

标段编号：2106-440307-04-01-930686042001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：大运枢纽物业开发项目深铁阅云境广场项目北地块架空层
品质提升工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：中建三局第二建设工程有限责任公司

日期：2026年04月13日

近 5 年同类业绩清理汇总表

序号	项目名称	发包人名称	工程规模 (m²)	合同金额 (万元)	开竣工日期	项目经理
1	石岩中心地区九年一贯制学校新建工程	深圳市宝安区建筑工务署	33713	18786.76	2023.12.15-2025.10.31	朱俊峰
2	水库小学改扩建工程施工总承包	深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市天健(集团)股份有限公司	34636	21066.81	2021.12.31-2025.8.15	谭清杰
3	松泉中学改扩建工程施工总承包	深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市天健(集团)股份有限公司	46456	25370	2021.7.20-2024.6.3	雷理理
4	布心小学拆建工程施工总承包	深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市天健(集团)股份有限公司	44214	25832.03	2021.8.20-2023.2.22	代保明
5	数梦小镇配套商业改造 EPC 总承包	盐城市城南新区开发建设投资有限公司	39580	25481.81	2021.3.8-2022.5.22	蒋永阳
6	东盟李宁中心一期工程	李宁体育(广西)有限公司	225259.61	64750.08	2021.9.18-2024.7.3	杨金元
7	含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目(第二次)	重庆高新开发建设投资集团有限公司、重庆高新城建集团有限公司	15.6 万	27211.25	2022.6.8-2024.7.24	李利平
8	湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造(EPC)项目	湖北省奥林匹克体育中心	3.9 万	7296	2019.4.11-2022.12.18	周广彪
9	淮安市新安小学西校区项目工程总承包	淮安市国融投资建设有限公司	59766.28	31212.8756	2020.12.18-2023.1.6	蒋永阳
10	淮安市淮安医院新院建设工程	淮安市淮安医院	215610.76	72458.32	2017.5.1-2021.11.16	张雪利

近 5 年同类业绩清理—业绩一

项目名称	石岩中心地区九年一贯制学校新建工程
项目所在地	广东省/深圳市/宝安区
发包人名称	深圳市宝安区建筑工务署
发包人地址	深圳市宝安区新安街道 9 区广场大厦 3 楼
发包人姓名及电话	文靖 0755-27781013
合同额	18786.76 万元
开、竣工时间	2023.12.15-2025.10.31
承担的工作	内容包括但不限于:土石方工程(含场地平整、土方清理外运)、基坑支护、桩基基础、超前钻(如有)、主体工程、室内外装饰装修工程、装配式建筑、建筑电气(含变配电工程)、建筑给排水(含市政管网接驳)、通风空调、防排烟、弱电智能化(含智慧校园)工程、消防(含气体灭火)、电梯、燃气、门窗、屋面及防水、园林绿化、海绵城市、人防、绿色建筑和建筑节能工程、所有室外及配套工程、室外管网(含管线及附属设施迁改及恢复、保护)、标识标牌、施工阶段 BIM 技术应用及成果移交、树木迁移(含协助发包人办理迁移申报、审批相关手续)、智慧建造。
工程质量	合格,符合国家及相关规范验收标准
项目负责人	朱俊峰
项目描述	工程规模: 33713 m ²
备注	

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

施工合同关键页 1

项目所在地

广东省/深圳市/宝安区

项目状态

已完工

深圳市宝安区建筑工务署建设工程施工合同范本 (2022年9月修订版)

480-56001-2023

工程编号:

合同编号:

中建三二0202302093

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: 石岩中心地区九年一贯制学校新建工程施工总承包

工程地点: 深圳市宝安区石岩街道

发 包 人: 深圳市宝安区建筑工务署

承 包 人: 中建三局第二建设工程有限责任公司(牵头单位)

中建三局深圳投资建设有限公司(成员单位)

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

施工合同关键页 2

项目所在地

广东省/深圳市/宝安区

项目状态

已完结

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市宝安区建筑工务署

承包人(全称): 中建三局第二建设工程有限责任公司//中建三局深圳投资建设有限公司

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: 石岩中心地区九年一贯制学校新建工程施工总承包

工程地点: 深圳市宝安区石岩街道

核准(备案)证编号: _____

工程规模及特征: 本项目位于宝安区石岩街道石岩大道与龙翔路交汇处,按照办学规模 27 班/1260 座学位(小学 18 班/810 位、初中 9 班/450 位)九年一贯制学校标准进行建设。新建工程总建筑面积为 33713 平方米,包括:①必配校舍用房 22076 m²,其中教学及辅助用房 16956 m²、办公用房 1648 m²、生活服务用房 3472 m²;②选配校舍用房 11637 m²,其中微格教室 182 m²、教师宿舍 2135 m²(拟配置 61 间)、架空层及风雨连廊 2520 m²、地下车库 5130 m²(拟配置小车停车位 114 个)、设备用房 1200 m²、学生集中接送区 470 m²。项目概算总投资 26497.19 万元,其中建筑安装工程费 21618.17 万元。

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

施工总承包,内容包括但不限于:土石方工程(含场地平整、土方清理外运)、基坑支护、桩基基础、超前钻(如有)、主体工程、室内外装饰装修工程、装配式建筑、建筑电气(含变配电工程)、建筑给排水(含市政管网接驳)、通风空调、防排烟、弱电智能化(含智慧校园)工程、消防(含气体灭火)、电梯、燃气、门窗、屋面及防水、园林绿化、海绵城市、人防、绿色建筑和建筑节能工程、所有室外及配套工程、室外管网(含管线及附属设施迁改及恢复、保护)、标识标牌、施工阶段 BIM 技术应用及成果移交、树木迁移(含协助发包人办理迁移申报、审批相关手续)、智慧建造。

具体详见本项目施工图及工程量清单,承包人不能拒绝执行为完成全部招标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。

发包人负责委托第三方质量检测单位对建设工程涉及结构安全、主要使用功能的检测项目,进

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

施工合同关键页 3

项目所在地

广东省/深圳市/宝安区

项目状态

已完工

入施工现场的建筑材料、建筑构配件、设备，以及工程实体质量等进行的检测。承包人配合做好相关工作。

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）

☑地基与基础工程（☑基础 ☑基坑支护 ☑边坡 ☑土石方 □其它_____）；	
☑主体结构工程（☑钢筋混凝土 ☑钢结构 ☑网架 □索膜结构 ☑其它 砌体、抗震支架）；	
☑装饰装修工程（☑金属门窗 ☑幕墙： 平方米 ☑其它 室内装修、标识标牌、停车场划线）；	
☑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 ☑给、排水系统 □其它_____）；	
☑建筑电气工程（☑室外电气 ☑电气照明 ☑其它 防雷接地_____）；	
☑智能建筑	（☑综合布线系统 ☑信息网络系统 ☑其它 智能化_____）；
☑屋面及防水工程	☑建筑节能 ☑消防工程
☑室外工程（☑室外设施 运动场、广场等 _____ ☑附属建筑 大门等 _____ ☑室外环境 景观绿化等_____）。	
☑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
-------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

施工合同关键页 4

项目所在地

广东省/深圳市/宝安区

项目状态

已完结

<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

在学校教学楼与宿舍楼的建设中应用智能建造试点技术, 包括: 1. 数字设计: 自主可控 BIM 软件; 2. 智能生产: 预制混凝土部品部件智能生产; 3. 智能施工: 施工环境监测技术; 4. 智慧运维: 建筑能耗监控管理系统; 5. 建筑工人管理产业互联网平台; 6. 智能建造设备装备: 无人机应用。

三、合同工期

计划开工日期: 2023 年 12 月 10 日 (此时间为暂定, 具体以监理工程师下发开工令为准);

计划竣工日期: 2026 年 2 月 18 日 (此时间为暂定, 具体以实际竣工验收日期为准);

合同工期总日历天数 801 天。

招标工期总日历天数 801 天。

定额工期总日历天数 801 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 0 % (压缩比例=1-合同工期/定额工期)。

最终总工期以发包人要求的工期为准, 承包人必须按照发包人根据项目实际要求最终确定的工期目标完成项目建设工作。

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。质量目标: 深圳市优质工程奖。

五、签约合同价

人民币 (大写) 壹亿捌仟柒佰捌拾陆万柒仟陆佰陆拾伍元伍角伍分 (¥ 187867665.55 元);

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

施工合同关键页 5

项目所在地

广东省/深圳市/宝安区

项目状态

已完工

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）伍佰肆拾贰万五千肆佰玖拾贰元零肆分（¥ 5425492.04 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）伍佰伍拾玖万元整（¥ 5590000 元）。

(5)BIM 技术应用费用：

人民币（大写）_____（¥ _____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：_____

工人工资款支付专用账户开户银行：_____

工人工资款支付专用账户号：_____

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；

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

施工合同关键页 6

项目所在地

广东省/深圳市/宝安区

项目状态

已完工

(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 24 日；

订立地点：宝安区宝民一路 74 号广场大厦 3 楼（宝安区建筑工务署）

发包人和承包人约定本合同自双方签字并加盖公章后成立。

本合同一式 12 份，均具有同等法律效力，发包人执 8 份，承包人执 3 份，监理人执 1 份。

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

施工合同关键页 7

项目所在地	广东省/深圳市/宝安区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----



发包人：
深圳市宝安区建筑工务署
(公章)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

统一社会信用代码：124403064557544666

地址：宝安区宝民一路 74 号

邮政编码：518101

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：0755-27781013

传真：____/____

电子信箱：_____

开户银行：_____

账号：_____

合同经办人：孙炜

盖章经办人：李明

承包人（联合体牵头人）：
中建三局第二建设工程有限责任公司
(公章)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

统一社会信用代码：91420100177739097A

地址：武汉市江夏区文化大道 111 号通
达广场 17 层

邮政编码：430200

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：027-87615161

传真：____/____

电子信箱：_____

开户银行：建行武汉省直支行

账号：42001127138059000611

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

施工合同关键页 8

项目所在地

广东省/深圳市/宝安区

项目状态

已完工

承包人（联合体成员单位）：

中建三局深圳投资建设有限公司

（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：91440300192200591N

地址：深圳市宝安区沙井街道共和社区

第一工业区C区13栋101

邮政编码：518104

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：0755-25110117

传真：0755-25116658

电子信箱：_____

开户银行：平安银行深圳宝安支行

账号：0352100069910

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

工程竣工验收报告 1

项目所在地

广东省/深圳市/宝安区

项目状态

已完工

工程竣工验收报告

(建筑工程)

工程名称: 石岩中心地区九年一贯制学校新建工程施工总承包

验收时期: 2025年10月31日

建设单位(盖章): 深圳市宝安区建筑工务署

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

工程竣工验收报告 2

项目所在地	广东省/深圳市/宝安区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

一、工程概况

工程名称	石岩中心地区九年一贯制学校新建工程	工程地点	深圳市宝安区石岩大道与石清大道交会处东北侧
建筑面积	33713 m ²	工程造价	18786.76 万元
结构类型	钢框架、框剪	层数	教学楼地上 6 层，地下 3 层 宿舍综合楼地上 8 层，地下 3 层
施工许可证号	2205-440306-04-01-27681902 2025-0302	监理许可证号	/
开工时期	2023.12.15	验收日期	2025 年 10 月 31 日
监督单位	深圳市宝安区住房和建设局	监督编号	2205-440306-04-01-27681901
建设单位	深圳市宝安区建筑工务署	无	
勘察单位	深圳市水务规划设计院股份有限公司	B144055465	
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	A144018705	
总包单位	中建三局第二建设工程有限责任公司/中建三局第二建设工程(广东)有限责任公司	D242248916	
承建单位(土建)	中建三局第二建设工程有限责任公司/中建三局第二建设工程(广东)有限责任公司	D242248916	
承建单位(设备安装)	中建三局第二建设工程有限责任公司/中建三局第二建设工程(广东)有限责任公司	D242248916	
承建单位(装修)	中建三局第二建设工程有限责任公司/中建三局第二建设工程(广东)有限责任公司	D242248916	
承建单位(幕墙)	中建三局第二建设工程有限责任公司/中建三局第二建设工程(广东)有限责任公司	D242248916	
监理单位	五洲工程顾问集团有限公司	E133000849-8/1	
施工图审查单位	无	无	

资质证书

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

工程竣工验收报告 3

项目所在地

广东省/深圳市/宝安区

项目状态

已完工

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组 长	李伟全
副组长	朱俊峰、迟忠山
组 员	庄超斌、徐逸雄、戈明弦、曾魁、赵永恒、陈俊基

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	朱俊峰	徐逸雄、陈俊基
建筑设备安装工程	戈明弦	韩家栋、丘翔宇、赵伦辉
通讯、电视、燃气等专业工程	王堃	彭朝臣
工程质保资料	庄超斌	程变变

(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。

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

工程竣工验收报告 4

项目所在地	广东省/深圳市/宝安区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

三、工程质量评定

分部工程名称	验收意见	质量控制资料核查	安全和主要功能核查及抽查结果	观感质量验收
地基与基础工程	验收合格	共 15 项 经审查，符合要求 15 项 经核定，符合规范要求 15 项	共核查 89 项， 符合要求 89 项。 共抽查 54 项， 符合要求 54 项。 经返工处理符合要求 0 项。	共抽查 12 项 符合要求 12 项 不符合要求 0 项
主体结构工程	验收合格			
建筑装饰装修工程	验收合格			
建筑屋面工程	验收合格			
建筑给水、排水及采暖工程	验收合格			
建筑电气工程	验收合格			
智能建筑工程	验收合格			
通风与空调工程	验收合格			
电梯工程	验收合格			

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

工程竣工验收报告 5

项目所在地	广东省/深圳市/宝安区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

四、验收人员签名

姓名	工作单位	职称	职务
李彬	深圳市宝安区建筑工务署	/	项目负责人
洪志	五洲工程顾问集团有限公司	高级工程师	总监
杨磊	五洲工程顾问集团有限公司	中级工程师	土建专业监理工程师
陈松	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	高级工程师	项目负责人
曾和平	深圳市水务规划设计院股份有限公司	高级工程师	项目负责人
彭明	中建三局第二建设工程有限责任公司	高级工程师	项目经理
陈建	中建三局第二建设工程有限责任公司	中级工程师	技术总工
陈逸群	中建三局第二建设工程有限责任公司	工程师	生产经理
刘明强	中建三局第二建设工程有限责任公司	中级工程师	机电专业负责人
李飞	中建三局第二建设工程有限责任公司	工程师	安全总监
张洪志	中建三局第二建设工程有限责任公司	工程师	技术员
程文	中建三局第二建设工程有限责任公司	工程师	资料员

五、工程验收结论

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

工程竣工验收报告 6

项目所在地

广东省/深圳市/宝安区

项目状态

已完工

竣工验收结论:

工程位于深圳市宝安区石岩大道与石清大道交会处东北侧。场地北侧为龙祥路，东侧为幼儿园及施工场地，南侧为石清大道，西侧为石岩大道。本工程建设一所 27 个班九年一贯制学校（18 个班小学，9 个班初中），学生人数 1260 人，项目总用地 12200.98 m²，总建筑面积 33713 m²，地上建筑面积 15308 m²，地下建筑面积 18405 m²，规定容积率 2.0。地上共 1 栋塔楼（教学楼、宿舍楼），教学楼共六层，建筑高度 23.95m，教学楼主要功能为普通教室、专用教室、教师办公和附属用房；宿舍楼共八层，建筑高度 28.30m，宿舍楼主要功能为教师宿舍。地下室及半地下室为设备用房、教学辅助用房、餐厅、多功能厅及汽车库（属 II 类停车库，地下一层设有充电车位）。建筑设计耐火等级为一级，消防控制室设置于半地下一层，直通室外。消防水池及消防水泵房设置于地下一层，宿舍楼的屋顶设置高位消防水箱。本项目各功能区进行全装修，装修材料燃烧性能满足各功能空间的规范要求。

已依法组织相关单位竣工验收，并按规定查验了工程中涉及各专业的所有内容，资料齐全，各参建单位结论为合格。

建设单位:


监理单位:

施工单位:

勘察单位:


设计单位:

(公章)

单位(项目)负责人: 

2025 年 10 月 31 日

(公章)

总监理工程师: 

2025 年 10 月 31 日

(公章)

单位(项目)负责人: 

2025 年 10 月 31 日

(公章)

单位(项目)负责人: 

2025 年 10 月 31 日

(公章)

单位(项目)负责人: 

2025 年 10 月 31 日

石岩中心地区九年一贯制学校新建工程

工程竣工验收报告 7

项目所在地

广东省/深圳市/宝安区

项目状态

已完工

说 明

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. 填写要求内容认真, 语言简练, 字迹清楚。
3. 工程竣工验收报告一式五份, 建设单位、监督站、备案机关各持一份。



近 5 年同类业绩清理—业绩二

项目名称	水库小学改扩建工程施工总承包
项目所在地	广东省/深圳市/罗湖区
发包人名称	深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市天健(集团)股份有限公司
发包人地址	深圳市罗湖区东门街道深南东路 2028 号罗湖商务中心 9 楼
发包人姓名及电话	郑晓生 0755-88918301
合同额	21066.81 万元
开、竣工时间	2021.12.31-2025.8.15
承担的工作	范围包括但不限于以下内容:临时用电工程、临时用水工程、管线迁改工程、拆除工程、场地平整(包括林木砍伐、树木迁移、树木移植、植被清理等)、土石方、地基与基础工程、基坑支护、人防工程、主体结构建筑工程、钢结构工程、砌体工程、外墙装饰装修工程(含涂料、幕墙)、室内装修工程、给排水工程、电气工程、弱电工程、防雷工程、绿建节能工程、白蚁防治、标识标线工程、消防工程、通风防排烟工程、门窗工程、燃气工程、屋面及防水工程、室外环境工程及其他相关配套工程、室外运动场、体育设施、校区道路、景观工程、学校分期建设期间临时供电、供水、应急避难场所、海绵城市、空调工程、电梯工程、原有建筑立面改造、高低压变配电工程、环保环评工程、夜景照明工程、项目涉及的水、电、路、燃气、通信、标识标线等工程与现有市政基础设施的接驳、工程保险、红线范围外路口开设(含临时路口、景观、铺装及标识等)并采用建筑信息模型(BIM)新型技术进行项目建设和管理等,
工程质量	合格,符合国家及相关规范验收标准
项目负责人	谭清杰
项目描述	工程规模:34636 m ²
备注	

水库小学改扩建工程施工总承包

施工合同关键页 1

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

正本

合同编号: QDBX-VH-026-002

中建三局第二建设工程有限责任公司

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: 水库小学改扩建工程施工总承包

工程地点: 深圳市罗湖区

发包人: 深圳市天健(集团)股份有限公司

承包人: 中建三局第二建设工程有限责任公司

2015年版

水库小学改扩建工程施工总承包

施工合同关键页 2

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

合同

水库小学改扩建工程施工总承包合同

处，
相应

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市天健(集团)股份有限公司

承包人(全称): 中建三局第二建设工程有限责任公司

根据《中华人民共和国合同法》、《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:

、装
况,
责任

一、工程概况

工程名称: 水库小学改扩建工程施工总承包

工程地点: 深圳市罗湖区

核准(备案)证编号: / /

上人

工程规模及特征:

水库小学: 位于罗湖区太安路与东乐路交叉口南侧, 占地面积 21607 m², 拟分三期建设: 一期拟先在学校东南侧原篮球场处, 新建装配式轻钢房屋腾挪校舍, 满足原至真楼的 27 个班级教学、另有办公室及功能用房使用需求; 二期工程拆除原至真楼, 新建两座地上 6 层教学楼及一座地上 12 层综合楼; 三期对场地南侧原保留教学楼与新教学楼进行外立面统一风格等改造。新建后总建筑面积 43394.49 m², 保留建筑面积 8877 m², 新建筑面积 34517.49 m², 其中地上建筑面积 18717.49 m², 地下建筑面积 15800 m²。项目实施后将包含 50 个班级, 可提供 2250 个学位, 并配有操场、多功能报告厅、师生食堂、室内体育馆、停车位。本项目主体拟采用装配式结构形式。具体以政府相关部门最终审批为准。

可形

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

本次招标范围包括但不限于以下内容: 临时用电工程、临时用水工程、管线迁改工程、拆除工程、场地平整(包括林木砍伐、树木迁移、树木移植、植被清理等)、土石方、地基与基础工程、基坑支护、人防工程、主体结构建筑工程、钢结构工程、砌体工程、外墙装饰装修工程(含涂料、幕墙)、室内装修工程、给排水工程、电气工程、弱电工程、防雷工程、绿建节能工程、白蚁防治、标识标线工程、消防工程、通风防排烟

水库小学改扩建工程施工总承包

施工合同关键页 3

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

水库小学改扩建工程施工总承包合同

工程、门窗工程、燃气工程、屋面及防水工程、室外环境工程及其他相关配套工程、室外运动场、体育设施、校区道路、景观工程、学校分期建设期间临时供电、供水、应急避难场所、海绵城市、空调工程、电梯工程、原有建筑立面改造、高低压变配电工程、环保环评工程、夜景照明工程、项目涉及的水、电、路、燃气、通信、标识标线等工程与现有市政基础设施的接驳、工程保险、红线范围外路口开设（含临时路口、景观、铺装及标识等）并采用建筑信息模型（BIM）新型技术进行项目建设和管理等，详见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。承包人作为有经验的承包人，应该预见为完成本项目所须的一切工作内容及风险。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input checked="" type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input checked="" type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input 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 checked="" type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input checked="" type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它：			

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input checked="" type="checkbox"/> 地基与基础工程（ <input checked="" type="checkbox"/> 基础 <input checked="" type="checkbox"/> 基坑支护 <input checked="" type="checkbox"/> 边坡 <input checked="" type="checkbox"/> 土方 <input checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸）；		
<input checked="" type="checkbox"/> 主体结构工程（ <input checked="" type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 钢结构 <input checked="" type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸）；		
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程（ <input checked="" type="checkbox"/> 门窗 <input checked="" type="checkbox"/> 幕墙：平方米 <input checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸）；		
<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"/> 其它详见图纸）；		
<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、排水管网 <input checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸）；		
<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"/> 其它详见图纸）；		
<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 checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸)；	
<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

水库小学改扩建工程施工总承包

施工合同关键页 4

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完结

合同

水库小学改扩建工程施工总承包合同

、室
应
急
程
、
工
程
、
铺
工
程
作
人、

<input checked="" 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: _____;	庭院管: _____	米)		

3. 二次装饰装修工程: (在口内打√, 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 checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸);				
<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"/> 其它详见图纸);				
<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 checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸);				
<input checked="" 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

水库小学: 总工期不超过 975 天。一期计划工期 60 日历天, 计划开工日期 2020 年 7 月 16 日 (具体以开工令的日期为准); 二期计划工期 915 日历天, 计划开工日期 2020 年 9 月 14 日 (具体以开工令的日期为准); 三期计划在学校假期进行施工, 具体以开工令的日期为准, 第三期移交使用时间不迟于水库小学主体竣工验收合格、移交使用完成时间。

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:

基本目标: 合格;

拔高目标: 争创深圳市优质工程奖、广东省优质工程奖和中国建设工程鲁班奖;

奖励措施: 根据《深圳市建设工程计价费率标准 (2018)》文件, 优质优价奖励费=含税建安工程造价×优质优价奖励费率, 优质优价奖励费率参考范围为 1%~1.5%。本项目奖励费率上限参考计价标准范围上限 1.5%设置, 中国建设工程鲁班奖、广东省优质工程奖、深圳市优质工程奖奖励费率依次按 1.5%、0.5%、0.25%设置, 奖励费以政府指定的审计机构审定的建安工程结算价为计费基数, 乘以相应费率计算后取整设置。奖励金额不累计计算, 按获得最高奖项进行奖励。

水库小学改扩建工程施工总承包

施工合同关键页 5

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

水库小学改扩建工程施工总承包合同

承包人质量管理须贯穿于项目建设全周期，统筹各专业分包质量管理并承担因质量管理不善造成的一切后果，确保专业分包质量满足本合同约定的要求。

绿色建筑目标：达到国家标准《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）三星标准。

五、签约合同价

人民币（大写）贰亿壹仟零陆拾陆万捌仟零贰拾捌元伍角陆分（¥210668028.56）；
不含税价款¥193273420.70，增值税税额¥17394607.86，增值税税率9%。

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）肆佰柒拾肆万玖仟捌佰叁拾肆元伍角陆分（¥4749834.56）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） /（¥ /）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写） /（¥ /）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）壹仟壹佰陆拾壹万元整（¥11610000.00）。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

- （1）本合同签订后双方新签订的补充协议；
- （2）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。

七、词语含义

水库小学改扩建工程施工总承包

施工合同关键页 6

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

合同

水库小学改扩建工程施工总承包合同

质量

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。

目标

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。

4. 承包人须按照《深圳市建设工程安全文明施工标准》,落实安全防护、环境保护、安全培训和信息化管理等要求,安全文明施工措施费专款专用。

5. 安全生产目标

基本目标:杜绝重大安全伤亡事故、确保零死亡、零重伤、零职业病、零中毒、零火灾、零坍塌、零重大财产损失及负面影响事件、零群体性事件。

创优目标:争创鲁班奖,确保获得国家“AAA级安全文明标准化诚信”。

6. 承包人须在安全防护、安全用电、消防保卫、应急救援等方面对工程实行安全生产“标准化、信息化”管理。

7. 承包人须遵守发包人智慧工地的各项要求,配合发包人智慧工地系统的建设、落实具体的可操作措施、提升项目的信息化管理水平,认真履行承包人在投标文件中的各项承诺,主要有施工现场门禁系统、视频监控系统、测温系统,扬尘监控系统,二维码巡更系统,手机移动端,云台监控等的全面实施。

九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2020 年 ____ 月 ____ 日

订 立 地 点: 深圳市罗湖区

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。

本合同一式拾肆份,均具有同等法律效力,发包人执捌份,承包人执陆份。

附件一:《工程质量保修书》

附件二:《政府投资建设工程廉洁协议书》

附件三:《守法用工承诺书》

同

水库小学改扩建工程施工总承包

施工合同关键页 7

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

水库小学改扩建工程施工总承包合同

- 附件四：《安全生产责任书》
- 附件五：《不转包挂靠承诺书》
- 附件六：《中标通知书》及《施工投标承诺函》
- 附件七：《项目管理班子配备情况表》
- 附件八：《主要施工机械配备表》
- 附件九：《主要材料设备参考品牌》
- 附件十：《安全设备设施投入情况表》
- 附件十一：《安全人员配备表》

(以下无正文)

(合同签章页)

发包人(盖章): 深圳市天健(集团)股份有限公司

法定代表人或其委托代理人:
(签字或印章)

组织机构代码: _____

地址: _____

邮政编码: _____

法定代表人: 韩德宏

委托代理人: _____

电话: _____

传真: _____

电子信箱: _____

开户银行: _____

账号: _____

承包人(盖章): 中建三局第二建设工程有限责任公司

法定代表人或其委托代理人:
(签字或印章)

组织机构代码: 91420100177739097A

地址: 湖北省武汉市洪山区鲁磨路306号

邮政编码: 430000

法定代表人: 樊涛生

委托代理人: /

电话: 027-87615161

传真: /

电子信箱: 448136588@qq.com

开户银行: 中国建设银行股份有限公司武汉
省直支行

账号: 42001127138059000611

水库小学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 1

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 水库小学改扩建工程

验收日期: 2025年8月15日

深圳市罗湖区建筑工务署

建设单位(盖章): 深圳市天健(集团)股份有限公司



* GD - E1 - 914 *

水库小学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 2

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



* GD- E1 - 914 / 1 *

水库小学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 3

项目所在地 广东省/深圳市/罗湖区 项目状态 已完工

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	水库小学改扩建工程				
工程地点	深圳市罗湖区太安路与东乐路交汇处	建筑面积	34636m ²	工程造价	21066.81万元
结构类型	地上: 钢结构 地下: 钢筋混凝土结构	层数	地上: 13 层 地下: 3 层		
施工许可证号	2019-440303-83-01-10273802	监理许可证号	/		
开工日期	2021年12月31日	验收日期	2025年8月15日		
监督单位	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	监督编号	XK2021108		
建设单位	深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市天健(集团)股份有限公司				
勘察单位	深圳市长勘察院设计有限公司				
设计单位	中国中建设计研究院有限公司				
总包单位	中建三局第二建设工程有限责任公司				
承建单位(土建)	中建三局第二建设工程有限责任公司				
承建单位(设备安装)	中建三局第二建设工程有限责任公司				
承建单位(装修)	中建三局第二建设工程有限责任公司				
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				

* GD- E1 - 914 / 2 *

水库小学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 4

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	廖鸣秋
副组长	张瑞、刘波、洪仲辉、谭清杰
组员	汪佳嵘、许振才、李亚杰、赵中宇、康巨人、刘磊、谢玉、陈为、金威、吴颖馨、陈锦、郭慧田、李艳秋、曹林、郭煜城、吴杰、吴裕子、冯梓超、卓建烽、巫家慧、衷建平、胡悦、陈世兴、涂晓辉、黄榛、麦俊杰、何兵兵、唐韬略、杨威、程鑫、秦诚、罗一凡、王勇、唐勇、朱洪均、龚琼、蒋欣甜

2. 专业组

专业组	组长	
建筑工程	谭清杰	杨威、罗一凡
建筑设备安装工程	唐勇	易绍群、郭鸿志
工程质控资料	秦诚	蒋欣甜、龚琼

(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 *

水库小学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 5

项目所在地	广东省/深圳市/罗湖区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	同意验收	11 项,其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 6 项,其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	同意验收	14 项,其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 14 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 12 项,其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 3 项
建筑装饰装修	同意验收	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 25 项,其中: 评价为“好”的 24 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	同意验收	7 项,其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 2 项,其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 8 项,其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	17 项,其中: 经审查符合要求 17 项 经核定符合要求 17 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 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	23 项,其中: 经审查符合要求 23 项 经核定符合要求 23 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 13 项,其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	11 项,其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 4 项,其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	15 项,其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 8 项,其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 11 项,其中: 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 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 16 项,其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 3 项
电梯	同意验收	17 项,其中: 经审查符合要求 17 项 经核定符合要求 17 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
		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



水库小学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 6

项目所在地	广东省/深圳市/罗湖区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

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	廖鸣秋	深圳市罗湖区建筑工务署			廖鸣秋
2	张瑞	深圳市罗湖区建筑工务署			张瑞
3	陈为	深圳市罗湖区建筑工务署			陈为
4	金威	深圳市罗湖区建筑工务署			金威
5	吴颖馨	深圳市罗湖区建筑工务署			吴颖馨
6	陈锦	深圳市罗湖区建筑工务署			陈锦
7	郭慧田	深圳市罗湖区建筑工务署			郭慧田
8	李艳秋	深圳市罗湖区建筑工务署			李艳秋
9	曹林	深圳市罗湖区建筑工务署			曹林
10	郭煜城	深圳市罗湖区建筑工务署			郭煜城
11	刘波	深圳市天健(集团)股份有限公司			刘波
12	汪佳嵘	深圳市天健(集团)股份有限公司			汪佳嵘
13	吴杰	深圳市天健(集团)股份有限公司			吴杰
14	吴裕子	深圳市天健(集团)股份有限公司			吴裕子
15	冯梓超	深圳市天健(集团)股份有限公司			冯梓超
16	卓建烽	深圳市天健(集团)股份有限公司			卓建烽
17	巫家慧	深圳市天健(集团)股份有限公司			巫家慧
18	袁建平	深圳市天健(集团)股份有限公司			袁建平
19	胡悦	深圳市天健(集团)股份有限公司			胡悦
20	陈世兴	深圳市天健(集团)股份有限公司			陈世兴
21	涂晓辉	深圳市天健(集团)股份有限公司			涂晓辉
22	黄榛	深圳市天健(集团)股份有限公司			黄榛
23	赵中宇	中国中建设计研究院有限公司			赵中宇
24	谢玉	中国中建设计研究院有限公司			谢玉
25	康巨人	深圳市长勘勘察设计有限公司			康巨人
26	刘磊	深圳市长勘勘察设计有限公司			刘磊
27	洪仲辉	深圳市恒浩建设工程项目管理有限公司			洪仲辉



* GD - E1 - 914 / 5 *

水库小学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 7

项目所在地	广东省/深圳市/罗湖区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

四、验收人员签名

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
28	许振才	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司			许振才
29	唐韬略	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司			唐韬略
30	龚琼	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司			龚琼
31	何兵兵	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司			何兵兵
32	谭清杰	中建三局第二建设工程有限责任公司			谭清杰
33	李亚杰	中建三局第二建设工程有限责任公司			李亚杰
34	杨威	中建三局第二建设工程有限责任公司			杨威
35	程鑫	中建三局第二建设工程有限责任公司			程鑫
36	秦诚	中建三局第二建设工程有限责任公司			秦诚
37	蒋欣甜	中建三局第二建设工程有限责任公司			蒋欣甜
38	罗一凡	中建三局第二建设工程有限责任公司			罗一凡
39	王勇	中建三局第二建设工程有限责任公司			王勇
40	唐勇	中建三局第二建设工程有限责任公司			唐勇
41	朱洪均	中建三局第二建设工程有限责任公司			朱洪均
42	柳国玉	深圳市天健(集团)股份有限公司			柳国玉



水库小学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 8

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完结

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程已按设计图纸和施工合同约定的内容全部施工完毕，工程使用的主要材料均已送检合格，工程质量符合设计图纸及相关质量验收标准，各方责任主体一致认可本工程为合格工程，同意竣工验收。

					
建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位	
					
单位(项目)负责人:	总监理工程师:	项目经理:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	
2025年8月15日	2025年8月15日	2025年8月15日	2025年8月15日	2025年8月15日	

* GD- E1 - 914 / 6 *

近 5 年同类业绩清理—业绩三

项目名称	松泉中学改扩建工程施工总承包
项目所在地	广东省/深圳市/罗湖区
发包人名称	深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市天健(集团)股份有限公司
发包人地址	深圳市罗湖区东门街道深南东路 2028 号罗湖商务中心 9 楼
发包人姓名及电话	郑晓生 0755-88918301
合同额	25370 万元
开、竣工时间	2021. 7. 20-2024. 6. 3
承担的工作	范围包括但不限于以下内容:临时用电工程、临时用水工程、管线迁改工程、拆除工程、场地平整(包括林木砍伐、树木迁移、树木移植、植被清理等)、土石方、地基与基础工程、基坑支护、人防工程、主体结构建筑工程、钢结构工程、砌体工程、外墙装饰装修工程(含涂料、幕墙)、室内装修工程、给排水工程、电气工程、弱电工程、防雷工程、绿建节能工程、白蚁防治、标识标线工程、消防工程、通风防排烟工程、门窗工程、燃气工程、屋面及防水工程、室外环境工程及其他相关配套工程、外运动场、体育设施、校区道路、景观工程、学校分期建设期间临时供电、供水、应避难场所、海绵城市、空调工程、电梯工程、原有建筑立面改造、高低压变配电工程环保环评工程、夜景照明工程
工程质量	合格, 符合国家及相关规范验收标准
项目负责人	雷理理
项目描述	工程规模: 46456 m ²
备注	

松泉中学改扩建工程施工总承包

施工合同关键页 1

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

正本

合同编号: SQDBX-WH-QJ-003

中建三二 032020020072

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: 松泉中学改扩建工程施工总承包

工程地点: 深圳市罗湖区

发包人: 深圳市天健(集团)股份有限公司

承包人: 中建三局第二建设工程有限责任公司

2015 年版

松泉中学改扩建工程施工总承包

施工合同关键页 2

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

“无”

之处，
相应

、装
况，
责任

人

形

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市天健(集团)股份有限公司

承包人(全称): 中建三局第二建设工程有限责任公司

根据《中华人民共和国合同法》、《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: 松泉中学改扩建工程施工总承包

工程地点: 深圳市罗湖区

核准(备案)证编号: /。

工程规模及特征:

松泉中学:位于罗湖区太白路与松涛路交叉口东北侧,占地面积20888 m²,拟分三期建设:一期将北侧区域原为学校的科学园改成为小学部活动区;二期工程将用地南侧区域为学校的体育馆与运动场,改造为新教学区与运动区;三期对原教学楼与新教学楼新旧外立面统一风格等改造。拟建总建筑面积60531.16 m²,保留建筑面积9640 m²,新建建筑面积50891.16 m²,其中地上建筑面积31823.16 m²,地下建筑面积19068 m²。项目建成后将包含54个普通教室和12个机动教室,可提供2520个学位,并配有操场、多功能报告厅、室内体育馆、室内游泳馆、师生食堂、室外攀岩基地、室内攀岩训练基地、停车位。本项目主体拟采用装配式结构形式。具体以政府相关部门最终审批为准执行。

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

本次招标范围包括但不限于以下内容:临时用电工程、临时用水工程、管线迁改工程、拆除工程、场地平整(包括林木砍伐、树木迁移、树木移植、植被清理等)、土石方、地基与基础工程、基坑支护、人防工程、主体结构建筑工程、钢结构工程、砌体工程、外墙装饰装修工程(含涂料、幕墙)、室内装修工程、给排水工程、电气工程、弱电工程、防雷工程、绿建节能工程、白蚁防治、标识标线工程、消防工程、通风防排烟

松泉中学改扩建工程施工总承包

施工合同关键页 3

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完结

松泉中学改扩建工程施工总承包

工程、门窗工程、燃气工程、屋面及防水工程、室外环境工程及其他相关配套工程、外运动场、体育设施、校区道路、景观工程、学校分期建设期间临时供电、供水、应避难场所、海绵城市、空调工程、电梯工程、原有建筑立面改造、高低压变配电工程环保环评工程、夜景照明工程、项目涉及的水、电、路、燃气、通信、标识标线等工程与现有市政基础设施的接驳、工程保险、红线范围外路口开设（含临时路口、景观、铺装及标识等）并采用建筑信息模型（BIM）新型技术进行项目建设和管理等，详见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。承包人作为有经验的承包人应该预见为完成本项目所需的一切工作内容及风险。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input checked="" type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input checked="" type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input 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 checked="" type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input checked="" type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它：			

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

松泉中学改扩建工程施工总承包

施工合同关键页 4

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

合同

松泉中学改扩建工程施工总承包合同

、室
应急
程、
工程
、铺
工程
作。
人，

<input checked="" 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：_____；	庭院管：_____	米)	

3. 二次装饰装修工程：(在口内打√，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 checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸)；				
<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"/> 其它详见图纸)；				
<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 checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸)；				
<input checked="" 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

总工期不超过 910 天。一期计划工期 90 日历天，计划开工日期 2020 年 7 月 16 日 (具体以开工令的日期为准)；二期计划工期 820 日历天，计划开工日期 2020 年 10 月 14 日 (具体以开工令的日期为准)；三期计划在学校假期进行施工，具体以开工令的日期为准，第三期移交使用时间不迟于水库小学主体竣工验收合格、移交使用完成时间。

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：

基本目标：合格；

拔高目标：争创深圳市优质工程奖、广东省优质工程奖和中国建设工程鲁班奖；

奖励措施：根据《深圳市建设工程计价费率标准（2018）》文件，优质优价奖励费=含税建安工程造价×优质优价奖励费率，优质优价奖励费率参考范围为 1%~1.5%。本项目奖励费率上限参考计价标准范围上限 1.5%设置，中国建设工程鲁班奖、广东省优质工程奖、深圳市优质工程奖奖励费率依次按 1.5%、0.5%、0.25%设置，奖励费以政府指定的审计机构审定的建安工程结算价为计费基数，乘以相应费率计算后取整设置。奖励金额不累计计算，按获得最高奖项进行奖励。

承包人质量管理须贯穿于项目建设全周期，统筹各专业分包质量管理并承担因质量

松泉中学改扩建工程施工总承包

施工合同关键页 5

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

松泉中学改扩建工程施工总承包合同

管理不善造成的一切后果，确保专业分包质量满足本合同约定的要求。

绿色建筑目标：达到国家标准《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）二星标准。

五、签约合同价

人民币（大写）叁亿叁仟柒佰捌拾肆万伍仟玖佰贰拾陆元肆角柒分（¥337845926.47）；

不含税价款¥309950391.26，增值税税额¥27895535.21，增值税税率9%。

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）柒佰肆拾陆万零叁佰壹拾捌元贰角捌分（¥7460318.28）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） /（¥ /）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写） /（¥ /）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）壹仟捌佰玖拾壹万元整（¥18910000.00）。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

- （1）本合同签订后双方新签订的补充协议；
- （2）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。

七、词语含义

松泉中学改扩建工程施工总承包

施工合同关键页 6

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

合同

松泉中学改扩建工程施工总承包合同

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。

目标

八、承诺

分包

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。

4. 承包人须按照《深圳市建设工程安全文明施工标准》,落实安全防护、环境保护、安全培训和信息化管理等要求,安全文明施工措施费专款专用。

5. 安全生产目标

基本目标:杜绝重大安全伤亡事故、确保零死亡、零重伤、零职业病、零中毒、零火灾、零坍塌、零重大财产损失及负面影响事件、零群体性事件。

创优目标:争创鲁班奖,确保获得国家“AAA级安全文明标准化诚信”。

6. 承包人须在安全防护、安全用电、消防保卫、应急救援等方面对工程实行安全生产“标准化、信息化”管理。

7. 承包人须遵守发包人智慧工地的各项要求,配合发包人智慧工地系统的建设、落实具体的可操作措施、提升项目的信息化管理水平,认真履行承包人在投标文件中的各项承诺,主要有施工现场门禁系统、视频监控系统、测温系统,扬尘监控系统,二维码巡更系统,手机移动端,云台监控等的全面实施。

九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2020 年 ____ 月 ____ 日

订 立 地 点: 深圳市罗湖区

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。

本合同一式拾肆份,均具有同等法律效力,发包人执捌份,承包人执陆份。

同

附件一:《工程质量保修书》

附件二:《政府投资建设工程廉洁协议书》

附件三:《守法用工承诺书》

松泉中学改扩建工程施工总承包

施工合同关键页 7

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

松泉中学改扩建工程施工总承包合同

- 附件四：《安全生产责任书》
- 附件五：《不转包挂靠承诺书》
- 附件六：《中标通知书》及《施工投标承诺函》
- 附件七：《项目管理班子配备情况表》
- 附件八：《主要施工机械配备表》
- 附件九：《主要材料设备参考品牌》
- 附件十：《安全设备设施投入情况表》
- 附件十一：《安全人员配备表》

(以下无正文)

(合同签章页)

发包人(盖章): 深圳市天健(集团)股份有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字或印章)

组织机构代码: _____

地址: _____

邮政编码: _____

法定代表人: 韩德宏

委托代理人: _____

电话: _____

传真: _____

电子信箱: _____

开户银行: _____

账号: _____

承包人(盖章): 中建三局第二建设工程有限责任公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字或印章)

组织机构代码: 91420100177739097A

地址: 湖北省武汉市洪山区鲁磨路 306 号

邮政编码: 430000

法定代表人: 樊涛生

委托代理人: /

电话: 027-87615161

传真: /

电子信箱: 448136588@qq.com

开户银行: 中国建设银行股份有限公司武汉
省直支行

账号: 42001127138059000611

松泉中学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 1

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称: 松泉中学改扩建工程(二期)

验收日期: 2024年6月3日

建设单位(盖章): 深圳市天健(集团)股份有限公司
深圳市罗湖区建筑工务署



* GD - E 1 - 9 1 4 *

松泉中学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 2

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

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



松泉中学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 3

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	松泉中学改扩建工程（二期）				
工程地点	太白路4058号	建筑面积	46456㎡	工程造价	25370（万）
结构类型	地上钢结构	层数	地上:	6、14	层
	地下框架结构		地下:	2	层
施工许可证号	2019-440303-83-01-10273604	监理许可证号	/		
开工日期	2021年07月20日	验收日期	2024年6月4日		
监督单位	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	监督编号	XK2021046		
建设单位	深圳市天健（集团）股份有限公司				
勘察单位	深圳市长堪勘察设计有限公司				
设计单位	中国中建设计集团有限公司				
总包单位	中建三局第二建设工程有限责任公司				
承建单位（土建）	中建三局第二建设工程有限责任公司				
承建单位（设备安装）	中建三局第二建设工程有限责任公司				
承建单位（装修）	中建三局第二建设工程有限责任公司				
监理单位	深圳市城建监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



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

松泉中学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 4

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

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	张瑞
副组长	牛卫东、雷理理、唐翔、赵中宇
组员	赵凯、刘磊、谢玉、陈世兴、刘星、刘镇杰、刘思佳、陈锦、王治

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	雷理理	刘镇杰、刘星、刘海伦、陈剑、王治
建筑设备安装工程	唐勇	朱建午、万志刚、于海斌
工程质控资料	刘镇杰	温妙婷、王梦涵、曹平

(二) 验收程序

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



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

松泉中学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 5

项目所在地	广东省/深圳市/罗湖区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	合格	共 23 项, 其中: 经审查符合要求 23 项 经核定符合要求 23 项	共 23 项, 其中: 资料核查符合要求 23 项 实体抽查符合要求 23 项	共 50 项, 其中: 评价为“好”的 48 项 评价为“一般”的 2 项
主体结构	合格	共 30 项, 其中: 经审查符合要求 30 项 经核定符合要求 30 项	共 30 项, 其中: 资料核查符合要求 30 项 实体抽查符合要求 30 项	共 50 项, 其中: 评价为“好”的 48 项 评价为“一般”的 2 项
建筑装饰装修	合格	共 54 项, 其中: 经审查符合要求 54 项 经核定符合要求 54 项	共 54 项, 其中: 资料核查符合要求 54 项 实体抽查符合要求 54 项	共 40 项, 其中: 评价为“好”的 37 项 评价为“一般”的 3 项
屋面	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 30 项, 其中: 评价为“好”的 29 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 34 项, 其中: 经审查符合要求 34 项 经核定符合要求 34 项	共 34 项, 其中: 资料核查符合要求 34 项 实体抽查符合要求 34 项	共 40 项, 其中: 评价为“好”的 38 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	合格	共 36 项, 其中: 经审查符合要求 36 项 经核定符合要求 36 项	共 36 项, 其中: 资料核查符合要求 36 项 实体抽查符合要求 36 项	共 30 项, 其中: 评价为“好”的 29 项 评价为“一般”的 1 项
建筑电气	合格	共 31 项, 其中: 经审查符合要求 31 项 经核定符合要求 31 项	共 31 项, 其中: 资料核查符合要求 31 项 实体抽查符合要求 31 项	共 30 项, 其中: 评价为“好”的 29 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	合格	共 17 项, 其中: 经审查符合要求 17 项 经核定符合要求 17 项	共 17 项, 其中: 资料核查符合要求 17 项 实体抽查符合要求 17 项	共 20 项, 其中: 评价为“好”的 19 项 评价为“一般”的 1 项
建筑节能	合格	共 23 项, 其中: 经审查符合要求 23 项 经核定符合要求 23 项	共 23 项, 其中: 资料核查符合要求 23 项 实体抽查符合要求 23 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	合格	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
园林	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 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 14 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 0 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



* GD-E1-914/4 *

松泉中学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 6

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	孙浩	深圳市罗湖区建筑工程署	负责人		
2	吴颖馨	深圳市罗湖区建筑工程署			
3	赵凯	深圳市罗湖区建筑工程署			
4	李刚	中建三局建设工程股份有限公司	项目负责人		
5	陈相	深圳市天健(集团)股份有限公司	项目负责人		
6	李斌	深圳市天健(集团)股份有限公司	总监		
7	刘冠	深圳市天健(集团)股份有限公司	主任		
8	吕强	中国建筑科学研究院有限公司	项目负责人		
9	刘冠	深圳市天健(集团)股份有限公司	勘察		
10	王冠	深圳市天健(集团)股份有限公司	材料总监		
11	王梦涵	深圳市天健(集团)股份有限公司	现场工程师		
12	刘冠	中建三局建设工程股份有限公司	技术负责人		
13	温世兴	中建三局建设工程股份有限公司	资料员		
14	陈世兴	深圳市天健(集团)股份有限公司	设计工程师		
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



1

松泉中学改扩建工程施工总承包

工程竣工验收报告 7

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

本工程已按设计图纸和施工合同约定的内容全部施工完毕。工程使用的主要材料均已送检合格，工程质量符合设计图纸及相关质量验收标准，各方责任主体一致认可本工程为合格工程，同意竣工验收。

建设单位: 深圳市天健(集团)股份有限公司 深圳市罗湖区建筑工务署 (公章) 单位(项目)负责人:  2020年6月12日	监理单位: 深圳市城建监理有限公司 (公章) 总监理工程师:  2020年6月11日	施工单位: 中建三局第二建设工程有限责任公司 (公章) 单位(项目)负责人:  2020年6月11日	设计单位: 中国建筑设计集团有限公司 (公章) 单位(项目)负责人:  2020年6月4日	勘察单位: 深圳市长塔勘察设计院有限公司 (公章) 单位(项目)负责人:  2020年6月4日
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



近 5 年同类业绩清理—业绩四

项目名称	布心小学拆建工程施工总承包
项目所在地	广东省/深圳市/罗湖区
发包人名称	深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市天健(集团)股份有限公司
发包人地址	深圳市罗湖区东门街道深南东路 2028 号罗湖商务中心 9 楼
发包人姓名及电话	郑晓生 0755-88918301
合同额	25832.03 万元
开、竣工时间	2021.8.20-2023.2.22
承担的工作	范围包括但不限于以下内容:临时用电工程、临时用水工程、管线迁改工程、拆除工程、场地平整(包括林木砍伐、树木迁移、树木移植、植被清理等)、土石方、地基与基础工程、基坑支护、人防工程、主体结构建筑工程、钢结构工程、砌体工程、外墙装饰装修工程(含涂料、幕墙)、室内装修工程、给排水工程、电气工程、弱电工程、防雷工程、绿建节能工程、白蚁防治、标识标线工程、消防工程、通风防排烟工程、门窗工程、燃气工程、屋面及防水工程、室外环境工程及其他相关配套工程、室外运动场、体育设施、校区道路、景观工程、学校分期建设期间临时供电、供水、应急避难场所、海绵城市、空调工程、电梯工程、原有建筑立面改造、高低压变配电工程、环保环评工程、夜景照明工程、项目涉及的水、电、路、燃气、通信、标识标线等工程与现有市政基础设施的接驳、工程保险、红线范围外路口开设(含临时路口、景观、铺装及标识等)并采用建筑信息模型(BIM)新型技术进行项目建设和管理等
工程质量	合格,符合国家及相关规范验收标准
项目负责人	代保明
项目描述	工程规模:44214 m ²
备注	

布心小学改建工程施工总承包

施工合同关键页 1

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

正本

合同编号:SQDBX-WH-026-001

中建三二 032020020072

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: 布心小学改建工程施工总承包

工程地点: 深圳市罗湖区

发 包 人: 深圳市天健(集团)股份有限公司

承 包 人: 中建三局第二建设工程有限责任公司

2015 年版

布心小学改建工程施工总承包

施工合同关键页 2

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

合同
已
立
表
E

布心小学改建工程施工总承包合同

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市天健(集团)股份有限公司

承包人(全称): 中建三局第二建设工程有限责任公司

根据《中华人民共和国合同法》、《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: 布心小学改建工程施工总承包

工程地点: 深圳市罗湖区

核准(备案)证编号: /。

工程规模及特征:

布心小学:位于东湖路西南侧,占地面积 11397.51 m²分为两期建设:一期在原操场位置新建一栋 14 层教学楼,待新教学区建设完成后,二期再拆除原有教学区新建一栋 6 层教学楼和运动场。新建后总建筑面积 44991.28m²,保留建筑面积 897.6 m²,其中地上建筑面积 23005.02m²,地下建筑面积 21088.66m²。项目实施后将包含 48 个普通教室和 5 个机动教室,可提供 2160 个学位,并配有操场、功能报告厅、师生食堂、室内篮球馆、室内游泳馆、停车位。本项目主体拟采用装配式结构形式。具体以政府相关部门最终审批为准。

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

本次招标范围包括但不限于以下内容:临时用电工程、临时用水工程、管线迁改工程、拆除工程、场地平整(包括林木砍伐、树木迁移、树木移植、植被清理等)、土石方、地基与基础工程、基坑支护、人防工程、主体结构建筑工程、钢结构工程、砌体工程、外墙装饰装修工程(含涂料、幕墙)、室内装修工程、给排水工程、电气工程、弱电工程、防雷工程、绿建节能工程、白蚁防治、标识标线工程、消防工程、通风防排烟工程、门窗工程、燃气工程、屋面及防水工程、室外环境工程及其他相关配套工程、室外运动场、体育设施、校区道路、景观工程、学校分期建设期间临时供电、供水、应急

布心小学拆建工程施工总承包

施工合同关键页 3

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

布心小学拆建工程施工总承包合同

避难场所、海绵城市、空调工程、电梯工程、原有建筑立面改造、高低压变配电工程、环保环评工程、夜景照明工程、项目涉及的水、电、路、燃气、通信、标识标线等工程与现有市政基础设施的接驳、工程保险、红线范围外路口开设（含临时路口、景观、铺装及标识等）并采用建筑信息模型（BIM）新型技术进行项目建设和管理等，详见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。承包人作为有经验的承包人，应该预见为完成本项目所须的一切工作内容及风险。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input checked="" type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input checked="" type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input 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 checked="" type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input checked="" type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它：			

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input checked="" type="checkbox"/> 地基与基础工程（ <input checked="" type="checkbox"/> 基础 <input checked="" type="checkbox"/> 基坑支护 <input checked="" type="checkbox"/> 边坡 <input checked="" type="checkbox"/> 土方 <input checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸）；		
<input checked="" type="checkbox"/> 主体结构工程（ <input checked="" type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 钢结构 <input checked="" type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸）；		
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程（ <input checked="" type="checkbox"/> 门窗 <input checked="" type="checkbox"/> 幕墙：平方米 <input checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸）；		
<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"/> 其它详见图纸）；		
<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、排水管网 <input checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸）；		
<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"/> 其它详见图纸）；		
<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 checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸）；		
<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 checked="" type="checkbox"/> 附属建筑_____ <input checked="" type="checkbox"/> 室外环境_____）。		

