文明、质量等承包人问题被勒令停工的情况须除外），本合同所述工期不因任何原因予以延期。

c) 双方一致同意并确认：工程因采暖、扬尘、雾霾治理等政府政令原因停工的，双方基于政府发布的停工通知书面确认停工影响期间。该停工情况不涉及承包人对发包人工程费用索赔。

d) 双方在确定竣工日期及各项控制工期时，已充分考虑可能出现雨雪、冰雹、台风、高温天气、停水、停电、节假日、扰民、重大群体性活动、道路施工影响等各种不利因素及甲方指定分包或直接分包工程的合理工期。遇到百年不遇的自然灾害性天气，工期顺延或双方另行协调。

3.2 其它要求：无

4、质量标准

工程质量标准：合格，具体详见专用条款。

5、工程承包方式：

固定总价，指固定不含增值税总价，该总价为完成所有合同文件规定的工程内容的一切费用，除因暂定工程的确定、设计变更或本合同所允许的调整外，承包人不会因为人工费、材料价格（合同约定可调价材料除外）、机械费用的市场变动、清单的完整性和准确性或费率等原因另行向发包人主张调整或赔偿。

6、合同金额

合同含税总金额（人民币，大写）贰亿零叁佰贰拾伍万壹仟伍佰肆拾肆元柒角贰分（RMB 203251544.72元，其中专业工程暂估价¥49730000元，不含专业工程暂估价部分价格¥153521544.72），其中，不含增值税合同金额（人民币 186469307.08元，大写壹亿捌仟陆佰肆拾陆万玖仟叁佰零柒元零捌分），合同增值税金额（人民币 16782237.64元，大写壹仟陆佰柒拾捌万贰仟贰佰叁拾柒元陆角肆分），增值税采用一般计税计税方式，增值税税率9%，合同履行过程中，如遇国家税率调整，不含增值税合同金额不变，税率增高和税项增加的，合同含税总价款不变；税率降低和税项减少的，合同含税总价款根据税率降低和税项减少项同比例降低。

本合同价款已含建筑工程安全防护、文明施工措施费用，按法规专款专用，具体金额及支付详见附件。如发包人向建设行政主管部门办理安全备案时交纳了此项费用，所交的款项从承包人的工程款中扣

回（注：所扣金额按照发包人向建设行政主管部门交纳的安全文明施工费金额）。

6.2、合同所述违约金、管理费、损失、罚款、代付代扣、费用等，如前述相关款项是由承包人向发包人支付的，由发包人在不含增值税合同金额中扣除或者由承包人另行支付；如前述相关款项是应由发包人向承包人支付的，则上述费用为含增值税金额。合同另有约定的款项依据其约定。

6.3 为保证本项目的工程进度、质量、安全，承包人承诺将采取包括但不限于以下措施，且为此产生的所有费用均已经包含在相应的合同总价或措施费用中，不再另行要求增加。

6.3.1 承包人已经充分考虑施工周期内的各种节、假日（包括春节、农忙）、中考、高考、雾霾、因政府原因发生的临时管制、疫情管制等因素对施工进度的影响，将采取有效措施，确保节假日期间劳动力稳定，保证满足工程连续施工的要求。

6.3.2 当施工用水、用电容量短期内（开工报告批准后不超过 10 个日历天内）不够或不能及时到位时，承包人应采取临时措施如增加柴油发电机、临时储水箱等，费用已经充分考虑到措施费中。

6.3.3 承包人已经清楚地了解现场的情况，如因现场场地有限，生活区及部分加工区需外租场地的，及临时设施涉及多次搬迁的，费用已经充分考虑到措施费中，不再另行要求增加。

6.3.4 承包人承诺保证分包单位对垂直运输及外脚手架的要求，且脚手架搭设方案报发包人备案。

6.3.5 为确保工期目标的实现，承包人应根据需要制定有针对性的夜间施工方案，以进行 24 小时连续作业。

6.3.6 承包人同意发包人可以直接与分包商和供应商就指定分包工程、指定材料设备供应安装工程进行结算；承包人将给予必要配合，并认可结算结果。

6.3.7 土方单独分包的，土方开挖期间的裸露黄土覆盖、配备雾炮等安全文明由土方单位完成，工作面移交后由承包人完成。

6.3.8 承包人应充分考虑当地环保，扬尘治理及噪音防控的特殊要求，包括但不限于：施工现场围蔽，道路洒水除尘，出入车辆冲洗，裸露黄土覆盖，工地降尘设备及检测设备安装，工地临时停工，外部政府关系协调等，以上费用已计入措施费中，后期不再增加费用。

6.3.9 本合同项下全部材料和设备的现场卸货及搬运费（包括二次搬运费）、项目所在地省/市规定的抽样检测配合工作及费用、验收保管费；项目所在地省/市强制性规定材料和设备首次抽样检测费等全部材料和设备检测工作及费用，乙方已经充分考虑到措施费中，不再另行要求增加。

7、工程款支付方式

7.1 本工程无预付款；

7.2 付款按以下节点支付：

7.2.1. 每两个月拨付一次进度款，每次拨付完成量的 75%。

7.2.2. 工程全部完工，末次监督验收合格后，拨付至完成量的 85%。

7.2.3. 本项目整体竣工验收合格，备案验收资料提交齐全，拨付至完成量的90%。

7.2.4. 双方结算确认完毕后1个月内，支付至结算价款的97%。

7.2.5. 剩余3%为质保金(非保函形式)，质保期两年。自开始计算缺陷责任期满1年之日起20个工作日内，发包人将质量保证金的40% (同时扣除相应责任款) 免息返还承包人；自开始计算缺陷责任期满2年之日起20个工作日内，发包人将剩余质量保证金(同时扣除相应责任款) 免息返还承包人。

7.2.6. 暂估价项目：基础处理和护坡、断桥铝门窗、不锈钢门窗、人防门、玻璃幕墙、装饰金属板墙、干挂石材、玻璃雨蓬的拨款节点在二次招标时确定。

7.2.7 自本合同签订之日起50日内，双方建立共管账户，并签订共管账户协议。本工程所有款项在符合付款条件后，均预先拨付到共管账户，后根据共管账户协议执行。

8、合同文件组成及其优先解释顺序

8.1 本合同签订后双方约定并共同签署的书面补充协议、约定的有关协商、变更等书面协议或文件；

8.2 本合同协议书；

8.3 合同专用条款；

8.4 合同通用条款；

8.5 工程量清单及附件

8.6 工程规范和技术说明及附件；

8.7 图纸；

8.8 中标通知书及确认回执；

8.9 投标文件；

8.10 招标过程中往来文件；

8.11 招标文件、答疑文件及补充招标文件。

双方有关工程的洽商、变更等书面盖章协议或文件视为本合同的组成部分。

上述文件是相互说明，相互解释的，如出现不一致时，上述排列顺序即为合同的优先解释和执行顺序。对于同一类合同文件及评标期间往来文件，以其最新版本或最新颁发者为准。同一顺序文件若存在任何矛盾则以利于发包人解释为准；若技术文件之间有任何矛盾，则以其中标准较高或要求较严的为准。

合同履行过程中，除非发包人代表在承包人发出的工作联系单或其他报告、文件上签名并签署明确意见，否则发包人代表签名或其他人的签名仅表示发包人对该文件的签收，对发包人不具有约束力，也不能作为发包人与承包人之间的结算依据。

9、承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

10、本协议书中有词语含义与本合同第二部分《通用条款》中定义

相同。

11、合同及其附件是双方经过平等协商拟定，双方对有疑义之条款已进行了充分的沟通和说明，双方已充分约定和理解其全部条款的内容，并对其无异议。且本合同及附属条款系双方真实、自愿意思表示。

12、本合同自双方法定代表人盖姓名章并加盖单位印章后生效。本合同正本二份，双方各执一份；副本一式【陆】份，发包人【叁】份、承包人【叁】份，每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

此页为签署页，无正文！



发包人：(盖章)

地址：保定市莲池区东三环 299 号
深圳园展示中心 202 室



承包人：(盖章)

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

法定代表人：(盖章)


委托代理人：(签字)



电话：13733229851

邮箱：furuikeji@foric.cn

邮政编码：071000

日期：2023.8.11

开户行：中国银行保定七一路支行

账号：1004 8069 7332

税号：91130600MA0FY4LK46

法定代表人：(盖章)


委托代理人：(签字)



电话：15566146993

邮箱：szjsbffgs@163.com

邮政编码：518000

日期：2023.8.10

开户行：建行深圳住房城市建设支行

账号：44201532700050001917

税号：914403007576274035

1.9 保定小学项目（BL-A-01-07 地块）施工总承包工程

深建工合字[2022] 009

合同编号：SBFZ-建安-施工-总包（2022）-002（小学）

（上册）

保定深圳高新技术科技创新产业园
保定小学项目（BL-A-01-07地块）
施工总承包合同

工程名称：保定小学项目（BL-A-01-07 地块）施工总承包工程

工程地点：保定市莲池区深圳园 BL-A-01-07 地块

发包人：河北深保投资发展有限公司

承包人：深圳市建设（集团）有限公司

签订日期：2022.7.18

签订地点：河北省保定市

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：河北深保投资发展有限公司

承包人（全称）：深圳市建设（集团）有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《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，双方就本工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：保定小学项目（BL-A-01-07 地块）施工总承包工程

2. 工程地点：保定莲池区纬二路与经二路交叉口 BL-A-01-07 地块。

3. 工程立项批准文号：/。

4. 资金来源：自筹。

5. 工程内容：详见附件、工程技术要求。

6. 工程承包范围：

工程范围包括图纸及工程量清单包含的全部内容，建设施工内容包括但不限于土石方工程、排水工程、基坑支护工程、建筑工程、结构工程、给排水工程、电气工程（含发电机组）、电梯工程、外装工程、门窗工程、消防工程、暖通工程、人防工程、小市政等工程的材料设备采购、工程施工、全过程 BIM 技术应用与管理配合以及应由承包人完成的其他工作，并在竣工完毕后完成竣工档案归档，并对施工的全部范围承担维护保修工作。

服务内容包括但不限于施工本项目全过程的质量、进度、投资的目标控制，安全、合同、信息管理及现场协调等。

具体工作内容详见施工图纸、工程量清单及合同专用条款，承包人不能拒绝执行承包范围内全部工作，以及为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

不包括：自来水工程由表井之前（含表井）部分，燃气工程，精装修，供暖换热站工程，高低压变配电，泛光照明工程、室外园林景观及绿化、智能化工程、标识标牌工程、全过程 BIM 技术应用与管理。

具体界面划分要点：详见附件：技术要求

7、工程承包方式

包工、包料、包工期、包质量、包安全生产文明施工、包检验检测、包报批、报审（含施工方案报专家论证）、包施工现场周边关系协调、包联动调试、包验收、包保修等所有与本工程相关的全部工作内容，施工图预算、竣工图编制以及应由承包人完成的其他工作。

二、合同工期

1. 计划开工日期：2022 年 1 月 1 日（开工日期以发包人书面通知为准）。

2. 计划竣工日期：2023年6月30日

工期总日历天数：545日历天。工期总日历天数与根据前述计划开工日期计算的工期天数不一致的，以总工期日历天数为准。

3. 保修期：按附件七、工程质量缺陷保修书执行

施工工期节点的特殊要求：2022年1月1日开工；2022年4月30日完成地下室结构封顶；2022年7月31日完成主体结构封顶；2022年12月30日完成内外装饰工程；2023年6月30日完成竣工验收备案。

本合同工期是承包人已充分考虑天气影响（如大风、沙尘、冰雹、持续高温、持续降雨等）、停水、停电、环保因素、疫情、雾霾、政策影响及其他事件（如高考、运动会、重大节假日）等因素对工期的影响，及政府对施工的规定、合同及发包人施工要求，以及经核实现场及施工环境，而确保实现的工期。双方明确：除非发包人书面同意延期外，本合同所述工期不因任何原因予以延期。

承包人已进行现场踏勘，充分考虑了实际开工日期与计划开工日期存在差异，将按实际开工情况合理调配用工及机械设施，保证工程按期完工。

发包人可能根据现场工程进展实际状况，对施工各个分区的施工工期做调整。承包人须无条件配合、执行，并按照有关约定按期、保质的完成施工任务。

三、质量标准

工程质量符合：合格

安全文明施工目标：河北省安全文明工地

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）壹亿零玖佰肆拾万零陆仟柒佰柒拾柒元伍角伍分（¥109406777.55元）；

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写）肆佰捌拾万零肆佰玖拾壹元零肆分（¥4800491.04元）；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / / （¥ / 元）；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / / （¥ / 元）；

(4) 暂列金额：

人民币（大写）捌佰壹拾万零贰仟肆佰柒拾元叁角叁分（¥8102470.33元）；

(5) BIM 专项金额：

人民币（大写） / / （¥ / 元）；

(6) 安全文明施工增加费：

人民币（大写）伍拾万元整(¥500000.00元)；

项目单价：详见承包人已标价工程量清单；

合同价包括为完成规定清单项目所需的人工费、材料和设备费、施工机具使用费和企业管理费、利润、税金及风险、水电费、二次深化设计费、专家评审及会议费、全过程BIM技术应用与管理配合费、检验检测等一切为达成施工所需的一切费用。其中加强现场安全生产专项费，为固定含税金额。用于加强现场安全生产使用，此项费用由发包人进行支配。

2. 合同价格形式：固定综合单价合同，合同总价金额为暂定

合同签订后，在正式的施工图纸确认后，发包人将组织重计量工作。重计量后，修正合同价格，固定总价包干，除经发包人认可的变更、签证、合同约定调整外，结算不做调整。

五、项目经理

承包人项目经理：程文。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 合同协议书
- (2) 中标通知书及附件（包括定标会议纪要、答疑文件、补遗文件、澄清文件和承诺函等往来函件）；
- (3) 投标文件及其附录；
- (4) 专用合同条款及其附件；
- (5) 通用合同条款及其附件；
- (6) 标准、规范及要求；
- (7) 图纸；
- (8) 已标价工程量清单或预算书；
- (9) 招标文件及其附件

其他合同文件，在合同订立及履行过程中形成的双方认可的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

上述文件是相互说明、相互解释的，如出现不一致时，上述的排列顺序就是合同的解释顺序，如规范与图纸不符时，须经发包人确认后方可按规范施工对于同一类合同文件或同一顺序的解释文件出现不一致时，以后签订者为准。

七、承诺

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

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

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

4. 承包人须按发包人的要求，及时签订本合同、在签订合同后在限定日期内开设农民工工资、安全施工专用账户，并提供办理施工许可证及工程交付相关的资料，并配合发包人进行上述的相关工作，如因承包人原因影响发包人办证进度，按专用 3.1 执行。

八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订地点

本合同在 河北省保定市 签订。

十、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。

十一、合同生效

本合同自 发包人、承包人双方法定代表人或委托代理人签字或签章并加盖公章/合同章之日起 生效。

十二、合同份数

本合同一式 捌 份，均具有同等法律效力，发包人执 肆 份，承包人执 肆 份。

(此条以下无正文)

(签字盖章页)

发包人: (盖章)

河北深保投资发展有限公司

法定代表人或其委托代理人: (签字)

组织机构代码: 91130600MA08U2418C

地 址: 河北省保定市莲池区科苑街 118 号

法定代表人: 黄海忠

委托代理人:

电 话:

传 真:

电子信箱:

开户银行: 中国银行保定市高开区支行

银行账号: 101353786482

承包人: (盖章)

深圳市建设(集团)有限公司

法定代表人或其委托代理人: (签字)

组织机构代码:

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

电子信箱:

开户银行:

银行账号:

河北省
建设工程竣工验收报告

河北省建设厅制

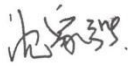
填 报 说 明

- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、城建档案管理部门、建设行政主管部门或其它有关专业工程主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工图审查机构、施工、监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后方为有效。

