

标段编号： 2203-440305-04-01-316741010001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称： 华泰联合证券有限责任公司深圳前海总部大楼项目通风空  
调工程

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05月18日

## 第一章 投标人基本情况

资信标要求一览汇总表

企业名称	中建三局第二建设工程有限责任公司
成立日期	2002 年 12 月 31 日
主要资质证书	建筑机电安装工程专业承包壹级（其他资质详见资质证书）
企业简介 <small>（内容包括企业规模、专业技术人员数量等，限 200 字以内）</small>	<p>中建三局二公司 1954 年 4 月成立于重庆，1973 年迁入湖北。公司是世界 500 强企业——中国建筑旗下重要骨干成员，位列集团号码公司第 5 位。</p> <p>公司坚持匠心筑造精品。累计获得 81 项鲁班（国优奖）、10 项詹天佑奖、9 项中国安装之星工程、23 项中国钢结构金奖等荣誉；获评全国建筑业 AAA 级信用企业、全国建筑业先进企业、全国优秀施工企业等称号。</p> <p>公司业务遍布全国 30 个省(自治区、直辖市)及阿联酋、巴基斯坦、越南、印尼、马来西亚等国外区域，在建总承包项目超 170 个，各类专业承包项目超 300 个，管理人员 8000 余人，其中正高级职称 44 人 副高级职称 667 人 中级职称 1543 人 助理级 1619 人。</p>

<p>投标人近五年类似业绩情况</p>	<p>1、项目名称：欧加大厦项目综合机电工程合同签订日期：2022-12 合同金额（万元）： 27455.14 万元 是否属于同类项目业绩： 是 合同建筑面积（平方米）： 243684 平方米建筑高度（米）： 200 米</p> <p>2、项目名称：中兴通讯总部机电总包工程合同签订：2022-07 合同金额（万元）： 7668.88 万元 是否属于同类项目业绩： 是 合同建筑面积（平方米）： 189890 平方米建筑高度（米）： 199.9 米</p> <p>3、项目名称：建滔总部大厦机电安装工程合同签订日期：2023-05 合同金额（万元）： 6590.44 万元 是否属于同类项目业绩： 是 合同建筑面积（平方米）： 113834 平方米建筑高度（米）： 220 米</p>
---------------------	--

<p>拟派项目经理情况和业绩</p>	<p>项目经理：余跃</p> <p>学历：本科</p> <p>职称：高级工程师</p> <p>执业资格：一级注册建造师（机电工程）、安全 B 证</p> <p>是否提供近 12 个月社保缴费凭证：是</p> <p>1、项目名称：云珠酒店项目机电安装(二标段)专业分包工程</p> <p>合同签订日期：2020 年 12 月</p> <p>合同金额（万元）：30000 万元</p> <p>是否属于同类项目业绩：是</p> <p>合同建筑面积（平方米）：200626 平方米</p> <p>建筑高度（米）：50 米</p> <p>拟派项目经理在本项目中任职：项目经理</p> <p>2、项目名称：广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程</p> <p>合同签订日期：2017 年 3 月 20 日</p> <p>合同金额（万元）：13860 万元</p> <p>是否属于同类项目业绩：是</p> <p>合同建筑面积（平方米）：233412 平方米</p> <p>建筑高度（米）：150</p> <p>拟派项目经理在本项目中任职：技术总工</p>
<p>拟投入本项目主要人员配备情况</p>	<p>1、姓名：张锐</p> <p>岗位：技术负责人</p> <p>注册证书：职称证</p> <p>职称：高级工程师</p> <p>年龄：48</p> <p>代表业绩：广州寺右万科中心项目通风与空调工程</p> <p>2、姓名：张勇</p> <p>岗位：生产负责人</p>

注册证书：职称证

职称：工程师

年龄：35

代表业绩：金地威新三期 09 宗地项目机电综合、平安信用卡大厦项目综合机电专业分包工程

3、姓名：胡建云

岗位：质量负责人

注册证书：职称证

职称：工程师

年龄：38

代表业绩：福田区南园街道南华新苑项目(02、03 地块)机电(含消防)专业承包

4、姓名：肖敦锴

岗位：安全负责人

注册证书：安全 C 证、职称证

职称：工程师

年龄：35

代表业绩：八卦岭科技大厦项目综合机电专业分包工程

5、姓名：勒伍松

岗位：商务经理

注册证书：职称证

职称：助理工程师

年龄：29

代表业绩：赤湾地铁站城市综合体工程采购施工总承包项目

6、姓名：詹羊羊

岗位：BIM 负责人

注册证书：BIM 二级证书、职称证

职称：高级工程师

年龄：35

代表业绩：欧加大厦项目综合机电工程

7、姓名：潘玲

岗位：材料负责人

注册证书：职称证、职业培训合格证(材料员)

职称：工程师

年龄：45

代表业绩：广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程

8、姓名：金幸桂

岗位：机电工程师

注册证书：职称证

职称：高级工程师

年龄：38

代表业绩：广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程

9、姓名：焦双锋

岗位：机电工程师

注册证书：职称证

职称：工程师

年龄：40

代表业绩：深圳城脉金融中心综合机电工程

10、姓名：王鹏剑

岗位：机电工程师

注册证书：职称证

职称：工程师

年龄：36

代表业绩：广州云珠酒店项目

	<p>11、姓名：王汉林 岗位：BIM 工程师 注册证书：BIM 二级证书 职称：/ 年龄：32 代表业绩：深汕特别合作区海洋产业总部研发基地 (EPC)</p> <p>12、姓名：高亮 岗位：安全员 注册证书：安全 C 证 职称：/ 年龄：41 代表业绩：深汕特别合作区海洋产业总部研发基地 (EPC)</p> <p>13、姓名：吴俊宏 岗位：施工员 注册证书：施工员证 职称：/ 年龄：25 代表业绩：赤湾地铁站城市综合体工程采购施工总承包项目</p> <p>14、姓名：董阁 岗位：测量员 注册证书：测量员证、职称证 职称：工程师 年龄：49 代表业绩：广州云珠酒店项目</p> <p>15、姓名：洪航 岗位：质量员 注册证书：质量员证、职称证</p>
--	---

	<p>职称：工程师</p> <p>年龄：39</p> <p>代表业绩：广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程</p> <p>16、姓名：卢登峰</p> <p>岗位：材料员</p> <p>注册证书：材料员证</p> <p>职称：/</p> <p>年龄：58</p> <p>代表业绩：苏宁广场二期 B13 地块项目</p> <p>17、姓名：张露露</p> <p>岗位：资料员</p> <p>注册证书：资料员证</p> <p>职称：/</p> <p>年龄：45</p> <p>代表业绩：赤湾地铁站城市综合体工程采购施工总承包项目</p> <p>18、姓名：陈志超</p> <p>岗位：劳资专员</p> <p>注册证书：/</p> <p>职称：助理工程师</p> <p>年龄：25</p> <p>代表业绩：八卦岭科技大厦项目综合机电专业分包工程</p>
<p>企业其他综合实 力</p>	<p>近 3 年（2022 年、2023 年、2024 年）财务报告：</p> <p>注册资本（万元）：135460.99 万元</p> <p>1、近 3 年营业总收入（万元）：</p> <p>2022：2104309.08 万元</p> <p>2023：1915101.34 万元</p> <p>2024：1652141.23 万元</p>

	<p>平均值：1890517.22 万元</p> <p>2、近 3 年营业利润（万元）：</p> <p>2022：70262.93 万元</p> <p>2023：41855.77 万元</p> <p>2024：30825.09 万元</p> <p>平均值：142943.79 万元</p> <p>3、近 3 年资产负债率：</p> <p>2022：76.88%</p> <p>2023：76.22%</p> <p>2024：81.36%</p> <p>平均值：78.15%</p> <p>4、资质等级：建筑机电安装工程专业承包 壹 级</p>			
投标人获奖情况	项目名称	所获奖项名称	获奖年月	颁发单位/协会
	华润总部大厦机电安装工程	中国安装之星	2021 年 2 月	中国安装协会
	广州白云云珠酒店综合安装工程(不含消防工程)	中国安装之星	2024 年 12 月	中国安装协会
	太平金融大厦	鲁班奖	2017 年 11 月	中国建筑业协会
	华润总部大厦机电安装工程	鲁班奖	2021 年 12 月	中国建筑业协会
	南山开发集团赤湾总部大厦	国家优质工程	2021 年 12 月	中国施工企业管理协会
	苏州太平金融大厦	国家优质工程	2021 年 12 月	中国施工企业管理协会
	商业、办公楼(自编 1 栋和 2 栋)安装工程	鲁班奖	2023 年 11 月	中国建筑业协会
	西安奥体中心体育馆及室外配套工程(安装工程)	中国安装之星	2023 年 12 月	中国安装协会

	攀枝花市政务服务中心项目(安装工程)	中国安装之星	2022年12月	中国安装协会
	招商银行南京分行招银大厦工程	国家优质工程	2021年12月	中国建筑业协会
	兴业银行大厦安装工程	国家优质工程	2021年12月	中国建筑业协会
投标人联系邮箱	35120871@qq.com			

注：1. 在企业财务会计报告扫描件中标记相对应的“营业总收入”、“营业利润”等信息。

2、后附：投标人提供近三年(2022-2024年度)企业财务会计报告。

# 第 1 节 投标人营业执照



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91420100177739097A

**名称** 中建三局第二建设工程有限责任公司

**类型** 其他有限责任公司

**法定代表人** 孙志凌

**经营范围** 许可项目：建设工程施工；施工专业作业；建设工程设计；人防工程设计；供电业务；发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑智能化系统设计；建设工程勘察；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；特种设备安装改造修理；公路管理与养护；路基路面养护作业；住宅室内装饰装修；城市生活垃圾经营性服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土石方工程施工；园林绿化工程施工；工程管理服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；建筑工程机械与设备租赁；普通机械设备安装服务；机械设备租赁；特种设备出租；信息技术咨询服务；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；轴承、齿轮和传动部件销售；对外承包工程；规划设计管理；工业设计服务；专用设备修理；金属结构销售；金属结构制造；建筑用钢筋产品销售；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；建筑工程用机械销售；交通安全、管制专用设备制造；建筑工程用机械制造；电气信号设备装置制造；公路水运工程试验检测服务；道路货物运输站经营；土壤污染治理与修复服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；固体废物治理；大气污染治理；市政设施管理；合同能源管理；节能管理服务；信息系统集成服务；建筑装（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）  
（详细经营范围登录国家企业信用信息公示系统查看）



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

2 0 - 2 0

**注册资本** 壹拾叁亿伍仟肆佰陆拾万零玖仟玖佰贰拾玖圆捌分人民币

**成立日期** 2002年12月31日

**住所** 湖北省武汉市江夏区纸坊街北华街东14号荆楚大厦8-10层

**登记机关** 武汉市江夏区行政审批局

2026 年 12 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址：  
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

## 第 2 节 投标人资质证书

			
<h1>建筑业企业资质证书</h1>			
企业名称：	中建三局第二建设工程有限责任公司		
详细地址：	湖北省武汉市江夏区纸坊街北华街东14号荆楚大厦8-10层		
统一社会信用代码：	91420100177739097A	法定代表人：	孙志凌
注册资本：	135460.992908万人民币	经济性质：	其他有限责任公司
证书编号：	D242001314	有效期至：	2029年07月01日
资质类别及等级：	公路工程施工总承包贰级 石油化工工程施工总承包贰级 地基基础工程专业承包壹级 起重设备安装工程专业承包壹级 电子与智能化工程专业承包壹级 消防设施工程专业承包壹级 防水防腐保温工程专业承包壹级 建筑装饰装修工程专业承包壹级 <b>建筑机电安装工程专业承包壹级</b> 建筑幕墙工程专业承包壹级 古建筑工程专业承包壹级 城市及道路照明工程专业承包壹级 环保工程专业承包壹级 特种工程（结构补强）专业承包不分等级		
本使用件仅用于：	工程项目承揽		
使用期限：	2025-12-01至2029-07-01		
	 发证机关 2025年12月8日		
请使用湖北住建综合服务平台 微信小程序扫一扫			



# 建筑业企业资质证书

(副本)

企业名称: 中建三局第二建设工程有限责任公司

详细地址: 湖北省武汉市江夏区纸坊街北华街东14号荆楚大厦8-10层

统一社会信用代码  
(或营业执照注册号): 91420100177739097A

法定代表人: 孙志凌

注册资本: 135460.992908万元人民币

经济性质: 其他有限责任公司

证书编号: D142003219

有效期: 2028年12月22日

## 资质类别及等级:

建筑工程施工总承包特级;

可承接建筑各等级工程施工总承包、工程总承包和项目管理业务。

市政公用工程施工总承包特级;

可承接市政公用各等级工程施工总承包、工程总承包和项目管理业务。

电力工程施工总承包壹级;

机电工程施工总承包壹级;

桥梁工程专业承包壹级;

隧道工程专业承包壹级;

钢结构工程专业承包壹级;

输变电工程专业承包壹级。

\*\*\*\*\*



发证机关:



2025年4月16日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



# 承装(修、试)电力设施许可证

许可证编号:5-4-01218-2020

单位名称:中建三局第二建设工程有限  
责任公司

住所:湖北省武汉市江夏区纸坊街北华街东14  
号荆楚大厦8-10层

法定代表人:孙志凌

许可类别和等级:承装类一级、承修类一  
级、承试类一级

统一社会信用代码:91420100177739097A

有效期限自 2020年07月02日 始  
至 2026年07月01日 止



2025年04月25日

国家能源局印制

### 第 3 节 投标人企业信用等级证书

#### 投标人 2022 年 8 月-2023 年 8 月资信等级证书



#### 投标人 2023 年 8 月-2024 年 8 月资信等级证书



投标人 2024 年 8 月-2025 年 8 月资信等级证书



投标人 2025 年 8 月-2026 年 8 月资信等级证书



## 第 4 节 投标人近三年财务报表

### 2022 年财务情况报表

中建三局第二建设工程有限责任公司

已审财务报表

2022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 (<https://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
报告编码：鄂23MKZRJLSX



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	- 17
财务报表附注	18	- 111





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（2023）审字第61495032\_C18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2022年12月31日的合并及公司资产负债表，2022年度的合并及公司利润表、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2022年12月31日的合并及公司财务状况以及2022年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于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（2023）审字第61495032\_C18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。

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（2023）审字第61495032\_C18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。

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（2023）审字第61495032\_C18号  
中建三局第二建设工程有限责任公司

（本页无正文）



中国注册会计师：傅奕



中国注册会计师：孙士泉

中国 武汉

2023年4月28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



中建三局第二建设工程有限责任公司  
合并资产负债表  
2022年12月31日

人民币元

资产	附注六	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	1	1,000,641,999.97	1,518,529,795.02
其中：存放财务公司款项		804,719,683.37	1,020,064,432.49
应收票据	2	43,633,009.67	41,924,012.28
应收账款	3	7,843,192,495.95	5,791,079,392.24
应收款项融资	4	30,467,762.77	27,704,348.32
预付款项	5	196,380,835.83	213,412,188.36
其他应收款	6	7,597,696,895.89	7,320,968,001.97
存货	7	206,489,575.39	1,516,305,902.72
合同资产	8	1,312,870,575.41	1,535,160,669.01
一年内到期的非流动资产	9	6,672,750.96	7,629,868.41
其他流动资产	10	499,559,230.86	690,223,690.69
<b>流动资产合计</b>		<b>18,737,605,132.70</b>	<b>18,662,937,869.02</b>
<b>非流动资产</b>			
债权投资	11	279,780,000.00	-
长期应收款	12	3,651,276.72	9,369,399.00
长期股权投资	13	308,541,985.35	256,699,502.47
投资性房地产	14	115,498,540.73	119,124,189.16
固定资产	15	543,313,621.67	621,714,539.41
使用权资产	16	11,774,999.85	26,118,657.58
无形资产	17	4,473,842.50	1,979,560.44
长期待摊费用	18	2,834,869.56	2,828,076.42
递延所得税资产	19	45,730,192.56	49,482,785.59
其他非流动资产	20	212,395,937.53	472,079,492.71
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,248,215,266.47</b>	<b>1,559,396,202.78</b>
<b>资产总计</b>		<b>20,265,600,399.17</b>	<b>20,222,334,071.80</b>

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)  
2022年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注六	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债			
应付票据	22	62,234,187.99	89,492,246.54
应付账款	23	7,024,936,895.01	7,549,709,434.25
预收款项		2,800,419.00	1,558,542.82
合同负债	24	222,459,513.76	1,204,609,119.47
应付职工薪酬	25	97,116,249.92	60,616,990.28
应交税费	26	106,001,582.05	127,440,786.67
其他应付款	27	6,910,230,567.42	6,147,325,068.21
一年内到期的非流动负债	28	310,810,546.84	74,318,236.36
其他流动负债	29	663,690,277.55	604,858,573.33
流动负债合计		15,400,280,239.54	15,859,928,997.93
非流动负债			
租赁负债	30	1,419,255.05	3,467,437.54
长期应付款	31	17,259,921.62	24,957,102.03
长期应付职工薪酬	32	141,278,683.00	151,626,409.43
递延所得税负债	19	2,015,961.48	4,238,285.40
其他非流动负债	33	17,000,000.00	-
非流动负债合计		178,973,821.15	184,289,234.40
负债合计		15,579,254,060.69	16,044,218,232.33
所有者权益			
实收资本	34	1,354,609,929.08	1,354,609,929.08
资本公积	35	1,153,516,165.69	1,153,516,165.69
其他综合收益	36	(151,972,012.49)	(93,558,024.37)
盈余公积	38	433,912,333.69	375,930,437.57
未分配利润	39	1,896,279,922.51	1,387,617,331.50
归属于母公司所有者权益合计		4,686,346,338.48	4,178,115,839.47
所有者权益合计		4,686,346,338.48	4,178,115,839.47
负债和所有者权益总计		20,265,600,399.17	20,222,334,071.80

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  
2022年度

人民币元

	附注六	2022年	2021年
营业收入	40	21,043,090,812.80	22,759,479,092.73
减：营业成本		19,505,566,270.32	21,141,729,686.29
税金及附加		30,796,333.20	54,885,346.54
销售费用		1,097,460.53	32,603,129.80
管理费用		331,948,015.57	284,832,786.77
研发费用		539,550,691.84	406,835,981.19
财务费用	41	(86,594,206.65)	39,985,733.13
其中：利息费用		12,158,439.30	5,065,084.13
利息收入		24,382,952.02	18,098,327.56
加：其他收益		420,431.95	164,365.58
投资收益	42	(11,523,009.94)	(40,810,016.21)
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		1,855,840.14	2,096,874.26
以摊余成本计量的金融资 产终止确认损失		(13,378,850.08)	(42,906,890.47)
信用减值损失	43	(26,116,420.90)	(86,896,527.10)
资产减值损失	44	(7,113,426.84)	(2,443,058.90)
资产处置收益	45	26,620,334.98	12,240,602.77
营业利润		703,014,157.24	680,861,795.15
加：营业外收入		857,342.79	620,771.55
减：营业外支出		1,242,221.06	992,058.43
利润总额		702,629,278.97	680,490,508.27
减：所得税费用	47	50,229,719.95	75,266,274.51
净利润		652,399,559.02	605,224,233.76
按经营持续性分类			
持续经营净利润		652,399,559.02	605,224,233.76
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		652,399,559.02	605,224,233.76
其他综合收益的税后净额		(58,413,988.12)	(17,691,250.57)
归属于母公司所有者的其他综合收益的 税后净额		(58,413,988.12)	(17,691,250.57)
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		(460,000.00)	780,000.00
将重分类进损益的其他综合收益			
外币财务报表折算差额		(57,953,988.12)	(18,471,250.57)
综合收益总额		593,985,570.90	587,532,983.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		593,985,570.90	587,532,983.19

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中国建筑第二工程有限责任公司  
合并所有者权益变动表  
2022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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,354,609,929.08	1,453,816,146.69	(91,568,024.37)	-	315,930,487.57	1,387,617,331.50	4,178,115,809.47	-	4,178,115,809.47
二、本年年初余额	1,354,609,929.08	1,453,816,146.69	(91,568,024.37)	-	315,930,487.57	1,387,617,331.50	4,178,115,809.47	-	4,178,115,809.47
三、本年增减变动金额	-	-	(58,413,988.19)	-	-	652,399,559.02	982,885,570.90	-	982,885,570.90
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	57,981,806.12	(57,981,806.12)	-	-	-
2. 对所有者利润分配	-	-	-	-	(86,755,071.89)	(86,755,071.89)	-	-	(86,755,071.89)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	458,922,605.77	-	-	-	458,922,605.77	-	458,922,605.77
2. 本年使用	-	-	(655,922,605.77)	-	-	-	(655,922,605.77)	-	(655,922,605.77)
四、本年年末余额	1,354,609,929.08	1,453,816,146.69	(151,072,012.49)	-	433,912,333.69	1,804,279,222.52	4,666,346,338.48	-	4,666,346,338.48

2021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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,354,609,929.08	1,453,816,146.69	(75,866,773.80)	-	330,244,528.15	1,020,654,295.05	3,783,138,145.17	-	3,783,138,145.17
二、本年初余额	1,354,609,929.08	1,453,816,146.69	(75,866,773.80)	-	330,244,528.15	1,020,654,295.05	3,783,138,145.17	-	3,783,138,145.17
三、本年增减变动金额	-	-	(17,691,256.37)	-	-	605,224,233.76	687,652,983.19	-	687,652,983.19
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	45,685,908.42	(45,685,908.42)	-	-	-
2. 对所有者利润分配	-	-	-	-	(192,552,288.89)	(192,552,288.89)	-	-	(192,552,288.89)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	374,803,983.98	-	-	-	374,803,983.98	-	374,803,983.98
2. 本年使用	-	-	(374,803,983.98)	-	-	-	(374,803,983.98)	-	(374,803,983.98)
四、本年年末余额	1,354,609,929.08	1,453,816,146.69	(93,558,024.27)	-	375,930,437.57	1,387,617,331.50	4,178,115,809.47	-	4,178,115,809.47

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  
2022年度

人民币元

	附注六	2022年	2021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		21,547,577,149.63	24,775,279,012.21
收到的税费返还		423,826.50	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,883,154,895.01	2,297,859,275.79
经营活动现金流入小计		23,431,155,871.14	27,073,138,288.00
购买商品、接受劳务支付的现金		20,798,209,223.28	23,056,122,676.79
支付给职工以及为职工支付的现金		838,302,895.80	849,617,655.24
支付的各项税费		277,172,681.53	594,554,467.48
支付其他与经营活动有关的现金		1,360,602,807.97	2,680,561,371.91
经营活动现金流出小计		23,274,287,608.58	27,180,856,171.42
经营活动产生使用的现金流量净额	48	156,868,262.56	(107,717,883.42)
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		56,882,800.88	22,822,349.29
投资活动现金流入小计		56,882,800.88	22,822,349.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,285,197.91	40,967,851.70
投资所支付的现金		279,780,000.00	-
处置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		290,561,822.95	65,967,851.70
投资活动使用的现金流量净额		(233,679,022.07)	(43,145,502.41)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建二局第二建设工程有限责任公司  
合并现金流量表(续)  
2022年度

人民币元

	附注六	2022年	2021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	82,970,349.67	176,480,011.11	
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,048,182.49	18,199,491.20	
筹资活动现金流出小计	85,018,532.16	194,679,502.31	
筹资活动使用的现金流量净额	(85,018,532.16)	(194,679,502.31)	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	371,387.88	(4,929,407.32)	
五、现金及现金等价物净减少额	(161,457,903.79)	(350,472,295.46)	
加：年初现金及现金等价物余额	1,099,711,762.72	1,450,184,058.18	
六、年末现金及现金等价物余额	49 938,253,858.93	1,099,711,762.72	

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  
2022年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金		992,752,802.10	1,335,167,844.64
其中：存放财务公司款项		804,719,683.37	1,020,064,432.49
应收票据		41,633,009.67	39,924,012.28
应收账款	1	6,814,983,355.30	5,474,487,814.86
应收款项融资		28,467,762.77	27,704,348.32
预付款项		196,379,723.47	189,812,936.94
其他应收款	2	8,048,422,900.89	7,444,173,887.62
存货		52,903,703.06	149,696,646.02
合同资产		1,266,969,759.55	1,517,785,348.90
一年内到期的非流动资产		6,083,874.46	7,069,185.01
其他流动资产		412,352,047.89	444,505,622.92
流动资产合计		17,860,948,939.16	16,630,327,647.51
非流动资产			
债权投资		279,780,000.00	-
长期应收款		3,573,660.72	8,918,962.76
长期股权投资	3	895,616,102.77	453,773,619.89
固定资产		213,528,779.08	283,610,023.91
使用权资产		11,774,999.85	26,118,657.58
无形资产		4,473,842.50	1,979,560.44
长期待摊费用		2,834,869.56	2,828,076.42
递延所得税资产		37,797,343.93	34,067,198.07
其他非流动资产		212,395,937.53	472,079,492.71
非流动资产合计		1,661,775,535.94	1,283,375,591.78
资产总计		19,522,724,475.10	17,913,703,239.29

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)  
 2022年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注十四	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债			
应付票据		62,234,187.99	89,492,246.54
应付账款		5,964,497,627.05	6,799,623,962.42
合同负债		218,458,995.87	264,455,568.94
应付职工薪酬		89,584,257.30	58,277,766.08
应交税费		64,267,725.97	54,795,025.64
其他应付款		7,772,567,337.27	6,028,564,130.31
一年内到期的非流动负债		304,498,206.69	71,891,659.10
其他流动负债		609,848,040.70	502,706,416.90
流动负债合计		15,085,956,378.84	13,869,806,775.93
非流动负债			
租赁负债		1,419,255.05	3,467,437.54
长期应付款		11,476,300.82	17,649,132.51
长期应付职工薪酬		141,278,683.00	151,626,409.43
递延所得税负债		2,015,961.48	4,238,285.40
其他非流动负债		17,000,000.00	-
非流动负债合计		173,190,200.35	176,981,264.88
负债合计		15,259,146,579.19	14,046,788,040.81
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	1,147,965,904.74
其他综合收益		(151,972,012.49)	(93,558,024.37)
盈余公积		433,912,333.69	375,930,437.57
未分配利润		1,558,035,587.42	1,081,966,951.46
所有者权益合计		4,263,577,895.91	3,866,915,198.48
负债和所有者权益总计		19,522,724,475.10	17,913,703,239.29

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  
2022年度

人民币元

	附注十四	2022年	2021年
营业收入	4	19,972,615,479.28	20,571,436,129.96
减：营业成本	4	18,620,276,098.31	19,262,885,619.28
税金及附加		25,620,830.52	31,307,836.19
管理费用		291,219,596.05	244,834,977.90
研发费用		494,143,944.03	375,206,337.11
财务费用		(86,604,646.62)	44,773,385.11
其中：利息费用		12,158,439.30	2,572,500.00
利息收入		24,340,912.88	10,496,103.55
加：其他收益		411,199.44	150,000.00
投资收益	5	(11,523,009.94)	(40,810,016.21)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,855,840.14	2,096,874.26
以摊余成本计量的金融资产终止确认损失		(13,378,850.08)	(42,906,890.47)
信用减值损失		(11,160,936.95)	(82,895,760.67)
资产减值损失		(7,136,383.12)	(2,369,491.63)
资产处置收益		26,620,334.98	12,246,525.24
营业利润		625,170,861.40	498,749,231.10
加：营业外收入		361,784.73	554,778.58
减：营业外支出		1,239,806.06	986,415.89
利润总额		624,292,840.07	498,317,593.79
减：所得税费用		44,473,878.84	41,458,509.62
净利润		579,818,961.23	456,859,084.17
其中：持续经营净利润		579,818,961.23	456,859,084.17
其他综合收益的税后净额		(58,413,988.12)	(17,691,250.57)
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		(460,000.00)	780,000.00
将重分类进损益的其他综合收益 外币财务报表折算差额		(57,953,988.12)	(18,471,250.57)
综合收益总额		521,404,973.11	439,167,833.60

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  
2022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	1,147,965,904.74	(93,558,024.37)	-	375,930,437.57	1,081,966,951.46	3,866,915,198.48
二、本年期初余额	1,354,609,929.08	1,147,965,904.74	(93,558,024.37)	-	375,930,437.57	1,081,966,951.46	3,866,915,198.48
三、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	579,818,961.23	579,818,961.23
1. 净利润	-	-	(57,953,988.12)	-	-	-	(57,953,988.12)
2. 外币报表折算差额	-	-	(460,000.00)	-	-	39,986,642.74	39,526,642.74
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(二) 所有者投入和减少资本	-	(78,973,846.53)	-	-	-	-	(78,973,846.53)
1. 其他	-	(78,973,846.53)	-	-	-	-	(78,973,846.53)
(三) 利润分配	-	-	-	-	57,981,896.12	(57,981,896.12)	-
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	-	-	-	439,343,317.43	-	-	439,343,317.43
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  
所有者权益变动表(续)

人民币元

2021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	(75,866,773.80)	-	330,244,529.15	863,349,064.60	3,620,302,653.77
二、本年初余额	1,354,609,929.08	1,147,965,904.74	(75,866,773.80)	-	330,244,529.15	863,349,064.60	3,620,302,653.77
三、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	456,859,084.17	456,859,084.17
1. 净利润	-	-	(18,471,250.57)	-	-	-	(18,471,250.57)
2. 外币报表折算差额	-	-	780,000.00	-	-	-	780,000.00
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	45,685,908.42	(46,685,908.42)	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	45,685,908.42	(46,685,908.42)	-
2. 对所有者权益的分配	-	-	-	-	-	(192,555,288.89)	(192,555,288.89)
(四) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	359,329,977.00	-	-	359,329,977.00
2. 本年使用	-	-	-	(359,329,977.00)	-	-	(359,329,977.00)
四、本年年末余额	1,354,609,929.08	1,147,965,904.74	(93,558,074.37)	-	375,930,437.57	1,081,966,951.46	3,866,915,198.48

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  
现金流量表  
2022年度

人民币元

	2022年	2021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	21,478,549,639.42	23,216,415,567.59
收到其他与经营活动有关的现金	1,601,518,366.01	1,244,146,645.51
经营活动现金流入小计	23,080,068,005.43	24,460,562,213.10
购买商品、接受劳务支付的现金	20,534,511,005.42	22,012,907,031.09
支付给职工以及为职工支付的现金	732,762,285.25	728,866,189.74
支付的各项税费	266,715,443.30	439,026,385.72
支付其他与经营活动有关的现金	995,360,063.98	1,370,690,511.67
经营活动现金流出小计	22,529,348,797.95	24,551,490,118.22
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	550,719,207.48	(90,927,905.12)
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	55,363,996.01	23,879,054.88
投资活动现金流入小计	55,363,996.01	23,879,054.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,200,987.40	38,478,452.72
投资支付的现金	679,780,000.00	25,000,000.00
投资活动现金流出小计	689,980,987.40	63,478,452.72
投资活动使用的现金流量净额	(634,616,991.39)	(39,599,397.84)

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(续)  
 2022年度

人民币元

	2022年	2021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	82,970,349.67	179,052,511.11
支付其他与筹资活动有关的现金	2,048,182.49	18,199,491.20
筹资活动现金流出小计	85,018,532.16	197,252,002.31
筹资活动使用的现金流量净额	(85,018,532.16)	(197,252,002.31)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	371,387.88	(4,929,407.32)
五、现金及现金等价物净减少额	(168,544,928.19)	(332,708,712.59)
加：年初现金及现金等价物余额	1,099,211,606.54	1,431,920,319.13
六、年末现金及现金等价物余额	930,666,678.35	1,099,211,606.54

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”）系经中国建筑工程总公司批准，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2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。

## 三、 重要会计政策和会计估计

本公司及本集团2022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。



### 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。



### 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。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。



### 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。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，仍采用交易发生日的即期汇率折算，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。



### 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。

##### 基准利率改革导致合同变更

由于基准利率改革，本集团部分金融工具条款已被修改以将参考的原基准利率替换为替代基准利率以及对金融工具的条款进行其他修改。

对于按实际利率法核算的金融资产或金融负债，仅因基准利率改革直接导致其合同现金流量的确定基础发生变更，且变更前后的确定基础在经济上相当的，本集团不对该变更是否导致终止确认进行评估，也不调整该金融资产或金融负债的账面余额，本集团按照变更后的未来现金流量重新计算实际利率，并以此为基础进行后续计量。对于金融资产或金融负债同时发生其他变更的，本集团先按照上述规定对基准利率改革导致的变更进行会计处理，再评估其他变更是否导致实质性修改。



### 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。

##### *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）

##### 金融资产分类和计量（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。

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。



### 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）

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 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 业主未确认投资项目款  
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。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注八、3

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。

##### 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。



### 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（续）

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、基础配套设施支出、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。



### 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。



### 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%



### 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能够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）

#### 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。

#### 16. 无形资产

无形资产仅在与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）

#### 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，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，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报告分部。



### 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。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 20. 职工薪酬（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，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。

#### 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。

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。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 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的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本集团在履约过程中所产生的商品具有不可替代用途，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的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本集团已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。



### 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）

##### 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。

##### 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。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 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。

#### 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。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 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。

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交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；
- （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交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 27. 递延所得税（续）

- (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，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。

#### 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人民币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）

#### 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，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，同时冲减等值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金额进行重大调整。

##### 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者出租，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。



### 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）

###### *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。

###### *房地产销售收入*

根据附注三、23所述的会计政策，本集团对于物业的控制权转移给客户的时点，需要根据房地产销售合同条款及适用于合同的法律规定做出判断。仅当本集团的履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，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的情况下，本集团将在一段时间内确认收入；否则，本集团在客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本集团已获得现时收款权并很可能收回对价的时点确认。

由于房地产销售合同限制，本集团的物业一般无替代用途。但是，本集团是否就累计至今已完成的履约部分拥有可强制执行的收款权利并在一段时间内确认收入，取决于每个合同条款的约定和适用于该合同的相关法律。为评估本集团是否获得就截止目前已经履约部分的可强制执行的收款权利，本集团在必要时审查其合同条款及当地有关法律，且需要作出大量判断。



### 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）

###### 房地产销售收入（续）

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。在该协定下，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，本集团仅在担保时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。银行仅会在购房者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金额重大调整。

###### 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金额不可收回时，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。



### 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。土地增值税的拨备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期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转入利润表。在最终结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，直接与某一期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结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到对估计售价、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变化年度的损益。



### 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已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，被认定为国家需要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），2022年度适用的企业所得税率为15%（2021年度：15%）。 |



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需要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），2022年度适用的企业所得税率为15%（2021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%（2021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 - 本集团有偿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（%）	
				2022年12月31日	2021年12月31日
武汉中建三局龙城房地产开发有限公司	湖北省	湖北省武汉市	房地产开发及销售	100.00	100.00
武汉中建工程管理有限公司	湖北省	湖北省武汉市	设计勘察与咨询	100.00	100.00
武汉中建华城房地产开发有限公司	湖北省	湖北省武汉市	房地产开发及销售	100.00	100.00
武汉宝谷珠宝商业运营管理有限公司	湖北省	湖北省武汉市	房地产投资与开发	100.00	100.00
武汉中建紫城房地产开发有限公司	湖北省	湖北省武汉市	房地产买卖、租赁、调换	100.00	100.00
中建三局智能技术有限公司	湖北省	湖北省武汉市	房地产开发及 销售	100.00	100.00
湖北长安设备安装有限公司	湖北省	湖北省武汉市	机械安装、租赁、维修	100.00	100.00
中建三局第二建设安装有限公司	湖北省	湖北省武汉市	房屋建筑工程建设业务	100.00	100.00
武汉中建三局秀城房地产开发有限公司	湖北省	湖北省武汉市	房地产开发及销售	-	100.00
武汉中建三局文城房地产开发有限公司	湖北省	湖北省武汉市	房地产开发及销售	-	100.00
武汉中建三局楚城房地产开发有限公司	湖北省	湖北省武汉市	房地产开发及销售	-	100.00



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2022年12月31日	2021年12月31日
现金	38,906.95	1,179,580.89
银行存款	<u>1,000,603,093.02</u>	<u>1,517,350,214.13</u>
合计	<u>1,000,641,999.97</u>	<u>1,518,529,795.02</u>

于2022年12月31日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币62,388,141.04元，  
 （2021年12月31日：人民币418,818,032.30元）参见附注六、21。

2. 应收票据

	2022年12月31日	2021年12月31日
商业承兑汇票	<u>43,737,433.73</u>	<u>42,030,936.04</u>
减：应收票据坏账准备	<u>104,424.06</u>	<u>106,923.76</u>
合计	<u>43,633,009.67</u>	<u>41,924,012.28</u>

于2022年12月31日及2021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：

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	5,603,819,217.20	3,880,536,551.10
1年至2年	1,563,914,658.47	1,168,472,627.05
2年至3年	461,702,091.04	805,083,607.25
3年至4年	362,060,102.90	67,673,767.77
4年至5年	22,267,018.16	5,103,621.82
5年以上	<u>5,512,098.32</u>	<u>4,981,464.81</u>
小计	<u>8,019,275,186.09</u>	<u>5,931,851,639.80</u>
减：应收账款坏账准备	<u>176,082,690.14</u>	<u>140,772,247.56</u>
合计	<u>7,843,192,495.95</u>	<u>5,791,079,392.24</u>



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：

2022年

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
140,772,247.56	28,327,505.20	-	-	6,982,937.38	176,082,690.14

2021年

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
67,479,195.22	73,290,141.37	-	-	2,910.97	140,772,247.56

应收账款及坏账准备按类别披露：

	2022年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	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

	2021年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	4,697,434,686.21	79.19	59,109,581.26	1.26
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,234,416,953.59	20.81	81,662,666.30	6.62
合计	5,931,851,639.80	100.00	140,772,247.56	2.37



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）

于2022年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
单位1	193,485,865.73	3,869,717.31	2.00	回收可能性
单位2	62,654,937.92	12,530,987.58	20.00	回收可能性
单位3	48,932,824.02	48,932,824.02	100.00	回收可能性
单位4	23,809,013.00	6,268,563.37	26.33	回收可能性
单位5	18,064,397.14	1,678,020.78	9.29	回收可能性
其他	6,388,449,835.66	19,071,223.55	0.30	回收可能性
合计	6,735,396,873.47	92,351,336.61		

于2021年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
单位1	48,932,824.02	48,932,824.02	100.00	回收可能性
单位2	25,772,538.74	1,007,865.91	3.91	回收可能性
单位3	6,719,413.93	2,428,308.79	36.14	回收可能性
单位4	4,781,492.97	91,498.35	1.91	回收可能性
单位5	3,548,188.76	709,637.75	20.00	回收可能性
其他	4,607,680,227.79	5,939,446.44	0.13	回收可能性
合计	4,697,434,686.21	59,109,581.26		

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

	2022年12月31日			2021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	195,627,755.97	2.00	3,912,555.13	170,011,440.53	2.00	3,400,228.79
1年至2年	55,715,671.59	5.00	2,785,783.59	98,416,534.29	5.00	4,920,826.73
2年至3年	2,486,231.66	15.00	402,934.75	31,998,179.09	15.00	4,799,726.87
3年至4年	2,191,091.03	30.00	657,327.31	47,343.00	30.00	14,202.90
4年至5年	47,343.00	45.00	21,304.35	369,379.45	45.00	166,220.75
5年以上	369,379.45	100.00	369,379.45	-	-	-
合计	256,637,472.70		8,149,284.58	300,842,876.36		13,301,206.04



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

	2022年12月31日			2021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	23,126,657.81	6.00	1,387,599.85	1,589,839.12	6.00	95,390.35
合计	23,126,657.81		1,387,599.85	1,589,839.12		95,390.35

组合3：其他企业

	2022年12月31日			2021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	790,761,315.67	4.00	35,393,170.61	673,715,384.63	4.50	30,317,192.29
1年至2年	116,129,807.11	10.00	11,507,704.48	176,376,861.37	10.00	17,637,686.14
2年至3年	71,015,437.24	20.00	14,203,087.49	66,793,334.60	20.00	13,358,666.90
3年至4年	17,953,149.41	40.00	7,181,259.77	13,408,435.79	40.00	5,363,374.32
4年至5年	6,700,645.53	65.00	4,355,419.60	288,775.59	65.00	187,704.13
5年以上	1,553,827.15	100.00	1,553,827.15	1,401,446.13	100.00	1,401,446.13
合计	1,004,114,182.11		74,194,469.10	931,984,238.11		68,266,069.91

于2022年12月31日及2021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

	2022年12月31日	2021年12月31日
银行承兑汇票	30,467,762.77	27,704,348.32

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。

于2022年12月31日及2021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。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	189,921,603.90	211,012,276.76
1年至2年	6,312,390.90	1,851,341.66
2年至3年	98,179.41	548,569.94
3年以上	48,661.62	-
合计	<u>196,380,835.83</u>	<u>213,412,188.36</u>

于2022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人民币6,459,231.93元（2021年12月31日：人民币2,399,911.60元），主要为预付分包工程款项，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：

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	6,989,274,841.36	6,178,835,830.85
1年至2年	394,424,741.13	970,718,529.83
2年至3年	164,576,417.42	150,821,995.26
3年至4年	21,955,911.66	5,402,887.43
4年至5年	3,622,493.61	12,991,680.50
5年以上	53,516,590.53	47,637,824.62
小计	<u>7,627,370,995.71</u>	<u>7,366,408,748.49</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>29,674,099.82</u>	<u>45,440,746.52</u>
合计	<u>7,597,696,895.89</u>	<u>7,320,968,001.97</u>



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：

2022年	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	已发生信用减值金融资产 (整个存续期预期信用损失)	
年初余额	45,140,746.52	-	300,000.00	45,440,746.52
本年计提	34,041,404.03	-	-	34,041,404.03
本年转回	(48,981,454.09)	-	-	(48,981,454.09)
本年核销	(1,000,000.00)	-	-	(1,000,000.00)
其他变动	173,403.36	-	-	173,403.36
年末余额	29,374,099.82	-	300,000.00	29,674,099.82

2021年	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	已发生信用减值金融资产 (整个存续期预期信用损失)	
年初余额	32,557,502.01	-	300,000.00	32,857,502.01
本年计提	36,335,956.39	-	-	36,335,956.39
本年转回	(22,856,263.19)	-	-	(22,856,263.19)
本年核销	(800,000.00)	-	-	(800,000.00)
其他变动	(96,448.69)	-	-	(96,448.69)
年末余额	45,140,746.52	-	300,000.00	45,440,746.52

7. 存货

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	149,744,713.23	-	149,744,713.23	1,245,873,177.63	-	1,245,873,177.63
房地产开发产品	2,173,445.08	-	2,173,445.08	116,790,958.51	-	116,790,958.51
原材料	54,452,061.71	-	54,452,061.71	153,516,884.93	-	153,516,884.93
其他	119,355.37	-	119,355.37	124,881.65	-	124,881.65
合计	206,489,575.39	-	206,489,575.39	1,516,305,902.72	-	1,516,305,902.72

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无所有权受到限制的存货（2021 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）

8. 合同资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
工程承包项目	432,020,143.99	442,108,086.75
尚未到期的质保金	1,112,082,451.92	1,565,386,715.39
小计	1,544,102,595.91	2,007,494,802.14
减：合同资产减值准备	18,836,082.97	12,763,540.42
小计	1,525,266,512.94	1,994,731,261.72
减：列示于其他非流动资产的合同资产	212,395,937.53	459,570,592.71
合计	1,312,870,575.41	1,535,160,669.01
其中：合同资产流动部分原值	1,330,026,520.18	1,545,408,907.61
合同资产流动部分减值准备	(17,155,944.77)	(10,248,238.60)

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。

	2022年12月31日			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提减值准备	546,257,920.69	41.07	14,097,068.04	2.58
按信用风险特征组合计提减值准备	783,768,599.49	58.93	3,058,876.73	0.39
合计	1,330,026,520.18	100.00	17,155,944.77	1.29

	2021年12月31日			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提减值准备	388,073,961.62	25.11	5,467,198.27	1.41
按信用风险特征组合计提减值准备	1,157,334,945.99	74.89	4,781,040.33	0.41
合计	1,545,408,907.61	100.00	10,248,238.60	0.66



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 合同资产（续）

于2022年12月31日，单项计提减值准备的合同资产分析如下：

	账面余额	减值准备	整个存续期预期信用 损失率（%）	计提理由
单位1	20,467,682.23	4,093,536.45	20.00	回收可能性
单位2	16,588,940.88	3,317,788.18	20.00	回收可能性
单位3	11,127,072.06	2,267,011.90	20.37	回收可能性
单位4	10,749,041.30	2,149,808.26	20.00	回收可能性
单位5	8,265,780.60	77,751.16	0.94	回收可能性
其他	479,059,403.62	2,191,172.09	0.46	回收可能性
合计	<u>546,257,920.69</u>	<u>14,097,068.04</u>		

于2021年12月31日，单项计提减值准备的合同资产分析如下：

	账面余额	减值准备	整个存续期预期信用 损失率（%）	计提理由
单位1	20,674,767.11	54,381.52	0.26	回收可能性
单位2	19,947,020.76	66,291.76	0.33	回收可能性
单位3	17,845,427.81	3,569,085.56	20.00	回收可能性
单位4	11,833,569.75	479,839.47	4.05	回收可能性
单位5	7,447,553.79	37,237.77	0.50	回收可能性
其他	310,325,622.40	1,260,362.19	0.41	回收可能性
合计	<u>388,073,961.62</u>	<u>5,467,198.27</u>		

9. 一年内到期的非流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
押金保证金	<u>7,305,983.11</u>	<u>8,018,107.50</u>
减：减值准备	<u>633,232.15</u>	<u>388,239.09</u>
合计	<u>6,672,750.96</u>	<u>7,629,868.41</u>



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 其他流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
增值税进项	448,079,226.72	525,973,568.28
预缴税金	<u>51,480,004.14</u>	<u>164,250,122.41</u>
合计	<u>499,559,230.86</u>	<u>690,223,690.69</u>

11. 债权投资

	2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收关联方贷款(附注十、6)	279,780,000.00	-	279,780,000.00
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	-	-	-
合计	<u>279,780,000.00</u>	<u>-</u>	<u>279,780,000.00</u>

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。本公司经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。

12. 长期应收款

	2022年12月31日	2021年12月31日
押金及工程质量保证金	11,039,932.68	13,313,923.95
精算费用	-	<u>4,178,683.00</u>
小计	<u>11,039,932.68</u>	<u>17,492,606.95</u>
减：长期应收款坏账准备	<u>82,672.85</u>	<u>105,100.45</u>
小计	10,957,259.83	17,387,506.50
减：一年内到期的长期应收款	<u>7,305,983.11</u>	<u>8,018,107.50</u>
合计	<u>3,651,276.72</u>	<u>9,369,399.00</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 长期股权投资

	2022年12月31日	2021年12月31日
合营企业	15,517,596.37	15,517,596.37
联营企业	<u>293,024,388.98</u>	<u>241,181,906.10</u>
合计	<u>308,541,985.35</u>	<u>256,699,502.47</u>

合营企业和联营企业的主要信息：

	主要经营地 注册地	业务性质	注册资本	本公司 持股比例 (%)	本公司 表决权比 例 (%)
合营企业					
中建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	30.00	40.00
联营企业					
武汉中建三局鸿城地产开发有限公司	武汉	房地产投资与开发业务	10,000,000.00	40.00	40.00
北京中建共赢三号基础设施投资中心	北京	基础设施建设业务	110,000,000.00	31.19	20.00
武汉中建三局星谷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	50.00	50.00
武汉中建三局文城房地产开发有限公司	蔡甸区	房地产投资与开发业务	25,000,000.00	40.00	40.00
武汉中建三局楚城房地产开发有限公司	蔡甸区	房地产投资与开发业务	324,675,300.00	3.08	3.08
武汉中建三局秀城房地产开发有限公司	东湖高新区	房地产投资与开发业务	25,000,000.00	40.00	40.00



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2022年

	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	-	-
本年减少	-	-
年末余额	<u>138,401,127.57</u>	<u>138,401,127.57</u>
累计折旧和摊销		
年初余额	(19,276,938.41)	(19,276,938.41)
本年增加	(3,625,648.43)	(3,625,648.43)
本年减少	-	-
年末余额	<u>(22,902,586.84)</u>	<u>(22,902,586.84)</u>
账面价值		
年末	<u>115,498,540.73</u>	<u>115,498,540.73</u>
年初	<u>119,124,189.16</u>	<u>119,124,189.16</u>



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 投资性房地产（续）

采用成本模式进行后续计量：（续）

2021年

	房屋及建筑物	合计
原价		
年初余额	149,484,765.78	149,484,765.78
本年增加	-	-
本年减少	(11,083,638.21)	(11,083,638.21)
年末余额	138,401,127.57	138,401,127.57
累计折旧和摊销		
年初余额	(16,759,940.27)	(16,759,940.27)
本年增加	(3,759,674.03)	(3,759,674.03)
本年减少	1,242,675.89	1,242,675.89
年末余额	(19,276,938.41)	(19,276,938.41)
账面价值		
年末	119,124,189.16	119,124,189.16
年初	132,724,825.51	132,724,825.51

本集团之中建宝谷大厦用于对外出租，因此由固定资产重分类为投资性房地产进行核算。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 固定资产

2022年

	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
<b>原价</b>					
年初余额	512,405,405.73	420,488,221.31	63,196,716.87	53,679,504.04	1,049,769,847.95
购置	-	1,513,386.99	608,508.14	6,355,025.86	8,476,920.99
其他增加	482,166.03	4,145,564.21	2,004,027.00	996,678.86	7,628,436.10
处置或报废	(48,266,381.14)	(78,211.36)	(3,925,058.58)	(4,397,043.25)	(56,666,694.33)
其他减少	-	(2,854,335.09)	(2,255,440.92)	(2,558,792.37)	(7,668,568.38)
年末余额	464,621,190.62	423,214,626.06	59,628,752.51	54,075,373.14	1,001,539,942.33
<b>累计折旧</b>					
年初余额	(81,667,837.36)	(267,802,420.79)	(41,245,132.81)	(37,339,917.58)	(428,055,308.54)
计提	-	(30,596,269.87)	(3,766,404.36)	(4,755,209.23)	(39,117,883.46)
其他增加	(17,014.47)	(5,293,490.06)	(3,607,238.07)	(645,743.11)	(9,563,485.71)
处置或报废	4,325,543.11	34,549.39	3,482,479.99	3,889,050.16	11,731,622.65
其他减少	-	3,378,735.76	1,629,966.16	1,770,032.48	6,778,734.40
年末余额	(77,359,308.72)	(300,278,895.57)	(43,506,329.09)	(37,081,787.28)	(458,226,320.66)
<b>减值准备</b>					
年初余额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
年末余额	-	-	-	-	-
<b>账面价值</b>					
年末	387,261,881.90	122,935,730.49	16,122,423.42	16,993,585.86	543,313,621.67
年初	430,737,568.37	152,685,800.52	21,951,584.06	16,339,586.46	621,714,539.41



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 固定资产（续）

2021年

	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
<b>原价</b>					
上年年末余额	510,005,710.34	445,163,821.85	64,075,391.61	43,452,361.06	1,062,697,284.86
会计政策变更	-	-	-	-	-
本年年初余额	510,005,710.34	445,163,821.85	64,075,391.61	43,452,361.06	1,062,697,284.86
购置	914,845.00	22,278,305.43	3,027,856.19	8,707,407.46	34,928,414.08
其他增加	8,330,792.66	-	-	2,752,845.55	11,083,638.21
处置或报废	(6,845,942.27)	(34,395,155.32)	(3,211,103.58)	(543,533.79)	(44,995,734.96)
其他减少	-	(12,558,750.65)	(695,427.35)	(689,576.24)	(13,943,754.24)
年末余额	512,405,405.73	420,488,221.31	63,196,716.87	53,679,504.04	1,049,769,847.95
<b>累计折旧</b>					
上年年末余额	(70,209,397.23)	(284,069,844.26)	(38,366,776.71)	(31,752,092.84)	(424,398,111.04)
会计政策变更	-	-	-	-	-
本年年初余额	(70,209,397.23)	(284,069,844.26)	(38,366,776.71)	(31,752,092.84)	(424,398,111.04)
计提	(11,998,399.68)	(22,393,972.70)	(5,891,799.76)	(6,746,634.01)	(47,030,806.15)
其他增加	(1,242,675.89)	-	-	-	(1,242,675.89)
处置或报废	1,782,635.44	28,658,721.82	2,457,101.78	473,753.91	33,372,212.95
其他减少	-	10,002,674.35	556,341.88	685,055.36	11,244,071.59
年末余额	(81,667,837.36)	(267,802,420.79)	(41,245,132.81)	(37,339,917.58)	(428,055,308.54)
<b>减值准备</b>					
年初余额	(1,041,775.49)	-	-	-	(1,041,775.49)
处置或报废	1,041,775.49	-	-	-	1,041,775.49
年末余额	-	-	-	-	-
<b>账面价值</b>					
年末	430,737,568.37	152,685,800.52	21,951,584.06	16,339,586.46	621,714,539.41
年初	438,754,537.62	161,093,977.59	25,708,614.90	11,700,268.22	637,257,398.33

于2022年12月31日，无所有权受到限制的固定资产（2021年12月31日：无）。



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 使用权资产

2022年

	房屋及建筑物	机器设备	其他设备	合计
成本				
本年年初余额	7,827,932.63	13,818,169.74	8,521,113.90	30,167,216.27
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
年末余额	<u>7,827,932.63</u>	<u>13,818,169.74</u>	<u>8,521,113.90</u>	<u>30,167,216.27</u>
累计折旧				
本年年初余额	(1,354,975.88)	(841,738.82)	(1,851,843.99)	(4,048,558.69)
本年增加	(2,874,368.37)	(5,913,757.38)	(5,555,531.98)	(14,343,657.73)
本年减少	-	-	-	-
年末余额	<u>(4,229,344.25)</u>	<u>(6,755,496.20)</u>	<u>(7,407,375.97)</u>	<u>(18,392,216.42)</u>
账面价值				
年末	<u>3,598,588.38</u>	<u>7,062,673.54</u>	<u>1,113,737.93</u>	<u>11,774,999.85</u>
年初	<u>6,472,956.75</u>	<u>12,976,430.92</u>	<u>6,669,269.91</u>	<u>26,118,657.58</u>

2021年

	房屋及建筑物	机器设备	其他设备	合计
成本				
上年年末余额	-	-	-	-
会计政策变更	7,208,299.22	47,662,409.19	21,746,140.04	76,616,848.45
本年年初余额	<u>7,208,299.22</u>	<u>47,662,409.19</u>	<u>21,746,140.04</u>	<u>76,616,848.45</u>
本年增加	4,515,424.11	13,818,169.74	8,521,113.90	26,854,707.75
本年减少	(3,895,790.70)	(47,662,409.19)	(21,746,140.04)	(73,304,339.93)
年末余额	<u>7,827,932.63</u>	<u>13,818,169.74</u>	<u>8,521,113.90</u>	<u>30,167,216.27</u>
累计折旧				
本年年初余额	-	-	-	-
本年增加	(1,354,975.88)	(841,738.82)	(1,851,843.99)	(4,048,558.69)
本年减少	-	-	-	-
年末余额	<u>(1,354,975.88)</u>	<u>(841,738.82)</u>	<u>(1,851,843.99)</u>	<u>(4,048,558.69)</u>
账面价值				
年末	<u>6,472,956.75</u>	<u>12,976,430.92</u>	<u>6,669,269.91</u>	<u>26,118,657.58</u>
年初	<u>7,208,299.22</u>	<u>47,662,409.19</u>	<u>21,746,140.04</u>	<u>76,616,848.45</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 无形资产

2022年

	软件
原价	
年初余额	2,256,604.12
本年增加	2,889,267.05
本年减少	-
年末余额	<u>5,145,871.17</u>
累计摊销	
年初余额	(277,043.68)
本年增加	(394,984.99)
本年减少	-
年末余额	<u>(672,028.67)</u>
账面价值	
年末	<u>4,473,842.50</u>
年初	<u>1,979,560.44</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 无形资产（续）

2021年

	软件
原价	
年初余额	930,282.18
本年增加	1,326,321.94
本年减少	-
年末余额	<u>2,256,604.12</u>
累计摊销	
年初余额	(166,867.99)
本年增加	(110,175.69)
本年减少	-
年末余额	<u>(277,043.68)</u>
账面价值	
年末	<u>1,979,560.44</u>
年初	<u>763,414.19</u>

于2022年12月31日，无所有权受到限制的无形资产（2021年12月31日：无）。

18. 长期待摊费用

	2022年12月31日	2021年12月31日
办公室装修费用	<u>2,834,869.56</u>	<u>2,828,076.42</u>



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 递延所得税资产/负债

已确认递延所得税资产：

	2022年12月31日	2021年12月31日
资产减值准备	37,585,194.88	31,682,945.54
租赁负债税会差异	3,851,758.84	4,300,508.11
内部交易未实现利润	2,362,432.75	2,447,145.89
可抵扣亏损	804,641.24	10,570,606.19
预计负债	678,842.56	-
长期应收款折现	447,322.29	481,579.86
合计	<u>45,730,192.56</u>	<u>49,482,785.59</u>

