

标段编号：2210-440310-04-01-291210019001

深圳市建设工程设计招标投标 文件

标段名称：坪山区石井街道项目、坪山区坑梓街道项目室内装饰装修
设计（含示范区）

投标文件内容：资信标文件

投标人：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

日期：2026年01月13日

投标函

致招标人：深圳地铁置业集团有限公司

为确保贵方招标项目坪山区石井街道项目、坪山区坑梓街道项目室内装饰装修设计(含示范区)招投标工作的顺利进行，加强与贵方长期友好合作，我方作为投标人，将严格执行工程建设相关法律法规，并完全理解和接受招标文件所有内容，为此郑重承诺如下：

1、经分析研究，结合我方实际情况，我单位愿以总价456.05万元，按实际完成的、由业主审核签认的合格工程量经审计部门审计后进行计算。（投标人填写）

2、我方同意所递交投标文件，在投标须知前附表规定的投标有效期内保持有效。在此期间内我方投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，我方投标担保将均被没收；由此给贵方造成的损失超过我方投标担保金额的，贵方有权依法要求我方对超过部分进行赔偿。

3、我方保证所提交的保证金是从我单位基本账户汇出，银行保函是由我单位基本账户开户银行所在网点或其上级银行机构出具，保证保险的保费是通过我单位基本账户支付，如不按上述原则提交投标担保，招标人有权取消我方的中标资格或单方面终止合同，因此造成的责任由我方承担。

4、一旦我方中标，将保证在中标通知书发出之日起30日内，与贵方按招标文件、中标通知书中的内容签定设计合同，否则，视为我方自愿放弃中标资格。

5、按规定完成设计合同中所约定如下全部内容（与招标文件中招标范围一致）：（本次招标范围包含示范区室内装饰装修设计包括但不限于项目的营销中心、样板间、公区及其他高级公配空间的硬软装平面、概念及深化设计方案和软装清单，施工图阶段的二次机电、材料设备配置、智能化等其他专业的系统设计以及后期相关配合工作。）。

6、我方将配备与招标公告和投标文件共同约定相一致的项目组主要设计成员。详见《拟投入的项目负责人基本情况表》（投标附件5）和《拟投入的项目组专业负责人基本情况表》（投标附件6）。我方一旦中标，则在变更招标公告已规定的项目负责人或专业负责人时，须事先征得贵方批准同意。我方若因非正当理由变更招标公告已规定、且我方投标文件已承诺的项目负责人或专业负责人，则招标人有权取消我方中标资格，或酌减设计费，或单方面终止合同，由此造成的违约责任由我方承担。

7、我方在本次投标中无任何弄虚作假、串通投标、围标等不法行为。否则，我方甘愿接受取消投标资格、取消中标资格、解除设计合同、记录不良行为、暂停参加建设工程投标资格等处理；我方行为涉嫌构成犯罪的，将依法接受刑事责任追究并移送公安机关查处。

8、如果违反本投标函中任何条款，我方愿意接受：

(1) 视作我方单方面违约，并按照合同规定向贵方支付违约金或解除合同；

(2) 履约评价评定为良好及以下；

(3) 本工程招标人今后可拒绝我方参与投标；

(4) 建设行政主管部门（或相关主管部门）处以的不良行为记录或行政处罚。

9、除非贵我双方另外达成协议并生效，贵方招标文件、中标通知书和我方投标文件，将成为约束双方的合同条款的有效组成部分。

投标人（单位公章）：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

投标人法定代表人签章：李巍

单位地址：广州市荔湾区流花路 97 号

邮政编码：510010

电话：020-86681228

传真：020-86677463



2026 年 1 月 13 日



投标附件 2. 投标报价一览表

投标报价明细表

项目名称	设计区域	暂定设计面积 (m ²)	投标单价上限价 (元/m ²) (含税)	投标单价 (元/m ²) (含税)	小计 (元)	备注
坪山石井街道田头社区项目、坑梓街道项目室内装饰装修设计(含示范区)	营销中心	500	1100	770	385000	1、本项目计价方式为固定单价。 2、投标上限总价为 651.5 万元。
	后勤办公、看楼通道、临时展示	500	290	203	101500	
	展示样板房	400	1300	910	364000	
	变异户型	600	500	350	210000	
	套图户型	500	400	280	140000	
	高级公配、公区	4000	800	560	2240000	
	其他公区及套图	3000	400	280	840000	
	地下车库	50000	8	5.6	280000	
重大设计修改取费比例				50 %	上限为 70%	
合计 (元)					4560500	

注：

1. 报价采用人民币含税报价，取小数点后两位，且四舍五入。
2. 装饰装修设计具体内容包括硬软装平面、概念及深化设计方案和软装清单，施工图阶段的二次机电、材料设备配置、智能化等其他专业的系统设计以及后期相关配合工作。
3. 本项目投标上限总价为 651.5 万元，各分项设有投标单价上限价，各分项报价不得高于各分项单价上限价。
4. 以上报价包含 3-6 个月驻场服务。



5. 投标人必须填报重大设计修改取费比例，且不可超上限。

6. 关于重大设计修改计费原则：项目设计各相应阶段（各期）成果获得甲方或者政府相关部门的批准后，因非乙方原因提出修改的，且相应阶段修改或返工的工作量超过30%的属于重大设计调整。重大设计修改费用按以下方式计算：重大设计修改费用=实际修改工作量（包括30%修改工作量）*对应阶段设计费占比*对应设计项目设计费单价*50%（投标人填写，上限为70%）。不属于重大设计修改的不另行增加费用。各阶段设计费比例划分：方案设计阶段占比40%、施工图设计阶段占比40%（含报建配合、招标配合、营销配合）、施工配合阶段占比20%（含验收配合）。

投标人：（盖章）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

法定代表人或授权代理人：（签字或盖章）李巍

日期：2026年1月13日



投标附件 3. 投标人基本情况

投标人基本情况表

企业名称	广东省建筑设计研究院集团股份有限公司	企业注册资本	10000 万元
企业法定代表人姓名	李巍	企业技术负责人姓名	罗赤字
符合本工程设计资质类别及等级	建筑行业甲级	取得符合本工程要求的设计资质时间	2022 年 10 月 21 日
符合本工程要求的设计资质，是否已在建设主管部门信息管理系统备案	是	在建设主管部门信息管理系统备案总人数	627
企业质量管理体系认证证书名称、认证单位及取得时间	质量管理体系认证证书、广东省建筑设计研究院集团股份有限公司、2024 年 4 月 25 日		
备注			

注：1. 投标人提供公司情况、人员数量等。2. 随表后附相关证明资料。

广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

名称变更公告

经广东省市场监督管理局核准,自2024年6月18日起,“广东省建筑设计研究院有限公司”(下称“原公司”)更名为“广东省建筑设计研究院集团股份有限公司”(下称“新公司”)。

现就更名后新公司各项事务公告如下:

- 一、公司更名后,住所、办公地址、联系电话等保持不变;
- 二、原公司名下的资产、债权债务及业务往来,均由新公司依法承继和延续;
- 三、原公司使用的商标、各类资质文件由新公司沿用并有效,变更手续正在办理中;
- 四、公司名称变更后,业务主体和法律关系不变,原签订的合同、合作协议等法律文书继续有效,原有的业务关系和服务承诺保持不变;
- 五、从即日起新公司对外文件、资料、发票抬头、银行基本户名称等全部使用“广东省建筑设计研究院集团股份有限公司”名称,统一社会信用代码、税号、银行账号等保持不变。

广东省建筑设计研究院集团股份有限公司将一如既往竭诚为广大客户服务!

广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

2024年6月25日



统一社会信用代码
914400004558576332

登记通知书

(粤)登字(2024)第44000012400001237号

广东省建筑设计研究院集团股份有限公司:

你单位提交的变更 登记申请材料齐全,符合法定形式,我局予以登记。

经核准的变更 登记事项如下:

登记事项	变更前内容	变更后内容
经营范围	建筑工程设计;市政行业工程设计;城乡规划编制;工程勘察综合类服务;全过程工程咨询服务;工程总承包;施工总承包;风景园林工程设计;环境工程设计;人防工程设计;室内外装修设计;岩土工程勘察;设计;照明工程设计;压力管道设计;测绘;检验检测;工程咨询服务;项目策划与评估;机电顾问咨询;工程项目管理;项目代建管理服务;工程造价咨询;设备、材料采购及销售;建筑检测鉴定;政府采购代理服务;项目投资及管理,投资咨询;建筑信息模型技术服务;软件开发;电子计算机技术服务;建筑产品开发制造;销售;建筑材料,普通机械;图文制作服务;承担国外和国内外资工程的勘测、咨询、设计、监理服务以及上述项目所需的设备、材料及零配件出口服务。(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)	许可项目:建设工程设计;国土空间规划编制;建设工程勘察;建设工程施工;人防工程设计;特种设备设计;测绘服务;检验检测服务;建设工程质量检测;建筑智能化系统设计。(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:工程管理服务;专业设计服务;工程造价咨询业务;招投标代理服务;政府采购代理服务;软件开发;信息技术咨询服务;图文设计制作;对外承包工程;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外);消防技术服务;标准化服务;新材料技术推广服务;合同能源管理;采购代理服务;建筑材料销售;工程和技术研究和试验发展;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;物联网技术研发;文物文化遗址保护服务;资源再生利用技术研发;水环境污染防治服务;农业面源和重金属污染防治技术服务;土壤环境污染防治服务;智能水务系统开发;建筑废弃物再生技术研发;企业管理咨询;水利相关咨询服务;土壤污染治理与修复服务;资源循环利用服务技术咨询;咨询策划服务;环保咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);工业设计服务;信息系统集成服务;数据处理服务;自有资金投资的资产管理服务;以自有资金从事投资活动。(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)

特此通知。



二〇二四年十一月十四日

统一社会信用代码
914400004558576332

登记通知书

(粤)登字(2024)第44000012400000674号

广东省建筑设计研究院集团股份有限公司:

你单位提交的变更 登记申请材料齐全,符合法定形式,我局予以登记。

经核准的变更登记事项如下:

登记事项	变更前内容	变更后内容
公司类型	其他有限责任公司	其他股份有限公司(非上市)
注册资本(万元)	6800万元	10000万元
名称	广东省建筑设计研究院有限公司	广东省建筑设计研究院集团股份有限 公司

特此通知。



统一社会信用代码
914400004558576332

登记通知书

(粤)登字〔2024〕第44000012400000571号

广东省建筑设计研究院有限公司：

你单位提交的变更 登记申请材料齐全，符合法定形式，我局予以登记。

经核准的变更登记事项如下：

登记事项	变更前内容	变更后内容
法定代表人	曾宪川	李巍

特此通知。



核准变更登记通知书

粤核变通内字〔2021〕第44000012100001348号

名称：广东省建筑设计研究院有限公司

统一社会信用代码：914400004558576332

以上企业于二〇二一年九月二十八日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

登记事项	变更前内容	变更后内容
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	其他有限责任公司
经营范围	建筑工程设计；市政行业工程设计；城乡规划编制；风景园林工程设计；室内外装修设计；工程勘察综合类服务；岩土工程勘察设计；水文地质勘察；工程测量；工程咨询服务；工程总承包；工程项目管理；全过程工程咨询服务；项目代建管理服务；承担国外和国内外资工程的勘测、咨询、设计和监理服务；设备、材料采购；房屋安全鉴定；政府采购代理服务；建筑信息模型技术服务；软件开发；电子计算机技术服务；编制工程概算、预算服务；建筑材料、普通机械服务；图文制作服务；上述项目所需的设备、材料及零配件出口。（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）	建筑工程设计；市政行业工程设计；城乡规划编制；工程勘察综合类服务；全过程工程咨询服务；工程总承包；施工总承包；风景园林工程设计；环境工程设计；人防工程设计；室内外装修设计；岩土工程勘察设计；照明工程设计、压力管道设计；测绘；检验检测；工程咨询服务；项目策划与评估；机电顾问咨询；工程项目管理；项目代建管理服务；工程造价咨询；设备、材料采购及销售；建筑检测鉴定；政府采购代理服务；项目投资及管理，投资咨询；建筑信息模型技术服务；软件开发；电子计算机技术服务；建筑产品开发制造；销售；建筑材料，普通机械；图文制作服务；承担国外和国内外资工程的勘测、咨询、设计、监理服务以及上述项目所需的设备、材料及零配件出口服务。（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）
注册资本(万元)	3468万元	6800万元人民币

变更前 股东：

股东 名称	证件(证照) 号码
广东恒健投资控股有限公司	914*****455P

变更后 股东：

股东 名称	证件(证照) 号码
广州市城投投资有限公司	914*****238M





广东省建院一号投资合伙企业（有限合伙）	914*****K691
广东省建院二号投资合伙企业（有限合伙）	914*****804J
广东省建院九号投资合伙企业（有限合伙）	914*****Q31W
广东省建院十号投资合伙企业（有限合伙）	914*****FFXW
广东省建院十三号投资合伙企业（有限合伙）	914*****1Y35
中铁一局集团有限公司	916*****345A
广东省建院四号投资合伙企业（有限合伙）	914*****XPOC
广东省建院六号投资合伙企业（有限合伙）	914*****MDX7
广州广电平云资本管理有限公司	914*****6H12
广东省建院五号投资合伙企业（有限合伙）	914*****UW0G
广东省建院七号投资合伙企业（有限合伙）	914*****FW6U
广东恒健投资控股有限公司	914*****455P
广东省建院十二号投资合伙企业（有限合伙）	914*****1137
中信证券投资有限公司	913*****847J
广东省建院三号投资合伙企业（有限合伙）	914*****YW4K
广东省建院十一号投资合伙企业（有限合伙）	914*****DD97
广东省建院十四号投资合伙企业（有限合伙）	914*****GC7R
广东省建院八号投资合伙企业（有限合伙）	914*****HB7Q

经核准的备案事项如下：

备案事项	备案前内容	备案后内容
董事、经理、监事	陈雄(董事)；武少茸(职工监事)；曾宪川(董事长)；黄雪梅(监事)；杨威荣(监事会主席)；李巍(董事，总经理)；	陈雄(董事)；武少茸(职工监事)；曾宪川(董事长)；黄雪梅(监事)；杨磊(董事)；杨威荣(监事会主席)；刘昌娟(董事)；李巍(董事，总经理)；韩大威(董事)；丛山(董事)；

特此通知。



核准变更登记通知书

粤核变通内字（2020）第44000012000000577号

名称：广东省建筑设计研究院有限公司

统一社会信用代码：914400004558576332

以上企业于二〇二〇年五月三十日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

登记事项	变更前内容	变更后内容
公司类型	全民所有制	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	建筑工程设计，市政行业（燃气、轨道交通除外）甲级；建筑行业（建筑工程）甲级；公路行业（交通工程）专业乙级；风景园林工程设计专项甲级；工程勘察综合类甲级；城乡规划编制甲级；房屋安全鉴定；工程咨询；政府采购代理；固定资产投资项项目节能评审；基桩低应变法；基桩钻芯法；基桩声波透射法；土工试验；基坑（边坡）监测；工程测量；电子计算机技术服务，工程咨询；室内外装修；建筑材料，普通机械；打印、复印、装订，排版设计，晒图，建筑模型制作；承担国外和国内外资工程的勘测、咨询、设计和监理；对外派遣本行业的勘测、咨询、设计和监理劳务人员；工程总承包；工程项目管理；设备、材料采购；项目代建管理；上述项目所需的设备、材料及零配件出口（具体按[94]外经贸政审函字第733号文经营）。（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）	建筑工程设计；市政行业工程设计；城乡规划编制；风景园林工程设计；室内外装修设计；工程勘察综合类服务；岩土工程勘察设计；水文地质勘察；工程测量；工程咨询服务；工程总承包；工程项目管理；全过程工程咨询服务；项目代建管理服务；承担国外和国内外资工程的勘测、咨询、设计和监理服务；设备、材料采购；房屋安全鉴定；政府采购代理服务；建筑信息模型技术服务；软件开发；电子计算机技术服务；编制工程概算、预算服务；建筑材料、普通机械服务；图文制作服务；上述项目所需的设备、材料及零配件出口。（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）
名称	广东省建筑设计研究院	广东省建筑设计研究院有限公司



变更前 股东：

股东名称	证件(证照)号码
广东省住房和城乡建设厅	组代管*****47-1

变更后 股东：

股东名称	证件(证照)号码
------	----------

广东恒健投资控股有限公司	914*****455P
--------------	--------------

经核准的备案事项如下：

备案事项	备案前内容	备案后内容
董事、经理、监事	曾宪川()；	陈雄(董事)；曾宪川(总经理，董事长)；陈雄超(职工监事)；杨威荣(监事会主席)；林茂亮(监事)；陈建颺(职工董事)；
联络员信息	苏素华	黄睿民
公司章程		章程

特此通知。



注：根据国家市场监督管理总局规范文件《市场准入与退出数据规范市场主体分册》要求，企业类型表述由有限责任公司(法人独资)调整为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。



投标人资质证书扫描件



工程设计资质证书

证书编号: A244013736

企业名称: 广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

统一社会信用代码: 914400004558576332

法定代表人: 李巍

注册地址: 广州市荔湾区流花路97号

有效期: 至2027年10月21日
(请扫码查看各项资质有效期)

资质等级: 建筑行业甲级
环境工程设计专项固体废物处理处置工程乙级
市政行业城镇燃气工程乙级



先关注广东省住房和城乡建设厅
微信公众号, 进入“粤建办事”
扫码查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2024年09月20日

质量管理体系认证扫描件



中鉴认证有限责任公司

质量管理体系认证证书

NO: 0070024Q51365R7L

兹 证 明

广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

广东省广州市荔湾区流花路 97 号

统一社会信用代码: 914400004558576332

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ISO9001:2015 标准

该质量管理体系适合

工业与民用建筑工程、市政工程设计; 岩土工程勘察、
工程测量和工程咨询服务; 城乡规划; 工程造价咨询服务

(本证书范围仅包括证书所列场所, 若覆盖范围涉及行政许可前置审批, 强制性认证的, 仅涵盖许可资质、强制性认证证书范围内的产品及服务)

颁证日期: 2024 年 04 月 25 日 换证日期: 2024 年 7 月 16 日

本证书有效期自 2024 年 04 月 25 日始至 2027 年 04 月 24 日

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效



公司代表 (签名)



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C007-M

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询
证书时效及适用性可向认证机构查询: 网址: www.gzcc.org.cn 或致电: 020-66390902。
中国广东省广州市广州大道中 227 号华景大厦 4 楼 (510600) 中鉴认证有限责任公司

投标附件 4. 投标人同类业绩

投标人同类业绩表

企业名称	广东省建筑设计研究院集团股份有限公司			
序号	工程项目名称	工程规模与主要特征	建设单位	合同签订时间
1	太古仓复建区旧厂地块更新改造项目勘察设计施工总承包合同	项目地块总用地面积约 23373m，可建设用地面积 14996 m，西侧限高 24 米，东侧限高 60 米。项目总建筑面积约 8.5 万 m ² ，其中计算容积率面积 44979 m ² ，业态包括商业、小型商业单体、办公等，连通西侧太古仓码头地块商业，打造广州首个以港口码头文化为主题的世界级艺术休闲地标，其中商业建筑面积约 1.5-2 万 m ² 、办公建筑面积约 2.3-2.8 万 m ² ，回迁办公和公共配套约 0.3-0.4 万 m ² ，设三层地下室，车位不少于 800 个，基坑支护安全等级为一级，地基基础设计等级是甲级。本项目绿建等级：二星。	广州海港太古仓投资运营有限公司	2022 年 2 月 11 日
2	广州国际智谷总部中心项目勘察设计施工总承包合同	项目用地面积 12030 m ² ，可建设用地面积 12030 m ² ，总建筑面积约 187200 m ² 。其中计容建筑面积 144360 m ² ，包括写字楼、创意办公(类住宅产品)和商业裙房:不计容建筑面积约 42840 m ² ，限高 150 米。。	广州工控智谷文化投资有限公司	2023 年 5 月 12 日
3	嘉禾联边保障性住房项目 B-1/B-2 栋精装修工程设计施工一体化合同	装修设计面积 33400.3 平方米	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	2020 年 12 月 11 日

4	金融城东区车陂村村民住宅复建项目建设及工程勘察设计合同	住宅区 AT091421 地块总规划总用地面积 26988 平方米，其中净用地面积约 25825 平方米。复建量为 94459 平方米，另预留 10000 平方米住宅建筑面积为区政府安置房。AT091422 地块，用地面积为 1872m，为公建配套幼儿园用地，总建筑面积 1872 m ² 。总投资_60000 万元，建安费_50000 万元。	广州市天河区车陂街车陂股份经济合作联社	2022 年 8 月 29 日
5	黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目 1、2 号楼公寓升级改造工程设计施工总承包	黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目总用地面积为 31878.81 平方米，总建筑面积 146191.46 平方米，其中 1 号楼建筑面积约 67057.69 平方米，层数为 35 层，2 号楼建筑面积约 46198.18 平方米，层数为 22 层。本次拟对本项目 1 号楼(4-11 层、13-18 层)、2 号楼(4-22 层)进行室内升级改造，室内升级改造面积约 61253.6 平方米。主要涉及装饰装修及其配套的电气工程、给排水、消防工程、智能化工程、暖通空调工程等。	广州城航建投投资有限公司	2024 年 12 月 27 日

6	<p>空港车辆段安置区住宅地块工程勘察、方案设计及初步设计项目合同</p>	<p>本工程范围为空港车辆段安置区住宅地块,红线范围内用地面积 50394.6 m²,总计容建筑面积 149380 m² (其中住宅面积为 134576 m²,分 A、B 两个地块,A 地块住宅面积 25104 m²、B 地块住宅面积 109472 m²;公建配套面积为 14804 m²,包括 9 班幼儿园一所、面积为 2160 m²)。项目包含一条衔接 A、B 地块的人行天桥。建筑密度≤28%,绿地率≥35%。采用装配式建筑、全部建筑须满足国家绿色建筑一星级建设要求</p>	<p>广州地铁集团有限公司</p>	<p>2024 年 4 月 10 日</p>
7	<p>乐从镇镇安路以东、沙良河以北地块项目-设计合同</p>	<p>本项目坐落于广东省佛山市顺德区乐从镇安路以东、沙良河以北地块,总用地面积为 75623.16 平方米,地块主导使用性质为二类居住用地(R2);容积率 1.0<FAR≤1.5;75623.16 平方米<计算容积率建筑面积≤113434.74 平方米,总建筑面积约 15.07 万平方米;建筑密度≤30%,绿地率>30%;建筑控高≤100 米。</p>	<p>广东顺控城投置业有限公司</p>	<p>2025 年 1 月 16 日</p>

8	澳洲盛门逸家装装配式住宅项目设计服务合同	澳洲装配式住宅 ADU 指的是附属住宅单元 (Accessory Dwelling Unit), 这是一种与主要住宅位于同一块土地上的二级房屋或公寓。ADU 也被称为祖母公寓、姻亲套房或次要单元, 它们是独立住宅居住空间, 通常包括厨房浴室和休息区。本项目约 5000 套 ADU, 其中室内总面积为 60m 的数量为 2000 套, 室内面积为 120220m 的有 3000 套, 采用轻钢结构搭建。	广州盛门新材料科技有限公司	2024 年 12 月 27 日
---	----------------------	--	---------------	------------------

备注：投标人提供近 5 年（（从招标公告发布之日起倒推，以合同签订日期为准））最具有代表性同类设计业绩合同及案例照片（总共不超过 5 项若所提供业绩超过 5 项，统计时只计取前 5 项业绩），证明文件提供合同（关键页）等证明材料原件扫描件）。

1、太古仓复建区旧厂地块更新改造项目勘察设计施工总承包合同

正本

(2022)合字006号

太古仓复建区旧厂地块更新改造项目
勘察设计施工总承包合同

合同编号:

发包人: 广州海港太古仓投资运营有限公司

承包人: (主) 广州协安建设工程有限公司

(成) 广东省建筑设计研究院有限公司

2022年02月11日

合同协议书

发包人(甲方): 广州海港太古仓投资运营有限公司

承包人(乙方): 广州协安建设工程有限公司(主)

广东省建筑设计研究院有限公司(成)

经广州港集团有限公司、广州海港太古仓投资运营有限公司和广州协安建设工程有限公司、广东省建筑设计研究院有限公司协商一致,本工程由广州海港太古仓投资运营有限公司与承包人签订合同。本工程承包人由广州协安建设工程有限公司和广东省建筑设计研究院有限公司组成承包人联合体(在本合同中统称为“承包人”),联合体各成员均对本合同所约定的权利和义务承担连带责任,其中广州协安建设工程有限公司为承包人联合体牵头人,广东省建筑设计研究院有限公司为联合体成员。

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就合同工程勘察设计施工有关事项达成一致意见,订立本合同。

一、工程概况

工程名称: 太古仓复建区旧厂地块更新改造项目勘察设计施工总承包

工程地点: 本项目位于广州市海珠区革新路124号太古仓东侧用地,金沙路以南,西临太古仓旧仓库及珠江;东临革新路,南临天鹅湾小区。

工程规模: 项目地块总用地面积约23373 m²,可建设用地面积14996 m²,西侧限高24米,东侧限高60米。项目总建筑面积约8.5万m²,其中计算容积率面积44979 m²,业态包括商业、小型商业单体、办公等,连通西侧太古仓码头地块商业,打造广州首个以港口码头文化为主题的世界级艺术休闲地标,其中商业建筑面积约1.5-2万m²、办公建筑面积约2.3-2.8万m²,回迁办公和公共配套约0.3-0.4万m²,设三层地下室,车位不少于800个,基坑支护安全等级为一级,地基基础设计等级是甲级。本项目绿建等级:二星。(注:以上数据仅基于现有资料提供,后续以发包人确认的方案为准。)

工程立项、规划批准文件号:

资金来源: 企业自筹。

二、工程承包范围

完成太古仓复建区旧厂地块更新改造项目勘察、设计、施工至工程竣工验收移交的“交钥匙”工程总承包，配合业主完成办理报建、报批、相关部门结（决）算审计、工程保修等工作，具体包括但不限于以下事项：

2.1 勘察及相关工作

负责本项目规划用地红线范围内，及经发包人审批同意用于辅助项目建设所需的红线范围外的勘察工作，包括以下内容：

（1）现场物探（发包人提供的物探成果不能满足项目及相关的市政配套工程设计、施工要求时）、详勘、补勘及超前钻等水文地质勘察工作。

（2）除按合同规定的时间和要求向发包人提交勘察成果文件外，还应承担工程施工过程直至竣工验收移交前的项目相关勘察服务等工作，保证勘察成果满足与项目相关的设计、施工要求。发包人向承包人支付勘察费不能免除承包人的勘察责任和义务。

2.2 设计及相关工作

负责太古仓复建区旧厂地块更新改造项目建筑概念方案设计至施工图设计及后续设计服务工作。包括但不限于：概念方案设计、方案设计、初步设计、施工图设计、设计变更（含造价分析）及现场技术指导、竣工图审核和出图。具体包括但不限于：

2.2.1 设计范围

（1）主体建筑物（含基坑支护、建筑、结构、给排水、通风空调、强电、弱电智能化、消防、人防、防雷、环保、节能、绿色建筑、玻璃幕墙、泛光、室内外标识及LOGO、交通设施）、商业连廊及天桥等专业设计。

（2）装修（含硬装和软装）设计（包括大堂、电梯厅、电梯轿厢、公共走道、商业公区等公共区域、商务配套、回迁物业、公共服务及市政设施配套空间等）；

（3）销售中心及样板房设计（含装修硬装和软装，以及临时销售建筑的土建、安装工程等设计）；

（4）建筑物周边的室外景观（含环境、绿化、园林小品、标识、交通设施、LED或投影屏幕、水景、景观照明等）、海绵城市、道路铺装、室外给排水、项目内所有管线的综合等及与市政道路、市政管道的对接工程设计；

(5) 项目排水、通信等市政配套工程设计，不包括但需配合外供电、外供水、外燃气设计工作。

(6) 负责项目涉及的临时围墙、临时道路、临时排水、管线综合、管线迁移、临时用房、临时通道，发包人、监理、咨询单位等的驻地办公场所等所有临时设施的设计工作。

2.2.2 设计内容

(1) 包括以上各专业方案设计、初步设计、施工图设计及深化设计（如需）；

(2) 编制工程设计概算；

(3) 施工过程的方案优化和设计变更；

(4) 竣工图的审核和出图（包括印制图纸及盖章出图）；

2.2.3 设计其他服务

(1) 负责组织基坑支护方案审查、初步设计技术审查等各项专家评审，并承担相应的技术审查咨询费及专家评审费用，配合施工图审查工作；

(2) 负责或配合环保、安全、消防、职业卫生、地铁保护、文物保护等专业报批报建，配合开展交通评估、提交景观会审、总平面方案审批、办理建设工程规划许可证等（包含报批报建所需设计文件印制），并承担相应的技术审查咨询费及专家评审费用；

(3) 负责因设计变更引起的造价变化分析工作；

(4) 负责大宗材料设备采购时采购清单、技术参数等编制工作；

(5) 优化处理管线综合，满足空间布局需求，对管线、净空、建筑进行必要模型建模；

(6) 承包人若不具备项目中非主要专业的相应资质时，承包人应在征得发包人同意后专业分包给具备相关资质的设计单位并签订分包合同，同时针对建筑方案、室内装修、泛光、室外景观等专项设计，鼓励承包人与国内外知名专业设计团队合作。

(7) 提供及配合预结算相关设计文件的印制、整理及归档等工作。

2.2.4 设计成果文件要求：按合同要求且不存在明显抄袭行为，不存在侵犯他人著作权和特许权。

2.3 施工及相关工作

(1) 施工内容包括：基坑支护工程、主体工程的基础、建筑、结构、外立

面、室内装饰装修、电气、供配电（包括发电机（含发电机房）至低压配电柜（不含低压配电柜）的设备及回路）、弱电智能化、室内外给排水、通风空调、消防、人防、防雷、通讯、电梯、擦窗机、充电桩、节能环保、泛光照明、园林绿化、景观、标识、市政（排水、污水处理、道路）、白蚁防治、销售中心及样板房工程、项目地块与西侧太古仓码头地块商业连通等施工总承包。不含但需配合外供水工程、外供电工程、燃气工程施工（详见施工界面划分），具体以发包人确认的施工图为准。

(2) 负责场地清障、临时道路、发包人和监理、咨询等人员驻地办公场所现场施工、现有管线改迁、建筑垃圾清运等工作。

(3) 负责预算、结算的编制工作，配合发包人对预算和结算的审核及审计工作。

(4) 对需要专业分包的专项设计和工程，承包人与专业分包单位签订专业分包合同，配合做好协调和管理工作。同时，承包人须按国家、地方、行业规定以及发包人要求的工程措施、安全措施、文明措施对项目进行工程总承包管理，作为联合体主办方负责项目勘察、设计、施工总协调工作及工程涉及的其它协调工作。

(5) 配合办理工程开工及验收所需的各项报监、报建、报验手续，包括但不限于办理施工许可证(或临时施工许可)、报监手续、余泥排放证、排污手续、排水接驳、水质检测、排水许可证、水电气等专业报建报装、分项分部工程验收、环保验收、消防验收、人防验收、卫生验收、白蚁防治验收、永久排水许可证、节能验收、规划验收各专业验收、质量验收等工作，并支付办理上述工作中所产生的费用（由发包人缴纳的行政事业收费除外）。

(6) 完成按有关规定应由承包人负责的检验监测工作，以及配合发包人委托的第三方检测和监测工作。

(7) 负责施工期间至移交前的场地管理、保安、保洁、防噪音、防扬尘及绿化养护等管理工作；负责设置卫生垃圾池和建筑垃圾外运工作；负责设置施工污水收集过滤系统，保证污水排放不得影响周边环境。

(8) 本次施工范围内的场地围蔽施工及至本合同项下全部工程移交前的保修维护工作（该部分费用包含在承包人合同价款中）。

(9) 负责办理工程一切险和第三者责任险等本项目合同约定的各项保险。

(10) 协助做好迎检、开工仪式等筹备工作。

(11) 组织本项目的整体竣工验收及备案和整体工程资料汇总及整理归档工作，包括竣工图编制，结算资料整理汇总；在本工程范围内工程资料正式移交给发包人及相关建设主管部门之前所产生的费用均包括在承包人合同价款中。

三、合同工期

工程合同工期总日历天数：1265日历天（包括勘察、设计和施工时间），勘察、设计与施工交叉进行。

(1) 勘察工期：中标人应在发包人发出进场通知后 30 个日历天内完成勘察工作，并提交勘察成果文件（施工期间需补勘、超前钻、补探等勘察服务时间按实际情况）。

(2) 设计工期：按期提交各阶段设计成果文件，详见合同要求。

(3) 施工工期：总工期：1220日历天（其中，1040日历天除办公塔楼精装修施工外的全部施工完工，塔楼主体结构 2/3 楼层的施工节点工期不得超过 630 天，开工日期以监理工程师发出基坑开工通知为准。180日历天办公塔楼精装修施工完工，开工日期以监理工程师发出办公塔楼精装修开工通知为准）。

四、质量标准

1. 勘察设计要求：符合《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》等国家及地方有关工程设计管理法规和规章，达到行业相关规范技术标准等要求；符合建设工程勘察设计的技术规范及本项目设计任务书的要求。

2. 施工质量标准：施工符合设计图纸国家相关规范及行业标准要求，一次竣工验收合格。

五、承包人职责分工

为承包人联合体牵头人，负责合同实施过程中的主办、组织和协调工作。其中主要负责本工程的施工、及主办和组织协调工作；主要负责本工程的勘察工作；主要负责本工程的设计工作。联合体牵头人和成员共同与发包人签订本总承包合同书，联合体各方应为履行总承包合同承担连带责任。

联合体协议经发包人确认后作为合同附件。（详见附件一）在履行合同过程中，未经发包人同意，不得修改联合体协议。联合体牵头人负责与发包人和监理人联系，并接受指示，负责组织联合体各成员全面履行合同。

联合体牵头人与专业工程分包单位签订专业分包合同，联合体中的设计单位与专项设计分包单位签订设计专项分包合同，并配合做好设计协调及施工管理工作。同时，联合体牵头人须按国家、地方、行业规定以及发包人要求的工程措施、安全措施、文明措施对项目工程总承包管理。

六、合同价款

暂定合同总价（大写）：人民币玖亿柒仟陆佰捌拾柒万伍仟伍佰伍拾肆元整（小写）：¥976875554.00 元。

其中勘察费¥345072.00 元、总设计费¥29926000.00 元、总建安工程费¥946604482.00 元（含办公塔楼装修（不含甲供费用）17839.8605 万元，甲供电梯、洁具、办公塔楼空调费用¥4500 万元，暂估价¥3000 万元，暂列金额¥4544 万元）。

本暂定合同总价为目标控制总价（含甲供电梯、洁具、办公塔楼空调），包括但不限于承包人因履行合同而须支付或承担的各项税款（包括增值税、印花税、所得税等其他各项税款及附加税金或费用）。本项目采用简易计税方法计税，税率为 3%。具体价格计价方式在专用条款中有详细约定；但承包人应控制工程投资，确保最终合同结算价不得超出目标控制总价。若合同结算价超出目标控制总价，发包人将按目标控制总价进行结算，不再支付超出部分金额。但因非承包人原因导致合同结算价超出目标控制总价的情况及处理方式见专用条款。

七、组成合同的文件

- (1) 本合同履行期间，双方有关本工程的洽商、变更等书面协议或文件；
- (2) 合同协议书；
- (3) 中标通知书；
- (4) 专用合同条款；
- (5) 发包人要求；
- (6) 图纸及各阶段提供的设计资料；
- (7) 施工图预算；
- (8) 招标文件（含补遗书、招标文件澄清、答疑纪要等）；
- (9) 通用合同条款；
- (10) 投标文件及其附件（含投标文件澄清等）；

(11) 联合体协议;

(12) 承包人建议书 (经发包人同意采纳的)。

八、承包人承诺

承包人向发包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款,按照本合同约定实施、完成并保修合同工程,履行本合同所约定的全部义务。各承包人同意对本合同所约定的义务及违约责任共同承担连带责任。

九、发包人承诺

发包人向承包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款,按照本合同约定的时限和方法支付工程款及其他应当支付的款项,履行本合同所约定的全部义务。

十、合同生效

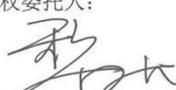
本合同订立时间: 年月日

本合同订立地点: 广州市

合同双方当事人约定本合同自双方签字、盖章后生效。

本合同一式十六份,双方执八份。

(以下无正文,仅供签署)

发包人: 广州海港太古仓 投资运营有限公司 (盖章)	承包人 (主): 广州协安 建设工程有限公司 (盖章)	承包人 (成): 广东省建 筑设计研究院有限公司 (盖章)
法定代表人 或授权委托人: 	法定代表人 或授权委托人: 	法定代表人 或授权委托人: 
地址:	地址: 广州市越秀区水荫 路水荫直街西六巷 7 号	地址: 广州市荔湾区流花 路 97 号
电话:	电话: 020-37602734	电话: 020-86677617
传真:	传真: /	传真: 020-86677463
开户银行:	开户银行: 建行广州天河 东路支行	开户银行: 中国建设银行 股份有限公司广州流花

		支行
帐号:	帐 号 : 44001580501050220270	帐号: 44001453102050286103
邮政编码:	邮政编码: 510000	邮政编码: 510010
电子邮箱:	电 子 邮 箱 : 37602734@163.com	电子邮箱: gdadri@gdadri.com



2、广州国际智谷总部中心项目勘察设计施工总承包合同

正本

广州国际智谷总部中心项目 勘察设计施工总承包合同

发包人：广州工控智谷文化投资有限公司

承包人：（联合体主办）中国建筑第四工程局有限公司

（联合体成员一）中建四局华南建设有限公司

（联合体成员二）广州市城市规划勘测设计研究院

（联合体成员三）凯达城市规划及园景设计有限公司

Aedas Urban Design & Landscape Limited

（联合体成员四）广东省建筑设计研究院有限公司

第一部分 合同协议书

发包人：广州工控智谷文化投资有限公司

承包人：（联合体主办）中国建筑第四工程局有限公司

（联合体成员一）中建四局华南建设有限公司

（联合体成员二）广州市城市规划勘测设计研究院

（联合体成员三）凯达城市规划及园景设计有限公司 AedasUrbanDesign&LandscapeLimited

（联合体成员四）广东省建筑设计研究院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就广州国际智谷总部中心项目勘察设计施工总承包及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：广州国际智谷总部中心项目勘察设计施工总承包

2.工程地点：广州市黄埔区黄埔大道以南黄埔临港经济区鱼珠 LG-YZ-02 地块。

3.工程立项批准文号： /

4.资金来源：自筹资金。

5.工程内容：项目用地面积 12030 m²，可建设用地面积 12030 m²，总建筑面积约 187200 m²。其中计容建筑面积 144360 m²，包括写字楼、创意办公（类住宅产品）和商业裙房；不计容建筑面积约 42840 m²，限高 150 米。最终建设规模以有关部门审批通过的方案为准。

6.承包范围：

6.1 勘察部分：包括但不限于岩土工程勘察（包括初步勘察、详细勘察及施工阶段勘察）、超前钻费用、地下物探测、地形测绘、工程测量（III等水准测量）、土壤氧检测等。

承包人完成本项目建设红线图范围内、外所需的所有勘察工作，对规划用地红线内（含代征用地，如有）及红线外（管线）所涉及建设内容的全部勘察。按相关要求包工、包料、包安全文明、包水电，包通过建设等主管部门组织的勘察报告审查，包配合规划设计、初步

设计、施工图设计、土建施工现场的勘察要求跟踪技术服务，包验收以及其他相关的技术支持和服务。包括但不限于：

(1) 现状摸查，查明并评价工程地质情况（包括查明暗藏的河道、沟浜、墓穴、孤石等），为地基基础（含基坑支护、边坡、挡土墙等）设计与施工、地基处理与加固、不良地质现象的防治工程等提供工程地质资料及建议。

(2) 编制摸查报告：报告包含但不限于项目概况、项目现状、地下管线、周边市政条件、报批报建工作进展、勘察工作进展、建设工作界面、勘察工作计划、存在的问题及相关建议等内容，前期摸查报告需经发包人审核通过后视为完成。

(3) 收集及购买资料、现场踏勘和测量、制定勘察纲要，地质测量及钻探、初勘、详细勘察（包括岩土工程勘察）、物探、超前钻、水文地质及地下综合管线勘察、地形测绘、工程测量、根据项目设计工作需要开展必要的管线补充探测，实施勘察过程中发生的相关工作、勘察过程中发生的用材以及加工、勘察作业机具的进退场及现场搬运等服务等勘察工作。

(4) 实施勘察过程中发生的相关工作（包括障碍物拆除、开挖、地下管线的修复及根据项目设计工作开展必要的补充钻探、勘测等）、勘察过程中发生的用材以及加工、勘察作业机具的进退场及现场搬运等服务，以及综合考虑不同自然条件下、不同作业内容、不同复杂程度及高温勘察等一切因素下的勘探作业的费用。

(5) 现场勘察实际条件需勘察单位现场踏勘，承包人需充分考虑场地交通条件（含周边市政道路、桥隧等）、构筑物、植被、地形和水塘等对勘察工作的影响，发包人不提供三通一平条件。

(6) 负责承担本工程及附属工程的勘察（含初勘、详勘）。勘察工作的成果须满足规划、设计和实施要求，并通过主管部门组织的勘察报告审查。

(7) 工程物探、测绘、测量：对项目用地红线范围内的所有埋地管线进行探测，查清所有管线的走向、位置、标高、规格（管径）、材质、附属设施、点特征、电缆条数、预埋管数、水流方向等参数，按要求对管线点进行测量，并绘图提交测量成果。按现场情况进行地形测绘及工程测量，并提交相应的成果文件。以供规划、设计、施工之用。

(8) 根据地下、地上物探成果报告，收集周边地下、地上管线、建筑物、构筑物相关资料，编制项目前期摸查报告；进行初步勘察、详细勘察和初测、定测实施工作，编制勘探、测量技术文件，编制勘探、探测等相关总图,如有必要进行的超前钻勘察工作（超前钻勘察工作费用包含在勘察费中）；负责协调和配合相关主管部门对相关工作成果进行审批，直至获得批复。

(9) 超前钻，探明桩端（桩端为微风化岩层以下 0.5m）持力层下连续厚度不少于 3 倍桩径且不少于 5m 范围内，有无不良地质、查明夹层、空洞、溶洞、土洞等不良地质厚度，对地下管线保护、钻孔抽芯、芯样箱制作及芯样保管编录、外业资料编制、内业试验及报告编制。承担由于卵石、岩溶地层或其他不良地质情况下成孔取芯所需采用购买泥粉（或膨润土）造浆、下套管、套管无法拔出、卡钻、钻杆掉落、更换特种钻头、钻头加快消耗等一切风险。在钻孔过程中做好泥浆疏导工作，确保按发包人要求做好现场文明施工工作，以及完成上述内容所涉及的一切辅助工作内容。

(10) 土壤氡检测：根据提供的设计图纸和有关法规规范标准进行项目的土壤氡检测，并出具有效的报备资料。

6.2 设计部分：包括且不限于方案设计、编制修建性详细规划成果（或同等设计深度的规划报批报建成果）并通过相关规划部门审批、初步设计（含概算编制及报批）、动画多媒体制作、施工图设计（配合设计优化）、管线迁改设计（若有）、绿色建筑设计、海绵城市设计、设计相关的专项评估咨询服务、专业工程深化设计、变更设计、配合设计优化、协助报批报建、施工阶段配合、室内精装修、绿建认证咨询、建立 BIM 模型及相关文档、数据，模型深度应符合各阶段设计深度要求，协助发包人进行全程可视化交流服务，重点难点节点展示及深化设计复核、竣工图签审等全过程设计工作，以及与设计相关的专家评审、会务、考察等所有内容。

6.2.1 设计阶段的投资控制：承包人承诺在不降低设计任务书中的主要设计指标（建筑高度、建筑面积、建筑及装修标准等）的前提下，确保工程设计概算（建安费）不超过本项目中标的建安工程费总额。编制的工程设计概算需满足相关要求。承包人应保证所提供的初

步设计成果文件中的工程设计概算的准确性。

6.2.2 项目设计功能要求：在本项目总用地红线内，承包人应保证按规划及建筑功能要求、配套设施等要求完成本项目全部的专业专项设计和各专业的局部深化施工图设计（包括且不限于供水、排水、供电、燃气、通信、电视、门窗、屋架结构等）。

6.2.3 本项目设计阶段是指从建筑方案设计开始的全专业全阶段的所有设计工作，主要包含：方案设计阶段、初步设计、施工图设计、施工配合及竣工验收等五个阶段。

6.2.4 承包人负责全过程全专业设计，包括但不限于：负责项目的方案设计、编制方案估算书、深化方案设计、报建、修建性详细规划设计及报批、管线综合规划设计、BIM 设计、初步设计及概算、报建图设计和报建通编制、基坑开挖及支护设计、编制基坑及周边监测方案（含基坑及工程桩检测方案）、施工图设计、建筑节能新技术的应用及设计、全过程的技术把关及跟踪服务、施工过程中的方案优化及设计变更、编制工程概算、现场技术指导、服务与监督、竣工图签审，设计单位必须无条件配合审核，并加盖设计出图章及注册设计人签章。在施工图阶段提供各专业工程和分项工程技术要求和参数指标。项目设计深度需达到住建部《建设工程设计文件编制深度规定（2016年版）》设计深度的有关规定。具体范围包括但不限于：

（1）负责本项目用地红线范围内总平面规划设计、竖向规划设计、编制修建性详细规划、管线综合规划、管线综合设计、建筑布局、交通组织、景观绿化等工作，包含负责规划用地红线范围内的所有建筑、结构（含钢结构、风洞试验）、精装修、标识系统、电气、燃气、给排水（含临时供水、永久供水等）、强电（含临时供电、永久供电等）（含红线外接驳）、弱电（含智能化等）（含红线外接驳）、配电房、通风、空调、装配式（如有）、土方及基坑支护（含深基坑）、护坡、挡土墙、消防、管线综合规划设计、现有的管线迁改及保护方案、幕墙（含深化设计）、信息管理网络化、门窗、门岗、围墙、人防、卫生、环保、水土保持（含监测设计）、安全、防水、建筑节能和绿色建筑、环境影响备案及验收、节能评估、泛光照明、市政给排水（含红线外接驳）、园林景观、室外广场、道路（含红线外接驳，含规划道路）、交通（含评估）、地下车库、机械停车、海绵城市等上述建筑工程所包

含的所有相关专业的设计内容和保证建筑物正常使用及交付要求的其他专业工程设计。

(2) 配合项目所有报建报批工作，包括但不限于：项目的建筑工程方案设计审查、初步设计审查备案、建筑单体报建（建设工程规划许可证）、《建筑工程施工许可证》、深基坑审查(如有)、施工图审查、挡土墙审查(如有)、临时/永久用水、临时/永久用电、临时/永久路口开设、等各专项报批报建和验收工作，负责超限审查报批、勘测成果资料备案、提供相应阶段所需的报审图纸。承包人办理施工许可证的范围包含发包人及承包人直接发包单位的施工内容，并纳入总分包管理，并综合施工及验收规划管理。

(3) 负责项目涉及的临时围墙、临时道路、施工用水用电、临时排水、驻地办公场所设计（临时板房、景观绿化等）等所有临时设施的设计工作。

(4) 负责 BIM 技术在项目设计阶段的建立、报建、应用、验收；

(5) 为做好广告宣传物料、沙盘模型制作工作配合提供设计素材；负责方案阶段的三维动画、效果图设计及制作、特殊规格展示图纸等（如有）。

(6) 负责配合营销工作：根据项目展示需要负责提供各项专业设计，包括但不限于为展示区及周边景观、看楼通道、样板房(含临时样板房如有)、售楼部（含硬装和软装）、临时停车场等区域提供设计服务、临时措施建议及其他相关的专业服务（如有）。

(7) 编制方案设计投资估算、编制初步设计概算及配合相关报审工作。在各设计阶段需完成本项目承包范围内工程概算等造价文件的编制工作及相关配合报审工作，并提供方案比选、技术造型比选等的投资分析，根据发包人要求提供项目的成本指标数据。

(8) 承包人负责提供全过程设计服务及相关协调工作、负责根据建设要求配合组织各项专家评审，并承担相应评审费用。

(9) 承包人除按合同规定的时间和要求向发包人提交设计成果文件外，还应承担工程施工过程直至竣工验收前的设计服务（包含设计变更）等工作，保证设计变更满足施工进度要求。

(10) 在施工图设计过程中，若因为设备订货未确定而造成施工图设计困难时，经发包人同意，设计人可以合理地预先选定至少三种或以上可供选择的设备型号（或相关参数），

以使施工图设计能够正常进行，并在设备订货完成后再补充修改有关的施工图纸，以符合选定的设备材料要求。

(11) 承包人承担的人防工程设计必须满足国家及地方规范、法规及验收要求，并应确保人防各阶段设计通过相关政府部门审查，承包人应主导各阶段与政府部门沟通及报建的相关事宜，发包人作出配合。

(12) 派专人按照发包人档案管理办法要求开展档案资料核对、整理和建档工作（包括但不限于合同台账、变更台账、图纸台账、联系单台账、进度款支付台账）。相关工作包括且不限于设计各阶段（方案设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段）。

(13) 重要提示和风险提示：

①承包人的方案设计完成后须由发包人书面确认方可启动初步设计及后续工作（不排除分阶段启动的可能）；承包人的勘察设计方案需体现限额设计的理念，**建安工程费的中标价为施工图设计限额总价**；

②施工图审查按广东省或项目所在地市现行管理制度执行。

(14) 竣工图纸签审。

(15) 本项目要求高标准设计：由发包人对整体设计效果把控，保证项目品质。

6.2.5 设计任务专业要求：承包人按照本项目设计任务书要求及限额指标，结合建安工程费中标总价开展限额设计，满足及实现本项目的全部功能及配套设施等。主要的设计专业内容包括但不限于：

(1) 规划设计：负责本项目用地红线范围内总平面规划设计、竖向规划设计、编制修建性详细规划、管线综合规划、管线综合设计、建筑布局、交通组织、绿地规划设计，项目规划报建（含修详规）等。

(2) 建筑设计：包括总平面范围内主体建筑（含效果图）、附属建筑和室内外装修设计、项目方案报建（含报建通）等。

(3) 结构设计：包括总平面范围内主体建筑和附属的结构设计、装配式（如有）、地基处理、基坑支护、钢结构、预应力（若有）、边坡治理、室外工程及构筑物的结构设计等。

(4) 供电及照明系统设计：高压变配电系统(10 千伏及以下供电系统)、低压变配电系统、备用发电系统及配电系统、不间断供电系统、照明系统、应急照明系统、防雷及安全接地系统、充电桩系统等。

(5) 弱电与智能化系统的设计：综合布线系统、运营商通讯线路接入系统（预留运营商机房）、移动电话信号覆盖系统（弱电协调，由运营商实施）、计算机网络系统、视频监控系统、入侵报警系统、门禁及出入口控制系统、停车场（库）管理系统、电子巡更系统、信息发布系统、背景音乐及紧急广播系统、无线对讲系统、楼宇自控管理系统、能源管理系统、数据中心机房、一卡通系统、智能水电表系统、有线电视系统、访客系统、梯控系统、智能照明系统等。

(6) 给排水系统设计：生活用冷水供应系统、雨水和废水排放系统、生活水和废水处理系统、室外绿化灌溉系统、雨水回收系统、中水回用系统等。

(7) 空调及通风系统设计：制冷系统、机械通风系统、空气过滤及净化系统、空调风系统、空调水系统。

(8) 消防系统设计：消火栓系统、自动消防喷淋系统、火灾自动报警及消防联动系统、火灾事故广播系统、气体灭火系统、特种设施防火系统防排烟系统、楼梯及前室加压送风系统等。

(9) 电梯工程设计的相关配合设计：按相关规定及厂家要求设计。

(10) 管线综合平衡设计：对各专业设备、系统的管线在建筑物内部通道走线平衡设计，结合 BIM 设计。

(11) 人防工程设计：按人防相关规定要求设计（含符合人防验收要求的《平战转换预案》）。设计成果必须满足国家及地方规范、法规及验收要求，并确保人防各阶段设计通过相关政府部门审查，承包人应主导各阶段与政府部门沟通及报建的相关事宜，发包人作出配合。

(12) 防雷工程设计：按相关规定要求设计。

(13) 精装修设计：工控国际总部办公区及其它自持办公区域、创意办公户内、建筑物

公共区域的精装修设计、室内区域精装修设计（含二次精装修，如有）、销售中心(含外立面修饰改造、样板间、商业公共区域等)。

(13.1) 建筑公共区域（大堂、走廊、电梯厅、公共卫生间、公共茶水间及相应的后勤服务办公等）的精装修设计；

(13.2) 艺术家工作室及样板间（按交楼标准）的精装修设计；

(13.3) 工控国际总部办公区及其它自持办公区域的精装修设计；

(13.4) 裙楼及顶层商业及商业配套公共区域（走廊、电梯厅、公共卫生间、公共茶水间、客户服务区、母婴室（若有）、物业管理间及相应的后勤服务办公等）的精装修设计；

(13.5) 裙楼会议中心（含前厅公共区域）、公共食堂（含厨房设备）的精装修设计；

(13.6) 售楼部(含内部办公、商业公共区域、看楼通道、展示区（含样板房）及外立面修饰改造等)的精装修设计。

(14) BIM 设计：要求设计及施工阶段的 BIM 设计，并提供各阶段 BIM 成果对各专业施工图纸进行预评估，综合评判优化设计。并提交 BIM 成果以实现施工现场信息高效传递及提高施工管理水平。

(15) 外立面（幕墙）设计：按相关规定要求设计。

(16) 室外(市政)工程设计：包括本项目用地红线范围内、外（总用地红线内）的道路（含规划市政道路接驳及小区道路）、市政管网接驳（包括通讯、永久用电及市政给排水等）、挡土墙（≤5m）护坡、围墙、室外广场、连廊、停车场、道路照明、景观照明、室外广播、监控及停车管理系统、室外给排水系统等工程设计，以及总平面图、室外（总用地红线内）综合管线施工图设计。

(17) 园林景观设计：本项目用地红线范围内的室外地面（含道路开口）、架空层（避难层）园林绿化设计；裙楼、塔楼屋面绿化设计及相应的水电管网设计。

(18) 绿色建筑设计：根据国家《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019 的要求，对本项目绿色建筑设计进行从施工图到竣工设计评价的所有工作（含预评价，若需要），取得国家绿色建筑三星认证标准及标识证书。

(19) 海绵城市设计：按《广州市海绵城市规划设计导则》(2017)要求本项目满足与海

绵城市相关的内容（包括设计、模拟、计算、分析报告等）。如有最新指引，则按最新指引执行。

(20) 建筑泛光照明设计：按相关规定要求设计。

(21) 标识设计：建筑室外及室内标识设计；道路、停车库交通标识及停车划线设计。

(22) 竣工图签审：按相关规定要求，对施工单位编制的竣工图进行图纸签审。

承包人限于专业资质问题不能进行的专项设计，由承包人报发包人同意后可以进行分包，专项分包设计费由承包人承担，专项分包的施工图设计文件需承包人校核确认，由承包人及专项分包人进行会签并盖图纸审核专用章，承包人及专项分包人向发包人就专项分包承担连带责任。

6.3 施工部分：包括但不限于完成本项目所需的所有施工工作和总承包管理、施工 BIM、材料设备采购、试运行至工程竣工验收、资料编制归档、交付使用手续办理；负责协调施工过程中的相关职能部门及周边居民、施工期交通疏解等；协助办理报建、报批，配合相关部门结（决）算审核、负责工程保修、配合发包人的审计工作等。

按照招标文件及合同约定的范围和发包人批复的施工图进行施工，包工、包料、包设备、包报建、包深化设计、包质量、包安全生产、包文明施工、包工期、包承包范围内工程验收通过、包移交、包结算、包资料整理、包施工总承包管理和现场整体组织、包专业协调及配合、包保修等。包括但不限于以下内容：

(1) 土建工程：拆除工程（如有）、清表、软基处理工程、场地平整、土石方工程（含开挖、回填、换填、石方爆破等，并优先场地内土方平衡）、基坑/边坡/挡土墙支护、地基与基础工程，主体结构工程，砌体工程，屋面工程，门窗工程，幕墙工程，防水工程，公共区域装修装饰工程，室内区域装修装饰工程（含二次精装修，如有），栏杆工程，楼地面工程（含散水、台阶等）及室外场地、围墙等。

(2) 设备安装工程：消防工程、电气工程（临时供电、永久供电等）、泛光照明工程、给排水工程（含临时供水、永久供水等），弱电工程（含智能化、网络等），通风空调设备采购与安装工程、电梯采购与安装、人防工程、防火门及防火卷帘、充电桩工程等。

(3) 专业工程的深化设计及施工：包括但不限于基坑/边坡/挡土墙支护、钢结构工程、供电、智能化、幕墙、燃气、电梯（含客、货梯、消防梯、手扶梯等）、空调通风、发电机及发电机房、厨房、抗震支架、装配式（如有）、综合管线、信报箱及通邮、标识系统、地面处理、交通划线、地坪漆、有线电视、油烟风管、通信（固定电话及宽带，手机无线信号覆盖）等。

(4) 装修装饰及交付使用的各项配套工程，白蚁防治等。

(5) 室外工程：包括但不限于市政道路、活动广场、园林景观、回填种植土、室外管线、屋面绿化、室外照明、泛光照明、市政供电、市政给排水、管道迁移、管线迁改（保护）工程（如有）等的施工，以上内容含红线外接驳施工。

(6) 发包人、监理人、造价咨询单位及项目有关单位的临时办公场所及设施。该部分费用已包含在本合同价款中，不再另计。

(7) 负责 BIM 技术在施工阶段的建立、报建、应用、验收。

(8) 工程竣工验收，完成工程保修、配合相关部门结（决）算审计等工作并协助办理施工报建阶段、竣工验收阶段的行政主管部门审批和竣工验收资料归档等工作。该部分费用已包含在本合同价款中，不再另计。

(9) 负责项目所有报建报批工作(包括但不限于：专业部门报建（规划、消防、人防、航空、地铁、城管、水务、供电局、燃气、供水、电信、城市轨道交通、公安等），负责项目的建筑工程方案设计审查、初步设计审查备案、建筑单体报建（建设工程规划许可证）、《建筑工程施工许可证》、深基坑审查(如有)、施工图审查、挡土墙审查(如有)、临时/永久用水、临时/永久用电、临时/永久路口开设（包含项目红线至市政路路口连接段，以及红线外规划道路临时占用审批手续等）、地质灾害防治等专项报批报建和验收工作。负责办理施工阶段各项行政部门开工前置手续直至领取施工许可证，包括但不限于施工建设工程质量监督登记、建设工程安全监督登记、按国家规定办理建设工程劳动保险金、施工合同备案手续、余泥排放证、临时/永久排污排水、施工许可手续。除按规定由发包人缴交的行政管理费用外，其余费用均已包含在本合同价款中。如本项目分期开发，承包人应根据实际分期及

相关法规准备多套报建备案人员，此费用由承包人综合考虑，不再另计。如开发面积与政府相关规定冲突，承包人无条件予以配合并办理相关手续，此费用由承包人综合考虑，不再另计。