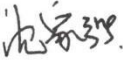

竣工项目审查

表 1

工程名称	保定小学项目 1#教学及办公楼	工程地址	河北省保定市莲池区深圳园纬二路以北, 经二路以西		
建设单位	河北深保投资发展有限公司	结构形式	框架	建筑面积	17270.63m ²
勘察单位	中冀建勘集团有限公司	层数	地下一层, 地上四层	栋数	1
设计单位	北京市建筑设计研究院有限公司	工程规模	大型	总造价	10940.68 万元
施工图审查机构	河北世元工程建设咨询有限公司	开工日期	2022 年 9 月 6 日		
监理单位	北京佳德建设监理有限责任公司	竣工日期	2023 年 8 月 12 日		
施工单位	深圳市建设(集团)有限公司	施工图审查批准号	2022J130 60013274	施工许可证号	13060620220 9060201
审查项目及内容		审查情况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程 7、市政道路、桥梁工程		已按合同约定期限完成了设计文件规定的内容: 即地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、给排水及采暖、消防工程、建筑电气、建筑节能工程、通风与空调工程、电梯安装工程。			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		已按合同约定, 完成了工程项目的内容和约定的工期。			
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图、设计审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		建设前期施工图审查等技术档案齐全, 符合要求。 监理质量控制资料真实、完整。 施工技术档案和管理资料齐全、完整。			

<p>四、试验报告</p> <p>1、主要建筑材料</p> <p>2、构配件</p> <p>3、设备</p>	<p>主要建筑材料均按要求送检检测，有合格报告，符合要求。</p>
<p>五、质量合格文件</p> <p>1、勘察单位</p> <p>2、设计单位</p> <p>3、施工图审查单位</p> <p>4、施工单位</p> <p>5、监理单位</p>	<p>勘察、设计、施工图审查均已出具了质量检查合格报告。施工单位出具了竣工报告，自评质量等级为合格。监理单位出具了质量评估报告，该工程质量等级为合格。</p>
<p>六、工程质量保修书</p> <p>1、总分包单位</p> <p>2、专业承包单位</p>	<p>《工程质量保修书》符合建设部《房屋建筑工程质量管理办法》规定，保修范围、保修期限符合要求。本工程无专业承包。</p>
<p>审查结论</p> <p>施工单位已按设计文件和合同文件约定的内容完成了该项目的施工，各项前期报建各项手续齐全，监理技术档案、施工技术档案等资料真实、齐全。勘察、设计、施工图审查机构、监理单位出具了质量合格文件，施工单位已按规定承诺了工程质量保修范围和保修期限。</p> <p>建设单位项目负责人：  2023年8月28日</p>	

单位工程质量评定(一)

分部工程评定	质量保证资料	观感质量评价 (好、一般、差)
共 10 分部, 其中符合要求 10 分部	共核查 48 项, 其中符合要求 48 项 经鉴定符合要求 48 项	好
<p>单位工程评定</p> <p>该工程地基与基础、主体结构、建筑屋面、装饰装修、给排水及采暖、施工电气等分部工程质量等级为合格,工程质量控制资料、工程安全和功能检验资料及主要功能抽查资料基本齐全,符合要求;观感质量评定为好。施工单位自评和监理公司核定的工程质量等级均为合格,符合工程实际,观感质量评定为好。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"> <div style="width: 40%;"> <p>建设单位负责人: </p> </div> <div style="width: 30%; text-align: center;">  <p>(公章)</p> <p>2023 年 8 月 28 日</p> </div> </div>		
<p>存在问题:</p> <p style="margin-top: 20px;">无</p>		

单位工程质量评定(二)

各专业工程名称	评定等级	质量保证资料	观感质量评价 (好、一般、差)
道路工程		共 核 查 项, 其中符合要 求 项。	
桥梁工程			
给水工程			
电力工程			
电信工程			
路灯工程			
燃气工程			
灯光工程			
单位工程评定 (公章) 建设单位负责人: _____ 年 月 日			
存在问题: _____			
执行标准	道路工程		
	桥梁工程		
	给、排水工程		
	电力、电信 工 程		
	路灯、灯光 工 程		
	燃气工程		

竣工验收情况

一、验收机构

1、领导层

主任	沈家强	
副主任	李昕	
成员	程文 王峰, 王恩芳, 赵敏翔, 郭智, 崔晓勇.	
2、各专业组		
验收专业组	组长	组员
建筑工程	王恩芳	赵敏翔, 王峰, 王超
给排水、燃气工程	郭智	王海超, 冯云
建筑电气安装工程	周效忠	王海超
通风与空调工程	郭智	史凯璇
室外工程		

注：建设、监理、设计、施工及施工图审查机构等单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组。

二、验收组织程序

- 1、建设单位主持验收会议
- 2、施工单位介绍施工情况
- 3、监理单位介绍监理情况
- 4、各验收专业组核查质保资料、并到现场检查
- 5、各验收专业组总结发言，建设单位做好记录

竣工验收结论:

该工程地基与基础、主体结构、建筑屋面、装饰装修、建筑电气、给排水及采暖、建筑节能、通风与空调工程、智能建筑、电梯安装工程。分部工程质量等级为合格, 工程质量控制资料、工程安全和功能检验资料及主要功能抽查资料基本齐全, 符合要求; 观感质量评定为好。施工单位自评和监理公司核定的工程质量等级均为合格, 符合工程实际, 观感质量评定为好。

勘察单位
法定代表人: 
项目负责人: 
(公章)
2023年8月28日

设计单位
法定代表人: 
设计负责人: 

(公章)
2023年8月28日

施工单位
法定代表人: 
技术负责人: 


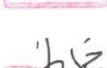

(公章)
2023年8月28日

施工图审查机构
法定代表人: 
审查负责人: 

(公章)
2023年8月28日

监理单位
法定代表人: 
总监理工程师: 

(公章)
2023年8月28日

建设单位
法定代表人: 
项目负责人: 

(公章)
2023年8月28日

河北省
建设工程竣工验收报告

河北省建设厅制

填 报 说 明

- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、城建档案管理部门、建设行政主管部门或其它有关专业工程主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工图审查机构、施工、监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后方为有效。

竣工项目审查

表 1

工程名称	保定小学项目 2#教学楼	工程地址	河北省保定市莲池区深圳园纬二路以北，经二路以西		
建设单位	河北深保投资发展有限公司	结构形式	框架	建筑面积	7496.47m ²
勘察单位	中冀建勘集团有限公司	层数	地上四层	栋数	1
设计单位	北京市建筑设计研究院有限公司	工程规模	中型	总造价	10940.68 万元
施工图审查机构	河北世元工程建设咨询有限公司	开工日期	2022 年 9 月 6 日		
监理单位	北京佳德建设监理有限责任公司	竣工日期	2023 年 8 月 10 日		
施工单位	深圳市建设（集团）有限公司	施工图审查批准号	2022J130 60013274	施工许可证号	13060620220 9060201
审查项目及内容		审查情况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程 7、市政道路、桥梁工程		已按合同约定期限完成了设计文件规定的内容：即地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、给排水及采暖、消防工程、建筑电气、建筑节能工程、通风与空调工程、电梯安装工程。			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		已按合同约定，完成了工程项目的内容和约定的工期。			
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图、设计审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		建设前期施工图审查等技术档案齐全，符合要求。 监理质量控制资料真实、完整。 施工技术档案和管理资料齐全、完整。			

四、试验报告 1、主要建筑材料 2、构配件 3、设备	主要建筑材料均按要求送检检测，有合格报告，符合要求。
五、质量合格文件 1、勘察单位 2、设计单位 3、施工图审查单位 4、施工单位 5、监理单位	勘察、设计、施工图审查均已出具了质量检查合格报告。施工单位出具了竣工报告，自评质量等级为合格。监理单位出具了质量评估报告，该工程质量等级为合格。
六、工程质量保修书 1、总分包单位 2、专业承包单位	《工程质量保修书》符合建设部《房屋建筑工程质量管理办法》规定，保修范围、保修期限符合要求。本工程无专业承包。
<p>审查结论</p> <p>施工单位已按设计文件和合同文件约定的内容完成了该项目的施工，各项前期报建各项手续齐全，监理技术档案、施工技术档案等资料真实、齐全。勘察、设计、施工图审查机构、监理单位出具了质量合格文件，施工单位已按规定承诺了工程质量保修范围和保修期限。</p> <p>建设单位项目负责人：沈家强。 2023年8月28日</p>	

单位工程质量评定(一)

分部工程评定	质量保证资料	观感质量评价 (好、一般、差)
共 10 分部， 其中符合要求 10 分部	共核查 48 项， 其中符合要求 48 项 经鉴定符合要求 48 项	好
<p>单位工程评定</p> <p>该工程地基与基础、主体结构、建筑屋面、装饰装修、给排水及采暖、施工电气等分部工程质量等级为合格，工程质量控制资料、工程安全和功能检验资料及主要功能抽查资料基本齐全，符合要求；观感质量评定为好。施工单位自评和监理公司核定的工程质量等级均为合格，符合工程实际，观感质量评定为好。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"> <div style="width: 40%;"> <p>建设单位负责人： </p> </div> <div style="width: 30%; text-align: center;"> <p>(公章)</p> <p>2023 年 8 月 28 日</p> </div> </div>		
<p>存在问题：</p> <p style="margin-top: 20px;">无</p>		

单位工程质量评定(二)

各专业工程名称	评定等级	质量保证资料	观感质量评价 (好、一般、差)
道路工程		共 核 查 项, 其中符合要 求 项。	
桥梁工程			
给水工程			
电力工程			
电信工程			
路灯工程			
燃气工程			
灯光工程			
单位工程评定 <div style="text-align: right; margin-right: 100px;">(公章)</div> 建设单位负责人: _____ 年 月 日			
存在问题:			
执行标准	道路工程		
	桥梁工程		
	给、排水工程		
	电力、电信 工 程		
	路灯、灯光 工 程		
	燃气工程		

竣工验收情况

一、验收机构

1、领导层

主任	沈家强	
副主任	李昕	
成员	程文、王峰、赵敏翔、史凯璇	
2、各专业组		
验收专业组	组长	组员
建筑工程	王恩芳	程文、王峰、赵敏翔
给排水、燃气工程	郭智	史凯璇、冯云、王海超
建筑电气安装工程	周敬忠	史凯璇、王海超
通风与空调工程	郭智	史凯璇、冯云
室外工程		

注：建设、监理、设计、施工及施工图审查机构等单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组。

二、验收组织程序

- 1、建设单位主持验收会议
- 2、施工单位介绍施工情况
- 3、监理单位介绍监理情况
- 4、各验收专业组核查质保资料、并到现场检查
- 5、各验收专业组总结发言，建设单位做好记录

竣工验收结论:

该工程地基与基础、主体结构、建筑屋面、装饰装修、建筑电气、给排水及采暖、建筑节能、通风与空调工程、智能建筑、电梯安装工程。分部工程质量等级为合格,工程质量控制资料、工程安全和功能检验资料及主要功能抽查资料基本齐全,符合要求;观感质量评定为好。施工单位自评和监理公司核定的工程质量等级均为合格,符合工程实际,观感质量评定为好。

勘察单位

法定代表人:

项目负责人:



设计单位

法定代表人:

设计负责人:



施工单位

法定代表人:

技术负责人:



施工图审查机构

法定代表人:

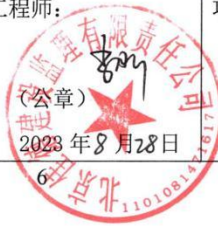
审查负责人:



监理单位

法定代表人:

总监理工程师:



建设单位

法定代表人:

项目负责人:



河北省 建设工程竣工验收报告

河北省建设厅制

3#

填 报 说 明

- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、城建档案管理部门、建设行政主管部门或其它有关专业工程主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工图审查机构、施工、监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后方为有效。

单位工程质量评定(一)

分部工程评定	质量保证资料	观感质量评价 (好、一般、差)
共 9 分部， 其中符合要求 9 分部	共核查 42 项， 其中符合要求 42 项 经鉴定符合要求 42 项	好
<p>单位工程评定</p> <p>该工程地基与基础、主体结构、建筑屋面、装饰装修、给排水及采暖、施工电气等分部工程质量等级为合格，工程质量控制资料、工程安全和功能检验资料及主要功能抽查资料基本齐全，符合要求；观感质量评定为好。施工单位自评和监理公司核定的工程质量等级均为合格，符合工程实际，观感质量评定为好。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"> <div style="width: 40%;"> <p>建设单位负责人: </p> </div> <div style="width: 30%; text-align: center;"> (公章) </div> <div style="width: 25%; text-align: right;"> <p>2023 年 8 月 28 日</p> </div> </div>		
<p>存在问题:</p> <p style="margin-top: 20px;">无</p>		

单位工程质量评定(二)

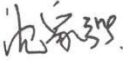
各专业工程名称	评定等级	质量保证资料	观感质量评价 (好、一般、差)
道路工程		共 核 查 项, 其中 符 合 要 求 项。	
桥梁工程			
给水工程			
电力工程			
电信工程			
路灯工程			
燃气工程			
灯光工程			
单位工程评定 <div style="text-align: right; margin-right: 100px;">(公章)</div> 建设单位负责人: _____ 年 月 日			
存在问题: _____			
执行标准	道路工程		
	桥梁工程		
	给、排水工程		
	电力、电信 工 程		
	路灯、灯光 工 程		
	燃气工程		

竣工项目审查

表 1

工程名称	保定小学项目 3#图书馆	工程地址	河北省保定市莲池区深圳园纬二路以北，经二路以西		
建设单位	河北深保投资发展有限公司	结构形式	框架	建筑面积	3093.17m ²
勘察单位	中冀建勘集团有限公司	层数	地上三层	栋数	1
设计单位	北京市建筑设计研究院有限公司	工程规模	小型	总造价	10940.68 万元
施工图审查机构	河北世元工程建设咨询有限公司	开工日期	2022 年 9 月 6 日		
监理单位	北京佳德建设监理有限责任公司	竣工日期	2023 年 8 月 10 日		
施工单位	深圳市建设（集团）有限公司	施工图审查批准号	2022J130 60013274	施工许可证号	13060620220 9060201
审查项目及内容		审查情况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程 7、市政道路、桥梁工程		已按合同约定期限完成了设计文件规定的内容：即地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、给排水及采暖、消防工程、建筑电气、建筑节能工程、通风与空调安装工程。			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		已按合同约定，完成了工程项目的内容和约定的工期。			
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图、设计审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		建设前期施工图审查等技术档案齐全，符合要求。 监理质量控制资料真实、完整。 施工技术档案和管理资料齐全、完整。			

续表 1

<p>四、试验报告</p> <p>1、主要建筑材料</p> <p>2、构配件</p> <p>3、设备</p>	<p>主要建筑材料均按要求送检检测，有合格报告，符合要求。</p>
<p>五、质量合格文件</p> <p>1、勘察单位</p> <p>2、设计单位</p> <p>3、施工图审查单位</p> <p>4、施工单位</p> <p>5、监理单位</p>	<p>勘察、设计、施工图审查均已出具了质量检查合格报告。施工单位出具了竣工报告，自评质量等级为合格。监理公司出具了质量评估报告，该工程质量等级为合格。</p>
<p>六、工程质量保修书</p> <p>1、总分包单位</p> <p>2、专业承包单位</p>	<p>《工程质量保修书》符合建设部《房屋建筑工程质量管理办法》规定，保修范围、保修期限符合要求。本工程无专业承包。</p>
<p>审查结论</p> <p>施工单位已按设计文件和合同文件约定的内容完成了该项目的施工，各项前期报建各项手续齐全，监理技术档案、施工技术档案等资料真实、齐全。勘察、设计、施工图审查机构、监理单位出具了质量合格文件，施工单位已按规定承诺了工程质量保修范围和保修期限。</p> <p>建设单位项目负责人：  2023年8月28日</p>	

竣工验收情况

一、验收机构

1、领导层

主任	沈家强.	
副主任	李昕	
成员	程文, 王峰, 王思芳, 赵敏翔, 郭智, 崔晓磊.	
2、各专业组		
验收专业组	组长	组员
建筑工程	王思芳	王峰, 赵敏翔, 王超
给排水、燃气工程	郭智	王海超, 冯云
建筑电气安装工程	周致忠	王海超
通风与空调工程	郭智	史凯璇
室外工程		

注：建设、监理、设计、施工及施工图审查机构等单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组。

二、验收组织程序

- 1、建设单位主持验收会议
- 2、施工单位介绍施工情况
- 3、监理单位介绍监理情况
- 4、各验收专业组核查质保资料、并到现场检查
- 5、各验收专业组总结发言，建设单位做好记录

竣工验收结论:

