

标段编号：2605-440305-04-05-113391001002

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：前海国际科技创新产业园区（自贸时代中心项目T2栋20-2
2层及24-25层）智能化工程（二次）

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳招商建筑科技有限公司

日期：2026年07月24日

一、企业基本情况

1.1企业基本情况自查表

投标人全称	深圳招商建筑 科技有限公司	主要业务范围	弱电智能化工程、智能家居、光纤到户及室分、光伏、充电桩
营业执照编号	91440300MA5EQ 0NN5H	成立日期	2017-09-04
注册资本	10000 万元		
行政负责人	1. 姓名：刘蓓 2. 职务：综合运营部部门长 3. 职称：/		
技术负责人	1. 姓名：李华 2. 职务：技术负责人 3. 职称：高级工程师		
联系方式	1. 地址：深圳市南山区招商街道水湾社区太子路 1 号新时代广场 29L 2. 邮编：518000 3. 电话：0755-26857966 4. 传真：/ 5. E-mail：lihual@cmhk.com 6. 联系人：李华		
公司简介	深圳招商建筑科技有限公司（简称“建筑科技”）是招商局集团旗下一家从事智慧社区、智能楼宇、绿色节能建设与工程建设咨询顾问的专业公司。建筑科技起源于深圳招商物业管理有限公司工程中心：1998 年，深圳招商物业管理有限公司工程服务中心成立；2017 年9月，深圳招商建筑科技有限公司成立。 建筑科技具有电子与智能化工程专业承包壹级资质，建筑智能化系统设计专项甲级资质，安全生产许可证，国家高新技术企业，广东省安全技术防范企业设计施工维护能力评价等级一级资质，承装（修、试）电力设施许可证四级，音视频集成工程企业能力等级壹级等；公司通过 ISO9001质量管理体系认证、ISO14001环境管理体系认证、ISO18001职业健康安全管理体系认证。 建筑科技是招商蛇口唯一战略合作全国智能化工程施工单		

	位，与中山万科、佛山万科建立了住宅智能化工程战略合作关系，承接融创、金科、香港置地、远洋地产、阳光城等知名房企智能化工程项目，公司拥有丰富住宅物业管理及智能化工程施工设计经验。智能化工程项目覆盖全国，每年在建项目超过 100 个，年营业额超过4亿元，项目分布在全国主要一、二线城市。
专业技术人员数量，全国建筑市场监管公共服务平台（四库一平台）（网址： http://jzsc.mohurd.gov.cn/home ）截图： 专业技术人员共34 人，其中一级建造师 11 人，二级建造师25 人，一级造价工程师 1 人，二级造价工程师1人；截图见下页。	

统一社会信用代码	91440300MA5EQ0NN5H	企业法定代表人	张青杰	
企业登记注册类型	有限责任公司(法人独资)	企业注册属地	广东省-深圳市	
企业经营地址	深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时代广场29L			

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

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业
1	李锦生	360733199*****3X	二级注册造价工程师	B24254400021009	安装
2	乔冰	230811199*****24	一级注册造价工程师	B14194400023942	安装
3	胡智军	430821198*****1X	二级注册建造师	粤2442006200807580	机电工程
4	李华	431024198*****19	二级注册建造师	粤2442013201304660	机电工程
5	韩晓飞	340824199*****16	二级注册建造师	粤2442015201502686	机电工程
6	李龙辉	440104197*****16	二级注册建造师	粤2442018201901738	机电工程
7	陈建伟	441481199*****98	二级注册建造师	粤2442020202118423	机电工程
8	廖述龙	430524198*****72	二级注册建造师	粤2442020202129359	机电工程
9	徐威铭	320121197*****3X	二级注册建造师	粤2442021202130436	建筑工程
10	徐威铭	320121197*****3X	二级注册建造师	粤2442021202130436	市政公用工程
11	陈玉麟	412801199*****17	二级注册建造师	粤2442021202201280	机电工程
12	陈师健	445322199*****15	二级注册建造师	粤2442021202206320	机电工程
13	何冰	350128198*****3X	二级注册建造师	粤2442021202208136	机电工程
14	刘新	430421198*****51	二级注册建造师	粤2442021202218136	机电工程
15	李怀名	450802199*****57	二级注册建造师	粤2442023202313930	机电工程

深圳招商建筑科技有限公司

广东省·深圳市

统一社会信用代码	91440300MA5EQ0NN5H	企业法定代表人	张青杰
企业登记注册类型	有限责任公司（法人独资）	企业注册属地	广东省·深圳市
企业经营地址	深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时代广场29L		



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

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业
16	李元健	412727198*****12	二级注册建造师	粤2442023202313932	机电工程
17	陈接兴	441481198*****97	二级注册建造师	粤2442023202315579	机电工程
18	李锦生	360733199*****3X	二级注册建造师	粤2442023202408052	机电工程
19	柯创伟	440582199*****36	二级注册建造师	粤2442024202405736	机电工程
20	程英	420321199*****1X	二级注册建造师	粤2442024202406551	机电工程
21	泊惠盈	441581199*****21	二级注册建造师	粤2442024202407122	机电工程
22	黄耀强	440221199*****17	二级注册建造师	粤2442024202407326	机电工程
23	林志乐	450802199*****70	二级注册建造师	粤2442024202408333	机电工程
24	屈荣通	612324199*****19	二级注册建造师	粤2442025202506919	机电工程
25	王文梅	140621199*****23	二级注册建造师	粤2442025202508160	机电工程
26	覃泽耀	452225199*****19	二级注册建造师	粤2442025202508161	机电工程
27	马吉	440582199*****23	二级注册建造师	粤2442025202508163	机电工程
28	张冬冬	370602198*****1X	一级注册建造师	粤1372014201505141	机电工程
29	李志鹏	442527196*****31	一级注册建造师	粤1442007200804339	机电工程
30	孟凡涛	230502197*****58	一级注册建造师	粤1442014201529432	机电工程

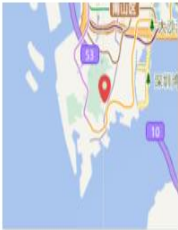
首页 > 企业数据 > 企业详情

手机查看

深圳招商建筑科技有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300MA5EQ0NN5H	企业法定代表人	张青杰
企业登记注册类型	有限责任公司(法人独资)	企业注册地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时代广场29L		