布心小学拆建工程施工总承包

施工合同关键页 4

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完结

回
、
呈
请

布心小学拆建工程施工总承包合同

燃气工程 (户数: _____; 庭院管: _____ 米)

3. 二次装饰装修工程: (在口内打√, 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 checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸);				
<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"/> 其它详见图纸);				
<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 checked="" type="checkbox"/> 其它详见图纸);				
<input checked="" 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

布心小学:总工期不超过 1410 天。一期计划工期 710 日历天,计划开工日期 2020 年 7 月 16 日(具体以开工令的日期为准);二期计划工期 700 日历天,计划开工日期 2022 年 6 月 26 日(具体以开工令的日期为准)。

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:

基本目标:合格;

拔高目标:争创深圳市优质工程奖、广东省优质工程奖和中国建设工程鲁班奖;

奖励措施:根据《深圳市建设工程计价费率标准(2018)》文件,优质优价奖励费=含税建安工程造价×优质优价奖励费率,优质优价奖励费率参考范围为 1%~1.5%。本项目奖励费率上限参考计价标准范围上限 1.5%设置,中国建设工程鲁班奖、广东省优质工程奖、深圳市优质工程奖奖励费率依次按 1.5%、0.5%、0.25%设置,奖励费以政府指定的审计机构审定的建安工程结算价为计费基数,乘以相应费率计算后取整设置。奖励金额不累计计算,按获得最高奖项进行奖励。

承包人质量管理须贯穿于项目建设全周期,统筹各专业分包质量管理并承担因质量管理不善造成的一切后果,确保专业分包质量满足本合同约定的要求。

绿色建筑目标:达到国家标准《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)三星标准。

布心小学拆建工程施工总承包

施工合同关键页 5

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完结

布心小学拆建工程施工总承包合同

五、签约合同价

布心小学：

人民币(大写)贰亿伍仟捌佰贰拾叁万零贰佰玖拾玖元肆角贰分 (¥258230299.42)；

不含税价款¥236908531.58，增值税税额¥21321767.84，增值税税率9%。

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币(大写)伍拾玖万壹仟壹佰壹拾柒元肆角贰分 (¥591117.42)；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币(大写) / (¥/)；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币(大写) / (¥/)；

(4) 暂列金额：

人民币(大写)壹仟肆佰零柒万元整 (¥14070000.00)。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2) 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。

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

布心小学拆建工程施工总承包

施工合同关键页 6

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

合同

布心小学拆建工程施工总承包合同

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。

4. 承包人须按照《深圳市建设工程安全文明施工标准》,落实安全防护、环境保护、安全培训和信息化管理等要求,安全文明施工措施费专款专用。

5. 安全生产目标

基本目标:杜绝重大安全伤亡事故、确保零死亡、零重伤、零职业病、零中毒、零火灾、零坍塌、零重大财产损失及负面影响事件、零群体性事件。

创优目标:争创鲁班奖,确保获得国家“AAA级安全文明标准化诚信”。

6. 承包人须在安全防护、安全用电、消防保卫、应急救援等方面对工程实行安全生产“标准化、信息化”管理。

7. 承包人须遵守发包人智慧工地的各项要求,配合发包人智慧工地系统的建设、落实具体的可操作措施、提升项目的信息化管理水平,认真履行承包人在投标文件中的各项承若,主要有施工现场门禁系统、视频监控系统、测温系统,扬尘监控系统,二维码巡更系统,手机移动端,云台监控等的全面实施。

九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2020 年 ____ 月 ____ 日

订 立 地 点: 深圳市罗湖区

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。

本合同一式拾肆份,均具有同等法律效力,发包人执捌份,承包人执陆份。

附件一:《工程质量保修书》

附件二:《政府投资建设工程廉洁协议书》

附件三:《守法用工承诺书》

附件四:《安全生产责任书》

附件五:《不转包挂靠承诺书》

附件六:《中标通知书》及《施工投标承诺函》

布心小学拆建工程施工总承包

施工合同关键页 7

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

布心小学拆建工程施工总承包合同

附件七：《项目管理班子配备情况表》

附件八：《主要施工机械配备表》

附件九：《主要材料设备参考品牌》

附件十：《安全设备设施投入情况表》

附件十一：《安全人员配备表》

(以下无正文)

(合同签章页)

发包人(盖章)：深圳市天健(集团)股份有限公司

承包人(盖章)：中建三局第二建设工程有限责任公司

法定代表人或其委托代理人：
(签字或印章)

侯挺

法定代表人或其委托代理人：
(签字或印章)

樊涛

组织机构代码：_____

组织机构代码：91420100177739097A

地址：_____

地址：湖北省武汉市洪山区鲁磨路306号

邮政编码：_____

邮政编码：430000

法定代表人：韩德宏

法定代表人：樊涛

委托代理人：_____

委托代理人：/

电话：_____

电话：027-87615161

传真：_____

传真：/

电子信箱：_____

电子信箱：448136588@qq.com

开户银行：_____

开户银行：中国建设银行股份有限公司武汉省直支行

账号：_____

账号：42001127138059000611

布心小学拆建工程施工总承包

工程竣工验收报告 1

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 布心小学拆建工程（一期）

验收日期: 2023 年 2 月 22 日

建设单位（盖章）: 深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市天健（集团）股份有限公司



* GD - E1 - 914 *

布心小学改建工程施工总承包

工程竣工验收报告 2

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



* GD - E1 - 914 / 1 *

布心小学拆建工程施工总承包

工程竣工验收报告 3

项目所在地 广东省/深圳市/罗湖区 项目状态 已完工

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	布心小学拆建工程				
工程地点	深圳市罗湖区东乐路68号	建筑面积	44214m ²	工程造价	25832.03 (万元)
结构类型	框架结构+钢结构	层数	地上: 13 层 地下: 3 层		
施工许可证号	2019-440303-83-01-10273902	监理许可证号	E244068470		
开工日期	2021年 8 月 20 日	验收日期	2023年 2 月 22 日		
监督单位	深圳市罗湖区建设工程事务监督管理中心	监督编号	XK20211092		
建设单位	深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市天健(集团)股份有限公司				
勘察单位	深圳市长勘察设计院有限公司				
设计单位	中国中建设计研究院有限公司				
总包单位	中建三局第二建设工程有限责任公司				
承建单位(土建)	中建三局第二建设工程有限责任公司				
承建单位(设备安装)	中建三局第二建设工程有限责任公司				
承建单位(装修)	中建三局第二建设工程有限责任公司				
监理单位	深圳市城建监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



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

布心小学拆建工程施工总承包

工程竣工验收报告 4

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

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	万政
副组长	林宝恩
组员	赵中宇、何英杰、代保明、周鸿、宋文明、梁庆荣、肖鹏飞、曾志明、张双发、刘德春

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张双发	李献杰、李浩瀚、苏佳伦
建筑设备安装工程	刘德春	李浩瀚、唐勇、刘洋、王子晗、苏仁旺
工程质控资料	周鸿	黄蓓、刘播

(二) 验收程序

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



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

布心小学拆建工程施工总承包

工程竣工验收报告 5

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

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	合格	共 <u>11</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>11</u> 项 经核定符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>6</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>6</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>6</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
主体结构	合格	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>5</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>5</u> 项 实体抽查符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>11</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>11</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑装饰装修	合格	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>10</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>10</u> 项 实体抽查符合要求 <u>10</u> 项	共 <u>23</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>23</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
屋面	合格	共 <u>7</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>7</u> 项 经核定符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>1</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>8</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 <u>12</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核定符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>15</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>15</u> 项 实体抽查符合要求 <u>15</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
通风与空调	合格	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>15</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>15</u> 项 实体抽查符合要求 <u>15</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>8</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑电气	合格	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>10</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>10</u> 项 实体抽查符合要求 <u>10</u> 项	共 <u>12</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>12</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
智能建筑	合格	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>0</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>10</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>10</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑节能	合格	共 <u>11</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>11</u> 项 经核定符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>5</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>5</u> 项 实体抽查符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>15</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>15</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
电梯	合格	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>7</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>10</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>10</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项



布心小学拆建工程施工总承包

工程竣工验收报告 6

项目所在地	广东省/深圳市/罗湖区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

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	金威	深圳市罗湖区建筑工务署	项目负责人	工程师	
2	万政	深圳市天健（集团）股份有限公司	项目负责人	工程师	
3	肖鹏飞	深圳市天健（集团）股份有限公司	专业工程师	工程师	
4	曾志明	深圳市天健（集团）股份有限公司	专业工程师	工程师	
5	林宝恩	深圳市城建监理有限公司	项目总监	注册监理工程师	
6	刘德春	深圳市城建监理有限公司	水电专业监理工程师	助理工程师	
7	张双发	深圳市城建监理有限公司	土建专业监理工程师	工程师	
8	彭俊杰	深圳市城建监理有限公司	装修专业监理工程师	工程师	
9	黄愉翔	深圳市城建监理有限公司	安全专业监理工程师	工程师	
10	赵中宇	中国中建设计研究院有限公司	项目负责人	高级工程师	
11	钟椿林	中国中建设计研究院有限公司	结构负责人		
12	康巨人	深圳市长勘勘察设计有限公司	项目负责人	高级工程师	
13	汤飞虎	深圳市长勘勘察设计有限公司	项目工程师		
14	代保明	中建三局第二建设工程有限责任公司	项目经理	注册一级建造师	
15	周鸿	中建三局第二建设工程有限责任公司	项目技术总监	工程师	
16	李献杰	中建三局第二建设工程有限责任公司	土建专业负责人	高级工程师	
17	唐勇	中建三局第二建设工程有限责任公司	设备安装专业负责人	工程师	
18	乔焱坤	中建三局第二建设工程有限责任公司	项目安全主任	安全员	
19	黄蓓	中建三局第二建设工程有限责任公司	资料员		
20	梁庆荣	深圳市旭盛装饰有限公司	装饰装修现场负责人		
21	苏仁旺	中建三局智能技术有限公司	智能建筑负责人	工程师	

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

布心小学拆建工程施工总承包

工程竣工验收报告 7

项目所在地

广东省/深圳市/罗湖区

项目状态

已完工

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论:

本工程分为两期建设:一期在原操场位置新建一栋13层综合楼及6层教学楼,待新教学区建设完成后,二期再拆除原有教学区新建一栋6层教学楼和运动场。项目位于深圳市罗湖区东湖街道东乐路68号,工程占地面积11400m²,总建筑面积44214m²,总建筑高度为49m。本次验收范围仅为一期工程综合楼负一层至屋顶花架层(1-1~1-7轴×1-Q~1/1-K轴),教学楼负一层至屋顶花架层(1-1~1-7轴×1-L×1-E轴),地下负一层功能为:设备用房及厨房餐厅,地上共13层功能为:1~6层为教学使用,7~13层为办公及宿舍,局部设有设备房。

结论:本工程完成合同约定和设计内容的工程施工,工程施工符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准,经验收组各成员一致认定:本工程质量为合格,同意通过验收。

建设单位:

监理单位:

施工单位:

设计单位:

勘察单位:

(公章)

(公章)

(公章)

(公章)

(公章)

单位(项目)负责人:

总监理工程师:

单位(项目)负责人:

单位(项目)负责人:

单位(项目)负责人:

2023年2月3日

2023年2月3日

2023年2月2日

2023年2月3日

2023年2月3日

GD-E1-914/6

近 5 年同类业绩清理—业绩五

项目名称	数梦小镇配套商业改造 EPC 总承包
项目所在地	江苏省/盐城市/盐都区
发包人名称	盐城市城南新区开发建设投资有限公司
发包人地址	盐城市人民南路 38 号新龙广场 6 号楼 6 楼
发包人姓名及电话	冯开银 0515-86660150
合同额	25481.81 万元
开、竣工时间	2021.3.8-2022.5.22
承担的工作	<p>建筑单体改造共计 5 栋(1#、2#、3#、4#、5#);项目西片区规划总地块面积约 5.66 万平米, 1F) 3# (B1、 1F) 4# (B1F) 5# (1F、 2F):建筑单体改造楼层为 1#(B1F、 1F、 2F) 2#(B1F 面装饰及建筑周边场地;包括但不限于建筑(含改造范围包括建筑单体和建筑单体室内、建筑外立景观等设计、采购、施工移交、质保等以室内外装饰)、结构、给排水、强弱电、暖通、美陈、及期间相关的手续办理等。</p> <p>改造范围为现状绿化场地, 包括但不限于建筑项目东片区规划总地块面积约 1.54 万平米, 通、美陈、景观等设计、采购、施工移交、质保(含室内外装饰)、结构、给排水、强弱电、暖等以及期间相关的手续办理等。</p>
工程质量	合格, 符合国家及相关规范验收标准
项目负责人	蒋永阳
项目描述	工程规模: 39580 m ²
备注	

数梦小镇配套商业改造 EPC 总承包

施工合同关键页 1

项目所在地

江苏省/盐城市/盐都区

项目状态

已完工

中建三二04202102032



建设项目工程总承包合同

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局



数梦小镇配套商业改造 EPC 总承包

施工合同关键页 2

项目所在地

江苏省/盐城市/盐都区

项目状态

已完工

第一部分合同协议书

发包人（全称）：盐城市城南新区开发建设投资有限公司

承包人（全称）：中建三局第二建设工程有限责任公司、中城科泽工程设计有限责任公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，合同双方就数梦小镇配套商业改造 EPC 总承包项目事宜经协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：数梦小镇配套商业改造 EPC 总承包项目

工程批准、核准或备案文号：盐南经科备【2020】28 号

工程规模及范围：

项目西片区规划总地块面积约 5.66 万平米，建筑单体改造共计 5 栋（1#、2#、3#、4#、5#）；建筑单体改造楼层为 1#（B1F、1F、2F）2#（B1F、1F）3#（B1F、1F）4#（B1F）5#（1F、2F）；改造范围包括建筑单体和建筑单体室内、建筑外立面装饰及建筑周边场地；包括但不限于建筑（含室内外装饰）、结构、给排水、强弱电、暖通、美陈、景观等设计、采购、施工移交、质保等以及期间相关的手续办理等。

项目东片区规划总地块面积约 1.54 万平米，改造范围为现状绿化场地，包括但不限于建筑（含室内外装饰）、结构、给排水、强弱电、暖通、美陈、景观等设计、采购、施工移交、质保等以及期间相关的手续办理等。

项目地点：盐城市盐南高新区境内。

二、工程主要生产技术（或建筑设计方案）来源： /

三、主要日期

设计开工日期：2021 年 3 月 8 日

施工开工日期：2021 年 3 月 8 日

工程竣工日期：2021 年 5 月 12 日

四、工程质量标准

质量要求：合同约定的标准、设计图纸、设计文件中的技术数据和技术条件是工程材料设备采购、施工质量及建筑物竣工验收质量的依据。所有工程设计、采购和施工及双方约定的其他内容，须达到建筑物功能需求。

(1) 设计质量标准：所有工程设计须符合现行国家、行业、地方的相关设计规范、标准、规定等要求，确保通过施工图审查（包括各专项审查），设计单位负责施工图送审、对接及配合并按要求进行修改。

(2) 施工质量标准：符合现行国家施工及验收规范标准要求，符合国家“合格”标准。

数梦小镇配套商业改造 EPC 总承包

施工合同关键页 3

项目所在地

江苏省/盐城市/盐都区

项目状态

已完工

五、合同价格和付款货币

合同价格为人民币（大写）：贰亿伍仟肆佰捌拾壹万捌仟壹佰壹拾贰元伍角伍分（小写金额：254818112.55 元）。

六、定义与解释

本协议书有关词语的含义与通用条款中赋予的定义与解释相同。

七、合同生效

本合同在以下条件全部满足之后生效：

发包人：盐城市城南新区开发建设
投资有限公司

（公章或合同专用章）

承包人：中建三局第二建设工程有限责任公司

（公章或合同专用章）

法定代表人或其授权代表

（签字）

朱洪福

法定代表人或其授权代表：蒋永阳

（签字）

蒋永阳

工商注册住所：江苏省盐城市解放南路 245 号 工商注册住所：武汉市洪山区鲁磨路 306 号

企业组织机构代码：913209006649081188

企业组织机构代码：91420100177739097A

邮政编码：224000

邮政编码：430070

法定代表人：

法定代表人：樊涛

授权代表：

李付

授权代表：蒋永阳

电 话：

电 话：15956922756

传 真：

传 真：027-87803817

电子邮箱：

电子邮箱：335459281@qq.com

开户银行：建设银行城南支行

开户银行：中国建设银行股份有限公司武汉

省直支行

账 号：32001735038059666666

账 号：42001127138059000611

承包：中建三局第二建设工程有限责任公司

（公章或合同专用章）

法定代表人或其授权代表：张杰

（签字）

合同订立时间：2021 年 4 月 12 日

工商注册住所：盐城市阜宁县阜南镇商业产业园 1-12 号

企业组织机构代码：9132098114253 合同订立地点：

80180

邮政编码：224200

电话：0515-85102069

传真：0515-85157789

数梦小镇配套商业改造 EPC 总承包

工程竣工验收报告

项目所在地

江苏省/盐城市/盐都区

项目状态

已完工

工程竣工验收证明书

工程名称: 数梦小镇配套商业改造 (EPC) 总承包项目

验收日期: 2022 年 8 月 16 日

建设单位	盐城市城南新区开发建设投资有限公司			监理单位	盐城市工程建设监理中心有限公司				
施工单位	中冠三局第二建设工程有限公司			设计单位	中城科济工程设计有限责任公司				
建设面积	36380	工程造价	25481.81 万元	结构层次	2-5层	开工日期	2021年2月8日	竣工日期	2022年5月22日
验收意见	本工程已按设计文件和合同约定完成全部工程量, 质量合格文件齐全, 具备竣工验收条件, 施工过程中工程建设各方严格执行国家强制性标准, 各项安全、功能性检测试验合格, 保证项目检查资料齐全, 观感质量好, 该工程验收评定优质, 同意交付。								
施工单位	监理单位	设计单位	勘察单位	建设单位					
 单位 (项目) 负责人:	 总监理工程师:	 项目负责人:	(公章)	(公章)	单位 (项目) 负责人:				

近 5 年同类业绩清理一业绩六

项目名称	东盟李宁中心一期工程
项目所在地	广西壮族自治区/南宁市/武鸣县
发包人名称	李宁体育（广西）有限公司
发包人地址	南宁市武鸣区广西-东盟经济技术开发区武华大道 1 号 B02 号楼 B108 室
发包人姓名及电话	杜道利 0771-6289388
合同额	64750.08 万元
开、竣工时间	2021.9.18-2024.7.3
承担的工作	工程承包范围:包括本工程设计图纸范围内的土建、安装、园林绿化、道路、室内外精装修等所有工程的施工，具体施工内容以施工图纸和工程量清单为准。
工程质量	合格，符合国家及相关规范验收标准
项目负责人	杨金元
项目描述	工程规模：225259.61 m ²
备注	

东盟李宁中心一期工程

施工合同关键页 1

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

中建三二05202102065

东盟李宁中心一期工程

建设工程施工合同

发包人：李宁体育（广西）有限公司



承包人：中建三局第三建设工程有限责任公司



东盟李宁中心一期工程

施工合同关键页 2

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

第一部分 合同专用条件

发包人或雇主（全称）：李宁体育（广西）有限公司

承包人或承包商（全称）：中建三局第二建设工程有限责任公司

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，双方就东盟李宁中心一期工程工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

1、工程概况

(1) 工程名称：东盟李宁中心一期工程

(2) 工程地点：广西壮族自治区南宁市东盟经济技术开发区武华大道1号。

(3) 工程立项批准文号：2019-450113-19-03-042156。

(4) 资金来源：自筹及银行贷款。

(5) 工程内容：总建筑面积 225259.61 m²。主要建筑单体包括鞋厂、服装厂、化学品仓、原材料仓及资源回收中心、高压配电中心、员工宿舍 1、食堂、所有室外工程（涵盖室外水电消防景观道路绿化等）等。

(6) 工程承包范围：包括本工程设计图纸范围内的土建、安装、园林绿化、道路、室内外精装修等所有工程的施工，具体施工内容以施工图纸和工程量清单为准。

(7) 承包方式：包工包料、包工期和包质量、包安全、包文明施工、包施工总承包管理的工程承包方式。

2、合同工期

计划开工日期：2021 年 07 月 01 日。

计划竣工日期：2023 年 04 月 03 日。

节点工期要求：承包人必须在2022 年 06 月 30 日前完成主体封顶。

工期总日历天数：642 日历天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

3、签约合同价与合同价格形式

(1) 签约合同预估价为：

预估价含税为人民币（大写）陆亿肆仟柒佰伍拾万零捌佰捌拾柒元肆角整

东盟李宁中心一期工程

施工合同关键页 3

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

(¥ 647500887.40 元)。

(1) 如发生工程设计变更、签证，该部分的价款确定原则：有相同或类似投标综合单价的按投标单价，没有的按最新的广西壮族自治区工程费用定额及相关政策性文件进行组价，材料价格取施工期间的南宁市信息价，定额没有的子目按市场价计取；

(2) 合同外新增的工程（大土方工程、基坑支护、暂估价、暂列金额等），该部分的价款确定原则：按最新的广西壮族自治区工程费用定额及相关政策性文件进行组价，计取措施费规费等相关费用，材料价格取施工期间的南宁市信息价，并总价下浮 3%，定额没有的子目按市场价计取，双方组价有异议的，以广西定额总站解答或第三方意见。

其中：

1) 安全文明施工费：

人民币（大写）贰仟零伍拾壹万柒仟柒佰伍拾陆元陆角贰分 (¥20517756.62 元)；

2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / (¥ / 元)；

3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）壹亿壹仟陆仟贰拾万元整 (¥116200000 元)；

4) 暂列金额：

人民币（大写）叁仟零陆拾壹万壹仟零伍拾叁元捌角捌分 (¥ 30611053.88 元)；

(2) 合同价格形式：综合单价包干合同。

4、项目经理

承包人项目经理：曾少祥

承包人委派的工程师：姓名：莫帆 职务：土建工程师

（需承包商提供项目所有相关管理人员信息表及施工进度表作为附件）

5、签订时间

本合同于 2021 年 06 月 05 日签订。

6、签订地点

本合同在 广西南宁市 签订。

东盟李宁中心一期工程

施工合同关键页 4

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

7、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订书面补充协议，补充协议是合同的组成部分。

8、合同生效

本合同自 双方加盖合同章或公章后 生效。

9、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。

发包人或雇主：李宇体育（公章） 承包人或承包商：中建三局第二建设（公章）
广西）有限公司 工程有限责任公司

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

（签字）

组织机构代码：91450100MA5P4YG21D

组织机构代码：91420100177739097A

地 址：广西-东盟经济技术开发区
武华大道 37 号华强会展综合楼 6 楼

地 址：武汉市洪山区鲁磨路 306 号

618-8 室

邮政编码：530105

邮政编码：430074

法定代表人：杜道利

法定代表人：刘自信

委托代理人：

委托代理人：苗丞铭

电 话：010-80801188

电 话：027-87615161

传 真： /

传 真：027-87615161

电子信箱： /

电子信箱：/

开户银行：

开户银行：建行武汉市省直支行

账 号：

账 号：42001127138059000611

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 1

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

桂质安监档表 24

建设工程质量竣工验收 意见书

工程名称: 东盟李宁中心一期工程(服装厂)

建设单位: 李宁体育(广西)有限公司

竣工验收日期: 2024 年 07 月 03 日

(由竣工验收组填写)

广西建设工程质量安全监督总站编制

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 2

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

建设工程质量竣工验收意见

工程名称	东盟李宁中心一期工程（服装厂）		
工程地址	广西-东盟经济技术开发区武华大道1号		
建筑面积 (或工程规模)	79339.05 m ²	结构类型 层数	框架结构/地下0层,地上3层
开工时间	2021年9月18日	竣工验收日期	2024年7月3日
工程竣工验收内容: 根据竣工验收程序规定,东盟李宁中心一期工程竣工验收由建设单位主持,组织成立验收小组。验收小组对现场观感质量和资料进行了检查验收,一致认可并形成以下验收结论: 1、地质勘察报告报告内容齐全,满足设计要求。工程设计图纸及变更符合国家设计规范要求和国家强制性标准,施工图纸符合要求。主体结构安全、稳定、可靠,满足工程安全和使用功能要求。 2、施工单位按设计图纸及设计变更要求施工,严格执行强制性条文规定和施工规范规定的要求,过程施工质量符合规范要求。 3、本工程共计10个分部工程:地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、建筑给排水及供暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、建筑节能、电梯,各分部工程按工程建设程序进行施工,工程质量符合要求。 4、实地抽查观感质量:室外墙面、水落管、屋面、室内地面、墙面、给排水、室内顶棚、吊顶、楼梯、护栏、管道、阀门、地漏、配电箱、接线盒、开关插座、防雷、接地等,抽查符合要求,验收组对观感质量综合评定为“好”。 5、交叉检查建设单位、监理单位、施工单位、勘察单位、设计单位资料,各单位资料齐全,真实有效,符合规范要求。 经验收组检查评定,本工程观感质量综合评定为:好,工程质量合格,同意验收。			
序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 10 分部,经查 10 分部,符合标准及设计要求 10 分部	合格
2	质量控制资料核查	共 377 项,经审查符合要求 377 项,经核定符合规范要求 0 项	完整
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 114 项,符合要求 114 项,共抽查 114 项,符合要求 114 项,经返工处理符合要求 0 项	齐全,有效
4	观感质量验收	共抽查 130 项,符合要求 130 项,不符合要求 0 项	好

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 3

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

文件资料检查情况表

由验收组按《广西壮族自治区房屋建筑工程和市政基础设施工程质量安全监督管理规范》第四十四条所列参建各方应具备的文件资料进行检查。对缺项作出记录，并作出不齐全、基本齐全结论。

建设单位资料	立项批文、规划许可证、施工许可证、中标通知书、建设工程质量监督登记书和安全生产备案书等，文件资料完整。
施工单位资料	施工合同、施工组织设计及方案、施工技术及管理资料、工程质量保证资料、工程竣工报告、竣工图等按要求整理，文件资料齐全。
勘察单位资料	地质勘察报告、勘察质量检查报告等，文件资料齐全。
设计单位资料	设计计算书、图纸、变更通知、设计质量检查报告等已按要求整理，文件资料齐全。
监理单位资料	监理合同、监理规划、监理记录、工程质量评估报告、监理对工程质量监控资料等，文件资料齐全。

宁体
有限公司

限责任公
司

咨询有
限公司

集团

450

工程
有限公司

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 4

项目所在地 广西壮族自治区/南宁市/武鸣县 项目状态 已完工

竣工验收结论（工程质量是否合格）：

工程质量合格。

姓名 (亲笔签名)	工作单位	技术职称	单位职称
	李宁体育(广西)有限公司	/	项目负责人
	广西新厦工程咨询有限公司	高级工程师	项目总监
	广西新厦工程咨询有限公司	工程师	专监
	李宁体育(广西)有限公司	注册监理工程师 注册号: 4501367-AY001/ 有效期至: 至2025年12月	现场代表
	中国核电工程有限公司	研高	项目负责人
	南宁市勘测设计院集团有限公司	工程师	项目负责人
	中建三局第二建设工程有限责任公司	工程师	项目负责人
	中建三局第二建设工程有限责任公司	注册一级建造师 注册号: 1100304-001 有效期至: 至2024年12月	技术负责人
	中建三局第二建设工程有限责任公司	注册监理工程师 注册号: 1100304-001 有效期至: 至2024年12月	质量负责人
	勘察单位	设计单位	监理单位
施工单位 (公章)	勘察单位 (公章)	设计单位 (公章)	监理单位 (公章)
单位(项目)负责人 	单位(项目)负责人 	单位(项目)负责人 	单位(项目)负责人
2020年7月3日	2020年7月3日	2020年7月3日	2020年7月3日

竣工验收组成员签字栏

其他成员

参加验收单位

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 5

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

桂质安监档表 24

建设工程质量竣工验收 意见书

工程名称: 东盟李宁中心一期工程(鞋厂)

建设单位: 李宁体育(广西)有限公司

竣工验收日期: 2024 年 07 月 03 日

(由竣工验收组填写)

广西建设工程质量安全监督总站编制

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 6

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

建设工程质量竣工验收意见

工程名称	东盟李宁中心一期工程（鞋厂）		
工程地址	广西-东盟经济技术开发区武华大道1号		
建筑面积 (或工程规模)	79476.13 m ²	结构类型 层数	框架结构/地下0层,地上3层
开工时间	2021年9月18日	竣工验收日期	2024年7月3日
工程竣工验收内容: 根据竣工验收程序规定,东盟李宁中心一期工程竣工验收由建设单位主持,组织成立验收小组。验收小组对现场观感质量和资料进行了检查验收,一致认可并形成以下验收结论: 1、地质勘察报告报告内容齐全,满足设计要求。工程设计图纸及变更符合国家设计规范要求和国家强制性标准,施工图纸符合要求。主体结构安全、稳定、可靠,满足工程安全和使用功能要求。 2、施工单位按设计图纸及设计变更要求施工,严格执行强制性条文规定和施工规范规定的要求,工程施工质量符合规范要求。 3、本工程共计10个分部工程:地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、建筑给排水及供暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、建筑节能、电梯,各分部工程按工程建设程序进行施工,工程质量符合要求。 4、实地抽查观感质量:室外墙面、水落管、屋面、室内地面、墙面、给排水、室内顶棚、吊顶、楼梯、护栏、管道、阀门、地漏、配电箱、接线盒、开关插座、防雷、接地等,抽查符合要求,验收组对观感质量综合评定为“好”。 5、交叉检查建设单位、监理单位、施工单位、勘察单位、设计单位资料,各单位资料齐全,真实有效,符合规范要求。 经验收组检查评定,本工程观感质量综合评定为:好,工程质量合格,同意验收。			
序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 10 分部, 经查 10 分部, 符合标准及设计要求 10 分部	合格
2	质量控制资料核查	共 374 项, 经审查符合要求 374 项, 经核定符合规范要求 0 项	完整
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 112 项, 符合要求 112 项, 共抽查 112 项, 符合要求 112 项, 经返工处理符合要求 0 项	齐全, 有效
4	观感质量验收	共抽查 135 项, 符合要求 135 项, 不符合要求 0 项	好

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 7

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完结

文件资料检查情况表

由验收组按《广西壮族自治区房屋建筑工程和市政基础设施工程质量安全监督管理规范》第四十四条所列参建各方应具备的文件资料进行检查。对缺项作出记录，并作出不齐全、基本齐全结论。

建设单位资料	立项批文、规划许可证、施工许可证、中标通知书、建设工程质量监督登记书和安全生产备案书等，文件资料完整。
施工单位资料	施工合同、施工组织设计及方案、施工技术及管理资料、工程质量保证资料、工程竣工报告、竣工图等按要求整理，文件资料齐全。
勘察单位资料	地质勘察报告、勘察质量检查报告等，文件资料齐全。
设计单位资料	设计计算书、图纸、变更通知、设计质量检查报告等已按要求整理，文件资料齐全。
监理单位资料	监理合同、监理规划、监理记录、工程质量评估报告、监理对工程质量监控资料等，文件资料齐全。



东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 8

项目所在地	广西壮族自治区/南宁市/武鸣县	项目状态	已完工
-------	-----------------	------	-----

竣工验收结论（工程质量是否合格）：

工程质量合格。

	姓名 (亲笔签名)	工作单位	技术职称	单位职称
竣工验收组成员签字栏	组长 	李宁体育（广西）有限公司	/	项目负责人
	副组长 	广西新厦工程咨询有限公司	高级工程师	项目总监
		广西新厦工程咨询有限公司	注册土木工程师(岩土) 姓名: 陆晓清 注册编号: 4501367-AY001 有效期至: 至2025年12月	专监
		李宁体育（广西）有限公司	注册监理工程师 姓名: 黄珂 注册编号: 1100504-601 有效期至: 至2024年12月	现场代表
		中国核电工程有限公司	研高	项目负责人
		南宁市勘测设计院集团有限公司	工程师	项目负责人
		中建三局第二建设工程有限责任公司	工程师	项目负责人
其他成员		中建三局第二建设工程有限责任公司	助理工程师	技术负责人
		中建三局第二建设工程有限责任公司		质量负责人
参加验收单位	施工单位 (公章)	勘察单位 (公章)	设计单位 (公章)	监理单位 (公章)
	单位(项目)负责人 	单位(项目)负责人 	单位(项目)负责人 	单位(项目)负责人
	2020年7月3日	2020年7月3日	2020年7月3日	2020年7月3日

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 9

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

桂质安监档表 24

建设工程质量竣工验收 意见书

工程名称: 东盟李宁中心一期工程(员工宿舍1)

建设单位: 李宁体育(广西)有限公司

竣工验收日期: 2024 年 07 月 03 日

(由竣工验收组填写)

广西建设工程质量安全监督总站编制

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 10

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

建设工程质量竣工验收意见

工程名称	东盟李宁中心一期工程（员工宿舍1）		
工程地址	广西-东盟经济技术开发区武华大道1号		
建筑面积 (或工程规模)	31059.62 m ²	结构类型 层数	剪力墙结构/地下1层,地上13层
开工时间	2021年9月18日	竣工验收日期	2024年7月3日
工程竣工验收内容: 根据竣工验收程序规定,东盟李宁中心一期工程竣工验收由建设单位主持,组织成立验收小组。验收小组对现场观感质量和资料进行了检查验收,一致认可并形成以下验收结论: 1、地质勘察报告报告内容齐全,满足设计要求。工程设计图纸及变更符合国家设计规范要求和国家强制性标准,施工图纸符合要求。主体结构安全、稳定、可靠,满足工程安全和使用功能要求。 2、施工单位按设计图纸及设计变更要求施工,严格执行强制性条文规定和施工规范规定的要求,过程施工质量符合规范要求。 3、本工程共计10个分部工程:地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、建筑给排水及供暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、建筑节能、电梯,各分部工程按工程建设程序进行施工,工程质量符合要求。 4、实地抽查观感质量:室外墙面、水落管、屋面、室内地面、墙面、给排水、室内顶棚、吊顶、楼梯、护栏、管道、阀门、地漏、配电箱、接线盒、开关插座、防雷、接地等,抽查符合要求,验收组对观感质量综合评定为“好”。 5、交叉检查建设单位、监理单位、施工单位、勘察单位、设计单位资料,各单位资料齐全,真实有效,符合规范要求。 验收组检查评定,本工程观感质量综合评定为:好,工程质量合格,同意验收。			
序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 10 分部, 经查 10 分部, 符合标准及设计要求 10 分部	合格
2	质量控制资料核查	共 368 项, 经审查符合要求 368 项, 经核定符合规范要求 0 项	完整
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 115 项, 符合要求 115 项, 共抽查 115 项, 符合要求 115 项, 经返工处理符合要求 0 项	齐全, 有效
4	观感质量验收	共抽查 118 项, 符合要求 118 项, 不符合要求 0 项	好



东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 11

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完结

文件资料检查情况表

由验收组按《广西壮族自治区房屋建筑工程和市政基础设施工程质量安全监督管理规范》第四十四条所列参建各方应具备的文件资料进行检查。对缺项作出记录，并作出“不齐全、基本齐全”的结论。

建设单位资料	<p>立项批文、规划许可证、施工许可证、中标通知书、建设工程质量监督登记书和安全生产备案书等，文件资料完整。</p>
施工单位资料	<p>施工合同、施工组织设计及方案、施工技术及管理资料、工程质量保证资料、工程竣工报告、竣工图等按要求整理，文件资料齐全。</p>
勘察单位资料	<p>地质勘察报告、勘察质量检查报告等，文件资料齐全。</p>
设计单位资料	<p>设计计算书、图纸、变更通知、设计质量检查报告等已按要求整理，文件资料齐全。</p>
监理单位资料	<p>监理合同、监理规划、监理记录、工程质量评估报告、监理对工程质量监控资料等，文件资料齐全。</p>

南宁
有限公司

设计
单位

湖南

★

110027

南宁

★

点

110027

110027

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 12

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

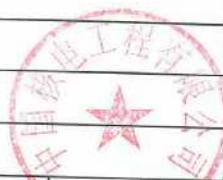
已完工

竣工验收结论（工程质量是否合格）：

工程质量合格。

姓名 (亲笔签名)	工作单位	技术职称	单位职称	
组长 [Signature]	李宁体育（广西）有限公司	/	项目负责人	
副组长 谢淑芬	广西新厦工程咨询有限公司	高级工程师	项目总监	
林继平	广西新厦工程咨询有限公司	工程师	专监	
李向豪	李宁体育（广西）有限公司	注册监理工程师 姓名：陆晓清 注册号：4501367-AY001 有效期：至2025年12月	现场代表	
黄珂	中国核电工程有限公司	研高	项目负责人	
李雪剑	南宁市勘测设计院集团有限公司	工程师	项目负责人	
冯云	中建三局第二建设工程有限责任公司	工程师	项目负责人	
刘有英	中建三局第二建设工程有限责任公司	助理工程师	技术负责人	
涂林凤	中建三局第二建设工程有限责任公司	注册建造师 注册号：1100304-001 有效期：至2024年12月	质量负责人	
杨全元				
施工单位 (公章)	勘察单位 (公章)	设计单位 (公章)	监理单位 (公章)	建设单位 (公章)
单位(项目) 负责人 凌孙印 2024年7月3日	单位(项目) 负责人 李雪剑 2024年7月3日	单位(项目) 负责人 黄珂 2024年7月3日	项目总监 工程师 谢淑芬 2024年7月3日	单位(项目) 负责人 [Signature] 2024年7月3日

竣工验收组成员签字栏



东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 13

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

桂质安监档表 24

建设工程质量竣工验收 意见书

工程名称: 东盟李宁中心一期工程(食堂)

建设单位: 李宁体育(广西)有限公司

竣工验收日期: 2024 年 07 月 03 日

(由竣工验收组填写)

广西建设工程质量安全监督总站编制



东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 14

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

建设工程质量竣工验收意见

工程名称	东盟李宁中心一期工程（食堂）		
工程地址	广西-东盟经济技术开发区武华大道1号		
建筑面积 (或工程规模)	19799.74 m ²	结构类型 层数	框架结构/地下1层,地上3层
开工时间	2021年9月18日	竣工验收日期	2024年7月3日

工程竣工验收内容:

根据竣工验收程序规定,东盟李宁中心一期工程竣工验收由建设单位主持,组织成立验收小组。验收小组对现场观感质量和资料进行了检查验收,一致认可并形成以下验收结论:

1、地质勘察报告报告内容齐全,满足设计要求。工程设计图纸及变更符合国家设计规范要求和国家强制性标准,施工图纸符合要求。主体结构安全、稳定、可靠,满足工程安全和使用功能要求。

2、施工单位按设计图纸及设计变更要求施工,严格执行强制性条文规定和施工规范规定的要求,过程施工质量符合规范要求。

3、本工程共计10个分部工程:地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、建筑给排水及供暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、建筑节能、电梯,各分部工程按工程建设程序进行施工,工程质量符合要求。

4、实地抽查观感质量:室外墙面、水落管、屋面、室内地面、墙面、给排水、室内顶棚、吊顶、楼梯、护栏、管道、阀门、地漏、配电箱、接线盒、开关插座、防雷、接地等,抽查符合要求,验收组对观感质量综合评定为“好”。

5、交叉检查建设单位、监理单位、施工单位、勘察单位、设计单位资料,各单位资料齐全,真实有效,符合规范要求。

经验收组检查评定,本工程观感质量综合评定为:好,工程质量合格,同意验收。

序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 10 分部,经查 10 分部,符合标准及设计要求 10 分部	合格
2	质量控制资料核查	共 376 项,经审查符合要求 376 项,经核定符合规范要求 0 项	完整
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 117 项,符合要求 117 项,共抽查 117 项,符合要求 117 项,经返工处理符合要求 0 项	齐全,有效
4	观感质量验收	共抽查 120 项,符合要求 120 项,不符合要求 0 项	好

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 15

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

文件资料检查情况表

由验收组按《广西壮族自治区房屋建筑工程和市政基础设施工程质量安全监督管理规范》第四十四条所列参建各方应具备的文件资料进行检查。对缺项作出记录，并作出不齐全、基本齐全结论。

建设单位资料	立项批文、规划许可证、施工许可证、中标通知书、建设工程质量监督登记书和安全生产备案书等，文件资料完整。
施工单位资料	施工合同、施工组织设计及方案、施工技术及管理资料、工程质量保证资料、工程竣工验收报告、竣工图等按要求整理，文件资料齐全。
勘察单位资料	地质勘察报告、勘察质量检查报告等，文件资料齐全。
设计单位资料	设计计算书、图纸、变更通知、设计质量检查报告等已按要求整理，文件资料齐全。
监理单位资料	监理合同、监理规划、监理记录、工程质量评估报告、监理对工程质量监控资料等，文件资料齐全。



东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 16

项目所在地 广西壮族自治区/南宁市/武鸣县 项目状态 已完结

竣工验收结论（工程质量是否合格）：

工程质量合格。

	姓名 (亲笔签名)	工作单位	技术职称	单位职称	
组长		李宁体育（广西）有限公司	/	项目负责人	
副组长		广西新厦工程咨询有限公司	高级工程师	项目总监	
竣工验收组成员签字栏		广西新厦工程咨询有限公司	注册土木工程师(岩土)	专监	
		李宁体育（广西）有限公司	姓名：陆晓清 注册号：4501367-A1001	现场代表	
		中国核电工程有限公司	有效期至：2025年12月	项目负责人	
		南宁市勘测设计院集团有限公司	工程师	项目负责人	
		中建三局第二建设工程有限责任公司	工程师	项目负责人	
		中建三局第二建设工程有限责任公司	姓名：黄珂 注册号：1100304-001	技术负责人	
		中建三局第二建设工程有限责任公司	有效期至：2024年12月	质量负责人	
	其他成员				
参加验收单位	施工单位 (公章)	勘察单位 (公章)	设计单位 (公章)	监理单位 (公章)	建设单位 (公章)
单位负责人	单位(项目)负责人 	单位(项目)负责人 	单位(项目)负责人 	单位(项目)负责人 	单位(项目)负责人
日期	2024年7月3日	2024年7月3日	2024年7月3日	2024年7月3日	2024年7月3日

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 17

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

桂质安监档表 24

建设工程质量竣工验收 意见书

工程名称: 东盟李宁中心一期工程(化学品仓)

建设单位: 李宁体育(广西)有限公司

竣工验收日期: 2024 年 07 月 03 日

(由竣工验收组填写)

广西建设工程质量安全监督总站编制

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 18

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

建设工程质量竣工验收意见

工程名称	东盟李宁中心一期工程（化学品仓）		
工程地址	广西-东盟经济技术开发区武华大道1号		
建筑面积 (或工程规模)	753.68 m ²	结构类型 层数	框架结构/地下0层,地上1层
开工时间	2021年9月18日	竣工验收日期	2024年7月3日
工程竣工验收内容: 根据竣工验收程序规定,东盟李宁中心一期工程竣工验收由建设单位主持,组织成立验收小组。验收小组对现场观感质量和资料进行了检查验收,一致认可并形成以下验收结论: 1、地质勘察报告报告内容齐全,满足设计要求。工程设计图纸及变更符合国家设计规范要求和国家强制性标准,施工图纸符合要求。主体结构安全、稳定、可靠,满足工程安全和使用功能要求。 2、施工单位按设计图纸及设计变更要求施工,严格执行强制性条文规定和施工规范规定的要求,过程施工质量符合规范要求。 3、本工程共计8个分部工程:地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、建筑给排水及供暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑,各分部工程按工程建设程序进行施工,工程质量符合要求。 4、实地抽查观感质量:室外墙面、水落管、屋面、室内地面、墙面、给排水、室内顶棚、吊顶、楼梯、护栏、管道、阀门、地漏、配电箱、接线盒、开关插座、防雷、接地等,抽查符合要求,验收组对观感质量综合评定为“好”。 5、交叉检查建设单位、监理单位、施工单位、勘察单位、设计单位资料,各单位资料齐全,真实有效,符合规范要求。 经验收组检查评定,本工程观感质量综合评定为:好,工程质量合格,同意验收。			
序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 8 分部,经查 8 分部,符合标准及设计要求 8 分部	合格
2	质量控制资料核查	共 245 项,经审查符合要求 245 项,经核定符合规范要求 0 项	完整
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 63 项,符合要求 63 项,共抽查 63 项,符合要求 63 项,经返工处理符合要求 0 项	齐全,有效
4	观感质量验收	共抽查 76 项,符合要求 76 项,不符合要求 0 项	好



东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 19

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完结

文件资料检查情况表

由验收组按《广西壮族自治区房屋建筑工程和市政基础设施工程质量安全监督管理规范》第四十四条所列参建各方应具备的文件资料进行检查,对缺项作出记录,并作出不完全、基本齐全结论。

建设单位资料	立项批文、规划许可证、施工许可证、中标通知书、建设工程质量监督登记书和安全生产备案书等,文件资料完整。
施工单位资料	施工合同、施工组织设计及方案、施工技术及管理资料、工程质量保证资料、工程竣工报告、竣工图等按要求整理,文件资料齐全。
勘察单位资料	地质勘察报告、勘察质量检查报告等,文件资料齐全。
设计单位资料	设计计算书、图纸、变更通知、设计质量检查报告等已按要求整理,文件资料齐全。
监理单位资料	监理合同、监理规划、监理记录、工程质量评估报告、监理对工程质量监控资料等,文件资料齐全。

公司

工程

验收

记录

表

一

期

工程

验收

记录

表

一

期

工程

验收

记录

表

一

期

工程

验收

记录

表

一

期

工程

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 20

项目所在地 广西壮族自治区/南宁市/武鸣县 项目状态 已完工

竣工验收结论（工程质量是否合格）：

工程质量合格。

姓名 (亲笔签名)	工作单位	技术职称	单位职称	
组长 孙志	李宁体育（广西）有限公司	/	项目负责人	
副组长 谢淑芸	广西新厦工程咨询有限公司	高级工程师	项目总监	
林继华	广西新厦工程咨询有限公司	工程师	专监	
李向军	李宁体育（广西）有限公司	姓名：陆晓清 注册号：4501367-AY001 有效期至：至2025年12月	现场代表	
黄河	中国核电工程有限公司	高级工程师	项目负责人	
王雪剑	南宁市勘测设计院集团有限公司	工程师	项目负责人	
李元	中建三局第二建设工程有限责任公司	工程师	项目负责人	
刘有英	中建三局第二建设工程有限责任公司	姓名：黄珂 注册号：1100804-001 有效期至：至2024年12月	技术负责人	
李元	中建三局第二建设工程有限责任公司	质量负责人	质量负责人	
杨金元	第1422016201725 58 建筑 2024.12.12			
施工单位 (公章)	勘察单位 (公章)	设计单位 (公章)	监理单位 (公章)	建设单位 (公章)
单位(项目) 负责人 孙志 2024年7月3日	单位(项目) 负责人 王雪剑 2024年7月3日	单位(项目) 负责人 黄河 2024年7月3日	项目总监 工程师 谢淑芸 2024年7月3日	单位(项目) 负责人 孙志 2024年7月3日

竣工验收组成员签字栏

其他成员

参加验收单位

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 21

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

桂质安监档表 24

建设工程质量竣工验收 意见书

工程名称: 东盟李宁中心一期工程(原材料仓及资源回收中心)

建设单位: 李宁体育(广西)有限公司

竣工验收日期: 2024 年 07 月 03 日

(由竣工验收组填写)

广西建设工程质量安全监督总站编制

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 24

项目所在地 广西壮族自治区/南宁市/武鸣县 项目状态 已完工

竣工验收结论（工程质量是否合格）：

工程质量合格。

姓名 (亲笔签名)	工作单位	技术职称	单位职称	
	李宁体育（广西）有限公司	/	项目负责人	
	广西新厦工程咨询有限公司	高级工程师	项目总监	
	广西新厦工程咨询有限公司	姓名：陆建清 注册号：4501367-AY001 有效期至：2025年12月	专监	
	李宁体育（广西）有限公司	有效期至：2025年12月	现场代表	
	中国核电工程有限公司	研高	项目负责人	
	南宁市勘测设计院集团有限公司	工程师	项目负责人	
	中建三局第二建设工程有限责任公司	姓名：黄河 注册号：1100304-001 有效期至：2024年12月	项目负责人	
	中建三局第二建设工程有限责任公司	助理工程师	技术负责人	
	中建三局第二建设工程有限责任公司	注册号：1100304-001 有效期至：2024年12月	质量负责人	
其他成员				
姓名：凌孙志 身份证号：142016201725158 注册日期：2024.12.12				
施工单位 (公章)	勘察单位 (公章)	设计单位 (公章)	监理单位 (公章)	建设单位 (公章)
单位(项目)负责人 	单位(项目)负责人 	单位(项目)负责人 	项目总监/工程师 	单位(项目)负责人
2024年7月3日	2024年7月3日	2024年7月3日	2024年7月3日	2024年7月3日

竣工验收组成员签字栏

参加验收单位

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 25

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

桂质安监档表 24

建设工程质量竣工验收 意见书

工程名称: 东盟李宁中心一期工程(高压配电中心)

建设单位: 李宁体育(广西)有限公司

竣工验收日期: 2024 年 07 月 03 日

(由竣工验收组填写)

广西建设工程质量安全监督总站编制



东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 26

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

建设工程质量竣工验收意见

工程名称	东盟李宁中心一期工程（高压配电中心）		
工程地址	广西-东盟经济技术开发区武华大道1号		
建筑面积 (或工程规模)	643.71 m ²	结构类型 层数	框架结构/地下0层,地上1层
开工时间	2021年9月18日	竣工验收日期	2024年7月3日
工程竣工验收内容: 根据竣工验收程序规定,东盟李宁中心一期工程竣工验收由建设单位主持,组织成立验收小组。验收小组对现场观感质量和资料进行了检查验收,一致认可并形成以下验收结论: 1、地质勘察报告报告内容齐全,满足设计要求。工程设计图纸及变更符合国家设计规范要求和国家强制性标准,施工图纸符合要求。主体结构安全、稳定、可靠、满足工程安全和使用功能要求。 2、施工单位按设计图纸及设计变更要求施工,严格执行强制性条文规定和施工规范规定的要求,过程施工质量符合规范要求。 3、本工程共计8个分部工程:地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、建筑给排水及供暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑,各分部工程按工程建设程序进行施工,工程质量符合要求。 4、实地抽查观感质量:室外墙面、水落管、屋面、室内地面、墙面、给排水、室内顶棚、吊顶、楼梯、护栏、管道、阀门、地漏、配电箱、接线盒、开关插座、防雷、接地等,抽查符合要求,验收组对观感质量综合评定为“好”。 5、交叉检查建设单位、监理单位、施工单位、勘察单位、设计单位资料,各单位资料齐全,真实有效,符合规范要求。 经验收组检查评定,本工程观感质量综合评定为:好,工程质量合格,同意验收。			
序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 8 分部,经查 8 分部,符合标准及设计要求 8 分部	合格
2	质量控制资料核查	共 260 项,经审查符合要求 260 项,给核定符合规范要求 0 项	完整
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 66 项,符合要求 66 项,共抽查 66 项,符合要求 66 项,经返工处理符合要求 0 项	齐全,有效
4	观感质量验收	共抽查 79 项,符合要求 79 项,不符合要求 0 项	好

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 27

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

文件资料检查情况表



由验收组按《广西壮族自治区房屋建筑工程和市政基础设施工程质量安全监督管理规范》第四十四条所列参建各方应具备的文件资料进行检查。对缺项作出记录，并作出齐全、基本齐全、不全的结论。

建设单位资料	立项批文、规划许可证、施工许可证、中标通知书、建设工程质量监督登记书和安全生产备案书等，文件资料完整。
施工单位资料	施工合同、施工组织设计及方案、施工技术及管理资料、工程质量保证资料、工程竣工报告、竣工图等按要求整理，文件资料齐全。
勘察单位资料	地质勘察报告、勘察质量检查报告等，文件资料齐全。
设计单位资料	设计计算书、图纸、变更通知、设计质量检查报告等已按要求整理，文件资料齐全。
监理单位资料	监理合同、监理规划、监理记录、工程质量评估报告、监理对工程质量监控资料等，文件资料齐全。



东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 28

项目所在地	广西壮族自治区/南宁市/武鸣县	项目状态	已完工
-------	-----------------	------	-----

竣工验收结论（工程质量是否合格）：

工程质量合格。

	姓名 (亲笔签名)	工作单位	技术职称	单位职称	
竣工验收组成员签字栏	组长	李宁体育(广西)有限公司	/	项目负责人	
	副组长	广西新厦工程咨询有限公司	高级工程师	项目总监	
		广西新厦工程咨询有限公司	陆晓清 注册土木工程师(岩土) 注册号: 450307AY001 有效期至: 2025年12月	专监	
		李宁体育(广西)有限公司		现场代表	
		中国核电工程有限公司	研高	项目负责人	
		南宁市勘测设计院集团有限公司	工程师	项目负责人	
		中建三局第二建设工程有限责任公司	工程师	项目负责人	
		中建三局第二建设工程有限责任公司	注册建造师 姓名: 黄琦 注册号: 11003047001 有效期至: 2024年12月	技术负责人	
		中建三局第二建设工程有限责任公司		质量负责人	
	其他成员	黄金元 142201620172515 建筑 2024.12.12			
参加验收单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理单位	建设单位
	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	单位(项目)负责人	单位(项目)负责人	单位(项目)负责人	单位(项目)负责人	单位(项目)负责人
	孙志	黄琦	黄琦	海林	李
	2024年7月3日	2024年7月3日	2024年7月3日	2024年7月3日	2024年7月3日

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 29

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

桂质安监档表 24

建设工程质量竣工验收 意见书

工程名称: 东盟李宁中心一期工程(一期宿舍区地下车库)

建设单位: 李宁体育(广西)有限公司

竣工验收日期: 2024 年 07 月 03 日

(由竣工验收组填写)