该工程地基与基础、主体结构、建筑屋面、装饰装修、建筑电气、给排水及采暖、建筑节能、通风与空调工程、智能建筑安装工程。分部工程质量等级为合格，工程质量控制资料、工程安全和功能检验资料及主要功能抽查资料基本齐全，符合要求；观感质量评定为好。施工单位自评和监理公司核定的工程质量等级均为合格，符合工程实际，观感质量评定为好。

勘察单位

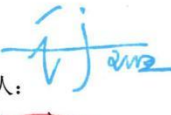


法定代表人:

项目负责人:



设计单位



法定代表人:

设计负责人:



施工单位



法定代表人:

技术负责人:



施工图审查机构



法定代表人:

审查负责人:



监理单位



法定代表人:

总监理工程师:



建设单位



法定代表人:

项目负责人:



河北省
建设工程竣工验收报告

河北省建设厅制

4#

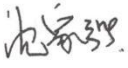
填 报 说 明

- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、城建档案管理部门、建设行政主管部门或其它有关专业工程主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工图审查机构、施工、监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后方为有效。

竣工项目审查

表 1

工程名称	保定小学项目 4#综合楼	工程地址	河北省保定市莲池区深圳园纬二路以北，经二路以西		
建设单位	河北深保投资发展有限公司	结构形式	框架	建筑面积	2138.28m ²
勘察单位	中冀建勘集团有限公司	层数	地上二层	栋数	1
设计单位	北京市建筑设计研究院有限公司	工程规模	小型	总造价	10940.68 万元
施工图审查机构	河北世元工程建设咨询有限公司	开工日期	2022 年 9 月 6 日		
监理单位	北京佳德建设监理有限责任公司	竣工日期	2023 年 8 月 10 日		
施工单位	深圳市建设（集团）有限公司	施工图审查批准号	2022J130 60013274	施工许可证号	13060620220 9060201
审查项目及内容		审查情况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程 7、市政道路、桥梁工程		已按合同约定期限完成了设计文件规定的内容：即地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、给排水及采暖、消防工程、建筑电气、建筑节能工程、通风与空调安装工程。			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		已按合同约定，完成了工程项目的内容和约定的工期。			
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图、设计审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		建设前期施工图审查等技术档案齐全，符合要求。 监理质量控制资料真实、完整。 施工技术档案和管理资料齐全、完整。			

<p>四、试验报告</p> <p>1、主要建筑材料</p> <p>2、构配件</p> <p>3、设备</p>	<p>主要建筑材料均按要求送检检测，有合格报告，符合要求。</p>
<p>五、质量合格文件</p> <p>1、勘察单位</p> <p>2、设计单位</p> <p>3、施工图审查单位</p> <p>4、施工单位</p> <p>5、监理单位</p>	<p>勘察、设计、施工图审查均已出具了质量检查合格报告。施工单位出具了竣工报告，自评质量等级为合格。监理公司出具了质量评估报告，该工程质量等级为合格。</p>
<p>六、工程质量保修书</p> <p>1、总分包单位</p> <p>2、专业承包单位</p>	<p>《工程质量保修书》符合建设部《房屋建筑工程质量管理办法》规定，保修范围、保修期限符合要求。本工程无专业承包。</p>
<p>审查结论</p> <p>施工单位已按设计文件和合同文件约定的内容完成了该项目的施工，各项前期报建各项手续齐全，监理技术档案、施工技术档案等资料真实、齐全。勘察、设计、施工图审查机构、监理单位出具了质量合格文件，施工单位已按规定承诺了工程质量保修范围和保修期限。</p> <p>建设单位项目负责人：  2023年8月28日</p>	

单位工程质量评定(一)

分部工程评定	质量保证资料	观感质量评价 (好、一般、差)
共 9 分部， 其中符合要求 9 分部	共核查 42 项， 其中符合要求 42 项 经鉴定符合要求 42 项	好
<p>单位工程评定</p> <p>该工程地基与基础、主体结构、建筑屋面、装饰装修、给排水及采暖、施工电气等分部工程质量等级为合格，工程质量控制资料、工程安全和功能检验资料及主要功能抽查资料基本齐全，符合要求；观感质量评定为好。施工单位自评和监理公司核定的工程质量等级均为合格，符合工程实际，观感质量评定为好。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"> <div style="width: 40%;"> <p>建设单位负责人: </p> </div> <div style="width: 30%; text-align: center;"> (公章) </div> <div style="width: 25%; text-align: right;"> <p>2023 年 8 月 18 日</p> </div> </div>		
<p>存在问题:</p> <p style="margin-top: 20px;">无</p>		

单位工程质量评定(二)

各专业工程名称	评定等级	质量保证资料	观感质量评价 (好、一般、差)
道路工程		共 核 查 项, 其中 符 合 要 求 项。	
桥梁工程			
给水工程			
电力工程			
电信工程			
路灯工程			
燃气工程			
灯光工程			
单位工程评定 <div style="text-align: right;">(公章)</div> 建设单位负责人: _____ 年 月 日			
存在问题: _____			
执行标准	道路工程		
	桥梁工程		
	给、排水工程		
	电力、电信工程		
	路灯、灯光工程		
	燃气工程		

竣工验收情况

一、验收机构

1、领导层

主任	沈家强	
副主任	李昕	
成员	程文、王峰、王思芳、赵敏翔、郭智、崔晓勇	
2、各专业组		
验收专业组	组长	组员
建筑工程	王思芳	赵敏翔、王峰、王超
给排水、燃气工程	郭智	王海超、冯云
建筑电气安装工程	周效忠	王海超
通风与空调工程	郭智	史凯璇
室外工程		

注：建设、监理、设计、施工及施工图审查机构等单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组。

二、验收组织程序

- 1、建设单位主持验收会议
- 2、施工单位介绍施工情况
- 3、监理单位介绍监理情况
- 4、各验收专业组核查质保资料、并到现场检查
- 5、各验收专业组总结发言，建设单位做好记录

竣工验收结论:

该工程地基与基础、主体结构、建筑屋面、装饰装修、建筑电气、给排水及采暖、建筑节能、通风与空调工程、智能建筑工程。分部工程质量等级为合格，工程质量控制资料、工程安全和功能检验资料及主要功能抽查资料基本齐全，符合要求；观感质量评定为好。施工单位自评和监理公司核定的工程质量等级均为合格，符合工程实际，观感质量评定为好。

		
<p>勘察单位 法定代表人:  项目负责人:   (公章) 2023年8月28日</p>	<p>设计单位 法定代表人:  设计负责人:   (公章) 2023年8月28日</p>	<p>施工单位 法定代表人:  技术负责人:  (公章) 2023年8月28日</p>
<p>施工图审查机构 法定代表人:  审查负责人:   (公章) 2023年8月28日</p>	<p>监理单位 法定代表人:  总监理工程师:   (公章) 2023年8月28日</p>	<p>建设单位 法定代表人:  项目负责人:   (公章) 2023年8月28日</p>

1.10 中英街深港旅游消费合作区建设项目三期（重新招标）

工程编号：_____

合同编号：_____

中英街深港旅游消费合作区建设项 目三期（重新招标）合同

工程名称：中英街深港旅游消费合作区建设项目三期

（重新招标）

工程地点：深圳市盐田区

发 包 人：深圳市万科城市建设管理有限公司

承 包 人：深圳市建设（集团）有限公司//深圳市鼎

致建设工程有限公司



目录

第一部分	协议书	3
一、	工程概况	3
二、	工程承包范围	3
三、	合同工期	5
四、	质量标准	5
五、	合同价格和付款货币	5
六、	组成合同的文件	6
七、	词语含义	7
八、	承包人承诺	7
九、	发包人承诺	7
十、	合同生效	7
第二部分	通用条款	9
第三部分	专用条款	99
一、	合同文件	99
二、	发包人和承包人	101
三、	工程管理人员	117
四、	转让、分包、专业工程发包	122
五、	施工准备工作	122
六、	开工、竣工、工期和暂时停工	125
七、	材料、设备供应	130
八、	质量、安全和文明施工	137
九、	合同价款和工程款支付	138
十、	工程变更	139
十一、	施工图预算	139
十二、	竣工验收和结算	139
十三、	违约、索赔和争议	139
十四、	不可抗力	139
十五、	保险和担保	139
十六、	合同的生效、终止和解除	139
第四部分	补充条款	139
第一条	说明	139
第二条	转让、分包和专业工程发包	139
第三条	其他说明	139
第四条	代建项目特别约定	139
第五条	知识产权与保密条款	139
第六条	补充条款附件	139



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市万科城市建设管理有限公司

承包人(全称): 深圳市建设(集团)有限公司//深圳市鼎致建设工程有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 中英街深港旅游消费合作区建设项目三期

工程地点: 深圳市盐田区

工程规模及特征: 本项目含新建碧海楼(地下两层、地上七层)面积约12752.86平方米(其中碧海楼地下3717.64平方米,碧海楼地上7339.67平方米(计规定容积率建筑面积6500平方米),回归广场碧海楼地下联络通道面积1695.55平方米)、楼栋改造(HC6、ST1、ST5、ZY12)面积约5563平方米、景观改造(鱼灯舞广场、环城路及碧海路中段)面积约4785平方米。

资金来源: 100%政府投资

二、工程承包范围

包括但不限于:(1)新建碧海楼的桩基础工程、结构工程、建筑工程、装饰工程、幕墙工程、首层园建绿化工程、标识工程、电气工程、给排水工程、弱电工程、消防工程、暖通工程、泛光工程、景观照明工程、景观给排水工程、电梯工程、抗震支架工程、燃气工程等。(2)楼栋改造(HC6、ST1、ST5、ZY12)的外立面改造、结构加固工程、电气工程、给排水工程等。(3)景观改造(鱼灯舞广场、环城路及碧海路中段)的园建景观工程、绿化工程、照明工程、给排水工程等以及发包人交与承包人的其他工作,以上工程招标范围和说明描述只是概括的,不应认为是全面的、无缺的,所有的细目以最终经招标人



确定的施工图纸及合同条款为准，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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



燃气工程 (户数: _____户; 庭院管: _____米)

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

3. 其它工程

园建绿化工程、标识工程、电梯工程、抗震支架工程。

三、合同工期

开工日期: 暂定 2025 年 7 月 1 日 (具体开工时间以开工令为准)

竣工日期: 暂定 2027 年 1 月 17 日

合同工期总日历天数 565 日历天。

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

四、质量标准

本工程质量标准: 达到国家、省、市及行业现行有关工程建设技术标准中的合格标准, 上述标准约定不一致的, 以要求较高者为准。

本工程质量目标: 达到国家、省、市及行业现行有关工程建设技术标准中的合格标准, 上述标准约定不一致的, 以要求较高者为准。

五、合同价格和付款货币

本项目合同总价暂定人民币(大写): 壹亿零叁佰贰拾万柒仟叁佰柒拾伍元



捌角捌分，(小写) **¥103,207,375.88元**)。

(建安工程费下浮率 14.20%，其中不可竞争费用不下浮(含安全文明施工费、材料暂估价和工程设备暂估价、专业工程暂估价、暂列金额等))。

其中：

(1) 绿色施工安全防护措施费：

人民币(大写) 叁佰伍拾捌万贰仟柒佰肆拾贰元贰角玖分，¥

3,582,742.29元

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币(大写) / ¥ / 元

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币(大写) / ¥ / 元

(4) 暂列金额：

人民币(大写) 叁佰伍拾万整 ¥ 3,500,000元

六、组成合同的文件

组成本合同的文件如下：

1. 双方有关工程的洽商、变更等书面记录和文件；
2. 协议书；
3. 中标通知书；
4. 补充条款；
5. 专用条款；
6. 本合同附件；
7. 通用条款；
8. 招标文件(含招标答疑、补遗澄清文件等补充文件)；
9. 经双方认可的投标文件；
10. 标准、规范及有关技术文件；
11. 图纸；
12. 工程量清单；
13. 发包人和工程师有关通知及工程会议纪要；



14. 工程进行过程中的有关信件、数据电文(电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)。

上述文件互相补充及解释,如有不明确或不一致之处,以合同约定次序在先者为准,同一次序文件有多份不同文件的,以后签署的为准。

七、 词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

八、 承包人承诺

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

九、 发包人承诺

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

十、 合同生效

本合同订立时间: 2025年6月16日

订立地点: 深圳市

发包人和承包人约定本合同自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章后生效。

发包人(公章):

深圳市万科城市建设管理有限公司

地 址:

深圳市南山区西丽街道创科路与打石二路交汇处万科云设计公社

承包人(公章):

深圳市建设(集团)有限公司/深圳市鼎致建设工程有限公司

地 址:

深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区天健创智天地1栋1901//深圳市盐田区沙头角街道田心社区沙深路123号海关宿舍3栋三单元406





法定代表人：裴宝伦

法定代表人：龚颖//周国华

委托代理人： /

委托代理人： /

电 话： 0755-22186000

电 话： 0755-83283863//0755-82340082

传 真： /

传 真： 0755-83283863//0755-82340082

开 户 银 行： 招商银行东门支行

开 户 银 行： 中国建设银行股份有限公司深圳深湾壹号支行

账 号： 755911264610101

账 号： 44250110942000001517

邮 政 编 码： 518000

邮 政 编 码： 518172//518081



2、项目经理业绩

项目经理业绩表

姓名	邓丹	性别	男	出生年月	1985年3月7日	学历	本科
身份证号	511381198503071153			执业资格	一级注册建造师证书	职称	工程师
任职经历							
参加工作时间	2006年10月1日						
以项目经理主持的最具代表性工程项目业绩							
序号	竣工时间	项目名称	项目规模 (建筑高度, 建筑面积等 简述)	合同金额 /万元	项目所在地	备注	
1	2022年2月20日	玉嘉华小熊文化楼	本工程位于深圳市宝安区沙井街道新桥社区, 新玉路北侧, 为深圳市发改委重点工程, 占地面积9763.62m ² , 建筑面积55565.42 m ² 。地下室二层, 地上由1#宿舍(18F), 2#厂房(14F), 3#厂房(14F)构成, 框剪结构, 总工程造价2.08亿元。	20825.00	深圳市宝安区	完工	
2	2024年5月17日	日通物流园及配套改造工程	拟建建(构)筑物为: 本次建设范围主要包括两部分: 1、日通物流园及整个园区改造, 改造后的功能主要为实验室和局部办公; 2、福田区深港国际科技园A栋3-6层室内精装修, 建筑面积约10000 m ² 。	22632.40	深圳市福田区	完工	

2.1 玉嘉华小熊文化楼

工程编号: _____

合同编号: 2018-DL-A-B229

深圳市建设工程

施工合同

工程名称: 玉嘉华小熊文化楼工程

工程地点: 深圳市宝安区沙井新玉路与新奉路交汇处

发 包 人: 深圳市嘉德和绿色食品有限公司

承 包 人: 深圳市建筑工程股份有限公司



第一部分协议书

发包人（全称）：深圳市嘉德和绿色食品有限公司

承包人（全称）：深圳市建筑工程股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法（2011 修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2004 修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：玉嘉华小熊文化楼工程

工程地点：深圳市宝安区沙井新玉路与新奉路交汇处

核准（备案）证编号：/

工程规模及特征：项目拟新建三栋分别为 18 层、14 层、14 层高层宿舍及厂房，设地下室两层。项目总用地面积 9760 m²，建筑面积 55816.63 m²。

资金来源：自筹资金

二、工程承包范围

本次工程承包范围：招标图纸中包含的土石方工程、基坑支护工程、桩基工程、土建工程、电气工程、给排水工程、装修工程、门窗工程、室外工程（含暂定项目）、幕墙工程、消防工程、通风空调、智能化、园林绿化、电梯、变配电工程、包含各种设备、材料和系统的采购、运输、检测、安装、调试、验收等。

1. 房建工程：（在口内打√，并填写相应的工程量）

土石方工程	<input checked="" type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input checked="" type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input checked="" type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input checked="" type="checkbox"/>
地基与基础工程	<input checked="" type="checkbox"/> 桩基类别： <u>旋挖桩</u> 桩径： <u> </u> 数量： <u> </u>	通风空调工程	<input checked="" type="checkbox"/> 空调面积： <u> </u> 平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷： <u> </u> 冷吨
主体结构工程	<input checked="" type="checkbox"/> 混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 砌体 <input checked="" type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input checked="" type="checkbox"/>