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

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业
31	臧泽润	371102198*****30	一级注册建造师	粤1442017201847291	机电工程
32	高俊波	412723198*****56	一级注册建造师	粤1442020202108235	机电工程
33	舒象玉	431223198*****32	一级注册建造师	粤1442021202205283	机电工程
34	尚建斌	410221198*****14	一级注册建造师	粤1442023202306026	机电工程
35	程川	362523199*****16	一级注册建造师	粤1442023202400244	机电工程
36	徐成铭	320121197*****3X	一级注册建造师	粤1442023202400445	机电工程
37	付玉平	440301198*****30	一级注册建造师	粤1442024202501663	机电工程
38	朱信生	360722198*****30	一级注册建造师	粤1442024202506642	机电工程

注：

- 1、本表可按格式扩展。
- 2、投标人认为有需要的可增加表格内容。
- 3、投标人须附上相关资质、资格证书扫描件。
- 4、附 2023 年、2024 年、2025 年审计报告扫描件（详见资质文件后）。

1.2.投标人资质证书扫描件

1.2.1. 营业执照



1.2.2. 注册资本（10000万元）

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳招商建筑科技有限公司的基本信息

统一社会信用代码：	91440300MA5EQ0NN5H
注册号：	440300202307204
商事主体名称：	深圳招商建筑科技有限公司
住所：	深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时代广场29L
法定代表人：	张青杰
认缴注册资本（万元）：	10000
经济性质：	有限责任公司（法人独资）
成立日期：	2017-09-04
营业期限：	永续经营
核准日期：	2024-12-30
年报情况：	2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年 报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示、2024年报已公示、2025年报已公示
主体状态：	存续（在营、开业、在册）
分支机构：	
备注：	

打印时间： 2026年07月24日9:48:52

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

1.2.3. 电子与智能化工程专业承包一级资质证书



建筑业企业资质证书

证书编号: D244554511

企业 名 称: 深圳招商建筑科技有限公司

统一社会信用代码: 91440300MA5EQ0NN5H

法 定 代 表 人: 张青杰

注 册 地 址: 深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时代广场29L

有 效 期: 至2026年11月01日
(请扫码查看各项资质有效期)

资 质 等 级: 电子与智能化工程专业承包一级



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: 

发证日期: 2024年08月20日

全国建筑市场监管公共服务平台查询网址: <http://jzsc.mohurd.gov.cn>
广东省建筑行业数据开放平台查询网址: <https://skypj.gdrc.net>

1.2.4. 建筑智能化系统设计专项甲级资质证书



全国建筑市场监管公共服务平台查询网址: <http://jzsc.mohurd.gov.cn>
广东省建设行业数据开放平台查询网址: <https://skyp.gdic.net>

1.2.5. 承装（修、试）电力设施许可证四级



承装（修、试）电力设施许可证

许可证编号： 8-1-00123-2023

单位名称：深圳招商建筑科技有限公司 住所：深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时代广场301

法定代表人：张青杰 许可类别和等级：承装类四级、承修类四级、承试类四级

有效期限自 2023 年 04 月 14 日始
至 2029 年 04 月 13 日止





国家能源局印制

1.2.6. 安全生产许可证



统一社会信用代码：91440300MA5EQONN5H



安全生产许可证

编号：（粤）JZ安许证字[2023]025558

企业名称：深圳招商建筑科技有限公司

法定代表人：张青杰

单位地址：深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时代广场29L

经济类型：有限责任公司(法人独资)

许可范围：建筑施工

有效期：2025年09月17日 至 2028年09月16日

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年09月17日



中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

2.7. 广东省安全技术防范企业设计施工维护能力评价等级一级证书

广东省安全技术防范企业		序号:0001492
设计施工维护能力评价等级证书		持证须知
(副本)		
企业名称:深圳招商建筑科技有限公司		一、《广东省安全技术防范企业设计施工维护能力评价等级证书》用于证明持证单位从事安防工程设计、施工、维护业务综合能力的水平等级。
法定代表人:张青杰		二、《广东省安全技术防范企业设计施工维护能力评价等级证书》分为正本和副本,正本和副本具有同等法律效力。
注册地址:深圳市南山区招商街道水湾社区新时代广场29L		三、此证书只限本企业使用,不得伪造、涂改、出租、出借或转让。
能力等级:一级		四、持证企业应对其提供的相关信息的真实性负责,登记项目发生变更或遗失,须及时向发证机构报告并按有关规定申请办理变更或补发。
证书编号:粤B10253号		五、持证企业应按规定接受每年一次的年审和三年一次的复评。
有效期:至2027年9月23日		六、查询证书有效性,请登录安防世界网查询(www.gdafxh.org.cn)
广东省公共安全技术防范协会		七、使用此证书的其他有关事项由发证机构负责解释。
2024年9月24日		

1.2.8. 音视频集成工程企业能力等级一级



1.3.2023 年审计报告扫描件



深圳招商建筑科技有限公司

财务报表及审计报告

2023 年 12 月 31 日止年度

内容	页码
审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8 - 9
财务报表附注	10 - 52

审计报告

德师报(审)字(24)第P06805号
(第1页,共2页)

深圳招商建筑科技有限公司;

一、审计意见

我们审计了深圳招商建筑科技有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表、2023年度的利润表、现金流量表、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，公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

WorldClass
智启非凡

通过手机“扫一扫”或进入“证监会门户网站”（<http://www.csrc.gov.cn>），进行验证。
 联系电话：024-83249956



审计报告 - 续

德师报(审)字(24)第 P06805 号
(第 2 页, 共 2 页)

四、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

- (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,就可能导致贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容,并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师

彭金明

中国注册会计师

罗薇

2024年5月14日



WorldClass
智启非凡





深圳智彦建筑科技有限公司

2023年12月31日

资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产			
货币资金	八、1	43,942.74	11,733.35
其中：存放财务公司款项		-	-
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		5,163,197.67	4,316,138.68
应收账款	八、2	121,152,240.17	43,770,507.49
预付款项		526,139.06	60,550.00
应收资金集中管理费	八、3	41,931,313.40	32,049,086.77
其他应收款	八、4	6,357,179.71	6,257,480.00
其中：应收股利		-	-
存货		-	-
其中：原材料		-	-
库存商品（产成品）		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	八、5	5,011,589.17	3,850,760.45
流动资产合计		180,185,601.92	90,316,256.74
非流动资产			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产		71,075.22	-
其中：固定资产原价		71,075.22	-
累计折旧		-	-
固定资产减值准备		-	-
在建工程		-	-
使用权资产	八、6	9,402,279.22	742,093.59
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		703,883.50	-
递延所得税资产		121,685.33	3,330.04
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		10,298,923.27	745,423.63
资产总计		190,484,525.19	91,061,680.37