广西建设工程质量安全监督总站编制

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 30

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完工

建设工程质量竣工验收意见

工程名称	东盟李宁中心一期工程（一期宿舍区地下车库）		
工程地址	广西-东盟经济技术开发区武华大道1号		
建筑面积 (或工程规模)	7003.35 m ²	结构类型 层数	框架结构/地下1层,地上0层
开工时间	2021年9月18日	竣工验收日期	2024年7月3日
工程竣工验收内容: 根据竣工验收程序规定,东盟李宁中心一期工程竣工验收由建设单位主持,组织成立验收小组。验收小组对现场观感质量和资料进行了检查验收,一致认可并形成以下验收结论: 1、地质勘察报告报告内容齐全,满足设计要求。工程设计图纸及变更符合国家设计规范要求和国家强制性标准,施工图纸符合要求。主体结构安全、稳定、可靠,满足工程安全和使用功能要求。 2、施工单位按设计图纸及设计变更要求施工,严格执行强制性条文规定和施工规范规定的要求,过程施工质量符合规范要求。 3、本工程共计9个分部工程:地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、建筑给排水及供暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、建筑节能,各分部工程按工程建设程序进行施工,工程质量符合要求。 4、实地抽查观感质量:室外墙面、水落管、屋面、室内地面、墙面、给排水、室内顶棚、吊顶、楼梯、护栏、管道、阀门、地漏、配电箱、接线盒、开关插座、防雷、接地等,抽查符合要求,验收组对观感质量综合评定为“好”。 5、交叉检查建设单位、监理单位、施工单位、勘察单位、设计单位资料,各单位资料齐全,真实有效,符合规范要求。 经验收组检查评定,本工程观感质量综合评定为:好,工程质量合格,同意验收。			
序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 9 分部,经查 9 分部,符合标准及设计要求 9 分部	合格
2	质量控制资料核查	共 278 项,经审查符合要求 278 项,经核定符合规范要求 0 项	完整
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 75 项,符合要求 75 项,共抽查 75 项,符合要求 75 项,经返工处理符合要求 0 项	齐全,有效
4	观感质量验收	共抽查 84 项,符合要求 84 项,不符合要求 0 项	好

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 31

项目所在地

广西壮族自治区/南宁市/武鸣县

项目状态

已完结

文件资料检查情况表

由验收组按《广西壮族自治区房屋建筑工程和市政基础设施工程质量安全监督管理规范》第四十四条所列参建各方应具备的文件资料进行检查。对缺项作出记录，并作出齐全、基本齐全、不齐全、基本不齐全、不齐全、基本不齐全的结论。

建设单位资料	立项批文、规划许可证、施工许可证、中标通知书、建设工程质量监督登记书和安全生产措施备案书等，文件资料完整。
施工单位资料	施工合同、施工组织设计及方案、施工技术及管理资料、工程质量保证资料、工程竣工验收报告、竣工图等按要求整理，文件资料齐全。
勘察单位资料	地质勘察报告、勘察质量检查报告等，文件资料齐全。
设计单位资料	设计计算书、图纸、变更通知、设计质量检查报告等已按要求整理，文件资料齐全。
监理单位资料	监理合同、监理规划、监理记录、工程质量评估报告、监理对工程质量监控资料等，文件资料齐全。

一体有限

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

03016

东盟李宁中心一期工程

工程竣工验收报告 32

项目所在地	广西壮族自治区/南宁市/武鸣县	项目状态	已完工
-------	-----------------	------	-----

竣工验收结论（工程质量是否合格）：

工程质量合格。

	姓名 (亲笔签名)	工作单位	技术职称	单位职称	
竣工验收组成员签字栏	组长		李宁体育（广西）有限公司	项目负责人	
	副组长		广西新厦工程咨询有限公司	高级工程师 项目总监	
			广西新厦工程咨询有限公司	高级工程师 专监	
			李宁体育（广西）有限公司	现场代表	
			中国核电工程有限公司	项目负责人	
			南宁市勘测设计院集团有限公司	工程师 项目负责人	
			中建三局第二建设工程有限责任公司	工程师 项目负责人	
			中建三局第二建设工程有限责任公司	一级注册建筑师 技术负责人	
其他成员			中建三局第二建设工程有限责任公司	质量负责人	
			中建三局第二建设工程有限责任公司		
			中建三局第二建设工程有限责任公司		
参加验收单位	施工单位 (公章)	勘察单位 (公章)	设计单位 (公章)	监理单位 (公章)	建设单位 (公章)
	单位(项目)负责人	单位(项目)负责人	单位(项目)负责人	单位(项目)负责人	单位(项目)负责人
	2024年7月3日	2024年7月3日	2024年7月3日	2024年7月3日	2024年7月3日

近 5 年同类业绩清理—业绩七

项目名称	含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）
项目所在地	重庆市/沙坪坝区
发包人名称	重庆高新开发建设投资集团有限公司
发包人地址	重庆市九龙坡区新风大道 99 号金凤园区服务中心
发包人姓名及电话	杜国平 023-68183971
合同额	27211.25 万元
开、竣工时间	2022.6.8-2024.7.24
承担的工作	工程内容及规模:该工程共 18 栋建筑,总建筑面积约 15.6 万平方米:主要涉及但不限于建筑结构、装修(含公区)、水电气与消防安装系统、智能化等改造,外立面调整,景观优化及物理分隔等内
工程质量	合格,符合国家及相关规范验收标准
项目负责人	李利平
项目描述	工程规模: 15.6 万m ²
备注	

含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）

施工合同关键页 1

项目所在地

重庆市/沙坪坝区

项目状态

已完结

中建三局 202202039

年份 2022 编号 688

分类 工程 编号 149

含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目(第二次)项目



设计、采购、施工(EPC)总承包合同

合同

发包人(全称): 重庆高新开发建设投资集团有限公司(业主)

重庆高新城市建设集团有限公司(代理业主)

承包人(全称): 中建三局第二建设工程有限责任公司(联合体牵头方)

重庆市设计院有限公司(联合体成员)

签字日期: 年 月 日



含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）

施工合同关键页 2

项目所在地	重庆市/沙坪坝区	项目状态	已完结
-------	----------	------	-----

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：重庆高新开发建设投资集团有限公司（业主）

重庆高新城市建设集团有限公司（代理业主）

承包人（全称）：中建三局第二建设工程有限责任公司（联合体牵头方）

重庆市设计院有限公司（联合体成员）

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，双方就含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）项目的工程总承包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：含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）。
2. 工程地点：高新区含谷镇含谷公租房 A 地块。
3. 工程审批、核准或备案文号：0701-21JZ03060029。
4. 资金来源：市建委专项资金补助及业主自筹。
5. 工程内容及规模：该工程共 18 栋建筑，总建筑面积约 15.6 万平方米；主要涉及但不限于建筑结构、装修（含公区）、水电气与消防安装系统、智能化等改造，外立面调整，小区景观优化及物理分隔等内容。
6. 工程承包范围：包括但不限于本工程的设计、施工、竣工验收合格并取得验收合格批复，以及工程缺陷责任期内的修复和保修工作。具体内容如下：

（1）设计内容包括但不限于：完成项目的施工图设计、以及所有的二次深化设计，工程实施过程中发生的配合变更等设计工作；施工全过程至质保阶段的设计服务、配合专家评审组织及服务、后期服务以及业主要求的其他配合工作（根据工程建设需要及业主要求提交；负责办理相关的各项审批手续等），并且满足招标人各项功能及使用要求。

（2）施工内容包括但不限于：完成招标人及相关职能部门审核认可的施工图纸所示的全部工作内容，满足工程质量、工期、安全控制要求，完成资料归档移交等工作。

（3）EPC 实施过程管理中包含但不限于：负责办理本项目 EPC 总承包各阶段的报建、审查、审批、核准、办证、备案、外协谈判等的相关手续办理、协调配合及必要的安全评估和检查、综合调试、竣工图的审核、试运行考核、竣工验收、质量保修等直至满足招标人要求并交付招标人接收使用。

以上范围的全部工程内容以及招标文件中补充的工程内容、答疑资料、澄清资料、其他补遗资料等相关内容。

含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）

施工合同关键页 3

项目所在地	重庆市/沙坪坝区	项目状态	已完结
-------	----------	------	-----

二、合同工期

计划开始工作日期：2022 年 2 月 18 日。

计划开始现场施工日期：暂定 2022 年 2 月 18 日。（从履约担保和低价风险担保（如有）

缴纳完毕起计算）

计划竣工日期：2023 年 3 月 14 日，实际竣工日期以工程竣工验收合格之日为准。

工期总日历天数：390 天，工期总日历天数与根据前述计划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

工程设计质量标准：施工图设计质量必须达到国家关于工程设计深度的要求并通过有关单位的审查

专业设备材料质量标准：符合国家和重庆市现行有关材料质量验收规范要求，并达到合格标准

工程施工质量标准：工程质量符合国家和重庆市现行有关施工质量验收规范要求，并达到合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）为：

人民币（大写）贰亿柒仟贰佰壹拾壹万贰仟伍佰伍拾元整（¥272112550 元）。

具体构成详见价格清单。其中：

(1) 设计费（含税）：

人民币（大写）肆佰零玖万贰仟伍佰伍拾元整（¥4092550.00 元）；□固定费率：70.00%；适用税率：6.00%，税金为人民币（大写）贰拾叁万壹仟陆佰伍拾叁元柒角柒分（¥231653.77 元）；

(2) 专业设备材料费（含税）：

人民币（大写）/（¥/元）；适用税率：/ %，税金为人民币（大写）/（¥/元）；

(3) 建筑安装工程费（含税）：

人民币（大写）贰亿陆仟捌佰零贰万元整（¥268020000.00 元）；□固定费率：59.56%；适用税率：9%，税金为人民币（大写）贰仟贰佰壹拾叁万零玖拾壹元柒角肆分（¥22130091.74 元）；

(4) 暂估价（含税）：

人民币（大写）/ /（¥ / 元）。

(5) 暂列金额（含税）：

含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）

施工合同关键页 4

项目所在地

重庆市/沙坪坝区

项目状态

已完工

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

(6) 双方约定的其他费用（含税）：

人民币（大写）_____ / _____（¥_____ / _____元）；适用税率：___/___%，税金为人民币（大写）_____ / _____（¥_____ / _____元）。

2. 合同价格形式：

合同价格形式为固定费率合同，除根据合同约定的在工程实施过程中需进行增减的款项外，固定单价/费率不予调整，但合同当事人另有约定的除外。

合同当事人对合同价格形式的其他约定：_____ / _____。

五、工程总承包主要管理人员

工程总承包项目经理：_____ 张雪利 _____。

设计负责人：_____ 余向前 _____。

采购负责人：_____ / _____。

施工负责人：_____ 刘波 _____。

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) 投标函及投标函附录（如果有）；
- (3) 专用合同条件及《发包人要求》等附件；
- (4) 招标文件及其澄清修改文件；
- (5) 通用合同条件；
- (6) 投标文件和（或）承包人建议书；
- (7) 价格清单；
- (8) 双方约定的其他合同文件。

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

七、承诺

含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）

施工合同关键页 5

项目所在地	重庆市/沙坪坝区	项目状态	已完结
-------	----------	------	-----

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的设计、采购和施工等工作，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。

八、订立时间

本合同于 2022 年 3 月 31 日订立。

九、订立地点

本合同在 重庆高新区（重庆高新城市建设集团有限公司） 订立。

十、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立并生效。

十一、合同份数

本合同一式 拾贰 份，均具有同等法律效力。发包人（业主单位）执贰份，发包人（代理业主）执肆份，承包人执陆份。



法定代表人或其委托代理人：

（签字）



统一社会信用代码：_____

地址：_____

邮政编码：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____



法定代表人或其委托代理人：

（签字）



统一社会信用代码：91420100177739097A

地址：武汉市洪山区鲁磨路 306 号

邮政编码：430074

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：027-87615161

传真：027-87615066

电子信箱：_____

开户银行：中国建设银行股份有限公司武汉省真

含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）

施工合同关键页 6

项目所在地

重庆市/沙坪坝区

项目状态

已完工

开户银行：_____

支行

账号：_____

账号：42001127138059000611

代理业主：(公章)
重庆高新城市建设集团有限公司

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

承包人：(公章)
重庆市设计院有限公司(联合体成员方)

法定代表人或其委托代理人：
(签字)

志鲁

统一社会信用代码：_____

地址：_____

邮政编码：_____

法定代表人：_____

委托代理人：朱锦

电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

账号：_____

朱锦
5001950026479

统一社会信用代码：915001034503861582

地址：重庆市渝中区人和街 31 号

邮政编码：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：工商银行重庆渝中区大溪沟支行

账号：3100021409024915604

含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）

工程竣工验收报告 1

项目所在地

重庆市/沙坪坝区

项目状态

已完工

验收表-7 (1)

重庆市建设工程 竣工验收报告

(房屋建筑工程2013版)

工程名称: 含谷公租房人才公寓改造工程

单位(子单位)工程名称: 1~18#楼、园林

施工许可证编号: 500115202206080120

工程地址: 重庆高新区含谷镇含谷公租房A地块

建设单位: 重庆科学城城市建设集团有限公司

(单位公章)



竣工验收日期: 2024 年 7 月 24 日

重庆市建设工程质量监督总站监制



重庆市建设工程质量监督总站
重庆市城市建设档案馆 监制

含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）

工程竣工验收报告 2

项目所在地

重庆市/沙坪坝区

项目状态

已完工

验收表-7(2)

一、单位（子单位）工程概况

单位（子单位）工程名称	1~18#楼	工程地址	重庆高新区含谷镇含谷公租房A地块	
基本情况	建筑面积（m ² ）	15.6万m ²	工程类别	装饰装修
	层数	12层	最大跨度	6m
	高度（m）	43.5m		
	地基持力层	/	基础型式	/
	抗震设防烈度	6级	设计使用年限	50年
	结构类型	框剪	开工日期	2022 年 6 月 8 日
工程验收范围	1、验收范围与工程中标范围一致，主要包括施工合同约定的各项施工任务。 2、施工合同中约定的各项施工任务已完成，且竣工验收合格。 3、各单位工程的主要功能区分情况。 4、各单位工程的所包含的分部工程内容。			
专门情况说明	1、2#、4#、5#、7~9#、11~18#楼及园林部分按照设计施工图纸进行改造。 2、1#、3#、6#、10#楼室内室外涂饰改造，局部地砖、防火门、门锁更换等。			



重庆市建设工程质量监督总站
重庆市城市建设档案馆 监制

含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）

工程竣工验收报告 3

项目所在地	重庆市/沙坪坝区	项目状态	已完工
-------	----------	------	-----

验收表-7（3）

遗留事项	无					
参建 责任 主体 单位	单位名称		资质等级	证书号	法定 代表人	项目 负责人
	建设单位	重庆高新开发建设投资集团有限公司	/	/	杜国平	苏传奇
		重庆科学城城市建设集团有限公司	/	/	朱诗锦	苏传奇
	勘察单位	/	/	/	/	/
	设计单位	重庆市设计院有限公司	甲级	A250010529	鲁志俊	余向前
		/	/	/	/	/
	监理单位	东南建设管理有限公司	工程监理 综合资质	E133003491	王伟东	邹亮
	施工单位	中建三局第二建设管理有限责任公司	建筑工程 施工总承包 特级	D14200319	孙志凌	李利平
		/	/	/	/	/
	施工专业 分包单位	施工专业分包单位名称	相应资质	分包范围		项目 负责人
		/	/	/		/
		/	/	/		/
		/	/	/		/
	相关 单位	施工图 审查单位	重庆中煤科工工程技术咨询有限公司			
主要质量 检测单位		重庆高新卓泰建筑工程质量检测有限公司				
监控量测 单位		/				



重庆市建设工程质量监督总站 监制
 重庆市城市建设档案馆

含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）

工程竣工验收报告 4

项目所在地

重庆市/沙坪坝区

项目状态

已完工

验收表-7(4)

二、工程竣工情况检查

工程 竣工 验收 基本 条件	工程量完成情况	工程设计合同约定的各项内容已完成
	施工单位工程竣工检查报告	已出具相关文件，符合要求
	监理单位工程质量评估报告	已出具相关文件，符合要求
	勘察文件质量检查报告	/
	设计文件质量检查报告	已出具相关文件，符合要求
	建设单位竣工验收方案	已书面制定，符合要求
	工程款支付情况	建设单位已按合同约定支付工程款
	工程质量保修书	施工单位已按规定签署
重要 分部 工程 及专 业承 包工 程质 量验 收情 况	地基与基础分部	/
	主体结构分部	分部验收记录已形成，验收时间：2023年01月10日、 2023年11月30日
	建筑节能分部	分部验收记录已形成，验收时间：2023年5月31日、 2024年5月25日
	专业承包工程	消防验收记录已形成，验收时间：2024年7月3日



重庆市建设工程质量监督总站
重庆市城市建设档案馆 监制

含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）

工程竣工验收报告 5

项目所在地

重庆市/沙坪坝区

项目状态

已完工

验收表-7(5)

主要原材料、建筑构配件和设备进场检验	试验报告和记录齐全，符合要求
工程质量检测和功能性试验资料	检测齐全，检验结果合格
技术档案和施工管理资料	按要求整理完毕，并通过档案、防雷专项验收
工程监理资料	符合监理规范和有关规定
节能工程能效评估意见	通过，能效等级为一级，符合设计要求的一级
住宅工程分户验收	已按要求完成，资料齐全
企业诚信综合评价情况	该工程施工企业工程质量历次评价为：良好
监督机构责令整改问题	监督意见书份，监督整改通知书份，已按要求全部整改完毕
规划、消防、环保验收情况	已通过、消防、环保验收



重庆市建设工程质量监督总站
重庆市城市建设档案馆 监制

含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）

工程竣工验收报告 6

项目所在地

重庆市/沙坪坝区

项目状态

已完工

验收表-7(6)

三、工程竣工验收组织及验收意见

验收组组成	建设单位、监理单位、施工单位、设计单位相关人员和有关方面专家	验收会议时间 2024-7-24
验收程序	(1) 施工、监理、设计、建设单位分别汇报工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准的情况。 (2) 审阅施工、监理、设计、建设单位提供的工程档案资料。 (3) 查验工程实体质量。 (4) 对住宅工程分户验收工作进行核查。 (5) 对工程勘察、设计、施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出全面评价，形成经验收组人员签署的工程竣工验收意见，验收组成员签字。	
工程竣工验收意见	1. 工程参建单位资质、人员资格符合要求，工程质量保证体系和责任制建立健全并得到了有效落实； 2. 施工单位已完成工程设计和合同约定的各项内容； 3. 工程技术档案资料完整； 4. 工程为改造工程实体的面积、层数不变与原审定的规划及设计文件符合； 5. 工程符合民用建筑节能设计要求，已通过节能工程能效评估； 6. 验收组按照有关规定对住宅工程质量分户验收工作进行了随机核查，资料和实物抽查结果均符合有关要求，数据准确； 7. 工程设计、施工质量符合标准规定，无违背强制性条文情况； 8. 工程竣工永久性标牌设置符合要求； 9. 竣工验收合格，同意通过验收。 (该工程尚有少量工程实体问题和技术资料需要处理完善，验收组同意通过验收，以建设、监理单位签认的处理完成日期作为工程竣工验收日期，不再召开竣工验收会议。附：工程竣工验收会议问题整改及验收日期确认书。)	
验收会议所提主要问题	验收组组长（签字）： 苏传奇	



重庆市建设工程质量监督总站
重庆市城市建设档案馆 监制

含谷公租房人才公寓改造工程 EPC 项目（第二次）

工程竣工验收报告 7

项目所在地

重庆市/沙坪坝区

项目状态

已完工

验收表-7 (7)

验收组人员 (签字)	建设单位	项目负责人 (签字): 蒯传奇		
		成员 (签字): 廖琦 冉坤 张华		
	勘察单位	项目负责人 (签字): /		
		成员 (签字): /		
	设计单位	项目负责人 (签字): 李利平		
		成员 (签字): 饶京 付亚雄 付超		
监理单位	总监理工程师 (签字): 郭亮			
	成员 (签字): 冉亮 冉明			
施工单位	项目负责人 (签字): 李利平			
	成员 (签字): 李奇 陈玉 沈金 冉明			
有关专家				
参建单位签章	勘察单位 (公章)	设计单位 (公章)	施工单位 (公章)	监理单位 (公章)
	项目负责人: (签字, 加盖执业印章)	项目负责人: (签字, 加盖执业印章)	项目负责人: (签字, 加盖执业印章)	总监理工程师: (签字, 加盖执业印章)
	年 月 日	2024 年 7 月 24 日	2024 年 7 月 24 日	2024 年 7 月 24 日
建设单位	项目负责人 (签字): 蒯传奇	法定代表人 (签字): 朱诗锦		

2024 年 7 月 24 日



重庆市建设工程质量监督总站
重庆市城市建设档案馆 监制

近 5 年同类业绩清理—业绩八

项目名称	湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造（EPC）项目
项目所在地	湖北省/武汉市/东湖新技术开发区
发包人名称	湖北省奥林匹克体育中心
发包人地址	武汉市东湖新技术开发区高新三路特 1 号
发包人姓名及电话	张建云
合同额	7296 万元
开、竣工时间	2019. 4. 11-2022. 12. 18
承担的工作	工程主要内容及规模:湖北省奥林匹克体育中心是迄今为止湖北省规模最大的综合型体育服务保障场所,属于具有经济、文化、历史等意义的省级大型公共建筑工程。该项目主要建设内容包括对运动员公寓楼、后勤楼的地面、屋面、墙面、阳台、走廊、卫生间及室内吊顶等进行维修扩建,对食堂维修,配套改造消防、给排水和电气设施等。
工程质量	合格,符合国家及相关规范验收标准
项目负责人	周广彪
项目描述	工程规模: 3.9 万 m ²
备注	

湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造（EPC）项目

施工合同关键页 1

项目所在地

湖北省/武汉市/东湖新技术开发区

项目状态

已完工

合同编号：

公司基础市ZB2018272

建设工程EPC总承包合同

工程名称：湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造

项目工程总承包（EPC）项目

工程地点：武汉市东湖新技术开发区高新三路特 1 号

发 包 人：湖北省奥林匹克体育中心

承 包 人：中建三局第二建设工程有限责任公司

二〇一八年十二月

湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造（EPC）项目

施工合同关键页 2

项目所在地

湖北省/武汉市/东湖新技术开发区

项目状态

已完工

第一部分 合同协议书

发包人（全称）湖北省奥林匹克体育中心

承包人（全称）中建三局第二建设工程有限责任公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及相关法律、法规，依据发改委批复文件（鄂发改审批服务【2018】432号）、财政采购计划下达函（鄂采计【2018】-31993）等，委托招标代理机构湖北省成套招标股份有限公司在湖北省公共交易平台组织公开招标，中建三局第二建设工程有限责任公司为此次招标的成交单位。发包人与承包人遵循平等、自愿、公平和诚信原则，合同双方就湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造项目工程总承包（EPC）项目项目工程总承包事宜经协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造项目工程总承包（EPC）项目

工程批准、核准或备案文号：鄂发改审批服务【2018】432号

工程主要内容及规模：湖北省奥林匹克体育中心是迄今为止湖北省规模最大的综合型体育服务保障场所，属于具有经济、文化、历史等意义的省级大型公共建筑工程。该项目主要建设内容包括对运动员公寓楼、后勤楼的地面、屋面、墙面、阳台、走廊、卫生间及室内吊顶等进行维修扩建，对食堂维修，配套改造消防、给排水和电气设施等。维修及扩建总建筑面积为39281.26 m²，其中维修建筑面积为37290.55 m²（其中运动员公寓楼（7栋）维修建筑面积29461.68m²、后勤服务楼维修建筑面积1848.77m²、后勤公寓楼维修建筑面积1434.55m²、食堂维修建筑面积4545.55m²），扩建建筑面积为1990.71m²（七栋公寓楼扩建阳台增加面积为1874.67m²、7#公寓

湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造（EPC）项目

施工合同关键页 3

项目所在地

湖北省/武汉市/东湖新技术开发区

项目状态

已完工

楼增设电梯增加面积约51.60m²、7#公寓楼封闭室外阳台增加面积为64.44m²)。

工程所在省市详细地址：武汉市东湖新技术开发区高新三路特 1 号

工程承包范围：本项目采取工程总承包模式（EPC）建设，工程总承包企业对本项目的设计、采购、施工、竣工验收等实行全过程承包，并对工程的质量、工期、造价和安全文明施工等全面负责，具体包括但不限于：

1) 设计工作：根据招标人提供需求以及主管部门的批复文件的资料，完成本项目所需的方案设计、初步设计、施工图设计等（包括建筑、结构、水电、电梯、暖通、消防、建筑智能化、装修等所有内容），并确保所提供的设计文件获得有关部门的审批通过；协助招标人按国家相关规定办理本项目所需初步设计及概算审批及施工图纸审查等全部审查工作，并取得施工图审查合格通知书；负责设备采购和施工现场的设计服务工作；负责完成竣工图；

2) 采购工作：负责承包范围内经发包人批准的所需设备材料的选型、采购、安装、保管、调试等工作；

3) 施工工作：负责承包范围内的建筑安装工程施工（包含迁移、拆除工程等）；

4) 竣工验收工作：负责完成承包范围内所有工程的单项验收及竣工验收等工作；

5) 负责办理所需的建设相关手续（如市政管网接入、电力、天然气、消防等工作），并承担相关费用（政策性收费除外）。

二、工程主要生产技术（或建筑设计方案）来源

三、主要日期

设计开工日期(绝对日期或相对日期)：2018年 4月 8日

施工开工日期(绝对日期或相对日期)：2018年 2月 20日

工程竣工日期(绝对日期或相对日期)：2020年 9月 30日

湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造（EPC）项目

施工合同关键页 4

项目所在地

湖北省/武汉市/东湖新技术开发区

项目状态

已完工

总工期：_____ 22个月 _____

四、工程质量标准

工程设计质量标准：合格 _____

工程施工质量标准：合格 _____

五、合同价格和付款货币

合同价格为人民币（大写）：柒仟贰佰玖拾陆万零壹佰伍拾柒元（小写金额：72960157.00元）。该合同价包含暂列金预留金额450万元、暂估价430万元。

详见合同价格清单分项表。除根据合同约定的在工程实施过程中需进行增减的款项外，合同价格不作调整。

六、定义与解释 本协议书中有关词语的含义与通用条款中赋予的定义与解释相同。

七、合同生效

本合同在以下条件全部满足之后生效：自签字盖章之日起生效。

湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造（EPC）项目

施工合同关键页 5

项目所在地

湖北省/武汉市/东湖新技术开发区

项目状态

已完工

发包人：湖北省奥林匹克体育中心 承包人：中建三局第二建设工程有限责任公司

(公章或合同专用章)

(公章或合同专用章)

法定代表人或其授权代表：[Signature]

法定代表人或其授权代表：樊涛

(签字)

(签字)

住所：武汉市东湖新技术开发区高新三路特1号 住所：武汉市洪山区鲁磨路306号

组织机构代码：1242000042000426XM 组织机构代码：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：

授权代表：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

电子邮箱：

电子邮箱：

开户银行：中行藏龙岛支行

开户银行：建行武汉市省直支行

账 号：556057539514

账 号：42001127138059000611

合同订立时间：2018年12月18日

合同订立地点：奥体中心

湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造（EPC）项目

工程竣工验收报告 1

项目所在地	湖北省/武汉市/东湖新技术开发区	项目状态	已完工
-------	------------------	------	-----

建筑工程竣工验收报告

工程名称：湖北省奥林匹克体育中心后勤
保障设施维修改造项目

建设单位：湖北省奥林匹克体育中心

湖北省建设厅制

湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造（EPC）项目

工程竣工验收报告 2

项目所在地	湖北省/武汉市/东湖新技术开发区	项目状态	已完工
-------	------------------	------	-----

工程名称	湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造项目工程总承包（EPC）项目	结构类型·层数	混凝土结构·6层
建设单位	湖北省奥林匹克体育中心	建筑面积	3.9万 m ²
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	基础类型	条形基础
监理单位	北京东方华太建设监理有限公司	工程总造价	7296 万元
项目经理	周广彪	技术负责人	陈颖
开工日期	2019年4月11日	竣工验收日期	2022年12月18日

工程完成设计与合同约定内容情况	该工程已按要求完成了设计与合同所约定的全部施工内容。		
-----------------	----------------------------	--	--

验收组织形式	成立了以建设单位项目负责人黄青波为组长，各参建单位项目负责人及有关专家参加的验收组，按照验收程序进行验收。		
--------	-------------------------------------------------------	--	--

验收组成情况	专业	成员名单
	土建工程	商志浩、陈颖、彭泽华
	给排水及供暖工程	杨庆林
	电气工程	杨庆林
	通风与空调工程	陈平洲
	电梯安装工程	陈劲松
	智能建筑	黄良栋
	工程资料	刘霞、王倩
	验收组组长：	黄青波

湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造（EPC）项目

工程竣工验收报告 3

项目所在地：湖北省/武汉市/东湖新技术开发区 项目状态：已完工

项目	验收记录	验收结论
分部工程	共 10 分部， 经查 10 分部， 符合标准及设计要求 10 分部	验收合格
质量控制资料	共 27 项， 经审查符合要求 27 项， 经核定符合规范要求 27 项	质量控制资料完整
安全和主要使用功能 核查及抽查结果	共核查 20 项， 符合要求 20 项， 共抽查 20 项， 符合要求 20 项， 经返工处理符合要求 0 项	符合要求
观感质量验收	共抽查 22 项， 符合要求 22 项， 不符合要求 0 项	好

参建各方竣工验收意见

完成了图纸设计及合同约定的工程内容，工程质量验收合格，同意验收。
建设单位（公章）
项目负责人：[签名]
2022年12月18日

按设计文件要求完成施工，施工质量符合要求，同意验收。
设计单位（公章）
项目负责人：[签名]
2022年12月18日

工程质量符合设计和合同约定，符合相关质量验收标准，达到合格等级。
施工单位（公章）
单位负责人：[签名]
2022年12月18日

工程质量符合设计和质量验收标准要求，同意验收。
监理单位（公章）
总监理工程师：[签名]
2022年12月18日

工程质量符合要求，同意验收。
勘察单位（公章）
项目负责人：[签名]
2022年12月18日

湖北省奥林匹克体育中心后勤保障设施维修改造（EPC）项目

工程竣工验收报告 4

项目所在地

湖北省/武汉市/东湖新技术开发区

项目状态

已完工

竣工验收程序

1. 建设单位介绍参验各方的情况，并明确验收过程；
2. 施工单位介绍施工情况；
3. 监理单位介绍监理情况；
4. 建设单位和质量监督站明确验收小组的分工
5. 验收小组分工进行现场验收；
6. 验收结果汇总并由参验人签字确认。

工程竣工验收组验收意见

建设单位执行基本建设程序情况：

建设单位在工程项目建议的过程中，执行基本建设程序，坚持先勘察后设计，在施工的原则，认真履行甲方义务。

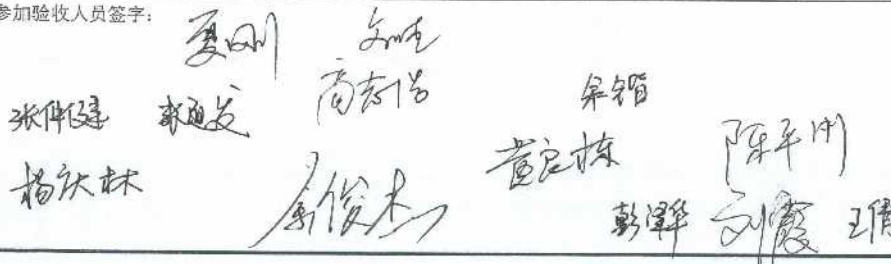
对工程勘察、设计、施工、监理等方面的评价：

工程勘察、设计、施工、监理等单位的行为符合质量管理的有关要求，在工程施工过程中，各责任主体制度落实，质量保证体系健全，运行正常。

对工程施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出总体评价：

工程施工质量、设备安装质量符合要求，各管理环节严密，管理制度落实到位，质量保证体系健全，运行正常。

参加验收人员签字：



 张仲建 魏通发 高春浩 余锺 董良栋 陈平川

 杨秋林 俞俊杰 彭洋 刘霞 王倩

近 5 年同类业绩清理一业绩九

项目名称	淮安市新安小学西校区项目工程总承包
项目所在地	江苏省/淮安市/淮安区
发包人名称	淮安市国融投资建设有限公司
发包人地址	淮安市淮安区翔宇大道 1007 号宏信大厦主楼
发包人姓名及电话	黄以龙 0517-89718537
合同额	31212.8756 万元
开、竣工时间	2020.12.18-2023.1.6
承担的工作	<p>工程承包范围:淮安市新安小学西校区项目工程总承包,承担项目的设计、采购、施工包括但不限于初步设计(含设计概算),施工图设计:包含建筑、结构、机电(水、暖、通风、动力、强弱电)、基坑支护、地下室及人防、绿色建筑(通过设计标识评审)、智能化、室内外装饰、通信、景观、绿化及泛光照明(含建筑单体)、室外道路、室外运动场地、室内外导视及标牌、雨水回收系统、室外管线综合等项目所需的各项设计内容、现场所需的技术服务与指导、场地清表平整、红线范围内附属配套(自来水、雨污、电力、燃气、通讯等)、本项目水土保持、检测费(除桩基检测和材料检测以外所有检测费用)及为满足建筑投入使用所必须的红线范围外的附属配套从市政接驳点接入、室外综合管网等工程的设计、采购、施工,工程施工过程中引用 BIM 技术、以及配合本项目竣工验收备案、整体移交、档案移交、保修期内的缺陷修复和保修工作等。注:1 电力配套工程从环网柜接入红线范围内;2 自来水、雨污、燃气、通讯等配套工程从市政接驳点接入红线范围内及其接入费用。</p>
工程质量	合格,符合国家及相关规范验收标准
项目负责人	蒋永阳
项目描述	工程规模: 59766.28 m ²
备注	

淮安市新安小学西校区项目工程总承包

施工合同关键页 1

项目所在地

江苏省/淮安市/淮安区

项目状态

已完结

中图号二042020020102

正本

GF-2011-0216

建设项目工程总承包合同示范文本

(试行)

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局

制定

淮安市新安小学西校区项目工程总承包

施工合同关键页 2

项目所在地

江苏省/淮安市/淮安区

项目状态

已完工

第一部分合同协议书

发包人(全称): 淮安市国融投资建设有限公司

承包人(全称): 中建三局第二建设工程有限责任公司(联合体牵头方)、南京大学建筑规划设计研究院有限公司(联合成员方)

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及相关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚信原则,合同双方就淮安市新安小学西校区项目项目工程总承包事宜经协商一致,订立本合同。

一、工程概况

工程名称: 淮安市新安小学西校区项目

工程批准、核准或备案文号: 淮安区行审备[2019]118号文件

工程内容及规模: 淮安市新安小学西校区项目,占地6.45公顷。新建教学楼、行政楼、体育馆、图书馆、报告厅、餐厅等,总建筑面积约59844㎡,其中地上建筑面积49627㎡,地下建筑面积10217㎡,部分楼层单跨跨度不小于27米。

工程所在省市详细地址: 江苏省淮安市淮安区城西北路与井神路交叉口西北处。

工程承包范围: 淮安市新安小学西校区项目工程总承包,承担项目的设计、采购、施工包括但不限于初步设计(含设计概算)、施工图设计;包含建筑、结构、机电(水、暖、通风、动力、强弱电)、基坑支护、地下室及人防、绿色建筑(通过设计标识评审)、智能化、室内外装饰、通信、景观、绿化及泛光照明(含建筑单体)、室外道路、室外运动场地、室内外导视及标牌、雨水回收系统、室外管线综合等项目所需的各项设计内容;现场所需的技术服务与指导、场地清表平整、红线范围内附属配套(自来水、雨污、电力、燃气、通讯等)、本项目水土保持、检测费(除桩基检测和材料检测以外所有检测费用)及为满足建筑投入使用所必须的红线范围外的附属配套从市政接驳点接入、室外综合管网等工程的设计、采购、施工,工程施工过程中引用BIM技术、以及配合本项目竣工验收备案、整体移交、档案移交、保修期内的缺陷修复和保修工作等。注:①电力配套工程从环网柜接入红线范围内;②自来水、雨污、燃气、通讯等配套工程从市政接驳点接入红线范围内及其接入费用。

二、工程主要生产技术(或建筑设计方案)来源

三、主要日期

设计开工日期(绝对日期或相对日期):设计工期为合同签订之日起,80日历天;

施工开工日期(绝对日期或相对日期):施工工期为合同签订之日第81日历天起

淮安市新安小学西校区项目工程总承包

施工合同关键页 3

项目所在地

江苏省/淮安市/淮安区

项目状态

已完结

算,至第 830 个日历天,计 750 日历天;

工程竣工日期(绝对日期或相对日期):合同签订之日起算,至第 830 个日历天竣工,共计 830 日历天。

四、工程质量标准

工程设计质量标准:合格(符合国家技术规范、标准及规程、规划条件要求)。

工程施工质量标准:合格(最终达江苏省优质工程奖“扬子杯”)。

工程安全标准:符合国家规范标准。

五、合同价格和付款货币:本项目采用固定总价合同。

1、合同价格为人民币(大写):叁亿零伍拾捌万叁仟伍佰肆拾肆元壹角贰分(小写金额:300583544.12元,其中暂列金额:28536592.19元)

本合同价款包含设计费、采购费、施工安装费等完成承包范围内工作内容的一切费用,详见合同价格清单分项表。除根据合同约定的在工程实施过程中需进行增减的款项外,合同价格不作调整。

六、定义与解释

本协议书有关词语的含义与通用条款中赋予的定义与解释相同。

七、合同生效

本合同在以下条件全部满足之后生效:

发包人:

承包人:(联合体牵头方)



法定代表人或其授权代表:

法定代表人或其授权代表:樊涛

工商注册住所:

工商注册住所:

企业组织机构代码:

企业组织机构代码:

邮政编码:

邮政编码:

法定代表人:

法定代表人:

授权代表:

授权代表:

电话:

电话:

传真:

传真:

电子邮箱:

电子邮箱:

开户银行:

开户银行:

账号:

账号:

淮安市新安小学西校区项目工程总承包

施工合同关键页 4

项目所在地

江苏省/淮安市/淮安区

项目状态

已完工

承包人：
(联合体成员)
(公章或合同专用章)
法定代表人或其授权代表：
(签字)

工商注册住所：

企业组织机构代码：

邮政编码：

法定代表人：

授权代表：

电 话：

传 真：

电子邮箱：

开户银行：



合同订立时间：2020年9月18日

合同订立地点：

淮安市新安小学西校区项目工程总承包

工程竣工验收报告

项目所在地

江苏省/淮安市/淮安区

项目状态

已完工

单位工程竣工验收证明书

工程名称：淮安市新安小学西校区（行政办公楼、风雨操场、学生餐厅、人防地下室、教学单元A、教学单元B、教学单元C）工程 验收日期： 年 月 日

建设单位		淮安市国融投资建设有限公司			监理单位		江苏江淮工程建设管理有限公司		
施工单位		中建三局第二建设工程有限责任公司			设计单位		南京大学建筑规划设计研究院有限公司		
建设面积	59766.28m ²	工程造价	31212.8756 万元	结构层次	框架结构/四层	开工日期	2020年12月18日	竣工日期	2023年01月06日

验收意见

- 1、本工程已按施工合同、施工图纸的要求全部完成。
- 2、工程技术资料、质保资料齐全。
- 3、建筑物的安全和功能抽测结果符合要求。
- 4、本工程符合设计要求，符合工程质量验收标准的有关条文。

施工单位	监理单位	建设单位	设计单位	勘察单位	城建档案管理机构
技术负责人:  法人代表:  (签字)  (公章)	总监理工程师:  法人代表:  (签字)  (公章)	工地代表:  单位负责人:  (签字)  (公章)	参加人员:   (签字)  (公章)	参加人员:  (签字)  (公章)	参加人员:  (签字) (公章)

近 5 年同类业绩清理—业绩十

项目名称	淮安市淮安医院新院建设工程
项目所在地	江苏省/淮安市/淮安区
发包人名称	淮安市淮安医院
发包人地址	淮安市淮安区山阳大道 19 号
发包人姓名及电话	薛同庆
合同额	72458.32 万元
开、竣工时间	2017.5.1-2021.11.16
承担的工作	包括但不限于土建、安装（含配电设备、供水设备、太阳能设备）、消防（包括消火栓、喷淋、火灾报警设备）、内外装饰（含幕墙）、通风排烟、人防工程；
工程质量	合格，符合国家及相关规范验收标准
项目负责人	张雪利
项目描述	工程规模：215610.76 m ²
备注	

淮安市淮安医院新院建设工程

施工合同关键页 1

项目所在地

江苏省/淮安市/淮安区

项目状态

已完工

(GF—2013—0201)

建设工程施工合同



住房和城乡建设部 制定
国家工商行政管理总局



淮安市淮安医院新院建设工程

施工合同关键页 2

项目所在地

江苏省/淮安市/淮安区

项目状态

已完工



第一部分 合同协议书

合同验证码：f440d2c1-c72b-4a26-9a70-e408a2997268

发包人(全称)：淮安市淮安医院

承包人(全称)：中建三局第二建设工程有限责任公司

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，双方就淮安市淮安医院新院建设工程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：淮安市淮安医院新院建设工程

2.工程地点：淮安区楚州大道东侧、山阳大道北侧、梁红玉路西侧、承恩大道南侧

3.工程立项批准文号：淮发改审字【2016】52号

4.资金来源：财政资金

5.工程内容：1#-4#楼人防地下室、门急诊医技病房楼、营养餐厅、放射治疗中心

传染门诊楼、行政办公楼、会议中心、培训中心/职工餐厅

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：淮安市淮安医院新院建设工程施工，包括但不限于土建、安装(含配电设备、供水设备、太阳能系统)、消防(包括消火栓、喷淋、火灾报警设备)、内外装饰(含幕墙)、通风排烟、人防工程；具体内容详见施工图和工程量清单，招标人保留根据实际情况进行调整的权利

二、合同工期

计划开工日期：2017年04月25日

计划竣工日期：2019年04月25日

工期总日历天数：730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

工程质量符合合格，本工程必须达到省优标准，力争国优标准

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) 柒亿贰仟肆佰伍拾捌万叁仟贰佰肆拾伍元肆角陆分 (¥ 724,583,245.46 元)



淮安市淮安医院新院建设工程

施工合同关键页 3

项目所在地

江苏省/淮安市/淮安区

项目状态

已完工



其中：

(1)安全文明施工费：

人民币(大写) 贰仟零贰拾叁万贰仟捌佰壹拾壹元伍角肆分 (¥ 20,232,811.54 元)

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币(大写) 伍仟叁佰捌拾叁万零玖佰壹拾元玖角肆分 (¥ 53,830,910.94 元)

(3)专业工程暂估价金额：

人民币(大写) _____ (¥ _____ 元)

(4)暂列金额：

人民币(大写) _____ (¥ _____ 元)

2.合同价格形式：固定单价合同。

五、项目经理

承包人项目经理：张雷利。

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。



淮安市淮安医院新院建设工程

施工合同关键页 4

项目所在地

江苏省/淮安市/淮安区

项目状态

已完工



八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于2017年04月25日签订。

十、签订地点

本合同在淮安市淮安医院签订。

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

本合同自经发包人和承包人的法定代表人或其授权委托代理人在合同协议书上签字并盖单位章后生效。

十三、合同份数

本合同一式8份，均具有同等法律效力，发包人执4份，承包人执4份。

发包人：(公章)



承包人：(公章)



法定代表人或其委托代理人：(签字)



法定代表人或其委托代理人：(签字)



组织机构代码：46955521-4

组织机构代码：91420100177739097A

地址：江苏省淮安市淮安区岳庙东街14号

地址：武汉市洪山区鲁磨路306号

邮政编码：223200

邮政编码：430074

法定代表人：刘维太

法定代表人：樊涛生

委托代理人：

委托代理人：

电话：0517-85914991

电话：027-87614350

传真：0517-85914991

传真：027-87615066

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：工行楚州支行

开户银行：中国建设银行武汉省直支行

账号：1110070109000109114

账号：42001127138059000611



5 469565 250438

淮安市淮安医院新院建设工程

工程竣工验收报告 2

项目所在地	江苏省/淮安市/淮安区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

单位工程竣工验收证明书

工程名称：会议中心

验收日期：2021年11月16日

建设单位	淮安市淮安医院			监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司				
施工单位	中建三局第二建设工程责任有限公司			设计单位	南京金宸建筑设计有限公司				
建设面积	3587.48 m ²	工程造价	万元	结构层次	钢支撑-混凝土框架结构、两层	开工日期	2017.05.01	竣工日期	2021.11.16
验收意见	1、工程质量保证资料齐全； 2、各分部分项检验批划分合理，验收合格； 3、观感质量好； 4、该工程验收合格。								
施工单位	监理单位	建设单位	设计单位	勘察单位	城建档案管理机构	有关单位			
技术负责人：刘波 （签字） （公章）	总监理工程师： （签字） （公章）	工地代表： （签字） （公章）	（参加人员）： （签字） （公章）	参加人员： （签字） （公章）	参加人员： （签字） （公章）	参加人员： （签字） （公章）			

信刘印自
3205061234567



大刘印维



（公章）

（公章）

淮安市淮安医院新院建设工程

工程竣工验收报告 3

项目所在地	江苏省/淮安市/淮安区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

单位工程竣工验收证明书

工程名称：行政办公楼

验收日期：2021年11月16日

建设单位	淮安市淮安医院			监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司				
施工单位	中建三局第二建设工程责任有限公司			设计单位	南京金宸建筑设计有限公司				
建设面积	9979 m ²	工程造价	万元	结构层次	框架结构、 六层	开工日期	2017.05.01	竣工日期	2021.11.16

验收意见

- 1、工程质量保证资料齐全；
- 2、各分部分项检验批划分合理，验收合格；
- 3、观感质量好；
- 4、该工程验收合格。

施工单位	监理单位	建设单位	设计单位	勘察单位	城建档案管理机构	有关单位
技术负责人：  法人代表：  (签字)  (公章)	总监理工程师：  法人代表：  (签字)  (公章)	建设单位代表：  单位负责人：  (签字)  (公章)	参加人员：  (签字)  (公章)	参加人员：  (签字)  (公章)	参加人员： (签字) (公章)	参加人员： (签字) (公章)

淮安市淮安医院新院建设工程

工程竣工验收报告 4

项目所在地

江苏省/淮安市/淮安区

项目状态

已完工

单位工程竣工验收证明书

工程名称: 门急诊医技病房楼

验收日期: 2021年11月16日

建设单位	淮安市淮安医院			监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司				
施工单位	中建三局第二建设工程责任有限公司			设计单位	南京金宸建筑设计有限公司				
建设面积	124368.125 m ²	工程造价	万元	结构层次	框架-剪力墙结构、地上21层	开工日期	2017.05.01	竣工日期	2021.11.16
验收意见	1、工程质量保证资料齐全; 2、各分部分项检验批划分合理, 验收合格; 3、观感质量好; 4、该工程验收合格。								
施工单位	监理单位	建设单位	设计单位	勘察单位	城建档案管理机构	有关单位			
技术负责人:  法人代表:  (签字)  (公章)	总监理工程师:  法人代表:  (签字)  (公章)	工代表:  单位负责人:  (签字)  (公章)	参加人员:  (签字)  (公章)	参加人员:  (签字)  (公章)	参加人员: (签字) (公章)	参加人员: (签字) (公章)			

淮安市淮安医院新院建设工程

工程竣工验收报告 5

项目所在地

江苏省/淮安市/淮安区

项目状态

已完工

单位工程竣工验收证明书

工程名称：营养餐厅

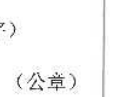
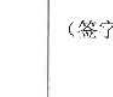
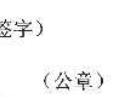
验收日期：2021 年 11 月 16 日

建设单位	淮安市淮安医院			监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司				
施工单位	中建三局第二建设工程责任有限公司			设计单位	南京金宸建筑设计有限公司				
建设面积	4453.06 m ²	工程造价	万元	结构层次	框架结构、 二层	开工日期	2017.05.01	竣工日期	2021.11.16

验收意见

- 1、工程质量保证资料齐全；
- 2、各分部分项检验批划分合理，验收合格；
- 3、观感质量好；
- 4、该工程验收合格。

施工单位	监理单位	建设单位	设计单位	勘察单位	城建档案管理机构	有关单位
技术负责人： 刘德 (签字)	总监理工程师： 樊涛 (签字)	工地代表： 刘德 (签字)	参加人员： (签字)	参加人员： (签字)	参加人员： (签字)	参加人员： (签字)
法人代表： 樊涛 (签字)	法人代表： (签字)	单位负责人： 刘德 (签字)	(签字)	(签字)	(签字)	(签字)
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)



淮安市淮安医院新院建设工程

工程竣工验收报告 6

项目所在地	江苏省/淮安市/淮安区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

单位工程竣工验收证明书

工程名称：传染门诊楼

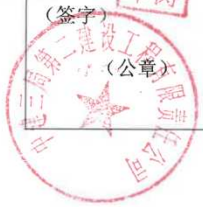
验收日期：2021年11月16日

建设单位	淮安市淮安医院			监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司				
施工单位	中建三局第二建设工程责任有限公司			设计单位	南京金宸建筑设计有限公司				
建设面积	4879.376 m ²	工程造价	万元	结构层次	框架结构 四层	开工日期	2017.05.01	竣工日期	2021.11.16

验收意见

- 1、工程质量保证资料齐全；
- 2、各分部分项检验批划分合理，验收合格；
- 3、观感质量好；
- 4、该工程验收合格。

施工单位	监理单位	建设单位	设计单位	勘察单位	城建档案管理机构	有关单位
技术负责人：刘破 （签字） （公章）	总监理工程师： （签字） （公章）	法定代表人： （签字） （公章）	参加人员： （签字） （公章）	参加人员： （签字） （公章）	参加人员： （签字） （公章）	参加人员： （签字） （公章）



淮安市淮安医院新院建设工程

工程竣工验收报告 7

项目所在地

江苏省/淮安市/淮安区

项目状态

已完工

单位工程竣工验收证明书

工程名称: 放射治疗中心

验收日期: 2021年 11月 16日

建设单位	淮安市淮安医院			监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司				
施工单位	中建三局第二建设工程责任有限公司			设计单位	南京金宸建筑设计有限公司				
建设面积	3567.54 m ²	工程造价	万元	结构层次	框架剪力墙结构、两层	开工日期	2017.05.01	竣工日期	2021.11.16

验收意见

- 1、工程质量保证资料齐全;
- 2、各分部分项检验批划分合理, 验收合格;
- 3、观感质量好;
- 4、该工程验收合格。

施工单位	监理单位	建设单位	设计单位	勘察单位	城建档案管理机构	有关单位
技术负责人:  法人代表:  (签字)	总监理工程师:  法人代表:  (签字)	工地代表:  单位负责人:  (签字)	参加人员:  (签字)	参加人员:  (签字)	参加人员: (签字)	参加人员: (签字)
 (公章)	 (公章)	 (公章)	 (公章)	 (公章)	(公章)	(公章)

淮安市淮安医院新院建设工程

工程竣工验收报告 8

项目所在地

江苏省/淮安市/淮安区

项目状态

已完工

单位工程竣工验收证明书

工程名称：淮安市淮安医院新院建设工程（门急诊医技病房楼，营养餐厅，放射治疗中心，行政办公楼，传染门诊楼，会议中心，培训中心/职工餐厅，1#人防地下室、2#-4#人防地下室）

验收日期：2021年 11月 16日

建设单位	淮安市淮安医院			监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司				
施工单位	中建三局第二建设工程责任有限公司			设计单位	南京金宸建筑设计有限公司				
建设面积	215610.76 m ²	工程造价	72458.32 万元	结构层次	框剪地上 4、2、3、6、21 层地下 1 层	开工日期	2017.05.01	竣工日期	2021.11.16
验收意见	1、工程质量保证资料齐全； 2、各分部分项检验批划分合理，验收合格； 3、观感质量好； 4、该工程验收合格。								
施工单位	监理单位	建设单位	设计单位	勘察单位	城建档案管理 机构	有关单位			
项目负责人： 法人代表： (签字) (公章)	总监理工程师： 法人代表： (签字) (公章)	项目负责人： 单位负责人： (签字) (公章)	参加人员： (签字) (公章)	参加人员： (签字) (公章)	参加人员： (签字) (公章)	参加人员： (签字) (公章)			

淮安市淮安医院新院建设工程

工程竣工验收报告 9

项目所在地	江苏省/淮安市/淮安区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

单位工程竣工验收报告

工程名称: 行政办公楼

验收日期: 2021年 11月 16日

建设单位	淮安市淮安医院				监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司			
施工单位	中建三局第二建设工程责任有限公司				设计单位	南京金宸建筑设计有限公司			
建筑面积	9979 m ²	工程造价	万元	结构层次	框架结构、 六层	开工日期	2017.05.01	竣工日期	2021.11.16

验收意见

合格

施工单位	监理单位	建设单位	勘察单位	设计单位	有关部门
技术负责人: 刘波	总监理工程师: 	工地代表: 	参加人数: 	参加人员: 	参加人员:
法人代表: (公章)	法人代表: (公章)	单位负责人: (公章)	(公章)	(公章)	(公章)



淮安市淮安医院新院建设工程

工程竣工验收报告 10

项目所在地	江苏省/淮安市/淮安区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

单位工程竣工验收报告

工程名称：门诊医技病房楼

验收日期：2021年 11 月 16 日

建设 单位	淮安市淮安医院				监 理 单 位	浙江江南工程管理股份有限公司			
施 工 单 位	中建三局第二建设工程责任有限公司				设 计 单 位	南京金宸建筑设计有限公司			
建 筑 面 积	124368.12 5 m ²	工 程 造 价	万 元	结 构 层 次	框 架 - 剪 力 墙 21层	开 工 日 期	2017. 05.01	竣 工 日 期	2021 11.16

验
收
意
见

合格

施工单位	监理单位	建设单位	勘察单位	设计单位	有关部门
技术负责人： 刘泓	总监理工程师：	工地代表：	参加人数：	参加人员：	参加人员：
法人代表： (公章)	法人代表： (公章)	单位负责人： (公章)	(公章)	(公章)	(公章)