(10) 完成本项目施工图预算（含设计变更）、结算等造价文件的编制工作及相关配合报审工作。该部分费用已包含在本合同价款中，不再另计。

(11) 负责竣工图编制，负责组织联合竣工验收及备案手续，包括且不限于消防验收、规划验收、环保验收、户内给水、人防、防雷验收、海绵城市验收等分部分项工程验收、各项专业验收、联合竣工验收及涉及施工单位的验收手续及证明，按要求整理工程竣工验收资料并移交办理《建设工程档案验收合格证》。该部分费用已包含在本合同价款中，不再另计。

(12) 负责本项目的施工总承包服务，对需要专业分包的专项工程，经发包人同意后，承包人与专业分包单位签订专业分包合同，并做好协调和管理工作。由承包人与专业分包单位签订专业分包合同，专业分包合同须报发包人备案，专业分包单位须具备相应资质。同时承包人均须按国家、地方、行业规定以及发包人要求采取的工程措施、安全措施、文明措施、疫情管控措施对分包项目进行工程总承包管理；

承包人负责编制符合本项目验收的第三方检测、监测类方案(含检测监测数量及清单)。对由发包人另行发包的其他服务标，提供配合工作，包括但不限于第三方检测、监测、造价咨询、监理等服务标的配合工作。

(13) 负责协调施工过程中的相关职能部门及周边居民，包括且不限于：街道居委、公安派出所、交通管理部门、质安监、建管、城管等，该部分费用已包含在本合同价款中，不再另计。

(14) 做好迎检、开工仪式等筹备工作，设置项目展示或活动的相关临时设施，该部分费用已包含在本合同价款中，不再另计。

(15) 现场七通一平，包括本工程项目水、电、路、气、通讯等与现有市政基础设施的接驳，红线内场地平整及地上附着物清理、现有管线、文物及坟墓的迁改（如有，含保护及与相关单位协调、手续办理），该部分费用已包含在本合同价款中，不再另计。

(16) 负责施工过程中所有材料及设备采购、安装、试验(注:发包人另有约定的除外)。

(17) 实行项目实施阶段全过程建设管理,做好项目勘察、设计、施工总协调工作及工程涉及的其它协调管理工作,该部分费用已包含在本合同价款中,不再另计。

(18) 承包人负责整个工程项目的备案验收通过,整理、汇总发包人单独发包的专业工程提交的竣工验收资料,为各专业分包单位提供竣工验收资料指导工作,确保顺利通过档案验收(该部分费用已包含在本合同价款中,不再另计)。

(19) 承包人须配合项目营销需要,负责内容包括但不限于样板房(临时及现场实体样板房)、展示区及周边景观、售楼部(如有)精装修施工、看楼通道、展示区(含样板房)园林、展示区(含样板房)围蔽、红线外临时停车场(如有)、售楼部(含样板房)前临时展示园林(红线外,含市政人行道与红线围墙间的绿化等)及相关区域封闭、围护、防护措施、水电接驳等施工,展示区(含样板房)开放期间水、电、通信等(均需设置独立于施工用的专线或专用泵)费用均包含在本合同价款中。为项目展示中心提供专属的弱电智能化设计及施工服务等,同时为配合展示,展示区需多次调整围蔽也包含在本合同价款中,不再另计。

(20) 派专人按照发包人图档管理办法要求以及城市工程档案管理要求开展图档资料核对、整理和建档工作,相关工作包括但不限于:准备阶段(现有管线资料、国土/规划测绘资料等)、施工阶段(施工实施建设阶段、采购、安装、试验、运营调试阶段)、验收及交付阶段(竣工验收、资料编制归档移交、交付使用手续办理等,其中移交物业公司及发给人归档资料各1份,均要求为原件)。具体以发包人实际要求通知为准,该费用已包含在合同中,不再另计。

(21) 承包人应积极协调处理施工场地周围地形关系问题和做好邻近建筑物、构筑物(包括文物保护单位等)的保护工作,如有则及时向有关单位报告。如发包方视项目需求须向红线外(50m 范围内)放坡、回填、市政道路及景观改造提升、临时或永久占用等,承包人需无条件配合与土储、路政、城管等相关单位进行沟通协调并办理相关手续。前述措施涉及费用已包含在合同价中,不再另计。

(22) 承包人须负责项目完工后的甲醛处理及精开荒(达到交付业主标准,交付验收和

九、签订时间

本合同于 2023 年 5 月 12 日签订。

十、签订地点

本合同在 广州市黄埔区 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

本合同自发包人与承包人签字盖章生效。

十三、如遇政策变化、政府或发包人上级单位决策、土地出让等其他因发包方的原因取消该全部工程，则发包人有权单方解除本合同，双方互不视为违约。双方以承包人实际完成工作量按本合同确定的计价方式核定价款外，无须再另行进行相关赔偿。承包人已充分知悉上述风险，并且放弃向发包人主张索赔的权利。

十四、合同份数

本合同正本一式 陆 份，发包人、承包人（主办）、承包人（成员）各执 壹 份；副本 贰拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 伍 份，承包人（主办）执 叁 份，承包人（成员）各执 叁 份。

（以下无正文）

发包人：广州工控智谷文化投资有限公司（公章）

法定代表人或其授权代表：

住 所：广州市黄埔区香山路17号办公楼4层403房

电 话：

传 真：

电子邮箱：

开户银行：中国建设银行广州丰乐路支行

账 号：44050160948200000070

税 号：91440112MAC5W73G7D

承包人（联合体主办）：中国建筑第四工程局有限公司（公章）

法定代表人或其授权代表：

住 所：广州市天河区科韵路16号广州信息港A座19楼

电 话：020-36106700

传 真：020-36106700

电子邮箱：

开户银行：交通银行股份有限公司北京阜外支行

账 号：03483201101000

税 号：91440000214401707F

承包人（联合体成员一）：中建四局华南建设有限公司（公章）

法定代表人或其授权代表：

住 所：广州市黄埔区科学大道18号A701房

电 话：020-22114500

传 真：020-22114500

电子邮箱：

开户银行：交通银行股份有限公司北京阜外支行

账 号：034138201101000

税 号：91440101MA5CQEFG3H

B户型 (3+1)
294㎡两厅四卫户型
套内228㎡

两梯两户



B户型 (3+1)
294㎡两厅四卫户型
套内228㎡

原始建筑层高&梁位

原始建筑层高: 3.55米

天花净高: 层高-梁厚-设备管线
厚度-地面完成面



3、嘉禾联边保障性住房项目 B-1/B-2 栋精装修工程设计施工一体化合同

正本

嘉禾联边保障性住房项目 B-1、B-2 栋
精装修工程设计施工一体化
合同

穗珠建 承 字第 2020 号

合同编号：珠江租赁合同-HTZJ（2020）130 号

发 包 人：广州珠江住房租赁发展投资有限公司

承 包 人：（主）广州珠江建设发展有限公司

（成）广东省建筑设计研究院有限公司

签订日期：2020 年 12 月 11 日

签订地点：广州市



第一部分 协议书

发包人（甲方）：广州珠江住房租赁发展投资有限公司

承包人（乙方）：（主）广州珠江建设发展有限公司

（成）广东省建筑设计研究院有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人、承包人就嘉禾联边保障性住房项目 B-1、B-2 栋精装修工程设计施工一体化（以下简称本工程）事宜协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1.工程名称：嘉禾联边保障性住房项目 B-1、B-2 栋精装修工程设计施工一体化

2.工程地点：广州市

3.工程立项、批准文号：穗发改〔2013〕343 号

4.资金来源：自筹资金。

5.项目规模：

嘉禾联边保障性住房项目总建筑面积约 23.4 万平方米，B-1、B-2 栋共 33400.3 m²，B1、B2 栋限价房均为 26 层，每层三梯八户，其中 4 户两房两厅约 70 方，4 户三房两厅约 85 方，共计 400 户。

6.工程内容：包括 B-1、B-2 栋的精装修，包括公共空间装饰装修、户内装饰装修等（详见招标文件第五章发包人要求）。与主体施工总承包工程的工作界面划分如下：

序号	部位	土建总承包工程施工界面	精装修工程施工界面
1	公共楼梯间	按施工图完成至装修完成面，安装部分按施工图完成，达到交付条件。	/

2	首层大堂、地下室电梯间及标准层电梯间	1、按施工图完成砌体、抹灰，地面、天花结构清理打磨，门、窗安装及收口，电梯门洞砌体（如有）、收口，按图为精装修后续施工提供必要的预留预埋。 2、按施工图完成除灯具、开关面板外的电气、弱电、消防、防雷、给排水等各专业的预埋及安装。	按精装修施工图完成至装修完成面，包含了电梯内装修；安装部分按精装修施工图完成管线、末端设备安装，达到交付条件。
3	户内	按施工图完成砌体、抹灰，地面、天花结构清理打磨，入户门、窗户、栏杆等安装及塞缝收口，不包括卫生间、厨房、阳台的防水工程及入户花园、阳台的地面铺贴；按施工图完成户内电气安装(开关、面板除外)，包含开关面板底盒、户内开关箱安装，电气主线穿线、分色分组并在底盒处预留安装长度，完成防雷末端及接地等；给排水按施工图完成，给水末端按图在墙面预留并安装堵头，厨房、卫生间排水支管按施工图及规范要求预留足够位置、长度或高度给精装修安装。	按精装修施工图完成至装修完成面，包含了卫生间、厨房、阳台的防水工程；安装部分按精装修施工图完成管线、末端设备安装，达到交付条件。
4	其余部位	按施工图完成达到交付条件。	/

备注：细部界面划分以现场交接为准。

二、工程承包范围及承包方式

1.承包范围：

(1) 设计部分：包括但不限于根据本项目建筑平面图完成精装修方案深化及施工图设计、施工过程设计控制及设计跟踪、工程设计变更、施工现场配合服务、后期采购咨询服务、配合审核竣工图及质量缺陷处理等后续服务等。

(2) 施工部分：包括但不限于完成本工程项目设计范围内所有建筑装饰装修工程及配套相关内容施工，包括但不限于包施工，全部工程包工、包料、包设备、包工期、包质量、包安全生产与文明施工、包调试与测试、包试运行、包竣工验收、包培训、包质保期内工程质量保修、包现场组织和协调，包因验收不能通过所需要发生的整改费用等。

(3) 发包人有权根据工程实际情况，对承包范围及内容进行适当调整，并按合同约定处理，承包人必须无条件服从。

2.承包方式：

2.1 本合同承包人包设计、包施工，全部工程包工、包料、包设备、包工期、包质

量、包安全生产与文明施工、包调试与测试、包试运行、包竣工验收、包培训、包质保期内工程质量保修、包现场组织和协调，包因验收不能通过所需要发生的整改费用等。

2.2 本工程实行限额设计、施工，建安工程费最高限额为 40080360.00 元；承包人须按约定的建设装修标准在限额内完成工程，结算建安工程费不得超出限额，否则，超出部分由承包人承担。

2.3 施工图审定后，承包人在 20 天内完成工程预算编制报发包人，并提供主要装修材料（设备）样板（每种类不少于 3 个）供发包人选择；发包人有权根据市场询价或市场行情确定主要装修材料（设备）预算单价，承包人须按要求进行采购；工程预算经发包人审核、双方确认后，作为工程价款计算和工程结算依据。

三、设计依据

1. 发包人给设计承包人的委托书或设计中标文件。

2. 发包人提交的基础资料。

3. 设计承包人采用的主要技术标准包括：

(1) 国家相关法律、法规、强制性条文、国家及各行业设计规范、规程、行业条例及项目所在地方规定和标准。

(2) 相关政府主管部门对本项目的批复文件、给定的技术条件和意见要求。

(3) 广州市住房和城乡建设局广州市规划和自然资源局印发的《广州市共有产权住房规划建设导则（试行）》

(4) 项目设计过程中发包人（或发包人指定委托人）提出的条件、意见和要求。

(5) 初步设计、施工图设计任务书（本文件）。

(6) 各功能布局分区及条件要求、交房条件和建造标准。

(7) 双方签定的设计合同内所包含的服务性条款及要求（初步设计、施工图设计合同）。

四、合同工期

1. 设计工期要求：

(1) 本合同签订后 20 个日历天内完成方案深化设计（含估算）；本合同签订后 40 个日历天内完成施工图设计（含概算）。

(2) 2. 施工工期要求：

本项目施工总工期为 279 日历天，计划开工日期为 2021 年 2 月，计划完工移交日期为 2021 年 11 月；具体开工日期以发包人通知或监理工程师发出的开工令为准。

五、质量标准

1.设计质量标准：符合国家建设工程设计的相关技术规范及本项目设计任务书的要求。

2.施工质量标准：按项目主体工程质量标准。

3.安全文明施工标准：符合国家、省、市现行安全生产工艺、文明施工有关法律法规和和技术规范要求，杜绝发生安全事故，参考广州市安全文明施工样板工地标准要求。

六、合同价款

1.暂定合同总价：(大写)人民币肆仟零柒万贰仟叁佰肆拾叁元玖角叁分，(小写)：¥40072343.93元。其中：

1.1 暂定设计费：(大写)人民币壹佰陆拾万零叁仟贰佰壹拾肆元肆角整，(小写)：¥1603214.40元。

1.2 暂定建安工程费：(大写)人民币叁仟捌佰肆拾陆万玖仟壹佰贰拾玖元伍角叁分，(小写)：¥38469129.53元。

2. 计价方式

2.1 设计费

结算设计费=结算建安工程费×设计费计费费率，本合同设计费计费费率为 4%。

2.2 建安工程费

工程预算审定后，按审定预算的工程量清单综合单价包干、措施费包干；工程数量按实计算。本工程预算计价，采用本条第 3 点约定的人工工资、材料、机械台班单价和本条第 4 点约定的计价依据，并全额执行中标下浮率(即下浮范围包括分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费、税金等)；本合同中标下浮率为 4.02%。

3. 人工工资、材料、机械台班单价及其价差调整

本工程预算的人工工资、材料、机械台班单价，按基准期(本合同基准期为 2021 年 3 月)广州市造价管理部门颁布的综合价计算；主要装修材料(设备)价格，在预算审核时，确定样板同时确认单价。已确定样板、确认单价的主要装修材料(设备)，未经发包人同意不得改变。价差调整，按广州市造价管理部门颁布的人工工资、材料、机

械台班综合价施工期与基准期的差额计算。

4.本工程适用的计价依据

国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)和《广东省建筑、装饰工程工程量清单计价指引(2013)》、《广东省安装、市政、园林绿化工程工程量清单计价指引(2013)》、《广东省建筑与装饰工程综合定额(2018)》、《广东省安装工程综合定额(2018)》、《广东省市政工程综合定额(2018)》及其配套文件;建设期间项目所在地对应时期工程造价管理部门颁布的计价文件。

七、本协议书与下列组成本合同的文件是一个合同整体,彼此应能相互解释,互为说明。当出现相互矛盾时,组成本合同文件的优先解释顺序如下:

- (1) 履行本合同的相关补充协议;
- (2) 本合同协议书;
- (3) 专用条款(含补充条款);
- (4) 合同附件(含各管理办法);
- (5) 通用条款;
- (6) 招标文件及其附件、招标答疑、中标通知书;
- (7) 承包人投标文件及其附件(含评标期间的澄清文件和补充资料);(若投标文件标准、要求高于招标文件的,则投标文件解释顺序优先于招标文件,按投标文件的标准、要求执行);
- (8) 经批准的施工图纸及设计文件、工程变更、签证;
- (9) 现行标准、规范及有关技术文件;
- (10) 投标报价书(工程量清单);
- (11) 专用条款约定的其他文件;
- (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等会议记录和文件(主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要等);
- (13) 本合同生效期间,发包人制定并执行的有关广州市保障性住房建设管理规定,与原合同及补充协议无实质性冲突的,均属本合同组成文件,适用于本合同项下工程。
- (14) 组成合同的其他文件:经双方确认进入合同的其他文件。

除非发包人代表在承包人发出的工程施工联系函或其他报告文件上书面签署明确意见,前述文件仅有发包人代表或其他人的签名,不能作为发包人的意见或结算依据。

发包人代表、造价工程师、总监理工程师行使职权时发出的书面文件必须由其本人签名并加盖有效印章,只有项目章而没有本人签名的,或只有本人签名而没有项目章的,该文件对发包人、承包人均没有约束力。

八、词语词义

本协议书有关词语含义与本合同《通用条款》、《专用条款》中分别赋予它们的定义相同。

九、承诺

1.承包人承诺:按照合同约定进行设计、施工、竣工并在缺陷责任期及质量保修期内承担工程质量维修责任,并履行合同规定的承包人的全部义务和责任。

2.承包人应当在项目所在地的商业银行开立工人工资支付专用账户。工程进度款中的工人工资款比例暂定为 15%,发包人按合同约定每一期足额支付至承包人工人工资专用账户,且工人工资款金额最终以财政评审中心审核确认为准,具体详见附件七。

3.发包人承诺:按照合同约定的期限和方式支付签约合同价及按合同规定支付的其他款项,并履行合同规定的发包人的全部义务和责任。

十、禁止

承包人与发包人签定合同时使用的“开户银行名称、帐户名称(简称户名)及帐号”必须与投标书附表中所填写的“开户银行名称、帐户名称(简称户名)及帐号”一致、且帐户不能是临时帐户,合同签定后不得变更(发包人同意除外),否则发包人有权拒绝合同授予、有权停止合同价款的拨付,所造成的一切后果由承包人承担。

十一、合同生效及期限

合同订立时间: 2020 年 12 月 11 日

合同订立地点: 广州市

本合同双方约定:自双方签字盖章并承包人提供有效银行保函后生效,至双方履行完本合同约定的义务和责任后自然失效。

十二、合同份数

本合同正本一式叁份，发包人执壹份，承包人执贰份，副本一式柒份，发包人执叁份，承包人执肆份。正副本具有同等法律效力，正副本不一致时，以正本为准。

(以下无正文内容)

发包人：
法定代表人：
授权代表：
联系人：
联系电话：
传 真：

承包人(联合体主办方)：广州珠江建设发展有限公司
法定代表人：王志强
授权代表：
联系人：刘三玲
联系电话：13538892975
传 真：020-37818802
开 户 银 行：平安银行广州环市东路支行
帐 号：1100 3285 599804

承包人(联合体成员)：广东省建筑设计研究院有限公司
法定代表人：
授权代表：
联系人：颜贤昌
联系电话：18665098089
传 真：020-86677463
开 户 银 行：中国建设银行股份有限公司广州流花支行
帐 号：44001453102050286103



4、金融城东区车陂村村民住宅复建项目建设及工程勘察设计合同

合同编号：

金融城东区车陂村村民住宅复建项目
建设工程勘察设计合同

委托人（甲方）：广州市天河区车陂街车陂股份经济合作联社
勘察人、设计人（乙方）：广东省建筑设计研究院有限公司

2022年8月29日

第一部分 协议书

委托人（甲方）：广州市天河区车陂街车陂股份经济合作联社
法定代表人：简铭钜
联系地址：广州市天河区车陂天隆大街8号

勘察人、设计人（乙方）：广东省建筑设计研究院有限公司
法定代表人：曾宪川
联系地址：广州市荔湾区流花路97号

甲方因建设金融城东区车陂村村民住宅重建项目（AT091421地块和AT091422地块）之需要，委托乙方承担该重建项目工程勘察、设计工作，乙方愿意接受甲方的委托，承担项目勘察、设计工作。根据《中华人民共和国民法典》及国家其他有关法律法规规定，结合本项目工程具体情况，双方经充分协商，一致同意签订本合同。

1. 项目概况

1.1 住宅区 AT091421 地块总规划总用地面积 26988 平方米，其中净用地面积约 25825 平方米。复建量为 94459 平方米，另预留 10000 平方米住宅建筑面积为区政府安置房。AT091422 地块，用地面积为 1872 m²，为公建配套幼儿园用地，总建筑面积 1872 m²。总投资 60000 万元，建安费 50000 万元。（具体规模详见招标人下达的书面设计任务书）

2. 勘察设计范围（具体内容以本合同第二部分第 3 条“勘察设计服务内容及要求”为准）

2.1 勘察工作：金融城东区车陂村村民住宅重建项目用地红线范围内的岩土工程初步勘察（如有）、详细勘察、地下管线探测任务。

2.2 设计工作：包括总体规划方案设计、总图设计、方案设计及调整、初步设计（含概算）、施工图设计、施工现场配合及配合第三方审查等。

2.3 设计专业包括但不限于：规划总平面、建筑、结构、人防、基坑支护、

给排水、电气（含强电、弱电智能化）、消防、园林、防雷接地、暖通、节能、装饰装修等；

2.4 乙方需提供相关资料并协助甲方办理政府方面的立项、审批、备案、验收等手续（含政府相关部门要求的电子报批等）及与本项目有关的勘察设计工作。

3. 勘察设计要求、勘察设计规范及质量标准

3.1 乙方提交勘察设计成果文件应满足设计任务书的要求，且勘察成果和设计图纸须通过政府主管部门审查及甲方的审批。

3.2 乙方提交勘察设计成果文件深度同时应满足法律、法规、行政规章及有关政策的规定要求。

3.3 乙方提交勘察设计成果文件应按中国和项目所在地省、市地区现行的设计规范、质量标准及计价依据的相关规定执行。如在项目运作中遇国家或地区颁布新的标准、规定、依据，按新标准、规定、依据执行。勘察设计中如遇国家和地区无相应规范、标准、依据的，由乙方提出建议，由甲方报送有关主管部门审查确认所采用的标准、规定、依据或其解释。

4. 勘察设计周期

4.1 本项目勘察设计工作开始时间暂定为【勘察设计开始日期】，具体以甲方以书面形式通知乙方为准。

4.2 乙方各阶段提交的勘察设计文件需满足以下要求：

4.2.1 勘察：岩土工程勘察报告、地下管线探测报告纸质正式版 8 份，电子版 1 份。

4.2.2 规划：方案设计和规划四图一书，具体份数以甲方或政府部门审批要求为准。

4.2.3 总平面方案：总平面方案，具体份数以甲方或政府部门审批要求为准。

4.2.4 单体建筑：单体方案设计和单体报建图，具体份数以甲方要求或政府部门审批要求为准。各专业施工图审查送审图按送审要求提供图纸份数；单体各专业施工图，具体份数以甲方或政府部门审批要求为准。

4.2.5 按甲方要求的时间，提供进行招标工作所需的项目设计图纸、工程概况、材料设备技术要求及其它甲方需要的各类技术文件，各一式 10 份及相应的电子文

件 3 份。

4.2.6 按甲方要求提供必要的设计资料和设计计算书及结构计算模型电子文件。

4.2.7 初步设计概算 10 份。

4.2.8 竣工图纸：提交竣工图纸一式 10 份，电子文件 3 份。

4.2.9 乙方为本合同项目所采用的国家或地方标准图，由乙方向有关出版部门购买。当甲方需要的文件或图纸份数超过合同中规定的份数时，由乙方无条件向甲方提供文件或图纸电子版，甲方自行加晒后，由乙方无条件配合在文件图纸上盖章（包括但不限于加盖出图章、注册建筑师章、注册结构师章、注册造价工程师，各专业负责人、设计人签署等）。

4.2.10 计算机设计文件要求：设计文本文件采用 Microsoft word 的 doc 格式文件，设计图形文件采用 AUTOCAD 中文版的 dwg 格式文件和 PDF 格式文件，概预算文件采用广联达的 GBQ 格式。效果图图片分辨率不低于 500dpi。

4.3 乙方各阶段设计文件提交时间期限：

序号	资料及文件名称	提交日期	份数	备注
1	岩土工程勘察报告、地下管线探测报告	取得中标通知书及业主发出勘察启动函后 30 天内	8 份	含电子文件 文件加盖勘察单位出图章、岩土工程师注册章、乙方签署
2	方案设计文件	取得中标通知书之日起 30 天内	按 4.2 执行	含电子文件 文件加盖设计单位出图章、设计师注册章（建筑结构概预算专业）、各专业负责人、乙方签署
3	初步设计文件（含方案设计、工程概算）	方案设计通过建设评审单位评审并取得批复后 35 天内；收到修改意见后 5 天内完成初步设计及概算修改	按 4.2 执行	含电子文件（ 文件加盖设计单位出图章、设计师注册章（建筑结构概预算专业）、各专业负责人、乙方签署
4	基坑施工图	方案设计通过建设评审单位评审并取得批复后 30 天内	按 4.2 执行	含电子文件（ 文件加盖设计单位出图章、设计师注册章（建筑结构概预算专业）、各专业负责人、乙方签署

5	施工图设计	该专业初步设计评审通过后 40 天内完成该专业施工图送审;收到修改意见后 10 天内完成修改	按 4.2 执行	含电子文件 文件加盖设计单位出图章、设计师注册章(建筑结构概预算专业)、各专业负责人、乙方签署
6	竣工图设计	施工单位提供竣工图纸后乙方 30 天内审核完毕并提交给甲方	按 4.2 执行	含电子文件 文件加盖设计单位出图章、设计师注册章(建筑结构概预算专业)、各专业负责人、乙方签署。施工单位、监理单位会签

5. 勘察设计费的计取及支付

5.1 本项目勘察设计费含税总额为人民币 12950702.42 元(大写:人民币壹仟贰佰玖拾伍万零柒佰零贰元肆角贰分),最终增值金额以税务部门最终核定为准。本合同中含税价格不因国家税率变化而变化。

5.2 上述费用已包括乙方为履行本合同所需的一切费用,包括但不限于合同有效期内全部勘察设计工作、现场服务、设计服务及乙方全部应缴纳的各种税费等完成本合同约定工作所需的全部费用,除双方另有约定外,甲方无需向乙方支付其他任何费用。

5.3 上述勘察设计按以下方式计价:

5.3.1 含税总价包干,除合同另有约定外,在勘察设计范围、内容不变的情况下,含税总价不因任何因素而调整。

5.4 勘察设计费支付进度:

分期	款项名称	支付金额(元)	支付条件及时间
第一期	定金	支付合同价款的 20%	合同签订后十个工作日内
第二期	方案设计费	支付至合同价款的 30%	乙方完成全部勘察工作,提交正式岩土工程勘察报告、地下管线探测报告,经甲方确认且通过勘察审查,及乙方提交的方案设计文件通过建设评审单位评审合格后十个工作日内

第三期	初步设计 费	支付至合同价款的 40%	乙方提交的基坑施工图以及全部专业初步 设计文件,通过建设评审单位评审合格后十 个工作日内
第四期	施工图设 计费	支付至合同价款的 70%	乙方提交的全部专业施工图设计成果文件 满足合同要求,通过施工图审查及消防备案 后十个工作日内
第五期	施工服务	支付至合同价款的 85%	全部工程主体封顶后十个工作日内
第六期	竣工验收	支付至合同价款的 97%	竣工验收合格后十个工作日内
第七期	竣工验收 后 2 年	支付至合同价款的 100%	竣工验收合格满 2 年后十个工作日内
备注		本合同履行后,定金抵作勘察设计费	

5.5 原限定的工程总投资额发生增减的情况下,勘察设计费保持不变。

5.6 每次付款前,乙方应提前 15 个工作日向甲方提交与当期付款金额等额
合规的增值税发票,但甲方收到发票不作为认定乙方收到发票等额勘察设计费的依
据。乙方未能按时提供上述发票的,甲方有权顺延付款且不承担违约责任,因乙方
提供虚假或无效等不合规发票而导致甲方任何损失的,乙方应承担相应的赔偿责
任,此赔偿责任应包括甲方因此遭受的全部经济损失,包括实际损失以及因索赔而
支付的一切费用。

5.7 乙方的收款账户信息:

纳税人识别号: 914400004558576332

开户银行: 中国建设银行股份有限公司广州流花支行

银行行号: 105581013098

账户名称: 广东省建筑设计研究院有限公司

银行账号: 4400 1453 1020 5028 6103

乙方上述账户信息发生变动的,应至少提前七天书面通知甲方,否则因未及时
通知账户变动信息而造成的一切不利后果皆由乙方自行承担。

5.8 乙方应依法提供有效发票，不得开具虚假发票，或由非乙方公司代开发票（税务部门按规定代开的发票除外）。如乙方提供之发票违反相关法律法规规定，甲方有权要求乙方在 7 日内重新开具，否则，甲方有权提前终止合同，要求乙方赔偿由此造成甲方的损失。

5.9 乙方提供的发票为增值税发票。

5.10 本合同项下费用甲方的开票信息：

纳税人识别号或统一社会信用代码：440106X18443176

开户银行：广州农商银行天河支行

账户名称：广州市天河区车陂街车陂股份合作经济联社

银行账号：0210 1691 0000 00156

地址：广州市天河区车陂路天隆大街 8 号

联系电话：82161007

5.11 设计过程中，在原定设计范围内容内的修改设计、变更设计、补充设计等均由乙方负责，本合同价款不作调整。

6. 履约保证金

6.1 乙方收到中标通知书后 20 日内，一次性向甲方提供合同价款 10% 的银行保函。保函期限自项目整体竣工验收合格 30 日时止。

6.2 履约保证金可用于抵扣乙方违约金、赔偿金、代付乙方未履行相应义务的费用。

7. 合同文件及解释顺序

7.1 合同文件应能相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

7.1.1 履行本合同的相关补充协议（如有）；

7.1.2 协议书；

7.1.3 合同条款；

7.1.4 合同附件；

7.1.5 勘察设计投标文件及其附件；

7.1.6 中选通知书（勘察设计委托通知书）；

7.1.7 勘察设计招标文件（含招标文件澄清、修改和答疑会议纪要等）。

7.2 本合同如有未尽事宜，双方可另行签订补充协议。只有根据双方法人代表或其授权代表签字的书面文件才能对本合同进行更改和补充，这些更改和补充视为本合同不可分割的组成部分。

7.3 在合同履行过程中，经双方法人代表或其授权代表签字认可的来往电子邮件、信函、传真、会议纪要、有关本项目补充的书面协议以及经合同各方共同确认的文件等，均视为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

8. 本协议书中有关词语定义与合同条款中分别赋予它们的定义相同。

9. 其他约定

9.1 本合同的签订地为广州市天河区。

9.2 本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，每份均具同等法律效力。

10. 补充条款

10.1 双方一致确认，在不另行签订补充协议的情形下，下述补充条款与主合同内容不一致的，以补充条款为准。

10.2 补充条款：【与前述条款不一致的约定】

11. 附件

11.1 附件一：廉政协议

11.2 附件二：主要设计人员表

11.3 附件三：设计任务书

11.4 其他附件（如有，后附）

甲方（盖章）：

广州市天河区车陂街车陂股份合作经济联社

法定代表人/授权代表：



[Handwritten signature]

乙方（盖章）：

广东省建筑设计研究院有限公司

法定代表人/授权代表：



[Handwritten signature]

签约日期：2022.8.29





5、黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目 1、2 号楼公寓升级改造工程设计施工总承包

合同编号：穗开科发合（2024）工合-137

黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目 1、2 号楼公寓升级改造工程设计施工总承包合同

项目名称：黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目 1、2 号楼公寓升级改造工程
设计施工总承包

发包人：广州科城航建投资有限公司

承包人：（主）中电建路桥集团有限公司

（成）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

（成）中国水利水电第十六工程局有限公司

签订地点：广州市黄埔区

第一部分 协议书

发包人（全称）：广州科城航建投资有限公司

承包人（全称）：中电建路桥集团有限公司（联合体主办方）

承包人（全称）：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司（联合体成员）

承包人（全称）：中国水利水电第十六工程局有限公司（联合体成员）

广州科城航建投资有限公司为本工程发包人（以下简称发包人）。经与承包人（主）中电建路桥集团有限公司、（成）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司、（成）中国水利水电第十六工程局有限公司（以下简称承包人）就本工程设计、施工总承包事宜协商一致，并依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及其他有关法律、行政法规和规定，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目 1、2 号楼公寓升级改造工程设计施工总承包。

工程地点：广州市黄埔区鱼珠街道护林路以北、丰乐路以西（广州经济技术开发区）。

工程内容：黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目总用地面积为 31878.81 平方米，总建筑面积 146191.46 平方米，其中 1 号楼建筑面积约 67057.69 平方米，层数为 35 层，2 号楼建筑面积约 46198.18 平方米，层数为 22 层。本次拟对本项目 1 号楼（4-11 层、13-18 层）、2 号楼（4-22 层）进行室内升级改造，室内升级改造面积约 61253.6 平方米。主要涉及装饰装修及其配套的电气工程、给排水、消防工程、智能化工程、暖通空调工程等。具体区域及内容以发包人或政府部门审批为准。

工程立项批准文号：2409-440112-04-01-628936。

资金来源：企业自筹。

二、工程承包范围及承包方式

（一）承包范围：黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目 1、2 号楼公寓升级改造工程设计施工总承包建设工作，包括但不限于以下内容：

2.1 设计部分

2.1.1 设计范围及内容：

负责项目的全过程建筑设计工作，包含：方案设计、深化方案设计、初步设计（含编制项目概算）、施工图设计、现场技术指导、服务与监督工作。内容主要包括但不限于：

（1）负责编制方案设计及深化、报建，修建性详细规划设计及报批（如有）。

（2）负责项目编制初步设计（含设计概算），配合初步设计审查及设计概算审核。完成本项目招标范围内工程概算等造价文件的编制工作及配合报审工作，还包括方案比选、技术造型比选等的投资分析，根据发包人要求提供项目的成本指标数据。

(3) 负责设计范围内各专业的施工图设计, 包括: 1) 室内装饰装修、电气、给排水、暖通、消防、智能化等施工图设计; 2) 负责装修施工图设计、绿色建筑(如有)、海绵城市(如有)设计, BIM设计阶段应用; 3) 对专业工程或专项深化设计(包括但不限于装修及其配套的机电、消防等)的设计或对深化设计进行技术审查, 设计应满足规范及相关部门的文件和批复的标准要求。

(4) 配合发包人办理项目建设工程规划许可证等规划报批(含调整)、各专业报建、施工图报建、竣工图备案等专项报批报建和验收工作。

(5) 负责配合沙盘模型制作、三维动画、效果图制作。

(6) 负责工程施工过程直至竣工验收前的设计服务等工作, 保证设计变更满足施工进度要求, 并按业主要求准备汇报材料。

(7) 配合项目竣工图编制、签审工作。

(8) 本工程实行限额设计、施工, 设计、施工限额为 11460.19 万元(含 5%暂列金)。

2.1.2 设计其他服务

(1) 全过程设计服务及协调工作(含派设计代表驻现场)。

(2) 负责根据建设要求组织设计范围内各项专家设计评审, 并承担设计评审所需相关费用(不含施工图审查费用)。

(3) 设计工作分包(含专业深化设计)前必须经甲方书面确认, 未经确认的分包单位设计图纸一律无效。

2.1.3 其他设计: 如有

设计成果文件要求: 按合同要求。

2.2 施工部分

2.2.1 施工内容包括: 按照招标文件及合同约定的范围和招标人批复的施工图进行施工总承包, 包括但不限于包施工图预算编制、工程量清单编制等; 包工、包料、包设备、包工期、包质量、包造价控制、包安全、包文明施工、包验收移交、包保修、包竣工资料收集整理、编制竣工图, 主要包括:

(1) 楼地面装饰、墙柱面装饰、隔断、天棚装饰、门窗工程, 及装修工程配套的电气工程、给排水工程、暖通空调等; 智能化工程: 视频监控系统、门禁系统、计算机网络、信息发布系统、会议系统、综合布线(含桥架)、IT 机房等; 消防工程;

(2) 办理施工阶段各项行政部门开工前置手续直至领取施工许可证, 包括但不限于施工建设工程质量监督登记、建设工程安全监督登记、缴交劳动保证金手续(若有)、施工合同备案手续、施工许可手续, 并承担办理上述手续施工方的费用;

(3) 按国家、地方、行业规定以及发包人要求的工程措施、安全措施、文明措施对项目进行工程总承包管理, 作为联合体主办方负责项目设计、施工总协调工作及工程涉及的其它协调工作;

(4) 配合发包人组织竣工验收及办理备案手续, 各项专业验收及涉及施工单位的验收手续及证明, 按要求编制竣工图、整理工程竣工验收资料并办理移交《建设工程档案验收合格证》等, 直至完成建设工程竣工验收备案;

(5) 负责施工管理配合服务,对由发包人另行发包的其他工程提供配合服务工作,包括但不限于第三方检测、工艺生产线提供场地和使用临时设施的配合工作。作为联合体主办方负责项目设计、施工总协调工作及工程涉及的其它协调工作;

(6) 最终以招标文件、设计图纸、工程量清单内容及合同为准。

2.2.2 施工其他服务(以下所有费用已包含在投标下浮率中)。

(1) 负责预算、结算的编制工作,配合发包人对预算和结算的审核及审计工作;

(2) 负责或配合发包人办理工程开工及验收所需的各项手续,包括但不限于办理施工许可证(或临时施工许可)、劳动安全卫生评审、报监手续、排污手续、排水接驳、水质检测、防雷设施检测、消防检测、白蚁防治、排水许可证、环保验收及分项分部工程验收和各专业验收,并承担办理上述手续施工方的费用;组织本项目的验收备案和工程资料汇总及整理归档工作;

(3) 负责做好迎检、现场会、开工、封顶、竣工等仪式的筹备工作,该费用已包含在投标下浮率中;

(4) 负责协调施工过程中的相关职能部门及周边居民,包括但不限于:街道居委、公安派出所、交通部门、质安监、建管、城管等。

(5) 配合设计完善BIM运用,以达到运维要求。

(二) 承包方式:包设计、包工、包料、包设备、包工期、包质量、包施工图预算编制、工程量清单编制、包造价控制、包安全、包文明施工、包项目协调管理、包验收移交、包竣工资料收集整理、包编制竣工图、包保修。综合单价包干,措施费项目包干。

本工程实行全过程限额设计施工,如因承包人和联合体成员原因导致建安工程费突破限额目标额部分的费用、设计缺陷或联合体成员原因设计变更引起增加的费用,由联合体各方共同承担。发包人有权根据实际情况对承包人的承包范围和承包工程量进行适当调整,承包人不得有异议且不得要求发包人给予任何补偿。

三、合同工期

总工期暂定为210日历天,自发出开工令之日起计。

(1) 设计工期:60日历天。自发出本项目中标通知书之日起计。其中,承包人应在发出中标通知书20个日历天内完成方案设计,方案确定后15个日历天内完成初步设计(含概算),初步设计审查批准后10个日历天内完成施工图设计,施工图设计文件经审查发现问题后20个日历天内完成补充、修改。

(2) 施工工期:210日历天(自发出开工令之日起计)。

注:设计阶段包含方案设计及修改、初步设计(含概算)、施工图设计阶段以及各阶段的相关报批审查时间等;施工阶段(施工实施建设阶段、采购、安装、试验、运营调试阶段、竣工验收、资料编制归档、交付使用手续办理等以及各阶段的相关报批、报建、检验、审查、备案等时间)。

四、质量标准。

设计要求:符合《工程勘察质量评定办法》、《民用建筑设计质量评定标准》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建筑工程设计文件编制深度规范》及《建设工程质量管理条例》等国家及地方有关工程勘察设计管理法规和规章,达到行业相关规范技术标准等要求。

工程质量标准：符合设计图纸要求和国家、省、市相关法律法规规定要求及行业颁发的工程质量合格标准。

五、安全文明施工要求：合格。

六、合同价款

合同价款（含税）暂定为¥117647406.00元（大写：人民币壹亿壹仟柒佰陆拾肆万柒仟肆佰零陆元整），其中，项目设计费合同（含税）暂定价为3087400.00元（大写：人民币叁佰零捌万柒仟肆佰元整），设计费不含税的暂定价¥2912641.51元，增值税额（税率6%）¥174758.49元，中标下浮率40.00%；工程施工合同（含税）暂定价为114560006.00元（大写：人民币壹亿壹仟肆佰伍拾陆万零陆元整），工程施工合同不含税的暂定价¥105100922.94元，增值税额（税率9%）¥9459083.06元，中标下浮率6.03%。

若增值税税率发生变化，双方本着平等、自愿的原则，以“价税分离”为基础，本合同不含税价不变，甲乙双方应按照不含税价及调整后的增值税税率重新核算含税价，乙方据此开具发票，甲方据此付款。

承包人需在合同签订后60个日历天内完成初步设计概算并提交发包人及发包人委托的第三方审核，否则每逾期一天处罚违约金10000元。承包人需在施工图稳定后30个日历天内完成施工图预算并提交发包人及发包人委托的第三方审核，否则每逾期一天处罚违约金10000元，承包人应按照合同及发包人要求编制及报审施工图预算，除经建设单位认可的情况外，预算送审金额（执行合同下浮率前）不允许大于概算建安费。承包人未及时提交或未按要求编制及报审施工图预算的，发包人有权委托第三方咨询单位编制施工图预算。

以经发包人审定下浮后的施工图预算执行本合同专用条款1.27.2后作为调整工程施工合同价，综合单价包干。未执行合同下浮率的施工图预算（含5%暂列金）不能超过合同暂定价且不能超发包人审定的设计概算中的建安费，执行合同下浮率后的竣工结算不能超过合同暂定价。

施工合同结算价除按本合同第23.3条规定引起的工程造价变化外，不得调整合同价，即工程结算价=本合同价+上述变化而增减的工程造价。

合同结算价款以发包人或其授权委托单位审定结算为准。如遇审计部门审计，本合同最终结算价款以审计部门的审计结果为准。

承包人应据实上报结算，若核减率超出10%，超出部分按粤价函【2011】742号文《广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表》缴纳审核费，此费用将在结算款中直接扣除。

七、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

1. 本合同履行期间发包人与承包人双方签订的补充合同（协议）或修正文件；
2. 本合同协议书；
3. 国家、广东省、广州市、广州开发区、黄埔区关于本工程设计、施工的有关文件（发包人在收到后尽快通报给承包人）；
4. 发包人针对本工程建设管理的各项制度、规定；
5. 中标通知书；
6. 本合同设计部分合同条款及本合同施工部分专用合同条款；

7. 招标文件及附件（包括补充、修改、澄清文件及答疑纪要等）；
8. 本合同施工部分通用合同条款；
9. 投标文件及附件；
10. 标准、规范和其他有关技术文件；
11. 图纸；
12. 合同附件（包含联合体履约承诺书、工程建设项目廉政责任书、工程质量保修责任书、工程施工安全生产管理协议、保函、主要材料设备下浮率表、工程总承包管理机构配备情况表、计量计价约定、设计任务书、黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目 1、2 号楼公寓升级改造工程品牌库等）；
13. 双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

八、承包人承诺

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

九、发包人承诺

发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

十、如本合同需缴纳合同印花税，发包人、承包人在有关税务部门规定期限前自行缴纳各自所属部分印花税。因未按规定期限缴纳印花税，产生的滞纳金由各自承担。

十一、如承包人为联合体，本合同协议书部分由联合体共同签订、本合同由联合体共同加盖骑缝章；本合同第二部分设计合同由联合体授权负责设计工作的联合体成员（成）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司负责签订，本合同第三部分施工合同由联合体授权负责施工的联合体成员（主）中电建路桥集团有限公司（成）中国水利水电第十六工程局有限公司负责签订，以上授权需在联合体协议中明确；承包人收取款项时，可由联合体各方分别收取相应款项，但在合同实施过程中如发生联合体成员不能履行合同等违约行为的，发包人有权要求联合体任一成员单位履行合同全部义务并将款项直接支付给履行合同义务的联合体成员。

十二、特别条款

1、本项目如因其它原因无法按期提供项目用地导致项目取消实施或工期延后较多，或因规划调整导致项目取消实施，或因发包人原因导致本项目规模缩小或大幅调减工程量的，发包人均按承包人实际完成的工作量结算费用，不另行给予承包人任何补偿。

2、承包人需经发包人通知后方可就本项目开展施工前期准备工作，否则，如项目取消或部分取消实施，承包人不得以已开展前期准备工作要求发包人给予任何补偿。

十三、合同生效

合同订立时间：2024 年 月 日

合同订立地点：广州市黄埔区。

本合同双方约定：本合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用章后生效，具有同等法律效力。本合同正本一式捌份，发包人执贰份、承包人执陆份；副本一式捌份，发包人执贰份，承包人执陆份。正副本不一致时，以正本为准。

发包人：广州科城航建投资有限公司
(盖章)
地址：

法定代表人：
委托代理人：
电话：
传真：
开户银行：

帐号：
纳税人识别号：
邮政编码：

承包人(成)：广东省建筑设计研究院集团股份
有限公司(盖章)
地址：广州市荔湾区流花路97号
法定代表人：
委托代理人：
电话：020-83826208
传真：/
开户银行：中国建设银行股份有限公司广州流花
支行
帐号：44001453102050286103
纳税人识别号：914400004558576332
邮政编码：510010

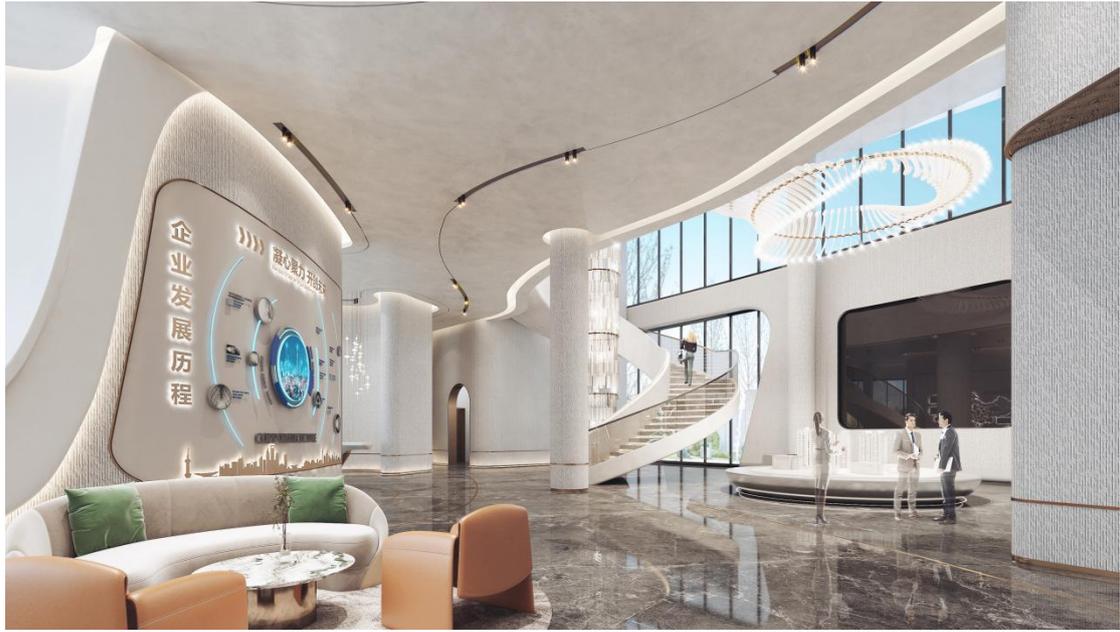
承包人(主)：中电建路桥集团有限公司
(盖章)
地址：北京市海淀区车公庄西路22号海赋国
际大厦A座10层

法定代表人：
委托代理人：
电话：010-81926777
传真：010-81926992
开户银行：中国建设银行股份有限公司北京
宣武支行

帐号：11001019500053008593
纳税人识别号：91110108787757233M
邮政编码：100160

承包人(成)：中国水利水电第十六工程局有
限公司(盖章)
地址：福州市湖东路82号
法定代表人：
委托代理人：
电话：
传真：/
开户银行：中国建设银行股份有限公司福建
省分行
帐号：35001002406050005873
纳税人识别号：91350000158141268N
邮政编码：350003





6、澳洲盛门逸家装装配式住宅项目设计服务合同

甲方合同编号：

乙方合同编号：

澳洲盛门逸家装装配式住宅项目
设计服务合同

发 包 人（甲方）：广州盛门新材料科技有限公司

设 计 人（乙方）：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

工 程 名 称：澳洲盛门逸家装装配式住宅项目设计服务

工 程 地 点：澳大利亚

签 订 日 期：2024年 12月 27日

澳洲盛门逸家装配式住宅项目设计服务合同

甲方：广州盛门新材料科技有限公司

乙方：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

甲方委托乙方承担澳洲盛门逸家装配式住宅项目设计服务，为明确甲方和乙方的权利、责任和义务，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 工程概况、服务内容及要求

一、工程概况

1、工程名称：澳洲盛门逸家装配式住宅项目设计服务

2、工程地点：澳大利亚

3、项目概况：澳洲装配式住宅ADU指的是附属住宅单元(Accessory Dwelling Unit)，这是一种与主要住宅位于同一块土地上的二级房屋或公寓。ADU 也被称为祖母公寓、姻亲套房或次要单元，它们是独立住宅居住空间，通常包括厨房、浴室和休息区。本项目约5000套ADU，其中室内总面积为60m²的数量为2000套，室内面积为120~220m²的有3000套，采用轻钢结构搭建。

4、委托范围：

(1) 根据甲方提交的《澳洲盛门逸家ADU项目设计任务书》按阶段完成设计任务。

(2) ADU拆图设计，包括但不限于：外墙系统、屋顶系统、装修系统以及基础配套系统如外接的生活用水系统、外接的电力系统、外接的排污系统、从屋顶排水的雨污系统、外接的燃气系统等。

(3) ADU工程的相关建造材料咨询服务，包括市场调研及资料审核服务等。

(4) ADU工程生产制造咨询服务，包括：所有5000套ADU在国内最终组装厂的质量驻场检查及监督服务、ADU工程的相关建造材料飞检等。

二、服务内容及要求：

详见附件二《服务内容》。

第二条 服务费及付款方式

一、顾问服务费

1、本合同以单价包干形式计费，暂定项目套数为 5000 套，项目总额（含税总价）为 RMB 14500000.00（大写：壹仟肆佰伍拾万圆整），税率为 6%（如遇增值税税率发生变动，以合同履行时的法定税率为准，含税价不变），不含税金额：RMB13679245.28（人民币壹仟叁佰陆拾柒万玖仟贰佰肆拾伍元贰角捌分），税金金额：RMB820754.72（人民币捌拾贰万零柒佰伍拾肆元柒角贰分），税率及价税金额以发票记载为准。具体如下表：

序号	分项目名称	暂定总数量(套)	包干单价(元/套)	暂定总价(万元)
1	室内总面积为 60m ² 的 ADU	2000	2000	400
2	室内总面积为 120-220m ² 的 ADU	3000	3500	1050
总计				1450

2、以上价格包括但不限于：设计费、顾问服务费、所有 5000 套 ADU 在国内最终组装厂的质量驻场检查及监督服务、原型样板测试配合服务（如需）、30 人·次广州会议/广东省内差旅/ADU 工程的相关建造材料飞检（每次为期一天）、利润、税金等完成本合同约定工作的所有费用。除本合同明确约定的费用外，甲方不再支付其他费用。

3、额外收费：

额外服务	费用
国内差旅（广东省以外）	<ul style="list-style-type: none">若差旅次数已包括在工作范围及出差次数以内，甲方负责提供住宿、餐饮、旅费，另外向乙方人员提供额外每人每天人民币 500 元补贴，补贴费用以乙方提供发票形式收取。若差旅次数超出工作范围及出差次数的，补贴费用为每人每天 1000 元。
国际差旅	<ul style="list-style-type: none">甲方负责提供住宿、餐饮、旅费及相关签证费用，另外向乙方人员提供额外每人每天人民币 1500 元补贴，补贴费用以乙方提供发票形式收取。

备注：以上额外费用于乙方服务完成后，在支付下一笔设计费时一并支付。付款前，乙方需提供等额发票及经甲方确认的服务确认表

二、阶段及目标

阶段一：参与甲方委托的制造工厂进行的 3 套 60m²样屋建造和测试。

阶段二：在阶段一基础上，增加光伏储能系统设计，并甲方委托的制造工厂完成 97 套 60m²ADU 的生产制造和交付。

阶段三：完成 ADU 装配式房屋设计优化，并甲方委托的制造工厂生产交付 900 套 60m² 房屋。

阶段四：完成 ADU 装配式房屋设计优化，并甲方委托的制造工厂生产交付 1000 套 60m² 房屋。

阶段五：完成 ADU 装配式房屋设计优化，并甲方委托的制造工厂生产交付 1000 套 120~220m² 房屋。

阶段六：完成 ADU 装配式房屋设计优化，并甲方委托的制造工厂生产交付 2000 套 120~220m² 房屋。

各阶段外墙体各项指标目标见下表：

项目	气密 L/(s·m ²)	水密 (Pa)	抗风压 (Pa)	系节能 贡献率	隔音 (db)	防火 (h)	传热系数 K 值 (W/m ² ·K)	安装时间 (天)
阶段一	-	-	-	-	-	-	-	5-7
阶段二	-	-	-	-	-	-	-	5-7
阶段三	1.0	150	±5000	60%	45	1	0.3-0.4	5-7
阶段四	1.0	200	±5000	60%	49	2	0.2-0.3	4-5
阶段五	1.0	300	±6000	70%	55	2	0.2-0.3	3-4
阶段六	1.0	400	±6000	80%	≥60	4	0.2	3

三、付款方式

1、分项目 1 “室内总面积为 60m² 的 ADU” 的付款方式

序号	付款阶段	付款比例	付款金额（万元）	付款条件及时间
1	阶段一	0.15%	0.6	甲方委托的制造工厂完成 3 个 60m ² 样屋建造 60 日内
2	阶段二	4.85 %	19.4	甲方委托的制造工厂生产完 97 套 60m ² ADU 并发货后 60 日内
3	阶段三	5%	20	甲方委托的制造工厂生产完 100 套 60m ² ADU 并发货后 60 日内
4	阶段四	5%	20	甲方委托的制造工厂生产完 100 套 60m ² ADU 并发货后 60 日内
5	阶段五	10%	40	甲方委托的制造工厂生产完 200 套 60m ² ADU 并发货后 60 日内
6	阶段六	75%	300	甲方委托的制造工厂生产完 1500 套

				60m ² ADU 并发货后 60 日内
合计	100%	400		/

2、分项目 2 “室内总面积为 120~220m² 的 ADU” 的付款方式

序号	付款阶段	付款比例	付款金额 (万元)	付款条件及时间
1	阶段一	0.1%	1.05	甲方委托的制造工厂完成 3 个 120~220m ² 样屋建造 90 日内
2	阶段二	3.2333%	33.95	甲方委托的制造工厂生产完 97 套 120~220m ² ADU 并发货后 90 日内
3	阶段三	3.3333%	35	甲方委托的制造工厂生产完 100 套 120~220m ² ADU 并发货后 90 日内
4	阶段四	3.3333 %	35	甲方委托的制造工厂生产完 100 套 120~220m ² ADU 并发货后 90 日内
5	阶段五	16.6667 %	175	甲方委托的制造工厂生产完 500 套 120~220m ² ADU 并发货后 90 日内
6	阶段六	73.3333 %	770	甲方委托的制造工厂生产完 2200 套 120~220m ² ADU 并发货后 90 日内
合计		100%	1050	/

1、乙方在达到付款节点后及时提出书面付款请求，并提供《设计咨询服务进度确认表》、等额发票/请款函等书面确认资料作为付款依据，否则，甲方有权顺延付款，不承担迟延付款的责任，且乙方不得以此延误设计服务工作。

2、所有工作的完成以甲方书面确认为准。乙方认为甲方未及时确认的，可发函要求甲方确认，甲方接到发函后十个日历日内未答复则视为甲方确认。

3、“甲方委托的制造工厂”为甲方聘请的第三方制造加工厂。所有 5000 套 ADU 装配式房屋的建造和测试工作不在乙方的服务范围内，乙方仅提供建造和测试工作的配合服务。

第三条 双方权利义务

一、甲方权利义务

1、甲方按本合同规定的内容，在规定的时间内向乙方提交资料，并对其合法性、完整性、正确性及时限负责。

2、甲方延期提交资料的，本合同约定的乙方提交资料的期限相应顺延。

3、甲方有权发出设计咨询服务暂停或恢复指示，但不应损害任何乙方根据本合同所享有的权利。如甲方指示设计咨询服务暂停，暂停期间不计入设计周期。如甲方指示恢复服务，应给予工期顺延，但无需就因暂停和恢复服务而额外支出的费用进行补偿。项目服务以两年为限，由签订顾问服务合同后，直至完成5000套ADU生产并发货。如同期间由于甲方指示暂停，而在项目服务限期后项目仍在暂停状态，任意一方可立即解除本合同。

4、在合同履行期间，甲方有权单方解除合同，乙方未开始设计工作的，甲方无须支付费用给乙方，已支付的应予以退回；已开始设计工作的，乙方应立即停止设计工作，甲方应根据乙方已进行的实际工作量和已提交的设计成果，审核确认后按实际工作量完成比例进行设计咨询服务费的多退少补。

5、如有重大设计咨询服务变更，要求乙方返工时，乙方在接甲方书面通知后三个日历日内，向甲方提交返工费用预算（含工作量及计算依据），经甲方审核确认并协商一致后双方签订补充协议。

重大设计咨询服务变更是指甲方变更设计咨询服务项目范围、规模、条件，或因提交资料作重大修改及经甲方确认后的成果需调整。返工工作量超出项目设计费总金额的5%的，乙方才有权提出按相应比例增加设计费用，设计费不能超出合作单价范围，具体增加设计费用由双方协商确定。若返工工作量未超过项目设计费总金额的5%的，乙方应按照甲方变更设计咨询服务后的需求进行设计咨询服务，乙方不再另外收取费用。任何经甲方同意的返工设计咨询服务及其费用必须遵循本合同下约定的税金计算原则，即各项增值税及其附加税或设计人因履行合同项下义务收取服务费用而须支付的各项税款，已经包含在约定的额外费用包干价格中。

6、甲方有权根据实际情况变更设计咨询服务要求，乙方予以配合。

7、甲方根据本合同的约定按时付款。

二、乙方权利义务

1、乙方按本合同规定的内容、规格、时间及份数向甲方交付设计咨询服务文件，并按设计咨询服务要求提供相关服务。

2、乙方应保证投入足够的人力、物力满足设计咨询服务开展的需要，保证不同设计咨询服务阶段的工作连续性。

3、甲方发现相关设计咨询服务人员不能满足项目要求的，有权要求更换设计咨询服务人员，乙方应在2个日历日内提供合格的设计咨询服务人员给甲方筛选、确认。

4、乙方设计咨询服务人员应保持通讯畅通，保证甲方可依本合同附件一之联系方式（电话、邮件）与乙方人员沟通联系。若联系方式变更，乙方应于变更后24小时内以书面形式告知甲方。

5、乙方必须根据甲方的设计咨询服务要求、甲方提供的设计咨询服务任务书或经甲方批准的上一阶段设计咨询服务文件进行设计咨询服务，严格执行项目所在地的设计标准、技术规范、规程，并提交符合要求的设计咨询服务文件，对设计咨询服务文件出现的遗漏或错误负责免费修改或补充。

6、设计咨询服务经甲方审查后，提出在原定任务书或设计咨询服务委托范围内的必要修改，乙方应及时负责修改，并不得影响设计咨询服务工期，不再另外收取费用。

7、乙方应在收到甲方所发书面函件后48小时内书面回复处理；如属于重大设计咨询服务问题，应在72小时内书面提出解决意见。

第四条 违约责任

一、在合同履行期间，乙方要求解除合同或因乙方违约导致合同解除的，甲方无须支付费用，已支付的费用须退还甲方（若乙方提交的部分设计咨询服务成果经甲方确认用于后期生产依据的，或乙方配合甲方完成后期服务、承担相关设计咨询服务责任的，该部分设计咨询服务费用可以不予退还）。