深圳招商建筑科技有限公司

2023年12月31日

资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	八、7	62,367,512.72	36,061,135.12
预收款项		-	-
合同负债		880,000.00	-
应付职工薪酬	八、8	10,832,523.41	4,765,350.27
其中：应付工资		10,728,546.23	4,712,348.19
应付福利费		-	-
应交税费		3,055,149.92	97,648.57
其中：应交税金		3,055,149.92	97,648.57
其他应付款	八、9	26,469,843.24	25,084,223.67
其中：应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		1,595,625.22	309,924.98
其他流动负债		-	-
流动负债合计		105,200,654.51	66,318,282.61
非流动负债			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		7,983,798.48	445,186.06
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		7,983,798.48	445,186.06
负债合计		113,184,452.99	66,763,468.67



深圳招商建筑科技有限公司

2023年12月31日

资产负债表 - 续

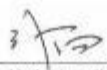
单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
所有者权益：			
实收资本	八、10	20,000,000.00	20,000,000.00
其中：国家资本		-	-
国有法人资本		20,000,000.00	20,000,000.00
集体资本		-	-
民营资本		-	-
外商资本		-	-
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
其中：外币报表折算差额		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		6,152,789.83	469,758.46
其中：法定公积金		6,152,789.83	469,758.46
任意公积金		-	-
未分配利润	八、14	51,147,282.37	3,828,453.24
所有者权益合计		77,300,072.20	24,298,211.70
负债和所有者权益总计		190,484,525.19	91,061,680.37

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：


企业负责人


主管会计工作负责人


会计机构负责人



深圳招商建筑科技有限公司

2023年12月31日止年度

利润表

单位：人民币元

项目	附注	本金额	上年金额
一、营业收入	八、12	363,382,032.92	205,086,337.42
减：营业成本	八、12	277,120,362.21	189,481,846.85
税金及附加		588,369.82	313,290.05
销售费用		-	-
管理费用		5,948,923.39	4,419,960.59
研发费用		13,414,189.02	6,838,760.23
财务费用		1,580,042.94	-7,571.12
其中：利息费用		55,667.26	25,013.53
利息收入		48,771.78	165,254.47
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-	-
加：其他收益		125,392.29	231,694.85
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净损益套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-611,890.75	-17,908.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		64,243,647.08	4,253,836.93
加：营业外收入		-	-
其中：政府补助		-	-
减：营业外支出		275,000.00	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		63,968,647.08	4,253,836.93
减：所得税费用		7,138,333.34	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		56,830,313.74	4,253,836.93
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		56,830,313.74	4,253,836.93
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5.其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		56,830,313.74	4,253,836.93

附注为财务报表的组成部分



深圳招商建筑科技有限公司

2023年12月31日止年度

现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		312,265,790.30	190,176,886.82
收到的税费返还		849,168.44	744,267.76
收到其他与经营活动有关的现金		21,764,229.82	19,290,525.02
经营活动现金流入小计		334,879,188.56	210,211,679.60
购买商品、接受劳务支付的现金		250,198,242.44	166,599,048.30
支付给职工以及为职工支付的现金		37,889,753.44	11,756,724.15
支付的各项税费		9,617,298.66	3,717,020.38
支付其他与经营活动有关的现金		22,356,761.24	3,101,493.95
经营活动现金流出小计		320,062,055.78	185,174,286.78
经营活动产生的现金流量净额	八、13	14,817,132.78	25,037,392.82
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		805,315.00	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		805,315.00	-
投资活动产生的现金流量净额		-805,315.00	-
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		51,698.09	-
筹资活动现金流入小计		51,698.09	-
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		3,828,453.24	264,304.17
支付其他与筹资活动有关的现金		10,235,062.63	24,773,088.65
筹资活动现金流出小计		14,063,515.87	25,037,392.82
筹资活动产生的现金流量净额		-14,011,817.78	-25,037,392.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额（减少额以“-”号填列）	八、13	-	-
加：年初现金及现金等价物余额	八、14	-	-
六、年末现金及现金等价物余额	八、14	-	-

附注为财务报表的组成部分



仅用于
入库，
投标事宜

深圳招商建策科技有限公司
2023年12月31日止年度

所有者权益变动表										单位：人民币元	
项目	实收资本	其他权益工具		资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	28,000,000.00	-	-	-	-	-	489,758.46	3,878,453.24	24,368,211.70		
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二、本年年初余额	28,000,000.00	-	-	-	-	-	489,758.46	3,878,453.24	24,368,211.70		
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	5,683,031.37	47,318,876.13	53,001,866.50		
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	5,683,031.37	50,850,113.34	56,533,144.71		
1. 营业利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2. 营业外收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 其他收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4. 公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
5. 资产处置收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
四、本年年末余额	28,000,000.00	-	-	-	-	-	6,172,789.83	41,147,329.37	77,300,078.20		



仅用于
八、
投标事宜



深圳尚商建筑科技有限公司

2023年12月31日止年度

所有者权益变动表 - 续
单位：人民币元

项目	上年金额			本年金额			所有者权益合计
	实收股本	资本公积	其他	实收股本	资本公积	其他	
一、上年年末余额	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	44,252.72	-	20,044,252.72
二、本年年初余额	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	44,252.72	-	20,044,252.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-
4.提取其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
5.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.盈余公积转增专项储备	-	-	-	-	-	-	-
4.盈余公积转增其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益总额	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	44,252.72	-	20,044,252.72

附注为财务报表的组成部分



深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

一、基本情况

深圳招商建筑科技有限公司(以下简称“本公司”)成立于2017年9月4日,取得深圳市市场监督管理局核发的91440300MA5EQ0NN5H号企业法人营业执照。本公司注册资本为2,000.00万元。

本公司注册地址:深圳市南山区招商街道花果山社区招商路168号招商大厦317-321。法定代表人:张青杰。

本公司属建筑安装业,主要经营范围:智能化系统安装、维修;机电设备安装、维修。

本公司的母公司为招商局物业管理有限公司。

二、财务报表的编制基础

本公司对自2023年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

四、重要会计政策和会计估计

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

3. 记账基础和计价原则 - 续

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，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。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值的，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产和投资性房地产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 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。

4. 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短（一般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。

5. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

金融资产和金融负债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和金融负债, 相关的交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产和金融负债, 相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“收入准则”) 初始确认的不包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时, 按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时, 如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价, 也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的, 在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率, 是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量, 折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时, 在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量, 但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金, 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额, 再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

5.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后, 本公司对不同类别的金融资产, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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, 且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, 则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收款项。