淮安市淮安医院新院建设工程

工程竣工验收报告 11

项目所在地	江苏省/淮安市/淮安区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

单位工程竣工验收报告

工程名称：放射治疗中心

验收日期：2021年 11 月 16 日

建设单位	淮安市淮安医院				监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司			
施工单位	中建三局第二建设工程责任有限公司				设计单位	南京金宸建筑设计有限公司			
建筑面积	3567.54 m ²	工程造价	万元	结构层次	框架剪力墙结构、两层	开工日期	2017.05.01	竣工日期	2021.11.16

验收意见

合格

施工单位	监理单位	建设单位	勘察单位	设计单位	有关部门
技术负责人： 刘波	总监理工程师： 	工地代表： 	参加人数： 	参加人员： 	参加人员：
法人代表： (公章)	法人代表： (公章)	单位负责人： (公章)	(公章)	(公章)	(公章)

信刘生樊
印自印涛
32050611



钱印池



淮安市淮安医院新院建设工程

工程竣工验收报告 12

项目所在地	江苏省/淮安市/淮安区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

单位工程竣工验收报告

工程名称: 传染门诊楼

验收日期: 2021年 11月16日

建设 单 位	淮安市淮安医院				监 理 单 位	浙江江南工程管理股份有限公司			
施 工 单 位	中建三局第二建设工程责任有限公司				设 计 单 位	南京金宸建筑设计有限公司			
建 筑 面 积	4879.376 m ²	工 程 造 价	万元	结 构 层 次	框 架 结 构 四 层	开 工 日 期	2017. 05.01	竣 工 日 期	2021 11.16
验 收 意 见	合格								
施 工 单 位	监 理 单 位	建 设 单 位	勘 察 单 位	设 计 单 位	有 关 部 门				
技 术 负 责 人: 刘波	总 监 理 工 程 师: 	工 地 代 表: 	参 加 人 数: 	参 加 人 员: 	参 加 人 员: 				
法 人 代 表: (公 章)	法 人 代 表: (公 章)	单 位 负 责 人: (公 章)	单 位 负 责 人: (公 章)	单 位 负 责 人: (公 章)	单 位 负 责 人: (公 章)				

淮安市淮安医院新院建设工程

工程竣工验收报告 13

项目所在地 江苏省/淮安市/淮安区 项目状态 已完工

单位工程竣工验收报告

工程名称: 营养餐厅

验收日期: 2021年 11月 16日

建设单位	淮安市淮安医院				监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司			
施工单位	中建三局第二建设工程责任有限公司				设计单位	南京金宸建筑设计有限公司			
建筑面积	4453.06 m ²	工程造价	万元	结构层次	框架结构、三层	开工日期	2017.05.01	竣工日期	2021.11.16
验收意见	合格								
施工单位	监理单位	建设单位	勘察单位	设计单位	有关部门				
技术负责人: 刘洪	总监理工程师: 	工地代表: 	参加人数: 	参加人员: 	参加人员: 				
法人代表: (公章)	法人代表: (公章)	单位负责人: (公章)	(公章)	(公章)	(公章)				

淮安市淮安医院新院建设工程









工程竣工验收报告 14

项目所在地	江苏省/淮安市/淮安区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

单位工程竣工验收报告

工程名称: 会议中心

验收日期: 2021 年 11 月 16 日

建设 单 位	淮安市淮安医院				监 理 单 位	浙江江南工程管理股份有限公司			
施 工 单 位	中建二局第二建设工程责任有限公司				设 计 单 位	南京金宸建筑设计有限公司			
建 筑 面 积	3587.48 m ²	工 程 造 价	万 元	结 构 层 次	钢支撑 混凝土 框架结 构两层	开 工 日 期	2017. 05.01	竣 工 日 期	2021 11.16
验 收 意 见	合格								
施 工 单 位	监 理 单 位	建 设 单 位	勘 察 单 位	设 计 单 位	有 关 部 门				
技 术 负 责 人: 刘波	总 监 理 工 程 师: 	工 地 代 表: 	参 加 人 数: 	参 加 人 员: 	参 加 人 员: 				
 信 刘 自 生 樊 印 法 人 代 表 (公 章)	 法 人 代 表 (公 章)	 单 位 负 责 人 (公 章)	 (公 章)	 (公 章)	 (公 章)				

淮安市淮安医院新院建设工程

工程竣工验收报告 15

项目所在地	江苏省/淮安市/淮安区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

单位工程竣工验收报告

工程名称：培训中心/职工餐厅

验收日期：2021年 11 月 16 日

建设单位	淮安市淮安医院				监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司			
施工单位	中建三局第二建设工程责任有限公司				设计单位	南京金宸建筑设计有限公司			
建筑面积	8250.36 m ²	工程造价	万元	结构层次	框架结构、 四层	开工日期	2017.05.01	竣工日期	2021.11.16
验收意见	合格								
施工单位	监理单位	建设单位	勘察单位	设计单位	有关部门				
技术负责人： 刘波	总监理工程师： 	工地代表： 	参加人数： 	参加人员： 	参加人员： 				
法人代表： (公章)	法人代表： (公章)	单位负责人： (公章)	(公章)	(公章)	(公章)				

信刘印自

生樊印建

钱池印

印洋

项目经理（建造师）简历表

姓名	田生国	性 别	男	年 龄	47 岁
职务	项目经理	职 称	高级工程师	学 历	本科
证件类型	壹级注册建造师	证件号码	(2017) 113036	手机号码	13545377911
参加工作时间	24 年		从事项目经理（建造师）年限		18 年
项目经理（建造师） 资格证书编号		鄂 1422013201415446			
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
武汉华测卫星技术有限公司	华测卫星武汉基地装修项目	本项目面积为 32228.95 平方米，合同金额为 3335.44 万元	2021.09.01 - 2022.08.05	已完	合格
武汉东湖新技术开发区教育局	武汉光谷外国语学校初中部（国际课程中心）装修工程总承包（EPC）	本项目面积为 5300 平方米，合同金额为 2022.99 万元	2022.08.10 - 2022.09.23	已完	合格
武汉经夏德锐房地产有限公司	德锐大厦 1# 楼副楼装修改造工程	本项目面积为 7600 平方米，合同金额为 817.48 万元	2022.11.11 - 2022.12.10	已完	合格

项目经理（建造师）相关证件

身份证



项目经理（建造师）相关证件

壹级建造师注册证书



使用有效期: 2026年04月07日
- 2026年10月04日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓名: 田生国

性别: 男

出生日期: 1979年01月12日

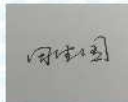
注册编号: 鄂1422013201415446

聘用企业: 中建三局第二建设工程有限责任公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2024-12-17至2027-12-16)



请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询



个人签名: 田生国

签名日期: 2026.10.7

中华人民共和国
住房和城乡建设部

行政审批专用章
签发日期: 2026年10月31日

项目经理（建造师）相关证件

安全生产考核合格证书

建筑施工企业项目负责人
安全生产考核合格证书

编号：鄂建安B（2020）0002372

姓名：田生国

性别：男

出生年月：1979年1月12日

企业名称：中建三局第二建设工程有限责任公司

职务：项目负责人（项目经理）

初次领证日期：2020年7月23日

有效期：2023年6月21日 至 2026年7月23日



发证机关：湖北省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年6月21日



项目经理（建造师）相关证件

职称证



毕业证



项目经理（建造师）相关证件

社保缴纳证明

湖北省社会保险参保证明（单位专用）

单位名称: 中建三局第二建设工程有限责任公司

单位编号: 100012443

单位参保险种	企业养老	缴费总人数	2395			
参保所在地	湖北省本级	做账期号	202602			
2026年02月, 该单位以下参保缴费人员信息						
序号	姓名	身份证号	个人编号	缴费起止时间		缴费状态
				年/月	年/月	
1	田生国	420581197901120073	10004095344	202503	202602	实缴到账
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						

备注:

- 1、社会保障号: 中国公民的“社会保障号”为身份证号;外国公民的“社会保障号”为护照号或居留证号。
- 2、本证明信息为打印时单位在参保所属地的参保缴费情况, 由参保单位自行保管。因遗失或泄露造成的不良后果, 由参保单位负责。
- 3、本参保证明出具后3个月内可在“湖北省社证明验证平台”进行验证。
验证平台: <https://hbsb.hb12333.com/hbrswt/template/dzsbzmyz.html>
授权码: 2026 0313 1409 32K3 7RRK



打印时间: 2026年03月13日

华测卫星武汉基地装修项目

施工合同关键页 1

项目所在地

湖北省/武汉市/东湖高新区

项目状态

已完工

施 工 总 承 包 合 同

项目名称：华测卫星武汉基地装修项目

发包人：武汉华测卫星技术有限公司

承包人：中建三局第二建设工程有限责任公司

监理人：鼎正工程咨询股份有限公司

设计人：上海结宇建筑设计有限公司

签订时间：2021年9月

备注：本合同条款及格式采用2017年9月22日住房和城乡建设部、工商总局以建市〔2017〕214号文发布的《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）



华测卫星武汉基地装修项目

施工合同关键页 2

项目所在地

湖北省/武汉市/东湖高新区

项目状态

已完工

第一部分 合同协议书

合同协议书

发包人(全称): 武汉华测卫星技术有限公司

承包人(全称): 中建三局第二建设工程有限责任公司

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、规章和规范性文件,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就华测卫星武汉基地装修项目施工总承包及有关事项协商一致,共同达成如下协议:

一、工程概况

1.工程名称: 华测卫星武汉基地装修项目施工总承包。

2.工程地点: 东湖新技术开发区东二产业园黄龙山西路华测时空智能科创园。

3.资金来源: 自筹。

4.工程内容: 承包招标文件约定的所有施工内容。

5.工程承包范围: 产业园整体拆除及外立面、道路、园林、景观翻新; 园区室外电气、给排水相关工程; 1#楼和2#楼的室内装修包含电气、给排水、暖通、智能化工程; 动力中心、门卫室翻新相关工程; (具体以遴选施工图和工程范围为准)。

二、合同工期

开工日期: 计划 2021 年 9 月 10 日 (以发包人下达开工通知函之日为准)

合同工期: 90 个日历天 (包括法定节假日和交叉施工、配合施工的等待时间。)

竣工日期: 计划 2021 年 12 月 10 日

总承包人需竭尽所能,确保在该合同工期内完成所有合同内容。如未按期完成,相应之违约金金额详见相应处罚条款,违约金将于工程结算时一并扣除。

华测卫星武汉基地装修项目

施工合同关键页 3

项目所在地

湖北省/武汉市/东湖高新区

项目状态

已完结

三、质量标准

工程质量符合 合格 (零伤亡零事故、优质文明施工) 标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约含税合同总价为:

人民币 (大写) 叁仟叁佰叁拾伍万肆仟肆佰肆拾捌元柒角陆分
(¥ 33,354,448.76 元); 总承包工程自营部分签约含税合同价: 人民币 (大写): 叁仟零叁拾伍万肆仟肆佰肆拾捌元柒角陆分 (¥ 30,354,448.76 元)。

其中:

(1) 除税合同价: 人民币 (大写) 贰仟柒佰捌拾肆万捌仟壹佰壹拾捌元壹角叁分 (¥ 27,848,118.13 元)。

(2) 税金: 人民币 (大写) 贰佰伍拾万陆仟叁佰叁拾元陆角叁分
(¥ 2,506,330.63 元)。

(3) 专业工程暂估价金额:

人民币 (大写) 叁佰万元整 (¥ 3,000,000.00 元);

增值税税率: 【9%】, 开具增值税专用发票。

2. 合同价格形式: 本工程承包采用总价包干合同形式。因人工、材料、机械、运输费用、公共事业收费的变动或汇率的波动而引起承包商的费用增减, 遴选申请人均已事先估计并列入标价中, 合同总价不会因上述原因而调整。

合同总价包括: 夜间施工费(需遵循工程规范条款)、施工直接工程费(所有人工费、材料费、机械费)、组织措施费、技术措施费、间接费(规费、管理费、财务费等)、利润、税金及完成本工程不可或缺的工作和责任所发生的费用。遴选申请人负责本工程的国家政府机构遴选备案手续、全过程与政府协调、验收备案等事宜, 发生之费用全部已包含在合同总价内, 遴选申请人响应报价时应充分考虑。

五、项目经理

华测卫星武汉基地装修项目

施工合同关键页 4

项目所在地

湖北省/武汉市/东湖高新区

项目状态

已完工

总承包人项目经理：田生国。联系电话：13545377911。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件，文件解释的优先次序如下：

- (1) 中标通知书 (如果有)；
- (2) 遴选申请函及其遴选申请函附录 (如果有)；
- (3) 专用合同条款及其附件；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 工程规范—合同范围、技术标准和要求；
- (6) 工程规范—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。

- (1) 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。
- (2) 除非另有约定，在合同订立和履行过程，双方签署、签发、签收的与本合同订立或履行有关的协议、信函、纪要、备忘录等亦构成合同组成部分，并根据其性质确定优先解释顺序。
- (3) 合同履行过程中形成的与合同有关的文件，经双方加盖公章进行确认的，其效力优于在其之前形成的合同文件。
- (4) 专用合同条款及其附件须经合同当事人签字且盖章。

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遴选形式签订合同的，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

华测卫星武汉基地装修项目

施工合同关键页 5

项目所在地

湖北省/武汉市/东湖高新区

项目状态

已完工

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2021 年 9 月 10 日签订。

十、签订地点

本合同在 武汉 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 双方签字、盖章之日起 生效。

十三、合同份数

本合同一式 10 份，均具有同等法律效力，发包人执 5 份（一正四副），承包人执 5 份（一正四副）。



华测卫星武汉基地装修项目

施工合同关键页 6

项目所在地

湖北省/武汉市/东湖高新区

项目状态

已完工

(本页为合同协议书签字页, 无正文)

发包人: 武汉华测卫星技术有限公司(公章) 承包人: 中建三局第二建设工程有限责任公司(公章)

法定代表人: 卢兴海

法定代表人: 刘自信

法定代表人或其委托代理人: (签字)

法定代表人或其委托代理人: (签字)

统一社会信用代码: 91420100MA4KQP5A11 组织机构代码: 91420100177739097A

地址: 武汉市东湖高新区华工科技园现代产业基地1号楼13层1、2号

开户银行: 中国工商银行武汉大学园路支 开户银行: 建行武汉市省支行

账号: 3202112809100055816





账号: 42001127138059000611

华测卫星武汉基地装修项目

工程竣工验收报告

项目所在地	湖北省/武汉市/东湖高新区	项目状态	已完工
-------	---------------	------	-----

表H.0.1-1 单位工程质量竣工验收记录

工程名称	华测卫星武汉基地装修项目	结构类型	框架	层数/ 建筑面积	地上 5 层 \32228.95m ²
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	技术负责人	陈国建	开工日期	2021年9月1日
项目负责人	田生国	项目技术负责人	黄俊	完工日期	2022年8月5日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 <u>8</u> 分部, 经查符合设计及标准规定 <u>8</u> 分部		合格	
2	质量控制资料核查	共 <u>2</u> 项, 经核查符合规定 <u>222</u> 项		合格	
3	安全和使用功能 核查及抽查结果	共核查 <u>28</u> 项, 符合规定 <u>28</u> 项 共抽查 <u>28</u> 项, 符合规定 <u>28</u> 项 经返工处理符合规定 <u>0</u> 项		合格	
4	观感质量验收	共抽查 <u>50</u> 项, 达到“好”和“一 般”的 <u>48</u> 项, 经返修处理符合要 求的 <u>2</u> 项		一般	
综合验收结论		工程质量合格			
建设单位		监理单位		施工单位	
 (公章) 项目负责人: 田生国		 (公章) 项目负责人: 张力		 (公章) 项目负责人: 黄俊	
 (公章) 项目负责人: 李辉		年月日		年月日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

武汉光谷外国语学校初中部(国际课程中心)装修工程总承包(EPC)

施工合同关键页 1

项目所在地

湖北省/武汉市/东湖高新区

项目状态

已完工

中建三二01202202073

副本

武汉光谷外国语学校初中部（国际课程中心）装修工程总承包（EPC）合同

业主方（甲方） 武汉东湖新技术开发区教育局

承包方（乙方） 中建三局第二建设工程有限责任公司

(联合体牵头人)

上海联创设计集团股份有限公司 (联合

体成员)

代建方（丙方） 湖北省科技投资集团有限公司

合同专用章

武汉光谷外国语学校初中部(国际课程中心)装修工程总承包(EPC)

施工合同关键页 2

项目所在地	湖北省/武汉市/东湖高新区	项目状态	已完工
-------	---------------	------	-----

第一部分 合同协议书

业主方(甲方) 武汉东湖新技术开发区教育局
承包方(乙方) 中建三局第二建设工程有限责任公司(联合体牵头人)
上海联创设计集团股份有限公司(联合体成员)

代建方(丙方) 湖北省科技投资集团有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及相关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚信原则,业主方、承包方、代建方就 武汉光谷外国语学校初中部(国际课程中心)装修工程(EPC) 总承包事宜经协商一致,订立本合同。

一、工程概况

工程名称: 武汉光谷外国语学校初中部(国际课程中心)装修工程总承包(EPC)

工程批准、核准或备案文号: (武新管政务[2022]117号)

工程内容及规模:项目位于东湖高新区神墩五路以北,高科园西路以东,装修面积约5300平方米,装修范围主要包括门厅、教室、餐厅、图书馆、办公室、多功能厅、艺术创作室、办公室、实验室、会议室、办公室和休息区等。装修内容包括建筑改造、结构加固、幕墙改造、室内装饰(含固定家具)、安装及消防、暖通空调及弱电智能化等,以及室外景观绿化、画建、游乐设施、照明等,不含活动家具的采购及后期因运营所需购置的设施设备。具体内容详见《武汉光谷外国语学校初中部(国际课程中心)装修设计任务书》。

工程承包范围:按照设计方案、业主方及代建方相关要求以及国家和行业技术规范要求,完成武汉光谷外国语学校初中部(国际课程中心)装修工程的设计、采购、施工等内容,包括但不限于初步设计及概算、施工图设计及预算、采购、施工、调试、验收、移交、保修及服务等工作,并对本项目的质量、安全、工期、造价等全面负责。

二、主要日期

本项目工期: 45日历天

本工程计划开工日期 2022年8月5日,计划竣工日期为 2022年9月18日。

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、工程质量标准

工程设计质量标准: 满足国家和行业现行标准及相关管理要求。

工程施工质量标准: 合格,满足设计图纸及相关规范要求,满足环保要求。

四、合同价格和付款货币

1、签约价格(合同暂定价格)为人民币(大写): 贰仟零贰拾贰万玖仟玖佰元整(小

武汉光谷外国语学校初中部(国际课程中心)装修工程总承包(EPC)

施工合同关键页 3

项目所在地	湖北省/武汉市/东湖高新区	项目状态	已完工
-------	---------------	------	-----

写金额：20229900元），其中：

(1) 设计服务费：（大写）伍拾贰万玖仟伍佰元整（小写：529500元），其中不含税金额499528.30元，增值税金额29971.70元，增值税率6%。

(2) 建安工程费：（大写）壹仟捌佰伍拾玖万捌仟元整（小写：18598000元）其中不含税金额17062385.32元，增值税金额1535614.68元，增值税率9%，安全文明施工费暂定：550000元。

(3) 预备费：（大写）壹佰壹拾万零贰仟肆佰元整（小写：1102400元）

2. 合同价格形式：总价合同。

3. 签约价格为含税价，包括其在中国境内按中国法律、法规应缴纳的任何税费。

4. 如因国家法律、法规等政策性变化导致规费等费用发生变化，结算时按规定进行调整。

5. 若遇国家税收政策调整，在不含增值税价格不变的基础上，税率、税金、含税总价同步调整。

五、定义与解释

本协议书中有关词语的含义与通用条款中赋予的定义与解释相同。

六、合同生效

本合同在以下条件全部满足之后生效：各方盖章后生效

七、各方承诺

1. 业主方全权委托代建方实施本项目代建工作，承诺筹集并及时向代建方拨付工程建设资金。

2. 代建方接受业主方的委托，代业主方实施本项目的代建工作，承诺按照法律规定履行项目审批手续，并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

3. 承包方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。

武汉光谷外国语学校初中部(国际课程中心)装修工程总承包(EPC)

施工合同关键页 4

项目所在地	湖北省/武汉市/东湖高新区	项目状态	已完工
-------	---------------	------	-----

业主方(甲方): 武汉东湖新技术开发区教育局

(公章或合同专用章)

法定代表人: _____

承包方(乙方联合体牵头人): 中建三局第二建设工程有限责任公司

(公章或合同专用章)

法定代表人: _____

承包方(乙方联合体成员): 上海联创设计集团股份有限公司

(公章或合同专用章)

法定代表人: _____

代建方(丙方): 湖北省科技投资集团有限公司

(公章或合同专用章)

法定代表人: _____

合同订立时间: _____年____月____日

合同订立地点: 武汉市东湖新技术开发区

武汉光谷外国语学校初中部(国际课程中心)装修工程总承包(EPC)

工程竣工验收报告

项目所在地 湖北省/武汉市/东湖高新区 项目状态 已完工

工程竣工验收单

工程名称	武汉光谷外国语学院初中部(国际课程中心)装修工程总承包(EPC)项目	工程地址	武汉市东湖高新区神墩五路以北高科园西路以东
建筑层数	3层	结构类型	钢筋混凝土框架
开工时间	2022年8月10日	竣工时间	2022年9月23日
工程验收内容	武汉光谷外国语学校初中部(国际课程中心)装修工程主要包括:结构加固、水电安装、空调、新风、精装修、消防、幕墙、园林景观等工程项目		
工程质量评定	武汉光谷外国语学校初中部(国际课程中心)装修工程完工,合同约定内容中的结构加固、水电安装、空调新风、精装修、消防、幕墙、园林景观工程项目经检验均达到合格标准,具备竣工验收条件。		
竣工验收意见	施工单位自检意见: 施工内容均已完工,自检合格,具备竣工验收条件 施工单位盖章:田生国 日期:2022.9.23		
	监理单位验收结论: 符合设计及规范要求,满足安全使用功能,同意验收 监理单位盖章:黄惠东 日期:2022.9.23		
	设计单位验收结论: 满足设计规范要求,验收合格 设计单位盖章:李秉厚 日期:2022.9.23		
	代建单位验收结论: 同意验收 代建单位盖章: 日期:2022.9.23		
	建设单位验收结论: 建设单位盖章: 日期:2022.9.23		

德锐大厦 1#楼副楼装修改造工程

施工合同关键页 1

项目所在地

湖北省/武汉市/江夏区

项目状态

已完工

中建三二01202202097

德锐大厦 1#楼副楼装修改造项目设计施工总承包 (EPC)

德锐大厦 1#楼副楼装修改造项目设计 施工总承包 (EPC)

合同编号 (发包人) :

合同编号 (承包人) :

工程名称: 德锐大厦 1#楼副楼装修改造工程

发 包 人: 武汉江夏德锐房地产有限公司

承 包 人: 中建三局第二建设工程有限责任公司

签订日期:

签订地点:

德锐大厦 1#楼副楼装修改造工程

施工合同关键页 2

项目所在地

湖北省/武汉市/江夏区

项目状态

已完工

德锐大厦 1#楼副楼装修改造工程 合同编号: DR-11

目录

第一部分 合同协议书.....	4
第二部分 合同条款.....	11
1. 一般约定.....	11
2. 发包人的义务.....	13
3. 监理人.....	15
4. 承包人.....	16
5. 材料和工程设备.....	21
6. 施工设备和临时设施.....	23
7. 承包人安全.....	23
8. 开工和竣工.....	25
9. 工程进度.....	26
10. 工程质量.....	28
11. 竣工.....	29
12. 价格调整.....	30
13. 计量与支付.....	33
14. 竣工验收.....	36
15. 缺陷责任与保修责任.....	38
16. 保险.....	39
17. 不可抗力.....	39
18. 违约.....	40
19. 争议的解决.....	43
20. 附件.....	44

德锐大厦 1#楼副楼装修改造工程

施工合同关键页 3

项目所在地

湖北省/武汉市/江夏区

项目状态

已完工

德锐大厦 1#楼副楼装修改造项目设计施工总承包 (EPC)

第一部分 合同协议书

发包人(甲方): 武汉经发德锐房地产有限公司

承包人(乙方): 中建三局第三建设工程有限公司

鉴于发包人拟委托承包人承担德锐大厦1#楼副楼装修改造工程(以下简称“工程”)的EPC总承包任务,且承包人已同意接受该委托。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》和其他有关法律、法规和规章的规定,双方经协商一致,签订本协议。

一、工程概况

1. 工程名称: 德锐大厦1#楼副楼装修改造工程。

2. 工程地点: 武汉市江夏区

3. 工程规模: 本项目地下室(电梯厅、风机房、杂物间)、裙楼部分,副楼1-13层,约7600m²。

二、工程承包范围

1. 工程范围

德锐大厦1#楼副楼装修改造工程为EPC总承包合同。合同将包括所有必要的工程设计、采购、施工、安装、调试等范围内所有工作,包括但不限于:

承包人应负责完成本标段工程范围内设计、采购、施工、调试等全部工作,主要包括(但不限于):

墙体拆改、门窗、建筑精装修、给排水、消防、强弱电系统、标识系统及其辅助系统设施的设计、采购、施工、试验调试等所有工程,包括原有办公区域可利用设备的拆除、搬迁及安装至本项目设计点位等工作内容。

发包方另行发包的电梯工程、通风空调工程等的协调管理也为承包方总包服务内容。

以上工程范围内的临时用水、用电、临时道路、临时占地、临时建筑、临时措施等都为承包方工作范围。

德锐大厦 1#楼副楼装修改造工程

施工合同关键页 4

项目所在地

湖北省/武汉市/江夏区

项目状态

已完工

德锐大厦 1#楼副楼装修改造项目设计施工总承包 (EPC)

三、合同工期

合同工期总日历天数为：30天，具体开工日期以书面开工通知为准；二期自具备合同约定的条件，发包人向承包人签发开工令（开工通知）起算，至合同约定的承包人完成合同约定的工程内容及工作内容，工程竣工验收合格后移交完成或工程试运行结束止。

四、工程建设目标

1. 工程质量要求：

1.1 质量总体要求

严格执行国家、行业有关工程建设质量管理的法律、法规和规章制度，贯彻实施工程设计技术原则，满足国家和行业竣工验收规范的要求。

3. 进度目标：

坚持以“工程进度服从安全、质量”为原则，积极采取相应措施，确保工程开、竣工时间和工程阶段性里程碑按计划按时完成。

4. 投资控制目标：

在满足安全质量的前提下，优化工程技术方案，合理控制工程造价，严格规范建设过程中设计变更、现场签证，严格执行合同，做好工程项目结算工作，实现工程造价与结算管理目标，其中：

主体装修工程：（除电梯、空调外的所有内容）不超过 817.48 万元，其中设计费不超过 5 万元，工程费不超过 812.48 万。

5. 档案管理目标：

严格按照国家、行业 and 项目建设管理单位的有关档案管理规定进行档案管理，同时保证在合同规定的时间移交竣工档案。

五、签约合同价与合同价格形式

1. 合同价格形式：

(1) 设计费采取固定总价模式，任何情况不做调整，签约合同价为 5 万（含6%增值税）；

(2) 建安费：采取发包人或其委托第三方预算审定的建筑安装工程费总价*（1-投标报价下浮率）作为建筑安装工程费合同价格，下浮率为 0.31%，税率为9%。

5

德锐大厦 1#楼副楼装修改造项目设计施工总承包 (EPC)

合同中出现的预算审定、审计审定、结算金额等清收费的计价原则按合同约定的下浮率下浮，合同约定不下浮的除外。

(3) 关于合同内与合同外的约定：完成本协议书工程范围内的全部内容均属于合同内，并不包括不限于概算漏项、设计变更（不含行政审批部门审批通过的重大设计变更）、签证、施工过程中材料设备档次提高、与工程建设相关的措施、工程接口所实施的必要内容。

(4) 承包人已知悉应严格投资控制目标，做好限额设计，同时，承包人采购的设备材料设备档次需满足发包人使用需求，承包人不得提出漏项属于合同外以及因为投资控制金额不足施工图设计档次而后期档次提高等而增加投资突破投资控制目标。如出现重大漏项或者漏项，导致发包人无法正常办公，发包人有权要求承包人修改或补充设计内容并实施，承包人已知悉本合同内容的结算金额（包括人工费调整、材料费调整、设计变更、签证、法律变化及其他一切因素引起的造价增加）不得超过投资控制金额（除行政审批部门审批同意的重大设计变更、不可抗力、工程奖励外），超出部分由承包人承担。

(6) 设计费包含初步设计范围内的全部施工图设计、竣工图编制，不因建设规模调整、设计变更及其他任何原因调整而改变设计费。

(7) 建安费在施工图完成后报发包人技术部组织评审后（若需要图审，则在图审后）由承包人按合同组价原则，依据清单模式编制预算价，并报发包人或其委托的第三方审核（以下简称预算审核），最终经发包人及其实委托第三方、发包人和承包人确认后形成合同价，审核完的价格如有部分项目取消、切除、变更等变化，变化部分从审定金额中扣除。

当双方无法对部分合同单价达成一致意见时，以发包人委托第三方确认的单价为准。

(8) 若国家出台新的税收政策，则按新政策执行，已开票部分不予调整。

2. 资金监管及农民工工资保障

(1) 为保证发包人支付给承包人的资金专款用于本项目，保障资

6

德锐大厦 1#楼副楼装修改造工程

施工合同关键页 5

项目所在地

湖北省/武汉市/江夏区

项目状态

已完工

德锐大厦 1#楼副楼装修改造工程招标文件 (EPC)

金安全, 承包人须在发包人指定银行设立发标人、承包人、银行三方共管账户, 本项目除拨付农民工工资专用账户外的其余全部款项均拨付至该共管账户。

(2) 本项目中标后, 承包人须向江夏区劳动监察大队缴纳农民工工资保证金, 同时, 承包人应当按照《保障农民工工资支付条例》的相关要求设立农民工工资专用账户, 发包人将每次应付款项的20%拨付于农民工工资专用账户, 专项用于本项目的农民工工资发放。

3. 本项目特别约定

(1) 承包人完工后在常规保洁保洁后, 再进行一次开荒保洁, 满足办公入住条件, 相关费用含在工程综合单价不另行列支单独收取费用。

(2) 由发包人委托第三方甲醛等室内环境检测单位进行室内环境检测, 相关费用由承包人承担, 若甲醛等室内环境检测不过关, 不满足国家标准及公司要求则需承包人无条件采取委托专业公司进行包含不限于除甲醛处理等相关措施, 以满足入住要求, 相关措施费用默认已包含于各项实体工程综合单价不另行列支单独收取费用, 不得以施工周期短、通风放置时间为理由拒绝承担室内环境不达标处理措施。

(3) 二次消防验收等相关政府职能部门验收均由承包单位负责并承担相关费用, 相关费用含在工程综合单价不另行列支单独收取费用。

(4) 承包人在原有建筑拆除过程中, 需做好成品和设施设备保护, 拆除完成后可回收利用设施设备重新移交给发包人。

六、合同组成部分

下列文件为本合同组成部分:

- (1) 双方在合同履行过程中达成的补充协议;
- (2) 合同协议书及其附件;
- (3) 中标通知书;
- (4) 专用合同条款及其附件;
- (5) 通用合同条款;
- (6) 技术标准和规范;
- (7) 图纸;
- (8) 预算审定后的合同清单;

7

德锐大厦 1#楼副楼装修改造工程招标文件 (EPC)

(9) 招标文件和投标文件;

(10) 构成合同的其他文件。

七、项目经理及主要管理人员

承包人项目经理:

设计经理:

施工经理:

八、承包人承诺

1. 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。

2. 工程进度确保按照发包人规定的工期进行, 并确保本合同和投标文件中所承诺的人力、机具及合理项目管理规划大纲的实现。

3. 在工程建设中文明施工, 并采取积极的安全措施, 满足工程安全目标。

4. 遵守发包人对工程项目施工分包各项管理要求, 确保相应的资源匹配, 确保人员工资按时、足额发放。

5. 承包人确认已阅读及理解合同附件所列发包人规章制度规定, 并承诺严格遵守与其履行本合同义务相关的规定。

九、发包人承诺

发包人承诺按合同约定的条件、时间和方式向承包人支付合同价款。

十、词语含义

本协议中所用词语的含义与专用合同条款、通用合同条款中相应词语的含义相同。

十一、合同生效

本合同在以下条件全部满足之日起生效:

(1) 本合同经双方法定代表人 (负责人) 或其授权代表签署并加盖双方公章或合同专用章;

(2) _____。

十二、签订日期

8

德锐大厦 1#楼副楼装修改造工程

施工合同关键页 6

项目所在地

湖北省/武汉市/江夏区

项目状态

已完结

德锐大厦 1#楼副楼装修改造工程设计施工总承包 (EPC)

合同签订日期以双方中最后一方签署并加盖公章或合同专用章的日期为准。

十三、份数

本合同一式五份，其中：正本贰份，副本叁份。发包人执正本壹份，副本五份；承包人执正本壹份，副本贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

德锐大厦 1#楼副楼装修改造工程设计施工总承包 (EPC)

签署页

发包人：

法定代表人(负责人)或
授权代表(签字)：

签订日期：

地址：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

统一社会信用代码：

开户行账号：

承包人：

法定代表人(负责人)或
授权代表(签字)：

签订日期：

地址：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

统一社会信用代码：

开户行账号：

德锐大厦 1#楼副楼装修改造工程

工程竣工验收报告

项目所在地	湖北省/武汉市/江夏区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

表G6 德锐大厦1#楼副楼装修改造工程

工程名称	德锐大厦1#楼副楼装修改造工程	结构类型	钢筋混凝土	层数/ 建筑面积	地下 1层, 地 / 7600m ² 地上12层
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	技术负责人	李文霞	开工日期	2022年11月11日
项目负责人	田生国	项目技术负责人		完工日期	2022年12月10日
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论
1	分部工程验收	共 <u>10</u> 分部, 经查符合设计及标准规定 <u>10</u> 分部			
2	质量控制资料核查	共 <u>28</u> 项, 经核查符合规定 <u>28</u> 项			
3	安全和使用功能 核查及抽查结果	共核查 <u>5</u> 项, 符合规定 <u>5</u> 项 共抽查 <u>5</u> 项, 符合规定 <u>5</u> 项 经返工处理符合规定 <u>0</u> 项			
4	观感质量验收	共抽查 <u>170</u> 项, 达到“好”和“一 般”的 <u>170</u> 项, 经返修处理符合要 求的 <u>0</u> 项			
综合验收结论		同意			
建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位	
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	
项目负责人: 	监理工程师: 	项目负责人: 	项目负责人: 	项目负责人: 	
2022年11月10日	2022年12月10日	2022年12月10日	2022年12月10日	年 月 日	

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

218

湖北省社会保险参保证明（单位专用）

单位名称: 中建三局第二建设工程有限责任公司

单位编号: 100012443

单位参保险种	企业养老	缴费总人数	2395
参保所属地	湖北省本级	做账期号	202602

2026年02月，该单位以下参保缴费人员信息

序号	姓名	身份证号	个人编号	缴费起止时间		缴费状态
				年/月	年/月	
1	田生国	420581197901120073	10004095344	202503	202602	实缴到账
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						

备注:

- 社会保障号: 中国公民的“社会保障号”为身份证号;外国公民的“社会保障号”为护照号或居留证号。
- 本证明信息为打印时单位在参保所属地的参保缴费情况,由参保单位自行保管。因遗失或泄露造成的不良后果,由参保单位负责。
- 本参保证明出具后3个月内可在“湖北省社保证明验证平台”进行验证。
验证平台: <https://hbsb.hb12333.com/hbrswt/template/dzsbzmyz.html>
授权码: 2026 0313 1409 32K3 7RRK



打印时间: 2026年03月13日

技术负责人相关证件

身份证

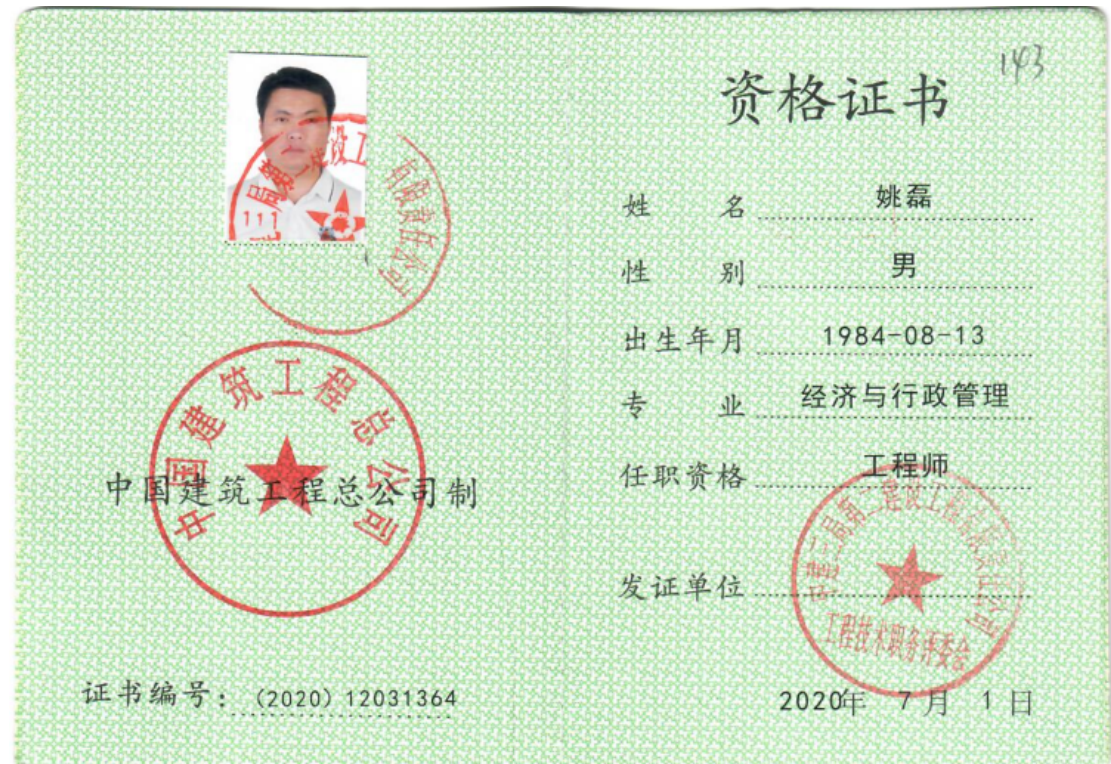


技术负责人相关证件

毕业证书



职称证



技术负责人相关证件

社保缴费证明

湖北省社会保险参保证明（单位专用）

单位名称:中建三局第二建设工程有限责任公司

单位编号:100012443

单位参保险种	企业养老	缴费总人数	2367
参保所在地	湖北省本级	做账期号	202603

2026年03月, 该单位以下参保缴费人员信息

序号	姓名	身份证号	个人编号	缴费起止时间		缴费状态
				年/月	年/月	
1	姚磊	420114198408130115	10003656944	202510	202603	实缴到账
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						

备注:

- 1、社会保障号: 中国公民的“社会保障号”为身份证号;外国公民的“社会保障号”为护照号或居留证号。
- 2、本证明信息为打印时单位在参保所属地的参保缴费情况, 由参保单位自行保管。因遗失或泄露造成的不良后果, 由参保单位负责。
- 3、本参保证明出具后3个月内可在“湖北省社保证明验证平台”进行验证。
验证平台: <https://hbsb.hb12333.com/hbrswt/template/dzsbzmyz.html>
授权码: 2026 0402 1434 46UK 8YZP



打印时间: 2026年04月02日

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

施工合同关键页 2

项目所在地

福建省/厦门市/集美区

项目状态

已完工

第一部分 协议书

发包人（以下简称“甲方”）：橙联（厦门）仓储有限公司

承包人（以下简称“乙方”）：中建三局第二建设工程有限责任公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就本工程施工有关事项达成一致意见，订立本合同。

1 工程概况

1.1 工程名称：橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程（以下简称“本工程”）

1.2 工程地点：福建省厦门市集美区

1.3 工程概况：

1.3.1 本工程总用地面积为 151618.26m²，总建筑面积 154473.04 m²，建筑占地面积 83095.38 m²，本项目包括分拨中心 A-1~5（丙类 2 项）综合楼、堆场、门卫 1~3，自行车棚 1~2，坡道、设备用房及附属建筑。

1.3.2 分拨中心火灾危险性为丙类 2 项（储存除可燃液体、棉、麻、丝、毛及其他纺织品泡沫塑料等物品外的丙类物品），耐火等级为一级，设备用房的耐火等级为一级，门卫、综合楼、自行车棚的耐火等级为二级。

1.3.3 分拨中心 A-1~4(双层)，钢筋混凝土框架体系，分拨中心 A-5（单层）为钢结构体系，综合楼、门卫、设备用房为框架结构，主体建筑屋面采用轻钢屋架结构，非上人屋面，防水等级 II 级，压型钢板自防水，防水坡度 3~5%，附属用房屋面为钢筋混凝土结构，非上人屋面，屋面防水等级为 I 级，采用柔性防水体系，排水坡度为 3%。

2 工程承包范围

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

施工合同关键页 3

项目所在地

福建省/厦门市/集美区

项目状态

已完工

2.1 承包方式：施工总承包，固定单价。

2.2 承包范围：甲方将委托乙方承担图纸名称为橙联跨境电商产业园项目 A 地块施工图中所包含之总包建设工程。包括但不限于为保证施工按时开展所必须的政府相关手续及分拨中心 A-1~5，综合楼、设备用房及其附属建筑物的土建结构、装饰、钢结构、机电安装（除地基处理、消防、外电源、弱电智能化）、市政、园林景观等工程的施工以及配套设施施工，直至竣工验收备案、整体移交、档案移交及工程保修期内的缺陷修复和维修工作，完成并配合甲方办理结（决）算审计等工作。以及本合同约定的其它内容。具体以本合同第四部分“工程规范和技术要求”第二章“工作范围”为准。

3 合同工期

3.1 合同工期总日历天数 397 天（不包括乙方的施工准备时间）；

3.2 计划开工日期：2019 年 10 月 25 日。实际开工日期以甲方的开工通知为准，开工后的工期节点同向调整，乙方不得因开竣工日期的调整而向甲方提出任何索赔。

3.3 计划竣工日期：2020 年 11 月 25 日。

4 质量标准

4.1 工程质量标准：合格，具体详见专用条款。

5 合同价款

5.1 金额（大写）：肆亿零贰佰玖拾伍万壹仟叁佰柒拾贰元整（人民币）

（小写）：¥ 402,951,372.00 元。

以上合同价款为暂定合同价款，合同计价清单工程量为暂定工程量，综合单价为固定单价，如工程量清单项目特征描述与图纸不符，或清单漏项以施工图为准，双方可参考合同类似清单项价格为依据，若无可供参考的类似清单项，双方按合同约定的计价方式、总包清单价格及市

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

施工合同关键页 4

项目所在地

福建省/厦门市/集美区

项目状态

已完工

场合理价格协商确定。合同清单中总包管理费按其所列金额包死，本费用包含本项目所有参建施工方的总包配合及管理费用，参建施工方增加或减少，本费用不再调整。

5.2.2 税金：

税金（增值税金额）为¥ 33,271,214.00 元，适用税率（征收率）为 9 %。

其他：/。

其中：5.1.1 合同价款（不含税价）为：

人民币 叁亿陆仟玖佰陆拾捌万零壹佰伍拾捌 元整（大写）；

¥369,680,158.00 元（小写）。

5.1.2 税金：

税金（增值税金额）为¥ 33,271,214.00 元，适用税率（征收率）为 9 %。

其他：/。

6 合同文件组成及其优先解释顺序

构成本合同的文件应能相互解释，互为说明。除本合同条款另有约定外，本合同文件组成及优先解释次序如下：

- 6.1 本合同签订后双方约定并共同签署的书面协议；
- 6.2 本合同的协议书；
- 6.3 本合同的专用条款及附表；
- 6.4 本合同附件；
- 6.5 本合同的通用条款；
- 6.6 现行标准、规范、工程技术要求和有关技术资料；
- 6.7 图纸；
- 6.8 本合同的合同计价清单；
- 6.9 招标文件及招标文件补遗、招标过程往来函件；

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

施工合同关键页 5

项目所在地

福建省/厦门市/集美区

项目状态

已完工

6.10 经双方认可的投标书；

6.11 其他合同文件。

- 7 本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中定义相同。
- 8 乙方向甲方承诺按照法律规定及合同约定进行施工、竣工，确保工程质量和安全，并在质量保修期内承担工程质量保修责任。
- 9 本合同及其附件是甲乙双方经过平等协商拟定，甲乙双方对有疑义之条款已进行了充分的沟通和说明，乙方已充分约定和理解其全部条款的内容，并对其无异议。
- 10 本合同未尽事宜，双方应另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。
- 11 本合同自双方法定代表人（或授权代表人）签字并加盖公章后生效。
- 12 本合同一式柒份，甲方伍份、乙方贰份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：（公章）

乙方：（公章）

地 址：

地 址：

法定代表人：（签字）

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

委托代理人：（签字）

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

邮 政 编 码：

邮 政 编 码：

日 期：

日 期：

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

工程竣工验收报告 1

项目所在地	福建省/厦门市/集美区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	橙联跨境电商产业园项目 A 地块（主体工程）-分拨中心 A-1	结构类型	框排架结构	层数/建筑面积	2 / 34987.29
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	技术负责人	刘波	开工日期	2020年5月26日
项目负责人	敖之强	项目技术负责人	姚磊	竣工日期	2022年3月3日
序号	项目	验收记录 (施工单位填写)			验收结论 (监理单位填写)
1	分部工程验收	共 9 分部, 经查符合设计及标准规定 9 分部			同意验收
2	质量控制资料核查	共 39 项, 经核查符合规定 39 项			同意验收
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 22 项, 符合要求 22 项 共抽查 22 项, 符合要求 22 项 经返工处理符合要求 0 项			同意验收
4	观感质量验收	共抽查 21 项, 达到“好”和“一般”的 21 项, 经返修处理符合要求的 0 项			好
5	综合验收结论 (建设单位填写)	经全体工程参与验收, 分部验收, 分项符合设计要求, 施工质量满足规范和标准规定, 本工程竣工验收合格			
参加验收单位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	勘察单位				
	(公章) 李斗时	(公章) 敖之强	(公章) 谢文伟	(公章) 刘波	(公章) 姚磊
	项目负责人:	项目负责人:	总监理工程师:	项目负责人:	项目负责人:
	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

工程竣工验收报告 2

项目所在地	福建省/厦门市/集美区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录


工程名称	橙联跨境电商产业园项目 A 地块（主体工程）-分拨中心A-2	结构类型	框排架结构	层数/建筑面积	2 / 37996.23
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	技术负责人	刘波	开工日期	2020年5月26日
项目负责人	敖之强	项目技术负责人	姚磊	竣工日期	2021年3月1日
序号	项目	验收记录 (施工单位填写)			验收结论 (监理单位填写)
1	分部工程验收	共 9 分部, 经查符合设计及标准规定 9 分部			同意验收
2	质量控制资料核查	共 40 项, 经核查符合规定 40 项			同意验收
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 22 项, 符合要求 22 项 共抽查 22 项, 符合要求 22 项 经返工处理符合要求 0 项			同意验收
4	观感质量验收	共抽查 21 项, 达到“好”和“一般”的 21 项, 经返修处理符合要求的 0 项			好
5	综合验收结论 (建设单位填写)	<p style="text-align: center;">经对本工程竣工验收, 分部、分项、检验批均符合设计要求, 施工质量均满足质量验收规范和标准规定, 本工程竣工验收合格。</p>			
参 加 验 收 单 位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	(公章) 项目负责人: 2021年12月3日	(公章) 项目负责人: 2021年12月3日	(公章) 总监理工程师: 2021年12月3日	(公章) 项目负责人: 项目技术负责人: 2021年12月3日	(公章) 项目负责人: 2021年12月3日

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

工程竣工验收报告 3

项目所在地	福建省/厦门市/集美区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	橙联跨境电商产业园项目 A 地块（主体工程）-分拨中心 A-3	结构类型	框排架结构	层数/建筑面积	2 / 37980.57
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	技术负责人	刘波	开工日期	2020年5月26日
项目负责人	敖之强	项目技术负责人	姚磊	竣工日期	2024年3月31日
序号	项目	验收记录 (施工单位填写)			验收结论 (监理单位填写)
1	分部工程验收	共 9 分部, 经查符合设计及标准规定 9 分部			同意验收
2	质量控制资料核查	共 40 项, 经核查符合规定 40 项			同意验收
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 22 项, 符合要求 22 项 共抽查 22 项, 符合要求 22 项 经返工处理符合要求 0 项			同意验收
4	观感质量验收	共抽查 21 项, 达到“好”和“一般”的 21 项, 经返修处理符合要求的 0 项			好
5	综合验收结论 (建设单位填写)	按设计和规范要求验收, 各分部分项工程符合设计要求, 施工质量均满足有关验收规范和标准规定, 单位工程竣工验收合格			
参 加 验 收 单 位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	(公章)  项目负责人: 敖之强	(公章)  项目负责人: 敖之强	(公章)  总监理工程师: 谢文伟	(公章)  项目负责人: 刘波 项目技术负责人: 姚磊	(公章)  项目负责人: 姚磊
	2024年12月31日	2024年12月31日	2024年12月31日	2024年12月31日	2024年12月31日

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

工程竣工验收报告 4

项目所在地	福建省/厦门市/集美区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	橙联跨境电商产业园项目 A 地块（主体工程）-分拨中心 A-1	结构类型	框排架结构	层数/建筑面积	2 / 23699.28
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	技术负责人	刘波	开工日期	2020年5月26日
项目负责人	敖之强	项目技术负责人	姚磊	竣工日期	2021年3月31日
序号	项目	验收记录 (施工单位填写)			验收结论 (监理单位填写)
1	分部工程验收	共 9 分部, 经检查符合设计及标准规定 9 分部			同意验收
2	质量控制资料核查	共 40 项, 经核查符合规定 40 项			同意验收
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 21 项, 符合要求 21 项 共抽查 21 项, 符合要求 21 项 经返工处理符合要求 0 项			同意验收
4	观感质量验收	共抽查 21 项, 达到“好”和“一般”的 21 项, 经返修处理符合要求的 0 项			好
5	综合验收结论 (建设单位填写)	经对本工程综合验收, 分计分项工程符合设计文件, 施工质量均满足质量验收规范和标准规定, 本工程竣工验收合格。			
参加 验收 单位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	(公章) 项目负责人: 2021年12月3日	(公章) 项目负责人: 2021年12月3日	(公章) 总工程师: 2021年12月3日	(公章) 项目负责人: 2021年12月3日	(公章) 项目负责人: 2021年12月3日

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

工程竣工验收报告 5

项目所在地	福建省/厦门市/集美区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

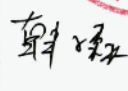


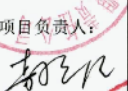
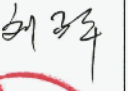
工程名称	橙联跨境电商产业园项目 A 地块（主体工程）一分拨中心 A-5	结构类型	钢结构	层数/建筑面积	2 / 8136.6 ₃
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	技术负责人	刘波	开工日期	2020年5月26日
项目负责人	敖之强	项目技术负责人	姚磊	竣工日期	2021年3月31日
序号	项目	验收记录 (施工单位填写)			验收结论 (监理单位填写)
1	分部工程验收	共 9 分部, 经检查符合设计及标准规定 9 分部			同意验收
2	质量控制资料核查	共 38 项, 经检查符合规定 38 项			同意验收
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 21 项, 符合要求 21 项 共抽查 21 项, 符合要求 21 项 经返工处理符合要求 0 项			同意验收
4	观感质量验收	共抽查 21 项, 达到“好”和“一般”的 21 项, 经返修处理符合要求的 0 项			同意验收 评定为“好”
5	综合验收结论 (建设单位填写)	经对本工程综合验收, 分部子分部分项工程符合设计及规范要求, 施工质量验收规范和标准规定, 本工程竣工验收合格			
参加验收单位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	项目负责人: 韩涛	项目负责人: 谢文伟	总监理工程师: 谢文伟	项目负责人: 姚磊	项目负责人: 陈美
	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

工程竣工验收报告 6

项目所在地	福建省/厦门市/集美区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录





工程名称	橙联跨境电商产业园项目 A 地块（主体工程）-综合楼	结构类型	框架结构	层数/建筑面积	6 / 10816.51
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	技术负责人	刘波	开工日期	2020年5月26日
项目负责人	敖之强	项目技术负责人	姚磊	竣工日期	2021年12月3日
序号	项目	验收记录 (施工单位填写)			验收结论 (监理单位填写)
1	分部工程验收	共 10 分部，经审查符合设计及标准规定 10 分部			同意验收
2	质量控制资料核查	共 40 项，经审查符合规定 40 项			同意验收
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 25 项，符合要求 25 项 共抽查 25 项，符合要求 25 项 经返工处理符合要求 0 项			同意验收
4	观感质量验收	共抽查 21 项，达到“好”和“一般”的 21 项，经返修处理符合要求的 0 项			同意验收 评定为“好”
5	综合验收结论 (建设单位填写)	对本工程综合验收，全部分部、分项工程符合设计要求。 施工质量均满足规范要求，验收合格，单位工程竣工验收合格。			
参 加 验 收 单 位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	项目负责人: 	项目负责人: 	总监理工程师: 	项目负责人: 	项目负责人: 
	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

工程竣工验收报告 7

项目所在地	福建省/厦门市/集美区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	橙联跨境电商产业园项目 A 地块（主体工程）-设备用房	结构类型	框架结构	层数/建筑面积	2 / 683.06
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	技术负责人	刘波	开工日期	2020年5月26日
项目负责人	敖之强	项目技术负责人	姚磊	竣工日期	2021年12月31日
序号	项目	验收记录 (施工单位填写)		验收结论 (监理单位填写)	
1	分部工程验收	共 9 分部, 经检查符合设计及标准规定 9 分部		同意验收	
2	质量控制资料核查	共 40 项, 经核查符合规定 40 项		同意验收	
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 20 项, 符合要求 20 项 共抽查 20 项, 符合要求 20 项 返工处理符合要求 0 项		同意验收	
4	观感质量验收	共抽查 21 项, 达到“好”和“一般”的 21 项, 经返修处理符合要求的 0 项		好	
5	综合验收结论 (建设单位填写)	经对本工程综合验收, 分部、分项、分项工程符合设计要求和施工质量验收规范和标准规定, 本工程竣工验收合格。			
参 加 验 收 单 位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	(公章)  项目负责人: 曹林峰 2021年12月3日	(公章)  项目负责人: 谢林伟 2021年12月3日	(公章)  总监理工程师: [Signature] 2021年12月3日	(公章)  项目负责人: [Signature] 项目技术负责人: [Signature] 2021年12月3日	(公章)  项目负责人: [Signature] 2021年12月3日