已确认递延所得税负债：

	2022年12月31日	2021年12月31日
使用权资产税会差异	1,766,249.98	3,917,798.64
其他	249,711.50	320,486.76
合计	<u>2,015,961.48</u>	<u>4,238,285.40</u>

20. 其他非流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
合同资产(附注六、8)	214,076,075.73	462,085,894.53
其他	12,508,900.00	12,508,900.00
小计	<u>226,584,975.73</u>	<u>474,594,794.53</u>
减：减值准备	<u>14,189,038.20</u>	<u>2,515,301.82</u>
合计	<u>212,395,937.53</u>	<u>472,079,492.71</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 所有权受到限制的资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
货币资金	注1 <u>62,388,141.04</u>	<u>418,818,032.30</u>
合计	<u>62,388,141.04</u>	<u>418,818,032.30</u>

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2022年12月31日，受到限制的货币资金余额为人民币62,388,141.04元（2021年12月31日：人民币418,818,032.30元）。

22. 应付票据

	2022年12月31日	2021年12月31日
银行承兑汇票	<u>62,234,187.99</u>	<u>89,492,246.54</u>

23. 应付账款

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内(含1年)	6,442,231,332.71	5,054,878,482.92
1年至2年(含2年)	325,528,059.53	1,266,639,482.22
2年至3年(含3年)	144,836,130.74	992,834,015.07
3年以上	<u>112,341,372.03</u>	<u>235,357,454.04</u>
合计	<u>7,024,936,895.01</u>	<u>7,549,709,434.25</u>

于2022年12月31日，账龄超过1年的应付账款余额为人民币582,705,562.30元（2021年12月31日：人民币2,494,830,951.33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。



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

24. 合同负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
预收工程款	151,493,860.26	132,344,372.52
已结算未完工	69,679,929.10	132,271,619.50
预售房产款	520,000.00	927,073,039.89
其他	765,724.40	12,920,087.56
合计	222,459,513.76	1,204,609,119.47

25. 应付职工薪酬

	2022年 应付金额	2022年末 未付金额	2021年 应付金额	2021年末 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	603,673,469.24	36,690,664.30	569,074,572.46	2,380,195.82
职工福利费	63,246,455.27	-	39,908,110.07	-
社会保险费	49,236,471.30	64,004.16	25,110,476.95	50,947.74
其中：医疗保险费	44,076,271.93	62,598.00	25,788,326.44	50,458.98
工伤保险费	3,486,673.39	359.02	1,509,854.70	(558.38)
生育保险费	1,673,525.98	1,047.14	(2,187,704.19)	1,047.14
补充商业保险	2,913.05	-	83,245.67	-
住房公积金	58,877,736.31	444,204.68	43,013,075.56	394,864.09
工会经费和职工教育经费	20,907,057.46	59,304,480.05	10,788,745.42	57,056,596.22
其他短期薪酬	432,277.14	8,467.41	66,687.09	-
	796,376,379.77	96,511,820.60	688,044,913.22	59,882,603.87
设定提存计划	68,577,597.26	266,702.89	47,536,126.66	224,386.41
其中：基本养老保险费	64,557,225.93	258,638.11	45,652,163.80	217,187.60
失业保险费	2,106,001.87	6,469.48	1,112,106.93	5,485.39
企业年金缴费	1,914,369.46	1,595.30	771,855.93	1,713.42
辞退福利中一年内支付的部分	-	337,726.43	510,000.00	510,000.00
合计	864,953,977.03	97,116,249.92	736,091,039.88	60,616,990.28

26. 应交税费

	2022年12月31日	2021年12月31日
企业所得税	49,048,920.10	61,999,040.98
增值税	31,803,193.65	29,376,023.61
个人所得税	24,272,400.60	26,714,778.16
城市维护建设税	320,365.31	5,332,389.07
教育费附加	137,586.05	2,302,660.84
其他	419,116.34	1,715,894.01
合计	106,001,582.05	127,440,786.67



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 其他应付款

	2022年12月31日	2021年12月31日
应付关联方款项(附注十、6)	6,336,679,422.30	5,416,858,181.61
应付保证金	162,356,941.48	193,240,471.51
应付押金	124,417,561.07	122,303,899.13
应付股利	49,500,000.00	46,715,277.78
其他	237,276,642.57	368,207,238.18
合计	6,910,230,567.42	6,147,325,068.21

28. 一年内到期的非流动负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
一年内到期的质押借款	220,277,169.10	-
一年内到期的长期应付款	66,274,240.52	49,115,619.81
一年内到期的租赁负债	24,259,137.22	25,202,616.55
合计	310,810,546.84	74,318,236.36

29. 其他流动负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
待转销项税额	659,164,660.50	604,858,573.33
预计负债	4,525,617.05	-
合计	663,690,277.55	604,858,573.33



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 租赁负债

	2022年12月31日	2022年12月31日
房屋及建筑物	3,917,668.22	6,046,440.59
机器设备	14,100,795.44	19,572,928.06
其他设备	7,659,928.61	3,050,685.44
小计	<u>25,678,392.27</u>	<u>28,670,054.09</u>
减：一年内到期的租赁负债	<u>24,259,137.22</u>	<u>25,202,616.55</u>
合计	<u>1,419,255.05</u>	<u>3,467,437.54</u>

31. 长期应付款

	2022年12月31日	2021年12月31日
应付工程质量保证金	<u>83,534,162.14</u>	<u>74,072,721.84</u>
减：一年内到期的长期应付款	<u>66,274,240.52</u>	<u>49,115,619.81</u>
合计	<u>17,259,921.62</u>	<u>24,957,102.03</u>

32. 长期应付职工薪酬

	2021年12月31日	2021年12月31日
设定受益计划净负债 (a)	141,094,305.00	150,964,305.00
长期辞退福利	<u>522,104.43</u>	<u>1,172,104.43</u>
小计	141,616,409.43	152,136,409.43
减：一年内到期的辞退福利	<u>337,726.43</u>	<u>510,000.00</u>
合计	<u>141,278,683.00</u>	<u>151,626,409.43</u>



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 长期应付职工薪酬（续）

(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：

	2022年12月31日	2021年12月31日
折现率		3.00%
遗属生活费用年增长率	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

在损益中确认的有关计划如下：

	2022年	2021年
过去服务成本	-	(51,340,000.00)
利息净额	4,230,000.00	6,470,000.00
离职后福利成本净额	4,230,000.00	(44,870,000.00)
计入管理费用	-	(51,340,000.00)
计入财务费用	4,230,000.00	6,470,000.00
合计	4,230,000.00	(44,870,000.00)



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 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：

	2022年	2021年
年初余额	150,964,305.00	211,894,305.00
计入当期损益		
过去服务成本	-	(51,340,000.00)
利息净额	4,230,000.00	6,470,000.00
计入其他综合收益		
精算利得或损失	460,000.00	(780,000.00)
其他变动		
已支付的福利	(14,560,000.00)	(15,280,000.00)
年末余额	141,094,305.00	150,964,305.00

33. 其他非流动负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
质押借款	237,277,169.10	-
小计	237,277,169.10	-
减：一年内到期的其他非流动负 债	220,277,169.10	-
合计	17,000,000.00	-

34. 实收资本

注册资本及实收资本

	2022年12月31日		2021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
中银金融资产投资有限公司	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



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 实收资本（续）

于2022年12月31日，本公司的实收资本为人民币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。

35. 资本公积

2022年	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
本期增加	-	-	-
本期减少	-	-	-
年末余额	<u>1,150,935,849.29</u>	<u>2,580,316.40</u>	<u>1,153,516,165.69</u>
2021年	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
本期增加	-	-	-
本期减少	-	-	-
年末余额	<u>1,150,935,849.29</u>	<u>2,580,316.40</u>	<u>1,153,516,165.69</u>

36. 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：

2022年	2022年1月1日	增减变动	2021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	<u>(62,378,024.37)</u>	<u>(57,953,988.12)</u>	<u>(120,332,012.49)</u>
合计	<u>(93,558,024.37)</u>	<u>(58,413,988.12)</u>	<u>(151,972,012.49)</u>
2021年	2021年1月1日	增减变动	2021年12月31日
重新计量设定受益计划变动额	(31,960,000.00)	780,000.00	(31,180,000.00)
外币财务报表折算差额	<u>(43,906,773.80)</u>	<u>(18,471,250.57)</u>	<u>(62,378,024.37)</u>
合计	<u>(75,866,773.80)</u>	<u>(17,691,250.57)</u>	<u>(93,558,024.37)</u>



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 其他综合收益（续）

其他综合收益发生额：

2022年	税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税	归属于母公司所有者	归属于少数股东
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)	-
2021年						
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	780,000.00	-	-	-	780,000.00	-
将重分类进损益的其他综合收益						
外币报表折算差额	(18,471,250.57)	-	-	-	(18,471,250.57)	-
合计	(17,691,250.57)	-	-	-	(17,691,250.57)	-

37. 专项储备

2022年	安全生产费
年初余额	-
本年增加	455,922,605.77
本年减少	(455,922,605.77)
年末余额	-
2021年	安全生产费
年初余额	-
本年增加	374,503,983.98
本年减少	(374,503,983.98)
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。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

38. 盈余公积

2022年	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	375,930,437.57	57,981,896.12	-	433,912,333.69

2021年	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	330,244,529.15	45,685,908.42	-	375,930,437.57

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。

39. 未分配利润

	2022年	2021年
年初未分配利润	1,387,617,331.50	1,020,634,295.05
归属于母公司所有者的净利润	652,399,559.02	605,224,233.76
减：提取法定盈余公积（附注六、38）	57,981,896.12	45,685,908.42
应付普通股股利	4,178,683.00	192,555,288.89
应付其他权益持有者股利	81,576,388.89	-
年末未分配利润	1,896,279,922.51	1,387,617,331.50

40. 营业收入

	2022年	2021年
主营业务收入	21,009,212,256.47	22,714,782,428.89
其他业务收入	33,878,556.33	44,696,663.84
合计	21,043,090,812.80	22,759,479,092.73

营业收入列示如下：

	2022年	2021年
与客户之间的合同产生的收入	20,887,185,618.80	22,602,463,669.74
租赁收入	155,905,194.00	157,015,422.99
合计	21,043,090,812.80	22,759,479,092.73



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

40. 营业收入（续）

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2022年

	房屋建筑工程	基础设施建设与投资	房地产开发与投资	设计勘察	其他	合计
主营业务收入	16,530,172,458.63	4,236,629,601.00	9,897,812.40	22,860,390.97	209,651,993.47	21,009,212,256.47
在某一时间点确认收入	-	-	9,897,812.40	-	-	9,897,812.40
在某一时段内确认收入	16,530,172,458.63	4,236,629,601.00	-	22,860,390.97	209,651,993.47	20,999,314,444.07
其他业务收入	-	-	-	-	33,878,556.33	33,878,556.33
合计	16,530,172,458.63	4,236,629,601.00	9,897,812.40	22,860,390.97	243,530,549.80	21,043,090,812.80

2021年

	房屋建筑工程	基础设施建设与投资	房地产开发与投资	设计勘察	其他	合计
主营业务收入	16,423,191,532.00	4,654,375,253.80	1,372,329,741.77	19,585,198.78	245,300,702.54	22,714,782,428.89
在某一时间点确认收入	-	-	1,372,329,741.77	-	-	1,372,329,741.77
在某一时段内确认收入	16,423,191,532.00	4,654,375,253.80	-	19,585,198.78	245,300,702.54	21,342,452,687.12
其他业务收入	-	-	-	-	44,676,663.84	44,676,663.84
合计	16,423,191,532.00	4,654,375,253.80	1,372,329,741.77	19,585,198.78	289,977,366.38	22,759,479,092.73

41. 财务费用

	2022年	2021年
利息支出	12,158,439.30	5,065,084.13
减：利息收入	24,382,952.02	18,098,327.56
手续费支出	15,149,491.40	11,927,313.82
汇兑损益	(93,996,704.00)	34,637,868.45
长期应收/应付款折现及其他	4,477,518.67	6,453,794.29
合计	(86,594,206.65)	39,985,733.13

42. 投资收益

	2022年	2021年
按权益法核算的长期股权投资收益	1,855,840.14	2,096,874.26
处置以摊余成本计量的金融资产产生的损失	(13,378,850.08)	(42,906,890.47)
合计	(11,523,009.94)	(40,810,016.21)



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

43. 信用减值损失

	2022年	2021年
其他应收款坏账转回/（损失）	14,940,050.06	(13,479,693.20)
长期应收款坏账转回	22,427.60	93,404.87
应收票据坏账转回/（损失）	2,499.70	(106,923.76)
一年内到期的非流动资产减值损失	(244,993.06)	(113,173.64)
其他非流动资产减值损失	(12,508,900.00)	-
应收账款坏账损失	(28,327,505.20)	(73,290,141.37)
合计	(26,116,420.90)	(86,896,527.10)

44. 资产减值损失

	2022年	2021年
其他非流动资产减值转回	101,712.93	92,998.86
合同资产减值损失	(7,215,139.77)	(1,695,567.26)
一年内到期的非流动资产减值损失	-	(840,490.50)
合计	(7,113,426.84)	(2,443,058.90)

45. 资产处置收益

	2022年	2021年
处置非流动资产利得	27,099,991.97	12,326,371.82
其中：处置固定资产利得	27,099,991.97	12,326,371.82
处置非流动资产损失	(479,656.99)	(85,769.05)
其中：处置固定资产损失	(479,656.99)	(85,769.05)
合计	26,620,334.98	12,240,602.77



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

46. 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：

	2022年	2021年
分包成本	7,857,668,867.11	7,387,076,786.97
耗用的原材料	5,542,200,345.22	6,485,429,909.79
劳务支出	3,622,004,412.24	3,520,195,945.93
职工薪酬	864,953,977.03	736,091,039.88
机械使用费	280,342,924.94	606,777,420.36
折旧及摊销费用	72,534,715.63	55,384,303.24
房地产销售成本	5,141,303.46	1,256,783,490.93
其他	2,133,315,892.63	1,818,262,686.95
合计	<u>20,378,162,438.26</u>	<u>21,866,001,584.05</u>

47. 所得税费用

	2022年	2021年
当期所得税费用	58,899,175.71	78,491,495.69
递延所得税费用	<u>(8,669,455.76)</u>	<u>(3,225,221.18)</u>
合计	<u>50,229,719.95</u>	<u>75,266,274.51</u>



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

47. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2022年	2021年
利润总额	702,629,278.97	680,490,508.27
按适用税率计算的所得税费用	175,657,319.74	170,122,627.12
不可抵扣的费用	805,907.17	1,491,206.06
无须纳税的收益	(2,986,232.17)	(4,842,590.86)
利用以前年度可抵扣亏损	-	(1,409,263.70)
某些子公司适用不同税率的影响	(30,951,004.51)	(29,753,509.09)
研发费用加计扣除	(81,368,978.27)	(70,351,188.21)
对以前期间当期所得税的调整	(10,927,292.03)	10,008,993.19
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>50,229,719.93</u>	<u>75,266,274.51</u>

48. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2022年	2021年
净利润	652,399,559.02	605,224,233.76
加：资产减值损失	7,113,426.84	2,443,058.90
信用减值损失	26,116,420.90	86,896,527.10
固定资产折旧	53,358,619.63	47,030,806.15
使用权资产折旧	14,343,657.73	4,048,558.69
无形资产摊销	394,984.99	110,175.69
投资性房地产折旧及摊销	3,625,648.43	3,759,674.03
长期待摊费用摊销	811,804.85	435,088.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(26,620,334.98)	(12,240,602.77)
财务费用	81,466,876.82	39,567,275.77
投资损失	11,523,009.94	40,810,016.21
递延所得税资产增加	(6,447,131.84)	(7,111,508.11)
递延所得税负债增加	(2,222,323.92)	3,886,286.93
存货的（增加）/减少	(55,910,075.36)	647,979,609.93
受限资金的减少/（增加）	182,760,783.35	(156,486,013.95)
经营性应收项目的增加	(2,334,016,361.18)	(1,745,099,491.06)
经营性应付项目的增加	1,548,169,697.34	331,028,420.63
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	<u>156,868,262.56</u>	<u>(107,717,883.42)</u>



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

49. 现金及现金等价物

	2022年	2021年
现金		
其中：库存现金	38,906.95	1,179,580.89
可随时用于支付的银行存款	938,214,951.98	1,098,532,181.83
现金及现金等价物余额	938,253,858.93	1,099,711,762.72
	2022年	2021年
现金的年末余额	938,253,858.93	1,099,711,762.72
减：现金的年初余额	1,099,711,762.72	1,450,184,058.18
加：现金等价物的年末余额	-	-
现金及现金等价物净减少额	(161,457,903.79)	(350,472,295.46)

七、 分部报告

1. 经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下5个报告分部：

- (1) 房屋建筑工程；
- (2) 基础设施建设与投资；
- (3) 房地产开发与投资；
- (4) 设计勘察；
- (5) 其他。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的公允价格制定。



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

七、 分部报告（续）

1. 经营分部（续）

2022年

	房屋建筑工程	基础设施建设和投资	房地产开发与投资	设计勘察	其他	未分配	分部间抵销	合计
对外交易收入	16,530,172,458.63	4,236,629,601.00	9,897,812.40	22,860,390.97	243,530,549.80	-	-	21,043,090,812.80
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	16,530,172,458.63	4,236,629,601.00	9,897,812.40	22,860,390.97	243,530,549.80	-	-	21,043,090,812.80
营业成本	(15,139,888,902.75)	(4,170,706,061.77)	(5,710,000.00)	(19,744,678.28)	(169,516,627.52)	-	-	(19,505,566,270.32)
信用减值损失	(31,815,755.26)	7,179,718.39	(1,403,075.60)	22,817.36	(100,125.79)	-	-	(26,116,426.90)
资产减值损失	(6,752,956.46)	(360,470.38)	-	-	-	-	-	(7,113,426.84)
折旧费和摊销费	(27,544,716.89)	(7,200,533.70)	(11,934,099.98)	-	(25,855,365.06)	-	-	(72,534,715.63)
利润总额	373,060,460.58	270,380,080.15	(1,661,721.85)	(154,596.89)	61,005,056.98	-	-	702,629,278.97
减：所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	(50,229,719.95)
净利润	-	-	-	-	-	-	-	652,399,559.02
分部资产总额	15,220,322,670.78	3,598,826,106.82	727,900,529.56	19,079,905.59	699,471,186.42	-	-	20,265,600,399.17
分部负债总额	11,101,106,961.67	3,285,118,980.56	648,567,471.32	19,039,994.83	525,420,652.31	-	-	13,072,219,269.49



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

七、 分部报告（续）

1. 经营分部（续）

2021年

	房屋建筑工程	基础设施建设和投资	房地产开发与投资	设计勘察	其他	未分配	分部间抵销	合计
对外交易收入	16,423,191,532.00	4,654,375,253.80	1,372,329,741.77	19,585,198.78	289,997,366.38	-	-	22,759,479,092.73
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	16,423,191,532.00	4,654,375,253.80	1,372,329,741.77	19,585,198.78	289,997,366.38	-	-	22,759,479,092.73
营业成本	(15,166,341,381.26)	(4,463,197,237.87)	(1,256,783,490.93)	(12,465,253.03)	(242,942,323.20)	-	-	(21,141,729,686.29)
信用减值损失	(82,190,173.69)	(4,963,368.78)	(133,141.54)	171,086.27	219,070.64	-	-	(86,896,527.10)
资产减值损失	(2,346,680.31)	(96,378.59)	-	-	-	-	-	(2,443,058.90)
利润总额	545,685,057.97	46,144,972.54	60,785,299.47	185,409.71	27,689,768.58	-	-	680,490,508.27
减：所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	(75,266,274.51)
净利润	-	-	-	-	-	-	-	605,224,233.76
分部资产总额	12,778,775,401.16	3,973,020,173.41	2,773,574,017.60	26,974,089.49	669,990,390.14	-	-	20,222,334,071.80
分部负债总额	8,718,142,934.25	2,135,687,571.48	4,621,213,446.26	26,636,688.24	542,537,592.10	-	-	15,833,971,692.87



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

八、 金融工具及其风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2022年12月31日

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	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		合计
	准则要求		准则要求	指定	
货币资金	-	1,000,641,999.97	-	-	1,000,641,999.97
应收票据	-	43,633,009.67	-	-	43,633,009.67
应收账款	-	7,843,192,495.95	-	-	7,843,192,495.95
应收款项融资	-	-	30,467,762.77	-	30,467,762.77
其他应收款	-	7,597,696,895.89	-	-	7,597,696,895.89
债权投资	-	279,780,000.00	-	-	279,780,000.00
一年内到期的非流动 资产	-	6,672,750.96	-	-	6,672,750.96
长期应收款	-	3,651,276.72	-	-	3,651,276.72
合计	-	16,775,268,429.16	30,467,762.77	-	16,805,736,191.93

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	以摊余成本计量的 金融负债	合计
	准则要求		
应付账款	-	7,024,936,895.01	7,024,936,895.01
其他应付款	-	6,910,230,567.42	6,910,230,567.42
一年内到期的非流动负债	-	310,810,546.84	310,810,546.84
应付票据	-	62,234,187.99	62,234,187.99
长期应付款	-	17,259,921.62	17,259,921.62
其他非流动负债	-	17,000,000.00	17,000,000.00
合计	-	14,342,472,118.88	14,342,472,118.88

2021年12月31日

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	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		合计
	准则要求		准则要求	指定	
货币资金	-	1,518,529,795.02	-	-	1,518,529,795.02
应收票据	-	41,924,012.28	-	-	41,924,012.28
应收账款	-	5,791,079,392.24	-	-	5,791,079,392.24
应收款项融资	-	-	27,704,348.32	-	27,704,348.32
其他应收款	-	7,320,968,001.97	-	-	7,320,968,001.97
一年内到期的非流动 资产	-	7,629,868.41	-	-	7,629,868.41
长期应收款	-	9,369,399.00	-	-	9,369,399.00
合计	-	14,689,500,468.92	27,704,348.32	-	14,717,204,817.24



八、 金融工具及其风险（续）

1. 金融工具分类（续）

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：（续）

2021年12月31日（续）

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 准则要求	以摊余成本计量的 金融负债	合计
应付票据	-	89,492,246.54	89,492,246.54
应付账款	-	7,549,709,434.25	7,549,709,434.25
其他应付款	-	6,147,325,068.21	6,147,325,068.21
一年内到期的非流动负债	-	74,318,236.36	74,318,236.36
长期应付款	-	24,957,102.03	24,957,102.03
合计	-	13,885,802,087.39	13,885,802,087.39

2. 金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

于2022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人民币28,637,315.62元（2021年12月31日：人民币0.00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2022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人民币0.00元（2021年12月31日：人民币0.00元）。

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2022年12月31日，本集团已背书及贴现但尚未到期的银行承兑汇票的账面价值为人民币2,160,000.00元（2021年12月31日：人民币16,782,511.28元）。于2022年12月31日，其到期日为1至12个月，根据《票据法》相关规定，若承兑银行拒绝付款的，其持有人有权向本集团追索（“继续涉入”）。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。



八、 金融工具及其风险（续）

2. 金融资产转移（续）

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产（续）

2022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。

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金额。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2022年12月31日及2021年12月31日，应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产及长期应收款风险敞口信息参见附注六、2、3、4、6、8及12。

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：

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	62,234,187.99	-	-	-	62,234,187.99
应付账款	7,024,936,895.01	-	-	-	7,024,936,895.01
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	310,810,546.84	-	-	-	310,810,546.84
其他应付款	6,910,230,567.42	-	-	-	6,910,230,567.42
长期应付款	-	17,259,921.62	-	-	17,259,921.62
合计	14,308,212,197.26	34,259,921.62	-	-	14,342,472,118.88



八、 金融工具及其风险（续）

3. 金融工具风险（续）

流动性风险（续）

2021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	89,492,246.54	-	-	-	89,492,246.54
应付账款	7,549,709,434.25	-	-	-	7,549,709,434.25
其他应付款	6,147,325,068.21	-	-	-	6,147,325,068.21
一年内到期的非流动负债	74,318,236.36	-	-	-	74,318,236.36
长期应付款	-	24,957,102.03	-	-	24,957,102.03
合计	13,860,844,985.36	24,957,102.03	-	-	13,885,802,087.39

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2022年12月31日，本集团无固定利率和浮动利率的带息负债（2021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负债的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息负债的利息支出，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2022年度及2021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2022年度及2021年度，本集团未签署重大远期外汇合约或货币互换合约。

于2022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/减少人民币45,295,705.82元（2021年12月31日：约人民币21,169,735.36元）。



## 八、 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。2022年度和2021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列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：

	2022年12月31日	2021年12月31日
资产负债率	76.88%	79.34%

## 九、 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。2022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。



九、 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：

2022年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			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	-	-	30,467,762.77	30,467,762.77
金融资产合计	-	-	30,467,762.77	30,467,762.77

2021年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			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	-	-	27,704,348.32	27,704,348.32
金融资产合计	-	-	27,704,348.32	27,704,348.32

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。



## 十、 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。

### 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	80.88	80.88	人民币 8,000,000,000.00元

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。



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

十、 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
中建三局安装工程有限公司	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
武汉中建壹品绿色置业有限公司	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
中国建筑第八工程局有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建宏达建筑有限公司	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
中海建筑有限公司	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
中建三局深圳投资建设有限公司	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
中国建筑装饰集团有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海力进铝质工程有限公司	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
中建安装集团有限公司	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
中建西部建设股份有限公司	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
广州市力建混凝土有限公司	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
中海海龙科技有限公司	与本公司同受最终母公司控制



十、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

	关联方关系
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
中建铝新材料成都有限公司	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（印尼）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
鄂州中建宝来房地产有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中海企业发展集团有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建三局城市投资运营有限公司	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
中建四局集团有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建国际投资集团有限公司	与本公司同受最终母公司控制
广州荔璟房地产开发有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海海创房地产有限公司	与本公司同受最终母公司控制
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建三局华苑成都置业有限公司	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
武汉菩提城置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
南京海润房地产开发有限公司	与本公司同受最终母公司控制
建科技集团有限公司	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
太原冠泽置业有限公司	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
四川西建兴城建材有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建设基础设施有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建智能技术有限公司	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
中建西部建设眉山沱江路有限公司	与本公司同受最终母公司控制



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

十、 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

	关联交易内容	2022年	2021年
中建三局集团有限公司	工程承包	3,284,922,115.61	3,318,385,213.93
中建三局集团华南有限公司	工程承包	185,376,142.55	-
中国建筑股份有限公司	工程承包	101,775,116.94	292,764,864.62
中国建筑第七工程局有限公司	工程承包	97,292,712.50	61,146,123.64
中建铁路投资建设集团有限公司	工程承包	94,857,107.04	156,687,605.14
中国建筑第八工程局有限公司	工程承包	72,193,650.84	364,025,292.87
中建宏达建筑有限公司	工程承包	50,182,086.87	258,108,003.83
中建国际工程有限公司	工程承包	47,104,154.11	280,531,596.25
中国建筑第五工程局有限公司	工程承包	42,537,421.06	6,343,897.18
中建科工集团有限公司	工程承包	33,833,529.40	12,558,883.82
中海建筑有限公司	工程承包	23,348,680.65	138,135,563.95
中建三局集团北京有限公司	工程承包	20,342,419.17	-
中国建筑第六工程局有限公司	工程承包	17,520,946.45	22,731,570.32
中国建筑巴基斯坦有限公司	工程承包	14,629,860.00	-
中建三局深圳投资建设有限公司	工程承包	10,499,018.85	-
中国建筑第二工程局有限公司	工程承包	7,007,877.56	30,448,335.35
中国建筑第四工程局有限公司	工程承包	4,636,773.69	6,570,401.52
中建科技集团有限公司	工程承包	3,426,670.12	458,959.92
中国建筑第三工程局有限公司	工程承包	-	82,535,329.30
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程承包	-	6,453,937.41
中建三局第三建设工程有限责任公司	工程承包	-	4,239,718.26
合计		4,111,486,283.41	5,042,125,297.31



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 工程承包和工程发包（续）

工程发包

	关联交易内容	2022年	2021年
中建国际工程有限公司	工程发包	160,070,112.62	149,491,914.57
中国建筑第一工程局有限公司	工程发包	120,630,818.83	54,138,673.63
中建三局集团有限公司	工程发包	109,953,776.31	759,204,770.63
中国建筑装饰集团有限公司	工程发包	38,477,864.94	75,677,466.61
中国建筑第五工程局有限公司	工程发包	27,728,370.27	301,068.53
中国建筑第八工程局有限公司	工程发包	15,354,910.11	33,101,185.27
上海力进铝质工程有限公司	工程发包	11,815,786.48	21,134,093.12
中建铁路投资建设集团有限公司	工程发包	8,745,465.02	540,028,458.97
中建西部建设西南有限公司	工程发包	3,111,191.66	43,139,315.58
华鼎建筑装饰工程有限公司	工程发包	2,468,842.70	-
中建电子信息技术有限公司	工程发包	1,291,628.38	-
中建机械有限公司	工程发包	177,739.65	-
中建电子商务有限责任公司	工程发包	3,129.36	-
中海建筑有限公司	工程发包	-	21,575,549.02
中建安装集团有限公司	工程发包	-	8,140,744.83
中建科技集团有限公司	工程发包	-	2,468,417.20
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程发包	-	2,405,128.00
中建三局安装工程有限公司	工程发包	-	1,566,920.50
廊坊中建机械有限公司	工程发包	-	1,348,097.55
中建三局工程设计有限公司	工程发包	-	1,286,001.88
中国建筑上海设计研究院有限公司	工程发包	-	188,679.25
合计		499,829,636.33	1,715,196,485.14

(2) 自关联方购买商品和接受劳务

	关联交易内容	2022年	2021年
中建西部建设股份有限公司	购买商品	144,974,499.19	-
中建电子商务有限责任公司	购买商品	41,564,739.23	65,509,677.52
中建三局产业发展有限公司	购买商品	33,301,694.29	-
广州市力建混凝土有限公司	购买商品	2,317,968.09	2,508,401.21
中国建筑第四工程局有限公司	购买商品	62,424.78	-
中建三局集团有限公司	购买商品	4,606.20	64,341.28
中建新疆建工(集团)有限公司	购买商品	-	250,774,300.30
中国建筑第三工程局有限公司	购买商品	-	100,311,822.86
中建海龙科技有限公司	购买商品	-	56,749,376.18
中建科工集团有限公司	购买商品	-	1,094,489.21
廊坊中建机械有限公司	购买商品	-	140,837.09
合计		222,225,931.78	477,153,245.65



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

十、 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	2022年	2021年
中建三局集团有限公司	机械设备租赁	105,676,202.07	143,626,266.93
中国建筑第七工程局有限公司	机械设备租赁	3,509,276.29	6,053,825.39
中国建筑股份有限公司	机械设备租赁	2,242,281.55	4,578,381.88
合计		111,427,759.91	154,258,474.20

作为承租人

2022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	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
北京筑兴房地产开发有限公司	-	2,672,485.31	-	-

2021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	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
北京筑兴房地产开发有限公司	-	2,539,816.51	-	-
中建成都天府新区建设有限公司	-	544,358.17	-	-
合计	-	3,084,174.68	-	-



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

十、 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

利息收入

	2022年	2021年
中建三局集团有限公司	11,771,373.22	649,124.04
中建财务有限公司	178,586.15	73,648.70
中建长江国际工程有限公司	-	1,560.27
合计	<u>11,949,959.37</u>	<u>724,333.01</u>

利息支出

	2022年	2021年
中建三局集团有限公司	<u>199,301.27</u>	<u>5,065,084.13</u>

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

	2022年12月31日 账面余额	2021年12月31日 账面余额
中建财务有限公司	<u>804,719,683.37</u>	<u>1,020,064,432.49</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(2) 应收账款

	2022年12月31日 账面余额	2021年12月31日 账面余额
中建三局集团有限公司	4,664,517,332.65	2,870,263,053.07
中建壹品投资发展有限公司	323,177,673.96	582,127.79
中国建筑第三工程局有限公司	279,657,874.22	23,842,943.13
中国建筑巴基斯坦有限公司	218,876,357.12	-
中国建筑股份有限公司	134,939,101.34	510,233,291.79
中建铁路投资建设集团有限公司	131,976,847.38	130,293,014.78
中建三局集团华南有限公司	111,003,290.40	-
中海建筑有限公司	74,052,971.06	107,260,217.54
中国建筑第七工程局有限公司	64,042,593.81	18,640,839.24
中国建筑第八工程局有限公司	48,951,415.90	125,099,871.52
中建安装集团有限公司	40,368,659.19	-
鄂州中建宝来房地产有限公司	30,431,186.75	33,326,765.22
中建国际工程有限公司	27,754,280.38	414,123,244.64
中建科工集团有限公司	23,767,286.28	33,716,620.37
中国建筑第六工程局有限公司	19,427,116.16	17,997,249.90
中海企业发展集团有限公司	19,381,736.38	31,632,023.40
中建三局城市投资运营有限公司	17,319,971.34	5,174,817.66
中建宏达建筑有限公司	10,814,401.59	5,086,142.40
中建中东有限责任公司	9,657,771.90	8,840,241.61
中建三局集团北京有限公司	8,803,349.81	-
中国建筑第二工程局有限公司	8,173,800.76	13,353,153.67
中国建筑第五工程局有限公司	7,580,430.52	-
中建四局集团有限公司	3,115,820.98	-
中建国际投资集团有限公司	2,501,253.79	2,501,253.79
中建三局深圳投资建设有限公司	1,886,758.91	-
中建西部建设股份有限公司	1,771,215.53	-
广州荔璟房地产开发有限公司	1,480,225.52	2,374,456.80
中国建筑第一工程局有限公司	9,488,915.88	-
上海海创房地产有限公司	574,861.97	574,861.97
中建电子信息技术有限公司	341,465.55	-
中建三局绿色产业投资有限公司	104,673.70	-
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	30,000.00	-
中建三局华苑成都置业有限公司	-	114,319,434.40
中建三局第一建设工程有限责任公司	-	53,309,624.75
中建三局武汉光谷投资发展有限公司	-	10,576,570.96
中国建筑一局（集团）有限公司	-	9,418,382.63
中建三局第三建设工程有限责任公司	-	5,668,605.71
武汉中建三局鸿城地产开发有限公司	-	3,945,388.70



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(2) 应收账款（续）

	2022年12月31日	2021年12月31日
	账面余额	账面余额
中国建筑第四工程局有限公司	-	3,061,737.66
中建华中（柬埔寨）有限公司	-	1,051,585.01
武汉菩提城置业有限公司	-	431,976.69
南京海润房地产开发有限公司	-	313,847.13
武汉中建壹品绿色置业有限公司	-	137,871.30
建科技集团有限公司	-	104,137.95
中建三局安装工程有限公司	-	84,856.84
中建三局襄阳建设发展有限公司	-	77,234.79
合计	<u>6,295,970,640.73</u>	<u>4,557,417,444.81</u>

(3) 应收款项融资

	2022年12月31日	2021年12月31日
	账面余额	账面余额
中建三局集团有限公司	<u>14,938,200.00</u>	<u>2,500,000.00</u>

(4) 预付账款

	2022年12月31日	2021年12月31日
	账面余额	账面余额
中建科工集团有限公司	18,181,364.79	5,498,911.96
中建西部建设股份有限公司	7,733,962.24	-
中国建筑一局（集团）有限公司	-	33,036,125.76
合计	<u>25,915,327.03</u>	<u>38,535,037.72</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(5) 其他应收款

	2022年12月31日 账面余额	2021年12月31日 账面余额
中建三局集团有限公司	6,319,849,650.63	5,588,746,792.63
武汉中建三局星谷房地产开发有限公司	461,021,020.00	559,784,770.00
中建长江（越南）有限公司	101,437,557.22	-
中建三局深圳投资建设有限公司	76,438,121.22	-
中建壹品投资发展有限公司	74,002,792.01	1,000.00
中建中东有限责任公司	36,781,751.39	36,688,962.19
中国建筑第三工程局有限公司	23,871,160.23	433,861,977.73
中国建筑巴基斯坦有限责任公司	17,990,414.69	193,366.63
中建长江国际工程有限公司	6,162,412.63	-
中国建筑第七工程局有限公司	3,663,007.37	1,000,000.00
中国建筑第八工程局有限公司	2,685,558.00	4,685,558.00
中建铁路投资建设集团有限公司	2,097,790.47	2,352,612.53
中建华中柬埔寨有限责任公司	928,713.66	-
中国建筑第四工程局有限公司	760,000.00	760,000.00
中海企业发展集团有限公司	500,000.00	1,000,000.00
中国建筑第一工程局有限公司	200,000.00	-
中建长江（印尼）有限公司	187,045.26	-
中建三局信息科技有限公司	74,601.60	-
中海物业管理有限公司	64,300.00	64,300.00
中国建筑股份有限公司	-	-
中建宏达建筑有限公司	-	500,000.00
中建三局绿色产业投资有限公司	-	-
中建三局安装工程有限公司	-	84,222,048.36
中建三局建隆工程有限公司	-	58,372,385.70
中建三局工程设计有限公司	-	27,328,346.88
中建华中（柬埔寨）有限公司	-	4,891,077.90
中建地产（武汉）有限公司	-	2,926,930.58
中国建筑一局（集团）有限公司	-	1,100,000.00
中建三局第三建设工程有限责任公司	-	842,894.99
中建国际工程有限公司	-	800,000.00
中海建筑有限公司	-	630,107.92
中建交通建设集团有限公司	-	230,000.00
中建三局第一建设工程有限责任公司	-	200,000.00
合计	7,128,715,896.38	6,811,183,132.04



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(6) 合同资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
	账面余额	账面余额
中建三局集团有限公司	185,919,354.63	26,773,450.01
中建国际工程有限公司	111,627,017.31	108,530,593.47
中国建筑股份有限公司	60,211,419.75	52,525,056.62
中建科工集团有限公司	22,765,951.84	15,426,502.30
中建壹品投资发展有限公司	19,911,374.88	-
中国建筑第八工程局有限公司	18,034,670.99	8,361,168.33
鄂州中建宝来房地产有限公司	14,229,445.60	14,229,445.60
中国建筑一局（集团）有限公司	8,422,816.39	8,422,816.39
中建铁路投资建设集团有限公司	7,261,327.35	10,591,955.55
太原中海凯源房地产开发有限公司	5,571,373.84	-
中国建筑第二工程局有限公司	3,381,351.87	3,159,465.49
南京海润房地产开发有限公司	1,494,605.74	1,494,605.74
中国建筑第六工程局有限公司	1,318,429.29	1,159,244.85
太原冠泽置业有限公司	-	2,701,269.97
中建宏达建筑有限公司	-	2,043,273.05
中建三局华苑成都置业有限公司	-	64,260.30
中海建筑有限公司	-	30,107.92
合计	460,149,139.48	255,513,215.59

(7) 一年内到期的非流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
	账面余额	账面余额
中国建筑第七工程局有限公司	1,919,037.40	1,600,000.00
中国建筑第六工程局有限公司	400,000.00	400,000.00
中国建筑第八工程局有限公司	150,000.00	-
合计	2,469,037.40	2,000,000.00



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

十、 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

	2022年12月31日 账面余额	2021年12月31日 账面余额
中建三局集团有限公司	279,780,000.00	-

(9) 长期应收款

	2022年12月31日 账面余额	2021年12月31日 账面余额
中国建筑第五工程局有限公司	1,100,000.00	-
中国建筑第七工程局有限公司	615,351.50	626,713.15
中建三局集团有限公司	-	4,178,683.00
中国建筑第八工程局有限公司	-	150,000.00
合计	1,715,351.50	4,955,396.15

(10) 其他非流动资产

	2022年12月31日 账面余额	2021年12月31日 账面余额
中国建筑股份有限公司	12,424,101.23	11,306,741.76
太原中海凯源房地产开发有限公司	8,480,520.24	4,580,271.60
中建三局集团有限公司	5,892,647.50	511,347.00
中建壹品投资发展有限公司	3,730,623.83	-
中建铁路投资建设集团有限公司	34,113.66	5,023,255.13
中建三局华苑成都置业有限公司	-	22,869,293.91
中建国际工程有限公司	-	195,251.79
合计	30,562,006.46	44,486,161.19

(11) 应付票据

	2022年12月31日	2021年12月31日
中建商品混凝土有限公司	6,074,000.00	-
中建电子商务有限责任公司	5,780,000.00	-
中建新疆建工(集团)有限公司	-	55,026,977.70
合计	11,854,000.00	55,026,977.70



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(12) 应付账款

	2022年12月31日	2021年12月31日
中建国际工程有限公司	191,025,817.43	103,153,601.43
中建西部建设有限公司	170,765,287.58	-
中建商品混凝土有限公司	107,754,827.92	-
中建长江（越南）有限公司	78,569,320.26	-
中建三局集团有限公司	64,119,846.38	261,973,427.20
中国建筑装饰集团有限公司	50,245,964.13	52,738,154.90
中建三局产业发展有限公司	37,605,804.02	-
中建三局深圳投资建设有限公司	32,494,105.74	-
中建铁路投资建设集团有限公司	20,080,876.85	3,185,001.48
中国建筑第一工程局有限公司	18,317,767.64	-
中建电子商务有限责任公司	17,895,173.88	25,036,756.72
中建海龙科技有限公司	16,633,153.22	16,633,153.22
中建钢构武汉有限公司	11,193,751.99	-
中国建筑第八工程局有限公司	10,585,952.96	2,639,060.95
中建长江国际工程有限公司	9,195,566.70	-
上海力进铝质工程有限公司	9,037,794.98	1,498,587.72
中国建筑第二工程局有限公司	8,475,826.91	8,475,826.91
中国建筑第五工程局有限公司	8,050,702.82	5,128,120.24
四川西建兴城建材有限公司	8,034,493.07	4,434,477.77
中国建筑第四工程局有限公司	7,611,532.59	63,021.21
中海建筑有限公司	4,703,469.69	4,703,469.69
中国建设基础设施有限公司	4,401,859.15	-
中建机械有限公司	3,374,462.30	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	3,359,924.17	3,337,444.38
中建科工集团有限公司	2,670,197.34	12,063,695.76
中建安装集团有限公司	1,123,531.82	1,857,656.88
中建科技集团有限公司	1,063,362.33	1,363,362.33
中建智能技术有限公司	445,550.21	645,550.21
中国建筑第七工程局有限公司	185,683.87	2,415,570.00



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(12) 应付账款（续）

	2022年12月31日	2021年12月31日
中建新疆建工(集团)有限公司	-	220,532,934.96
中国建筑第三工程局有限公司	-	36,420,313.06
中建三局安装工程有限公司	-	10,014,955.51
广州市力建混凝土有限公司	-	9,560,471.04
廊坊中建机械有限公司	-	7,841,072.30
中国建筑一局(集团)有限公司	-	5,995,025.71
中建三局工程设计有限公司	-	621,004.80
中建西部建设湖南有限公司	-	495,076.29
中建铝新材料成都有限公司	-	437,234.65
合计	<u>899,021,607.95</u>	<u>803,264,027.32</u>

(13) 其他应付款

	2022年12月31日	2021年12月31日
中建三局集团有限公司	5,893,733,687.37	4,653,037,417.15
中建壹品投资发展有限公司	339,361,309.78	-
中国建筑第三工程局有限公司	42,075,709.02	750,618,959.87
中建长江(越南)有限公司	40,199,913.95	-
中建财务有限公司	15,750,000.00	-
中建三局绿色产业投资有限公司	4,076,989.82	-
中国建筑股份有限公司	395,546.14	395,546.14
中国建筑装饰集团有限公司	380,000.00	380,000.00
中建华中柬埔寨有限责任公司	273,433.35	-
中建海峡建设发展有限公司	200,000.00	200,000.00
中国建筑第五工程局有限公司	120,000.00	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	58,399.46	58,399.46
中国建筑第六工程局有限公司	50,000.00	50,000.00
中建铁路投资建设集团有限公司	4,433.41	4,433.41
中国建筑第二工程局有限公司	-	185,000.00
中建三局工程设计有限公司	-	8,761,159.55
中建三局第三建设工程有限责任公司	-	3,157,478.03
中建三局第一建设工程有限责任公司	-	9,788.00
合计	<u>6,336,679,422.30</u>	<u>5,416,858,181.61</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(14) 合同负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
中建三局集团有限公司	59,357,041.62	20,660,052.10
中建铁路投资建设集团有限公司	2,200,000.00	-
中建三局集团华南有限公司	1,935,067.33	-
合计	<u>63,492,108.95</u>	<u>20,660,052.10</u>

(15) 长期应付款

	2022年12月31日	2021年12月31日
中建西部建设眉山沥青路面有限公司	-	39,828.47

(16) 一年内到期的非流动负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
中建三局集团有限公司	<u>1,537,008.87</u>	<u>1,537,008.87</u>

应收及应付关联方款项均不计息、无抵押、且无固定还款期。

十一、或有事项

	2022年12月31日	2021年12月31日	
未决诉讼或仲裁形成的或有负债	63,476,900.00	138,784,700.00	注1
对外提供担保形成的或有负债	-	10,645,500.00	注2
合计	<u>63,476,900.00</u>	<u>149,430,200.00</u>	

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。

注2：本公司为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，于2022年及2021年，承购人未发生重大违约，本公司认为与提供该等担保相关的风险不重大。



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

十二、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。2022年本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币5,089,031.76元。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产，参见附注六、14。

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150,816,162.24元。

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2022年	2021年
租赁收入	155,905,194.00	157,015,422.99

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内(含1年)	7,047,814.12	7,803,818.70
1年至2年(含2年)	3,820,150.61	5,031,030.20
2年至3年(含3年)	3,109,904.00	1,259,590.45
3年至4年(含4年)	1,056,000.00	927,892.89
4年至5年(含5年)	616,000.00	712,128.34
5年以上	-	1,360,804.14
	15,649,868.73	17,095,264.72

2. 作为承租人

	2022年	2021年
租赁负债利息费用	279,056.31	417,852.48
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	22,103,223.71	19,789,484.18
租赁费用(短期租赁除外)	-	1,285,716.09
与租赁相关的总现金流出	39,274,691.47	39,274,691.47



十二、租赁（续）

2. 作为承租人（续）

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。

其他租赁信息

使用权资产，参见附注六、14；对短期租赁和低价值资产租赁的简化处理，参见附注三、28；租赁负债，参见附注六、30和附注八、3。

十三、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。

十四、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：

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	4,871,430,920.60	3,684,806,255.65
1年至2年	1,401,228,265.99	1,128,146,814.01
2年至3年	365,426,795.85	733,619,689.17
3年至4年	309,849,199.78	49,716,037.22
4年至5年	15,275,277.20	4,344,117.74
5年以上	5,339,933.42	4,840,048.02
小计	6,968,550,392.84	5,605,472,961.81
减：应收账款坏账准备	153,567,037.54	130,985,146.95
合计	6,814,983,355.30	5,474,487,814.86



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

(2) 坏账准备

应收账款坏账准备的变动如下：

2022年

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
130,985,146.95	15,598,953.21	-	-	6,982,937.38	153,567,037.54

2021年

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
60,346,307.92	70,635,928.06	-	-	2,910.97	130,985,146.95

应收账款及坏账准备按类别披露：

	2022年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
单项计提坏账准备	5,889,405,525.43	84.51	85,630,659.11	1.45
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,079,144,867.41	15.49	67,936,378.43	6.30
合计	6,968,550,392.84	100.00	153,567,037.54	2.20

	2021年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
单项计提坏账准备	4,484,597,317.42	80.00	58,836,060.23	1.31
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,120,875,644.39	20.00	72,149,086.72	6.44
合计	5,605,472,961.81	100.00	130,985,146.95	2.34



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

十四、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）

于2022年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
单位1	193,485,865.73	3,869,717.31	2.00	回收可能性
单位2	62,654,937.92	12,530,987.58	20.00	回收可能性
单位3	48,932,824.02	48,932,824.02	100.00	回收可能性
单位4	18,064,397.14	1,678,020.78	9.29	回收可能性
单位5	17,447,736.49	842,160.47	4.83	回收可能性
其他	5,548,819,764.13	17,776,948.95	0.32	回收可能性
合计	5,889,405,525.43	85,630,659.11		

于2021年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
单位1	48,932,824.02	48,932,824.02	100.00	回收可能性
单位2	25,772,538.74	1,007,865.91	3.91	回收可能性
单位3	6,719,413.93	2,428,308.79	36.14	回收可能性
单位4	4,781,492.97	91,498.35	1.91	回收可能性
单位5	3,548,188.76	709,637.75	20.00	回收可能性
其他	4,394,842,859.00	5,665,925.41	0.13	回收可能性
合计	4,484,597,317.42	58,836,060.23		

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：

	2022年12月31日			2021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	178,141,962.28	2.00	3,562,839.26	163,247,373.68	2.00	3,264,947.47
1年至2年	52,400,179.37	5.00	2,620,008.97	91,295,330.48	5.00	4,564,766.53
2年至3年	-	-	-	30,820,946.12	15.00	4,623,141.93
3年至4年	1,831,015.20	30.00	549,304.56	47,343.00	30.00	14,202.90
4年至5年	47,343.00	45.00	21,304.35	369,379.45	45.00	166,220.75
5年以上	369,379.45	100.00	369,379.45	-	-	-
合计	232,789,879.30		7,122,836.59	285,780,372.73		12,633,279.58



十四、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：（续）

组合2：海外企业：

	2022年12月31日			2021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	23,126,657.81	6.00	1,387,599.46	1,589,839.12	6.00	95,390.35
合计	23,126,657.81		1,387,599.46	1,589,839.12		95,390.35

组合3：其他企业：

	2022年12月31日			2021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	639,817,544.28	4.47	28,600,701.30	606,895,853.40	4.50	27,310,313.34
1年至2年	104,210,300.70	9.90	10,315,753.80	160,271,953.36	10.00	16,027,196.34
2年至3年	62,236,173.32	20.00	12,447,234.72	56,407,101.61	20.00	11,281,420.31
3年至4年	13,792,528.09	40.00	5,517,011.23	8,497,911.92	40.00	3,399,164.77
4年至5年	1,790,121.66	65.00	1,163,579.08	86,514.91	65.00	56,234.69
5年以上	1,381,662.25	100.00	1,381,662.25	1,346,087.34	100.00	1,346,087.34
合计	823,228,330.30		59,425,942.38	833,505,432.54		59,420,416.79

2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	7,537,937,174.70	6,083,235,847.85
1年至2年	288,959,930.83	1,200,588,087.26
2年至3年	453,263,953.52	146,953,181.61
3年至4年	20,518,518.66	5,216,817.43
4年至5年	3,467,023.61	2,492,130.50
5年以上	48,041,840.53	47,637,824.62
小计	8,352,188,441.85	7,486,123,889.27
减：其他应收款坏账准备	23,985,540.96	41,950,001.65
合计	8,328,202,900.89	7,444,173,887.62



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2022年度

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

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：

2022年	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 已发生信用减值金融 资产 (整个存续期预期信 用损失)	合计
年初余额	41,650,001.65	-	300,000.00	41,950,001.65
本年计提	31,683,798.97	-	-	31,683,798.97
本年转回	(48,970,954.09)	-	-	(48,970,954.09)
本年转销	-	-	-	-
本年核销	(1,000,000.00)	-	-	(1,000,000.00)
其他变动	322,694.43	-	-	322,694.43
年末余额	23,685,540.96	-	300,000.00	23,985,540.96

2021年	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 已发生信用减值金融 资产 (整个存续期预期信 用损失)	合计
年初余额	30,325,943.96	-	300,000.00	30,625,943.96
本年计提	34,362,818.58	-	-	34,362,818.58
本年转回	(22,142,312.20)	-	-	(22,142,312.20)
本年核销	(800,000.00)	-	-	(800,000.00)
其他变动	(96,448.69)	-	-	(96,448.69)
年末余额	41,650,001.65	-	300,000.00	41,950,001.65



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资

	2022年12月31日	2021年12月31日
子公司	587,074,117.42	197,074,117.42
合营企业	15,517,596.37	15,517,596.37
联营企业	293,024,388.98	241,181,906.10
合计	895,616,102.77	453,773,619.89

	2022年				
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年现金红利
成本法					
中建三局智能技术有限公司	150,000,000.00	300,000,000.00	-	450,000,000.00	-
武汉中建三局秀城房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	(10,000,000.00)	-	-
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	-
武汉中建宝谷珠宝商业运营管理有限公司	100,000.00	-	-	100,000.00	-
中建三局第二建设安装有限公司	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
合计	197,074,117.42	400,000,000.00	(10,000,000.00)	587,074,117.42	-

	2022年				
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年现金红利
成本法					
中建三局智能技术有限公司	150,000,000.00	-	-	150,000,000.00	-
武汉中建三局秀城房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-
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	-
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	197,074,117.42	-	-	197,074,117.42	-



十四、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

合营企业和联营企业的主要信息：

	主要经营地 注册地	业务性质	注册资本	本公司 持股比例 (%)	本公司 表决权比 例 (%)
合营企业					
中建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	30.00	40.00
联营企业					
武汉中建三局鸿城地产开发有限公司	武汉	房地产投资与开发业务	10,000,000.00	40.00	40.00
北京中建共赢三号基础设施投资中心	北京	基础设施建设业务	110,000,000.00	31.19	20.00
武汉中建三局星谷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	50.00	50.00
武汉中建三局文城房地产开发有限公司	蔡甸区	房地产投资与开发业务	25,000,000.00	40.00	40.00
武汉中建三局楚城房地产开发有限公司	蔡甸区	房地产投资与开发业务	324,675,300.00	3.08	3.08
武汉中建三局秀城房地产开发有限公司	东湖高新区	房地产投资与开发业务	25,000,000.00	40.00	40.00



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入及成本

	2022年		2021年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	19,958,918,106.44	18,651,897,582.39	20,544,029,271.43	19,239,023,554.28
其他业务	13,697,372.84	(31,621,484.08)	27,406,858.53	23,862,065.00
合计	<u>19,972,615,479.28</u>	<u>18,620,276,098.31</u>	<u>20,571,436,129.96</u>	<u>19,262,885,619.28</u>

营业收入列示如下：

	2022年	2021年
与客户之间的合同产生的收入	19,858,493,640.19	20,427,181,874.23
租赁收入	<u>114,121,839.09</u>	<u>144,254,255.73</u>
合计	<u>19,972,615,479.28</u>	<u>20,571,436,129.96</u>

截至2022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：

2022年

	房屋建筑工程	基础设施建设与投资	房地产开发与投资	设计勘察	其他	合计
主营业务收入	15,754,456,657.86	4,070,539,427.90	-	22,860,390.97	-	19,847,856,476.73
在某一时段内确认收入	15,754,456,657.86	4,070,539,427.90	-	22,860,390.97	-	19,847,856,476.73
其他业务收入	-	-	-	-	10,637,163.46	10,637,163.46
合计	<u>15,754,456,657.86</u>	<u>4,070,539,427.90</u>	<u>-</u>	<u>22,860,390.97</u>	<u>10,637,163.46</u>	<u>19,858,493,640.19</u>

2021年

	房屋建筑工程	基础设施建设与投资	房地产开发与投资	设计勘察	其他	合计
主营业务收入	15,985,031,281.66	4,400,310,773.88	-	19,585,198.78	139,102,017.11	20,544,029,271.43
在某一时段内确认收入	15,985,031,281.66	4,400,310,773.88	-	19,585,198.78	139,102,017.11	20,544,029,271.43
其他业务收入	-	-	-	-	27,406,858.53	27,406,858.53
合计	<u>15,985,031,281.66</u>	<u>4,400,310,773.88</u>	<u>-</u>	<u>19,585,198.78</u>	<u>166,508,875.64</u>	<u>20,571,436,129.96</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2022年度

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

5. 投资收益

	2022年	2021年
按权益法核算的长期股权投资收益	1,855,840.14	2,096,874.26
处置以摊余成本计量的金融资产产生的损失	<u>(13,378,850.08)</u>	<u>(42,906,890.47)</u>
合计	<u>(11,523,009.94)</u>	<u>(40,810,016.21)</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十五、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2023年4月28日批准报出。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91420100052014164F



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)  
武汉分所

负责人 傅奕

类型 港、澳、台投资合伙企业分支机构

成立日期 2012年8月15日

经营范围 许可项目：注册会计师业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)  
一般项目：企业管理咨询、技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广、软件开发、软件销售、计算机系统服务、计算机软件开发及辅助设备零售、信息系统集成服务、软件外包服务、人工智能应用软件开发、物联网技术服务、知识产权服务(专利代理服务除外)。(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

经营场所 武汉市江汉区常青路7号恒融商务中心二期3号楼14层

登记机关  
2023年3月9日



业信用信息公示系统网址：  
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家  
企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制





# 会计师事务所分所 执业证书

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负责人：傅奕

经营场所：武汉市江汉区常青路7号恒融商务中心二期3号楼14层

分所执业证书编号：110002434201

批准执业文号：财会函〔2005〕60号

批准执业日期：2005年9月19日



证书序号：5000948

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所执业资格，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当及时向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 傅奕  
性别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1978-06-24  
工作单位 Work unit 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所  
身份证号 ID Card No. 430202197806242021