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, 且本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的, 则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款, 列示于应收款项融资, 其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产, 自取得起期限在一年以上的, 列示于其他债权投资, 自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示于一年内到期的非流动资产。

四、重要会计政策和会计估计-续

5. 金融工具-续

5.1 金融资产的分类、确认与计量-续

初始确认时,本公司可以单项金融资产为基础,不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的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。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的,表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的:

- 取得相关金融资产的目的,主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具,但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产;

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时,为消除或显著减少会计错配,本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的,列示于其他非流动金融资产。

5.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,发生减值时或终止确认产生的利得或损失,计入当期损益。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

5.1.1 以摊余成本计量的金融资产 - 续

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外, 本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入:

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产, 本公司自初始确认起, 按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值, 但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产, 本公司在后续期间, 按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值, 并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系, 本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

5.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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相关的减值损失或利得, 采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益, 除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出, 计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认, 该金融资产终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出, 计入留存收益。本公司持有该等非交易性权益工具投资期间, 在本公司收取股利的权利已经确立, 与股利相关的经济利益很可能流入本公司, 且股利的金额能够可靠计量时, 确认股利收入并计入当期损益。

5.1.3 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当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量, 公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

四、重要会计政策和会计估计-续

5. 金融工具-续

5.2 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的合同资产和应收账款,以及由《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)规范的交易形成的租赁应收款,按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具,除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外,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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备;若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加,本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额,除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外,作为减值损失或利得计入当期损益。对于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,本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备,并将减值损失或利得计入当期损益,且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备,但在当期资产负债表日,该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的,本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备,由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

5.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同,本公司在应用金融工具减值规定时,将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

四、重要会计政策和会计估计-续

5. 金融工具-续

5.2 金融工具减值-续

5.2.1 信用风险显著增加-续

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行,该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化,这些指标包括:信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 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。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加,当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日,则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5、金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.1 信用风险显著增加 - 续

于资产负债表日, 若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险, 则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。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, 并且即使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义务, 则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

5.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产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:

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难。
- (2) 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等。
- (3) 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。
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。
- (5) 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。
- (6) 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。

基于本公司内部信用风险管理, 当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人 (不考虑本公司取得的任何担保), 则本公司认为发生违约事件。

5.2.3 预期信用损失的确定

本公司对货币资金、应收账款及其他应收款等在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本公司以共同风险特征为依据, 将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括: 金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。如有确凿证据表明应收账款及其他应收款等的信用风险已显著变化, 本公司对该等款项在单项资产的基础上确定其信用损失。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.2 金融工具减值 - 续

5.2.3 预期信用损失的确定 - 续

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

5.2.4 减记金融资产

当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的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成和相关金融资产的终止确认。

5.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

四、重要会计政策和会计估计-续

5. 金融工具-续

5.3 金融资产的转移-续

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬,且保留了对该金融资产控制的,则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产,并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量:

- 被转移金融资产以摊余成本计量的,相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本,相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 被转移金融资产以公允价值计量的,相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值,该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到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之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,并将终止确认部分收到的对价和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之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的,本公司继续确认所转移的金融资产整体,因资产转移而收到的对价在收到时确认为金融负债。

5.4 金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式,结合金融负债和权益工具的定义,在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

5. 金融工具 - 续

5.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

5.4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

5.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外, 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一, 表明本公司承担该金融负债的目的是交易性的:

- 承担相关金融负债的目的, 主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分, 且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本公司将符合下列条件之一的金融负债, 在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债: (1) 该指定能够消除或显著减少会计错配; (2) 根据本公司正式书面文件载明的风险管理或投资策略, 以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价, 并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告; (3) 符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量, 公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该金融负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益, 其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时, 之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的, 本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

四、重要会计政策和会计估计-续

5. 金融工具-续

5.4 金融负债和权益工具的分类-续

5.4.1 金融负债的分类、确认及计量-续

5.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债-续

对于非同一控制下企业合并中本公司作为购买方确认的或有对价形成的金融负债, 本公司以公允价值计量该金融负债, 且将其变动计入当期损益。

5.4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债与财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债, 按摊余成本进行后续计量, 终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同, 未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认, 但导致合同现金流量发生变化的, 本公司重新计算该金融负债的账面价值, 并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值, 本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用, 本公司调整修改后的金融负债的账面价值, 并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

5.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 终止确认该金融负债或其一部分。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, 本公司终止确认原金融负债, 并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的, 将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额, 计入当期损益。

5.5 金融资产与金融负债的抵销

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

四、重要会计政策和会计估计 - 续

6. 应收款项

本公司按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分类。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力, 并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。各类别确定依据及信用损失准备计提方法如下:

类别名称	确定类别的依据
低风险组合	本组合被债务单位的信用风险特征划分, 主要包括应收本公司关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项。此类款项发生坏账损失的可能性极小。
正常风险组合	本组合为除低风险组合及单项计提信用损失准备的应收款项之外的部分, 本公司结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等, 按账龄分析法对本组合的应收款项计提信用损失准备。
单项计提信用损失准备的应收款项	本组合为信用风险已显著变化的应收款项。
按组合计提信用损失准备的计提方法	
低风险组合	按该等组合余额的零至千分之 一 计提。
正常风险组合	账龄分析法。
单项计提信用损失准备的应收款项	单独进行减值测试, 按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。

7. 除商誉以外的长期资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查使用权资产及与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象, 则估计其可收回金额。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, 每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值, 按其差额计提资产减值准备, 并计入当期损益。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时, 首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失; 其次, 对于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, 超出部分计提减值准备, 并确认为资产减值损失: (1) 本公司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。

除与合同成本相关的资产减值损失外, 上述资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不予转回。与合同成本相关的资产计提减值准备后, 如果以前期间减值的因素发生变化, 使得上述两项差额高于该资产账面价值的, 转回原已计提的资产减值准备, 并计入当期损益, 但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

8. 职工薪酬

8.1 短期薪酬的会计处理方法

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,并计入当期损益或相关资产成本。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。

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,以及本公司按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司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,确认相应负债,并计入当期损益或相关资产成本。

8.2 离职后福利的会计处理方法

本公司离职后福利全部为设定提存计划。

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。

8.3 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:本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

9. 收入确认

本公司的收入主要来源于智能化系统安装服务收入。

本公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务控制权时,按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务,是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格,是指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,但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的,属于在某一时段内履行的履约义务,本公司按照履约进度,在一段时间内确认收入:(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或服务具有不可替代用途,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。否则,本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