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

工程竣工验收报告 8

项目所在地	福建省/厦门市/集美区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	橙联跨境电商产业园项目 A 地块（主体工程）- 门卫 1	结构类型	钢结构	层数/建筑面积	1 / 59.9
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	技术负责人	刘波	开工日期	2020年5月26日
项目负责人	敖之强	项目技术负责人	姚磊	竣工日期	2021年12月31日
序号	项目	验收记录 (施工单位填写)			验收结论 (监理单位填写)
1	分部工程验收	共 8 分部，经检查符合设计及标准规定 8 分部			同意验收
2	质量控制资料核查	共 34 项，经核查符合规定 34 项			同意验收
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 21 项，符合要求 21 项 共抽查 21 项，符合要求 21 项 经返工处理符合要求 0 项			同意验收
4	观感质量验收	共抽查 18 项，达到“好”和“一般”的 18 项，经返修处理符合要求的 0 项			同意验收 评价为“好”
5	综合验收结论 (建设单位填写)	经对本工程分部验收及分部工程验收合格，施工质量均满足有关规范和标准规定，单位工程竣工验收合格。			
参加 验收 单位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	项目负责人: 敖之强	项目负责人: 敖之强	总监理工程师: 敖之强	项目负责人: 姚磊	项目负责人: 敖之强
	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

工程竣工验收报告 9

项目所在地	福建省/厦门市/集美区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	橙联跨境电商产业园项目 A 地块（主体工程）-门卫 2	结构类型	钢结构	层数/建筑面积	1 / 58.64
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	技术负责人	刘波	开工日期	2020年5月26日
项目负责人	敖之强	项目技术负责人	姚磊	竣工日期	2021年12月31日
序号	项目	验收记录 (施工单位填写)			验收结论 (监理单位填写)
1	分部工程验收	共 8 分部, 经检查符合设计及标准规定 8 分部			同意验收
2	质量控制资料核查	共 34 项, 经核查符合规定 34 项			同意验收
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 21 项, 符合要求 21 项 共抽查 21 项, 符合要求 21 项 经返工处理符合要求 0 项			同意验收
4	观感质量验收	共抽查 18 项, 达到“好”和“一般”的 18 项, 经返修处理符合要求的 0 项			同意验收
5	综合验收结论 (建设单位填写)	<p style="text-align: center;"> 经对本工程竣工验收, 各分部、分项工程符合设计及规范要求, 施工质量均满足有关质量验收规范和标准规定, 单位工程竣工验收合格。 </p>			
参加验收单位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	(公章) 敖之强 项目负责人:	(公章) 姚磊 项目负责人:	(公章) 谢文伟 总监理工程师:	(公章) 刘波 项目负责人: 姚磊 项目技术负责人:	(公章) 陈美5 项目负责人:
	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

工程竣工验收报告 10

项目所在地	福建省/厦门市/集美区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	橙联跨境电商产业园项目 A 地块（主体工程）- 门卫 3	结构类型	钢结构	层数/建筑面积	1 / 54.93
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	技术负责人	刘波	开工日期	2020年5月26日
项目负责人	敖之强	项目技术负责人	姚磊	竣工日期	2021年3月31日
序号	项目	验收记录 (施工单位填写)			验收结论 (监理单位填写)
1	分部工程验收	共 8 分部, 经查符合设计及标准规定 8 分部			同意验收
2	质量控制资料核查	共 34 项, 经核查符合规定 34 项			同意验收
3	安全和主要使用功能 核查及抽查结果	共核查 20 项, 符合要求 20 项 共抽查 20 项, 符合要求 20 项 经返工处理符合要求 0 项			同意验收
4	观感质量验收	共抽查 18 项, 达到“好”和“一般”的 18 项, 经返修处理符合要求的 0 项			好
5	综合验收结论 建设单位填写	经对本工程综合验收, 各分部分项工程符合设计要求和规范要求, 单位工程竣工验收合格。			
参加 验收 单位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	(公章) 项目负责人: 2021年12月3日	(公章) 项目负责人: 2021年12月3日	(公章) 总监理工程师: 2021年12月3日	(公章) 项目负责人: 项目技术负责人: 2021年12月3日	(公章) 项目负责人: 2021年12月3日

橙联跨境电商产业园项目 A 地块工程

工程竣工验收报告 11

项目所在地	福建省/厦门市/集美区	项目状态	已完工
-------	-------------	------	-----

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	橙联跨境电商产业园项目 A 地块（主体工程）	结构类型	刚性路面	层数/建筑面积	/ / 68523 m ²
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	技术负责人	刘波	开工日期	2020年5月26日
项目负责人	敖之强	项目技术负责人	姚磊	竣工日期	2021年3月1日
序号	项目	验收记录 (施工单位填写)			验收结论 (监理单位填写)
1	分部工程验收	共 4 分部, 经查符合设计及标准规定 4 分部			同意验收
2	质量控制资料核查	共 26 项, 经核查符合规定 26 项			同意验收
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 11 项, 符合要求 11 项 共抽查 11 项, 符合要求 11 项 经返工处理符合要求 0 项			同意验收
4	观感质量验收	共抽查 10 项, 达到“好”和“一般”的 10 项, 经返工处理符合要求的 0 项			好
5	综合验收结论 (建设单位填写)	经对本工程综合验收, 符合设计要求和合同约定, 施工质量符合规范和标准, 工程竣工验收合格。 施工单位项目负责人: 敖之强 监理单位总监理工程师: 姚磊 建设单位项目负责人: 敖之强			
参加验收单位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	项目负责人: 敖之强	项目负责人: 敖之强	总监理工程师: 姚磊	项目负责人: 敖之强	项目负责人: 敖之强
	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日	2021年12月3日

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）
2673887.71	81.35%	2007001.73	76.22%	1915101.34	37453.6	1652141.23	30828.09

【2023 年财务会计报表】

中建三局第二建设工程有限责任公司

已审财务报表

2023年度

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：鄂242DYUEJ0



目 录

	页次
一、 审计报告	1 - 4
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	5 - 6
合并利润表	7
合并所有者权益变动表	8
合并现金流量表	9 - 10
公司资产负债表	11 - 12
公司利润表	13
公司所有者权益变动表	14 - 15
公司现金流量表	16
财务报表附注	17 - 91





Ernst & Young Hua Ming LLP
Wuhan Branch
Unit 3304-3309, 33/F
Heartland 66 Office Tower
688 Jingnan Avenue, Qiaokou District
Wuhan, Hubei, China, 430030

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国湖北省武汉市硚口区京汉大道 688 号
武汉恒隆广场办公楼 33 层 3304-3309 室
邮政编码: 430030

Tel 电话: +86 27 8261 2688
Fax 传真: +86 27 8261 8700
ev.com

审计报告

安永华明（2024）审字第70050956_C01号
中建三局第二建设工程有限责任公司

中建三局第二建设工程有限责任公司：

一、 审计意见

我们审计了中建三局第二建设工程有限责任公司的财务报表，包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的中建三局第二建设工程有限责任公司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，公允反映了中建三局第二建设工程有限责任公司2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中建三局第二建设工程有限责任公司，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。

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务



审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70050956_C01号
中建三局第二建设工程有限责任公司

三、管理层和治理层对财务报表的责任

中建三局第二建设工程有限责任公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中建三局第二建设工程有限责任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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中建三局第二建设工程有限责任公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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



审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70050956_C01号
中建三局第二建设工程有限责任公司

四、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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：（续）

- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中建三局第二建设工程有限责任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中建三局第二建设工程有限责任公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就中建三局第二建设工程有限责任公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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





审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70050956_C01号
中建三局第二建设工程有限责任公司

（本页无正文）



安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所



中国注册会计师：何 佩



中国注册会计师：蒋文豪

中国 武汉

2024 年 4 月 18 日

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务





中三建三局第二建设工程有限责任公司
合并资产负债表
2023年12月31日

人民币元

资产	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金	1	940,463,313.24	1,000,641,999.97
其中：存放财务公司款项		510,022,118.04	804,719,683.37
应收票据	2	25,423,374.19	43,633,009.67
应收账款	3	8,534,734,186.60	7,843,192,495.95
应收款项融资	4	171,958,370.25	30,467,762.77
预付款项	5	115,234,175.95	196,380,835.83
其他应收款	6	6,366,388,163.55	7,597,696,895.89
存货	7	136,553,253.51	206,489,575.39
合同资产	8	1,671,860,078.04	1,312,870,575.41
一年内到期的非流动资产		8,190,919.28	6,672,750.96
其他流动资产	9	479,414,795.35	499,559,230.86
流动资产合计		18,450,220,629.96	18,737,605,132.70
非流动资产			
债权投资	10	279,780,000.00	279,780,000.00
长期应收款		6,070,207.84	3,651,276.72
长期股权投资	11	374,504,361.69	308,541,985.35
投资性房地产	12	140,719,847.50	115,498,540.73
固定资产	13	476,253,000.56	543,313,621.67
使用权资产		5,088,003.38	11,774,999.85
无形资产		5,587,046.41	4,473,842.50
长期待摊费用		2,723,078.09	2,834,869.56
递延所得税资产	14	53,535,206.07	45,730,192.56
其他非流动资产	15	275,535,902.60	212,395,937.53
非流动资产合计		1,619,796,654.14	1,527,995,266.47
资产总计		20,070,017,284.10	20,265,600,399.17

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中建三局第二建设工程有限责任公司
合并资产负债表 (续)
2023年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
应付票据		26,160,957.44	62,234,187.99
应付账款	17	7,624,151,354.67	7,024,936,895.01
预收款项		-	2,800,419.00
合同负债	18	321,272,527.52	222,459,513.76
应付职工薪酬	19	112,035,790.25	97,116,249.92
应交税费	20	125,126,270.90	106,001,582.05
其他应付款	21	5,486,226,029.98	6,910,230,567.42
一年内到期的非流动负债	22	381,059,619.38	310,810,546.84
其他流动负债	23	1,050,715,813.53	663,690,277.55
流动负债合计		15,126,748,363.67	15,400,280,239.54
非流动负债			
租赁负债		628,352.54	1,419,255.05
长期应付款		42,301,527.07	17,259,921.62
长期应付职工薪酬	24	127,428,683.00	141,278,683.00
递延所得税负债	14	1,015,801.36	2,015,961.48
其他非流动负债		-	17,000,000.00
非流动负债合计		171,374,363.97	178,973,821.15
负债合计		15,298,122,727.64	15,579,254,060.69
所有者权益			
实收资本	25	1,354,609,929.08	1,354,609,929.08
资本公积	26	1,153,516,165.69	1,153,516,165.69
其他综合收益	27	(186,623,703.12)	(151,972,012.49)
盈余公积	29	464,329,368.72	433,912,333.69
未分配利润	30	1,986,062,796.09	1,896,279,922.51
归属于母公司所有者权益合计		4,771,894,556.46	4,686,346,338.48
所有者权益合计		4,771,894,556.46	4,686,346,338.48
负债和所有者权益总计		20,070,017,284.10	20,265,600,399.17

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中建三局第二建设工程有限责任公司
合并利润表
2023年度

人民币元

	附注六	2023年	2022年
营业收入	31	19,151,013,438.46	21,043,090,812.80
减：营业成本		17,888,970,609.99	19,505,566,270.32
税金及附加		32,662,598.88	30,796,333.20
销售费用		1,136,137.22	1,097,460.53
管理费用		212,292,967.92	331,948,015.57
研发费用		608,949,288.97	539,550,691.84
财务费用		(27,892,672.13)	(86,594,206.65)
其中：利息费用	32	21,528,909.26	12,158,439.30
利息收入		44,275,451.39	24,382,952.02
加：其他收益		(332,008.32)	420,431.95
投资收益	33	38,544,817.17	(11,523,009.94)
其中：对联营企业和合营企业的投资			
收益		65,962,376.34	1,855,840.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认损失		(27,417,559.17)	(13,378,850.08)
信用减值损失	34	(53,680,760.26)	(26,116,420.90)
资产减值损失	35	(4,600,538.83)	(7,113,426.84)
资产处置收益	36	986,955.38	26,620,334.98
营业利润		415,812,972.75	703,014,157.24
加：营业外收入		3,071,575.12	857,342.79
减：营业外支出		326,803.39	1,242,221.06
利润总额		418,557,744.48	702,629,278.97
减：所得税费用	38	44,021,762.53	50,229,719.95
净利润		374,535,981.95	652,399,559.02
按经营持续性分类			
持续经营净利润		374,535,981.95	652,399,559.02
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		374,535,981.95	652,399,559.02
其他综合收益的税后净额		(34,651,690.63)	(58,413,988.12)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		(34,651,690.63)	(58,413,988.12)
不能重分类进损益的其他综合收益			
重新计量设定受益计划的变动额		3,890,000.00	(460,000.00)
将重分类进损益的其他综合收益			
外币财务报表折算差额		(38,541,690.63)	(57,953,988.12)
综合收益总额		339,884,291.32	593,985,570.90
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		339,884,291.32	593,985,570.90

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建三局第二建设工程有限责任公司
合并所有者权益变动表
2023年度

人民币元

	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	(151,972,012.49)	-	433,912,333.69	1,896,279,922.51	-	4,686,346,338.48
二、本年期初余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	(151,972,012.49)	-	433,912,333.69	1,896,279,922.51	-	4,686,346,338.48
三、本年增减变动金额	-	-	(34,651,690.63)	-	-	374,525,981.95	-	339,884,291.32
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	30,417,035.03	(30,417,035.03)	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	30,417,035.03	(30,417,035.03)	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	(254,336,073.34)	(254,336,073.34)	-	(254,336,073.34)
(二) 专项储备	-	-	-	409,460,701.94	-	-	-	409,460,701.94
1. 本年提取	-	-	-	409,460,701.94	-	-	-	409,460,701.94
2. 本年使用	-	-	-	(409,460,701.94)	-	-	-	(409,460,701.94)
四、本年年末余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	(186,623,703.12)	-	464,329,368.72	1,985,042,796.09	-	4,771,894,556.46

2022年度

	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	(93,558,024.37)	-	375,920,437.57	1,387,617,331.50	-	4,178,115,839.47
二、本年期初余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	(93,558,024.37)	-	375,920,437.57	1,387,617,331.50	-	4,178,115,839.47
三、综合收益总额	-	-	(58,413,988.12)	-	-	652,399,559.02	-	593,985,570.90
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	57,981,896.12	(57,981,896.12)	-	-
(二) 利润分配	-	-	-	-	-	(85,755,071.89)	-	(85,755,071.89)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	(85,755,071.89)	-	(85,755,071.89)
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 专项储备	-	-	-	455,922,605.77	-	-	-	455,922,605.77
1. 本年提取	-	-	-	455,922,605.77	-	-	-	455,922,605.77
2. 本年使用	-	-	-	(455,922,605.77)	-	-	-	(455,922,605.77)
四、本年年末余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	(151,972,012.49)	-	433,912,333.69	1,896,279,922.51	-	4,686,346,338.48

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中建三局第二建设工程有限责任公司
合并现金流量表
2023年度

人民币元

	附注六	2023年	2022年
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	18,549,295,032.31	21,547,577,149.63	
收到的税费返还	-	423,826.50	
收到其他与经营活动有关的现金	550,514,270.19	1,883,154,895.01	
经营活动现金流入小计	19,099,809,302.50	23,431,155,871.14	
购买商品、接受劳务支付的现金	16,637,891,152.62	20,798,209,223.28	
支付给职工以及为职工支付的现金	706,766,929.54	838,302,895.80	
支付的各项税费	281,039,969.41	277,172,681.53	
支付其他与经营活动有关的现金	1,299,625,090.02	1,360,602,807.97	
经营活动现金流出小计	18,925,323,141.59	23,274,287,608.58	
经营活动产生的现金流量净额	39	174,486,160.91	156,868,262.56
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,737,751.77	56,882,800.88	
投资活动现金流入小计	13,737,751.77	56,882,800.88	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,741,241.14	10,285,197.91	
投资支付的现金	-	279,780,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	496,625.04	
投资活动现金流出小计	10,741,241.14	290,561,822.95	
投资活动产生/（使用）的现金流量净额		2,996,510.63	(233,679,022.07)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中 建 三 局 第 二 建 设 工 程 有 限 责 任 公 司
 合 并 现 金 流 量 表 (续)
 2023 年 度

人民币元

	附注六	2023年	2022年
三、 筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的			
现金		254,336,073.34	82,970,349.67
支付其他与筹资活动有关的现金		4,914,777.17	2,048,182.49
筹资活动现金流出小计		259,250,850.51	85,018,532.16
筹资活动使用的现金流量净额		(259,250,850.51)	(85,018,532.16)
四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响		(12,246.37)	371,387.88
五、 现金及现金等价物净减少额		(81,780,425.34)	(161,457,903.79)
加：年初现金及现金等价物余额		938,253,858.93	1,099,711,762.72
六、 年末现金及现金等价物余额	40	856,473,433.59	938,253,858.93

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建三局第二建设工程有限责任公司
资产负债表
2023年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金		791,833,072.18	992,752,802.10
其中：存放财务公司款项		510,022,118.04	804,719,683.37
应收票据		19,423,374.19	41,633,009.67
应收账款	1	6,977,532,074.65	6,814,983,355.30
应收款项融资		148,608,553.62	28,467,762.77
预付款项		113,061,427.12	196,379,723.47
其他应收款	2	6,711,212,351.56	8,048,422,900.89
存货		5,025,662.39	52,903,703.06
合同资产		1,653,209,465.39	1,266,969,759.55
一年内到期的非流动资产		7,615,396.33	6,083,874.46
其他流动资产		380,494,064.21	412,352,047.89
流动资产合计		16,808,015,441.64	17,860,948,939.16
非流动资产			
债权投资		279,780,000.00	279,780,000.00
长期应收款		5,174,744.99	3,573,660.72
长期股权投资	3	1,061,578,479.11	895,616,102.77
固定资产		165,018,077.55	213,528,779.08
使用权资产		5,088,003.38	11,774,999.85
无形资产		5,587,046.41	4,473,842.50
长期待摊费用		2,723,078.09	2,834,869.56
递延所得税资产		43,680,747.38	37,797,343.93
其他非流动资产		274,545,728.38	212,395,937.53
非流动资产合计		1,843,175,905.29	1,661,775,535.94
资产总计		18,651,191,346.93	19,522,724,475.10

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中建三局第二建设工程有限责任公司

资产负债表(续)

2023年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注十四	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
应付票据		32,554,140.81	62,234,187.99
应付账款		5,928,993,374.82	5,964,497,627.05
合同负债		159,175,946.90	218,458,995.87
应付职工薪酬		104,804,652.26	89,584,257.30
应交税费		63,938,561.94	64,267,725.97
其他应付款		6,574,357,567.35	7,772,567,337.27
一年内到期的非流动负债		372,907,470.23	304,498,206.69
其他流动负债		970,831,425.28	609,848,040.70
流动负债合计		14,207,563,139.59	15,085,956,378.84
非流动负债			
租赁负债		628,352.54	1,419,255.05
长期应付款		35,794,888.22	11,476,300.82
长期应付职工薪酬		127,428,683.00	141,278,683.00
递延所得税负债		1,015,801.36	2,015,961.48
其他非流动负债		-	17,000,000.00
非流动负债合计		164,867,725.12	173,190,200.35
负债合计		14,372,430,864.71	15,259,146,579.19
所有者权益			
实收资本		1,354,609,929.08	1,354,609,929.08
资本公积		1,068,992,058.21	1,068,992,058.21
其他综合收益		(186,623,703.12)	(151,972,012.49)
盈余公积		464,329,368.72	433,912,333.69
未分配利润		1,577,452,829.33	1,558,035,587.42
所有者权益合计		4,278,760,482.22	4,263,577,895.91
负债和所有者权益总计		18,651,191,346.93	19,522,724,475.10

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中建三局第二建设工程有限责任公司

利润表

2023年度

人民币元

	附注十四	2023年	2022年
营业收入	4	17,154,444,407.22	19,972,615,479.28
减：营业成本	4	16,100,054,905.28	18,620,276,098.31
税金及附加		21,695,596.98	25,620,830.52
管理费用		179,002,018.38	291,219,596.05
研发费用		538,508,137.85	494,143,944.03
财务费用		(28,183,319.19)	(86,604,646.62)
其中：利息费用		(15,425,056.31)	12,158,439.30
利息收入		7,394,667.93	24,340,912.88
加：其他收益		(341,056.10)	411,199.44
投资收益	5	38,544,817.17	(11,523,009.94)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		65,962,376.34	1,855,840.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认损失		(27,417,559.17)	(13,378,850.08)
信用减值损失		(40,985,250.00)	(11,160,936.95)
资产减值损失		(4,584,357.01)	(7,136,383.12)
资产处置收益		986,955.38	26,620,334.98
营业利润		336,988,177.36	625,170,861.40
加：营业外收入		2,164,993.44	361,784.73
减：营业外支出		302,395.70	1,239,806.06
利润总额		338,850,775.10	624,292,840.07
减：所得税费用		34,680,424.82	44,473,878.84
净利润		304,170,350.28	579,818,961.23
其中：持续经营净利润		304,170,350.28	579,818,961.23
其他综合收益的税后净额		(34,651,690.63)	(58,413,988.12)
不能重分类进损益的其他综合收益			
重新计量设定受益计划的变动额		3,890,000.00	(460,000.00)
将重分类进损益的其他综合收益			
外币财务报表折算差额		(38,541,690.63)	(57,953,988.12)
综合收益总额		269,518,659.65	521,404,973.11

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中建三局第二建设工程有限责任公司
所有者权益变动表
2023年度

人民币元

	实收资本	资本公积	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
一、上年年末余额	1,354,609,929.08	1,048,992,058.21	(151,972,012.49)	-	433,912,333.69	1,558,035,587.42	4,263,577,895.91
二、本年初余额	1,354,609,929.08	1,048,992,058.21	(151,972,012.49)	-	433,912,333.69	1,558,035,587.42	4,263,577,895.91
三、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额							
1. 净利润	-	-	-	-	-	304,170,350.28	304,170,350.28
2. 外币报表折算差额	-	-	(38,541,690.63)	-	-	-	(38,541,690.63)
3. 其他	-	-	3,890,000.00	-	-	-	3,890,000.00
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	30,417,035.03	(30,417,035.03)	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	(254,336,073.34)	(254,336,073.34)	(254,336,073.34)
(四) 专项储备							
1. 本年提取				372,158,718.79			372,158,718.79
2. 本年使用				(372,158,718.79)			(372,158,718.79)
四、本年年末余额	1,354,609,929.08	1,048,992,058.21	(186,623,703.12)	-	464,329,368.72	1,577,452,829.33	4,278,760,482.22

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建五局第二建设工程有限责任公司
所有者权益变动表(续)
2023年度



单位:人民币元

2022年度

	实收资本	资本公积	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
一、上年年末余额	1,354,609,929.08	1,147,965,904.74	(93,558,024.37)	-	375,930,437.57	1,081,766,951.46	3,866,915,198.48
二、本年年初余额	1,354,609,929.08	1,147,965,904.74	(93,558,024.37)	-	375,930,437.57	1,081,766,951.46	3,866,915,198.48
三、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额							
1. 净利润	-	-	-	-	-	579,818,761.23	579,818,761.23
2. 外币报表折算差额	-	-	(57,953,988.12)	-	-	-	(57,953,988.12)
3. 其他	-	-	(460,000.00)	-	-	39,966,642.74	39,506,642.74
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 其他	-	(78,973,846.53)	-	-	-	-	(78,973,846.53)
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	57,981,896.12	(57,981,896.12)	-
2. 对所有者权益的分配	-	-	-	-	-	(85,755,071.89)	(85,755,071.89)
(四) 专项储备							
1. 本年提取	-	-	-	439,343,317.43	-	-	439,343,317.43
2. 本年使用	-	-	-	(439,343,317.43)	-	-	(439,343,317.43)
四、本年年末余额	1,354,609,929.08	1,068,992,058.21	(151,972,012.49)	-	433,912,333.69	1,558,035,587.42	4,263,577,895.91

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中建三局第二建设工程有限责任公司

现金流量表
2023年度

人民币元

	2023年	2022年
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	16,859,773,292.10	21,478,549,639.42
收到其他与经营活动有关的现金	1,001,131,564.61	1,601,518,366.01
经营活动现金流入小计	17,860,908,237.03	23,080,068,005.43
购买商品、接受劳务支付的现金	15,555,958,061.64	20,534,511,005.42
支付给职工以及为职工支付的现金	579,696,107.32	732,762,285.25
支付的各项税费	219,133,032.26	266,715,443.30
支付其他与经营活动有关的现金	1,374,143,983.18	995,360,063.98
经营活动现金流出小计	17,728,931,184.40	22,529,348,797.95
经营活动产生的现金流量净额	131,977,052.63	550,719,207.48
二、投资活动产生的现金流量：		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,737,751.77	55,363,996.01
投资活动现金流入小计	13,737,751.77	55,363,996.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,271,813.02	10,200,987.40
投资支付的现金	100,000,000.00	679,780,000.00
投资活动现金流出小计	109,271,813.02	689,980,987.40
投资活动使用的现金流量净额	(95,534,061.25)	(634,616,991.39)
三、筹资活动产生的现金流量：		
筹资活动现金流入小计	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	254,336,073.34	82,970,349.67
支付其他与筹资活动有关的现金	4,914,777.17	2,048,182.49
筹资活动现金流出小计	259,250,850.51	85,018,532.16
筹资活动使用的现金流量净额	(259,250,850.51)	(85,018,532.16)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,246.37	371,387.88
五、现金及现金等价物净减少额	(222,795,612.76)	(168,544,928.19)
加：年初现金及现金等价物余额	930,666,678.35	1,099,211,606.54
六、年末现金及现金等价物余额	707,871,065.59	930,666,678.35

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



一、 基本情况

中建三局第二建设工程有限责任公司（以下简称“本公司”）系经中国建筑总公司批准，由中建三局集团有限公司（原中建三局建设工程股份有限公司）出资，于2002年12月31日在中华人民共和国湖北省武汉市注册成立的有限责任公司；本公司经批准的经营期限为永久。

本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事房屋建筑工程施工总承包特级；机电安装工程施工总承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；电力工程施工总承包贰级；石油化工程施工总承包贰级；钢结构工程专业承包壹级；地基与基础工程专业承包壹级；建筑装饰装修工程专业承包壹级；建筑机电安装工程专业承包壹级；环保工程专业承包壹级。

本公司的母公司为中建三局集团有限公司，最终母公司为中国建筑集团有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

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及本集团于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。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司及本集团2023年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本集团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。

17



三、 重要会计政策和会计估计（续）

3. 企业合并（续）

非同一控制下企业合并（续）

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，对于购买日之前持有的被购买方的长期股权投资，按照该长期股权投资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损益；购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，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，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

19



三、 重要会计政策和会计估计（续）

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

3. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

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，为同一控制下企业合并。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

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，为非同一控制下企业合并。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，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支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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。

18



三、 重要会计政策和会计估计（续）

5. 合营安排分类及共同经营

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方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，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

6. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、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。

7. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。但投资者以外币投入的资本以交易发生日的即期汇率折算。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用初始确认时采用的汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

对于境外经营，本集团在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币：对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生当期平均汇率（除非汇率波动使采用该汇率折算不适当，则采用交易发生日的即期汇率折算）折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

20



三、重要会计政策和会计估计(续)

8. 金融工具

金融工具,是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于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。

满足下列条件的,终止确认金融资产(或金融资产的一部分,或一组类似金融资产的一部分),即从其账户和资产负债表内予以转销:

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满;
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产,是指按照合同条款的约定,在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日,是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。



三、重要会计政策和会计估计(续)

8. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

金融资产的后续计量取决于其分类:(续)

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产,分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量,所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债分类和计量

除了签发的财务担保合同及由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以外,本集团的金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益,以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类:

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具),按照公允价值进行后续计量,所有公允价值变动均计入当期损益。对于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,按照公允价值进行后续计量,除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外,其他公允价值变动计入当期损益;如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配,本集团将所有公允价值变动(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本集团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、租赁应收款、合同资产及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产,本集团运用简化计量方法,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。



三、重要会计政策和会计估计(续)

8. 金融工具(续)

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量,但因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据不包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的,按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类:

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的,分类为以摊余成本计量的金融资产:管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,其终止确认、修改或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外,其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出,计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益,公允价值的后续变动计入其他综合收益,不需计提减值准备。当金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出,计入留存收益。



三、重要会计政策和会计估计(续)

8. 金融工具(续)

金融工具减值(续)

对于租赁应收款,包含重大融资成分的应收款项以及合同资产,本集团选择运用简化计量方法,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。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同,本集团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未显著增加,处于第一阶段,本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备,并按账面余额和实际利率计算利息收入;如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按账面余额和实际利率计算利息收入;如果初始确认后发生信用减值的,处于第三阶段,本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具,本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失,本集团考虑了不同客户的信用风险特征,以账龄为基础评估应收款项及合同资产的预期信用损失。

当单项应收账款和合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本集团依据信用风险特征将应收账款和合同资产划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:

应收账款组合1	应收政府部门及中央企业客户
应收账款组合2	应收海外企业客户
应收账款组合3	应收其他客户

对于划分为组合的应收账款,本集团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。

合同资产组合1	工程承包项目合同资产
合同资产组合2	房地产项目合同资产
合同资产组合3	尚未到期的质保金
合同资产组合4	业主未确认投资款
合同资产组合5	土地一级开发项目合同资产
合同资产组合6	其他合同资产

对于划分为组合的合同资产,本集团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。



三、重要会计政策和会计估计(续)

8. 金融工具(续)

金融工具减值(续)

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:

其他应收款组合1	应收保证金、押金及备用金
其他应收款组合2	应收代垫款
其他应收款组合3	应收其他款项

对于划分为组合的其他应收款,本集团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。

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

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时,本集团直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示: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;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。

25



三、重要会计政策和会计估计(续)

10. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制,是指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回报金额。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的,调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的,长期股权投资采用权益法核算。共同控制,是指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。

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

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。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可辨认净资产的公允价值为基础,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认)。对被投资单位的净利润进行调整后确认,但投出或出售的资产构成业务的除外。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。本集团确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本集团负有承担额外损失义务的除外。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所有者权益。

27



三、重要会计政策和会计估计(续)

8. 金融工具(续)

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。

本集团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:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产,财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。

9. 存货

存货包括原材料、在产品、库存商品、周转材料、开发成本、开发产品等。

存货按照成本进行初始计量,存货成本包括建造成本、采购成本、加工成本和其他成本。

原材料、周转材料、在产品以及库存商品等存货发出时,采用先进先出法或加权平均法确定发出存货的成本,库存商品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产条件下按系统的方法分配的制造费用。

开发成本及开发产品主要包括土地出让金、基础设施支出、建筑安装工程支出,开发项目完工前所发生的符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他相关费用,开发成本于项目完工后按实际成本结转为开发产品,开发产品成本结转时按实际成本核算。

周转材料采用分次摊销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。可变现净值,是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

26



三、重要会计政策和会计估计(续)

10. 长期股权投资(续)

处置长期股权投资,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,因处置终止采用权益法的,原权益法核算的相关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,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,全部转入当期损益;仍采用权益法的,原权益法核算的相关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转入当期损益,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,按相应的比例转入当期损益。

11. 投资性房地产

投资性房地产,是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量,则计入投资性房地产成本,否则,于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,按其使用寿命及预计净残值率对房屋及建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

12. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团,且其成本能够可靠地计量时才予以确认,与固定资产有关的后续支出,符合该确认条件的,计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值;否则,在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出,除使用提取的安全生产费形成的之外,固定资产的折旧采用年限平均法计提,各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下:

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	8-35年	0%-5%	2.71%-12.50%
机器设备	5-14年	0%-5%	6.79%-20.00%
运输工具	3-10年	0%-5%	9.50%-33.33%
办公设备、临时设施及其他	5-10年	0%-5%	9.50%-20.00%

28



三、重要会计政策和会计估计(续)

12. 固定资产(续)

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本集团至少于每年年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,必要时进行调整。

13. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定,包括在建期间发生的各项必要工程支出,工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

14. 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借款费用,予以资本化,其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的,才能开始资本化:

- (1) 资产支出已经发生;
- (2) 借款费用已经发生;
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额,按照下列方法确定:

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用,减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定;
- (2) 占用的一般借款,根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。



三、重要会计政策和会计估计(续)

17. 研究开发支出

本集团将内部研究开发项目的支出,区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出,只有在同时满足下列条件时,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,于发生时计入当期损益。

18. 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本年和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用,按预计受益期间分期平均摊销,并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

19. 资产减值

对除存货、合同资产及与合同成本有关的资产、递延所得税、金融资产外的资产减值,按以下方法确定:

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象,存在减值迹象的,本集团将估计其可收回金额,进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额;难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时,本集团将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,自购买日起按合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合,是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合,且不大于本集团确定的经营分部。



三、重要会计政策和会计估计(续)

14. 借款费用(续)

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中,发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断,且中断时间连续超过3个月的,暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用,计入当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

15. 使用权资产

在租赁期开始日,本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产,按成本进行初始计量。使用权资产成本包括:租赁负债的初始计量金额;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;承租人发生的初始直接费用;承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的,相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本集团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,本集团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。

16. 无形资产

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团,且其成本能够可靠地计量时才予以确认,并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产,其公允价值能够可靠地计量的,即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命,无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

本集团取得的土地使用权,通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物,相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的价款在土地使用权和建筑物之间进行分配,难以合理分配的,全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产,在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,必要时进行调整。



三、重要会计政策和会计估计(续)

19. 资产减值(续)

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较其账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

20. 职工薪酬

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

短期薪酬

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

离职后福利(设定提存计划)

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险,还参加了企业年金,相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

离职后福利(设定受益计划)

本集团运作一项设定受益退休计划,该计划要求向独立管理的基金缴存费用,该计划未注入资金,设定受益计划下提供该福利的成本采用预期累积福利单位法。

设定受益退休计划引起的重新计量,包括精算利得或损失,资产上限影响的变动(扣除包括在设定受益计划净资产利息净额中的金额)和计划资产回报(扣除包括在设定受益计划净资产利息净额中的金额),均在资产负债表中立即确认,并在其发生期间通过其他综合收益计入所有者权益,后续期间不转回至损益。

在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:修改设定受益计划时;本集团确认相关重组费用或辞退福利时。



三、重要会计政策和会计估计(续)

20. 职工薪酬(续)

离职后福利(设定受益计划)(续)

利息净额由设定受益计划净负债或净资产乘以折现率计算而得。本集团在利润表的管理费用、财务费用中确认设定受益计划净义务的如下变动:服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失;利息净额,包括计划资产的利息收益、计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:企业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;企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

内退福利

本集团向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指,尚未达到国家规定的退休年龄,经本集团管理层批准而退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本集团自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止,向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利,本集团比照辞退福利进行会计处理,在符合辞退福利相关确认条件时,将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等,确认为负债,一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利,列示为流动负债。

21. 租赁负债

在租赁期开始日,本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债,短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额,取决于指数或比率的可变租赁付款额,根据担保余值预计应支付的款项,还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。

在计算租赁付款额的现值时,本集团采用租赁内含利率作为折现率;无法确定租赁内含利率的,采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益,但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益,但另有规定计入相关资产成本的除外。

33



三、重要会计政策和会计估计(续)

23. 与客户之间的合同产生的收入(续)

房地产销售收入

本公司房地产开发业务的收入于将物业控制权转移给客户时确认;通常,在综合考虑了下列因素的基础上,以某一时点确认收入:取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。本公司在房屋完工且经验收合格,与购买方签订了销售合同,取得了购买方付款证明并交付使用时确认房地产销售收入的实现。购买方接到书面交房通知,无正当理由拒绝接收的,于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认房地产销售收入的实现。

勘察设计服务收入

由于本集团履约过程中所提供的勘察设计服务具有不可替代用途,且本集团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,本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务,按照履约进度确认收入,履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时,本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

销售商品收入

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上,以控制权转移时点确认收入:取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

可变对价

本集团部分与客户之间的合同存在销售返利(提前完工奖励等)的安排,形成可变对价。本集团按照期望值或最有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。

35



三、重要会计政策和会计估计(续)

21. 租赁负债(续)

租赁期开始日后,本集团确认利息时增加租赁负债的账面金额,支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额,当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

22. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外,当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本集团将其确认为预计负债:

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核,有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

以预期信用损失进行后续计量的财务担保合同列示于预计负债。

23. 与客户之间的合同产生的收入

本集团在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权,是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

工程承包合同收入

本集团与客户之间的工程承包合同收入通常包含房屋建筑建设和基础设施建设工程。由于客户能够控制本集团履约过程中的在建资产,本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务,按照履约进度确认收入,履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法,根据发生的成本确定提供服务的履约进度。履约进度不能合理确定时,本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

34



三、重要会计政策和会计估计(续)

23. 与客户之间的合同产生的收入(续)

重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的,本集团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,使合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率,将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的,本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

质量保证

根据合同约定、法律规定等,本集团为所销售的商品或所建造的资产等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证,本集团按照附注三、22进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证,本集团将其作为一项单项履约义务,按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例,将部分交易价格分摊至服务类质量保证,并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时,本集团考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本集团承诺履行任务的性质等因素。

24. 合同资产与合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债,本集团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。

合同资产

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利,且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、8。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务,如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

36



三、重要会计政策和会计估计(续)

25. 与合同成本有关的资产

本集团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。根据其流动性,分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。

本集团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,除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团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的,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) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源;
- (3) 该成本预期能够收回。

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项差额的,本集团将超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

- (1) 企业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;
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

26. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时,予以确认。政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的,作为与资产相关的政府补助;政府文件不明确的,以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断,以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。除此之外的作为与收益相关的政府补助。

本集团采用总额法核算政府补助。

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益;用于补偿已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益。



三、重要会计政策和会计估计(续)

27. 递延所得税(续)

同时满足下列条件时,递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

28. 租赁

在合同开始日,本集团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。

作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁,本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债,会计处理见附注三、15和附注三、21。

合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

短期租赁和低价值资产租赁

本集团将在租赁期开始日,租赁期不超过12个月,且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁;将单项租赁资产为全新资产时价值不超过30,000元的租赁认定为低价值资产租赁。本集团转租或预期转租租赁资产的,原租赁不认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。



三、重要会计政策和会计估计(续)

26. 政府补助(续)

与资产相关的政府补助,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(但按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益),相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

27. 递延所得税

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异,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计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债,除非:

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:商誉的初始确认,或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认:该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损,且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异;
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的:该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损,且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异;
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

于资产负债表日,本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,或递延所得税资产的账面价值,于资产负债表日,本集团重新评估未确认的递延所得税资产,在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内,确认递延所得税资产。



三、重要会计政策和会计估计(续)

28. 租赁(续)

作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁,除此之外的均为经营租赁。本集团作为转租出租人时,基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益,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。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。

29. 终止经营

终止经营,是指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。

30. 安全生产费

按照规定提取的安全生产费,计入相关产品的成本或当期损益,同时计入专项储备;使用时区分是否形成固定资产分别进行处理:属于费用性支出的,直接冲减专项储备;形成固定资产的,后续所发生的支出,于达到预定可使用状态时确认固定资产,同时冲减专项储备并确认等值累计折旧。

31. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量部分债务工具投资和全部权益工具投资。公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债,根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值,确定所属的公允价值层次:第一层次输入值,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;第二层次输入值,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;第三层次输入值,相关资产或负债的不可观察输入值。



三、重要会计政策和会计估计(续)

31. 公允价值计量(续)

每个资产负债表日,本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估,以确定是否存在公允价值计量层次之间发生转换。

32. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设,这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露,以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值产生重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中,管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断:

经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为,根据租赁合同的条款,本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬,因此作为经营租赁处理。

投资性房地产与存货的划分

本集团建造的物业可能用于出售,也可能用于赚取租金及/或资本增值。本集团在建造物业的初期根据持有目的将物业划分为存货或投资性房地产。在建的过程中,建成后用于出售的物业划分为存货-开发成本,计入流动资产,而建成后用于赚取租金及/或资本增值的物业划分为在建的投资性房地产,计入非流动资产。建成后,用于出售的物业转入存货-开发产品,而用于赚取租金及/或资本增值的物业转入已完工的投资性房地产。

投资性房地产与固定资产的划分

本集团决定所持有的物业是否满足投资性房地产的定义,并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值,或两者兼有的房地产(包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)划分为投资性房地产。因此,本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于本集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值,剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理,如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或出租,本集团对该部分单独核算。如果不能,则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时,该物业才会被划分为投资性房地产。本集团在决定辅助服务的重大程度是否足以使该物业不符合投资性房地产的确认条件时,乃按个别物业基准单独作出判断。

41



三、重要会计政策和会计估计(续)

32. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

在应用本集团的会计政策的过程中,管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断:(续)

根据本公司销售类似开发产品的历史经验,本公司相信,在阶段性连带责任保证担保期间内,因购房者无法偿还抵押贷款而导致本公司向银行承担担保责任的比率很低且本公司可以通过向购房者追索出承担阶段性连带责任担保责任而支付的代垫款项,在购房者不予偿还的情况下,本公司可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此,本公司认为该财务担保对开发产品的销售收入确认无重大影响。

估计的不确定性

以下于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源,可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具和合同资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估。应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计,考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息。在做出这些判断和估计时,本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提,已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产,除每年进行的减值测试外,当其存在减值迹象时,也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产,当存在迹象表明其账面价值不可收回时,进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时,管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量,并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

43



三、重要会计政策和会计估计(续)

32. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

在应用本集团的会计政策的过程中,管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断:(续)

工程承包履约进度的确定方法

本集团按照投入法确定提供建造合同的履约进度。具体而言,本集团按照累计实际发生的建造成本占预计总成本的比例确定履约进度。累计实际发生的成本包括本集团向客户转移商品过程中所发生的直接成本和间接成本。本集团认为,与客户之间的建造合同价款以建造成本为基础确定,实际发生的建造成本占预计总成本的比例能够如实反映建造服务的履约进度。鉴于建造合同存续期间较长,可能跨越若干会计期间,本集团会随着建造合同的批准复核并修订预算,相应调整收入确认金额。

业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式,在判断业务模式时,本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时,本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和公允价值等进行分析判断。

合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征,需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时,包含对货币时间价值的修正进行评价时,需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异,对包含提前还款特征的金融资产,需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

合同是否为租赁或包含租赁

本集团就部分工程施工项目签订了设备租赁协议。本集团认为,根据租赁协议,不存在已识别资产或资产供应方对相关设备拥有实质性替换权,因此,该租赁协议不包含租赁,本集团将其作为接受服务进行处理。

担保对房地产开发产品销售收入的影响

在本公司与购房者签订房屋销售合同时,按照部分银行的要求,如果购房者需要从银行获取按揭贷款以支付房款,本公司将与购房者向银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协议下,本公司将为银行向购房者发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房者办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续前解除。在三方按揭贷款担保协议下,本公司仅在担保期间内需要对购房者尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅在购房者违约的不偿还按揭贷款的情况下向本公司追索。

42



三、重要会计政策和会计估计(续)

32. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

建造及服务合同

确认建造及服务合同的收入及费用需要由管理层做出相关估计。如果预计建造及服务合同将发生损失,则此类损失应确认为当期成本。本集团管理层根据建造及服务合同预算来估计可能发生的损失。由于房屋、基础和勘察设计业务的特性,导致合同签订日期与项目完成日期往往归属于不同会计期间。在合同履约过程中,本集团持续复核及修订合同预算总收入和合同预算总成本。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内,应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额,结合纳税筹划策略,以决定应确认的递延所得税资产的金额。

土地增值税

本集团须对物业销售增值部分根据税法缴纳土地增值税。土地增值税的拨备是管理层根据对有关收法律及法规要求的理解作出的最佳估计。实际土地增值税负债于土地增值税清算时由税务机关厘定。本集团尚未与税务机关就若干房地产开发项目确定其土地增值税的清算及纳税方案。最终的土地增值税计算结果可能有别于初始入账的金额。任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关拨备金额。

在建房地产开发成本的确认及分摊

房地产建造的成本于工程在建设期记为存货,并将于房地产销售收入确认后结转入利润表。在最终核算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前,该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行,直接与某一开发有关之成本记作该期之成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终核算及相关成本分摊与最初估计不同,则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的损益。

存货跌价准备

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指存货的估计售价减去完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。管理层对存货的可变现净值计算涉及对估计售价、完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费的估计。该等估计的变化将会影响存货的账面价值和未来年度度的损益。

44



三、重要会计政策和会计估计(续)

32. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

设定受益义务的计量

本集团就向若干退休和提前退休职工支付的补充津贴福利确认为一项负债。该等福利支出及负债的金额乃采用独立专业精算师所作的精算估值而厘定。独立专业精算师每年均对本集团退休计划的精算状况进行评估。该等精算估值涉及对折现率、退休福利通胀比率及其他因素所作的假设。鉴于其长期性,上述估计具有不确定性。

固定资产的可使用年限和残值

本集团对固定资产在考虑其残值后,在预计使用寿命内计提折旧。本集团定期复核相关资产的预计使用寿命和残值,以决定将计入每个报告期的折旧费用数额。资产使用寿命和残值是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化,则会在未来期间对折旧费用进行调整。

承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁,本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时,本集团根据所处经济环境,以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础,在此基础上,根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

四、税项

1. 本集团本年度主要税项及其税率列示如下:

增值税	- 应税收入按相应的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。本集团本年度适用税率或征收率包括13%、10%、9%、6%、5%、3%。
城市维护建设税	- 按实际缴纳的流转税的7%或5%计缴。
企业所得税	- 本公司根据企业所得税法及其他相关规定,被认定为国家重点扶持的高新技术企业,并取得了编号GR202042002204的高新技术企业证书,有效期限为3年(证书有效期:2020.12.01-2023.12.01)。公司于2023年通过高新技术企业复审,并取得了编号GR202342007423的高新技术企业证书,有效期限为3年(证书有效期:2023.12.08-2026.12.07)。2023年度适用的企业所得税率为15%(2022年度:15%)。

45



六、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2023年12月31日	2022年12月31日
现金	28,882.89	38,906.95
银行存款	940,434,430.35	1,000,603,093.02
合计	940,463,313.24	1,000,641,999.97

于2023年12月31日,本集团的所有权受到限制的货币资金为83,989,879.65元(2022年12月31日:62,388,141.04元),参见附注六、16。

2. 应收票据

	2023年12月31日	2022年12月31日
商业承兑汇票	25,499,371.68	43,737,433.73
减:应收票据坏账准备	75,997.49	104,424.06
合计	25,423,374.19	43,633,009.67

于2023年12月31日及2022年12月31日无应收票据所有权受到限制。

3. 应收账款

(1) 应收账款的账龄分析如下:

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	6,852,147,057.18	5,603,819,217.20
1年至2年	1,164,226,281.06	1,563,914,658.47
2年至3年	474,963,253.06	461,702,091.04
3年至4年	171,656,365.00	362,060,102.90
4年至5年	86,552,158.00	22,267,018.16
5年以上	19,729,079.50	5,512,098.32
小计	8,769,274,193.86	8,019,275,186.09
减:应收账款坏账准备	234,540,007.26	176,082,690.14
合计	8,534,734,186.60	7,843,192,495.95

47



四、税项(续)

1. 本集团本年度主要税项及其税率列示如下:(续)

企业所得税	- 根据企业所得税法及其他相关规定,本公司全资子公司中建三局智能技术有限公司被认定为国家重点扶持的高新技术企业,并取得了编号GR202142003113的高新技术企业证书,有效期限为3年(证书有效期:2021.11.15-2024.11.15),2023年度适用的企业所得税率为15%(2022年度:15%)。 除本公司及上述子公司外,本集团位于中国内地的所属其他子公司适用的所得税税率是25%(2022年:25%),其他海外地区按应纳税所得额的0-35%计缴。
教育费附加	- 按实际缴纳的流转税的3%计缴。
土地增值税	- 本集团有价转让土地使用权及地上建筑物或其他附着物产权产生土地增值额的,按30%-60%的四级超率累进税率计算缴纳土地增值税。
房产税	- 按房产原值从价计征部分1.2%计缴或房产租金收入从租计征部分12%计缴。

五、合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司子公司的情况如下:

主要经营地/注册地	业务性质	持股比例(%)	
		2023年12月31日	2022年12月31日
武汉中建三局智能技术有限公司	湖北武汉房产地产开发及销售	100.00	100.00
武汉中建三局智能技术有限公司	湖北武汉设计服务及销售	100.00	100.00
武汉中建三局智能技术有限公司	湖北武汉房产地产开发及销售	100.00	100.00
武汉中建三局智能技术有限公司	湖北武汉房产地产开发及销售	100.00	100.00
武汉中建三局智能技术有限公司	湖北武汉房产地产开发及销售	100.00	100.00
中建三局智能技术有限公司	湖北武汉房产地产开发及销售	100.00	100.00
中建三局智能技术有限公司	湖北武汉房产地产开发及销售	100.00	100.00
中建三局第二建设(深圳)有限公司(注1)	广东深圳房产地产开发及销售	100.00	0.00
中建三局第二建设(深圳)有限公司	湖北武汉房产地产开发及销售	100.00	100.00

注1:上述子公司为本年度通过同一控制下的企业合并取得。

46



六、合并财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

(2) 坏账准备

应收账款坏账准备的变动如下:

年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	其他增减变动	年末余额
176,082,690.14	234,682,488.94	(176,740,286.50)	-	515,102.68	234,540,007.26

应收账款及坏账准备按类别披露:

	2023年12月31日		坏账准备	
	账面余额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	7,439,532,694.82	84.84	149,547,421.86	2.01
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,329,741,499.04	15.16	84,972,585.40	6.39
合计	8,769,274,193.86	100.00	234,540,007.26	2.67

	2022年12月31日		坏账准备	
	账面余额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	6,735,396,873.47	83.99	92,351,336.61	1.37
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,283,878,312.62	16.01	83,731,353.53	6.52
合计	8,019,275,186.09	100.00	176,082,690.14	2.20

本集团采用组合计提坏账准备的应收账款情况如下:

组合1:政府部门及中央企业

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	预计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失	预计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
1年以内	301,123,915.91	2.00	6,022,485.75	195,627,750.97	2.00	3,912,555.13
1年至2年	14,308,034.64	5.00	717,401.84	55,715,671.89	5.00	2,785,783.89
2年至3年	1,430,458.00	15.00	21,458.70	2,680,231.66	15.00	402,034.75
3年至4年	1,614,190.74	30.00	484,257.22	2,191,091.63	30.00	657,327.51
4年至5年	91,341.69	45.00	41,103.76	47,340.00	45.00	21,304.25
5年以上	-	-	-	369,276.45	100.00	369,276.45
合计	218,564,940.98	-	7,425,678.50	254,637,472.70	-	8,149,284.58

48



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

(2) 坏账准备(续)

本集团采用组合计提坏账准备的应收账款情况如下:(续)

组合2: 海外企业

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率(%)	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率(%)
1年以内	47,000,382.11	30	13,638,295.27	23,126,657.81
合计	47,000,382.11		13,638,295.27	23,126,657.81

组合3: 其他企业

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率(%)	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率(%)
1年以内	843,496,958.19	4.50	37,957,363.17	790,781,215.87
1年至2年	77,820,188.21	10.00	7,100,802.97	116,129,807.11
2年至3年	32,218,325.98	20.00	4,514,548.97	71,016,427.24
3年至4年	4,086,327.64	40.00	1,364,132.19	17,853,148.41
4年至5年	9,077,957.17	60.00	5,930,872.17	6,700,649.53
5年以上	6,626,493.16	100.00	6,626,493.16	1,533,827.10
合计	964,276,175.95		63,913,511.62	1,094,114,182.11

于2023年12月31日及2022年12月31日,本集团未发生将应收账款向银行质押作为取得借款之担保的情况。

4. 应收款项融资

	2023年12月31日	2022年12月31日
银行承兑汇票	171,958,370.25	30,467,762.77
合计	171,958,370.25	30,467,762.77

本集团视日常资金管理的需要将银行承兑汇票进行贴现和背书,故将银行承兑汇票分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

其他应收款按照未来12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下:

	第一阶段		第二阶段		第三阶段		合计
	未来12个月预期信用 损失	整个存续期预期信用 损失	未来12个月预期信用 损失	整个存续期预期信用 损失	未来12个月预期信用 损失	整个存续期预期信用 损失	
年初余额	29,674,999.82	-	-	-	-	-	29,674,999.82
年初余额在本年	-	-	-	-	-	-	-
新增计提	18,048,830.15	-	-	-	-	-	18,048,830.15
本年转回	(22,505,803.93)	-	-	-	-	-	(22,505,803.93)
其他变动	(41,351.73)	-	-	-	-	-	(41,351.73)
年末余额	25,175,794.28	-	-	-	-	-	25,175,794.28

7. 存货

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
房地产开发成本	118,935,828.85	-	149,744,713.23	-
房地产开发产品	276,915.48	-	2,173,448.98	-
原材料	17,252,684.63	-	54,452,041.71	-
其他	68,824.55	-	119,355.37	-
合计	136,533,253.51	-	306,489,579.29	-

于2023年12月31日,本集团无所有权受到限制的存货(2022年12月31日:无),本集团管理层认为无需对存货计提减值准备。



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 应收款项融资(续)

于2023年12月31日及2022年12月31日,本集团按照整个存续期预期信用损失计量坏账准备,经评估所持有的银行承兑汇票不存在重大的信用风险,预期信用损失金额不重大。

5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下:

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	112,812,763.07	189,921,603.90
1年至2年	2,364,573.35	6,312,390.90
2年至3年	56,607.70	98,179.41
3年以上	231.83	48,661.62
合计	115,234,175.95	196,380,835.83