装饰, 装修工程	<input type="checkbox"/> 二次装修 <input checked="" type="checkbox"/> 幕墙: _____平方米	电梯工程	<input checked="" type="checkbox"/> 电梯_____部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯_____部
屋面及防水工程	<input checked="" type="checkbox"/>	消防工程	<input checked="" type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input checked="" type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数_____户 <input type="checkbox"/> 庭院管: _____米
建筑电气工程	<input checked="" type="checkbox"/>	其它工程	变配电工程

2. 市政工程: (在□内打√, 并真写相应的工程量)

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

3. 其它工程

包含各种设备材料和系统的采购运输检测。

三、合同工期

计划开工日期: 2018 年 5 月 01 日;

计划竣工日期: 2020 年 02 月 19 日;

合同工期总日历天数为 660 天。

标准工期天 (指按《深圳市建设工程施工工期标准》计算出的本工程工期)。

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

四、质量标准

本工程质量标准: 合格

五、合同价款

币种: 人民币

合同价款(大写): 贰亿零捌佰壹拾肆万玖仟伍佰捌拾元伍角捌分

(小写): 208149580.59 元

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 4.1 款的规定一致:

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

七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

八、承诺

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

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

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

九、合同订立与生效

本合同订立时间: _____年____月____日;

订立地点: 深圳市

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章 后成立。

本合同一式十二份，均具有同等法律效力，发包人执八份，承包人执四份。

发包人(公章):

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开户银行:

账 号:

邮 政 编 码:



承包人(公章):

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开户银行:

账 号:

邮 政 编 码:



合同备案情况:

备案机构(公章):

经办人:

年 月 日

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：_____ 玉嘉华小熊文化楼 _____

验收日期：_____ 2022年10月26日 _____

建设单位（盖章）：_____ 深圳市嘉德科文化产业发展有限公司 _____



* GD- E1- 914 *

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1


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



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

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	玉嘉华小熊文化楼			
工程地点	深圳市宝安区沙井街道新桥社区新玉路北	建筑面积	55565.42m ²	工程造价 20814.958059 万元
结构类型	框架剪力墙结构	层数	地上:	18/14 层
	框架剪力墙结构		地下:	2 层
施工许可证号	4403062018003702	监理许可证号		
开工日期	2018年10月28日	验收日期	2022年10月26日	
监督单位	深圳市宝安区工程质量监督站	监督编号	FJ20180117	
建设单位	深圳市嘉德和文化产业发展有限公司			
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司			
设计单位	广州大学建筑设计研究院有限公司			
总包单位	深圳市建筑工程股份有限公司			
承建单位 (土建)	深圳市建筑工程股份有限公司			
承建单位 (设备安装)	深圳市日力电梯工程有限公司/深圳市兴安消防工程有限公司/深圳市东升动力设备有限公司			
承建单位 (装修)	深圳市建筑工程股份有限公司			
监理单位	广东宏业项目管理有限公司			
施工图 审查单位	深圳迪远工程审图有限公司			
 * GD - E 1 - 9 1 4 / 2 *				

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	陈伟群
副组长	文丹
组员	邓丹、杨绍明、李雨乘、董章鸿、邹军、张尚涛、廖耀秦、黄庆安、王洪渊、徐泰松、肖泽红

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈伟群	邓丹、杨绍明、张尚涛、黄庆安、徐泰松、肖泽红
建筑设备安装工程	文丹	黄庆安、邹军、何成龙
工程质控资料	文丹	王洪渊、廖耀秦

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 <u>13</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>13</u> 项 经核定符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>9</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>9</u> 项 实体抽查符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>10</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>10</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
主体结构	符合要求	共 <u>15</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>15</u> 项 经核定符合要求 <u>15</u> 项	共 <u>9</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>9</u> 项 实体抽查符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>4</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
建筑装饰装修	符合要求	共 <u>6</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核定符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>6</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>5</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
屋面	符合要求	共 <u>8</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>8</u> 项 经核定符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>1</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>1</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 <u>10</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>10</u> 项 经核定符合要求 <u>10</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>4</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>4</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
通风与空调	/	共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
建筑电气	符合要求	共 <u>9</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>9</u> 项 经核定符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>2</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>2</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>2</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
智能建筑	符合要求	共 <u>10</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>10</u> 项 经核定符合要求 <u>10</u> 项	共 <u>1</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>2</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>2</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑节能	符合要求	共 <u>9</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>9</u> 项 经核定符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>1</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>10</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>10</u> 项 评价为“一般”的 <u>10</u> 项
电梯	符合要求	共 <u>10</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>10</u> 项 经核定符合要求 <u>10</u> 项	共 <u>2</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>2</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
		共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项

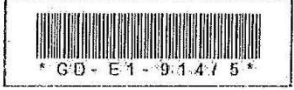


* GD - E 1 - 9 1 4 / 4 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	陈伟强	深圳市嘉德和公司	项目负责人	高工	13570236678
2	王洪明	深圳市嘉德和公司	资料员		王洪明
3	王洪明	深圳市嘉德和公司	资料员		王洪明
4	李云飞	深圳信息职业技术学院	指导教师		李云飞
5	李云飞	深圳信息职业技术学院	指导教师		李云飞
6	李云飞	深圳市信息工程股份有限公司	项目负责人		李云飞
7	邓丹	深圳市建筑工程股份有限公司	项目经理	工程师	邓丹
8	李洪明	深圳信息职业技术学院	项目负责	工程师	李洪明
9	李洪明	深圳信息职业技术学院	项目负责		李洪明
10	李洪明	深圳信息职业技术学院	项目负责	工程师	李洪明
11	董年好	深圳市建筑工程股份有限公司	资料员		董年好
12	黄江波	深圳市嘉德和公司	机电		黄江波
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

工程竣工验收合格，竣工验收合格。



建设单位: (公章) 单位(项目)负责人: 年月日	监理单位: (公章) 总监理工程师: 年月日	施工单位: (公章) 单位(项目)负责人: 年月日	设计单位: (公章) 单位(项目)负责人: 年月日	勘察单位: (公章) 单位(项目)负责人: 年月日
------------------------------------	---------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------



* GD-E1-914/6

2.2 日通物流园及配套改造工程

工程编号：2208-440304-04-01-544657

合同编号：

深建工合字[2023]067

深圳市建设工程 施工（单价）合同

工程名称：日通物流园及配套改造工程施工总承包

工程地点：福田保税区市花路凤凰道1号及深港国际科技园A栋3-6层

发包人：深圳市福田区河套深港科技创新合作区建设发展事务署

承包人：深圳市建设（集团）有限公司//深圳市建匠工程有限公司

二〇二三年三月

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市福田区河套深港科技创新合作区建设发展事务署

承包人（全称）：深圳市建设（集团）有限公司//深圳市建匠工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法（2019修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2019修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：日通物流园及配套改造工程施工总承包

工程地点：福田保税区市花路凤凰道1号及深港国际科技园A栋3-6层

核准（备案）证编号： /

工程规模及特征：项目总概算为29701万元。项目包括日通物流园改造（福田保税区市花路凤凰道1号）及科研配套用房改造（深港国际科技园A栋3-6层）。项目总建筑面积29084平方米，其中日通物流园建筑面积19084平方米，改造后为科研实验室（一层和二层）和科研业务用房（三层），室外改造面积19348平方米；配套用房改造面积10000平方米，改造后为科研配套用房。

拟建建（构）筑物为：本次建设范围主要包括两部分：1、日通物流园及整个园区改造，改造后的功能主要为实验室和局部办公；2、福田区深港国际科技园A栋3-6层室内精装修，建筑面积约10000m²。

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

二、工程承包范围

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input checked="" type="checkbox"/> 地基与基础工程	（ <input checked="" type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input checked="" type="checkbox"/> 土石方 <input type="checkbox"/> 其它 _____）；
<input checked="" type="checkbox"/> 主体结构工程	（ <input checked="" type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构 <input type="checkbox"/> 其它 _____）；
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程	（ <input checked="" type="checkbox"/> 金属门窗 <input checked="" type="checkbox"/> 幕墙：7600平方米 <input type="checkbox"/> 其它_____）；
<input checked="" type="checkbox"/> 通风与空调	（ <input checked="" type="checkbox"/> 通风 <input checked="" type="checkbox"/> 空调 <input checked="" type="checkbox"/> 其它：防排烟与防火）；
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖	（ <input checked="" type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input checked="" type="checkbox"/> 室外给、排水系统 <input checked="" type="checkbox"/> 其它污水

处理系统、纯水和超纯水供应系统)；		
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑电气工程 (<input checked="" type="checkbox"/> 室外电气 <input checked="" type="checkbox"/> 电气照明 <input checked="" type="checkbox"/> 其它：高低压配电等)；		
<input checked="" type="checkbox"/> 智能建筑 (<input checked="" type="checkbox"/> 综合布线系统 <input checked="" type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____)；		
<input checked="" type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input checked="" type="checkbox"/> 建筑节能	<input checked="" type="checkbox"/> 消防工程
<input checked="" type="checkbox"/> 室外工程 (<input checked="" type="checkbox"/> 室外设施：市政管网配套、市政接驳等 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建筑围墙、大门)		
<input checked="" type="checkbox"/> 室外环境：景观绿化、广场及道路工程)。		
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数：_____户；庭院管：_____米)		

3. 二次装饰装修工程：(在□内打√，并填写相应的工程量)

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

4. 其他工程

(1) 电梯：4部货梯的拆除、更换；(2) 建筑智能化：新增建筑智能化系统，包括：综合布线及无线AP系统、高清视频监控系统、离线巡更系统、门禁一卡通及访客系统、背景音乐系统、能源计量系统、BAS系统、智能照明系统、信息发布系统、无线对讲系统等。(3) 其他：1) 新增防微振工程；2) 两个门卫室改造；3) 室外配套工程(含市政管网配套、景观绿化、广场及道路工程、围墙、大门、市政接驳等)。(4) 实验室防微振配套工程。

所有的细目详见工程招标图纸、工程量清单和合同条款，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。发包人保留调整发包范围的权利，承包人不得提出异议。

三、合同工期

计划开工日期：2023年03月09日（具体以开工令为准，承包人提前入场做施工准备的，以实际入场做施工准备之日为准。）

计划竣工日期：2023年12月31日，未经发包人书面同意，该日期不做调整。

本工程设置以下节点工期：

2023年7月31日：完成深港国际科技园A栋3-6层室内精装修的竣工验收。

合同工期总日历天数 298 天。

招标工期总日历天数 323 天。

标准工期总日历天数 323 天（指按《深圳市建设工程施工工期定额》计算出的本工程工期）。

合同工期对比标准工期的压缩比例为 7.74%（压缩比例=1-合同工期/标准工期）。

四、质量标准

本工程质量标准：合格。

五、签约合同价及支付方式

1、签约合同价

人民币（大写）贰亿贰仟陆佰叁拾贰万肆仟零贰拾陆元肆角陆分（¥226324026.46元）；

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写）肆佰捌拾玖万柒仟叁佰零捌元伍角贰分（¥4897308.52元）；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）_____（¥ _____元）；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）叁佰零陆万叁仟肆佰伍拾元整（¥3063450.00元）；

(4) 暂列金额：

人民币（大写）陆佰万元整（¥6000000.00元）。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2) 本合同第一部分的协议书；
- (3) 中标通知书及其附件；
- (4) 本合同第四部分的补充条款；
- (5) 本合同第三部分的专用条款；
- (6) 本合同第二部分的通用条款；
- (7) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；
- (8) 投标文件（包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等）；
- (9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
- (10) 图纸和技术规格书；
- (11) 已标价工程量清单；
- (12) 发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

八、承诺

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

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

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

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2023年3月10日；

订立地点：深圳市福田区；

发包人和承包人约定本合同自双方均签字盖章之日起生效。

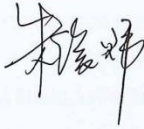
(本页无正文，为《日通物流园及配套改造工程施工总承包合同协议书》
的签署页)

发包人：深圳市福田区河套深港科
技创新合作区建设发展事务署

(公章)

法定代表人或其授权代表：

(签字)



承包人：深圳市建设(集团)有限
公司//深圳市建匠工程有限公司

(公章)

法定代表人或其授权代表：

(签字)



地址：深圳市福田区福保街道福田保税区 地址：深圳市福田区香蜜湖街道
长富金茂大厦 1 号楼 201 房 香岭社区深南大道 8000 号建安

山海中心 3A// 深圳市罗湖区南
湖街道嘉北社区人民南路 3012
号国际大厦 C 栋 1702E3

邮政编码：518033 邮政编码：518000

法定代表人： 法定代表人：黄海//蔡浩升

授权代表： 授权代表：

电话： 电话：

传真： 传真：

电子信箱： 电子信箱：

开户银行： 开户银行：44201532700050001917

账号： 账号：中国建设银行深圳住房城市建
设支行

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：日通物流园及配套改造工程

验收日期：2024年5月31日

建设单位（盖章）：深圳市福田区河套深港科技创新合作区建设发展事务署



* GD - E1 - 914 *

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-014/1 0 0 1

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



* GD-E1-014/1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	日通物流园及配套改造工程				
工程地点	深圳市福田区保税区凤凰路1号	建筑面积	18530.39m ²	工程造价	22632.402645万元
结构类型	框架结构	层数	地上:	3	层
			地下:	0	层
施工许可证号	2023-1741	监理许可证号			
开工日期	2023年03月23日	验收日期	2024年5月31日		
监督单位	深圳市福田区建设工程质量安全中心	监督编号			
建设单位	深圳市福田区河套深港科技创新合作区建设发展事务署				
勘察单位	云基智慧工程股份有限公司				
设计单位	浙江江南工程管理股份有限公司				
总包单位	深圳市建设(集团)有限公司//深圳市建匠工程有限公司				
承建单位(土建)	深圳市建设(集团)有限公司//深圳市建匠工程有限公司				
承建单位(设备安装)	深圳市建设(集团)有限公司//深圳市建匠工程有限公司				
承建单位(装修)	深圳市建设(集团)有限公司//深圳市建匠工程有限公司				
监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司				
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司				



GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	吴孟隆
副组长	陆东伟、石晶、张威、邓丹、郑泽鑫、薛金贤、邵培元、蔡学坚、刘凯、蔡浩升、陈仲先、王词安
组员	罗秋平、黄保华、叶玮旭、刘长兵、陆少文、黎威锋、廖海燕、陈锡明、曹河祥、黄灿鑫、李松、杨中南、林玺哲、韩广伟

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张威	邓丹、罗秋平、陈仲先、黄保华、叶玮旭、蔡学坚、李松、杨中南、邵培元
建筑设备安装工程	陆东伟	刘长兵、陆少文、黎威锋、韩广伟、蔡浩升、黄灿鑫、薛金贤
工程质控资料	郭莉莉	廖海燕、陈锡明、曹河祥、刘凯、林玺哲

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
结构加固	合格	共 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 15 项, 其中: 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 15 项, 其中: 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	合格	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 10 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	合格	共 12 项, 其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 12 项, 其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 15 项, 其中: 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	合格	共 18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 项	共 13 项, 其中: 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 13 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	合格	共 12 项, 其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 12 项, 其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	合格	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