9. 收入确认 - 续

合同资产，是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。有关合同资产减值的会计政策，具体参见附注四、5.2。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

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。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在可变对价的，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。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

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，本公司为主要责任人，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，该金额按照既定的佣金金额或比例等确定。

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。

10. 合同成本

10.1 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

10. 合同成本 - 续

10.2 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本, 不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的, 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; (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。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销, 计入当期损益。

11. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量; 公允价值不能够可靠取得的, 按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助, 应当确认为递延收益, 在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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。

与收益相关的政府补助, 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。

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

12. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

12.1 当期所得税

资产负债表日, 对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产), 以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

12. 所得税 - 续

12.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额, 以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异, 采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异, 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限, 确认相关的递延所得税资产。此外, 与商誉的初始确认相关的, 以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异, 不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债, 除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间, 而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回, 且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时, 本公司才确认递延所得税资产。

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

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益, 以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外, 其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

12.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利, 且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时, 本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

四、重要会计政策和会计估计-续

12. 所得税-续

12.3 所得税的抵销-续

当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,且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时,本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

13. 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日,外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币,因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,除:(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本;

(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理;(3)分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外,均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,计入当期损益或确认为其他综合收益。

14. 租赁

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日,本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化,本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

14.1 本公司作为承租人

14.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的,本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆,按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

14. 租赁 - 续

14.1 本公司作为承租人 - 续

14.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外, 本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日, 是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

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。
- 本公司发生的初始直接费用。
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定, 对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

14.1.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外, 本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时, 本公司采用租赁内含利率作为折现率, 无法确定租赁内含利率的, 采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项, 包括:

- 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。
- 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格。
- 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的, 行使终止租赁选择权需支付的款项。
- 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

租赁期开始日后, 本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用, 并计入当期损益或相关资产成本。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

14. 租赁 - 续

14.1 本公司作为承租人 - 续

14.1.3 租赁负债 - 续

在租赁期开始日后, 发生下列情形的, 本公司重新计量租赁负债, 并调整相应的使用权资产, 若使用权资产的账面价值已调减至零, 但租赁负债仍需进一步调减的, 本公司将差额计入当期损益:

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的, 本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动, 本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的, 使用修订后的折现率。

14.1.4 短期租赁和低价值资产租赁

本公司对短期租赁以及低价值资产租赁, 选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁, 是指在租赁期开始日, 租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁, 是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 5 万元的租赁。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额, 在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

14.1.5 租赁变更

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:

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的, 在租赁变更生效日, 本公司重新分摊变更后合同的对价, 重新确定租赁期, 并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

14. 租赁 - 续

14.2 本公司作为出租人

14.2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

14.2.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

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收款额，在实际发生时计入当期损益。

14.2.3 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本公司以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

- 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。
- 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，前提是合理确定承租人将行使该选择权。
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。
- 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

14. 租赁 - 续

14.2 本公司作为出租人 - 续

14.2.4 转租赁

本公司作为转租出租人,将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产,而不是原租赁的标的资产,对转租赁进行分类。

14.2.5 租赁变更

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。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁的,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。
- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁的,本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

14.3 售后租回交易

14.3.1 本公司作为卖方及承租人

本公司按照收入准则的规定,评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的,本公司继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等额的金融负债,并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的,本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

四、重要会计政策和会计估计 - 续

14. 租赁 - 续

14.3 售后租回交易 - 续

14.3.2 本公司作为买方及出租人

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,本公司不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产,并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的,本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理,并对资产出租进行会计处理。

15. 安全生产费

本公司按照 2022 年 12 月 13 日财政部和应急部联合发布的财资〔2022〕136 号《企业安全生产费用提取和使用管理办法》提取安全生产费,计入相关产品的成本或当期损益,同时转入专项储备。使用提取的安全生产费时,属于费用性支出的,直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的,通过“在建工程”科目归集所发生的支出,待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产;同时,按照形成固定资产的成本冲减专项储备,并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

五、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注四所描述的会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日,本公司的会计估计中无很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性。

六、重要会计政策变更

1. 企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》(以下简称“解释 16 号”), 规范了关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理。

解释 16 号对《企业会计准则第 18 号——所得税》中递延所得税初始确认豁免的范围进行了修订, 明确对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易, 不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。该规定自 2023 年 1 月 1 日起施行, 经评估, 本公司认为采用该规定对本公司财务报表并无重大影响。

七、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%、6%、9%、13%
城市维护建设税	已交增值税	7%
教育费附加	已交增值税	3%
企业所得税	应纳税所得额	15% (注)

注: 根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局颁发的高新技术企业证书(证书编号 GR202144201535), 本公司 2021 年至 2023 年按照 15% 税率缴纳企业所得税。

八、财务报表附注

下列所披露的财务报表数据, 除特别注明之外, “年初”系指 2023 年 1 月 1 日, “年末”系指 2023 年 12 月 31 日, “本年”系指 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日, “上年”系指 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

八、 财务报表附注 - 续

1. 货币资金

项目	年末数			年初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
其他货币资金						
其中: 人民币	43,942.74	1.00	43,942.74	11,733.35	1.00	11,733.35
合计			43,942.74			11,733.35
其中: 存放在境外的款项总额			-			-

2. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	年末数	年初数
应收账款	121,775,635.16	43,787,309.31
减: 信用损失准备	623,394.99	16,801.82
合计	121,152,240.17	43,770,507.49

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

八、财务报表附注 - 续

2. 应收账款 - 续

(2) 应收账款分类情况

项目	账龄					信用损失准备				
	180天以内	180天至1年	1至2年	2至3年	3年以上	180天以内	180天至1年	1至2年	2至3年	3年以上
	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额
低风险组合	67,814,600.97	9,474,278.90	10,091,318.12	3,435,388.16	-	7,049,486	877.95	8,551.64	3,540.57	-
正常风险组合	80,256,189.06	-	-	-	-	605,134.97	-	-	-	-
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	148,070,790.03	9,474,278.90	10,091,318.12	3,435,388.16	-	7,654,620.97	877.95	8,551.64	3,581.14	-

注：(1) 低风险组合，指根据信用风险特征划分为低风险组合，比如政府单位、集团并表范围内的关联单位、联合营单位等；上述单位如果信用风险恶化，应调整至正常类组合或单项计提信用损失准备的应收账款。

(2) 正常类组合，指除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的客户，按照地理区域、客户类型、业务类型或客户信用评级标准进行组合划分，确认预期信用损失。