于2023年12月31日,本集团管理层认为无需对预付款项计提减值准备,账龄超过一年的款项为2,421,412.88元(2022年12月31日:6,459,231.93元),主要为预付分包工程款,由于尚未办理结算所致。

6. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下:

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	6,087,643,885.28	6,989,274,841.36
1年至2年	67,504,848.18	394,424,741.13
2年至3年	101,606,137.05	164,576,417.42
3年至4年	122,076,216.69	21,955,911.66
4年至5年	8,290,550.63	3,622,493.61
5年以上	4,442,320.00	53,516,590.53
小计	6,391,563,957.83	7,627,370,995.71
减:其他应收款坏账准备	25,175,794.28	29,674,099.82
合计	6,366,388,163.55	7,597,696,895.89



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 合同资产

	2023年12月31日	2022年12月31日
工程承包项目	899,034,844.06	432,020,143.92
尚未到期的质保金	790,038,275.36	1,112,082,451.92
其他	281,093,863.88	-
小计	1,970,166,983.30	1,544,102,595.91
减:合同资产减值准备	23,429,802.66	18,836,062.97
小计	1,946,737,180.64	1,525,266,532.94
减:列示于其他非流动资产的合同资产	274,877,102.60	212,395,937.53
合计	1,671,860,078.04	1,312,870,595.41
其中:合同资产流动部分原值	1,694,298,855.31	1,330,026,520.18
合同资产流动部分减值准备	22,438,777.27	17,155,944.77

合同资产无论是否存在重大融资成分,本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
单项计提减值准备	855,477,171.95	50.49	18,499,712.00	2.16
按信用风险特征组合计提减值准备	838,821,683.35	49.51	3,979,065.27	0.47
合计	1,694,298,855.31	100.00	22,438,777.27	1.32

	2022年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
单项计提减值准备	546,257,933.49	41.07	14,097,568.04	2.58
按信用风险特征组合计提减值准备	783,768,899.49	58.93	3,086,876.73	0.38
合计	1,330,026,832.98	100.00	17,184,444.77	1.29



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 其他流动资产

	2023年12月31日	2022年12月31日
预缴税金	73,974,468.29	51,480,004.14
增值税进项	405,440,327.06	448,079,226.72
合计	479,414,795.35	499,559,230.86

10. 债权投资

	2023年12月31日			2022年12月31日	
	账面余额	减值准备		账面价值	账面余额
应收关联方贷款	332,802,641.08	-	332,802,641.08	332,802,641.08	-
小计	332,802,641.08	-	332,802,641.08	332,802,641.08	-
减: 列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	53,822,641.08	-	53,822,641.08	-	-
合计	279,980,000.00	-	279,980,000.00	-	-
应收关联方贷款	279,980,000.00	-	279,980,000.00	-	-
合计	279,980,000.00	-	279,980,000.00	-	-

于资产负债表日,本公司评估持有的债权投资的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,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。本公司评估认为持有的债权投资不存在重大的信用风险,预期信用损失金额不重大。

53



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资

	2023年12月31日	2022年12月31日
合营企业	15,517,596.37	15,517,596.37
联营企业	358,986,765.32	293,024,388.98
合计	374,504,361.69	308,541,985.35

合营企业和联营企业的主要信息:

合营企业	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本	本集团持股比例	
				(%)	(%)
中建华三局工程设计有限公司	湖北省	设计勘察与咨询业务	50,000,000.00	38.90	40.00
联营企业					
武汉中建三局城地房地产开发有限公司	武汉	房地产投资与开发业务	10,000,000.00	48.90	40.00
北京中建三局三局基础设施投资中心	北京	基础设施投资建设	110,000,000.00	39.19	20.00
武汉中建三局城地房地产开发有限公司	武汉	房地产投资与开发业务	50,000,000.00	58.90	50.00
武汉中建三局城地房地产开发有限公司	鄂州	房地产投资与开发业务	25,000,000.00	48.90	40.00
武汉中建三局城地房地产开发有限公司	鄂州	房地产投资与开发业务	334,670,300.00	3.98	3.08
武汉中建三局城地房地产开发有限公司	宜昌高新区	房地产投资与开发业务	25,000,000.00	48.90	40.00

12. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量:

	房屋及建筑物	合计
原价		
年初余额	138,401,127.57	138,401,127.57
本年增加	31,182,921.03	31,182,921.03
本年减少	-	-
年末余额	169,584,048.60	169,584,048.60
累计折旧和摊销		
年初余额	(22,902,586.84)	(22,902,586.84)
本年增加	(5,961,614.26)	(5,961,614.26)
本年减少	-	-
年末余额	(28,864,201.10)	(28,864,201.10)
账面价值		
年末	140,719,847.50	140,719,847.50
年初	115,498,540.73	115,498,540.73

54



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备、临时设施及其他	合计
原价					
年初余额	464,421,193.62	423,214,428.66	58,428,752.01	54,075,373.14	1,001,539,947.43
购置	-	297,221.42	1,025,737.25	5,432,571.35	6,755,550.02
其他增加	106,067.30	1,473,505.79	417,828.15	371,277.67	2,368,688.91
处置或报废	(15,195,588.41)	(9,287,196.45)	(11,149,273.18)	(599,714.56)	(36,251,772.60)
其他减少	(19,952,259.95)	(14,213,774.63)	(932,936.58)	(1,138,155.38)	(27,229,226.54)
年末余额	438,576,293.36	401,484,378.99	48,973,108.15	58,147,352.12	947,181,132.62
累计折旧					
年初余额	(77,359,358.72)	(306,378,895.57)	(43,556,329.08)	(37,081,787.28)	(668,226,330.65)
计提	(13,309,249.73)	(25,987,439.48)	(2,284,294.26)	(4,486,914.94)	(47,078,098.41)
其他增加	(14,044.79)	(884,901.64)	(268,157.18)	(399,885.61)	(1,558,089.22)
处置或报废	4,492,997.93	3,980,726.62	10,262,502.16	561,616.67	23,297,752.78
其他减少	-	(16,917,308.69)	(734,353.99)	(843,197.77)	(19,495,660.45)
年末余额	(86,189,645.31)	(338,259,501.98)	(34,023,974.38)	(40,484,943.39)	(670,928,135.06)
账面价值					
年末	352,386,648.05	63,224,877.01	12,949,133.77	17,662,408.73	476,253,067.56
年初	387,061,834.90	116,835,533.09	14,871,422.93	16,993,585.86	545,711,621.67

于2023年12月31日,无所有权受到限制的固定资产(2022年12月31日:无)。

55



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 递延所得税资产/负债

已确认递延所得税资产:

	2023年12月31日	2022年12月31日
资产减值准备	44,407,871.31	37,585,194.88
内部交易未实现利润	2,362,432.75	2,362,432.75
预计负债	2,616,829.66	678,842.56
可抵扣亏损	957,918.21	804,641.24
长期应收款折现	483,295.37	447,322.29
租赁负债租金差异	2,706,858.77	3,851,758.84
合计	53,535,206.07	45,730,192.56

已确认递延所得税负债:

	2023年12月31日	2022年12月31日
使用权资产租金差异	763,200.51	1,766,249.98
其他	252,600.85	249,711.50
合计	1,015,801.36	2,015,961.48

56



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 其他非流动资产

	2023年12月31日	2022年12月31日
合同资产(附注六、8)	275,868,127.99	214,076,075.73
其他	658,800.00	12,508,900.00
小计	276,526,927.99	226,584,975.73
减:减值准备	991,025.39	14,189,038.20
合计	275,535,902.60	212,395,937.53

16. 所有权受到限制的资产

	2023年12月31日	2022年12月31日
货币资金	83,989,879.65	62,388,141.04 注1
合计	83,989,879.65	62,388,141.04

注1:所有权受到限制的货币资金主要包括央行准备金、银行承兑汇票保证金存款、保函保证金存款及房地产预售监管资金和按揭保证金等。于2023年12月31日,受到限制的货币资金余额为83,989,879.65元(2022年12月31日:62,388,141.04元)。

17. 应付账款

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内(含1年)	6,619,186,890.88	6,442,231,332.71
1年至2年(含2年)	731,017,893.94	325,528,059.53
2年至3年(含3年)	134,784,064.34	144,836,130.74
3年以上	139,162,505.51	112,341,372.03
合计	7,624,151,354.67	7,024,936,895.01

于2023年12月31日,账龄超过1年的应付账款余额为1,004,964,463.79元(2022年12月31日:582,705,562.30元),主要是由于工程尚未竣工以及结算,款项尚未进行最后清算。

57



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 应交税费

	2023年12月31日	2022年12月31日
增值税	64,104,682.61	31,803,193.65
企业所得税	32,741,004.23	49,048,920.10
个人所得税	27,481,676.17	24,272,400.60
城市维护建设税	375,414.97	320,365.31
教育费附加	161,214.47	137,586.05
其他	262,278.45	419,116.34
合计	125,126,270.90	106,001,582.05

21. 其他应付款

	2023年12月31日	2022年12月31日
应付关联方款项	4,873,208,149.58	6,336,679,422.30
应付保证金	178,687,449.50	162,356,941.48
应付押金	126,286,411.54	124,417,561.07
应付股利	49,270,833.34	49,500,000.00
其他	258,773,186.02	237,276,642.57
合计	5,486,226,029.98	6,910,230,567.42

22. 一年内到期的非流动负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
一年内到期的长期应付款	68,448,807.33	66,274,240.52
一年内到期的租赁负债	17,417,372.60	24,259,137.22
其他	295,193,439.45	220,277,169.10
合计	381,059,619.38	310,810,546.84

59



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

18. 合同负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
已结算未完工	40,854,498.12	69,679,929.10
预收工程款	279,055,748.30	151,493,860.26
预售房产款	520,000.00	520,000.00
其他	842,281.10	765,724.40
合计	321,272,527.52	222,459,513.76

19. 应付职工薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	36,787,006.42	484,854,929.63	(477,415,792.73)	44,226,143.32
职工福利费	-	71,725,066.60	(70,885,279.52)	839,787.38
社会保险费	55,882.13	38,496,071.19	(38,392,934.98)	223,028.34
其中:医疗保险费	54,475.87	27,585,779.24	(27,440,735.81)	209,519.48
工伤保险费	359.62	1,880,557.53	(1,872,968.83)	7,952.32
生育保险费	1,047.14	585,748.86	(581,239.70)	5,568.22
补充养老保险	-	117,985.58	(117,985.58)	-
补充医疗保险	390,277.26	56,029,432.01	(56,483,209.17)	566,399.66
工会经费和职工教育经费	99,304,480.06	14,715,125.66	(8,279,108.27)	65,739,877.35
其他短期薪酬	8,487.45	42,723.43	(51,190.84)	42,020.04
设定提存计划	55,546,113.38	857,817,348.52	(842,768,426.17)	111,595,035.73
其中:基本养老保险费	232,470.11	53,548,396.92	(53,360,092.51)	420,774.52
失业保险费	226,798.83	49,587,447.73	(49,385,343.92)	389,912.31
企业年金缴费	5,986.82	2,995,238.18	(2,977,766.49)	18,468.51
企业年金缴费	1,714.79	1,950,711.61	(1,897,042.12)	5,383.48
辞退福利中一年内支付的部分	337,726.43	-	(317,756.43)	20,000.00
合计	97,116,249.92	711,365,745.44	(695,446,205.11)	112,935,790.25

58



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

23. 其他流动负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
待转销项税额	1,026,260,696.96	659,164,660.50
预计负债	21,626,080.91	4,525,617.05
其他	2,829,035.66	-
合计	1,050,715,813.53	663,690,277.55

24. 长期应付职工薪酬

	2023年12月31日	2022年12月31日
设定受益计划净负债	127,294,305.00	141,094,305.00
长期辞退福利	154,378.00	522,104.43
小计	127,448,683.00	141,616,409.43
减:一年内到期的辞退福利	(20,000.00)	(337,726.43)
合计	127,428,683.00	141,278,683.00

(a) 设定受益计划净负债

对于2007年3月31日前退休的职工,除国家规定的保险制度外,本集团还提供了补充退休福利,该类补充退休福利属于设定受益计划。设定受益计划义务现值每年由外部独立精算师韬睿惠世咨询公司基于与该义务期限和币种相似的国债利率,采用预期累积福利单位法计算。

下表为资产负债表日所使用的主要精算假设:

	2023年12月31日	2022年12月31日
折现率		
递延生活费年增长率	4.50%	4.50%
平均医疗费用年增长率	8.00%	8.00%
离退休人员补充养老福利年增长率	0.00%	0.00%
死亡率	中国人寿保险业经验生命表(2010-2013)养老业务男/女表内后平滑三年	中国人寿保险业经验生命表(2010-2013)养老业务男/女表内后平滑三年

60



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

24. 长期应付职工薪酬(续)

(a) 设定受益计划净负债(续)

在损益中确认的有关计划如下:

	2023年	2022年
过去服务成本	-	-
利息净额	3,620,000.00	4,230,000.00
离职后福利成本净额	3,620,000.00	4,230,000.00
计入财务费用	3,620,000.00	4,230,000.00
合计	3,620,000.00	4,230,000.00

设定受益计划义务现值变动如下:

	2023年	2022年
年初余额	141,094,305.00	150,964,305.00
利息净额	3,620,000.00	4,230,000.00
计入其他综合收益	-	-
精算利得或损失	(3,890,000.00)	460,000.00
其他变动	-	-
已支付的福利	(13,530,000.00)	(14,560,000.00)
年末余额	127,294,305.00	141,094,305.00

61



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

25. 实收资本

注册资本及实收资本

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	人民币	比例(%)	人民币	比例(%)
中建三局集团有限公司	1,000,000,000.00	73.82	1,000,000,000.00	73.82
中建金融资产管理有限公	236,406,619.39	17.45	236,406,619.39	17.45
工银资本管理有限公司	118,203,309.69	8.73	118,203,309.69	8.73
合计	1,354,609,929.08	100.00	1,354,609,929.08	100.00

于2023年12月31日, 本公司的实收资本为1,354,609,929.08元, 中建三局持有公司股份数量为100,000万股, 约占公司已发行总股份的73.82%, 为公司的控股股东。

26. 资本公积

	资本溢价	其他	合计
年初余额	1,150,935,849.29	2,580,316.40	1,153,516,165.69
所有者增资	-	-	-
权益法核算的股权投资除综合收益和利润分配以外的其他权益变动	-	-	-
年末余额	1,150,935,849.29	2,580,316.40	1,153,516,165.69

62



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

27. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司所有者的其他综合收益累积余额:

2023年	2023年1月1日		增减变动	2023年12月31日	
重新计量设定受益计划变动额	(31,640,000.00)	3,890,000.00	(27,750,000.00)		
外币财务报表折算差额	(120,332,012.49)	(38,541,690.63)	(158,873,703.12)		
合计	(151,972,012.49)	(34,651,690.63)	(186,623,703.12)		
2022年	2022年1月1日		增减变动	2022年12月31日	
重新计量设定受益计划变动额	(31,180,000.00)	(460,000.00)	(31,640,000.00)		
外币财务报表折算差额	(62,378,024.37)	(57,953,988.12)	(120,332,012.49)		
合计	(93,558,024.37)	(58,413,988.12)	(151,972,012.49)		

其他综合收益发生额:

2023年	税前发生额		归属于母公司所有者
不能重分类进损益的其他综合收益			
重新计量设定受益计划变动额	3,890,000.00	3,890,000.00	
将重分类进损益的其他综合收益			
外币报表折算差额	(38,541,690.63)	(38,541,690.63)	
合计	(34,651,690.63)	(34,651,690.63)	
2022年	税前发生额		归属于母公司所有者
不能重分类进损益的其他综合收益			
重新计量设定受益计划变动额	(460,000.00)	(460,000.00)	
将重分类进损益的其他综合收益			
外币报表折算差额	(57,953,988.12)	(57,953,988.12)	
合计	(58,413,988.12)	(58,413,988.12)	

63



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

28. 专项储备

	安全生产费
年初余额	-
本年增加	409,460,701.94
本年减少	(409,460,701.94)
年末余额	-

根据企业安全生产费用提取和使用管理办法, 本公司对于安全生产费, 以建筑安装工程造价作为计提依据, 按照房屋建筑工程的计提比例2.0%进行提取并使用。

29. 盈余公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	433,263,065.78	30,417,035.03	-	463,680,100.81
任意盈余公积	649,267.91	-	-	649,267.91
合计	433,912,333.69	30,417,035.03	-	464,329,368.72

根据公司法、本公司章程的规定, 本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的, 可不再提取。

30. 未分配利润

	2023年		2022年	
年初未分配利润	1,896,279,922.51	1,387,617,331.50		
归属于母公司所有者的净利润	374,535,981.95	652,399,559.02		
减: 提取法定盈余公积(附注六、29)	30,417,035.03	57,981,896.12		
应付普通股股利	87,044,406.66	4,178,683.00		
应付其他权益持有者股利	167,291,666.68	81,576,388.89		
年末未分配利润	1,986,062,796.09	1,896,279,922.51		

64



六、合并财务报表主要项目注释(续)

31. 营业收入

	2023年	2022年
主营业务收入	19,064,007,593.49	21,009,212,256.47
其他业务收入	87,005,844.97	33,878,556.33
合计	19,151,013,438.46	21,043,090,812.80

营业收入列示如下:

	2023年	2022年
与客户之间的合同产生的收入	19,044,463,299.17	20,887,185,618.80
租赁收入	106,550,139.29	155,905,194.00
合计	19,151,013,438.46	21,043,090,812.80

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下:

2023年

	房屋建筑工程	基础设施建造与运营	房地产开发与经营	设计勘察	其他	合计
主营业务收入	15,277,130,345.51	2,430,790,799.37	7,849,448.75	8,066,386.00	140,138,993.80	18,564,017,973.43
主营业务收入	15,277,130,345.51	2,430,790,799.37	-	-	34,888,700.40	18,012,814,845.28
其他业务收入	-	-	-	8,066,386.00	105,249,293.40	113,315,679.40
合计	15,277,130,345.51	2,430,790,799.37	7,849,448.75	8,066,386.00	237,194,436.77	18,151,013,438.46

2022年

	房屋建筑工程	基础设施建造与运营	房地产开发与经营	设计勘察	其他	合计
主营业务收入	15,536,112,468.63	4,336,628,681.30	9,897,812.40	22,860,395.97	209,401,953.47	21,009,212,312.77
主营业务收入	15,536,112,468.63	4,336,628,681.30	-	-	22,860,395.97	19,895,641,545.90
其他业务收入	-	-	-	22,860,395.97	209,401,953.47	232,262,449.47
合计	15,536,112,468.63	4,336,628,681.30	9,897,812.40	22,860,395.97	249,333,549.82	21,043,090,812.80

65



六、合并财务报表主要项目注释(续)

36. 资产处置收益

	2023年	2022年
处置非流动资产利得	2,732,769.30	27,099,991.97
其中:处置固定资产利得	2,732,769.30	27,099,991.97
处置非流动资产损失	(1,745,813.92)	(479,656.99)
其中:处置固定资产损失	(1,745,813.92)	(479,656.99)
合计	986,955.38	26,620,334.98

37. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下:

	2023年	2022年
分包成本	9,472,111,640.76	7,857,668,867.11
耗用的原材料	4,575,524,230.80	5,542,200,345.22
劳务支出	2,579,602,628.79	3,622,004,412.24
职工薪酬	722,175,389.19	864,953,977.03
机械使用费	262,900,348.75	280,342,924.94
折旧及摊销费用	22,334,299.40	72,534,715.63
其他产品销售成本	4,544,603.20	5,141,303.46
其他	1,072,155,863.21	2,133,315,892.63
合计	18,711,349,004.10	20,378,162,438.26

38. 所得税费用

	2023年	2022年
当期所得税费用	52,826,936.16	58,899,175.71
递延所得税费用	(8,805,173.63)	(8,669,455.76)
合计	44,021,762.53	50,229,719.95

67



六、合并财务报表主要项目注释(续)

32. 财务费用

	2023年	2022年
利息支出	21,528,909.26	12,158,439.30
减:利息收入	44,275,451.39	24,382,952.02
手续费支出	13,821,895.85	15,149,491.40
汇兑损益	(23,396,075.82)	(93,996,704.00)
长期应收/应付款折现及其他	4,428,049.97	4,477,518.67
合计	(27,892,672.13)	(86,594,206.65)

33. 投资收益

	2023年	2022年
按权益法核算的长期股权投资收益	65,962,376.34	1,855,840.14
处置以摊余成本计量的金融资产产生的损失	(27,417,559.17)	(13,378,850.08)
合计	38,544,817.17	(11,523,009.94)

34. 信用减值损失

	2023年	2022年
应收账款坏账损失	(57,942,194.44)	(28,327,505.20)
应收票据坏账转回	28,426.57	2,499.70
其他流动资产减值损失	(104,217.77)	-
其他应收款坏账转回	4,456,953.78	14,940,050.06
其他非流动资产减值损失	-	(12,508,900.00)
长期应收款坏账(损失)/转回	(51,125.83)	22,427.60
一年内到期的非流动资产减值损失	(68,602.57)	(264,993.06)
合计	(53,680,760.26)	(26,116,420.90)

35. 资产减值损失

	2023年	2022年
合同资产减值损失	(2,383,372.63)	(7,215,139.77)
其他非流动资产减值(损失)/转回	(2,217,166.20)	101,712.93
合计	(4,600,538.83)	(7,113,426.84)

66



六、合并财务报表主要项目注释(续)

38. 所得税费用(续)

所得税费用与利润总额的关系列示如下:

	2023年	2022年
利润总额	418,557,744.48	702,629,278.97
按适用税率计算的所得税费用	104,639,436.12	175,657,319.74
子公司适用不同税率的影响	(27,982,427.17)	(30,951,004.51)
对以前期间当期所得税的调整	(5,756,237.62)	(10,927,292.03)
不可抵扣的费用	443,295.84	805,907.17
非应税收入	(15,019,464.01)	(2,986,232.17)
研发费用加计扣除	(12,505,889.94)	(81,368,978.27)
其他	203,049.29	-
按本集团实际税率计算的所得税费用	44,021,762.51	50,229,719.93

39. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量:

	2023年	2022年
净利润	374,535,981.95	652,399,559.02
加:资产减值损失	4,600,538.83	7,113,426.84
信用减值损失	53,680,760.26	26,116,420.90
固定资产折旧	47,217,656.51	53,258,619.63
使用权资产折旧	3,932,106.42	14,343,657.73
无形资产摊销	1,797,568.76	394,984.99
投资性房地产折旧及摊销	5,961,614.26	3,625,648.43
长期待摊费用摊销	1,188,729.92	811,804.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(986,955.38)	(26,620,334.98)
固定资产减值损失	203,225.83	-
财务费用	37,000.09	81,466,676.82
投资(收益)/损失	(38,544,817.17)	11,523,009.94
递延所得税资产增加	(7,805,013.51)	(6,447,131.84)
递延所得税负债减少	(1,000,160.12)	(2,222,323.92)
存货的减少/(增加)	49,705,760.80	(55,910,075.36)
受限资金的(增加)/减少	(21,601,738.61)	182,760,783.35
经营性应收项目的增加	(745,909,103.91)	(2,334,016,361.18)
经营性应付项目的增加	447,473,005.98	1,548,169,697.34
经营活动产生的现金流量净额	174,486,160.91	156,868,262.56

68



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 现金及现金等价物

	2023年	2022年
现金		
其中: 库存现金	28,682.89	38,906.95
可随时用于支付的银行存款	856,444,550.70	938,214,951.98
现金及现金等价物余额	856,473,433.59	938,253,858.93
	2023年	2022年
现金的年末余额	856,473,433.59	938,253,858.93
减: 现金的年初余额	938,253,858.93	1,099,711,762.72
现金及现金等价物净减少额	(81,780,425.34)	(161,457,903.79)

69

七、 金融工具及其风险

1. 金融工具分类

于2023年12月31日,以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产合计171,958,370.25元(2022年12月31日:30,467,762.77元),主要列示于应收款项融资;以摊余成本计量的金融资产合计16,160,834,352.25元(2022年12月31日:16,775,268,429.16元),主要列示于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、一年内到期的非流动资产和长期应收款;以摊余成本计量的金融负债合计13,560,312,028.63元(2022年12月31日:14,342,472,118.88元),主要列示于其他应付款、应付账款、一年内到期的非流动负债、应付票据、长期应付款和其他非流动负债。

2. 金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

于2023年12月31日,本集团已背书及贴现的银行承兑汇票及商业承兑汇票的账面价值为25,562,586.35元(2022年12月31日:28,637,315.62元),本集团认为,本集团保留了其几乎所有的风险和报酬,包括与其相关的违约风险,因此,继续全额确认其及与之相关的已结算应付账款或短期借款。背书或贴现后,本集团不再保留使用其的权利,包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。于2023年12月31日,本集团以其结算的应付账款或取得的短期借款账面价值总计为25,562,586.35元(2022年12月31日:28,637,315.62元)。

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2023年12月31日及2022年12月31日,本公司无已背书及贴现但尚未到期且终止确认的银行承兑汇票。

2023年度,本集团于其转移日未确认利得或损失。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。

70

七、 金融工具及其风险(续)

3. 金融工具风险

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险,本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

按照本集团的政策,需在接受新客户时评价信用风险,并对单个客户信用风险敞口设定限额,在本集团内不存在重大信用风险集中。

本集团各项金融资产以及合同资产的最大信用风险敞口等于其账面价值,本集团在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。

信用风险敞口

于2023年12月31日及2022年12月31日,应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产敞口信息参见附注六、2、3、4、6及8。

流动性风险

本集团的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债及其他负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析:

2023年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付票据	36,160,957.44	-	-	-	36,160,957.44
应付账款	7,624,151,254.67	-	-	-	7,624,151,254.67
其他应付款	5,486,226,529.98	-	-	-	5,486,226,529.98
租赁负债	879,346.50	-	-	-	879,346.50
长期应付款	-	42,381,527.07	-	-	42,381,527.07
一年内到期的非流动负债	381,289,619.38	-	-	-	381,289,619.38
合计	13,518,477,307.97	42,381,527.07	-	-	13,560,758,835.04

2022年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付票据	82,236,187.99	-	-	-	82,236,187.99
应付账款	7,024,926,895.01	-	-	-	7,024,926,895.01
其他应付款	6,919,230,867.42	-	-	-	6,919,230,867.42
长期应付款	-	17,289,921.62	-	-	17,289,921.62
其他非流动负债	-	17,000,000.00	-	-	17,000,000.00
一年内到期的非流动负债	270,870,566.84	-	-	-	270,870,566.84
合计	14,308,272,197.26	34,289,921.62	-	-	14,342,562,118.88

71

七、 金融工具及其风险(续)

3. 金融工具风险(续)

市场风险

利率风险

本集团的利率风险主要产生于银行借款及应付债券等长期带息债务,浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。于2023年12月31日,本集团无固定利率和浮动利率的带息负债(2022年12月31日:无)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平,利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出,并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响,管理层会依据最新的市场状况及时做出调整,这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于2023年度及2022年度,本集团并无重大利率互换安排。

汇率风险

本集团的主要经营位于中国境内,主要业务以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元和港币)存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模,以最大程度降低面临的外汇风险;为此,本集团可能会通过签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于2023年度及2022年度,本集团未签署重大远期外汇合约或货币互换合约。

于2023年12月31日,在所有其他变量保持不变的假设下,如果人民币对外币升值/贬值10%,本集团的净利润会增加/减少23,387,430.13元(2022年12月31日:约45,295,705.82元)。

72

七、 金融工具及其风险(续)

4. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力,为所有者提供回报,并保持最佳资本结构以降低资本成本。

本集团根据经济形势管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构,本集团可以调整对所有者的利润分配、向所有者归还资本、或发行新股或出售资产以减少负债。2023年度和2022年度,资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用资产负债率管理资本。资产负债率是指合并资产负债表中所示列总负债除以总资产。本集团于资产负债表日的资产负债率列示如下:

	2023年12月31日	2022年12月31日
资产负债率	76.24%	76.88%

八、 公允价值

1. 金融工具公允价值

管理层已经评估了货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、应付票据、应付账款、其他应付款等,因剩余期限不长,公允价值与账面价值相若。

本集团的财务部门由会计机构负责人领导,负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。会计机构负责人直接向主管会计工作负责人报告。每个资产负债表日,财务部门分析金融工具价值变动,确定估值适用的主要输入值。估值须经主管会计工作负责人审核批准。

金融资产和金融负债的公允价值,以在公平交易中,熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定,而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

长期应收款、长期借款、债权投资、租赁负债、应付债券等,采用未来现金流量折现法确定公允价值。以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2023年12月31日,针对长期应收款、长期借款及债权投资等自身不履约风险评估为不重大。

73



九、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响,以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制,构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方:

- (1) 本公司的母公司;
- (2) 本公司的子公司;
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业;
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方;
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方;
- (6) 本集团的合营企业;
- (7) 本集团的联营企业;
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员;
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员,以及与其关系密切的家庭成员;
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业;
- (11) 本公司所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业;
- (12) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业;
- (13) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业。

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司,联营企业包括联营企业及其子公司。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业,不构成关联方。

75



八、 公允价值(续)

1. 金融工具公允价值(续)

上市的权益工具投资,以市场报价确定公允价值。非上市的权益工具投资,采用市场可比公司模型和现金流量折现模型等估值模型估计公允价值。采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。对于市场可比公司模型,根据不可观察的市场价格或利率假设,采用市场法估计公允价值。本集团需要根据行业、规模、杠杆和战略确定可比上市公司,并就确定的每一可比上市公司计算恰当的市场乘数,如企业价值乘数、市净率乘数和市盈率乘数。根据企业特定的事实和情况,考虑与可比上市公司之间的流动性和规模差异等因素后进行调整。对于现金流量折现模型,根据不可观察的市场价格或利率假设,采用折现估值模型估计公允价值。本集团需要就预计未来现金流量(包括预计未来股利和处置收入)作出估计。本集团相信,以估值技术估计的公允价值及其变动,是合理的,并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

2. 公允价值层次

以公允价值计量的资产和负债:

2023年12月31日	公允价值计量的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	

持续的公允价值计量				
应收款项融资		171,958,378.25		171,958,378.25
金融资产合计	-	171,958,378.25		171,958,378.25

2022年12月31日	公允价值计量的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	

持续的公允价值计量				
应收款项融资	-	38,487,762.77		38,487,762.77
金融资产合计	-	38,487,762.77		38,487,762.77

第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括未来现金流量、相同类别公司的市净率及市盈率等。

74



九、 关联方关系及其交易(续)

2. 母公司和子公司

公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股 比例(%)	对本公司表决权 比例(%)	注册资本
------	-----	------	-----------------	------------------	------

中建三局集团有限公司 湖北省武汉市 建筑装饰 80.88 80.88 8,000,000,000.00

子公司的基本情况及相关信息见附注五、1。

本公司的最终母公司为中国建筑集团有限公司。

3. 其他关联方

	关联方关系
中建三局工程设计有限公司	合营企业
武汉中建三局鸿城地产开发有限公司	联营企业
武汉中建三局星谷房地产开发有限公司	联营企业
中建三局第一建设工程有限责任公司	与本公司同受母公司控制
中建三局第三建设工程有限责任公司	与本公司同受母公司控制
中建三局安永工程有限公司	与本公司同受母公司控制
中建三局集团(江苏)有限公司	与本公司同受母公司控制
武汉中建壹品绿色建筑有限公司	与本公司同受母公司控制
中建三局建隆工程有限公司	与本公司同受母公司控制
中建三局集团华南有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑股份有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第七工程局有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建铁路投资建设集团有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第六工程局有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建信达建设有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建国际工程有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第五工程局有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建科工集团有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中海集团有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建三局集团北京有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第六工程局有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑巴基斯坦有限公司	与本公司同受最终母公司控制

76



九、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

		关联方关系	
中建三局深研院建设有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中国建筑第二工程局有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中国建筑第四工程局有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建科技集团有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中国建筑第三工程局有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中国建筑第一工程局有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中国建筑装备集团有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
上海力道轨道交通工程技术有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建西部建设西南有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
华鼎建筑装饰工程有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建电子信息技术有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建机械有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建电子商务有限责任公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建安设集团有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
廊坊中建机械有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中国建筑上海设计研究院有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建西南建设股份有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建三局产业发展有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
广州市广建思理士有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建新疆建工(集团)有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建海龙科技有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
北京筑兴房地产开发有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建成都天府新区建设有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建恒鑫材料股份有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建财务有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建长江国际工程局有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建壹品投资发展有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建长江(印度)有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建华中装饰有限责任公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建长江(越南)有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建三局绿色产业投资有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
鄂州中建宝承房地产有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中港企业发展有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建三局航空投资运营有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建中东有限责任公司		与本公司同受最终母公司控制	

77



九、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易

(1) 工程承包和工程发包

工程承包	2023年		2022年	
	工程承包	工程承包	工程承包	工程承包
中建三局及其子公司	2,204,274,703.68	3,629,830,332.62		
中建股份及其子公司	391,225,423.52	481,655,950.79		
合计	2,595,500,127.20	4,111,486,283.41		

工程发包	2023年		2022年	
	工程发包	工程发包	工程发包	工程发包
中建三局及其子公司	288,735,053.96	118,699,241.33		
中建股份及其子公司	293,080,719.05	381,130,395.00		
合计	581,815,773.01	499,829,636.33		

(2) 自关联方采购商品	2023年		2022年	
	工程承包	工程承包	工程承包	工程承包
中建三局及其子公司	390,272,820.75	33,306,300.49		
中建股份及其子公司	255,310,872.61	188,919,631.29		
合计	645,583,693.36	222,225,931.78		

79



九、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

		关联方关系	
中建四局集团有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建国际经济集团有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
广州荔城房地产开发有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
上海尚创房地产开发有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
佛山市顺德区润地房地产开发有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建三局华成置业发展有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建三局武汉光谷投资发展有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中国建筑一局(集团)有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建华中(柬埔寨)有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
武汉新地置业有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
南京润地房地产开发有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
建科集团有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建三局襄阳建设发展有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中国建筑巴基斯坦有限责任公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建三局信息科技有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中海物业管理有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建地产(武汉)有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建交通建设集团有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
太原中海凯源房地产开发有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
太原润地置业有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建商品混凝土有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建西部建设有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建钢构武汉有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
四川西建兴成建材有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中国建筑基础设施有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建智慧技术有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建西部建设湖南有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建海峡建设发展有限公司		与本公司同受最终母公司控制	
中建西部建设眉山青洲有限公司		与本公司同受最终母公司控制	

78



九、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方租赁

作为出租人	租赁资产种类	2023年		2022年	
		租金收入	租金收入	租金收入	租金收入
中建三局集团有限公司	机械设备租赁	39,135,195.28	105,676,202.07		
中国建筑第七工程局有限公司	机械设备租赁	680,788.99	3,509,276.29		
中国建筑股份有限公司	机械设备租赁	1,712,400.01	2,242,281.55		
合计		41,528,384.28	111,427,759.91		

作为承租人	租赁资产种类	2023年		2022年	
		租金费用	租金费用	租金费用	租金费用
中建股份及其子公司	机械设备租赁	7,822,836.34	-	-	-
合计		7,822,836.34	-	-	-

2022年	租赁资产种类	2022年		2021年	
		租金费用	租金费用	租金费用	租金费用
中建股份及其子公司	机械设备租赁	2,672,485.31	-	-	-
合计		2,672,485.31	-	-	-

80



九、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 利息收入和利息支出

	2022年		2023年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中建三局及其子公司	291,762.77	-	11,771,373.22	-
中建股份及其子公司	228,567.41	-	178,565.15	-
合计	520,330.18	-	11,949,938.37	-

	2023年		2022年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中建三局集团有限公司	215,318.78	-	199,301.27	-
合计	215,318.78	-	199,301.27	-

5. 资金集中管理

本公司作为中国建筑股份有限公司的成员企业,纳入集团资金集中管理的,归集至集团内公司账户的资金,于“其他应收款”列示,直接通过财务公司归集的资金,于“银行存款”列示。

6. 关联方应收应付款项余额

(1) 货币资金

	2023年12月31日	2022年12月31日
中建财务有限公司	510,022,118.04	804,719,683.37
合计	510,022,118.04	804,719,683.37

(2) 应收账款

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中建三局及其子公司	5,812,481,429.29	-	5,282,857,184.43	-
中建股份及其子公司	1,073,008,399.77	-	1,073,413,486.30	-
合计	6,885,489,829.06	-	6,356,270,670.73	-

81



九、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

(3) 应收款项融资

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中建三局及其子公司	56,503,893.32	-	14,938,200.00	-
合计	56,503,893.32	-	14,938,200.00	-

(4) 预付账款

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中建股份及其子公司	-	-	18,181,364.79	-
合计	-	-	18,181,364.79	-

(5) 其他应收款

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
中建三局及其子公司	5,683,476,423.41	-	4,343,731,810.84	-
中建股份及其子公司	389,467,270.07	-	784,999,085.32	-
合计	6,072,943,693.48	-	5,128,730,896.16	-

(6) 合同资产

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
中建三局及其子公司	233,389,588.56	-	235,858,098.70	-
中建股份及其子公司	189,678,207.45	-	224,291,130.26	-
合计	423,067,796.01	-	460,149,228.96	-

(7) 一年内到期的非流动资产

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
中建股份及其子公司	4,252,210.95	-	2,469,037.40	-
中建三局及其子公司	50,000.00	-	-	-
合计	4,302,210.95	-	2,469,037.40	-

82



九、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

(8) 债权投资

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
中建三局集团有限公司	332,852,641.08	-	279,786,000.00	-
合计	332,852,641.08	-	279,786,000.00	-

(9) 长期应收款

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中建三局及其子公司	3,244,152.45	-	1,715,381.50	-
中建股份及其子公司	2,437,555.53	-	-	-
合计	5,681,707.98	-	1,715,381.50	-

(10) 其他非流动资产

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
中建三局及其子公司	3,172,642.66	-	9,457,384.99	-
中建股份及其子公司	-	-	29,904,621.47	-
合计	3,172,642.66	-	39,362,006.46	-

(11) 应付票据

	2023年12月31日	2022年12月31日
中建股份及其子公司	11,056,457.44	11,854,000.00
合计	11,056,457.44	11,854,000.00

(12) 应付账款

	2023年12月31日	2022年12月31日
中建三局及其子公司	672,082,045.40	166,166,397.03
中建股份及其子公司	685,931,597.48	732,855,210.92
合计	1,358,013,642.88	899,021,607.95

83



九、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收应付款项余额(续)

(13) 其他应付款

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
中建三局及其子公司	4,837,553,990.54	-	5,897,810,677.19	-
中建股份及其子公司	35,654,159.04	-	438,868,745.11	-
合计	4,873,208,149.58	-	6,336,679,422.30	-

(14) 合同负债

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
中建三局及其子公司	59,920,723.54	-	63,492,108.95	-
中建股份及其子公司	7,004,828.46	-	-	-
合计	66,925,552.00	-	63,492,108.95	-

(15) 长期应付款

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
中建三局及其子公司	24,734,038.49	-	1,537,008.87	-
中建股份及其子公司	39,828.47	-	-	-
合计	24,773,866.96	-	1,537,008.87	-

应收及应付关联方款项均不计息,无抵押,且无固定还款期。

十、 或有事项

	2023年12月31日	2022年12月31日
未决诉讼或仲裁形成的或有负债	36,341,009.00	63,476,900.00
合计	36,341,009.00	63,476,900.00

注1:上述未决诉讼主要系与工程质量、工程款及融资等相关的纠纷,本公司认为以上诉讼产生的潜在义务未达到预计负债确认条件,未确认相关负债。

84



十一、 租赁

1. 作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租,租赁期为1年至10年,形成经营租赁,根据租赁合同,每年需根据市场租金状况对租金进行调整,2023年本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币24,746,032.03元。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产,参见附注六、12。

本集团还将部分机器设备用于出租,租赁期根据承租人项目实际情况为1-5年不等,形成经营租赁,本年确认的租赁收入人民币81,804,107.26。

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下:

	2023年	2022年
租赁收入	106,550,139.29	155,905,194.00

2. 作为承租人

	2023年	2022年
租赁负债利息费用	190,169.21	279,056.31
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	26,705,823.57	22,103,223.71
与租赁相关的总现金流出	28,632,811.02	39,274,691.47

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、机器设备、运输工具和其他设备,房屋及建筑物和机器设备的租赁期通常为1年至10年,运输工具和其他设备的租赁期通常为0.5年至3年。租赁合同通常约定本集团不能将租赁资产进行转租,部分租赁合同要求本集团财务指标保持在一定水平。

十二、 资产负债表日后事项

截至本财务报表批准日,本公司无须作披露的重大资产负债表日后事项。

85



十三、 公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款的账龄分析如下:

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	5,730,170,618.45	4,871,430,920.60
1年至2年	877,525,726.77	1,401,228,265.99
2年至3年	391,324,122.96	365,426,795.85
3年至4年	101,878,038.92	309,849,199.78
4年至5年	59,431,597.02	15,275,277.20
5年以上	15,586,117.45	5,339,933.42
小计	7,175,916,221.57	6,968,550,392.84
减: 应收账款坏账准备	198,384,146.92	153,567,037.54
合计	6,977,532,074.65	6,814,983,355.30

(2) 坏账准备

应收账款坏账准备的变动如下:

年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	其他增减变动	年末余额
153,567,037.54	361,729,158.36	(217,427,171.66)	-	515,122.68	198,384,146.92

应收账款及坏账准备按类别披露:

	2023年12月31日		坏账准备		计提比例 (%)
	账面余额	金额	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	6,079,889,411.85	84.73	132,478,821.23	2.18	
按款项风险特征组合计提坏账准备	1,096,026,809.72	15.27	65,913,325.69	6.01	
合计	7,175,916,221.57	100.00	198,384,146.92	2.76	

	2022年12月31日		坏账准备		计提比例 (%)
	账面余额	金额	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	5,889,405,625.43	84.61	85,630,669.11	1.45	
按款项风险特征组合计提坏账准备	1,079,146,867.41	15.49	67,936,378.43	6.30	
合计	6,968,550,392.84	100.00	153,567,037.54	2.20	

86



十一、 租赁

1. 作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租,租赁期为1年至10年,形成经营租赁,根据租赁合同,每年需根据市场租金状况对租金进行调整,2023年本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币24,746,032.03元。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产,参见附注六、12。

本集团还将部分机器设备用于出租,租赁期根据承租人项目实际情况为1-5年不等,形成经营租赁,本年确认的租赁收入人民币81,804,107.26。

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下:

	2023年	2022年
租赁收入	106,550,139.29	155,905,194.00

2. 作为承租人

	2023年	2022年
租赁负债利息费用	190,169.21	279,056.31
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	26,705,823.57	22,103,223.71
与租赁相关的总现金流出	28,632,811.02	39,274,691.47

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、机器设备、运输工具和其他设备,房屋及建筑物和机器设备的租赁期通常为1年至10年,运输工具和其他设备的租赁期通常为0.5年至3年。租赁合同通常约定本集团不能将租赁资产进行转租,部分租赁合同要求本集团财务指标保持在一定水平。

十二、 资产负债表日后事项

截至本财务报表批准日,本公司无须作披露的重大资产负债表日后事项。

85



十三、 公司财务报表主要项目注释(续)

(2) 坏账准备(续)

本公司采用组合计提坏账准备的应收账款情况如下:

组合1: 政府部门及中央企业:

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期信用损失
1年以内	282,365,495.60	2.00	5,647,327.34	178,141,962.28	2.00	3,562,839.26
1年至2年	5,938,492.29	5.00	296,924.62	52,400,179.27	5.00	2,620,096.97
2年至3年	8,724.38	20.00	1,744.88	-	-	-
3年至4年	-	-	-	1,821,915.28	30.00	546,584.56
4年至5年	91,341.69	40.00	36,537.68	47,343.03	45.00	21,384.35
5年以上	-	-	-	369,279.45	100.00	369,279.45
合计	288,024,054.96		6,069,665.76	232,769,879.28		7,122,836.59

组合2: 海外企业:

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期信用损失
1年以内	47,000,382.11	29.00	13,638,395.27	23,126,657.81	6.00	1,387,599.48
合计	47,000,382.11		13,638,395.27	23,126,657.81		1,387,599.48

组合3: 其他企业:

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期信用损失
1年以内	674,852,708.96	4.50	30,528,051.82	698,817,544.28	4.47	30,868,761.38
1年至2年	58,765,213.80	9.90	5,818,521.38	194,218,300.70	9.90	19,431,753.68
2年至3年	17,903,667.84	20.00	3,580,733.57	62,236,173.32	20.00	12,447,234.72
3年至4年	658,467.61	55.24	363,342.80	13,792,828.89	68.00	9,317,811.23
4年至5年	7,531,394.14	65.00	4,905,406.19	1,799,121.66	65.00	1,163,579.08
5年以上	1,018,440.90	100.00	1,018,440.90	1,381,662.25	100.00	1,381,662.25
合计	781,622,372.65		46,305,364.66	823,228,330.90		58,425,942.38

87



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	6,426,283,357.87	7,537,937,174.70
1年至2年	106,291,169.35	288,959,930.83
2年至3年	71,202,715.35	173,483,953.52
3年至4年	121,196,636.42	20,518,518.66
4年至5年	6,561,257.63	3,467,023.61
5年以上	115,000.00	48,041,840.53
小计	6,731,650,136.62	8,072,408,441.85
减：其他应收款坏账准备	20,437,785.06	23,985,540.96
合计	6,711,212,351.56	8,048,422,900.89

其他应收款按照 12 个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月预期信用 损失	第二阶段 整个存续期预期信用 损失	第三阶段 已发生信用减值金额 资产 (整个存续期预期 信用损失)	合计
年初余额	23,985,540.96	-	-	23,985,540.96
年初余额在本年 的变动	-	-	-	-
本年计提	17,984,599.82	-	-	17,984,599.82
本年转回	(21,491,003.90)	-	-	(21,491,003.90)
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	(61,251.70)	-	-	(61,251.70)
年末余额	20,437,785.06	-	-	20,437,785.06

88

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入及成本

	2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,089,816,660.95	16,075,145,598.36	19,858,918,106.44	18,651,897,582.39
其他业务	64,627,746.27	24,889,306.92	13,697,372.84	(31,621,484.08)
合计	17,154,444,407.22	16,100,034,905.28	19,972,615,479.28	18,620,276,098.31

营业收入列示如下：

	2023年	2022年
与客户之间的合同产生的收入	17,102,760,992.84	19,858,493,640.19
租赁收入	51,683,414.38	114,121,839.09
合计	17,154,444,407.22	19,972,615,479.28

截至2023年12月31日，本公司剩余履约合同义务主要与本公司工程承包合同相关，剩余履约义务预计将于相应工程承包合同的未来履约期内按履约进度确认为收入。

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

	2023年	2022年
收入确认时间		
在某一时刻确认收入	4,661,371.14	10,637,163.46
在某一时段内确认收入	17,098,099,621.70	19,847,856,476.73
合计	17,102,760,992.84	19,858,493,640.19

90

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资

	2023年12月31日	2022年12月31日
子公司	687,074,117.42	587,074,117.42
-直接控制之子公司	687,074,117.42	587,074,117.42
合营企业	15,917,996.37	15,917,996.37
联营企业	358,966,765.22	292,024,388.18
合计	1,061,958,879.11	895,016,502.77

直接控制之子公司

2023年	年初余额	本年变动	年末余额
中建三局第二建设投资有限公司	190,000,000.00	-	190,000,000.00
中建三局智慧技术有限公司	450,000,000.00	-	450,000,000.00
武汉中建三局龙城房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	8,000,000.00
武汉宝谷珠宝商业运营管理有限公司	100,000.00	-	190,900.00
武汉中建华城房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00
湖北永安设备安妥有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00
武汉中建工程管理有限公司	16,974,117.42	-	16,974,117.42
中建三局第二建设（深圳）有限公司	-	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	687,074,117.42	100,000,000.00	687,074,117.42

2022年	年初余额	本年变动	年末余额
中建三局智慧技术有限公司	190,000,000.00	300,000,000.00	450,000,000.00
武汉中建三局龙城房地产开发有限公司	10,000,000.00	(10,000,000.00)	-
湖北永安设备安妥有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00
武汉中建三局龙城房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	8,000,000.00
武汉中建华城房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00
武汉中建工程管理有限公司	16,974,117.42	-	16,974,117.42
中建三局第二建设投资有限公司	190,000.00	-	190,900.00
中建三局第二建设投资有限公司	-	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	397,074,117.42	390,000,000.00	587,074,117.42

89

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

5. 投资收益

	2023年	2022年
按权益法核算的长期股权投资收益	65,962,376.34	1,855,840.14
处置以摊余成本计量的金融资产产生的损失	(27,417,559.17)	(13,378,850.08)
合计	38,544,817.17	(11,523,009.94)

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十四、财务报表的批准

本财务报表业经本公司管理层于2024年4月18日批准报出。

91

【2023年财务情况说明书】

中建三局第二建设工程有限责任公司

二〇二三年财务情况说明书



企业基本情况

企业经营业务简介

中建三局第二建设工程有限责任公司为中建三局集团控股子公司，目前经营范围主要包括各类建筑工程总承包、专业承包、施工、咨询等。2023年累计完成签约额814.32亿元，较上年签约额726.31亿元增加88亿元，增幅12.12%。

(二) 近三年主要财务指标和重要变化说明

单位：万元 币种：人民币

项目	2023年	2022年	本期比上年增 减(%)	2021年
资产总额	2,007,001.72	2,026,560.04	-0.97	2,022,233.41
资产负债率	76.22%	76.88%	-0.66	79.34%
净资产	477,189.46	468,634.63	1.83	417,811.58
归属于母公司所有者的 净资产	477,189.46	468,634.63	1.83	417,811.58
营业总收入	1,915,101.34	2,104,309.08	-8.99	2,275,947.91
利润总额	41,855.77	70,262.93	-40.43	68,049.05
归属于母公司所有者的 净利润	37,453.60	65,239.96	-42.59	60,522.42
经营活动产生的现金流 量净额	17,448.61	15,686.83	11.23	-10,771.79
加权平均净资产收益率	7.92%	14.72%	-6.80	15.20%

国有资本保值增值率	1.02	1.12	-0.10	1.1
实际上缴税收	51650.61	41,606.83	24.14	63,089.94

（三）企业户数变化

2023 年末，企业合并范围子企业户数 14 家（中建三局第二建设（深圳）有限公司、中建三局第二建设工程（江苏）有限责任公司、中建三局第二建设（酒泉）有限责任公司、中建三局第二建设工程（广州）有限责任公司、中建三局第二建设工程（山东）有限责任公司）、未纳入合并范围户数 0 家。

（四）企业职工情况

1、集团职工人数 3656 人，应付职工薪酬数 7.11 亿元，实发职工薪酬 6.96 亿元。

2、集团本部薪酬体系：中高级管理人员、普通员工薪酬分配制度依据中建三人（2018）802 号文件，主要分为基本工资、能级工资、津补贴和绩效奖金。股权激励等根据中建股份分配名额，聚焦业绩排前的分支机构第一负责人、转型业务负责人、海外骨干、高端项目经理、核心技术骨干，选取激励对象，报局审批后执行。

二、生产经营情况分析

（一）生产经营总体情况分析

2023 年三局二公司累计列报产值收入 191.51 亿元，较去年同期 210.43 亿元减少 18.92 亿元，较上年下降 9%。利润总额 4.18 亿元，较 2022 年（7.02 亿元）下降 40.43%。

（二）主要业务板块分析

单位：万元 币种：人民币

主业划分情况

分主业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入占比(%)	营业收入比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
主业	1,909,472.65	1,784,666.78	6.54	99.71	-9.11	-0.79
非主业	5,628.69	4,230.28	24.84	0.29	66.14	27.32
合计	1,915,101.34	1,788,897.06	6.59	100	-8.99	-0.72

业务分行业情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入占比(%)	营业收入比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房屋建筑行业	1,630,784.93	1,510,723.05	7.36	85.15	-1.34	-1.36
基础设施行业	263,079.08	259,192.10	1.48	13.74	-37.90	-0.08
房地产投资行业	784.15	840.00	-7.12	0.04	-20.78	-49.43
设计勘察行业	808.64	682.64	15.58	0.04	-64.63	1.95
其他行业	19,644.55	17,459.27	11.12	1.03	-19.33	1.69
合计	1,915,101.34	1,788,897.06	6.59	100.00	-8.99	-0.72

业务分地区情况

分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入占比(%)	营业收入比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
国内	1,817,923.23	1,689,297.23	7.08	94.93	-4.94	-1.37
国外	97,178.11	99,599.83	-2.49	5.07	-49.38	-6.80

1、业务板块盈利分析

2023年企业累计完成产值收入191.51亿元，其中房屋建筑业务

收入 163.08 亿元、基础设施投资业务收入 26.31 亿元、房地产开发业务收入 0.08 亿元、设计勘察业务收入 0.08 亿元，其他业务收入 1.4 亿元。平均毛利率 6.59%。

2、业务分地区情况分析

2023 年企业累计完成产值收入 191.51 亿元，其中国内收入 181.8 亿元，国外收入 9.72 亿元。较上年同期分别下降 4.94%、下降 49.38%。

(三) 其他业务收支增减变化及原因分析

2023 年当期企业其他业务收入 1.96 亿元，较上年同比下降 19.33%，主要原因在于设备租赁板块及料具站业务减少所致。

三、企业财务状况分析

(一) 收入利润分析

1、盈利能力及经营增长情况分析

指标名称	2023 年	2022 年	增减变动
净资产收益率 (%)	7.92	14.72	-6.8
总资产报酬率 (%)	2.32	3.93	-1.61
营业收入利润率 (%)	2.19	3.34	-1.15
成本费用利润率 (%)	2.24	3.46	-1.22

营业增长	2023 年数
营业总收入增长率 (%)	-8.99
营业利润增长率 (%)	-40.85
利润总额增长率 (%)	-40.43
国有资本保值增值率 (%)	102
资产增长率 (%)	2.93