GD-E1-914/4

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	吴孟隆	污变市政区事务署	项目负责人		吴孟隆
2	陆东伟	浙江江南工程管理股份有限公司	总监		陆东伟
3	张威	浙江江南工程管理股份有限公司	设计负责人		张威
4	郑丹	温州市建设工程集团有限公司	项目经理	工程师	郑丹
5	郑泽鑫	深圳市建设工程集团有限公司	项目经理		郑泽鑫
6	滕金贤				
7	蔡浩升	深圳市建设工程集团有限公司	总经理		蔡浩升
8	邵培元	深圳华建建设工程有限公司	技术负责人	工 工程师	邵培元
9	蔡学坚	深圳建工	总工	工程师	蔡学坚
10	刘凯	深圳市建设工程集团有限公司	总工程师		刘凯
11	陈仲光	深圳华建建设工程有限公司	副总经理	中级工程师	陈仲光
12	王润农	浙江华建建设工程有限公司	总工程师		王润农
13	罗秋平	浙江江南工程管理股份有限公司	总监		罗秋平
14	黄保华				
15	叶玮旭	深圳市建设工程集团有限公司	质量主任	助理工程师	叶玮旭
16	刘长兵	深圳华建建设工程有限公司	机电工程师		刘长兵
17	陆少文	深圳建工	机电		陆少文
18	蔡威峰	浙江江南工程管理股份有限公司	资料		蔡威峰
19	廖海燕	浙江江南工程管理股份有限公司	资料		廖海燕
20	陈锡明	深圳华建建设工程有限公司	资料		陈锡明
21	曹河祥	深圳市建设工程集团有限公司	技术工程师	助理工程师	曹河祥
22	柯卫民	浙江江南工程管理股份有限公司	设计负责人		柯卫民
23	郭润圃	浙江江南工程管理股份有限公司	暖通设计		郭润圃
24	崔文娟	苏州怡瑞房地产开发有限公司	园林景观设计师		崔文娟
25	刘帅	浙江江南工程管理股份有限公司	资料		刘帅
26	林景哲	深圳华建建设工程有限公司	资料		林景哲
27	王芳	云基智慧工程股份有限公司	勘察技术负责人		王芳



GD-E1-914/5

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 2

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
28	刘媛				
29	姜雪				
30	吴燕艺				
31	石晶	浙江江南工程咨询有限公司	项目负责人	正高级咨询师	石晶
32	何可	浙江江南工程管理股份有限公司	造价负责人	高级咨询师	何可
33	张鑫乾				
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					



* GD - E1 - 914 / 5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

本工程已完成设计图纸、合同约定及设计变更的各项内容,工程质量符合国家有关法律、法规及工程建设强制性标准,由建设单位组织各参建单位进行竣工验收,一致认为本工程质量控制资料齐全并符合要求、安全和使用功能核查符合要求、观感质量检查一般。各质量责任主体一致评定工程质量合格,工程档案资料完整,同意验收。

建设单位(公章):

单位(项目)负责人:



* GD- E1- 914/ 6 *

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

深圳市福田区河套深港科技创新合作区建设发展事务署：（建设单位）

位于深圳市 福田 区 _____ 日通物流园及配套改造工程 _____ 工程（请勾选：
 单位工程， 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

深圳市福田区河套深港科技创新合作区建设发展事务署：（建设单位）

位于深圳市 福田 区 日通物流园及配套改造工程 工程（请勾选：
 单位工程 ， 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

深圳市福田区河套深港科技创新合作区建设发展事务署：（建设单位）

位于深圳市 福田 区 日通物流园及配套改造工程 工程（请勾选：
 单位工程， 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：张 威
注册号：3203107-010
有效期：至2025年04月

单位（项目）负责人：
(公章)



2024年5月31日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

7份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

深圳市福田区河套深港科技创新合作区建设发展事务署：（建设单位）

位于深圳市 福田 区 日通物流园及配套改造工程 工程（请勾选：
单位工程 ， 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：
(公章) 金贤

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份
2024年5月31日
中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
注册号: 4400014-AY007
有效期至: 至2024年12月

3、 项目经理社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：邓丹 社保电脑号：610731951 身份证号码：511381198503071153 页码：1
参保单位名称：深圳市建设（集团）有限公司 单位编号：153160 计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2024	12	153160	26750.0	4290.0	2140.0	1	26750	1337.5	535.0	1	26750	133.75	26750	107.0	26750	214.0	53.5
2025	01	153160	26750.0	4547.5	2140.0	1	26750	1337.5	535.0	1	26750	133.75	26750	107.0	26750	214.0	53.5
2025	02	153160	17080.0	2903.6	1366.4	1	17080	854.0	341.6	1	17080	85.4	17080	68.32	17080	136.64	34.16
2025	03	153160	17080.0	2903.6	1366.4	1	17080	854.0	341.6	1	17080	85.4	17080	68.32	17080	136.64	34.16
2025	04	153160	17080.0	2903.6	1366.4	1	17080	854.0	341.6	1	17080	85.4	17080	68.32	17080	136.64	34.16
2025	05	153160	17080.0	2903.6	1366.4	1	17080	854.0	341.6	1	17080	85.4	17080	68.32	17080	136.64	34.16
2025	06	153160	17080.0	2903.6	1366.4	1	17080	854.0	341.6	1	17080	85.4	17080	68.32	17080	136.64	34.16
2025	07	153160	17080.0	2903.6	1366.4	1	17080	854.0	341.6	1	17080	85.4	17080	68.32	17080	136.64	34.16
2025	08	153160	17080.0	2903.6	1366.4	1	17080	854.0	341.6	1	17080	85.4	17080	68.32	17080	136.64	34.16
2025	09	153160	17080.0	2903.6	1366.4	1	17080	854.0	341.6	1	17080	85.4	17080	68.32	17080	136.64	34.16
2025	10	153160	17080.0	2903.6	1366.4	1	17080	854.0	341.6	1	17080	85.4	17080	68.32	17080	136.64	34.16
2025	11	153160	17080.0	2903.6	1366.4	1	17080	854.0	341.6	1	17080	85.4	17080	68.32	17080	136.64	34.16
2025	12	153160	17080.0	2903.6	1366.4	1	17080	854.0	341.6	1	17080	85.4	17080	68.32	17080	136.64	34.16
合计			40767.1	19310.4			12069.0	4827.6			1206.9						

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（ 3391f4222a1b540u ）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 153160 单位名称 深圳市建设（集团）有限公司



4、项目技术负责人业绩

项目技术负责人业绩表

姓名	崔纪乐	性别	男	出生年月	1983年7月7日	学历	本科
身份证号	411381198307073537			执业资格	/	职称	工程师
任职经历							
参加工作时间	2005年7月1日						
以技术负责人主持的最具代表性工程项目业绩							
序号	竣工时间	项目名称	项目规模 (建筑高度, 建筑面积等 简述)	合同金额 /万元	项目所在地	备注	
1	2023年6月1日	铂钻花园住宅楼 (11-18号楼)、门楼 (C1-2楼)及地下室 (2)	建面 177128.4 m ² ; 剪力 墙结构 -2/27层	69147.38 3368	惠州市		

4.1 铂钻花园住宅楼（11-18 号楼）、门楼（C1-2 楼）及地下室（2）

深建工合字[2020]033

(GF—2017—0201)

合同编号:

合同
法

建设工程施工合同

工程名称: 铂钻花园住宅楼（11-18 号楼）、门楼（C1-2 号楼）及地下室（2）

工程地点: 广东省惠州市惠城区马安镇安熙路 1 号

发包人: 惠州和汇置业有限公司

承包人: 深圳市建设（集团）有限公司

住房城乡建设部 制定
国家工商行政管理总局

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：惠州和汇置业有限公司

承包人（全称）：深圳市建设（集团）有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就铂钻花园住宅楼（11-18号楼）、门楼（1-2号楼）及地下室（2）工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：铂钻花园住宅楼（11-18号楼）、门楼（1-2号楼）及地下室（2）

2.工程地点：广东省惠州市惠城区马安镇安熙路1号。

3.工程立项批准文号：2020-441302-70-03-004180。

4.资金来源：自筹。

5.工程内容：铂钻花园住宅楼（11-18号楼）、门楼（1-2号楼）及地下室（2）项目施工图所有单体建筑的结构、建筑、桩基础、强弱电、给排水、消防、燃气等专业的施工总承包。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6.工程承包范围：

为基坑支护及桩基工程、主体结构工程、防水工程、给排水工程、电气工程、外立面幕墙工程、铝合金门窗工程、百叶、栏杆供应及安装工程、弱电工程、电梯供货及安装工程、公区精装修工程、园林绿化工程、交通画线及地下标识供货及安装工程、泛光照明工

程、室内外标识引导系统供货及安装工程、单元门、户门、防火门、电子磁卡锁、柴油发电机供货及安装工程、外立面装饰工程、高低压供货及安装工程、人防设备供货及安装工程。

二、合同工期

计划开工日期：2020年12月10日。

计划竣工日期：2022年4月30日。

工期总日历天数：506天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合国家验收标准合格等级标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1.签约合同价为：

人民币（大写）陆亿玖仟壹佰肆拾柒万叁仟捌佰叁拾叁元陆角捌分¥691473833.68元；其中：不含税合同价为人民币（大写）陆亿叁仟肆佰叁拾柒万玖仟陆佰陆拾叁元玖角叁分（634379663.93元），税率：9%，税金：伍仟柒佰零玖万肆仟壹佰陆拾玖元柒角伍分（¥57094169.75元）。

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写） / / （¥ / 元）；

（2）农民工工资保证金金额：

人民币(大写) 贰佰伍拾万元整 : (¥2,500,000.00 元);

(3) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) / (¥ / 元);

(4) 专业工程暂估价金额:

人民币(大写) / (¥ / 元);

(5) 暂列金额:

人民币(大写) / (¥ / 元);

2. 合同价格形式: 综合单价固定, 暂定总价合同。

五、项目经理

承包人项目经理: 刘玉庆。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同

文件组成部分。

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

七、承诺

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

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

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

八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2020 年 11 月 20 日签订。

十、签订地点

本合同在 惠州市惠城区 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 双方 法定代表人签字或盖章并加盖单位公章后生效。

十三、合同份数

本合同一式 拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 陆 份，
承包人执 肆 份。

发包人：惠州和汇置业有限公司 (盖章) 承包人：深圳市建设(集团)有限公司 (盖章)

法定代表人或其委托代理人：汪宏 法定代表人或其委托代理人：黄海

组织机构代码：91441302MA64415M6Y 组织机构代码：914403007576274035

地 址：惠州市江北文昌一路 11 号铂金府 地 址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区
华贸大厦 3 号楼 1 单元 37 层 02 号 深南大道 8000 号建安山海中心 3A

邮政编码：516000 邮政编码：518000

法定代表人：汪宏 法定代表人：黄海

委托代理人：/ 委托代理人：/

电 话：0752-2897994 电 话：0755-83289026

传 真：/ 传 真：/

电子信箱：/ 电子信箱：/

开户银行：中国建设银行股份有限公司惠州大湖溪支行 开户银行：建设银行深圳上步支行

账 号：44050171718400000843 账 号：442015080000 50015252

农民工工资专户开户银行：

账 号：

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 住宅楼（11-18号楼）、门楼（1、2号楼）及地下室（2） [铂钻花园]

验收日期: 2023年6月1日

建设单位（盖章）: 惠州和汇置业有限公司



* GD - E 1 - 9 1 4 *



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



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



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	虞秋明
副组长	张明学、郭亮、宁卓树
组员	马骏、蔡晶晶、刘合伍、刘玉庆、崔纪乐、邢奇志

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张明学	马骏、崔纪乐
建筑设备安装工程	宁卓树	蔡晶晶、邢奇志
工程质控资料	郭亮	刘合伍、刘玉庆

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	同意验收	共 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 0 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	同意验收	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 0 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	同意验收	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 0 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 22 项, 其中: 评价为“好”的 22 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	同意验收	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 0 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 0 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 0 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 0 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 0 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	同意验收	共 17 项, 其中: 经审查符合要求 17 项 经核定符合要求 0 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	虞秋明	惠州和汇置业有限公司	建设单位项目负责人	工程师	虞秋明
2	姜炳胜	惠州和汇置业有限公司	项目专业负责人 (土建)	工程师	姜炳胜
3	宁卓树	惠州和汇置业有限公司	项目专业负责人 (电气)	工程师	宁卓树
4					
5					
6	马骏	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	项目负责人	工程师	马骏
7	温李山	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	结构专业负责人	工程师	温李山
8					
9					
10	刘合伍	广东省东莞地质工程勘察院有限公司	项目负责人	工程师	刘合伍
11					
12					
13	张明学	广东安业建设工程顾问有限公司	总监理工程师	工程师	张明学
14	郭亮	广东安业建设工程顾问有限公司	专业监理工程师 (土建)	工程师	郭亮
15	张尚海	广东安业建设工程顾问有限公司	专业监理工程师 (安装)	工程师	张尚海
16					
17					
18	刘玉庆	深圳市建设(集团)有限公司	项目负责人	工程师	刘玉庆
19	崔纪乐	深圳市建设(集团)有限公司	项目技术负责人	工程师	崔纪乐
20	邢奇志	深圳市建设(集团)有限公司	项目质量负责人	工程师	邢奇志
21					
22					
23					
24					
25					
26					



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

有限公司

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

<p>一、工程质量验收综合意见:</p> <p>1、工程建设符合国家有关的法律、法规,符合基本建设程序。</p> <p>2、工程建设完成了合同约定的地基与基础分部、主体结构分部、建筑装饰装修分部、建筑给水、排水及采暖分部、通风与空调分部、建筑电气分部、智能建筑分部、建筑节能分部及电梯分部工程施工内容。</p> <p>3、执行工程质量病防治措施及工程建设强制性标准条文。</p> <p>4、所有原材料检测合格。</p> <p>5、所有检测合格。</p> <p>6、第三方检测全部合格。</p> <p>7、地基与基础分部、主体结构分部、建筑装饰装修分部、建筑给水、排水及采暖分部、通风与空调分部、建筑电气分部、智能建筑分部、建筑节能分部及电梯分部工程所含的各分项工程质量经验收合格。</p> <p>8、地基与基础分部、主体结构分部、建筑装饰装修分部、建筑给水、排水及采暖分部、通风与空调分部、建筑电气分部、智能建筑分部、建筑节能分部及电梯分部工程的质量控制资料完整,检验批评定合格。</p> <p>9、地基与基础分部、主体结构分部、建筑装饰装修分部、建筑给水、排水及采暖分部、通风与空调分部、建筑电气分部、智能建筑分部、建筑节能分部及电梯分部工程中涉及安全及功能的检验和抽样检测结果均满足设计使用安全要求。</p> <p>10 观感质量验收:好。</p> <p>二、验收结论:</p> <p>承包单位能贯彻执行工程质量通病治理措施及工程建设强制性标准,资料整理完整、客观,工程质量能满足工程设计、规范要求,七楼(11-18号楼)、门楼(1-2号楼)及地下室(2)[铂钻花园]工程质量评定为合格,具备竣工验收条件,同意通过验收。</p>				
	 <p>姓名: 刘玉庆 注册号: 粤144060812007(00) 有效期至: 2023.12.31</p>	 <p>姓名: 马骏 注册号: 4401870-071 有效期至: 至2024年06月</p>	 <p>姓名: 刘合伍 注册号: 4404538-AY002</p>	
<p>建设单位:</p> <p>惠州和汇置业有限公司 (公章)</p> <p>单位(项目)负责人:  2023年6月1日</p>	<p>监理单位:</p> <p>广东安业建设工程顾问有限公司 (公章)</p> <p>总监理工程师:  2023年6月1日</p>	<p>施工单位:</p> <p>深圳市建设(集团)有限公司 (公章)</p> <p>单位(项目)负责人: 刘玉庆 2023年6月1日</p>	<p>设计单位:</p> <p>深圳市华阳国际工程设计股份有限公司 (公章)</p> <p>单位(项目)负责人:  2023年6月1日</p>	<p>勘察单位:</p> <p>广东省东莞地质工程勘察院有限公司 (公章)</p> <p>单位(项目)负责人:  2023年6月1日</p>

* GD - E1 - 914 / 6 *

5、投标人近两年财务报表汇总表

单位：万元

资产负债表				利润表			
2023 年		2024 年		2023 年		2024 年	
资产规模 (万元)	资产负债 率	资产规模 (万元)	资产负债 率	营业收入 (万元)	净利润 (万元)	营业收 入(万 元)	净利润 (万 元)
572672.17	88.54%	576756.92	89.24%	293573.51	10934.07	240621.00	897.64

6、投标人近两年财务报表

2024 年财务报表

深圳致公会计师事务所（普通合伙）
关于深圳市建设（集团）有限公司
二〇二四年度合并财务报表的
审 计 报 告

目 录

一、审计报告	1-2 页
二、财务报表	
1、合并资产负债表	3-4 页
2、合并利润表	5 页
3、合并现金流量表	6-7 页
4、合并所有者权益变动表	8-9 页
5、母公司资产负债表	10-11 页
6、母公司利润表	12 页
7、母公司现金流量表	13-14 页
8、母公司所有者权益变动表	15-16 页
三、财务报表附注	17-53 页