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

八、 财务报表附注 - 续

2. 应收账款 - 续

(3) 应收账款整体账龄

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1 年以内 (含 1 年)	107,645,928.88	83.40	613,962.78	39,815,531.23	90.93	13,117.22
1 至 2 年 (含 2 年)	10,694,318.12	8.78	6,051.64	3,969,928.77	9.07	3,684.60
2 至 3 年 (含 3 年)	3,435,388.16	2.82	3,380.57	1,849.31	0.00	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	121,775,635.16	100.00	633,394.99	43,787,309.31	100.00	16,801.82

3. 应收资金集中管理款

项目	年末数	年初数
集团存款	41,931,313.40	32,049,086.77
合计	41,931,313.40	32,049,086.77

4. 其他应收款

项目	年末数	年初数
其他应收款项	6,357,179.71	6,257,480.00
合计	6,357,179.71	6,257,480.00

深圳招商建数科技有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

八、财务报表附注 - 续

4. 其他应收款 - 续

(1) 其他应收款项

1) 其他应收款项分类情况

项目	账龄					信用损失准备					净值
	1年以内	1年至2年	2年至3年	3年以上	合计	1年以内	1年至2年	2年至3年	3年以上	合计	
应收账款	382,831.29	156,800.00	33,403.00	5,057,094.00	6,629,128.29	-	-	-	-	-	6,629,128.29
其他应收款	239,518.99	-	-	-	239,518.99	4,788.56	-	-	-	4,788.56	234,730.43
坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	622,350.28	156,800.00	33,403.00	5,057,094.00	6,862,647.28	5,288.56	-	-	-	5,288.56	6,857,358.72

注: (1) 低风险组合, 根据信用风险特征划分为低风险组合, 比如政府单位、集团并表范围内的关联单位、联合营单位等; 上述单位如果信用风险恶化, 应调整至正常风险组合或单项计提信用损失准备的其他应收款。

(2) 正常组合, 除低风险组合项目及单项计提信用损失准备的其他应收款以外的客户, 各单位可按照地理区域、客户类型、业务类型或客户信用评级标准进行组别划分, 确认预期信用损失。

八、 财务报表附注 - 续

4. 其他应收款 - 续

(1) 其他应收款项 - 续

2) 按账龄分析

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1 年以内 (含 1 年)	1,272,149.38	19.99	5,507.67	1,201,464.00	19.20	1,078.00
1 至 2 年 (含 2 年)	33,464.00	0.53	20.00	-	-	-
2 至 3 年 (含 3 年)	-	-	-	57,094.00	0.91	-
3 年以上	5,057,094.00	79.48	-	5,000,000.00	79.89	-
合计	6,362,707.38	100.00	5,527.67	6,258,558.00	100.00	1,078.00

3) 本年计提、收回或转回的其他应收款项信用损失准备情况

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额	1,078.00	-	-	1,078.00
本年计提	4,449.67	-	-	4,449.67
年末余额	5,527.67	-	-	5,527.67

5. 其他流动资产

项目	年末数	年初数
预交税金	4,424,912.80	2,330,851.59
待抵扣进项税	586,676.37	1,519,908.86
小计	5,011,589.17	3,850,760.45
减: 减值准备	-	-
合计	5,011,589.17	3,850,760.45

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 财务报表附注 - 续

6. 使用权资产

(1) 使用权资产明细分类

项目	房屋建筑物
一、原值	
年初数	954,120.39
本年租入	9,104,679.72
本年其他增加	-
本年不再租入	-
本年其他减少	-
年末数	10,058,800.11
二、累计折旧	
年初数	212,026.80
本年计提	444,494.09
本年其他增加	-
本年不再租入减少	-
本年其他减少	-
年末数	656,520.89
三、减值准备	
年初数	-
本年增加	-
本年减少	-
年末数	-
四、净额	
年初数	742,093.59
年末数	9,402,279.22

7. 应付账款

(1) 应付账款明细

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	62,367,512.72	100.00	36,061,135.12	100.00

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注
2023 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 财务报表附注 - 续

8. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、短期薪酬	4,765,350.27	39,480,930.17	33,413,757.03	10,832,523.41
二、离职后福利-设定提存计划	-	4,386,404.41	4,386,404.41	-
三、辞退福利	-	89,592.00	89,592.00	-
合计	4,765,350.27	43,956,926.58	37,889,753.44	10,832,523.41

(2) 短期薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,712,348.19	35,531,529.77	29,515,331.73	10,728,546.23
二、职工福利费	-	262,242.07	262,242.07	-
三、社会保险费	-	1,488,241.27	1,488,241.27	-
其中：基本医疗保险费及生育保险费	-	1,116,538.26	1,116,538.26	-
补充医疗保险	-	293,580.64	293,580.64	-
工伤保险费	-	78,122.37	78,122.37	-
四、住房公积金	-	1,338,297.65	1,338,297.65	-
五、工会经费和职工教育经费	53,002.08	808,218.54	757,243.44	103,977.18
六、其他短期薪酬	-	52,400.87	52,400.87	-
合计	4,765,350.27	39,480,930.17	33,413,757.03	10,832,523.41

(3) 设定提存计划

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、基本养老保险	-	3,105,464.40	3,105,464.40	-
二、失业保险费	-	56,770.64	56,770.64	-
三、企业年金缴费	-	1,224,169.37	1,224,169.37	-
合计	-	4,386,404.41	4,386,404.41	-

9. 其他应付款

项目	年末数	年初数
其他应付款	26,469,843.24	25,084,223.67
合计	26,469,843.24	25,084,223.67

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 财务报表附注 - 续

9. 其他应付款 - 续

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

项目	年末数	年初数
关联方往来款	25,165,699.69	24,096,839.16
暂收款	1,304,143.55	987,384.51
合计	26,469,843.24	25,084,223.67

2) 其他应付款账龄分析

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	26,469,843.24	100.00	25,084,223.67	100.00
1 至 2 年 (含 2 年)	-	-	-	-
2 至 3 年 (含 3 年)	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	26,469,843.24	100.00	25,084,223.67	100.00

10. 实收资本

项目	年初数		本年增加	本年减少	年末数	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
招商局物业管理有限公司	20,000,000.00	100.00	-	-	20,000,000.00	100.00
合计	20,000,000.00	100.00	-	-	20,000,000.00	100.00

11. 未分配利润

项目	本年数	上年数
上年年末数	3,828,453.24	264,304.17
加: 年初未分配利润调整数	-	-
其中: 会计政策变更	-	-
其他	-	-
本年年初数	3,828,453.24	264,304.17
本年增加	56,830,313.74	4,253,836.93
其中: 本年净利润 (亏损) 转入	56,830,313.74	4,253,836.93
本年减少	9,511,484.61	689,687.86
其中: 本年提取法定盈余公积数	5,683,031.37	425,383.69
利润分配	3,828,453.24	264,304.17
本年年末数	51,147,282.37	3,828,453.24