研发 (R&D) 经费投入强度 (%)	3.18
---------------------	------

2023 年企业营业总收入减少 8.99%，营业利润率、利润总额增长率同比下降 40.85%、40.43%（主要原因为房地产市场萎缩，停缓建项目影响收入增长，营业收入及新增结算房建项目导致效益减少），净资产收益率同比上年下降 6.8%。

3、成本费用管理情况分析

2023 年当期企业发生成本费用总额 187.16 亿元，较上年同期 203.22 亿元，下降 7.9%。

4、亏损企业户数、亏损面、亏损额及原因

单位：万元 币种：人民币

单位名称	利润总额
中建三局第二建设工程有限责任公司	41,855.77
中建三局第二建设工程有限责任公司-差额	0.00
中建三局第二建设工程有限责任公司-母公司	33,885.08
中建三局智能技术有限公司	6,678.06
武汉中建工程管理有限公司	91.82
湖北长安设备安装有限公司	159.47
武汉中建三局龙城房地产开发有限公司	6.15
武汉中建华城房地产开发有限公司	29.87
武汉中建紫城房地产开发有限公司	7.42
武汉宝谷珠宝商业运营管理有限公司	27.64

中建三局第二建设安装有限公司	578.29
中建三局第二建设（深圳）有限公司	391.98
中建三局第二建设工程（江苏）有限责任公司	0.00
中建三局第二建设（酒泉）有限责任公司	0.00
中建三局第二建设工程（广州）有限责任公司	0.00
中建三局第二建设工程（山东）有限责任公司	0.00

2023年公司合并报表包含公司母公司和公司控股子公司武汉中建三局龙城房地产开发有限公司、武汉中建华城房地产开发有限公司、武汉中建紫城房地产开发有限公司、武汉中建工程管理有限公司、中建三局智能技术有限公司、武汉中建宝谷珠宝商业运营管理有限公司、湖北长安设备安装有限公司、中建三局第二建设安装有限公司、中建三局第二建设（深圳）有限公司等11户，利润总额均为正；中建三局第二建设工程（江苏）有限责任公司等4户为新设立公司。

5、非经营性损益对公司盈利能力的影响

单位：万元 币种：人民币

报表科目名称	金额
营业外收入	307.16
营业外支出	32.68
非经营性损益	274.47

2023年企业实际发生营业外收入307.16万元，发生营业外支出32.68万元，非经营性损益274.47万元，当年实际实现利润总额4.19亿元，对盈利水平影响不大。

（二）资产负债分析

项 目	2023 年末数	2022 年末数	占资产总额 的比重	比年初增长	
				增长额	增长率
应收账款	853,473.42	784,319.25	42.52%	69,154.17	8.82%
其他应收款	636,638.81	759,769.69	31.72%	-123,130.88	-16.21%
存货	13,655.33	20,648.96	0.68%	-6,993.63	-33.87%
合同资产	167,186.01	131,287.06	8.33%	35,898.95	27.34%
一年内到期的 非流动资产	819.09	667.27	0.04%	151.82	22.75%
长期应收款	607.02	365.13	0.03%	241.89	66.25%
固定资产	47,625.30	54,331.36	2.37%	-6,706.06	-12.34%
无形资产	558.70	447.38	0.03%	111.32	24.88%
其他非流动资产	27,553.59	21,239.59	1.37%	6,314.00	29.73%
资产总计	2,007,001.72	2,026,560.04	100.00%	-19,558.32	-0.97%

1、重要资产变化及原因分析

2023 年企业资产总额 200.7 亿元，较上年末 202.65 亿元，减少 1.95 亿元，降幅 0.97%。

其他应收款 2023 年末 63.66 亿元，占资产总额的比重的 31.72%，较年初 75.97 亿元减少 12.31 亿元，降幅 16.21%。

应收账款 2023 年末 85.35 亿元，占资产总额的比重的 42.52%，较年初 78.43 亿元增长 6.91 亿元，增幅 8.82%。

存货 2023 年末 1.36 亿元，占资产总额的比重的 0.68%，较年初 2.06 亿元减少 0.7 亿元，降幅 33.87%。

合同资产 2023 年末 16.72 亿元，占资产总额的比重的 8.33%，较年初 13.13 亿元增长 3.58 亿元，增幅 27.34%。

其他非流动资产 2023 年末 2.75 亿元，占资产总额的比重的 1.37%，较年初 2.12 亿元增长 0.63 亿元，增幅 29.73%。

2、资产运营质量和资产管理情况分析

指标名称	2023 年数	2022 年数
总资产周转率（次）	0.95	1.04
流动资产周转率（次）	1.03	1.12
存货周转率（次）	18.07	24.43
应收账款周转率（次）	2.24	3.09
资产现金回收率（%）	0.87	0.77
应收账款增长率（%）	8.82	35.44
存货增长率（%）	-33.87	-86.38

2023 年总资产周转率 0.95，流动资产周转率 1.03，存货周转率 18.07，应收账款周转率 2.24。

3、债务结构情况统计

负债项目	2023 年末	2022 年末	占比	较年初增长	
				金额	百分比
1、带息负债	2,616.10	6,223.42	0.19%	-3,607.32	-57.96%
其中：短期借款	0.00	-	0.00%	/	/
应付票据	2,616.10	6,223.42	0.19%	-3,607.32	-57.96%
2、应付款项	1,131,942.41	1,175,620.31	83.80%	-43,677.90	-3.72%

其中：应付账款	762,415.14	702,493.69	56.45%	59,921.45	8.53%
其他应付款	548,622.60	691,023.05	27.34%	-142,400.45	-20.61%
一年内到期的 非流动负债	38,105.96	31,081.05	2.82%	7,024.91	22.60%
长期应付款	4,230.15	1,725.99	0.31%	2,504.16	145.09%
3、合同负债	32,127.25	22,245.95	2.38%	9,881.30	44.42%
其中：已结算 未完工	4,085.45	6,967.99	0.30%	-2,882.54	-41.37%
4、应交税费	12,512.63	10,600.16	0.93%	1,912.47	18.04%
5、其他流动负债	105,071.58	66,369.03	7.78%	38,702.55	58.31%
负债合计	2,007,001.72	2,026,560.04	100.00%	-19,558.32	-0.97%

(三) 现金流量分析

1、经营、投资、筹资活动产生的现金流入和流出情况。

单位：万元 币种：人民币

现金流量项目	金额
经营性现金流入	1,909,980.93
经营性现金流出	1,892,532.31
经营性现金净流入	17,448.62
投资性现金流入	1,373.78
投资性现金流出	1,074.12

投资性现金净流入	299.65
筹资性现金流入	0
筹资性现金流出	25,925.09
筹资性现金净流入	-25,925.09

六、企业财务管理情况

集团本部财务人才队伍建设情况：2023年企业财务人员252名。

【2024 年财务会计报表】

中建三局第二建设工程有限责任公司

已审财务报表

2024年度

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编码: 京251XUTAP13



目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 4
二、 已审财务报表		
合并资产负债表	5	- 6
合并利润表	7	8
合并所有者权益变动表	9	- 10
合并现金流量表	11	- 12
公司资产负债表	13	- 14
公司利润表		15
公司所有者权益变动表	16	- 17
公司现金流量表		18
财务报表附注	19	- 84





Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2025）审字第80002644_A01号
中建三局第二建设工程有限责任公司

中建三局第二建设工程有限责任公司董事会：

一、审计意见

我们审计了中建三局第二建设工程有限责任公司的财务报表，包括2024年12月31日的合并及公司资产负债表，2024年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的中建三局第二建设工程有限责任公司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，公允反映了中建三局第二建设工程有限责任公司2024年12月31日的合并及公司财务状况以及2024年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中建三局第二建设工程有限责任公司，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。





审计报告（续）

安永华明（2025）审字第80002644_A01号
中建三局第二建设工程有限责任公司

三、管理层和治理层对财务报表的责任

中建三局第二建设工程有限责任公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中建三局第二建设工程有限责任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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中建三局第二建设工程有限责任公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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



审计报告（续）

安永华明（2025）审字第80002644_A01号
中建三局第二建设工程有限责任公司

四、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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：（续）

- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中建三局第二建设工程有限责任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中建三局第二建设工程有限责任公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就中建三局第二建设工程有限责任公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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





审计报告（续）

安永华明（2025）审字第80002644_A01号
中建三局第二建设工程有限责任公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



王丹

中国注册会计师：王 丹



常 岚

中国注册会计师：常 岚

中国 北京

2025 年 4 月 15 日



中建三局第二建设工程有限责任公司
合并资产负债表

2024年12月31日

人民币元

资产	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	1	1,731,379,536.76	940,463,313.24
其中：存放财务公司款项		718,155,434.38	510,022,118.04
应收票据	2	4,864,946.56	25,423,374.19
应收账款	3	10,091,771,676.84	8,534,734,186.60
应收款项融资	4	68,967,575.88	171,958,370.25
预付款项	5	99,062,701.36	115,234,175.95
其他应收款	6	8,460,576,988.85	6,366,388,163.55
存货	7	125,382,969.64	136,553,253.51
合同资产	8	3,833,487,099.00	1,671,860,078.04
一年内到期的非流动资产		55,979,805.30	8,190,919.28
其他流动资产	9	359,754,455.09	479,414,795.35
流动资产合计		24,831,227,755.28	18,450,220,629.96
非流动资产			
债权投资	10	279,780,000.00	279,780,000.00
长期应收款		2,156,443.98	6,070,207.84
长期股权投资	11	386,201,363.73	374,504,361.69
投资性房地产	12	136,007,087.10	140,719,847.50
固定资产	13	429,868,278.51	476,253,000.56
使用权资产		2,021,817.73	5,088,003.38
无形资产		6,309,261.79	5,587,046.41
长期待摊费用		10,152,123.99	2,723,078.09
递延所得税资产	14	67,955,126.85	53,535,206.07
其他非流动资产	15	587,197,922.88	275,535,902.60
非流动资产合计		1,907,649,426.56	1,619,796,654.14
资产总计		26,738,877,181.84	20,070,017,284.10

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建三局第二建设工程有限责任公司
合并资产负债表(续)
2024年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
应付票据		100,000,000.00	26,160,957.44
应付账款	17	10,999,342,900.48	7,624,151,354.67
合同负债	18	550,382,393.90	321,272,527.52
应付职工薪酬	19	111,597,666.71	112,035,790.25
应交税费	20	83,696,078.11	125,126,270.90
其他应付款	21	8,843,967,365.17	5,486,226,029.98
一年内到期的非流动负债	22	41,174,417.70	381,059,619.38
其他流动负债	23	859,415,092.78	1,050,715,813.53
流动负债合计		21,589,575,914.85	15,126,748,363.67
非流动负债			
租赁负债		214,592.28	628,352.54
长期应付款		36,346,173.22	42,301,527.07
长期应付职工薪酬	24	124,448,683.00	127,428,683.00
预计负债		2,768,600.00	-
递延所得税负债	14	384,285.28	1,015,801.36
非流动负债合计		164,162,333.78	171,374,363.97
负债合计		21,753,738,248.63	15,298,122,727.64
所有者权益			
实收资本	25	1,354,609,929.08	1,354,609,929.08
资本公积	26	1,153,516,165.69	1,153,516,165.69
其他综合收益	27	(204,066,146.31)	(186,623,703.12)
盈余公积	29	478,649,140.17	464,329,368.72
未分配利润	30	2,202,603,844.41	1,986,062,796.09
归属于母公司所有者权益合计		4,985,312,933.04	4,771,894,556.46
少数股东权益		(173,999.83)	-
所有者权益合计		4,985,138,933.21	4,771,894,556.46
负债和所有者权益总计		26,738,877,181.84	20,070,017,284.10

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 孙志凌 主管会计工作负责人: 印霓 会计机构负责人: 李一鸣

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建三局第二建设工程有限责任公司
合并利润表
2024年度

人民币元

	附注六	2024年	2023年
营业收入	31	16,521,412,344.15	19,151,013,438.46
减：营业成本		15,174,184,399.47	17,888,970,609.99
税金及附加		27,706,783.25	32,662,598.88
销售费用		886,758.08	1,136,137.22
管理费用		319,261,040.23	212,292,967.92
研发费用		562,827,497.03	608,949,288.97
财务费用	32	16,684,765.80	(27,892,672.13)
其中：利息费用	32	17,659,324.05	21,528,909.26
利息收入	32	15,515,992.02	44,275,451.39
加：其他收益		884,537.08	(332,008.32)
投资收益	33	(438,786.80)	38,544,817.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	33	1,497,002.04	65,962,376.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认损失	33	(1,935,788.84)	(27,417,559.17)
信用减值损失	34	(100,162,483.48)	(53,680,760.26)
资产减值损失	35	(16,128,798.04)	(4,600,538.83)
资产处置收益		(4,028,976.61)	986,955.38
营业利润		299,986,592.44	415,812,972.75
加：营业外收入		8,753,804.80	3,071,575.12
减：营业外支出		459,432.72	326,803.39
利润总额		308,280,964.52	418,557,744.48
减：所得税费用	38	42,509,001.52	44,021,762.53
净利润		265,771,963.00	374,535,981.95
按经营持续性分类			
持续经营净利润		265,771,963.00	374,535,981.95
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		265,945,962.83	374,535,981.95
少数股东损益		(173,999.83)	-

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建三局第二建设工程有限责任公司
合并利润表（续）
2024年12月31日

人民币元

	附注六	2024年	2023年
其他综合收益的税后净额	27	(17,442,443.19)	(34,651,690.63)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	27	(17,442,443.19)	(34,651,690.63)
不能重分类进损益的其他综合收益 重新计量设定受益计划的变动额		(7,160,000.00)	3,890,000.00
将重分类进损益的其他综合收益 外币财务报表折算差额		(10,282,443.19)	(38,541,690.63)
综合收益总额		248,329,519.81	339,884,291.32
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		248,503,519.64	339,884,291.32
归属于少数股东的综合收益总额		(173,999.83)	-

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：孙志凌

主管会计工作负责人：印雯

会计机构负责人：李一鸣

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建三局第二建设工程有限责任公司
合并所有者权益变动表
2024年度



人民币元

2024年度

	实收资本	资本公积	归属于母公司所有者权益			未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
			其他综合收益	专项储备	盈余公积				
一、本年初余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	(186,623,703.12)	-	464,329,368.72	1,965,062,796.09	4,771,894,556.46	-	4,771,894,556.46
二、本年增减变动金额	-	-	(17,442,443.19)	-	-	265,945,962.83	248,503,519.64	(173,999.83)	248,329,519.81
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	(14,319,771.45)	-	-	-
(二)利润分配	-	-	-	-	14,319,771.45	(34,604,166.66)	(34,604,166.66)	-	(34,604,166.66)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	(480,976.40)	(480,976.40)	-	(480,976.40)
2.对所有者权益的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)专项储备	-	-	-	390,012,270.83	-	-	390,012,270.83	-	390,012,270.83
1.本年提取	-	-	-	(390,012,270.83)	-	-	(390,012,270.83)	-	(390,012,270.83)
2.本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	(204,066,146.31)	-	478,649,140.17	2,202,603,844.41	4,985,312,933.04	(173,999.83)	4,985,138,933.21

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中建三局第二建设工程有限责任公司
合并所有者权益变动表(续)
2024年度

人民币元

2023年度

	实收资本	资本公积	归属于母公司所有者权益		盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
			专项储备	其他综合收益					
一、本年年初余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	-	433,912,333.69	1,896,279,922.51	4,686,346,338.48	-	4,686,346,338.48	
二、本年增减变动金额	-	-	-	(34,651,890.63)	374,535,981.95	339,884,291.32	-	339,884,291.32	
(一) 综合收益总额	-	-	-	(34,651,890.63)	374,535,981.95	339,884,291.32	-	339,884,291.32	
1. 提取盈余公积	-	-	-	30,417,035.03	(30,417,035.03)	-	-	-	
2. 对所有者分配	-	-	-	-	(254,336,073.34)	(254,336,073.34)	-	(254,336,073.34)	
(二) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本年提取	-	-	409,460,701.94	-	-	409,460,701.94	-	409,460,701.94	
2. 本年使用	-	-	(409,460,701.94)	-	-	(409,460,701.94)	-	(409,460,701.94)	
三、本年年末余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	-	464,329,388.72	1,986,062,796.09	4,771,894,556.46	-	4,771,894,556.46	

本财务报表由以下人士签署:



法定代表人: 孙志凌

主管会计工作负责人: 印宽

会计机构负责人: 李一鸣

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建三局第二建设工程有限责任公司
合并现金流量表
2024年度

人民币元

	附注六	2024年	2023年
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		13,780,845,785.18	18,549,295,032.31
收到其他与经营活动有关的现金		3,296,299,050.22	550,514,270.19
经营活动现金流入小计		17,077,144,835.40	19,099,809,302.50
购买商品、接受劳务支付的现金		12,384,811,714.70	16,637,891,152.62
支付给职工以及为职工支付的现金		727,065,755.15	706,766,929.54
支付的各项税费		299,134,237.93	281,039,969.41
支付其他与经营活动有关的现金		2,592,863,295.83	1,299,625,090.02
经营活动现金流出小计		16,003,875,003.61	18,925,323,141.59
经营活动产生的现金流量净额	39	1,073,269,831.79	174,486,160.91
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,787,313.13	13,737,751.77
收到其他与投资活动有关的现金		7,900,000.00	-
投资活动现金流入小计		13,687,313.13	13,737,751.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,368,071.36	10,741,241.14
投资支付的现金		10,200,000.00	-
投资活动现金流出小计		29,568,071.36	10,741,241.14
投资活动（使用）/产生的现金流量净额		(15,880,758.23)	2,996,510.63

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建三局第二建设工程有限责任公司
合并现金流量表（续）
2024年度

人民币元

	附注六	2024年	2023年
三、筹资活动产生的现金流量：			
偿还债务支付的现金		295,193,439.45	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		101,534,324.05	254,336,073.34
支付其他与筹资活动有关的现金		-	4,914,777.17
筹资活动现金流出小计		396,727,763.50	259,250,850.51
筹资活动使用的现金流量净额		(396,727,763.50)	(259,250,850.51)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		(6,798,686.36)	(12,246.37)
五、现金及现金等价物净增加/（减少）额			
加：年初现金及现金等价物余额	40	653,862,623.70	(81,780,425.34)
		856,473,433.59	938,253,858.93
六、年末现金及现金等价物余额			
	41	1,510,336,057.29	856,473,433.59

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：孙志凌 主管会计工作负责人：印霓 会计机构负责人：李一鸣



印霓

李一鸣

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建三局第二建设工程有限责任公司
资产负债表
2024年12月31日

人民币元

资产	附注十二	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金		1,524,735,318.90	791,833,072.18
其中：存放财务公司款项		700,580,705.88	510,022,118.04
应收票据		4,864,946.56	19,423,374.19
应收账款	1	7,793,812,657.03	6,977,532,074.65
应收款项融资		23,607,575.88	148,608,553.62
预付款项		97,171,179.10	113,061,427.12
其他应收款	2	8,605,750,778.07	6,711,212,351.56
存货		16,774,140.01	5,025,662.39
合同资产		3,320,851,965.75	1,653,209,465.39
一年内到期的非流动资产		50,933,997.90	7,615,396.33
其他流动资产		239,349,442.59	380,494,064.21
流动资产合计		21,677,852,001.79	16,808,015,441.64
非流动资产			
债权投资		279,780,000.00	279,780,000.00
长期应收款		1,350,486.14	5,174,744.99
长期股权投资	3	1,076,275,481.15	1,061,578,479.11
固定资产		128,872,450.33	165,018,077.55
使用权资产		2,021,817.73	5,088,003.38
无形资产		6,309,261.79	5,587,046.41
长期待摊费用		8,670,151.92	2,723,078.09
递延所得税资产		55,885,151.30	43,680,747.38
其他非流动资产		586,053,240.86	274,545,728.38
非流动资产合计		2,145,218,041.22	1,843,175,905.29
资产总计		23,823,070,043.01	18,651,191,346.93

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建三局第二建设工程有限责任公司
资产负债表（续）
2024年12月31日

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		
应付票据	100,000,000.00	32,554,140.81
应付账款	7,943,248,703.41	5,928,993,374.82
合同负债	319,065,447.05	159,175,946.90
应付职工薪酬	102,547,246.25	104,804,652.26
应交税费	11,622,275.02	63,938,561.94
其他应付款	9,992,689,583.60	6,574,357,567.35
一年内到期的非流动负债	36,998,692.19	372,907,470.23
其他流动负债	767,795,180.65	970,831,425.28
流动负债合计	19,273,967,128.17	14,207,563,139.59
非流动负债		
租赁负债	214,592.28	628,352.54
长期应付款	28,915,371.89	35,794,888.22
长期应付职工薪酬	124,448,683.00	127,428,683.00
预计负债	2,768,600.00	-
递延所得税负债	384,285.28	1,015,801.36
非流动负债合计	156,731,532.45	164,867,725.12
负债合计	19,430,698,660.62	14,372,430,864.71
所有者权益		
实收资本	1,354,609,929.08	1,354,609,929.08
资本公积	1,068,992,058.21	1,068,992,058.21
其他综合收益	(204,066,146.31)	(186,623,703.12)
盈余公积	478,649,140.17	464,329,368.72
未分配利润	1,694,186,401.24	1,577,452,829.33
所有者权益合计	4,392,371,382.39	4,278,760,482.22
负债和所有者权益总计	23,823,070,043.01	18,651,191,346.93

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：孙志凌



主管会计工作负责人：印霓

会计机构负责人：李一鸣

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建三局第二建设工程有限责任公司
 利润表
 2024年度

人民币元

	附注十二	2024年	2023年
营业收入	4	13,611,874,077.64	17,154,444,407.22
减：营业成本	4	12,544,941,552.27	16,100,054,905.28
税金及附加		19,738,451.50	21,695,596.98
管理费用		280,581,143.46	179,002,018.38
研发费用		456,810,466.16	538,508,137.85
财务费用		15,407,167.25	(28,183,319.19)
其中：利息费用		17,534,940.42	21,408,743.69
利息收入		14,437,089.31	44,228,467.93
加：其他收益		33,245.20	(341,056.10)
投资收益	5	(239,939.64)	38,544,817.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,497,002.04	65,962,376.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认损失		(1,736,941.68)	(27,417,559.17)
信用减值损失		(85,391,581.40)	(40,985,250.00)
资产减值损失		(14,179,693.83)	(4,584,357.01)
资产处置收益		(4,028,976.61)	986,955.38
营业利润		190,588,350.72	336,988,177.36
加：营业外收入		6,067,658.26	2,164,993.44
减：营业外支出		459,432.72	302,395.70
利润总额		196,196,576.26	338,850,775.10
减：所得税费用		30,058,089.84	34,680,424.82
净利润		166,138,486.42	304,170,350.28
其中：持续经营净利润		166,138,486.42	304,170,350.28
其他综合收益的税后净额		(17,442,443.19)	(34,651,690.63)
不能重分类进损益的其他综合收益重新计量设定受益计划的变动额		(7,160,000.00)	3,890,000.00
将重分类进损益的其他综合收益外币财务报表折算差额		(10,282,443.19)	(38,541,690.63)
综合收益总额		148,696,043.23	269,518,659.65

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：孙志凌



主管会计工作负责人：印霓

会计机构负责人：李一鸣

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建三局第二建设工程有限责任公司
所有者权益变动表
2024年度

人民币元

2024年度

	实收资本	资本公积	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
一、本年初余额	1,354,609,929.08	1,068,992,058.21	(186,623,703.12)	-	464,329,368.72	1,577,452,829.33	4,278,760,482.22
二、本年增减变动金额	-	-	(17,442,443.19)	-	-	166,138,486.42	148,696,043.23
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	(14,319,771.45)	-
(二) 利润分配	-	-	-	-	14,319,771.45	(34,604,166.66)	(480,976.40)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	(480,976.40)	-
2. 对所有者分配的股利	-	-	-	-	-	-	(480,976.40)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(三) 专项储备	-	-	-	342,723,318.10	-	-	342,723,318.10
1. 本年提取	-	-	-	(342,723,318.10)	-	-	(342,723,318.10)
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	1,354,609,929.08	1,068,992,058.21	(204,066,146.31)	-	478,649,140.17	1,694,186,401.24	4,398,371,382.39

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建三局第二建设工程有限责任公司
所有者权益变动表 (续)
2024年度



人民币元

2023年度

	实收资本	资本公积	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
一、本年初余额	1,354,609,929.08	1,068,992,058.21	(151,972,012.49)	-	433,912,333.69	1,558,035,587.42	4,263,577,895.91
二、本年增减变动金额	-	-	(34,651,690.63)	-	-	304,170,350.28	269,518,659.65
(一) 综合收益总额	-	-	(34,651,690.63)	-	-	304,170,350.28	269,518,659.65
(二) 利润分配	-	-	-	-	-	(30,417,035.03)	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	30,417,035.03	(30,417,035.03)	-
2. 对所有者权益的分配	-	-	-	-	-	(254,336,073.34)	(254,336,073.34)
(三) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	372,158,718.79	-	-	372,158,718.79
2. 本年使用	-	-	-	(372,158,718.79)	-	-	(372,158,718.79)
三、本年年末余额	1,354,609,929.08	1,068,992,058.21	(186,623,703.12)	-	464,329,368.72	1,577,452,829.33	4,276,760,462.22

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：孙志凌



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

主管会计工作负责人：印震

会计机构负责人：李一鸣



中建三局第二建设工程有限责任公司
现金流量表
2024年度

人民币元

	2024年	2023年
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	11,951,167,685.04	16,859,773,292.10
收到其他与经营活动有关的现金	3,435,116,838.52	1,001,131,564.61
经营活动现金流入小计	15,386,284,523.56	17,860,904,856.71
购买商品、接受劳务支付的现金	11,134,264,248.41	15,555,958,061.64
支付给职工以及为职工支付的现金	589,349,633.89	579,696,107.32
支付的各项税费	253,946,675.95	219,133,032.26
支付其他与经营活动有关的现金	2,319,621,053.25	1,374,143,983.18
经营活动现金流出小计	14,297,181,611.50	17,728,931,184.40
经营活动产生的现金流量净额	1,089,102,912.06	131,973,672.31
二、投资活动产生的现金流量：		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,787,313.13	13,737,751.77
收到其他与投资活动有关的现金	9,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	14,787,313.13	13,737,751.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,109,297.02	9,271,813.02
投资支付的现金	13,200,000.00	100,000,000.00
投资活动现金流出小计	30,309,297.02	109,271,813.02
投资活动使用的现金流量净额	(15,521,983.89)	(95,534,061.25)
三、筹资活动产生的现金流量：		
偿还债务支付的现金	295,193,439.45	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	101,409,940.42	254,336,073.34
支付其他与筹资活动有关的现金	-	4,914,777.17
筹资活动现金流出小计	396,603,379.87	259,250,850.51
筹资活动使用的现金流量净额	(396,603,379.87)	(259,250,850.51)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(234,950.96)	(12,246.37)
五、现金及现金等价物净增加/（减少）额	676,742,597.34	(222,823,485.82)
加：年初现金及现金等价物余额	707,843,192.53	930,666,678.35
六、年末现金及现金等价物余额	1,384,585,789.87	707,843,192.53

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：孙志凌

主管会计工作负责人：印霓

会计机构负责人：李一鸣

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



一、 基本情况

中建三局第二建设工程有限责任公司（以下简称“本公司”）是一家在中华人民共和国湖北省注册的有限责任公司，于2002年12月31日成立，截至2024年12月31日，本公司实收资本为1,354,609,929.08元。

本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事房屋建筑工程总承包特级；机电安装工程总承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；电力工程施工总承包贰级；石油化工工程施工总承包贰级；钢结构工程专业承包壹级；地基与基础工程专业承包壹级；建筑装饰装修工程专业承包壹级；建筑机电安装工程专业承包壹级；环保工程专业承包壹级。

本公司的母公司为中建三局集团有限公司，最终母公司为中国建筑集团有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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及本集团于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。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司及本集团2024年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本集团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。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

19



三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 合并财务报表（续）

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

5. 合营安排分类及共同经营

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方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，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

6. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、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。

7. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额，但投资者以外币投入的资本以交易发生日的即期汇率折算。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用初始确认时采用的汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

21



三、 重要会计政策和会计估计（续）

3. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

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，为同一控制下企业合并。合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

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，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。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，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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，对于购买日之前持有的被购买方的长期股权投资，按照该长期股权投资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损益；购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，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，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要调整。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

20



三、 重要会计政策和会计估计（续）

7. 外币业务和外币报表折算（续）

对于境外经营，本集团在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币；对资产负债表中资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生当期平均汇率（除非汇率波动使得采用该汇率折算不适当，则采用交易发生日的即期汇率折算）折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

8. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分）即之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

- 收取金融资产现金流量的权利届满；
- 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

22



三、重要会计政策和会计估计(续)

8. 金融工具(续)

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量,但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的,按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类:

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的,分类为以摊余成本计量的金融资产:管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,其终止确认、修改或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资
金融资产同时符合下列条件的,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外,其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出,计入当期损益。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为:以摊余成本计量的金融负债。以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类:

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

23



三、重要会计政策和会计估计(续)

8. 金融工具(续)

金融工具减值

本集团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、租赁应收款、合同资产及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产,本集团运用简化计量方法,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、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产,本集团选择运用简化计量方法,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。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同,本集团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未显著增加,处于第一阶段,本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果初始确认后发生信用减值的,处于第三阶段,本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具,本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征,以账龄为基础评估应收款项及合同资产的预期信用损失。

当单项应收账款和合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本集团依据信用风险特征将应收账款和合同资产划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:

应收账款组合1	应收政府部门及中央企业客户
应收账款组合2	应收海外企业客户
应收账款组合3	应收其他客户

对于划分为组合的应收账款,本集团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。

合同资产组合1	工程承包项目合同资产
合同资产组合2	尚未到期的质保金
合同资产组合3	业主未确认投资项目款
合同资产组合4	土地一级开发项目合同资产
合同资产组合5	其他合同资产

24



三、重要会计政策和会计估计(续)

8. 金融工具(续)

金融工具减值(续)

对于划分为组合的合同资产,本集团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。

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:

其他应收款组合1	应收保证金、押金及备用金
其他应收款组合2	应收代垫款
其他应收款组合3	应收其他款项

对于划分为组合的其他应收款,本集团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。

本集团将计提或转回的应收款项和合同资产损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具,本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

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

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时,本集团直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示: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;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。

25



三、重要会计政策和会计估计(续)

8. 金融工具(续)

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。

本集团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:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。

9. 存货

存货包括原材料、在产品、库存商品、周转材料、开发成本、开发产品等。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括建造成本、采购成本、加工成本和其他成本。

原材料、周转材料、在产品以及库存商品等存货发出时,采用先进先出法或加权平均法确定发出存货的成本。库存商品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按系统的方法分配的制造费用。

开发成本及开发产品主要包括土地出让金、基础设施设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工前所发生的符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发成本于项目完工后按实际成本结转为开发产品,开发产品成本结转时按实际成本核算。

周转材料采用分次摊销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。可变现净值,是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

10. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

26



三、重要会计政策和会计估计(续)

10. 长期股权投资(续)

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制,是指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回报金额。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的,调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的,长期股权投资采用权益法核算。共同控制,是指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。

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

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照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,分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。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可辨认资产等的公允价值为基础,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认,但投出或出售的资产构成业务的除外。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。本集团确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本集团负有承担额外损失义务的除外。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所有者权益。

11. 投资性房地产

投资性房地产,是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量,则计入投资性房地产成本。否则,于发生时计入当期损益。



三、重要会计政策和会计估计(续)

11. 投资性房地产(续)

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,按其使用寿命及预计净残值率对房屋及建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

12. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出,符合该确认条件的,计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值;否则,在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。除使用提取的安全生产费形成的之外,固定资产的折旧采用年限平均法计提,各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下:

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	8-35年	0%-5%	2.71%-12.50%
机器设备	5-14年	0%-5%	6.79%-20.00%
运输工具	3-10年	0%-5%	9.50%-33.33%
办公设备、临时设施及其他	5-10年	0%-5%	9.50%-20.00%

本集团至少于每年年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,必要时进行调整。

13. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定,包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

14. 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借款费用,予以资本化,其他借款费用计入当期损益。



三、重要会计政策和会计估计(续)

14. 借款费用(续)

当资本支出和借款费用已经发生,且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,借款费用开始资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额,按照下列方法确定:专门借款以当期实际发生的利息费用,减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定;占用的一般借款,根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中,发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断,且中断时间连续超过3个月的,暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用,计入当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

15. 无形资产

使用寿命不确定的无形资产不予摊销,无论是否存在减值迹象,至少每年进行减值测试。寿命确定的无形资产在使用寿命内采用直线法摊销。

16. 研究开发支出

本集团将内部研究开发项目的支出,区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出,只有在同时满足下列条件时,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其使用或出售的意图;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,于发生时计入当期损益。

17. 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本年和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用,按预计受益期间分期平均摊销,并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。



三、重要会计政策和会计估计(续)

18. 资产减值

对除存货、合同资产及与合同成本有关的资产、递延所得税、金融资产外的资产减值,按以下方法确定:

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象,存在减值迹象的,本集团将估计其可收回金额,进行减值测试;对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额;难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时,本集团将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言,对于商誉的账面价值,自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组。相关的资产组或者资产组组合,是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合,且不大于本集团确定的经营分部。比较包含商誉的资产组或者资产组组合的账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

19. 职工薪酬

职工薪酬,是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

短期薪酬

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

离职后福利(设定提存计划)

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险,还参加了企业年金,相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。



三、重要会计政策和会计估计(续)

19. 职工薪酬(续)

离职后福利(设定受益计划)

本集团运作一项设定受益退休金计划,该计划要求向独立管理的基金缴存费用。该计划未注入资金,设定受益计划下提供该福利的成本采用预期累积福利单位法。设定受益退休金计划引起的重新计量,包括精算利得或损失,资产上限影响的变动(扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额)和计划资产回报(扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额),均在资产负债表中立即确认,并在其发生期间通过其他综合收益计入所有者权益,后续期间不转回至损益。在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:修改设定受益计划时;本集团确认相关重组费用或辞退福利时。利息净额由设定受益计划净负债或净资产乘以折现率计算而得。本集团在利润表的管理费用、财务费用中确认设定受益计划净义务的如下变动:服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失;利息净额,包括计划资产的利息收益、计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:企业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;企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

内退福利

本集团向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指,向未达到国家规定的退休年龄、经本集团管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本集团自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止,向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利,本集团比照辞退福利进行会计处理。在符合辞退福利相关确认条件时,将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等,确认为负债,一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利,列示为流动负债。

其他长期职工福利

向职工提供的其他长期职工福利,适用离职后福利的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产,变动均计入当期损益或相关资产成本。

20. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外,与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务且该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团,同时有关金额能够可靠地计量的,本集团将其确认为预计负债。

31



三、重要会计政策和会计估计(续)

20. 预计负债(续)

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。于每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核并进行适当调整以反映当前最佳估计数。

以预期信用损失进行后续计量的财务担保合同列示于预计负债。

21. 与客户之间的合同产生的收入

本集团在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权,是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

工程承包合同收入

本集团与客户之间的工程承包合同收入通常包含房屋建设和基础设施建设履约义务,由于客户能够控制本集团履约过程中的在建资产,本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务,按照履约进度确认收入,履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法,根据发生的成本确定提供服务的履约进度。履约进度不能合理确定时,本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

房地产销售收入

本集团房地产开发业务的收入于将物业控制权转移给客户时确认;通常,在综合考虑了下列因素的基础上,以某一时点确认收入:取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。本集团在房屋完工且经验收合格,与购买方签订了销售合同,取得了购买方付款证明并交付使用时确认房地产销售收入的实现。购买方接到书面交房通知,无正当理由拒绝接收的,于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认房地产销售收入的实现。

勘察设计服务收入

由于本集团履约过程中所提供的勘察设计服务具有不可替代用途,且本集团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,本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务,按照履约进度确认收入,履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时,本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

32



三、重要会计政策和会计估计(续)

21. 与客户之间的合同产生的收入(续)

销售商品收入

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上,以控制权转移时点确认收入:取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

可变对价

本集团部分与客户之间的合同存在销售返利(提前完工奖励等)的安排,形成可变对价。本集团按照期望值或最有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。

重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的,本集团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,使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率,将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的,本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

质保义务

根据合同约定、法律规定等,本集团为所销售的商品或所建造的资产等提供质量保证。对于为客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证,本集团按照附注三、20进行会计处理。对于为客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证,本集团将其作为一项单项履约义务,按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例,将部分交易价格分摊至服务类质量保证,并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时,本集团考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本集团承诺履行任务的性质等因素。

22. 合同资产与合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团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。

33



三、重要会计政策和会计估计(续)

22. 合同资产与合同负债(续)

合同资产

在客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前,已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素),确认为合同资产;后续取得无条件收款权时,转为应收款项。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、8。

合同负债

在向客户转让商品或服务之前,已收客户对价或取得无条件收取对价权利而应向客户转让商品或服务的义务,确认为合同负债。

23. 与合同成本有关的资产

本集团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。根据其流动性,分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。

本集团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,除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团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的,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) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源;
- (3) 该成本预期能够收回。

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项差额的,本集团将超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

- (1) 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;
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

34



三、重要会计政策和会计估计(续)

24. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时,予以确认。政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的,作为与资产相关的政府补助;政府文件不明确的,以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断,以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助,除此之外的作为与收益相关的政府补助。

本集团采用总额法核算政府补助。

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益;用于补偿已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助,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(但按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益),相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

25. 递延所得税

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异,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计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非:

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:商誉的初始确认,或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认:该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损,且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异;
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

35



三、重要会计政策和会计估计(续)

26. 租赁(续)

作为承租人(续)

在租赁期开始日,本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产,按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括:租赁负债的初始计量金额;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;承租人发生的初始直接费用;承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的,相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本集团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,本集团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。

在租赁期开始日,本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债,短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额,取决于指数或比率的可变租赁付款额,根据担保余值预计应支付的款项,还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益,但另有规定计入相关资产成本除外。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

本集团将在租赁期开始日,租赁期不超过12个月,且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁;将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

作为出租人

租赁期开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁,除此之外的均为经营租赁。本集团作为转租出租人时,基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

在租赁期开始日,本集团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。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时,以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和,包括初始直接费用。本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团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。

37



三、重要会计政策和会计估计(续)

25. 递延所得税(续)

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

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的:该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损,且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异;
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,该暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

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

于资产负债表日,本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日,本集团重新评估未确认的递延所得税资产,在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内,确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时,递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

26. 租赁

在合同开始日,本集团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。

作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁,本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

36



三、重要会计政策和会计估计(续)

26. 租赁(续)

作为出租人(续)

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益,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。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。

27. 安全生产费

按照规定提取的安全生产费,计入相关产品的成本或当期损益,同时计入专项储备;使用时区分是否形成固定资产分别进行处理:属于费用性支出的,直接冲减专项储备;形成固定资产的,归集所发生的支出,于达到预定可使用状态时确认固定资产,同时冲减专项储备并确认等值累计折旧。

28. 公允价值计量

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债,根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值,确定所属的公允价值层次:第一层次输入值,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;第二层次输入值,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;第三层次输入值,相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日,本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估,以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

29. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设,这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露,以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值产生重大调整。

38



三、重要会计政策和会计估计(续)

29. 重大会计判断和估计(续)

判断

在应用本集团的会计政策的过程中,管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断:

经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为,根据租赁合同的条款,本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬,因此作为经营租赁处理。

投资性房地产与存货的划分

本集团建造的物业可能用于出售,也可能用于赚取租金及/或资本增值。本集团在建造物业的初期根据持有目的将物业划分为存货或投资性房地产。在建造的过程中,建成后用于出售的物业划分为存货-开发成本,计入流动资产,而建成后用于赚取租金及/或资本增值的物业划分为在建的投资性房地产,建成后,用于出售的物业转入存货-开发产品,而用于赚取租金及/或资本增值的物业转入已完工的投资性房地产。

投资性房地产与固定资产的划分

本集团决定所持有的物业是否满足投资性房地产的定义,并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值,或两者兼有的房地产(包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)划分为投资性房地产。因此,本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于本集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值,剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或出租,本集团对该部分单独核算;如果不能,则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时,该物业才会被划分为投资性房地产。本集团在决定辅助服务的重大程度是否足以使该物业不符合投资性房地产的确认条件时,乃按个别物业基准单独作出判断。

工程承包履约进度的确定方法

本集团按照投入法确定提供建造合同的履约进度,具体而言,本集团按照累计实际发生的建造成本占预计总成本的比例确定履约进度。累计实际发生的成本包括本集团向客户转移商品过程中所发生的直接成本和间接成本。本集团认为,与客户之间的建造合同价款以建造成本为基础确定,实际发生的建造成本占预计总成本的比例能够如实反映建造服务的履约进度。鉴于建造合同存续期间较长,可能跨越若干会计期间,本集团会随着建造合同的推进复核并修订预算,相应调整收入确认金额。

业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式,在判断业务模式时,本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时,本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行判断。



三、重要会计政策和会计估计(续)

29. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产,除每年进行的减值测试外,当其存在减值迹象时,也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产,当存在迹象表明其账面价值不可收回时,进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时,管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量,并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

建造及服务合同

确认建造及服务合同的收入及费用需要由管理层做出相关估计。如果预计建造及服务合同将发生损失,则此类损失应确认为当期成本。本集团管理层根据建造及服务合同预算来预计可能发生的损失。由于房建、基建和勘察设计业务的特性,导致合同签订日期与项目完成日期往往归属于不同会计期间。在合同进展过程中,本集团持续复核及修订合同预算总收入和合同预算总成本。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内,应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额,结合纳税筹划策略,以决定应确认的递延所得税资产的金额。

土地增值税

本集团须对物业销售增值部分根据税法缴纳土地增值税。土地增值税的计提是管理层根据对有关税收法律及法规要求的理解作出的最佳估计。实际土地增值税负债须于土地增值税清算时由税务机关厘定。本集团尚未与税务机关就若干房地产开发项目确定其土地增值税的清算及纳税方案。最终的土地增值税计算结果可能有别于初始入账的金额,任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关计提金额。

在建房地产开发成本的确认及分摊

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货,并将于房地产销售收入确认后结转至利润表。在最终核算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前,该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行,直接与某一开发有关之成本记作当期成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最最终算及相关成本分摊与最初估计不同,则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的损益。



三、重要会计政策和会计估计(续)

29. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征,需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时,包含对货币时间价值的修正进行评估时,需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产,需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

合同是否为租赁或包含租赁

本集团就部分工程施工项目签订了设备租赁协议。本集团认为,根据租赁协议,不存在已识别资产或资产供应方对相关设备拥有实质性替换权,因此,该租赁协议不包含租赁,本集团将其作为接受服务进行处理。

担保对房地产开发产品销售收入的影响

在本集团与购房客户签订房屋销售合同时,按照部分银行的要求,如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款,本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协议下,本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。在三方按揭贷款担保协议下,本集团仅在担保期限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房客户违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验,本集团相信,在阶段性连带责任保证担保期间内,因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项,在购房客户不予偿还的情况下,本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此,本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认无重大影响。

估计的不确定性

以下为资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源,可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具和合同资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估,应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计,考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息。在做出这些判断和估计时,本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提,已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。



三、重要会计政策和会计估计(续)

29. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

存货跌价准备

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。管理层对存货的可变现净值计算涉及对估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费的估计。该等估计的变化将会影响存货的账面价值和未来年度度的损益。

设定受益义务的计量

本集团就向若干退休和提前退休职工支付的补充津贴福利确认为一项负债。该等福利支出及负债的金额乃采用独立专业精算师所作的精算估值而厘定。独立专业精算师每年均对本集团退休计划的精算状况进行评估。该等精算估值涉及对折现率、退休福利通胀比率及其他因素所作出的假设。鉴于其长期性,上述估计具有不确定性。

固定资产的可使用年限和残值

本集团对固定资产在考虑其残值后,在预计使用寿命内计提折旧。本集团定期复核相关资产的预计使用寿命和残值,以决定将计入每个报告期的折旧费用数额。资产使用寿命和残值是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化,则会在未来期间对折旧费用进行调整。

承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁,本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时,本集团根据所处经济环境,以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础,在此基础上,根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。



三、重要会计政策和会计估计(续)

30. 会计政策和会计估计变更

关于供应商融资安排的披露
2023年发布的《企业会计准则解释第17号》规定,为了有助于报表使用者评估供应商融资安排对负债、现金流量以及流动性风险敞口的影响,要求对供应商融资安排进行补充披露。本集团自2024年1月1日起施行,按照衔接规定无须披露可比期间相关信息。

四、税项

1. 本集团本年度主要税项及其税率列示如下:

增值税 - 应税收入按相应的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。本集团本年度适用税率或征收率包括13%、10%、9%、6%、5%、3%。

根据2016年财政部和国家税务总局颁发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》,本集团按简易计税方式的建筑行业老项目等按应税收入的3%计算应纳税额。

城市维护建设税 - 按实际缴纳的流转税的7%或5%计缴。

企业所得税 - 本集团位于中国内地的企业所得税按应纳税所得额的25%计缴(除附注四、2所述税收优惠外),中国香港地区的企业所得税按应纳税所得额的16.5%计缴,其他海外地区按应纳税所得额的0-35%计缴。

教育费附加 - 按实际缴纳的流转税的3%计缴。

房产税 - 按房产原值从价计征部分1.2%计缴或房产租金收入从租计征部分12%计缴。

43



四、税项(续)

2. 税收优惠

本集团享受的企业所得税税收优惠情况如下:

国家需要重点扶持的高新技术企业税收优惠政策

本公司及本集团所属子公司根据企业所得税法及其他相关规定,被认定为国家需要重点扶持的高新技术企业的具体情况如下:

公司名称	高新技术企业证书编号	实际税率
中建三局第二建设工程有限责任公司	GR202342007423	15%
中建三局第二建设安装有限公司	GR202342006305	15%
中建三局智能技术有限公司	GR202442000377	15%

除上述税收优惠外,本集团所属其他子公司适用的企业所得税率是25%(2023年度:25%)。

五、合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司主要子公司的情况如下:

主要经营地/注册地	业务性质	持股比例(%)	
		直接	间接
武汉中建三局龙城房地产开发有限公司	湖北省武汉市 房地产开发	100.00	
武汉中建三局物业管理有限公司	湖北省武汉市 设计勘察与咨询	100.00	
武汉中建三局房地产开发有限公司	湖北省武汉市 房地产开发	100.00	
武汉中建三局商业运营管理有限公司	湖北省武汉市 房地产开发	100.00	
武汉中建三局地产开发有限公司	湖北省武汉市 房地产开发	100.00	
中建三局智能技术有限公司	湖北省武汉市 专业技术服务业	100.00	
湖北长安设备安装有限公司	湖北省武汉市 建筑工程机械	100.00	
中建三局第二建设(深圳)有限公司	广东省深圳市 房屋建筑工程建设业务	100.00	
中建三局第二建设安装有限公司	湖北省武汉市 房屋建筑工程建设业务	100.00	
中建三局武汉科技(武汉)有限公司	湖北省武汉市 专业技术服务业	52.00	
中建三局云能(江苏)环境投资有限公司	江苏省苏州市 土木工程建筑业	65.00	

六、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2024年12月31日	2023年12月31日
现金	102.72	28,882.89
银行存款	1,010,131,925.14	430,412,312.31
其他货币资金	3,092,074.52	-
存放财务公司款项	718,155,434.38	510,022,118.04
合计	1,731,379,536.76	940,463,313.24

44



六、合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收票据

	2024年12月31日	2023年12月31日
商业承兑汇票	4,884,484.50	25,499,371.68
减: 应收票据坏账准备	(19,537.94)	(75,997.49)
合计	4,864,946.56	25,423,374.19

3. 应收账款

(1) 应收账款的账龄分析如下:

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	8,688,325,119.06	6,852,147,057.18
1年至2年	899,866,483.62	1,164,226,281.06
2年至3年	509,581,643.69	474,963,253.06
3年至4年	163,552,562.48	171,656,365.00
4年至5年	87,293,566.73	86,552,158.06
5年以上	68,045,148.17	19,729,079.50
小计	10,416,664,523.75	8,769,274,193.86
减: 应收账款坏账准备	(324,892,846.91)	(234,540,007.26)
合计	10,091,771,676.84	8,534,734,186.60

(2) 坏账准备

应收账款坏账准备的变动如下:

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	其他增减变动	年末余额
	234,540,007.26	334,486,396.36	(244,207,045.97)	73,489.26	324,892,846.91

应收账款及坏账准备按类别披露:

	2024年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提比例
	金额	金额	(%)	(%)
单项计提坏账准备	9,051,489,793.34	86.89	206,928,156.67	2.29
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,365,174,730.41	13.11	117,964,690.24	8.64
合计	10,416,664,523.75	100.00	324,892,846.91	3.12

45



六、合并财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

(2) 坏账准备(续)

应收账款及坏账准备按类别披露:(续)

	2023年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提比例
	金额	金额	(%)	(%)
单项计提坏账准备	7,447,158,889.04	84.92	148,567,421.86	2.01
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,322,115,303.92	15.08	84,972,585.40	6.43
合计	8,769,274,193.86	100.00	234,540,007.26	2.67

本集团采用组合计提坏账准备的应收账款情况如下:

组合1

	2024年12月31日			2023年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
1年以内	160,997,249.11	2.00	3,219,944.98	301,123,915.91	2.00	6,022,895.75
1年至2年	6,218,224.51	5.00	310,911.23	14,305,034.64	5.00	717,418.84
2年至3年	11,440,225.69	15.00	1,716,033.85	1,430,458.00	15.00	215,064.83
3年至4年	1,349,783.62	30.00	404,935.09	1,414,190.74	30.00	424,257.22
4年至5年	1,114,818.38	45.00	501,668.27	91,341.69	45.00	41,103.78
合计	181,120,301.31		6,153,493.42	318,364,940.98		7,420,678.50

组合2

	2024年12月31日			2023年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
1年以内	3,477,386.82	6.00	208,643.15	19,260,965.82	6.00	1,155,057.95
3年至4年	-	-	-	27,739,416.29	45.00	12,482,737.32
4年至5年	27,739,416.29	70.00	19,417,591.40	-	-	-
合计	31,216,803.11		19,626,234.55	47,000,382.11		13,638,395.27

46



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

(2) 坏账准备(续)

本集团采用组合计提坏账准备的应收账款情况如下:(续)

组合3	2024年12月31日			2023年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
1年以内	804,066,088.00	4.50	40,682,973.96	843,496,959.19	4.50	37,957,363.17
1年至2年	169,927,417.47	10.00	16,992,741.75	71,008,029.70	10.00	7,100,802.97
2年至3年	40,395,315.31	20.00	8,079,063.06	22,570,246.85	20.00	4,514,049.37
3年至4年	20,380,754.07	45.00	9,171,339.33	3,920,293.76	45.00	1,764,132.19
4年至5年	2,385,165.64	65.00	1,550,357.67	9,077,957.17	65.00	5,900,672.17
5年以上	15,714,886.50	100.00	15,714,886.50	6,676,491.16	100.00	6,676,491.16
合计	1,152,837,626.99		92,184,962.27	956,749,980.83		63,913,511.63

4. 应收款项融资

	2024年12月31日	2023年12月31日
银行承兑汇票	68,967,575.88	171,958,370.25

本集团视日常资金管理需要将银行承兑汇票进行贴现和背书,故将银行承兑汇票分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

于2024年12月31日及2023年12月31日,本集团按照整个存续期预期信用损失计量坏账准备,经评估所持有的银行承兑汇票不存在重大的信用风险,预期信用损失金额不重大。

5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下:

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	98,004,990.32	112,812,763.07
1年至2年	1,047,511.70	2,364,573.35
2年至3年	10,199.34	56,607.70
3年以上	-	231.83
合计	99,062,701.36	115,234,175.95

47



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下:

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	8,353,058,635.76	6,087,643,885.28
1年至2年	78,302,950.08	67,504,848.18
2年至3年	27,302,722.96	101,606,137.05
3年至4年	24,184,114.81	122,076,216.69
4年至5年	18,979,602.29	8,290,550.63
5年以上	1,215,879.96	4,442,320.00
小计	8,503,043,905.86	6,391,563,957.83
减:其他应收款坏账准备	(42,466,917.01)	(25,175,794.28)
合计	8,460,576,988.85	6,366,388,163.55

其他应收款按照未来12个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下:

	第一阶段 未来12个月预期信用损失
年初余额	25,175,794.28
本年计提	28,452,154.56
本年转回	(18,323,252.50)
其他变动	7,162,220.67
年末余额	42,466,917.01

48



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
房地产开发产品	104,585,767.72	-	104,585,767.72	-
原材料	20,740,247.71	-	20,740,247.71	-
其他	56,954.21	-	56,954.21	-
合计	125,382,969.64	-	125,382,969.64	-

8. 合同资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
工程承包项目	2,327,016,304.24	899,034,844.06
尚未到期的质保金	2,133,635,462.87	1,071,132,139.24
小计	4,460,651,767.11	1,970,166,983.30
减:合同资产减值准备	(40,110,745.23)	(23,429,802.68)
小计	4,420,541,021.88	1,946,737,180.64
减:列示于其他非流动资产的合同资产(附注六、15)	(587,053,922.88)	(274,877,102.60)
合计	3,833,487,099.00	1,671,860,078.04
其中:合同资产流动部分原值	3,868,740,327.33	1,694,298,855.31
合同资产流动部分减值准备	(35,253,228.33)	(22,438,777.27)

合同资产无论是否存在重大融资成分,本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

	2024年12月31日			
	账面余额	金额	比例(%)	减值准备
单项计提减值准备	1,370,898,655.63	35.44	24,323,248.96	1.77
按信用风险特征组合计提减值准备	2,497,841,671.70	64.56	10,929,979.47	0.44
合计	3,868,740,327.33	100.00	35,253,228.33	0.91

	2023年12月31日			
	账面余额	金额	比例(%)	减值准备
单项计提减值准备	855,477,171.95	50.49	18,459,712.00	2.16
按信用风险特征组合计提减值准备	838,821,683.36	49.51	3,979,065.27	0.47
合计	1,694,298,855.31	100.00	22,438,777.27	1.32