二、因乙方原因，延误了按本合同规定的设计咨询服务文件交付时间的，每延误一个日历日，应减收按该阶段应收款金额的1%；逾期超过30个日历日，除支付违约金外，甲方有权解除合同，并要求赔偿损失。

三、因甲方原因，未按本合同规定时间支付款项的，每逾期一个日历日，应按逾期付款金额的1%支付违约金。如甲方在合同约定的期限未能如期支付顾问费，且在经乙方催告后14天内仍未履行，乙方有权暂停履行或终止本合同。

五、无论甲方以何种方式对乙方负责设计咨询服务成果给予批准与认可，均不免除乙方对其完成的设计咨询服务所应承担的法律责任。如因乙方的设计咨询

服务缺陷或错误造成工程质量事故及财产损失的，乙方除负责采取补救措施外，应免收受损失部分的设计咨询服务费用。

六、依据合同约定，乙方须向甲方支付违约金的，甲方有权在向乙方支付的各项进度费中扣除。进度费中不足以弥补甲方损失的，甲方可继续向乙方追偿。

七、无论本合同其它条款如何规定，对于本项目的工程顾问服务，乙方只承担有限的法律责任。本项目不论在合同履行、民事责任（包括工作疏忽）、法定责任方面还是其他方面，乙方的累计赔偿责任总额将不超过本合同总额。甲方同意放弃对乙方任何超过本合同总额的索赔权。如是，在任何情况下，如项目出现不赢利、无法使用、延期或其它间接发生的任何损失，乙方将不再承担任何法律责任。也请注意，乙方不能提供任何间接担保。乙方有限的法律责任只限于，在公平公正的情况下，对其职责范围内应承担的那部分甲方损失承担责任。

第五条 知识产权及保密条款

一、若乙方提交的设计咨询服务成果资料及设计咨询服务成果文件侵犯第三人合法权利，由乙方承担全部经济、法律责任。

二、若甲方已向乙方完成当期设计费用支付，经甲方认可的本合同当期项目设计咨询服务资料及设计咨询服务文件的所有权、著作权、专利权归甲乙双方共同所有，双方需承诺保密，不得向任何第三方泄露；同时乙方承诺协助甲方产品输出所在国当地申请知识产权等保护工作，所有权归甲方所有。

三、乙方应保护甲方的知识产权，未经甲方同意，乙方承诺：不将甲方的资料、经营信息及文件等擅自修改、复制或向第三人泄露；不将经甲方认可的阶段性成果和最终设计咨询服务成果等作任何修改、复制或向第三人泄露；不将上述全部资料转让、部分转让给第三人或允许第三人使用；不将上述全部资料用于本项目之外的任何目的。

四、乙方不得以任何形式在配合设计咨询服务后续相关工作时通过泄露信息等行为获取不正当利益。

五、乙方违反上述约定的，乙方应向甲方支付违约金并赔偿甲方所有损失，甲方有权单方解除合同，由此造成的乙方损失由乙方自行承担。乙方第一次违反上述义务的，乙方需承担本合同设计咨询服务费总额 10% 的违约金；第二次违反

的，乙方需承担本合同设计咨询服务费总额 20%的违约金。

六、本条款具有独立性，不受合同终止或解除的制约。

第六条 廉洁条款

一、严禁甲方人员以任何方式明、暗示乙方请吃、请喝、收受乙方礼金、礼品或接受乙方提供的其他私人便利或利益。严禁乙方以任何方式向甲方人员提供私人便利、行贿或进行非正常商务宴请。

二、如果出现乙方在履约过程进行私下请吃、向甲方人员提供私人便利、行贿等一切非正常的经济活动，一经查实，甲方有权单方终止上述行为所涉及的相关合同，且乙方须承担由此造成的一切损失，甲方保留追究其法律责任的权利；如果乙方事后主动积极向甲方陈述事实，或有证据显示以上行为为甲方人员施压的不得已行为，则乙方仍保留与上述行为相关的合同的权利和义务。

三、敬请乙方在工作过程中，将甲方人员明示或暗示要求宴请、招待，或索取礼金、礼品、礼券、其它利益，或故意刁难、显失公平现象，向甲方相关部门进行举报。具体举报渠道告知如下：

举报电话：（020）85656902

举报传真：（020）85656902

举报邮箱：tina@sumofund.com

受理部门：总经办

受理地址：广州天河花城大道 68 号环球都会广场 1609 房

四、甲方承诺：对所有举报信息及时调查处理；对举报来源严格保守秘密；对举报人因举报所可能遭受的利益损害采取特别措施予以保护。

第七条 其它

一、由于不可抗力因素致使合同无法履行时，双方应及时协商解决。

二、本合同在履行过程中发生纠纷，双方应及时协商解决。协商不成，本合同引起的或与本合同有关的任何争议，任何一方有权向乙方公司所在地仲裁中心提请进行仲裁。

三、本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法

律效力。

四、本合同自双方签字盖章之日起生效,自双方权利义务履行完毕之日即行终止。

五、本合同一式肆份,甲乙双方各执贰份,每份均具有同等法律效力。

第十条 附件

附件一、乙方对应本项目主要设计咨询服务人员名单

附件二:服务内容

(以下无正文)

双方签署:

甲方:广州盛门新材料科技有限公司

乙方:广东省建筑设计研究院

集团股份有限公司

法定代表人签字:

法定代表人签字:

或委托代理人签字:

或委托代理人签字:

签字日期: 2024年12月27日

签字日期: 年 月 日





7、空港车辆段安置区住宅地块工程勘察、方案设计及初步设计项目合同

正本

空港车辆段安置区住宅地块工程勘察、
方案设计及初步设计项目合同

工程名称：空港车辆段安置区住宅地块工程勘察、方案设计及初步设计项目合同

工程地点：广州市

合同编号：JT201-031171-24001

设计证书等级：甲级

委托人：广州地铁集团有限公司

设计人：(主) 广州地铁设计研究院股份有限公司

(成) 广东省建筑设计研究院有限公司

签订日期：2024年10月

广州地铁

广东省建筑设计研究院

第一部分 协议书

委托人：广州地铁集团有限公司

设计人：(主) 广州地铁设计研究院股份有限公司
(成) 广东省建筑设计研究院有限公司

委托人委托设计人承担：空港车辆段安置区住宅地块工程勘察、方案设计及初步设计项目，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 合同签订依据

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

第二条 项目概况

- 2.1 工程名称：空港车辆段安置区住宅地块工程勘察、方案设计及初步设计项目
- 2.2 工程位置：本项目位于白云区方华公路以东、兴南路以北地块。
- 2.3 工程范围：本工程范围为空港车辆段安置区住宅地块，红线范围内用地面积 50394.6 m²，总计容建筑面积 149380 m²（其中住宅面积为 134576 m²，分 A、B 两个地块，A 地块住宅面积 25104 m²、B 地块住宅面积 109472 m²；公建配套面积为 14804 m²，包括 9 班幼儿园一所、面积为 2160 m²）。项目包含一条衔接 A、B 地块的人行天桥。建筑密度≤28%，绿地率≥35%。采用装配式建筑、全部建筑须满足国家绿色建筑一星级建设要求（最终以政府审批要求为准）。

该项目的建设规模及指标最终以政府相关部门的批复为准，委托人有权根据批复意见进行调整，设计人应给予修改。

其中：勘察数量暂按14111米计算。

2.4 设计产品类型：（备注：设计产品类型可在复选框中选择。）

- 2.4.1 居住建筑：
 - A 低层住宅（1-3层）
 - B 多层住宅（4-6层）
 - C 中高层住宅（7-9层）
 - D 高层住宅（10层或10层以上）

和

- E 超高层住宅（建筑高度为100米或100米以上）
- 2.4.2 公共建筑：
- A 办公建筑；
- B 酒店建筑；
- C 商业建筑；
- D 其他建筑；
- 2.5 设计合理使用年限：不少于 50 年。

第三条. 勘察设计范围

3.1 工程勘察

工程勘察包括用地红线及工程范围内的岩土工程勘察、管线探测等工作；勘察、管线探测成果报告编制及成果提交，并配合委托人做好设计指引工作，施工阶段验槽服务以及工程相关验收的全过程管理等工作。

3.2 工程设计

设计范围包括用地红线及工程范围内所有项目各专业方案到初步设计阶段的全部设计，设计深度需满足政府主管部门初步设计报批深度的要求，包括基坑支护设计、地基及软基处理设计、修建性详细规划设计、市政设计、各专业方案设计、各专业初步设计、概算编制（含方案设计估算、初步设计概算）、管线迁改设计、因政策变化或相应外部条件改变带来的相应设计工作、总控协调工作（如有）、与本项目初步设计阶段相关的设计，以及配合委托人招标并提供进行招标工作所需的工程概况、招标图纸（满足招标深度，具体以委托人要求为准）、工程量清单和所需的技术规范等工作。

具体包括但不限于：

(1) 项目工程范围内所有规划、建筑、结构(含深基坑、钢结构、土石方平衡及基坑支护等)、建筑节能、通风空调、给排水、强电、弱电、智能化（含停车场管理系统）、概算、道桥、绿色建筑、燃气、幕墙（如有）、铝合金门窗、外墙装饰（含立面标志标识）、市政外水外电、市政综合管网、管线迁改、人防、消防（含消防性能化设计）、精装修、园林景观、导向标识、防雷、泛光照明等所有专业的方案设计、初步设计、招标图（满足招标深度，具体以委托人要求为准）工作，并采用由委托人确认的三维设计软件 and 标准，进行各专业各阶段的建筑信息模型(BIM)设计。

(2) 负责专项设计（或顾问）工作：包括不限于室内装修、幕墙、小区市政、道路（含规划道路及小区道路）、景观绿化（含风雨连廊设计）、标识设计、门窗二次深化、绿色建筑设计、海绵城市设计、燃气设计、装配式设计及二次机电等所有专项设计。

(3) 负责根据委托人要求组织各项专家评审。

(4) 负责办理专项报批报建工作及相关协调工作（包括建筑方案审查、初步设计评审等）。

(5) 如设计人不具备项目中各专业部分的相应资质，设计人应在征得委托人同意后专

业分包给具备相关资质的设计单位并签订分包合同，专项分包设计费由设计人承担。

(6) 在委托人下发的限额设计指标内进行设计，开展造价分析，确保控制在限额指标内，同时需配合设计优化公司（如有）进行相关设计优化工作。

(7) 减振降噪专项研究。

(8) 装配式建筑运用：本项目需按要求进行装配式设计和报审工作。

(9) 项目涉及的其他设计相关工作。

第四条. 勘察设计内容

勘察设计内容按本合同条件第三章执行。

第五条. 履约保函

5.1 本合同签订生效之日起 30 天内，设计人应提交工程勘察设计合同费用 5 % 的履约保函或履约保证金，履约保函采用银行保函的形式，提供履约保函所发生的费用由设计人承担。履约保函的有效期，是从提供履约保函之日起至合同工程竣工验收合格之日止。

5.2 履约保函及保函延期承诺书的格式详见附件三、附件四。

第六条. 勘察设计合同费用

本项目勘察设计合同费用由工程勘察费及工程设计费两部分组成，费用合计（含税价）为人民币：¥11745087.32 元（大写人民币壹仟壹佰柒拾肆万伍仟零捌拾柒元叁角贰分），具体组成如下：

6.1 工程勘察费

本项目工程勘察费包括岩土勘察费及管线探测费，工程勘察费总计（含税价）暂定为人民币：¥1810487.32 元（大写人民币壹佰捌拾壹万零肆佰捌拾柒元叁角贰分），其中：不含税价为¥1708006.91 元（大写人民币壹佰柒拾万捌仟零陆元玖角壹分），增值税税金为¥102480.41 元（大写人民币壹拾万贰仟肆佰捌拾元肆角壹分），增值税税率 6%。其中：

1) 岩土勘察费（含税价）为¥1690497.80 元（大写人民币壹佰陆拾玖万零肆佰玖拾柒元捌角），增值税税率 6%，增值税税金为¥95688.55 元，不含税价为 1594809.25 元。

2) 管线探测费（含税价）为¥119989.52 元（大写人民币壹拾壹万玖仟玖佰捌拾玖元伍角贰分），增值税税率 6%，增值税税金为¥6791.86 元，不含税价为¥113197.66 元。

岩土勘察费、管线探测费为暂定费用，采用综合单价包干（详见附件一），最终以委托人及设计人双方确认的实际工程量乘以该项目费用的综合包干单价进行结算。

6.2 工程设计费

本项目工程设计费（含税价）暂定为人民币：¥9934600.00 元（大写人民币玖佰玖拾叁万肆仟陆佰元整），其中：不含税价为¥9372264.15 元（大写人民币玖佰叁拾柒万贰仟贰佰陆拾肆元壹角伍分），增值税税金为¥562335.85 元（大写人民币伍拾陆万贰仟叁佰叁

木 茂

拾伍元捌角伍分)，增值税税率 6%。

基本设计费按照国家勘察设计收费标准（2002 年修订本）以本项目投资估算的工程费为基数内插法计算，专业调整系数 1.0，复杂调整系数 1.0；方案设计阶段工作量占比 25%、初步设计阶段工作量占比 30%；最终设计费用下浮 20%。费用计算过程详见附表二。此设计费为暂定费用，待概算批准后，再根据经终审部门审定的本合同范围内初步设计概算的工程费及上述计费方式统一进行调整。

第七条. 支付方式

设计费支付方式详见合同条件第十四条。

第八条. 委托人向设计人提供的有关资料及文件

委托人向设计人提供的有关资料及文件详见合同条件第四章。

第九条. 设计成果和进度要求及交付

设计成果和进度要求及交付详见合同条件第五章。

第十条. 委托人和设计人承诺事项

10.1 委托人承诺按本合同的约定，在规定的时间内向设计人提交资料及文件，并对其完整性、及时限负责，委托人不得要求设计人违反国家有关标准进行设计。

10.2 设计人应按国家技术规范、标准、规程及委托人提出的设计要求，进行工程设计，按合同规定的进度要求提交质量合格的设计资料，并对其负责。

10.3 设计经委托人、委托人另行委托的设计咨询单位及政府规划部门审查后，提出在原定任务书或设计委托范围内的必要修改，设计人应按要求免费修改，并不得影响设计工期。

10.4 设计人按合同条件第六章规定的内容、进度及份数按时送交电子文件图纸及有关文件到委托人的办公地址或指定的项目现场。

10.5 设计人在合同履行期间视委托人需求，需派出 1 名设计人员常驻委托人办公室驻场办公。要求该名设计人员具有 10 年以上工作经验，高级职称以上，并由委托人根据工作需要选择派驻人员所属专业。设计人在签订合同后 5 个工作日内提出拟派驻场人员名单及工作经历，经委托人审核同意后进场服务。对该名驻场人员的管理按照委托人管理制度执行，具体工作由委托人安排。驻场服务所需的费用包含在设计费报价中，不再另行支付。

10.6 针对合同工作内容中的清单细项，在合同履行过程中，委托人有权调整、删减；如删除合同中部分工作内容，对应该部分的费用应一并扣除。设计人同意，委托人不需因调整、删减合同中部分工作内容向设计人承担任何违约责任，不需因此向设计人支付任何的经济上的赔偿或补偿，设计人亦同意放弃因此向委托人提出任何抗辩、索赔或补偿等诉求的权利。



第十一条. 合同文件优先次序

合同文件优先次序按合同条件第四条的约定执行。

第十二条. 合同签署

本合同自委托人及设计人的法定代表人或委托代理人签字（或签章）并加盖单位公章或合同专用章后生效，以较晚一方签字盖章日期为生效日期。委托人及设计人履行完合同约定的义务后，本合同终止。

第十三条. 其他条款

13.1 履行协议的能力：双方保证各自有足够的权力和能力履行本协议，满足协议中的各项条件和兑现各项要求和费用支付。

13.2 本协议书双方的法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用章表明双方在指明的日期同意上述协议书条款。同时也表明双方有完全和最终权威使各自代表的一方能完全遵守本协议所列条款。

13.3 本合同未尽事宜，双方可签定补充协议作为附件，补充协议与本合同具有同等法律效力。经双方协商签订的补充协议应按顺序编号，当本合同与补充协议不一致时，应按补充协议的最新约定执行。

第十四条. 争议解决条款

本合同发生争议，双方当事人应及时协商解决。协商不成时，双方当事人向委托人住所地有管辖权的人民法院起诉。合同解除后，设计人不得以争议提起诉讼为由拒绝或拖延撤场。

第十五条. 本合同正本 3 份，副本 6 份，合同各方各执正本 1 份，副本 2 份。正本与副本具有同等法律效力。

（以下无正文）

和 李

委托人：广州地铁集团有限公司
(公章或合同专用章)

地 址：广州市海珠区新港东路238号

法定代表人：

委托代理人：



[Signature]
签约日期：2024.4.10

设计人：(主) 广州地铁设计研究院股份有限公司
(公章或合同专用章)

地 址：广州市环市西路204号

法定代表人：

委托代理人：



[Signature]
签约日期：2024.4.10

设计人：(成) 广东省建筑设计研究院有限公司
(公章或合同专用章)

地 址：广州市流花路97号

法定代表人：

委托代理人：



[Signature]
签约日期：2024.4.10

[Handwritten signature]

8、乐从镇镇安路以东、沙良河以北地块项目-设计合同

乐从镇镇安路以东、沙良河以北地块项目-设计合同

工程名称：乐从镇镇安路以东、沙良河以北地块项目-设计

工程地点：佛山市顺德区乐从镇

合同编号：SKCT-LCZ-202501SJ

发包人（全称）：广东顺控城投置业有限公司

设计人（全称）：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

签订日期：2025年1月14日



第一部分 合同协议书

发包人（全称）：广东顺控城投置业有限公司

设计人（全称）：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就乐从镇镇安路以东、沙良河以北地块项目-设计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：乐从镇镇安路以东、沙良河以北地块项目-设计。

2. 工程地点：佛山市顺德区。

3. 建设内容：见发包人下达的设计任务书及其附件。

注：以上所描述的建设内容仅为概述，最终设计与规模设计人需按发包人及规划、国土等相关行政部门要求进行。

4. 投资估算：本项目建设总投资（暂定）为127321.76万元，其中建安投资（暂定）66489.24万元，最终金额以发包人审批金额为准。

二、工程设计范围、阶段与服务内容：

1. 工程设计范围：见发包人下达的设计任务书。

2. 工程设计阶段：见发包人下达的设计任务书。

3. 工程设计服务内容：见发包人下达的设计任务书。

注：工程设计范围、阶段与服务内容详见专用合同条款附件 1。

三、工程设计周期

设计周期为：具体工程的设计周期以专用合同条款及其附件的约定为准。

四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式：按中标综合单价承担本项目工作范围内的全部内容。

2. 签约合同价为：人民币（大写：柒佰肆拾伍万玖仟陆佰伍拾元整）（小写：¥7459650.00元），（中标价即为签约合同价），中标综合单价（合同单价）为49.50元/m²，其中：

①不含税签约合同价为人民币（大写）柒佰零叁万柒仟肆佰零伍元陆角陆分（小写：¥ 7037405.66元）。

②暂定税金为人民币（大写）肆拾贰万贰仟贰佰肆拾肆元叁角肆分（小写：¥422244.34元）。

税率为（大写）百分之陆（小写：6 %）

合同价已包含方案设计及方案设计深化、报建图设计、初步设计及施工图设计、招标配合、施工及验收过程中的设计指导及配合、各类评审费及评审会议支出（如有，不超过5次）、设计优化论证会议的费用、现场服务等服务费、交通费、税金（全额增值税专用发票）、雇员费用以及项目实施过程中其它应预见和不可预见费用等完成本项目，及达到发

包人目的的一切费用及企业利润。

明细如下：

序号	设计内容	金额
1	土建设计	4736877.75 元
2	室内设计	895158.00 元
3	园林景观设计	335684.25 元
4	其它专项设计	1491930.00 元
签约合同价=1+2+3+4		7459650.00 元
合同单价		49.50 元/m ²

注：（1）土建设计包括但不限于以下设计内容：全区建筑方案（含初步设计）；全区施工图；全区 BIM 翻模；室外管线综合平衡设计；装配式建筑全过程咨询设计（含构件深化设计及拆解）；人防工程设计；智能化设计（含光纤到户设计覆盖）。

（2）室内设计包括但不限于以下设计内容：销售中心及样板房（创意板房、交付板房）设计；公区精装设计（含大堂、标准层电梯厅、地下室、落客区、电梯、会所、车库入口）；套内批量精装设计；物业用房、楼梯、天面、配套用房精装设计。

（3）园林景观设计包括但不限于以下设计内容：展示区全阶段景观设计；大区园林景观

景观设计。

（4）其它专项设计包括但不限于以下设计内容：幕墙设计；铝合金门窗（包含栏杆，但不计量）二次深化设计；泛光照明设计；导识设计；停车场交通设施及标识划线；全区基坑设计；海绵设计；外电设计；燃气设计；软装设计（样板间，销售中心）；绿建设计；全区地震安全评估报告；全区水土保持报告；全区交通评价报告。

（5）上述清单未列项（若有）的内容综合考虑在已列项的单价或总价内，发

包人不再补偿任何费用。设计结算费最终以发包人及相关部门审定的费用为准。

3. 设计费结算限额要求：

（1）设计费中标综合单价（合同单价）：¥ 49.50 元/平方米。采用中标综合单价

结算原则，在合同履行期间不作调整。

(2) 本项目采用暂定签约合同价，合同单价包干，按实结算的形式。

(3) 合同期间税率或计税方式有调整或有新规定的，按国家、地区的最新规定执行，合同单价不随之调整。

(4) 设计费结算价=合同单价*最终总建筑面积（最终总建筑面积是以相关主管部门最终确认的工程规划许可证约定的面积为准）。

4. 特别约定：

(1) 若发包人未竞得乐从镇镇安路以东、沙良河以北地块使用权的，本合同终止，发包人不需要向设计人补偿 / 赔偿任何费用。

(2) 在合同执行过程中，如因计划调整或不可抗力等原因导致本项目建设方案调整导致设计工作重新开展的，已完成但被调整部分发包人将按设计人实际完成的工作量结算相关费用，该部分费用不计入结算限额；如因计划调整或不可抗力等原因导致本项目取消或不再实施的，发包人将按设计人实际完成的工作量结算相关费用；除此之外发包人不需要向设计人补偿 / 赔偿任何费用。

(3) 设计人在每个设计阶段开始工作前，需得到发包人书面确认。

五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表： 张黎华。

设计人项目负责人： 陈雄。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 专用合同条款及其附件；
- (2) 通用合同条款；
- (3) 中标通知书（如果有）；
- (4) 投标函及其附录（如果有）；
- (5) 发包人要求；
- (6) 技术标准；
- (7) 发包人提供的上一阶段图纸（如果有）；
- (8) 其他合同文件。

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续，按照合同约定提供设计依据，并按合同约定的期限和方式支付合同价款。

2. 设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订地点

本合同在 佛山市顺德区 签订。

十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十一、合同生效

本合同自 双方签字盖章后 生效。

十二、合同份数

本合同正本一式 陆 份，均具有同等法律效力，其中发包人执 叁 份，设计人执 叁 份。

(此页为签署页，无正文内容)

发包人：广东顺控城投资置业有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人

（签字）

统一社会信用代码： 9144060627997045XL

地 址：广东省佛山市顺德区大良街道德和社
区新城区观绿路4号恒实置业广场1号1613
之五（住所申报）

邮政编码： 528300

电 话：

传 真：

电子信箱：

开户银行：

账 号：

时 间：2025年1月16日

设计人：广东省建筑设计研究院集团股份
有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人

（签字）

统一社会信用代码：

914400004558576332

地 址：广州市荔湾区流花路97号

邮政编码： 510010

电 话： 020-86677617

传 真： 020-86677463

电子信箱： adgdesign@163.com

开户银行：中国建设银行股份有限公司广
州流花支行

账 号： 44001453102050286103

时 间：2025年1月16日

投标附件 5. 项目负责人业绩

拟投入项目负责人基本情况表

姓名	洪卫	性别	男	出生年月	1967 年 2 月
学历	研究生	学位	硕士	所学专业	建筑设计
职务	院执行总建筑师	何专业何职称	教授级高级工程师		
相关工作经验年限	30 年	执业注册资格及证书编号	20034401051		
项目负责人业绩情况					
序号	工程名称	建设单位	设计时间	建设规模	建成情况
1	中交林岳大道南侧地块开发项目设计施工总承包 EPC (01 标)	佛山南海中衡置业有限公司	2020 年 7 月	167666.18 平方米	竣工
2	中交林岳大道南侧地块开发项目建筑施工设计咨询合同	佛山南海中衡置业有限公司	2020 年 9 月	总建筑面积 753890 平方米	竣工
3	嘉禾联边保障性住房项目 B-1/B-2 栋精装修工程设计施工一体化合同	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	2020 年 12 月 11 日	33400.3 平方米	竣工
4	横沥镇安置区二期后续项目初步勘察、方案设计 & 初步设计工程勘察设计合同	广州南沙经济技术开发区建设中心	2024 年 11 月	总建筑面积 325274 平方米	在建
5	湖口县开源国际南地块 (翰林国际一期) 限价商品 (安置) 房项目	江西省胡口县石钟投资开发有限公司	2019 年	总建筑面积 128127.48 平方米	竣工
6	白云机场三期扩建工程周边临空经济产业园区基础设置项目 (建安安置区) 初步设计	广场机场建设投资集团有限公司	2021 年 11 月 24 日	总建筑面积 2287067.91 平方米	在建

备注：提供近五年（从招标公告发布之日起倒推，以合同签订日期为准）项目负责人最具代表性的同类项目业绩合同及案例照片（不超过 5 项，若所提供业绩超过 5 项，统计时只计取前 5 项业绩，证明文件提供合同（关键页）等证明材料原件扫描件），证明材料必须体现项目负责人名字，如合同无法体现项目负责人名字的，则须提供其他证明资料。

1、中交林岳大道南侧地块开发项目设计施工总承包 EPC (01 标)

合同编号: CT-FC-LYX-SG-2020-002

正本

中交林岳大道南侧地块开发项目
设计施工总承包 EPC (01 标) 合同 (第一册)
EPC 合同总协议书

工程名称: 中交林岳大道南侧地块开发项目

标段名称: 设计施工总承包 EPC (01 标)

工程地点: 佛山市南海区林岳大道南侧

甲 方: 佛山南海中衡置业有限公司

乙 方: 中交路桥建设有限公司;
广东省建筑设计研究院有限公司;
中交第四航务工程勘察设计院有限公司;

签订日期: 二〇二〇年七月

EPC 合同总协议书

佛山南海中衡置业有限公司(发包人名称,以下简称“发包人”)为实施中交林岳大道南侧地块开发项目,已接受主:中交路桥建设有限公司;成:广东省建筑设计研究院有限公司;中交第四航务工程勘察设计院有限公司;(承包人名称,以下简称“承包人”)对中交林岳大道南侧地块开发项目设计施工总承包 EPC (01 标) 的投标。发包人和承包人共同达成如下协议。

1.中交林岳大道南侧地块开发项目设计施工总承包 EPC (01 标) 工作内容包括高层住宅楼、九年一贯制学校以及部分商业的设计及施工,总建筑面积约 15 万平方米;最终数据以发包人认可的设计文件为准。

发包人有权根据承包人的实际施工进度对合同范围进行调整(包括增加或减少),承包人必须无条件服从。

2. 下列文件应视为构成合同文件的组成部分:

- (1) 第 1 册 EPC 合同总协议书;
- (2) 第 2 册建筑工程设计合同;
- (3) 第 3 册建筑安装施工总承包工程合同;
- (4) 中标通知书;
- (5) 联合体协议书(如有)。

3. 上述文件互相补充和解释。如承包人为联合体,除共同签订 EPC 合同总协议书外,由设计单位与发包人签订建筑工程设计合同,承担 EPC (01 标) 中的设计任务,由施工单位与发包人签订建筑安装施工总承包工程合同,承担 EPC (01 标) 中的施工任务。

4.设计施工总承包暂定合同总价为:人民币(大写)捌亿捌仟壹佰壹拾伍万贰仟柒佰零伍元零玖分(¥881152705.09),其中设计费暂定合同价为:人民币(大写)壹仟伍佰陆拾叁万贰仟捌佰玖拾伍元柒角零分(¥15632895.70),工程施工费用暂定合同价为:人民币(大写)捌亿陆仟伍佰伍拾壹万玖仟捌佰零玖元叁角玖分(¥865519809.39)。最终合同价格以发包人确认的金额为准。

其中设计费增值税税率为:6.00%;施工增值税税率为:9.00%。

施工图纸确定后三个月内,需确定正式的工程量计价清单,其中乙方应在施工图纸正式确定 60 天内向甲方提供正式工程预算书,自双方开始对数之日起 45 天内完成核对工作。单价依据合同约定的综合单价执行,工程量按施工图纸计算。核对后的预算造价作为支付工程进度款依据。待施工图预算确定后,经甲方确定的设计费为正式签约设计费。

发包人有权结合设计费中标下浮率、工程施工费中标下浮率调整设计费和工程施工费用预算总价,承包人须无条件服从发包人调整。

5. 承包人主要人员:

项目经理:李晓波;项目施工负责人:李晓波;项目设计负责人:洪卫。

6. 工程质量符合的标准和要求:(1)必须符合合同文件中所有发包人的相关工程质量规定,

并须在存有任标准不一致时,按较高标准的要求执行,确保一次性验收合格。(2)工程质量满足现行建筑工程质量检验评定标准规定的合格等级;工程质量一次验收合格并备案完毕,争创市优质工程。

工程安全目标:坚持“安全第一,预防为主、综合治理”的方针,保证一般事故率为零,死亡事故为零,在施工期间杜绝一切重大安全事故。确保获得“佛山市建筑工程安全生产文明施工示范工地”及“佛山市优质工程”,且满足甲方标准化要求。

7. 承包人承诺按合同约定承担工程的设计、施工、采购、实施、完成及缺陷修复。

8. 发包人承诺按合同约定的条件、时间和方式向承包人支付合同价款。

9. 承包人计划开始工作时间:2020年8月1日,实际开始工作时间按照监理人开始工作通知中载明的开始工作时间为准。工期:638日历天。

10. 本协议书在承包人提供履约担保后,由双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖单位章后生效。全部工程完工后经竣工验收合格、缺陷责任期满签发缺陷责任终止证书并由双方签订工程结算协议后失效。

11. 本协议书正本六份、副本八份,甲方执正本三份,副本三份;乙方执正本三份,执副本五份,当正本与副本的内容不一致时,以正本为准。

12. 合同未尽事宜,双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

发包人:佛山南海中衡置业有限公司(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: (签字)

2020年____月____日



承包人: 中交路桥建设有限公司(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: (签字)

2020年____月____日



承包人: 广东省建筑设计研究院有限公司(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: (签字)

2020年____月____日



承包人: 中交第四航务工程勘察设计院有限公司(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: (签字)

2020年____月____日



佛山市公共资源交易项目 中标（成交）通知书



中标通知书编号：佛建中[2020]GC2020(NH)XZ0115

工程名称	中交林岳大道南侧地块开发项目设计施工总承包EPC（01标）		
招标（建设）单位	佛山南海中衡置业有限公司		
招标代理机构	华杰工程咨询有限公司		
工程规模	中交林岳大道南侧地块开发项目项目占地259347.37平方米，总建筑面积约78万平方米，建设住宅、商业、地上停车场、九年一贯制学校、体育活动中心、小区公共配套用房等。具体内容详见招标文件。		
中标单位	主：中交路桥建设有限公司；成：广东省建筑设计研究院有限公司；中交第四航务工程勘察设计院有限公司；		
项目负责人兼施工负责人	李晓波	证书号	土木工程高级工程师职业资格证书编号：0101010902；建筑工程一级建造师注册证书注册编号：京161050803964
设计负责人	洪卫		教授级建筑高级工程师职称证书号：粤高职称字第0800101107186
承包方式	包设计、包施工、包设备及材料采购管理、包工期、包质量、包施工总承包管理和现场整体组织、包专业协调配合、包安全、文明施工，包税金、包移交、包竣工验收、包结算、包资料整理、包保修等相关的全部工作。设计费、建安费以发包人批准金额为准，施工费采用综合单价包干，施工图设计完成后由甲方批准和确定设计费及综合单价。		
中标内容：	中交林岳大道南侧地块开发项目设计施工总承包EPC（01标）范围内的高层住宅楼、九年一贯制学校以及部分商业的设计及施工，具体内容详见招标文件。		
中标价	881152705.09元（其中，设计费投标报价为15632895.70元；建安费投标报价为865519809.39元，设计费增值税税率6.00%，建安费增值税税率9.00%）		
质量目标及承诺	（1）设计要求的标准：本项目的过程及成果均必须符合国家、广东省、佛山市颁布的有关设计方面的现行标准、规范、规程、定额、办法。在设计过程中，如果国家或有关部门颁布了新的技术标准或规范，应采用新的标准或规范进行设计。（2）施工要求的标准：执行国家、省或行业现行的工程建设质量验收标准及规范，须达到合格验收质量等级标准。（注：招标公告2.6条款施工要求的质量标准要求如下：（1）必须符合合同文件中所有发包人的相关工程质量规定，并须在存有任何标准不一致时，按较高标准的要求执行，确保一次性验收合格。（2）工程质量满足现行建筑工程质量检验评定标准规定的合格等级；工程质量一次验收合格并备案完毕，确保市优质工程。）我单位承诺同时满足以上要求。/质量保证金扣留百分比：工程建安费结算价的3%。		
工期目标及承诺	638日历天。/误期赔偿费：按专用合同条款约定内容；误期赔偿费最高限额：按招标文件执行。		
其它说明：	未尽事项详见招、投标文件。		
佛山市公共资源交易中心南海分中心（盖章）	招标（建设）单位（盖章）		

2020年7月16日

2、中交林岳大道南侧地块开发项目建筑施工设计咨询合同（中交云湾庭）

合同编号：CT-FC-LYX-SJ-2020-034

中交林岳大道南侧地块开发项目
建筑施工图设计咨询合同

工程名称：中交林岳大道南侧地块开发项目

工程地点：佛山市南海区

甲方：佛山南海中衡置业有限公司

乙方：广东省建筑设计研究院有限公司

签约日期：2020年9月

第一篇 合同协议书

佛山南海中衡置业有限公司与广东省建筑设计研究院有限公司在平等自愿、友好协商的基础上，就乙方向甲方提供中交林岳大道南侧地块开发项目建筑施工图设计，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》等法律、法规的规定，达成以下合同内容，以资遵守。

甲方已经就本项目依法履行了内部邀请招投标程序及相关程序，经过该等招投标程序后最终确定乙方为本项目提供设计服务，并签署本合同

一、本合同依据下列文件签订：

- 1.1 《中华人民共和国合同法》；
- 1.2 《中华人民共和国建筑法》；
- 1.3 《中华人民共和国城市规划法》；
- 1.4 《建设工程勘察设计市场管理规定》；
- 1.5 《建设工程勘察设计管理条例》；
- 1.6 《建设工程质量管理条例》；
- 1.7 《建筑工程设计文件编制深度的规定》（2008年版，建质〔2008〕216号）；
- 1.8 中华人民共和国、广东省及佛山市有关工程勘察设计管理的法律、法规及规章；
- 1.9 本建设项目批准文件；
- 1.10 中交林岳大道南侧地块开发项目建筑设计技术文件和建筑施工图设计任务书。

二、工程概况

- 2.1 工程名称：中交林岳大道南侧地块开发项目；
- 2.2 工程地点：佛山市南沙区；
- 2.3 工程立项批准文号： / ；
- 2.4 资金来源：企业自筹；
- 2.5 本合同工程设计合理使用年限为 50 年。

三、合同范围、内容及价款

序号	项目业态	① 暂定工 程量 (m ²)	未含税单价 (元 /m ²)		④增值 税金, 税率 6% (元)	含税合 计 (元)①* (② +③+④)	备注
			②方案深 化、建筑 专业扩初 阶段 (总 体规划 设计方 案已 完成)	③其 他专业 扩初、 施工 图 设计			
1	住宅	464911	3.75	17.00	578814.20	10225717.45	1、工程量为暂定建筑 面积, 结算时依 据《建筑工程规划 许可证》上的建筑 面积 据实计算。 2、乙方为完成本 项目设计、变更 小于工作总量 10%的设计变 更、现场服务及 设计 驻场代表等工 作所产生 的办公、差旅 等成 本均包含在本 合同设计 费中, 不另外 计 费。当变更工 作量超 过工作总量 10%时应 按照双方 约定增加 设计 费。
2	商业及 公共配 套	46900	7.50	28.00	99897.00	1764847.00	
3	车库	240579	1.00	3.80	69286.75	1224065.95	
4	销售中 心 (含 建筑方 案设 计)	1500	5.00	30.00	3150.00	55650.00	
合计报价		753890			751147.95	13270280.40	

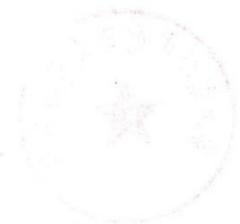
合同价款各阶段计费比例 (除车库)

序号	阶段工作内容	计费比例
1	修建性详细规划	10%
2	单体报建通过	30%
3	施工图审查通过	45%
4	施工期配合	15%
5		100%

合同价款各阶段计费比例 (车库)

序号	阶段工作内容	计费比例
1	车库优化方案通过 甲方确认	50%
2	配合对应的报建通	35%

	过审批	
3	施工期配合	15%
4		100%



四、组成合同的文件

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

- (1) 本合同履行期间甲方与乙方双方签订的补充合同（协议）或修正文件；
- (2) 本合同条款及其附件；
- (3) 中标通知书；
- (4) 中交林岳大道南侧地块开发项目主体设计任务书；
- (5) 乙方参加中交林岳大道南侧地块开发项目建筑施工图设计咨询招标文件及其附件[含投标文件答疑澄清等]；
- (6) 中华人民共和国及广东省、佛山市的标准、规范及有关技术文件；
- (7) 组成本合同的其他文件。

通过上述顺序解释仍无法明确的事项，由甲方与乙方协商解决；如协商不成，由甲方按照公平合理和有利于本合同工程建设的原则作出决定。如乙方对此决定不服的，应在接到甲方决定之日起三日内提出书面异议；如期满不提出书面异议的，视为同意甲方的决定。甲方收到乙方的书面异议后应作出进一步的决定，如乙方仍有异议的，按本合同条款第 14.2 条的约定处理，但在有关部门没有作出正式生效裁决之前，乙方必须无条件先行执行甲方的决定。

4.2 在本合同履行过程中，经双方法定代表人（或其委托代理人）共同签字认可或者双方盖章确认的来往电报、信函、传真、会议纪要以及其他与本合同有关的文件，均视同本合同的组成部分。在这些文件当中，如与本合同协议书就同一事项说明不一致部分，以最后发出的书面文件为准；如在内容上构成对本合同进行补充或修正的，视为本合同协议书第 4.1 款的组成部分。

五、本合同协议书中有关词语定义与合同条款中分别赋予它们的定义相同。

六、乙方向甲方承诺按照本合同约定履行义务。甲方向乙方承诺按照本合同约定履行义务。

七、合同生效：本合同自双方法定代表人（或授权代表）签字盖章之日起生效，至本项目保修期满（竣工验收合格之日起贰年后）自动终止。

八、本合同一式柒份，甲方执肆份，乙方执叁份，每份合同具同等法律效力。

甲方（盖章）：佛山南海中衡置业有限公司
法定代表人（或授权代表）：



地址：佛山市南海区桂城街道疏港路7号凤鸣广场12栋3层302-9室

电话：

纳税人识别号：91440605MA54KMB68T

开户银行：中国农业银行股份有限公司南海凤鸣支行

银行账户：44507701040008550

签订日期：2020年9月7日

乙方：广东省建筑设计研究院有限公司

法定代表人（或授权代表）：



地址：广州市荔湾区流花路97号

电话：020-28062878/18820015580

签订日期：2020年9月7日

施工图设计文件审查合格书

(房屋建筑工程)

项目编号: 2020-440605-70-03-034326-1003

工程名称	中交林岳大道南侧地块开发项目A1-A4栋		
工程地址	佛山市南海区桂城街道林岳大道南侧、广珠西线东侧		
建设单位	佛山南海中衡置业有限公司	负责人及电话	王仁陆 13903007372
勘察单位		负责人及电话	
设计单位	广东省建筑设计研究院	负责人及电话	洪卫 13380079198
人防设计单位		负责人及电话	
<p>根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》(住建部令第13号、第46号), 本工程施工图设计文件经审查通过(符合绿色建筑设计评价标准一星要求)。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>审查机构(盖章)</p> </div> <div> <p>技术负责人(签字): </p> <p>法定代表人(签字): </p> <p>审查日期: 2020-08-14</p> </div> </div>			
工程概况		审查人员签字	
工程类型	<input checked="" type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 公建 <input type="checkbox"/> 厂房 <input type="checkbox"/> 装修 <input type="checkbox"/> 幕墙 <input type="checkbox"/> 其他	审查专业	审查人员
工程规模	<input type="checkbox"/> 大型 <input checked="" type="checkbox"/> 中型 <input type="checkbox"/> 小型	建筑	廖志贤 
抗震设防	7度	结构	袁光勋 
人防地下室	人防建筑面积: / m ² , 出入口: /, 防护单元: /, 战时用途: /。	给排水	郭秀英 
		电气	杨旭 
		暖通	夏婉锦 
消防类型	一般工程	绿建	廖志贤 
结构类型	框一筒结构(框架)短肢剪力墙结构	节能	廖志贤 
工程规模	<input type="checkbox"/> 超限 <input checked="" type="checkbox"/> 不超限	光纤到户	杨旭 
总建筑面积	73917.15 m ²	防雷	杨旭 
	地上: 73917.15 m ² , 地下: 0 m ²	消防	廖志贤 
高度	建筑高度: 99.8 m, 消防高度: 99.8 m		
层数	地上: 33 层, 地下: 层		
备注			

说明: 1. 本合格书由审查机构对审查合格的建设工程施工图设计文件核发。
 2. 本合格书是基本建设程序的法定文书, 不得涂改、伪造。
 3. 本合格书在工程竣工后作为工程档案归档。

广东省住房和城乡建设厅监制

3、禾联边保障性住房项目 B-1/B-2 栋精装修工程设计施工一体化合同

正本

嘉禾联边保障性住房项目 B-1、B-2 栋
精装修工程设计施工一体化
合同

穗珠建 承 字第 2020 号

合同编号：珠江租赁合同-HTZJ（2020）130 号

发 包 人：广州珠江住房租赁发展投资有限公司

承 包 人：（主）广州珠江建设发展有限公司

（成）广东省建筑设计研究院有限公司

签订日期：2020 年 12 月 11 日

签订地点：广州市



第一部分 协议书

发包人（甲方）：广州珠江住房租赁发展投资有限公司

承包人（乙方）：（主）广州珠江建设发展有限公司

（成）广东省建筑设计研究院有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人、承包人就嘉禾联边保障性住房项目 B-1、B-2 栋精装修工程设计施工一体化（以下简称本工程）事宜协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1.工程名称：嘉禾联边保障性住房项目 B-1、B-2 栋精装修工程设计施工一体化

2.工程地点：广州市

3.工程立项、批准文号：穗发改〔2013〕343 号

4.资金来源：自筹资金。

5.项目规模：

嘉禾联边保障性住房项目总建筑面积约 23.4 万平方米，B-1、B-2 栋共 33400.3 m²，B1、B2 栋限价房均为 26 层，每层三梯八户，其中 4 户两房两厅约 70 方，4 户三房两厅约 85 方，共计 400 户。

6.工程内容：包括 B-1、B-2 栋的精装修，包括公共空间装饰装修、户内装饰装修等（详见招标文件第五章发包人要求）。与主体施工总承包工程的工作界面划分如下：

序号	部位	土建总承包工程施工界面	精装修工程施工界面
1	公共楼梯间	按施工图完成至装修完成面，安装部分按施工图完成，达到交付条件。	/

2	首层大堂、地下室电梯间及标准层电梯间	1、按施工图完成砌体、抹灰，地面、天花结构清理打磨，门、窗安装及收口，电梯门洞砌体（如有）、收口，按图为精装修后续施工提供必要的预留预埋。 2、按施工图完成除灯具、开关面板外的电气、弱电、消防、防雷、给排水等各专业的预埋及安装。	按精装修施工图完成至装修完成面，包含了电梯内装修；安装部分按精装修施工图完成管线、末端设备安装，达到交付条件。
3	户内	按施工图完成砌体、抹灰，地面、天花结构清理打磨，入户门、窗户、栏杆等安装及塞缝收口，不包括卫生间、厨房、阳台的防水工程及入户花园、阳台的地面铺贴；按施工图完成户内电气安装（开关、面板除外），包含开关面板底盒、户内开关箱安装，电气主线穿线、分色分组并在底盒处预留安装长度，完成防雷末端及接地等；给排水按施工图完成，给水末端按图在墙面预留并安装堵头，厨房、卫生间排水支管按施工图及规范要求预留足够位置、长度或高度给精装修安装。	按精装修施工图完成至装修完成面，包含了卫生间、厨房、阳台的防水工程；安装部分按精装修施工图完成管线、末端设备安装，达到交付条件。
4	其余部位	按施工图完成达到交付条件。	/

备注：细部界面划分以现场交接为准。

二、工程承包范围及承包方式

1.承包范围：

(1) 设计部分：包括但不限于根据本项目建筑平面图完成精装修方案深化及施工图设计、施工过程设计控制及设计跟踪、工程设计变更、施工现场配合服务、后期采购咨询服务、配合审核竣工图及质量缺陷处理等后续服务等。

(2) 施工部分：包括但不限于完成本工程项目设计范围内所有建筑装饰装修工程及配套相关内容施工，包括但不限于包施工，全部工程包工、包料、包设备、包工期、包质量、包安全生产与文明施工、包调试与测试、包试运行、包竣工验收、包培训、包质保期内工程质量保修、包现场组织和协调，包因验收不能通过所需要发生的整改费用等。

(3) 发包人有权根据工程实际情况，对承包范围及内容进行适当调整，并按合同约定处理，承包人必须无条件服从。

2.承包方式：

2.1 本合同承包人包设计、包施工，全部工程包工、包料、包设备、包工期、包质

量、包安全生产与文明施工、包调试与测试、包试运行、包竣工验收、包培训、包质保期内工程质量保修、包现场组织和协调，包因验收不能通过所需要发生的整改费用等。

2.2 本工程实行限额设计、施工，建安工程费最高限额为 40080360.00 元；承包人须按约定的建设装修标准在限额内完成工程，结算建安工程费不得超出限额，否则，超出部分由承包人承担。

2.3 施工图审定后，承包人在 20 天内完成工程预算编制报发包人，并提供主要装修材料（设备）样板（每种类不少于 3 个）供发包人选择；发包人有权根据市场询价或市场行情确定主要装修材料（设备）预算单价，承包人须按要求进行采购；工程预算经发包人审核、双方确认后，作为工程价款计算和工程结算依据。

三、设计依据

1. 发包人给设计承包人的委托书或设计中标文件。

2. 发包人提交的基础资料。

3. 设计承包人采用的主要技术标准包括：

(1) 国家相关法律、法规、强制性条文、国家及各行业设计规范、规程、行业条例及项目所在地方规定和标准。

(2) 相关政府主管部门对本项目的批复文件、给定的技术条件和意见要求。

(3) 广州市住房和城乡建设局广州市规划和自然资源局印发的《广州市共有产权住房规划建设导则（试行）》

(4) 项目设计过程中发包人（或发包人指定委托人）提出的条件、意见和要求。

(5) 初步设计、施工图设计任务书（本文件）。

(6) 各功能布局分区及条件要求、交房条件和建造标准。

(7) 双方签定的设计合同内所包含的服务性条款及要求（初步设计、施工图设计合同）。

四、合同工期

1. 设计工期要求：

(1) 本合同签订后 20 个日历天内完成方案深化设计（含估算）；本合同签订后 40 个日历天内完成施工图设计（含概算）。

(2) 2. 施工工期要求：

本项目施工总工期为 279 日历天，计划开工日期为 2021 年 2 月，计划完工移交日期为 2021 年 11 月；具体开工日期以发包人通知或监理工程师发出的开工令为准。

五、质量标准

1.设计质量标准：符合国家建设工程设计的相关技术规范及本项目设计任务书的要求。

2.施工质量标准：按项目主体工程质量标准。

3.安全文明施工标准：符合国家、省、市现行安全生产工艺、文明施工有关法律法规和和技术规范要求，杜绝发生安全事故，参考广州市安全文明施工样板工地标准要求。

六、合同价款

1.暂定合同总价：(大写)人民币肆仟零柒万贰仟叁佰肆拾叁元玖角叁分，(小写)：¥40072343.93元。其中：

1.1 暂定设计费：(大写)人民币壹佰陆拾万零叁仟贰佰壹拾肆元肆角整，(小写)：¥1603214.40元。

1.2 暂定建安工程费：(大写)人民币叁仟捌佰肆拾陆万玖仟壹佰贰拾玖元伍角叁分，(小写)：¥38469129.53元。

2. 计价方式

2.1 设计费

结算设计费=结算建安工程费×设计费计费费率，本合同设计费计费费率为 4%。

2.2 建安工程费

工程预算审定后，按审定预算的工程量清单综合单价包干、措施费包干；工程数量按实计算。本工程预算计价，采用本条第 3 点约定的人工工资、材料、机械台班单价和本条第 4 点约定的计价依据，并全额执行中标下浮率(即下浮范围包括分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费、税金等)；本合同中标下浮率为 4.02%。

3. 人工工资、材料、机械台班单价及其价差调整

本工程预算的人工工资、材料、机械台班单价，按基准期(本合同基准期为 2021 年 3 月)广州市造价管理部门颁布的综合价计算；主要装修材料(设备)价格，在预算审核时，确定样板同时确认单价。已确定样板、确认单价的主要装修材料(设备)，未经发包人同意不得改变。价差调整，按广州市造价管理部门颁布的人工工资、材料、机

械台班综合价施工期与基准期的差额计算。

4.本工程适用的计价依据

国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)和《广东省建筑、装饰工程工程量清单计价指引(2013)》、《广东省安装、市政、园林绿化工程工程量清单计价指引(2013)》、《广东省建筑与装饰工程综合定额(2018)》、《广东省安装工程综合定额(2018)》、《广东省市政工程综合定额(2018)》及其配套文件;建设期间项目所在地对应时期工程造价管理部门颁布的计价文件。

七、本协议书与下列组成本合同的文件是一个合同整体,彼此应能相互解释,互为说明。当出现相互矛盾时,组成本合同文件的优先解释顺序如下:

- (1) 履行本合同的相关补充协议;
- (2) 本合同协议书;
- (3) 专用条款(含补充条款);
- (4) 合同附件(含各管理办法);
- (5) 通用条款;
- (6) 招标文件及其附件、招标答疑、中标通知书;
- (7) 承包人投标文件及其附件(含评标期间的澄清文件和补充资料);(若投标文件标准、要求高于招标文件的,则投标文件解释顺序优先于招标文件,按投标文件的标准、要求执行);
- (8) 经批准的施工图纸及设计文件、工程变更、签证;
- (9) 现行标准、规范及有关技术文件;
- (10) 投标报价书(工程量清单);
- (11) 专用条款约定的其他文件;
- (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等会议记录和文件(主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要等);
- (13) 本合同生效期间,发包人制定并执行的有关广州市保障性住房建设管理规定,与原合同及补充协议无实质性冲突的,均属本合同组成文件,适用于本合同项下工程。
- (14) 组成合同的其他文件:经双方确认进入合同的其他文件。

除非发包人代表在承包人发出的工程施工联系函或其他报告文件上书面签署明确意见,前述文件仅有发包人代表或其他人的签名,不能作为发包人的意见或结算依据。

发包人代表、造价工程师、总监理工程师行使职权时发出的书面文件必须由其本人签名并加盖有效印章,只有项目章而没有本人签名的,或只有本人签名而没有项目章的,该文件对发包人、承包人均没有约束力。

八、词语词义

本协议书中有词语含义与本合同《通用条款》、《专用条款》中分别赋予它们的定义相同。

九、承诺

1.承包人承诺:按照合同约定进行设计、施工、竣工并在缺陷责任期及质量保修期内承担工程质量维修责任,并履行合同规定的承包人的全部义务和责任。

2.承包人应当在项目所在地的商业银行开立工人工资支付专用账户。工程进度款中的工人工资款比例暂定为 15%,发包人按合同约定每一期足额支付至承包人工人工资专用账户,且工人工资款金额最终以财政评审中心审核确认为准,具体详见附件七。

3.发包人承诺:按照合同约定的期限和方式支付签约合同价及按合同规定支付的其他款项,并履行合同规定的发包人的全部义务和责任。

十、禁止

承包人与发包人签定合同时使用的“开户银行名称、帐户名称(简称户名)及帐号”必须与投标书附表中所填写的“开户银行名称、帐户名称(简称户名)及帐号”一致、且帐户不能是临时帐户,合同签定后不得变更(发包人同意除外),否则发包人有权拒绝合同授予、有权停止合同价款的拨付,所造成的一切后果由承包人承担。

十一、合同生效及期限

合同订立时间: 2020 年 12 月 11 日

合同订立地点: 广州市

本合同双方约定:自双方签字盖章并承包人提供有效银行保函后生效,至双方履行完本合同约定的义务和责任后自然失效。

十二、合同份数

本合同正本一式叁份，发包人执壹份，承包人执贰份，副本一式柒份，发包人执叁份，承包人执肆份。正副本具有同等法律效力，正副本不一致时，以正本为准。

(以下无正文内容)

发包人:

法定代表人:

授权代表:

联系人:

联系电话:

传 真:



Handwritten signature of the issuer.

承包人(联合体主办方): 广州珠江建设发展有限公司

法定代表人: 王志强

授权代表:

联系人: 刘三玲

联系电话: 13538892975

传 真: 020-37818802

开 户 银 行: 平安银行广州环市东路支行

帐 号: 1100 3285 599804



承包人(联合体成员): 广东省建筑设计研究院有限公司

法定代表人:

授权代表:

联系人: 颜贤昌

联系电话: 18665098089

传 真: 020-86677463

开 户 银 行: 中国建设银行股份有限公司广州流花支行

帐 号: 44001453102050286103



Handwritten signature of the issuer.