深圳致公会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN ZHIGONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市福田区园岭街道华林社区八卦二路八卦岭工业区 535 栋 206

邮政编码：518029

电话：82408484

传真：82408670

邮箱地址：szzgcpa@126.com

致公审字[2025]第063号

审计报告

深圳市建设（集团）有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市建设（集团）有限公司（以下简称“贵公司”）合并财务报表，包括2024年12月31日的合并资产负债表，2024年度的合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表以及相关合并财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司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。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



中国注册会计师

中国注册会计师

Handwritten signatures of two accountants over a red rectangular seal. Below the seal is the date: 二〇二五年三月十三日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：深圳市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

	附注七	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	1	1,007,653,135.25	663,507,461.12
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	1,057,433.70	1,000,100.00
应收账款	3	1,282,046,300.43	2,398,090,848.92
应收款项融资			
预付款项	4	185,516,901.29	199,170,174.94
其他应收款	5	729,705,859.22	686,905,648.81
存货	6	915,523,772.75	1,125,522,344.18
合同资产	7	1,472,565,884.36	430,929,770.80
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		17,460,654.33	55,210,288.41
流动资产合计		5,611,529,941.33	5,560,336,637.18
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	8	55,985,579.47	55,985,579.47
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	9	41,883,583.07	42,303,481.65
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	10	13,951,118.43	23,009,623.50
无形资产	11	5,726,859.17	6,683,133.89
开发支出			
商誉	12	3,550,000.00	3,550,000.00
长期待摊费用	13	10,655,526.87	10,389,434.23
递延所得税资产	14	24,286,687.18	24,463,903.82
其他非流动资产			
非流动资产合计		156,039,354.19	166,385,156.56
资产总计		5,767,569,295.52	5,726,721,793.74

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：文小娟

合并资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位: 深圳市建设(集团)有限公司

金额单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注七	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
短期借款		50,000,000.00	420,000,000.00
交易性金融负债	15		
衍生金融负债			
应付票据	16	740,658,389.76	213,535,395.09
应付账款	17	2,691,890,412.61	2,728,755,524.37
预收款项	18	763,901,998.23	751,550,405.68
合同负债	19	75,464,863.32	80,316,820.10
应付职工薪酬	20	57,299,185.39	35,981,263.65
应交税费	21	-30,640,206.59	16,282,658.66
其他应付款	22	648,980,139.94	581,435,095.12
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			5,757,403.68
其他流动负债		74,774,796.69	136,179,569.49
流动负债合计		5,072,329,579.35	4,969,794,135.84
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		16,792,607.70	18,836,831.18
长期应付款			
预计负债		54,332,238.07	81,928,755.08
递延收益			
递延所得税负债		3,487,780.45	73,522.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		74,612,626.22	100,839,109.16
负债总计		5,146,942,205.57	5,070,633,245.00
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	23	620,000,000.00	620,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	24	416,024,102.90	416,024,102.90
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		83,339,074.86	83,339,074.86
未分配利润	25	-498,736,087.81	-463,274,629.02
所有者权益(或股东权益)合计		620,627,089.95	656,088,548.74
负债和所有者权益(或股东权益)总计		5,767,569,295.52	5,726,721,793.74

法定代表人: 龚颖

主管会计工作负责人: 汤军

会计机构负责人: 文小娟

编制单位：深圳市建设(集团)有限公司		金额单位：人民币元	
项 目	附注七	2024年度	2023年度
一、营业收入	26	2,406,210,089.97	2,935,735,198.29
减：营业成本	26	2,224,562,866.39	2,706,086,796.95
税金及附加	27	3,208,639.90	46,902,778.79
销售费用	28	6,644,418.64	8,398,826.47
管理费用	29	59,826,952.69	51,243,552.47
研发费用	30	115,583,741.15	106,959,435.66
财务费用	31	1,017,097.35	7,962,862.29
其中：利息费用		3,982,223.25	11,894,764.45
利息收入		-31,131,238.16	4,044,160.31
加：其他收益	32	-350,446.45	190,843.04
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	33	15,624,406.66	4,568,407.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	34	840,573.30	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,480,907.36	12,940,195.75
加：营业外收入	35	1,386,514.86	100,998,682.41
减：营业外支出	36	95,211.96	3,879,266.27
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		12,772,210.26	110,059,611.89
减：所得税费用		3,795,764.49	718,814.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,976,445.77	109,340,797.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		8,976,445.77	109,340,797.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
六、综合收益总额		8,976,445.77	109,340,797.54

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：文小娟



合并现金流量表
2024年度

编制单位：深圳市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,540,957,692.86	2,292,379,505.99
收到的税费返还	244,810.30	1,346,925.04
收到其他与经营活动有关的现金	275,260,040.24	170,278,889.22
经营活动现金流入小计	2,816,462,543.40	2,464,005,320.25
购买商品、接受劳务支付的现金	1,704,887,577.50	2,014,530,365.28
支付给职工及为职工支付的现金	142,582,915.14	177,659,891.00
支付的各项税费	31,070,790.50	15,884,973.65
支付其他与经营活动有关的现金	214,948,173.49	259,640,625.38
经营活动现金流出小计	2,093,489,456.63	2,467,715,855.31
经营活动产生的现金流量净额	722,973,086.77	-3,710,535.06
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,210,301.49	5,933,720.40
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	3,210,301.49	5,933,720.40
投资活动产生的现金流量净额	-3,210,301.49	-5,933,720.40
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	240,000,000.00	570,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	240,000,000.00	570,000,000.00
偿还债务支付的现金	610,000,000.00	510,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,617,111.15	8,785,333.47
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	615,617,111.15	518,785,333.47
筹资活动产生的现金流量净额	-375,617,111.15	51,214,666.53
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	344,145,674.13	41,570,411.07
加：期初现金及现金等价物余额	663,507,461.12	621,937,050.05
六、期末现金及现金等价物余额	1,007,653,135.25	663,507,461.12

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：文小娟

现金流量表补充资料

2024年度

编制单位：深圳市建设(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	8,976,445.77	109,340,797.54
加：资产减值准备		
信用减值准备	15,624,406.66	-4,568,407.05
固定资产减值准备		
无形资产减值准备		
减：资产处置收益		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
其他		
加：固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,994,333.12	26,949,548.24
投资性房地产折旧		
使用权资产折旧	4,072,097.01	6,000,693.11
无形资产摊销	1,031,495.97	957,356.77
长期待摊费用摊销	2,834,600.68	1,562,077.60
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）	-161,045.10	-97,136,702.94
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-146,574.59	
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	3,982,223.25	11,894,764.45
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）	177,216.64	-48,156,250.21
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,414,257.55	
存货的减少（增加以“-”号填列）	701,512,596.21	-49,976,818.97
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	89,278,668.54	-777,182,179.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-116,617,634.94	816,604,586.31
递延收益摊销		
其他		
经营活动产生的现金流量净额	722,973,086.77	-3,710,535.06
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,007,653,135.25	663,507,461.12
减：现金的期初余额	663,507,461.12	621,937,050.05
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	344,145,674.13	41,570,411.07

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：文小娟

合并所有者权益变动表
2024年度

金额单位：人民币元

	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	本期金额		未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他综合收益			专项储备	盈余公积		
一、上年年末余额	620,000,000.00				416,024,102.90				-463,274,629.02	656,088,548.74
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	620,000,000.00				416,024,102.90				-44,437,904.56	-44,437,904.56
三、本年年增减变动金额(减少以“一”号填列)									-507,712,533.58	611,650,644.18
(一) 综合收益总额									8,976,445.77	8,976,445.77
(二) 所有者投入和减少资本									8,976,445.77	8,976,445.77
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	620,000,000.00				416,024,102.90				-498,736,087.81	620,627,089.95


法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：文小娟



合并所有者权益变动表(续)
2024年度

编制单位: 深圳前海建投(集团)有限公司


金额单位: 人民币元

项目	上期金额		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他							
一、上年年末余额	620,000,000.00		416,024,102.90				83,339,074.86	-572,082,937.40	547,280,240.36
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	620,000,000.00		416,024,102.90				83,339,074.86	-572,082,937.40	546,747,151.20
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)									
(一) 综合收益总额									
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者(或股东)的分配									
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	620,000,000.00		416,024,102.90				83,339,074.86	-463,274,629.02	656,088,548.74

法定代表人: 龚颖

主管会计工作负责人: 汤军

会计机构负责人: 文小娟

母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：深圳市建设(集团)有限公司

金额单位：人民币元

	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	984,782,342.61	582,444,744.24
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1,057,433.70	1,000,100.00
应收账款	1,303,525,603.71	2,396,486,454.18
应收款项融资		
预付款项	185,036,551.29	194,112,685.08
其他应收款	738,064,246.26	690,263,229.03
存货	915,422,287.68	1,125,425,930.82
合同资产	1,416,954,764.01	509,281,436.12
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	15,878,206.75	37,094,603.38
流动资产合计	5,560,721,436.01	5,536,109,182.85
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	62,485,579.47	62,485,579.47
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	37,144,850.97	36,939,909.35
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	12,585,659.83	20,723,911.24
无形资产	5,726,859.17	6,683,133.89
开发支出		
商誉	3,550,000.00	3,550,000.00
长期待摊费用	10,518,492.44	10,187,126.63
递延所得税资产	23,751,468.25	24,462,429.12
其他非流动资产		
非流动资产合计	155,762,910.13	165,032,089.70
资产总计	5,716,484,346.14	5,701,141,272.55

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：文小娟

母公司资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位: 深圳市建设(集团)有限公司	金额单位: 人民币元	
负债和所有者权益	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债:		
短期借款	50,000,000.00	140,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	740,658,389.76	213,535,395.09
应付账款	2,661,686,202.32	2,692,186,264.99
预收款项	763,901,998.23	751,550,405.68
合同负债	75,464,863.32	148,223,563.63
应付职工薪酬	54,805,335.01	33,629,434.31
应交税费	-30,221,200.62	32,185,713.54
其他应付款	638,106,991.60	833,357,057.69
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		4,899,564.20
其他流动负债	68,435,221.00	95,277,760.16
流动负债合计	5,022,837,800.62	4,944,845,159.29
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	15,126,771.32	17,478,827.97
长期应付款		
预计负债	54,332,238.07	81,928,755.08
递延收益		
递延所得税负债	3,146,415.80	56,055.50
其他非流动负债		
非流动负债合计	72,605,425.19	99,463,638.55
负债总计	5,095,443,225.81	5,044,308,797.84
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	620,000,000.00	620,000,000.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	416,024,102.90	416,024,102.90
减: 库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	83,339,074.86	83,339,074.86
未分配利润	-498,322,057.43	-462,530,703.05
所有者权益(或股东权益)合计	621,041,120.33	656,832,474.71
负债和所有者权益(或股东权益)总计	5,716,484,346.14	5,701,141,272.55

法定代表人: 龚颖

主管会计工作负责人: 汤军

会计机构负责人: 文小娟



母公司利润表
2024年度

编制单位：深圳市建设(集团)有限公司	金额单位：人民币元	
项目	2024年度	2023年度
一、营业收入	2,341,656,511.89	2,845,699,042.03
减：营业成本	2,165,119,243.88	2,621,033,884.27
税金及附加	3,102,944.42	46,833,190.31
销售费用	6,644,418.64	8,398,826.47
管理费用	54,361,664.02	46,096,914.13
研发费用	115,096,617.50	106,959,435.66
财务费用	2,731,610.24	8,672,454.21
其中：利息费用	3,982,223.25	6,328,989.64
利息收入	3,571,804.39	-3,285,068.71
加：其他收益	-354,675.57	190,843.04
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	16,093,547.20	4,572,759.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	840,573.30	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,179,458.12	12,467,939.02
加：营业外收入	1,365,256.44	100,867,454.22
减：营业外支出	95,211.96	3,809,266.27
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,449,502.60	109,526,126.97
减：所得税费用	3,802,952.42	745,340.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,646,550.18	108,780,786.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	8,646,550.18	108,780,786.09
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备		
（6）外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额	8,646,550.18	108,780,786.09

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：文小娟

母公司现金流量表

2024年度

编制单位：深圳市建设(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,454,987,318.73	2,157,159,779.16
收到的税费返还	244,810.30	1,346,925.04
收到其他与经营活动有关的现金	91,303,139.22	272,552,645.65
经营活动现金流入小计	2,546,535,268.25	2,431,059,349.85
购买商品、接受劳务支付的现金	1,586,440,723.64	1,918,952,045.49
支付给职工及为职工支付的现金	135,713,254.31	163,625,235.81
支付的各项税费	30,372,492.39	15,641,873.41
支付其他与经营活动有关的现金	119,862,249.04	518,388,077.47
经营活动现金流出小计	1,872,388,719.38	2,616,607,232.18
经营活动产生的现金流量净额	674,146,548.87	-185,547,882.33
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,191,839.35	5,933,720.40
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	3,191,839.35	5,933,720.40
投资活动产生的现金流量净额	-3,191,839.35	-5,933,720.40
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	240,000,000.00	570,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	240,000,000.00	570,000,000.00
偿还债务支付的现金	180,000,000.00	350,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,617,111.15	11,030,333.47
支付其他与筹资活动有关的现金	323,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	508,617,111.15	361,030,333.47
筹资活动产生的现金流量净额	-268,617,111.15	208,969,666.53
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	402,337,598.37	17,488,063.80
加：期初现金及现金等价物余额	582,444,744.24	564,956,680.44
六、期末现金及现金等价物余额	984,782,342.61	582,444,744.24

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：文小娟



母公司现金流量表补充资料

2024年度

编制单位：深圳市建设(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	8,646,550.18	108,780,786.09
加：资产减值准备		
信用减值准备	16,093,547.20	4,572,759.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,429,741.68	6,379,435.28
投资性房地产折旧		
使用权资产折旧	3,250,763.71	5,080,790.39
无形资产摊销	1,031,495.97	957,356.77
长期待摊费用摊销	2,750,111.56	1,529,447.35
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）	-161,045.10	-96,993,978.45
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-146,574.59	
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	3,982,223.25	6,328,989.64
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）	710,960.87	673,515.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,090,360.30	56,055.50
存货的减少（增加以“-”号填列）	701,517,667.92	-809,636,134.40
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	189,448,846.32	-486,085,338.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-263,498,100.40	1,072,808,434.43
递延收益摊销		
其他		
经营活动产生的现金流量净额	674,146,548.87	-185,547,882.33
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	984,782,342.61	582,444,744.24
减：现金的期初余额	582,444,744.24	564,956,680.44
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	402,337,598.37	17,488,063.80

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：文小娟



母公司所有者权益变动表
2024年度

编制单位：深圳市建设(集团)有限公司
金额单位：人民币元

	上期金额				本期金额				所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		未分配利润
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	620,000,000.00			416,024,102.90				83,339,074.86	-62,530,703.05	656,832,474.71
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	620,000,000.00			416,024,102.90				83,339,074.86	-44,437,904.56	612,394,570.15
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	620,000,000.00			416,024,102.90				83,339,074.86	-498,322,057.43	621,041,120.33

法定代表人：龚耀
主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：文小娟

财务报表附注

2021年12月31日

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

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

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

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

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

三、公司主要会计政策、会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二）会计期间

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



（三）营业周期

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

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

1.同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2.非同一控制下企业合并

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

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



成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

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

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

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

（六）合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围的确定原则

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

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

2. 合并财务报表编制的方法

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



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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

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



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

（一）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

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

（二）现金及现金等价物的确定标准

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

（三）金融工具

1.金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2)金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3)不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4)以摊余成本计量的金融负债。

2.金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件



(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债



按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产



和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

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

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

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

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

(2)按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

(3)按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1)具体组合及计量预期信用损失的方法

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

6.金融资产和金融负债的抵销

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



前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

（七）存货

1. 存货的分类

本公司存货主要包括原材料、低值易耗品、工程施工、开发产品、库存商品等。

2. 存货取得和发出的计价方法

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

3. 存货跌价准备计提方法

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

4. 存货可变现净值的确认方法

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

（八）合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
- （3）该成本预期能够收回。



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

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

（九）长期股权投资

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

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

1. 投资成本的确定

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

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

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

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



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

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

除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

2. 后续计量及损益确认方法

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

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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