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八、 财务报表附注 - 续

12. 营业收入、成本

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	363,382,032.92	277,120,362.21	205,086,337.42	189,481,846.85
其中: 智能化系统安装服务	363,382,032.92	277,120,362.21	205,086,337.42	189,481,846.85

13. 现金流量表项目

(1) 现金流量表补充资料

项目	本年累计数	上年累计数
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润(亏损以“-”号填列)	56,830,313.74	4,253,836.93
加: 资产减值损失	-	-
信用减值损失	611,890.75	17,908.74
使用权资产折旧	444,494.09	212,026.80
财务费用(收益以“-”号填列)	55,667.26	25,013.53
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-118,355.29	-3,171.02
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	79,954,914.12	-36,660,198.22
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	36,948,036.35	57,191,976.06
经营活动产生的现金流量净额	14,817,132.78	25,037,392.82
2.现金及现金等价物净变动情况:		
现金及现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金及现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额(减少以“-”号填列)	-	-

14. 现金及现金等价物

项目	年末数	年初数
一、现金	-	-
其中: 可随时用于支付的银行存款	-	-
二、年末现金及现金等价物余额	-	-
三、受限制货币资金等	43,942.74	11,733.35

九、 关联方关系及其交易

1. 存在控制关系的关联方

(1) 母公司及最终控制方

	母公司及最终控制方名称	业务性质	注册地	注册资本
母公司	招商局物业管理有限公司	物业管理服务业务	深圳	100,000,000.00
中间控制方	招商局积余产业运营服务股份有限公司	房地产开发、物业管理业务	深圳	1,060,345,060.00
中间控制方	招商局港口工业区和港务股份有限公司	城市及园区综合建设	深圳	9,060,836,177.00
最终控制方	招商局集团总公司	运输、代理、贸易、金融、房地产等业务	北京	16,900,000,000.00

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下

关联方名称	与本公司关系
中航物业管理有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商置业有限公司	受同一方控制
深圳招商房地产有限公司	受同一方控制
云南南景置业有限公司	受同一方控制
漳州招商房地产有限公司	受同一方控制
招商局产业园区(青岛)创业有限公司	受同一方控制
招商蛇口(济南)置业有限公司	受同一方控制
深圳市招商创业有限公司	受同一方控制
深圳招商商置投资有限公司	受同一方控制
南京招商局物业管理有限公司	受同一方控制
上海招商局物业管理有限公司	受同一方控制
深圳招商物业管理有限公司	受同一方控制
武汉招商局物业管理有限公司	受同一方控制
海通(深圳)贸易有限公司	受同一方控制
大连招义房地产有限公司	受同一方控制
常熟市琴宏房地产开发有限公司	受同一方控制
青岛招商锦华置业有限公司	受同一方控制
杭州慈余置业有限公司	受同一方控制
大连招商房地产有限公司	受同一方控制
招商局(长春)投资发展有限公司	受同一方控制
重庆长航金海洋物业管理有限公司	受同一方控制
招商三亚崖州湾发展有限公司	受同一方控制
佛山招商中环房地产有限公司	受同一方控制
中国外运海南有限公司	受同一方控制
常熟市琴康房地产开发有限公司	受同一方控制
湛江招商港城投资有限公司	受同一方控制
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	受同一方控制
深圳招商美伦酒店管理有限公司	受同一方控制
招商(三亚)深海装备产业园有限公司	受同一方控制
招商仁和太原置业有限公司	受同一方控制
佛山招商房地产有限公司	受同一方控制
西安招航房地产有限公司	受同一方控制
西安招华永盛房地产有限公司	受同一方控制
南京招商招盛房地产有限公司	受同一方控制
沈阳招商房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市南油(集团)有限公司	受同一方控制
徐州淮海金融招商发展有限公司	受同一方控制
招商蛇口(肇庆)置业有限公司	受同一方控制
哈尔滨银开房地产开发有限公司	受同一方控制
昆明同冠房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商置业有限公司	受同一方控制

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

关联方名称	与本公司关系
合肥招商卓盛房地产开发有限公司	受同一方控制
西安招阳房地产有限公司	受同一方控制
晋宁金辰房地产开发有限公司	受同一方控制
西安招广房地产有限公司	受同一方控制
深圳市赤湾房地产开发有限公司	受同一方控制
云南盛商房地产开发有限公司	受同一方控制
长沙懿德房地产有限公司	受同一方控制
烟台昱旺置业有限公司	受同一方控制
招商局邮轮产业发展(江苏)有限公司	受同一方控制
常熟市琴安房地产开发有限公司	受同一方控制
武汉栖江置业有限公司	受同一方控制
武汉招商汉都置业有限公司	受同一方控制
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	受同一方控制
宁波招商置业有限公司	受同一方控制
南通招商置业有限公司	受同一方控制
招商蛇口三亚发展有限公司	受同一方控制
杭州潮悦房地产开发有限公司	受同一方控制
招商蛇口(宜昌)置业有限公司	受同一方控制
郑州招商康颂置业有限公司	受同一方控制
招商蛇口数字城市科技有限公司	受同一方控制
九江市九方商业管理有限公司	受同一方控制
南通招商置业有限公司	受同一方控制
西安招麟房地产有限公司	受同一方控制
德州冀商房地产开发有限公司	受同一方控制
汇港实业(深圳)有限公司	受同一方控制
南京招商启盛房地产有限公司	受同一方控制
招商局地产(日照)有限公司	受同一方控制
西安招荣房地产有限公司	受同一方控制
哈尔滨招商源房地产开发有限公司	受同一方控制
招商蛇口(赣州)房地产有限公司	受同一方控制
青岛招商耀华置业有限公司	受同一方控制
长沙仁惠房地产有限公司	受同一方控制
湖北招阳置业有限公司	受同一方控制
海口招商雅江湾置业有限公司	受同一方控制
武汉奥明房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	受同一方控制
袁阳招投房地产有限公司	受同一方控制
赣州中筑九方商业有限公司	受同一方控制
合肥瑞盛房地产开发有限公司	受同一方控制
成都招商远康房地产开发有限公司	受同一方控制