专业业务报告专用

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 430100020076  
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 02 月 13 日  
Date of Issuance

年 月 日  
/y /m /d





姓名 孙士泉  
 Full name 孙士泉  
 性别 男  
 Sex 男  
 出生日期 1986-12-08  
 Date of birth 1986-12-08  
 工作单位 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所  
 Working unit 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所  
 身份证号码 370124198612083019  
 Identity card No. 370124198612083019



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

身份证号(110002433899)

2021年已通过



证书编号:  
 No. of Certificate 110602433899

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:  
 Date of Issuance 2022年06月21日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



2022年7月14日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

年 月 日  
 /y /m /d



## 2022年财务情况说明书

# 中建三局第二建设工程有限责任公司

## 二〇二二年财务情况说明书

### 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。2022年累计完成签约额726.31亿元，较上年签约额713.89亿元增加12.42亿元，增幅1.74%。

#### (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	2022年	2021年	本期比上年增 减(%)	2020年
资产总额	2,026,560.04	2,022,233.41	0.21	1,959,182.84
资产负债率	76.88%	79.34%	-3.10	80.69%
净资产	468,634.63	417,811.58	12.16	378,313.81
归属于母公司所有者的 净资产	468,634.63	417,811.58	12.16	378,313.81
营业总收入	2,104,309.08	2,275,947.91	-7.54	2,179,056.26
利润总额	70,262.93	68,049.05	3.25	104,437.76
归属于母公司所有者的 净利润	65,239.96	60,522.42	7.79	84,724.65
经营活动产生的现金流 量净额	15,686.83	-10,771.79	-245.63	13,532.46
加权平均净资产收益率	14.72%	15.20%	-3.16	24.04%

国有资本保值增值率	1.12	1.1	1.97	1.26
实际上缴税收	41,606.83	63,089.94	-34.05	57,897.31

### (三) 企业户数变化

2022 年末，企业合并范围子企业户数 9 家（武汉中建三局文城房地产开发有限公司、武汉中建三局楚城房地产开发有限公司和武汉中建三局秀城房地产开发有限公司 2022 年年报纳入持大股中建壹品投资发展有限公司合并范围内）、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 3575 人，应付职工薪酬数 8.65 亿元，实发职工薪酬 8.28 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

2022 年三局二公司累计列报产值收入 210.43 亿元，较去年同期 227.59 亿元减少 17.16 亿元，较上年下降 8%。利润总额 7.03 亿元较 2021 年（6.8 亿元）增长 3.38%。

### (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	2,100,921.23	1,947,084.91	7.32	99.84	-7.51	-4.99
非主业	3,387.86	3,471.72	2.48	0.16	-22.37	42.97
合计	2,104,309.08	1,950,556.63	7.31	100.00	-7.54	-4.96

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	1,653,017.25	1,508,884.85	8.72	78.55	0.65	14.68
基础设施行业	423,662.96	417,070.61	1.56	20.13	-8.98	-65.52
房地产投资行业	989.78	571.00	42.31	0.05	-99.28	-96.41
设计勘察行业	2,286.04	1,974.47	13.63	0.11	16.72	-56.24
其他行业	24,353.05	22,055.71	9.43	1.16	-16.02	-50.06
合计	2,104,309.08	1,950,556.63	7.31	100.00	-7.54	-4.96

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	1,912,351.59	1,750,669.15	8.45	90.88	-5.88	3.93
国外	191,957.49	199,887.48	-4.13	9.12	-21.34	-227.84

1、业务板块盈利分析

2022年企业累计完成产值收入210.43亿元，其中房屋建筑业务收入165.30亿元、基础设施投资业务收入42.37亿元、房地产开发业务收入0.1亿元、设计勘察业务收入0.23亿元，其他业务收入2.44亿元。平均毛利率7.31%。

## 2、业务分地区情况分析

2022 年企业累计完成产值收入 210.43 亿元，其中国内收入 191.24 亿元，国外收入 19.19 亿元。较上年同期分别下降 5.88%、下降 21.34%。

### (三) 其他业务收支增减变化及原因分析

2022 年当期企业其他业务收入 2.44 亿元，较上年同比下降 16.02%，主要原因在于设备租赁板块以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	2022 年	2021 年	增减变动
净资产收益率 (%)	14.72	15.20	-0.48
总资产报酬率 (%)	3.53	3.44	0.09
营业收入利润率 (%)	3.34	2.99	0.35
成本费用利润率 (%)	3.46	3.10	0.36

营业增长	2022 年数
营业总收入增长率 (%)	-7.54
营业利润增长率 (%)	3.25
利润总额增长率 (%)	3.25
国有资本保值增值率 (%)	1.12
资产增长率 (%)	0.21
研发 (R&D) 经费投入强度 (%)	2.56

2022年企业营业总收入减少7.45%，营业利润率、利润总额增长率同比增加3.25%（主要原因为武汉中建三局文城房地产开发有限公司、武汉中建三局楚城房地产开发有限公司和武汉中建三局秀城房地产开发有限公司2022年年报纳入持大股中建壹品投资发展有限公司合并范围内房地产业务收入减少，新增结算房建项目效益释放），净资产收益率14.72%同比上年下降0.48%。

### 3、成本费用管理情况分析

2022年当期企业发生成本费用总额203.22亿元，较上年同期219.61亿元，下降7.46%。

### 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	70,262.93
中建三局第二建设工程有限责任公司-差额	-153.03
中建三局第二建设工程有限责任公司-母公司	62,429.28
中建三局智能技术有限公司	7,059.50
武汉中建工程管理有限公司	848.49
湖北长安设备安装有限公司	29.24
武汉中建三局龙城房地产开发有限公司	0.66
武汉中建华城房地产开发有限公司	5.45
武汉中建紫城房地产开发有限公司	0.54
武汉宝谷珠宝商业运营管理有限公司	35.99

中建三局第二建设安装有限公司	6.80
----------------	------

2022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9户，利润总额均为正。

#### 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	85.73
营业外支出	124.22
非经营性损益	-38.49

2022年企业实际发生营业外收入85.73万元，发生营业外支出124.22万元，非经营性损益-38.49万元，当年实际实现利润总额7.03亿元，对盈利水平影响不大。

#### (二) 资产负债分析

项 目	2022年末数	2021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	784,319.25	579,107.94	38.70%	205,211.31	35.44%
其他应收款	759,769.69	732,096.80	37.49%	27,672.89	3.78%
存货	20,648.96	151,630.59	1.02%	-130,981.63	-86.38%

合同资产	131,287.06	153,516.07	6.48%	-22,229.01	-14.48%
一年内到期的 非流动资产	667.28	762.99	0.03%	-95.71	-12.54%
长期应收款	365.13	936.94	0.02%	-571.81	-61.03%
固定资产	54,331.36	62,171.45	2.68%	-7,840.09	-12.61%
无形资产	447.38	197.96	0.02%	249.42	126.00%
其他非流动资产	21,239.59	47,207.95	1.05%	-25,968.36	-55.01%
资产总计	2,026,560.04	2,022,233.41	100.00%	4,326.63	0.21%

#### 1、重要资产变化及原因分析

2022年企业资产总额202.66亿元，较上年末202.22亿元，增加0.43亿元，增长0.21%。

其他应收款2022年末75.98亿元，占资产总额的比重的37.49%，较年初73.21亿元增长2.77亿元，增幅3.78%。

应收账款2022年末78.43亿元，占资产总额的比重的38.70%，较年初57.91亿元增长20.52亿元，增幅35.44%。

存货2022年末2.06亿元，占资产总额的比重的1.02%，较年初15.16亿元减少13.069亿元，降幅86.38%。

合同资产2022年末13.13亿元，占资产总额的比重的6.48%，较年初15.35亿元减少2.22亿元，降幅14.48%。

其他非流动资产2022年末2.12亿元，占资产总额的比重的1.05%，较年初4.72亿元减少2.6亿元，降幅55.01%。

#### 2、资产运营质量和资产管理情况分析

指标名称	2022年数	2021年数
------	--------	--------

总资产周转率（次）	1.04	1.14
流动资产周转率（次）	1.13	1.25
存货周转率（次）	24.43	11.49
应收账款周转率（次）	3.09	4.05
资产现金回收率（%）	0.77	0.76
应收账款增长率（%）	35.44	12.04
存货增长率（%）	-86.38	-29.94

2022年总资产周转率1.04，流动资产周转率1.13，存货周转率24.43，应收账款周转率3.09。

### 3、债务结构情况统计

负债项目	2021年末	2020年末	占比	较年初增长	
				金额	百分比
1、带息负债	6,223.42	8,949.22	0.40%	-2,725.80	-30.46%
其中：短期借款	-	0.00	0.00%	0.00	/
应付票据	6,223.42	8,949.22	0.40%	-2,725.80	-30.46%
2、应付款项	1,426,323.79	1,379,630.98	91.55%	46,692.81	3.38%
其中：应付账款	702,493.69	754,970.94	45.09%	-52,477.25	-6.95%
其他应付款	691,023.06	614,732.51	44.36%	76,290.55	12.41%
一年内到期的非流动负债	31,081.05	7,431.82	2.00%	23,649.23	318.22%
长期应付款	1,725.99	2,495.71	0.11%	-769.72	-30.84%

3、合同负债	22,245.95	120,460.91	1.43%	-98,214.96	-81.53%
其中：已结算	6,967.99	13,227.16	0.45%	-6,259.17	-47.32%
未完工					
4、应交税费	10,600.16	12,744.08	0.68%	-2,143.92	-16.82%
5、其他流动负债	66,369.03	60,485.86	4.26%	5,883.17	9.73%
<b>负债合计</b>	<b>1,557,925.41</b>	<b>1,604,421.82</b>	<b>100.00%</b>	<b>-46,496.41</b>	<b>-2.90%</b>

### （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	2,343,115.59
经营性现金流出	2,327,428.76
经营性现金净流入	15,686.83
投资性现金流入	5,688.28
投资性现金流出	29,056.18
投资性现金净流入	-23,367.90
筹资性现金流入	0
筹资性现金流出	8,501.85
筹资性现金净流入	-8,501.85

#### 六、企业财务管理情况

集团本部财务人才队伍建设情况：2022年企业财务人员270名。

# 2023 年财务情况报表

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2420YUEDJO



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。

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

### 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。

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

（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



何佩

中国注册会计师：何佩



蒋文豪

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
<b>流动负债</b>			
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
<b>流动负债合计</b>		<b>15,126,748,363.67</b>	<b>15,400,280,239.54</b>
<b>非流动负债</b>			
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
<b>非流动负债合计</b>		<b>171,374,363.97</b>	<b>178,973,821.15</b>
<b>负债合计</b>		<b>15,298,122,727.64</b>	<b>15,579,254,060.69</b>
<b>所有者权益</b>			
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
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>4,771,894,556.46</b>	<b>4,686,346,338.48</b>
<b>所有者权益合计</b>		<b>4,771,894,556.46</b>	<b>4,686,346,338.48</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>20,070,017,284.10</b>	<b>20,265,600,399.17</b>

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	32	(27,892,672.13)	(86,594,206.65)
其中：利息费用		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		
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	-	4,686,346,338.48
二、本年年初余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	(151,972,012.49)	-	433,912,333.69	-	4,686,346,338.48
三、本年增减变动金额	-	-	(34,451,690.63)	-	-	-	-
(一) 综合收益总额	-	-	(34,451,690.63)	-	-	-	-
(二) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	30,417,035.03	-	-
2. 对所有者权益分配	-	-	-	-	(254,336,073.34)	-	(254,336,073.34)
(三) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
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	-	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		
一、上年年末余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	(93,556,024.37)	-	375,930,437.57	-	4,178,115,839.47
二、本年年初余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	(93,556,024.37)	-	375,930,437.57	-	4,178,115,839.47
三、本年增减变动金额	-	-	(58,413,988.12)	-	-	-	-
(一) 综合收益总额	-	-	(58,413,988.12)	-	-	-	-
(二) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	57,981,896.12	-	-
2. 对所有者权益的分配	-	-	-	-	(85,755,071.89)	-	(85,755,071.89)
(三) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
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	-	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
<b>流动资产</b>			
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
<b>流动资产合计</b>		<b>16,808,015,441.64</b>	<b>17,860,948,939.16</b>
<b>非流动资产</b>			
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
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,843,175,905.29</b>	<b>1,661,775,535.94</b>
<b>资产总计</b>		<b>18,651,191,346.93</b>	<b>19,522,724,475.10</b>

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
<b>流动负债</b>			
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
<b>流动负债合计</b>		<b>14,207,563,139.59</b>	<b>15,085,956,378.84</b>
<b>非流动负债</b>			
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
<b>非流动负债合计</b>		<b>164,867,725.12</b>	<b>173,190,200.35</b>
<b>负债合计</b>		<b>14,372,430,864.71</b>	<b>15,259,146,579.19</b>
<b>所有者权益</b>			
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
<b>所有者权益合计</b>		<b>4,278,760,482.22</b>	<b>4,263,577,895.91</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>18,651,191,346.93</b>	<b>19,522,724,475.10</b>

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	1,068,992,058.21	(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
三、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额							
1. 净利润	-	-	(38,541,690.63)	-	-	304,170,350.28	304,170,350.28
2. 外币报表折算差额	-	-	3,890,000.00	-	-	-	(38,541,690.63)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	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. 对投资者的分配	-	-	-	-	-	(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	1,068,992,058.21	(186,623,703.12)	-	464,329,368.72	1,577,452,839.33	4,278,760,482.22

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中建三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	(93,598,024.37)	-	375,930,437.57	1,081,966,951.46	3,866,915,198.48
二、	本年年初余额	1,354,609,929.08	1,147,965,904.74	(93,598,024.37)	-	375,930,437.57	1,081,966,951.46	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	-	-	-	-	-	579,818,961.23	579,818,961.23
2.	外币报表折算差额	-	-	(57,953,988.12)	-	-	-	(57,953,988.12)
3.	其他	-	-	(460,000.00)	-	-	39,986,642.74	39,526,642.74
(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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	12,246.37	371,387.88
<b>五、现金及现金等价物净减少额</b>	(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
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	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”）系经中国建筑工程总公司批准，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。



### 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。



### 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。



### 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，仍采用初始确认时所采用的汇率折算，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。



### 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

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。

##### *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	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	业主未确认投资项目款
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。



### 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、基础配套设施支出、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。



### 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。



### 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%



### 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能够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，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，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。

#### 16. 无形资产

无形资产仅在与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。



### 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，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。

#### 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。



### 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。



### 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。



### 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。



### 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）

#### 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，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。



### 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）

#### 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，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，同时冲减等值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行重大调整。

##### 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者出租，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。



### 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商业模式，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*

在本公司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，本公司将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，本公司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，本公司仅在担保时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。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本公司追索。



### 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，因购房客户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。

##### 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。



### 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。土地增值税的拨备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期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转入利润表。在最终结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，直接与某一期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结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到对估计售价、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变化年度的损益。



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需要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 - 本集团有偿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
武汉中建三局龙城房地产开发有限公司	湖北省武汉市	房地产开发及销售	100.00	100.00
武汉中建工程管理有限公司	湖北省武汉市	设计勘察与咨询	100.00	100.00
武汉中建华城房地产开发有限公司	湖北省武汉市	房地产开发及销售	100.00	100.00
武汉宝谷珠宝商业运营管理有限公司	湖北省武汉市	房地产投资与开发	100.00	100.00
武汉中建紫城房地产开发有限公司	湖北省武汉市	房地产买卖、租赁、调换	100.00	100.00
中建三局智能技术有限公司	湖北省武汉市	房地产开发及销售	100.00	100.00
湖北长安设备安装有限公司	湖北省武汉市	机械安装、租赁、维修	100.00	100.00
中建三局第二建设（深圳）有限公司（注1）	广东省深圳市	房地产开发及销售	100.00	0.00
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	100.00

注1：上述子公司为本年通过非同一控制下的企业合并取得。



### 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已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，被认定为国家需要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%）。 |



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

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	86,552,158.06	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



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	254,682,480.94	(196,740,286.50)	-	515,122.68	234,540,007.26

应收账款及坏账准备按类别披露：

	2023年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	7,439,532,694.82	84.84	149,567,421.86	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			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	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		
	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	301,123,915.91	2.00	6,022,895.75	195,627,755.97	2.00	3,912,555.13
1年至2年	14,305,034.64	5.00	717,416.84	55,715,671.59	5.00	2,785,783.59
2年至3年	1,430,458.00	15.00	215,004.93	2,686,231.66	15.00	402,934.75
3年至4年	1,414,190.74	30.00	424,257.22	2,191,091.03	30.00	657,327.31
4年至5年	91,341.69	45.00	41,103.76	47,343.00	45.00	21,304.35
5年以上	-	-	-	369,379.45	100.00	369,379.45
合计	318,364,940.98		7,420,678.50	256,637,472.70		8,149,284.58



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（%）	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	30	13,638,395.27	23,126,657.81	6.00	1,387,599.85
合计	<u>47,000,382.11</u>		<u>13,638,395.27</u>	<u>23,126,657.81</u>		<u>1,387,599.85</u>

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	843,496,959.19	4.00	37,957,363.17	790,761,315.67	4.00	35,393,170.61
1年至2年	77,820,185.21	10.00	7,100,802.97	116,129,807.11	10.00	11,507,704.48
2年至3年	23,218,255.58	20.00	4,514,049.97	71,015,437.24	20.00	14,203,087.49
3年至4年	4,086,327.64	40.00	1,764,132.19	17,953,149.41	40.00	7,181,259.77
4年至5年	9,077,957.17	65.00	5,900,672.17	6,700,645.53	65.00	4,355,419.60
5年以上	6,676,491.16	100.00	6,676,491.16	1,553,827.15	100.00	1,553,827.15
合计	<u>964,376,175.95</u>		<u>63,913,511.63</u>	<u>1,004,114,182.11</u>		<u>74,194,469.10</u>

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	<u>171,958,370.25</u>	<u>30,467,762.77</u>

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）

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	<u>115,234,175.95</u>	<u>196,380,835.83</u>

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项，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	<u>6,391,563,957.83</u>	<u>7,627,370,995.71</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>25,175,794.28</u>	<u>29,674,099.82</u>
合计	<u>6,366,388,163.55</u>	<u>7,597,696,895.89</u>



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 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 已发生信用减值金融资 产 (整个存续期预期信用 损失)	合计
年初余额	29,674,099.82	-	-	29,674,099.82
年初余额在本年 阶段转换	-	-	-	-
本年计提	18,048,850.15	-	-	18,048,850.15
本年转回	(22,505,803.93)	-	-	(22,505,803.93)
其他变动	(41,351.76)	-	-	(41,351.76)
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	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	118,935,828.85	-	118,935,828.85	149,744,713.23	-	149,744,713.23
房地产开发产品	295,915.48	-	295,915.48	2,173,445.08	-	2,173,445.08
原材料	17,252,684.63	-	17,252,684.63	54,452,061.71	-	54,452,061.71
其他	68,824.55	-	68,824.55	119,355.37	-	119,355.37
合计	136,553,253.51	-	136,553,253.51	206,489,575.39	-	206,489,575.39

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）

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	432,020,143.99
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	18,836,082.97
小计	1,946,737,180.64	1,525,266,512.94
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	1,312,870,575.41
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			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
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
	2022年12月31日			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提减值准备	546,257,920.69	41.07	14,097,068.04	2.58
按信用风险特征组合计提减值准备	783,768,599.49	58.93	3,058,876.73	0.39
合计	1,330,026,520.18	100.00	17,155,944.77	1.29



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

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：

	主要经营地 / 注册地	业务性质	注册资本	本集团 持股比例 (%)	本集团 表决权比 例 (%)
合营企业					
中建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	30.00	40.00
联营企业					
武汉中建三局鸿城地产开发有限公司	武汉	房地产投资与开发业务	10,000,000.00	40.00	40.00
北京中建共赢三号基础设施投资中心	北京	基础设施建设业务	110,000,000.00	39.19	20.00
武汉中建三局星谷地产开发有限公司	武汉	房地产投资与开发业务	50,000,000.00	50.00	50.00
武汉中建三局文城地产开发有限公司	蔡甸区	房地产投资与开发业务	25,000,000.00	40.00	40.00
武汉中建三局楚城地产开发有限公司	蔡甸区	房地产投资与开发业务	324,675,300.00	3.08	3.08
武汉中建三局秀城地产开发有限公司	东湖高新区	房地产投资与开发业务	25,000,000.00	40.00	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



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

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		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收关联方贷款	332,802,641.08	-	332,802,641.08
小计	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	53,022,641.08	-	53,022,641.08
合计	279,780,000.00	-	279,780,000.00

	2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收关联方贷款	279,780,000.00	-	279,780,000.00
合计	279,780,000.00	-	279,780,000.00

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。本公司经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。



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

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	464,621,190.62	423,214,626.06	59,628,752.51	54,075,373.14	1,001,539,942.33
购置	-	297,221.42	1,025,737.25	5,430,571.35	6,753,530.02
其他增加	106,057.30	1,473,501.79	417,828.15	371,277.57	2,368,664.81
处置或报废	(15,195,588.61)	(9,287,198.65)	(11,169,273.18)	(599,714.56)	(36,251,775.00)
其他减少	(10,952,359.95)	(14,213,774.63)	(932,936.58)	(1,130,155.38)	(27,229,226.54)
年末余额	<u>438,579,299.36</u>	<u>401,484,375.99</u>	<u>48,970,108.15</u>	<u>58,147,352.12</u>	<u>947,181,135.62</u>
累计折旧					
年初余额	(77,359,308.72)	(300,278,895.57)	(43,506,329.09)	(37,081,787.28)	(458,226,320.66)
计提	(13,309,249.73)	(25,987,639.48)	(3,286,294.26)	(4,486,914.94)	(47,070,098.41)
其他增加	(14,044.79)	(884,901.64)	(268,157.18)	(390,985.61)	(1,558,089.22)
处置或报废	4,492,907.93	7,980,726.02	10,262,502.16	561,616.67	23,297,752.78
其他减少	-	10,911,208.69	774,303.99	943,107.77	12,628,620.45
年末余额	<u>(86,189,695.31)</u>	<u>(308,259,501.98)</u>	<u>(36,023,974.38)</u>	<u>(40,454,963.39)</u>	<u>(470,928,135.06)</u>
账面价值					
年末	<u>352,389,604.05</u>	<u>93,224,874.01</u>	<u>12,946,133.77</u>	<u>17,692,388.73</u>	<u>476,253,000.56</u>
年初	<u>387,261,881.90</u>	<u>122,935,730.49</u>	<u>16,122,423.42</u>	<u>16,993,585.86</u>	<u>543,313,621.67</u>

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）。



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
租赁负债税会差异	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
使用权资产税会差异	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



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

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	<u>276,526,927.99</u>	<u>226,584,975.73</u>
减：减值准备	<u>991,025.39</u>	<u>14,189,038.20</u>
合计	<u>275,535,902.60</u>	<u>212,395,937.53</u>

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	<u>83,989,879.65</u>	<u>62,388,141.04</u> 注1
合计	<u>83,989,879.65</u>	<u>62,388,141.04</u>

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	<u>139,162,505.51</u>	<u>112,341,372.03</u>
合计	<u>7,624,151,354.67</u>	<u>7,024,936,895.01</u>

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。



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

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	(477,415,792.75)	44,226,143.30
职工福利费	-	71,725,066.60	(70,885,279.52)	839,787.08
社会保险费	55,882.13	30,450,071.19	(30,282,924.98)	223,028.34
其中：医疗保险费	54,475.97	27,595,779.24	(27,440,735.81)	209,519.40
工伤保险费	359.02	1,880,557.53	(1,872,963.83)	7,952.72
生育保险费	1,047.14	865,748.86	(861,239.78)	5,556.22
补充商业保险	-	107,985.56	(107,985.56)	-
住房公积金	390,277.36	56,029,432.01	(55,853,309.71)	566,399.66
工会经费和职工教育经费	59,304,480.06	14,715,125.66	(8,279,928.37)	65,739,677.35
其他短期薪酬	8,467.41	42,723.43	(51,190.84)	-
	96,546,113.38	657,817,348.52	(642,768,426.17)	111,595,035.73
设定提存计划	232,410.11	53,548,396.92	(53,360,052.51)	420,754.52
其中：基本养老保险费	224,708.50	49,557,447.73	(49,385,243.90)	396,912.33
失业保险费	5,986.82	2,090,238.18	(2,077,766.49)	18,458.51
企业年金缴费	1,714.79	1,900,711.01	(1,897,042.12)	5,383.68
辞退福利中一年内支付的部分	337,726.43	-	(317,726.43)	20,000.00
合计	97,116,249.92	711,365,745.44	(696,446,205.11)	112,035,790.25



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

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	<u>125,126,270.90</u>	<u>106,001,582.05</u>

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	<u>5,486,226,029.98</u>	<u>6,910,230,567.42</u>

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	<u>381,059,619.38</u>	<u>310,810,546.84</u>



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



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

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	<u>1,050,715,813.53</u>	<u>663,690,277.55</u>

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	<u>127,448,683.00</u>	<u>141,616,409.43</u>
减：一年内到期的辞退福利	<u>(20,000.00)</u>	<u>(337,726.43)</u>
合计	<u>127,428,683.00</u>	<u>141,278,683.00</u>

(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：

	2023年12月31日	2022年12月31日
折现率		
遗属生活费用年增长率	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/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/女表向后平移三年



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

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
中银金融资产投资有限公	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	<u>1,354,609,929.08</u>	<u>100.00</u>	<u>1,354,609,929.08</u>	<u>100.00</u>

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	-	-	-
权益法核算的被投资单位除综合收益和利润分配以外的其他权益变动	-	-	-
年末余额	<u>1,150,935,849.29</u>	<u>2,580,316.40</u>	<u>1,153,516,165.69</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

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)



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

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	<u>(409,460,701.94)</u>
年末余额	<u>-</u>

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	<u>649,267.91</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>649,267.91</u>
合计	<u>433,912,333.69</u>	<u>30,417,035.03</u>	<u>-</u>	<u>464,329,368.72</u>

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	<u>167,291,666.68</u>	<u>81,576,388.89</u>
年末未分配利润	<u>1,986,062,796.09</u>	<u>1,896,279,922.51</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

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	7,841,468.75	8,086,386.06	140,158,593.80	19,064,007,593.49
在某一时点确认收入	-	-	7,841,468.75	-	34,088,700.40	40,771,291.22
在某一时段内确认收入	16,277,130,345.51	2,630,790,799.37	-	8,086,386.06	106,069,893.40	19,023,236,302.27
其他业务收入	-	-	-	-	87,005,844.97	87,005,844.97
合计	16,277,130,345.51	2,630,790,799.37	7,841,468.75	8,086,386.06	227,164,438.77	19,151,013,438.46

2022年

	房屋建筑工程	基础设施建设与投 资	房地产开发与投资	设计勘察	其他	合计
主营业务收入	16,530,172,458.63	4,236,629,601.00	9,897,812.40	22,860,390.97	209,651,993.47	21,009,212,256.47
在某一时点确认收入	-	-	9,897,812.40	-	-	9,897,812.40
在某一时段内确认收入	16,530,172,458.63	4,236,629,601.00	-	22,860,390.97	209,651,993.47	20,999,314,444.07
其他业务收入	-	-	-	-	33,878,556.33	33,878,556.33
合计	16,530,172,458.63	4,236,629,601.00	9,897,812.40	22,860,390.97	243,530,549.80	21,043,090,812.80



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

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	<u>(27,892,672.13)</u>	<u>(86,594,206.65)</u>

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	<u>(27,417,559.17)</u>	<u>(13,378,850.08)</u>
合计	<u>38,544,817.17</u>	<u>(11,523,009.94)</u>

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	<u>(68,602.57)</u>	<u>(244,993.06)</u>
合计	<u>(53,680,760.26)</u>	<u>(26,116,420.90)</u>

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	<u>(2,217,166.20)</u>	<u>101,712.93</u>
合计	<u>(4,600,538.83)</u>	<u>(7,113,426.84)</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

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	<u>986,955.38</u>	<u>26,620,334.98</u>

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	<u>18,711,349,004.10</u>	<u>20,378,162,438.26</u>

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	<u>44,021,762.53</u>	<u>50,229,719.95</u>



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	<u>44,021,762.51</u>	<u>50,229,719.93</u>

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	53,358,619.63
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)
固定资产报废损失	203,225.83	-
财务费用	37,000.09	81,466,876.82
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	<u>174,486,160.91</u>	<u>156,868,262.56</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

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	28,882.89	38,906.95
可随时用于支付的银行存款	<u>856,444,550.70</u>	<u>938,214,951.98</u>
现金及现金等价物余额	<u>856,473,433.59</u>	<u>938,253,858.93</u>
	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	<u>938,253,858.93</u>	<u>1,099,711,762.72</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(81,780,425.34)</u>	<u>(161,457,903.79)</u>



## 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。



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	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
租赁负债	879,346.50	-	-	-	879,346.50
长期应付款	-	42,301,527.07	-	-	42,301,527.07
一年内到期的非流动负债	381,059,619.38				381,059,619.38
合计	13,518,477,307.97	42,301,527.07	-	-	13,560,778,835.04

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	62,234,187.99	-	-	-	62,234,187.99
应付账款	7,024,936,895.01	-	-	-	7,024,936,895.01
其他应付款	6,910,230,567.42	-	-	-	6,910,230,567.42
长期应付款	-	17,259,921.62	-	-	17,259,921.62
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	310,810,546.84	-	-	-	310,810,546.84
合计	14,308,212,197.26	34,259,921.62	-	-	14,342,472,118.88



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负债的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息负债的利息支出，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）。



## 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来管理资本，资产负债率是指合并资产负债表中所列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：

	2023年12月31日	2022年12月31日
资产负债率	<u>76.24%</u>	<u>76.88%</u>

## 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。



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

	公允价值计量使用的输入值			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			171,958,370.25	171,958,370.25
金融资产合计	-	-	171,958,370.25	171,958,370.25

2022年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			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	-	-	30,467,762.77	30,467,762.77
金融资产合计	-	-	30,467,762.77	30,467,762.77

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。



## 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合营企业或联营企业；
- (13) 对本公司施加重大影响的企业合营企业。

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。



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

九、 关联方关系及其交易（续）

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	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
中建三局安装工程有限公司	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
武汉中建壹品绿色置业有限公司	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
中国建筑第八工程局有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建宏达建筑有限公司	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
中海建筑有限公司	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



九、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

关联方关系

中建三局深圳投资建设有限公司	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
中国建筑装饰集团有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海力进铝质工程有限公司	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
中建安装集团有限公司	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
中建西部建设股份有限公司	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
广州市力建混凝土有限公司	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
中建铝新材料成都有限公司	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（印尼）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
鄂州中建宝来房地产有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中海企业发展集团有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建三局城市投资运营有限公司	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



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
中建国际投资集团有限公司	与本公司同受最终母公司控制
广州荔璟房地产开发有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海海创房地产有限公司	与本公司同受最终母公司控制
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建三局华苑成都置业有限公司	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
武汉菩提城置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
南京海润房地产开发有限公司	与本公司同受最终母公司控制
建科技集团有限公司	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
太原冠泽置业有限公司	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
四川西建兴城建材有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建设基础设施有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建智能技术有限公司	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
中建西部建设眉山沥青路面有限公司	与本公司同受最终母公司控制



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

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

工程发包

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

(2) 自关联方采购商品

		2023年	2022年
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		<u>255,310,872.61</u>	<u>188,919,631.29</u>
合计		<u>645,583,693.36</u>	<u>222,225,931.78</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2023年度

人民币元

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
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		<u>41,528,384.28</u>	<u>111,427,759.91</u>

作为承租人

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	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
中建股份及其子公司	机械设备租赁	-	7,822,836.34	-	-
合计		<u>-</u>	<u>7,822,836.34</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

2022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	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
中建股份及其子公司	机械设备租赁	-	2,672,485.31	-	-
合计		<u>-</u>	<u>2,672,485.31</u>	<u>-</u>	<u>-</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

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

利息收入

	2022年	2023年
中建三局及其子公司	291,782.77	11,771,373.22
中建股份及其子公司	<u>228,567.41</u>	<u>178,586.15</u>
合计	<u>520,350.18</u>	<u>11,949,959.37</u>

利息支出

	2023年	2022年
中建三局集团有限公司	<u>215,318.78</u>	<u>199,301.27</u>
合计	<u>215,318.78</u>	<u>199,301.27</u>

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	<u>510,022,118.04</u>	<u>804,719,683.37</u>
合计	<u>510,022,118.04</u>	<u>804,719,683.37</u>

(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	5,812,451,429.29	-	5,282,557,184.43	-
中建股份及其子公司	<u>1,073,008,399.77</u>	-	<u>1,013,413,456.30</u>	-
合计	<u>6,885,459,829.06</u>	-	<u>6,295,970,640.73</u>	-



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

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	56,502,893.32	-	14,938,200.00	-
合计	56,502,893.32	-	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	-
	-	-	7,733,962.24	-
合计	-	-	25,915,327.03	-

(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	5,683,475,423.41	-	6,343,720,810.86	-
中建股份及其子公司	289,467,270.07	-	784,995,085.52	-
合计	5,972,942,693.48	-	7,128,715,896.38	-

(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	-	235,858,008.70	-
中建股份及其子公司	189,678,707.45	-	224,291,130.78	-
合计	423,068,296.01	-	460,149,139.48	-

(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	-



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

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	332,802,641.08	-	279,780,000.00	-
合计	332,802,641.08	-	279,780,000.00	-

(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	3,244,162.45	-	-	-
中建股份及其子公司	2,437,555.53	-	1,715,351.50	-
合计	5,681,717.98	-	1,715,351.50	-

(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	-	9,657,384.99	-
中建股份及其子公司	-	-	20,904,621.47	-
合计	3,172,642.66	-	30,562,006.46	-

(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	11,056,657.44	11,854,000.00
合计	11,056,657.44	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



## 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。



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

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
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	<u>4,873,208,149.58</u>	<u>6,336,679,422.30</u>

(14) 合同负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
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	<u>66,925,552.00</u>	<u>63,492,108.95</u>

(15) 长期应付款

	2023年12月31日	2022年12月31日
中建三局及其子公司	24,734,008.49	1,537,008.87
中建股份及其子公司	39,828.47	-
合计	<u>24,773,836.96</u>	<u>1,537,008.87</u>

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	<u>36,341,009.00</u>	<u>63,476,900.00</u>	注1
合计	<u>36,341,009.00</u>	<u>63,476,900.00</u>	

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。



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

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	(317,427,171.66)	-	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			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备	6,079,889,411.85	84.73	132,470,821.23	2.18
按信用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			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备	5,889,405,525.43	84.51	85,630,659.11	1.45
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,079,144,867.41	15.49	67,936,378.43	6.30
合计	6,968,550,392.84	100.00	153,567,037.54	2.20



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

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	5,647,727.34	178,141,962.28	2.00	3,562,839.26
1年至2年	5,538,493.29	5.00	279,089.77	52,400,179.37	5.00	2,620,008.97
2年至3年	8,724.38	20.00	1,744.88	-	-	-
3年至4年	-	-	-	1,831,015.20	30.00	549,304.56
4年至5年	91,341.69	45.00	41,103.76	47,343.00	45.00	21,304.35
5年以上	-	-	-	369,379.45	100.00	369,379.45
合计	<u>288,004,054.96</u>		<u>5,969,665.75</u>	<u>232,789,879.30</u>		<u>7,122,836.59</u>

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	1,387,599.46
合计	<u>47,000,382.11</u>		<u>13,638,395.27</u>	<u>23,126,657.81</u>		<u>1,387,599.46</u>

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	639,817,544.28	4.47	28,600,701.30
1年至2年	58,765,213.80	9.90	5,876,521.38	104,210,300.70	9.90	10,315,753.80
2年至3年	17,903,007.84	20.00	3,580,601.57	62,236,173.32	20.00	12,447,234.72
3年至4年	850,607.01	55.24	340,242.80	13,792,528.09	40.00	5,517,011.23
4年至5年	7,631,394.14	65.00	4,960,406.19	1,790,121.66	65.00	1,163,579.08
5年以上	1,019,440.90	100.00	1,019,440.90	1,381,662.25	100.00	1,381,662.25
合计	<u>761,022,372.65</u>		<u>46,305,264.66</u>	<u>823,228,330.30</u>		<u>59,425,942.38</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

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 已发生信用减值金融 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 阶段转换	-	-	-	-
本年计提	17,984,599.82	-	-	17,984,599.82
本年转回	(21,491,003.96)	-	-	(21,491,003.96)
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	(41,351.76)	-	-	(41,351.76)
年末余额	20,437,785.06	-	-	20,437,785.06



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

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	15,517,596.37	15,517,596.37
联营企业	358,986,765.32	293,024,388.98
合计	<u>1,061,578,479.11</u>	<u>895,616,102.77</u>

直接控制之子公司

2023年

	年初余额	本年变动	年末余额
中建三局第二建设安装有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00
中建三局智能技术有限公司	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	-	100,000.00
武汉中建华城房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00
湖北长安设备安装有限公司	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	<u>587,074,117.42</u>	<u>100,000,000.00</u>	<u>687,074,117.42</u>

2022年

	年初余额	本年变动	年末余额
中建三局智能技术有限公司	150,000,000.00	300,000,000.00	450,000,000.00
武汉中建三局秀城房地产开发有限公司	10,000,000.00	(10,000,000.00)	-
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
武汉中建宝谷珠宝商业运营管理有限公司	100,000.00	-	100,000.00
中建三局第二建设安装有限公司	-	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	<u>197,074,117.42</u>	<u>390,000,000.00</u>	<u>587,074,117.42</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

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	16,075,165,598.36	19,958,918,106.44	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	<u>17,154,444,407.22</u>	<u>16,100,054,905.28</u>	<u>19,972,615,479.28</u>	<u>18,620,276,098.31</u>

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	<u>51,683,414.38</u>	<u>114,121,839.09</u>
合计	<u>17,154,444,407.22</u>	<u>19,972,615,479.28</u>

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

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



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2023年度

人民币元

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	<u>(27,417,559.17)</u>	<u>(13,378,850.08)</u>
合计	<u>38,544,817.17</u>	<u>(11,523,009.94)</u>

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。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91420100052014164F



1 - 1

名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)  
武汉分所

负责人 傅奕

类型 港、澳、台投资合伙企业分支机构

成立日期 2012年8月15日

经营范围 许可项目：注册会计师业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目：企业管理咨询、技术推广、软件开发、技术服务、软件开发、技术咨询、计算机系统集成功能开发、计算机软硬件及辅助设备零售、信息系统集成服务、软件外包服务、人工智能应用软件开发、物联网技术服务、知识产权服务(专利代理服务除外)。(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

经营场所 武汉市江汉区常青路7号恒融商务中心二期3号楼14层



登记机关

2023

年 3 月 9 日

业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制





# 会计师事务所分所 执业证书

名称： 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负责人： 傅奕

经营场所： 武汉市江汉区常青路7号恒融商务中心二期3号楼14层

分所执业证书编号： 110002434201

批准执业文号： 财会函〔2005〕60号

批准执业日期： 2005年9月19日



证书序号：5000948

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门批准，准予持证分所执行行业业务凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

中华人民共和国财政部制

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会  
ENST & YOUNG HUA MING LLP  
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所  
4201020015258

姓名 何佩  
性别 女  
出生日期 1987-05-12  
工作单位 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
身份证号码 310109198705121526



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110002433792  
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年3月28日  
Date of Issuance



何佩(110002433792)  
您已通过2018年年检  
上海市注册会计师协会  
2018年04月30日

年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。



何佩(110002433792)  
您已通过2021年年检  
上海市注册会计师协会  
2021年10月30日




Full name: 蒋文蒙  
 Sex: 男  
 Date of birth: 1973-12-01  
 Working unit: 东岳会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所  
 Identity card No.: 420206197312017911

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

证书编号:  
 No. of Certificate  
 110002431530

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs  
 中国注册会计师协会

发证日期:  
 Date of Issuance  
 2018 年 12 月 20 日

蒋文蒙 110002431530



## 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

##### 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%
<b>负债合计</b>	<b>2,007,001.72</b>	<b>2,026,560.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>-19,558.32</b>	<b>-0.97%</b>

### (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年财务情况报表

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

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。  
报告编号: 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
<b>流动资产</b>			
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
<b>流动资产合计</b>		<b>24,831,227,755.28</b>	<b>18,450,220,629.96</b>
<b>非流动资产</b>			
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
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,907,649,426.56</b>	<b>1,619,796,654.14</b>
<b>资产总计</b>		<b>26,738,877,181.84</b>	<b>20,070,017,284.10</b>

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：印冕 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**  
**合并所有者权益变动表(续)**  
**2024年度**

人民币元

**2023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		
一、本年年初余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	(151,972,012.49)	-	433,912,333.69	4,896,346,338.48
二、本年增减变动金额	-	-	(34,651,690.63)	-	-	-
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-
(二) 利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	30,417,035.03	-	-	-
2. 对所有者权益分配	-	-	-	-	-	-
(三) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	409,460,701.94	-	-
2. 本年使用	-	-	-	(409,460,701.94)	-	-
三、本年年末余额	1,354,609,929.08	1,153,516,165.69	(186,623,703.12)	-	464,329,368.72	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：印竟



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	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
<b>流动资产</b>			
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
<b>流动资产合计</b>		<b>21,677,852,001.79</b>	<b>16,808,015,441.64</b>
<b>非流动资产</b>			
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
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,145,218,041.22</b>	<b>1,843,175,905.29</b>
<b>资产总计</b>		<b>23,823,070,043.01</b>	<b>18,651,191,346.93</b>

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

印霓

李一鸣



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

印霓

李一鸣





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

	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	1,577,452,529.33	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	-	-	(17,442,443.19)	-	-	(14,319,771.45)	(34,604,166.66)
(二) 利润分配	-	-	-	-	14,319,771.45	(480,976.40)	(480,976.40)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	(342,723,318.10)	-	-	(342,723,318.10)
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	4,392,371,382.39

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  
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、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	-	-	(34,651,890.63)	-	-	304,170,350.28	269,518,659.65
(一) 综合收益总额	-	-	(34,651,890.63)	-	-	304,170,350.28	269,518,659.65
(二) 利润分配	-	-	-	-	30,417,035.03	(30,417,035.03)	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	30,417,035.03	(30,417,035.03)	-
2. 对所有者权益的分配	-	-	-	-	-	(254,336,073.34)	(254,336,073.34)
(三) 专项储备	-	-	-	372,158,718.79	-	-	372,158,718.79
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	4,278,760,482.22

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：印霖

*印霖*

会计机构负责人：李一鸣

*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  
现金流量表  
2024年度

人民币元

	2024年	2023年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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。



### 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的调整。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。



### 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，仍采用初始确认时所采用的汇率折算，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。



### 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）即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

- （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。



### 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。



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



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。



### 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）

#### 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、基础配套设施支出、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。



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。



### 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筑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。



### 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、20 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。

#### 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。



### 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。



### 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，以购建或以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。



### 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。



### 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的除外。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。



### 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，同时冲减等值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。

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行重大调整。



### 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者出租，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、频率和价值等进行分析判断。



### 三、重要会计政策和会计估计（续）

#### 29. 重大会计判断和估计（续）

##### 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。在该协定下，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，本集团仅在担保时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。银行仅会在购房者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。



### 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入利润表。在最终结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，直接与某一期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结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)

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到对估计售价、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变化年度的损益。

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已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%。<br><br>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。  |



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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
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
武汉中建工程管理有限公司	湖北省武汉市	设计勘察与咨询	100.00
武汉中建华城房地产开发有限公司	湖北省武汉市	房地产开发	100.00
武汉中建宝谷商业运营管理有限公司	湖北省武汉市	房地产开发	100.00
武汉中建紫城房地产开发有限公司	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
中建三局武创云维科技（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



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
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



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	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
单项计提坏账准备	7,447,158,889.94	84.92	149,567,421.86	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	717,416.84
2年至3年	11,440,225.69	15.00	1,716,033.85	1,430,458.00	15.00	215,004.93
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	41,103.76
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	3,477,385.82	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



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	904,066,088.00	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	40,363,315.31	20.00	8,072,663.06	22,570,249.85	20.00	4,514,049.97
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。

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



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



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发产品	104,585,767.72	-	104,585,767.72	119,231,744.33	-	119,231,744.33
原材料	20,740,247.71	-	20,740,247.71	17,252,684.63	-	17,252,684.63
其他	56,954.21	-	56,954.21	68,824.55	-	68,824.55
合计	125,382,969.64	-	125,382,969.64	136,553,253.51	-	136,553,253.51

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)	(23,429,802.66)
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		减值准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
单项计提减值准备	1,370,898,655.63	35.44	24,323,248.86	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		减值准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
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



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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	<u>359,832,273.49</u>	<u>479,686,976.68</u>
减：减值准备	<u>(77,818.40)</u>	<u>(272,181.33)</u>
合计	<u>359,754,455.09</u>	<u>479,414,795.35</u>

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	<u>(48,122,641.08)</u>	<u>-</u>	<u>(48,122,641.08)</u>
合计（附注九、6）	<u>279,780,000.00</u>	<u>-</u>	<u>279,780,000.00</u>
	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）	<u>279,780,000.00</u>	<u>-</u>	<u>279,780,000.00</u>

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	<u>290,836,850.90</u>	<u>285,070,249.78</u>
合计	<u>386,201,363.73</u>	<u>374,504,361.69</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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

	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
合营企业					
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



中建三局第二建设工程有限责任公司  
财务报表附注（续）  
2024年度

人民币元

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	<u>169,584,048.60</u>
累计折旧和摊销	
年初余额	(28,864,201.10)
本年增加	<u>(4,712,760.40)</u>
年末余额	<u>(33,576,961.50)</u>
账面价值	
年末	<u>136,007,087.10</u>
年初	<u>140,719,847.50</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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)	(4,600,015.61)	(3,547,070.26)	(34,074,491.64)
年末余额	<u>438,693,120.11</u>	<u>379,511,636.69</u>	<u>45,656,550.89</u>	<u>57,381,296.89</u>	<u>921,242,604.58</u>
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	(18,170.69)	(2,412,621.34)	(349,916.41)	(171,467.72)	(2,952,176.16)
处置或报废	-	16,394,907.14	3,977,042.10	3,464,826.33	23,836,775.57
年末余额	<u>(98,316,252.96)</u>	<u>(315,449,637.50)</u>	<u>(35,163,979.50)</u>	<u>(42,444,456.11)</u>	<u>(491,374,326.07)</u>
账面价值					
年末	<u>340,376,867.15</u>	<u>64,061,999.19</u>	<u>10,492,571.39</u>	<u>14,936,840.78</u>	<u>429,868,278.51</u>
年初	<u>352,389,604.05</u>	<u>93,224,874.01</u>	<u>12,946,133.77</u>	<u>17,692,388.73</u>	<u>476,253,000.56</u>

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
租赁负债税会差异	1,169,979.82	2,706,858.77
合计	<u>67,955,126.85</u>	<u>53,535,206.07</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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
使用权资产税会差异	314,225.55	763,200.51
其他	<u>70,059.73</u>	<u>252,600.85</u>
合计	<u>384,285.28</u>	<u>1,015,801.36</u>

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	<u>144,000.00</u>	<u>658,800.00</u>
小计	<u>592,055,439.78</u>	<u>276,526,927.99</u>
减：减值准备	<u>(4,857,516.90)</u>	<u>(991,025.39)</u>
合计	<u>587,197,922.88</u>	<u>275,535,902.60</u>

16. 所有权受到限制的资产

	2024年12月31日	
货币资金	<u>221,043,479.47</u>	注

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	<u>55,431,576.92</u>	<u>139,162,505.51</u>
合计	<u>10,999,342,900.48</u>	<u>7,624,151,354.67</u>

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。



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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	44,226,143.30	462,209,898.70	(474,502,944.98)	31,933,097.02
职工福利费	839,787.08	82,345,493.77	(70,304,655.63)	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	209,519.40	28,656,934.51	(28,725,848.45)	140,605.46
工伤保险费	7,952.72	3,057,023.29	(3,057,785.42)	7,190.59
生育保险费	5,556.22	402,701.83	(401,345.45)	6,912.60
补充商业保险	-	51,332.26	(51,332.26)	-
住房公积金	566,399.66	55,677,166.52	(55,955,152.70)	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
	111,595,035.73	641,506,227.62	(641,943,752.37)	111,157,510.98
设定提存计划	420,754.52	55,565,079.39	(55,565,678.18)	420,155.73
其中：基本养老保险费	396,912.33	51,071,432.79	(51,074,251.35)	394,093.77
失业保险费	18,458.51	2,049,065.20	(2,051,204.24)	16,319.47
企业年金缴费	5,383.68	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	85,025.00	(85,025.00)	20,000.00
合计	112,035,790.25	697,156,332.01	(697,594,455.55)	111,597,666.71



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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	<u>83,696,078.11</u>	<u>125,126,270.90</u>

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	<u>8,843,967,365.17</u>	<u>5,486,226,029.98</u>

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	<u>41,174,417.70</u>	<u>381,059,619.38</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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%
遗属生活费用年增长率	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



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



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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	<u>(158,873,703.12)</u>	<u>(10,282,443.19)</u>	<u>(169,156,146.31)</u>
合计	<u>(186,623,703.12)</u>	<u>(17,442,443.19)</u>	<u>(204,066,146.31)</u>

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	<u>(120,332,012.49)</u>	<u>(38,541,690.63)</u>	<u>(158,873,703.12)</u>
合计	<u>(151,972,012.49)</u>	<u>(34,651,690.63)</u>	<u>(186,623,703.12)</u>

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	<u>(10,282,443.19)</u>	<u>(10,282,443.19)</u>
合计	<u>(17,442,443.19)</u>	<u>(17,442,443.19)</u>

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	<u>(38,541,690.63)</u>	<u>(38,541,690.63)</u>
合计	<u>(34,651,690.63)</u>	<u>(34,651,690.63)</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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	<u>16,521,412,344.15</u>	<u>19,151,013,438.46</u>

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	<u>16,521,412,344.15</u>	<u>19,151,013,438.46</u>

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	579,673.43	4,075,841.10	42,264,726.29	16,435,344,762.64
在某一时点确认收入	-	-	579,673.43	-	-	579,673.43
在某一时段内确认收入	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	<u>12,834,373,059.34</u>	<u>3,554,051,462.48</u>	<u>579,673.43</u>	<u>4,075,841.10</u>	<u>58,248,782.13</u>	<u>16,451,328,818.48</u>

2023年

	房屋建筑工程	基础设施建设与投 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	7,841,468.75	8,086,386.06	58,354,486.54	18,982,203,486.23
在某一时点确认收入	-	-	7,841,468.75	-	-	7,841,468.75
在某一时段内确认收入	16,277,130,345.51	2,630,790,799.37	-	8,086,386.06	58,354,486.54	18,974,362,017.48
其他业务收入	-	-	-	-	62,259,812.94	62,259,812.94
合计	<u>16,277,130,345.51</u>	<u>2,630,790,799.37</u>	<u>7,841,468.75</u>	<u>8,086,386.06</u>	<u>120,614,299.48</u>	<u>19,044,463,299.17</u>

确认的收入来源于：

	2024年	2023年
合同负债年初账面价值	<u>320,732,527.52</u>	<u>222,459,513.76</u>



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	建造服务	是	否	工程质保 产品质量保 证
房地产销售	交付时	预售款 服务进度验 收款	商品房	是	否	无 产品质量保 证
勘探设计服务	服务期间	收款	设计文件 钢构件、建 筑材料等	是	否	无 产品质量保 证
其他商品销售	交付时	到货款		是	否	无 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/应付款折现及其他	3,851,085.39	4,428,049.97
合计	<u>16,684,765.80</u>	<u>(27,892,672.13)</u>

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	<u>(438,786.80)</u>	<u>38,544,817.17</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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	28,426.57
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	<u>(100,162,483.48)</u>	<u>(53,680,760.26)</u>

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	<u>(16,128,798.04)</u>	<u>(4,600,538.83)</u>

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	<u>(4,028,976.61)</u>	<u>986,955.38</u>



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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	<u>16,057,159,694.81</u>	<u>18,711,349,004.10</u>

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	<u>(15,051,436.86)</u>	<u>(8,805,173.63)</u>
合计	<u>42,509,001.52</u>	<u>44,021,762.53</u>

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	<u>449,635.92</u>	<u>(14,373,118.86)</u>
所得税费用	<u>42,509,001.52</u>	<u>44,021,762.53</u>



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	5,961,614.26
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)



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	<u>1,510,335,954.57</u>	<u>856,444,550.70</u>
现金及现金等价物余额	<u>1,510,336,057.29</u>	<u>856,473,433.59</u>

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办理反向保理业务。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	<u>594,926,829.92</u>	<u>589,014,671.22</u>	<u>1,218,478,292.07</u>

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。



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	<u>70,083,525.67</u>	<u>106,550,139.29</u>



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了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	89,635,959.15	-	-	89,635,959.15
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	<u>20,074,120,642.50</u>	<u>18,625,710.82</u>	<u>18,434,620.13</u>	<u>20,111,180,973.45</u>



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	381,059,619.38	-	381,059,619.38
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）。



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列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	<u>81.36%</u>	<u>76.22%</u>

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	<u>68,967,575.88</u>

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	<u>171,958,370.25</u>

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、同类别公司的市净率及市盈率等。



## 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的合营企业或联营企业；
- (10) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
- (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

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
中建新疆建工（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
中建三局安装工程有限公司	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
中建铁路投资建设集团有限公司	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
中建三局鄂州广安房地产开发有限公司	中建集团及其子公司
中建三局投资发展公司	中建集团及其子公司
中建三局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
中建铁投集团发展公司	中建集团及其子公司
武汉中建三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
中建安装集团有限公司	中建集团及其子公司
中建壹品投资发展有限公司	中建集团及其子公司
中建中东有限责任公司	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
武汉中建三局江北房地产开发有限公司	中建集团及其子公司
武汉菩提城置业有限公司	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
重庆天成缘江置业有限公司	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
中建三局星湖苏州建设发展有限公司	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（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
中建华中柬埔寨有限责任公司	中建集团及其子公司
中建三局建隆工程有限公司	中建集团及其子公司
武汉中建三局星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
中建三局云居科技有限公司	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	中建集团的联合营企业
广州星宏房地产开发有限公司	中建集团的联合营企业
广州增城区润昱置业有限公司	中建集团的联合营企业
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	中建集团的联合营企业
北京品创建合房地产开发有限公司	中建集团的联合营企业
重庆金科兆基房地产开发有限公司	中建集团的联合营企业
云南机场建设发展有限公司	中建集团的联合营企业
武汉宏泰宏利中建壹品置业有限公司	中建集团的联合营企业



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	<u>5,850,900,198.61</u>	<u>2,595,500,127.20</u>

工程发包

	2024年	2023年
中建集团及其子公司	<u>562,952,706.19</u>	<u>581,815,773.01</u>

自关联方采购商品

	2024年	2023年
中建集团及其子公司	<u>46,623,701.00</u>	<u>645,583,693.36</u>

关联方租赁

作为出租人

	2024年	2023年
中建集团及其子公司	<u>19,148,253.51</u>	<u>41,528,384.28</u>

作为承租人

2024年

	租赁资产种类	支付的租金
中建集团及其子公司	机器设备租赁 简化处理的短期租 赁和低价值资产租 赁的租金费用	<u>10,016,714.84</u>



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	<u>7,380,034.28</u>	<u>7,822,836.34</u>

利息收入

	<u>2024年</u>	<u>2023年</u>
中建集团及其子公司	<u>382,093.72</u>	<u>520,350.18</u>

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。



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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	-
应收账款	中建集团及其子公司	8,405,248,114.43	-	6,885,459,829.06	-
应收账款	中建集团的联合营企业	44,735,781.26	(24,944,205.31)	-	-
合计		8,449,983,895.69	(24,944,205.31)	6,885,459,829.06	-
应收款项融资	中建集团及其子公司	31,360,000.00	-	56,502,893.32	-
其他应收款	中建集团及其子公司	7,786,481,783.50	-	5,972,942,693.48	-
合同资产	中建集团及其子公司	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	中建集团及其子公司	3,195,915.45	-	144.45	-
长期应收款	中建集团及其子公司	270,567.80	-	5,681,717.98	-
债权投资	中建集团及其子公司	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	-



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	<u>4,961,881.15</u>	<u>11,056,657.44</u>
应付账款	中建集团及其子公司	<u>2,376,025,670.86</u>	<u>1,358,013,642.88</u>
其他应付款	中建集团及其子公司	<u>8,356,883,548.63</u>	<u>4,873,208,149.58</u>
合同负债	中建集团及其子公司	<u>54,400,725.38</u>	<u>66,925,552.00</u>
一年内到期的非 流动负债	中建集团及其子公司	<u>2,822,351.10</u>	<u>1,576,837.34</u>
其他流动负债	中建集团及其子公司	<u>89,635,959.15</u>	<u>2,829,035.66</u>
长期应付款	中建集团及其子公司	<u>15,538,585.66</u>	<u>24,773,836.96</u>