4、横沥镇安置区二期后续项目初步勘察、方案设计及初步设计工程勘察设计合同

横沥镇安置区二期后续项目初步勘察、方案设计及初步设计工程勘察设计合同

建设工程勘察设计合同

合同编号：

工程名称：横沥镇安置区二期后续项目初步勘察、方案设计及初步设计

工程地点：广州市南沙区

发包人（建设单位）：广州南沙经济技术开发区建设中心

承包人：（主）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

（成）广州市城市规划勘测设计研究院有限公司

第一部分 合同协议书

发包人（建设单位）：广州南沙经济技术开发区建设中心

承包人：（主）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司
（成）广州市城市规划勘测设计研究院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》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，双方就下述建设工程勘察设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.1 工程名称：横沥镇安置区二期后续项目初步勘察、方案设计及初步设计。

1.2 工程地点：广州市南沙区。

1.3 工程规模及建设内容：项目位于横沥镇安置区一期、二期西侧，项目总用地面积 72283 m²，总计容建筑面积约 325274 m²。主要建设内容包括住宅、配套公共服务设施（含幼儿园 12 班及托儿班（按甲方后续要求或相关规定）、社区养老服务机构（颐康中心）、文化室、物业管理、垃圾收集站、微型消防站、公共厕所、行政管理设施、居民健身场所、商业服务及其他配套设施。建设内容最终以南沙开发区土地开发中心审定方案为准。项目总投资和建安费等金额以南沙开发区土地开发中心审定方案对应金额为准。

1.4 工程投资估算：项目总投资人民币约 324786 万元。

二、勘察设计范围、阶段与服务内容

2.1 勘察范围与工作内容：

2.1.1 勘察范围与工作内容：勘察范围为本项目工程范围内的工程初步勘察工作。工程初步勘察工作内容包括但不限于如下内容：岩土工程勘察、工程测量、规划放线、竣工验收测量、超前钻、工程物探、管线摸查、

水下地形测量及扫床工作、现场服务、其他： / 。（具体按招标文件作相应调整）

其他： /

2.1.2 技术要求：承包人按国家现行有关技术规范、标准要求及发包人对工程项目的有关要求，对本合同项目进行工程勘察。

2.1.3 预计勘察工作量：根据发包人认可的《勘察工作大纲》中的内容，按本项目的工程性质、规模、建设内容所需进行的工程勘察工作。

2.2 设计范围、阶段与服务内容：

2.2.1 工程设计范围（具体按招标文件及其所附的设计任务书作相应调整）：

工程设计范围包括但不限于本合同项目的建筑、结构（含钢结构）、幕墙、装饰装修、给排水、电气、通风空调、弱电智能化、消防、园林景观、人防、标志标识、专项设计、外电、外水、燃气、电讯、道路、红线外项目建设所必需的配套工程等与本项目有关的工程设计。

2.2.2 工程设计阶段和服务内容：（具体按招标文件及其所附的设计任务书作相应调整）

编制方案设计（如有）、方案深化设计文件（含修改及完善）；初步设计文件（含方案比选和概算）、历史文化保护传承专章，开展涉及上述内容的整体方案论证和综合评估，协助报建报批工作，及时提供报建所需的技术资料，进行必要的专项研究及深化设计；进行初步设计交底，配合开展施工图设计工作等。

2.3 绿色建筑标准

绿色建筑评价（一星级、二星级、三星级）

其它：_____。

三、服务期

服务期为：从承包人收到中标通知书开始起算，至按本合同约定承包人应承担的全部工作内容完成止。

四、签约合同价

4.1 本合同总价暂定为：¥20636160.00元（大写：人民币 贰仟零陆拾叁万陆仟壹佰陆拾元整 _____），其中：

勘察费用暂定合同价格为：¥ 425600.00 元。

设计费用暂定合同价格为：¥ 20210560.00 元。

本合同总价格按照中标价进行签约，为暂定价格，有关合同价款的调整、支付与结算按本合同相关约定执行。

4.2 本合同价格均已包括各有关应予缴纳的税金，承包人须承担纳税的责任。其税种、税率，按国家和广东省、广州市、南沙区有关法律法规和条例的规定办理。

4.3 申请合同款时，承包人需向发包人开具等值、合法、有效的增值税发票。增值税发票发包人信息：

单位名称：广州南沙经济技术开发区建设中心

统一社会信用代码：12440115MB2D193487

五、合同文件构成

5.1 下列文件成为合同文件的组成部份，并均具有法律效力，合同文件应是互为解释，互为说明，除合同另有约定外，解释的优先顺序如下：

- (1) 发包人要求执行的政府及相关主管部门关于本工程的有关文件；
- (2) 合同履行期间双方签订的补充合同（协议）或修正文件（如有）；
- (3) 合同协议书；
- (4) 中标通知书（如有）；
- (5) 专用合同条款；
- (6) 发包人关于工程管理的各项制度、规定和管理办法；
- (7) 通用合同条款；
- (8) 合同附件；
- (9) 招标文件的答疑及澄清文件（如有）；
- (10) 招标文件及其附件（如有）；
- (11) 承包人投标时的澄清、承诺文件（如有）；
- (12) 投标文件及其附件（如有）；
- (13) 国家及广东省、广州市、南沙区的标准、规范及有关技术文件；
- (14) 构成合同的其他文件。

5.2 上述合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

5.3 当上述文件按优先顺序解释仍然存在多义性或不一致解释时，双方同意先由发包人作出解释和校正，并就此作出书面说明；承包人对发包人的解释和校正有异议的，应在接到发包人书面说明之日三日内提出书面异议，由发包人与承包人协商解决，如承包人期满未提出书面异议的，视为同意发包人的解释和校正。双方协商不成的情况下，双方同意由发包人按照公平合理和有利于本工程建设的原则作出决定。

六、承诺

6.1 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续，按照合同约定提供勘察设计依据，并按合同约定的期限和方式支付合同价款。

6.2 承包人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程勘察设计服务。

6.3 发包人和承包人保证严格遵守本合同的各项约定，享有并承担本合同的各项权利和义务。

6.4 承包人承诺遵守发包人制订（含已制订及合同执行过程中制订）的关于工程建设管理的各项制度、规定和管理办法等。合同生效后，承包人应履行合同义务及职责，并视为接受及认同发包人制订的各项制度、规定和管理办法，包括但不限于管理制度、工作指引（或作业指导书）、工作流程等。如承包人违反发包人相关制度、规定和管理办法等的，发包人有权依据相关制度、规定和管理办法等要求承包人承担违约责任及赔偿损失。

6.5 承包人承诺按投标文件和本合同所承诺的各项条款落实做好各项工作；采取一切措施按合同文件约定完成本工程质量、进度、投资、安全等各项目标，达到合同约定的各项标准，并保证不因此增加发包人的成本负担。

6.6 因资金管理的需要，发包人有权根据资金来源不同对合同价款的结算审核、支付流程及支付方式等进行调整，承包人承诺配合相关工作。

6.7 按照《广州市南沙区政府投资工程建设项目建设方案联审决策实施细则》（简称“联审实施细则”）相关要求，本项目在联审决策阶段开展建设方案编制工作，为此承包人承诺：按要求开展联审决策阶段的建设方案的编制工作及勘

察设计工作，协助发包人开展建设方案报审工作，待该项目可行性研究报告获得批复后按合同约定及发包人要求开展后续阶段勘察设计工作；若本项目因建设方案未稳定或未通过审批致使合同解除的，承包人配合清算相关工作。[适用于依据《广州市南沙区政府投资工程建设项目建设方案联审决策实施细则》规定需要编制建设方案且在工可审批前签订设计合同的项目]

七、建设管理单位的授权

因项目建设管理需要，发包人（建设单位）有权委托建设管理单位负责本工程的建设管理，承包人应服从建设管理单位管理并配合其开展工作。发包人（建设单位）委托管理的权限、内容、范围等将另行签订书面合同予以明确，建设管理单位按合同约定代表发包人（建设单位）履行项目建设管理职责。如本项目有建设管理单位，则本合同中所约定的有关承包人报发包人审核或确认等内容，均应按项目建设管理流程先由承包人报建设管理单位审核确认，再由建设管理单位报发包人（建设单位）批准后方可执行。

八、联合体

如承包人为联合体，本合同由联合体的主办方及成员方共同签订，必须提供合同履行所在地税务部门认可的发票。合同签订后，联合体的主办方及成员方可根据所承担的工作内容向发包人提交相关支付协议，由发包人据此向联合体的主办方及成员方支付相关费用。本合同各方同意并确认，承包人在承包人联合体内部关系的任何约定，均不具有对抗发包人的效力，而且，在本合同履行中，承包人联合体主办方代表承包人联合体接受指令，其在本合同项下的任何作为或不作为，其效力均及于承包人联合体成员；发包人对承包人联合体主办方的作为或不作为，均及于承包人联合体成员。各承包人作为其承包人联合体的其它成员，应履行本合同的责任并向发包人承担连带责任。

九、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

十、合同订立

10.1 订立时间：_____。

10.2 订立地点：广州南沙开发区。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充合同，补充合同是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自双方法定代表人或其委托代理人签字（或盖章）并加盖公章之日起生效。合同各方履行完成本合同规定的条款后，本合同自行终止。

十三、合同份数

本合同正本一式三份，各方各执一份，副本一式十份，发包人（建设单位）执四份，承包人执六份，正副本具同等法律效力。

（以下无正文）

发包人（建设单位）（盖章）：广州南沙经济技术开发区建设中心

法定代表人：

委托代理人：

联系人：

地 址：广州市南沙区进港大道 466 号之一南沙传媒大厦 6-8 楼

邮政编码：511457

电 话：3905 3528

传 真：3907 8181

承包人（盖章）：（主）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

法定代表人：

联系人：

地 址：广州市荔湾区流花路 97 号

邮政编码：510010

电 话：

传 真：

开户银行：中国建设银行股份有限公司广州流花支行

账户名称：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

银行账号：44001453102050286103

承包人（盖章）：（成）广州市城市规划勘测设计研究院有限公司



法定代表人：

联系人：

地 址：广州市越秀区建设大马路 10 号

邮政编码：510060

电 话：020-83887623

传 真：020-83887623

开户银行：中国工商银行广州市北京路支行

账户名称：广州市城市规划勘测设计研究院有限公司

银行账号：3602000909001308342



中标通知书

广州公资交(建设)字[2024]第[13921]号

(主)广东省建筑设计研究院集团股份有限公司, (成)广州市城市规划勘测设计研究院有限公司:

经评标委员会推荐, 招标人确定你单位为横沥镇安置区二期后续项目初步勘察、方案设计及初步设计【JG2024-4893】的中标单位, 承包内容为招标文件所规定的发包内容, 中标价: 人民币(大写)贰仟零陆拾叁万陆仟壹佰陆拾元整(¥2,063.616万元)。

其中:

项目负责人姓名: 洪卫

招标人(盖章)

法定代表人或其委托代理签章:

2024年10月30日



招标代理机构(盖章)

法定代表人或其委托代理签章:

2024年10月30日



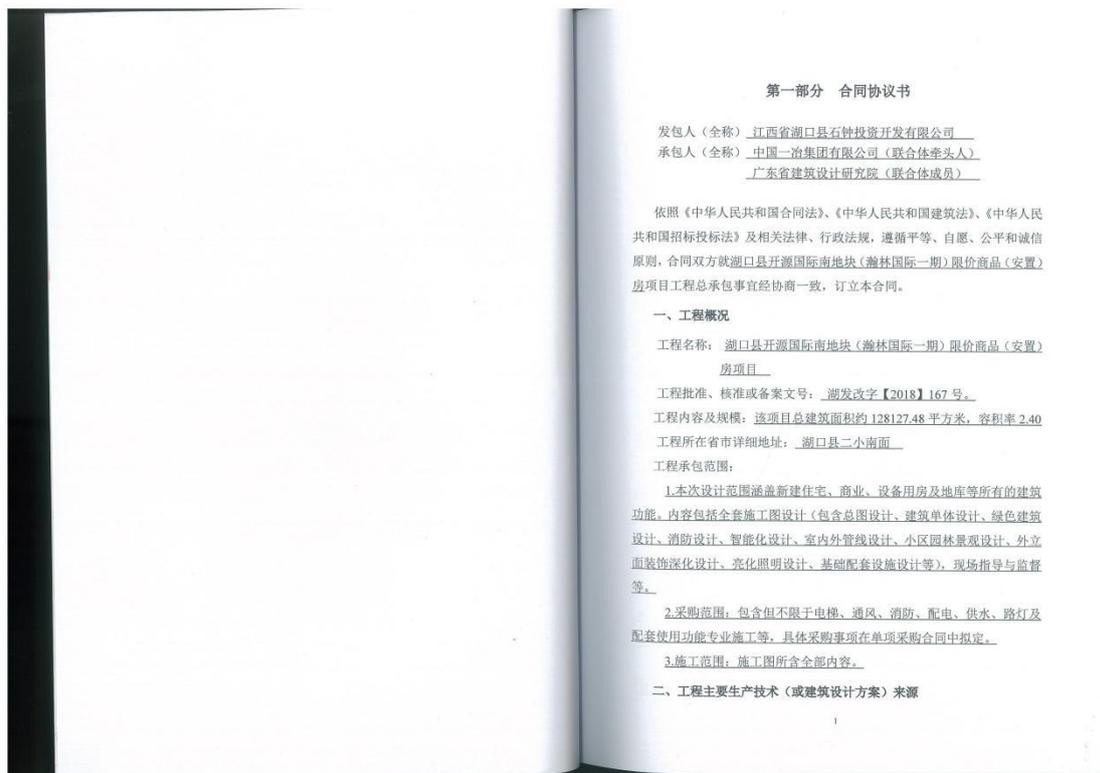
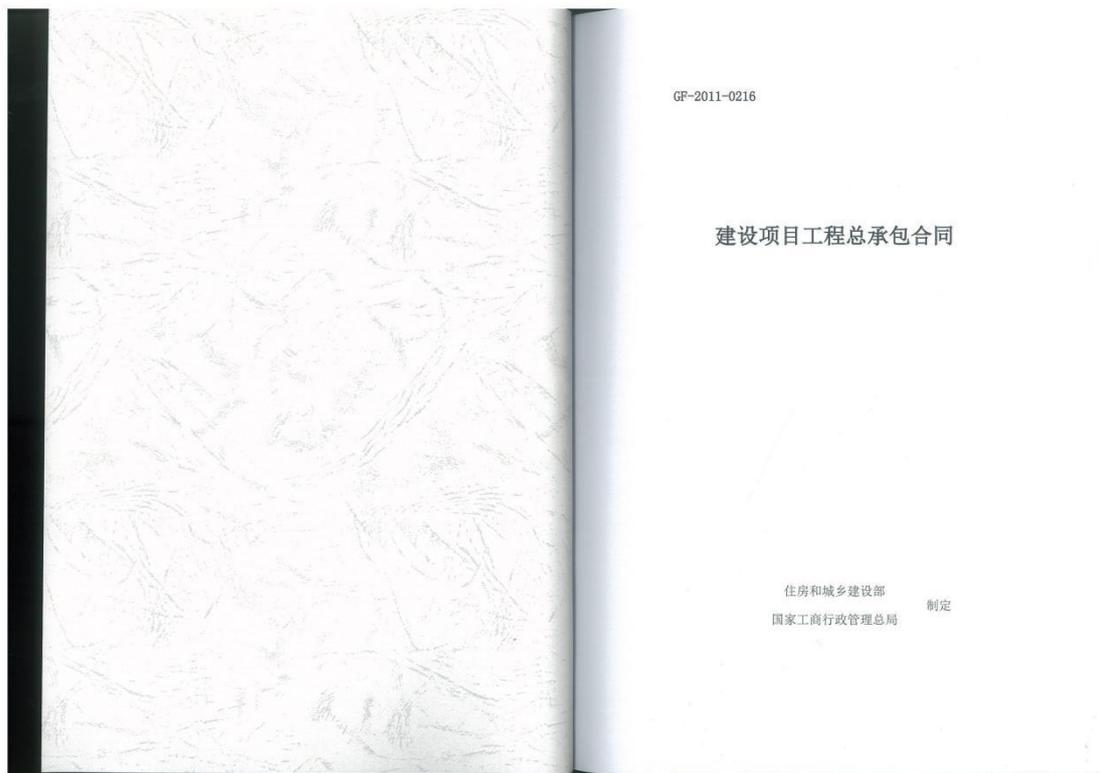
日期: 2024-11-01



广州交易集团



5、湖口县开源国际南地块（翰林国际一期）限价商品（安置）房项目



项目立项文件、招标文件、国家、行业和当地现行的有关技术标准、规范和规程等。

三、主要日期

项目总工期：2019年2月27日至2020年10月22日（含设计、施工及安装直至竣工验收），其中设计工期：45日历天，施工及安装工期：548日历天。

设计开工日期（绝对日期或相对日期）：45日历天完成设计成果，即2019年4月13日前完成施工图设计任务。

四、工程质量标准

工程设计质量标准：设计符合相关规范、政策及法律法规的要求；

工程施工质量标准：施工满足设计及有关规范要求，竣工移交验收质量评定为合格。

五、承包人项目经理

项目经理：

姓名：黄德政 证书编号：鄂 142151620327

设计负责人：

姓名：洪卫 林和杉 证书编号：034401051 144402132

六、合同价款

本项目合同暂定价款：28028.88万元（大写：贰亿捌仟零贰拾捌万捌仟捌佰元整）。

1、设计费：按人民币188万元（大写：壹佰捌拾捌万元整）计取；该设计费应包含施工图设计、图纸工本费、施工期技术服务费等全部为完成本工程设计及服务所产生的全部税费。

2、建安工程费：依据湖口县财政局出具的《财政评审报告》中的预算

2

审定数下浮动作为建安工程费，签订补充协议，最终工程结算价款以政府部门审计单位审定金额为准。

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

七、定义与解释

本协议书中有关词语的含义与通用条款中赋予的定义与解释相同。

八、合同的组成文件

组成本合同的文件及解释合同文件的优先顺序如下：

- (1) 本合同协议书
- (2) 本合同专用条款
- (3) 中标通知书
- (4) 招投标文件及其附件
- (5) 本合同通用条款
- (6) 合同附件
- (7) 标准、规范及有关技术文件
- (8) 设计文件、资料和图纸
- (9) 双方约定构成合同组成部分的其它文件

合同各方在合同履行过程中经各方签字认可的有关工程的补充协议、洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分，其解释顺序以时间在后者具有最优先解释权。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准（承包人提供的图纸与发包人提出的技术标准和要求之间矛盾或者不一致的，以其中要求较严格的标准为准）。

九、合同生效

本合同在以下条件全部满足之后生效：双方签字盖章后生效。

十、合同份数

本合同正本一式二份，合同双方各执一份。副本一式二十八份，发包人十份，承包人二十份。

3

（此项无正文，为签署页）

发包人：江西省湖口县东钟投资开发有限公司（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

2019年 月 日

承包人：中国一冶集团有限公司（联合体牵头人）（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

2019年 月 日

承包人：广东省建筑设计研究院（联合体成员）（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

2019年 月 日

4

第二部分 通用条款

第1条 一般规定

1.1 定义与解释

1.1.1 合同，指由第1.2.1项所述的各项文件所构成的整体。

1.1.2 通用条款，指合同当事人在履行工程总承包合同过程中所遵守的一般性条款，由本文件第1条至第20条组成。

1.1.3 专用条款，指合同当事人根据工程总承包项目的具体情况，对通用条款进行细化、完善、补充、修改或另行约定，并同意共同遵守的条款。

1.1.4 工程总承包，指承包人受发包人委托，按照合同约定对工程建设项目的的设计、采购、施工（含竣工试验）、试运行阶段实行全过程或若干阶段的工程承包。

1.1.5 发包人，指在合同协议书中约定的，具有项目发包主体资格和支付工程价款能力的当事人或取得该当事人资格的合法继承人。

1.1.6 承包人，指在合同协议书中约定的，被发包人接受的具有工程总承包主体资格的当事人，包括其合法继承人。

1.1.7 联合体，指经发包人同意由两个或两个以上法人或者其他组织组成的，作为工程承包人的临时机构，联合体各方均对发包人承担连带责任。联合体各方应指定其中一方为牵头人。

1.1.8 分包人，指接受承包人根据合同约定对外分包的部分工程或服务的，具有相应资格的法人或其他组织。

1.1.9 发包人代表，指发包人指定的履行本合同的代表。

1.1.10 监理人，指发包人委托的具有相应资质的工程监理单位。

1.1.11 工程总监，指由监理人授权、负责履行监理合同的总监理工程师。

1.1.12 项目经理，指承包人按照合同约定任命的负责履行合同的代表。

1.1.13 工程，指永久性工程和（或）临时性工程。

1.1.14 永久性工程，指承包人根据合同约定，进行设计、施工、竣工试验、竣工后试验和试运行考核并交付发包人进行生产操作或使用的工程。

1.1.15 单项工程，指专用条件中列明的具有某项独立功能的工程单元，是永久性工程的组成部分。

5

6、白云机场三期扩建工程周边临空经济产业园区基础设置项目（建安安置区）初步设计

正本

白云机场三期扩建工程周边临空经济产业
园区基础设施项目（建南安置区）
初步设计

合同书

合同编号：JCJT2021-116

工程编码：

甲方（发包人）：广州机场建设投资集团有限公司

乙方（承包人）：（主）广东省建筑设计研究院有限公司

（成）广东华南建筑设计研究院有限公司

第一篇 合同协议书

广州机场建设投资集团有限公司（以下简称甲方）与（主）广东省建筑设计研究院有限公司
（成）广东华南建筑设计研究院有限公司（以下简称乙方）依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及其他有关法律、行政法规、部门规章、地方性法规和规章，以及国家和广东省、广州市人民政府及有关主管部门关于白云机场三期扩建工程周边临空经济产业园区基础设施项目的有关文件，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就白云机场三期扩建工程周边临空经济产业园区基础设施项目（建南安置区）初步设计承包事宜协商一致，订立本合同。

1、项目概况

1.1 项目名称：白云机场三期扩建工程周边临空经济产业园区基础设施项目（建南安置区）初步设计。

1.2 项目地点：广州市白云区。

1.3 立项批准文号：广州白云国际机场三期扩建工程及其征拆安置建设指挥部（广州）第六次会议纪要。

1.4 资金来源：财政、自筹资金。

1.5 设计合理使用年限：50年。

2、勘察设计范围和乙方工作内容及承包方式

2.1 勘察设计范围

建南安置区总建筑面积 2287067.91 平方米，总投资约 1463400.00 万元，其中工程费用约 1251941.82 万元。具体内容详见勘察设计任务书。

2.2 乙方工作内容（各标段工作内容根据招标文件、勘察设计任务书等相关资料确定）

（1）规划用地红线内（含代征用地）及红线外（管线）所涉及建设内容的全部勘察：完成地下、地上物探成果报告，收集周边地下、地上管线、建筑物、构筑物相关资料，编制项目前期探查报告；进行初步勘察、详细勘察和初测、定测、测绘等实施工作，编制勘探、测量技术文件，编制勘探、土洞溶洞探测等相关总图。

刮

(2) 修建性详细规划。

(3) 编制可行性研究报告

(4) 方案设计、初步设计（达到施工图深度）。建安工程设计：设计内容包括标段内住宅、公建配套等建筑物，小区道路、市政道路、桥梁及管网、硬地广场和绿化等室外工程、其他配套设施（包括水、电、煤气、通讯各专业进线及接驳工程、与本项目有关的其他相关连接线、改路、改渠等所有工程）及对安置区建设时序整体进行分析等。设计专业包含标段内工程所有相关专业的的设计。

(5) 管线迁改设计：设计内容包括电力、通信、燃气、给排水等专业（采用货币补偿方式的除外）。

1) 工程管线综合平衡初步设计工作；

2) 管线迁改（电力、通信、燃气、给排水等专业）初步设计及概算编制工作；

3) 周边交通疏解初步设计及概算编制工作；

(6) 编制工程估算、概算等造价文件。

(7) 后续指导与监督、相关配合工作。

(8) 进行 BIM 正向设计。

(9) 装配式专项初步设计。

(10) 本项目按满足国家绿色建筑一星级建设要求（最终以政府审批要求为准）绿色建筑标准规划设计。

(11) 因政策变化或相应外部条件改变带来的相应设计工作（包括但不限于：文保专项设计）

(12) 乙方在本项目中须至少取得一项省级或以上勘察设计类奖项；

(13) 与本项目相关的勘察设计等全部工作，上述工作如需主管部门审批的须负责协调和配合相关主管部门对相关工作成果进行审批，直至获得批复。

（注：上述招标内容具体详见勘察设计任务书及项目建议书。）

2.3 承包方式

由乙方按照约定的范围和-content对勘察设计的进度、质量、安全、工程投资控制及设计协调服务全面负责。合同价款计取及支付按合同条款第 15 条和第 20 条的相关约定执行。

2.4 甲方根据工程实施情况，有权对乙方的承包范围及内容、方式进行适当调整，经甲方以

书面形式提前通知乙方后，乙方必须无条件服从。

2.5 双方特别约定

(1) 乙方须根据甲方及主管政府部门的相关规定和要求进行初步设计概算的编制；如果乙方的初步设计概算编制质量不能满足甲方要求，甲方有权要求乙方将初步设计概算编制工作委托给具有相应造价咨询资质的单位完成，且乙方所委托的初步设计概算编制单位须经甲方审核确认，相关费用已包含在本合同价款中，甲方不另行支付。

(2) 考虑到电力进线与 10kv 供配电工程、给水与燃气等专业设计的特殊性，若乙方的专业能力不满足要求或不能得到相关专业主管部门的认可，则乙方需经甲方批准后委托专业单位设计，设计费含在本合同价款中，甲方不再另行支付。

(3) 为了保证设计工期及质量，若乙方出现服务不到位、不及时，或设计质量低下，或出现本合同约定的其他严重违约行为，甲方有权在白云机场三期扩建工程周边临空经济产业园区基础设施项目（建南安置区）初步设计的中标候选人中，择优选取服务优、能力强的单位与乙方合作设计，合作设计所需相关费用由乙方按合作设计比例在本合同设计费总额中予以支付，甲方无需为此另行支付任何费用。

(4) 为了保证白云机场三期扩建工程周边临空经济产业园区基础设施项目（建南安置区）初步设计的设计方案的水平，甲方有权在白云机场三期扩建工程周边临空经济产业园区基础设施项目（建南安置区）初步设计的中标方案中部分或全部借鉴风格或使用方案而无需为此支付任何费用，乙方应无条件予以接受。

3、工期

3.1 设计工期：中标人应在设计合同签订后 30 个工作日内完成方案修改，方案确定后 45 个工作日内完成初步设计。

3.2 勘察工期：满足设计工期要求。

3.3 修建性详细规划编制工期：满足设计工期要求。

3.4 编制可行性研究报告：按招标人要求。

4、合同价款

4.1 本合同以人民币为计价和结算货币，除非甲乙双方另有约定。

4.2 根据招标文件（含合同条款）和乙方的投标报价，本合同中标总价为 119,807,900.00 元（大写：壹亿壹仟玖佰捌拾万柒仟玖佰元整），不含税价为¥113,026,320.75 元，增值税税率为

胡

6%。其中，

(1) 设计费总额暂定为 104,379,300.00 元，其中工程设计费为 101,210,600.00 元、管线迁改设计费为 3,168,700.00 元。设计费投标下浮率为 0%，合同约定下浮率(是指甲方在计算招标控制价时采用的下浮率)为 20%。

上述费用为暂定合同价，概算编制时参照《工程勘察设计收费标准》(2002 年修订本)编制设计费概算(计算复用设计费用，工程设计中采用标准设计或者复用设计的，该部分设计工作按照基本设计收费的 30%计算收费;需要重新进行基础设计的，按照基本设计收费的 40%计算收费。)，按批复的概算中相应设计费核算最终合同价并签订补充协议予以明确，工程设计费(管线迁改设计费)最终合同价=[批复概算中相应的设计费]×[1-20%(合同约定下浮率)]×[1-0%(设计费投标下浮率)]。[注：设计费投标下浮率=(设计费最高投标限价-设计费中标价)/设计费最高投标限价×100%]

如项目概算调整，则设计费也应按上述原则做相应调整，双方签订补充合同确定设计费。除此以外，其他所有的补充设计、变更设计等均不另行计费。最终结算价以结算终审单位审核后的终审价为准。

(2) 工程勘察费总额暂定为 15,428,600.00 元，其中岩土勘察费 15,428,600.00 元(勘察工作综合单价为 150 元/米)(具体详见报价表)。勘察费报价为完成本工程所需的所有勘察工作，包括但不限于岩土勘察、测量(如有)、物探(如有)等的实物工作收费、进出场费、技术工作收费等全部成本、利润、税金以及风险等。勘察费结算以甲方确认单的勘察工作量乘以前述相应的单价进行结算。最终结算价以结算终审单位审核后的终审价为准。同时对于勘察过程中出现的相关问题需由勘察单位自行解决，包括但不限于借用场地勘探等工作内容，相关费用已包含在综合单价中。

4.3 根据《广州白云机场三期扩建工程资金筹措管理办法》的规定，财政资金按不超过项目总投资 20%比例出资，融资资金由广州机场建设投资集团有限公司负责通过市场化运作多渠道融资解决。若本项目因融资方式改变由此带来的勘察设计费支付变化，经乙方书面申请，甲方同意并报请项目行政主管部门批准后，可按程序办理合同变更手续，签订补充合同。

5、组成合同的文件

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



(1) 国家和广东省、广州市人民政府及有关主管部门关于白云机场三期扩建工程周边临空经济产业园区基础设施建设工程的有关文件；

(2) 本合同履行期间甲乙双方法定代表人或其授权代表签订的补充合同（协议）或修正文件；

(3) 合同协议书；

(4) 中标通知书；

(5) 合同条款；

(6) 甲方针对白云机场三期扩建工程周边临空经济产业园区建设工程项目管理的各项制度、规定；

(7) 合同附件[属本条第（1）项和第（6）项内容的除外]；

(8) 招标文件[含招标文件补充文件、招标澄清文件、答疑文件等，属本条第（7）项内容的除外]；

(9) 乙方投标文件及其附件[含投标文件澄清等，属本条第（7）项内容的除外]；

(10) 国家及广东省、广州市的标准、规范及有关技术文件；

(11) 组成本合同的其他文件。

通过上述顺序解释仍无法明确的事项，由甲方与乙方协商解决；如协商不成，由甲方按照公平合理和有利于本工程建设的原则作出决定。如乙方对此决定不服的，应在接到甲方决定之日起三日内提出书面异议；如期满不提出书面异议的，视为同意甲方的决定。甲方收到乙方的书面异议后应作出进一步的决定，如乙方仍有异议的，可按合同条款第 30 条的约定处理，但在有关部门没有作出最终裁决之前，乙方必须无条件先执行甲方的决定。

5.2 在本合同履行过程中，经双方法定代表人或其委托代理人签字认可的来往电报、信函、传真、会议纪要、有关对本合同补充的书面协议以及经双方共同确认的文件等，均视同本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

6、乙方应在收到中标通知书之日起 5 日内以书面形式向甲方提交其法定代表人、项目负责人的姓名、身份证复印件、职务、职称、联系方式（包括办公电话、手机、传真号码、邮箱）、通信地址等信息作为合同附件。

7、在本合同有效期内，乙方的单位名称变更的，应及时以书面形式通知甲方并附上变更登记资料；乙方法定代表人变更的，应在变更之日起 15 日内向甲方提交新法定代表人的姓名、身

份证复印件、职务、职称、联系方式、通信地址等信息。

8、在本合同有效期内，乙方更换项目负责人的，除按合同条款的有关约定承担违约责任外，还应在更换之日起7日内将新项目负责人的姓名、职务、职称、联系方式、通信地址等信息提交给甲方。

9、合同协议书中有关词语定义与合同条款中分别赋予它们的定义相同。

10、乙方向甲方承诺按照本合同约定履行义务。

11、甲方向乙方承诺按照本合同约定履行义务。

12、本合同自甲乙双方签字且加盖公章之日起生效。双方履行完合同约定义务及责任后，本合同自行终止。本合同终止后，不影响本合同中保密条款、争议解决条款和其他适用条款的效力。

13、本合同正本一式三份，甲方、乙方（主、成）各执一份；副本十一份，甲方执七份，乙方（主、成）各执两份。合同正、副本具有同等效力，但当合同正本与副本的表述不一致时，以合同正本为准。

（以下无正文）

胡

甲方:

广州机场建设投资集团有限公司

法定代表人或委托代理人

地址:

邮政编码:

电话:

传真:



周铁峰

乙方(主):

广东省建筑设计研究院有限公司

法定代表人或委托代理人

地址: 广州市荔湾区流花路 97 号

邮政编码: 510010

电话: 020-86681575

传真: 020-86677463

开户银行: 中国建设银行股份有限公司

广州流花支行

银行帐号: 44001453102050286103



乙方(成):

广东华南建筑设计研究院有限公司

法定代表人或委托代理人

地址: 广东省广州市越秀区中山西路 246 号 26 层

邮政编码: 510030

电话: 020-83315386

传真: 83304377-2332

开户银行: 中国建设银行股份有限公司广州文德南支

行

银行帐号: 44001401007053001002



本合同于 2021 年 11 月 24 日签订于广东省广州市。

胡

中标通知书

广州公资交(建设)字 [2021] 第 [05781] 号

(主)广东省建筑设计研究院有限公司, (成)广东华南建筑设计研究院有限公司:

经评标委员会推荐, 招标人确定你单位为白云机场三期扩建工程周边临空经济产业园区基础设施项目(建南安置区)初步设计的中标单位, 承包内容为招标文件所规定的发包内容, 中标价: 人民币(大写)壹亿壹仟玖佰捌拾万零柒仟玖佰元整(¥11, 980. 79 万元)。

其中:

人工费(万元): 0

绿色施工安全防护措施费(万元): 0

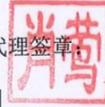
项目负责人姓名: 洪卫



2021年10月26日 周铁峰



2021年10月26日



2021年10月29日(盖章)



广州公共资源交易中心
GUANGZHOU PUBLIC RESOURCE TRADING CENTER

Tel: 020 28806000 Fax: 020 28866005
ADD: 广州市天河区天润路333号 510630
WWW.GZGZCY.CN



投标文件 6. 方案主创设计师业绩

拟投入方案主创设计师基本情况表

姓名	颜贤昌	性别	男	出生年月	1984年10月
学历	本科	学位	学士	所学专业	土木工程
职务	粤建环艺院建筑装饰事业部部长	何专业何职称		高级工艺美术师	
相关工作经验年限	21年	执业注册资格及证书编号		2400101250139	
项目负责人业绩情况					
序号	工程名称	建设单位	设计时间	建设规模	建成情况
1	黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目 1、2 号楼公寓升级改造工程设计施工总承包	广州城航建投资有限公司	2024 年 12 月 27 日	总建筑面积 146191.46 平方米	在建
2	嘉禾联边保障性住房项目 B-1/B-2 栋精装修工程设计施工一体化合同	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	2020 年 12 月 11 日	33400.3 平方米	竣工
3	太古仓复建区旧厂地块更新改造项目勘察设计施工总承包合同	广州海港太古仓投资运营有限公司	2022 年 2 月 11 日	85000 平方米	在建
4	广州国际智谷总部中心项目勘察设计施工总承包合同	广州工控智谷文化投资有限公司	2023 年 5 月 12 日	187200 平方米	在建

备注：提供近五年（从招标公告发布之日起倒推，以合同签订日期为准）方案主创设计师最具代表性的同类项目业绩合同及案例照片（不超过 5 项，若所提供业绩超过 5 项，统计时只计取前 5 项业绩，证明文件提供合同（关键页）等证明材料原件扫描件），证明材料必须体现方案主创设计师名字，如合同无法体现方案主创设计师名字的，则须提供其他证明材料。

1、黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目 1、2 号楼公寓升级改造工程设计施工总承包

合同编号：穗开科发合（2024）工合-137

黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目 1、2 号楼公寓升级改造工程设计施工总承包合同

项目名称：黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目 1、2 号楼公寓升级改造工程
设计施工总承包

发包人：广州科城航建投资有限公司

承包人：（主）中电建路桥集团有限公司

（成）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

（成）中国水利水电第十六工程局有限公司

签订地点：广州市黄埔区

第一部分 协议书

发包人（全称）：广州科城航建投资有限公司

承包人（全称）：中电建路桥集团有限公司（联合体主办方）

承包人（全称）：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司（联合体成员）

承包人（全称）：中国水利水电第十六工程局有限公司（联合体成员）

广州科城航建投资有限公司为本工程发包人（以下简称发包人）。经与承包人（主）中电建路桥集团有限公司、（成）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司、（成）中国水利水电第十六工程局有限公司（以下简称承包人）就本工程设计、施工总承包事宜协商一致，并依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及其他有关法律、行政法规和规定，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目 1、2 号楼公寓升级改造工程设计施工总承包。

工程地点：广州市黄埔区鱼珠街道护林路以北、丰乐路以西（广州经济技术开发区）。

工程内容：黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目总用地面积为 31878.81 平方米，总建筑面积 146191.46 平方米，其中 1 号楼建筑面积约 67057.69 平方米，层数为 35 层，2 号楼建筑面积约 46198.18 平方米，层数为 22 层。本次拟对本项目 1 号楼（4-11 层、13-18 层）、2 号楼（4-22 层）进行室内升级改造，室内升级改造面积约 61253.6 平方米。主要涉及装饰装修及其配套的电气工程、给排水、消防工程、智能化工程、暖通空调工程等。具体区域及内容以发包人或政府部门审批为准。

工程立项批准文号：2409-440112-04-01-628936。

资金来源：企业自筹。

二、工程承包范围及承包方式

（一）承包范围：黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目 1、2 号楼公寓升级改造工程设计施工总承包建设工作，包括但不限于以下内容：

2.1 设计部分

2.1.1 设计范围及内容：

负责项目的全过程建筑设计工作，包含：方案设计、深化方案设计、初步设计（含编制项目概算）、施工图设计、现场技术指导、服务与监督工作。内容主要包括但不限于：

（1）负责编制方案设计及深化、报建，修建性详细规划设计及报批（如有）。

（2）负责项目编制初步设计（含设计概算），配合初步设计审查及设计概算审核。完成本项目招标范围内工程概算等造价文件的编制工作及配合报审工作，还包括方案比选、技术造型比选等的投资分析，根据发包人要求提供项目的成本指标数据。

(3) 负责设计范围内各专业的施工图设计, 包括: 1) 室内装饰装修、电气、给排水、暖通、消防、智能化等施工图设计; 2) 负责装修施工图设计、绿色建筑(如有)、海绵城市(如有)设计, BIM设计阶段应用; 3) 对专业工程或专项深化设计(包括但不限于装修及其配套的机电、消防等)的设计或对深化设计进行技术审查, 设计应满足规范及相关部门的文件和批复的标准要求。

(4) 配合发包人办理项目建设工程规划许可证等规划报批(含调整)、各专业报建、施工图报建、竣工图备案等专项报批报建和验收工作。

(5) 负责配合沙盘模型制作、三维动画、效果图制作。

(6) 负责工程施工过程直至竣工验收前的设计服务等工作, 保证设计变更满足施工进度要求, 并按业主要求准备汇报材料。

(7) 配合项目竣工图编制、签审工作。

(8) 本工程实行限额设计、施工, 设计、施工限额为 11460.19 万元(含 5%暂列金)。

2.1.2 设计其他服务

(1) 全过程设计服务及协调工作(含派设计代表驻现场)。

(2) 负责根据建设要求组织设计范围内各项专家设计评审, 并承担设计评审所需相关费用(不含施工图审查费用)。

(3) 设计工作分包(含专业深化设计)前必须经甲方书面确认, 未经确认的分包单位设计图纸一律无效。

2.1.3 其他设计: 如有

设计成果文件要求: 按合同要求。

2.2 施工部分

2.2.1 施工内容包括: 按照招标文件及合同约定的范围和招标人批复的施工图进行施工总承包, 包括但不限于包施工图预算编制、工程量清单编制等; 包工、包料、包设备、包工期、包质量、包造价控制、包安全、包文明施工、包验收移交、包保修、包竣工资料收集整理、编制竣工图, 主要包括:

(1) 楼地面装饰、墙柱面装饰、隔断、天棚装饰、门窗工程, 及装修工程配套的电气工程、给排水工程、暖通空调等; 智能化工程: 视频监控系统、门禁系统、计算机网络、信息发布系统、会议系统、综合布线(含桥架)、IT 机房等; 消防工程;

(2) 办理施工阶段各项行政部门开工前置手续直至领取施工许可证, 包括但不限于施工建设工程质量监督登记、建设工程安全监督登记、缴交劳动保证金手续(若有)、施工合同备案手续、施工许可手续, 并承担办理上述手续施工方的费用;

(3) 按国家、地方、行业规定以及发包人要求的工程措施、安全措施、文明措施对项目进行工程总承包管理, 作为联合体主办方负责项目设计、施工总协调工作及工程涉及的其它协调工作;

(4) 配合发包人组织竣工验收及办理备案手续, 各项专业验收及涉及施工单位的验收手续及证明, 按要求编制竣工图、整理工程竣工验收资料并办理移交《建设工程档案验收合格证》等, 直至完成建设工程竣工验收备案;

(5) 负责施工管理配合服务,对由发包人另行发包的其他工程提供配合服务工作,包括但不限于第三方检测、工艺生产线提供场地和使用临时设施的配合工作。作为联合体主办方负责项目设计、施工总协调工作及工程涉及的其它协调工作;

(6) 最终以招标文件、设计图纸、工程量清单内容及合同为准。

2.2.2 施工其他服务(以下所有费用已包含在投标下浮率中)。

(1) 负责预算、结算的编制工作,配合发包人对预算和结算的审核及审计工作;

(2) 负责或配合发包人办理工程开工及验收所需的各项手续,包括但不限于办理施工许可证(或临时施工许可)、劳动安全卫生评审、报监手续、排污手续、排水接驳、水质检测、防雷设施检测、消防检测、白蚁防治、排水许可证、环保验收及分项分部工程验收和各专业验收,并承担办理上述手续施工方的费用;组织本项目的验收备案和工程资料汇总及整理归档工作;

(3) 负责做好迎检、现场会、开工、封顶、竣工等仪式的筹备工作,该费用已包含在投标下浮率中;

(4) 负责协调施工过程中的相关职能部门及周边居民,包括但不限于:街道居委、公安派出所、交通部门、质安监、建管、城管等。

(5) 配合设计完善BIM运用,以达到运维要求。

(二) 承包方式:包设计、包工、包料、包设备、包工期、包质量、包施工图预算编制、工程量清单编制、包造价控制、包安全、包文明施工、包项目协调管理、包验收移交、包竣工资料收集整理、包编制竣工图、包保修。综合单价包干,措施费项目包干。

本工程实行全过程限额设计施工,如因承包人和联合体成员原因导致建安工程费突破限额目标额部分的费用、设计缺陷或联合体成员原因设计变更引起增加的费用,由联合体各方共同承担。发包人有权根据实际情况对承包人的承包范围和承包工程量进行适当调整,承包人不得有异议且不得要求发包人给予任何补偿。

三、合同工期

总工期暂定为210日历天,自发出开工令之日起计。

(1) 设计工期:60日历天。自发出本项目中标通知书之日起计。其中,承包人应在发出中标通知书20个日历天内完成方案设计,方案确定后15个日历天内完成初步设计(含概算),初步设计审查批准后10个日历天内完成施工图设计,施工图设计文件经审查发现问题后20个日历天内完成补充、修改。

(2) 施工工期:210日历天(自发出开工令之日起计)。

注:设计阶段包含方案设计及修改、初步设计(含概算)、施工图设计阶段以及各阶段的相关报批审查时间等;施工阶段(施工实施建设阶段、采购、安装、试验、运营调试阶段、竣工验收、资料编制归档、交付使用手续办理等以及各阶段的相关报批、报建、检验、审查、备案等时间)。

四、质量标准。

设计要求:符合《工程勘察质量评定办法》、《民用建筑设计质量评定标准》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建筑工程设计文件编制深度规范》及《建设工程质量管理条例》等国家及地方有关工程勘察设计管理法规和规章,达到行业相关规范技术标准等要求。

工程质量标准：符合设计图纸要求和国家、省、市相关法律法规规定要求及行业颁发的工程质量合格标准。

五、安全文明施工要求：合格。

六、合同价款

合同价款（含税）暂定为¥117647406.00元（大写：人民币壹亿壹仟柒佰陆拾肆万柒仟肆佰零陆元整），其中，项目设计费合同（含税）暂定价为3087400.00元（大写：人民币叁佰零捌万柒仟肆佰元整），设计费不含税的暂定价¥2912641.51元，增值税额（税率6%）¥174758.49元，中标下浮率40.00%；工程施工合同（含税）暂定价为114560006.00元（大写：人民币壹亿壹仟肆佰伍拾陆万零陆元整），工程施工合同不含税的暂定价¥105100922.94元，增值税额（税率9%）¥9459083.06元，中标下浮率6.03%。

若增值税税率发生变化，双方本着平等、自愿的原则，以“价税分离”为基础，本合同不含税价不变，甲乙双方应按照不含税价及调整后的增值税税率重新核算含税价，乙方据此开具发票，甲方据此付款。

承包人需在合同签订后60个日历天内完成初步设计概算并提交发包人及发包人委托的第三方审核，否则每逾期一天处罚违约金10000元。承包人需在施工图稳定后30个日历天内完成施工图预算并提交发包人及发包人委托的第三方审核，否则每逾期一天处罚违约金10000元，承包人应按照合同及发包人要求编制及报审施工图预算，除经建设单位认可的情况外，预算送审金额（执行合同下浮率前）不允许大于概算建安费。承包人未及时提交或未按要求编制及报审施工图预算的，发包人有权委托第三方咨询单位编制施工图预算。

以经发包人审定下浮后的施工图预算执行本合同专用条款1.27.2后作为调整工程施工合同价，综合单价包干。未执行合同下浮率的施工图预算（含5%暂列金）不能超合同暂定价且不能超发包人审定的设计概算中的建安费，执行合同下浮率后的竣工结算不能超合同暂定价。

施工合同结算价除按本合同第23.3条规定引起的工程造价变化外，不得调整合同价，即工程结算价=本合同价+上述变化而增减的工程造价。

合同结算价款以发包人或其授权委托单位审定结算为准。如遇审计部门审计，本合同最终结算价款以审计部门的审计结果为准。

承包人应据实上报结算，若核减率超出10%，超出部分按粤价函【2011】742号文《广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表》缴纳审核费，此费用将在结算款中直接扣除。

七、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

1. 本合同履行期间发包人与承包人双方签订的补充合同（协议）或修正文件；
2. 本合同协议书；
3. 国家、广东省、广州市、广州开发区、黄埔区关于本工程设计、施工的有关文件（发包人在收到后尽快通报给承包人）；
4. 发包人针对本工程建设管理的各项制度、规定；
5. 中标通知书；
6. 本合同设计部分合同条款及本合同施工部分专用合同条款；

7. 招标文件及附件（包括补充、修改、澄清文件及答疑纪要等）；
8. 本合同施工部分通用合同条款；
9. 投标文件及附件；
10. 标准、规范和其他有关技术文件；
11. 图纸；
12. 合同附件（包含联合体履约承诺书、工程建设项目廉政责任书、工程质量保修责任书、工程施工安全生产管理协议、保函、主要材料设备下浮率表、工程总承包管理机构配备情况表、计量计价约定、设计任务书、黄埔区 HP-DS-11 地块纳米商业配套项目 1、2 号楼公寓升级改造工程品牌库等）；
13. 双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

八、承包人承诺

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

九、发包人承诺

发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

十、如本合同需缴纳合同印花税，发包人、承包人在有关税务部门规定期限前自行缴纳各自所属部分印花税。因未按规定期限缴纳印花税，产生的滞纳金由各自承担。

十一、如承包人为联合体，本合同协议书部分由联合体共同签订、本合同由联合体共同加盖骑缝章；本合同第二部分设计合同由联合体授权负责设计工作的联合体成员（成）广东省建筑设计研究院集团股份有限公司负责签订，本合同第三部分施工合同由联合体授权负责施工的联合体成员（主）中电建路桥集团有限公司（成）中国水利水电第十六工程局有限公司负责签订，以上授权需在联合体协议中明确；承包人收取款项时，可由联合体各方分别收取相应款项，但在合同实施过程中如发生联合体成员不能履行合同等违约行为的，发包人有权要求联合体任一成员单位履行合同全部义务并将款项直接支付给履行合同义务的联合体成员。

十二、特别条款

1、本项目如因其它原因无法按期提供项目用地导致项目取消实施或工期延后较多，或因规划调整导致项目取消实施，或因发包人原因导致本项目规模缩小或大幅调减工程量的，发包人均按承包人实际完成的工作量结算费用，不另行给予承包人任何补偿。

2、承包人需经发包人通知后方可就本项目开展施工前期准备工作，否则，如项目取消或部分取消实施，承包人不得以已开展前期准备工作要求发包人给予任何补偿。

十三、合同生效

合同订立时间：2024 年 月 日

合同订立地点：广州市黄埔区。

本合同双方约定：本合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用章后生效，具有同等法律效力。本合同正本一式捌份，发包人执贰份、承包人执陆份；副本一式捌份，发包人执贰份，承包人执陆份。正副本不一致时，以正本为准。

发包人：广州科城航建投资有限公司
(盖章)
地址：

法定代表人：
委托代理人：
电话：
传真：
开户银行：

帐号：
纳税人识别号：
邮政编码：

承包人(成)：广东省建筑设计研究院集团股份
有限公司(盖章)
地址：广州市荔湾区流花路97号
法定代表人：
委托代理人：
电话：020-83826208
传真：/
开户银行：中国建设银行股份有限公司广州流花
支行
帐号：44001453102050286103
纳税人识别号：914400004558576332
邮政编码：510010

承包人(主)：中电建路桥集团有限公司
(盖章)
地址：北京市海淀区车公庄西路22号海赋国
际大厦A座10层

法定代表人：
委托代理人：
电话：010-81926777
传真：010-81926992
开户银行：中国建设银行股份有限公司北京
宣武支行

帐号：11001019500053008593
纳税人识别号：91110108787757233M
邮政编码：100160

承包人(成)：中国水利水电第十六工程局有
限公司(盖章)
地址：福州市湖东路82号
法定代表人：
委托代理人：
电话：
传真：/
开户银行：中国建设银行股份有限公司福建
省分行
帐号：35001002406050005873
纳税人识别号：91350000158141268N
邮政编码：350003

CONSTRUCTION-DRAWING CATALOG OF INTERIOR DESIGN AND DECORATION

室内装饰设计施工图目录

No. 编号	Sheet No. 图号	Sheet Size 图幅	Scale 比例	Remarks 备注
001	00-00	A2	-	封面
002	00-01	A2	-	目录 (一)
003	00-03	A2	-	室内设计说明 (一)
004	00-04	A2	-	室内设计说明 (二)
005	00-05	A2	-	室内设计说明 (三)
006	00-06	A2	-	装修选用材料做法表
007	00-07	A2	-	材料表 (一)
贵城路06-05-11地块米谷创意园项目1#楼精装修设计施工图				
008	1F-2F-01	A2	1:50	地下二层1#楼-0104-0107电梯厅平面布置图
009	1F-2F-02	A2	1:50	地下二层1#楼-0104-0107电梯厅平面索引图
010	1F-2F-03	A2	1:50	地下二层1#楼-0104-0107电梯厅天花布置定位图
011	1F-2F-04	A2	1:50	地下二层1#楼-0104-0107电梯厅天花灯具定位图
012	1F-2F-05	A2	1:50	地下二层1#楼-0104-0107电梯厅地材布置图
013	1F-1F-01	A2	1:50	1#楼首层大堂平面布置图
014	1F-1F-02	A2	1:50	1#楼首层大堂平面索引图
015	1F-1F-03	A2	1:50	1#楼首层大堂天花布置定位图
016	1F-1F-04	A2	1:50	1#楼首层大堂天花灯具定位图
017	1F-1F-05	A2	1:50	1#楼首层大堂地材布置图
018	1F-1F-06	A2	1:100	1#楼标准层平面布置图
019	1F-1F-07	A2	1:100	1#楼标准层平面索引图
020	1F-1F-08	A2	1:100	1#楼标准层天花布置定位图
021	1F-1F-09	A2	1:100	1#楼标准层天花灯具定位图
022	1F-1F-10	A2	1:100	1#楼标准层地材布置图
023	1F-2F-01	A2	1:50	地下二层1#楼-0104-0107电梯厅立面图一
024	1F-2F-02	A2	1:50	地下二层1#楼-0104-0107电梯厅立面图二
025	1F-2F-03	A2	1:50	地下二层1#楼-0104-0107电梯厅立面图三
026	1F-2F-04	A2	1:50	地下二层1#楼-0104-0107电梯厅立面图四
027	1F-1F-01	A2	1:50	1#楼首层大堂立面图一
028	1F-1F-02	A2	1:50	1#楼首层大堂立面图二
029	1F-1F-01	A2	1:50	标准层立面图 (一)

No. 编号	Sheet No. 图号	Sheet Size 图幅	Scale 比例	Remarks 备注
030	1F-1F-02	A2	1:50	标准层立面图 (二)
031	1F-1F-03	A2	1:50	标准层立面图 (三)
032	1F-1F-04	A2	1:50	标准层立面图 (四)
033	1F-01	A2	见原	通用大样一
034	1F-02	A2	见原	通用大样二
035	1F-03	A2	见原	通用大样三
036	1F-04	A2	见原	通用大样四
037	1F-05	A2	见原	通用大样五
038	1F-06	A2	见原	通用大样六
039	1F-01	A2	见原	门表 (一)
040	1F-02	A2	见原	门表 (二)
041	1F-03	A2	见原	门表 (三)

版本	日期	出图日期
本次出图	2024	2024.08.15
上次出图		

索引图

广东省建筑设计研究院股份有限公司
Guangdong Architectural Design and Research Institute Group Co., Ltd.
广州市天河区珠江新城华夏路10号 410000 中国
电话: 020-85581000 传真: 020-85581001

项目名称: 贵城路06-05-11地块米谷创意园项目
子项名称: 1#楼
建设单位: 广州科城建设投资有限公司
设计单位: 广东省建筑设计研究院股份有限公司
设计号: 22X0327
专业: 建筑

设计人: 李智
审核人: 李智
校对: 李智
制图: 李智
日期: 2024.08.15

工程名称: 贵城路06-05-11地块米谷创意园项目
工程地址: 广东省广州市天河区珠江新城华夏路10号
工程规模: 总建筑面积约100000平方米
工程阶段: 施工图设计阶段
设计周期: 2024.08.15

图名: 标准层立面图 (一)
图号: 1F-1F-01
比例: 1:50
日期: 2024.08.15



图例: 1. 建筑详图 2. 建筑立面图 3. 建筑剖面图 4. 建筑平面索引图 5. 建筑天花布置图 6. 建筑地材布置图 7. 建筑立面图 (一) 8. 建筑立面图 (二) 9. 建筑立面图 (三) 10. 建筑立面图 (四) 11. 通用大样 12. 门表

2、禾联边保障性住房项目 B-1/B-2 栋精装修工程设计施工一体化合同

正本

嘉禾联边保障性住房项目 B-1、B-2 栋
精装修工程设计施工一体化
合同

穗珠建 承 字第 2020 号

合同编号：珠江租赁合同-HTZJ（2020）130 号

发 包 人：广州珠江住房租赁发展投资有限公司

承 包 人：（主）广州珠江建设发展有限公司

（成）广东省建筑设计研究院有限公司

签订日期：2020 年 12 月 11 日

签订地点：广州市



第一部分 协议书

发包人（甲方）：广州珠江住房租赁发展投资有限公司

承包人（乙方）：（主）广州珠江建设发展有限公司

（成）广东省建筑设计研究院有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人、承包人就嘉禾联边保障性住房项目 B-1、B-2 栋精装修工程设计施工一体化（以下简称本工程）事宜协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1.工程名称：嘉禾联边保障性住房项目 B-1、B-2 栋精装修工程设计施工一体化

2.工程地点：广州市

3.工程立项、批准文号：穗发改〔2013〕343 号

4.资金来源：自筹资金。

5.项目规模：

嘉禾联边保障性住房项目总建筑面积约 23.4 万平方米，B-1、B-2 栋共 33400.3 m²，B1、B2 栋限价房均为 26 层，每层三梯八户，其中 4 户两房两厅约 70 方，4 户三房两厅约 85 方，共计 400 户。

6.工程内容：包括 B-1、B-2 栋的精装修，包括公共空间装饰装修、户内装饰装修等（详见招标文件第五章发包人要求）。与主体施工总承包工程的工作界面划分如下：

序号	部位	土建总承包工程施工界面	精装修工程施工界面
1	公共楼梯间	按施工图完成至装修完成面，安装部分按施工图完成，达到交付条件。	/

2	首层大堂、地下室电梯间及标准层电梯间	1、按施工图完成砌体、抹灰，地面、天花结构清理打磨，门、窗安装及收口，电梯门洞砌体（如有）、收口，按图为精装修后续施工提供必要的预留预埋。 2、按施工图完成除灯具、开关面板外的电气、弱电、消防、防雷、给排水等各专业的预埋及安装。	按精装修施工图完成至装修完成面，包含了电梯内装修；安装部分按精装修施工图完成管线、末端设备安装，达到交付条件。
3	户内	按施工图完成砌体、抹灰，地面、天花结构清理打磨，入户门、窗户、栏杆等安装及塞缝收口，不包括卫生间、厨房、阳台的防水工程及入户花园、阳台的地面铺贴；按施工图完成户内电气安装（开关、面板除外），包含开关面板底盒、户内开关箱安装，电气主线穿线、分色分组并在底盒处预留安装长度，完成防雷末端及接地等；给排水按施工图完成，给水末端按图在墙面预留并安装堵头，厨房、卫生间排水支管按施工图及规范要求预留足够位置、长度或高度给精装修安装。	按精装修施工图完成至装修完成面，包含了卫生间、厨房、阳台的防水工程；安装部分按精装修施工图完成管线、末端设备安装，达到交付条件。
4	其余部位	按施工图完成达到交付条件。	/

备注：细部界面划分以现场交接为准。

二、工程承包范围及承包方式

1.承包范围：

(1) 设计部分：包括但不限于根据本项目建筑平面图完成精装修方案深化及施工图设计、施工过程设计控制及设计跟踪、工程设计变更、施工现场配合服务、后期采购咨询服务、配合审核竣工图及质量缺陷处理等后续服务等。

(2) 施工部分：包括但不限于完成本工程项目设计范围内所有建筑装饰装修工程及配套相关内容施工，包括但不限于包施工，全部工程包工、包料、包设备、包工期、包质量、包安全生产与文明施工、包调试与测试、包试运行、包竣工验收、包培训、包质保期内工程质量保修、包现场组织和协调，包因验收不能通过所需要发生的整改费用等。

(3) 发包人有权根据工程实际情况，对承包范围及内容进行适当调整，并按合同约定处理，承包人必须无条件服从。

2.承包方式：

2.1 本合同承包人包设计、包施工，全部工程包工、包料、包设备、包工期、包质

量、包安全生产与文明施工、包调试与测试、包试运行、包竣工验收、包培训、包质保期内工程质量保修、包现场组织和协调，包因验收不能通过所需要发生的整改费用等。

2.2 本工程实行限额设计、施工，建安工程费最高限额为 40080360.00 元；承包人须按约定的建设装修标准在限额内完成工程，结算建安工程费不得超出限额，否则，超出部分由承包人承担。

2.3 施工图审定后，承包人在 20 天内完成工程预算编制报发包人，并提供主要装修材料（设备）样板（每种类不少于 3 个）供发包人选择；发包人有权根据市场询价或市场行情确定主要装修材料（设备）预算单价，承包人须按要求进行采购；工程预算经发包人审核、双方确认后，作为工程价款计算和工程结算依据。

三、设计依据

1. 发包人给设计承包人的委托书或设计中标文件。

2. 发包人提交的基础资料。

3. 设计承包人采用的主要技术标准包括：

(1) 国家相关法律、法规、强制性条文、国家及各行业设计规范、规程、行业条例及项目所在地方规定和标准。

(2) 相关政府主管部门对本项目的批复文件、给定的技术条件和意见要求。

(3) 广州市住房和城乡建设局广州市规划和自然资源局印发的《广州市共有产权住房规划建设导则（试行）》

(4) 项目设计过程中发包人（或发包人指定委托人）提出的条件、意见和要求。

(5) 初步设计、施工图设计任务书（本文件）。

(6) 各功能布局分区及条件要求、交房条件和建造标准。

(7) 双方签定的设计合同内所包含的服务性条款及要求（初步设计、施工图设计合同）。

四、合同工期

1. 设计工期要求：

(1) 本合同签订后 20 个日历天内完成方案深化设计（含估算）；本合同签订后 40 个日历天内完成施工图设计（含概算）。

(2) 2. 施工工期要求：

本项目施工总工期为 279 日历天，计划开工日期为 2021 年 2 月，计划完工移交日期为 2021 年 11 月；具体开工日期以发包人通知或监理工程师发出的开工令为准。

五、质量标准

1.设计质量标准：符合国家建设工程设计的相关技术规范及本项目设计任务书的要求。

2.施工质量标准：按项目主体工程质量标准。

3.安全文明施工标准：符合国家、省、市现行安全生产工艺、文明施工有关法律法规和和技术规范要求，杜绝发生安全事故，参考广州市安全文明施工样板工地标准要求。

六、合同价款

1.暂定合同总价：(大写)人民币肆仟零柒万贰仟叁佰肆拾叁元玖角叁分，(小写)：¥40072343.93元。其中：

1.1 暂定设计费：(大写)人民币壹佰陆拾万零叁仟贰佰壹拾肆元肆角整，(小写)：¥1603214.40元。

1.2 暂定建安工程费：(大写)人民币叁仟捌佰肆拾陆万玖仟壹佰贰拾玖元伍角叁分，(小写)：¥38469129.53元。

2. 计价方式

2.1 设计费

结算设计费=结算建安工程费×设计费计费费率，本合同设计费计费费率为 4%。

2.2 建安工程费

工程预算审定后，按审定预算的工程量清单综合单价包干、措施费包干；工程数量按实计算。本工程预算计价，采用本条第 3 点约定的人工工资、材料、机械台班单价和本条第 4 点约定的计价依据，并全额执行中标下浮率(即下浮范围包括分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费、税金等)；本合同中标下浮率为 4.02%。

3. 人工工资、材料、机械台班单价及其价差调整

本工程预算的人工工资、材料、机械台班单价，按基准期(本合同基准期为 2021 年 3 月)广州市造价管理部门颁布的综合价计算；主要装修材料(设备)价格，在预算审核时，确定样板同时确认单价。已确定样板、确认单价的主要装修材料(设备)，未经发包人同意不得改变。价差调整，按广州市造价管理部门颁布的人工工资、材料、机

械台班综合价施工期与基准期的差额计算。

4.本工程适用的计价依据

国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)和《广东省建筑、装饰工程工程量清单计价指引(2013)》、《广东省安装、市政、园林绿化工程工程量清单计价指引(2013)》、《广东省建筑与装饰工程综合定额(2018)》、《广东省安装工程综合定额(2018)》、《广东省市政工程综合定额(2018)》及其配套文件;建设期间项目所在地对应时期工程造价管理部门颁布的计价文件。

七、本协议书与下列组成本合同的文件是一个合同整体,彼此应能相互解释,互为说明。当出现相互矛盾时,组成本合同文件的优先解释顺序如下:

- (1) 履行本合同的相关补充协议;
- (2) 本合同协议书;
- (3) 专用条款(含补充条款);
- (4) 合同附件(含各管理办法);
- (5) 通用条款;
- (6) 招标文件及其附件、招标答疑、中标通知书;
- (7) 承包人投标文件及其附件(含评标期间的澄清文件和补充资料);(若投标文件标准、要求高于招标文件的,则投标文件解释顺序优先于招标文件,按投标文件的标准、要求执行);
- (8) 经批准的施工图纸及设计文件、工程变更、签证;
- (9) 现行标准、规范及有关技术文件;
- (10) 投标报价书(工程量清单);
- (11) 专用条款约定的其他文件;
- (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等会议记录和文件(主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要等);
- (13) 本合同生效期间,发包人制定并执行的有关广州市保障性住房建设管理规定,与原合同及补充协议无实质性冲突的,均属本合同组成文件,适用于本合同项下工程。
- (14) 组成合同的其他文件:经双方确认进入合同的其他文件。