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

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

（3）收购少数股权

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

（4）处置长期股权投资

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

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

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

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



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

（十）投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的房屋建筑物。

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

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

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

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

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

（十一）固定资产

1. 固定资产的确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2. 固定资产分类及折旧政策

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



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

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

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

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

3.大修理费用

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

（十二）在建工程

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

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

（十三）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

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

2.借款费用资本化期间

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



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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

（十四）无形资产

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

项目	摊销年限(年)
土地使用权	50-70
软件	3-10

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

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

（十五）研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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



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

（十六）长期待摊费用摊销方法

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

（十七）商誉

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

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

（十八）职工薪酬

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

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

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

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



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

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

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

（十九）预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

（二十）收入

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

1.收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- （1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- （2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；
- （3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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



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

2. 收入计量原则

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

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

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

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

3. 收入确认的具体方法

(1) 房地产开发销售业务

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

(2) 建筑施工业务

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

(3) 出租物业收入确认方法

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



业收入的实现。

（4）销售商品

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

（5）利息收入

本公司按照其他方使用本公司货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

（二十一）政府补助

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

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

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

（二十二）合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十三）递延所得税资产/递延所得税负债

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



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

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

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

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

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

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

（二十四）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1. 租赁合同的识别：

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

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

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



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

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2. 租赁合同的分拆

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

3. 租赁合同的合并

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

- (1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。
- (2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。
- (3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

4. 本公司作为承租人的会计处理

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

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

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

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

(2) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- ① 租赁负债的初始计量金额；
- ② 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；



③本公司发生的初始直接费用；

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（3）租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

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

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

⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

（4）租赁变更

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

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

- 增加的对价与租赁范围扩大部分单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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



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

5. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(2) 对融资租赁的会计处理

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

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- ①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- ②取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- ④租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- ⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

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

(3) 对经营租赁的会计处理

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

(4) 租赁变更



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

- ①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

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

（二十六）其他重要的会计政策和会计估计

1. 终止经营

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

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（二十七）重要会计政策和会计估计变更

1. 会计政策变更

（1）执行新收入准则

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

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



(2) 执行新租赁准则

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

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

(3) 其他会计政策变更

无。

2.重要会计估计变更

无。

四、税项

1、公司适用的主要税项及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
房产税	从价征收的，按房产原值一次征收减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	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%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税收优惠政策

本公司于二〇二四年十二月十三日获得编号为GR202444208594的高新技术企业证书，有效期为三年。按《中华人民共和国企业所得税法》中华人民共和国主席令第63号第二十八条第二款规定执行税收优惠政策，企业所得税税率减按为15%。



附注七：财务报表主要项目注释

1：货币资金

项 目	期末数	期初数
现金		-
银行存款	939,943,922.92	508,085,435.35
其他货币资金	67,709,212.33	155,422,025.77
合 计	1,007,653,135.25	663,507,461.12

2：应收票据

(1) 按票据种类划分

票据种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	57,333.70	
商业承兑汇票	1,000,100.00	1,000,100.00
合 计	1,057,433.70	1,000,100.00

(2) 期末主要出票单位

出票单位	期末数
东莞市城邦房地产开发有限公司	1,000,100.00
合 计	1,000,100.00

3：应收账款

(1) 按账龄分析

账 龄	期末数	占总额比例	坏账准备	净 额
一年以内	189,063,418.23	14.52%	16,790,124.91	172,273,293.32
一至二年	699,326,209.71	53.69%	3,685,591.45	695,640,618.26
二至三年	8,234,797.17	0.63%	-	8,234,797.17
三年以上	405,897,591.68	31.16%	-	405,897,591.68
合 计	1,302,522,016.79	100.00%	20,475,716.36	1,282,046,300.43

(2) 期末主要欠额较大客户

客户名称	期末数	占总额比例
盐城市盐州实业有限公司	597,017,430.26	45.84%
镇江深建房地产开发有限公司	108,253,795.21	8.31%
深圳市龙岗区建筑工务署	57,868,812.73	4.44%
深圳市盛讯咨询管理有限公司	51,084,458.21	3.92%
深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司	30,070,388.77	2.31%
河北深保投资发展有限公司	16,021,111.58	1.23%



4: 预付款项

(1) 按账龄分类

账 龄	期末数	占总额比例
一年以内	25,597,353.36	13.80%
一至二年	702,286.90	0.38%
二至三年	1,104,621.41	0.60%
三年以上	158,112,639.62	85.23%
合 计	185,516,901.29	100.00%

(2) 期末预付较大供应商

供应商名称	期末数	占总额比例
裕达建工集团有限公司	69,102,137.59	37.25%
深圳市建筑工程股份有限公司	64,416,956.75	34.72%
深圳市鹏为建设有限公司	37,770,601.79	20.36%
一体化区域洪湾电厂西侧剩余山体平基工程	1,068,621.41	0.58%
东莞银行股份有限公司深圳分行	362,029.85	0.20%

5: 其他应收款

(1) 按账龄分类

账 龄	期末数	比例	坏账准备	净 额
一年以内	93,854,516.24	12.79%	4,150,424.55	89,704,091.69
一至二年	49,556,971.27	6.75%	-	49,556,971.27
二至三年	1,320,466.12	0.18%	-	1,320,466.12
三年以上	589,124,330.14	80.28%	-	589,124,330.14
合 计	733,856,283.77	100.00%	4,150,424.55	729,705,859.22

(2) 期末主要欠额较大项目

项目名称	期末数	占总额比例
深圳市建筑工程股份有限公司	526,859,557.86	71.79%
镇江深建房地产开发有限公司	75,509,369.45	10.29%
深圳市越众(集团)股份有限公司	54,237,822.96	7.39%
深圳市建设控股龙岗房地产有限公司	33,818,553.29	4.61%

6: 存货

项 目	期末数	跌价准备	净 额
工程施工	50,230,278.84		50,230,278.84
开发成本	861,417,140.96	-	861,417,140.96
开发产品	3,367,553.02		3,367,553.02
库存商品	422,319.23		422,319.23
周转材料	86,480.70	-	86,480.70
合 计	915,523,772.75	-	915,523,772.75



7: 合同资产

项 目	期末数	期初数
建造合同	1,472,565,884.36	532,472,235.47
合 计	1,472,565,884.36	532,472,235.47

单位名称	期末余额	占合同资产总额的比例	跌价准备期末余额
深圳市盛讯咨询管理有限公司	292,084,586.16	19.84%	
佛山朗华仓储有限公司	180,435,020.97	12.25%	
深圳市万科城市建设管理有限公司	139,992,504.55	9.51%	

8: 长期股权投资

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

9: 固定资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原价合计	76,734,046.68	7,714,235.58	911,681.76	83,536,600.50
房屋建筑物	26,880,057.43			26,880,057.43
机器设备	28,823,458.20	4,676,590.58		33,500,048.78
运输设备	8,311,032.43		856,542.22	7,454,490.21
电子设备	5,903,843.74	2,878,259.23	55,139.54	8,726,963.43
工具器具家具	6,815,654.88	159,385.77		6,975,040.65
二、累计折旧合计	34,430,565.03	8,086,091.28	863,638.88	41,653,017.43
房屋建筑物	17,878,326.15	900,173.16		18,778,499.31
机器设备	4,064,089.97	3,403,441.03		7,467,531.00
运输设备	6,654,707.12	572,181.49	813,762.60	6,313,126.01
电子设备	4,386,970.17	2,760,661.12	49,876.28	7,097,755.01
工具器具家具	1,546,471.62	449,634.48		1,996,106.10
三、固定资产净值	42,303,481.65			41,883,583.07
四、固定资产减值准备	-	-	-	-
五、固定资产净额	42,303,481.65			41,883,583.07

10: 使用权资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账目原值	35,067,505.71	9,254,329.56	-	26,964,816.33
房屋建筑物	35,067,505.71	9,254,329.56	17,357,018.94	26,964,816.33



二、累计折旧	12,057,882.21	4,072,097.01	-	13,013,697.90
房屋建筑物	12,057,882.21	4,072,097.01	3,116,281.32	13,013,697.90
三、减值准备	-	-	-	-
四、账面价值	23,009,623.50			13,951,118.43

11: 无形资产

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
一、无形资产合计	6,683,133.89	75,221.25	1,031,495.97	5,726,859.17
办公软件	6,683,133.89	75,221.25	1,031,495.97	5,726,859.17
二、减值准备	-			-
三、无形资产净额	6,683,133.89			5,726,859.17

12: 商誉

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

13: 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
广联达OA云服务系统	20,047.08		14,151.00	5,896.08
特华智工场馆整体设计、装修	-	699,463.61	79,762.81	619,700.80
建筑产业园、生产基地改造工程	1,230,849.52	107,819.60	436,657.47	902,011.65
天健云途装修	1,640,879.45	5,040,151.10	1,002,096.50	5,678,934.05
天健创智中心12、13层办公室装修	3,251,917.53	-3,251,917.53		-
建筑产业园改造工程4#检测楼	4,168,285.72	505,176.54	1,262,495.23	3,410,967.03
会员费	15,624.84		8,522.64	7,102.20
WPS办公软件	61,830.09		30,915.03	30,915.06
合 计	10,389,434.23	3,100,693.32	2,834,600.68	10,655,526.87

14: 递延所得税资产

项 目	期末数
资产减值准备	6,156,535.25
预交所得税	13,932,000.00
使用权资产	4,109,007.13
租赁负债	89,144.80
合 计	24,286,687.18



15: 短期借款

借款银行或单位	期末数
信用借款	50,000,000.00
合 计	50,000,000.00

16: 应付票据

票据类型	期末数
银行承兑汇票	12,089,392.30
商业承兑汇票	728,568,997.46
合 计	740,658,389.76

17: 应付账款

(1) 按账龄分类

账 龄	期末数	占总额比例
一年以内	1,429,562,200.24	53.11%
一至二年	701,109,007.26	26.04%
二至三年	147,258,627.22	5.47%
三年以上	413,960,577.89	15.38%
合 计	2,691,890,412.61	100.00%

(2) 期末主要欠额较大供应商

供应商名称	期末数	占总额比例
宝冶(深圳)建筑科技有限公司	174,670,668.01	6.49%
裕达建工集团有限公司	81,061,354.82	3.01%
龙建路桥股份有限公司	68,208,437.55	2.53%
深圳·蔡屋围_第1期_高层	65,737,867.75	2.44%
深圳市建匠工程有限公司	40,967,966.44	1.52%

18: 预收款项

(1) 按账龄分类

账 龄	期末数	占总额比例
一年以内	24,228,150.76	3.17%
一至二年	739,673,847.47	96.83%
合 计	763,901,998.23	100.00%

(2) 期末主要欠额较大客户

客户名称	期末数	占总额比例
深圳·蔡屋围_第1期_高层	516,567,809.60	67.62%



19: 合同负债

项 目	期末数	期初数
预收工程款	75,464,863.32	5,757,403.68
合 计	75,464,863.32	5,757,403.68

(2) 期末主要欠余额较大合同事项

事项名称	期末数	占总额比例
深圳市建筑工程署教育工程管理中心	35,402,527.90	46.91%
深圳市罗湖人才安居有限公司	27,727,581.07	36.74%

20: 应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、短期薪酬	35,923,689.60	184,446,046.33	164,357,346.52	56,012,389.41
1、工资、奖金、津贴和补贴	31,489,175.94	129,294,052.61	111,694,159.26	49,089,069.29
2、职工福利费	1,118,413.19	20,268,039.17	21,290,793.51	95,658.85
3、社会保险费	24,674.58	13,033,868.66	11,410,702.79	1,647,840.45
4、住房公积金	35,842.00	14,147,778.59	14,127,950.59	55,670.00
5、工会经费和职工教育经费	3,199,013.30	5,253,865.75	3,329,728.23	5,123,150.82
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	56,570.59	2,448,441.55	2,504,012.14	1,000.00
二、离职后福利	57,574.05	15,370,670.48	14,141,448.55	1,286,795.98
1、设定提存计划	57,574.05	15,370,670.48	14,141,448.55	1,286,795.98
(1) 基本养老保险	56,751.56	14,566,400.58	13,403,287.54	1,219,864.60
(2) 失业保险费	822.49	804,269.90	738,161.01	66,931.38
(3) 企业年金缴费	-	-	-	-
2、设定受益计划	-	-	-	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、其他长期职工福利	-	-	-	-
合计	35,981,263.65	199,816,716.81	178,498,795.07	57,299,185.39

21: 应交税费

税 项	期末数	期初数
增值税	-18,795,849.11	17,689,302.78
企业所得税	-10,384,132.91	-5,950,125.85
土地增值税	-4,653,397.16	-4,653,397.16
营业税	312,407.98	4,332,407.98



代征工程个人所得税（施工专用）	1,725,326.61	1,725,326.61
印花税	12,033.90	12,033.90
个人所得税	819,849.23	2,240,875.37
城市建设维护税	32,176.62	313,565.04
综合基金	122,850.00	256,850.00
教育费附加	-1,802.78	145,492.26
简易计税	132,451.90	132,451.90
堤围保护费	18,467.07	18,467.07
地方教育费附加	19,499.47	19,496.16
其他	-87.41	-87.40
合 计	-30,640,206.59	16,282,658.66

22: 其他应付款

(1) 按账龄分类

账 龄	期末数	占总额比例
一年以内	273,288,738.46	42.11%
一至二年	157,110,526.60	24.21%
二至三年	173,101,520.71	26.67%
三年以上	45,479,354.17	7.01%
合 计	648,980,139.94	100.00%

(2) 期末主要欠额较大项目

项目名称	期末数	占总额比例
盐城市盐州实业总公司	209,345,692.26	32.26%
深圳市恒盈泰投资有限公司	120,000,000.00	18.49%
深圳市建安（集团）股份有限公司	41,492,768.34	6.39%
中建二局第二建筑工程有限公司深圳分公司	46,648,225.01	7.19%
深圳市天健建工有限公司	27,988,909.50	4.31%

23: 实收资本

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



24: 资本公积

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

25: 未分配利润

项 目	期末数
上年年末未分配利润	-463,274,629.02
加: 会计政策变更	
重大会计差错	
其他因素调整	-44,437,904.56
年初未分配利润	-507,712,533.58
加: 本年利润	8,976,445.77
减: 分配股东股利	
提取盈余公积	
年末未分配利润	-498,736,087.81

26: 营业收入及营业成本

项 目	营业收入	营业成本	毛利额	毛利率
1、主营业务收入				
工程施工	2,388,789,892.54	2,223,565,793.42	165,224,099.12	6.92%
其他	5,249,840.39		5,249,840.39	100.00%
主营业务小计	2,394,039,732.93	2,223,565,793.42	170,473,939.51	7.12%
出租固定资产	10,534,005.75	998,285.97	9,535,719.78	90.52%
其他收入	1,636,351.29	-1,213.00	1,637,564.29	100.07%
其他业务小计	12,170,357.04	997,072.97	11,173,284.07	-
合 计	2,406,210,089.97	2,224,562,866.39	181,647,223.58	7.55%

27: 税金及附加

项 目	本期数
城市维护建设税	978,741.94
教育费附加	427,606.13
地方教育费附加	288,995.15
城镇土地使用税	33,966.00
环境保护税	665,365.86
印花税	811,342.88
车船使用税	2,580.00
其他	41.94
合 计	3,208,639.90



28: 销售费用

项 目	本期数
职工工资	3,671,342.38
折旧费	946,047.72
社会保险金	687,073.71
福利费	385,647.75
住房公积金	350,778.03
办公费	194,508.13
业务招待费	176,319.50
职工教育经费	66,144.35
工会经费	58,349.63
差旅费	53,464.13
投标费	49,267.93
其他	5,475.38
合 计	6,644,418.64

29: 管理费用

项 目	本期数
职工工资	29,499,955.83
社会保险金	6,127,627.17
福利费	4,804,141.05
租赁费	4,139,420.61
办公费	3,405,209.14
住房公积金	3,099,271.52
解除职工劳动关系补偿	1,847,549.40
长期待摊费用摊销	1,007,308.49
工会经费	787,337.51
职工教育经费	821,270.55
折旧费	745,016.69
其他	954,446.69
诉讼费/律师费	594,263.28
中介机构费	506,426.79
无形资产摊销	478,079.62
水电费	371,727.76
车辆费用	344,287.83
差旅费	188,917.36
会务费	74,925.49
业务招待费	29,769.91
合 计	59,826,952.69