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。



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		坏账准备	
	金额	比例（%）	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		坏账准备	
	金额	比例（%）	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



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	282,365,495.60	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	3,652,500.00	15.00	547,875.00	11,632.53	15.00	1,744.88
4年至5年	-	-	-	91,341.69	45.00	41,103.76
合计	<u>88,026,259.53</u>		<u>2,323,273.52</u>	<u>288,050,265.22</u>		<u>5,969,665.75</u>

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	<u>27,739,416.29</u>	<u>70.00</u>	<u>19,417,591.40</u>	-	-	-
合计	<u>31,216,802.11</u>		<u>19,626,234.55</u>	<u>47,000,382.11</u>		<u>13,638,395.27</u>

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	56,865,991.68	10.00	5,686,599.17	51,953,058.00	10.00	5,195,305.80
2年至3年	26,019,256.20	20.00	5,203,851.24	17,255,002.15	20.00	3,451,000.43
3年至4年	16,601,150.08	40.00	6,640,460.03	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	<u>4,346,008.95</u>	<u>100.00</u>	<u>4,346,008.95</u>	<u>3,421,999.39</u>	<u>100.00</u>	<u>3,421,999.39</u>
合计	<u>854,010,231.56</u>		<u>56,009,962.06</u>	<u>753,886,214.38</u>		<u>46,305,264.66</u>



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



中建三局第二建设工程有限责任公司  
 财务报表附注（续）  
 2024年度

人民币元

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	<u>690,074,117.42</u>	<u>687,074,117.42</u>

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	<u>95,364,512.83</u>	<u>89,434,111.91</u>
合计	<u>95,364,512.83</u>	<u>89,434,111.91</u>

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	<u>33,544,453.01</u>	<u>36,650,136.20</u>
合计	<u>290,836,850.90</u>	<u>285,070,249.78</u>



十二、公司财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入及成本

	2024年		2023年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,593,963,035.88	12,535,376,511.51	17,089,816,660.95	16,075,165,598.36
其他业务	17,911,041.76	9,565,040.76	64,627,746.27	24,889,306.92
合计	<u>13,611,874,077.64</u>	<u>12,544,941,552.27</u>	<u>17,154,444,407.22</u>	<u>16,100,054,905.28</u>

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	13,596,861,725.06	17,102,760,992.84
租赁收入	<u>15,012,352.58</u>	<u>51,683,414.38</u>
合计	<u>13,611,874,077.64</u>	<u>17,154,444,407.22</u>

截至2024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：

	2024年	2023年
收入确认时间		
在某一时点确认收入	2,055,433.37	4,661,371.14
在某一时段内确认收入	<u>13,594,806,291.69</u>	<u>17,098,099,621.70</u>
合计	<u>13,596,861,725.06</u>	<u>17,102,760,992.84</u>

5. 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	<u>(1,736,941.68)</u>	<u>(27,417,559.17)</u>
合计	<u>(239,939.64)</u>	<u>38,544,817.17</u>



### 十三、比较数据

本财务报表中若干以前年度数据已进行重分类调整，以符合本年度的列报和会计处理要求。

### 十四、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2025年4月15日批准报出。





# 营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码

9111000005141390A

扫描二维码  
了解更多信息、  
许可、监管信息、  
市场主体身份码



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台湾投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛毅宁

出资额 人民币元 10000 万

成立日期 2012 年 08 月 01 日

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东安门大街17层01-12室

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询、技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2025 年 03 月 19 日



企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书

名称： 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
 首席合伙人： 毛鞍宁  
 主任会计师：  
 经营场所： 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式： 特殊的普通合伙企业  
 执业证书编号： 11000243  
 批准执业文号： 财会函（2012）35号  
 批准执业日期： 二〇一二年七月二十七日



证书序号：0004095

## 说明

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



中华人民共和国财政部制

会计司

注册会计师

从事证券期货业务会计师事务所公告及基本信息  
(截至2020年11月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	成立日期	注册资本	注册地址	公告日期
1	宝永华会计师事务所(特殊普通合伙)	911100005142130000	2003-11-02	10000000	北京市西城区	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	911101086000719065	2003-11-02	10000000	北京市西城区	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101025853562270	2003-11-02	10000000	北京市西城区	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	911101052864828265	1999-02-01	10000000	北京市西城区	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085200411846	1980-01-08	10000000	北京市西城区	2020-11-02
6	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	913100006388357019	2000-06-02	31000000	上海市浦东新区	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	913102006075094233	2002-06-28	31000000	上海市浦东新区	2020-11-02
8	众环会计师事务所(特殊普通合伙)	914401005827238072	2001-07-29	44010000	广东省广州市	2020-11-02
9	广东正中会计师事务所(特殊普通合伙)	914401003664437181	1991-05-17	44010000	广东省广州市	2020-11-02
10	广东中审会计师事务所(特殊普通合伙)	914401006911884233	2001-06-01	37000000	广东省广州市	2020-11-02
11	新广联会计师事务所(特殊普通合伙)	913301006911884233	2001-06-01	37000000	浙江省杭州市	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	913301006911884233	2001-06-01	37000000	浙江省杭州市	2020-11-02
13	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101026050909066	1990-01-14	10000000	北京市西城区	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	913101035858037616	2002-06-05	31000000	上海市浦东新区	2020-11-02
15	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	911201146736417027	2001-06-25	12010025	上海市浦东新区	2020-11-02
16	德勤会计师事务所(特殊普通合伙)	914301007310297066	1971-06-29	13010029	内蒙古自治区呼和浩特市	2020-11-02
17	德勤会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000069131494	2000-06-07	31000007	浙江省杭州市	2020-11-02
18	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	911101026554627752	1981-03-02	11010302	上海市浦东新区	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085049492230	11010130	11010130	上海市浦东新区	2020-11-02
20	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106082622811	2001-06-08	31000008	浙江省杭州市	2020-11-02
21	深圳鹏基会计师事务所(普通合伙)	914403007310272228	1987-03-14	44170014	广东省深圳市宝安区	2020-11-02
22	四川德正(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	915101006634914277	2010-06-03	51010003	四川省成都市	2020-11-02
23	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	915201006550428284	2001-06-25	22010025	贵州省贵阳市	2020-11-02
24	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	911101025756987109	1982-01-11	10000011	北京市西城区	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913301006913158621	2000-01-10	33000010	浙江省杭州市	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913301006913142123	2000-06-01	33000001	浙江省杭州市	2020-11-02



27	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	911101060850440776	2003-11-02	11000024	2020-11-02
28	天中德信会计师事务所(普通合伙)	911101052633425188	2020-11-02	11000150	2020-11-02
29	普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)	916101300734016032	2020-11-02	61010017	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	911101052633425188	2020-11-02	11000136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000762422412	2020-11-02	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	911101060850440776	2020-11-02	11000102	2020-11-02
33	北京德夏会计师事务所(特殊普通合伙)	913102000407608079	2020-06-09	31020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所	911101052633425188	2020-11-02	11000136	2020-11-02
35	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	910000057106011	2020-11-02	33000014	2020-11-02
36	中审会计师事务所(普通合伙)	91000007802	2020-11-02	11000162	2020-11-02
37	中审会计师事务所(普通合伙)	9100000111	2020-11-02	10310011	2020-11-02
38	中审会计师事务所(普通合伙)	910001129	2020-11-02	11000120	2020-11-02
39	中审会计师事务所(普通合伙)	9100010600	2020-11-02	61010065	2020-11-02
40	中审会计师事务所(普通合伙)	911101020806216641	2020-11-02	11000204	2020-11-02
41	中审会计师事务所(普通合伙)	911101020806216641	2020-11-02	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020806216641	2020-11-02	11010206	2020-11-02
43	中审会计师事务所(普通合伙)	911101060850440776	2020-11-02	11000167	2020-11-02
44	中审会计师事务所(普通合伙)	911101060850440776	2020-11-02	11000267	2020-11-02
45	中审会计师事务所(普通合伙)	911101060850440776	2020-11-02	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(普通合伙)	913101110511025111	2020-06-20	31000020	2020-11-02

附件  
附件1：从事证券期货业务会计师事务所公告及基本信息表(截至2020年10月10日).xls  
附件2：从事证券期货业务会计师事务所公告及基本信息表(截至2020年10月10日).xls

发布日期：2020年11月10日

【大小】 117KB 53页





姓名 王丹  
 Full name 王丹  
 性别 女  
 Sex 女  
 出生日期 1984-09-20  
 Date of birth 1984-09-20  
 工作单位 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)  
 身份证号码 420323198409200063  
 Identity card No. 420323198409200063



姓名: 王丹  
证书号: 110002430016

本证书有效期至: 2017年12月31日  
This certificate is valid for another 1 year after 2017-12-31

证书编号: 110002430016  
 No. of Certificate 110002430016  
 批准注册协会: 北京注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会  
 发证日期: 2016年12月1日  
 Date of Issuance 2016/12/01



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from  
 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙) 所  
 CPAs  
 转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2016年6月30日  
 2016/6/30

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to  
 安永华明会计师事务所 事务所  
 CPAs  
 转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2016年11月3日  
 2016/11/3

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from  
 安永华明会计师事务所 事务所  
 CPAs  
 转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2016年6月30日  
 2016/6/30

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to  
 安永华明会计师事务所 事务所  
 CPAs  
 转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2016年7月15日  
 2016/7/15





姓名 常岚  
Full name \_\_\_\_\_  
性别 女  
Sex \_\_\_\_\_  
出生日期 1992-02-1  
Date of birth \_\_\_\_\_  
工作单位 安永华明会计师事务所(特  
Working unit 殊普通合伙)  
身份证 410819202161928  
Identity card \_\_\_\_\_

常岚的年检二维码



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110002431918  
No. of Certificate

姓名: 常岚  
证书编号: 110002431918

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 10 月 16 日  
Date of Issuance

年 月 日  
/y /m /d



## 2024年财务情况说明书

### 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%
<b>资产总计</b>	<b>2,673,887.72</b>	<b>2,007,001.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>666,886.00</b>	<b>33.23%</b>

### 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%
<b>负债合计</b>	<b>2,175,373.82</b>	<b>1,529,812.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>645,561.55</b>	<b>42.20%</b>

### (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。

## 第二章 投标人近 5 年类似业绩情况

### 投标人同类项目业绩一览表

序号	工程项目名称	合同金额	合同签订时间	工程类似特征	合同建筑面积（平方米）	建筑高度	业主方履约评价
1	欧加大厦项目综合机电工程	27455.14 万元	2022-12	是否属于同类项目业绩：是	243684 平方米	200 米	优良
2	中兴通讯总部机电总包工程	7688.8 万元	2022-07	是否属于同类项目业绩：是	189890 平方米	199.9 米	优良
3	建滔总部大厦机电安装工程	6590.44 万元	2023-05	是否属于同类项目业绩：是	113834 平方米	220 米	优良

注：1. 请严格按列表顺序提供合同等相关证明材料扫描件。

2. 按《资信标要求一览表》中的要求填写此表，并按要求附上相关证明材料。

## 第 1 节 欧加大厦机电总承包工程

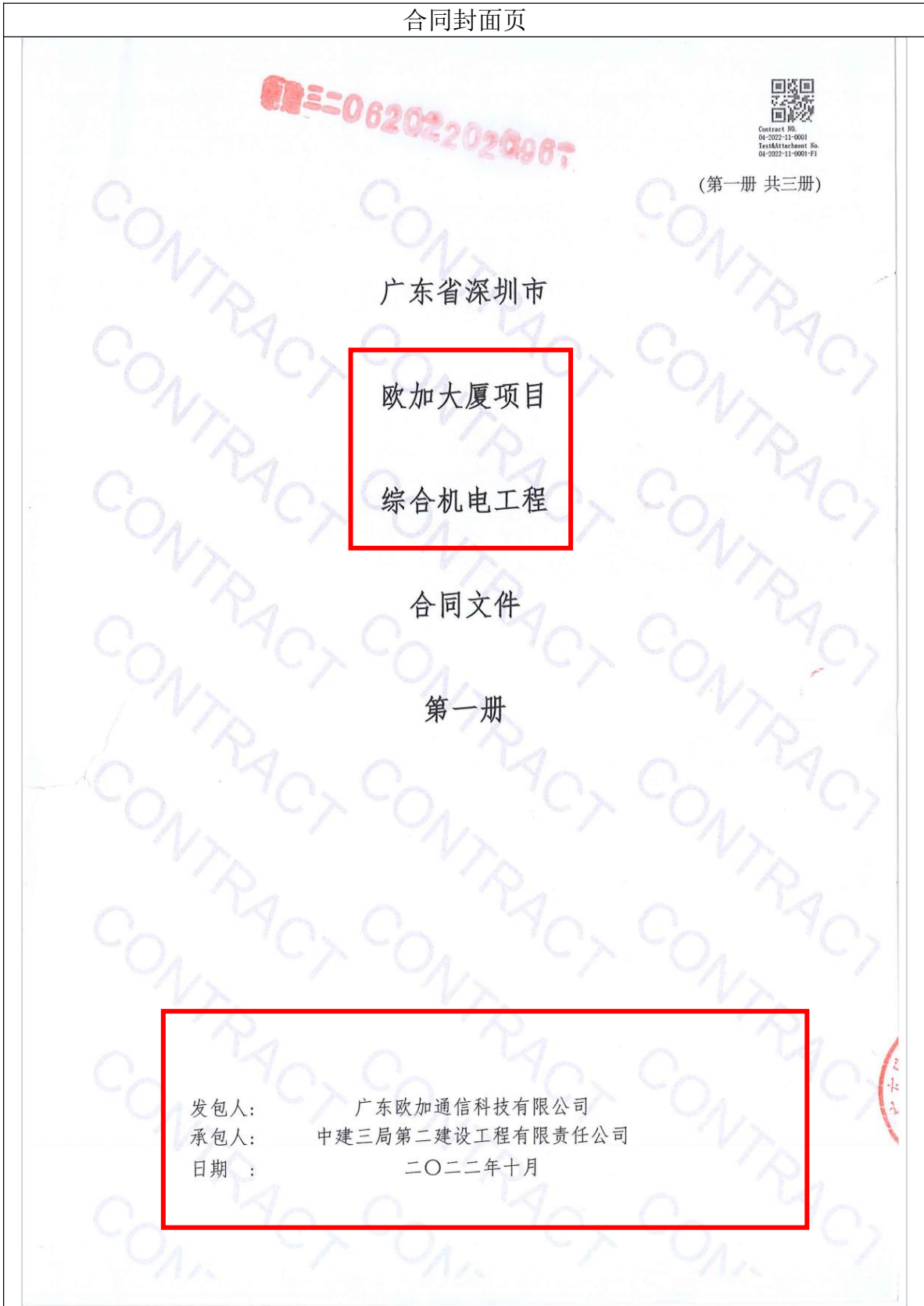
工程名称	欧加大厦项目综合机电工程
建设单位	广东欧加通信科技有限公司
项目所在地	深圳市南山区
机电承包范围	给排水、暖通、电气、消防工程
开竣工时间	2022-09 至今
建筑面积	243684 平方米
建筑高度	200 米
业态类型	超高层商业综合体
机电合约额	27455.14 万元

工程效果图



1 机电合同

1.1 合同关键页（合同封面页）



## 1.2 合同关键页（工程概况页（包含建筑面积、建筑高度）、工作页内容）

### 工程概况（包含建筑面积、建筑高度）、工作页内容

## 合同协议书

发包人（甲方）：广东欧加通信科技有限公司

承包人（乙方）：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，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就欧加大厦项目综合机电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：欧加大厦项目综合机电工程。

2. 工程地点：中国广东省深圳市，深圳湾超级总部基地 T207-0053 宗地，南贴白石三道，东侧靠洲湾一街，北侧毗邻白石二街，西侧紧挨深湾一路。

3. 工程内容及项目规模：本项目用地面积约 18,126.75 平方米，总建筑面积约 243,684.91 平方米，地上建筑面积约 176,908.92 平方米，地下室建筑面积约 66,775.99 平方米，建筑总高度为 200 米。地上最高 38 层，主要包括办公、餐厅、商业、文化设施用房、物业服务以及社区警务室等；地下 4 层，主要包括地下商业、地下车库及设备间等。

### 4. 工程承包范围：

包含但不限于综合机电（空调、给排水、电气、消防工程）供应及安装、综合机电专业图纸深化设计、机电全专业综合图协调等，详见建造管理附件 C01《工程范围、内容及界面划分》、《综合机电工程技术规范》。

### 二、合同工期

本工程应在总承包工期内并按照总承包之进度完成，总承包合同开工及竣工日期如下：

1. 计划开工日期：2022 年 09 月 15 日（实际应以发包人发出的正式开工指令上载明的开工日期为准）。

2. 计划竣工日期：2026 年 10 月 27 日，详细分段完工节点见建造附件 C02《工期节点控制》。

3. 工期总日历天数：1504 天（下称“绝对工期”）。上述工期已包括以下日期：法定节假日；政府或行政主管部门限制施工的日期和时间（因特殊突发情况导致的临时

### 1.3 合同关键页（合同价款页）

#### 合同价款页

合同暂定总价由不含税价格（不含增值税，但包含且不限于城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等）和需要缴纳的增值税组成，价税合计合同暂定总价为（大写）：人民币贰亿柒仟肆佰伍拾伍万壹仟肆佰伍拾玖元肆角柒分（小写）¥ 274,551,459.47元，由承包人（收款方）向发包人（付款方）收取。

~~如遇国家调整增值税税收政策，则合同约定的不含税价格不变，增值税率根据国家政策进行调整，即新的合同暂定总价为：~~

~~已开票部分金额+未开票部分不含税金额\*（1+新税率）~~

~~双方应就税率变动后合同金额调整及执行税率等事宜签订补充协议。~~

2. 合同价格形式：本合同采用措施费总价包干、分部分项清单综合单价包干的合同计价方式，详见附件综合机电工程量清单。

工程量按实结算（但计量单位为“项”的清单项目总价包干）。对于发包人招标文件已列明的工程量清单，如投标人工程量清单报价中有缺项、漏项，将被视为投标人的投标策略，缺项、漏项风险由承包人自行承担。对于因设计原因或发包人原因导致的工程量变化，按合同变更条款执行。

3. 合同金额组成及约定详见本合同专用合同条款第 12 条。

#### 五、项目经理

承包人项目经理：冯春。

#### 六、合同文件构成

本合同文件组成及解释顺序如下：

- (1) 本合同签订后甲乙双方双方共同签署的有关本工程的补充协议或变更协议；
- (2) 本合同协议书；
- (3) 中标通知书及其附件；
- (4) 经甲、乙双方认可的投标函及其附录；
- (5) 双方在定标前的下列来往文件（招标文件或订立合同前载有发包人要求的其他文件、招标文件补遗，如函件内容彼此存在冲突，则以双方较晚时间确认同意的函件内容为准）：

(6) 专用合同条款及其附件；

附件：A 管理通则附件：

A01：工程质量缺陷保修协议书

A02：履约保函格式

### 1.4 合同关键页(合同签章页)

#### 合同签章页

(以上无正文, 本页为《欧加大厦项目综合机电工程合同》的签署页)

发包人: 广东欧加通信科技有限公司

承包人: 中建三局第二建设工程有限责

(公章)

任公司

法定代表人或其委托代理人:

(公章)

(签字)

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

企业统一社会信用代码: \_\_\_\_\_

企业统一社会信用代码: \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_

电 话: \_\_\_\_\_

电 话: \_\_\_\_\_

传 真: \_\_\_\_\_

传 真: \_\_\_\_\_

电子信箱: \_\_\_\_\_

电子信箱: \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

账 号: \_\_\_\_\_

账 号: \_\_\_\_\_

## 2 项目履约情况

### 表 扬 信

中建三局第二建设工程有限责任公司：

贵单位承建的我公司欧加大厦项目机电工程施工任务以来，始终将安全生产置于首要位置，在项目施工过程中，展现出了高度的专业素养和卓越的安全管理水平，取得了优异的安全生产业绩，在 2025 年下半年实现了安全生产“零事故”的既定目标。为此，我公司谨向贵单位及项目全体人员提出通报表扬！

贵单位项目团队（高林波、吴郎杰、汪中熠、凡振通）展现出的专业精神、严谨态度和卓越执行力，不仅有力保障了本项目施工的绝对安全，也为参建各方树立了安全生产的标杆，为我司整体安全管理水平的提升做出了积极贡献。

安全生产责任重于泰山。希望贵单位及项目团队珍惜荣誉，戒骄戒躁，在后续的施工中，继续保持和发扬优良作风，持之以恒抓好安全生产各项工作，确保项目圆满竣工。

  
广东欧加通信科技有限公司  
2025 年 12 月 25 日

# 广东欧加通信科技有限公司

## 表扬信

致：中建三局第二建设工程有限责任公司

贵司承建欧加大厦项目综合机电工程开工以来，项目部尽职尽责，高标准按时完成了全专业审图节点、深化设计节点、现场预留预埋节点，积极响应业主高品质工程管理要求。特此表扬！

贵司项目部在审图及深化设计过程中提出 600 余条图纸疑问及优化建议，为后期施工大幅度降低拆改工作量，积极响应“一次性把事情做对”的理念，为打造高品质工程夯实基础。欧加大厦项目造型独特、结构多变，贵司项目部、技术支持中心致力于贯彻落实正向设计理念，克服了钢梁系统复杂、专业交圈提资量大、非标准楼层多、设计图纸持续完善等多重困难，深化设计团队积极主动完成了 34 个楼层的深化设计工作。同时贵司项目部锐意创新，结合项目实际条件在高效船舱式制冷机房、管井模块化定位直埋等方面大胆突破，为机电高品质实现保驾护航。

在此，我司对中建三局第二建设工程有限责任公司参与本项目建设的全体员工特提出感谢与表扬。希望贵司继续保持品质保障、价值创造的理念，在后续工程建设中再接再厉，继续发扬积极协调，敢想敢干，勇于担当的优良作风，为项目后续施工画上圆满句号。

特此表扬，以资鼓励！

广东欧加通信科技有限公司

2023年7月7日

## 第 2 节 中兴通讯总部机电总包工程

工程名称	中兴通讯总部机电总包工程
建设单位	深圳市兴万实业有限公司
项目所在地	深圳市南山区
机电承包范围	给排水、暖通、电气工程
开竣工时间	2022.05.07~至今
建筑面积	189890 平方米
建筑高度	199.9 米
业态类型	超高层商业综合体
机电合约额	7688.88 万元
工程效果图	

# 1 机电合同

## 1.1 合同关键页（合同封面页）

合同封面页

vanke

深圳万科专业分包合同

中兴通讯总部项目机电总包工程合同

发包方（甲方）： 深圳市兴万实业有限公司

承包方（乙方）： 中建三局第二建设工程有限责任公司

合同订立时间：

合同订立地点：

合同编号：



## 1.2 合同关键页（工程概况页、合同范围页、合同金额页）

### 工程概况页、合同范围页、合同金额页

vanke

深圳万科专业分包合同

#### 第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳市兴万实业有限公司

承包方(以下简称乙方): 中建三局第二建设工程有限责任公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲、乙双方友好协商,根据《中华人民共和国民法典》及本工程的具体情况签订本合同。

#### 一、工程概况:

1.1 工程名称: 中兴通讯总部机电总包工程

1.2 工程地点: 深圳市南山区

#### 二、承包范围:

2.1 本项目综合机电招标范围包含以下各项:

- 1) 项目全期的所有强电工程施工,含设备管线安装及系统调试。
- 2) 项目全期的所有暖通空调工程施工,含设备管线安装及系统调试。
- 3) 项目全期的所有给排水系统工程施工,含设备管线安装及系统调试。

2.2 详见第四部分——合同计价清单。

三、总工期:约 867 天,具体开、竣工时间详见专用条款约定。

四、本工程质量标准为: 达到国家现行施工质量验收规范标准,工程质量等级优质,  
具体详见专用条款及相关附件。

五、合同造价:  暂定总价  固定总价

5.1 合同固定总价: ¥ 76,888,888.00 元,大写:人民币 柒仟陆佰捌拾捌万捌仟捌佰捌拾捌元整;乙方税务资质:

6.1 乙方作为增值税纳税人的类型:  一般纳税人  小规模纳税人;

6.2 本合同增值税缴纳方式:  一般计税方法  简易计税方法;

6.3 本合同付款需开具增值税发票类型及适用税率:

增值税专用发票 ( 13%  9% /  6% /  3%)

增值税普通发票 ( 13% /  9% /  6% /  3%)

除增值税专用发票以外的其他增税扣税凭证 ( 13% /  5% /  3% /  0%)

6.4 本合同的增值税税款为签约时根据现行执行税率计算的结果,若后续国家增值税税率调整,不含增值税合同价款不变,增值税税款按最新税率调整。除了新税率生效前已完成产值确认/结算且可以提供原增值税税率发票以外,应以实际税率进行计算。【新税率生效前已完成产值确认】为已经过甲方审批的产值金额,【新税率生效前已结算】为



### 1.3 合同关键页（双方签字盖章页、签订时间页）

#### 双方签字盖章页、签订时间页

vanke

深圳万科专业分包合同

结算已经双方签字盖章确认。

#### 六、合同文件组成及解释次序

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：

1. 本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更等书面协议；
2. 本合同的协议书；
3. 本合同的专用条款；
4. 本合同的附件；
5. 本合同的通用条款；
6. 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料；
7. 图纸或材料样板；
8. 本合同的合同计价清单；
9. 经双方认可的投标书；
10. 招标文件及招标文件补遗。

七、本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

八、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。

九、本合同经双方加盖公章后生效。通用条款、专用条款及附件为本合同的组成部分，同样有效。如书面文本盖章，合同经双方法定代表人或其授权代表在下面签署并加盖公章后生效（通用和专用条款及相关附件加盖骑缝章后为本合同的组成部分，同样有效）

甲方：（公章）

地址：

单位代表：

日期

电话：

传真：

2022年07月06日

VKSZ-HT-CA019 A/4

乙方：（公章）

地址：

单位代表：

日期

电话：

传真

开户银行：

帐号：

琳潘印琳



信刘印自


第 6 页 共 79 页



# 2 建筑面积、建筑高度证明资料

## 图纸设计说明



### 建筑竣工图设计说明(一)

1. 工程概况		2. 设计依据		3. 设计范围		4. 设计内容		5. 设计说明		6. 设计结论	
1.1	工程名称	1.2	工程地点	1.3	工程规模	1.4	工程性质	1.5	工程用途	1.6	工程投资
2.1	设计依据	2.2	设计标准	2.3	设计规范	2.4	设计规程	2.5	设计规定	2.6	设计规定
3.1	设计范围	3.2	设计范围	3.3	设计范围	3.4	设计范围	3.5	设计范围	3.6	设计范围
4.1	设计内容	4.2	设计内容	4.3	设计内容	4.4	设计内容	4.5	设计内容	4.6	设计内容
5.1	设计说明	5.2	设计说明	5.3	设计说明	5.4	设计说明	5.5	设计说明	5.6	设计说明
6.1	设计结论	6.2	设计结论	6.3	设计结论	6.4	设计结论	6.5	设计结论	6.6	设计结论

序号	名称	单位	数量	备注
1	总建筑面积	m <sup>2</sup>	10000	
2	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	8000	
3	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	2000	
4	不计面积建筑面积	m <sup>2</sup>	0	

序号	名称	单位	数量	备注
1	建筑高度	m	100	
2	层数	层	10	
3	结构形式			
4	抗震等级			

图纸设计说明局部放大图（包含建筑高度、建筑面）

<input checked="" type="checkbox"/> 23	工程概况		
本项目建设用地位于深圳市南山区，深圳湾超级总部基地，深湾四路与白石四道交汇处东南侧，项目总用地面积47730.83		项目名称	
平方米，其中建设用地面积43167.36平方米，道路用地面积4563.47平方米，总规定建筑面积189890平方米，其中地上		宗地号/宗地代码	
规定建筑面积174890平方米，地下规定建筑面积15000平方米。		总用地面积 (m <sup>2</sup> )	
项目规定建筑面积为189890平方米，规定容积率为4.03。地上由1栋199.90米高的超高层办公酒店综合楼、1		道路用地面积 (m <sup>2</sup> )	
84.25米高的高层办公楼、1栋59.80米高的高层办公楼及2栋24.米高的商业楼组成。地下为两层地下室，面积7.8万		规定容积率/容积率	
平方米，功能为商业、地下车库及设备用房。		地上规定建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
DU04-01、02、03地块的建设规模在三个地块间调剂，各地块调剂总量不超过其建筑量的30%，调剂后结果如下：		地下规定建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
其中：DU04-01地块：地上规定建筑面积79700（其中办公4200平方米，商业8150平方米，酒店20000平方米，文		三、建筑面积及分	
化设施用房3000平方米，物业服务用房150平方米，公交首末站4200平方米）；地下规定建筑面积7350平方米（地		计容积率建筑面积 203732.48	
下商业）；			
DU04-02地块：地上规定建筑面积44820（其中办公29740平方米，商业118500平方米，文化设施用房3100平方米			
物业服务用房130平方米）；地下规定建筑面积7650平方米（地下商业）；			
D04-03地块：地上规定建筑面积50370（其中办公47600平方米，文化设施用房2660平方米，物业服务用房110		总建筑面积 266788.94	
平方米）。			
工程名称	中兴通讯总部大厦	用地位置	深圳湾超级总部基地
宗地号	T208-0049	用地单位	中兴通讯股份有限公司

### 3 项目履约情况

vanke 万科

#### 表扬信

中建三局第二建设工程有限责任公司：

中兴通讯总部大厦项目作为 2022 年深圳市南山区重大项目及我司的重点项目，贵司承接进场以来积极主动配合，表现出良好的服务态度和责任感，为本项目机电工程取得了一个良好的开端，为往后的工作开展打下了坚实的基础。

2022 年自进场后项目部积极组建深化设计团队，迅速开展深化工作，按期完成 3 栋、5 栋及地下室 BIM 综合管线的报审。在面临疫情管控、场地狭小、材料转运通道不畅等诸多不利因素的情况下，贵司项目部团队在地下室样板施工过程中，通过精心策划，积极协调资源投入，在 10 月份如期高标准完成地下室样板施工及评审。同时，贵司项目部积极配合业主、监理及总包的日常管理工作，严把质量安全关，充分展现了项目团队的管理能力和综合实力。

在此对三局二安公司表示感谢，希望贵司继续发扬攻坚克难、争先创优的优良作风，圆满完成后续施工任务！衷心祝愿我们在今后的工作中能精诚合作，共铸精品！

深圳市万科发展有限公司

2023 年 1 月 17 日



## 表扬信

中建三局第二建设工程有限责任公司：

由贵司承建的中兴通讯总部大厦项目机电总包工程，项目团队精心组织、统筹策划，在质量管理、安全生产、深化设计等方面体现出了高标准的管理水平，对2023年项目部辛勤的付出和取得的成绩予以表扬。

自项目进场后贵司项目部主动牵头，统筹各机电专业管线深化，在图纸深化精度和标准上体现出贵司高水平的深化设计能力。在现场履约过程中，项目部精心组织，积极协调资源投入，各专业的施工工艺和施工质量均按要求高效落地，并在深圳地产公司商办类项目第四季度质量评估中排名第一。在日常各项管理工作中，贵司项目部积极配合各方，敢于担当，充分展现了项目团队的综合实力。

在此希望贵公司继续保持优良的团队协作和服务意识，发扬争先的企业精神，切实做好项目管理，圆满完成项目后续各项工作任务。

深圳市兴万实业有限公司



### 第 3 节 建滔总部大厦机电安装工程

工程名称	建滔总部大厦机电安装工程
建设单位	建滔科技(中国)有限公司
项目所在地	深圳市南山区
机电承包范围	给排水、暖通、电气专业工程
开竣工时间	2023-05 至今
建筑面积	113834 平方米
建筑高度	220 米
业态类型	超高层综合体
机电合约额	6590.44 万元
工程效果图	

1 机电合同（暖通工程）

1.1 合同关键页（合同封面页）

合同封面页

建滔总部大厦总包工程暖通专业

[建滔总部大厦总包工程]

# 建设工程施工专业 分包合同

承包人合同编号：[S1GE54120220022]

分包人项管平台合同编号：[S2GE54120220022Z230053]

分包人一站式合同编号：[FB-2023-0070]

发包人：[建滔科技（中国）有限公司]

承包人：[上海宝冶集团有限公司]

分包人：[中建三局第二建设工程有限责任公司]

[ 2023 ] 年 [ 5 ] 月

陈爽

## 1.2 合同关键页（工程概况页、合同范围页）

### 工程概况页、合同范围页

#### 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：[建滔科技（中国）有限公司]

承包人（全称）：[上海宝冶集团有限公司]

分包人（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》、《中华人民共和国招标投标法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，结合本工程的具体情况，为明确双方的权利、义务和责任，双方就本建设工程施工劳务分包及有关事项协商一致，订立本合同，以资双方共同遵照履行。

#### 一、工程概况

1. 工程名称：[建滔总部大厦总包工程]。

2. 工程地点：[前海深港合作区梦海大道东侧与桂湾三路北侧交汇处]。

3. 分包工程承包范围：[一、暖通部分：

1、中央空调计费系统工程（按清单）：系统内所有设备采购安装（含线管明暗敷设）

2、空调系统工程：系统内所有设备采购安装（不含三速开关，由智能化单位供应安装）

3、空调冷冻水系统工程：系统内所有设备采购安装，与室外市政冷冻水源接驳。

4、空调冷凝水系统工程：系统内所有设备采购安装

5、供冷换热站系统工程：系统内所有设备采购安装

6、空调送风、排风、空调：系统内所有设备采购安装

7、室外工程：含室外暖通

8、厨房排油烟系统工程：系统内所有设备、风管、风阀、风口、防火措施等采购安装（含风机控制箱采购、安装及至设备线缆的采购）

9、暖通系统：1#、2#楼、地下室根据图纸设计要求包括但不限于施工内容：配合预留风井、过墙风管的孔洞，预留空调水管道过一次结构墙、穿越楼地面的孔洞预留（主楼如漏埋、错埋均由乙方负责，地下室因预埋已由业主完成如有漏

### 1.3 合同关键页（合同金额页）

#### 合同金额页

- (1) 未上报人员组织架构。
- (2) 人员组织架构名单与投标时人员名单不一致，未向项目部提交更换管理人员申请私自进行更换。
- (3) 人员组织架构名单主要管理人员未到项目履职。
- (4) 人员组织架构名单主要管理人员每月到项目履职时间不足本月的三分之二。

#### 四、 签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含增值税）暂定为：人民币（大写）【贰仟玖佰玖拾叁万捌仟壹佰零贰元五角捌分】（¥29938102.58元），其中：

(1) 分包合同价款（不含增值税和安全生产费）暂定为：人民币（大写）【贰仟陆佰玖拾贰万柒仟伍佰玖拾柒元贰角壹分】（¥26927597.21元），合同最终价以竣工验收后经承包人二级复审审定的结算值为准。

(2) 增值税：一般计税，税率为【9】%，暂定为：人民币（大写）【贰佰肆拾柒万壹仟玖佰伍拾叁元肆角贰分】（¥2471953.42元）；简易计税/分包人为小规模纳税人，税率为【 / 】%，暂定为：人民币（大写）【 / 】（¥\_\_\_/元）。

(3) 增值税税率应符合法律法规以及相关税收政策规定，若因分包人疏忽、未进行简易计税备案等原因造成承包人损失，由分包人全额补偿并从项目工程款中扣除，造成分包人损失，由分包人自行承担，若专业分包人享受阶段性税收优惠，应在承包人允许的前提下，提供与日常票种及开票内容不同的增值税发票。

(4) 安全生产费（不含增值税）为合同暂定总价（不含增值税）的2%（费用不包含在合同单价中）：人民币（大写）【伍拾叁万捌仟伍佰伍拾壹元玖角肆分】（¥538551.94元）。

如合同实际履行金额超过本合同暂定金额，甲乙双方需另行签订补充协议。

2. 分包合同价格形式：【固定总价合同】，合同最终价以竣工验收后经承包人审定的结算值为准。

#### 五、分包人项目经理

工程分包人项目经理：曾敏露

联系电话：13603010170

## 1.4 合同关键页（合同签订时间页）

### 合同签订时间页

5、如因本工程发包方（或业主）不履行、不完全履行或迟延履行施工合同义务导致甲方不履行、不完全履行或迟延履行本合同约定义务的，乙方表示理解并承诺：前述情况，不视为甲方违约，乙方不追究甲方责任，双方共同努力促使发包方（或业主）履行施工合同或追究其相应的责任。

6、乙方同意并确认：所有涉及经济类合同及补充协议的签订，甲方所用印鉴仅为[上海宝冶集团有限公司]统一备案使用的合同专用章对外发生法律效力；其它以甲方名义使用的任何印鉴（包括但不限于甲方项目部公章）对外签订合同均不发生任何法律效力。

7、乙方承诺甲方支付给劳务分包人的合同价款专用于本合同工程

8、乙方同意并确认：在本合同中对甲方享有的债权非经甲方书面许可，不得转让，转让无效。乙方因履行本合同而对外负债，进而引发诉讼、仲裁纠纷给甲方造成包括但不限于员工差旅费、律师费、诉讼费等费用的支出和其他损失的，由乙方方向甲方进行全额赔偿。

#### 八、 其它

1. 除非另有说明，《合同协议书》和《专用合同条款》中相关词语的含义与《通用合同条款》中赋予的定义与解释相同。

2. 签订时间：[2023]年[5]月[17]日。

3. 签订地点：[ / ]省[上海]市[宝山]区（县）签订。

4. 本专业分包合同一式[陆]份，均具有同等法律效力，承包人执[肆]份，分包人执[贰]份。

5. 本专业分包合同自双方法定代表人（或授权代表）签字并加盖公司公章（或合同专用章）即生效。

（本文以下无正文）

1.5 合同关键页（合同签章页）

合同签章页

(此页为签字页，无正文)

承包人：上海宝冶集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：

（签字）

组织机构代码：

地址：唐  
印  
兵  
邮政编码：

法定代表人：

电话：

电子信箱：

开户银行：

账号：



分包人：（印章）

法定代表人（或授权代表附授权证书）：

（签字）

组织机构代码：17773909-7

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：刘自信

电话：027-87615161

电子信箱：bgs@xj32.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



陈爽

2 机电合同（电气、给排水工程）

2.1 合同关键页（合同封面页）

合同封面页

建滔总部大厦总包工程电气、给排水专业

[建滔总部大厦总包工程]

# 建设工程施工专业 分包合同

承包人合同编号：[S1GE54120220022]

分包人项管平台合同编号：[S2GE54120220022Z230054]

分包人一站式合同编号：[FB-2023-0071]

发包人：[建滔科技（中国）有限公司]

承包人：[上海宝冶集团有限公司]

分包人：[中建三局第二建设工程有限责任公司]

[ 2023 ] 年 [ 5 ] 月

## 2.2 合同关键页（工程概况页、合同范围页）

### 工程概况页、合同范围页

#### 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：[建滔科技（中国）有限公司]

承包人（全称）：[上海宝冶集团有限公司]

分包人（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》、《中华人民共和国招标投标法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，结合本工程的具体情况，为明确双方的权利、义务和责任，双方就本建设工程施工劳务分包及有关事项协商一致，订立本合同，以资双方共同遵照执行。

#### 一、工程概况

1. 工程名称：[建滔总部大厦总包工程]。

2. 工程地点：[前海深港合作区梦海大道东侧与桂湾三路北侧交汇处]。

3. 分包工程承包范围：[一、电气部分：

1、1#、2#主楼、地下室按照图纸施工，其他除供电部门施工范围以外的图纸内所有内容（不含低压配电柜及前端所有内容、不含应急照明灯具及集中电源控制箱），低压配电房含重复接地、变压器中心点接地、所有防雷接地及验收、电缆沟及电缆支架接地、配电房环网接地、电缆沟盖板、电缆沟支架、系统调试、二次开槽、修补安装、垃圾清理等工作。

2、消防火灾报警系统：1#、2#主楼、地下室根据《特殊建设工程消防设计审查意见书》图审后图纸中的桥架安装，（主楼如漏埋、错埋均由乙方负责，地下室因预埋已由业主完成如有漏埋、错埋均由各专业自行负责）。

3、暖通及防排烟系统：1#、2#楼、地下室排烟、排风系统含控制箱采购、安装及线缆，空调机房内设备含控制箱及控制箱至设备线缆的采购及安装。

4、发电机组系统：机组、接地敷设、母线槽连接、配电箱接线（包含发电机组所有设备采购安装及机房隔音措施）。

5、消火栓系统、喷淋系统、机房水泵不含控制箱及控制箱至水泵的线缆采购安装。

## 2.3 合同关键页（合同范围页）

### 合同范围页

6、给排水：1#楼、2#楼主楼、地下室给排水水泵及控制箱安装接线。所有给水、中水、废水、雨水回收、系统中水泵不含控制箱及控制箱至水泵的线缆采购安装。

7、弱电、智能化：桥架安装。

8、室外工程：不包含

9、临水结合：地下室照明需借用正式照明（分包单位需无条件配合）。

二、给排水部分：

1、给水系统：1#、2#主楼、地下室按照施工蓝图自自来水公司水表往后至卫生间、茶水间等用水房内支管总阀 300MM 处的所有工作内容包含但不限于给水泵房成套不锈钢水箱（含基础）、水泵、阀门、管道及管道附件安装、消毒器安装、各种套管制作安装、套管内封堵、保温等所有工作。地下室前期预埋单位遗留下的本分包工程施工范围内（不含消防系统、暖通系统、电气工程）收尾工作，如漏埋、错埋、未按新图纸预埋、预留等问题由分包单位负责处理。

2、中水系统、饮用水系统：1#、2#主楼、地下室按照施工蓝图：自不锈钢水箱往后至末端给水点（水表）的所有工作内容包含但不限于成套不锈钢水箱（含基础）、水泵、阀门、管道及管道附件安装、消毒器安装、各种套管制作安装、套管内封堵、保温等所有工作以及冲洗管道的施工。

3、1#、2#主楼、地下室按照施工蓝图隔油系统的施工。

4、排水系统：1#、2#楼、地下室按照施工蓝图，其他根据图纸设计要求包括但不限于以下内容：雨、污、废水管道、冷凝水管道、雨水回收管道（含室外雨水回收系统设备）；压力排水管道、压力泵、管道附件安装；密闭套管、刚性套管、柔性套管、一般套管制作安装；管道吊模、封堵、防水处理；雨、污、废水、冷凝水立管与水平管采用二个 45° 接至室外 30 公分；压力排水管出户接至户外第一口井。所有出户的预留管道（含：自来水、天然气、给排水等）封堵均由乙方负责，污水管、磨水管、通气管施工至卫生间、茶水间等用水房内支管 300 mm 处包括封堵等工作做到不漏水。

5、1#、2#楼、地下室给水、中水、废水、压力排水、雨污水、雨水回收（包含室外）等系统采购和施工；并包含水泵含控制箱及控制箱至水泵的线缆采购安装。

6、地下室压力排水管需临水结合。】

## 2.4 合同关键页（合同金额页）

### 合同金额页

路编号齐全，标识正确。检查或验收时发现一处达不到要求的项目部予以安装单位罚款 500 元。

7.34 项目部组织技术交底、技术培训、技术澄清等工作，迟到、早退、缺席、组织不力等项目部予以责任单位每次 1000 元罚款。

7.35 施工方案应在开工前 7 天上报项目部审批，方案未审批完成将不得进行施工，若责任单位私自进行施工，项目部予以停工处理，所造成的一切损失由责任单位承担，并且对已施工部位工程量将不予验收，同时将每日按 1000 元罚款直至施工方案的审批完成。

7.36 凡出现下列情况之一的对相关责任者处以 1000~5000 元罚款。

- (1) 未上报人员组织架构。
- (2) 人员组织架构名单与投标时人员名单不一致，未向项目部提交更换管理人员申请私自进行更换。
- (3) 人员组织架构名单主要管理人员未到项目履职。
- (4) 人员组织架构名单主要管理人员每月到项目履职时间不足本月的三分之二。

#### 四、 签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含增值税）暂定为：人民币（大写） [叁仟伍佰玖拾陆万柒仟叁佰叁拾肆元肆角壹分]（¥3596734.91元），其中：

(1) 分包合同价款（不含增值税及安全生产费）暂定为：人民币（大写） [叁仟贰佰叁拾伍万零伍佰肆拾叁元陆角肆分]（¥32350543.64元）。合同最终以竣工验收后经承包人二级复审审定的结算值为准。

(2) 增值税：一般计税，税率为 [ 9 ]%，暂定为：人民币（大写） [贰佰玖拾陆万玖仟柒佰柒拾玖元玖角壹分]（¥2969779.91元）；简易计税/分包人为小规模纳税人，税率为 [ / ]%，暂定为：人民币（大写） [ / ]（¥ / 元）。

(3) 增值税税率应符合法律法规以及相关税收政策规定，若因分包人疏忽、未进行简易计税备案等原因造成承包人损失，由分包人全额补偿并从项目工程款中扣除，造成分包人损失，由分包人自行承担。若专业分包人享受阶段性税收优惠，应在承包人允许的前提下，提供与日常票种及开票内容不同的增值税发票。

(4) 安全生产费（不含增值税）为合同暂定总价（不含增值税）的 2%（费用不包含在合同单价中）：人民币（大写） [陆拾肆万柒仟零壹拾元捌角柒分]（¥ [647010.87] 元）。

如合同实际履行金额超过本合同暂定金额，甲乙双方需另行签订补充协议

## 2.5 合同关键页（合同签订时间页）

### 合同签订时间页

工程质量和安全，不得转包和违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

4、乙方承诺按国务院令第724号《保障农民工工资支付条例》的精神和要求并结合住房和城乡建设部、人力资源社会保障部制定的《建筑工人实名制管理办法（试行）》以及工程所在地政府各级行政管理部门对规范农民工实名制和工资支付管理的有关要求，按时足额支付农民工工资。

5、如因本工程发包方（或业主）不履行、不完全履行或迟延履行施工合同义务导致甲方不履行、不完全履行或迟延履行本合同约定义务的，乙方表示理解并承诺：前述情况，不视为甲方违约，乙方不追究甲方责任，双方共同努力促使发包方（或业主）履行施工合同或追究其相应的责任。

6、乙方同意并确认：所有涉及经济类合同及补充协议的签订，甲方所用印鉴仅为[上海宝冶集团有限公司]统一备案使用的合同专用章对外发生法律效力；其它以甲方名义使用的任何印鉴（包括但不限于甲方项目部公章）对外签订合同均不发生任何法律效力。

7、乙方承诺甲方支付给劳务分包人的合同价款专用于本合同工程

8、乙方同意并确认：在本合同中对甲方享有的债权非经甲方书面许可，不得转让，转让无效。乙方因履行本合同而对外负债，进而引发诉讼、仲裁纠纷给甲方造成包括但不限于员工差旅费、律师费、诉讼费等费用的支出和其他损失的，由乙方方向甲方进行全额赔偿。

#### 八、其它

1. 除非另有说明，《合同协议书》和《专用合同条款》中相关词语的含义与《通用合同条款》中赋予的定义与解释相同。

2. 签订时间：[2022]年[5]月[26]日。

3. 签订地点：[ / ]省[上海]市[宝山]区（县）签订。

4. 本专业分包合同一式[陆]份，均具有同等法律效力，承包人执[肆]份，分包人执[贰]份。

5. 本专业分包合同自双方法定代表人（或授权代表）签字并加盖公司公章（或合同专用章）即生效。

（本文以下无正文）

## 2.6 合同关键页（合同签章页）

### 合同签章页

(此页为签字页,非正文)

承包人：上海宝冶集团有限公司  
法定代表人（或授权代表）：

(签字)

组织机构代码：

地址：

邮政编码：

法定代表人：

电话：

电子信箱：

开户银行：

账号：



分包人：(印章)

法定代表人（或授权代表附授权证

书）：

(签字)

组织机构代码：17773909-7

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：刘自信

电话：027-87615161

电子信箱：bgs@zj32.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





图纸设计说明局部放大图（包含建筑高度、建筑面）

三、主要技术经济指标表

表01

主要技术经济指标表							
一、项目概况							
项目名称	建滔总部大厦		用地单位	建滔科技（中国）有限公司			
宗地号	T201-0099		用地位置	南山区南头街道梦海大道路东面桂湾三路北面			
二、主要技术经济指标							
建设用地面积m <sup>2</sup>	6229.25	总建筑面积m <sup>2</sup>	113834.96				
计容积率建筑面积m <sup>2</sup>	93364.08	容积率/规定容积率	14.99/14.88				
地上规定建筑面积m <sup>2</sup>	85000	地下规定建筑面积m <sup>2</sup>	2500				
地上核减建筑面积m <sup>2</sup>	/	不计容积率建筑面积m <sup>2</sup>	20470.88				
地上核增建筑面积m <sup>2</sup>	5864.08	地下核增建筑面积m <sup>2</sup>	20470.88				
建筑基底面积m <sup>2</sup>	3114.63	建筑覆盖率（一/二级）	50%				
绿地面积/折算绿地面积m <sup>2</sup>	2000.8	绿化覆盖率	32%				
最高高度	220	最大层数（地上/下）	47层/4层				
停车位（地上/地下）	6/616	公共停车位（地上/下）			辆		
非机动车位（地上/地下）	0/358						
三、本期建筑面积及分配							
总建筑面积m <sup>2</sup>	计容积率建筑面积m <sup>2</sup>	计规定容积率建筑面积m <sup>2</sup>	建筑功能	建筑面积m <sup>2</sup>			
113834.96	93364.08	85000	办公	规定	核减	合计	
			地上商业	79647.61		79647.61	
			物业管理用房	5000		5000	
			消防控制室	175		175	
			高压配电房	77.15		77.15	
		地上核增建筑面积m <sup>2</sup>	5864.08	架空绿化休闲m <sup>2</sup>	100.24		100.24
		消防避难空间m <sup>2</sup>		4053.74		含除建筑首层核增外总规定面积7%（5950m <sup>2</sup> ）+首层核增面积104.5m <sup>2</sup>	
		骑楼m <sup>2</sup>		1705.84			
		地下规定建筑面积m <sup>2</sup>	2500	地下商业（配建物业）m <sup>2</sup>	104.5		
		不计容积率建筑面积m <sup>2</sup>		地下核增建筑面积m <sup>2</sup>	2500		
20470.88	20470.88	地下车库及设备房（含地下室出地面楼梯）m <sup>2</sup>	20470.88				

## 4 项目履约情况



### 表扬信

中建三局第二建设工程有限责任公司：

年关将近，值此春节来临之际，特向贵公司各级领导、全体项目参建员工表示衷心的感谢和诚挚的问候！

由贵司承接的建滔总部大厦总包工程，自开工以来，贵司始终紧密配合总包管理人员按项目相关管理规定，狠抓安全生产管理工作，出色地完成项目上的各项工作，尤其是对年后低压配电房、柴油发电机房、换热机房、空调机房等设备机房内的相关设备、材料、人员等提前进行筹备规划，并且在塔吊拆除之前克服项目场地紧张、任务繁重等诸多困难，安全、高效、优质的将项目所有的大型设备提前吊装上楼，为项目年后大力生产奠定了基础，扭转了施工被动局势。贵司表现出来的敢为天下先、永远争第一的施工风范和一心为业主服务的理念给我司留下了深刻印象，赢得了业主及各方的高度称赞。

在此，我司对贵司的大力支持表示感谢，对贵司由项目经理赵丰慧同志带领的团队表示充分肯定，对贵司项目成员宋爱军、陈小龙、刘杰、侯伟昌、李志鹏、唐杰等同志提出表扬，望贵司团队再接再厉，凝心聚力，再创佳绩。



## 第 4 节 投标人项目履约评价

### 投标人项目履约情况表

序号	项目名称	建设单位名称	履约情况	备注
1	金地威新三期 09 宗地项目机电安装	深圳威新软件科技有限公司	良好	
2	招联大厦总承包工程机电安装工程	招联消费金融有限公司	良好	
3	OPPO 总部大楼欧加大厦机电总承包工程	广东欧加通信科技有限公司	良好	
4	中信金融中心机电总承包工程	中信证券股份有限公司	良好	
5	中兴通讯总部大厦机电总包工程	深圳市兴万实业有限公司	良好	
6	华润置地总部大厦综合机电工程	华润置地（深圳）有限公司	良好	
7	信宏城片区城市更新项目（一期）施工总承包	深圳市深业明宏地产开发有限公司	良好	
8	珠海横琴万象世界二期项目机电工程	横琴万家发展有限公司	良好	
9	海口华润万象城项目	华润置地发展(海南)有限公司	良好	
10	中山湾中心城 F80 联检大楼项目	中山市深业万胜投资有限公司	良好	

## 1 金地威新项目表扬信

### 表扬信

中建三局第二建设工程有限责任公司：

佳节在即，岁末迎春！在贵司承建的金地威新中心项目 2021 年的履约过程中，项目团队积极组织施工资源，对重要施工节点协调攻坚。主动克服困难，争先有为，面对工期紧张、各专业集中穿插施工的不利环境，与我司紧密配合，顺利主导并推动提前通过消防验收，且积极配合项目完成竣工备案。验收后，响应我司要求的裙楼商铺改造，以及塔楼总部自用区装修施工，保障了我司经营节点。

在此，我司对贵司金地威新中心机电安装项目部全体管理人员提出表扬，为贵司所做的贡献表示感谢！

目前威新三期项目正在进行收尾移交阶段，望贵司继续发扬“合作共赢，敢打敢拼”的精神，公司层面给予项目更多资源支持。项目团队继续团结一心，迎难而上，精心部署，同时做好工程质量及施工安全，顺利配合完成项目改造及交付！



金地商置集团有限公司

深圳威新软件科技有限公司

二〇二二年一月十八日

## 2 招联大厦项目表扬信

### 表扬信

致中建三局第二建设工程有限责任公司：

贵司承建的招联大厦施工总承包工程机电安装工程在履约管理过程中，始终保持良好的施工管理及执行力水平，积极响应业主高品质工程管理的要求，赢得了业主和各参建方的认可和满意。

2024 年是极不平凡的一年，面临场地狭小、特殊气候和工序交叉等诸多不利因素，贵司项目团队精心策划、周密部署、主动作为，顺利完成了项目消防和竣工交付验收节点。同时，贵司一直积极配合业主、监理和总包的管理工作，严把质量安全关，确保杜绝安全生产事故目标实现，充分展现了项目团队的管理水平和综合实力，给各参建方留下了深刻的印象。

现对以曾敏露为项目经理，刘永浩、赵如新、何梓轩、贾江伟等组成的项目管理团队提出表扬，感谢贵司为项目建设所做出的卓越贡献！

最后祝贵司事业蒸蒸日上，愿双方合作愉快！

招联消费金融股份有限公司

2025年1月23日



### 3 欧加大厦项目表扬信

## 表 扬 信

中建三局第二建设工程有限责任公司：

贵单位承建的我公司欧加大厦项目机电工程施工任务以来，始终将安全生产置于首要位置，在项目施工过程中，展现出了高度的专业素养和卓越的安全管理水平，取得了优异的安全生产业绩，在 2025 年下半年实现了安全生产“零事故”的既定目标。为此，我公司谨向贵单位及项目全体人员提出通报表扬！

贵单位项目团队（高林波、吴郎杰、汪中熠、凡振通）展现出的专业精神、严谨态度和卓越执行力，不仅有力保障了本项目施工的绝对安全，也为参建各方树立了安全生产的标杆，为我司整体安全管理水平的提升做出了积极贡献。

安全生产责任重于泰山。希望贵单位及项目团队珍惜荣誉，戒骄戒躁，在后续的施工中，继续保持和发扬优良作风，持之以恒抓好安全生产各项工作，确保项目圆满竣工。

  
广东欧加通信科技有限公司  
2025 年 12 月 25 日

# 广东欧加通信科技有限公司

## 表扬信

致：中建三局第二建设工程有限责任公司

贵司承建欧加大厦项目综合机电工程开工以来，项目部尽职尽责，高标准按时完成了全专业审图节点、深化设计节点、现场预留预埋节点，积极响应业主高品质工程管理要求。特此表扬！

贵司项目部在审图及深化设计过程中提出 600 余条图纸疑问及优化建议，为后期施工大幅度降低拆改工作量，积极响应“一次性把事情做对”的理念，为打造高品质工程夯实基础。欧加大厦项目造型独特、结构多变，贵司项目部、技术支持中心致力于贯彻落实正向设计理念，克服了钢梁系统复杂、专业交圈提资量大、非标准楼层多、设计图纸持续完善等多重困难，深化设计团队积极主动完成了 34 个楼层的深化设计工作。同时贵司项目部锐意创新，结合项目实际条件在高效船舱式制冷机房、管井模块化定位直埋等方面大胆突破，为机电高品质实现保驾护航。

在此，我司对中建三局第二建设工程有限责任公司参与本项目建设的全体员工特提出感谢与表扬。希望贵司继续保持品质保障、价值创造的理念，在后续工程建设中再接再厉，继续发扬积极协调，敢想敢干，勇于担当的优良作风，为项目后续施工画上圆满句号。