除非发包人代表在承包人发出的工程施工联系函或其他报告文件上书面签署明确意见,前述文件仅有发包人代表或其他人的签名,不能作为发包人的意见或结算依据。

发包人代表、造价工程师、总监理工程师行使职权时发出的书面文件必须由其本人签名并加盖有效印章,只有项目章而没有本人签名的,或只有本人签名而没有项目章的,该文件对发包人、承包人均没有约束力。

八、词语词义

本协议书中有词语含义与本合同《通用条款》、《专用条款》中分别赋予它们的定义相同。

九、承诺

1.承包人承诺:按照合同约定进行设计、施工、竣工并在缺陷责任期及质量保修期内承担工程质量维修责任,并履行合同规定的承包人的全部义务和责任。

2.承包人应当在项目所在地的商业银行开立工人工资支付专用账户。工程进度款中的工人工资款比例暂定为 15%,发包人按合同约定每一期足额支付至承包人工人工资专用账户,且工人工资款金额最终以财政评审中心审核确认为准,具体详见附件七。

3.发包人承诺:按照合同约定的期限和方式支付签约合同价及按合同规定支付的其他款项,并履行合同规定的发包人的全部义务和责任。

十、禁止

承包人与发包人签定合同时使用的“开户银行名称、帐户名称(简称户名)及帐号”必须与投标书附表中所填写的“开户银行名称、帐户名称(简称户名)及帐号”一致、且帐户不能是临时帐户,合同签定后不得变更(发包人同意除外),否则发包人有权拒绝合同授予、有权停止合同价款的拨付,所造成的一切后果由承包人承担。

十一、合同生效及期限

合同订立时间: 2020 年 12 月 11 日

合同订立地点: 广州市

本合同双方约定:自双方签字盖章并承包人提供有效银行保函后生效,至双方履行完本合同约定的义务和责任后自然失效。

十二、合同份数

本合同正本一式叁份，发包人执壹份，承包人执贰份，副本一式柒份，发包人执叁份，承包人执肆份。正副本具有同等法律效力，正副本不一致时，以正本为准。

(以下无正文内容)

发包人：
法定代表人：
授权代表：
联系人：
联系电话：
传 真：

承包人(联合体主办方)：广州珠江建设发展有限公司
法定代表人：王志强
授权代表：
联系人：刘三玲
联系电话：13538892975
传 真：020-37818802
开 户 银 行：平安银行广州环市东路支行
帐 号：1100 3285 599804

承包人(联合体成员)：广东省建筑设计研究院有限公司
法定代表人：
授权代表：
联系人：颜贤昌
联系电话：18665098089
传 真：020-86677463
开 户 银 行：中国建设银行股份有限公司广州流花支行
帐 号：44001453102050286103

3、太古仓复建区旧厂地块更新改造项目勘察设计施工总承包合同

正本

(2022)合字006号

太古仓复建区旧厂地块更新改造项目
勘察设计施工总承包合同

合同编号:

发包人: 广州海港太古仓投资运营有限公司

承包人: (主) 广州协安建设工程有限公司

(成) 广东省建筑设计研究院有限公司

2022年02月11日

合同协议书

发包人(甲方): 广州海港太古仓投资运营有限公司

承包人(乙方): 广州协安建设工程有限公司(主)

广东省建筑设计研究院有限公司(成)

经广州港集团有限公司、广州海港太古仓投资运营有限公司和广州协安建设工程有限公司、广东省建筑设计研究院有限公司协商一致,本工程由广州海港太古仓投资运营有限公司与承包人签订合同。本工程承包人由广州协安建设工程有限公司和广东省建筑设计研究院有限公司组成承包人联合体(在本合同中统称为“承包人”),联合体各成员均对本合同所约定的权利和义务承担连带责任,其中广州协安建设工程有限公司为承包人联合体牵头人,广东省建筑设计研究院有限公司为联合体成员。

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就合同工程勘察设计施工有关事项达成一致意见,订立本合同。

一、工程概况

工程名称: 太古仓复建区旧厂地块更新改造项目勘察设计施工总承包

工程地点: 本项目位于广州市海珠区革新路124号太古仓东侧用地,金沙路以南,西临太古仓旧仓库及珠江;东临革新路,南临天鹅湾小区。

工程规模: 项目地块总用地面积约23373 m²,可建设用地面积14996 m²,西侧限高24米,东侧限高60米。项目总建筑面积约8.5万m²,其中计算容积率面积44979 m²,业态包括商业、小型商业单体、办公等,连通西侧太古仓码头地块商业,打造广州首个以港口码头文化为主题的世界级艺术休闲地标,其中商业建筑面积约1.5-2万m²、办公建筑面积约2.3-2.8万m²,回迁办公和公共配套约0.3-0.4万m²,设三层地下室,车位不少于800个,基坑支护安全等级为一级,地基基础设计等级是甲级。本项目绿建等级:二星。(注:以上数据仅基于现有资料提供,后续以发包人确认的方案为准。)

工程立项、规划批准文件号:

资金来源: 企业自筹。

二、工程承包范围

完成太古仓复建区旧厂地块更新改造项目勘察、设计、施工至工程竣工验收移交的“交钥匙”工程总承包，配合业主完成办理报建、报批、相关部门结（决）算审计、工程保修等工作，具体包括但不限于以下事项：

2.1 勘察及相关工作

负责本项目规划用地红线范围内，及经发包人审批同意用于辅助项目建设所需的红线范围外的勘察工作，包括以下内容：

（1）现场物探（发包人提供的物探成果不能满足项目及相关的市政配套工程设计、施工要求时）、详勘、补勘及超前钻等水文地质勘察工作。

（2）除按合同规定的时间和要求向发包人提交勘察成果文件外，还应承担工程施工过程直至竣工验收移交前的项目相关勘察服务等工作，保证勘察成果满足与项目相关的设计、施工要求。发包人向承包人支付勘察费不能免除承包人的勘察责任和义务。

2.2 设计及相关工作

负责太古仓复建区旧厂地块更新改造项目建筑概念方案设计至施工图设计及后续设计服务工作。包括但不限于：概念方案设计、方案设计、初步设计、施工图设计、设计变更（含造价分析）及现场技术指导、竣工图审核和出图。具体包括但不限于：

2.2.1 设计范围

（1）主体建筑物（含基坑支护、建筑、结构、给排水、通风空调、强电、弱电智能化、消防、人防、防雷、环保、节能、绿色建筑、玻璃幕墙、泛光、室内外标识及LOGO、交通设施）、商业连廊及天桥等专业设计。

（2）装修（含硬装和软装）设计（包括大堂、电梯厅、电梯轿厢、公共走道、商业公区等公共区域、商务配套、回迁物业、公共服务及市政设施配套空间等）；

（3）销售中心及样板房设计（含装修硬装和软装，以及临时销售建筑的土建、安装工程等设计）；

（4）建筑物周边的室外景观（含环境、绿化、园林小品、标识、交通设施、LED或投影屏幕、水景、景观照明等）、海绵城市、道路铺装、室外给排水、项目内所有管线的综合等及与市政道路、市政管道的对接工程设计；

(5) 项目排水、通信等市政配套工程设计，不包括但需配合外供电、外供水、外燃气设计工作。

(6) 负责项目涉及的临时围墙、临时道路、临时排水、管线综合、管线迁移、临时用房、临时通道，发包人、监理、咨询单位等的驻地办公场所等所有临时设施的设计工作。

2.2.2 设计内容

(1) 包括以上各专业方案设计、初步设计、施工图设计及深化设计（如需）；

(2) 编制工程设计概算；

(3) 施工过程的方案优化和设计变更；

(4) 竣工图的审核和出图（包括印制图纸及盖章出图）；

2.2.3 设计其他服务

(1) 负责组织基坑支护方案审查、初步设计技术审查等各项专家评审，并承担相应的技术审查咨询费及专家评审费用，配合施工图审查工作；

(2) 负责或配合环保、安全、消防、职业卫生、地铁保护、文物保护等专业报批报建，配合开展交通评估、提交景观会审、总平面方案审批、办理建设工程规划许可证等（包含报批报建所需设计文件印制），并承担相应的技术审查咨询费及专家评审费用；

(3) 负责因设计变更引起的造价变化分析工作；

(4) 负责大宗材料设备采购时采购清单、技术参数等编制工作；

(5) 优化处理管线综合，满足空间布局需求，对管线、净空、建筑进行必要模型建模；

(6) 承包人若不具备项目中非主要专业的相应资质时，承包人应在征得发包人同意后专业分包给具备相关资质的设计单位并签订分包合同，同时针对建筑方案、室内装修、泛光、室外景观等专项设计，鼓励承包人与国内外知名专业设计团队合作。

(7) 提供及配合预结算相关设计文件的印制、整理及归档等工作。

2.2.4 设计成果文件要求：按合同要求且不存在明显抄袭行为，不存在侵犯他人著作权和特许权。

2.3 施工及相关工作

(1) 施工内容包括：基坑支护工程、主体工程的基础、建筑、结构、外立

面、室内装饰装修、电气、供配电（包括发电机（含发电机房）至低压配电柜（不含低压配电柜）的设备及回路）、弱电智能化、室内外给排水、通风空调、消防、人防、防雷、通讯、电梯、擦窗机、充电桩、节能环保、泛光照明、园林绿化、景观、标识、市政（排水、污水处理、道路）、白蚁防治、销售中心及样板房工程、项目地块与西侧太古仓码头地块商业连通等施工总承包。不含但需配合外供水工程、外供电工程、燃气工程施工（详见施工界面划分），具体以发包人确认的施工图为准。

(2) 负责场地清障、临时道路、发包人和监理、咨询等人员驻地办公场所现场施工、现有管线改迁、建筑垃圾清运等工作。

(3) 负责预算、结算的编制工作，配合发包人对预算和结算的审核及审计工作。

(4) 对需要专业分包的专项设计和工程，承包人与专业分包单位签订专业分包合同，配合做好协调和管理工作。同时，承包人须按国家、地方、行业规定以及发包人要求的工程措施、安全措施、文明措施对项目进行工程总承包管理，作为联合体主办方负责项目勘察、设计、施工总协调工作及工程涉及的其它协调工作。

(5) 配合办理工程开工及验收所需的各项报监、报建、报验手续，包括但不限于办理施工许可证(或临时施工许可)、报监手续、余泥排放证、排污手续、排水接驳、水质检测、排水许可证、水电气等专业报建报装、分项分部工程验收、环保验收、消防验收、人防验收、卫生验收、白蚁防治验收、永久排水许可证、节能验收、规划验收各专业验收、质量验收等工作，并支付办理上述工作中所产生的费用（由发包人缴纳的行政事业收费除外）。

(6) 完成按有关规定应由承包人负责的检验监测工作，以及配合发包人委托的第三方检测和监测工作。

(7) 负责施工期间至移交前的场地管理、保安、保洁、防噪音、防扬尘及绿化养护等管理工作；负责设置卫生垃圾池和建筑垃圾外运工作；负责设置施工污水收集过滤系统，保证污水排放不得影响周边环境。

(8) 本次施工范围内的场地围蔽施工及至本合同项下全部工程移交前的保修维护工作（该部分费用包含在承包人合同价款中）。

(9) 负责办理工程一切险和第三者责任险等本项目合同约定的各项保险。

(10) 协助做好迎检、开工仪式等筹备工作。

(11) 组织本项目的整体竣工验收及备案和整体工程资料汇总及整理归档工作，包括竣工图编制，结算资料整理汇总；在本工程范围内工程资料正式移交给发包人及相关建设主管部门之前所产生的费用均包括在承包人合同价款中。

三、合同工期

工程合同工期总日历天数：1265日历天（包括勘察、设计和施工时间），勘察、设计与施工交叉进行。

(1) 勘察工期：中标人应在发包人发出进场通知后 30 个日历天内完成勘察工作，并提交勘察成果文件（施工期间需补勘、超前钻、补探等勘察服务时间按实际情况）。

(2) 设计工期：按期提交各阶段设计成果文件，详见合同要求。

(3) 施工工期：总工期：1220日历天（其中，1040日历天除办公塔楼精装修施工外的全部施工完工，塔楼主体结构 2/3 楼层的施工节点工期不得超过 630 天，开工日期以监理工程师发出基坑开工通知为准。180日历天办公塔楼精装修施工完工，开工日期以监理工程师发出办公塔楼精装修开工通知为准）。

四、质量标准

1. 勘察设计要求：符合《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》等国家及地方有关工程设计管理法规和规章，达到行业相关规范技术标准等要求；符合建设工程勘察设计的技术规范及本项目设计任务书的要求。

2. 施工质量标准：施工符合设计图纸国家相关规范及行业标准要求，一次竣工验收合格。

五、承包人职责分工

为承包人联合体牵头人，负责合同实施过程中的主办、组织和协调工作。其中主要负责本工程的施工、及主办和组织协调工作；主要负责本工程的勘察工作；主要负责本工程的设计工作。联合体牵头人和成员共同与发包人签订本总承包合同书，联合体各方应为履行总承包合同承担连带责任。

联合体协议经发包人确认后作为合同附件。（详见附件一）在履行合同过程中，未经发包人同意，不得修改联合体协议。联合体牵头人负责与发包人和监理人联系，并接受指示，负责组织联合体各成员全面履行合同。

联合体牵头人与专业工程分包单位签订专业分包合同，联合体中的设计单位与专项设计分包单位签订设计专项分包合同，并配合做好设计协调及施工管理工作。同时，联合体牵头人须按国家、地方、行业规定以及发包人要求的工程措施、安全措施、文明措施对项目工程总承包管理。

六、合同价款

暂定合同总价（大写）：人民币玖亿柒仟陆佰捌拾柒万伍仟伍佰伍拾肆元整（小写）：¥976875554.00 元。

其中勘察费¥345072.00 元、总设计费¥29926000.00 元、总建安工程费¥946604482.00 元（含办公塔楼装修（不含甲供费用）17839.8605 万元，甲供电梯、洁具、办公塔楼空调费用¥4500 万元，暂估价¥3000 万元，暂列金额¥4544 万元）。

本暂定合同总价为目标控制总价（含甲供电梯、洁具、办公塔楼空调），包括但不限于承包人因履行合同而须支付或承担的各项税款（包括增值税、印花税、所得税等其他各项税款及附加税金或费用）。本项目采用简易计税方法计税，税率为 3%。具体价格计价方式在专用条款中有详细约定；但承包人应控制工程投资，确保最终合同结算价不得超出目标控制总价。若合同结算价超出目标控制总价，发包人将按目标控制总价进行结算，不再支付超出部分金额。但因非承包人原因导致合同结算价超出目标控制总价的情况及处理方式见专用条款。

七、组成合同的文件

- (1) 本合同履行期间，双方有关本工程的洽商、变更等书面协议或文件；
- (2) 合同协议书；
- (3) 中标通知书；
- (4) 专用合同条款；
- (5) 发包人要求；
- (6) 图纸及各阶段提供的设计资料；
- (7) 施工图预算；
- (8) 招标文件（含补遗书、招标文件澄清、答疑纪要等）；
- (9) 通用合同条款；
- (10) 投标文件及其附件（含投标文件澄清等）；

(11) 联合体协议;

(12) 承包人建议书 (经发包人同意采纳的)。

八、承包人承诺

承包人向发包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款,按照本合同约定实施、完成并保修合同工程,履行本合同所约定的全部义务。各承包人同意对本合同所约定的义务及违约责任共同承担连带责任。

九、发包人承诺

发包人向承包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款,按照本合同约定的时限和方法支付工程款及其他应当支付的款项,履行本合同所约定的全部义务。

十、合同生效

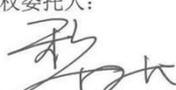
本合同订立时间: 年月日

本合同订立地点: 广州市

合同双方当事人约定本合同自双方签字、盖章后生效。

本合同一式十六份,双方执八份。

(以下无正文,仅供签署)

发包人: 广州海港太古仓 投资运营有限公司 (盖章)	承包人 (主): 广州协安 建设工程有限公司 (盖章)	承包人 (成): 广东省建 筑设计研究院有限公司 (盖章)
法定代表人 或授权委托人: 	法定代表人 或授权委托人: 	法定代表人 或授权委托人: 
地址:	地址: 广州市越秀区水荫 路水荫直街西六巷 7 号	地址: 广州市荔湾区流花 路 97 号
电话:	电话: 020-37602734	电话: 020-86677617
传真:	传真: /	传真: 020-86677463
开户银行:	开户银行: 建行广州天河 东路支行	开户银行: 中国建设银行 股份有限公司广州流花

		支行
帐号:	帐 号 : 44001580501050220270	帐号: 44001453102050286103
邮政编码:	邮政编码: 510000	邮政编码: 510010
电子邮箱:	电 子 邮 箱 : 37602734@163.com	电子邮箱: gdadri@gdadri.com



4、广州国际智谷总部中心项目勘察设计施工总承包合同

正本

广州国际智谷总部中心项目 勘察设计施工总承包合同

发包人：广州工控智谷文化投资有限公司

承包人：（联合体主办）中国建筑第四工程局有限公司

（联合体成员一）中建四局华南建设有限公司

（联合体成员二）广州市城市规划勘测设计研究院

（联合体成员三）凯达城市规划及园景设计有限公司

Aedas Urban Design & Landscape Limited

（联合体成员四）广东省建筑设计研究院有限公司

第一部分 合同协议书

发包人：广州工控智谷文化投资有限公司

承包人：（联合体主办）中国建筑第四工程局有限公司

（联合体成员一）中建四局华南建设有限公司

（联合体成员二）广州市城市规划勘测设计研究院

（联合体成员三）凯达城市规划及园景设计有限公司 AedasUrbanDesign&LandscapeLimited

（联合体成员四）广东省建筑设计研究院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就广州国际智谷总部中心项目勘察设计施工总承包及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：广州国际智谷总部中心项目勘察设计施工总承包

2.工程地点：广州市黄埔区黄埔大道以南黄埔临港经济区鱼珠 LG-YZ-02 地块。

3.工程立项批准文号： /

4.资金来源：自筹资金。

5.工程内容：项目用地面积 12030 m²，可建设用地面积 12030 m²，总建筑面积约 187200 m²。其中计容建筑面积 144360 m²，包括写字楼、创意办公（类住宅产品）和商业裙房；不计容建筑面积约 42840 m²，限高 150 米。最终建设规模以有关部门审批通过的方案为准。

6.承包范围：

6.1 勘察部分：包括但不限于岩土工程勘察（包括初步勘察、详细勘察及施工阶段勘察）、超前钻费用、地下物探测、地形测绘、工程测量（III等水准测量）、土壤氧检测等。

承包人完成本项目建设红线图范围内、外所需的所有勘察工作，对规划用地红线内（含代征用地，如有）及红线外（管线）所涉及建设内容的全部勘察。按相关要求包工、包料、包安全文明、包水电，包通过建设等主管部门组织的勘察报告审查，包配合规划设计、初步

设计、施工图设计、土建施工现场的勘察要求跟踪技术服务，包验收以及其他相关的技术支持和服务。包括但不限于：

(1) 现状摸查，查明并评价工程地质情况（包括查明暗藏的河道、沟浜、墓穴、孤石等），为地基基础（含基坑支护、边坡、挡土墙等）设计与施工、地基处理与加固、不良地质现象的防治工程等提供工程地质资料及建议。

(2) 编制摸查报告：报告包含但不限于项目概况、项目现状、地下管线、周边市政条件、报批报建工作进展、勘察工作进展、建设工作界面、勘察工作计划、存在的问题及相关建议等内容，前期摸查报告需经发包人审核通过后视为完成。

(3) 收集及购买资料、现场踏勘和测量、制定勘察纲要，地质测量及钻探、初勘、详细勘察（包括岩土工程勘察）、物探、超前钻、水文地质及地下综合管线勘察、地形测绘、工程测量、根据项目设计工作需要开展必要的管线补充探测，实施勘察过程中发生的相关工作、勘察过程中发生的用材以及加工、勘察作业机具的进退场及现场搬运等服务等勘察工作。

(4) 实施勘察过程中发生的相关工作（包括障碍物拆除、开挖、地下管线的修复及根据项目设计工作开展必要的补充钻探、勘测等）、勘察过程中发生的用材以及加工、勘察作业机具的进退场及现场搬运等服务，以及综合考虑不同自然条件下、不同作业内容、不同复杂程度及高温勘察等一切因素下的勘探作业的费用。

(5) 现场勘察实际条件需勘察单位现场踏勘，承包人需充分考虑场地交通条件（含周边市政道路、桥隧等）、构筑物、植被、地形和水塘等对勘察工作的影响，发包人不提供三通一平条件。

(6) 负责承担本工程及附属工程的勘察（含初勘、详勘）。勘察工作的成果须满足规划、设计和实施要求，并通过主管部门组织的勘察报告审查。

(7) 工程物探、测绘、测量：对项目用地红线范围内的所有埋地管线进行探测，查清所有管线的走向、位置、标高、规格（管径）、材质、附属设施、点特征、电缆条数、预埋管数、水流方向等参数，按要求对管线点进行测量，并绘图提交测量成果。按现场情况进行地形测绘及工程测量，并提交相应的成果文件。以供规划、设计、施工之用。

(8) 根据地下、地上物探成果报告，收集周边地下、地上管线、建筑物、构筑物相关资料，编制项目前期摸查报告；进行初步勘察、详细勘察和初测、定测实施工作，编制勘探、测量技术文件，编制勘探、探测等相关总图,如有必要进行的超前钻勘察工作（超前钻勘察工作费用包含在勘察费中）；负责协调和配合相关主管部门对相关工作成果进行审批，直至获得批复。

(9) 超前钻，探明桩端（桩端为微风化岩层以下 0.5m）持力层下连续厚度不少于 3 倍桩径且不少于 5m 范围内，有无不良地质、查明夹层、空洞、溶洞、土洞等不良地质厚度，对地下管线保护、钻孔抽芯、芯样箱制作及芯样保管编录、外业资料编制、内业试验及报告编制。承担由于卵石、岩溶地层或其他不良地质情况下成孔取芯所需采用购买泥粉（或膨润土）造浆、下套管、套管无法拔出、卡钻、钻杆掉落、更换特种钻头、钻头加快消耗等一切风险。在钻孔过程中做好泥浆疏导工作，确保按发包人要求做好现场文明施工工作，以及完成上述内容所涉及的一切辅助工作内容。

(10) 土壤氡检测：根据提供的设计图纸和有关法规规范标准进行项目的土壤氡检测，并出具有效的报备资料。

6.2 设计部分：包括且不限于方案设计、编制修建性详细规划成果（或同等设计深度的规划报批报建成果）并通过相关规划部门审批、初步设计（含概算编制及报批）、动画多媒体制作、施工图设计（配合设计优化）、管线迁改设计（若有）、绿色建筑设计、海绵城市设计、设计相关的专项评估咨询服务、专业工程深化设计、变更设计、配合设计优化、协助报批报建、施工阶段配合、室内精装修、绿建认证咨询、建立 BIM 模型及相关文档、数据，模型深度应符合各阶段设计深度要求，协助发包人进行全程可视化交流服务，重点难点节点展示及深化设计复核、竣工图签审等全过程设计工作，以及与设计相关的专家评审、会务、考察等所有内容。

6.2.1 设计阶段的投资控制：承包人承诺在不降低设计任务书中的主要设计指标（建筑高度、建筑面积、建筑及装修标准等）的前提下，确保工程设计概算（建安费）不超过本项目中标的建安工程费总额。编制的工程设计概算需满足相关要求。承包人应保证所提供的初

步设计成果文件中的工程设计概算的准确性。

6.2.2 项目设计功能要求：在本项目总用地红线内，承包人应保证按规划及建筑功能要求、配套设施等要求完成本项目全部的专业专项设计和各专业的局部深化施工图设计（包括且不限于供水、排水、供电、燃气、通信、电视、门窗、屋架结构等）。

6.2.3 本项目设计阶段是指从建筑方案设计开始的全专业全阶段的所有设计工作，主要包含：方案设计阶段、初步设计、施工图设计、施工配合及竣工验收等五个阶段。

6.2.4 承包人负责全过程全专业设计，包括但不限于：负责项目的方案设计、编制方案估算书、深化方案设计、报建、修建性详细规划设计及报批、管线综合规划设计、BIM 设计、初步设计及概算、报建图设计和报建通编制、基坑开挖及支护设计、编制基坑及周边监测方案（含基坑及工程桩检测方案）、施工图设计、建筑节能新技术的应用及设计、全过程的技术把关及跟踪服务、施工过程中的方案优化及设计变更、编制工程概算、现场技术指导、服务与监督、竣工图签审，设计单位必须无条件配合审核，并加盖设计出图章及注册设计人签章。在施工图阶段提供各专业工程和分项工程技术要求和技术参数指标。项目设计深度需达到住建部《建设工程设计文件编制深度规定（2016年版）》设计深度的有关规定。具体范围包括但不限于：

（1）负责本项目用地红线范围内总平面规划设计、竖向规划设计、编制修建性详细规划、管线综合规划、管线综合设计、建筑布局、交通组织、景观绿化等工作，包含负责规划用地红线范围内的所有建筑、结构（含钢结构、风洞试验）、精装修、标识系统、电气、燃气、给排水（含临时供水、永久供水等）、强电（含临时供电、永久供电等）（含红线外接驳）、弱电（含智能化等）（含红线外接驳）、配电房、通风、空调、装配式（如有）、土方及基坑支护（含深基坑）、护坡、挡土墙、消防、管线综合规划设计、现有的管线迁改及保护方案、幕墙（含深化设计）、信息管理网络化、门窗、门岗、围墙、人防、卫生、环保、水土保持（含监测设计）、安全、防水、建筑节能和绿色建筑、环境影响备案及验收、节能评估、泛光照明、市政给排水（含红线外接驳）、园林景观、室外广场、道路（含红线外接驳，含规划道路）、交通（含评估）、地下车库、机械停车、海绵城市等上述建筑工程所包

含的所有相关专业的设计内容和保证建筑物正常使用及交付要求的其他专业工程设计。

(2) 配合项目所有报建报批工作，包括但不限于：项目的建筑工程方案设计审查、初步设计审查备案、建筑单体报建（建设工程规划许可证）、《建筑工程施工许可证》、深基坑审查(如有)、施工图审查、挡土墙审查(如有)、临时/永久用水、临时/永久用电、临时/永久路口开设、等各专项报批报建和验收工作，负责超限审查报批、勘测成果资料备案、提供相应阶段所需的报审图纸。承包人办理施工许可证的范围包含发包人及承包人直接发包单位的施工内容，并纳入总分包管理，并综合施工及验收规划管理。

(3) 负责项目涉及的临时围墙、临时道路、施工用水用电、临时排水、驻地办公场所设计（临时板房、景观绿化等）等所有临时设施的设计工作。

(4) 负责 BIM 技术在项目设计阶段的建立、报建、应用、验收；

(5) 为做好广告宣传物料、沙盘模型制作工作配合提供设计素材；负责方案阶段的三维动画、效果图设计及制作、特殊规格展示图纸等（如有）。

(6) 负责配合营销工作：根据项目展示需要负责提供各项专业设计，包括但不限于为展示区及周边景观、看楼通道、样板房(含临时样板房如有)、售楼部（含硬装和软装）、临时停车场等区域提供设计服务、临时措施建议及其他相关的专业服务（如有）。

(7) 编制方案设计投资估算、编制初步设计概算及配合相关报审工作。在各设计阶段需完成本项目承包范围内工程概算等造价文件的编制工作及相关配合报审工作，并提供方案比选、技术造型比选等的投资分析，根据发包人要求提供项目的成本指标数据。

(8) 承包人负责提供全过程设计服务及相关协调工作、负责根据建设要求配合组织各项专家评审，并承担相应评审费用。

(9) 承包人除按合同规定的时间和要求向发包人提交设计成果文件外，还应承担工程施工过程直至竣工验收前的设计服务（包含设计变更）等工作，保证设计变更满足施工进度要求。

(10) 在施工图设计过程中，若因为设备订货未确定而造成施工图设计困难时，经发包人同意，设计人可以合理地预先选定至少三种或以上可供选择的设备型号（或相关参数），

以使施工图设计能够正常进行，并在设备订货完成后再补充修改有关的施工图纸，以符合选定的设备材料要求。

(11) 承包人承担的人防工程设计必须满足国家及地方规范、法规及验收要求，并应确保人防各阶段设计通过相关政府部门审查，承包人应主导各阶段与政府部门沟通及报建的相关事宜，发包人作出配合。

(12) 派专人按照发包人档案管理办法要求开展档案资料核对、整理和建档工作（包括但不限于合同台账、变更台账、图纸台账、联系单台账、进度款支付台账）。相关工作包括但不限于设计各阶段（方案设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段）。

(13) 重要提示和风险提示：

①承包人的方案设计完成后须由发包人书面确认方可启动初步设计及后续工作（不排除分阶段启动的可能）；承包人的勘察设计方案需体现限额设计的理念，**建安工程费的中标价为施工图设计限额总价**；

②施工图审查按广东省或项目所在地市现行管理制度执行。

(14) 竣工图纸签审。

(15) 本项目要求高标准设计：由发包人对整体设计效果把控，保证项目品质。

6.2.5 设计任务专业要求：承包人按照本项目设计任务书要求及限额指标，结合建安工程费中标总价开展限额设计，满足及实现本项目的全部功能及配套设施等。主要的设计专业内容包括但不限于：

(1) 规划设计：负责本项目用地红线范围内总平面规划设计、竖向规划设计、编制修建性详细规划、管线综合规划、管线综合设计、建筑布局、交通组织、绿地规划设计，项目规划报建（含修详规）等。

(2) 建筑设计：包括总平面范围内主体建筑（含效果图）、附属建筑和室内外装修设计、项目方案报建（含报建通）等。

(3) 结构设计：包括总平面范围内主体建筑和附属的结构设计、装配式（如有）、地基处理、基坑支护、钢结构、预应力（若有）、边坡治理、室外工程及构筑物的结构设计等。

(4) 供电及照明系统设计：高压变配电系统(10 千伏及以下供电系统)、低压变配电系统、备用发电系统及配电系统、不间断供电系统、照明系统、应急照明系统、防雷及安全接地系统、充电桩系统等。

(5) 弱电与智能化系统的设计：综合布线系统、运营商通讯线路接入系统（预留运营商机房）、移动电话信号覆盖系统（弱电协调，由运营商实施）、计算机网络系统、视频监控系统、入侵报警系统、门禁及出入口控制系统、停车场（库）管理系统、电子巡更系统、信息发布系统、背景音乐及紧急广播系统、无线对讲系统、楼宇自控管理系统、能源管理系统、数据中心机房、一卡通系统、智能水电表系统、有线电视系统、访客系统、梯控系统、智能照明系统等。

(6) 给排水系统设计：生活用冷水供应系统、雨水和废水排放系统、生活水和废水处理系统、室外绿化灌溉系统、雨水回收系统、中水回用系统等。

(7) 空调及通风系统设计：制冷系统、机械通风系统、空气过滤及净化系统、空调风系统、空调水系统。

(8) 消防系统设计：消火栓系统、自动消防喷淋系统、火灾自动报警及消防联动系统、火灾事故广播系统、气体灭火系统、特种设施防火系统防排烟系统、楼梯及前室加压送风系统等。

(9) 电梯工程设计的相关配合设计：按相关规定及厂家要求设计。

(10) 管线综合平衡设计：对各专业设备、系统的管线在建筑物内部通道走线平衡设计，结合 BIM 设计。

(11) 人防工程设计：按人防相关规定要求设计（含符合人防验收要求的《平战转换预案》）。设计成果必须满足国家及地方规范、法规及验收要求，并确保人防各阶段设计通过相关政府部门审查，承包人应主导各阶段与政府部门沟通及报建的相关事宜，发包人作出配合。

(12) 防雷工程设计：按相关规定要求设计。

(13) 精装修设计：工控国际总部办公区及其它自持办公区域、创意办公户内、建筑物

公共区域的精装修设计、室内区域精装修设计（含二次精装修，如有）、销售中心(含外立面修饰改造、样板间、商业公共区域等)。

(13.1) 建筑公共区域（大堂、走廊、电梯厅、公共卫生间、公共茶水间及相应的后勤服务办公等）的精装修设计；

(13.2) 艺术家工作室及样板间（按交楼标准）的精装修设计；

(13.3) 工控国际总部办公区及其它自持办公区域的精装修设计；

(13.4) 裙楼及顶层商业及商业配套公共区域（走廊、电梯厅、公共卫生间、公共茶水间、客户服务区、母婴室（若有）、物业管理间及相应的后勤服务办公等）的精装修设计；

(13.5) 裙楼会议中心（含前厅公共区域）、公共食堂（含厨房设备）的精装修设计；

(13.6) 售楼部(含内部办公、商业公共区域、看楼通道、展示区（含样板房）及外立面修饰改造等)的精装修设计。

(14) BIM 设计：要求设计及施工阶段的 BIM 设计，并提供各阶段 BIM 成果对各专业施工图纸进行预评估，综合评判优化设计。并提交 BIM 成果以实现施工现场信息高效传递及提高施工管理水平。

(15) 外立面（幕墙）设计：按相关规定要求设计。

(16) 室外(市政)工程设计：包括本项目用地红线范围内、外（总用地红线内）的道路（含规划市政道路接驳及小区道路）、市政管网接驳（包括通讯、永久用电及市政给排水等）、挡土墙（≤5m）护坡、围墙、室外广场、连廊、停车场、道路照明、景观照明、室外广播、监控及停车管理系统、室外给排水系统等工程设计，以及总平面图、室外（总用地红线内）综合管线施工图设计。

(17) 园林景观设计：本项目用地红线范围内的室外地面（含道路开口）、架空层（避难层）园林绿化设计；裙楼、塔楼屋面绿化设计及相应的水电管网设计。

(18) 绿色建筑设计：根据国家《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019 的要求，对本项目绿色建筑设计进行从施工图到竣工设计评价的所有工作（含预评价，若需要），取得国家绿色建筑三星认证标准及标识证书。

(19) 海绵城市设计：按《广州市海绵城市规划设计导则》(2017)要求本项目满足与海

绵城市相关的内容（包括设计、模拟、计算、分析报告等）。如有最新指引，则按最新指引执行。

(20) 建筑泛光照明设计：按相关规定要求设计。

(21) 标识设计：建筑室外及室内标识设计；道路、停车库交通标识及停车划线设计。

(22) 竣工图签审：按相关规定要求，对施工单位编制的竣工图进行图纸签审。

承包人限于专业资质问题不能进行的专项设计，由承包人报发包人同意后可以进行分包，专项分包设计费由承包人承担，专项分包的施工图设计文件需承包人校核确认，由承包人及专项分包人进行会签并盖图纸审核专用章，承包人及专项分包人向发包人就专项分包承担连带责任。

6.3 施工部分：包括但不限于完成本项目所需的所有施工工作和总承包管理、施工 BIM、材料设备采购、试运行至工程竣工验收、资料编制归档、交付使用手续办理；负责协调施工过程中的相关职能部门及周边居民、施工期交通疏解等；协助办理报建、报批，配合相关部门结（决）算审核、负责工程保修、配合发包人的审计工作等。

按照招标文件及合同约定的范围和发包人批复的施工图进行施工，包工、包料、包设备、包报建、包深化设计、包质量、包安全生产、包文明施工、包工期、包承包范围内工程验收通过、包移交、包结算、包资料整理、包施工总承包管理和现场整体组织、包专业协调及配合、包保修等。包括但不限于以下内容：

(1) 土建工程：拆除工程（如有）、清表、软基处理工程、场地平整、土石方工程（含开挖、回填、换填、石方爆破等，并优先场地内土方平衡）、基坑/边坡/挡土墙支护、地基与基础工程，主体结构工程，砌体工程，屋面工程，门窗工程，幕墙工程，防水工程，公共区域装修装饰工程，室内区域装修装饰工程（含二次精装修，如有），栏杆工程，楼地面工程（含散水、台阶等）及室外场地、围墙等。

(2) 设备安装工程：消防工程、电气工程（临时供电、永久供电等）、泛光照明工程、给排水工程（含临时供水、永久供水等），弱电工程（含智能化、网络等），通风空调设备采购与安装工程、电梯采购与安装、人防工程、防火门及防火卷帘、充电桩工程等。

(3) 专业工程的深化设计及施工：包括但不限于基坑/边坡/挡土墙支护、钢结构工程、供电、智能化、幕墙、燃气、电梯（含客、货梯、消防梯、手扶梯等）、空调通风、发电机及发电机房、厨房、抗震支架、装配式（如有）、综合管线、信报箱及通邮、标识系统、地面处理、交通划线、地坪漆、有线电视、油烟风管、通信（固定电话及宽带，手机无线信号覆盖）等。

(4) 装修装饰及交付使用的各项配套工程，白蚁防治等。

(5) 室外工程：包括但不限于市政道路、活动广场、园林景观、回填种植土、室外管线、屋面绿化、室外照明、泛光照明、市政供电、市政给排水、管道迁移、管线迁改（保护）工程（如有）等的施工，以上内容含红线外接驳施工。

(6) 发包人、监理人、造价咨询单位及项目有关单位的临时办公场所及设施。该部分费用已包含在本合同价款中，不再另计。

(7) 负责 BIM 技术在施工阶段的建立、报建、应用、验收。

(8) 工程竣工验收，完成工程保修、配合相关部门结（决）算审计等工作并协助办理施工报建阶段、竣工验收阶段的行政主管部门审批和竣工验收资料归档等工作。该部分费用已包含在本合同价款中，不再另计。

(9) 负责项目所有报建报批工作(包括但不限于：专业部门报建（规划、消防、人防、航空、地铁、城管、水务、供电局、燃气、供水、电信、城市轨道交通、公安等），负责项目的建筑工程方案设计审查、初步设计审查备案、建筑单体报建（建设工程规划许可证）、《建筑工程施工许可证》、深基坑审查(如有)、施工图审查、挡土墙审查(如有)、临时/永久用水、临时/永久用电、临时/永久路口开设（包含项目红线至市政路路口连接段，以及红线外规划道路临时占用审批手续等）、地质灾害防治等专项报批报建和验收工作。负责办理施工阶段各项行政部门开工前置手续直至领取施工许可证，包括但不限于施工建设工程质量监督登记、建设工程安全监督登记、按国家规定办理建设工程劳动保险金、施工合同备案手续、余泥排放证、临时/永久排污排水、施工许可手续。除按规定由发包人缴交的行政管理费用外，其余费用均已包含在本合同价款中。如本项目分期开发，承包人应根据实际分期及

相关法规准备多套报建备案人员，此费用由承包人综合考虑，不再另计。如开发面积与政府相关规定冲突，承包人无条件予以配合并办理相关手续，此费用由承包人综合考虑，不再另计。

(10) 完成本项目施工图预算（含设计变更）、结算等造价文件的编制工作及相关配合报审工作。该部分费用已包含在本合同价款中，不再另计。

(11) 负责竣工图编制，负责组织联合竣工验收及备案手续，包括且不限于消防验收、规划验收、环保验收、户内给水、人防、防雷验收、海绵城市验收等分部分项工程验收、各项专业验收、联合竣工验收及涉及施工单位的验收手续及证明，按要求整理工程竣工验收资料并移交办理《建设工程档案验收合格证》。该部分费用已包含在本合同价款中，不再另计。

(12) 负责本项目的施工总承包服务，对需要专业分包的专项工程，经发包人同意后，承包人与专业分包单位签订专业分包合同，并做好协调和管理工作。由承包人与专业分包单位签订专业分包合同，专业分包合同须报发包人备案，专业分包单位须具备相应资质。同时承包入须按国家、地方、行业规定以及发包人要求采取的工程措施、安全措施、文明措施、疫情管控措施对分包项目进行工程总承包管理；

承包入负责编制符合本项目验收的第三方检测、监测类方案(含检测监测数量及清单)。对由发包人另行发包的其他服务标，提供配合工作，包括但不限于第三方检测、监测、造价咨询、监理等服务标的配合工作。

(13) 负责协调施工过程中的相关职能部门及周边居民，包括且不限于：街道居委、公安派出所、交通管理部门、质安监、建管、城管等，该部分费用已包含在本合同价款中，不再另计。

(14) 做好迎检、开工仪式等筹备工作，设置项目展示或活动的相关临时设施，该部分费用已包含在本合同价款中，不再另计。

(15) 现场七通一平，包括本工程项目水、电、路、气、通讯等与现有市政基础设施的接驳，红线内场地平整及地上附着物清理、现有管线、文物及坟墓的迁改（如有，含保护及与相关单位协调、手续办理），该部分费用已包含在本合同价款中，不再另计。

(16) 负责施工过程中所有材料及设备采购、安装、试验(注:发包人另有约定的除外)。

(17) 实行项目实施阶段全过程建设管理,做好项目勘察、设计、施工总协调工作及工程涉及的其它协调管理工作,该部分费用已包含在本合同价款中,不再另计。

(18) 承包人负责整个工程项目的备案验收通过,整理、汇总发包人单独发包的专业工程提交的竣工验收资料,为各专业分包单位提供竣工验收资料指导工作,确保顺利通过档案验收(该部分费用已包含在本合同价款中,不再另计)。

(19) 承包人须配合项目营销需要,负责内容包括但不限于样板房(临时及现场实体板房)、展示区及周边景观、售楼部(如有)精装修施工、看楼通道、展示区(含样板房)园林、展示区(含样板房)围蔽、红线外临时停车场(如有)、售楼部(含样板房)前临时展示园林(红线外,含市政人行道与红线围墙间的绿化等)及相关区域封闭、围护、防护措施、水电接驳等施工,展示区(含样板房)开放期间水、电、通信等(均需设置独立于施工用的专线或专用泵)费用均包含在本合同价款中。为项目展示中心提供专属的弱电智能化设计及施工服务等,同时为配合展示,展示区需多次调整围蔽也包含在本合同价款中,不再另计。

(20) 派专人按照发包人图档管理办法要求以及城市工程档案管理要求开展图档资料核对、整理和建档工作,相关工作包括但不限于:准备阶段(现有管线资料、国土/规划测绘资料等)、施工阶段(施工实施建设阶段、采购、安装、试验、运营调试阶段)、验收及交付阶段(竣工验收、资料编制归档移交、交付使用手续办理等,其中移交物业公司及发给人归档资料各1份,均要求为原件)。具体以发包人实际要求通知为准,该费用已包含在合同中,不再另计。

(21) 承包人应积极协调处理施工场地周围地形关系问题和做好邻近建筑物、构筑物(包括文物保护单位等)的保护工作,如有则及时向有关单位报告。如发包方视项目需求须向红线外(50m 范围内)放坡、回填、市政道路及景观改造提升、临时或永久占用等,承包人需无条件配合与土储、路政、城管等相关单位进行沟通协调并办理相关手续。前述措施涉及费用已包含在合同价中,不再另计。

(22) 承包人须负责项目完工后的甲醛处理及精开荒(达到交付业主标准,交付验收和

九、签订时间

本合同于 2023 年 5 月 12 日签订。

十、签订地点

本合同在 广州市黄埔区 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

本合同自发包人与承包人签字盖章生效。

十三、如遇政策变化、政府或发包人上级单位决策、土地出让等其他因发包方的原因取消该全部工程，则发包人有权单方解除本合同，双方互不视为违约。双方以承包人实际完成工作量按本合同确定的计价方式核定价款外，无须再另行进行相关赔偿。承包人已充分知悉上述风险，并且放弃向发包人主张索赔的权利。

十四、合同份数

本合同正本一式 陆 份，发包人、承包人（主办）、承包人（成员）各执 壹 份；副本 贰拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 伍 份，承包人（主办）执 叁 份，承包人（成员）各执 叁 份。

（以下无正文）

发包人：广州工控智谷文化投资有限公司（公章）

法定代表人或其授权代表：

住 所：广州市黄埔区香山路17号办公楼4层403房

电 话：

传 真：

电子邮箱：

开户银行：中国建设银行广州丰乐路支行

账 号：44050160948200000070

税 号：91440112MAC5W73G7D

承包人（联合体主办）：中国建筑第四工程局有限公司（公章）

法定代表人或其授权代表：

住 所：广州市天河区科韵路16号广州信息港A座19楼

电 话：020-36106700

传 真：020-36106700

电子邮箱：

开户银行：交通银行股份有限公司北京阜外支行

账 号：03483201101000

税 号：91440000214401707F

承包人（联合体成员一）：中建四局华南建设有限公司（公章）

法定代表人或其授权代表：

住 所：广州市黄埔区科学大道18号A701房

电 话：020-22114500

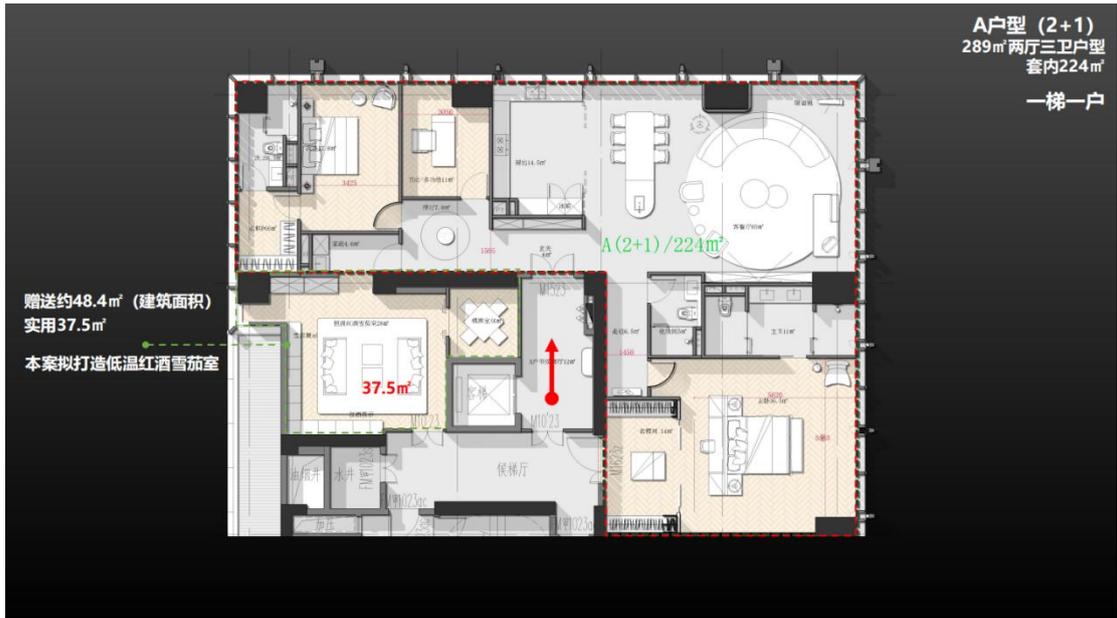
传 真：020-22114500

电子邮箱：

开户银行：交通银行股份有限公司北京阜外支行

账 号：034138201101000

税 号：91440101MA5CQEFG3H



B户型 (3+1)
294㎡两厅四卫户型
套内228㎡

两梯两户



B户型 (3+1)
294㎡两厅四卫户型
套内228㎡

原始建筑层高&梁位

原始建筑层高: 3.55米

天花净高: 层高-梁厚-设备管线
厚度-地面完成面



投标附件 7. 投标人近两年财务报表（广东省建筑设计研究院集团股份有限公司）

近两年（2023、2024 年）财务报表汇总表

（单元：万元）

序号	2023 年						2024 年						备注
	资产负债表			利润表			资产负债表			利润表			
	资产规模	资产负债率	货币资金	营业收入	净利润	净利润率	资产规模	资产负债率	货币资金	营业收入	净利润	净利润率	
1	345,397.87	49.12%	85617.74	164120.58	16264.07	9.91%	361224.36	50.12	120799.52	160101.74	10811.52	6.75%	

注：后附证明资料。

以下空白。

2023 年财务审计报告



审计报告

广东省建筑设计研究院有限公司
容诚审字[2024]510Z0008号

容诚会计师
骑

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编号：京24XTJX8E2K



目 录

序号	内 容	页码
1	审计报告	1-4
2	合并资产负债表	5
3	合并利润表	6
4	合并现金流量表	7
5	合并所有者权益变动表	8 - 9
6	母公司资产负债表	10
7	母公司利润表	11
8	母公司现金流量表	12
9	母公司所有者权益变动表	13 - 14
10	财务报表附注	15 - 111



审计报告

容诚审字[2024]510Z0008号

广东省建筑设计研究院有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了广东省建筑设计研究院有限公司（以下简称省建院公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估省建院公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算省建院



公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督省建院公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对省建院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省建院公司不能持续经营。

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



(6) 就省建院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。



(此页无正文，为广东省建筑设计研究院有限公司容诚审字[2024]510Z0008号审计报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师:  

廖金辉 (项目合伙人)

中国注册会计师:  

林行伟

中国注册会计师:  

翁鹏翔

2024年4月25日





合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：广东省建筑设计研究院有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日	项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	856,177,377.15	742,690,684.52	短期借款			
交易性金融资产	五、2		30,109,700.00	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	五、3	5,813,793.87	2,227,686.08	应付票据			
应收账款	五、4	926,515,914.95	1,098,826,659.92	应付账款	五、19	494,059,916.35	418,971,194.91
应收款项融资				预收款项			
预付款项	五、5	9,716,309.90	11,526,966.20	合同负债	五、20	392,197,319.57	378,003,315.03
其他应收款	五、6	17,711,895.73	41,524,832.12	应付职工薪酬	五、21	445,466,216.48	453,367,044.75
其中：应收利息				应交税费	五、22	113,172,977.55	122,198,943.52
应收股利		900,000.00	900,000.00	其他应付款	五、23	119,666,355.50	128,020,818.78
存货	五、7	230,369.00	62,791.03	其中：应付利息			
合同资产	五、8	222,382,547.14	149,962,888.15	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	五、24	35,016,144.27	36,675,290.02
其他流动资产	五、9	794,460,372.43	361,802,600.00	其他流动负债	五、25	22,458,829.07	21,556,511.08
流动资产合计		2,833,008,580.17	2,438,734,808.02	流动负债合计		1,622,037,758.79	1,558,793,118.09
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资				永续债			
其他权益工具投资				租赁负债	五、26	73,902,764.76	74,384,378.05
其他非流动金融资产	五、10	5,312,298.14	5,586,980.43	长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产	五、11	126,486,707.06	155,238,774.06	预计负债	五、27	586,891.37	35,762,625.23
在建工程	五、12	1,884,647.02	4,429,917.42	递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产	五、13	99,842,344.48	103,266,256.28	非流动负债合计		74,489,656.13	110,147,003.28
无形资产	五、14	84,766,408.07	92,490,911.70	负债合计		1,696,527,414.92	1,668,940,121.37
开发支出				所有者权益：			
商誉				实收资本	五、28	68,000,979.17	68,000,979.17
长期待摊费用	五、15	30,318,069.15	29,320,354.23	其他权益工具			
递延所得税资产	五、16	147,323,223.32	131,267,279.73	其中：优先股			
其他非流动资产	五、17	125,035,438.36	483,642,100.00	永续债			
				资本公积	五、29	1,018,962,252.00	1,018,962,252.00
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	五、30	34,000,489.59	22,332,156.76
				一般风险准备			
				未分配利润	五、31	636,487,580.09	665,741,872.57
				归属于母公司所有者权益合计		1,757,451,300.85	1,775,037,260.50
				少数股东权益			
非流动资产合计		620,970,135.60	1,005,242,573.85	所有者权益合计		1,757,451,300.85	1,775,037,260.50
资产总计		3,453,978,715.77	3,443,977,381.87	负债和所有者权益总计		3,453,978,715.77	3,443,977,381.87

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)





合并利润表

2023年度

编制单位：广东省建筑设计研究院有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入	五、32	1,641,205,766.06	1,730,798,729.93
其中：营业收入		1,641,205,766.06	1,730,798,729.93
二、营业总成本		1,448,116,391.97	1,524,327,855.12
减：营业成本	五、32	1,202,473,917.87	1,273,790,014.30
税金及附加	五、33	14,149,657.09	12,276,235.01
销售费用	五、34	23,526,949.03	32,159,920.61
管理费用	五、35	136,054,940.39	133,294,632.77
研发费用	五、36	102,839,934.62	106,630,406.84
财务费用	五、37	-30,929,007.03	-33,823,354.41
其中：利息费用		4,920,413.62	6,058,235.15
利息收入		36,099,575.53	40,012,264.06
加：其他收益	五、38	3,637,663.49	6,965,762.09
投资收益（损失以“-”号填列）	五、39	-288,104.37	7,511,832.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-430,130.40	-2,675,805.71
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、40	-274,682.29	-430,543.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、41	-23,384,002.68	-61,851,557.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、42	-28,774,576.57	-17,440,487.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、43	814,441.27	606,628.97
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		144,820,112.94	141,822,510.47
加：营业外收入	五、44	196,893.04	1,356,376.20
减：营业外支出	五、45	-31,211,248.89	3,130,064.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		176,228,254.87	140,048,822.63
减：所得税费用	五、46	13,587,547.67	9,574,015.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		162,640,707.20	130,474,806.95
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		162,640,707.20	
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		162,640,707.20	130,474,806.95
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		162,640,707.20	130,474,806.95
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		162,640,707.20	130,474,806.95
（二）归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李绍强

李绍强

莫兆俊





合并现金流量表

2023年度

编制单位：广东省建筑设计研究院有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,815,954,846.37	1,706,388,246.01
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、47	172,704,172.53	234,087,951.90
经营活动现金流入小计		1,988,659,018.90	1,940,476,197.91
购买商品、接受劳务支付的现金		262,311,984.55	380,520,524.06
支付给职工以及为职工支付的现金		1,028,422,801.57	1,074,797,370.89
支付的各项税费		127,366,600.81	116,387,257.53
支付其他与经营活动有关的现金	五、47	205,965,446.39	271,041,918.43
经营活动现金流出小计		1,624,066,833.32	1,842,747,070.91
经营活动产生的现金流量净额		364,592,185.58	97,729,127.00
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		30,000,000.00	600,000,000.00
取得投资收益收到的现金		991,926.05	20,975,596.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,475.16	375,285.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		17,778,159.84	7,535,525.60
收到其他与投资活动有关的现金	五、47	40,000,000.00	500,000,000.00
投资活动现金流入小计		88,773,561.05	1,128,886,407.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,209,436.23	87,865,371.56
投资支付的现金			630,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、47	90,000,000.00	480,000,000.00
投资活动现金流出小计		115,209,436.23	1,197,865,371.56
投资活动产生的现金流量净额		-26,435,875.18	-68,978,963.85
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		180,226,666.85	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、47	41,646,954.76	46,642,419.86
筹资活动现金流出小计		221,873,621.61	46,642,419.86
筹资活动产生的现金流量净额		-221,873,621.61	-46,642,419.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		116,282,688.79	-17,892,256.71
加：期初现金及现金等价物余额		726,129,560.05	744,021,816.76
六、期末现金及现金等价物余额		842,412,248.84	726,129,560.05

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

[Signature]

李征强

[Signature]





合并所有者权益变动表

2023年度

单位：元 币种：人民币

Table with columns for 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. Rows include 一、上年年末余额, 二、本年年初余额, 三、本年增减变动金额, 四、本年年末余额.

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

Signature of the legal representative.

李纪强

莫晓俊



合并所有者权益变动表(续)

2023年度

单位：元 币种：人民币

Table with columns for 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. Rows include 一、上年年末余额, 二、本年年初余额, 三、本年增减变动金额, 四、本年年末余额.

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

Signature of the legal representative.