30: 研发费用

项 目	本期数
材料费	94,680,548.83
职工工资	13,037,890.57
社会保险金	1,873,694.35
长期待摊费	1,342,258.04
折旧费	1,199,093.30
职工福利费	1,014,837.88
住房公积金	992,485.45
办公费	346,385.85
其他	432,492.27
咨询费	173,573.61
会费	141,084.91
租赁费	98,328.90
无形资产摊销费	93,370.52
宣传费	79,611.65
专利费	29,045.40
评审费	23,398.11
成果鉴定费（评审费）	22,641.51
合 计	115,583,741.15

31: 财务费用

项 目	本期数
利息支出	3,982,223.25
减：利息收入	5,297,075.10
手续费	56,193.41
其他	2,275,755.79
合 计	1,017,097.35

32: 其他收益

项 目	本期数
政府补助	-413,609.68
个税手续费返还	93,163.23
合 计	-350,446.45



33: 信用减值损失

项 目	本期数
坏账损失	15,624,406.66
合 计	15,624,406.66

34: 资产处置收益

项 目	本期数
资产处置收益	840,573.30
合 计	840,573.30

35: 营业外收入

项 目	本期数
罚款收入	619,707.85
处置固定资产收益	307,619.69
退还款	255,710.11
其他	203,477.21
合 计	1,386,514.86

36: 营业外支出

项 目	本期数
罚款及违约金支出	67,032.88
滞纳金	11,703.74
其他	16,475.34
合 计	95,211.96

附注八：其他事项

本公司无重大或有事项。

本公司无重大资产负债表日后事项。

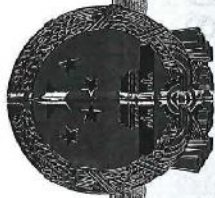
本公司无其他需披露的重大承诺事项及其他事项。

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：文小娟





营业执照

统一社会信用代码
9144030077161967XX



名称 深圳致公会计师事务所（普通合伙）
类型 合伙企业
执行事务合伙人 衣晓东

成立日期 2005年02月17日
主要经营场所 深圳市福田区园岭街道华林社区八卦二路八卦岭工业区535栋206

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。
2. 国家市场主体经营重要事项公示系统公示事项及其他信用信息，请登录下方的市场主体信用信息公示系统公示系统公示事项及其他信用信息。
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。
4. 市场主体应当依法履行纳税义务。



登记机关

2024年12月18日

信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0006142

说明

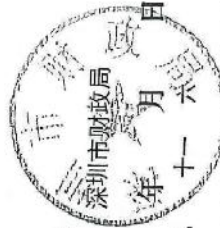
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 深圳致公会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 农晓东
 主任会计师:
 经营场所: 深圳市福田区园岭街道华林社区八卦二路八卦岭工业区535栋206

组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 47470101
 批准执业文号: 深财会[2005]12号
 执业日期: 2005年02月06日

发证机关:



二〇一
九
年
十
一
月
十
一
日

中华人民共和国财政部制



2023年财务报表

深圳致公会计师事务所（普通合伙）
关于深圳市建设（集团）有限公司
二〇二三年度合并财务报表的
审 计 报 告

目 录

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

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<http://acc.mo4.gov.cn>)进行查验。
技术编码：粤241VJ01X59





深圳致公会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN ZHIGONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市福田区园岭街道华林社区八卦二路八卦岭工业区 535 栋 206

邮政编码：518029

电话：82408484

传真：82408670

邮箱地址：szzgcpa@126.com

致公审字[2024]第 315号

审计报告

深圳市建设（集团）有限公司全体股东：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



中国注册会计师
中国注册会计师
二〇二四年五月三十一日

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

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

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：王俊梅

合并资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位: 深圳市建设(集团)有限公司

金额单位: 人民币元

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

法定代表人: 龚颖

主管会计工作负责人: 汤军

会计机构负责人: 王俊梅

合并利润表

2023年度

编制单位：深圳市建设(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注七	2023年度	2022年度
一、营业收入	26	2,935,735,198.29	2,305,272,446.17
减：营业成本	26	2,706,086,796.95	2,168,126,093.19
税金及附加	27	46,902,778.79	6,231,494.75
销售费用	28	8,398,826.47	11,535,596.48
管理费用	29	51,243,552.47	39,719,035.48
研发费用	30	106,959,435.66	81,905,494.23
财务费用	31	7,962,862.29	10,566,026.90
其中：利息费用		6,328,989.64	12,770,858.01
利息收入		-4,012,723.93	1,959,869.52
加：其他收益	32	190,843.04	1,467,020.54
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	33	4,568,407.05	-41,295,471.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		12,940,195.75	-52,639,745.92
加：营业外收入	34	100,998,682.41	3,219,090.56
减：营业外支出	35	3,879,266.27	549,826.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		110,059,611.89	-49,970,481.60
减：所得税费用		718,814.35	-10,322,568.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		109,340,797.54	-39,647,912.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		109,340,797.54	-39,647,912.67
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		109,340,797.54	-39,647,912.67

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：王俊梅

合并现金流量表

2023年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

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

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：王俊梅

合并现金流量表补充资料

2023年度

编制单位：深圳市建设(集团)有限公司

金额单位：人民币元

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

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：王俊梅

合并所有者权益变动表(续)

2023年度

金额单位：人民币元

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

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：王俊梅



母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳市建设(集团)有限公司

金额单位：人民币元

资 产	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	582,444,744.24	564,956,680.44
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1,000,100.00	1,000,100.00
应收账款	2,396,486,454.18	1,515,466,541.59
应收款项融资		
预付款项	194,112,685.08	203,131,234.66
其他应收款	690,263,229.03	694,917,075.45
存货	1,125,425,930.82	1,075,417,748.22
合同资产	509,281,436.12	870,908,333.81
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	37,094,603.38	60,453,418.74
流动资产合计	5,536,109,182.85	4,986,251,132.91
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	62,485,579.47	62,485,579.47
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	36,939,909.35	33,304,429.17
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	20,723,911.24	3,746,875.40
无形资产	6,683,133.89	6,679,963.03
开发支出		
商誉	3,550,000.00	3,550,000.00
长期待摊费用	10,187,126.63	1,443,984.44
递延所得税资产	24,462,429.12	25,135,944.12
其他非流动资产		
非流动资产合计	165,032,089.70	136,346,775.63
资产总计	5,701,141,272.55	5,122,597,908.54

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：王俊梅

母公司资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位: 深圳市建设(集团)有限公司

金额单位: 人民币元

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

法定代表人: 龚颖

主管会计工作负责人: 汤军

会计机构负责人: 王俊梅

母公司利润表

2023年度

编制单位：深圳市建设(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2023年度	2022年度
一、营业收入	2,845,699,042.03	2,268,880,125.55
减：营业成本	2,621,033,884.27	2,132,053,731.92
税金及附加	46,833,190.31	6,201,442.16
销售费用	8,398,826.47	11,535,596.48
管理费用	46,096,914.13	37,028,283.22
研发费用	106,959,435.66	81,905,494.23
财务费用	8,672,454.21	11,649,221.84
其中：利息费用	6,328,989.64	12,770,858.01
利息收入	-3,285,068.71	871,406.46
加：其他收益	190,843.04	1,464,855.54
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,572,759.00	-41,293,924.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,467,939.02	-51,322,713.51
加：营业外收入	100,867,454.22	3,214,135.87
减：营业外支出	3,809,266.27	549,826.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	109,526,126.97	-48,658,403.88
减：所得税费用	745,340.88	-10,323,481.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	108,780,786.09	-38,334,922.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	108,780,786.09	-38,334,922.70
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备		
（6）外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额	108,780,786.09	-38,334,922.70

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：王俊梅

母公司现金流量表

2023年度

编制单位：深圳市建设(集团)有限公司

金额单位：人民币元

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

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：王俊梅

母公司现金流量表补充资料

2023年度

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司

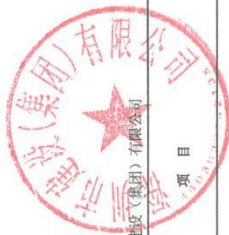
金额单位：人民币元

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

法定代表人：龚颖

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：王俊梅



母公司所有者权益变动表

2023年度

编制单位：深圳市建设(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	本期金额		未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他综合收益			专项储备	盈余公积		
一、上年年末余额	620,000,000.00				416,024,102.90				-570,821,905.92	548,541,271.84
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	620,000,000.00				416,024,102.90				-489,583.22	548,051,688.52
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)									108,780,786.09	108,780,786.09
(一)综合收益总额									108,780,786.09	108,780,786.09
(二)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者(或股东)的分配										
3.其他										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
(五)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六)其他										
四、本年年末余额	620,000,000.00				416,024,102.90				-462,530,703.05	656,832,474.71

法定代表人：董颖

主管会计工作负责人：杨军

会计机构负责人：王俊梅

母公司所有者权益变动表(续)

2023年度

金额单位:人民币元



项 目	上期金额		本期金额		所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减:库存股		其他综合收益
一、上年年末余额	620,000,000.00		416,024,102.90			587,002,372.39
加:会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	620,000,000.00		416,024,102.90			-126,177.85
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						-552,486,983.22
(一)综合收益总额						-38,334,922.70
(二)所有者投入和减少资本						-38,334,922.70
1.所有者投入的普通股						
2.其他权益工具持有者投入资本						
3.股份支付计入所有者权益的金额						
4.其他						
(三)利润分配						
1.提取盈余公积						
2.对所有者(或股东)的分配						
3.其他						
(四)所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本(或股本)						
2.盈余公积转增资本(或股本)						
3.盈余公积弥补亏损						
4.设定受益计划变动额结转留存收益						
5.其他综合收益结转留存收益						
6.其他						
(五)专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
(六)其他						
四、本年年末余额	620,000,000.00		416,024,102.90			548,541,271.84

主管会计工作负责人: 汤军

法定代表人: 董颖

会计机构负责人: 王俊梅

财务报表附注

2023年12月31日

编制单位：深圳市建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

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

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

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

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

三、公司主要会计政策、会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二）会计期间

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



（三）营业周期

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

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

1.同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2.非同一控制下企业合并

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

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



成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

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

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

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

（六）合并财务报表的编制方法

1.合并财务报表范围的确定原则

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

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

2.合并财务报表编制的方法

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



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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

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



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

（一）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

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

（二）现金及现金等价物的确定标准

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

（三）金融工具

1.金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2)金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3)不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4)以摊余成本计量的金融负债。

2.金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件



(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债



按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产



和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

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

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

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

5.金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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



前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

(七) 存货

1. 存货的分类

本公司存货主要包括原材料、低值易耗品、工程施工、开发产品、库存商品等。

2. 存货取得和发出的计价方法

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

3. 存货跌价准备计提方法

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

4. 存货可变现净值的确认方法

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

(八) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。



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

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

（九）长期股权投资

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

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

1. 投资成本的确定

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

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

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

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



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

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

除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

2. 后续计量及损益确认方法

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

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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



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

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

（3）收购少数股权

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

（4）处置长期股权投资

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

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

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

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



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

（十）投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的房屋建筑物。

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

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

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

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

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

（十一）固定资产

1. 固定资产的确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2. 固定资产分类及折旧政策

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



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

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

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

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

3.大修理费用

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

（十二）在建工程

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

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

（十三）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

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

2.借款费用资本化期间

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



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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

（十四）无形资产

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

项目	摊销年限(年)
土地使用权	50-70
软件	3-10

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

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

（十五）研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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



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

（十六）长期待摊费用摊销方法

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

（十七）商誉

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

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

（十八）职工薪酬

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

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

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

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



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

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

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

（十九）预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

（二十）收入

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

1.收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- （1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- （2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；
- （3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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



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

2.收入计量原则

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

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

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

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

3.收入确认的具体方法

(1)房地产开发销售业务

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

(2) 建筑施工业务

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

(3) 出租物业收入确认方法

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



业收入的实现。

（4）销售商品

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

（5）利息收入

本公司按照其他方使用本公司货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

（二十一）政府补助

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

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

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

（二十二）合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十三）递延所得税资产/递延所得税负债

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



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

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

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

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

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

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

（二十四）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1. 租赁合同的识别：

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

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

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



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

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2. 租赁合同的分拆

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

3. 租赁合同的合并

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

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

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

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

4. 本公司作为承租人的会计处理

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

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

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

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

(2) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- ① 租赁负债的初始计量金额；
- ② 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；



③本公司发生的初始直接费用；

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（3）租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

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

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

⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

（4）租赁变更

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

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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



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

5. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(2) 对融资租赁的会计处理

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

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- ①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- ②取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- ④租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- ⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

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

(3) 对经营租赁的会计处理

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

(4) 租赁变更



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

- ①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

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

（二十六）其他重要的会计政策和会计估计

1.终止经营

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

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（二十七）重要会计政策和会计估计变更

1.会计政策变更

（1）执行新收入准则

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

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



(2) 执行新租赁准则

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

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

(3) 其他会计政策变更

无。

2.重要会计估计变更

无。

四、税项

1、公司适用的主要税项及税率

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

2、税收优惠政策

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



附注七：财务报表主要项目注释

1：货币资金

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

2：应收票据

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

3：应收账款

(1) 按账龄分析

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

(2) 期末主要欠账较大客户

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

4：预付款项

(1) 按账龄分类

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

(2) 期末预付较大供应商

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

5：其他应收款

(1) 按账龄分类

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



(2) 期末主要欠大额项目

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

6: 存货

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

7: 合同资产

项目	期末数	期初数
建造合同	430,929,770.80	532,472,235.47
合计	430,929,770.80	532,472,235.47

8: 长期股权投资

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

9: 固定资产

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

10: 使用权资产

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



11: 无形资产

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

12: 商誉

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

13: 长期待摊费用

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

14: 递延所得税资产

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

15: 短期借款

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

16: 应付票据

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

17: 应付账款**(1) 按账龄分类**

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

(2) 期末主要欠账较大项目

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



18: 预收款项

(1) 按账龄分类

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

(2) 期末主要欠余额较大客户

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

19: 合同负债

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

20: 应付职工薪酬

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

21: 应交税费

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



22: 其他应付款

(1) 按账龄分类

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

(2) 期末主要欠较大项目

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

23: 实收资本

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

24: 资本公积

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

25: 未分配利润

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

26: 营业收入及营业成本

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



27: 税金及附加

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

28: 销售费用

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

29: 管理费用

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

30: 研发费用

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

31: 财务费用

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



32: 其他收益

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

33: 信用减值损失

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

34: 营业外收入

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

35: 营业外支出

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

附注八: 其他事项

本公司无重大或有事项。

本公司无重大资产负债表日后事项。

本公司无其他需披露的重大承诺事项及其他事项。





营业执照

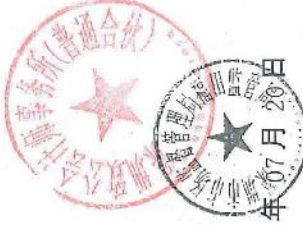
统一社会信用代码
9144030077161967XX



名称 深圳致公会计师事务所(普通合伙)
类型 合伙企业
执行事务合伙人 衣晓东

成立日期 2005年02月17日
主要经营场所 深圳市福田区园岭街道华林社区八卦二
路八卦岭工业区535栋206

重要提示
1. 国家市场主体经营范围注册事项确定, 经营范围中属于法律、行政法规和国务院决定规定须经批准的项目, 取得许可审批文件后方可开展经营活动。
2. 国家市场主体经营范围和许可事项项目等有关事项及申报信息和申报信用信息, 请登录左下方所列国家企业信用信息公示系统网站进行查询。
3. 国家市场主体每年须于成立周年之日起两个月内, 向国家企业信用信息公示系统报送年度报告, 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年度报告。
4. 国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



登记机关

2021年07月20日

证书序号: 0006142

说明

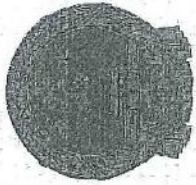
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



二〇一〇年十一月十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳致公会计师事务所 (普通合伙)
 首席合伙人: 农晓东
 主任会计师:
 经营场所: 深圳市福田区园岭街道华林社区八卦二路八卦岭工业区535栋206
 组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 47470101
 批准执业文号: 深财会[2005]12号
 批准执业日期: 2005年02月06日