特此表扬，以资鼓励！

广东欧加通信科技有限公司

2023年7月7日

## 4 中信金融中心项目表扬信



### 表扬信

中建三局第二建设工程有限责任公司：

由贵司承接的中信金融中心项目自开工以来，贵司机电安装项目部始终保持良好的施工管理水平和执行力，贵司项目管理团队在工作中尽职尽责，齐心协力，充分发挥团队凝聚力，克服困难，按期完成各项任务，给我司留下了深刻的印象。

贵司项目部在项目经理周治祥的领导下，项目安全、进度、质量、技术等各方面管理有条不紊，取得了优异成绩。积极团结项目整体力量，统一思想、统一步调、科学组织，将安全管理工作落到实处，形成了人人抓安全、人人讲安全的良好施工氛围。

在施工过程中根据本项目特点完成预留预埋、实测实量、临水临电、BIM深化设计等相关标准图册编制；精心部署，层层落实、环环紧扣，全力以赴做好各项工作，现场进度紧密配合，质量工程优质履约，BIM深化设计积极与设计院、咨询、监理等外部单位协调解决问题，赢得了项目业主、监理、总包和各参建单位的高度认可。

对此，我司对贵司及项目团队表示由衷的感谢，望贵司秉承和发扬“敢为天下先、永远争第一”的铁军精神，在后续的工作中继续保持良好的状态，再接再厉，克服困难，保质保量完成接下来后续各项工作，再创新佳绩！



## 5 中兴通讯总部大厦项目表扬信

vanke 万科

### 表 扬 信

中建三局第二建设工程有限责任公司：

中兴通讯总部大厦项目作为 2022 年深圳市南山区重大项目及我司的重点项目，贵司承接进场以来积极主动配合，表现出良好的服务态度和责任感，为本项目机电工程取得了一个良好的开端，为往后的工作开展打下了坚实的基础。

2022 年自进场后项目部积极组建深化设计团队，迅速开展深化工作，按期完成 3 栋、5 栋及地下室 BIM 综合管线的报审。在面临疫情管控、场地狭小、材料转运通道不畅等诸多不利因素的情况下，贵司项目部团队在地下室样板施工过程中，通过精心策划，积极协调资源投入，在 10 月份如期高标准完成地下室样板施工及评审。同时，贵司项目部积极配合业主、监理及总包的日常管理工作，严把质量安全关，充分展现了项目团队的管理能力和综合实力。

在此对三局二安公司表示感谢，希望贵司继续发扬攻坚克难、争先创优的优良作风，圆满完成后续施工任务！衷心祝愿我们在今后的工作中能精诚合作，共铸精品！

深圳市万科发展有限公司

2023 年 1 月 17 日



## 表扬信

中建三局第二建设工程有限责任公司：

由贵司承建的中兴通讯总部大厦项目机电总包工程，项目团队精心组织、统筹策划，在质量管理、安全生产、深化设计等方面体现出了高标准的管理水平，对 2023 年项目部辛勤的付出和取得的成绩予以表扬。

自项目进场后贵司项目部主动牵头，统筹各机电专业管线深化，在图纸深化精度和标准上体现出贵司高水平的深化设计能力。在现场履约过程中，项目部精心组织，积极协调资源投入，各专业的施工工艺和施工质量均按要求高效落地，并在深圳地产公司商办类项目第四季度质量评估中排名第一。在日常各项管理工作中，贵司项目部积极配合各方，敢于担当，充分展现了项目团队的综合实力。

在此希望贵公司继续保持优良的团队协作和服务意识，发扬争先的企业精神，切实做好项目管理，圆满完成项目后续各项工作任务。

深圳市兴万实业有限公司



## 6 华润置地总部大厦项目表扬信



华置深圳南山大涌公函[2023]03号

### 关于机电分包在 2022 年深圳大区 EHS 检查中 配合项目取得年度第一的表扬信

致中建三局第二建设工程有限责任公司：

由贵司承建的华润置地总部大厦机电综合承包工程，在2022年华润置地深圳大区开发项目EHS检查考评中（共覆盖32个项目，35个标段），贵司团队积极配合建设方、监理方和总包方的安全管理要求，认真执行现场安全施工工作，助项目在EHS检查考评中取得优异成绩（项目和标段得分89.69分，年度综合排名位列第一）。

在此，我司对贵司的大力支持表示感谢，对贵司由项目经理钟攀同志带领的团队表示充分肯定，对贵司项目班子成员李新、曾明灏、戈明弦、赵兴成等同志提出表扬，望贵司团队再接再厉，凝心聚力，再创佳绩。

华润置地（深圳）有限公司

大涌公建项目部  
大涌公建项目部

2023年1月13日

华润（深圳）有限公司 China Resources (Shenzhen) Co.,Ltd.  
深圳市南山区大涌一路18号华润置地大厦E座44楼  
44/F, CR Land Building Tower E, No.18 Dachong 1st Road, Nanshan District, Shenzhen, China  
电话 Tel: 0755-86560028 传真 Fax (0755) 2691 8703 网址 Http: www.crland.com.hk

华润置地附属公司

## 7 信宏城片区城市更新项目（一期）表扬信

### 表扬信

中建三局第二建设工程有限责任公司：

由贵司承建的深圳市信宏城片区城市更新项目（一期）施工总承包工程，工程开工以来，项目团队一直秉承服务业主的管理理念，高度重视现场履约，面对各种难题，迎难而上，积极牵头解决现场机电管线交叉施工，综合管线排布，使现场进度、质量、文明施工等工作得以稳步推进。

今年以来，项目部积极协调各方资源、优化施工方案、组织分配劳务资源，坚持发挥刻苦攻坚的精神。面对巨大的工期压力，以及深圳市疫情防控的压力，贵司机电团队主动有为，积极响应我司及当地政府的号召，成为光明区今年3月疫情原因停工首批复工复产的项目，更加有力的保障了项目的节点目标。

竣备节点压力巨大，贵司机电团队充满激情、充满干劲，不畏艰难，科学组织，精心安排，现场安全、质量、进度、重计量等各项工作，有条不紊的推进，圆满完成各阶段制定的小目标，为项目如期竣备，打下良好的基础，贵司机电团队是一支能打硬仗的团队，时时刻刻全在诠释着贵司的“铁脚板”精神。

在此，我司对陈练同志带领的信宏城一期项目安装团队的辛勤付出表示由衷的感谢并提出表扬，希望贵司一如既往并加大力度支持本项目建设，继续发扬优良作风，保证本项目竣备节点圆满完成，

深圳市深业明宏地产开发有限公司

2022年08月30日

## 8 珠海横琴万象世界二期项目表扬信

### 表 扬 信

致：中建三局第二建设工程有限责任安装公司

自贵公司承建珠海横琴万象世界二期项目机电工程以来，在贵公司高度重视及配合、现场管理全体管理人员共同努力下，保质保量完成业主的安全、质量、进度等节点目标，赢得了业主及各参建方的肯定。

自今年年初复工以来，面对人事调整、工期紧张、自然灾害等诸多不利因素，贵公司项目在王红城经理带领下，对安全、质量、进度、物资材料、劳动力等各方面进行全面梳理及管控。2021年配合总包先后3次取得了华润置地住宅项目质量过程评估“优秀项目奖”，并在下半年集团总部安全飞检取得优异成绩。在工程建设过程中，重点表扬贵公司电气工程师朱丰同志，从BIM深化、图纸答疑、现场协调、施工细节等诸多方面，该同志从不退缩、迎难而上，以专业的技术及敬业的态度，赢得业主高度认可。

对此，我司对贵公司横琴万象世界二期机电项目团队表示由衷感谢，希望在接下来的施工节点中，贵公司充分展现央企责任担当、三局“敢为天下先 永远争第一”的精神，全力以赴，圆满完成2#楼竣工交付任务。

最后，祝愿贵公司事业蒸蒸日上！愿双方合作愉快！

横琴万象发展有限公司

2021年11月17日



## 9 海口华润万象城项目表扬信

### 表 扬 信

致：中建三局第二建设工程有限责任公司安装公司

贵司承建的海口华润万象城项目于 2022 年 6 月 26 日顺利开业，圆满的完成预期目标。

在工程建设过程中，我方看到了贵司对本项目的高度重视。在施工的关键时期，面对施工现场条件复杂、工期紧张、施工难度大等诸多不利因素，贵司领导多次亲临现场指导工作，积极协调各方、解决技术难题、组织分配劳务资源；同时整个项目部迎难而上、发挥攻坚克难不畏难的精神，顺利实现业主的节点计划。与此同时，贵司一直积极配合业主的管理监督工作，在跟进进度的同时严把质量安全关，是所有参建单位的标杆。

在此，对以曾磊先生带领的项目管理团队提出表扬，对贵司的大力支持表示感谢！望贵司一如既往地支持本项目的工程建设，继续秉承发扬“敢为天下先，永远争第一”的三局精神，完成后续整改提升和维保工作。

最后祝愿贵司事业蒸蒸日上，愿双方合作愉快！

华润置地发展(海南)有限公司

2022年6月28日





(2022)华南海海万项函字 143 号

## 表扬信

中建三局第二建设工程有限责任公司：

贵司承建华润置地海口万象城住宅标段以来，贵司项目部尽职尽责，齐心协力，有序高效的完成各项节点，赢得各参建方的一致认可。

自开工以来，贵司在施工过程中注重质量、安全、文明施工，发挥专业技术特长，克服施工现场情况复杂，工期紧张，交叉作业面多等各种不利因素。贵司项目部合理组织，见缝插针，持续施工，顺利完成业主要求的各项节点。在施工过程中，项目部一直主动协调、积极配合、服从我方及监理单位的监督管理工作，在加快进度的同时严把质量安全关。

在此，对以曾磊先生带领的项目管理团队提出表扬，对贵司的大力支持表示感谢！望贵司一如既往地支持本项目的工程建设，继续秉承发扬“敢为天下先，永远争第一”的铁军精神，完成各项节点任务。

最后，祝愿贵司事业蒸蒸日上，愿双方合作愉快。

华润置地发展（海南）有限公司

海口万象城项目部

2022年8月16日

华润置地（海南）有限公司 China Resources Land (Hainan) Co.,Ltd  
海口市龍華區明珠路7号华润大厦B座20層  
20th floor, block B, China resources building, no.7 mingzhu road, longhua district, haikou city  
电话 Tel: (0898) 31272 686

1

## 表扬信

致：中建三局第二建设工程有限责任公司安装公司

自贵司承建海口华润中心三期万象城项目以来，贵司项目部尽职尽责，齐心协力，有序高效的完成机电安装各项节点，赢得各参建方的一致认可。

自开工以来，贵司在施工过程中注重质量、安全、文明施工，发挥专业技术特长，克服施工现场情况复杂，工期紧张，交叉作业面多等各种不利因素。尤其在过去的上半年，工期尤为紧张，贵司项目部合理组织，见缝插针，持续施工，顺利完成业主要求的各项节点。在施工过程中，项目部一直主动协调、积极配合、服从我方及监理单位的监督管理工作，在加快进度的同时严把质量安全关。

在此，对贵司的大力支持表示感谢，同时对贵司曾磊先生所带领的项目管理团队提出表扬！望贵司一如既往地支持本项目的工程建设，继续发扬诚信履约、顾全大局的央企风范，圆满完成后续工程。

最后，祝愿贵司事业蒸蒸日上，愿双方合作愉快。

华润置地（海南）有限公司

2021年7月19日



## 表扬信

中建三局第二建设工程有限责任公司安装公司：

贵司海口华润中心三期万象城机电项目部尽职尽责，齐心协力，有序高效的完成机电安装各项节点，赢得各参建方的一致认可。

贵司进场后立即开展图纸深化工作，在地下室机电管线复杂、层高较低等情况下，BIM 深化小组精心策划、合理分工、加班加点进行深化设计，顺利完成机电深化节点工作。在机电样板施工过程中，贵司发挥专业技术特长，克服施工现场情况复杂、作业面条件差等各种不利因素，合理组织，迎难而上，顺利完成机电样板验收节点。主体结构预留预埋施工，一直主动协调、积极配合各项工作；安排管理人员和工人春节期间留守不停工，配合总包决战 100 天抢工任务。

在此，对以曾磊同志带领的项目管理团队提出表扬，对贵司的大力支持表示感谢！望贵司一如既往地支持本项目的工程建设，继续秉承发扬“敢为天下先，永远争第一”的铁军精神，完成各项节点目标。

华润置地（海南）有限公司

2020年1月27日



## 10 中山湾中心城 F80 联检大楼项目表扬信

### 表扬信

中建三局第二建设工程有限责任公司：

贵司承建中山湾中新城 F80 联检大楼以来，项目部尽心尽责，积极配合我司按时完成各项施工节点，在保障项目进度方面做出了巨大努力！

自项目开工以来，贵司严格贯彻我司的施工任务要求以及我司管理安排，以工程进度、质量、安全为项目管理的三大抓手，不断攻坚克难、强化管理。在疫情防控方面，贵司主动作为，积极与防疫办及住建局联系，自 2022 年 5 月份至 11 月底扎实开展“7 天两检”的全员核酸活动，以最切实的行动保障了工友们的安全，履行央企责任，彰显社会担当！

在工程建设过程中，贵司对本项目高度重视，周密部署、精心组织，积极推进了本项目施工进度，诠释了央企担当精神。项目负责人赵丰慧同志带领项目团队攻坚克难、主动作为、上下一心、充分彰显了“敢为天下先，永远争第一”的企业品格，为项目顺利推进作出了重大贡献。同时，项目团队精细化组织人、材、机等各项生产资源，推动项目前期各项节点顺利完成，展现出的顽强拼搏风范及一心为业主服务的理念，赢得了各相关单位及我司的高度称赞。

在此，特向贵司及本项目管理团队提出表扬，对项目全体付出的极大辛劳和对我司项目工作的密切配合表达诚挚谢意！虽目前项目情况特殊，但我司始终坚信贵我双方将始终紧密合作，戮力同心，奋楫笃行，在本项目后续工作中继续保持优良作风，圆满完成后续建设任务。

最后，祝愿贵公司蓬勃发展，双方精诚合作，再创佳绩！



### 第三章 拟派项目经理情况和业绩

#### 第 1 节 拟派项目经理简历表

投标人名称：中建三局第二建设工程有限责任公司

姓名	余跃	性别	男	年龄	37	
学历	本科	职称	高级工程师	工作年限	15	
执业资格类型	一级注册建造师 (机电工程) / 安全 B 证	执业资格证书 编号	鄂 1422023202304698/ 鄂建 B(2021)0015587			
其他工程建设类 职业/执业资格	职称证-(2024) 11030428					
<b>主要工作经历</b>						
2020-08 至 2021-12 云珠酒店项目机电安装(二标段)专业分包工程一任项目经理						
2017-04 至 2020-07 广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程项目一任技术总工						
<b>负责人同类业绩情况（在本次招标以外项目，需附证明材料）</b>						
工程项目名称	合同金额	合同签订时间	工程类似特征	合同建筑面积（平方米）	建筑高度	业主方履约评价
云珠酒店项目机电安装(二标段)专业分包工程	30000 万元	2020 年 12 月	是否属于同类项目业绩：是	200626 平方米	49.5 米	中国安装之星、国家优质工程

广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程	13860 万元	2017年3 月20日	是否属于同类项目业绩：是	233412 平方米	150 米	良好
------------------------	-------------	----------------	--------------	---------------	----------	----

注：1. 请严格按列表顺序提供合同等相关证明材料扫描件。

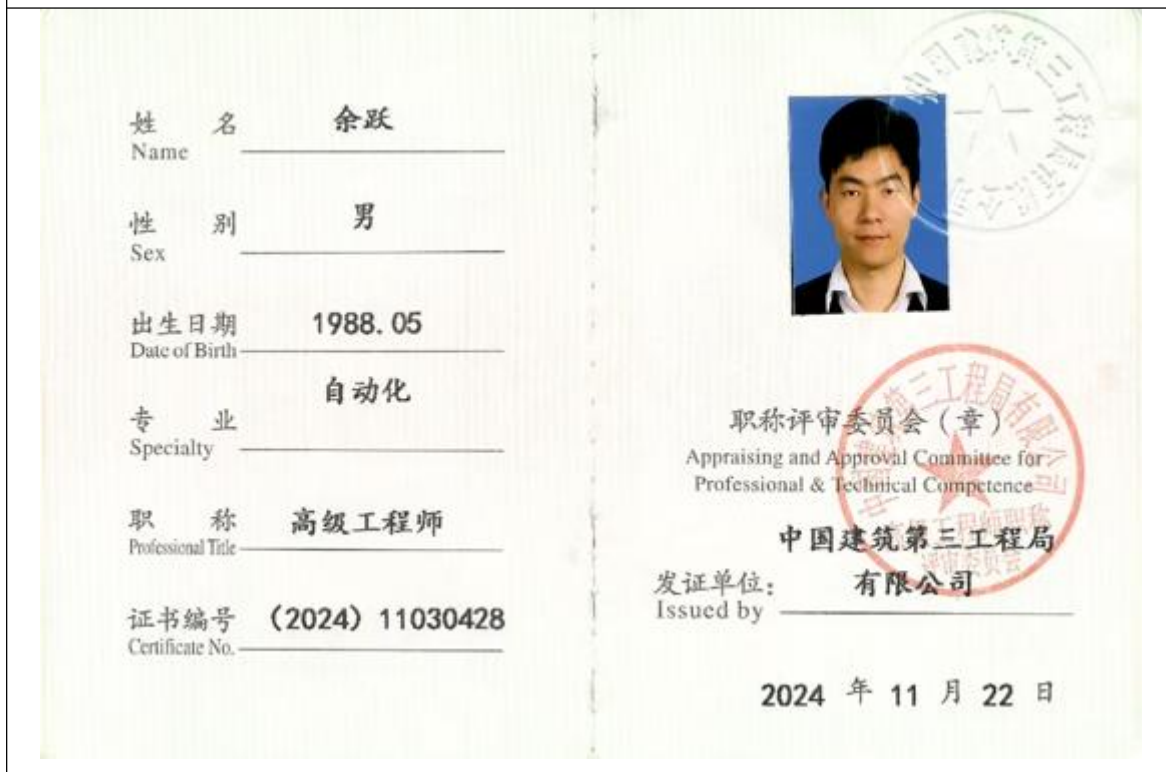
2. 按《资信标要求一览表》中的要求填写此表，并按要求附上相关证明材料。

1. 拟派项目经理相关证件资料

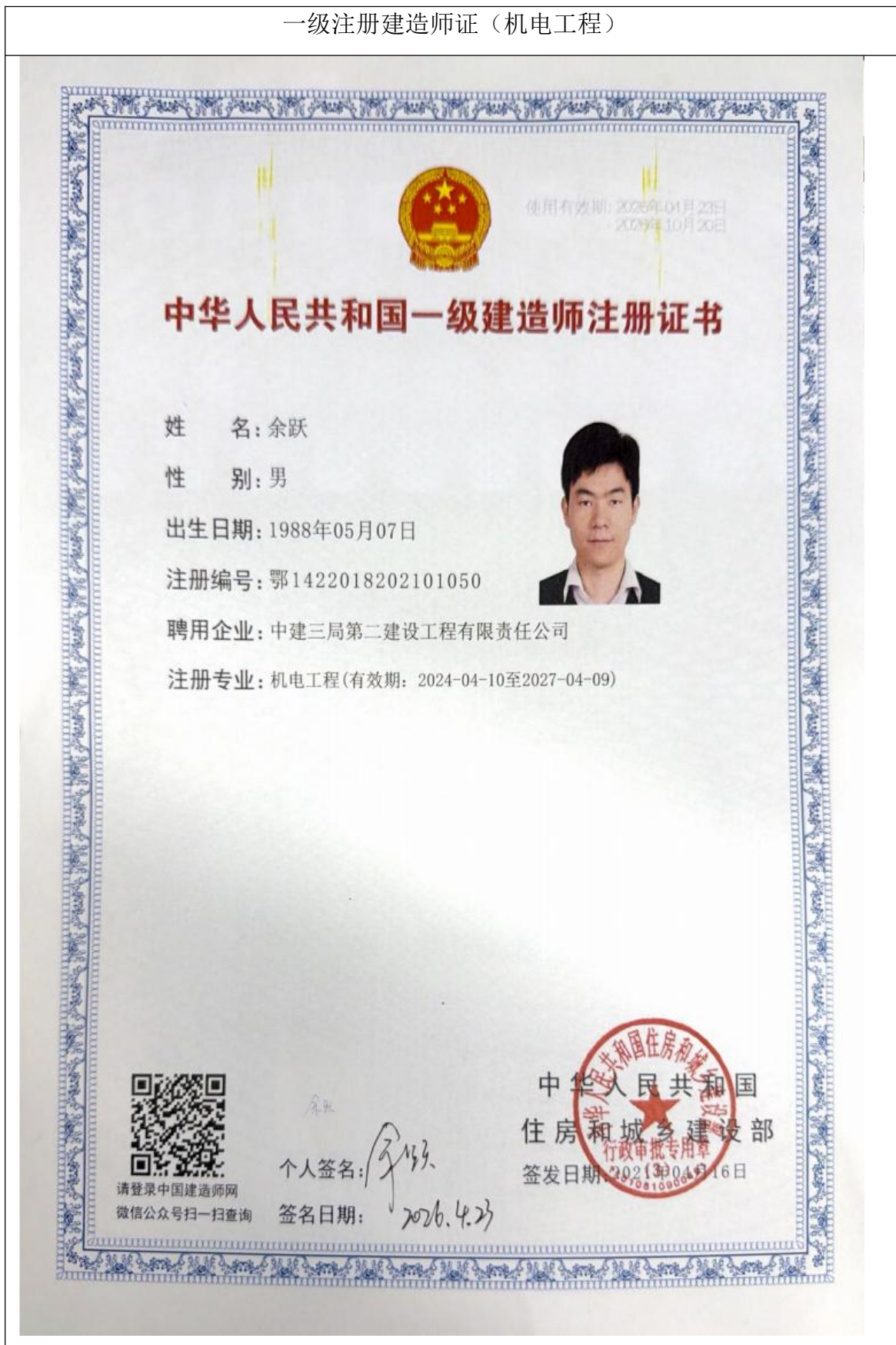
毕业证



职称证



一级注册建造师证（机电工程）



安全考核 B 证

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（2021）0015587

姓 名：余跃

性 别：男

出生年月：1988年5月7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：2021年9月28日

有效 期：2024年8月21日 至 2027年9月28日



发证机关：湖北省住房和城乡建设厅  
发证日期：2024年8月21日



中华人民共和国住房和城乡建设部 监制



社保证明（连续近1年社保）

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	2338			
参保所在地	湖北省本级	做账期号	202604			
2026年04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	余跃	421123198805071638	10003468012	202505	202604	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 0430 1029 4199 A4TA



打印时间：2026年04月30日

第1页/共1页



## 第 2 节 拟派项目经理业绩证明资料

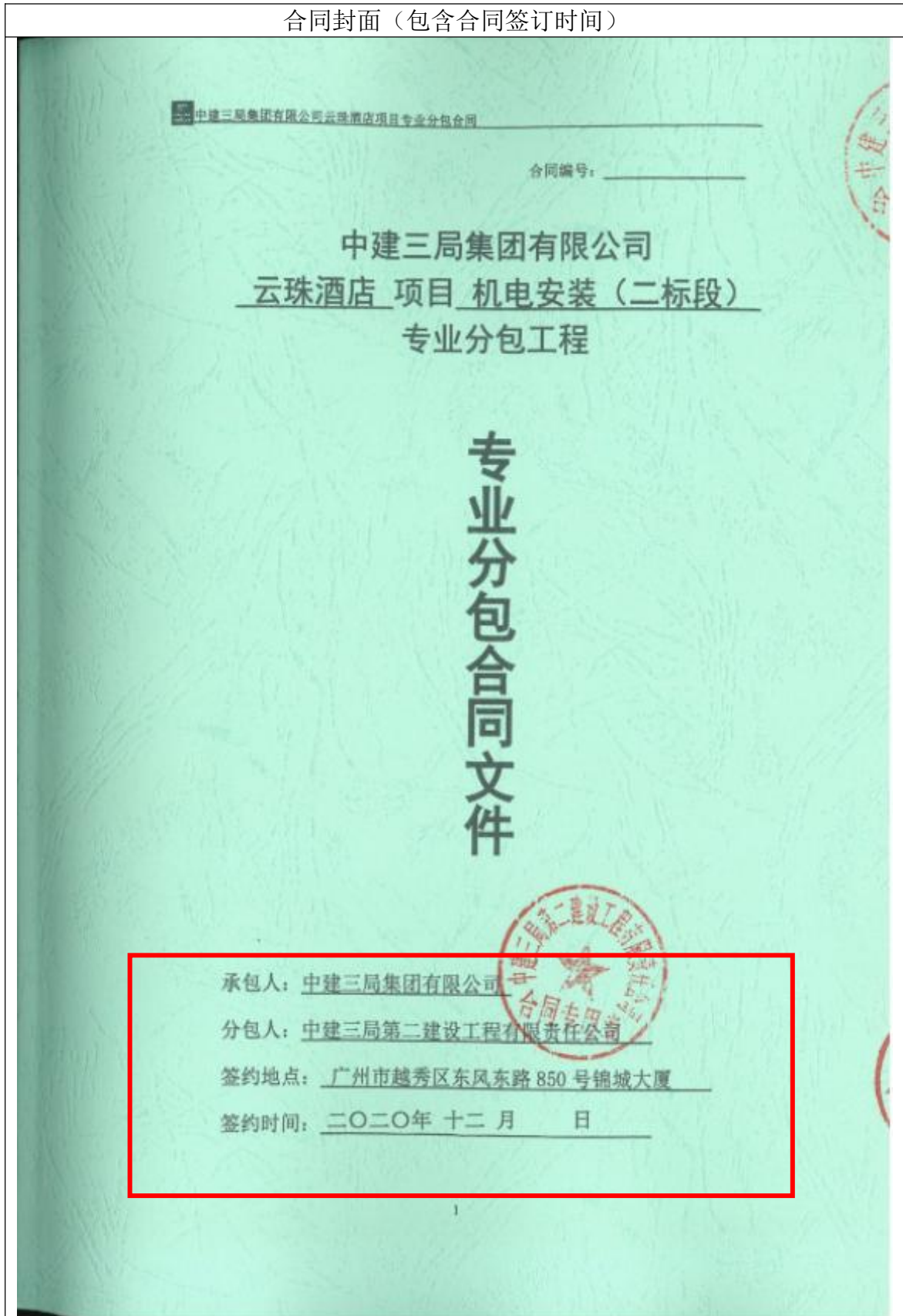
### 1 云珠酒店项目机电安装(二标段)专业分包工程

工程名称	云珠酒店项目机电安装(二标段)专业分包工程
建设单位	广州裕城房地产开发有限公司
项目所在地	广州市白云区
机电承包范围	给排水、暖通、电气专业承包
开竣工时间	2020-06 至 2021-12
建筑面积	200626 平方米
建筑高度	50 米
业态类型	酒店
机电合约额	30000 万元
工程效果图	



1.1 合同关键页

合同封面（包含合同签订时间）



## 工作页内容

中建三局集团有限公司云珠酒店项目专业分包合同

## 第一部分 合同协议书

承包人(全称): 中建三局集团有限公司

分包人(全称): 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》及其它有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,承包人和分包人就本分包工程施工事项经协商达成一致,订立本合同。

### 一、分包人安全及施工资质情况

安全生产许可证号码: 编号:(鄂)JZ 安许证字(2005) 000002-1/15

发证机关: 湖北省住房和城乡建设厅

复审时间及有效期: 2019年11月07日至2022年11月07日

资质证书号码: D242001314

发证机关: 湖北省住房和城乡建设厅

资质专业及等级: 建筑机电安装工程专业承包壹级

复审时间及有效期: 有效期至2021年12月31日

### 二、分包工程概况

分包工程名称: 云珠酒店项目机电安装(二标段)专业分包工程

分包工程地点: 广州白云国际会议中心对面

分包工程承包范围: 本工程东区、样板房、变电站、后勤综合楼范围内中标通知书、合同文件、设计图纸包含的机电安装工程相关内容,包括但不限于给排水系统工程、电气系统工程、通风空调系统工程、发电机工程、防雷接地工程、抗震支架工程、充电桩工程(不含充电桩设备),但不包含消防工程、厨房设备、泳池设备、洗衣设备、舞台机械、会议系统等专项工程,具体以审定的机电专业与其他分包单位商务合约接口划分和图纸为准。

各专业施工界面详界面划分表。

除上述工作内容外,还包括如下内容:

1. 承包人下发的设计变更、项目指令及其他临时安排的任务等;
2. 承包人对分包人分包范围内工作内容做出任何调整(包括增加、减少或取消分包人分包范围内任何工作内容),分包人承诺无条件接受调整,并承诺不向承包人主张任何费用;
3. 若分包人以工作量小或工作内容繁琐等理由拒绝或达不到承包人进度要求的,承包人在协商未果的情况下可另行安排其他分包施工,其它分包的单价或总价若高于该分包合同约定的单价或总价,高出部分由该分包人承担外,该分包人还需承担该部分费用总额20%违约金及承担由此造成的所有费用和损失,以上费用和损失直接从该分包人结算款、工程款或履约保证金中扣除。



## 合同价款页

**中建三局集团有限公司云珠酒店项目专业分包合同**

(6) 分包人出现其他对项目履约造成较大影响的恶劣事件，认定为履约考核不合格。

另，本工程施工过程分包人应严格控制概算，不得超概，概算金额及匹配的范围以最终发包人批复的概算为准，如分包人未能严格控制概算，导致本分包工程超概，由此给承包人造成的一切损失均由分包人承担。具体概算金额待承包人与发包人确认后告知分包人，未确定概算前分包人按设计要求完成施工作业，所有需认质认价材料进场前均需报送承包人及发包人确认。

本分包工程暂定合同价税合计为人民币（大写）叁亿元整（RMB300,000,000.00），暂定合同价非本项目的最终合同价。

#### 四、结算方式及工程量计算规则

结算方式：详见附件一相关内容。

承包内容包括但不限于：深化设计费、包工、包料（包括但不限于含材料损耗、材料多次转运费）、包测试、包质量、包工程验收、包竣工图和归档资料、包数量、包安装及材料/设备价、施工期间人工费、材料费、机械费、冬雨季施工增加费、夜间施工增加费、材料转运费（包含场内场外转运）、机具使用费、企业管理费、施工管理费、临时设施费、检测费、试验费、安全文明施工措施费、所有间接费、综合费率、保险费、利润、防疫费用、国家及地方规定的任何收费、税金、专利费（不含其他单位专利）、满足发包人及承包人工期进度要求所需的赶工费，包含为完成工程精益建造实施要求所产生的费用，以及满足当地政府安全文明施工要进行的相关工作及费用等，增值税率遇国家税收政策发生变化时，相应进行调整。

合同价含施工水电费，施工用水用电由承包人提供接驳点，每两层提供施工用水接驳点，每三层提供二级配电箱，施工用水用电费用由承包人承担，若承包人发现分包人使用不当造成浪费，承包人视情况对分包人进行处罚。

合同价已充分考虑现场场地原因、垂直运输、流水施工、穿插施工等原因导致的技术问题、等待时间所支出的费用。

分包人按合同图纸、设计要求及技术规范进行图纸深化设计，深化设计的规格及标准必须遵守或高于原合同图纸设计标准，未经承包人及本项目发包人书面同意不得变更原有设计，且二次深化设计方案必须经承包人、原设计人及本项目发包人共同确认后方可实施。

工程量计算规则：按施工图纸、设计变更及承包人下发的工程指令、承包人与发包人合同约定的计算规则等为依据计算工程量，因分包人原因造成的超范围施工或返工的工程量不予计算。计量规则详见附件一相关内容。

#### 五、工期

开工日期：本分包工程计划于 2020 年 6 月 14 日开工（实际开工日期以承包人书面通知为准），分包人不得以计划开工日期和实际开工日期存在差异为由，向承包人提出任何主张；



合同签章页

中建三局集团有限公司云珠酒店项目专业分包合同

承包人承担履行分包工程合同以及确保分包工程质量及安全的连带责任。

4. 分包人承诺不进行转包及违法分包，并按时足额的向劳务作业人员发放工资，每月向承包人提交加盖分包人公章的工资发放表。

5. 分包人承诺在投标报价过程中已充分考虑了各项施工内容的费用与可能发生的风险。


**九、合同效力**

1. 本分包合同自双方签字盖章之日起生效，办理完财务结算手续且工程款支付完毕后自动失效。

2. 本分包合同一式伍份，承包人执叁份，分包人执贰份，均具有同等法律效力。

(以下无正文，为盖章页)

承包人：  
 住所：  
 法定代表人：  
 委托代理人：  
 电话：  
 传真：  
 开户银行：  
 帐号：

分包人：  
 住所：  
 法定代表人：  
 委托代理人：  
 电话：  
 传真：  
 开户银行：  
 帐号：

  
 樊涛印



1.2 竣工验收报告

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：云珠酒店

验收日期：2021年12月27日

建设单位（盖章）：广州裕城房地产开发有限公司



## 一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	云珠酒店		
工程地点	广州市白云区云城东路以西	建筑面积	200626.11㎡
结构类型	框架结构	层数	1#楼、2#楼、4#楼、5#楼：12层及1夹层，建筑高度49.95m； 地上：3#楼2层及1夹层，15.15m； 6#连廊1层，10.5m； 7#茶室2层，14.58m； 地下：1层，地下室层高6.1m
施工许可证号	44010120201030101	监理许可证号	/
开工日期	2020年06月03日	验收日期	2021年12月27日
监督单位	广州市建设工程质量监督站	监督编号	ZJ20200818002
建设单位	广州裕城房地产开发有限公司		
勘察单位	建材广州工程勘测院有限公司		
设计单位	华南理工大学建筑设计研究院有限公司、广州城建开发设计院有限公司、广州汉森建筑设计有限公司、深圳市郑中设计股份有限公司		
总包单位	中建三局集团有限公司		
承建单位（土建）	中建三局集团有限公司、中建三局第二建设工程有限责任公司、中建三局第一建设工程有限责任公司		
承建单位（设备安装）	中建三局集团有限公司、中建三局智能技术有限公司、福建省禹澄建设工程有限公司、广州市安鑫消防工程有限公司		
承建单位（装修）	深圳龙源精造建设集团有限公司、苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司、上海力进铝成工程有限公司、中建东方装饰有限公司、深圳海外装饰工程有限公司、中建深圳装饰有限公司		
监理单位	广州建筑工程监理有限公司		
施工图审查单位	广东省建院施工图审查中心有限公司		



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



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

### (一) 验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理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	汤宗翼
副组长	黄扬军、曹江
组员	刘彬、李志东、陈建优、梁桂健、吴婵霞、苗寿田、蓝善林、邓宏健、袁蔚、肖桂阳、张杰、谭立洲、蒋浩、黄嘉晖、何新祥、丘建发、陈希阳、盛宇宏、杜志越、彭少雄、李承蔚、尤伟、苏凯强、冯春艳、潘明旋、陈阳鹏

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	李承蔚	李志东、陈建优、梁桂健、苗寿田、邓宏健、袁蔚、肖桂阳、谭立洲、彭少雄、尤伟、苏凯强、沈涛、李文杰、杨建、张兵、龙涛、吴伟、梁鹏辉、鲁军、胡朝晖
建筑设备安装工程	刘彬	蓝善林、张杰、林正宏、童凯强、邱思斌、余跃、张鑫、罗成刚、焦栋梁、周可良
工程质控资料	吴婵霞	蒋浩、黄嘉晖、冯春艳、陈阳鹏、潘明旋

### (二) 验收程序

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



\*GD-E1-914/3\*



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_\_广州裕城房地产开发有限公司\_\_\_\_\_: (建设单位)

位于广州市白云区\_\_\_\_\_云珠酒店\_\_\_\_\_工程（请勾选：  
 单位工程，  子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人  
(公章)



2011年11月27日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

- 1、本工程各分部工程已验收合格；
- 2、本工程质量符合国家规范及设计要求；
- 3、本工程质量符合合同约定的要求；
- 4、有关本工程的质量保证和维修事宜已签订质量保修书；
- 5、同意竣工验收。



建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：

易学良  
2011年12月27日



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



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_\_广州裕城房地产开发有限公司\_\_\_\_\_, (建设单位)

位于广州市白云区 \_\_\_\_\_ 云珠酒店 \_\_\_\_\_ 工程 (请勾选:  
 单位工程,  子单位工程), 已完成本工程的各项内容, 工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准, 我方同意验收。



单位(项目)负责人: \_\_\_\_\_  
(公章)

2011年12月27日

注: 本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_\_广州裕城房地产开发有限公司\_\_\_\_\_: (建设单位)

位于广州市白云区\_\_\_\_\_云珠酒店\_\_\_\_\_工程(请勾选:

单位工程,  子单位工程)。已完成本工程的各项内容, 工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准, 我方同意验收。

单位(项目)负责人:  
(公章)



2011年12月27日

注: 本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_\_广州裕城房地产开发有限公司\_\_\_\_\_: (建设单位)

位于广州市白云区\_\_\_\_\_云珠酒店\_\_\_\_\_工程（请勾选：

单位工程，  子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：  
（公章）



2014年11月27日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_\_广州裕城房地产开发有限公司\_\_\_\_\_: (建设单位)

位于广州市白云区\_\_\_\_\_云珠酒店\_\_\_\_\_工程(请勾选:  
 单位工程,  子单位工程), 已完成本工程的各项内容, 工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性  
标准, 我方同意验收。

单位(项目)负责人:  
(公章)



2017年12月27日

注: 本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州裕城房地产开发有限公司：（建设单位）

位于广州市白云区云珠酒店工程（请勾选：  
 单位工程，  子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

合同范围内工程符合设计

单位（项目）负责人：  
(公章)



2011年12月27日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_\_广州裕城房地产开发有限公司\_\_\_\_\_, (建设单位)

位于广州市白云区\_\_\_\_\_ 云珠酒店 \_\_\_\_\_工程 (请勾选:  
 单位工程,  子单位工程), 已完成本工程的各项内容, 工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性  
 标准, 我方同意验收。

单位(项目)负责人:  
(公章)

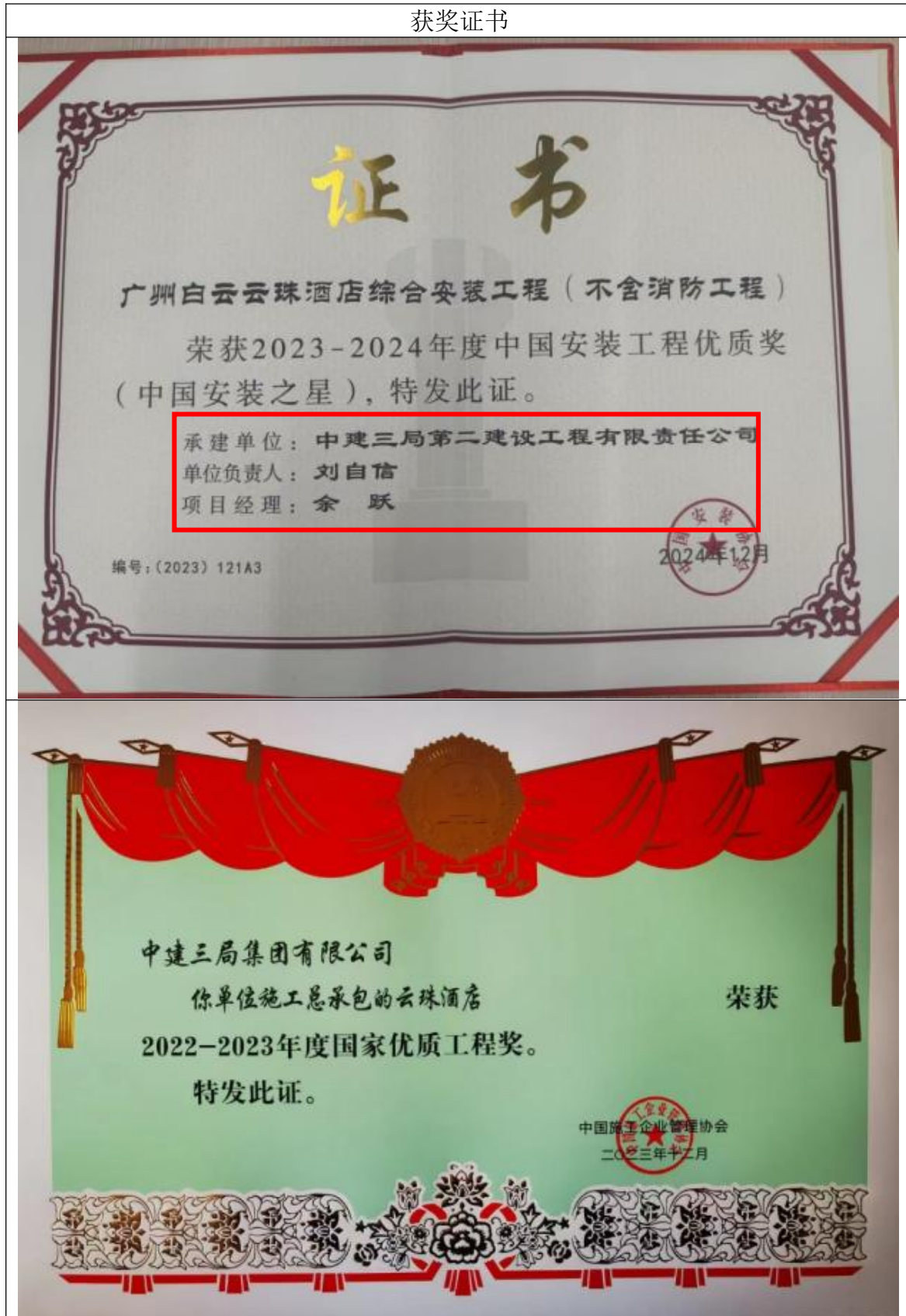


注: 本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



1.3 获奖证书

获奖证书



1.4 建筑面积及建筑高度证明资料

证明资料

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	云珠酒店		
工程地点	广州市白云区云城东路以西	建筑面积	200626.11m <sup>2</sup>
结构类型	框架结构	层数	1#楼、2#楼、4#楼、5#楼：12层及1夹层，建筑高度49.95m； 地上：3#楼2层及1夹层，15.15m； 6#连廊1层，10.5m； 7#茶室2层，14.58m 地下：1层，地下室层高6.1m
施工许可证号	44010120201030101	监理许可证号	/
开工日期	2020年06月03日	验收日期	2021年12月27日
监督单位	广州市建设工程质量监督站	监督编号	ZJ20200818002
建设单位	广州裕城房地产开发有限公司		
勘察单位	建材广州工程勘测院有限公司		
设计单位	华南理工大学建筑设计研究院有限公司、广州城建开发设计院有限公司、广州汉森建筑设计有限公司、深圳市郑中设计股份有限公司		
总包单位	中建三局集团有限公司		
承建单位(土建)	中建三局集团有限公司、中建三局第二建设工程有限责任公司、中建三局第一建设工程有限责任公司		
承建单位(设备安装)	中建三局集团有限公司、中建三局智能技术有限公司、福建省禹澄建设工程有限公司、广州市安鑫消防工程有限公司		
承建单位(装修)	深圳龙源精造建设集团有限公司、苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司、上海力进铝质工程有限公司、中建东方装饰有限公司、深圳海外装饰工程有限公司、中建深圳装饰有限公司		
监理单位	广州建筑工程监理有限公司		
施工图审查单位	广东省建院施工图审查中心有限公司		



\*GD-E1-914/2\*



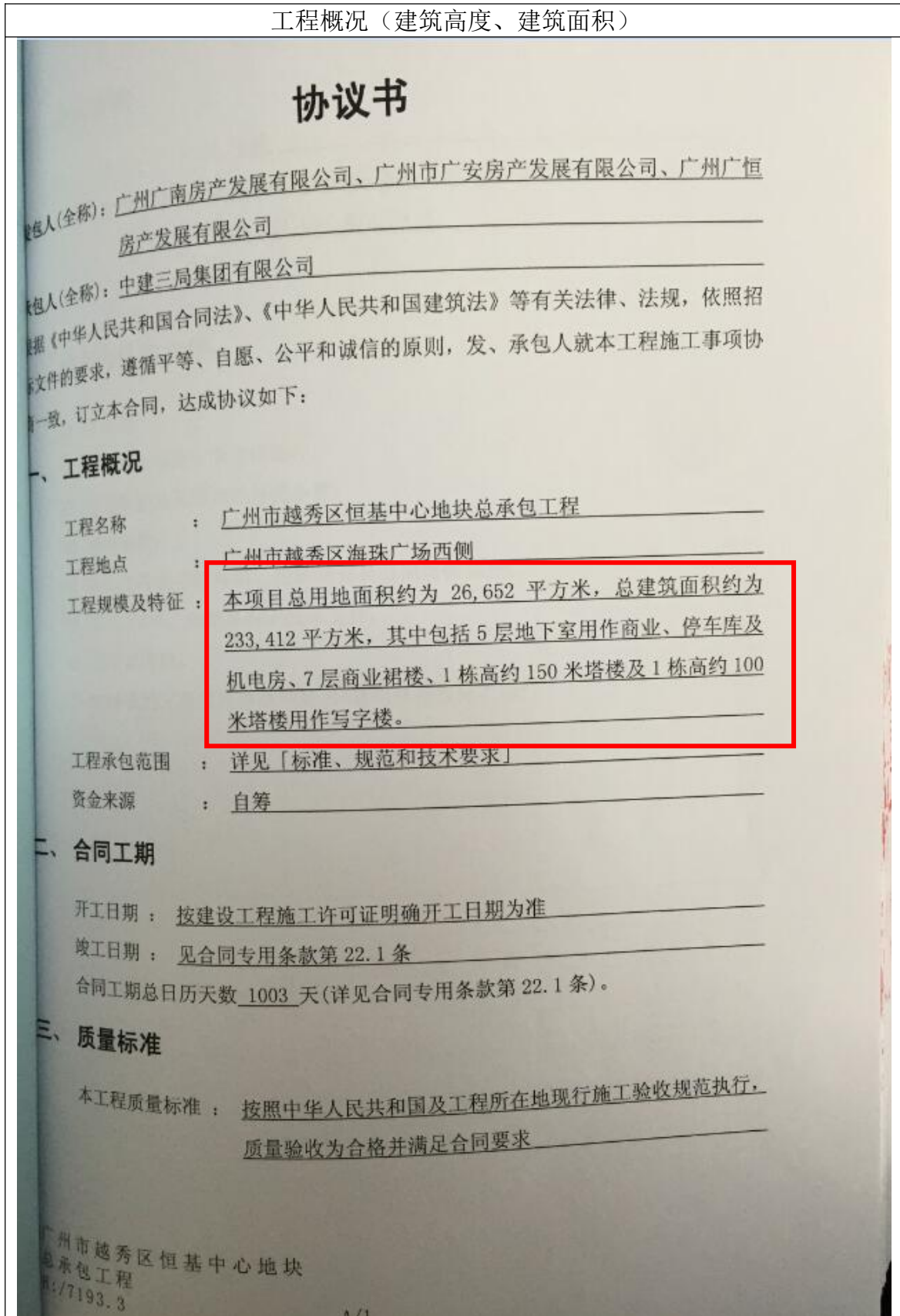
## 2 广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程

工程名称	广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程
建设单位	广州市广安房产发展有限公司、广州广恒房产发展有限公司、广州广南房产发展有限公司
项目所在地	广州市越秀区
机电承包范围	给排水、暖通、电气专业承包
开竣工时间	2016-12 至 2022-01
建筑面积	233412 平方米
建筑高度	150 米
业态类型	商业综合体（包含办公楼）
机电合约额	13860 万元
工程效果图	

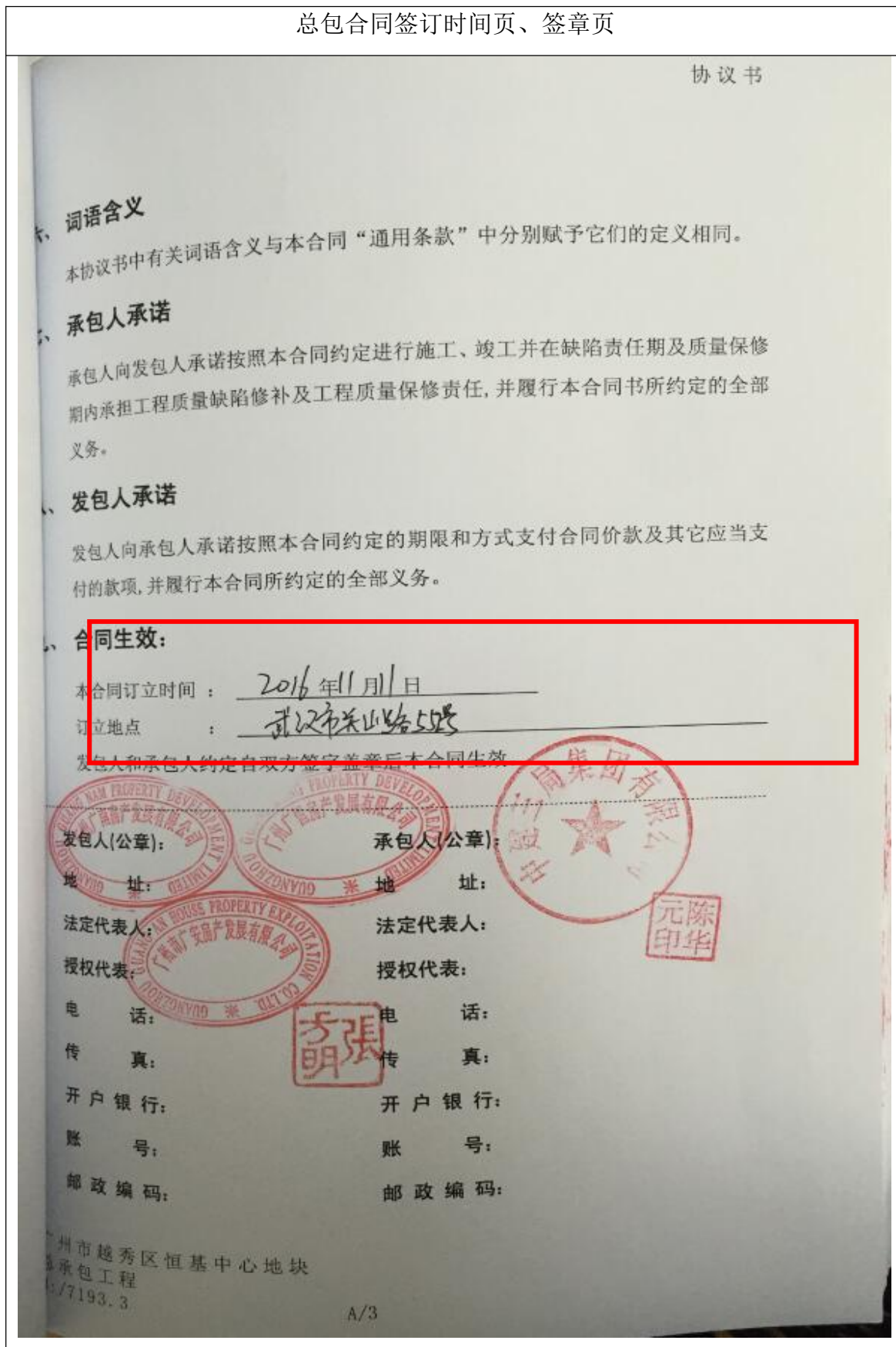


2.1 总包合同关键页（包含建筑高度、建筑面积证明资料）

工程概况（建筑高度、建筑面积）



总包合同签订时间页、签章页



协议书

词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中分别赋予它们的定义相同。

承包人承诺

承包人向发包人承诺按照本合同约定进行施工、竣工并在缺陷责任期及质量保修期内承担工程质量缺陷修补及工程质量保修责任,并履行本合同书所约定的全部义务。

发包人承诺

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

合同生效:

本合同订立时间: 2016年11月1日  
 订立地点: 武汉市关山路55号  
 发包人和承包人均约定自双方签字盖章后本合同生效

发包人(公章):

承包人(公章):

地址:

地址:

法定代表人:

法定代表人:

授权代表:

授权代表:

电话:

电话:

传真:

传真:

开户银行:

开户银行:

账号:

账号:

邮政编码:

邮政编码:

广州市越秀区恒基中心地块  
 承包工程  
 17193.3





目录包含工作范围页

目录

目录(续)

页数

第六册

七、标准、规范和技术要求(续)

(二) 技术要求

技术规格说明书

第一部分	共 39 页
第二部分	共 58 页
第三部分	共 36 页
第四部分-暖通空调系统	共 151 页
第四部分-给排水系统装置	共 43 页
第四部分-强电系统装置	共 50 页
第四部分-综合机电共用设备装置	共 77 页
第五部分	共 635 页
附件一 样品送审示意图	共 13 页
附件二 声学深化设计技术要求	共 64 页

广州市越秀区恒基中心地块  
综合机电专业分包工程  
H:/7193.3.4

iii



## 工程概况、合同价款

承包人(全称): 中建三局集团有限公司

分包人(全称): 中建三局第二建设工程有限责任公司

所订立,

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,鉴于广州广南房产发展有限公司、广州市广安房产发展有限公司、广州广恒房产发展有限公司(以下简称为“发包人”)与承包人已经签订广州市越秀区恒基中心地块总承包工程(工程名称)建设工程施工合同(以下称为“总包合同”),承包人和分包人双方就分包工程施工事项经协商达成一致,订立本合同。

## 一、分包工程概况

分包工程名称: 广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程

分包工程地点: 广东省广州市越秀区海珠广场西侧

分包工程承包范围: 详见「标准、规范和技术要求」

## 二、分包合同价款

金额 : 大写: 人民币壹亿叁仟捌佰陆拾万元整

小写: ¥138,600,000.00元。

项目单价:  详见分包人的投标报价书(招标工程)  
 详见经确认的工程报价单或预算书(非招标工程)



## 合同工期页

日期(以日期较后者为准)前完成。总包合同的工期如下:

总包工程开工日期: 总包工程  定于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日开工;

预计于 2016 年第四季度 开工;

总包工程竣工日期: 总包工程  定于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日竣工;

由建设工程施工许可证明确开工日起计 1003 日历天;

总包合同工期总日历天数为: 1003 天。

~~分包人须于承包人发出书面开工通知之日起 7 天内开工。并且~~

- 分包工程的进行须配合及按总包工程的进度及完工需要而执行及完成, 不独立另设分包工程完成日的期限。
- 分包工程的进行除须配合总包工程的进度及完工需要外, 并须按本合同的工程规范及技术要求指定的关键日期或关键里程或工作日数完成指定的分段分包工程或全部分包工程。按上述关键日期或关键里程或工作日数完成的指定分包工程的日期不应被理解为本分包工程的竣工日期。

本合同分包工程竣工日期的定义在合同通用条款第 1.25 款说明。

#### 9、工程质量标准

本分包工程质量标准双方约定为: 按照中华人民共和国及工程所在地现行施工验收规范执行, 质量验收为合格; 通过工程所在地/市和当地政府部门认可的质量检定单位之验收。

合同签章、合同签订时间页

承包人向分包人承诺，按照合同约定的期限和方式，支付本协议书第二条约定的合同价款(以下简称“分包合同价款”)，以及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部责任和义务。

合同的生效

合同订立时间：2017年3月20日

合同订立地点：

承包人和分包人约定经双方签字盖章后本合同生效。

承包人(公章):  
地 址:  
法定代表人:  
授权代表:  
电 话:  
传 真:  
开 户 银 行:  
账 号:  
邮 政 编 码:



分包人(公章):

地 址:

法定代表人:

授权代表:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:



### 2.3 竣工验收报告

## 竣工验收报告

### 南北塔楼单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 商业办公楼工程(自命名“广州市越秀区恒基中心地块总承包工程”)

验收日期: 2019年 9 月 21 日



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



~ GD - E1 - 914 / 1 ~



### 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	商业办公楼工程1宗（自命名“广州市越秀区恒基中心地块总承包工程”）				
工程地点	广州市越秀区侨光西路11、13号，沿江西路181号，解放南路2号	建筑面积	233367.9m <sup>2</sup>	工程造价	
结构类型	框剪结构	层数	地上：南塔8-20、北塔8-30 层		
			地下： / 层		
施工许可证号	440101201612110000	监理许可证号	E144005801-4/1		
开工日期	2016/12/14	验收日期	2019年 9 月 21 日		
监督单位	广州市建设工程质量监督站	监督编号	A2016110055		
建设单位	广州市广安房产发展有限公司、广州广恒房产发展有限公司、广州广南房产发展有限公司				
勘察单位	广东省工程勘察院				
设计单位	广州市城市规划勘测设计研究院				
总包单位	中建三局集团有限公司				
承建单位（土建）	中建三局集团有限公司				
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）	广州第四装修有限公司				
监理单位	广州市广州工程建设监理有限公司				
施工图审查单位	广州华工大建筑技术咨询有限公司				