李纪强

莫晓俊





资产负债表

2023年12月31日

编制单位：广东省建筑设计研究院有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日	项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		822,015,937.18	725,313,195.03	短期借款			
交易性金融资产			30,109,700.00	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据		5,813,793.87	2,227,686.08	应付票据			
应收账款	十五、1	912,141,053.30	1,070,304,080.24	应付账款		494,450,816.95	418,575,970.51
应收款项融资				预收款项			
预付款项		9,672,834.65	11,518,006.60	合同负债		374,293,795.70	359,264,513.06
其他应收款	十五、2	18,550,411.13	43,059,515.51	应付职工薪酬		413,939,767.72	423,497,046.26
其中：应收利息				应交税费		106,748,712.20	112,877,739.30
应收股利		900,000.00	900,000.00	其他应付款		120,293,558.05	128,000,818.78
存货		93,812.46	62,791.03	其中：应付利息			
合同资产		201,986,048.29	135,466,941.88	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		34,722,053.78	36,675,290.02
其他流动资产		794,460,372.43	361,802,600.00	其他流动负债		22,457,617.07	21,555,870.78
流动资产合计		2,764,734,263.31	2,379,864,516.37	流动负债合计		1,586,946,321.47	1,500,447,248.71
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十五、3	40,706,819.75	32,706,819.75	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债		73,391,225.11	74,384,378.05
其他非流动金融资产		5,312,298.14	5,586,980.43	长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产		126,258,991.12	154,787,197.88	预计负债		586,891.37	35,762,625.23
在建工程		1,884,647.02	4,429,917.42	递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产		99,050,833.21	103,266,256.28	非流动负债合计		73,978,116.48	110,147,003.28
无形资产		84,766,408.07	92,480,911.70	负债合计		1,640,924,437.95	1,610,594,251.99
开发支出				所有者权益：			
商誉				实收资本		68,000,979.17	68,000,979.17
长期待摊费用		30,091,097.82	28,943,560.03	其他权益工具			
递延所得税资产		133,883,141.45	119,034,694.14	其中：优先股			
其他非流动资产		125,036,438.36	483,642,100.00	永续债			
				资本公积		1,018,962,252.00	1,018,962,252.00
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		34,000,489.59	22,332,156.76
				一般风险准备			
				未分配利润		649,836,879.54	684,863,314.08
非流动资产合计		646,990,774.94	1,024,888,437.63	所有者权益合计		1,770,800,600.30	1,794,158,702.01
资产总计		3,411,725,038.25	3,404,752,954.00	负债和所有者权益总计		3,411,725,038.25	3,404,752,954.00

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李绍强

李绍强

李绍强





利润表

2023年度

编制单位：广东省建筑设计研究院有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	十五、4	1,607,132,611.27	1,624,568,992.45
减：营业成本	十五、4	1,183,956,063.20	1,197,186,382.85
税金及附加		13,907,097.84	11,719,563.02
销售费用		23,444,027.31	32,120,104.03
管理费用		132,213,771.96	122,866,467.73
研发费用		101,826,249.56	106,630,406.84
财务费用		-30,804,168.39	-33,754,218.61
其中：利息费用		4,910,366.16	5,965,088.72
利息收入		36,037,934.41	39,819,874.86
加：其他收益		3,602,628.91	6,823,815.05
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	-288,104.37	20,367,756.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-430,130.40	-469,085.08
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-274,682.29	-430,543.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-23,736,100.69	-54,393,979.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-25,472,157.45	-14,897,096.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）		814,441.27	606,628.97
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		137,335,595.17	145,876,866.91
加：营业外收入		196,893.04	1,057,968.43
减：营业外支出		-31,278,925.89	2,530,992.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		168,811,414.10	144,413,842.88
减：所得税费用		11,942,848.96	7,728,459.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		156,868,565.14	136,685,383.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		156,868,565.14	136,685,383.33
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		156,868,565.14	136,685,383.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





现金流量表

2023年度

编制单位：广东省建筑设计研究院有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,777,580,913.33	1,534,744,868.98
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		180,598,573.03	229,565,205.73
经营活动现金流入小计		1,958,179,486.36	1,764,310,074.71
购买商品、接受劳务支付的现金		260,588,235.36	236,420,151.62
支付给职工以及为职工支付的现金		1,006,807,963.55	1,042,302,508.75
支付的各项税费		120,374,716.59	107,992,617.16
支付其他与经营活动有关的现金		214,811,749.29	270,730,955.49
经营活动现金流出小计		1,602,582,664.79	1,657,446,233.02
经营活动产生的现金流量净额		355,596,821.57	106,863,841.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		47,778,159.84	618,000,000.00
取得投资收益收到的现金		991,926.05	27,535,174.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,679.04	310,566.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		40,000,000.00	500,000,000.00
投资活动现金流入小计		88,772,764.93	1,145,845,741.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,091,981.58	87,659,683.10
投资支付的现金		8,000,000.00	630,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		90,000,000.00	480,000,000.00
投资活动现金流出小计		123,091,981.58	1,197,659,683.10
投资活动产生的现金流量净额		-34,319,216.65	-51,813,941.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		180,226,666.85	
支付其他与筹资活动有关的现金		41,552,199.76	46,154,343.86
筹资活动现金流出小计		221,778,866.61	46,154,343.86
筹资活动产生的现金流量净额		-221,778,866.61	-46,154,343.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		99,498,738.31	8,895,556.42
加：期初现金及现金等价物余额		708,752,070.56	699,856,514.14
六、期末现金及现金等价物余额		808,250,808.87	708,752,070.56

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李纪强





所有者权益变动表

2023年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：广州建筑规划设计研究院有限公司

项 目	实收资本	其他权益工具			2023年度						所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他	股本	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	68,000,978.17				1,018,962,252.00				22,332,156.76		684,863,314.08	1,794,158,702.01
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	68,000,978.17				1,018,962,252.00				22,332,156.76		684,863,314.08	1,794,158,702.01
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									11,668,332.83		-35,016,434.54	-23,348,191.71
（一）综合收益总额											156,868,565.14	156,868,565.14
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									11,668,332.83		-191,894,999.68	-180,226,666.85
1. 提取盈余公积									11,668,332.83		-11,668,332.83	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配											-180,226,666.85	-180,226,666.85
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
3. 其他												
四、本年年末余额	68,000,978.17				1,018,962,252.00				34,000,489.59		649,846,879.54	1,770,810,610.30

法定代表人：

主管会计 王雷梅 4人：

会计机构负责人：

李绍强

李绍强

莫兆俊





所有者权益变动表 (续)

2023年度

单位: 元, 币种: 人民币

项目	2022年度							所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	
		优先股	永续债					
一、上年年末余额	88,000,979.17			1,018,862,252.00				882,863,231.17
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	88,000,979.17			1,018,862,252.00				891,863,231.17
三、本年年末余额								
1. 综合收益总额								
2. 所有者投入和减少资本								
3. 所有者投入的普通股								
4. 其他权益工具持有者投入资本								
5. 股份支付计入所有者权益的金额								
6. 其他								
7. 利润分配								
8. 提取盈余公积								
9. 提取一般风险准备								
10. 对所有者、或股东的分配								
11. 其他								
12. 所有者权益内部结转								
13. 资本公积转增资本(或股本)								
14. 盈余公积转增资本(或股本)								
15. 盈余公积弥补亏损								
16. 其他综合收益结转留存收益								
17. 其他								
18. 专项储备								
19. 外币报表折算差额								
20. 其他								
四、本年年末余额	88,000,979.17			1,018,862,252.00				1,794,158,762.01

财务总监: 李纪法

会计机构负责人: 李纪法

1

李纪法

李纪法



11

广东省建筑设计研究院有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

广东省建筑设计研究院有限公司(以下简称公司或本公司)原为省住房和城乡建设厅所属的事业单位,于1952年发起设立。公司于1980年实行事业单位企业化管理,1983年正式更名为广东省建筑设计研究院。公司于1994年4月15日在广东省市场监督管理局登记注册,注册成为全民所有制企业。2018年12月31日经中共广东省委机构编制委员会办公室下发的《广东省从事生产经营活动事业单位改革工作领导小组关于印发广东省建筑设计研究院转企改制实施方案的通知》(粤机编办发〔2018〕263号),批准广东省建筑设计研究院转企业改制实施方案,进行事业单位转为企业单位,公司于2020年5月30日完成交接并办理工商变更手续,由全民所有制企业变更为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),股东变更为广东恒健投资控股有限公司,持股比例100.00%。

2021年9月进行混合所有制改革,新增加股东为中信证券投资有限公司、广州市城投投资有限公司等18个股东,注册资本由3468万元人民币变更为6,800.097917万元人民币,企业类型由有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)变更为其他有限责任公司。

本公司总部的经营地址广州市荔湾区流花路97号。法定代表人曾宪川。

本公司属于工程技术与设计服务行业。本公司的主营业务为建筑设计和研发及其延伸业务,目前主要包括建筑设计、造价咨询和全过程工程咨询等业务。

财务报表批准报出日:本财务报表业经本公司董事会于2024年4月25日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	余额大于 150 万元
重要的在建工程项目	投资预算较大，当期发生额或余额金额大于 300 万
重要的应付账款	单项账龄超过 1 年的应付账款且余额大于 500 万

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、7（5）。

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、7（5）。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准和合并范围的确定

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基

本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本公司对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本公司能够控制被投资方。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

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，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

（3）报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B.编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C.编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(4) 合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按

归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤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，其余额仍应当冲减少数股东权益。

(5) 特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或

股本溢价)不足冲减的,依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中,合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债,除因会计政策不同而进行的调整以外,按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量;合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和,与合并中取得的净资产账面价值的差额,调整资本公积(股本溢价/资本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日,在个别财务报表中,按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和,作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益,但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- (a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- (b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- (c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- (d) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在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，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

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：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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：本公司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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作

为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③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。

(3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

(4) 金融工具减值

本公司对于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

益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

A.应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值,以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款,其他应收款及合同资产等单独进行减值测试,确认预期信用损失,计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款及合同资产或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款及合同资产等划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:

应收票据确定组合的依据如下:

应收票据组合 1 银行承兑汇票

应收票据组合 2 商业承兑汇票

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

应收账款确定组合的依据如下:

应收账款组合 1 应收其他客户

应收账款组合 2 应收关联方客户

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

其他应收款确定组合的依据如下:

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收押金和保证金

其他应收款组合 4 应收其他款项

其他应收款组合 5 应收合并范围内单位款项

对于划分为组合的其他应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及

对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 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。

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1 未达到收款条件应收款项

合同资产组合 2 未到期质保金

对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法：应收票据、应收账款、其他应收款及合同资产账龄按照入账日期至资产负债表日的时间确认。具体如下：

账龄	应收商业票据、应收账款及合同资产预期信用损失率	其他应收款计提比例
1 年以内	5%	5%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	30%	30%
3-4 年	50%	50%
4-5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

说明：应收账款转为应收票据时连续计算账龄，合同资产转为应收账款时连续计算账龄。

B. 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行

其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同

约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

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

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

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，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

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，且未放弃对该金融资产控制的，应当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。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（7）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（8）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

10. 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在

该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11. 存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括材料物资、低值易耗品。

(2) 发出存货的计价方法

材料物资按实际成本核算，发出计价时对大量、重复领用的存货按加权平均法计价。低值易耗品采用领用时一次摊销法核算。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(4) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末，按照单个存货（材料物资）成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量繁多、单价较低的存货（材料物资），按存货（材料物资）类别计提存货跌价准备。

12. 合同资产及合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司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、9。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

13. 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时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该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

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。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

14. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

(2) 初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B. 同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按

照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C.非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D.通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业的长期股权投资采用权益法核算。

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时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。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；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。

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司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；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。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会

计处理。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、18。

15. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30	3.00或5.00	3.17-3.23
运输设备	年限平均法	4	0.00或5.00	23.75-25.00
办公设备	年限平均法	3-8	0.00或5.00	11.88-20.00
电子设备	年限平均法	3-4	0.00或5.00	23.75-33.33
机器设备	年限平均法	3-5	0.00或5.00	19.00-33.33

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

16. 在建工程

- (1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

本公司各类别在建工程具体转固标准和时点：

类别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
装修工程	经相关部门验收，自达到预定可使用状态之日起

17. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50年	法定使用权
计算机软件	5年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
非专利技术	5年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司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。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

(3) 研发支出归集范围

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出，包括研发人员职工薪酬、材料费、折旧费及摊销、办公费用、交通差旅费用、委托外部研究开发费用、其他费用等。

(4) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

(5) 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

- A.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；
- B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C.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；
- D.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；

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

18. 长期资产减值

对子公司、联营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）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，本公司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，每年都进行减值测试。

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。本公司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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司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。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

19. 长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

20. 职工薪酬

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

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

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

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪

缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2) 离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

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

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②设定受益计划

A.确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B.确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者

计量设定受益计划净资产。

C.确定应计入资产成本或当期损益的金额

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。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

(a) 精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

(b) 计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

(c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- ①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；
- ②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。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付

职工薪酬。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A.服务成本；

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

21. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

①该义务是本公司承担的现时义务；

②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，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。

22. 收入确认原则和计量方法

(1) 一般原则

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

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以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计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤客户已接受该商品。

质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品、所建造的工程等提供质量保证。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，本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》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，本公司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，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或

服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

客户未行使的合同权利

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

①如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

②如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

公司的主营业务主要分为设计业务、EPC 业务等服务，公司收入确认的具体原则如下：在合同开始日，对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关资产（商品或服务）的控制权时确认收入。履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。

①本公司为客户提供的的设计、EPC 业务等服务都是在一段时间内履行，履约过程中向客户提供的商品或服务都具有不可替代用途，且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，公司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。设计服务按照产出法确定提供服务的履约进度，EPC 业务服务按照投入法确定提供服务的履约进度。

金额在 50 万及以下的设计服务合同在完工时一次性确认收入。

设计服务一般在获取的外部证据（包括客户确认函、验收报告、审图机构或政府机构等机构文件），按已提交且经客户书面认可的工作成果并按照合同约定确定履约进度产出值。

23. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

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 1 元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司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；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

24. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

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，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

A. 该项交易不是企业合并；

B. 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）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A.暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B.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；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

- A.商誉的初始确认；
- B.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本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

- A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；
- B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企

业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：其他债权投资公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

(4) 递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本公司在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

本公司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；

递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者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和负债或是同时取得资产、清偿负债。

25. 租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(3) 本公司作为承租人的会计处理方法

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

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

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

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 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。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注三、21。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

各类使用权资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	2-10	0.00	10.00-50.00
运输设备	年限平均法	2-3	0.00	33.33-50.00

②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

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

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(5) 租赁变更的会计处理

① 租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

② 租赁变更未作为一项单独租赁

A. 本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B. 本公司作为出租人

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

26. 重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务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应纳税利润发生的时间和金额，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。

27. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要的其他调整

本公司对 2023 年 1 月 1 日资产负债表进行调整，主要系结合企业会计准则的要求以及参照同行业上市公司相关核算处理，合并财务报表调减资产合计 82,085,843.91 元，调减负债合计 95,684,097.80 元，调增所有者权益合计 13,598,253.89 元。母公司财务报表调减资产合计 79,558,102.01 元，调减负债合计 92,346,641.66 元，调增所有者权益合计 12,788,539.65 元。

(2) 重要会计政策变更

本报告期内，本公司无重大会计政策变更。

(3) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

本公司子公司存在不同企业所得税税率的情况

纳税主体名称	所得税税率
本公司	15%
广东省建院施工图审查中心有限公司（以下简称：审图公司）	25%
广东省粤建数智工程科技有限公司（以下简称：粤建数智）	20%

2. 税收优惠

(1) 所得税

2021年12月20日，本公司被广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局认定为国家高新技术企业，证书编号：GR202144008260，2022年至2024年享受企业所得税税率为15%的优惠政策。

根据《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（2023年第7号），企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自2023年1月1日起，再按照实际发生额的100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自2023年1月1日起，按照无形资产成本的200%在税前摊销，本公司享受该项税收优惠政策。

根据《财政部 税务总局 关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2023年第6号）规定，2023年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第12号）规定，对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按

20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。子公司粤建数智 2023 年度属于小型微利企业，享受该税收优惠政策。

(2) 增值税

根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023 年第 1 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额。本公司及子公司审图公司享受该税收优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	190,910.60	207,785.61
银行存款	842,221,338.24	727,034,260.64
其他货币资金	13,765,128.31	15,448,638.27
合计	856,177,377.15	742,690,684.52

说明：截止 2023 年 12 月 31 日，其他货币资金中使用受限的资金 13,765,128.31 元，主要系项目专用资金存款，上述款项为使用受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

截止 2022 年 12 月 31 日，其他货币资金中使用受限的资金 15,448,638.27 元，主要系项目专用资金存款。银行存款中使用受限的资金 1,112,486.20 元系法院冻结的银行款项，上述款项为使用受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

除此之外，期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 交易性金融资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		30,109,700.00
其中：		
结构性存款		30,109,700.00

3. 应收票据

(1) 分类列示

种 类	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	5,813,793.87		5,813,793.87	2,000,000.00		2,000,000.00
商业承兑汇票	448,750.00	448,750.00		373,430.40	145,744.32	227,686.08
合计	6,262,543.87	448,750.00	5,813,793.87	2,373,430.40	145,744.32	2,227,686.08

(2) 期末本公司无已质押的应收票据

(3) 期末已背书或贴现但尚未到期的应收票据

项 目	终止确认金额	未终止确认金额
银行承兑汇票	400,000.00	

用于贴现的银行承兑汇票是由信用等级较高的银行承兑，信用风险和延期付款风险很小，并且票据相关的利率风险已转移给银行，可以判断票据所有权上的主要风险和报酬已经转移，故终止确认。

(4) 期末本公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

项 目	转应收账款金额
商业承兑汇票	373,430.40

(5) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	6,262,543.87	100.00	448,750.00	7.17	5,813,793.87
组合 1 银行承兑汇票	5,813,793.87	92.83			5,813,793.87
组合 2 商业承兑汇票	448,750.00	7.17	448,750.00	100.00	
合计	6,262,543.87	100.00	448,750.00	7.17	5,813,793.87

(续上表)

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

类别	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
按单项计提坏账准备	169,430.40	7.14	135,544.32	80.00	33,886.08
按组合计提坏账准备	2,204,000.00	92.86	10,200.00	0.46	2,193,800.00
组合1 银行承兑汇票	2,000,000.00	84.27			2,000,000.00
组合2 商业承兑汇票	204,000.00	8.60	10,200.00	5.00	193,800.00
合计	2,373,430.40	100.00	145,744.32	6.14	2,227,686.08

坏账准备计提的具体说明:

①按组合1计提坏账准备: 于2023年12月31日, 本公司按照整个存续期预期信用损失计量银行承兑汇票坏账准备。本公司认为所持有的银行承兑汇票不存在重大的信用风险, 不会因银行或其他出票人违约而产生重大损失。

②于2023年12月31日, 按组合2计提坏账准备

名称	2023年12月31日			2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
商业承兑汇票	448,750.00	448,750.00	100.00	204,000.00	10,200.00	5.00

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

(6) 坏账准备的变动情况

2022年12月31日	本期变动金额				2023年12月31日
	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
145,744.32	438,550.00			-135,544.32	448,750.00

说明: 其他变动系应收票据到期未承兑转为应收账款所致。

(7) 本期无实际核销的应收票据情况。

4. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	556,841,228.60	684,943,976.14
1至2年	238,020,697.73	339,052,755.92
2至3年	201,988,432.42	162,160,015.26
3至4年	117,561,332.70	122,046,889.38

账龄	2023年12月31日	2022年12月31日
4至5年	83,551,033.33	51,504,598.21
5年以上	91,450,626.21	77,572,161.84
小计	1,289,413,350.99	1,437,280,396.75
减：坏账准备	362,897,436.04	338,453,736.83
合计	926,515,914.95	1,098,826,659.92

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2023年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	63,608,865.27	4.93	61,765,946.55	97.10	1,842,918.72
按组合计提坏账准备	1,225,804,485.72	95.07	301,131,489.49	24.57	924,672,996.23
组合1	1,225,804,485.72	95.07	301,131,489.49	24.57	924,672,996.23
合计	1,289,413,350.99	100.00	362,897,436.04	28.14	926,515,914.95

(续上表)

类别	2022年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	58,218,298.66	4.05	57,491,051.95	98.75	727,246.71
按组合计提坏账准备	1,379,062,098.09	95.95	280,962,684.88	20.37	1,098,099,413.21
组合1	1,379,062,098.09	95.95	280,962,684.88	20.37	1,098,099,413.21
合计	1,437,280,396.75	100.00	338,453,736.83	23.55	1,098,826,659.92

坏账准备计提的具体说明：

①于2023年12月31日，按单项计提坏账准备的应收账款

名称	2023年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
恒大地产集团有限公司及其附属公司	46,888,690.04	46,888,690.04	100.00	财务指标恶化，还款能力大幅下降
华夏幸福基业股份有限公司及其附属公司	7,505,581.55	7,505,581.55	100.00	财务指标恶化，还款能力大幅下降
广州合景控股集团有限公司及其	3,113,870.41	2,491,096.33	80.00	财务指标恶化，还款能力大幅下降

名称	2023年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
附属公司				
阳光城集团股份有限公司及其附属公司	2,255,253.36	1,804,202.69	80.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
北京融创控股集团有限公司及其附属公司	1,610,198.62	1,288,158.90	80.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
其他客户汇总	2,235,271.29	1,788,217.04	80.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
合计	63,608,865.27	61,765,946.55	97.10	—

(续上表)

名称	2022年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
恒大地产集团有限公司及其附属公司	47,338,383.52	47,338,383.52	100.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
华夏幸福基业股份有限公司及其附属公司	7,243,681.55	7,243,681.55	100.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
北京融创控股集团有限公司及其附属公司	1,840,316.82	1,472,253.46	80.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
其他客户汇总	1,795,916.77	1,436,733.42	80.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
合计	58,218,298.66	57,491,051.95	98.75	—

②于2023年12月31日,按组合1计提坏账准备的应收账款

账龄	2023年12月31日			2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	555,451,588.27	27,772,579.73	5.00	679,377,124.96	33,968,856.73	5.00
1-2年	232,795,624.15	23,279,562.42	10.00	315,642,316.42	31,564,231.65	10.00
2-3年	174,443,367.91	52,333,010.38	30.00	145,871,319.60	43,761,395.88	30.00
3-4年	100,887,425.89	50,443,712.95	50.00	112,914,241.23	56,457,120.62	50.00
4-5年	74,619,277.46	59,695,421.97	80.00	50,230,079.90	40,184,064.02	80.00
5年以上	87,607,202.04	87,607,202.04	100.00	75,027,015.98	75,027,015.98	100.00
合计	1,225,804,485.72	301,131,489.49	24.57	1,379,062,098.09	280,962,684.88	20.37

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

(3) 坏账准备的变动情况

2022年12月31日	本期变动金额				2023年12月31日
	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
338,453,736.83	25,774,601.89	1,466,447.00		135,544.32	362,897,436.04

其中，本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	收回方式或转回原因
恒大地产集团有限公司及其附属公司	1,002,808.12	客户回款
北京融创控股集团有限公司及其附属公司	319,638.88	客户回款
奥园集团有限公司及其附属公司	144,000.00	客户回款
合计	1,466,447.00	—

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	-

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
广州市白云区水务工程建设管理中心(广州市白云区水务工程招标投标中心)	47,995,635.36	5,024,758.16	53,020,393.52	3.34	30,886,587.55
广州地铁集团有限公司	19,866,862.72	18,633,181.02	38,500,043.74	2.42	19,509,275.53
茂名市发展集团有限公司	37,564,900.94		37,564,900.94	2.36	2,831,390.09
华润(深圳)有限公司	16,901,591.86	3,529,254.20	20,430,846.06	1.29	8,078,878.70
广州市中心区交通项目管理中心(挂广州市城市	18,063,494.25	219,949.95	18,283,444.20	1.15	3,935,498.97

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
交通发展示范性项目管理中心、广州市城市道路养护管理中心牌子)					
合计	140,392,485.13	27,407,143.33	167,799,628.46	10.56	65,241,630.84

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

于 2023 年 12 月 31 日，本公司因办理了不附追索权的应收账款保理，保理金额为 18,308,531.71 元，同时终止确认应收账款账面余额为 18,738,662.11 元。

(7) 报告期内无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	5,377,962.71	55.35	5,955,719.30	51.67
1 至 2 年	822,791.40	8.47	2,912,918.03	25.27
2 至 3 年	1,307,619.72	13.46	1,122,656.27	9.74
3 年以上	2,207,936.07	22.72	1,535,672.60	13.32
合计	9,716,309.90	100.00	11,526,966.20	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	2023 年 12 月 31 日余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
海茵建筑设计咨询(北京)有限公司	707,547.17	7.28
中国石化销售股份有限公司广东广州石油分公司	609,150.20	6.27
广发证券股份有限公司	566,037.74	5.83
上海国际招标有限公司	484,647.88	4.99
北京大成(广州)律师事务所	452,830.19	4.66
合计	2,820,213.18	29.03

6. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利	900,000.00	900,000.00
其他应收款	16,811,895.73	40,624,832.12
合计	17,711,895.73	41,524,832.12

(2) 应收股利

①分类

项目（或被投资单位）	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
佛山顺德中建顺展投资有限公司	900,000.00	900,000.00
小计	900,000.00	900,000.00
减：坏账准备		
合计	900,000.00	900,000.00

②重要的账龄超过 1 年的应收股利

项目（或被投资单位）	2023 年 12 月 31 日余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
佛山顺德中建顺展投资有限公司	900,000.00	1-2 年	政府目前正在开展项目经营权的回购，故项目公司待与政府方完成结算工作后方开展利润分配	否

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	9,352,919.59	36,354,945.14
1 至 2 年	6,827,235.76	2,750,923.64
2 至 3 年	1,448,207.81	3,195,439.49
3 至 4 年	2,282,416.09	3,712,755.36
4 至 5 年	3,403,304.62	888,120.04
5 年以上	6,972,641.52	8,560,180.32

账龄	2023年12月31日	2022年12月31日
小计	30,286,725.39	55,462,363.99
减：坏账准备	13,474,829.66	14,837,531.87
合计	16,811,895.73	40,624,832.12

②按款项性质分类情况

款项性质	2023年12月31日	2022年12月31日
保证金及押金	23,865,729.59	29,168,741.05
合并范围外关联方往来款	3,545,228.00	2,943,047.07
员工备用金	471,633.87	476,624.11
代收代付款	416,174.10	490,186.11
股权转让款		17,778,159.84
其他往来款	1,987,959.83	4,605,605.81
小计	30,286,725.39	55,462,363.99
减：坏账准备	13,474,829.66	14,837,531.87
合计	16,811,895.73	40,624,832.12

③按坏账计提方法分类披露

A.截至2023年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	27,802,716.39	10,990,820.66	16,811,895.73
第二阶段			
第三阶段	2,484,009.00	2,484,009.00	
合计	30,286,725.39	13,474,829.66	16,811,895.73

2023年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面价值
1、按单项计提坏账准备				
2、按组合计提坏账准备	27,802,716.39	39.53	10,990,820.66	16,811,895.73
其中：组合3 应收押金和保证金	23,805,720.59	44.46	10,584,775.38	13,220,945.21
组合4 应收其他款项	3,996,995.80	10.16	406,045.28	3,590,950.52
合计	27,802,716.39	39.53	10,990,820.66	16,811,895.73

说明：于2023年12月31日，本公司将员工备用金、代垫社保及公积金、代垫往来以及其他往来款分类至组合4（应收其他款项），按照未来12个月内的预期信用损失

率计算预期信用损失。

2023年12月31日，本公司无处于第二阶段的坏账准备；

2023年12月31日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
1、按单项计提坏账准备	2,484,009.00	100.00	2,484,009.00		
其中：广东建筑设计工程 发展有限公司（以下简称： 建工发展）	2,424,000.00	100.00	2,424,000.00		预计无法收回
其他	60,009.00	100.00	60,009.00		预计无法收回
合计	2,484,009.00	100.00	2,484,009.00		

B.截至2022年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	52,978,354.99	12,353,522.87	40,624,832.12
第二阶段			
第三阶段	2,484,009.00	2,484,009.00	
合计	55,462,363.99	14,832,531.87	40,624,832.12

2022年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
1、按单项计提坏账准备				
2、按组合计提坏账准备	52,978,354.99	23.32	12,353,522.87	40,624,832.12
其中：组合3 应收押金和保证	29,108,732.05	37.31	10,859,500.55	18,249,231.50
组合4 应收其他款项	23,869,622.94	6.26	1,494,022.32	22,375,600.62
合计	52,978,354.99	23.32	12,353,522.87	40,624,832.12

说明：于2022年12月31日，本公司将员工备用金、代垫社保及公积金、代垫往来以及其他往来款分类至组合4（应收其他款项），按照未来12个月内的预期信用损失率计算预期信用损失。

2022年12月31日，本公司无处于第二阶段的坏账准备；

2022年12月31日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
----	------	----------	------	------	----

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
1、按单项计提坏账准备	2,484,009.00	100.00	2,484,009.00		
其中：建工发展	2,424,000.00	100.00	2,424,000.00		预计无法收回
其他	60,009.00	100.00	60,009.00		预计无法收回
合计	2,484,009.00	100.00	2,484,009.00		

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

④坏账准备的变动情况

2022年12月31日	本期变动金额				2023年12月31日
	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
14,837,531.87	-1,362,702.21				13,474,829.66

⑤本期无实际核销的其他应收款情况

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2023年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
建工发展	合并范围外关联方往来款	2,424,000.00	1年以上	8.00	2,424,000.00
广东宝德信物业管理有限公司	保证金及押金	2,314,431.49	0-5年	7.64	642,961.37
深圳市九洲电器有限公司	保证金及押金	852,768.00	3年以上	2.82	737,574.00
广州市万舜投资管理有限公司	保证金及押金	810,000.00	5年以上	2.67	810,000.00
广州嘉达实业集团有限公司	保证金及押金	779,589.00	1-5年	2.57	484,454.40
合计		7,180,788.49		23.71	5,098,989.77

7. 存货

(1) 存货分类

项目	2023年12月31日			2022年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
合同履约成本	136,556.54		136,556.54			
库存商品	93,812.46		93,812.46	62,791.03		62,791.03

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
合计	230,369.00		230,369.00	62,791.03		62,791.03

8. 合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
组合 1	299,730,566.30	77,348,019.16	222,382,547.14	198,536,330.74	48,573,442.59	149,962,888.15
小计	299,730,566.30	77,348,019.16	222,382,547.14	198,536,330.74	48,573,442.59	149,962,888.15
减：列示于其他非流动资产的合同资产						
合计	299,730,566.30	77,348,019.16	222,382,547.14	198,536,330.74	48,573,442.59	149,962,888.15

(2) 按减值计提方法分类披露

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	整个存续期预期信用损失率(%)	
按单项计提减值准备	433,950.00	0.14	347,160.00	80.00	86,790.00
按组合计提减值准备	299,296,616.30	99.86	77,000,859.16	25.73	222,295,757.14
其中：组合 1	299,296,616.30	99.86	77,000,859.16	25.73	222,295,757.14
合计	299,730,566.30	100.00	77,348,019.16	25.81	222,382,547.14

(续上表)

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	整个存续期预期信用损失率(%)	
按单项计提减值准备	433,950.00	0.22	347,160.00	80.00	86,790.00
按组合计提减值准备	198,102,380.74	99.78	48,226,282.59	24.34	149,876,098.15
其中：组合 1	198,102,380.74	99.78	48,226,282.59	24.34	149,876,098.15
合计	198,536,330.74	100.00	48,573,442.59	24.47	149,962,888.15

(3) 减值准备的变动情况

2022年12月31日	本期变动金额				2023年12月31日
	本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	
48,573,442.59	28,774,576.57				77,348,019.16

9. 其他流动资产

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日
持有期限不超过一年的大额存单及利息	794,460,372.43	361,802,600.00

10. 其他非流动金融资产

(1) 其他非流动金融资产明细

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日
指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,312,298.14	5,586,980.43

11. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日
固定资产	126,486,707.06	155,238,774.06
固定资产清理		
合计	126,486,707.06	155,238,774.06

(2) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：						
1.2022年12月31日	208,626,300.99	5,568,836.32	12,342,736.50	36,017,946.49	21,961,983.77	284,517,804.07
2.本期增加金额		1,124,292.05		4,470,239.17	543,863.68	6,138,394.90
(1) 购置		1,124,292.05		4,470,239.17	543,863.68	6,138,394.90
3.本期减少金额		8,441.61	2,424,125.77	720,807.24	418,620.40	3,571,995.02
(1) 处置或报废		8,441.61	2,424,125.77	720,807.24	418,620.40	3,571,995.02
4.2023年12月31日	208,626,300.99	6,684,686.76	9,918,610.73	39,767,378.42	22,087,227.05	287,084,203.95
二、累计折旧						
1.2022年12月31日	78,294,495.55	3,805,050.83	7,986,991.61	27,905,378.31	11,287,113.71	129,279,030.01

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
日						
2.本期增加金额	27,181,098.48	988,920.86	1,265,109.24	3,869,870.88	1,219,135.76	34,524,135.22
(1) 计提	27,181,098.48	988,920.86	1,265,109.24	3,869,870.88	1,219,135.76	34,524,135.22
3.本期减少金额		6,594.61	2,119,669.97	690,013.82	389,389.94	3,205,668.34
(1) 处置或报废		6,594.61	2,119,669.97	690,013.82	389,389.94	3,205,668.34
4.2023年12月31日	105,475,594.03	4,787,377.08	7,132,430.88	31,085,235.37	12,116,859.53	160,597,496.89
三、减值准备						
1.2022年12月31日						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.2023年12月31日						
四、固定资产账面价值						
1.2023年12月31日账面价值	103,150,706.96	1,897,309.68	2,786,179.85	8,682,143.05	9,970,367.52	126,486,707.06
2.2022年12月31日账面价值	130,331,805.44	1,763,785.49	4,355,744.89	8,112,568.18	10,674,870.06	155,238,774.06

②期末，本公司无暂时闲置的固定资产。

③期末，本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

④期末，本公司无未办妥产权证书的固定资产的情况。

⑤期末，本公司固定资产未有减值情况，无需提取减值准备。

12. 在建工程

(1) 分类列示

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日
在建工程	1,884,647.02	4,429,917.42

(2) 在建工程

①在建工程情况

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
规划院天河路 45 号之二 1001 恒健大厦办公室装修工程	1,771,285.00		1,771,285.00			
幕墙中心达宝广场办公室装修工程	71,712.82		71,712.82			
重庆市九龙坡区奥体路 1 号上城国际 5 栋写字楼 3814-3816 号	41,649.20		41,649.20			
公共职能部门省院职工食堂修缮改造工程				3,847,445.36		3,847,445.36
市政工程全过程咨询中心流花路 121 号（南塔）8 楼 801-804 房				541,129.86		541,129.86
公共职能部门院办省院 2 楼连廊增加部分工程				41,342.20		41,342.20
合计	1,884,647.02		1,884,647.02	4,429,917.42		4,429,917.42

②重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2023 年 12 月 31 日
公共职能部门省院职工食堂修缮改造工程	10,564,861.53	3,847,445.36	6,717,416.17		10,564,861.53	
规划院天河路 45 号之二 1001 恒健大厦办公室装修工程	3,542,570.00		1,771,285.00			1,771,285.00
合计	14,107,431.53	3,847,445.36	8,488,701.17		10,564,861.53	1,771,285.00

(续上表)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
公共职能部门省院职工食堂修缮改造工程	100.00	100.00				自筹资金
规划院天河路45号之二1001恒健大厦办公室装修工程	50.00	50.00				自筹资金
合计						

13. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	合计
一、账面原值：			
1.2022年12月31日	169,751,590.08	1,126,500.40	170,878,090.48
2.本期增加金额	50,682,037.97	495,374.66	51,177,412.63
3.本期减少金额	47,352,834.13	918,396.78	48,271,230.91
4.2023年12月31日	173,080,793.92	703,478.28	173,784,272.20
二、累计折旧			
1.2022年12月31日	67,400,097.38	211,736.82	67,611,834.20
2.本期增加金额	38,717,541.72	263,932.04	38,981,473.76
(1) 计提	38,717,541.72	263,932.04	38,981,473.76
3.本期减少金额	32,193,053.41	458,326.83	32,651,380.24
(1) 处置	32,193,053.41	458,326.83	32,651,380.24
4.2023年12月31日	73,924,585.69	17,342.03	73,941,927.72
三、减值准备			
1.2022年12月31日			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.2023年12月31日			
四、账面价值			

项 目	房屋及建筑物	运输工具	合计
1.2023年12月31日账面价值	99,156,208.23	686,136.25	99,842,344.48
2.2022年12月31日账面价值	102,351,492.70	914,763.58	103,266,256.28

14. 无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	非专利技术	计算机软件	合计
一、账面原值				
1.2022年12月31日	75,633,476.80	35,463,120.00	44,416,551.57	155,513,148.37
2.本期增加金额			8,389,519.32	8,389,519.32
(1) 购置			8,389,519.32	8,389,519.32
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.2023年12月31日	75,633,476.80	35,463,120.00	52,806,070.89	163,902,667.69
二、累计摊销				
1.2022年12月31日	3,768,115.00	26,175,160.00	33,078,961.67	63,022,236.67
2.本期增加金额	1,512,669.48	9,287,960.00	5,313,393.47	16,114,022.95
(1) 计提	1,512,669.48	9,287,960.00	5,313,393.47	16,114,022.95
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.2023年12月31日	5,280,784.48	35,463,120.00	38,392,355.14	79,136,259.62
三、减值准备				
1.2022年12月31日				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.2023年12月31日				
四、账面价值				
1.2023年12月31日账面价值	70,352,692.32	-	14,413,715.75	84,766,408.07
2.2022年12月31日账面价值	71,865,361.80	9,287,960.00	11,337,589.90	92,490,911.70

(2) 期末公司无内部研发形成无形资产的情况。

(3) 期末公司无未办妥产权证书的土地使用权情况。

15. 长期待摊费用

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2023 年 12 月 31 日
			本期摊销	其他减少	
装修费支出	29,320,354.23	12,711,377.76	11,713,662.84		30,318,069.15

16. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
已计提未支付的外协支出	418,233,451.13	62,735,017.67	369,347,751.89	55,402,162.78
信用减值损失	376,821,015.70	57,558,407.00	353,437,013.02	54,086,016.40
已计提未支付的人工成本	220,392,144.59	35,802,149.36	223,099,958.40	36,049,952.81
租赁负债	108,918,909.03	16,418,399.37	111,059,668.07	16,658,950.21
资产减值准备	77,348,019.16	13,177,121.44	48,573,442.59	8,530,693.04
已计提未使用党组织工作经费	16,792,112.10	2,518,816.82	17,138,146.68	2,570,722.00
未决诉讼	586,891.37	88,033.71	35,762,625.23	5,364,393.78
可抵扣亏损	221,617.18	55,404.30		
合计	1,219,314,160.26	188,353,349.67	1,158,418,605.88	178,662,891.02

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
企业改制资产评估增值部分	139,790,657.77	20,969,650.41	187,651,838.70	28,154,841.71
使用权资产	99,842,344.48	15,055,492.80	103,266,256.28	15,489,938.44
大额存单计提利息	33,046,810.79	4,957,021.62	15,444,700.00	2,316,705.00
其他非流动金融资产公允价值变动	319,743.44	47,961.52	594,425.73	89,163.86
应收转让广东华固工程有限公司（以下简称：华固公司）转让款			8,856,715.21	1,328,507.28
交易性金融资产公允价值变动			109,700.00	16,455.00
合计	272,999,556.48	41,030,126.35	315,923,635.92	47,395,611.29

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和 负债于 2023 年 12 月 31 日互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债于 2023 年 12 月 31 日 余额	递延所得税资产和 负债于 2022 年 12 月 31 日互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债于 2022 年 12 月 31 日 余额
递延所得税资产	36,073,104.73	147,323,223.32	43,290,689.60	131,267,279.73
递延所得税负债	36,073,104.73		43,290,689.60	

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
可抵扣亏损		252,967.60

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
2023 年		
2024 年		
2025 年		
2026 年		
2027 年		252,967.60
2028 年		
合计		252,967.60

17. 其他非流动流动资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
持有期限超过一年的大额存单及利息	125,036,438.36	483,642,100.00

18. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	13,765,128.31	13,765,128.31	冻结	项目专项资金

(续上表)

项 目	2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	16,561,124.47	16,561,124.47	冻结	项目专项资金、 诉讼冻结

19. 应付账款

(1) 按性质列示

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付分包款	474,353,084.84	404,134,170.54
应付劳务款	395,224.40	1,669,922.84
应付资产款	3,944,701.27	4,460,115.92
应付其他款	15,366,905.84	8,706,985.61
合计	494,059,916.35	418,971,194.91

(2) 期末账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或未结转的原因
新疆永升建筑勘察设计研究院(有限公司)	11,147,171.64	未达到支付条件
华固公司	10,110,371.38	未达到支付条件
中通工程设计有限公司	9,221,688.68	未达到支付条件
中国水利水电第十四工程局有限公司	8,502,554.23	未达到支付条件
核工业赣州工程勘察院岭南分院	6,909,515.98	未达到支付条件
深圳市市政设计研究院有限公司	5,737,030.19	未达到支付条件
广州市天驰测绘技术有限公司	5,628,344.63	未达到支付条件
民航机场成都电子工程设计有限责任公司	5,479,528.30	未达到支付条件
建材广州工程勘测院有限公司	5,166,894.93	未达到支付条件
合计	67,903,099.96	

20. 合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
设计业务预收款	374,293,795.70	359,264,513.06
施工图审查业务预收款	17,903,523.87	18,738,801.97
合计	392,197,319.57	378,003,315.03

21. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	453,226,376.14	900,356,581.48	908,122,620.27	445,460,337.35
二、离职后福利-设定提存计划	140,668.61	113,702,576.63	113,837,366.11	5,879.13
三、辞退福利		532,456.31	532,456.31	
合计	453,367,044.75	1,014,591,614.42	1,022,492,442.69	445,466,216.48

(2) 短期薪酬列示

项 目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	452,230,841.28	729,124,981.00	736,762,132.19	444,593,690.09
二、职工福利费		25,229,890.59	25,229,890.59	
三、社会保险费	105,536.60	43,987,688.05	44,089,590.28	3,634.37
其中：医疗保险费	102,210.32	42,030,380.60	42,129,099.08	3,491.84
工伤保险费	3,269.96	1,906,041.93	1,909,169.36	142.53
生育保险费	56.32	50,727.98	50,784.30	
补充医疗保险费		537.54	537.54	
四、住房公积金	86,356.25	76,624,859.59	76,679,319.84	31,896.00
五、工会经费和职工教育经费	803,642.01	10,704,023.69	10,676,548.81	831,116.89
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他		14,685,138.56	14,685,138.56	
合计	453,226,376.14	900,356,581.48	908,122,620.27	445,460,337.35

(3) 设定提存计划列示

项 目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日
离职后福利：				
1.基本养老保险	134,383.87	82,019,787.91	82,148,470.82	5,700.96
2.失业保险费	6,284.74	4,077,322.52	4,083,429.09	178.17
3.企业年金缴费		27,554,377.19	27,554,377.19	
离职后福利小计	140,668.61	113,651,487.62	113,786,277.10	5,879.13
其他长期职工福利		51,089.01	51,089.01	
1.病休人员生活费		51,089.01	51,089.01	
2.其他				
合计	140,668.61	113,702,576.63	113,837,366.11	5,879.13

22. 应交税费

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日
企业所得税	47,302,639.76	48,365,232.24
增值税	45,194,550.47	49,996,901.88
个人所得税	16,351,121.78	22,281,480.66
房产税	2,352,736.72	2,631.77
城市维护建设税	1,051,048.52	895,295.39

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
教育费附加	499,589.42	432,838.08
地方教育附加	251,159.49	206,658.60
城镇土地使用税	144,248.16	-
印花税	25,883.23	17,904.90
合计	113,172,977.55	122,198,943.52

23. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	119,666,355.50	128,020,818.78
合计	119,666,355.50	128,020,818.78

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
暂存款	36,606,804.43	36,523,940.60
预提资产剥离成本	27,033,803.34	27,035,793.31
计提未使用党组织工作经费	16,792,112.10	17,138,146.68
关联往来款	14,403,687.16	9,436,328.65
代收代付款	11,696,302.67	14,308,469.74
预提费用及报销未付款	6,946,779.25	17,165,153.26
转企改制人员安置费用	2,977,243.22	3,106,425.95
保证金及押金	916,797.45	657,132.45
其他	2,292,825.88	2,649,428.14
合计	119,666,355.50	128,020,818.78

24. 一年内到期的非流动负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的租赁负债	35,016,144.27	36,675,290.02

25. 其他流动负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
-----	------------------	------------------

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待转销项税额	22,458,829.07	21,556,511.08

26. 租赁负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
租赁付款额	119,364,592.24	122,239,501.70
减：未确认融资费用	10,445,683.21	11,179,833.63
小计	108,918,909.03	111,059,668.07
减：一年内到期的租赁负债	35,016,144.27	36,675,290.02
合计	73,902,764.76	74,384,378.05

27. 预计负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	形成原因
未决诉讼	586,891.37	35,762,625.23	商业、劳务纠纷

期末预计负债余额主要情况如下：

(1) 劳动纠纷

2022 年 12 月，自然人张志浩以本公司因违法解除劳动关系为由，向广东省劳动人事争议仲裁委员会提出仲裁请求，要求支付违法解除劳动关系赔偿金 215,937.00 元、差额工资 91,612.75 元，年终奖 20 万元、资格证书补贴 6.2 万元和节日补贴 2.1 万元，并要求办理离职手续、出具离职证明。仲裁委于 2023 年 2 月 10 日开庭审理，本公司 2023 年 4 月 3 日收到仲裁裁决，需支付违法解除劳动合同赔偿金 156,891.37 元，办理离职手续并出具离职证明，张志浩返还本公司 636.02 元。本公司不服仲裁委裁决向广州市荔湾区区人民法院起诉，定于 2023 年 6 月 9 日开庭审理。本公司已就该事项确认预计负债 156,891.37 元。

(2) 建设工程设计合同纠纷

2022 年 11 月，广州本初设计工程有限公司以本公司江西分院于 2017 年 9 月 28 日与其签订《建筑设计合作协议》，本初公司在已经向本公司提供了五种设计方案，且全程负责制定关于涉案工程的设计的投标文件后，但本公司并未按协商一致的设计费进行支付且多次催收无效为由，向广州市荔湾区区人民法院起诉本公司，要求本公司以 120 万为基础按照贷款市场报价利率支付逾期付款的本息，该案已于 2023 年 3 月开庭审理，

2023年12月26日收到一审判决结果，判决江西分院作为广东省院的分支机构，其以自己名义从事民事活动产生的法律后果应有总公司承担，故广东省院须向本初公司支付设计费43万元，及逾期付款利息（逾期付款利息以43万元为基数，自2022年11月21日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至款项清偿之日止）。本公司已就该事项确认预计负债430,000.00元。

28. 实收资本

股东名称	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日	期末股权比例(%)
广东恒健投资控股有限公司	37,510,779.17			37,510,779.17	55.16
广州市城投投资有限公司	3,400,000.00			3,400,000.00	5.00
中信证券投资有限公司	3,400,000.00			3,400,000.00	5.00
中铁一局集团有限公司	3,332,000.00			3,332,000.00	4.90
广州广电平云资本管理有限公司	2,788,000.00			2,788,000.00	4.10
广东省建院一号投资合伙企业(有限合伙)	1,769,900.00			1,769,900.00	2.60
广东省建院二号投资合伙企业(有限合伙)	1,631,600.00			1,631,600.00	2.40
广东省建院三号投资合伙企业(有限合伙)	1,442,800.00			1,442,800.00	2.12
广东省建院四号投资合伙企业(有限合伙)	1,632,300.00			1,632,300.00	2.40
广东省建院五号投资合伙企业(有限合伙)	1,495,700.00			1,495,700.00	2.20
广东省建院六号投资合伙企业(有限合伙)	1,266,500.00			1,266,500.00	1.86
广东省建院七号投资合伙企业(有限合伙)	1,247,300.00			1,247,300.00	1.83
广东省建院八号投资合伙企业(有限合伙)	936,200.00			936,200.00	1.38
广东省建院九号投	1,059,300.00			1,059,300.00	1.56

股东名称	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日	期末股权比例(%)
资合伙企业(有限合伙)					
广东省建院十号投资合伙企业(有限合伙)	1,159,500.00			1,159,500.00	1.71
广东省建院十一号投资合伙企业(有限合伙)	1,473,400.00			1,473,400.00	2.17
广东省建院十二号投资合伙企业(有限合伙)	842,400.00			842,400.00	1.24
广东省建院十三号投资合伙企业(有限合伙)	761,000.00			761,000.00	1.12
广东省建院十四号投资合伙企业(有限合伙)	852,300.00			852,300.00	1.25
合计	68,000,979.17			68,000,979.17	100.00

29. 资本公积

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日
资本溢价	1,018,962,252.00			1,018,962,252.00

30. 盈余公积

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日
法定盈余公积	22,332,156.76	11,668,332.83		34,000,489.59

31. 未分配利润

项目	2023年度	2022年度
调整前上期末未分配利润	665,741,872.57	553,315,457.92
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	665,741,872.57	553,315,457.92
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	162,640,707.20	130,474,806.95
减: 提取法定盈余公积	11,668,332.83	13,668,538.33
本期增减其他变动		4,379,853.97
应付普通股股利	180,226,666.85	
期末未分配利润	636,487,580.09	665,741,872.57

32. 营业收入和营业成本

项 目	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,640,840,710.55	1,202,176,798.16	1,728,926,271.40	1,272,718,252.20
其他业务	365,055.51	297,119.71	1,872,458.53	1,071,762.10
合计	1,641,205,766.06	1,202,473,917.87	1,730,798,729.93	1,273,790,014.30

33. 税金及附加

项 目	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	6,104,390.43	4,975,708.70
教育费附加	2,615,707.07	2,137,817.33
房产税	2,375,968.38	2,414,507.57
地方教育附加	1,743,804.74	1,415,765.46
印花税	1,136,934.36	1,169,974.48
城镇土地使用税	151,182.51	144,248.16
车船使用税	21,669.60	16,871.56
环保税		681.75
堤围防护费		660.00
合计	14,149,657.09	12,276,235.01

34. 销售费用

项 目	2023 年度	2022 年度
图文制作费	9,932,106.25	16,304,510.29
职工薪酬	5,305,298.99	5,135,400.20
招投标费	4,686,772.87	3,975,953.60
交通差旅费	1,949,490.54	2,150,885.16
业务接待费	796,773.87	1,751,830.02
业务宣传费	702,716.24	2,428,056.03
折旧与摊销	40,786.25	279,282.26
信息系统维护费	7,694.97	12,633.54
办公费	7,092.54	56,534.42
房租物业费	1,998.00	13,450.00
其他	96,218.51	51,385.09
合计	23,526,949.03	32,159,920.61

35. 管理费用

项 目	2023 年度	2022 年度
-----	---------	---------

项 目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	93,908,257.83	94,603,491.26
折旧与摊销	12,848,976.19	12,061,626.01
房租物业费	7,175,696.52	6,057,284.07
中介咨询费	6,190,361.29	3,328,465.25
交通差旅费	3,080,144.01	1,978,231.70
办公费	3,045,667.40	3,683,242.30
会议费及会员费	2,766,572.56	2,256,181.05
信息系统维护费	2,274,550.28	1,023,508.94
业务招待费	1,297,592.07	438,699.72
残保金	1,061,485.47	1,262,237.18
安全生产开支	555,749.69	1,144,441.63
党组织工作经费	-	3,554,609.83
其他	1,849,887.08	1,902,613.83
合计	136,054,940.39	133,294,632.77

36. 研发费用

项 目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	101,035,148.30	104,842,802.51
设备租赁费	554,455.44	
咨询服务费	283,018.87	
交通差旅费	224,515.18	1,087,713.38
办公费	195,945.75	484,285.33
折旧与摊销	126,738.82	42,846.13
其他费用	420,112.26	172,759.49
合计	102,839,934.62	106,630,406.84

37. 财务费用

项 目	2023 年度	2022 年度
利息支出	4,920,413.62	6,058,235.15
其中：租赁负债利息支出	4,920,413.62	6,041,290.71
减：利息收入	36,099,575.53	40,012,264.06
利息净支出	-31,179,161.91	-33,954,028.91
汇兑损失	7,888.92	
减：汇兑收益		28,992.33
汇兑净损失	7,888.92	-28,992.33

项 目	2023 年度	2022 年度
银行手续费	242,265.96	159,666.83
合 计	-30,929,007.03	-33,823,354.41

38. 其他收益

项 目	2023 年度	2022 年度	与资产相关/与收益相关
一、计入其他收益的政府补助	374,275.20	2,065,358.84	
其中：与递延收益相关的政府补助			与资产相关
与递延收益相关的政府补助			与收益相关
直接计入当期损益的政府补助	374,275.20	2,065,358.84	与收益相关
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	3,263,388.29	4,890,403.25	
其中：进项税加计扣除	2,172,129.83	3,826,667.56	
个税扣缴税款手续费	1,082,071.41	1,046,805.05	
减免的税金	9,187.05	16,930.64	
合 计	3,637,663.49	6,955,762.09	

39. 投资收益

项 目	2023 年度	2022 年度
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	102,026.03	4,520,547.94
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	40,000.00	900,000.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-430,130.40	-2,675,805.71
处置长期股权投资产生的投资收益		4,767,090.54
合 计	-288,104.37	7,511,832.77

40. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2023 年度	2022 年度
其他非流动金融资产	-274,682.29	-540,243.73
交易性金融资产		109,700.00
合 计	-274,682.29	-430,543.73

41. 信用减值损失

项 目	2023 年度	2022 年度
应收票据坏账损失	-303,005.68	20,099,107.68
应收账款坏账损失	-24,443,699.21	-82,052,668.15

项 目	2023 年度	2022 年度
其他应收款坏账损失	1,362,702.21	102,003.29
合计	-23,384,002.68	-61,851,557.18

42. 资产减值损失

项 目	2023 年度	2022 年度
合同资产减值损失	-28,774,576.57	-17,440,487.26

43. 资产处置收益

项 目	2023 年度	2022 年度
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失	814,441.27	606,628.97
其中：固定资产	-157,338.59	-62,407.07
使用权资产	971,779.86	669,036.04
合计	814,441.27	606,628.97

44. 营业外收入

项 目	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
盘盈利得	26.13		26.13
违约赔偿	86,900.00	25,000.00	86,900.00
分得的住房收入	43,000.00		43,000.00
无需支付的应付款项		1,041,113.30	
收回诉讼款		281,651.78	
非流动资产毁损报废利得		8,611.12	
其他	66,966.91		66,966.91
合计	196,893.04	1,356,376.20	196,893.04

45. 营业外支出

项 目	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿款	694,683.30	109,527.13	694,683.30
非流动资产毁损报废损失	205,512.93	41,910.60	205,512.93
罚金滞纳金	55,784.74	628,460.46	55,746.87
捐赠支出	50,000.00	280,075.68	50,000.00
预计负债	-32,217,229.86	2,069,750.88	-32,217,229.86
其他		339.29	

项目	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
合计	-31,211,248.89	3,130,064.04	

46. 所得税费用

(1) 所得税费用的组成

项目	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	29,643,491.26	39,328,585.84
递延所得税费用	-16,055,943.59	-29,754,570.16
合计	13,587,547.67	9,574,015.68

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2023 年度	2022 年度
利润总额	176,228,254.87	140,048,822.63
按法定/适用税率计算的所得税费用	26,434,238.23	21,007,323.39
子公司适用不同税率的影响	660,437.23	641,166.68
调整以前期间所得税的影响	349.50	36,867.13
非应税收入的影响	-6,000.00	-135,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	266,050.74	720,338.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,270.08	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		663,937.22
研发费用加计扣除	-13,659,701.77	-12,892,021.88
四季度固定资产 100%+安置残疾人加计扣除	-101,556.18	-468,595.19
所得税费用	13,587,547.67	9,574,015.68

47. 现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

①收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2023 年度	2022 年度
受限货币资金的减少	53,855,199.17	60,404,232.45
代收代付款	50,893,221.99	65,960,447.36
保证金及押金	15,194,283.54	11,659,576.57
银行存款利息收入	11,307,264.72	10,563,615.88
政府补助及营业外收入	1,653,239.65	4,476,859.61

项 目	2023 年度	2022 年度
职工借款及备用金	391,632.76	436,983.72
其他往来款	39,409,330.70	80,586,236.31
合计	172,704,172.53	234,087,951.90

②支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
付现支出	61,239,176.45	53,463,629.97
代收代付款	53,431,377.05	68,072,348.28
受限货币资金的增加	51,059,203.01	44,949,868.95
保证金及押金	9,631,607.08	14,303,600.43
职工借款及备用金	386,642.52	163,772.94
其他往来款	30,217,440.28	90,088,697.86
合计	205,965,446.39	271,041,918.43

(2) 与投资活动有关的现金

①收到的重要的投资活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
收回结构性存款产品	30,000,000.00	600,000,000.00

②支付的重要投资活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
购买结构性存款产品		630,000,000.00

③收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
赎回银行大额存单产品	40,000,000.00	500,000,000.00

④支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
购买银行大额存单产品	90,000,000.00	480,000,000.00

(3) 与筹资活动有关的现金

①支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
支付租赁负债的本金和利息	41,646,954.76	46,642,419.86

②筹资活动产生的各项负债变动情况

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2023 年 12 月 31 日
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
租赁负债 (含:一年 内到期的 非流动负 债)	111,059,668.07		56,097,826.25	41,646,954.76	16,591,630.53	108,918,909.03

48. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2023 年度	2022 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	162,640,707.20	130,474,806.95
加: 资产减值准备	28,774,576.57	17,440,487.26
信用减值损失	23,384,002.68	61,851,557.18
固定资产折旧	34,524,135.22	34,098,785.42
使用权资产折旧	38,981,473.76	44,331,385.67
无形资产摊销	16,114,022.95	17,164,263.48
长期待摊费用摊销	11,713,662.84	9,615,213.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-814,441.27	-606,628.97
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	205,512.93	33,299.48
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	274,682.29	430,543.73
财务费用(收益以“-”号填列)	-19,871,897.19	-23,407,357.47
投资损失(收益以“-”号填列)	-142,026.03	-10,187,638.48
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-16,055,943.59	-29,754,570.16
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-167,577.97	29,333.06
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	54,787,827.95	-145,597,890.55
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	30,243,467.24	-8,186,463.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	364,592,185.58	97,729,127.00
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

补充资料	2023 年度	2022 年度
租入的资产（简化处理的除外）		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	842,412,248.84	726,129,560.05
减：现金的期初余额	726,129,560.05	744,021,816.76
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	116,282,688.79	-17,892,256.71

(4) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、现金	842,412,248.84	726,129,560.05
其中：库存现金	190,910.60	207,785.61
可随时用于支付的银行存款	842,221,338.24	725,921,774.44
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	842,412,248.84	726,129,560.05
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

49. 租赁

(1) 本公司作为承租人

与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	2023 年度金额
本期计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	7,424,853.02
本期计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	
租赁负债的利息费用	4,920,413.62
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	354,095.25
与租赁相关的总现金流出	41,646,954.76
售后租回交易产生的相关损益	

六、研发支出

1. 按费用性质列示

项 目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	101,035,148.30	104,842,802.51
设备租赁费	554,455.44	
咨询服务费	283,018.87	
交通差旅费	224,515.18	1,087,713.38
办公费	195,945.75	484,285.33
折旧与摊销	126,738.82	42,846.13
其他费用	420,112.26	172,759.49
合计	102,839,934.62	106,630,406.84
其中：费用化研发支出	102,839,934.62	106,630,406.84
资本化研发支出		

八、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
审图公司	300.00	广东	广东	施工图审查	100.00		设立
粤建数智	2900.00	广东	广东	专业技术服务	100.00		设立

九、政府补助

1. 计入当期损益的政府补助

利润表列报项目	2023 年度	2022 年度
其他收益	374,275.20	2,065,358.84

十、与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理（例如本公司信用管理部对公司发生的赊销业务进行逐笔进行审核）。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

1. 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、其他流动资产等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构，本公司认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收票据、应收账款、其他应收款和合同资产，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

(1) 信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

(2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的

信用风险管理目标保持一致,同时考虑定量、定性指标。

本公司评估债务人是否发生信用减值时,主要考虑以下因素:发行方或债务人发生重大财务困难;债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;债务人很可能破产或进行其他财务重组;发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;以大幅折扣购买或源生一项金融资产,该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值,有可能是多个事件的共同作用所致,未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值,本公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息,建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下:

违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期,无法履行其偿付义务的可能性。

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级,以及担保品的不同,违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比,以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算;

违约风险敞口是指,在未来12个月或在整个剩余存续期中,在违约发生时,本公司应被偿付的金额。前瞻性信息信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析,识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 10.95%（比较期：10.54%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 23.71%（比较：46.73%）。

2. 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司金融负债到期期限如下：

项 目	2023 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
应付账款	494,059,916.35			
其他应付款	119,666,355.50			
一年内到期的非流动负债	35,016,144.27			
租赁负债		23,733,349.59	17,646,656.53	32,522,758.64
合计	648,742,416.12	23,733,349.59	17,646,656.53	32,522,758.64

（续上表）

项 目	2022 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
应付账款	418,971,194.91			
其他应付款	128,020,818.78			
一年内到期的非流动负债	36,675,290.02			
租赁负债		28,885,927.76	18,595,682.65	26,902,767.64
合计	583,667,303.71	28,885,927.76	18,595,682.65	26,902,767.64

3. 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险，公司面临的主要是其他价格风险。

4. 金融资产转移

(1) 按金融资产转移方式分类列示

金融资产转移的方式	已转移金融资产的性质	已转移金融资产的金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
贴现	应收票据中尚未到期的银行承兑汇票	400,000.00	终止确认	用于贴现的银行承兑汇票是由信用等级较高的银行承兑，信用风险和延期付款风险很小，并且票据相关的利率风险已转移给银行，可以判断票据所有权上的主要风险和报酬已经转移，故终止确认。
保理	应收款项中未到期的收款凭证	18,738,662.11	终止确认	由于应收款项融资中的银行承兑汇票是由信用等级较高的银行承兑，信用风险和延期付款风险很小，并且票据相关的利率风险已转移给银行，可以判断票据所有权上的主要风险和报酬已经转移，故终止确认。
合计	—	19,138,662.11	—	—

(2) 转移而终止确认的金融资产情况

项目	金融资产转移的方式	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
应收票据中尚未到期的银行承兑汇票	贴现	400,000.00	-4,593.33
应收款项中未到期的收款凭证	保理	18,738,662.11	-430,130.40
合计	—	19,138,662.11	-434,723.73