49



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 其他流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
待抵扣进项税额及预缴税金等	196,354,091.60	479,686,832.23
应收关联方款项(附注九、6)	3,195,915.45	144.45
抵债资产	160,282,266.44	-
小计	359,832,273.49	479,686,976.68
减:减值准备	(77,818.40)	(272,181.33)
合计	359,754,455.09	479,414,795.35

10. 债权投资

	2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收关联方贷款	327,902,641.08	-	327,902,641.08
减:列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	(48,122,641.08)	-	(48,122,641.08)
合计(附注九、6)	279,780,000.00	-	279,780,000.00

	2023年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收关联方贷款(附注九、6)	279,780,000.00	-	279,780,000.00

11. 长期股权投资

(1) 长期股权投资明细

	2024年12月31日	2023年12月31日
合营企业	95,364,512.83	89,434,111.91
联营企业	290,836,850.90	285,070,249.78
合计	386,201,363.73	374,504,361.69

50



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资(续)

(1) 长期股权投资明细(续)

合营企业	2024年12月31日	2023年12月31日
武汉中建三局星谷房地产开发有限公司	95,364,512.83	89,434,111.91
联营企业	2024年12月31日	2023年12月31日
北京中建共赢三号基础设施投资中心	121,328,878.32	119,831,876.28
武汉中建三局鸿城地产开发有限公司	108,841,411.63	99,734,134.39
中建三局工程设计有限公司	15,525,683.53	15,517,596.37
武汉中建三局秀城房地产开发有限公司	11,596,424.41	13,336,506.54
其他	33,544,453.01	36,650,136.20
合计	290,836,850.90	285,070,249.78

(2) 重要的合营企业或联营企业

合营企业	主要经营地/注册地	业务性质	对本集团活动是否具有战略性	本集团持股比例(%)	会计处理
武汉中建三局星谷房地产开发有限公司	湖北省武汉市	房地产投资与开发	否	50.00	权益法
联营企业					
武汉中建三局鸿城地产开发有限公司	湖北省武汉市	房地产投资与开发	否	40.00	权益法
北京中建共赢三号基础设施投资中心	北京市	投资与资产管理	否	39.19	权益法
中建三局工程设计有限公司	湖北省武汉市	设计勘察与咨询	否	30.00	权益法
武汉中建三局秀城房地产开发有限公司	湖北省武汉市	房地产投资与开发	否	40.00	权益法

51



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

12. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量:

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	169,584,048.60
本年增加	-
年末余额	169,584,048.60
累计折旧和摊销	
年初余额	(28,864,201.10)
本年增加	(4,712,760.40)
年末余额	(33,576,961.50)
账面价值	
年末	136,007,087.10
年初	140,719,847.50

52



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备、临时设施及其他	合计
原价					
年初余额	438,579,299.36	401,484,375.99	48,970,108.15	58,147,352.12	947,181,135.62
购置	-	744,075.08	852,169.19	2,603,926.29	4,200,170.56
其他增加	113,820.75	3,210,591.39	434,289.16	177,088.74	3,935,790.04
处置或报废	-	(25,927,405.77)	(4,800,015.51)	(3,547,070.26)	(34,074,491.64)
年末余额	438,693,120.11	379,511,636.69	45,656,550.89	57,381,296.89	921,242,604.58
累计折旧					
年初余额	(86,189,695.31)	(308,259,501.98)	(36,023,974.38)	(40,454,963.39)	(470,928,135.06)
计提	(12,108,386.96)	(21,172,421.32)	(2,767,130.81)	(5,282,851.33)	(41,330,790.42)
其他增加	(16,170.69)	(2,410,621.34)	(340,916.41)	(171,467.72)	(2,952,176.16)
处置或报废	-	16,384,907.14	3,977,042.10	3,464,826.33	23,836,775.57
年末余额	(98,316,252.96)	(315,449,637.50)	(35,163,979.50)	(42,444,456.11)	(491,374,326.07)
账面价值					
年末	340,376,867.15	64,061,999.10	10,492,571.39	14,936,840.78	429,868,278.51
年初	352,389,604.05	93,224,874.01	12,946,133.77	17,692,388.73	476,253,000.56

14. 递延所得税资产/负债

已确认递延所得税资产:

	2024年12月31日	2023年12月31日
资产减值准备	62,736,412.78	44,407,871.31
内部交易未实现利润	2,362,432.75	2,362,432.75
预计负债	363,862.88	2,616,829.66
可抵扣亏损	839,143.40	957,918.21
长期应收款折现	483,295.22	483,295.37
租赁负债税金差异	1,169,979.82	2,706,858.77
合计	67,955,126.85	53,535,206.07

53



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 递延所得税资产/负债(续)

已确认递延所得税负债:

	2024年12月31日	2023年12月31日
使用权资产税金差异	314,225.55	763,200.51
其他	70,059.73	252,600.85
合计	384,285.28	1,015,801.36

15. 其他非流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
合同资产(附注六、8)	591,911,439.78	275,868,127.99
其他	144,000.00	658,800.00
小计	592,055,439.78	276,526,927.99
减: 减值准备	(4,857,516.90)	(991,025.39)
合计	587,197,922.88	275,535,902.60

16. 所有权受到限制的资产

	2024年12月31日
货币资金	221,043,479.47

注: 所有权受到限制的货币资金主要包括银行承兑汇票保证金存款、保函保证金存款等。

17. 应付账款

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内(含1年)	10,219,935,659.39	6,619,186,890.88
1年至2年(含2年)	663,258,616.86	731,017,893.94
2年至3年(含3年)	60,717,047.31	134,784,064.34
3年以上	55,431,576.92	139,162,505.51
合计	10,999,342,900.48	7,624,151,354.67

于2024年12月31日, 账龄超过1年的应付账款余额为779,407,241.09元, 主要是由于工程尚未竣工以及结算, 款项尚未进行最后清算。

54



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

18. 合同负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
已结算未完工	75,037,095.06	40,854,498.12
预收工程款	474,645,858.44	279,055,748.30
预售房产款	520,000.00	520,000.00
其他	179,440.40	842,281.10
合计	550,382,393.90	321,272,527.52

19. 应付职工薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	44,226,743.30	462,209,808.70	(474,520,944.98)	31,933,097.02
职工福利费	839,787.08	82,345,483.77	(70,304,655.83)	12,880,625.22
社会保险费	223,028.34	32,167,991.89	(32,236,311.58)	154,708.65
其中: 医疗保险费	209,619.40	28,656,934.51	(28,725,848.45)	140,605.46
工伤保险费	7,662.72	3,057,023.29	(3,057,795.42)	7,190.59
生育保险费	5,566.22	402,701.83	(401,345.45)	6,012.60
住房公积金	-	51,332.26	(51,332.26)	-
住房补贴	566,399.66	55,677,168.52	(55,935,152.70)	288,413.48
工会经费和职工教育经费	65,739,677.35	9,105,676.74	(8,944,687.48)	65,900,666.61
设定提存计划	111,895,035.73	641,506,227.62	(641,943,752.37)	111,157,510.98
其中: 基本养老保险费	420,754.52	55,565,079.39	(55,565,078.18)	420,155.73
失业保险费	396,912.33	51,071,432.79	(51,074,251.35)	394,093.77
企业年金缴费	18,458.51	2,048,005.20	(2,051,204.24)	16,319.47
企业年金缴费	5,363.68	2,444,581.40	(2,440,222.59)	9,742.49
辞退福利中一年内支付的部分	20,000.00	65,025.90	(65,025.90)	20,000.00
合计	112,035,790.25	697,158,332.01	(697,894,455.55)	111,597,666.71

55



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 应交税费

	2024年12月31日	2023年12月31日
企业所得税	36,088,904.00	32,741,004.23
增值税	34,494,464.66	64,104,682.61
个人所得税	11,000,376.57	27,481,676.17
城市维护建设税	881,854.56	375,414.97
教育费附加	378,292.19	161,214.47
其他	852,186.13	262,278.45
合计	83,696,078.11	125,126,270.90

21. 其他应付款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付关联方款项(附注九、6)	8,356,883,548.63	4,873,208,149.58
应付保证金	137,084,656.64	178,687,449.50
应付押金	87,914,778.67	126,286,411.54
应付股利	-	49,270,833.34
其他	262,084,381.23	258,773,186.02
合计	8,843,967,365.17	5,486,226,029.98

22. 一年内到期的非流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的长期应付款	28,524,202.48	68,448,807.33
一年内到期的租赁负债	12,650,215.22	17,417,372.60
其他	-	295,193,439.45
合计	41,174,417.70	381,059,619.38

56



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

23. 其他流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
待转销项税额	755,411,118.22	1,026,260,696.96
预计负债	14,368,015.41	21,626,080.91
关联方款项(附注九、6)	89,635,959.15	2,829,035.66
合计	859,415,092.78	1,050,715,813.53

24. 长期应付职工薪酬

	2024年12月31日	2023年12月31日
设定受益计划净负债	124,314,305.00	127,294,305.00
长期辞退福利	154,378.00	154,378.00
小计	124,468,683.00	127,448,683.00
减: 一年内到期的辞退福利(附注六、19)	(20,000.00)	(20,000.00)
合计	124,448,683.00	127,428,683.00

(a) 设定受益计划净负债

对于 2007 年 3 月 31 日前退休的职工, 除国家规定的保险制度外, 本集团还提供了补充退休福利, 该类补充退休福利属于设定受益计划。设定受益计划义务现值每年由外部独立精算师韬睿惠悦咨询公司基于与该义务期限和币种相似的国债利率, 采用预期累积福利单位法计算。

下表为资产负债表日所使用的主要精算假设:

	2024年12月31日	2023年12月31日
折现率	1.75%	2.50%
离职后生活费用年增长率	4.50%	4.50%
平均医疗费用年增长率	8.00%	8.00%
离退休人员补充养老福利年增长率	0.00%	0.00%
死亡率	中国人寿保险业经验生命表(2010-2013)养老类业务男表/女表向后平移三年	中国人寿保险业经验生命表(2010-2013)养老类业务男表/女表向后平移三年

57



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

24. 长期应付职工薪酬(续)

(a) 设定受益计划净负债(续)

设定受益计划义务现值变动如下:

	2024年	2023年
年初余额	127,294,305.00	141,094,305.00
计入当期损益	-	-
利息净额	2,850,000.00	3,620,000.00
计入其他综合收益	-	-
精算利得或损失	7,160,000.00	(3,890,000.00)
其他变动	-	-
已支付的福利	(12,990,000.00)	(13,530,000.00)
年末余额	124,314,305.00	127,294,305.00

25. 实收资本

	2024年12月31日	2023年12月31日
中建三局集团有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
中银金融资产投资有限公司	236,406,619.39	236,406,619.39
工银资本管理有限公司	118,203,309.69	118,203,309.69
合计	1,354,609,929.08	1,354,609,929.08

26. 资本公积

	年初余额	本年增加	年末余额
资本溢价	1,150,935,849.29	-	1,150,935,849.29
其他	2,580,316.40	-	2,580,316.40
合计	1,153,516,165.69	-	1,153,516,165.69

58



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

27. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司所有者的其他综合收益累积余额:

2024年	2024年1月1日	增减变动	2024年12月31日
重新计量设定受益计划变动额	(27,750,000.00)	(7,160,000.00)	(34,910,000.00)
外币财务报表折算差额	(158,873,703.12)	(10,282,443.19)	(169,156,146.31)
合计	(186,623,703.12)	(17,442,443.19)	(204,066,146.31)

2023年

2023年	2023年1月1日	增减变动	2023年12月31日
重新计量设定受益计划变动额	(31,640,000.00)	3,890,000.00	(27,750,000.00)
外币财务报表折算差额	(120,332,012.49)	(38,541,690.63)	(158,873,703.12)
合计	(151,972,012.49)	(34,651,690.63)	(186,623,703.12)

其他综合收益发生额:

2024年	税前发生额	归属于母公司所有者
不能重分类进损益的其他综合收益		
重新计量设定受益计划变动额	(7,160,000.00)	(7,160,000.00)
将重分类进损益的其他综合收益		
外币报表折算差额	(10,282,443.19)	(10,282,443.19)
合计	(17,442,443.19)	(17,442,443.19)

2023年

2023年	税前发生额	归属于母公司所有者
不能重分类进损益的其他综合收益		
重新计量设定受益计划变动额	3,890,000.00	3,890,000.00
将重分类进损益的其他综合收益		
外币报表折算差额	(38,541,690.63)	(38,541,690.63)
合计	(34,651,690.63)	(34,651,690.63)

59



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

28. 专项储备

	安全生产费
年初余额	-
本年提取	390,012,270.83
本年使用	(390,012,270.83)
年末余额	-

29. 盈余公积

	年初余额	本年增加	年末余额
法定盈余公积	463,680,100.81	14,319,771.45	477,999,872.26
任意盈余公积	649,267.91	-	649,267.91
合计	464,329,368.72	14,319,771.45	478,649,140.17

根据公司法、本公司章程的规定,本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的,可不再提取。

30. 未分配利润

	2024年	2023年
年初未分配利润	1,986,062,796.09	1,896,279,922.51
归属于母公司所有者的净利润	265,945,962.83	374,535,981.95
减:提取法定盈余公积(附注六、29)	14,319,771.45	30,417,035.03
应付股利	34,604,166.66	254,336,073.34
其他	480,976.40	-
年末未分配利润	2,202,603,844.41	1,986,062,796.09

60



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 营业收入

	2024年	2023年
主营业务收入	16,478,069,630.57	19,064,007,593.49
其他业务收入	43,342,713.58	87,005,844.97
合计	16,521,412,344.15	19,151,013,438.46

营业收入列示如下:

	2024年	2023年
与客户之间的合同产生的收入	16,451,328,818.48	19,044,463,299.17
租赁收入	70,083,525.67	106,550,139.29
合计	16,521,412,344.15	19,151,013,438.46

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下:

2024年	房屋建筑工程	基础设施项目建设与投资	房地产开发与投资	设计勘察	其他	合计
主营业务收入	12,834,373,059.34	3,554,051,462.48	579,873.43	4,075,841.10	42,264,726.29	16,435,344,762.64
在某一时点确认收入	-	-	579,873.43	-	-	579,873.43
在某一时段的确认收入	12,834,373,059.34	3,554,051,462.48	-	4,075,841.10	42,264,726.29	16,434,765,089.21
其他业务收入	-	-	-	-	15,984,055.84	15,984,055.84
合计	12,834,373,059.34	3,554,051,462.48	579,873.43	4,075,841.10	58,248,782.13	16,451,328,818.48

2023年

2023年	房屋建筑工程	基础设施项目建设与投资	房地产开发与投资	设计勘察	其他	合计
主营业务收入	16,277,130,345.51	2,630,790,799.37	7,841,458.75	8,086,386.06	58,354,486.54	18,982,203,486.23
在某一时点确认收入	-	-	7,841,458.75	-	-	7,841,458.75
在某一时段的确认收入	16,277,130,345.51	2,630,790,799.37	-	8,086,386.06	58,354,486.54	18,974,362,017.46
其他业务收入	-	-	-	-	62,259,812.94	62,259,812.94
合计	16,277,130,345.51	2,630,790,799.37	7,841,458.75	8,086,386.06	120,614,299.48	19,044,463,299.17

确认的收入来源于:

	2024年	2023年
合同负债年初账面价值	320,732,527.52	222,459,513.76

61



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 营业收入(续)

本集团与履约义务相关的信息如下:

履行履约义务的时间	重要的支付条款	承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	承担的预期将退还客户的款项	提供的质量保证类型及相关义务
工程建造服务	提供工程承包服务的期间	工程结算款	是	否	工程质保
房地产销售	交付时	预售款	是	否	产品质量保证
勘探设计服务	服务期间	收款	是	否	无
其他商品销售	交付时	到货款	是	否	产品质量保证

本集团有权对履约义务下已转让的产品及服务向客户发出账单且账单金额能够代表累计至今已履约部分转移给客户的价值。

32. 财务费用

	2024年	2023年
利息支出	17,659,324.05	21,528,909.26
减:利息收入	(15,515,992.02)	(44,275,451.39)
手续费支出	21,721,454.49	13,821,895.85
汇兑损益	(11,031,106.11)	(23,396,075.82)
长期应收/应付账款折现及其他	3,851,085.39	4,428,049.97
合计	16,684,765.80	(27,892,672.13)

33. 投资收益

	2024年	2023年
按权益法核算的长期股权投资收益	1,497,002.04	65,962,376.34
处置以摊余成本计量的金融资产产生的损失	(1,935,788.84)	(27,417,559.17)
合计	(438,786.80)	38,544,817.17

62



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

34. 信用减值损失

	2024年	2023年
应收账款坏账损失	(90,279,350.39)	(57,942,194.44)
应收票据坏账转回	56,459.55	26,426.57
其他应收款坏账(损失)/转回	(10,128,902.06)	4,456,953.78
其他流动资产减值损失	-	(104,217.77)
长期应收款坏账转回/(损失)	189,309.42	(119,728.40)
合计	(100,162,483.48)	(53,680,760.26)

35. 资产减值损失

	2024年	2023年
合同资产减值损失	(11,845,254.99)	(2,383,372.63)
其他非流动资产减值损失	(4,283,543.05)	(2,217,166.20)
合计	(16,128,798.04)	(4,600,538.83)

36. 资产处置收益

	2024年	2023年
处置非流动资产利得	855,969.83	2,732,769.30
其中: 处置固定资产利得	855,969.83	2,732,769.30
处置非流动资产损失	(4,884,946.44)	(1,745,813.92)
其中: 处置固定资产损失	(4,884,946.44)	(1,745,813.92)
合计	(4,028,976.61)	986,955.38

63



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下:

	2024年	2023年
分包成本	8,280,733,572.09	9,472,111,640.76
耗用的原材料	3,815,552,206.86	4,575,524,230.80
劳务支出	1,900,871,346.87	2,579,602,628.79
职工薪酬	697,156,332.01	722,175,389.19
机械使用费	73,710,730.56	262,900,348.75
折旧及摊销费用	52,173,482.37	22,334,299.40
其他产品销售成本	2,320,894.36	4,544,603.20
其他	1,234,641,129.69	1,072,155,863.21
合计	16,057,159,694.81	18,711,349,004.10

38. 所得税费用

	2024年	2023年
当期所得税费用	57,560,438.38	52,826,936.16
递延所得税费用	(15,051,436.86)	(8,805,173.63)
合计	42,509,001.52	44,021,762.53

所得税费用与利润总额的关系列示如下:

	2024年	2023年
利润总额	308,280,964.52	418,557,744.48
按适用税率计算的所得税费用	77,070,241.13	104,639,436.12
子公司适用不同税率的影响	(27,702,489.05)	(27,982,427.17)
研发费用加计扣除	(10,566,422.98)	(12,505,889.94)
对以前期间当期所得税的调整	3,258,036.50	(5,756,237.62)
其他	449,635.92	(14,373,118.86)
所得税费用	42,509,001.52	44,021,762.53

64



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

39. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量:

	2024年	2023年
净利润	265,771,963.00	374,535,981.95
加: 资产减值准备	16,128,798.04	4,600,538.83
信用减值准备	100,162,483.48	53,680,760.26
固定资产折旧	41,330,790.42	47,217,656.51
使用权资产折旧	3,118,821.57	3,932,106.42
无形资产摊销	854,673.73	1,797,568.76
投资性房地产折旧及摊销	4,712,760.40	5,981,614.26
长期待摊费用摊销	2,156,436.25	1,188,729.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失/(收益)	4,028,976.61	(986,955.38)
固定资产报废损失	336,117.65	203,225.83
财务费用	10,479,303.33	37,000.09
投资收益	438,786.80	(38,544,817.17)
递延所得税资产增加	(14,419,920.78)	(7,805,013.51)
递延所得税负债减少	(631,516.08)	(1,000,160.12)
存货的减少	11,170,283.87	49,705,760.80
受限资金的增加	(137,053,599.82)	(21,601,738.61)
经营性应收项目的增加	(6,436,072,227.06)	(745,909,103.91)
经营性应付项目的增加	7,200,756,900.38	447,473,005.98
经营活动产生的现金流量净额	1,073,269,831.79	174,486,160.91

40. 现金及现金等价物净变动

	2024年	2023年
现金的年末余额	1,510,336,057.29	856,473,433.59
减: 现金的年初余额	856,473,433.59	938,253,858.93
现金及现金等价物净增加/(减少)额	653,862,623.70	(81,780,425.34)

65



六、 合并财务报表主要项目注释(续)

41. 现金及现金等价物

	2024年12月31日	2023年12月31日
现金		
其中: 库存现金	102.72	28,882.89
可随时用于支付的银行存款	1,510,335,954.57	856,444,550.70
现金及现金等价物余额	1,510,336,057.29	856,473,433.59

42. 供应商融资安排

本集团通过银行或平台服务商提供的供应链金融服务平台反向保理业务。本集团通过平台发起申请,并提供应收账款信息和贸易背景资料,经供应商确认,生成电子债权凭证/反向保理信息后通过平台提交银行审核融资。本集团在电子债权凭证/反向保理项下的付款义务的履行是无条件且不可撤销的,不受电子债权凭证流转相关方之间商业纠纷的影响,本集团不就该付款责任主张抵销或进行抗辩。本集团将根据平台业务规则于付款日划付等额于电子债权凭证项下的金额。

供应商融资相关金融负债的信息如下:

	2024年12月31日	2023年12月31日
	账面金额 其中: 供应商已收到金额	账面金额
应付账款	594,926,829.92 589,014,671.22	1,218,478,292.07

本集团供应商融资安排付款到期日区间基本为1年以内,与可比应付账款到期日区间一致。

66



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

43. 租赁

(1) 作为承租人

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、机器设备、运输工具和其他设备，房屋及建筑物和机器设备的租赁期通常为3个月至3年，运输工具和其他设备的租赁期通常为6个月至2年。

(2) 作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为3个月至3年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注六、12。

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2024年	2023年
租赁收入	70,083,525.67	106,550,139.29

67



七、 金融工具及其风险

1. 金融工具风险

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

(1) 信用风险

按照本集团的政策，需在接受新客户时评价信用风险，并对单个客户信用风险敞口设定限额。在本集团内不存在重大信用风险集中。

本集团各项金融资产以及合同资产的最大信用风险敞口等于其账面价值。本集团在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。

信用风险敞口

于2024年12月31日及2023年12月31日，应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产敞口信息参见附注六、2、3、4、6及8。

(2) 流动性风险

本集团的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

与供应商融资安排相关的应付账款须向单一交易对手而非多家供应商支付。这导致本集团原先与多家供应商的小额待结算款项转为与单一交易对手的大额待结算款项。不过，供应商融资安排所涵盖的应付账款的付款期限延长基本不超过1年，部分款项的付款期限与其他应付账款相同。鉴于付款期限没有大幅延长，本集团认为供应商融资安排不会导致流动性风险过度集中。

下表概括了金融负债及其他负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2024年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	合计
应付票据	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00
应付账款	10,999,342,900.48	-	-	10,999,342,900.48
其他应付款	8,843,967,365.17	-	-	8,843,967,365.17
其他流动负债	89,835,959.15	-	-	89,835,959.15
一年内到期的非流动负债	41,174,417.70	-	-	41,174,417.70
租赁负债	-	221,030.05	-	221,030.05
长期应付款	-	18,404,680.77	18,434,620.13	36,839,300.90
合计	20,074,120,642.50	18,625,710.82	18,434,620.13	20,111,180,973.45

68



七、 金融工具及其风险（续）

1. 金融工具风险（续）

(2) 流动性风险（续）

下表概括了金融负债及其他负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：（续）

2023年12月31日

	1年以内	1年至2年	合计
应付票据	26,160,957.44	-	26,160,957.44
应付账款	7,624,151,354.67	-	7,624,151,354.67
其他应付款	5,486,226,029.98	-	5,486,226,029.98
一年内到期的非流动负债	381,050,619.38	-	381,050,619.38
其他流动负债	2,829,035.66	-	2,829,035.66
租赁负债	-	879,346.50	879,346.50
长期应付款	-	42,301,527.07	42,301,527.07
合计	13,520,426,997.13	43,180,873.57	13,563,607,870.70

(3) 市场风险

汇率风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元和港币）存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会通过签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于2024年度及2023年度，本集团未签署重大远期外汇合约或货币互换合约。

于2024年12月31日，在所有其他变量保持不变的假设下，如果人民币对外币升值/贬值10%，本集团的净利润会增加/减少22,896,645.34元（2023年12月31日：增加/减少23,387,430.13元）。

69



七、 金融工具及其风险（续）

2. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，为所有者提供回报，并保持最佳资本结构以降低资本成本。

本集团根据经济形势管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对所有者的利润分配、向所有者归还资本、或发行新股或出售资产以减少负债。2024年度和2023年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用资产负债率来管理资本，资产负债率是指合并资产负债表中所示总负债除以总资产。本集团于资产负债表日的资产负债率列示如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
资产负债率	81.36%	76.22%

八、 公允价值

1. 以公允价值计量的资产和负债

2024年12月31日

	公允价值计量使用的输入值 重要不可观察输入值 (第三层次)
持续的公允价值计量 应收款项融资	68,967,575.88

2023年12月31日

	公允价值计量使用的输入值 重要不可观察输入值 (第三层次)
持续的公允价值计量 应收款项融资	171,958,370.25

第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括未来现金流量、同类公司的市净率及市盈率等。

70



九、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

下列各方构成本公司的关联方:

- (1) 本公司的母公司;
- (2) 本公司的子公司;
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业;
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方;
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方;
- (6) 本集团的合营企业;
- (7) 本集团的联营企业;
- (8) 本公司所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业;
- (9) 对本公司实施共同控制的企业或联营企业;
- (10) 对本公司施加重大影响的企业或合营企业;
- (11) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员;
- (12) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员,以及与其关系密切的家庭成员;
- (13) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业(同受一方重大影响不构成关联方);
- (14) 关键管理人员服务的提供方。

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司,联营企业包括联营企业及其子公司。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业,不构成关联方。

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股 比例(%)	对本公司表决权 比例(%)	注册资本
中建三局集团有限公司	湖北省武汉市	建筑安装	73.82	73.82	15,318,000,000.00

子公司的基本情况及相关信息见附注五、1。

本公司的最终母公司为中国建筑集团有限公司(以下简称“中建集团”)。



九、 关联方关系及其交易(续)

3. 其他关联方(续)

关联方关系

中建港航局集团有限公司	中建集团及其子公司
中建六局水利水电建设集团有限责任公司	中建集团及其子公司
中建三局上海有限公司	中建集团及其子公司
中建铁投集团发展有限公司	中建集团及其子公司
武汉中建二局文城房地产开发有限公司	中建集团及其子公司
北京筑兴房地产开发有限公司	中建集团及其子公司
中建三局基础设施建设投资有限公司	中建集团及其子公司
鄂州中建宝来房地产有限公司	中建集团及其子公司
中建安泰集团有限公司	中建集团及其子公司
中建营品投资发展有限公司	中建集团及其子公司
中建中丞有限责任公司	中建集团及其子公司
中建三局工程设计有限公司	中建集团及其子公司
中建三局钢结构科技有限公司	中建集团及其子公司
中国建筑装饰集团有限公司	中建集团及其子公司
中建钢构武汉有限公司	中建集团及其子公司
中建八局第二建设有限公司	中建集团及其子公司
中国建筑上海设计研究院有限公司	中建集团及其子公司
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	中建集团及其子公司
中建深圳装饰有限公司	中建集团及其子公司
中建财务有限公司	中建集团及其子公司
武汉中建二局江岸房地产开发有限公司	中建集团及其子公司
武汉普瑞置业有限公司	中建集团及其子公司
中建三局水务环保有限公司	中建集团及其子公司
中建工程产业技术研究院有限公司	中建集团及其子公司
中建三局集团西北有限公司	中建集团及其子公司
成都埃德凯森置业有限公司	中建集团及其子公司
武汉中建三局鸿城地产开发有限公司	中建集团及其子公司
重庆铜展置业有限公司	中建集团及其子公司
武汉古德置业有限公司	中建集团及其子公司
重庆宏展置业有限公司	中建集团及其子公司
武汉鹏展置业有限公司	中建集团及其子公司
重庆天成豫江置业有限公司	中建集团及其子公司
湖北亚赛投资有限公司	中建集团及其子公司
北京壹品信和置业有限公司	中建集团及其子公司
北京壹兴置业有限公司	中建集团及其子公司
中建三局昆明建设发展有限公司	中建集团及其子公司
中建三局(重庆)城建有限公司	中建集团及其子公司
中建钢构股份有限公司	中建集团及其子公司
天津中建壹品京创置业有限公司	中建集团及其子公司
中建三局城市投资运营有限公司	中建集团及其子公司
广州宏跃房地产开发有限公司	中建集团及其子公司
中建三局信息科技有限公司	中建集团及其子公司
中国建筑越南长江有限责任公司	中建集团及其子公司



九、 关联方关系及其交易(续)

3. 其他关联方

关联方关系

中建三局云采供应链有限公司	中建集团及其子公司
中建三局云采科技有限公司	中建集团及其子公司
中建新耀建(集团)有限公司	中建集团及其子公司
中国建筑第四工程局有限公司	中建集团及其子公司
四川云链科技有限公司	中建集团及其子公司
中建创新投资有限公司	中建集团及其子公司
中建三局建筑科技武汉有限公司	中建集团及其子公司
中国建筑第二工程局有限公司	中建集团及其子公司
中建西部建设股份有限公司	中建集团及其子公司
中国建筑发展有限公司	中建集团及其子公司
中建三局深圳投资建设有限公司	中建集团及其子公司
中建三局安泰工程有限公司	中建集团及其子公司
中国建筑第五工程局有限公司	中建集团及其子公司
中建铁路建设投资集团有限公司	中建集团及其子公司
中建三局集团华东建设有限公司	中建集团及其子公司
中国建筑第七工程局有限公司	中建集团及其子公司
中建三局集团华南有限公司	中建集团及其子公司
中建三局集团(江苏)有限公司	中建集团及其子公司
中海建筑有限公司	中建集团及其子公司
中建三局(福建)投资建设有限公司	中建集团及其子公司
中建三局集团(深圳)有限公司	中建集团及其子公司
中建国际工程有限公司	中建集团及其子公司
中建科技集团有限公司	中建集团及其子公司
中国建筑第八工程局有限公司	中建集团及其子公司
中国海外集团有限公司	中建集团及其子公司
中国建筑第六工程局有限公司	中建集团及其子公司
中建三局城建集团有限公司	中建集团及其子公司
中建三局集团北京有限公司	中建集团及其子公司
中建三局(烟台)投资建设有限公司	中建集团及其子公司
中国建筑一局(集团)有限公司	中建集团及其子公司
中建三局第三建设工程有限责任公司	中建集团及其子公司
中建三局第一建设工程有限责任公司	中建集团及其子公司
中建科工集团有限公司	中建集团及其子公司
中建铁投建设发展有限公司	中建集团及其子公司
中建三局成都建设投资有限公司	中建集团及其子公司
中建三局科创产业发展有限公司	中建集团及其子公司
中建三局柳州产安房地产开发有限公司	中建集团及其子公司
中建三局投资发展有限公司	中建集团及其子公司
中建武汉光谷投资发展有限公司	中建集团及其子公司
中建三局华苑成都置业有限公司	中建集团及其子公司
中建地产(武汉)有限公司	中建集团及其子公司
武汉中建三局秀城房地产开发有限公司	中建集团及其子公司
武汉中建三局楚城房地产开发有限公司	中建集团及其子公司
中建铁投科技工程有限公司	中建集团及其子公司



九、 关联方关系及其交易(续)

3. 其他关联方(续)

关联方关系

中建长江(印尼)有限公司	中建集团及其子公司
中建三局科创发展(江苏)有限公司	中建集团及其子公司
中建三局绿色产业投资有限公司	中建集团及其子公司
中建三局水利水电开发有限公司	中建集团及其子公司
中建三局云构机器人有限公司	中建集团及其子公司
中建三局建筑科技(四川)有限公司	中建集团及其子公司
中建三局(北京)建设发展有限公司	中建集团及其子公司
中国建筑第三工程局有限公司	中建集团及其子公司
建华中集浦警有限责任公司	中建集团及其子公司
中建三局建修工程有限公司	中建集团及其子公司
武汉中建三局置谷房地产开发有限公司	中建集团及其子公司
中国建设基础设施有限公司	中建集团及其子公司
中建三局云唐科技有限公司	中建集团及其子公司
中建长江国际工程有限公司	中建集团及其子公司
湖北中海海惠物业管理有限公司	中建集团及其子公司
中建成都轨道交通投资建设有限公司	中建集团的合营企业
广州星宏房地产开发有限公司	中建集团的合营企业
广州增城润空置业有限公司	中建集团的合营企业
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	中建集团的合营企业
北京品创建合房地产开发有限公司	中建集团的合营企业
重庆金科兆基房地产开发有限公司	中建集团的合营企业
云南机场建设发展有限公司	中建集团的合营企业
武汉宏泰宏利中建壹品置业有限公司	中建集团的合营企业



九、 关联方关系及其交易 (续)

4. 关联方交易

工程承包和工程发包

工程承包

	2024年	2023年
中建集团及其子公司	5,823,300,234.73	2,595,500,127.20
中建集团的联合营企业	27,599,963.88	-
合计	5,850,900,198.61	2,595,500,127.20

工程发包

	2024年	2023年
中建集团及其子公司	562,952,706.19	581,815,773.01

自关联方采购商品

	2024年	2023年
中建集团及其子公司	46,623,701.00	645,583,693.36

关联方租赁

作为出租人

租赁资产种类	2024年	2023年
中建集团及其子公司 机器设备租赁	19,148,253.51	41,528,384.28

作为承租人

2024年

租赁资产种类	简化处理的短期租 赁和低价值资产租 赁的租金费用	支付的租金
中建集团及其子公司 机器设备租赁	9,449,730.98	10,016,714.84

75



九、 关联方关系及其交易 (续)

4. 关联方交易 (续)

关联方租赁 (续)

作为承租人 (续)

2023年

租赁资产种类	简化处理的短期租 赁和低价值资产租 赁的租金费用	支付的租金
中建集团及其子公司 机器设备租赁	7,380,034.28	7,822,836.34

利息收入

	2024年	2023年
中建集团及其子公司	382,093.72	520,350.18

5. 资金集中管理

本公司作为中国建筑股份有限公司的成员单位，纳入集团资金集中管理的、归集至集团内公司账户的资金，于“其他应收款”列示，直接通过中建财务有限公司归集的资金，于“银行存款”列示。

76



九、 关联方关系及其交易 (续)

6. 关联方应收应付款项余额

应收款项

关联方	2024年12月31日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金				
中建集团及其子公司	718,155,434.38	-	510,022,118.04	-
应收票据	8,405,248,114.43	-	6,885,459,829.06	-
中建集团的联合营企业	44,735,731.26	(24,944,205.31)	-	-
合计	8,449,983,895.69	(24,944,205.31)	6,885,459,829.06	-
应收账款				
中建集团及其子公司	31,960,000.00	-	56,502,893.32	-
其他应收款	7,786,481,783.50	-	5,972,942,693.48	-
合同资产	1,177,690,966.11	-	423,068,296.01	-
一年内到期的非流动资产				
中建集团及其子公司	52,002,500.53	-	4,302,210.95	-
其他流动资产	3,195,915.45	-	144.45	-
长期应收款	270,567.80	-	5,681,717.98	-
债权投资	279,780,000.00	-	279,780,000.00	-
其他非流动资产				
中建集团及其子公司	2,354,062.47	-	3,172,642.66	-

77



九、 关联方关系及其交易 (续)

6. 关联方应收应付款项余额 (续)

应付款项

	关联方	2024年12月31日	2023年12月31日
应付票据	中建集团及其子公司	4,961,881.15	11,056,657.44
应付账款	中建集团及其子公司	2,376,025,670.86	1,358,013,642.88
其他应付款	中建集团及其子公司	8,356,883,548.63	4,873,208,149.58
合同负债	中建集团及其子公司	54,400,725.38	66,925,552.00
一年内到期的非流动负债	中建集团及其子公司	2,822,351.10	1,576,837.34
其他流动负债	中建集团及其子公司	89,635,959.15	2,829,035.66
长期应付款	中建集团及其子公司	15,538,585.66	24,773,836.96

十、 或有事项

	2024年12月31日
未决诉讼或仲裁形成的或有负债	579,672,820.64 注1

注1：上述未决诉讼主要系与工程质量、工程款及融资等相关的纠纷。本公司认为以上诉讼产生的潜在义务未达到预计负债确认条件，未确认相关负债。

十一、 资产负债表日后事项

截至本财务报表批准日，本公司无须作披露的重大资产负债表日后事项。

78



十二、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款的账龄分析如下:

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	7,090,920,085.63	5,730,170,618.45
1年至2年	527,506,089.77	877,525,726.77
2年至3年	272,129,452.77	391,324,122.96
3年至4年	93,853,480.70	101,878,038.92
4年至5年	43,924,586.44	59,431,597.02
5年以上	38,874,049.17	15,586,117.45
小计	8,067,207,744.48	7,175,916,221.57
减: 应收账款坏账准备	(273,395,087.45)	(198,384,146.92)
合计	7,793,812,657.03	6,977,532,074.65

(2) 坏账准备

应收账款坏账准备的变动如下:

年初余额	本年计提	本年收回或转回	其他增减变动	年末余额
198,384,146.92	317,343,173.11	(242,405,721.84)	73,489.26	273,395,087.45

应收账款及坏账准备按类别披露:

	2024年12月31日			
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备	7,093,954,451.28	87.94	195,435,617.32	2.75
按信用风险特征组合计提坏账准备	973,253,293.20	12.06	77,959,470.13	8.01
合计	8,067,207,744.48	100.00	273,395,087.45	3.39

	2023年12月31日			
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备	6,086,979,359.86	84.83	132,470,821.24	2.18
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,088,936,861.71	15.17	65,913,325.68	6.05
合计	7,175,916,221.57	100.00	198,384,146.92	2.76

79



十二、公司财务报表主要项目注释(续)

1. 应收账款(续)

(2) 坏账准备(续)

本公司采用组合计提坏账准备的应收账款情况如下:

组合1: 政府部门及中央企业

	2024年12月31日			2023年12月31日		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率 (%)	整个存续期预期 信用损失	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率 (%)	整个存续期预期 信用损失
1年以内	81,442,981.64	2.00	1,628,859.63	282,955,495.60	2.00	5,647,727.34
1年至2年	2,930,777.89	5.00	146,538.89	5,581,795.40	5.00	279,089.77
2年至3年	3,952,500.00	15.00	592,875.00	11,532.53	15.00	1,744.88
4年至5年	-	-	-	91,341.89	45.00	41,103.76
合计	88,026,259.53	-	2,323,273.52	288,050,265.22	-	5,969,665.75

组合2: 海外企业

	2024年12月31日			2023年12月31日		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率 (%)	整个存续期预期 信用损失	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率 (%)	整个存续期预期 信用损失
1年以内	3,477,385.82	6.00	208,643.15	19,260,965.82	6.00	1,155,657.95
3年至4年	-	-	-	27,739,416.29	45.00	12,482,737.32
4年至5年	27,739,416.29	70.00	19,417,591.40	-	-	-
合计	31,216,802.11	-	19,626,234.55	47,000,382.11	-	13,638,395.27

组合3: 其他企业

	2024年12月31日			2023年12月31日		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率 (%)	整个存续期预期 信用损失	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率 (%)	整个存续期预期 信用损失
1年以内	749,557,922.89	4.50	33,730,106.53	674,852,709.33	4.50	30,368,371.92
1年至2年	56,865,991.08	10.00	5,686,599.17	51,953,058.00	10.00	5,195,305.80
2年至3年	28,919,256.20	20.00	5,203,851.24	17,255,032.15	20.00	3,451,000.43
3年至4年	16,601,150.08	40.00	6,640,450.03	1,174,609.85	40.00	469,843.94
4年至5年	619,901.76	65.00	402,936.14	5,228,835.66	65.00	3,398,743.18
5年以上	4,346,008.95	100.00	4,346,008.95	3,421,999.39	100.00	3,421,999.39
合计	854,010,231.66	-	56,009,962.06	753,886,214.38	-	46,305,284.66

80



十二、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下:

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	8,497,167,391.30	6,426,283,357.87
1年至2年	77,132,949.84	106,291,169.35
2年至3年	26,705,722.96	71,202,715.35
3年至4年	23,991,064.02	121,196,636.42
4年至5年	17,973,802.29	6,561,257.63
5年以上	1,027,486.96	115,000.00
小计	8,643,998,417.37	6,731,650,136.62
减: 其他应收款坏账准备	(38,247,639.30)	(20,437,785.06)
合计	8,605,750,778.07	6,711,212,351.56

其他应收款按照未来12个月预期信用损失计提的坏账准备的变动如下:

	第一阶段 未来12个月预期信用损失
年初余额	20,437,785.06
本年计提	27,450,160.75
本年转回	(16,775,906.09)
其他变动	7,135,599.58
年末余额	38,247,639.30

3. 长期股权投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
子公司	690,074,117.42	687,074,117.42
合营企业	95,364,512.83	89,434,111.91
联营企业	290,836,850.90	285,070,249.78
合计	1,076,275,481.15	1,061,578,479.11

81



十二、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

子公司

	2024年12月31日	2023年12月31日
中建三局智能技术有限公司	450,000,000.00	450,000,000.00
中建三局第二建设安装有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
中建三局第二建设(深圳)有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
武汉中建工程管理有限公司	16,974,117.42	16,974,117.42
武汉建华城房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
武汉中建三局龙城房地产开发有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00
中建三局云能(江苏)环境投资有限公司	3,000,000.00	-
湖北长安设备安装有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
武汉中建宝谷珠宝商业运营管理有限公司	100,000.00	100,000.00
合计	690,074,117.42	687,074,117.42

合营企业

	2024年12月31日	2023年12月31日
武汉中建三局星谷房地产开发有限公司	95,364,512.83	89,434,111.91
合计	95,364,512.83	89,434,111.91

联营企业

	2024年12月31日	2023年12月31日
北京中建共筑三号基础设施投资中心	121,328,878.32	119,831,876.28
武汉中建三局鸿城地产开发有限公司	108,841,411.63	99,734,134.39
中建三局工程设计有限公司	15,525,683.53	15,517,596.37
武汉中建三局秀城房地产开发有限公司	11,596,424.41	13,336,506.54
其他	33,544,453.01	36,650,136.20
合计	290,836,850.90	285,070,249.78

82



中建三局第二建设工程有限公司

二〇二四年财务情况说明书

一、企业基本情况

(一) 企业经营业务简介

中建三局第二建设工程有限公司为中建三局集团控股子公司，目前经营范围主要包括各类建筑工程总承包、专业承包、施工、咨询等。2024年累计完成签约额916.8亿元，较上年签约额814.3亿元增加102.5亿元，增幅12.6%。

(二) 近三年主要财务指标和重要变化说明

单位：万元 币种：人民币

项目	2024年	2023年	本期比上年 增减(%)	2022年
资产总额	2,673,887.71	2,007,001.72	33.23	2,026,560.04
资产负债率	81.36%	76.22%	-0.66	76.88%
净资产	498,513.89	477,189.46	4.47	468,634.63
归属于母公司所有者的 净资产	498,531.29	477,189.46	4.47	468,634.63
营业总收入	1,652,141.23	1,915,101.34	-13.73	2,104,309.08
利润总额	30,828.09	41,855.77	-26.35	70,262.93
归属于母公司所有者的 净利润	26,594.60	37,453.60	-28.99	65,239.96
经营活动产生的现金流 量净额	107,326.98	17,448.61	515.10	15,686.83
加权平均净资产收益率	5.45%	7.92%	-6.80	14.72%

国有资本保值增值率	1.04	1.02	0.03	1.12
实际上缴税收	35251.28	51650.61	-31.75	41,606.83

（三）企业户数变化

2024 年末，企业合并范围子企业户数 16 家（中建三局第二建设（深圳）有限公司、中建三局第二建设工程（江苏）有限责任公司、中建三局第二建设（酒泉）有限责任公司、中建三局第二建设工程（广州）有限责任公司、中建三局第二建设工程（山东）有限责任公司等），未纳入合并范围户数 0 家。

（四）企业职工情况

1、集团职工人数 3587 人，应付职工薪酬数 6.97 亿元，实发职工薪酬 6.97 亿元。

2、集团本部薪酬体系：中高级管理人员、普通员工薪酬分配制度依据中建三人（2018）802 号文件，主要分为基本工资、能级工资、津补贴和绩效奖金。股权激励等根据中建股份分配名额，聚焦业绩排前的分支机构第一负责人、转型业务负责人、海外骨干、高端项目经理、核心技术骨干，选取激励对象，报局审批后执行。

二、生产经营情况分析

（一）生产经营总体情况分析

2024 年三局二公司累计列报产值收入 165.21 亿元，较去年同期 191.51 亿元减少 26.3 亿元，较上年下降 13.7%；利润总额 3.08 亿元，较 2023 年（4.18 亿元）下降 26.3%。

（二）主要业务板块分析

单位：万元 币种：人民币

主业划分情况

分主业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入占比(%)	营业收入比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
主业	1,647,806.96	1,516,465.87	7.97	99.74	-13.70	1.43
非主业	4,334.27	952.56	78.02	0.26	-23.00	53.18
合计	1,652,141.23	1,517,418.43	8.15	100	-13.73	1.56

业务分行业情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入占比(%)	营业收入比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房屋建筑行业	1,283,437.31	1,174,889.76	8.46	77.68	-21.30	1.10
基础设施行业	355,405.15	330,222.78	7.09	71.11	346.59	5.61
房地产投资行业	57.97	373.72	-544.68	0.00	-92.61	-537.56
设计勘察行业	407.58	285.37	29.98	0.02	-49.60	14.40
其他行业	12,833.23	11,646.80	9.24	0.78	-34.67	-1.88
合计	1,652,141.24	1,517,418.43	8.15	100.00	-13.73	1.56

业务分地区情况

分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入占比(%)	营业收入比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
国内	1,589,830.07	1,456,478.61	8.39	96.23	-12.55	1.31
国外	62,311.16	60,939.82	2.20	3.77	-35.88	4.69

1、业务板块盈利分析

2024年企业累计完成产值收入165.21亿元，其中房屋建筑业务

收入 128.34 亿元、基础设施投资业务收入 35.54 亿元、房地产开发业务收入 0 亿元、设计勘察业务收入 0.04 亿元，其他业务收入 1.28 亿元。平均毛利率 8.15%。

2、业务分地区情况分析

2024 年企业累计完成产值收入 165.21 亿元，其中国内收入 158.98 亿元，国外收入 6.23 亿元。较上年同期分别下降 12.5%、35.8%。

(三) 其他业务收支增减变化及原因分析

2024 年当期企业其他业务收入 1.28 亿元，较上年同比下降 34.6%，主要原因在于设备租赁板块以及料具站业务减少。

三、企业财务状况分析

(一) 收入利润分析

1、盈利能力及经营增长情况分析

指标名称	2024 年	2023 年	增减变动
净资产收益率 (%)	5.45	7.92	-2.47
总资产报酬率 (%)	1.14	2.32	-1.18
营业收入利润率 (%)	1.87%	2.19	-2.17
成本费用利润率 (%)	1.65	2.24	-0.59

营业增长	2024 年数
营业总收入增长率 (%)	-13.73
营业利润增长率 (%)	-27.71
利润总额增长率 (%)	-26.35
国有资本保值增值率 (%)	1.04
资产增长率 (%)	33.23

研发 (R&D) 经费投入强度 (%)	3.40
---------------------	------

2024 年企业营业总收入减少 13.73%，营业利润率、利润总额增长率同比下降 27.71%、26.35%（主要原因为房地产市场萎缩，停缓建项目影响收入增长，营业收入及新增结算房建项目导致效益减少），净资产收益率同比上年下降 2.47%。

3、成本费用管理情况分析

2024 年当期企业发生成本费用总额 161.01 亿元，较上年同期 187.16 亿元，下降 13.97%。

4、亏损企业户数、亏损面、亏损额及原因

单位：万元 币种：人民币

单位名称	利润总额
中建三局第二建设工程有限责任公司	30,828.10
中建三局第二建设工程有限责任公司-差额	0.00
中建三局第二建设工程有限责任公司-母公司	19,619.66
中建三局智能技术有限公司	6,711.83
武汉中建工程管理有限公司	260.33
湖北长安设备安装有限公司	44.27
武汉中建三局龙城房地产开发有限公司	47.51
武汉中建华城房地产开发有限公司	25.19
武汉中建紫城房地产开发有限公司	10.27
武汉中建宝谷商业运营管理有限公司	100.23

中建三局第二建设安装有限公司	3,112.63
中建三局第二建设（深圳）有限公司	945.92
中建三局第二建设工程（江苏）有限责任公司	0.00
中建三局第二建设（酒泉）有限责任公司	0.00
中建三局第二建设工程（山东）有限责任公司	0.00
中建三局第二建设工程（广州）有限责任公司	0.00
中建三局云能（江苏）环境投资有限公司	-49.71
中建云控（苏州）智能技术有限公司	-0.03

2024年公司合并报表包含公司母公司和公司控股子公司武汉中建三局龙城房地产开发有限公司、武汉中建华城房地产开发有限公司、武汉中建紫城房地产开发有限公司、武汉中建工程管理有限公司、中建三局智能技术有限公司、武汉中建宝谷珠宝商业运营管理有限公司、湖北长安设备安装有限公司、中建三局第二建设安装有限公司、中建三局第二建设（深圳）有限公司等16户。其中，中建三局云能（江苏）环境投资有限公司和中建云控（苏州）智能技术有限公司为当年新设公司，暂无实质性业务，利润总额为负数。

5、非经营性损益对公司盈利能力的影响

单位：万元 币种：人民币

报表科目名称	金额
营业外收入	875.38
营业外支出	45.94
非经营性损益	829.44

2024 年企业实际发生营业外收入 875.38 万元，发生营业外支出 45.94 万元，非经营性损益 829.44 万元。当年实现利润总额 3.08 亿元，非经营性损益对盈利水平影响不大。

（二）资产负债分析

项 目	2024 年末数	2023 年末数	占资产总额 的比重	比年初增长	
				增长额	增长率
应收账款	1,009,177.17	853,473.42	37.74%	155,703.75	18.24%
其他应收款	846,057.70	636,638.81	31.64%	209,418.89	32.89%
存货	12,538.30	13,655.33	0.47%	-1,117.03	-8.18%
合同资产	383,348.71	167,186.01	14.34%	216,162.70	129.29%
一年内到期的 非流动资产	5,597.98	819.09	0.21%	4,778.89	583.44%
长期应收款	215.64	607.02	0.01%	-391.38	-64.48%
固定资产	42,986.83	47,625.30	1.61%	-4,638.47	-9.74%
无形资产	630.93	558.70	0.02%	72.23	12.93%
其他非流动资产	58,719.79	27,553.59	2.20%	31,166.20	113.11%
资产总计	2,673,887.72	2,007,001.72	100.00%	666,886.00	33.23%

1、重要资产变化及原因分析

2024 年企业资产总额 267.38 亿元，较上年末 200.70 亿元，增加 66.68 亿元，增幅 33.23%。

应收账款 2024 年末 100.92 亿元，占资产总额的比重的 37.74%，较年初 85.34 亿元增长 15.57 亿元，增幅 18.24%。

其他应收款 2024 年末 84.60 亿元，占资产总额的比重的 31.64%，较年初 63.66 亿元增加 20.94 亿元，增幅 32.89%。

存货 2024 年末 1.25 亿元，占资产总额的比重的 0.47%，较年初 1.36 亿元减少 0.11 亿元，降幅 8.18%。

合同资产 2024 年末 38.33 亿元，占资产总额的比重的 14.34%，较年初 16.72 亿元增长 21.62 亿元，增幅 129.29%。

其他非流动资产 2024 年末 5.87 亿元，占资产总额的比重的 2.2%，较年初 2.75 亿元增长 3.12 亿元，增幅 113.11%。

2、资产运营质量和资产管理情况分析

指标名称	2024 年数	2023 年数
总资产周转率（次）	0.71	0.95
流动资产周转率（次）	0.76	1.03
存货周转率（次）	18.56	18.07
应收账款周转率（次）	1.77	2.24
资产现金回收率（%）	4.59	0.87
应收账款增长率（%）	18.24	8.82
存货增长率（%）	-8.18	-33.87

2024 年总资产周转率 0.71，流动资产周转率 0.76，存货周转率 18.56，应收账款周转率 1.77。

3、债务结构情况统计

负债项目	2024 年末	2023 年末	占比	较年初增长	
				金额	百分比

1、带息负债	10,000.00	2,616.10	0.46%	7,383.90	282.25%
其中：短期借款	0.00	0.00	0.00%	/	/
应付票据	10,000.00	2,616.10	0.46%	7,383.90	282.25%
2、应付款项	1,984,331.03	1,311,037.74	91.22%	673,293.29	51.36%
其中：应付账款	1,099,934.29	762,415.14	50.56%	337,519.15	44.27%
其他应付款	884,396.74	548,622.60	40.65%	335,774.14	61.20%
一年内到期的 非流动负债	4,117.44	38,105.96	0.19%	-33,988.52	-89.19%
长期应付款	3,634.62	4,230.15	0.17%	-595.53	-14.08%
3、合同负债	55,038.24	32,127.25	2.53%	22,910.99	71.31%
其中：已结算 未完工	7,503.71	4,085.45	0.34%	3,418.26	83.67%
4、应交税费	8,369.61	12,512.63	0.38%	-4,143.02	-33.11%
5、其他流动负债	85,941.51	105,071.58	3.95%	-19,130.07	-18.21%
负债合计	2,175,373.82	1,529,812.27	100.00%	645,561.55	42.20%

(三) 现金流量分析

1、经营、投资、筹资活动产生的现金流入和流出情况。

单位：万元 币种：人民币

现金流量项目	金额
经营性现金流入	1,707,714.48
经营性现金流出	1,600,387.50

经营性现金净流入	107,326.98
投资性现金流入	1,368.73
投资性现金流出	2,956.81
投资性现金净流入	-1,588.08
筹资性现金流入	0.00
筹资性现金流出	39,672.78
筹资性现金净流入	-39,672.78

六、企业财务管理情况

集团本部财务人才队伍建设情况：2024年末企业财务人员 221 名。