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	陈森
副组长	黄维
组员	张庆宁、张伟恩、黄维、潭明、张伟伦、韩云、王小飞、温伟民、罗锦雄、郑日明、马俊杰、尤伟、陈贵忠、袁如辉、杜黎明、王国贤、李健荣、邓堂堂、许上红、曾晨启、李红亮、李观河、梁潘好、

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张庆宁	黄维、张伟恩、潭明、张伟伦、韩云、王小飞、温伟民
建筑设备安装工程	罗锦雄	郑日明、马俊杰、尤伟、陈贵忠、袁如辉、杜黎明、王国贤、李健荣、邓堂堂、许上红、曾晨启、李红亮
工程质控资料	李观河	梁潘好、吴嘉劲、罗韶芸

### (二) 验收程序

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



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



### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部(系统、成套设备)工程	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	同意验收	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
主体结构	同意验收	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 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 7 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	同意验收	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 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 7 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	同意验收	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 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 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	同意验收	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项

GD-E1-914/4



四、验收人员签名：

GD-EI-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	陈霖	广南房产发展有限公司	负责人	工程师	陈霖
2	陈锦雄	"	机电总造	工程师	陈锦雄
3	李卓	广州市工程建理有限公司	总监理工程师	工程师	李卓
4	郭志	广东省工程勘察院	勘察	高工	郭志
5	李明可	广州广南房产发展有限公司		工程师	李明可
6	刘锐	广州市城市规划设计研究院	负责	高工	刘锐
7	刘锐	广州市城市规划设计研究院		高工	刘锐
8	张伟国	广州市城市规划设计研究院		高工	张伟国
9	黄培新	"		高工	黄培新
10	杨生	广州市城市规划设计研究院		工程师	杨生
11	王江	中建一局集团有限公司	项目经理	高工	王江
12	南宝堂	广东省工程勘察院			南宝堂
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程已完成设计和施工合同内容，质量验收符合施工规范、相关法律法规和设计图纸标准，工程观感质量好，各项功能满足使用要求，验收组一致同意本工程通过验收。

 建设单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  2019年9月21日	 监理单位:  (公章) 总监理工程师:  2019年9月21日	 施工单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  2019年9月21日	 设计单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  2019年9月21日	 勘察单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  2019年9月21日
--	---	--	--	--

GD-E1-914/6



### 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：商业办公楼工程1宗（自命名“广州市越秀区恒基中心地块总承包工程”）-裙楼及地下室

验收日期：2022年1月7日



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1   

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



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



### 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	商业办公楼工程1宗（自命名“广州市越秀区恒基中心地块总承包工程”）-裙楼及地下室				
工程地点	广州市越秀区侨光西路11号， 解放南路2号	建筑面积	141897m <sup>2</sup>	工程造价	50000 万元
结构类型	裙楼：框剪	层数	地上：	7	层
	地下室：框剪		地下：	5	层
施工许可证号	440101201612110101	监理许可证号	E144005801-4/1		
开工日期	2016/12/14	验收日期	2022.1.7		
监督单位	广州市建设工程质量监督站	监督编号	A2016110055		
建设单位	广州市广安房产发展有限公司、广州广恒房产发展有限公司、广州广南房产发展有限公司				
勘察单位	广东省工程勘察院				
设计单位	广州市城市规划勘测设计研究院				
总包单位	中建三局集团有限公司				
承建单位 (土建)	中建三局集团有限公司				
承建单位 (设备安装)	中建三局第二建设工程有限责任公司、中建八局第一建设有限公司、广州市机电安装有限公司				
承建单位 (装修)	中国建筑装饰集团有限公司				
监理单位	广州市广州工程建设监理有限公司				
施工图 审查单位	广州华工大建筑技术咨询有限公司				



GD-E1-914/2



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一)验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	袁明靖
副组长	黄维
组员	张庆宁、张伟恩、谢宝堂、韩云、王小飞

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	李快快	温伟民、魏平、袁如辉
建筑设备安装工程	黎卓熹	张玲、魏焱卿、汤建玲、李健荣、陈贵忠、史辉波、徐茂春、刘品杨、胡林兵
工程质控资料	黎冠星	黄浩轩、梁潘好、吴嘉劲、蔡欢滢、彭铭兴

### (二)验收程序

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



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



### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 0 项, 其中: 评价为“好”的 0 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 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 212 项, 其中: 评价为“好”的 200 项 评价为“一般”的 12 项
通风与空调	符合要求	共 19 项, 其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 19 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 27 项, 其中: 评价为“好”的 27 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 21 项, 其中: 经审查符合要求 21 项 经核定符合要求 21 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 33 项, 其中: 评价为“好”的 33 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 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 29 项, 其中: 评价为“好”的 29 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
		共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项



" GD - E1 - 914 / 4 "



四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	袁明靖	广州广南房产发展有限公司、广州广恒房产发展有限公司、广州市广安房产发展有限公司	项目负责人	工程师	袁明靖
2	黄维	广州市广州工程建设监理有限公司	总监	监理工程师	黄维
3	张庆宁	广州市城市规划勘测设计研究院	项目负责人	高工	张庆宁
4	张伟恩	广州市城市规划勘测设计研究院	专业负责人	高工	张伟恩
5	谢宝堂	广东省工程勘察院	项目负责人	高工	谢宝堂
6	韩云	广东省工程勘察院	专业负责人	高工	韩云
7	王小飞	中建三局集团有限公司	项目负责人	工程师	王小飞
8	温伟民	中建三局集团有限公司	项目技术负责人	工程师	温伟民
9	张玲	广州市城市规划勘测设计研究院	电气专业设计	高工	张玲
10	魏焕卿	广州市城市规划勘测设计研究院	暖通专业设计	高工	魏焕卿
11	汤建玲	广州市城市规划勘测设计研究院	给排水专业设计	高工	汤建玲
12	黄浩轩	广州市城市规划勘测设计研究院	项目助理	助理工程师	黄浩轩
13	陈贵忠	广州市广州工程建设监理有限公司	专业工程师	工程师	陈贵忠
14	袁如辉	广州市广州工程建设监理有限公司	专业工程师	工程师	袁如辉
15	黎冠星	广州广南房产发展有限公司、广州广恒房产发展有限公司、广州市广安房产发展有限公司	项目经理	工程师	黎冠星
16	李洪快	广州广南房产发展有限公司、广州广恒房产发展有限公司、广州市广安房产发展有限公司	专业工程师	工程师	李洪快
17	黎卓熹	广州广南房产发展有限公司、广州广恒房产发展有限公司、广州市广安房产发展有限公司	专业工程师	工程师	黎卓熹
18	李健荣	广州广南房产发展有限公司、广州广恒房产发展有限公司、广州市广安房产发展有限公司	专业工程师	工程师	李健荣
19	胡林兵	广州中金鼎人防工程有限公司	项目经理	工程师	胡林兵
20	彭铭兴	广州中金鼎人防工程有限公司	专业工程师	工程师	彭铭兴
21	刘品杨	广州市机电安装有限公司	项目负责人	工程师	刘品杨
22	史辉波	中建八局第一建设有限公司	项目负责人	工程师	史辉波
23	徐茂春	中建三局第二建设工程有限公司	项目负责人	工程师	徐茂春
24	魏平	中国建筑装饰集团有限公司	项目负责人	工程师	魏平
25	梁潘好	广州广南房产发展有限公司、广州广恒房产发展有限公司、广州市广安房产发展有限公司	资料员		梁潘好
26	吴嘉劲	广州市广州工程建设监理有限公司	资料员		吴嘉劲
27	蔡欢滢	中建三局集团有限公司	资料员		蔡欢滢

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本项目工程名称为商业办公楼工程1宗（自命名“广州市越秀区恒基中心地块总承包工程”），因项目发展需要进行分期验收，已于2020年6月8日完成南北塔竣工验收。本次验收范围：地下负一至负五层，地上1-7层裙楼及裙楼天面，8层增设一处商业用房及其天面，验收内容包括土建工程、结建人防和消防工程，现已完成设计和施工合同内容，质量验收符合施工规范、相关法律法规和设计图纸标准，工程观感良好，各项功能满足使用要求，并按相关要求完成绿化配套建设，验收组一致同意通过验收。



建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：

*李国清*

2022年1月7日



\* GD - E1 - 914 / 6 \*



## 请假条

致：广州市广安房产发展有限公司、广州广恒房产发展有限公司、广州广南房产发展有限公司

因本人出差厦门参与巡视检查工作，受疫情影响无法及时赶回来参加今天的验收会议，特向贵司提出请假申请，并委托广州分公司工程部经理王耘同志出席验收会议，请予批准。

同意，  
王耘



## 委托书

致：广州市广安房产发展有限公司、广州广恒房产发展有限公司、广州广南房产发展有限公司

因本人出差厦门参与巡视检查工作，受疫情影响无法及时赶回来参加今天的验收会议，兹委托广州分公司工程部经理王耘同志（身份证号码：371082198611181337）（附身份证复印件）全权代表本人出席验收会议。

特此委托。





### 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市广安房产发展有限公司

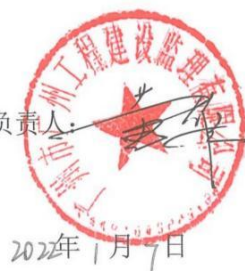
广州广恒房产发展有限公司

广州广南房产发展有限公司：（建设单位）

位于广州市越秀区 商业办公楼工程1宗（自命名“广州市越秀区恒基中心地块总承包工程”）-裙楼及地下室工程（请勾选：单位工程，子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：

（公章）



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市广安房产发展有限公司  
 广州广恒房产发展有限公司  
 广州广南房产发展有限公司 \_\_\_\_\_：（建设单位）

位于广州市越秀区商业办公楼工程1宗（自命名“广州市越秀区恒基中心地块总承包工程”）-裙楼及地下室  
 工程（请勾选：单位工程，子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：   
 （公章）



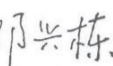
注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市广安房产发展有限公司  
广州广恒房产发展有限公司  
广州广南房产发展有限公司 \_\_\_\_\_：（建设单位）

位于广州市越秀区 商业办公楼工程1宗（自命名“广州市越秀区恒基中心地块总承包工程”）-裙楼及地下室工程（请勾选：单位工程，子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人   
(公章)

2022年1月7日



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市广安房产发展有限公司  
广州广恒房产发展有限公司  
广州广南房产发展有限公司 \_\_\_\_\_：（建设单位）

位于广州市越秀区商业办公楼工程1宗（自命名“广州市越秀区恒基中心地块总承包工程”）-裙楼及地下室工程（请勾选：单位工程，子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：\_\_\_\_\_（公章）

2022年1月7日



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



2.4 其他证明资料（任职文件）

任职文件

# 中建三局第二建设公司文件

中建三二人（2017）129号

## 关于中建三局第二建设公司广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程项目余跃任职的通知

司属各单位、直属各项目：

因工作需要，经研究，同意聘：

余跃任广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程项目技术负责人。



— 1 —



---

抄送：公司总部各部门。

---

中建三局第二建设公司办公室

2017年4月28日 印发

---

— 2 —



## 第四章 投标人获奖情况

### 投标人获奖情况表

	项目名称	所获奖项名称	获奖年月	颁发单位/协会
投标人 获奖情 况	华润总部大厦机电安装工程	中国安装之星	2021年2月	中国安装协会
	广州白云云珠酒店综合安装工程(不含消防工程)	中国安装之星	2024年12月	中国安装协会
	太平金融大厦	鲁班奖	2017年11月	中国建筑业协会
	华润总部大厦机电安装工程	鲁班奖	2021年12月	中国建筑业协会
	南山开发集团赤湾总部大厦	国家优质工程	2021年12月	中国施工企业管理协会
	苏州太平金融大厦	国家优质工程	2021年12月	中国施工企业管理协会
	商业、办公楼(自编1栋和2栋)安装工程	鲁班奖	2023年11月	中国建筑业协会
	西安奥体中心体育馆及室外配套工程(安装工程)	中国安装之星	2023年12月	中国安装协会
	攀枝花市政务服务中心项目(安装工程)	中国安装之星	2022年12月	中国安装协会
	招商银行南京分行招银大厦工程	国家优质工程	2021年12月	中国建筑业协会
	兴业银行大厦安装工程	国家优质工程	2021年12月	中国建筑业协会

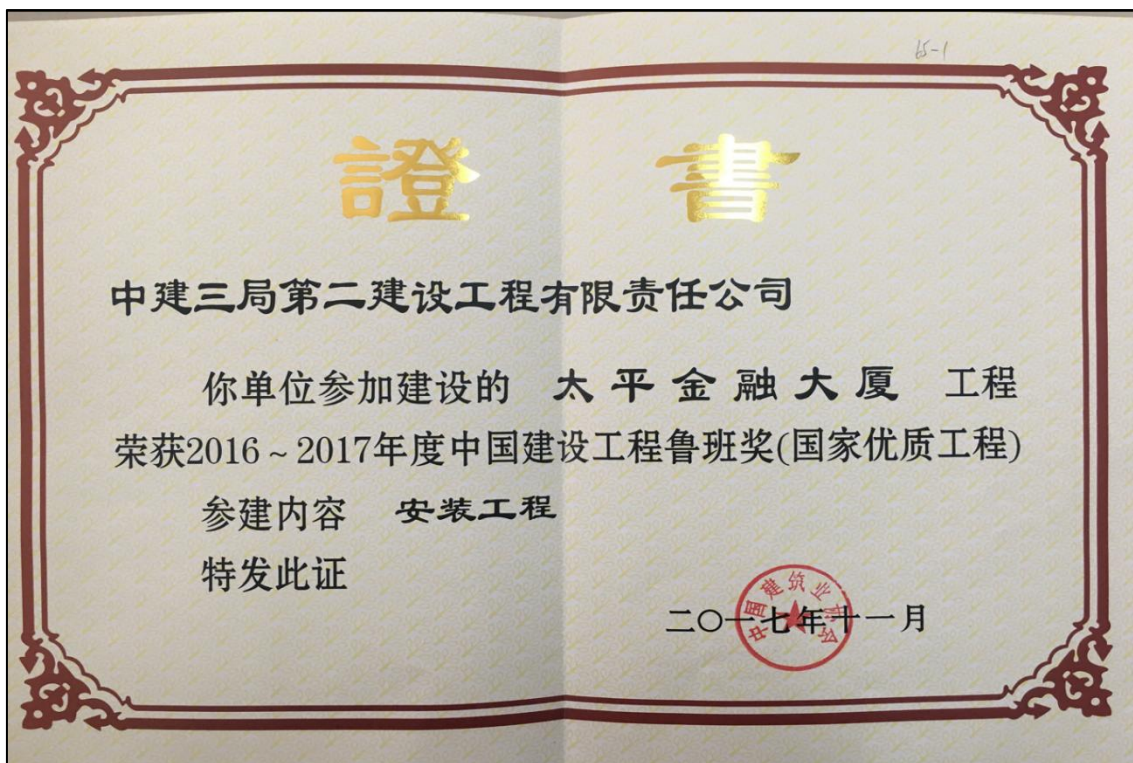
1. 华润总部大厦机电安装工程



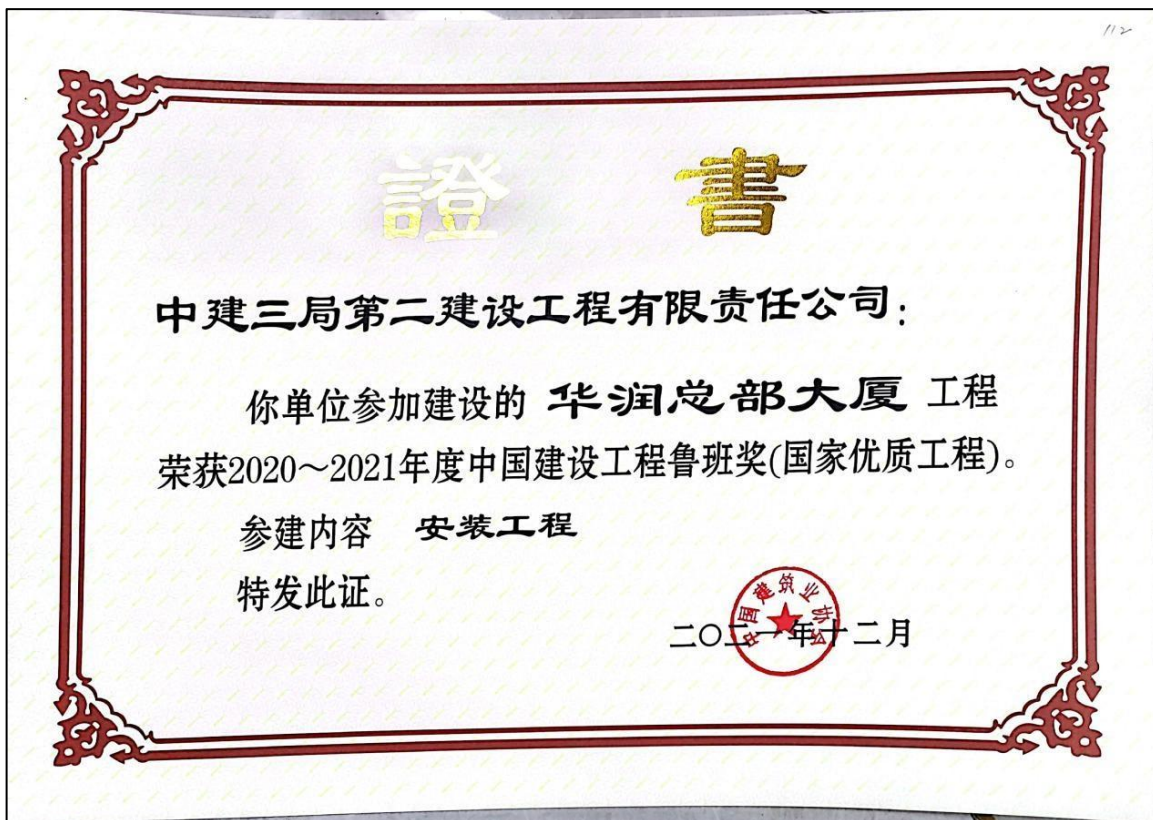
2. 广州白云云珠酒店综合安装工程(不含消防工程)



3.太平金融大厦



4.华润总部大厦



5.南山开发集团赤湾总部大厦



6.苏州太平金融大厦



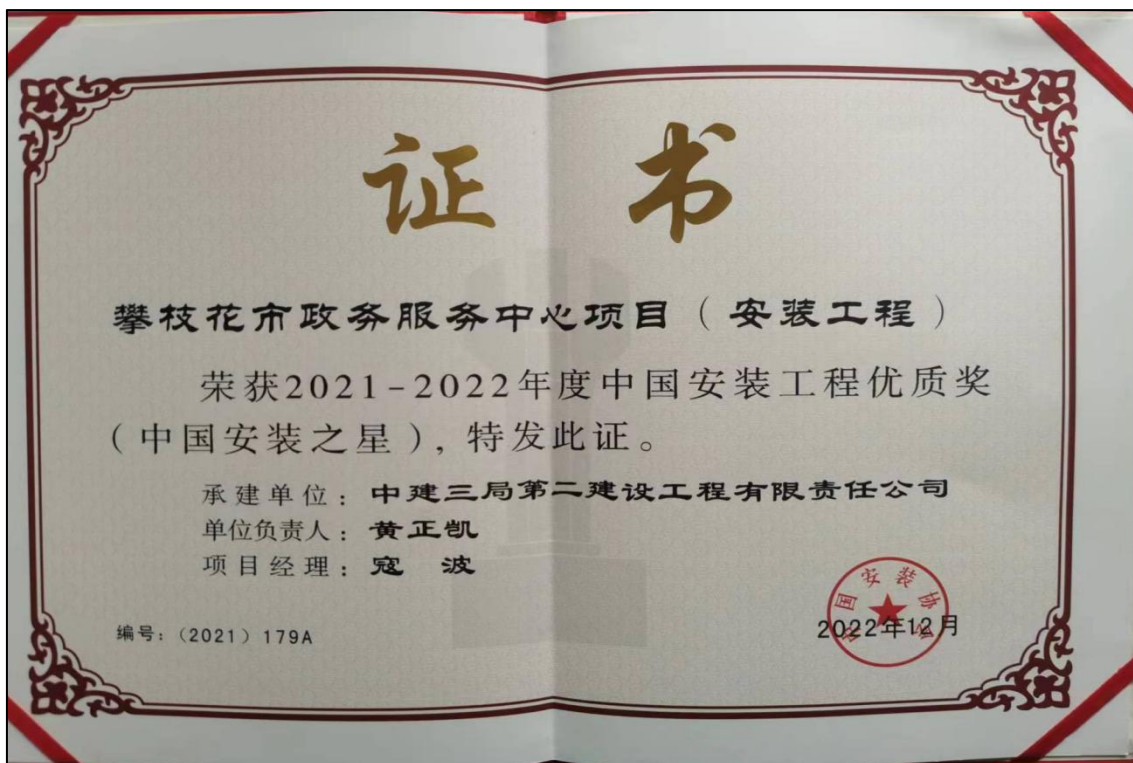
7.商业、办公楼(自编1栋和2栋)安装工程



8.西安奥体中心体育馆及室外配套工程(安装工程)



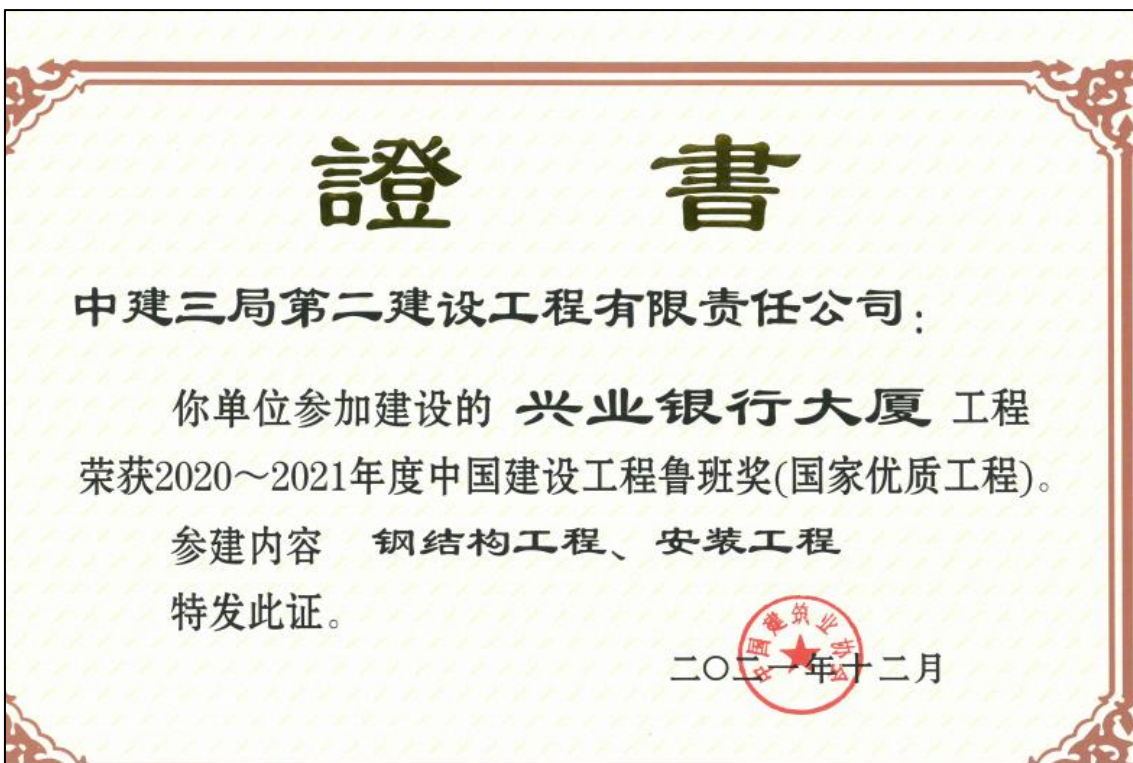
9.攀枝花市政务服务中心项目(安装工程)



10.招商银行南京分行招银大厦工程



11.兴业银行大厦安装工程



## 第五章 拟投入本项目主要人员配备情况

### 拟投入本项目主要人员一览表

序号	岗位	姓名	执业资格证/职称	专业	工作年限 (同行业)	主要简历、经验及 承担过的项目
1	项目经理	余跃	一级建造师/ 高级工程师	自动化	14	1.广州云珠酒店项目 2.广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程项目
2	技术负责人	张锐	高级工程师	建筑环境与设备工程	24	广州寺右万科中心项目通风与空调工程
3	生产负责人	张勇	工程师	给排水工程	12	1. 金地威新三期 09 宗地项目机电综合 2. 平安信用卡大厦项目综合机电专业分包工程
4	质量负责人	胡建云	工程师	建筑环境与设备工程	15	福田区南园街道南华新苑项目(02、03 地块)机电(含消防)专业承包
5	安全负责人	肖敦锴	安全员 C 证/ 工程师	电气工程及其自动化	12	八卦岭科技大厦项目综合机电专业分包工程
6	商务经理	勒伍松	助理工程师	消防工程	7	赤湾地铁站城市综合体工程采购施工总承包项目



## 资信标

7	BIM 负责人	詹羊羊	高级工程师 /BIM 证书	建筑电气与智能化	12	欧加大厦项目综合机电工程
8	材料负责人	潘玲	工程师/ 职业培训合格证(材料员)	材料	21	广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程
9	机电工程师	金幸桂	高级工程师	建筑环境与设备工程	14	广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程
10	机电工程师	焦双锋	工程师	建筑环境与设备工程	14	深圳城脉金融中心综合机电工程
11	机电工程师	王鹏剑	工程师	建筑环境与设备工程	12	广州云珠酒店项目
12	BIM 工程师	王汉林	BIM 证书	设备设计专业	7	深汕特别合作区海洋产业总部研发基地 (EPC)
13	安全员	高亮	安全员 C 证	电气工程及其自动化	13	深汕特别合作区海洋产业总部研发基地 (EPC)
14	施工员	吴俊宏	施工员证	能源与动力工程	2	赤湾地铁站城市综合体工程采购施工总承包项目
15	测量员	董阁	测量员证/ 工程师	工程测量技术	15	广州云珠酒店项目
16	质量员	洪航	质量员证/ 工程师	电气自动化技术	14	广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程
17	材料员	卢登峰	材料员证	材料	30	苏宁广场二期 B13 地块项目



## 资信标

18	资料员	张露露	资料员证	资料	19	赤湾地铁站城市综合体工程采购施工总承包项目
19	劳资专员	陈志超	助理工程师	能源与动力工程	3	八卦岭科技大厦项目综合机电专业分包工程
	总计	19				

注：本表须填写拟派本项目全体成员，人员要求详见本章“人员配置要求”及本项目合同相关要求，请投标人根据自身情况考虑拟派人员。

提供《拟投入本项目主要人员一览表》以及拟派项目团队人员的毕业证、注册证书和（或）职称证书及社保情况。证明材料须按照表格的顺序排列，由于投标人提供的项目团队人员模糊不清、顺序错乱，招标人依据自己的判断进行界定。所有团队人员还须提供在本单位近6个月社保连续缴纳情况



## 第 1 节 拟派项目经理简历表

投标人名称：中建三局第二建设工程有限责任公司

姓名	余跃	性别	男	年龄	37	
学历	本科	职称	高级工程师	工作年限	15	
执业资格类型	一级注册建造师 (机电工程) / 安全 B 证	执业资格证书 编号	鄂 1422023202304698/ 鄂建 B(2021)0015587			
其他工程建设类 职业/执业资格	职称证-(2024) 11030428					
<b>主要工作经历</b>						
2020-08 至 2021-12 云珠酒店项目机电安装(二标段)专业分包工程—任项目经理						
2016-12 至 2020-07 广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程项目—任项目技术负责人						
<b>负责人同类业绩情况（在本次招标以外项目，需附证明材料）</b>						
工程项目名称	合同金额	合同签订时间	工程类似特征	合同建筑面积（平方米）	建筑高度	业主方履约评价
云珠酒店项目机电安装(二标段)专业分包工程	30000 万元	2020 年 12 月	是否属于同类项目业绩：是	200626 平方米	49.5 米	中国安装之星、国家优质工程



广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程	13860 万元	2017年3 月	是否属于同类项目业绩：是	233412 平方米	150 米	良好
------------------------	-------------	-------------	--------------	---------------	----------	----

注：1. 请严格按列表顺序提供合同等相关证明材料扫描件。

2. 按《资信标要求一览表》中的要求填写此表，并按要求附上相关证明材料。

注：项目经理业绩证明资料详见第三章

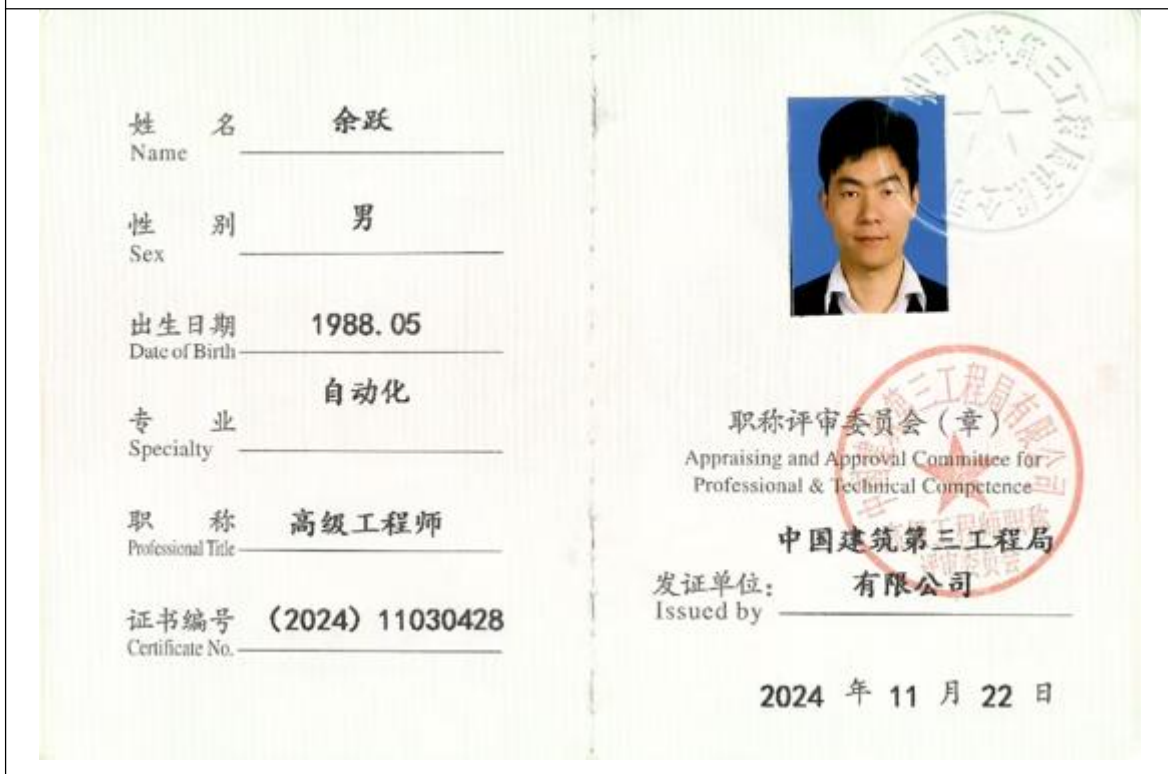


1. 拟派项目经理相关证件资料

毕业证



职称证



一级注册建造师证（机电工程）

使用有效期: 2026年04月23日  
- 2023年10月20日



## 中华人民共和国一级建造师注册证书

姓 名: 余跃

性 别: 男


出生日期: 1988年05月07日

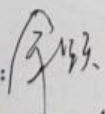
注册编号: 鄂1422018202101050

聘用企业: 中建三局第二建设工程有限责任公司

注册专业: 机电工程(有效期: 2024-04-10至2027-04-09)





个人签名: 

签名日期: 2026.4.23

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: 2021年04月16日

请登录中国建造师网  
微信公众号扫一扫查询



## 安全考核 B 证

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（2021）0015587

姓名：余跃

性别：男

出生年月：1988年5月7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：2021年9月28日

有效期：2024年8月21日 至 2027年9月28日



发证机关：湖北省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年08月21日



社保证明（连续近 1 年社保）

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	2338			
参保所在地	湖北省本级	做账期号	202604			
2026年04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	余跃	421123198805071638	10003468012	202505	202604	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.hbl2333.com/hbrswt/template/dzsbzmyz.html>  
授权码：2026 0430 1029 4199 A4TA



打印时间： 2026年04月30日



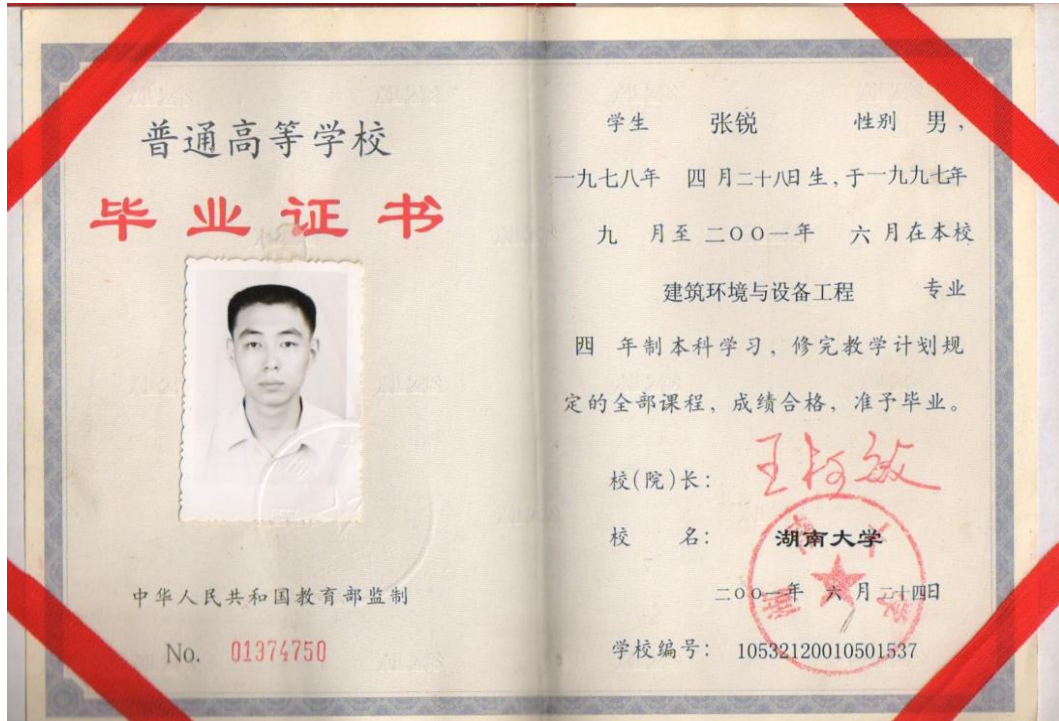
**第 2 节 技术负责人简历表**(每个项目只能用一個，必填項)

姓名	张锐	性别	男	年 龄	47
职务	技术负责人	职 称	高级工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	220182197804280013		
手机号码	18392573198		证件号（职称证号）	(2012) 1103138	
参加工作时间	2001.07		从事技术负责人年限	16	
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
广州市建瓴 房地产开发 有限公司	广州寺右万科 中心项目通风 与空调工程	建筑面积： 128863 m <sup>2</sup> ； 建筑高度： 149 米	2020-05 至 2022-11	已完	鲁班奖



1.技术负责人相关证件资料

毕业证



职称证



社保证明（连续近 1 年社保）

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	2338			
参保所在地	湖北省本级	做账期号	202604			
2026年04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	张锐	220182197804280013	10002510696	202505	202604	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”为护照号或居住证号。
- 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 0430 1051 39VY S4EF



打印时间: 2026年04月30日

第1页/共1页



## 2.技术负责人业绩证明资料

## 广州寺右万科中心项目通风与空调工程

工程名称	广州寺右万科中心项目通风与空调工程
建设单位	广州市建瓴房地产开发有限公司
项目所在地	广东省广州市天河区
机电承包范围	给排水、电气、暖通、消防工程
开竣工时间	2018-11 至 2021-05
建筑面积	128863 平方米
建筑高度	149 米
业态类型	甲级写字楼（超高层）
机电合约额	4882.26 万
工程效果图	



1 机电合同

1.1 机电合同关键页（合同封面页、签订时间页）

合同封面页、签订时间页

vanke 万科 分包合同

---

## 广州寺右万科中心项目通风与空调工程合同


发包方（甲方）： 广州市建瓴房地产开发有限公司

承包方（乙方）： 中建三局第二建设工程有限责任公司

合同订立时间： 广州

合同订立地点： 2019年6月份

合同编号： \_\_\_\_\_



1.2 机电合同关键页（合同价款页）

合同价款页

vanke 万科

分包合同

---

第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 广州市建瓴房地产开发有限公司

承包方(以下简称乙方): 中建三局第二建设工程有限责任公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲、乙双方友好协商,根据《中华人民共和国合同法》及本工程的具体情况签订本合同。

一、工程概况:

- 1、工程名称: 广州寺右万科中心项目通风与空调工程
- 2、开放区说明: 暂无

二、承包范围: 广州寺右万科中心项目全期空调及通风工程,详见第四部分——合同计价清单。

三、工期: 约 **270** 天,具体开竣工时间详见专用条款。

四、本工程质量标准: 合格,具体详见专用条款及相关附件。

五、供应商税务资料

增值税人类型及计税方法

增值税一般纳税人  一般计税方法  简易计税方法

增值税小规模纳税人  简易计税方法

开具发票类型及适用税率或征收率

增值税专用发票 (13%/9%/6%/3%)

增值税普通发票 (13%/9%/6%/3%)

除增值税专用发票以外的其他增值税凭证 (13%/9%/6%/3%)

六、合同总价: 甲乙双方约定的合同总价为合同价款及税款总金额

合同计价模式为:  固定总价  暂定总价

6.1 固定总价条款:

6.1.1 合同含税固定总价: ¥48822622.06 元,大写: 人民币肆仟捌佰捌拾贰万贰仟陆佰贰拾贰圆零陆分

6.1.2 合同固定总价包含但不限于如下内容: 完成本工程所需要的措施费、规费、人工费、材料费、机械费、材料运输费、材料损耗、样板费及其他费用(运杂费、质检费、安装费、检验与试验费、缺陷修复费)、管理费、税金等全部费用和要求获得的利润以及应由乙方承担的义务、责任和风险以及为完成本项目资金的筹集和使用成所发生的一切费用。除合同允许的情况外,合同总价在合同有效期内不予变更。

6.2 暂定总价条款:



1.3 机电合同关键页（合同工期页）

合同工期页


分包合同

---

**二、专用条款**

**第二十二章. 现场人员**

- 甲方代表：甲方驻工地代表为 方煜。
- 乙方代表：乙方驻工地代表为 张玉顺 18038857469。
- 监理单位：广东粤能监理，按国家监理条例履行监理职责。
- 总监：/ 指监理单位委派的总监，监理单位的指令经总监签署后生效。

**第二十三章. 图纸**

- 甲方向乙方提供图纸 2 套(含制作竣工图所用图纸 1 套)。
- 乙方需要增加图纸套数的，甲方可代为复制，复制费用由乙方承担。

**第二十四章. 工期要求**

- 本合同开工日期暂定为 2019年6月，以甲方正式通知为准。甲方正式通知中的日期提前或推后，则本合同中的工期相应提前或顺延。
- 自甲方通知进场之日起，至工程全部竣工共 270 天。

**第二十五章. 甲供材料/设备等范围界定**

- 甲供材料设备、甲限品牌及甲限品牌限价清单

序号	供应方式	材料名称
1	甲供	无
2	甲限品牌	详见合同附件
3	甲限品牌限价	无

**第二十六章. 质量标准**

具体的交付质量标准：施工质量合格（质量标准的评定以现行国家、地方政府以及行业的质量检验评定标准为依据）。

**第二十七章. 计价依据**

- 本招标工程的承包方式：模拟清单招标；工程量清单招标。
- 本合同为图纸范围总价包干，是指编号为  /  的招标图纸内容（包括招标文件中相应说明）总价包干。包干总价为 48822622.06 元。（本条款仅工程量清单招标适用）
- 变更或指令子目单价的确定：如属合同清单已有的子目，按合同清单单价；如有类似的子目，单价参照类似子目单价；如原招标内容无类似的项目，则按以下方式计费：双方协调。
- 材料调差：无。
- 其他：无。
- 本工程其它计价依据未尽事项见本合同的第四部分《工程量清单投标报价表》。

**第二十八章. 合同价款支付**



1.4 机电合同关键页（合同签章页）

合同签章页	
<p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">vanke 万科</p> <p style="text-align: right; font-size: 12px;">分包合同</p> <p><b>七、 合同文件组成及解释次序</b></p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、 本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更等书面协议；</li> <li>2、 本合同的协议书；</li> <li>3、 本合同的专用条款；</li> <li>4、 本合同的附件；</li> <li>5、 本合同的通用条款；</li> <li>6、 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料；</li> <li>7、 图纸或材料样板；</li> <li>8、 本合同的合同计价清单；</li> <li>9、 经双方认可的投标书；</li> <li>10、 招标文件及招标文件补遗。</li> </ol> <p><b>八、</b> 本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。</p> <p><b>九、</b> 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。</p> <p><b>十、</b> 本合同经双方法定代表人或其授权代表在下面签署并加盖公章后生效（通用和专用条款及相关附件加盖骑缝章后为本合同的组成部分，同样有效）。</p> <p>甲方：（公章）</p> <p>地址： </p> <p>单位代表： _____</p> <p>日期 _____</p> <p>电话： _____</p> <p>传真： _____</p>	<p>乙方：（公章）</p> <p>地址：  武汉市高廉路30号</p> <p>单位代表： </p> <p>日期 _____</p> <p>电话： 020-28620521</p> <p>传真 020-28620521</p> <p>开户银行： </p> <p>帐号： 42001127138059000611</p>



2 竣工验收报告

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-21-914

工程名称: 商业、办公楼(白云新城2栋)  
验收日期: 2021/3/31  
建设单位(盖章): 世家国际有限公司, 广州市天河区寺右经济发展有限公司



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



"GD-E1-914/1"



一、工程概况

GD-EI-914/2

工程名称	商业、办公楼(自编1栋和2栋)				
工程地点	天河区珠江新城临江大道北侧、华讯街西侧紧邻广州大道地段	建筑面积	128295m <sup>2</sup>	工程造价	2.9亿元
结构类型	框架	层数	地上:	1#楼(北塔)地上34层, 地下3层,	层
			2#楼(南塔)地上26层, 地下3层	层	
施工许可证号	440106201811210101	监督许可证号	440000000018707		
开工日期	2018年11月21日	验收日期	2021年5月8日		
监督单位	广州市天河区建设工程质量安全监督站	监督编号	YHJD20181121001		
建设单位	世嘉国际有限公司、广州市天河区岑石经济发展公司				
勘察单位	韶关地质工程勘察院				
设计单位	广州市设计院				
总包单位	中建四局第六建设有限公司				
承建单位(土建)	中建四局第六建设有限公司				
承建单位(设备安装)	广东省设备安装有限公司				
承建单位(装修)	深圳唐彩装饰科技发展有限公司				
监理单位	广东粤能工程管理有限公司				
施工图审查单位	/				



GD-EI-914/2



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	叶越	世家国际有限公司 广州市天河区寺右经济发展公司	项目负责人	工程师	叶越
2	李天成	世家国际有限公司 广州市天河区寺右经济发展公司	项目工程师	助理工程师	李天成
3	匡市平	世家国际有限公司 广州市天河区寺右经济发展公司	项目工程师	助理工程师	匡市平
4	朱学鹏	世家国际有限公司 广州市天河区寺右经济发展公司	项目工程师	助理工程师	朱学鹏
5	杨穗红	广州市设计院	项目负责人	高级工程师	杨穗红
6	李祖信	韶关地质勘察院	项目负责人	高级工程师	李祖信
7	夏红兵	广东粤能工程管理有限公司	项目总监	高级工程师	夏红兵
8	蔡州	广东粤能工程管理有限公司	项目总监代表	工程师	蔡州
9	王伟清	中建四局第六建设有限公司	项目经理	助理工程师	王伟清
10	林文兵	中建四局第六建设有限公司	项目副经理	高级工程师	林文兵
11	马明国	中建四局第六建设有限公司	项目总工程师	工程师	马明国
12	余焯烽	中建四局第六建设有限公司	项目技术经理	工程师	余焯烽
13	廖文超	中建四局第六建设有限公司	项目机电经理		廖文超
14	谭文博	普邦园林	项目负责人		谭文博
15	周翔田	惠彩装饰	项目经理		周翔田
16	廖峰明	广州江河幕墙	项目经理		廖峰明
17	朱茂峰	广州江河幕墙	项目现场负责人		朱茂峰
18	袁国	广东省安装工程有限公司	项目经理		袁国
19	顾盛	广东省安装工程有限公司	项目现场负责人		顾盛
20	张玉顺	中建三局二公司	项目经理		张玉顺
21					
22					
23					
24					
25					
26					

GD-E1-914/5



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程已按设计及合同约定的内容施工完毕，工程质量符合国家现行颁布的建设工程强制性条文标准及相关施工质量验收规范要求，各项功能满足使用要求，验收一致通过，本工程综合评定为合格工程，同意竣工验收。



建设单位

单位(项目)负责人



2022年5月8日



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

世家国际有限公司、广州市天河区寺右经济发展公司：（建设单位）

位于广州市天河区商业、办公楼(自编1栋和2栋)工程  
(请勾选：单位工程，子单位工程)，已完成本工程的各项  
内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我  
方同意验收。

单位（项目）负责人：夏红兵  
(公章)

2021年5月8日



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

世家国际有限公司、广州市天河区登石经济发展公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 商业、办公楼(自编1栋和2栋) 工程  
(请勾选：≤单位工程，≤子单位工程)，已完成本工程的各项  
内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我  
方同意验收。

单位（项目）负责人：王伟清  
（公章）  
2021年5月8日



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

世家国际有限公司、广州市天河区寺右经济发展公司：（建设单位）

位于广州市天河区商业、办公楼(自编1栋和2栋)工程  
(请勾选：单位工程，子单位工程)，已完成本工程的各项  
内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我  
方同意验收。

单位（项目）负责人  
(公章)

2021年5月8日



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

世家国际有限公司、广州市天河区寺右经济发展公司：（建设单位）

。位于广州市天河区商业、办公楼（自编1栋和2栋）工程（请勾选：≤单位工程，≤子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人  
（公章）



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份





图纸设计说明局部放大图（包含建筑高度、建筑面）

# 暖通空调设计说明（一）

## 一、工程概况：

寺右万科中心项目位于广州市珠江新城T5-5地块（商务用地兼容商业用地）**总建筑面积128863平方米**，其中地上总建筑面积100813.5平方米，地下总建筑面积28049.5平方米。

本项目包括地上1栋34层办公塔楼（其中首层设1层夹层），自编号1号楼；地上1栋28层办公塔楼及商业裙房，自编号2号楼，及相对应的3层地下室（其中地下一层设1层夹层）。1号楼地上功能：首层为办公大堂，商店；首层夹层为设备机房；2~34层为办公，其中11层及23层为避难层。2号楼地上功能：首层为办公大堂、商业大堂、商店、银行；二层为餐饮、银行；三层为餐饮；4~28层为办公，其中12层及24层为避难层。地下功能：地下一层为汽车库、非机动车库、设备房。**本项目为一类超高层办公楼，1号楼建筑高度149.18m，2号楼建筑高度119.98m，耐火等级一级。**

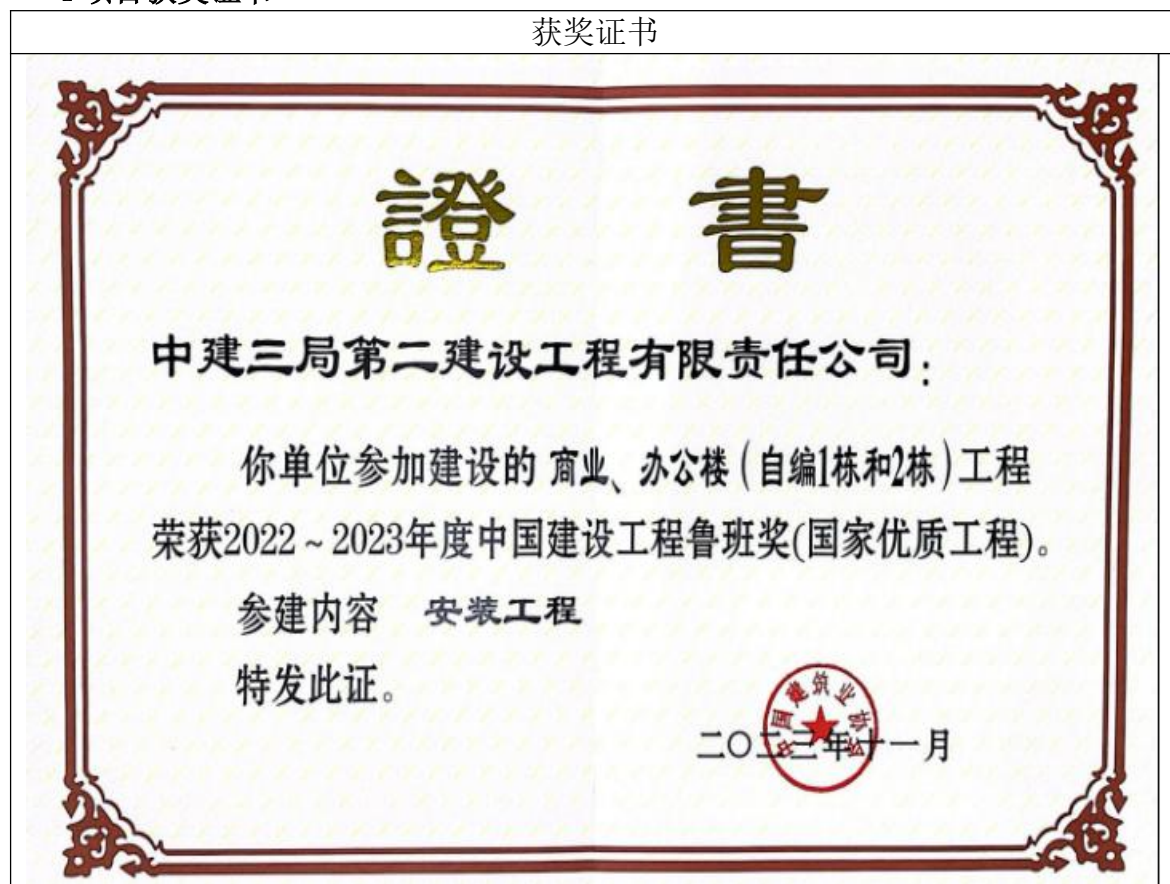
## 二、主要设计依据：

- 1、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）；
- 2、《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）
- 3、《建筑防烟排烟系统技术标准》GB51251-2017
- 4、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）。
- 5、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）
- 6、《气体灭火系统设计规范》（GB50370-2005）
- 7、《民用建筑绿色设计规范》（JGJ/T229-2010）
- 8、《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）；
- 9、《住宅设计规范》（GB50096-2013）



4 项目获奖证书

获奖证书



5 其他证明资料（任职文件）

任职文件

# 中建三局第二建设公司文件

中建三二人（2019）197号

## 关于中建三局第二建设公司广州寺右万科中心项目通风与 空调工程项目张锐任职的通知

司属各单位、直属各项目：

因工作需要，经研究，同意聘：

张锐任广州寺右万科中心项目通风与空调工程项目技术负责人。



---

抄送：公司总部各部门。

---

中建三局第二建设公司办公室

2019年7月30日 印发

---



第3节 生产负责人信息表

姓名	张勇	证件类型	身份证	证件号码	42092319900624101X
手机号码	13823307829		证件号（职称证编号）	(2019) 12031690	
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
深圳威新软件科技有限公司	金地威新三期 09 宗地项目机电综合承包工程	总建筑面积： 27.50 万 m <sup>2</sup> ； 建筑高度： 199.5 米	2018.03-2021.10	已完	合格
平安银行股份有限公司信用卡中心	平安信用卡大厦项目综合机电专业分包工程	总建筑面积： 183900 m <sup>2</sup> ； 建筑高度： 220 米	2022.07-2025.05	已完	合格

毕业证



职称证

	
	
证书编号：(2019)12031690	
<h3>资格证书</h3> <span style="float: right;">43</span>	
姓名	张勇
性别	男
出生年月	1990.06
专业	给水排水工程
任职资格	工程师
发证单位	
二〇一九年七月一日	



## 1. 业绩证明资料

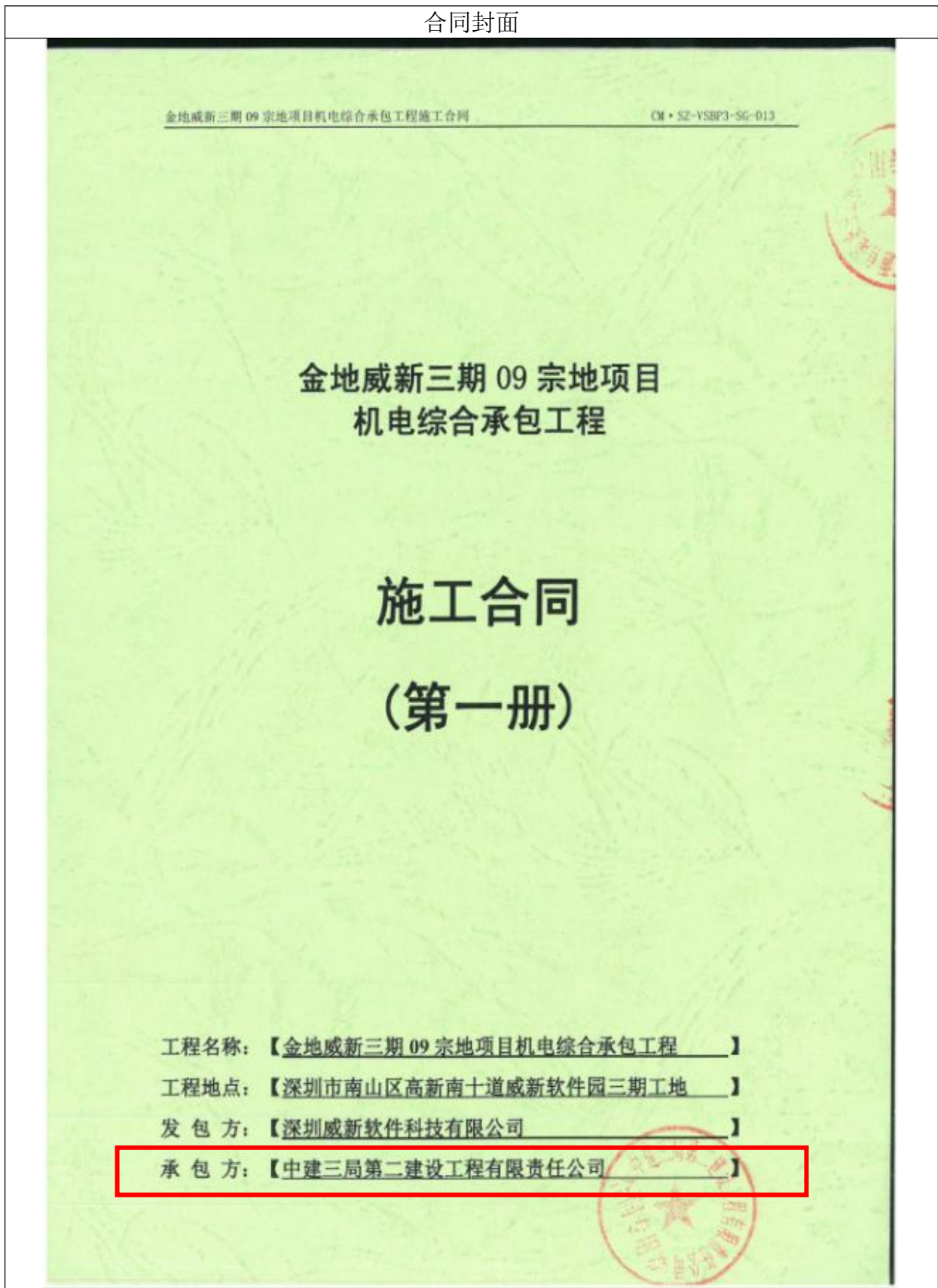
## 金地威新三期 09 宗地项目机电综合承包工程

工程名称	金地威新三期 09 宗地项目机电综合承包工程
建设单位	深圳威新软件科技有限公司
项目所在地	深圳南山
机电承包范围	电气工程、给排水工程、暖通工程
开竣工时间	2018.03 至 2021.10
建筑面积	27.50 万m <sup>2</sup>
建筑高度	199.5 米
业态类型	商业综合体（包含办公楼）
机电合约额	12947.95 万元
工程效果图	