十一、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

1. 于 2023 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产和负债的公允价值

项 目	2023 年 12 月 31 日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）其他非流动金融资产			5,312,298.14	5,312,298.14
权益工具投资			5,312,298.14	5,312,298.14
持续以公允价值计量的资产总额			5,312,298.14	5,312,298.14
二、非持续的公允价值计量				

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。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无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

2. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于本公司分类为第三层次公允价值计量项目系非上市权益性投资，对于非上市权益性投资根据资产负债表日的净资产价值确定其公允价值。

3. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、其他非流动资产、应付账款、其他应付款等。

除上述金融资产和金融负债以外，其他不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十二、关联方及关联交易

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、共同控制的构成关联方。

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
广东恒健投资控股有限公司	广东	股权管理	2,271,700 万	55.16	55.16

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、在其他主体中的权益

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广东建设实业有限公司（以下简称：实业公司）	受同一最终控制方控制
广东建设工程监理有限公司（以下简称：监理公司）	受同一最终控制方控制
海南粤建院房地产有限公司（以下简称：粤建院）	受同一最终控制方控制
建工发展	受同一最终控制方控制
广州市润龙投资有限公司（以下简称：润龙投资）	受同一最终控制方控制
广州为众物业管理有限公司（以下简称：为众物业）	受同一最终控制方控制
广东恒泰安投资有限公司（以下简称：恒泰安）	受同一最终控制方控制
华固公司	受同一最终控制方控制

4. 关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2023 年度发生额	2022 年度发生额
实业公司	接受劳务	34,727,550.55	32,091,921.75
润龙投资	接受劳务	1,089,701.12	
为众物业	接受劳务	208,844.68	
监理公司	接受劳务	28,713.95	36,283.25

出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2023 年度发生额	2022 年度发生额
监理公司	提供劳务	495,349.06	981.70
润龙投资	提供劳务	75,471.70	206,218.87
实业公司	提供劳务	55,081.79	73,077.06

关 联 方	关联交易内容	2023 年度发生额	2022 年度发生额
华固公司	提供劳务	14,286.72	

(2) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2023 年度				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
实业公司	办公场地	364,674.01		166,014.62		
润龙投资	办公场地			289,686.43	157,487.69	

(续上表)

出租方名称	租赁资产种类	2022 年度				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
实业公司	办公场地	215,460.00		498,043.89	16,426.54	

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保方式	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
监理公司	5,400,000.00	保证	2021 年 6 月 28 日	2024 年 6 月 28 日	否
监理公司	1,083,312.00	保证	2021 年 9 月 7 日	2024 年 9 月 7 日	否
监理公司	736,960.00	保证	2021 年 9 月 7 日	2024 年 5 月 19 日	否
监理公司	358,758.00	保证	2021 年 2 月 3 日	2024 年 2 月 3 日	否
监理公司	210,376.60	保证	2021 年 4 月 21 日	2024 年 4 月 21 日	否
监理公司	209,726.55	保证	2021 年 10 月 28 日	2024 年 10 月 28 日	否
监理公司	88,023.60	保证	2021 年 9 月 9 日	2024 年 9 月 9 日	否

说明：截止报告出具日，上述担保事项已经完结。

(4) 关联方资产转让、债务重组情况

关 联 方	关联交易内容	2023 年度发生额	2022 年度发生额
-------	--------	------------	------------

关联方	关联交易内容	2023 年度发生额	2022 年度发生额
恒泰安	股权转让		35,778,159.84

说明：2022 年 12 月，公司与恒泰安签署股权转让协议，将华固公司 100% 股权以 3,577.8 万元的对价转让给恒泰安，截止 2023 年 12 月 31 日，已收到全部转让款。

5. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	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
应收账款	监理公司	121,170.00	6,058.50		
应收账款	华固公司	1,771.42	88.57		
其他应收款	建工发展	2,424,000.00	2,424,000.00	2,424,000.00	2,424,000.00
其他应收款	润龙投资	777,940.40	38,897.02		
其他应收款	实业公司	216,791.60	19,410.57	371,419.74	208,570.99
其他应收款	为众物业	119,430.00	5,971.50		
其他应收款	华固公司	7,066.00	353.30	8,100.53	405.03
其他应收款	恒泰安			17,778,159.84	888,907.99
其他应收款	粤建院			70,000.00	7,000.00
其他应收款	监理公司			69,526.80	3,476.34
合同资产	监理公司	403,900.00	20,195.00		

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付账款	华固公司	10,110,371.38	10,322,280.15
应付账款	实业公司	10,800,233.49	6,823,259.86
应付账款	监理公司	18,773.92	234,339.63
其他应付款	监理公司	9,811,913.30	6,513,927.57
其他应付款	实业公司	4,496,415.36	2,922,401.08
其他应付款	华固公司	95,358.50	
合同负债	润龙投资	743,183.86	
一年内到期的非流动负债	润龙投资	2,426,097.28	
租赁负债	润龙投资	8,439,699.66	
租赁负债	实业公司		166,014.62

十四、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

2. 或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项：

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司作为新丰县人民医院异地搬迁新建项目联合体之一，2024 年 1 月 11 日，新丰县丰江投资开发有限公司（原告）就该项目因案涉工程存在质量问题、工期逾期、项目经理未到场、承包人未移交案涉工程的工程资料等为由起诉各联合体单位，包括重庆建工集团股份有限公司（以下简称“重庆建工”）、本公司、广东财贸建设工程顾问有限公司（以下简称“财贸监理公司”），主张联合体应赔付该医院项目设计、施工不符合合同文件约定、不满足使用工能、不具备使用条件等导致原告重新设计、施工和整改等费用 7,949.79 万元；被告支付逾期违约金 1,284.97 万元给原告（日万分之三）；判令被告支付项目经理未到场的违约金 5.2 万元；被告承担上访事件违约金 35 万元等。本公司于 2024 年 1 月 24 日收到起诉材料，目前该案件首次开庭时间为 2024 年 3 月 24 日，本公司认为该案件本公司无责任，对于前期有设计责任的部分已经完成了整改，该部分工程现已不存在问题，因此不计提预计负债。

除上述之外，截止本报告日，本公司不存在其他需披露的或有事项。

十五、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

报告期内，本公司不存在其他重要事项。

十七、母公司财务报表主要项目注释**1. 应收账款****(1) 按账龄披露**

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
-----	------------------	------------------

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	551,421,233.22	668,901,789.30
1 至 2 年	231,631,599.95	327,461,883.86
2 至 3 年	198,299,502.37	159,035,893.48
3 至 4 年	116,181,307.15	121,063,631.22
4 至 5 年	82,533,962.77	50,643,582.71
5 年以上	84,707,333.75	71,029,564.06
小计	1,264,774,939.21	1,398,136,344.63
减：坏账准备	352,633,885.91	327,832,264.39
合计	912,141,053.30	1,070,304,080.24

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	63,608,865.27	5.03	61,765,946.55	97.10	1,842,918.72
按组合计提坏账准备	1,201,166,073.94	94.97	290,867,939.36	24.22	910,298,134.58
其中：组合 1	1,201,166,073.94	94.97	290,867,939.36	24.22	910,298,134.58
合计	1,264,774,939.21	100.00	352,633,885.91	27.88	912,141,053.30

(续上表)

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	58,218,298.66	4.16	57,491,051.95	98.75	727,246.71
按组合计提坏账准备	1,339,918,045.97	95.84	270,341,212.44	20.18	1,069,576,833.53
其中：组合 1	1,339,918,045.97	95.84	270,341,212.44	20.18	1,069,576,833.53
合计	1,398,136,344.63	100.00	327,832,264.39	23.45	1,070,304,080.24

坏账准备计提的具体说明：

①于 2023 年 12 月 31 日，按单项计提坏账准备的应收账款

名 称	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
恒大地产集团有限公司及其附属公司	46,888,690.04	46,888,690.04	100.00	财务指标恶化，还款能力大幅下降

名称	2023年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
华夏幸福基业股份有限公司及其附属公司	7,505,581.55	7,505,581.55	100.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
广州合景控股集团有限公司及其附属公司	3,113,870.41	2,491,096.33	80.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
阳光城集团股份有限公司及其附属公司	2,255,253.36	1,804,202.69	80.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
北京融创控股集团有限公司及其附属公司	1,610,198.62	1,288,158.90	80.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
其他客户汇总	2,235,271.29	1,788,217.04	80.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
合计	63,608,865.27	61,765,946.55	97.10	

(续上表)

名称	2022年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
恒大地产集团有限公司及其附属公司	47,338,383.52	47,338,383.52	100.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
华夏幸福基业股份有限公司及其附属公司	7,243,681.55	7,243,681.55	100.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
北京融创控股集团有限公司及其附属公司	1,840,316.82	1,472,253.46	80.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
其他客户汇总	1,795,916.77	1,436,733.42	80.00	财务指标恶化,还款能力大幅下降
合计	58,218,298.66	57,491,051.95	98.75	

②于2023年12月31日,按组合1计提坏账准备的应收账款

账龄	2023年12月31日			2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	550,031,592.89	27,501,580.09	5.00	663,334,938.12	33,166,747.39	5.00
1-2年	226,406,526.37	22,640,652.64	10.00	304,051,444.36	30,405,144.44	10.00
2-3年	170,754,437.86	51,226,331.36	30.00	142,747,197.82	42,824,159.35	30.00
3-4年	99,507,400.34	49,753,700.17	50.00	111,930,983.07	55,965,491.54	50.00
4-5年	73,602,206.90	58,881,765.52	80.00	49,369,064.40	39,495,251.52	80.00

账龄	2023年12月31日			2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
5年以上	80,863,909.58	80,863,909.58	100.00	68,484,418.20	68,484,418.20	100.00
合计	1,201,166,073.94	290,867,939.36	24.22	1,339,918,045.97	270,341,212.44	20.18

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

(3) 坏账准备的变动情况

2022年12月31日	本期变动金额				2023年12月31日
	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
327,832,264.39	26,132,524.20	1,466,447.00		135,544.32	352,633,885.91

其中，本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	收回方式或转回原因
恒大地产集团有限公司及其附属公司	1,002,808.12	客户回款
北京融创控股集团及其附属公司	319,638.88	客户回款
奥园集团有限公司及其附属公司	144,000.00	客户回款
合计	1,466,447.00	—

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	-

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
广州市白云区水务工程建设管理中心(广州市白云区水务工程招标投标中心)	47,995,635.36	5,024,758.16	53,020,393.52	3.47	30,886,587.55
广州地铁集团有限公司	19,866,862.72	18,633,181.02	38,500,043.74	2.52	19,509,275.53
茂名市发展集团有限公司	37,564,900.94		37,564,900.94	2.46	2,831,390.09

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
华润(深圳)有限公司	16,901,591.86	3,529,254.20	20,430,846.06	1.34	8,078,878.70
广州市中心区交通项目管理中心(挂广州市城市交通发展示范性项目管理中心、广州市城市道路养护管理中心牌子)	18,063,494.25	219,949.95	18,283,444.20	1.20	3,935,498.97
合计	140,392,485.13	27,407,143.33	167,799,628.46	10.98	65,241,630.84

2. 其他应收款

(1) 分类列示

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
应收利息		
应收股利	900,000.00	900,000.00
其他应收款	17,650,411.13	42,159,515.51
合计	18,550,411.13	43,059,515.51

(2) 应收股利

①分类

项目(或被投资单位)	2023年12月31日	2022年12月31日
佛山顺德中建顺展投资有限公司	900,000.00	900,000.00

②重要的账龄超过1年的应收股利

项目(或被投资单位)	2023年12月31日余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
佛山顺德中建顺展投资有限公司	900,000.00	1-2年	政府目前正开展项目经营权的回购,故项目公司待与政府方完成结算工作后方开展	否

项目（或被投资单位）	2023年12月31日余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
			利润分配	

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	10,199,653.69	37,963,671.53
1至2年	6,827,235.76	2,690,923.64
2至3年	1,428,207.81	3,175,439.49
3至4年	2,282,416.09	3,712,755.36
4至5年	3,403,304.62	810,905.04
5年以上	6,895,426.52	8,560,180.32
小计	31,036,244.49	56,913,875.38
减：坏账准备	13,385,833.36	14,754,359.87
合计	17,650,411.13	42,159,515.51

②按款项性质分类情况

款项性质	2023年12月31日	2022年12月31日
保证金及押金	23,718,589.59	28,863,526.05
合并范围外关联方往来款	3,479,527.00	2,903,047.07
合并范围内关联方往来款	962,360.10	1,796,726.39
员工备用金	471,633.87	476,624.11
代收代付款	416,174.10	490,186.11
股权转让款		17,778,159.84
其他往来款	1,987,959.83	4,605,605.81
小计	31,036,244.49	56,913,875.38
减：坏账准备	13,385,833.36	14,754,359.87
合计	17,650,411.13	42,159,515.51

③按坏账计提方法分类披露

A.截至2023年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	28,552,235.49	10,901,824.36	17,650,411.13
第二阶段			

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第三阶段	2,484,009.00	2,484,009.00	
合计	31,036,244.49	13,385,833.36	17,650,411.13

2023年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面价值
1、按单项计提坏账准备				
2、按组合计提坏账准备	28,552,235.49	38.18	10,901,824.36	17,650,411.13
其中：组合3 应收押金和保证金	23,658,580.59	44.38	10,499,064.13	13,159,516.46
组合4 应收其他款项	3,931,294.80	10.24	402,760.23	3,528,534.57
组合5 应收合并范围内单位款项	962,360.10			962,360.10
合计	28,552,235.49	38.18	10,901,824.36	17,650,411.13

2023年12月31日，本公司无处于第二阶段的坏账准备；

2023年12月31日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面价值	理由
1、按单项计提坏账准备	2,484,009.00	100.00	2,484,009.00		
其中：建工发展	2,424,000.00	100.00	2,424,000.00		预计无法收回
其他	60,009.00	100.00	60,009.00		预计无法收回
2、按组合计提坏账准备					
合计	2,484,009.00	100.00	2,484,009.00		

B.截至2022年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	54,429,866.38	12,270,350.87	42,159,515.51
第二阶段			
第三阶段	2,484,009.00	2,484,009.00	
合计	56,913,875.38	14,754,359.87	42,159,515.51

2022年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面价值
1、按单项计提坏账准备				
2、按组合计提坏账准备	54,429,866.38	22.54	12,270,350.87	42,159,515.51

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
其中：组合3 应收押金和保证金	28,803,517.05	37.42	10,778,328.55	18,025,188.50
组合4 应收其他款项	23,829,622.94	6.26	1,492,022.32	22,337,600.62
组合5 应收合并范围内单位款项	1,796,726.39			1,796,726.39
合计	54,429,866.38	22.54	12,270,350.87	42,159,515.51

2022年12月31日，本公司无处于第二阶段的坏账准备；

2022年12月31日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
1、按单项计提坏账准备	2,484,009.00	100.00	2,484,009.00		
其中：建工发展	2,424,000.00	100.00	2,424,000.00		预计无法收回
其他	60,009.00	100.00	60,009.00		预计无法收回
2、按组合计提坏账准备					
合计	2,484,009.00	100.00	2,484,009.00		

本期坏账准备计提金额的依据：

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

④坏账准备的变动情况

2022年12月31日	本期变动金额				2023年12月31日
	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
14,754,359.87	-1,368,526.51				13,385,833.36

⑤本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	-

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2023年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
建工发展	合并范围外关联方往来款	2,424,000.00	1年以上	7.81	2,424,000.00
广东宝德信物	保证金及押金	2,314,431.49	0-5年	7.46	642,961.37

单位名称	款项的性质	2023年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
业管理有限公司					
审图公司	合并范围内关联方往来款	891,196.32	1年以内	2.87	
深圳市九洲电器有限公司	保证金及押金	852,768.00	3年以上	2.75	737,574.00
广州市万舜投资管理有限公司	保证金及押金	810,000.00	5年以上	2.61	810,000.00
合计		7,292,395.81		23.50	4,614,535.37

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

项目	2023年12月31日			2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	40,706,819.75		40,706,819.75	32,706,819.75		32,706,819.75

(2) 对子公司投资

被投资单位	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日	本期计提减值准备	2023年12月31日减值准备余额
审图公司	32,706,819.75			32,706,819.75		
粤建数智		8,000,000.00		8,000,000.00		
合计	32,706,819.75	8,000,000.00		40,706,819.75		

4. 营业收入和营业成本

项目	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,606,484,619.34	1,183,658,943.49	1,622,689,094.99	1,196,114,620.75
其他业务	647,991.93	297,119.71	1,879,897.46	1,071,762.10
合计	1,607,132,611.27	1,183,956,063.20	1,624,568,992.45	1,197,186,382.85

5. 投资收益

项目	2023年度	2022年度

项 目	2023 年度	2022 年度
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	102,026.03	4,520,547.94
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	40,000.00	900,000.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-430,130.40	-469,085.08
处置长期股权投资产生的投资收益		8,856,715.21
子公司分红收益		6,559,578.58
合计	-288,104.37	20,367,756.65

十八、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	2023 年度	说明
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	608,928.34	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	374,275.20	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-172,656.26	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	32,217,229.86	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,466,447.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-603,575.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益总额	33,890,649.14	
减:非经常性损益的所得税影响数	5,076,813.61	
非经常性损益净额	28,813,835.53	
减:归属于少数股东的非经常性损益净额		
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	28,813,835.53	



公司名称: 广东省建筑设计研究院有限公司

日期: 2024年4月25日



营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙(企业)038382092

执行事务合伙人 肖厚发、刘维

出资额 8130 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外

经贸大厦 901-22 至 901-26

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

业务报告附件专用

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；软件开发；销售计算机、软件及辅助设备。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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

2024 年 03 月 26 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

证书序号: 0011869

说明

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



发证机关: 北京市财政局
二〇一三年 六月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 肖厚发

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010032

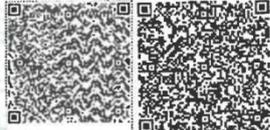
批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

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.



廖金辉(350200011506)
已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



廖金辉 350200011506

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。
This certificate is valid for another year after this renewal.



廖金辉(350200011506)
已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



廖金辉(350200011506)
已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

书编号: 350200011506
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021年12月15日
Date of Issuance

2019 3 15

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to



同意调入
Agree the holder to be transferred to

致同会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用



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

致同
厦门分行
转出协会或单位
2018年5月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名: 廖金辉
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1977-07-27
Date of birth
工作单位: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码: 350200197707270051
Identity card No.



姓名: 王...
 性别: 男
 出生日期: ...
 身份证号: ...
 手机号: ...



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本注册会计师协会...
 This certification is valid for annual renewal...

2017.5.31
 2018.4.30

注册会计师
 Registered Accountant

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
 业务报告附件专用

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.

110100321062

证书编号:
No. of Certificate
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
110100321062
01 13
发证日期:
Date of issuance
年 月 日



姓名
Full name
翁鹏翔
性别
Sex
男
出生日期
Date of birth
1991-07-09
工作单位
Work unit
容诚会计师事务所
(特殊普通合伙)广州分所
身份证号码
Identity card No.
445102199107090313



2024 年财务审计报告



审计报告

广东省建筑设计研究院集团股份有限公司
容诚审字[2025]510Z0047 号

容

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<http://acc.mof.gov.cn>)进行查验。
报告编号:京25ZY0FF9LK



目 录

序号	内 容	页码
1	审计报告	1-4
2	合并资产负债表	1
3	合并利润表	2
4	合并现金流量表	3
5	合并所有者权益变动表	4 - 5
6	母公司资产负债表	6
7	母公司利润表	7
8	母公司现金流量表	8
9	母公司所有者权益变动表	9 - 10
10	财务报表附注	11 - 112



审计报告

容诚审字[2025]510Z0047号

广东省建筑设计研究院集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了广东省建筑设计研究院集团股份有限公司（以下简称省建院公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了省建院公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督省建院公司的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对省建院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省建院公司不能持续经营。

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

(6) 就省建院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。

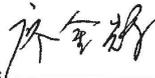
（以下无正文）



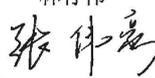
(此页无正文，为广东省建筑设计研究院集团股份有限公司容诚审字
[2025]510Z0047号审计报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师:  
廖金辉 (项目合伙人)

中国注册会计师:  
林行伟

中国注册会计师:  
张伟豪

2025年4月29日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	1,207,995,227.35	856,177,377.15	短期借款			
交易性金融资产	五、2	100,067,200.83		交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	五、3	5,434,663.07	5,813,793.87	应付票据			
应收账款	五、4	977,235,073.45	926,515,914.95	应付账款	五、22	487,895,599.87	494,059,916.35
应收款项融资				预收款项			
预付款项	五、5	11,487,539.45	9,716,309.90	合同负债	五、23	398,053,817.16	392,197,319.57
其他应收款	五、6	17,530,267.98	17,711,895.73	应付职工薪酬	五、21	497,974,688.78	445,466,216.48
其中：应收利息				应交税费	五、25	92,810,859.79	113,172,977.55
应收股利		900,000.00	900,000.00	其他应付款	五、26	111,853,245.99	119,666,355.50
存货	五、7	238,994.62	230,369.00	其中：应付利息			
其中：数据资源				应付股利			
合同资产	五、8	246,265,174.16	222,382,547.14	持有待售负债			
持有待售资产				一年内到期的非流动负债	五、27	32,779,895.19	35,016,144.27
一年内到期的非流动资产				其他流动负债	五、28	22,588,431.92	22,458,829.07
其他流动资产	五、9	178,033,364.67	794,460,372.43				
流动资产合计		2,744,287,505.58	2,833,008,580.17	流动负债合计		1,643,966,538.70	1,622,037,758.79
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	五、10	2,068,415.11		永续债			
其他权益工具投资				租赁负债	五、29	165,015,534.70	73,902,764.76
其他非流动金融资产	五、11	5,325,958.01	5,312,298.14	长期应付款			
投资性房地产	五、12	2,409,236.41		长期应付职工薪酬			
固定资产	五、13	101,301,304.65	126,486,707.06	预计负债	五、30	665,859.60	586,891.37
在建工程	五、14	14,553,951.66	1,884,647.02	递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债	五、19	936,719.22	
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产	五、15	182,149,550.24	99,842,344.48	非流动负债合计		166,818,113.52	74,489,656.13
无形资产	五、16	78,919,937.49	84,766,408.07	负债合计		1,810,584,652.22	1,696,527,414.92
其中：数据资源				所有者权益：			
开发支出				股本	五、31	100,000,000.00	68,000,979.17
其中：数据资源				其他权益工具			
商誉	五、17	1,070,568.35		其中：优先股			
长期待摊费用	五、18	29,719,908.42	30,318,069.15	永续债			
递延所得税资产	五、19	179,312,728.52	147,323,223.32	资本公积	五、32	1,542,875,838.34	1,018,952,252.00
其他非流动资产	五、20	271,124,620.06	125,036,438.36	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	五、33	18,848,603.73	34,000,489.59
				一般风险准备			
				未分配利润	五、31	122,913,003.74	636,487,580.09
				归属于母公司所有者权益合计		1,784,637,445.81	1,757,451,300.85
				少数股东权益		17,021,586.47	
非流动资产合计		867,956,178.92	620,970,135.60	所有者权益合计		1,801,659,032.28	1,757,451,300.85
资产总计		3,612,243,684.50	3,453,978,715.77	负债和所有者权益总计		3,612,243,684.50	3,453,978,715.77

法定代表人：

李巍

主管会计工作负责人：

李征

会计机构负责人：

郭前科





合并利润表

2024年度

编制单位：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入		1,601,017,413.84	1,641,205,766.06
其中：营业收入	五、35	1,601,017,413.84	1,641,205,766.06
二、营业总成本		1,399,194,690.02	1,448,116,391.97
减：营业成本	五、35	1,143,677,286.38	1,202,473,917.87
税金及附加	五、36	11,416,060.45	14,149,657.09
销售费用	五、37	19,405,961.01	23,526,949.03
管理费用	五、38	145,858,141.88	136,054,940.39
研发费用	五、39	101,433,619.28	102,639,934.62
财务费用	五、40	-22,596,378.98	-30,929,007.03
其中：利息费用		7,207,131.13	4,820,413.62
利息收入		29,976,808.83	36,099,575.53
加：其他收益	五、41	2,432,702.70	3,637,663.49
投资收益（损失以“-”号填列）	五、42	2,051,132.55	-288,104.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		68,415.11	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			-430,130.40
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、43	80,860.70	-274,662.29
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、44	-62,675,267.50	-23,384,002.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、45	-29,893,010.53	-28,774,576.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、46	474,701.39	814,441.27
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		114,293,843.13	144,820,112.94
加：营业外收入	五、47	54,407.22	196,893.04
减：营业外支出	五、48	2,512,325.25	-31,211,248.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		111,835,925.10	176,228,254.87
减：所得税费用	五、49	3,720,699.70	13,587,547.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		108,115,225.40	162,640,707.20
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		108,115,225.40	162,640,707.20
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		108,506,144.96	162,640,707.20
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-390,919.56	
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		108,115,225.40	162,640,707.20
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		108,506,144.96	162,640,707.20
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-390,919.56	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李巍

李巍

李巍

李纪强

郭利科



合并现金流量表

2024年度

编制单位：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,560,636,500.73	1,815,954,846.37
收到的税费返还		105,700.71	
收到其他与经营活动有关的现金	五、50(1)	62,620,179.80	172,704,172.53
经营活动现金流入小计		1,623,362,381.24	1,988,659,018.90
购买商品、接受劳务支付的现金		331,433,623.49	262,311,984.55
支付给职工以及为职工支付的现金		943,886,512.38	1,028,422,801.57
支付的各项税费		133,503,970.44	127,366,800.81
支付其他与经营活动有关的现金	五、50(1)	124,704,324.57	205,965,446.39
经营活动现金流出小计		1,533,528,430.88	1,624,066,833.32
经营活动产生的现金流量净额		89,833,950.36	364,592,185.58
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		100,000,000.00	30,000,000.00
取得投资收益收到的现金		48,766,141.56	991,926.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,545.87	3,475.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			17,778,159.84
收到其他与投资活动有关的现金	五、50(2)	765,540,277.99	40,000,000.00
投资活动现金流入小计		914,315,965.42	88,773,561.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,770,442.36	25,209,436.23
投资支付的现金		202,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、50(2)	318,000,000.00	90,000,000.00
投资活动现金流出小计		545,770,442.36	115,209,436.23
投资活动产生的现金流量净额		368,545,523.06	-26,435,875.18
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		82,059,000.00	180,226,866.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		739,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、50(3)	38,759,796.93	41,646,954.76
筹资活动现金流出小计		120,818,796.93	221,873,821.61
筹资活动产生的现金流量净额		-120,818,796.93	-221,873,821.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		337,560,676.49	116,282,688.79
加：期初现金及现金等价物余额		842,412,248.84	726,129,560.05
六、期末现金及现金等价物余额		1,179,972,925.33	842,412,248.84

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李巍

李绍华

郭莉群

李巍



合并所有者权益变动表

2024年度

编制单位：广东豪盛设计股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2024年度				2023年度				所有者权益合计
	股本	其他权益工具 在权益	资本公积	其他综合收益	股本	其他权益工具 在权益	资本公积	其他综合收益	
一、上年年末余额	68,000,000.00		1,018,802,252.00		34,000,488.59				1,757,451,300.05
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	68,000,000.00		1,018,802,252.00		34,000,488.59				1,757,451,300.05
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）	31,899,020.83		523,913,986.34		-15,151,895.86				44,207,313.43
（一）综合收益总额									108,506,144.96
（二）所有者投入和减少资本									16,151,506.03
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配									18,151,506.03
1. 提取盈余公积					11,219,560.90				-11,219,560.90
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
（五）专项储备									
1. 本年提取									
2. 本年使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	100,000,000.00		1,542,876,638.34		18,848,603.73				1,801,659,032.88

注册会计师：李红强

注册会计师：李红强

法定代表人：李红强

李红强

李红强

李红强

李红强



合并所有者权益变动表 (续)

2024年度

编制单位: 广东壹壹设计研究院集团股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项	2024年度										所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益											
	股本	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		小计
一、上年年末余额	68,000,975.17			1,018,862,252.00				22,332,193.76		665,741,872.57	1,755,037,293.50	1,755,037,293.50
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	68,000,975.17			1,018,862,252.00				22,332,193.76		665,741,872.57	1,755,037,293.50	1,755,037,293.50
三、本年年末余额 (减少以“-”号填列)								11,668,332.83		-29,254,292.48	-17,585,959.65	-17,585,959.65
(一) 综合收益总额								11,668,332.83		162,640,707.20	162,640,707.20	162,640,707.20
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积								11,668,332.83		-101,891,999.65	180,226,666.85	-180,226,666.85
2. 提取一般风险准备								11,668,332.83		-11,668,332.83		
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	68,000,975.17			1,018,862,252.00				34,000,489.59		636,487,580.09	1,737,451,306.85	1,737,451,306.85

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李敏



李经纬

李希峰





资产负债表

2024年12月31日

编制单位：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,140,708,600.77	822,015,937.18	短期借款			
交易性金融资产		100,067,200.83		交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据		5,434,663.07	5,813,793.87	应付票据			
应收账款	十七、1	939,764,348.63	912,141,053.30	应付账款		485,273,553.92	494,490,816.95
应收款项融资				预收款项			
预付款项		11,675,226.80	9,672,834.65	合同负债		377,509,376.91	374,293,795.70
其他应收款	十七、2	16,903,238.43	18,550,411.13	应付职工薪酬		459,988,840.38	413,939,767.72
其中：应收利息				应交税费		86,160,611.55	106,748,712.20
应收股利		900,000.00	900,000.00	其他应付款		109,947,940.73	120,293,558.05
存货		88,386.60	93,812.46	其中：应付利息			
合同资产		225,179,341.29	201,986,048.29	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		31,733,614.83	34,722,053.78
其他流动资产		177,863,734.24	794,460,372.43	其他流动负债		22,598,134.89	22,457,617.07
流动资产合计		2,617,684,740.66	2,764,734,263.31	流动负债合计		1,573,212,073.21	1,566,946,321.47
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十七、3	80,278,187.03	40,706,819.75	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债		164,120,573.70	73,391,225.11
其他非流动金融资产		5,325,958.01	5,312,298.14	长期应付款			
投资性房地产		2,409,236.41		长期应付职工薪酬			
固定资产		97,050,375.45	126,258,991.12	预计负债		665,859.60	586,891.37
在建工程		14,553,951.66	1,884,647.02	递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产		180,470,965.31	99,050,933.21	非流动负债合计		164,786,433.30	73,978,116.48
无形资产		78,864,586.77	84,766,408.07	负债合计		1,737,998,506.51	1,640,924,437.95
开发支出				所有者权益：			
商誉				股本		100,000,000.00	68,000,979.17
长期待摊费用		28,712,763.34	30,091,097.82	其他权益工具			
递延所得税资产		164,199,331.06	133,883,141.45	其中：优先股			
其他非流动资产		271,124,620.06	125,036,438.36	永续债			
				资本公积		1,542,875,838.34	1,018,962,252.00
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		18,848,603.73	34,000,489.59
				一般风险准备			
				未分配利润		140,951,767.18	649,836,879.54
非流动资产合计		922,989,975.10	646,990,774.94	所有者权益合计		1,802,676,209.25	1,770,800,600.30
资产总计		3,540,674,715.76	3,411,725,038.25	负债和所有者权益总计		3,540,674,715.76	3,411,725,038.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李巍



6

李经纬

李利培





利润表

2024年度

编制单位：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十七、4	1,547,911,644.02	1,607,132,611.27
减：营业成本	十七、4	1,108,178,527.59	1,183,956,063.20
税金及附加		11,077,416.23	13,907,097.84
销售费用		18,790,057.71	23,444,027.31
管理费用		144,399,308.54	132,213,771.96
研发费用		100,036,066.97	101,826,249.56
财务费用		-22,581,744.50	-30,904,168.39
其中：利息费用		7,128,180.97	4,910,366.16
利息收入		29,872,597.73	36,037,934.41
加：其他收益		2,309,254.36	3,602,628.91
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	15,077,278.34	-288,104.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		68,415.11	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-193,117.79	-430,130.40
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		80,860.70	-274,682.29
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-60,851,820.81	-23,736,100.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-27,721,894.90	-25,472,157.45
资产处置收益（损失以“-”号填列）		474,701.39	814,441.27
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		117,380,390.56	137,335,595.17
加：营业外收入		54,405.93	196,893.04
减：营业外支出		2,509,001.02	-31,278,925.89
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		114,925,795.47	168,811,414.10
减：所得税费用		1,730,186.52	11,942,848.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		113,195,608.95	156,868,565.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		113,195,608.95	156,868,565.14
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		113,195,608.95	156,868,565.14

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李巍



李红强

郭利桦





现金流量表

2024年度

编制单位：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,511,592,882.94	1,777,580,913.33
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		66,206,815.03	180,598,573.03
经营活动现金流入小计		1,577,801,697.97	1,958,179,486.36
购买商品、接受劳务支付的现金		333,501,730.84	260,588,235.36
支付给职工以及为职工支付的现金		903,527,001.26	1,006,807,963.55
支付的各项税费		125,295,608.45	120,374,716.59
支付其他与经营活动有关的现金		131,219,724.51	214,811,749.29
经营活动现金流出小计		1,493,544,065.06	1,602,582,664.79
经营活动产生的现金流量净额		84,257,632.91	355,596,821.57
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		100,000,000.00	47,778,159.84
取得投资收益收到的现金		61,792,287.35	991,926.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,545.87	2,679.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		760,000,000.00	40,000,000.00
投资活动现金流入小计		921,801,833.22	88,772,764.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		24,650,361.21	25,091,981.58
投资支付的现金		239,502,952.17	8,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		318,000,000.00	90,000,000.00
投资活动现金流出小计		582,153,313.38	123,091,981.58
投资活动产生的现金流量净额		339,648,519.84	-34,319,216.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		81,320,000.00	180,226,666.85
支付其他与筹资活动有关的现金		38,150,662.87	41,552,199.76
筹资活动现金流出小计		119,470,662.87	221,778,866.61
筹资活动产生的现金流量净额		-119,470,662.87	-221,778,866.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		304,435,489.88	99,498,738.31
加：期初现金及现金等价物余额		808,250,808.87	708,752,070.56
六、期末现金及现金等价物余额		1,112,686,298.75	808,250,808.87

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李魏

李红强

郭莉桦



所有者权益变动表

2024年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：广东省建筑设计研究院股份有限公司	日期	2024年度				所有者权益	所有者权益合计			
		股本	其他权益工具 永续债	其他	资本公积			减：库存股	其他综合收益	专项储备
一、上年年末余额	68,000,979.17				1,018,992,252.00		1,770,800,600.30			
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	68,000,979.17				1,018,992,252.00		1,770,800,600.30			
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	31,999,020.83				523,913,586.34		31,675,609.95			
（一）综合收益总额							113,193,609.95			
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积					11,319,500.90		-92,639,500.90			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配					11,319,500.90		-11,319,500.90			
4. 其他										
（四）所有者权益内部结转	31,999,020.83				523,913,586.34		-81,320,000.00			
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他	31,999,020.83				523,913,586.34		-523,441,160.41			
（五）专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	100,000,000.00				1,542,875,838.34		1,802,676,209.25			

会计机构负责人：

注册会计师：

法定代表人：

李红强

李红强

9

李红强



所有者权益变动表（续）

2024年度
单位：元 币种：人民币

项 目	2024年度										
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	68,000,979.17			1,018,962,252.00				22,332,156.76		684,653,314.08	1,794,159,702.01
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	68,000,979.17			1,018,962,252.00				22,332,156.76		684,653,314.08	1,794,159,702.01
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								11,666,332.83		-35,026,434.54	-23,359,101.71
（一）综合收益总额										156,869,955.14	156,869,955.14
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积								11,666,332.83		-191,894,956.68	-180,228,623.85
2. 提取一般风险准备										-11,666,332.83	
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	68,000,979.17			1,018,962,252.00				34,000,489.59		648,856,879.54	1,770,800,600.30

法定代表人：

注册会计师：

会计师事务所：

李魏

李魏

李魏

李魏



广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

广东省建筑设计研究院集团股份有限公司(以下简称公司或本公司)原为省住房城乡建设厅所属的事业单位,于1952年发起设立。公司于1980年实行事业单位企业化管理,1983年正式更名为广东省建筑设计研究院。公司于1994年4月15日在广东省市场监督管理局登记注册,注册成为全民所有制企业。2018年12月31日经中共广东省委机构编制委员会办公室下发的《广东省从事生产经营活动事业单位改革工作领导小组关于印发广东省建筑设计研究院转企改制实施方案的通知》(粤机编办发〔2018〕263号),批准广东省建筑设计研究院转企业改制实施方案,进行事业单位转为企业单位,公司于2020年5月30日完成交接并办理工商变更手续,由全民所有制企业变更为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),股东变更为广东恒健投资控股有限公司,持股比例100.00%。

2021年9月进行混合所有制改革,新增加股东为中信证券投资有限公司、广州市城投投资有限公司等18个股东,注册资本由3468万元人民币变更为6,800.097917万元人民币,企业类型由有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)变更为其他有限责任公司。

2024年5月,根据广东省建筑设计研究院有限公司股东会决议、发起人协议及公司章程的规定,公司以原全体股东作为发起人,采取发起方式设立,以截止2023年5月31日经审计的净资产折股投入,依法整体变更为股份有限公司,股本总额为100,000,000.00元,每股面值1.00元,变更后注册资本为100,000,000.00元,净资产超过注册资本的部分计入资本公积。上述出资业经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)于2024年5月28日出具容诚验字[2024]510Z0002号验资报告予以验证。本公司于2024年6月18日取得广东省市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》。本公司依法整



体变更设立股份有限公司后，股本结构如下：

股东名称	出资额	比例(%)
广东恒健投资控股有限公司	55,161,400.00	55.1614
广州市城投投资有限公司	5,000,000.00	5.0000
中信证券投资有限公司	5,000,000.00	5.0000
中铁一局集团有限公司	4,900,000.00	4.9000
广州广电平云资本管理有限公司	4,100,000.00	4.1000
广东省建院一号投资合伙企业（有限合伙）	2,602,800.00	2.6028
广东省建院四号投资合伙企业（有限合伙）	2,400,500.00	2.4005
广东省建院二号投资合伙企业（有限合伙）	2,399,400.00	2.3994
广东省建院五号投资合伙企业（有限合伙）	2,199,500.00	2.1995
广东省建院十一号投资合伙企业（有限合伙）	2,166,800.00	2.1668
广东省建院三号投资合伙企业（有限合伙）	2,121,800.00	2.1218
广东省建院六号投资合伙企业（有限合伙）	1,862,600.00	1.8626
广东省建院七号投资合伙企业（有限合伙）	1,834,200.00	1.8342
广东省建院十号投资合伙企业（有限合伙）	1,705,200.00	1.7052
广东省建院九号投资合伙企业（有限合伙）	1,557,700.00	1.5577
广东省建院八号投资合伙企业（有限合伙）	1,376,800.00	1.3768
广东省建院十四号投资合伙企业（有限合伙）	1,253,300.00	1.2533
广东省建院十二号投资合伙企业（有限合伙）	1,238,800.00	1.2388
广东省建院十三号投资合伙企业（有限合伙）	1,119,200.00	1.1192
合计	100,000,000.00	100.00

截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司股本仍保持上述结构。



本公司总部的经营地址广州市荔湾区流花路 97 号。法定代表人李巍。

本公司属于工程技术与设计服务行业。本公司的主营业务为建筑设计和研发及其延伸业务，目前主要包括建筑设计、造价咨询和全过程工程咨询等业务。

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司董事会决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据



项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	余额大于 150 万元
重要的在建工程项目	投资预算较大，当期发生额或余额金额大于 300 万
重要的应付账款	单项账龄超过 1 年的应付账款且余额大于 500 万

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、7（5）。

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、7（5）。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。



7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准和合并范围的确定

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本公司对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本公司能够控制被投资方。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

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，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

(2) 合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(3) 报告期内增减子公司的处理



①增加子公司或业务**A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务**

(a) 编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B.编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C.编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(4) 合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。



子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤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，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（5）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并



在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减



的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- (a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- (b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。



(c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。

(d) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤ 因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融



资产，是指按照合同条款规定，在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，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

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：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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：本公司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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值



变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③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。

(3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变



动，该合同分类为金融负债。

(4) 金融工具减值

本公司对于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权投资、合同资产、租赁应收款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

① 预期信用损失的计量

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照



整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A. 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值,以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款,其他应收款及合同资产等单独进行减值测试,确认预期信用损失,计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款及合同资产或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款及合同资产等划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:

应收票据确定组合的依据如下:

应收票据组合 1 银行承兑汇票

应收票据组合 2 商业承兑汇票

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

应收账款确定组合的依据如下:

应收账款组合 1 应收其他客户

应收账款组合 2 应收关联方客户

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

其他应收款确定组合的依据如下:

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收押金和保证金

其他应收款组合 4 应收其他款项



其他应收款组合 5 应收合并范围内单位款项

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 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。

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1 未达到收款条件应收款项

合同资产组合 2 未到期质保金

对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法：应收票据、应收账款、其他应收款及合同资产账龄按照入账日期至资产负债表日的时间确认。具体如下：

账龄	应收商业票据、应收账款及合同资产预期信用损失率	其他应收款计提比例
1 年以内	5%	5%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	30%	30%
3-4 年	50%	50%
4-5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

说明：应收账款转为应收票据时连续计算账龄，合同资产转为应收账款时连续计算账龄。

B. 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

② 具有较低的信用风险



如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。



通常情况下，如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

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

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：



A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

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，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在这种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）



之和。

②继续涉入所转移的金融资产

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，且未放弃对该金融资产控制的，应当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。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（7）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（8）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

10. 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。



本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或



负债的不可观察输入值。

11. 存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括材料物资、低值易耗品。

(2) 发出存货的计价方法

材料物资按实际成本核算，发出计价时对大量、重复领用的存货按加权平均法计价。低值易耗品采用领用时一次摊销法核算。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(4) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末，按照单个存货（材料物资）成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量繁多、单价较低的存货（材料物资），按存货（材料物资）类别计提存货跌价准备。

12. 合同资产及合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司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、9。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。



13. 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时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该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

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。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，



在“其他非流动资产”项目中列示。

14. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

(2) 初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积



不足冲减的，调整留存收益；

B.同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C.非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D.通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业的长期股权投资采用权益法核算。



①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时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。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；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。

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司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；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。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价



值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、18。

15. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30	3.00或5.00	3.17-3.23
运输设备	年限平均法	4	0.00或5.00	23.75-25.00
办公设备	年限平均法	3-8	0.00或5.00	11.88-20.00
电子设备	年限平均法	3-4	0.00或5.00	23.75-33.33
机器设备	年限平均法	3-5	0.00或5.00	19.00-33.33

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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



16. 在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

本公司各类别在建工程具体转固标准和时点：

类 别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
装修工程	经相关部门验收，自达到预定可使用状态之日起

17. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	法定使用权
计算机软件	5 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
非专利技术	5 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司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。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。



对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

(3) 研发支出归集范围

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出，包括研发人员职工薪酬、材料费、折旧费及摊销、办公费用、交通差旅费用、委托外部研究开发费用、其他费用等。

(4) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

(5) 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

- A.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；
- B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C.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；

D.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；

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

18. 长期资产减值

对子公司、联营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）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，本公司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，每年都进行减值测试。

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。本公司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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司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。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，确认商誉的减值损失。



资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

19. 长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

20. 职工薪酬

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

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

① 职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

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

② 职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③ 医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。



④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2) 离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

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

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②设定受益计划

A.确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B.确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产



公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

C.确定应计入资产成本或当期损益的金额

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。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

(a) 精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

(b) 计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

(c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①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；

②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。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率



(根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定)将辞退福利金额予以折现,以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的,将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的

在报告期末,本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

A.服务成本;

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额;

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理,上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

21. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本公司将其确认为预计负债:

①该义务是本公司承担的现时义务;

②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司;

③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,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。



22. 收入确认原则和计量方法

(1) 一般原则

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

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以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计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。



对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤客户已接受该商品。

质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品、所建造的工程等提供质量保证。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，本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》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，本公司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，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

应付客户对价



合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

客户未行使的合同权利

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

①如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

②如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

公司的主营业务主要分为设计业务、EPC 业务等服务，公司收入确认的具体原则如下：在合同开始日，对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关资产（商品或服务）的控制权时确认收入。履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。

①本公司为客户提供的的设计、EPC 业务等服务都是在一段时间内履行，履约过程中



向客户提供的商品或服务都具有不可替代用途，且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，公司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。设计服务按照产出法确定提供服务的履约进度，EPC 业务服务按照投入法确定提供服务的履约进度。

金额在 50 万及以下的设计服务合同在完工时一次性确认收入。

设计服务一般在获取的外部证据（包括客户确认函、验收报告、审图机构或政府机构等机构文件），按已提交且经客户书面认可的工作成果并按照合同约定确定履约进度产出值。

23. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

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 1 元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相



关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司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；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

24. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

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，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

A. 该项交易不是企业合并；



B.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）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

A.暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B.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；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.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本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产



非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：其他债权投资公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并



资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

(4) 递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本公司在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

本公司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；

递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者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和负债或是同时取得资产、清偿负债。

25. 租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(3) 本公司作为承租人的会计处理方法

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



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

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

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 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。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注三、21。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

各类使用权资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	2-10	0.00	10.00-50.00
运输设备	年限平均法	2-3	0.00	33.33-50.00

②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：



- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资



租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(5) 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B.本公司作为出租人

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁



会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

26. 重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务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应纳税利润发生的时间和金额，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。

27. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

保证类质保费用重分类

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。



执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

本公司子公司存在不同企业所得税税率的情况

纳税主体名称	所得税税率
本公司	15%
广东省建院施工图审查中心有限公司（以下简称：审图公司）	25%
广东省粤建数智工程科技有限公司（以下简称：粤建数智）	20%
广东省粤建数测安全科技有限公司（以下简称：粤建数测）	20%
广东省粤建科技产业发展有限公司（以下简称：粤建科技）	20%
广东粤建深汕工程设计有限公司（以下简称：粤建深汕）	20%
粤建创科（深圳）工程设计有限公司（以下简称：粤建创科）	20%
清远市城乡规划设计院有限公司（以下简称：清远规划院）	20%
广东粤建绿能科技有限公司（以下简称：粤建绿能）	20%

2. 税收优惠

(1) 所得税

2024年12月11日，本公司被广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局认定为国家高新技术企业，证书编号：GR202444008550，2024年至2026年享受企业所得税税率为15%的优惠政策。子公司粤建数智于2024年12月11日被广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局认定为国家高新技术企业，证书编号：GR202144008260，2024年至2026年享受企业所得税税率为15%的优惠政策。



根据《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（2023年第7号），企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自2023年1月1日起，再按照实际发生额的100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自2023年1月1日起，按照无形资产成本的200%在税前摊销，本公司享受该项税收优惠政策。

根据《财政部 税务总局 关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2023年第6号）规定，2023年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第12号）规定，对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。子公司粤建数智、粤建数测、粤建科技、粤建深汕、粤建创科、清远规划院、粤建绿能2024年度属于小型微利企业，享受该税收优惠政策。

（2）增值税

依据《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第19号），自2023年1月1日至2027年12月31日，对月销售额10万元以下的增值税小规模纳税人，免征增值税。增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税。子公司粤建数智（2024年1-5月，6月起转为一般纳税人）、粤建创科、粤建科技、粤建绿能、粤建数测公司属于2024年度属于小规模纳税人，享受该税收优惠政策。

（3）其他税费

依据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号），自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。子公司粤建数智（2024年1-5月，6月起转为一般纳税人）、粤建创科、粤建科技、粤建绿能、粤建数测公司2024年度属



于小规模纳税人，享受该税收优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
库存现金	114,756.04	190,910.60
银行存款	1,198,539,180.10	842,221,338.24
其他货币资金	9,341,291.21	13,765,128.31
合计	1,207,995,227.35	856,177,377.15

说明：截止 2024 年 12 月 31 日，其他货币资金中使用受限的资金 9,341,291.21 元，主要系项目专用资金存款；另银行存款中 18,681,010.81 元因诉讼被冻结，上述款项为使用受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

截止 2023 年 12 月 31 日，其他货币资金中使用受限的资金 13,765,128.31 元，主要系项目专用资金存款，上述款项为使用受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

除此之外，期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 交易性金融资产

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	100,067,200.83	
其中：结构性存款	100,067,200.83	

3. 应收票据

(1) 分类列示

种 类	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	493,341.33		493,341.33	5,813,793.87		5,813,793.87
商业承兑汇票	5,438,798.01	497,476.27	4,941,321.74	448,750.00	448,750.00	
合计	5,932,139.34	497,476.27	5,434,663.07	6,262,543.87	448,750.00	5,813,793.87

(2) 期末本公司无已质押的应收票据



(3) 期末已背书或贴现但尚未到期的应收票据

项 目	终止确认金额	未终止确认金额
商业承兑汇票	3,842,576.00	

(4) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	5,932,139.34	100.00	497,476.27	8.39	5,434,663.07
组合1 银行承兑汇票	493,341.33	8.32			493,341.33
组合2 商业承兑汇票	5,438,798.01	91.68	497,476.27	9.15	4,941,321.74
合计	5,932,139.34	100.00	497,476.27	8.39	5,434,663.07

(续上表)

类 别	2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	6,262,543.87	100.00	448,750.00	7.17	5,813,793.87
组合1 银行承兑汇票	5,813,793.87	92.83			5,813,793.87
组合2 商业承兑汇票	448,750.00	7.17	448,750.00	100.00	
合计	6,262,543.87	100.00	448,750.00	7.17	5,813,793.87

坏账准备计提的具体说明:

①按组合1计提坏账准备:于2024年12月31日,本公司按照整个存续期预期信用损失计量银行承兑汇票坏账准备。本公司认为所持有的银行承兑汇票不存在重大的信用风险,不会因银行或其他出票人违约而产生重大损失。

②于2024年12月31日,按组合2计提坏账准备

名 称	2024年12月31日			2023年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
商业承兑汇票	5,438,798.01	497,476.27	9.15	448,750.00	448,750.00	100.00



按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

(5) 坏账准备的变动情况

2023年12月31日	本期变动金额				2024年12月31日
	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
448,750.00	48,726.27				497,476.27

说明：其他变动系应收票据到期未承兑转为应收账款所致。

(6) 本期无实际核销的应收票据情况。

4. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	593,466,198.64	556,841,228.60
1至2年	265,874,159.32	238,020,697.73
2至3年	159,257,959.92	201,988,432.42
3至4年	160,346,601.46	117,561,332.70
4至5年	85,808,337.72	83,551,033.33
5年以上	140,685,466.48	91,450,626.21
小计	1,405,438,723.54	1,289,413,350.99
减：坏账准备	428,203,650.09	362,897,436.04
合计	977,235,073.45	926,515,914.95

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2024年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	98,099,712.20	6.98	92,137,806.54	93.92	5,961,905.66
按组合计提坏账准备	1,307,339,011.34	93.02	336,065,843.55	25.71	971,273,167.79
组合1	1,307,339,011.34	93.02	336,065,843.55	25.71	971,273,167.79
合计	1,405,438,723.54	100.00	428,203,650.09	30.47	977,235,073.45

(续上表)

类别	2023年12月31日			
----	-------------	--	--	--



	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	63,608,865.27	4.93	61,765,946.55	97.10	1,842,918.72
按组合计提坏账准备	1,225,804,485.72	95.07	301,131,489.49	24.57	924,672,996.23
组合 1	1,225,804,485.72	95.07	301,131,489.49	24.57	924,672,996.23
合计	1,289,413,350.99	100.00	362,897,436.04	28.14	926,515,914.95

坏账准备计提的具体说明:

①于 2024 年 12 月 31 日, 按单项计提坏账准备的应收账款

名称	2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
恒大地产集团有限公司及其附属公司	46,107,412.46	46,107,412.46	100.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
华夏幸福基业股份有限公司及其附属公司	7,505,581.55	7,505,581.55	100.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
天祥建设集团股份有限公司	9,545,712.40	7,636,569.92	80.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
湛江开发区荣发房地产开发有限公司	6,386,149.29	6,386,149.29	100.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
北京融创控股集团有限公司	1,820,198.62	1,456,158.90	80.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
其他客户汇总	26,734,657.88	23,045,934.42	86.20	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
合计	98,099,712.20	92,137,806.54	93.92	-

(续上表)

名称	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
恒大地产集团有限公司及其附属公司	46,888,690.04	46,888,690.04	100.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
华夏幸福基业股份有限公司及其附属公司	7,505,581.55	7,505,581.55	100.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
广州合景控股集团有限公司及其附属公司	3,113,870.41	2,491,096.33	80.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
阳光城集团股份有限公司及其附属公司	2,255,253.36	1,804,202.69	80.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
北京融创控股集团有限公司及其附属公司	1,610,198.62	1,288,158.90	80.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
其他客户汇总	2,235,271.29	1,788,217.04	80.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
合计	63,608,865.27	61,765,946.55	97.10	—



②于 2024 年 12 月 31 日，按组合 1 计提坏账准备的应收账款

账龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	593,024,252.87	29,651,213.19	5.00	555,451,588.27	27,772,579.73	5.00
1-2 年	259,620,562.64	25,962,056.25	10.00	232,795,624.15	23,279,562.42	10.00
2-3 年	144,496,318.70	43,348,895.62	30.00	174,443,367.91	52,333,010.38	30.00
3-4 年	119,286,138.92	59,643,069.47	50.00	100,887,425.89	50,443,712.95	50.00
4-5 年	67,255,645.91	53,804,516.72	80.00	74,619,277.46	59,695,421.97	80.00
5 年以上	123,656,092.30	123,656,092.30	100.00	87,607,202.04	87,607,202.04	100.00
合计	1,307,339,011.34	336,065,843.55	25.71	1,225,804,485.72	301,131,489.49	24.57

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

(3) 坏账准备的变动情况

2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
362,897,436.04	61,469,981.55	683,695.36	50,000.00	4,569,927.86	428,203,650.09

说明：其他变动系 2024 年 1 月 3 日增资控股合并清远规划院所致。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	50,000.00

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
广东省代建项目管理局	29,164,880.40	4,492,888.12	33,657,768.52	1.91	2,709,181.63
广州地铁集团有限公司	15,901,236.54	13,882,207.88	29,783,444.42	1.69	14,234,553.27
广州市白云区水务工程建设管理中心(广州市白云	19,945,992.43	5,024,757.55	24,970,749.98	1.42	19,862,326.98



单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
区水务工程招标投标中心)					
茂名市发展集团有限公司	21,452,305.30	-	21,452,305.30	1.22	3,854,460.99
华润(深圳)有限公司	19,042,049.83	390,474.91	19,432,524.74	1.11	12,310,003.21
合计	105,506,464.50	23,790,328.46	129,296,792.96	7.35	52,970,526.08

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

于 2024 年 12 月 31 日, 本公司因办理了不附追索权的应收账款保理, 保理金额为 16,907,538.01 元, 同时终止确认应收账款账面余额为 17,100,655.80 元。

(7) 报告期内无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	6,293,322.33	54.78	5,377,962.71	55.35
1 至 2 年	1,987,677.95	17.31	822,791.40	8.47
2 至 3 年	741,415.78	6.45	1,307,619.72	13.46
3 年以上	2,465,123.39	21.46	2,207,936.07	22.72
合计	11,487,539.45	100.00	9,716,309.90	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
广州晶东贸易有限公司	1,077,129.78	9.38
广东达宝物业管理有限公司	599,594.29	5.22
上海国际招标有限公司	484,647.88	4.22



单位名称	2024年12月31日余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
郑州华路兴公路科技有限公司	429,169.81	3.74
广州汇信实业投资有限公司	329,581.63	2.87
合计	2,920,123.39	25.42

6. 其他应收款

(1) 分类列示

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
应收利息		
应收股利	900,000.00	900,000.00
其他应收款	16,630,267.98	16,811,895.73
合计	17,530,267.98	17,711,895.73

(2) 应收股利

①分类

项目(或被投资单位)	2024年12月31日	2023年12月31日
佛山顺德中建顺展投资有限公司	900,000.00	900,000.00
小计	900,000.00	900,000.00
减: 坏账准备		
合计	900,000.00	900,000.00

②重要的账龄超过1年的应收股利

项目(或被投资单位)	2024年12月31日余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
佛山顺德中建顺展投资有限公司	900,000.00	2-3年	公司正在清算	不适用

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	10,471,854.86	9,352,919.59
1至2年	4,305,915.17	6,827,235.76
2至3年	1,742,551.88	1,448,207.81



账 龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
3 至 4 年	2,086,892.73	2,282,416.09
4 至 5 年	2,717,247.89	3,403,304.62
5 年以上	10,721,855.65	6,972,641.52
小计	32,046,318.18	30,286,725.39
减：坏账准备	15,416,050.20	13,474,829.66
合计	16,630,267.98	16,811,895.73

②按款项性质分类情况

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
保证金及押金	26,562,188.55	23,865,729.59
合并范围外关联方往来款	3,268,131.00	3,545,228.00
员工备用金	356,849.24	471,633.87
代收代付款	509,082.60	416,174.10
其他往来款	1,350,066.79	1,987,959.83
小计	32,046,318.18	30,286,725.39
减：坏账准备	15,416,050.20	13,474,829.66
合计	16,630,267.98	16,811,895.73

③按坏账计提方法分类披露

A.截至 2024 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	29,459,792.18	12,829,524.20	16,630,267.98
第二阶段	-	-	-
第三阶段	2,586,526.00	2,586,526.00	-
合计	32,046,318.18	15,416,050.20	16,630,267.98

2024 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
1、按单项计提坏账准备				
2、按组合计提坏账准备	29,459,792.18	100.00	12,829,524.20	16,630,267.98
其中：组合 3 应收押金和保证金	26,399,662.55	89.61	12,416,196.53	13,983,466.02
组合 4 应收其他款项	3,060,129.63	10.39	413,327.67	2,646,801.96
合计	29,459,792.18	100.00	12,829,524.20	16,630,267.98



说明：于 2024 年 12 月 31 日，本公司将员工备用金、代垫社保及公积金、代垫往来以及其他往来款分类至组合 4（应收其他款项），按照未来 12 个月内的预期信用损失率计算预期信用损失。

2024 年 12 月 31 日，本公司无处于第二阶段的坏账准备；

2024 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
1、按单项计提坏账准备	2,586,526.00	100.00	2,586,526.00	-	
其中：广东建筑设计工程 发展有限公司（以下简称： 建工发展）	2,424,000.00	100.00	2,424,000.00	-	预计无法收回
其他	162,526.00	100.00	162,526.00	-	预计无法收回
合计	2,586,526.00	100.00	2,586,526.00	-	

B.截至 2023 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	27,802,716.39	10,990,820.66	16,811,895.73
第二阶段			
第三阶段	2,484,009.00	2,484,009.00	-
合计	30,286,725.39	13,474,829.66	16,811,895.73

2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
1、按单项计提坏账准备				
2、按组合计提坏账准备	27,802,716.39	39.53	10,990,820.66	16,811,895.73
其中：组合 3 应收押金和保证 金	23,805,720.59	44.46	10,584,775.38	13,220,945.21
组合 4 应收其他款项	3,996,995.80	10.16	406,045.28	3,590,950.52
合计	27,802,716.39	39.53	10,990,820.66	16,811,895.73

说明：于 2023 年 12 月 31 日，本公司将员工备用金、代垫社保及公积金、代垫往来以及其他往来款分类至组合 4（应收其他款项），按照未来 12 个月内的预期信用损失率计算预期信用损失。