1 机电合同

1.1 合同关键页（合同封面）



1.2 合同关键页（工作页内容、合同价款）

工作页内容、合同价页

金地咸新三期 09 宗地项目机电综合承包工程施工合同

- 9、甲定乙购材料/设备：发包方确定材料设备品牌、规格、型号、供应商及价格等，由承包方按照发包方要求进行采购的材料/设备。
- 10、甲方指定品牌乙购材料/设备（甲限品牌）：发包方指定 1~3 个材料/设备品牌或指定品牌，由承包方采购的材料/设备。
- 11、甲购材料/设备：发包方自行采购材料/设备，由承包方应用于本工程中。

**第二条 承包范围**

1. 包含室内外给排水工程（含与市政管网接驳）、电气工程、暖通空调工程、消防防排烟工程、机电各专业（含非本次承包范围的其它机电专业）的所有预留预埋（暂包含地下室预留预埋，届时根据进度决定由总包预埋还是机电综合承包商预埋，不论由谁预埋，机电综合承包商需无条件服从）、二次结构的预留预埋，完成管道密集区综合支吊架、机电抗震支架及地下室车库区所有支架的制作与安装，完成施工阶段的 BIM 模型（机电所有专业）的深化、维护及实施管理，承担本项目所有机电工程的综合管理职责，具体详见合同各组成部分如设计图纸、技术要求、工程量清单、商务要求等。

2. 以上承包范围只是概括性描述，并不能被视为完整无缺的，且其中还存在部分发包方另行分包的机电工程及甲供材料设备。

**第三条 合同价款、承包及结算方式**

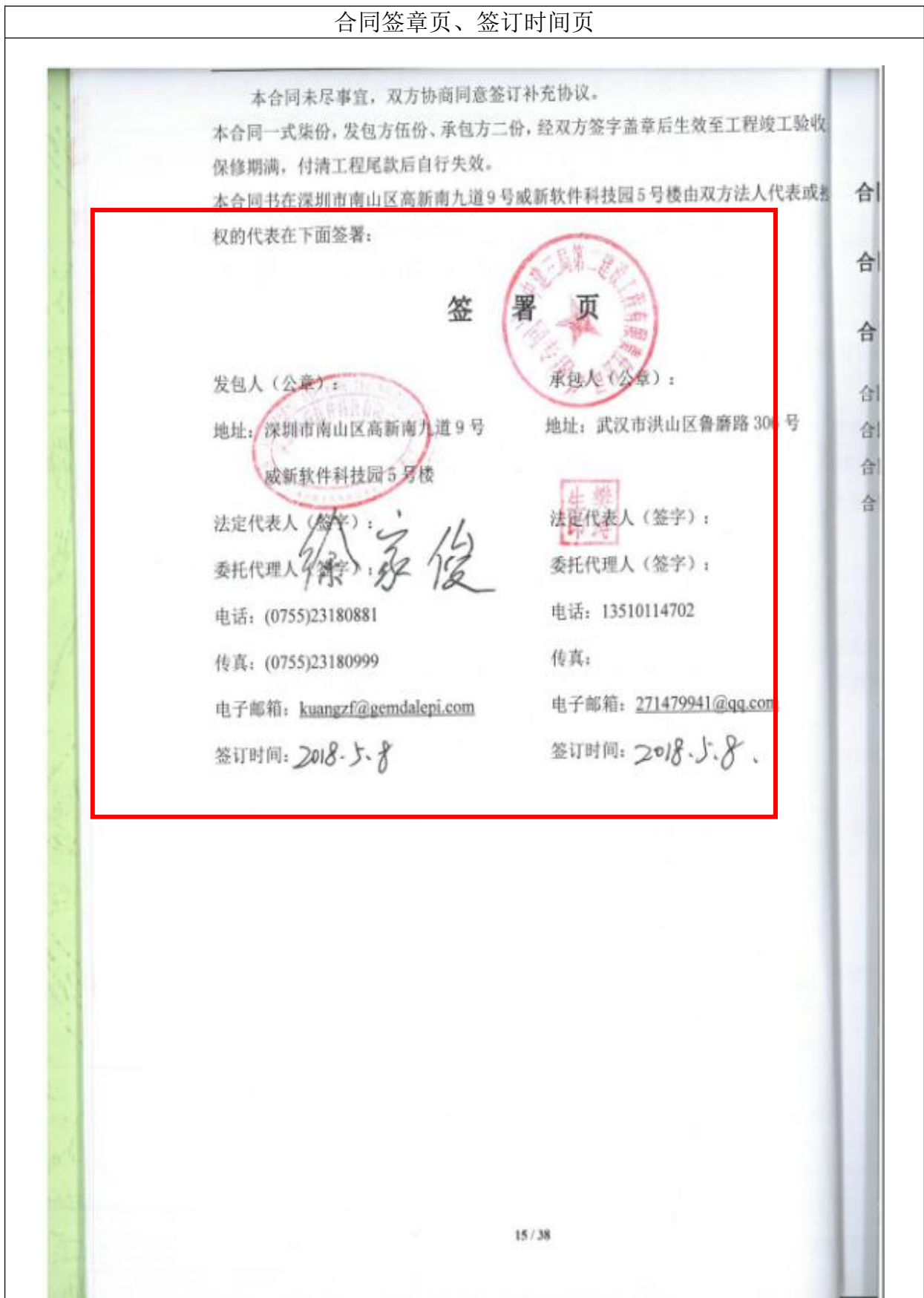
本合同含税总价为：人民币【¥129,479,533.00】元，大写【壹亿贰仟玖佰肆拾柒万玖仟伍佰叁拾叁元整】。

- 1、合同价详见合同第三部分投标价格清单，投标报价文件与本合同具有同等效力。
  - (1) 合同价款是承包方对本工程的有关图纸、技术说明、材料质量检验要求、招标文件、工程所在地周围环境、交通等情况应认为均已详细研究明了，已按招标文件中的材料供应范围、质量要求、质量检查验收标准、工程质量和工期等要求并充分考虑了人工、材料、机械、包装、运输、工程项目红线范围内二次搬运（不论运距大小）、装（卸）车、安装、半成品和成品保护、验收、检验、利润、规费、所有税费（包括但不限于增值税及附加、所得税等所有税金）以及政府相关部门收取的一切费用及所有税费等因素计算了合同范围内的全部费用及风险后进行的报价，保证投标报价准确无误，如有错漏概由承包方负责。



1.3 合同关键页（合同签章页、签订时间页）

合同签章页、签订时间页



2. 竣工验收报告

竣工验收报告

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914



工程名称：金地中心总承包工程

验收日期：2021. 10. 28

建设单位(盖章)：深圳威新软件科技有限公司



## 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。



1 / 1



### 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	金地中心总承包工程		
工程地点	深圳市南山区，北面为高新南九道，南面为高新南十道，东面为高新南环路，西面为科技南路	建筑面积	278703.66m <sup>2</sup>
	工程造价	120560万元	
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：A塔45/B塔36/C塔9 层
			地下：3 层
施工许可证号	440300201613104	监理许可证号	B144003277
开工日期	2018年3月29日	验收日期	2021年10月28日
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120160276-04
建设单位	深圳威新软件科技有限公司		
勘察单位	深圳市长勘勘察设计有限公司		
设计单位	筑博设计股份有限公司/深圳市郑中设计股份有限公司/深圳洪涛集团股份有限公司		
总包单位	中建三局第一建设工程有限责任公司		
承建单位(土建)	中建三局第一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)	北京承达创建装饰工程有限公司/深圳龙源精造建设集团有限公司		
监理单位	深圳市峻迪建设监理有限公司		
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司		



\* GD- E1- 914 / 2 \*



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (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	朱剑泉
副组长	李文君、詹雄兵、陈浩、吴君
组员	潘久利、魏江涛、王飞俊、杨阳、徐新伟、李武、徐新伟、张选坤、冯春、吕阔、汤宏斌、申路、高志平、马建波、尚俊锋、付光新、

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	詹雄兵	魏江涛、潘久利、王飞俊、杨阳、徐新伟、张选坤、吕阔、汤宏斌、尚俊锋、申路、高志平、徐艳红
建筑设备安装工程	李文君	陈浩、付光新、欧阳文军、冯春、李红亮、胡林生
工程质控资料	吴君	刘晓鸿、吴金龙、赖仲栋

### (二)验收程序

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



### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性资料核查/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	12 项,其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	同意验收	15 项,其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 9 项,其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	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 8 项,其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 12 项,其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	同意验收	6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 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 4 项,其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	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 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 16 项,其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	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 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 18 项,其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	16 项,其中: 经审查符合要求 16 项 经核定符合要求 16 项	共 10 项,其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 16 项,其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	20 项,其中: 经审查符合要求 20 项 经核定符合要求 20 项	共 7 项,其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	9 项,其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 8 项,其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	同意验收	8 项,其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 2 项,其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



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



四、验收人员签名

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	李永强	深圳市通建建设工程有限公司	项目经理		李永强
2	李强		高级机电维修工	中级	李强
3					
4					
5					
6					
7	李永强	深圳和研院建筑设计有限公司	总设计师	中级	李永强
8	马明凡	深圳市热能工程集团有限公司	技术负责人	中级	马明凡
9	吴君	深圳市通建建设工程有限公司	总工程师		吴君
10	周洪波	深圳市通建建设工程有限公司	项目经理		周洪波
11	周洪波	深圳市通建建设工程有限公司	项目经理		周洪波
12	谭军军	深圳通建建设工程有限公司	机电工程师	中级	谭军军
13	沈志成	通力电梯有限公司	项目经理		沈志成
14	王飞浩	威能供热	工程师		王飞浩
15	刘维	威能供热	工程师		刘维
16	阿伦	威能供热	工程师		阿伦
17	曹仲杰	三局一	技术员		曹仲杰
18	徐金明	永博设计	项目经理		徐金明
19	刘思佳	深圳长基力	项目经理(原)		刘思佳
20	陈伟	深圳VI可普特系统工程有限公司	项目经理		陈伟
21	江鑫	中建一局第一建设工程有限公司	副经理		江鑫
22	王方	中通环备二建工程有限公司	项目经理		王方
23	吕周	北京利世建筑师事务所	项目经理		吕周
24	汤宏斌	深圳龙源清洁能源建设集团有限公司	项目经理		汤宏斌
25	李强	深圳市通建建设工程有限公司	总工程师		李强
26	高辉	深圳通建	项目经理		高辉
27	李强	深圳通建	项目经理		李强

\* GD- E1- 914 / 5 \*



### 五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论：

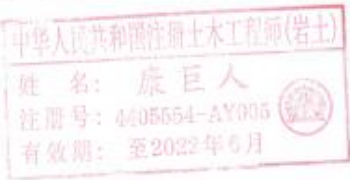
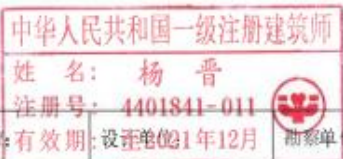




一、工程名称：金地中心总承包工程

二、工程概况：项目总建筑面积278703.96平方米，由3层地下室，3层裙房及其上方3座高层建筑组成，其中地下室为汽车库及设备房；裙房首层为食堂、架空休闲、大堂，二层为食堂、大堂上空，三层为架空休闲及空中大堂；A座建筑高度199.45米，地上45层，四层及以上均为研发办公（第十、二十二层、三十四层为避难层，第三六层为电梯转换大堂、办公、食堂厨房）；B座建筑高度159.95米，地上36层，四层及以上均为研发办公（第十、二十二层、三十五层为避难层，第三十六层为办公及食堂厨房），C座建筑高度39.55米，地上9层，四层以上均为研发办公；A、B座在三十五、三十六层通过连桥相连（连桥区域三十五层为办公、三十六层为食堂）

三、工程内容：  
根据设计图纸内容和施工合同内容，本工程内容包括：主体结构工程、装饰装修工程、通风与空调、建筑给排水及供暖、建筑电气工程、智能建筑、屋面及防水工程、建筑节能、消防工程、室外工程、电梯工程、变配电工程等。

四、自检结论  
根据本工程设计图纸、施工合同及国家相关规范及标准进行自检自查，认为金地中心项目建设工程已施工完毕，工程质量符合设计要求及国家相关规范及标准要求，现申请有关部门对金地中心进行验收。

五、验收结论  
竣工资料的检查和实体检查，工程质量所含分部工程验收合格，结构安全和使用功能的结果符合要求，专项验收：1、人防工程；2、排水设施；3、水土保持设施；4、环境保护设施；5、无障碍设施；6、燃气工程；7、水土保持设施；8、光纤到户；9、海绵城市；10、绿色建筑；11、新能源汽车充电设施等均验收合格，经验收组一致评定本工程为“合格”。

			
			
建设单位:	监理单位:	施工单位:	勘察单位:
 单位(项目)负责人: 2021年10月28日	 单位(项目)负责人: 2021年10月28日	 单位(项目)负责人: 2021年10月28日	 单位(项目)负责人: 2021年10月28日

\* GD- E1- 914 / 6 \*

张达坤  
鄂14218190428(00)  
建 筑  
2022.08.13  
中建三局第一建设工程有限责任公司



3. 建筑高度、项目规模证明资料

图纸设计说明

**1. 项目及设计概况**

1.1 项目名称: 某商业综合体项目

1.2 建设单位: 某房地产开发有限公司

1.3 设计单位: 某建筑设计有限公司

1.4 设计日期: 2023年10月

1.5 项目地址: 某市某区某路

**2. 建筑概况**

2.1 建筑名称: 某商业综合体

2.2 建筑层数: 地上15层, 地下3层

2.3 建筑高度: 52.8m

2.4 建筑用途: 商业、办公、住宅

2.5 建筑规模: 总建筑面积150,000㎡

**3. 设计依据**

3.1 国家及地方相关规范

3.2 建设单位提供的相关资料

3.3 设计合同及相关协议

**4. 设计说明**

4.1 建筑高度: 本建筑最高处为52.8m, 符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)的相关规定。

4.2 项目规模: 总建筑面积150,000㎡, 符合《城市居住区规划设计规范》(GB50187-2002)的相关规定。

4.3 建筑高度及项目规模的证明资料, 详见附件1-3。

**5. 附件**

附件1: 建筑高度及项目规模的证明资料

附件2: 相关规范及标准

附件3: 设计合同及相关协议

**ZHUHO DESIGN**

筑博设计

筑博设计股份有限公司

ZHUHO DESIGN CO., LTD.

筑博设计股份有限公司

地址: 深圳市福田区

电话: 0755-26666666

传真: 0755-26666666

网址: www.zhuho.com.cn

**项目概况**

项目名称: 某商业综合体

建设单位: 某房地产开发有限公司

设计单位: 筑博设计

设计日期: 2023年10月

项目地址: 某市某区某路

**设计依据**

1. 《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)

2. 《城市居住区规划设计规范》(GB50187-2002)

3. 《民用建筑设计通则》(GB50354-2005)

4. 《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)

5. 《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)

6. 《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)

7. 《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)

8. 《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)

9. 《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)

10. 《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)

**6. 其他说明**

6.1 本设计为初步设计, 仅供参考, 不作为施工依据。

6.2 施工过程中如有变更, 请及时通知设计单位。

6.3 本设计未尽事宜, 请参照相关规范及标准。

**7. 附图**

7.1 总平面图

7.2 首层平面图

7.3 二层平面图

7.4 三层平面图

7.5 地下室平面图

**8. 附表**

序号	名称	规格	数量	单位	备注
1	钢筋	HRB400	1000	kg	
2	混凝土	C30	500	m³	
3	砖	240*115*60	1000	块	
4	砂浆	M5	500	m³	
5	木材	杉木	1000	m³	
6	油漆	乳胶漆	1000	kg	
7	玻璃	5+9+5	1000	m²	
8	门窗	断桥铝	1000	m²	
9	地板	实木复合	1000	m²	
10	吊顶	石膏板	1000	m²	
11	墙面	腻子	1000	m²	
12	涂料	乳胶漆	1000	kg	
13	壁纸	无纺布	1000	m²	
14	地毯	化纤	1000	m²	
15	灯具	LED	1000	套	
16	开关	86型	1000	个	
17	插座	16A	1000	个	
18	配电箱	落地式	1000	台	
19	桥架	铝合金	1000	m	
20	风管	镀锌钢板	1000	m	
21	水管	PPR	1000	m	
22	电线	BV	1000	m	
23	桥架	铝合金	1000	m	
24	风管	镀锌钢板	1000	m	
25	水管	PPR	1000	m	
26	电线	BV	1000	m	
27	桥架	铝合金	1000	m	
28	风管	镀锌钢板	1000	m	
29	水管	PPR	1000	m	
30	电线	BV	1000	m	

**9. 其他说明**

9.1 本设计为初步设计, 仅供参考, 不作为施工依据。

9.2 施工过程中如有变更, 请及时通知设计单位。

9.3 本设计未尽事宜, 请参照相关规范及标准。

9.4 本设计仅供参考, 不作为施工依据。

9.5 施工过程中如有变更, 请及时通知设计单位。

9.6 本设计未尽事宜, 请参照相关规范及标准。

9.7 本设计仅供参考, 不作为施工依据。

9.8 施工过程中如有变更, 请及时通知设计单位。

9.9 本设计未尽事宜, 请参照相关规范及标准。

9.10 本设计仅供参考, 不作为施工依据。

9.11 施工过程中如有变更, 请及时通知设计单位。

9.12 本设计未尽事宜, 请参照相关规范及标准。

9.13 本设计仅供参考, 不作为施工依据。

9.14 施工过程中如有变更, 请及时通知设计单位。

9.15 本设计未尽事宜, 请参照相关规范及标准。

9.16 本设计仅供参考, 不作为施工依据。

9.17 施工过程中如有变更, 请及时通知设计单位。

9.18 本设计未尽事宜, 请参照相关规范及标准。

9.19 本设计仅供参考, 不作为施工依据。

9.20 施工过程中如有变更, 请及时通知设计单位。

9.21 本设计未尽事宜, 请参照相关规范及标准。

9.22 本设计仅供参考, 不作为施工依据。

9.23 施工过程中如有变更, 请及时通知设计单位。

9.24 本设计未尽事宜, 请参照相关规范及标准。

9.25 本设计仅供参考, 不作为施工依据。

9.26 施工过程中如有变更, 请及时通知设计单位。

9.27 本设计未尽事宜, 请参照相关规范及标准。

9.28 本设计仅供参考, 不作为施工依据。

9.29 施工过程中如有变更, 请及时通知设计单位。

9.30 本设计未尽事宜, 请参照相关规范及标准。

图纸设计说明局部放大图

建筑工程施工图设计总说明(一)

工程项目技术经济指标总表

项目概况			
项目名称	金地中心	用地单位	深圳威新软件科技有限公司
宗地号	深规土字 ZG-2013-0004号	用地位置	深圳市南山区
用地主要经济技术指标			
总用地面积(平方米)	44368.11	其中	建设用地面积(平方米) 42855.11 绿化用地面积(平方米) 1513
总建筑面积(平方米)	279534.18	容积率/规定容积率	5.12/4.71
计容积率建筑面积(平方米)	227503.48	不计容积率建筑面积(平方米)	52030.7
计规定容积率建筑面积(平方米)(地上+地下)	208800		
地上规定建筑面积(平方米)	208800	地下规定建筑面积(平方米)	0
地上核减建筑面积(平方米)	1143.59	地下核增建筑面积(平方米)	52030.7
地上核增建筑面积(平方米)	18703.48	建筑基底面积(平方米)	11460.89
建筑覆盖率	4.0%	人防面积(平方米)	12634.49
最高高度(米)	199.45	最大层数(地上/地下)	45/3
除首层和塔楼底层以外的核增面积(平方米)	9009.05	核增率	4.31%
除首层和塔楼底层以外的核减面积(平方米)	1143.59	核减率	0.54%
室内透空面积(平方米)	1143.59	透空率	0.54%
机动车停车位	(4/1173)辆(地上/地下);其中充电车位118辆,占总车位数10%		



## 4. 项目履约情况

**表扬信**

中建三局第二建设工程有限责任公司：

佳节在即，岁末迎春！在贵司承建的金地威新中心项目 2021 年的履约过程中，项目团队积极组织施工资源，对重要施工节点协调攻坚。主动克服困难，争先有为，面对工期紧张、各专业集中穿插施工的不利环境，与我司紧密配合，顺利主导并推动提前通过消防验收，且积极配合项目完成竣工备案。验收后，响应我司要求的裙楼商铺改造，以及塔楼总部自用区装修施工，保障了我司经营节点。

在此，我司对贵司金地威新中心机电安装项目部全体管理人员提出表扬，为贵司所做的贡献表示感谢！

目前威新三期项目正在进行收尾移交阶段，望贵司继续发扬“合作共赢，敢打敢拼”的精神，公司层面给予项目更多资源支持。项目团队继续团结一心，迎难而上，精心部署，同时做好工程质量及施工安全，顺利配合完成项目改造及交付！



金地商置集团有限公司

深圳威新软件科技有限公司

二〇二二年一月十八日



5 其他证明资料（任职文件）

任职文件

# 中建三局第二建设公司文件

中建三二人〔2018〕168号

## 关于中建三局第二建设公司金地威新三期09宗地项目机电 综合承包工程项目张勇任职的通知

司属各单位、直属各项目：

因工作需要，经研究，同意聘：

张勇任金地威新三期09宗地项目机电综合承包工程项目生产  
负责人。



---

抄送：公司总部各部门。

---

中建三局第二建设公司办公室

2018年6月29日 印发

---



## 平安信用卡大厦项目综合机电专业分包工程

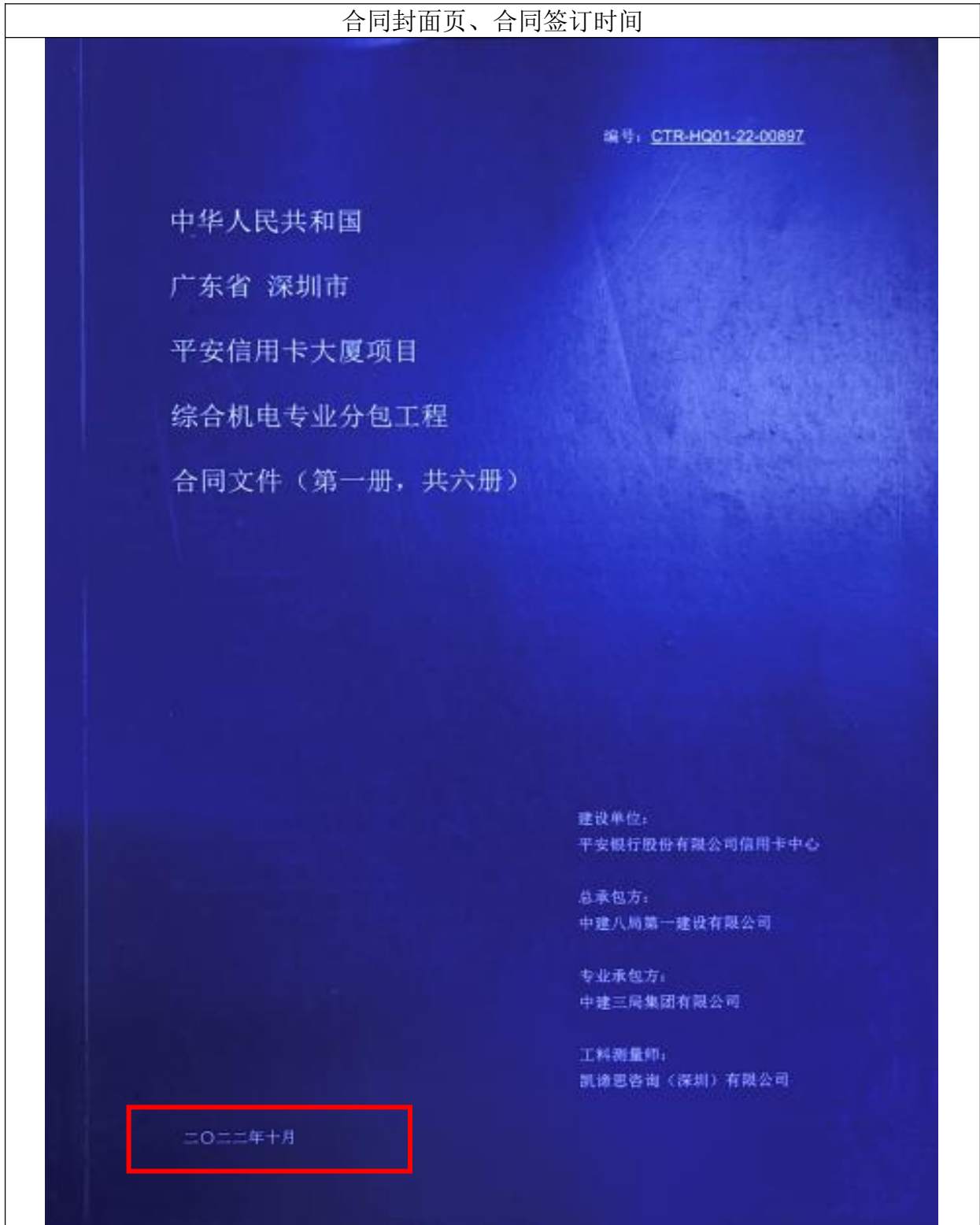
工程名称	平安信用卡大厦项目综合机电专业分包工程
建设单位	平安银行股份有限公司信用卡中心
项目所在地	深圳市南山区
机电承包范围	给排水、暖通、电气、消防专业工程
开竣工时间	2022-07 至 2025-02
建筑面积	183900 平方米
建筑高度	220 米
业态类型	超高层综合体
机电合约额	14359.76 万元
工程效果图	



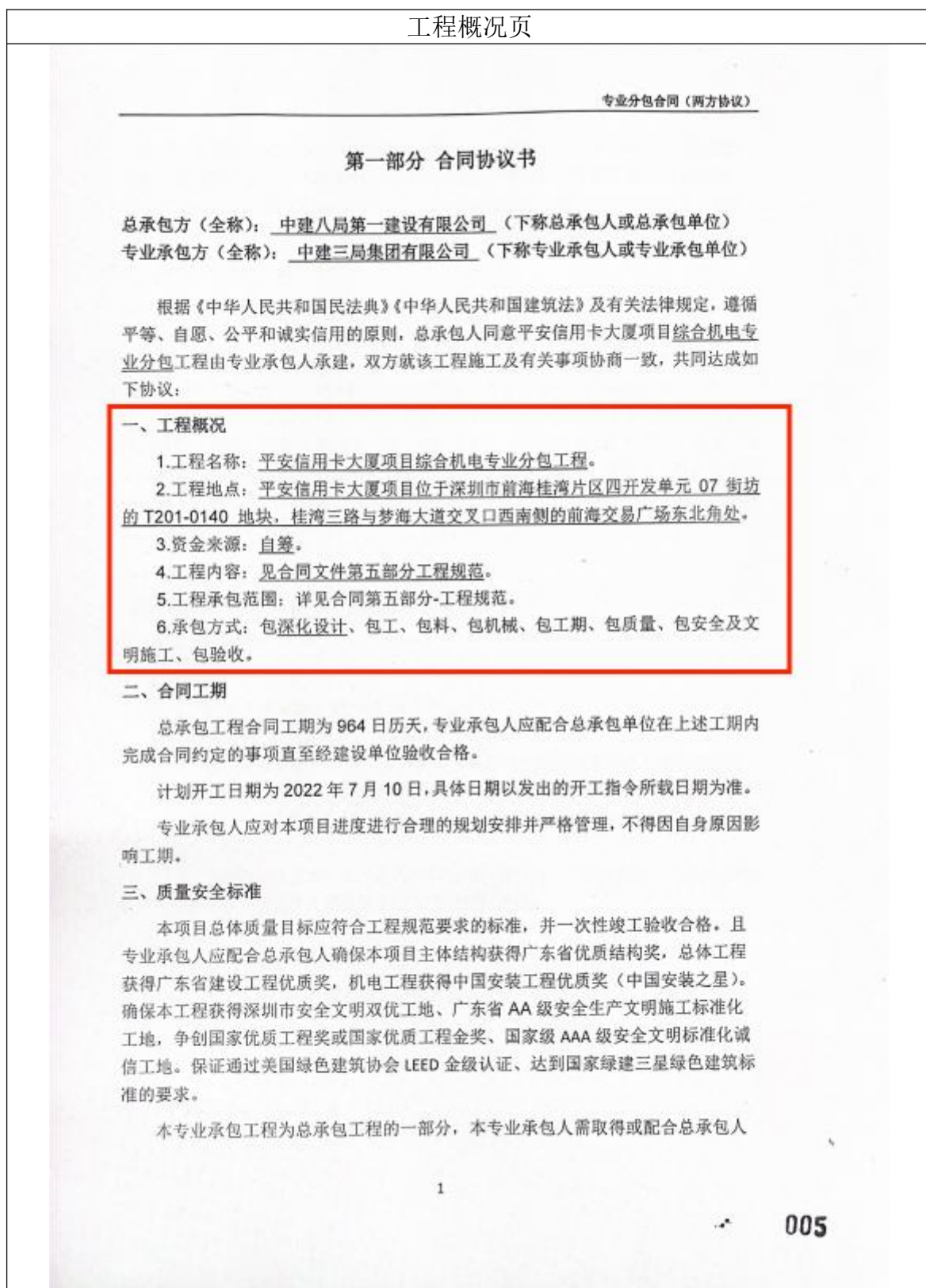
## 1 机电合同

### 1.1 合同关键页（合同封面页、合同签订时间）

合同封面页、合同签订时间



1.2 合同关键页（工程概况页）



## 1.3 合同关键页（合同价款页）

## 合同价款页

专业承包合同（两方协议）

取得上述奖项及合同文件中提及的其他质量目标或奖项。如因本专业承包单位原因未取得或未配合总承包人取得上述奖项及合同文件中提及的其他质量目标或奖项，专业承包人应按合同第五部分中综合机电专业分包工程管理要求之附件 8《平安信用卡大厦项目综合机电专业分包质安奖罚之补充规定》支付违约金。

## 四、签约合同价与合同价格形式

## 1. 签约合同价为：

人民币大写壹亿肆仟叁佰伍拾玖万柒仟陆佰贰拾贰元玖角柒分 (¥143,597,622.97)，其中不含税价款为¥131,740,938.50，增值税税额为¥11,856,684.47。如合同履行期间国家增值税税率发生调整，在增值税税率调整之日前已支付并开具发票的合同价款不再调整，未支付或未开具发票的合同价款自增值税税率调整之日起，按新税率进行调整。如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的，则增值税税率、税额及含税价格需作相应调整，但是不含税总价不因此而调整。

2. 合同价格形式为(2)：

- (1) 固定单价合同（以下简称“单价合同”）；
- (2) 总价包干合同（以下简称“总价合同”）。

## 3. 工程价款计量及支付

## 3.1 预付款

## 3.1.1 本工程按如下第（1）种方式执行：

## (1) 无预付款。

(2) 合同签订后支付合同总价1%的预付款，专业承包人须在支付前提供符合建设单位要求的等额预付款保函，保函样本由建设单位提供，有效期直至预付款抵扣完成。预付款分  次等比例在进度款中扣还。

## 3.1.2 预付款担保

建设单位要求专业承包人提供预付款担保的，专业承包人应在总承包人委托建设单位支付预付款 7 天前提供预付款担保。

## 3.2 计量

## 3.2.1 计量原则

工程量计量按照合同约定的工程量计算规则、图纸及变更指示等进行计量。

## 3.2.2 计量周期

工程量的计量按月进行。

## 3.2.3 单价合同的计量（不适用）

单价合同的计量按照本项约定执行：

1.4 合同关键页（合同签章页）

合同签章页

专业承包合同（两方协议）

**七、承诺**

专业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，服从建设单位、总承包人对现场管理的要求，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

总承包人承诺对本工程负有现场管理、进度、质量及文明施工管理责任，具体详见第五部分中综合机电分包工程管理要求之附件 2-平安信用卡大厦总承包采购文件总承包管理要求。

**八、词语含义**

本协议书中词语含义与合同条款中赋予的含义相同。

**九、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、合同生效**

本合同自总承包人和专业承包人双方加盖公章或合同专用章后生效。

**十一、合同份数**

本合同一式拾份，均具有同等法律效力，建设单位执柒份，总承包人执壹份，专业承包人执贰份。

总承包人(盖章) 中建一局第一建设有限公司  
 住所地: 中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1588号27层  
 法定代表人(或委托代理人) 齐朋  
 签订时间: \_\_\_\_\_

专业承包人(盖章): 中建三局集团有限公司  
 住所地: 武汉市关山路552号  
 法定代表人(或委托代理人): 陈国印  
 签订时间: \_\_\_\_\_

承包人的授权委托书（黏贴处）

9

013

## 1.5 合同关键页（工作内容页）

工作内容页	
<p><u>工程基本措施项目</u> 附件 B</p>	
<p><b>1. 总则（续）</b></p> <p>1.9 专业承包单位应在所提交的图纸或其它资料上特别注明经修改的内容和一切建设单位/总承包单位要求注明的事项。</p> <p>施工详图、配制图、翻样图、设备综合协调图，未经建设单位/总承包单位的认可、批准，专业承包单位/独立专业承包单位不得进行任何部位的施工安装。工程各部分应按批准的图纸文件施工。</p> <p>1.10 建设单位/总承包单位有权要求专业承包单位补充有关图纸和资料，这部份增加的图纸应是无偿的。</p> <p>1.11 施工详图、配制图、翻样图应按相关的工程进度要求提交(建设单位/总承包单位有权定出合适的时间)，或图纸应在建设单位/总承包单位发出要求的两周内提交。建设单位/总承包单位可拒绝、批准或修订这些图纸，如果施工详图遭到拒收，专业承包单位应按建设单位/总承包单位的建议负责进行修改，并在建设单位/总承包单位提出意见的一周内重新提交上述修改的图纸，以便不影响施工进度。</p> <p>1.12 施工详图、配制图、翻样图、设备综合协调图不能视为合同图纸，它们仅是项目实施过程中的一个必要步骤。尽管建设单位/总承包单位审阅和批准了所提交的图纸，资料或其它文件，但这不能免除专业承包单位在本合同下的职责，责任和义务。</p> <p>1.13 如果专业承包单位未能按合同进度提交施工详图、配制图、翻样图设备综合协调图、设备与土建综合协调图或其它有关文件，或未留有充足的时间让建设单位/总承包单位审阅，或建设单位/总承包单位对此提出修改，有重新提交和批准文件的要求，专业承包单位以此原因索求的额外补偿与延长工期是不会被考虑的。</p> <p><b>2. 总承包单位提交施工详图</b></p> <p>2.1 专业承包单位提供的图纸要装订成册，应包括(但不限于)</p> <p>a. 技术规范中要求的详图，其中包括电气设备系统，采暖、通风及空调系统，给排水、消防系统及燃气系统(设备安装之图纸由各专业承包单位/独立专项承包单位提交，惟总承包单位须负责协调，确保这类图纸之间是互相协调与统一的)。</p> <p>b. 设备综合协调图(如上述机电设备是由不同专业承包单位/独立专项承包单位完成，总承包单位负责综合及协调各专业承包单位/独立专项承包单位之图纸和辅助资料以便编装设备综合协调图)。</p> <p>c. 设备与土建综合协调图。</p> <p>2.2 专业承包单位也应与其它专业承包单位协调并提供施工详图和辅助资料。</p> <p>2.3 专业承包单位应在施工现场保存一套完整的图纸和一份技术规范，以便在任何合理的时间内给建设单位/总承包单位参阅。</p>	
<p>甲部 · 工程基本措施项目 专业分包工程</p>	<p>P/45</p>



2. 竣工验收报告

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：平安信用卡大厦项目施工总承包工程

验收日期：2025年5月23日

建设单位（盖章）：平安银行股份有限公司信用卡中心



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

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



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



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	平安信用卡大厦项目施工总承包工程				
工程地点	深圳市南山区前海桂湾片区四单元07街坊	建筑面积	182994.04m <sup>2</sup>	工程造价	116899万元
结构类型	框架核心筒	层数	地上:	47	层
	框架剪力墙 框架		地下:	3	层
施工许可证号	深前海施许字 QH-2022-0059号	监理许可证号	E133000227		
开工日期	2022年7月10日	验收日期	年 月 日		
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	Q44030120220072-01		
建设单位	平安银行股份有限公司信用卡中心				
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司				
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司				
总包单位	中建八局第一建设有限公司				
承建单位(土建)	中建八局第一建设有限公司				
承建单位(设备安装)	中建三局集团有限公司				
承建单位(装修)	深圳安星建设集团有限公司、北京承达创建装饰工程有限公司				
监理单位	浙江信达咨询监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司				



## 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	张剑
副组长	程胜军、赵帅、汪呈奎、周戈钧、简万成、赵挺
组员	曾小健、李建奎、李成锴、刘志强

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	黄晓	盛蔚、刘浩然、张新东、吕巍
建筑设备安装工程	周巍	孔卫磊、金良、夏瑞猛、焦文才、范石林、朱玉良
工程质控资料	朱晓娟	王玉林、吴俊欣

### (二) 验收程序

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



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



三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、成套设备)工程	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 _____ 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
主体结构	同意验收	共 45 项, 其中: 经审查符合要求 45 项 经核定符合要求 45 项	共 34 项, 其中: 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 18 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	同意验收	共 40 项, 其中: 经审查符合要求 40 项 经核定符合要求 40 项	共 14 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 22 项, 其中: 评价为“好”的 22 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	同意验收	共 30 项, 其中: 经审查符合要求 30 项 经核定符合要求 30 项	共 20 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 32 项, 其中: 经审查符合要求 32 项 经核定符合要求 32 项	共 42 项, 其中: 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 22 项	共 14 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	共 28 项, 其中: 经审查符合要求 28 项 经核定符合要求 28 项	共 28 项, 其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	共 30 项, 其中: 经审查符合要求 30 项 经核定符合要求 30 项	共 20 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 12 项	共 15 项, 其中: 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	共 24 项, 其中: 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 15 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 8 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 14 项	共 22 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 12 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	同意验收	共 24 项, 其中: 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 30 项, 其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 16 项	共 22 项, 其中: 评价为“好”的 22 项 评价为“一般”的 0 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



\*GD-E1-914/4\*



四、验收人员签名:

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘坤	平安	机械工程师		刘坤
2	程胜军	平安	项目负责人		程胜军
3					
4	翁之勤	平安	工程		翁之勤
5	陈强	平安	工程		陈强
6	黄松	平安	工程		黄松
7	李俊	平安	机电	高工	李俊
8	赵心如	信达生物	副总	高工	赵心如
9	周文斌	作龙设计	项目负责人	高工	周文斌
10	王工	作龙设计	建筑负责人	工程师	王工
11	王加	建设咨询有限公司	总包	高工	王加
12	曾小德	中建一局一公司	总包	工程师	曾小德
13	李建国	中建一局一公司	总包		李建国
14	刘超	中铁一局	验收员		刘超
15	张燕林	八局一公司	技术		张燕林
16	王加	深燃燃管	管段	总包	王加
17	李加	平安	总包	项目经理	
18	侯文才	机电管理	机电		
19	李加	机电管理	机电	项目经理	
20	吕强	一局一公司	生产	生产经理	吕强
21	李加	平安	技术		
22	李加	平安	高工		李加
23	李加	平安	工程	工程师	李加
24					
25					
26					



GD-E1-914/5



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
27	李斌	深圳利业机电	项目经理	中级	
28	刘世明	文世明	项目经理	高级	
29	张洪平	深圳李天环境	项目经理	高级	
30	郭智伟	广州江河幕墙	项目经理		
31	李斌	广州江河幕墙			
32	张	中建电子	项目经理		张
33	张鉴峰	恒安消防	项目经理		张鉴峰
34	刘滔	北京和世	项目经理		
35	曹应春	深圳安星	项目经理		
36	焦文才	浙江信达	项目经理		焦文才
37	刘洪斌	浙江信达	项目经理		
38	廖有志	中建二局	项目经理		廖有志
39	张勇	三局	机电		张勇
40	高林波	中建三局	机电负责人		高林波
41	孙斌	中建电子	项目经理		孙斌
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程由建设单位组织施工单位、监理单位、勘察单位、设计单位对该工程进行竣工验收，验收程序符合国家法律、法规及规范要求。经检查验收，工程质量符合设计及施工规范要求，安全和使用功能均能满足，观感质量验收为好。工程质量控制资料符合有关规范要求，工程质量符合验收标准，同意验收

中华人民共和国一级注册建筑师  
 姓名：周戈钧  
 注册号：4407194-014  
 有效期：至2025年11月

中华人民共和国一级注册建造师执业印章  
 曾小健  
 鲁14120192020322451(00)  
 2026.10.19  
 中建八局第一建设有限公司

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)  
 姓名：简万成  
 注册号：1100761-AY004  
 有效期：至2025年12月

建设单位：  (公章) 单位(项目)负责人：  年 月 日	监理单位：  (公章) 总监理工程师：  曾小健 注册号33013125 有效期至2027.09.17 2025年5月23日 浙江信达咨询监理有限公司	施工单位：  (公章) 单位(项目)负责人：  曾小健 2025年5月23日	设计单位：  (公章) 单位(项目)负责人：  周文放 2025年5月23日	勘察单位：  (公章) 单位(项目)负责人：  简万成 2025年5月23日
--	--	--	--	--

\* GD- E1 - 914 / 6 \*



3. 建筑高度、项目规模证明资料

专业分包工程采购文件内容

平安信用卡大厦项目  
专业分包工程采购文件

综合机电专业分包工程  
管理要求

深圳平安信用卡大厦项目

2022年3月



## 目 录

目 录.....	2
1 总则及说明.....	4
1.1 前言.....	4
1.2 工程建设总体目标.....	5
1.3 工程项目合同架构及合约规划.....	7
1.4 对综合机电工程项目管理团队要求.....	7
1.5 管理人员不到岗处罚措施.....	8
2 计划管理.....	9
2.1 计划管理要求.....	9
3 质量管理.....	11
3.1 一般要求.....	11
3.2 现场质量管理.....	11
4 测量管理.....	13
4.1 基本要求.....	13
4.2 总承包测量条件.....	13
4.3 综合机电分包测量责任.....	13
5 样板样品管理.....	14
5.1 基本要求.....	14
5.2 样品/样板计划.....	14
6 材料设备管理.....	15
6.1 专项供应材料设备.....	15
6.2 承包商采购材料设备.....	16
7 工程施工管理.....	17
7.1 场地管理要求.....	17
7.2 现场临时道路、临时设施.....	18
7.3 临时办公室区.....	19
7.4 垂直运输机械管理.....	20
7.5 临时水电、临时照明.....	20
7.6 建筑垃圾清运.....	21
7.7 施工技术管理.....	21
8 成品保护管理.....	23
9 系统调试与试运行管理要求.....	24
9.1 基本要求.....	24
9.2 调试小组组织架构.....	24



## 1 总则及说明

### 1.1 前言

本项目为平安信用卡大厦项目（宗地编号 T201-0140），是平安银行股份有限公司信用卡中心投资的建设项目。本项目位于深圳市南山区前海自贸区，具体地点在前海交易广场地块东北角，为前海交易广场内 6 号地块。前海交易广场地块北侧为桂湾三路，紧邻腾讯前海项目、新华保险及华强项目地块，西侧为听海大道、地下为前海交通枢纽站，东侧为枢纽十街、梦海大道和粤港澳青年创业园，南侧为桂湾四路、与建设中的华润地块、卓越地块相邻，地铁 1 号线横穿前海交易广场地块。本宗地地下空间与整个前海交易广场项目形成一个整体地下室，构建一体化交通组织。

本项目总占地面积为 13904.52 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 18.39 万 m<sup>2</sup>，容积率 10.08，计容积率建筑面积约 14 万 m<sup>2</sup>，由三栋塔楼组成的商业、办公综合体，地下空间建筑面积暂定 4.4 万 m<sup>2</sup>（基坑工程、桩基和地下结构工程已建设完毕）。本项目建筑±0.000 相当于黄海高程绝对标高 7.800m，室内首层大部分区域建筑标高 0.800m，地下室 3 层、B1 局部有夹层，地下室底板面标高暂为-8.950m（绝对标高），地下室深度约 16.75 米。地上三栋塔楼 6A、6B、6C 均为高层建筑；6C 建筑高度约 68 米、6B 建筑高度约 77 米，结构体系采用框架-剪力墙结构；6A 建筑高度约 220 米，结构体系采用框架-核心筒结构，混凝土圆柱采用外包 0.2m 米混凝土+内置钢管混凝土柱，副楼 L6~20 层采用纯钢结构。

本项目需满足深圳市装配式建筑的相关得分要求，装配式得分要求详见装配式技术要求和图纸。

本项目所在区域实行区域集中供冷，采用集中供冷系统提供的冷冻水作为空调冷源。本宗地需提供 2130 平方米（室外场地水平投影面积）供区域供冷的冷却塔使用，区域供冷冷却塔由政府相关部门负责建设，冷却塔设置在 B、C 塔楼屋面上。

本项目要求 LEED-CS 金奖、国家绿建三星，需满足国家、深圳市节能验收的相关要求，需满足深圳市装配式建筑验收的相关要求。

本次总承包招标、定标进场后，综合机电分包需配合总承包复测已建工程实体的机电预留、预埋条件是否符合招标图纸。如有与招标或深化设计图纸不符之预埋管线，需重新埋设，由综合机电分包负责。



图纸设计说明局部放大图

建筑工程施工图设计总说明(一)

工程项目技术经济指标总表

项目概况			
项目名称	金地中心	用地单位	深圳威新软件科技有限公司
宗地号	深规土字 ZG-2013-0004号	用地位置	深圳市南山区
用地主要经济技术指标			
总用地面积(平方米)	44368.11	其中	建设用地面积(平方米) 42855.11 绿化用地面积(平方米) 1513
总建筑面积(平方米)	279534.18	容积率/规定容积率	5.12/4.71
计容积率建筑面积(平方米)	227503.48	不计容积率建筑面积(平方米)	52030.7
计规定容积率建筑面积(平方米)(地上+地下)	208800		
地上规定建筑面积(平方米)	208800	地下规定建筑面积(平方米)	0
地上核减建筑面积(平方米)	1143.59	地下核增建筑面积(平方米)	52030.7
地上核增建筑面积(平方米)	18703.48	建筑基底面积(平方米)	11460.89
建筑覆盖率	4.0%	人防面积(平方米)	12634.49
最高高度(米)	199.45	最大层数(地上/地下)	45/3
除首层和塔楼底层以外的核增面积(平方米)	9009.05	核增率	4.31%
除首层和塔楼底层以外的核减面积(平方米)	1143.59	核减率	0.54%
室内透空面积(平方米)	1143.59	透空率	0.54%
机动车停车位	(4/1173)辆(地上/地下);其中充电车位118辆,占总车位数10%		



第4节质量负责人信息表

姓名	胡建云	证件类型	身份证	证件号码	362334198708044018
手机号码	13925225102		证件号（职称证编号）	(2019) 12031515	
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
华润(深圳)有限公司	福田区南园街道南华新苑项目(02、03地块)机电(含消防)专业承包工程	总建筑面积: 01-02地块 27.9万m <sup>2</sup> ; 01-02地块 21.57万m <sup>2</sup> 建筑高度: 180米	2023.4-2025.12	已完	合格

毕业证



职称证

<h1>资格证书</h1>	
	姓 名 ..... 胡建云
	性 别 ..... 男
	出生年月 ..... 1987.08
	专 业 ..... 建筑环境与设备工程
	任职资格 ..... 工程师
	发证单位 ..... 
证书编号: (2019)12031515	二〇一九年七月一日



## 1. 业绩证明资料

工程名称	福田区南园街道南华新苑项目(02、03 地块)机电(含消防)专业承包工程
建设单位	华润(深圳)有限公司
项目所在地	福田区南园街道南华新苑项目位于滨河大道与华强南路交叉口东南侧
承包范围	给排水、暖通、电气、消防
开竣工时间	2023.4-2025.12
建筑面积	01-02 地块建筑面积 279008 平方米, 01-03 地块建筑面积 215751 平方米
建筑高度	180 米
业态类型	回迁住宅
合约额	31381 万元
工程效果图	



1.1 合同关键页

合同封面、合同签订时间页

中建三二〇 202302094

合同编号 CRLCJ-FT05-NHCP01-FB-211001

【福田区南园街道南华新苑项目（02、03 地块）机电（含消防）专业承包工程】

专业工程承包合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司  
专业工程承包人（乙方）：中建三局第二建设工程有限责任公司//深圳市顺洲建设集团有限公司

2023 年【10】月



## 工程概况、工作内容页

独自承担本合同中发包方的一切责任，专业工程承包人无权要求委托人及【福田区】政府承担任何责任。

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

### 一、工程概况

工程名称： 福田区南园街道南华新苑项目（02、03地块）机电（含消防）专业承包工程

工程地点： 深圳市福田区

工程内容： 福田区南园街道南华新苑项目位于滨河大道与华强南路交叉口东南侧，是福田区重大民生工程。本次发包为回迁区，包含02地块和03地块，用地面积62425.7平方米。

建筑面积： 01-02地块建筑面积279008平方米，01-03地块建筑面积215751平方米

工程立项批准文号： 深福田发改备案【2021】0351号

资金来源： 社会投资100%

### 二、工程承包范围

包括但不限于：1、电气工程、给排水工程、暖通工程、柴油发电机组安装及机房环保工程、污水处理工程、抗震支吊架、智慧泵房等；

2、消防电系统、消防水系统、防排烟系统、七氟丙烷气体灭火系统、消防控制中心、移动式灭火器配置等；

所有的细目详见合同图纸、技术要求、工程量清单及合同其他文件，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行。

#### 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



合同工期页

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

3. 二次装饰装修工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

4. 其他工程

三、合同工期

计划开工日期：2023年8月31日（实际开工日期以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准）

计划竣工日期：2025年7月31日

合同工期总日历天数：700天



合同金额页

**四、工程质量标准**

- (1) 符合现行国家、行业及地方质量验收规范。
- (2) 符合华润置地工程高品质标准。
- (3) 华润置地项目第三方检查过程及交付评估：配合总包确保在事业部的季度质量检查中排前 20%，争取在华润置地深圳大区组织的季度质量检查中排名前三。
- (4) 奖项：配合总包确保获得“深圳市优质工程奖”、“广东省建设工程优质奖”，力争获得国家级建筑工程奖。本项目未获得“深圳市优质工程奖”、“广东省建设工程优质奖”，罚款 40 万元。
- (5) 参照标准：最新的现行国家、行业和地方相关技术规范和标准、《华润置地工程高品质标准 V2.0 及局部修订》、《华润置地项目过程评估体系》、《深圳市福田投资控股有限公司工程质量管理办法》。

**五、合同价款**

本合同签约合同价（含税）为：人民币（大写）叁亿壹仟叁佰捌拾壹万玖仟伍佰玖拾玖元陆角肆分（¥313819599.64 元）。

其中：

- (1) 材料和工程设备暂估价金额：  
人民币（大写）\_\_\_\_/\_\_\_\_（¥\_\_\_\_/\_\_\_\_元）；
- (2) 专业工程暂估价金额：  
人民币（大写）\_\_\_\_/\_\_\_\_（¥\_\_\_\_/\_\_\_\_元）；
- (3) 暂列金额：  
人民币（大写）壹仟柒佰万（¥17000000 元）。

**六、组成合同的文件**

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 1.5 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；
- (4) 招标答疑补遗；
- (5) 本合同第四部分补充条款（如有）；
- (6) 本合同第三部分的专用条款；
- (7) 本合同附件；
- (8) 本合同第二部分的通用条款；



合同签字盖章页

(本页为签字页, 无正文)

发 包 人:

住 所: 深圳市南山区华润置地大厦 B 座 21 楼

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真: /

开 户 银 行: /

账 号: /

邮 政 编 码: /

承 包 人 (牵头方):

住 所: 武汉市江夏区文化大道 111 号通达广场 17 层

法定代表人:

委托代理人: 邓伟

电 话: 027-87615161

传 真: /

开 户 银 行: 建行武汉市省直支行

账 号: 42001127138059000611

邮 政 编 码: 430299

承 包 人 (成员方):

住 所: 深圳市福田区福田保税区槟榔道 3 号吉虹研发大楼 B 栋五楼 A 座

法定代表人:

委托代理人: 王进杰

电 话: 0755-83261157

传 真: 0755-83261678

开 户 银 行: 中国建设银行股份有限公司深圳石厦支行

账 号: 44250100008800001386

邮 政 编 码: 518038

## 1.2 联合体协议

### 联合体共同投标协议

中建三局第二建设工程有限责任公司、深圳市顺洲建设集团有限公司 自愿组成联合体，共同参加 福田区南园街道南华新苑项目（02、03 地块）机电（含消防）专业承包工程 的投标。现就联合体投标事宜订立如下协议：

- 1、中建三局第二建设工程有限责任公司 为本工程投标联合体牵头人。
- 2、联合体牵头人合法代表联合体各成员单位；接收及提交投标相关资料、信息或指令，并处理与之相关事务；负责本工程投标文件编制；负责合同谈判、签订及实施阶段的主导、组织和协调工作。
- 3、联合体严格按照招标文件要求，准时递交投标文件，切实履行合同，并对外承担连带责任。

- 4、联合体各成员单位内部职责分工如下：
  - (1) 联合体牵头单位 中建三局第二建设工程有限责任公司 ，承担 为福田区南园街道南华新苑项目（02、03 地块）机电（含消防）专业承包工程提供联合体牵头单位资质资格范围内承担的相应工作内容（包括但不限于施工管理、项目管理、项目结算和合同履行等建筑服务）工作；
  - (2) 联合体成员 深圳市顺洲建设集团有限公司 ，承担 1. 作为深圳市福田区的注册企业，负责收取招标人依据合同所支付的全部工程价款（含农民工工资），并缴纳相关的一切合法税、费，并向招标人开具增值税专用发票。2. 负责公司资质资格范围内、联合体投标牵头人实施外的全部工程内容 工作；

(3) 联合体成员 / ，承担 / 工作。

5、本协议自签署之日起生效，未中标或者中标后合同履行完毕后，自动失效。

6、本协议一式 叁 份，联合体成员和招标人各执一份。

**本投标协议同时兼作法定代表人证明书和法人授权委托书。**

牵头单位

单位名称（盖单位公章）： 中建三局第二建设工程有限责任公司

法定代表人或授权委托人（签字）： 刘自信

成员 1

单位名称（盖单位公章）： 深圳市顺洲建设集团有限公司

法定代表人或授权委托人（签字）： 李斌

签订日期： 2023 年 08 月 24 日



1.3 竣工验收报告

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：御水华府（B123-0078、B123-0079宗地）施工总承包工程

验收日期：2025年12月25日

建设单位（盖章）：深圳市福田福河建设开发有限公司, 华润（深圳）有限公司



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



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



## 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	御水华府（B123-0078、B123-0079宗地）施工总承包工程		
工程地点	滨河大道以南、华强南路以东，南园派出所西侧	建筑面积	494759
结构类型	框剪结构	层数	地上：裙楼1层、塔楼58层、41层、4层、38层、40层、49层、50层
			地下：2层
施工许可证号	2019-440304-70-03-10340504	监理许可证号	/
开工日期	2023年4月19日	验收日期	2025年12月25日
监督单位	深圳市福田区建设工程质量安全中心	监督编号	2023-0531
建设单位	深圳市福田福河建设开发有限公司, 华润（深圳）有限公司		
勘察单位	深圳市岩土综合勘察设计有限公司		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
总包单位	中建三局集团有限公司		
承建单位（土建）	中建三局集团有限公司		
承建单位（设备安装）	中建三局集团有限公司、中建三局第二建设工程有限责任公司、广东南方电信规划咨询设计院有限公司、深圳中壹建设（集团）有限公司、奥的斯电梯（中国）有限公司		
承建单位（装修）	中建三局集团有限公司、中建东方装饰有限公司、深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司、深圳市中深装建设集团有限公司、深圳市坐标建筑装饰工程股份有限公司、深圳海外装饰工程有限公司、中建深圳装饰有限公司、深圳市中航科建建设集团有限公司、深圳市望华建设集团有限公司、深圳市勘察测绘院（集团）有限公司		
监理单位	深圳市中行建设工程顾问有限公司		
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司		



\*GD-E1-914/2\*



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	陈剑亮
副组长	刘权兵、刘动、蔡能飞、陈旭光、杜海林、沈光丰
组员	蔡长林、韦清、张新伟、万雨鑫、钟晓鹏、周佳佳、杜凌楠、张军、陈志军、程富来、王生麟、罗润捷、周波涛、林金增、覃欣欣、李峰勋、吴小羲、马骏、温李山、张志华、王炳付、朱恒、曾江、张斌顺、刘鹏、赵洁、吴佳烽、程鹏、冯睿聪、吴峰、赵云、罗凡、肖森荣、林金生、方建涛、廖清锋、温日平、周海波、赵勇、郭彦涛、田广平、林汉杰、张树连、高峰、瞿广全、雷晓荣、陶恒普

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈剑亮	蔡长林、韦清、万雨鑫、钟晓鹏、杜凌楠、姚德望、庄润峰、陆海威、张军、刘权兵、陈志军、程富来、罗润捷、周波涛、林金增、李峰勋、刘动、马骏、蔡能飞、温李山、陈旭光、王炳付、曾江、沈光丰、刘鹏、程鹏、冯睿聪、罗凡、肖森荣、汤敏、余天文、陈园园、王雪来、朱继程、刘璞玲、施雨龙、易标峰、方锦川、杨洪建、陆军旭、吕启锋、郭廷明、郭继义、李新奎、邹杰武、林金生、方建涛、廖清锋、温日平、周海波、赵勇、郭彦涛、田广平、林汉杰、张树连
建筑设备安装工程	张新伟	王生麟、张志华、朱恒、杜海林、张斌顺、赵云、高峰、魏广全、雷晓荣、陶恒普、郑新元
工程质控资料	吴峰	周佳佳、覃欣欣、吴小羲、赵洁、吴佳烽、江茜、郭艳丽

### (二) 验收程序

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



\* GD - E1 - 914 / 3 \*



### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
主体结构	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>15</u> 项	共 <u>9</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>9</u> 项 实体抽查符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>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>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>22</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>22</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>6</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>6</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>21</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>21</u> 项 经核定符合要求 <u>21</u> 项	共 <u>11</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>13</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
通风与空调	合格	共 <u>16</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>16</u> 项 经核定符合要求 <u>16</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>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>17</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>17</u> 项 经核定符合要求 <u>17</u> 项	共 <u>11</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>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>16</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>16</u> 项 经核定符合要求 <u>16</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>9</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>9</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑节能	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>15</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>23</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>23</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
室外工程	合格	共 <u>29</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>29</u> 项 经核定符合要求 <u>29</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>13</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
		共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
		共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
		共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项



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



### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

结论:

御水华府（B123-0078、B123-0079宗地）施工总承包工程总用地面积约 6.3 万平方米，总建筑面积约 49.5 万平方米，结构类型为框架剪力墙结构，最高层数 58 层，结构高度 120 米~180 米。项目含 13 栋超高层住宅和 1 栋幼儿园。其中 02 地块有 7 栋超高层装配式住宅和 1 栋 4 层幼儿园，03 地块有 6 栋超高层装配式住宅。

本工程已完成合同约定和设计要求的全部施工内容，工程施工符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准，单位工程质量控制资料齐全、完整，安全和功能检验资料满足要求，观感质量好，各分部工程验收评定合格，经验收组各成员一致认定：本工程质量评定为合格，同意通过竣工验收。

中华人民共和国一级注册建筑师  
 姓名：马骏  
 注册号：4401870-071  
 有效期：至2026年06月04日



中华人民共和国注册土木工程师(岩土)  
 姓名：刘动  
 注册号：4405485-AY010  
 有效期：至2027年12月

<p>建设单位：          (公章)        单位(项目)负责人：        陈冠廷        2025年12月25日</p>	<p>监理单位：          (公章)        总监理工程师：        陈旭光        2025年12月25日</p>	<p>施工单位：          (公章)        单位(项目)负责人：        马骏        2025年12月25日</p>	<p>设计单位：          (公章)        单位(项目)负责人：        刘动        2025年12月25日</p>	<p>勘察单位：          (公章)        单位(项目)负责人：        刘动        2025年12月25日</p>
--	---	---	---	---



## 2 项目履约评价（包含胡建云任职本项目的证明资料）



## 表扬信

中建三局第二建设工程有限责任公司：

由贵司承建的南华新苑项目（02、03地块）机电（含消防）专业承包工程，自开工以来始终把安全工作放在首位，狠抓落实安全生产管理工作，全面完成2024年安全生产工作责任目标要求，确保安全事故零发生，为项目各项工作的开展打下了坚实的基础，提供了有力的保障。

本工程体量大，占地6万多平，总建筑面积约49万平，在施工过程中涉及吊篮，阳台、采光井高处临边部位，动火等危险作业点多面广，贵司在安全管理工作上毫不懈怠，加强安全检查及安全隐患排查力度，在我司城建事业部第三方安全检查中名列前茅，在第三季度安全检查获得第一名。在此，项目组对机电消防安全总监孙熠带领的项目安全管理团队表示由衷的感谢，并对安全组孙熠、叶梓枫、吴壮同志特别表扬。

希望贵司2025年保持优良的施工风范及服务理念，安全、高效、优质地完成本工程的建设，与我司及各参建单位精诚合作，为本工程的安全生产保驾护航！

华润（深圳）有限公司  
深圳福田区河湾北片区改造项目（南华村棚改）项目部  
2024年11月13日

华润（深圳）有限公司 China Resources (Shenzhen) Co., Ltd.  
深圳市南山区大涌一路18号华润置地大厦E座3楼  
3/F, CR Land Building Town E, No.18, Dachong 1 st Road, Nanshan District, Shenzhen, China  
电话 Tel (0755)8656 1138 8656 1128 传真 Fax (0755)2691 8703 网址 Http: www.crland.com.hk

华润集团限公司



## 表扬信

中建三局第二建设工程有限责任公司：

我谨代表我司及所有业主，向您及贵公司表达最诚挚的感谢和崇高的敬意。贵公司在最近举办的回迁看房活动中所展现出的卓越专业能力和卓越的服务态度，让我们深感敬佩。

活动前期，贵公司团队全力配合我司进行样板房开放活动的筹备工作，不仅确保了活动的顺利进行，更在细节上精益求精，使得样板房以最佳的状态呈现在广大业主面前。团队成员们始终坚持一线，对一层至三层所有线盒进行封堵，对样板房所有安装点位做到顺平直，每一处都体现了贵司对工程的严谨态度和卓越追求。同时，施工团队严格按照设计方案进行施工，确保了每一个细节都能完美呈现。面对问题，团队以积极的态度进行整改，体现了高度的责任感和专业素养。

在活动开放过程中，贵公司团队始终坚守“微笑服务，热情真诚”的服务理念，为业主提供了无微不至的优质服务。团队成员们凭借扎实的专业知识、卓越的服务技能以及高度的责任感，赢得了广大业主的广泛赞誉和一致好评。贵公司的服务不仅体现了对业主的尊重，更展现了贵司作为国企央企的担当和风采。

在此，我要特别表扬以郑新元、殷殿国、**胡建云**、夏善一、皮庆华为代表的项目管理团队。他们在整个活动中发挥了关键作用，以高度的责任感和敬业精神，确保了活动的圆满成功。希望贵公司能够继续发扬团队协作、敬业奉献的精神，将之后的施工工作做得更好，为业主们交上一份满意的答卷。

最后，再次向贵公司及所有参与活动的团队成员表示衷心的感谢和崇高的敬意。我们期待着与您在未来的合作中继续携手前行，共创美好未来。

华润（深圳）有限公司

深圳市福田区河湾北片区改造项目（南华村棚改）项目部

2024年6月14日

第 5 节 安全负责人信息表

姓名	肖敦锴	证件类型	身份证	证件号码	42900419900618409 4
手机号码	13152571916		证件号 (C 证编号)		鄂建安 C2 (2014) 3001788
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
中国平安保险 (集团) 股份 有限公司	八卦岭科技大厦 项目综合机电专 业分包工程	总建筑面积: 88219 m <sup>2</sup> 建筑高度: 164.5 米	2020.07~ 2022.08	已完	合格

毕业证



职称证

		<h1>资格证书</h1>	
 中国建筑工程总公司制		姓 名	肖敦楷
		性 别	男
		出生年月	1990.06
		专 业	电气工程及其自动化
证书编号：(2019)12031696		任职资格	工程师
		发证单位	
		二〇一九 年 七月 一日	



安全C证

# 建筑施工企业土建类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书

编号: 鄂建安C2(2014)3001788

姓名: 肖敦锴

性别: 男

出生年月: 1990年6月18日

企业名称: 中建三局第二建设工程有限责任公司

职务: 专职安全生产管理人员

初次领证日期: 2014年10月30日

有效期: 2023年11月8日 至 2026年12月31日



发证机关: 湖北省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年11月8日



## 1. 业绩证明资料

工程名称	八卦岭科技大厦项目综合机电专业分包工程
建设单位	中国平安保险（集团）股份有限公司
项目所在地	深圳市罗湖区
机电承包范围	给排水、空调、电气工程
开竣工时间	2020.06.26 至 2023.01.13
建筑面积	88219 平方米
建筑高度	164.5 米
业态类型	办公楼
机电合约额	5373.42 万元
工程效果图	



1.1 合同关键页

合同封面页

第一册，共三册

文件编号：\_\_\_\_\_

合同文件

综合机电专业分包工程

中国深圳市  
八卦岭科技大厦项目

2020年07月

中国平安保险（集团）股份有限公司  
建设单位

利比有限公司  
工料测量师



工程概况页

专业分包合同（三方协议）（2019.02版）

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：中国平安保险（集团）股份有限公司（以下简称甲方/业主）

分包人（全称）：中建三局集团有限公司（以下简称乙方/分包人）

总承包人（全称）：中国建筑第八工程局有限公司（以下简称丙方）

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，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人及总承包人均同意八卦岭科技大厦项目综合机电专业分包工程由分包人承建，三方就该工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：八卦岭科技大厦项目综合机电专业分包工程。
2. 工程地点：深圳市福田区八卦岭片区八卦一路与八卦三路交汇处。
3. 资金来源：自筹。
4. 工程内容：深化设计、供应、安装、调试、调整、试运行、检验、验收、保修期内维保、使用方人员培训等。
5. 工程承包范围：详见合同第五部分《合同范围及界面表》。
6. 承包方式：包深化设计、包工、包料、包机械、包工期、包质量、包安全及文明施工、包验收。

二、合同工期

工期总日历天数：796天，分包人应在上述工期内完成合同约定的事项直至经发包人验收合格。

计划开工日期为 / 年 / 月 / 日（具体日期为发包人或者监理人经发包人批准后发出的开工通知中载明的开工日期，若发包人与监理人发出的开工通知所载开工日期不一致，以发包人发出的开工通知为准）。

分包人应对本项目进度进行合理的规划安排并严格管理，不得因自身原因影响工期。

三、质量标准

工程质量符合现行国家、行业标准及发包人要求及总包合同第七部分《技术要求及施工工艺》标准，且一次性竣工验收合格。如总包合同第七部分无对应标准的，在合同条款中另行约定。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币大写伍仟叁佰柒拾叁万肆仟贰佰零肆元叁角肆分

A.B/2

0002



## 合同金额页

专业分包合同（三方协议）（2019.02版）

(¥ 53,734,204.34 )，其中不含税价款为¥ 49,297,435.17，增值税税额为¥ 4,436,769.17。如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的，则增值税税率、税额及合同价格需作相应调整，但是不含税价款不因此而调整。

2. 合同价格形式为：  (2) 。

- (1) 固定单价合同（以下简称“单价合同”）；
- (2) 总价包干合同（以下简称“总价合同”）。

3. 工程价款计量及支付

3.1 预付款

本工程按如下第   (1)   种方式执行：

(1) 无预付款。

(2) 合同签订后支付合同总价   10   %的预付款，分包人须在支付前提供符合发包人要求的等额预付款保函，保函样本由发包人提供，有效期直至预付款抵扣完成。预付款分   5   次等比例在进度款中扣还，自第一期进度款开始抵扣，当期进度款不足以抵扣的，顺延至下一期进度款全额扣回，以此类推。

3.1.2 预付款担保

发包人要求分包人提供预付款担保的，分包人应在发包人支付预付款 7 天前提供预付款担保。

3.2 计量

3.2.1 计量原则

工程量计量按照合同约定的工程量计算规则、图纸及变更指示等进行计量。

3.2.2 计量周期

工程量的计量按月进行。

3.2.3 单价合同的计量

单价合同的计量按照本项约定执行：

(1) 分包人应于每月 25 日向监理人报送上月 20 日至当月 19 日已完成的工程量报告，并附具进度付款申请单、已完成工程量报表和有关资料。

(2) 监理人应在收到分包人提交的工程量报告后 7 天内完成对分包人提交的工程量报表的审核并报送发包人，以确定当月实际完成的工程量。监理人对工程量有异议的，有权要求分包人进行共同复核或抽样复测。分包人应协助监理人进行复核或抽样复测，并按监理人要求提供补充计量资料。分包人未按监理人要求参加复核或抽样复测的，监理人复核或修正的工程量视为分包人实际完成的工程量。

3.2.4 总价合同的计量

按月计量支付的总价合同，按照本项约定执行：

(1) 分包人应于每月 25 日向监理人报送上月 20 日至当月 19 日已完成的工程量报告，并附具进度付款申请单、已完成工程量报表和有关资料。

签字盖章页

专业分包合同（三方协议）（2019.02版）

总承包人承诺对本工程负有现场管理、进度、质量及文明施工管理责任，具体详见《总包管理及责任》。

分包人无条件同意根据国家及地方政府相关要求，通过农民工工资专用账户支付本项目农民工工资。

八、词语含义

本协议书中词语含义与合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2020 年 08 月 13 日签订。

十、签订地点

本合同在 深圳市福田区 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自三方加盖公章或合同专用章后生效。

十三、合同份数

本合同一式拾份，均具有同等法律效力，发包人执叁份，总承包人执壹份，分包人执贰份。

发包人(盖章): 平安保险(集团)股份有限公司  
 住所地: 深圳市福田区益田路5033号平安金融中心15、18、109、110、111、112层  
 法定代表人(或委托代理人): [Signature]  
 签订时间: 2020.8.13

分包人(盖章): 中建三局集团有限公司  
 住所地: 武汉市关山路552号  
 法定代表人(或委托代理人): 陈健  
 签订时间: [Signature]

总承包人(盖章): 中国建筑第八工程局有限公司  
 住所地: 中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1568号27层  
 法定代表人(或委托代理人): [Signature]  
 签订时间: [Signature]



修订(一)

1.2 竣工验收报告

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称： 八桂岭科技大厦项目总承包工程

验收日期： 2023年1月3日

建设单位（盖章）： 中国平安保险（集团）股份有限公司



### 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	八卦岭科技大厦项目总承包工程				
工程地点	福田区八卦三路与八卦五街交汇处西南角	建筑面积	88123m <sup>2</sup>	工程造价	4.08亿
结构类型	钢筋混凝土框架+核心筒	层数	地上:	35	层
			地下:	4	层
施工许可证号	2019-440304-47-03-10120203	监理许可证号	/		
开工日期	2020年06月26日	验收日期	年 月 日		
监督单位	深圳市福田区建设工程质量监督站	监督编号	2020078		
建设单位	中国平安保险(集团)股份有限公司				
勘察单位	江苏南京地质工程勘察院				
设计单位	广东省建筑设计研究院有限公司				
总包单位	中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位(土建)	中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位(设备安装)	中建三局集团有限公司				
承建单位(装修)	中国建筑第八工程局有限公司、北京承达创建装饰工程有限公司				
监理单位	深圳市大众工程管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司				



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



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论:

本工程已完成设计图纸和合同约定的各项内容,工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制标准,质量合格,工程档案资料完成,经甲方组织设计、监理、施工、勘察单位进行的竣工验收,一致评定该工程观感好,质量合格。



建设单位:

监理单位:

施工单位:

设计单位:

勘察单位:



(公章)

单位(项目)负责人: 总监理工程师:

2023年1月13日



(公章)

单位(项目)负责人:

2023年1月13日



(公章)

单位(项目)负责人:

2023年1月13日

(公章)

单位(项目)负责人:

2023年1月13日



1.3 其他证明资料（任职文件）

任职文件

# 中建三局第二建设公司文件

中建三二人（2020）267号

## 关于中建三局第二建设公司八卦岭科技大厦项目 综合机电专业分包工程肖敦锴同志任职的通知

司属各单位、直属各项目：

因工作需要，经研究，同意聘：

肖敦锴同志任八卦岭科技大厦项目综合机电专业分包工程项目  
安全负责人



---

抄送：公司总部各部门。

---

中建三局第二建设公司办公室

2020年09月27日 印发

---



第 6 节 商务经理信息表

姓名	勒伍松	证件类型	身份证	证件号码	360425199701157011
手机号码	15390850115		证件号（职称证号）	(2019) 12031757	
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
深圳市海城锦实业发展有限公司	赤湾地铁站城市综合体工程采购-施工总承包	总建筑面积： 320780 m <sup>2</sup> 建筑高度： 200 米	2018.11~ 2024.12	已完	合格

毕业证



职称证

	
	
证书编号: (2019)12031757	
	
二〇一九年七月一日	

## 资格证书

姓名: 勒伍松

性别: 男

出生年月: 1997.01

专业: 消防工程

任职资格: 助理工程师

发证单位: 



## 1. 业绩证明资料

工程名称	赤湾地铁站城市综合体工程采购-施工总承包
建设单位	深圳市海城锦实业发展有限公司
项目所在地	深圳市南山区
承包范围	给排水、电气、通风空调、消防工程
开竣工时间	2018.11-2024.12
建筑面积	320780 平方米
建筑高度	200
业态类型	商业综合体
合约额	180000 万元
工程效果图	





## 工程概况页、施工范围页

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市海城锦实业发展有限公司

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

## 一、工程概况

工程名称: 赤湾地铁站城市综合体工程采购-施工总承包

工程地点: 深圳市南山区赤湾地铁口

工程规模及特征:

本项目以办公为主,集酒店、公寓、会议等设施为一体的地标性商务大厦,附设宴会厅和会议厅等。总建筑面积299644m<sup>2</sup>,其中计容积率面积219394m<sup>2</sup>,不计容积率面积80250m<sup>2</sup>,总高度控制在200m以下;街区商业为4层,局部5层,面积约48434m<sup>2</sup>,其中地上41434m<sup>2</sup>,地下一层7000m<sup>2</sup>;公寓36200m<sup>2</sup>,酒店约24130m<sup>2</sup>,办公45070m<sup>2</sup>,住宅约63620m<sup>2</sup>,配套设施1940m<sup>2</sup>;停车位1770个;绿化覆盖率30%。

本次招标的主体工程估算造价约20亿元。

资金来源: 企业自筹

## 二、工程承包范围

承包范围主要包括但不限于:

1、建筑材料及设备的采购;

2、总承包施工工程:基础工程、地下室及上部主体结构工程、建筑工程、给排水工程、电气工程、通风空调工程、消防工程、门窗工程、幕墙工程、钢结构工程、屋面及防水工程、人防工程、智能化工程、电梯安装工程、发电机安装工程、高低压变配电安装工程、标识标牌标线工程、室外工程等全部内容。

## 三、合同工期

本工程施工总工期 1800 (日历) 天。

1、开工时间: 2018 年 11 月 1 日 (具体开工时间以开工令为准)。

2、重要节点工期: 其中 2019 年 6 月 30 日完成±0.00 砼板, 2020 年 12 月 31 日完



## 合同金额页

成所有单体最高点砼，2023年10月31日完成竣工验收及三方（施工、招标人、物业管理公司）交接验收。

3、各专业工程工期见补充协议具体约定。

#### 四、质量标准

本工程质量标准：合格

#### 五、合同价款

5.1、合同暂定含税价=200000\*(1-合同综合费率)=180000（万元），合同综合费率为10%。其中不含税价格为162225.71万元，税金为17774.29万元。

合同综合费率即为合同预算综合下浮率。

5.2、合同总价为所有补充协议合同价的总和。根据项目整体进展，分阶段编制各专项工程预算书并签订补充协议。

##### 5.3、工程预算编制原则

1、工程预算为分部分项工程量清单、措施项目清单及其他项目清单、规费与税金之和。

2、工程量清单应与招标文件(包括但不限于:投标人须知、合同通用条款、合同专用条款、技术规范、技术要求、图纸等)及中华人民共和国国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)及相关规定结合起来理解或解释。

3、工程量清单的项目及数量按中华人民共和国国家标准《建设工程工程量清单计价规范》《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)规定及施工图纸编制。

##### 4、计价依据:

1)、工程量计算规则按《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)和《深圳市建设工程工程量清单补充计价规范》;

2)、《深圳市建筑工程消耗量标准》(2016)、《深圳市安装工程计价办法》(2003)(2014机械);

3)、《深圳市市政工程消耗量标准》(2017);

4)、《深圳市建筑装饰工程消耗量标准》(2003)(2014机械);

5)、《深圳市房屋修缮工程消耗量标准》(2011)(2014机械);

6)、《深圳市建设工程计价规程》(2017),费率标准按照深建价2018【25】号文费率参考范围推荐费率;

合同签章页

发包人(公  
章)

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开户银行:

账 号:

邮 政 编 码:

承包人(公  
章)

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开户银行:

账 号:

邮 政 编 码:

合同备案情况:

备案机构(公章):

经办人:

年 月 日

1.2 竣工验收报告

竣工验收报告

深圳市建设工程  
竣工验收报告

工程名称： 赤湾汇广场人才房主体工程

验收日期： 2024.12.10

建设单位（盖章）： 深圳市海城锦实业发展有限公司



一、工程概况

项目编号	JZ20171149	项目代码	S-2018-K70-706030
项目名称	赤湾汇广场人才房 主体工程	项目曾用名	赤湾地铁站城市综 合体
工程地点	深圳市南山区赤湾六路以北		
建筑面积	40459 平方米	工程造价	18180 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上 49 层
立项批准 文号	深南山发改核准 (2018) 0050 号	宗地号	K104-0037
用地规划许 可证号	深规划资源许 NS-2020-0028 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 NS-2023-0003 号
施工许 可证号	2105-440305-04-01- 81919503 2023-0151 改 1	监理许可证号	E150000406
开工日期	2018-11-01	验收日期	
监督单位	深圳市南山区质量 安全监督站	监督编号	Q44030120170086-0 3
建设单位	深圳市海城锦实业发展有限公司		
勘察单位	中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
总包单位	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)	中建深圳装饰有限公司		
监理单位	重庆联盛建设管理有限公司		
施工图审查 单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司		



### 三、工程质量评定

单位工程：赤湾汇广场人才房主体工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
主体结构	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 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 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 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 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 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 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 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 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 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 19 项，其中： 评价为“好”的 19 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 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 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 27 项，其中： 经审查符合要求 27 项 经核实符合要求 27 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 22 项，其中： 评价为“好”的 22 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 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 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



### 三、工程质量评定

单位工程：赤湾汇广场人才房主体工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
自动喷水灭火系统	符合要求	共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项	共 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 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
火灾自动报警系统	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 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 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
路基	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 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 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
基层	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
面层	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
人行道	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
场坪绿化	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



### 五、工程档案核查情况

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

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



## 六、各专项验收结论

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



### 七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2024 年 12 月 10 日）。	
	建设单位（公章）： 单位（项目）负责人： 	
监理单位（公章）： 总监理工程师： 	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人： 	
施工单位（公章）： 单位（项目）负责人： 	勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人： 	



# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 赤湾汇广场裙楼商业主体工程

验收日期： 2024.12.10

建设单位（盖章）： 深圳市海城锦实业发展有限公司



一、工程概况

项目编号	JZ20171149	项目代码	S-2018-K70-706030
项目名称	赤湾汇广场裙楼商业主体工程	项目曾用名	赤湾地铁站城市综合体
工程地点	深圳市南山区赤湾六路以北		
建筑面积	49321 平方米	工程造价	47720 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上 7,地下 1 层
立项批准文号	深南山发改核准(2018) 0050 号	宗地号	K104-0037
用地规划许可证号	深规划资源许 NS-2020-0028 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 NS-2023-0003 号
施工许可证号	2105-440305-04-01-81919501 2023-0146 改 1	监理许可证号	E150000406
开工日期	2018-11-01	验收日期	
监督单位	深圳市南山区质量安全监督站	监督编号	Q44030120170086-03
建设单位	深圳市海城锦实业发展有限公司		
勘察单位	中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
总包单位	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)	/		
监理单位	重庆联盛建设项目管理有限公司		
施工图审查单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司		



### 三、工程质量评定

单位工程：赤湾汇广场裙楼商业主体工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
主体结构	符合要求	共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 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 14 项，其中： 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 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 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 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 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核实符合要求 24 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	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 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 18 项，其中： 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 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 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 30 项，其中： 经审查符合要求 30 项 经核实符合要求 30 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 24 项，其中： 评价为“好”的 24 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 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 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



### 三、工程质量评定

单位工程：赤湾汇广场裙楼商业主体工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
自动喷水灭火系统	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
火灾自动报警系统	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 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 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
路基	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 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 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
基层	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
面层	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
人行道	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑小品	符合要求	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 4 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
水景	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
场坪绿化	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



### 五、工程档案核查情况

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

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



## 六、各专项验收结论

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



### 七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2024 年 12 月 10 日）。 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人：	
	年 月 日	
	监理单位（公章）： 总监理工程师：	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：
	年 月 日	
施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：	勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人：	年 月 日
		年 月 日



# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 赤湾汇广场住宅及车库主体工程

验收日期： 2024.12.10

建设单位（盖章）： 深圳市海城锦实业发展有限公司



一、工程概况

项目编号	JZ20171149	项目代码	S-2018-K70-706030
项目名称	赤湾汇广场住宅及车库主体工程	项目曾用名	赤湾地铁站城市综合体
工程地点	深圳市南山区赤湾六路以北		
建筑面积	153038.25 平方米	工程造价	75780 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上 49/54 层,地下 3 层
立项批准文号	深南山发改核准(2018) 0050 号	宗地号	K104-0037
用地规划许可证号	深规划资源许 NS-2020-0028 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 NS-2023-0003 号
施工许可证号	2105-440305-04-01-81919502 2023-0149 改 1	监理许可证号	E150000406
开工日期	2018-11-01	验收日期	
监督单位	深圳市南山区质量安全监督站	监督编号	Q44030120170086-03
建设单位	深圳市海城锦实业发展有限公司		
勘察单位	中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
总包单位	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)	北京市建筑工程装饰集团有限公司		
监理单位	重庆联盛建设项目管理有限公司		
施工图审查单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司		



### 三、工程质量评定

单位工程：赤湾汇广场住宅及车库主体工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 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 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 20 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 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 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核实符合要求 24 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核实符合要求 24 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 项	共 13 项，其中： 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 13 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 32 项，其中： 经审查符合要求 32 项 经核实符合要求 32 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 28 项，其中： 评价为“好”的 28 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 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 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



### 三、工程质量评定

单位工程：赤湾汇广场住宅及车库主体工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
自动喷水灭火系统	符合要求	共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项	共 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 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
火灾自动报警系统	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 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 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
气体灭火系统	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
路基	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 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 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
基层	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
面层	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
人行道	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑小品	符合要求	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 4 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
场坪绿化	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



### 五、工程档案核查情况

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

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



## 六、各专项验收结论

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



### 七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2024 年 12 月 10 日）。 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人：
监理单位（公章）： 总监理工程师：	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：
施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：	勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人：



# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 赤湾汇广场办公和酒店主体工程

验收日期: 2024.12.10

建设单位(盖章): 深圳市海城锦实业发展有限公司



一、工程概况

项目编号	JZ20171149	项目代码	S-2018-K70-706030
项目名称	赤湾汇广场办公和酒店主体工程	项目曾用名	赤湾地铁站城市综合体
工程地点	深圳市南山区赤湾六路以北		
建筑面积	75968.12 平方米	工程造价	38320 万元
结构类型	框架核心筒	层数	地上 43 层
立项批准文号	深南山发改核准(2018)0050 号	宗地号	K104-0037
用地规划许可证号	深规划资源许 NS-2020-0028 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 NS-2023-0003 号
施工许可证号	2105-440305-04-01-81919504	监理许可证号	E150000406
开工日期	2018-11-01	验收日期	
监督单位	深圳市南山区质量安全监督站	监督编号	Q44030120170086-03
建设单位	深圳市海城锦实业发展有限公司		
勘察单位	中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
总包单位	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)	北京市建筑工程装饰集团有限公司		
监理单位	重庆联盛建设项目管理有限公司		
施工图审查单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司		



### 三、工程质量评定

单位工程：赤湾汇广场办公和酒店主体工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
主体结构	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 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 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 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 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 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 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核实符合要求 24 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 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 11 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 31 项，其中： 经审查符合要求 31 项 经核实符合要求 31 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 24 项，其中： 评价为“好”的 24 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 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 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



### 三、工程质量评定

单位工程：赤湾汇广场办公和酒店主体工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
自动喷水灭火系统	符合要求	共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
火灾自动报警系统	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 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 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
气体灭火系统	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
路基	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 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 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
基层	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
面层	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
人行道	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
场坪绿化	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



### 五、工程档案核查情况

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

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



## 六、各专项验收结论

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



### 七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 <u>2024</u> 年 <u>12</u> 月 <u>0</u> 日）。	
	建设单位（公章）： 单位（项目）负责人：	 _____ 年 月 日
监理单位（公章）： 总监理工程师：	 _____ 年 月 日	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：
施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：	 _____ 年 月 日	勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人：
		 _____ 年 月 日



1.3 其他证明资料（任职文件）

任职文件

# 中建三局第二建设公司文件

中建三二人（2022）012号

## 关于中建三局第二建设公司赤湾地铁站城市综合体工程采购-施工总承包项目勒伍松任职的通知

司属各单位、直属各项目：

因工作需要，经研究，同意聘：

勒伍松任赤湾地铁站城市综合体工程采购-施工总承包项目商务负责人。



---

抄送：公司总部各部门。

---

中建三局第二建设公司办公室

2022年1月28日 印发

---



第 7 节 BIM 负责人信息表

姓名	詹羊羊	证件类型	身份证	证件号码	421003199105010029
手机号码	15154246952		证件号 (BIM 证书编号)	1901001023044808	
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
广东欧加通信 科技有限公司	欧加大厦项目综 合机电工程	总建筑面积: 243684 平方米 建筑高度: 200 米	2022-09 至今	在建	合格

注：业绩资料详见第二章（第 1 节欧加大厦项目综合机电工程）



职称证

姓名 詹羊羊  
Name \_\_\_\_\_

性别 女  
Sex \_\_\_\_\_

出生日期 1991.05  
Date of Birth \_\_\_\_\_

专业 建筑电气与智能化  
Specialty \_\_\_\_\_

职称 高级工程师  
Professional Title \_\_\_\_\_

证书编号 (2023) 11030224  
Certificate No. \_\_\_\_\_



职称评审委员会（章）  
Appraising and Approval Committee for  
Professional & Technical Competence

发证单位：中国建筑第三工程局有限公司  
Issued by \_\_\_\_\_

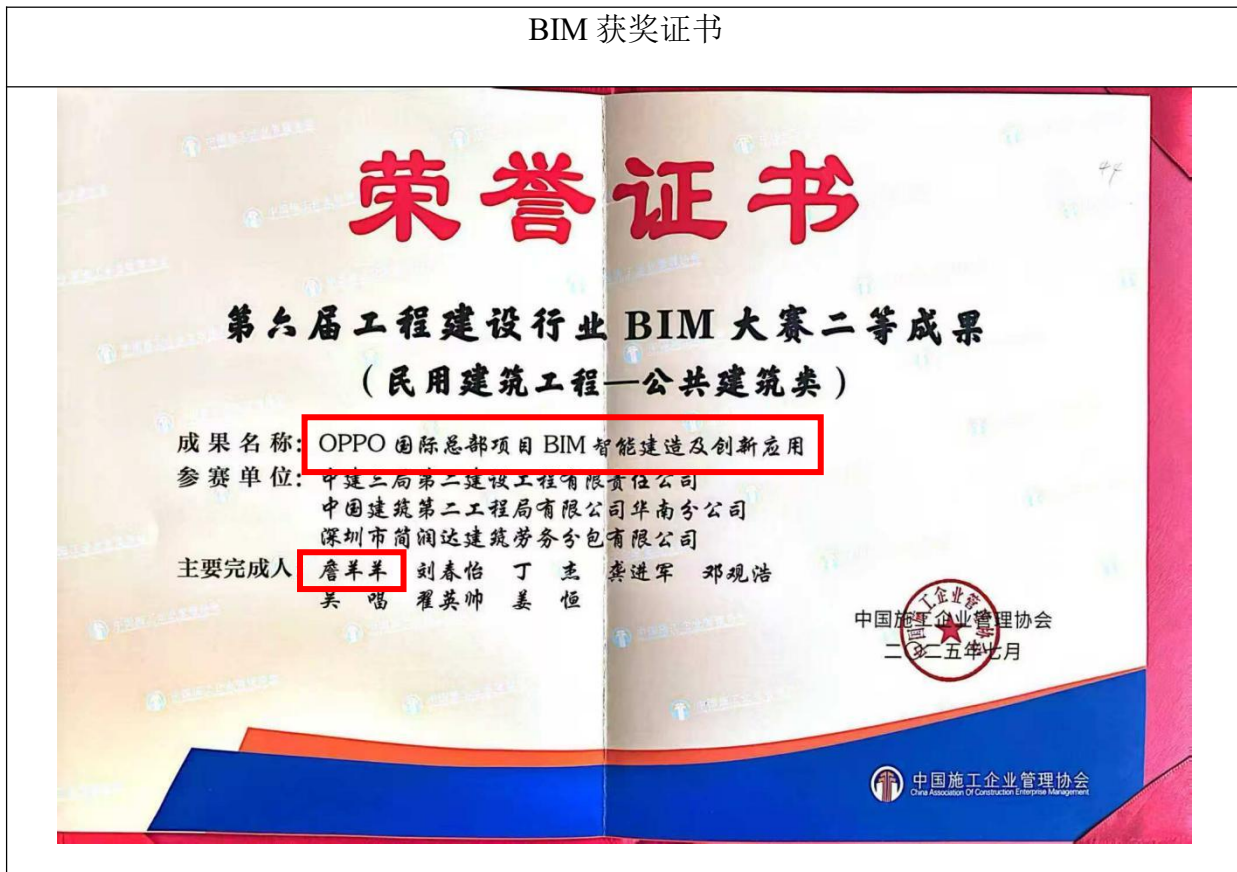
2023 年 8 月 17 日



BIM 二级证书



BIM 获奖证书



2025年度湖北省数字孪生及BIM技术应用技能竞赛

获奖证书

三类成果

(BIM技术创新与应用赛道)

成果名称: oppo国际总部项目BIM智能建造及创新应用

完成单位: 中建三局第二建设工程有限责任公司、中国建筑第二工程局有限公司

主要完成人: 刘春怡、詹羊羊、高林波、丁杰、翟英帅、姜恒

全省住房和城乡建设行业职业技能竞赛组委会  
(湖北省住房和城乡建设厅代章)  
二〇二五年十二月



第 8 节 材料负责人信息表

姓名	潘玲	证件类型	身份证	证件号码	420122198108121620
手机号码	18971666100		证件号（材料员证编号）	0421811194218017675	
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
广州市广安房产发展有限公司、广州广恒房产发展有限公司、广州广南房产发展有限公司	广州市越秀区恒基中心地块综合机电专业分包工程	总建筑面积： 233412 平方米 建筑高度： 150 米	2016-12 至 2022-01	已完	合格

毕业证



职称证



材料员证

证书编码：0421811194218017675

住房和城乡建设领域施工现场专业人员  
职业培训合格证



姓名：潘玲

身份证号：420122198108121620

岗位名称：材料员

参加住房和城乡建设领域施工现场  
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2025 年度，继续教育学时为 32 学时。

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构：湖北省

发证时间：2021年 09月 03日

查询地址：<http://rcgz.mohurd.gov.cn>



第 9 节 机电工程师信息表

姓名	金幸桂	证件类型	身份证	证件号码	330702198709082618
手机号码	18677079812		证件号（职称证编号）	(2022) 11030411	

毕业证



职称证



第 10 节 机电工程师信息表

姓名	焦双峰	证件类型	身份证	证件号码	610581198601022551
手机号码	15040509326		证件号（职称证编号）	(2019) 12031512	

毕业证



职称证



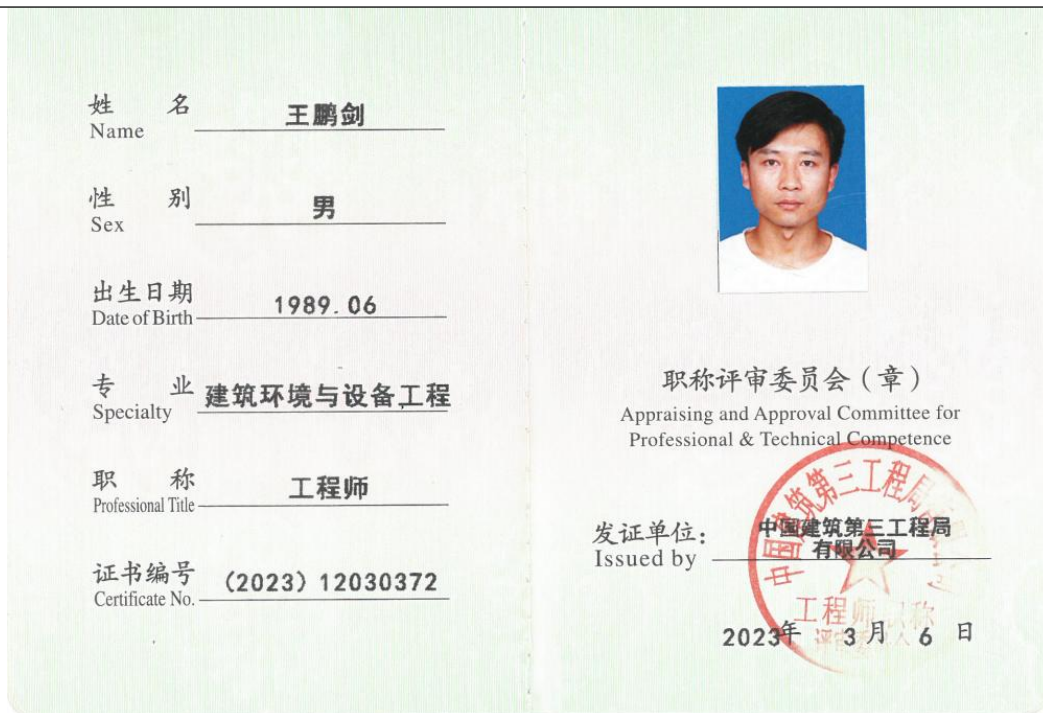
第 11 节 机电工程师信息表

姓名	王鹏剑	证件类型	身份证	证件号码	42092319900624101X
手机号码	16603587287		证件号（职称证编号）	(2023) 12030372	

毕业证



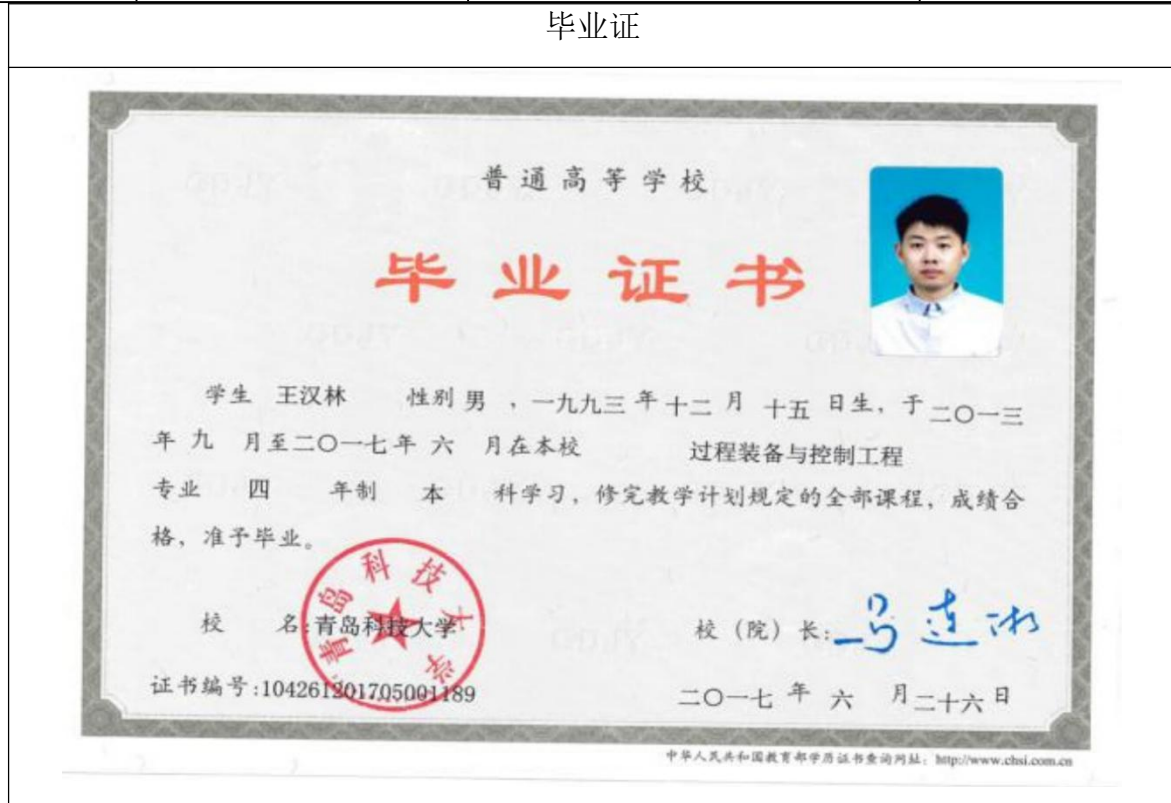
职称证



第 12 节 BIM 工程师员信息表

姓名	王汉林	证件类型	身份证	证件号码	420527199312152115
手机号码	18671714514		证件号 (BIM 证编号)	2101001023001347	

毕业证



BIM 二级证书



全国 BIM 技能等级考试  
二级证书



王汉林 参加 2020 年 11 月全国 BIM 技能等级考试  
BIM高级建模师（设备设计专业），成绩合格，特发此证。

身份证号: 420527199312152115

证书编号: 2101001023001347


CERTIFICATE OF BIM SKILL PROFICIENCY TEST

Level II

ID Number: 420527199312152115

Certificate Number: 2101001023001347

中国图学会  
China Graphics Society

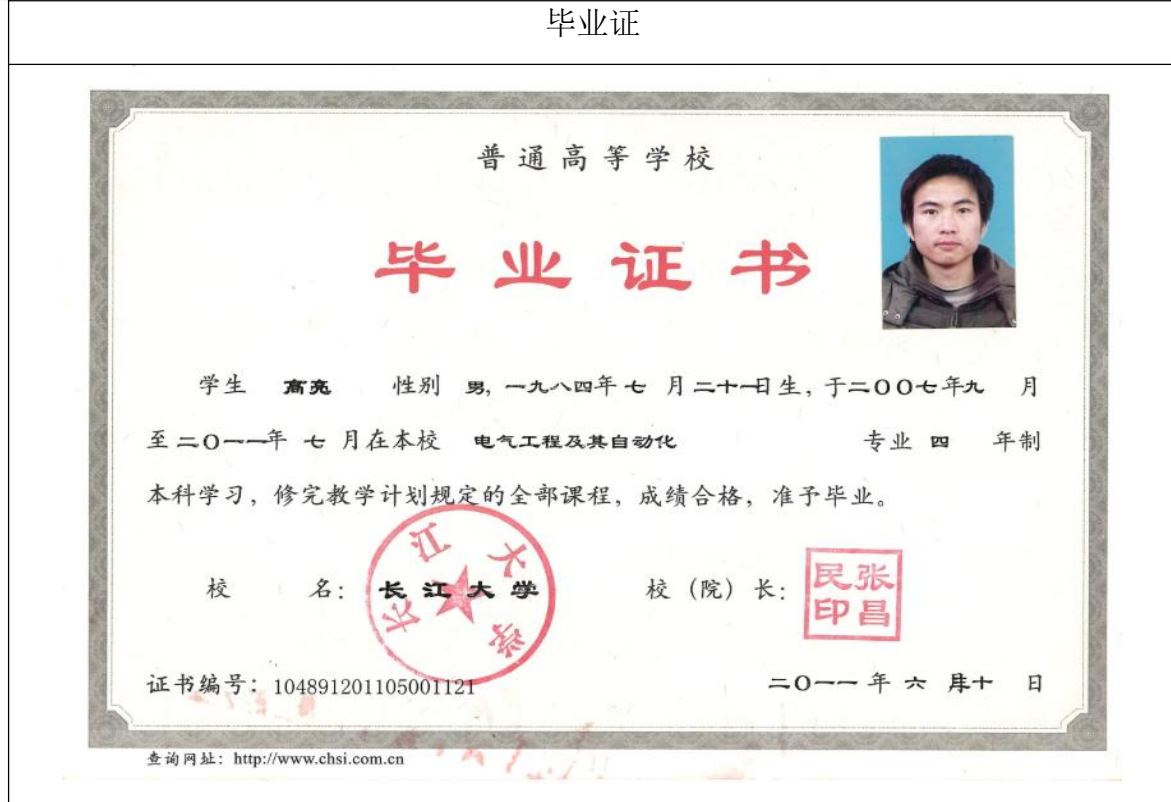
证书唯一序列号:   
12021306



第 13 节 安全员信息表

姓名	高亮	证件类型	身份证	证件号码	422301198407212312
手机号码	15272149542		证件号（安全 C 员证编号）	鄂建安 C2(2024)0061750	

毕业证



安全 C 证

# 建筑施工企业土建类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书

编号：鄂建安C2（2024）0061750

姓名：高亮

性别：男

出生年月：1984年7月21日

企业名称：中建三局第二建设工程有限责任公司

职务：专职安全生产管理人员

初次领证日期：2024年11月6日

有效期：2024年11月6日 至 2027年11月6日



发证机关：湖北省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年11月6日



第 14 节 施工员信息表

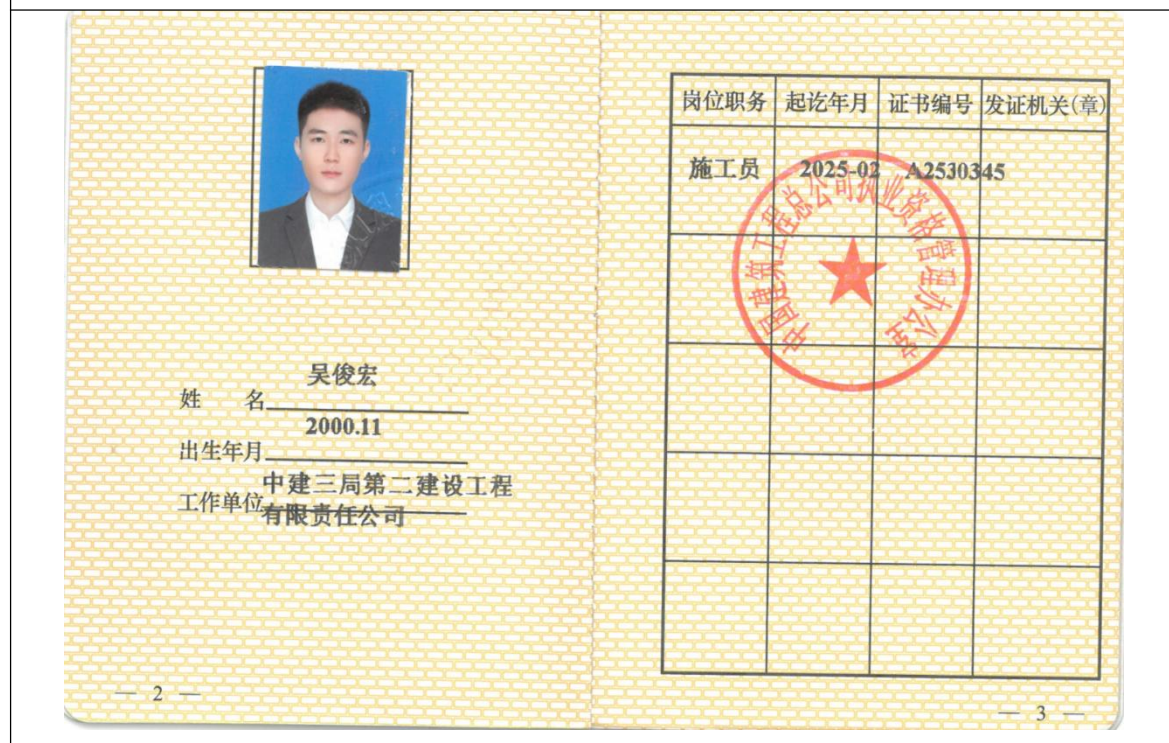
姓名	吴俊宏	证件类型	身份证	证件号码	500105200011193410
手机号码	17723152608		证件号（施工员证编号）	A2530345	

毕业证



中华人民共和国教育部学历证书查询网址: <http://www.chsi.com.cn>

施工员证




第 15 节 测量员信息表

姓名	董阁	证件类型	身份证	证件号码	429006198608277915
手机号码	13530281834		证件号（测量员证编号）	B1030478	

毕业证




测量员证



姓 名 董 阁

出生年月 1986.08

工作单位 中建三局第二建设工程有  
限责任公司

岗位职务	起迄年月	证书编号	发证机关(章)
测量员	2010.10	B1030478	

— 2 —
— 3 —



职称证

	<h2>资格证书</h2>
 中国建筑工程总公司制	姓名 董凯
	性别 男
	出生年月 1986.08
	专业 工程测量技术
	任职资格 工程师
证书编号: (2019) 12031822	发证单位 
	二〇一九年七月一日



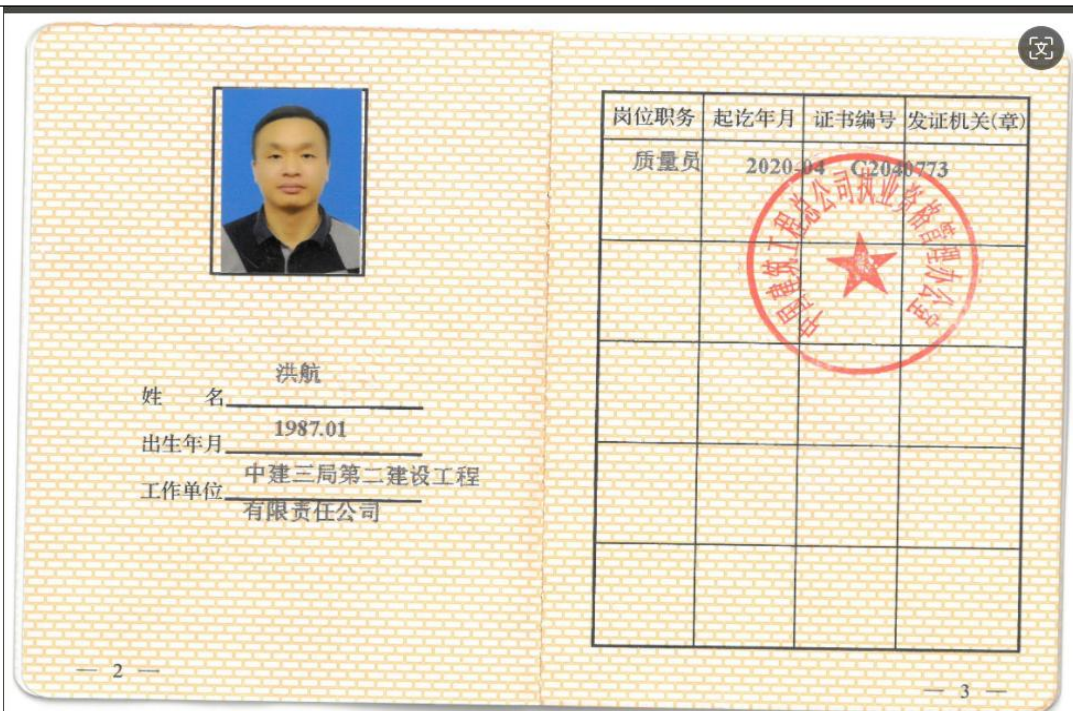
第 16 节 质量员信息表

姓名	洪航	证件类型	身份证	证件号码	421222198701171254
手机号码	18640150131		证件号（质量员证编号）	C2040773	

毕业证



质量员证



职称证



# 资格证书

姓名 洪航

性别 男

出生年月 1987.01

专业 电气自动化

任职资格 工程师

发证单位



证书编号: (2019)12031497

二〇一九年七月一日



第 17 节 材料员信息表

姓名	卢登峰	证件类型	身份证	证件号码	420122196803170070
手机号码	13760727909		证件号（材料员证编号）	F1630966	

毕业证



资料员证



姓名 卢登峰  
 出生年月 1968.03  
 工作单位 中建二局第二建设有限  
 责任公司

岗位职务	起讫年月	证书编号	发证机关(章)
材料员	2016-07	F1630966	

— 2 — — 3 —



第 18 节 资料员信息表

姓名	张露露	证件类型	身份证	证件号码	420122198102230041
手机号码	13723769376		证件号（资料员证编号）	M2030233	

毕业证



材料员证



第 19 节 劳资专管员信息表

姓名	陈志超	证件类型	身份证	证件号码	362204200005290032
手机号码	18700099726		证件号 (编号)	/	

毕业证



助理工程师任职文件

# 中建三局第二建设公司文件

中建三二人〔2023〕320号

## 关于程宇佳等 354 位大学毕业生起点专业技术 职务任职资格及聘任职务的通知

江苏公司、司属各单位：

根据《中国建筑集团有限公司职称评审管理规定》文件精神，各单位对 2022 年度大学毕业生在见习期间的政治思想、工作表现及业绩进行了全面考核。结合考核意见和岗位工作实际，公司审定同意程宇佳等 354 位同志自 2023 年 7 月 1 日具备助理工程师任职资格，并自取得任职资格当月起聘任相应专业技术职务。具体名单如下：

程宇佳 薛 炜 张 旋 王亚江 陈温宝 徐闫浩楠  
李海鹏 蔺龙涛 虎江雄 汪稀铭 张 淞 徐 靖

田思源	乔健凌	戴奇敏	黄敏	刘甜甜	方子健
黄启珉	廖文毅	郭石川	林龙	李自信	吴睿坤
蔡轩	李承联	张澳	张正	喻征	魏鹏鹏
韩乾	洪泽	戴和	欧阳震东	徐国斌	秦林庆
韩夏强	徐芸瑞	彭子鉴	胡佳俊	郭忠傲	齐森
边浩东	赵航澍	樊鑫虎	陈璐航	杨海磊	唐松鹏
宿浩兵	张鹏	崔鹏	程继铖	杨佳奇	朱亚龙
韩春雨	杨恩意	殷海涛	陈小龙	曾帅	乔睿源
王鹏	吴亚晨	冯旭强	彭仁杰	焦常辉	师恭凡
赵奇超	薛腾飞	武秉楠	陈志超	廖博剑	梁硕
唐浩然	谢鹏	邵涛	贾江伟	郑稀麟	陈晓
王盛北	孙玟	陶娇	伍科	郭金兴	郭腾飞
邹翔	徐守一	矫滨泽	马聪	曹文宇	张坤龙
田磊	张晋耀	董锐	王红亮	张永康	王彦维
李治岐	史祥宇	关志中	马皓文	韦纯猛	梁祺睿
杨鹏	李海	张立兆	毛博	陈飞龙	周成林
杨圣吉	成森森	邢佳伟	刘明龙	袁云云	陈桂越
邵俊萌	王彬	朱林君	钟卉开茜	刘绍敏	马骏
严永鑫	何沁毓	张鹏	童孝健	陈明奎	顾睿
王旭东	吴文杰	陈昊	时帅印	周奎	杨森
支福堂	杜家润	陈雨洁	姚思阳	周旺到	顾明庆
胡泽辉	张烨	张钊晨	庞旭东	古阳	依亮



第 20 节 项目管理人员社保证明

社保证明（连续近 1 年社保）

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	2338			
参保所在地	湖北省本级	做账期号	202604			
2026年04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	余跃	421123198805071638	10003468012	202505	202604	实缴到账
2	张锐	220182197804280013	10002510696	202505	202604	实缴到账
3	张勇	522224199802074818	10015030567	202505	202604	实缴到账
4	胡建云	362334198708044018	10003437253	202505	202604	实缴到账
5	肖敦楷	429004199006184094	10003894324	202505	202604	实缴到账
6	勒伍松	360425199701157011	10004076589	202505	202604	实缴到账
7	詹羊羊	421003199105010029	10003881221	202505	202604	实缴到账
8	潘玲	420122198108121620	10003508953	202505	202604	实缴到账
9	金幸桂	330702198709082618	10003513261	202505	202604	实缴到账
10	焦双锋	610581198601022551	10003296287	202505	202604	实缴到账
11	王鹏剑	142301198906212715	10003975421	202505	202604	实缴到账
12	王汉林	420527199312152115	10041524730	202505	202604	实缴到账
13	高亮	422301198407212312	10003888063	202505	202604	实缴到账
14	吴俊宏	500105200011193410	10057988777	202505	202604	实缴到账
15	董阁	429006198608277915	10013148209	202505	202604	实缴到账
16	洪航	421222198701171254	10003987962	202505	202604	实缴到账
17	卢登峰	420122196803170070	10003785844	202505	202604	实缴到账
18	张露露	420122198102230041	10003942364	202505	202604	实缴到账
19	陈志超	362204200005290032	10055771706	202505	202604	实缴到账
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 0505 1659 09BU 9W21



打印时间： 2026年05月05日

第1页/共1页



第 21 节 项目管理机构情况辅助证明材料