2023 年 12 月 31 日，本公司无处于第二阶段的坏账准备；



2023年12月31日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
1、按单项计提坏账准备	2,484,009.00	100.00	2,484,009.00	-	
其中：广东建筑设计工程 发展有限公司（以下简称： 建工发展）	2,424,000.00	100.00	2,424,000.00	-	预计无法收回
其他	60,009.00	100.00	60,009.00	-	预计无法收回
合计	2,484,009.00	100.00	2,484,009.00	-	

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

④坏账准备的变动情况

2023年12月31日	本期变动金额				2024年12月31日
	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
13,474,829.66	1,850,264.04	10,009.00	-	100,965.50	15,416,050.20

说明：其他变动系2024年1月3日增资控股合并清远规划院所致。

⑤本期无实际核销的其他应收款情况

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2024年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
广州市流花湖公园	保证金及押金	3,529,520.00	1年以内	11.01	176,476.00
广东省建筑设计工程发展（香港）有限公司	合并范围外关联方往来款	2,424,000.00	5年以上	7.56	2,424,000.00
广东宝德信物业管理有限公司	保证金及押金	2,311,647.94	1年以内： 431,520.00；1-2年： 537,240.00；2-3年： 691,300.44；4-5年： 44,625.12；	7.21	925,352.61



单位名称	款项的性质	2024年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
			5年以上: 606,962.38		
清远市德晟投资集团有限公司	往来款	1,314,300.00	1-2年	4.10	131,430.00
广州产权交易所有限公司	保证金及押金	1,223,616.00	1年以内	3.82	61,180.80
合计		10,803,083.94		33.70	3,718,439.41

7. 存货

(1) 存货分类

项目	2024年12月31日			2023年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
合同履约成本	150,608.02	-	150,608.02	136,556.54	-	136,556.54
库存商品	88,386.60	-	88,386.60	93,812.46	-	93,812.46
合计	238,994.62	-	238,994.62	230,369.00	-	230,369.00

8. 合同资产

(1) 合同资产情况

项目	2024年12月31日			2023年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
组合1	352,925,218.01	106,660,043.85	246,265,174.16	299,730,566.30	77,348,019.16	222,382,547.14
小计	352,925,218.01	106,660,043.85	246,265,174.16	299,730,566.30	77,348,019.16	222,382,547.14
减：列示于其他非流动资产的合同资产						
合计	352,925,218.01	106,660,043.85	246,265,174.16	299,730,566.30	77,348,019.16	222,382,547.14

(2) 按减值计提方法分类披露

类别	2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值



	金额	比例(%)	金额	整个存续期 预期信用损 失率(%)	
按单项计提减值准备	613,014.60	0.17	433,639.38	70.74	179,375.22
按组合计提减值准备	352,312,203.41	99.83	106,226,404.47	30.15	246,085,798.94
其中：组合 1	352,312,203.41	99.83	106,226,404.47	30.15	246,085,798.94
合计	352,925,218.01	100.00	106,660,043.85	30.22	246,265,174.16

(续上表)

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	整个存续期 预期信用损 失率(%)	
按单项计提减值准备	433,950.00	0.14	347,160.00	80.00	86,790.00
按组合计提减值准备	299,296,616.30	99.86	77,000,859.16	25.73	222,295,757.14
其中：组合 1	299,296,616.30	99.86	77,000,859.16	25.73	222,295,757.14
合计	299,730,566.30	100.00	77,348,019.16	25.81	222,382,547.14

(3) 减值准备的变动情况

2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
	本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	
77,348,019.16	29,244,993.75			67,030.94	106,660,043.85

说明：其他变动系 2024 年 1 月 3 日增资控股合并清远规划院所致。

9. 其他流动资产

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
持有期限不超过一年的大额存单及利息	177,863,734.24	794,460,372.43
预缴所得税	22,156.09	
增值税借方余额重分类	147,474.34	
合计	178,033,364.67	794,460,372.43

10. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	2023 年 12 月 31 日	本期增减变动				
		追加投资	减少投 资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动



被投资单位	2023年12月31日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
广东粤建未来产城发展有限公司		2,000,000.00		68,415.11		

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			2024年12月31日	减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
广东粤建未来产城发展有限公司				2,068,415.11	

11. 其他非流动金融资产

(1) 其他非流动金融资产明细

项 目	2024年12月31日	2023年12月31日
指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,325,958.01	5,312,298.14

12. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.2023年12月31日账面原值		-
2.本期增加金额	3,140,117.54	3,140,117.54
(1) 外购	3,140,117.54	3,140,117.54
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置		-
4.2024年12月31日账面原值	3,140,117.54	3,140,117.54
二、累计折旧和累计摊销		
1.2023年12月31日累计折旧和累计摊销		-
2.本期增加金额	82,864.35	82,864.35
(1) 计提或摊销	82,864.35	82,864.35
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置		-



项 目	房屋、建筑物	合计
(2) 其他转出		-
4.2024 年 12 月 31 日累计折旧和累计摊销	82,864.35	82,864.35
三、减值准备		
1.2023 年 12 月 31 日减值准备		-
2.本期增加金额	648,016.78	648,016.78
(1) 计提	648,016.78	648,016.78
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置		-
(2) 其他转出		-
4.2024 年 12 月 31 日减值准备	648,016.78	648,016.78
四、账面价值		
1.2024 年 12 月 31 日账面价值	2,409,236.41	2,409,236.41
2.2023 年 12 月 31 日账面价值		

13. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
固定资产	101,301,304.65	126,486,707.06
固定资产清理		
合计	101,301,304.65	126,486,707.06

(2) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：						
1.2023 年 12 月 31 日	208,626,300.99	6,684,686.76	9,918,610.73	39,767,378.42	22,087,227.05	287,084,203.95
2.本期增加金额	9,077,959.68	7,610.62	1,227,861.00	4,617,746.48	1,807,578.32	16,738,756.10
(1) 购置	-	7,610.62	-	3,360,203.38	1,807,578.32	5,175,392.32
(2) 企业合并增加	9,077,959.68		1,227,861.00	1,257,543.10		11,563,363.78
3.本期减少金额	-	-	-	5,169,781.07	798,591.19	5,968,372.26
(1) 处置或报废	-	-	-	5,169,781.07	798,591.19	5,968,372.26



项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
4.2024年12月31日	217,704,260.67	6,692,297.38	11,146,471.73	39,215,343.83	23,096,214.18	297,854,587.79
二、累计折旧						
1.2023年12月31日	105,475,594.03	4,787,377.08	7,132,430.88	31,085,235.37	12,116,859.53	160,597,496.89
2.本期增加金额	32,341,075.50	752,625.11	2,427,154.81	4,988,057.58	908,129.10	41,417,042.10
（1）计提	29,110,288.45	752,625.11	1,227,242.81	3,730,514.48	908,129.10	35,728,799.95
（2）企业合并增加	3,230,787.05		1,199,912.00	1,257,543.10		5,688,242.15
3.本期减少金额	-	-	-	4,712,181.18	749,074.67	5,461,255.85
（1）处置或报废				4,712,181.18	749,074.67	5,461,255.85
4.2024年12月31日	137,816,669.53	5,540,002.19	9,559,585.69	31,361,111.77	12,275,913.96	196,553,283.14
三、减值准备						
1.2023年12月31日						
2.本期增加金额						
（1）计提						
3.本期减少金额						
（1）处置或报废						
4.2024年12月31日						
四、固定资产账面价值						
1.2024年12月31日账面价值	79,887,591.14	1,152,295.19	1,586,886.04	7,854,232.06	10,820,300.22	101,301,304.65
2.2023年12月31日账面价值	103,150,706.96	1,897,309.68	2,786,179.85	8,682,143.05	9,970,367.52	126,486,707.06

②期末，本公司无暂时闲置的固定资产。

③期末，本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

④期末，本公司无未办妥产权证书的固定资产的情况。

⑤期末，本公司固定资产未有减值情况，无需提取减值准备。

14. 在建工程

（1）分类列示



项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
在建工程	14,553,951.66	1,884,647.02

(2) 在建工程

① 在建工程情况

项 目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
蓝宝石大厦 6、7、8 层	5,958,511.88		5,958,511.88			
省院办公楼装修工程（流花路 97 号）五院四所办公室装修	339,957.07		339,957.07			
流花路 97 号五院 7 楼办公室维修工程	44,505.34		44,505.34			
五院三楼装修改造工程（流花路 97 号）	423,853.21		423,853.21			
流花路 108 号粤建得宝文体综合楼改造项目	6,633,157.69		6,633,157.69			
流花路 117 号流花展贸中心 4 号馆一院办公场地装修	462,934.86		462,934.86			
省院办公楼装修工程（流花路 97 号）粤建五院后座七楼办公楼防水修缮工程	217,521.54		217,521.54			
白云分公司室内装修工程	473,510.07		473,510.07			
规划院天河路 45 号之二 1001 恒健大厦办公室装修				1,771,285.00		1,771,285.00



项 目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程						
幕墙中心达宝广场办公室装修工程				71,712.82		71,712.82
重庆市九龙坡区奥体路 1 号上城国际 5 栋写字楼 3814-3816 号				41,649.20		41,649.20
合计	14,553,951.66	-	14,553,951.66	1,884,647.02		1,884,647.02

②重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	2023 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2024 年 12 月 31 日
流花路 108 号粤建得宝文体综合楼改造项目	39,514,664.89		6,633,157.69			6,633,157.69
蓝宝石大厦 6、7、8 层	6,900,277.95		5,958,511.88			5,958,511.88
规划院天河路 45 号之二 1001 恒健大厦办公室装修工程	3,542,570.00	1,771,285.00			1,771,285.00	-

15. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	合计
一、账面原值：			
1.2023 年 12 月 31 日	173,080,793.92	703,478.28	173,784,272.20
2.本期增加金额	130,275,512.21		130,275,512.21
3.本期减少金额	46,863,938.60		46,863,938.60
4.2024 年 12 月 31 日	256,492,367.53	703,478.28	257,195,845.81
二、累计折旧			
1.2023 年 12 月 31 日	73,924,585.69	17,342.03	73,941,927.72



项 目	房屋及建筑物	运输工具	合计
2.本期增加金额	38,121,146.13	455,224.33	38,576,370.46
（1）计提	38,121,146.13	455,224.33	38,576,370.46
3.本期减少金额	37,472,002.61		37,472,002.61
（1）处置	37,472,002.61		37,472,002.61
4.2024年12月31日	74,573,729.21	472,566.36	75,046,295.57
三、减值准备			
1.2023年12月31日			
2.本期增加金额			
（1）计提			
3.本期减少金额			
（1）处置			
4.2024年12月31日			
四、账面价值			
1.2024年12月31日账面价值	181,918,638.32	230,911.92	182,149,550.24
2.2023年12月31日账面价值	99,156,208.23	686,136.25	99,842,344.48

16. 无形资产

（1）无形资产情况

项 目	土地使用权	非专利技术	计算机软件	合计
一、账面原值				
1.2023年12月31日	75,633,476.80	35,463,120.00	52,806,070.89	163,902,667.69
2.本期增加金额			1,799,080.78	17,99,080.78
（1）购置			1,577,301.70	1,577,301.70
（2）企业合并增加			221,779.08	221,779.08
3.本期减少金额			21,075,981.55	21,075,981.55
（1）处置			21,075,981.55	21,075,981.55
4.2024年12月31日	75,633,476.80	35,463,120.00	33,529,170.12	144,625,766.92
二、累计摊销				
1.2023年12月31日	5,420,401.03	35,463,120.00	38,252,738.59	79,136,259.62
2.本期增加金额	1,512,669.48		5,923,982.84	7,436,652.32
（1）计提	1,512,669.48		5,740,294.81	7,252,964.29
（2）企业合并增加			183,688.03	183,688.03
3.本期减少金额			20,867,082.51	20,867,082.51
（1）处置			20,867,082.51	20,867,082.51



项 目	土地使用权	非专利技术	计算机软件	合计
4.2024年12月31日	6,933,070.51	35,463,120.00	23,309,638.92	65,705,829.43
三、减值准备				
1.2023年12月31日				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.2024年12月31日				
四、账面价值				
1.2024年12月31日账面价值	68,700,406.29	-	10,219,531.20	78,919,937.49
2.2023年12月31日账面价值	70,213,075.77	-	14,553,332.30	84,766,408.07

(2) 期末公司无内部研发形成无形资产的情况。

(3) 期末公司无未办妥产权证书的土地使用权情况。

17. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2023年12月31日	本期增加		本期减少		2024年12月31日
		企业合并形成的	其他增加	处置	其他减少	
清远规划院		1,070,568.35				1,070,568.35

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	2023年12月31日	本期增加		本期减少		2024年12月31日
		计提	其他增加	处置	其他减少	
清远规划院	-	-	-	-	-	-

(3) 商誉所在的资产组或资产组组合的相关信息

2024年1月，公司通过增资清远规划院，使其成为本公司的控股子公司。清远规划院通能独立产生现金流，将其整体资产作为一个资产组，期末商誉所在资产组与收购日形成商誉时所确定的资产组一致。

(4) 说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

本公司以清远规划院整体作为资产组组合进行资产减值测试，资产组组合的可收回



金额依据其预计未来现金流量的现值估计，采用能够反映资产组组合的当前市场货币时间价值和特定风险的税前利率为折现率。本公司对截止 2024 年 12 月 31 的商誉进行减值测试，商誉未发生减值情形。

18. 长期待摊费用

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2024 年 12 月 31 日
			本期摊销	其他减少	
装修费支出	30,318,069.15	9,315,046.14	9,913,206.87		29,719,908.42

19. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
已计提未支付的外协支出	424,553,848.53	63,683,077.28	418,233,451.13	62,735,017.67
信用减值损失	444,117,176.56	66,927,557.59	376,821,015.70	57,558,407.00
已计提未支付的人工成本	279,708,233.56	44,386,362.86	220,392,144.59	35,802,149.36
租赁负债	197,795,429.89	29,572,626.48	108,918,909.03	16,418,399.37
资产减值准备	107,308,060.63	17,868,242.83	77,348,019.16	13,177,121.44
已计提未使用党组织工作经费	16,410,659.00	2,461,598.85	16,792,112.10	2,518,816.82
未决诉讼	665,859.60	99,878.94	586,891.37	88,033.71
可抵扣亏损	112,600.66	28,150.17	221,617.18	55,404.30
合计	1,470,671,868.43	225,027,495.00	1,219,314,160.26	188,353,349.67

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	3,746,876.88	936,719.22		
企业改制资产评估增值部分	112,809,797.23	16,922,521.33	139,790,657.77	20,969,650.41
使用权资产	182,149,550.24	27,249,973.14	99,842,344.48	15,055,492.80
大额存单计提利息	9,881,209.24	1,482,181.39	33,046,810.79	4,957,021.62
其他非流动金融资产公允价值变动	333,403.31	50,010.50	319,743.44	47,961.52
交易性金融资产公	67,200.83	10,080.12		



项 目	2024年12月31日		2023年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
允价值变动				
合计	308,988,037.73	46,651,485.7	272,999,556.48	41,030,126.35

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和 负债于2024年12 月31日互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债于 2024年12月31日 余额	递延所得税资产和 负债于2023年12 月31日互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债于 2023年12月31日 余额
递延所得税资产	45,714,766.48	179,312,728.52	41,030,126.35	147,323,223.32
递延所得税负债	45,714,766.48	936,719.22	41,030,126.35	

20. 其他非流动资产

项 目	2024年12月31日	2023年12月31日
预付家具款	1,107,145.06	-
持有期限超过一年的大额存单及利息	270,017,475.00	125,036,438.36
合计	271,124,620.06	125,036,438.36

21. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2024年12月31日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	28,022,302.02	28,022,302.02	冻结	项目专项资金及 诉讼冻结

(续上表)

项 目	2023年12月31日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	13,765,128.31	13,765,128.31	冻结	项目专项资金

22. 应付账款

(1) 按性质列示

项 目	2024年12月31日	2023年12月31日
应付分包款	450,996,514.81	474,353,084.84
应付工程及资产款	7,968,787.67	3,944,701.27
应付劳务款	852,176.85	395,224.40
应付其他款	28,078,120.54	15,366,905.84
合计	487,895,599.87	494,059,916.35



23. 合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
设计业务预收款	381,674,402.32	374,293,795.70
施工图审查业务预收款	16,379,414.84	17,903,523.87
合计	398,053,817.16	392,197,319.57

24. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	445,460,337.35	875,697,838.67	823,638,776.16	497,519,399.86
二、离职后福利-设定提存计划	5,879.13	113,905,770.09	113,456,360.30	455,288.92
三、辞退福利		2,808,390.97	2,808,390.97	-
合计	445,466,216.48	992,411,999.73	939,903,527.43	497,974,688.78

(2) 短期薪酬列示

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	444,593,690.09	711,068,218.71	659,264,873.00	496,397,035.80
二、职工福利费		23,214,671.49	23,101,917.49	112,754.00
三、社会保险费	3,634.37	36,944,435.46	36,945,215.59	2,854.24
其中：医疗保险费	3,491.84	34,255,607.47	34,256,356.99	2,742.32
工伤保险费	142.53	2,625,144.23	2,625,174.84	111.92
生育保险费		63,683.76	63,683.76	-
补充医疗保险费				-
四、住房公积金	31,896.00	74,736,844.22	74,768,740.22	-
五、工会经费和职工教育经费	831,116.89	10,205,442.85	10,197,803.92	838,755.82
六、短期带薪缺勤				-
七、短期利润分享计划				-
八、其他		19,528,225.94	19,360,225.94	168,000.00
合计	445,460,337.35	875,697,838.67	823,638,776.16	497,519,399.86

(3) 设定提存计划列示

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
-----	------------------	------	------	------------------



项 目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日
离职后福利：				
1.基本养老保险	5,700.96	86,042,802.32	85,606,368.80	442,134.48
2.失业保险费	178.17	5,010,498.21	4,997,521.94	13,154.44
3.企业年金缴费		22,852,469.56	22,852,469.56	-
离职后福利小计	5,879.13	113,905,770.09	113,456,360.30	455,288.92
其他长期职工福利				-
1.病休人员生活费				-
2.其他				-
合计	5,879.13	113,905,770.09	113,456,360.30	455,288.92

25. 应交税费

项 目	2024年12月31日	2023年12月31日
企业所得税	27,360,521.86	47,302,639.76
增值税	50,848,790.79	45,194,550.47
个人所得税	12,368,496.83	16,351,121.78
房产税	20,242.67	2,352,736.72
城市维护建设税	1,032,820.53	1,051,048.52
教育费附加	442,631.00	499,589.42
地方教育附加	295,087.31	251,159.49
城镇土地使用税		144,248.16
印花税	442,268.80	25,883.23
合计	92,810,859.79	113,172,977.55

26. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2024年12月31日	2023年12月31日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	111,853,245.99	119,666,355.50
合计	111,853,245.99	119,666,355.50

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款



项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
暂存款	32,246,019.23	36,606,804.43
预提资产剥离成本	26,964,952.62	27,033,803.34
计提未使用党组织工作经费	16,616,255.31	16,792,112.10
代收代付款	14,781,701.67	11,696,302.67
关联往来款	7,776,923.34	14,403,687.16
预提费用及报销未付款	6,607,025.21	6,946,779.25
转企改制人员安置费用	2,950,906.68	2,977,243.22
保证金及押金	584,544.45	916,797.45
其他	3,324,917.48	2,292,825.88
合计	111,853,245.99	119,666,355.50

27. 一年内到期的非流动负债

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年内到期的租赁负债	32,779,895.19	35,016,144.27

28. 其他流动负债

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
待转销项税额	22,598,431.92	22,458,829.07

29. 租赁负债

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
租赁付款额	249,437,585.18	119,364,592.24
减：未确认融资费用	51,642,155.29	10,445,683.21
小计	197,795,429.89	108,918,909.03
减：一年内到期的租赁负债	32,779,895.19	35,016,144.27
合计	165,015,534.70	73,902,764.76

30. 预计负债

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	形成原因
未决诉讼	665,859.60	586,891.37	商业、劳务纠纷

期末预计负债余额主要情况如下：

(1) 建设工程合同纠纷

2024 年 2 月，广东长海建设工程有限公司、广州市瑞奕环保科技有限公司与乳源瑶族自治县市政管理中心建设工程合同纠纷一案在广东省乳源瑶族自治县人民法院立案，



本公司作为第三人参与诉讼。被告（反诉原告）乳源瑶族自治县市政管理中心于2024年4月18日提起反诉，法院决定合并审理。该案分别于2024年4月12日和2024年11月18日两次公开开庭审理。2025年1月27日，法院作出一审判决，判决广州市瑞奕环保科技有限公司、广东长海建设工程有限公司、本公司、广东鸿睿环境清洁有限公司于判决生效之日起十日内连带向乳源瑶族自治县市政管理中心赔偿损失665,859.60元。本公司已就该事项确认预计负债665,859.60元。

31. 股本

股东名称	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日	期末股权比例(%)
广东恒健投资控股有限公司	37,510,779.17	17,650,620.83		55,161,400.00	55.1614
广州市城投投资有限公司	3,400,000.00	1,600,000.00		5,000,000.00	5
中信证券投资有限公司	3,400,000.00	1,600,000.00		5,000,000.00	5
中铁一局集团有限公司	3,332,000.00	1,568,000.00		4,900,000.00	4.9
广州广电平云资本管理有限公司	2,788,000.00	1,312,000.00		4,100,000.00	4.1
广东省建院一号投资合伙企业(有限合伙)	1,769,900.00	832,900.00		2,602,800.00	2.6028
广东省建院二号投资合伙企业(有限合伙)	1,631,600.00	767,800.00		2,399,400.00	2.3994
广东省建院三号投资合伙企业(有限合伙)	1,442,800.00	679,000.00		2,121,800.00	2.1218
广东省建院四号投资合伙企业(有限合伙)	1,632,300.00	768,200.00		2,400,500.00	2.4005
广东省建院五号投资合伙企业(有限合伙)	1,495,700.00	703,800.00		2,199,500.00	2.1995
广东省建院六号投资合伙企业(有限合伙)	1,266,500.00	596,100.00		1,862,600.00	1.8626
广东省建院七号投资合伙企业(有限合伙)	1,247,300.00	586,900.00		1,834,200.00	1.8342
广东省建院八号投资合伙企业(有限合伙)	936,200.00	440,600.00		1,376,800.00	1.3768



股东名称	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日	期末股权比例(%)
广东省建院九号投资合伙企业(有限合伙)	1,059,300.00	498,400.00		1,557,700.00	1.5577
广东省建院十号投资合伙企业(有限合伙)	1,159,500.00	545,700.00		1,705,200.00	1.7052
广东省建院十一号投资合伙企业(有限合伙)	1,473,400.00	693,400.00		2,166,800.00	2.1668
广东省建院十二号投资合伙企业(有限合伙)	842,400.00	396,400.00		1,238,800.00	1.2388
广东省建院十三号投资合伙企业(有限合伙)	761,000.00	358,200.00		1,119,200.00	1.1192
广东省建院十四号投资合伙企业(有限合伙)	852,300.00	401,000.00		1,253,300.00	1.2533
合计	68,000,979.17	31,999,020.83		100,000,000.00	100

说明：2024年5月，根据广东省建筑设计研究院有限公司股东会决议和修改后的章程规定，广东省建筑设计研究院有限公司整体变更为股份有限公司，以截止2023年5月31日经审计后的净资产164,287.58万元折合股份总额10,000万股。

32. 资本公积

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日
股本溢价	1,018,962,252.00	523,913,586.34		1,542,875,838.34

说明：本期变动系公司于2024年5月28日进行股份制改造所致。

33. 盈余公积

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日
法定盈余公积	34,000,489.59	11,319,560.90	26,471,446.76	18,848,603.73

说明：盈余公积本期增加系根据《公司法》及公司章程有关规定，按本期净利润10%提取法定盈余公积金，减少系公司于2024年5月28日进行股份制改造，将截至股改基准日的盈余公积计入资本公积。

34. 未分配利润



项 目	2024 年度	2023 年度
调整前上期未分配利润	636,487,580.09	665,741,872.57
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	636,487,580.09	665,741,872.57
加：本期归属于母公司所有者的净利润	108,506,144.96	162,640,707.20
减：提取法定盈余公积	11,319,560.90	11,668,332.83
本期增减其他变动		
应付普通股股利	81,320,000.00	180,226,666.85
转作股本的普通股股利	529,441,160.41	
期末未分配利润	122,913,003.74	636,487,580.09

35. 营业收入和营业成本

项 目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,600,782,147.70	1,141,648,221.10	1,640,840,710.55	1,202,176,798.16
其他业务	235,266.14	2,029,065.28	365,055.51	297,119.71
合计	1,601,017,413.84	1,143,677,286.38	1,641,205,766.06	1,202,473,917.87

36. 税金及附加

项 目	2024 年度	2023 年度
城市维护建设税	4,409,547.09	6,104,390.43
教育费附加	1,889,640.00	2,615,707.07
房产税	2,414,099.10	2,375,968.38
地方教育附加	1,259,760.03	1,743,804.74
印花税	1,287,503.77	1,136,934.36
城镇土地使用税	144,875.34	151,182.51
车船使用税	10,635.12	21,669.60
合计	11,416,060.45	14,149,657.09

37. 销售费用

项 目	2024 年度	2023 年度
图文制作费	6,659,614.12	9,932,106.25
职工薪酬	3,846,819.10	5,305,298.99
招投标费	5,289,124.46	4,686,772.87
交通差旅费	1,624,445.01	1,949,490.54
业务接待费	1,094,597.64	796,773.87



项 目	2024 年度	2023 年度
业务宣传费	202,225.54	702,716.24
折旧与摊销	338,695.14	40,786.25
信息系统维护费	7,175.30	7,694.97
办公费	60,096.15	7,092.54
房租物业费	12,899.85	1,998.00
咨询顾问费	189,890.83	
其他	80,377.87	96,218.51
合计	19,405,961.01	23,526,949.03

38. 管理费用

项 目	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	97,611,097.78	93,908,257.83
折旧与摊销	15,571,588.72	12,848,976.19
房租物业费	11,113,839.94	7,175,696.52
中介咨询费	5,491,342.24	6,190,361.29
交通差旅费	2,146,833.68	3,080,144.01
办公费	3,632,217.91	3,045,667.40
会议费及会员费	3,324,905.39	2,766,572.56
信息系统维护费	2,062,229.24	2,274,550.28
业务招待费	417,825.20	1,297,592.07
残保金	1,516,052.16	1,061,485.47
安全生产开支	113,442.12	555,749.69
其他	2,856,767.50	1,849,887.08
合计	145,858,141.88	136,054,940.39

39. 研发费用

项 目	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	94,848,364.91	101,035,148.30
设备租赁费		554,455.44
咨询服务费		283,018.87
交通差旅费	248,028.67	224,515.18
办公费	177,091.75	195,945.75
折旧与摊销	5,759,848.30	126,738.82
其他费用	400,285.65	420,112.26
合计	101,433,619.28	102,839,934.62



40. 财务费用

项 目	2024 年度	2023 年度
利息支出	7,207,131.13	4,920,413.62
其中：租赁负债利息支出	7,207,131.13	4,920,413.62
减：利息收入	29,976,808.83	36,099,575.53
利息净支出	-22,769,677.70	-31,179,161.91
汇兑损失	42,755.66	7,888.92
减：汇兑收益		
汇兑净损失	42,755.66	7,888.92
银行手续费	121,165.77	242,265.96
其他	9,377.29	
合 计	-22,596,378.98	-30,929,007.03

41. 其他收益

项 目	2024 年度	2023 年度	与资产相关/与收益相关
一、计入其他收益的政府补助	1,147,470.23	374,275.20	
其中：与递延收益相关的政府补助			与资产相关
与递延收益相关的政府补助			与收益相关
直接计入当期损益的政府补助	1,147,470.23	374,275.20	与收益相关
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	1,285,232.47	3,263,388.29	
其中：进项税加计扣除	480,966.71	2,172,129.83	
个税扣缴税款手续费	800,730.17	1,082,071.41	
减免的税金	1,457.60	9,187.05	
其他	2,077.99		
合 计	2,432,702.70	3,637,663.49	

42. 投资收益

项 目	2024 年度	2023 年度
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	523,132.59	102,026.03
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	10,000.00	40,000.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-193,117.79	-430,130.40
权益法核算的长期股权投资收益	68,415.11	
处置长期股权投资产生的投资收益	-	



项 目	2024 年度	2023 年度
债务重组收益	1,642,702.64	
合计	2,051,132.55	-288,104.37

43. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2024 年度	2023 年度
其他非流动金融资产	13,659.87	-274,682.29
交易性金融资产	67,200.83	
合计	80,860.70	-274,682.29

44. 信用减值损失

项 目	2024 年度	2023 年度
应收票据坏账损失	-48,726.27	-303,005.68
应收账款坏账损失	-60,786,286.19	-24,443,699.21
其他应收款坏账损失	-1,840,255.04	1,362,702.21
合计	-62,675,267.50	-23,384,002.68

45. 资产减值损失

项 目	2024 年度	2023 年度
合同资产减值损失	-29,244,993.75	-28,774,576.57
投资性房地产减值损失	-648,016.78	-
合计	-29,893,010.53	-28,774,576.57

46. 资产处置收益

项 目	2024 年度	2023 年度
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失	474,701.39	814,441.27
其中：固定资产		-157,338.59
使用权资产	474,701.39	971,779.86
合计	474,701.39	814,441.27

47. 营业外收入

项 目	2024 年度	2023 年度
盘盈利得	0.13	26.13
违约赔偿	10,000.00	86,900.00
分得的住房收入	18,200.00	43,000.00
非流动资产毁损报废利得	283.19	



项 目	2024 年度	2023 年度
其他	25,923.90	66,966.91
合计	54,407.22	196,893.04

48. 营业外支出

项 目	2024 年度	2023 年度
违约赔偿款	443,424.88	694,683.30
非流动资产毁损报废损失	706,469.58	205,512.93
罚金滞纳金	552,414.71	55,784.74
捐赠支出	144,156.45	50,000.00
预计负债	665,859.60	-32,217,229.86
其他	0.03	
合计	2,512,325.25	-31,211,248.89

49. 所得税费用

(1) 所得税费用的组成

项 目	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用	35,639,159.32	29,643,491.26
递延所得税费用	-31,918,459.62	-16,055,943.59
合计	3,720,699.70	13,587,547.67

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2024 年度	2023 年度
利润总额	111,835,925.10	176,228,254.87
按法定/适用税率计算的所得税费用	16,775,388.77	26,434,238.23
子公司适用不同税率的影响	493,801.34	660,437.23
调整以前期间所得税的影响	190,981.34	349.50
非应税收入的影响	-11,762.27	-6,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,014,653.40	266,050.74
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		-6,270.08
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
研发费用加计扣除	-14,184,699.28	-13,659,701.77
四季度固定资产 100%+安置残疾人加计扣除	-557,663.60	-101,556.18
所得税费用	3,720,699.70	13,587,547.67



50. 现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

①收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2024 年度	2023 年度
受限货币资金的减少	9,808,294.28	53,855,199.17
保证金及押金	7,334,514.34	15,194,283.54
银行存款利息收入	11,359,401.41	11,307,264.72
政府补助及营业外收入	1,971,258.15	1,653,239.65
职工借款及备用金	393,064.14	391,632.76
代收代付款及其他往来款	31,753,647.48	90,302,552.69
合计	62,620,179.80	172,704,172.53

②支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2024 年度	2023 年度
付现支出	56,109,790.87	61,239,176.45
受限货币资金的增加	24,065,467.99	51,059,203.01
保证金及押金	10,275,361.98	9,631,607.08
职工借款及备用金	278,279.51	386,642.52
其他往来款	4,082,554.71	30,217,440.28
代收代付款及其他往来款	29,892,869.51	53,431,377.05
合计	124,704,324.57	205,965,446.39

(2) 与投资活动有关的现金

①收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2024 年度	2023 年度
赎回银行大额存单产品	760,000,000.00	40,000,000.00
增资控股清远院期初现金	5,540,277.99	
合计	765,540,277.99	40,000,000.00

②支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2024 年度	2023 年度
购买银行大额存单产品	318,000,000.00	90,000,000.00

(3) 与筹资活动有关的现金



①支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2024 年度	2023 年度
支付租赁负债的本金和利息	38,759,796.93	41,646,954.76

② 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2024 年度	2023 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	108,115,225.40	162,640,707.20
加: 资产减值准备	29,893,010.53	28,774,576.57
信用减值损失	62,675,267.50	23,384,002.68
固定资产折旧	35,811,664.30	34,524,135.22
使用权资产折旧	38,576,370.46	38,981,473.76
无形资产摊销	7,252,964.29	16,114,022.95
长期待摊费用摊销	9,913,206.87	11,713,662.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-474,701.39	-814,441.27
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	706,186.39	205,512.93
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-80,860.70	274,682.29
财务费用(收益以“-”号填列)	-11,410,276.29	-19,871,897.19
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,244,250.34	-142,026.03
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-31,450,100.01	-16,055,943.59
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-468,359.61	
存货的减少(增加以“-”号填列)	-8,625.62	-167,577.97
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-161,432,204.01	54,787,827.95
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,459,432.59	30,243,467.24
其他		
经营活动产生的现金流量净额	89,833,950.36	364,592,185.58
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
租入的资产(简化处理的除外)		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,179,972,925.33	842,412,248.84
减: 现金的期初余额	842,412,248.84	726,129,560.05



补充资料	2024 年度	2023 年度
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	337,560,676.49	116,282,688.79

(2) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一、现金	1,179,972,925.33	842,412,248.84
其中：库存现金	114,756.04	190,910.60
可随时用于支付的银行存款	1,179,858,169.29	842,221,338.24
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,179,972,925.33	842,412,248.84

③ 租赁

(1) 本公司作为承租人

与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	2024 年度金额
本期计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	8,616,063.47
本期计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	
租赁负债的利息费用	7,207,131.13
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	
与租赁相关的总现金流出	38,739,485.10
售后租回交易产生的相关损益	

(2) 作为出租人经营租赁之租赁收入

项 目	2024 年度金额
租赁收入	216,398.22
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	

六、研发支出

1.按费用性质列示



项 目	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	94,848,364.91	101,035,148.30
设备租赁费	-	554,455.44
咨询服务费	-	283,018.87
交通差旅费	248,028.67	224,515.18
办公费	177,091.75	195,945.75
折旧与摊销	5,759,848.30	126,738.82
其他费用	400,285.65	420,112.26
合计	101,433,619.28	102,839,934.62
其中：费用化研发支出	101,433,619.28	102,839,934.62
资本化研发支出		

七、合并范围的变更

1.非同一控制下企业合并

(1) 报告期内发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式
清远规划院	2024 年 1 月 16 日	19,962,952.17	51	增资

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
清远规划院	2024 年 1 月 16 日	支付增资款完毕, 取得控制权	18,182,775.92	143,117.90	-947,251.16

(2) 合并成本及商誉

合并成本	清远规划院
—现金	19,962,952.17
合并成本合计	19,962,952.17
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	18,892,383.82
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	1,070,568.35

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	清远规划院	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		



项 目	清远规划院	
	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	25,503,230.16	25,503,230.16
应收账款	20,254,539.35	20,254,539.35
预付款项	8,032.22	8,032.22
其他应收款	1,535,917.27	1,535,917.27
合同资产	244,279.86	244,279.86
其他流动资产	21,789.79	21,789.79
固定资产	5,875,121.63	254,806.30
无形资产	38,091.05	38,091.05
递延所得税资产	539,405.19	539,405.19
负债：		
借款		
应付款项	3,032,781.44	3,032,781.44
合同负债	4,817,121.54	4,817,121.54
应付职工薪酬	5,281,969.23	5,281,969.23
应交税费	1,004,342.32	1,004,342.32
其他应付款	1,425,313.58	1,425,313.58
其他流动负债	9,909.73	9,909.73
递延所得税负债	1,405,078.83	
净资产	37,043,889.85	32,828,653.35
减：少数股东权益	18,151,506.03	16,086,040.14
取得的净资产	18,892,383.82	16,742,613.21

说明：本公司以增资方式取得清远规划院控制权，参考第三方评估价值作为资产、负债的公允价值。

2.其他原因的合并范围变动

(1) 新增公司

公司名称	变更原因	公司性质
粤建数测	本期新设	全资子公司
粤建科技	本期新设	全资子公司
粤建深汕	本期新设	控股子公司
粤建创科	本期新设	全资子公司
粤建绿能	本期新设	全资子公司



公司名称	变更原因	公司性质
清远规划院	增资收购	控股子公司

(2) 减少子公司

本期无子公司减少。

八、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
审图公司	300.00	广东	广东	施工图审查	100.00		设立
粤建数智	2,900.00	广东	广东	专业技术服务	100.00		设立
粤建数测	2,800.00	广东	广东	专业技术服务	85.00	15.00	设立
粤建科技	1,700.00	广东	广东	专业技术服务	100.00		设立
粤建深汕	2,500.00	广东	广东	专业技术服务	51.00		设立
粤建创科	1,000.00	广东	广东	专业技术服务	100.00		设立
清远规划院	612.25	广东	广东	专业技术服务	51.00		非同一控制下合并
粤建绿能	2,900.00	广东	广东	专业技术服务	100.00		设立

说明：本公司于 2024 年 1 月 3 日以人民币 19,962,952.17 元对清远市城乡规划设计院有限公司进行增资，增资后持股比例为 51%。

九、政府补助

1. 计入当期损益的政府补助

利润表列报项目	2024 年度	2023 年度
其他收益	1,147,470.23	374,275.20

十、与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。



经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理（例如本公司信用管理部对公司发生的赊销业务进行逐笔进行审核）。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

1. 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、其他流动资产等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构，本公司认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收票据、应收账款、其他应收款和合同资产，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

（1）信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；



定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

(2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。前瞻性信息信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信



用损失的关键经济指标。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 7.35%（比较期：10.95%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 33.70%（比较：23.71%）。

2. 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司金融负债到期期限如下：

项 目	2024 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
应付账款	487,895,599.87			
其他应付款	111,853,245.99			
一年内到期的非流动负债	32,779,895.19			
租赁负债		26,602,795.02	22,311,330.72	116,101,408.97
合计	632,528,741.05	26,602,795.02	22,311,330.72	116,101,408.97

（续上表）

项 目	2023 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
应付账款	494,059,916.35			
其他应付款	119,666,355.50			
一年内到期的非流动负债	35,016,144.27			
租赁负债		23,733,349.59	17,646,656.53	32,522,758.64
合计	648,742,416.12	23,733,349.59	17,646,656.53	32,522,758.64

3. 市场风险



金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险，公司面临的主要是其他价格风险。

十一、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

1. 于 2024 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产和负债的公允价值

项 目	2024 年 12 月 31 日公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）其他非流动金融资产			5,325,958.01	5,325,958.01
权益工具投资			5,325,958.01	5,325,958.01
持续以公允价值计量的资产总额				
二、非持续的公允价值计量				

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。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无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

2. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于本公司分类为第三层次公允价值计量项目系非上市权益性投资，对于非上市权益性投资根据资产负债表日的净资产价值确定其公允价值。

3. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况



本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、其他非流动资产、应付账款、其他应付款等。

除上述金融资产和金融负债以外，其他不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十二、关联方及关联交易

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、共同控制的构成关联方。

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
广东恒健投资控股有限公司（以下简称：恒健控股）	广东	股权管理	2,471,700 万	55.16	55.16

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、在其他主体中的权益。

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广东建设实业有限公司（以下简称：实业公司）	受同一最终控制方控制
广东建设工程监理有限公司（以下简称：监理公司）	受同一最终控制方控制
海南粤建院房地产有限公司（以下简称：粤建院）	受同一最终控制方控制
建工发展	受同一最终控制方控制
广州市润龙投资有限公司（以下简称：润龙投资）	受同一最终控制方控制
广州为众物业管理有限公司（以下简称：为众物业）	受同一最终控制方控制
广东恒泰安投资有限公司（以下简称：恒泰安）	受同一最终控制方控制
广东省机电设备招标中心有限公司（以下简称：机电招标）	公司董事钟青林曾担任董事长的公司，于 2024 年 1 月 20 日不再担任。
广东恒健资产管理有限公司（以下简称：恒健资产）	受同一最终控制方控制
华固公司	母公司关联方



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广东风华高新科技股份有限公司（以下简称：风华高科）	母公司关联方
广东横康投资有限公司（以下简称：横康投资）	母公司关联方
广东电网能源发展有限公司（以下简称：电网能源）	母公司关联方

4. 关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2024 年度发生额	2023 年度发生额
实业公司	接受劳务	43,329,103.12	34,727,550.55
华固公司	接受劳务	3,617,932.43	
润龙投资	接受劳务	2,639,865.10	1,089,701.12
为众物业	接受劳务	679,437.79	208,844.68
机电招标	接受劳务	80,269.05	
监理公司	接受劳务		28,713.95

出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2024 年度发生额	2023 年度发生额
风华高科	提供劳务	980,875.46	
恒健控股	提供劳务	729,716.98	
横康投资	提供劳务	471,698.11	
实业公司	提供劳务	2,697.17	55,081.79
监理公司	提供劳务		495,349.06
润龙投资	提供劳务		75,471.70
华固公司	提供劳务		14,286.72

（2）关联租赁情况

本公司作为承租方：



出租方名称	租赁资产种类	2024 年度				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
实业公司	办公场地	42,394.67				
润龙投资	办公场地			2,761,092.20	336,464.34	

(续上表)

出租方名称	租赁资产种类	2023 年度				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
实业公司	办公场地	364,674.01		166,014.62		
润龙投资	办公场地			289,686.43	157,487.69	

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保方式	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
监理公司	5,400,000.00	保证	2021年6月28日	2024年6月28日	是
监理公司	1,083,312.00	保证	2021年9月7日	2024年9月7日	是
监理公司	736,960.00	保证	2021年9月7日	2024年5月19日	是
监理公司	358,758.00	保证	2021年2月3日	2024年2月3日	是
监理公司	210,376.60	保证	2021年4月21日	2024年4月21日	是
监理公司	209,726.55	保证	2021年10月28日	2024年10月28日	是
监理公司	88,023.60	保证	2021年9月9日	2024年9月9日	是

(4) 其他

母公司广东恒健投资控股有限公司的外部董事廖文义在广州农村商业银行股份有限公司担任外部董事，本公司在2024年向广州农村商业银行股份有限公司购买一笔人民币为2.7亿元且期限为3年的大额存单。

5. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目



项目名称	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
应收账款	风华高科	1,340,485.03	142,213.51	921,220.74	92,122.07
应收账款	横康投资	500,000.00	25,000.00		
应收账款	监理公司	121,170.00	12,117.00	121,170.00	6,058.50
应收账款	华固公司	632.40	63.24	1,771.42	88.57
应收账款	实业公司	2,859	142.95		
预付款项	实业公司	256,139.89			
合同资产	监理公司	483,508.32	119,998.32	403,900.00	20,195.00
其他应收款	建工发展	2,424,000.00	2,424,000.00	2,424,000.00	2,424,000.00
其他应收款	润龙投资	449,076.00	44,907.60	777,940.40	38,897.02
其他应收款	实业公司	275,625.00	133,904.78	216,791.60	19,410.57
其他应收款	为众物业	119,430.00	11,943.00	119,430.00	5,971.50
其他应收款	华固公司	-	-	7,066.00	353.30

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2024年12月31日	2023年12月31日
应付账款	实业公司	13,650,423.02	10,800,233.49
应付账款	华固公司	10,664,225.87	10,110,371.38
应付账款	监理公司	18,773.92	18,773.92
其他应付款	监理公司	5,085,049.28	9,811,913.30
其他应付款	实业公司	2,610,015.56	4,496,415.36
其他应付款	华固公司	95,358.50	95,358.50
合同负债	润龙投资	810,108.49	743,183.86
合同负债	恒健控股	58,018.87	
合同负债	恒健资产	234,339.62	
合同负债	电网能源	173,720.18	
一年内到期的非流动负债	润龙投资	2,343,810.52	2,426,097.28
租赁负债	润龙投资	6,065,241.31	8,439,699.66

十四、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至2024年12月31日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

2. 或有事项



资产负债表日存在的重要或有事项：

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司作为海南热带海洋学院建设工程项目的联合体成员之一，2024年9月3日，海南热带海洋学院（原告）就该项目因工期延误、工程质量等问题起诉各联合体单位，包括中天建设集团有限公司及本公司，主张联合体应支付违约金 1,941.99597 万元，并承担律师费、鉴定费、保全保险费等诉讼相关费用。本公司于 2024 年 9 月 3 日收到起诉材料，目前该案件已于 2024 年 12 月 2 日首次开庭，庭审尚未进入法庭辩论环节。本公司认为，根据合同约定及现有证据，本公司已依约完成设计工作并获得原告认可，不存在违约行为，且原告未直接针对本公司提出违约指控，因此本公司无需承担连带责任。基于上述分析，本公司认为该案件对本公司无重大不利影响，因此不计提预计负债。

除上述之外，截止本报告日，本公司不存在其他需披露的或有事项。

十五、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

报告期内，本公司不存在其他重要事项。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	571,166,297.18	551,421,233.22
1 至 2 年	256,291,413.94	231,631,599.95
2 至 3 年	151,892,210.05	198,299,502.37
3 至 4 年	155,810,924.47	116,181,307.15
4 至 5 年	84,629,611.79	82,533,962.77
5 年以上	129,951,659.25	84,707,333.75
小计	1,349,742,116.68	1,264,774,939.21
减：坏账准备	409,977,768.05	352,633,885.91



账 龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合计	939,764,348.63	912,141,053.30

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	95,390,162.47	7.07	89,469,211.81	93.79	5,920,950.66
按组合计提坏账准备	1,254,351,954.21	92.93	320,508,556.24	25.55	933,843,397.97
其中：组合 1	1,254,351,954.21	92.93	320,508,556.24	25.55	933,843,397.97
合计	1,349,742,116.68	100.00	409,977,768.05	30.37	939,764,348.63

(续上表)

类 别	2023 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	63,608,865.27	5.03	61,765,946.55	97.10	1,842,918.72
按组合计提坏账准备	1,201,166,073.94	94.97	290,867,939.36	24.22	910,298,134.58
其中：组合 1	1,201,166,073.94	94.97	290,867,939.36	24.22	910,298,134.58
合计	1,264,774,939.21	100.00	352,633,885.91	27.88	912,141,053.30

坏账准备计提的具体说明：

①于 2024 年 12 月 31 日，按单项计提坏账准备的应收账款

名 称	2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
恒大地产集团有限公司及其附属公司	46,107,412.46	46,107,412.46	100.00	财务指标恶化，还款能力大幅下降
华夏幸福基业股份有限公司及其附属公司	7,505,581.55	7,505,581.55	100.00	财务指标恶化，还款能力大幅下降
天祥建设集团股份有限公司	9,545,712.40	7,636,569.92	80.00	财务指标恶化，还款能力大幅下降
湛江开发区荣发房地产开发有限公司	6,386,149.29	6,386,149.29	100.00	财务指标恶化，还款能力大幅下降
其他客户汇总	25,845,306.77	21,833,498.59	84.48	财务指标恶化，还款能力大幅下降



名 称	2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
合计	95,390,162.47	89,469,211.81	93.79	-

(续上表)

名 称	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
恒大地产集团有限公司及其附属公司	46,888,690.04	46,888,690.04	100.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
华夏幸福基业股份有限公司及其附属公司	7,505,581.55	7,505,581.55	100.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
广州合景控股集团有限公司及其附属公司	3,113,870.41	2,491,096.33	80.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
阳光城集团股份有限公司及其附属公司	2,255,253.36	1,804,202.69	80.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
北京融创控股集团有限公司及其附属公司	1,610,198.62	1,288,158.90	80.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
其他客户汇总	2,235,271.29	1,788,217.04	80.00	财务指标恶化, 还款能力大幅下降
合计	63,608,865.27	61,765,946.55	97.10	

②于 2024 年 12 月 31 日, 按组合 1 计提坏账准备的应收账款

账 龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	570,729,351.41	28,536,468.12	5.00	550,031,592.89	27,501,580.09	5.00
1-2 年	250,037,817.26	25,003,781.72	10.00	226,406,526.37	22,640,652.64	10.00
2-3 年	137,130,568.83	41,139,170.65	30.00	170,754,437.86	51,226,331.36	30.00
3-4 年	114,750,461.93	57,375,230.97	50.00	99,507,400.34	49,753,700.17	50.00
4-5 年	66,249,249.98	52,999,399.98	80.00	73,602,206.90	58,881,765.52	80.00
5 年以上	115,454,504.80	115,454,504.80	100.00	80,863,909.58	80,863,909.58	100.00
合计	1,254,351,954.21	320,508,556.24	25.55	1,201,166,073.94	290,867,939.36	24.22

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

(3) 坏账准备的变动情况



2023年12月 31日	本期变动金额				2024年12月 31日
	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
352,633,885.91	59,720,270.42	683,695.36	50,000.00	-1,642,692.92	409,977,768.05

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	50,000.00

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
广东省代建项目管理局	29,164,880.40	4,492,888.12	33,657,768.52	2.02	2,709,181.63
茂名市发展集团有限公司	21,452,305.30	-	21,452,305.30	1.29	3,854,460.99
广州地铁集团有限公司	15,901,236.54	13,882,207.88	29,783,444.42	1.79	14,234,553.27
广州市白云区水务工程建设管理中心(广州市白云区水务工程招标投标中心)	19,945,992.43	5,024,757.55	24,970,749.98	1.50	19,862,326.98
华润(深圳)有限公司	19,042,049.83	390,474.91	19,432,524.74	1.17	12,310,003.21
合计	105,506,464.50	23,790,328.46	129,296,792.96	7.77	52,970,526.08

2. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2024年12月31日	2023年12月31日
应收利息		
应收股利	900,000.00	900,000.00
其他应收款	16,003,238.43	17,650,411.13
合计	16,903,238.43	18,550,411.13

(2) 应收股利



①分类

项目（或被投资单位）	2024年12月31日	2023年12月31日
佛山顺德中建顺展投资有限公司	900,000.00	900,000.00

②重要的账龄超过1年的应收股利

项目（或被投资单位）	2024年12月31日余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
佛山顺德中建顺展投资有限公司	900,000.00	2-3年	公司正在清算	不适用

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	11,197,546.06	10,199,653.69
1至2年	2,786,839.81	6,827,235.76
2至3年	1,742,551.88	1,428,207.81
3至4年	2,086,892.73	2,282,416.09
4至5年	2,717,247.89	3,403,304.62
5年以上	10,624,512.90	6,895,426.52
小计	31,155,591.27	31,036,244.49
减：坏账准备	15,152,352.84	13,385,833.36
合计	16,003,238.43	17,650,411.13

②按款项性质分类情况

款项性质	2024年12月31日	2023年12月31日
保证金及押金	26,329,392.91	23,718,589.59
合并范围外关联方往来款	3,202,430.00	3,479,527.00
合并范围内关联方往来款	1,014,632.54	962,360.10
员工备用金	356,849.24	471,633.87
代收代付款	238,583.54	416,174.10
其他往来款	13,703.04	1,987,959.83
小计	31,155,591.27	31,036,244.49
减：坏账准备	15,152,352.84	13,385,833.36
合计	16,003,238.43	17,650,411.13



③按坏账计提方法分类披露

A.截至 2024 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	28,569,065.27	12,565,826.84	16,003,238.43
第二阶段			
第三阶段	2,586,526.00	2,586,526.00	-
合计	31,155,591.27	15,152,352.84	16,003,238.43

2024 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
1、按单项计提坏账准备				
2、按组合计提坏账准备	28,569,065.27	43.98	12,565,826.84	16,003,238.43
其中：组合 3 应收押金和保证金	26,166,866.91	47.12	12,330,092.49	13,836,774.42
组合 4 应收其他款项	1,387,565.82	16.99	235,734.35	1,151,831.47
组合 5 应收合并范围内单位款项	1,014,632.54	-	-	1,014,632.54
合计	28,569,065.27	43.98	12,565,826.84	16,003,238.43

2024 年 12 月 31 日，本公司无处于第二阶段的坏账准备；

2024 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
1、按单项计提坏账准备	2,586,526.00	100.00	2,586,526.00		
其中：建工发展	2,424,000.00	100.00	2,424,000.00		预计无法收回
其他	162,526.00	100.00	162,526.00		预计无法收回
合计	2,586,526.00	100.00	2,586,526.00		

B.截至 2023 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	28,552,235.49	10,901,824.36	17,650,411.13
第二阶段			
第三阶段	2,484,009.00	2,484,009.00	
合计	31,036,244.49	13,385,833.36	17,650,411.13

2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：



类别	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面价值
1、按单项计提坏账准备				
2、按组合计提坏账准备	28,552,235.49	38.18	10,901,824.36	17,650,411.13
其中：组合3 应收押金和保证金	23,658,580.59	44.38	10,499,064.13	13,159,516.46
组合4 应收其他款项	3,931,294.80	10.24	402,760.23	3,528,534.57
组合5 应收合并范围内单位款项	962,360.10	-	-	962,360.10
合计	28,552,235.49	38.18	10,901,824.36	17,650,411.13

2023年12月31日，本公司无处于第二阶段的坏账准备；

2023年12月31日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面价值	理由
1、按单项计提坏账准备	2,484,009.00	100.00	2,484,009.00		
其中：建工发展	2,424,000.00	100.00	2,424,000.00		预计无法收回
其他	60,009.00	100.00	60,009.00		预计无法收回
合计	2,484,009.00	100.00	2,484,009.00		

本期坏账准备计提金额的依据：

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

④坏账准备的变动情况

2023年12月31日	本期变动金额				2024年12月31日
	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
13,385,833.36	1,776,528.48	10,009.00			15,152,352.84

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2024年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
广州市流花湖公园	保证金及押金	3,529,520.00	1年以内	11.33	176,476.00



单位名称	款项性质	2024年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
广东省建筑设计工程发展(香港)有限公司	合并范围外关联方往来款	2,424,000.00	2-3年; 5年以上	7.78	2,424,000.00
广东宝德信物业管理服务有限公司	保证金及押金	2,311,647.94	1年以内: 431,520.00; 1-2年: 537,240.00; 2-3年: 691,300.44; 4-5年: 44,625.12; 5年以上: 606,962.38	7.42	925,352.61
广州产权交易所有限公司	保证金及押金	1,223,616.00	1年以内	3.93	61,180.80
广东省建院施工图审查中心有限公司	合并范围内关联方往来款	853,233.75	1年以内	2.73	-
合计		10,342,017.69		33.19	3,587,009.41

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

项目	2024年12月31日			2023年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	78,209,771.92	-	78,209,771.92	40,706,819.75		40,706,819.75
对联营、合营企业投资	2,068,415.11		2,068,415.11			
合计	80,278,187.03	-	80,278,187.03	40,706,819.75		40,706,819.75

(2) 对子公司投资

被投资单位	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日	本期计提减值准备	2024年12月31日减值准备余额
审图公司	32,706,819.75			32,706,819.75		



被投资单位	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日	本期计提减值准备	2024年12月31日减值准备余额
粤建数智	8,000,000.00	9,500,000.00		17,500,000.00		
清远规划院		19,962,952.17		19,962,952.17		
粤建创科		2,000,000.00		2,000,000.00		
粤建深汕		2,550,000.00		2,550,000.00		
粤建数测		1,190,000.00		1,190,000.00		
粤建绿能		1,450,000.00		1,450,000.00		
粤建科技		850,000.00		850,000.00		
合计	40,706,819.75	37,502,952.17		78,209,771.92		

4. 营业收入和营业成本

项 目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,547,400,595.80	1,108,080,424.35	1,606,484,619.34	1,183,658,943.49
其他业务	511,048.22	98,103.24	647,991.93	297,119.71
合计	1,547,911,644.02	1,108,178,527.59	1,607,132,611.27	1,183,956,063.20

5. 投资收益

项 目	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	68,415.11	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	523,132.59	102,026.03
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	10,000.00	40,000.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-193,117.79	-430,130.40
债务重组收益	1,642,702.64	
子公司分红收益	13,026,145.79	
合计	15,077,278.34	-288,104.37

十八、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	2024 年度	2023 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-231,485.00	608,928.34
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、	1,147,470.23	374,275.20



项 目	2024 年度	2023 年度
对公司损益产生持续影响的政府补助除外		
债务重组损益	1,642,702.64	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	613,993.29	-172,656.26
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-665,859.60	32,217,229.86
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	693,704.36	1,466,447.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,083,794.05	-603,575.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益总额	2,116,731.87	33,890,649.14
减：非经常性损益的所得税影响数	399,900.29	5,076,813.61
非经常性损益净额	1,716,831.58	28,813,835.53
减：归属于少数股东的非经常性损益净额	11,180.82	
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	1,705,650.76	28,813,835.53

公司名称：广东省建筑设计研究院集团股份有限公司



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

郭新梓

李巍

李征强

日期：2025 年 4 月 29 日





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚及

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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和许可证件为准）（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。）

出资额 8811.5万元

成立日期 2013年12月10日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢10层1001-1至1001-26



2023年03月05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

证书序号: 0022698

说明

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



发证机关: 北京市财政局

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

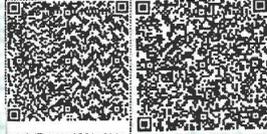
名称: 睿诚会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 刘维
 主任会计师:
 经营场所: 北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 11010032
 批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号
 批准执业日期: 2013年10月25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.



注册号(350200011506)
已通过2021年检验
江苏注册会计师协会



陈金辉 350200011506

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。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册号(350200011506)
已通过2018年检验
江苏注册会计师协会

注册号: 350200011506

批准注册协会: 福建注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年12月12日

Date of Issuance

2017 3 25

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: [Signature]

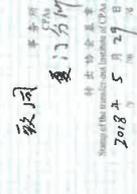


同意调入: [Signature]

Agree the holder to be transferred to

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: [Signature]



同意调入: [Signature]

Agree the holder to be transferred to

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用



姓名: 陈金辉
Full name: Chen Jinhui
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1977-07-27
Date of birth: 1977-07-27
工作单位: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所
Working unit: Zhitong CPA Firm (Special General Partnership) Suzhou Branch
身份证号码: 350124197707270511
Identity card No: 350124197707270511





立信会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

福建省注册会计师协会
任职资格审查专用章
2018年4月30日

2017年3月3日



姓名: 林行伟
Full name: Lin Xingwei
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1987-11-15
Date of birth: 1987-11-15
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: Lixin Accounting Firm (Special General Partnership)
身份证号码: 350628198711151310
Identity card No.: 350628198711151310

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

同意转入
Agree the holder to be transferred to

2017年5月31日

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

同意转出
Agree the holder to be transferred to

2017年11月11日



1101020362092

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

福建省注册会计师协会
任职资格审查专用章
2018年4月30日

2017年3月16日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 林行伟
短链编号: 110101580347

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



福建省注册会计师协会
任职资格审查专用章
2018年4月30日

2017年3月15日





注册号: 110100321061
 广东省注册会计师协会
 No. of Candidate
 批准注册协会: 广东
 Authorized Institute of CICA 01 13
 发证日期: 2023年01月13日
 Date of Issuance

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
 业务报告附件专用



姓名: 张伟阳
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1992-06-09
 Date of birth
 工作单位: 容诚会计师事务所
 Working unit
 (特殊普通合伙)广州分所
 身份证号: 440582199206093914
 Identity card No



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