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

关联方名称	与本公司关系
佛山招商光华房地产有限公司	受同一方控制
武汉招城置业有限公司	受同一方控制
成都招商天府置业投资有限公司	受同一方控制
杭州商裕房地产开发有限公司	受同一方控制
中合才华(大连)置业有限公司	受同一方控制
长沙麓景房地产有限公司	受同一方控制
济南盛华置业有限公司	受同一方控制
中航城置业(昆山)有限公司	受同一方控制
招商局漳州开发区有限公司	受同一方控制
深圳市蛇口海德置业有限公司	受同一方控制
徐州招盛置业有限公司	受同一方控制
漳州依山海房地产有限公司	受同一方控制
南京江浙盛瑞置业有限公司	受同一方控制
深圳海诗酒店有限公司	受同一方控制
杭州南兴房地产开发有限公司	受同一方控制
徐州淮盛新城建设发展有限公司	受同一方控制
武汉招平润丰房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥盛盛房地产开发有限公司	受同一方控制
南京玄盛房地产开发有限公司	受同一方控制
昆明同润房地产开发有限公司	受同一方控制
徐州宁盛置业有限公司	受同一方控制
扬州泰盛置业有限公司	受同一方控制
招商局光明科技园有限公司	受同一方控制
佛山依云上园房地产有限公司	受同一方控制
宁波招商高新置业有限公司	受同一方控制
沈阳招义房地产开发有限公司	受同一方控制
郑州天地康颂置业有限公司	受同一方控制
沈阳招泰房地产开发有限公司	受同一方控制
南宁招商汇盈房地产有限公司	受同一方控制
武汉招平雍荣置业有限公司	受同一方控制
武汉招瑞置业有限公司	受同一方控制
武汉新得房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳招商到家汇科技有限公司	受同一方控制
中国交通进出口有限公司	受同一方控制
招商建设工程管理有限公司	受同一方控制
金华市鸿恩置业有限公司	受同一方控制

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

关联方名称	与本公司关系
盐城师山招商置业有限公司	受同一方控制
重庆招商依港房地产开发有限公司	受同一方控制
西藏新区招诚永盛房地产有限公司	受同一方控制
深圳市乐新置业有限公司	受同一方控制
河南郑欧丝路建设发展有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	受同一方控制
深圳市商安置业有限公司	受同一方控制
沈阳招商盛房地产开发有限公司	受同一方控制
广州市悦商房地产开发有限公司	受同一方控制
河南省招商美泉房地产开发有限责任公司	受同一方控制
重庆招商致远房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市招商实业有限公司	受同一方控制
宁波鄞家置业有限公司	受同一方控制
招商三业深海科技城开发有限公司	受同一方控制
深圳市万维大厦管理有限公司	受同一方控制
东莞招商启越房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳市桃花源置业有限公司	受同一方控制
商苑实业(深圳)有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商苑置业有限公司	受同一方控制
招商局地产(南京)有限公司	受同一方控制
深圳招商安业投资发展有限公司	受同一方控制
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	受同一方控制
东莞招商启航房地产开发有限公司	受同一方控制
招商局地产(北京)有限公司	受同一方控制
长沙招商和顺房地产有限公司	受同一方控制
杭州千岛湖润和度假村有限公司	受同一方控制
深圳市招雅置业有限公司	受同一方控制
南昌德瀚商业管理有限公司	受同一方控制
西安招蜀云樾房地产有限公司	受同一方控制
天津招商泰达房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州玖晟房地产开发有限公司	受同一方控制
南京耀盛房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州北源房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州德信存翠置业有限公司	受同一方控制
南京铁盛商业管理有限公司	受同一方控制
广州招商嘉房地产有限公司	受同一方控制
深圳招商网络有限公司	受同一方控制
招商楼宇科技(深圳)有限公司	受同一方控制
南宁招商汇泽房地产有限公司	受同一方控制
合肥卓盛房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥君盛房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥招盛房地产开发有限公司	受同一方控制
天津招正房地产开发有限公司	受同一方控制

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

关联方名称	与本公司关系
广州保德置业有限公司	受同一方控制
惠州招商置业有限公司	受同一方控制
成都天府招商轨道交通城市发展有限公司	受同一方控制
成都招商双兴房地产开发有限公司	受同一方控制
成都招商简新房地产开发有限公司	受同一方控制
招商积余数字科技(深圳)有限公司	受同一方控制
无锡招银房地产开发有限公司	受同一方控制
昆明招金房地产有限公司	受同一方控制
武汉招平海置业有限公司	受同一方控制
河北雄安招元产业发展有限公司	受同一方控制
河南嘉新房地产开发有限公司	受同一方控制
河南鸣谦置业有限公司	受同一方控制
深圳市听海置业有限公司	受同一方控制
漳州华商酒店有限公司	受同一方控制
西安招兴永盛房地产有限公司	受同一方控制
西安招平房地产有限公司	受同一方控制
重庆柏置招商房地产开发有限公司	受同一方控制
重庆招商鼎盛房地产开发有限公司	受同一方控制
重庆招商置地开发有限公司	受同一方控制
长春招华房地产开发有限公司	受同一方控制
郑州招商美盛房地产开发有限责任公司	受同一方控制
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营公司

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易

(1) 收入及费用

关联方名称	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
合肥招商地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	22,328,630.40	-
徐州佳源全融商业发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	12,199,678.23	9,098,395.97
河北雄安招元产业发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	10,765,483.30	-
成都招商天府置业投资有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	9,891,029.62	749,608.65
武汉招商平河湾置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	9,591,376.50	-
招商三和惠州湾发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	7,805,348.46	5,304,818.55
湛江招商绿城投资有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	7,258,040.48	2,737,038.61
杭州招商南山地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	7,030,410.67	2,237,339.13
招商招文里地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	6,989,624.21	109,751.17
西安招商平河湾置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	6,850,818.12	-
云南招商房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	5,700,651.75	4,149,131.50
湛江招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	5,523,893.99	1,496,634.01
常熟招商安地地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	5,497,539.38	3,137,614.67
苏州招商安地地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,429,688.10	-
招商局光明科技园有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,351,990.09	141,056.08
合肥招商高迪地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,186,112.43	-
太安招商美地地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,181,426.09	3,225,811.19
成都招商招商地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,168,092.28	-
昆明招商地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,961,880.59	373,880.62
招商局港口（集团）有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,948,153.36	1,795,899.73
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,092,146.43	-
北京招商地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,018,586.43	205,207.80
武汉招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,599,293.96	35,077.60
招商招商招商地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,817,973.02	-
江苏招商招商地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,745,947.56	101,483.41
宁波招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,693,296.28	1,905,413.83
深圳招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,693,143.86	-
招商局招商（集团）有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,650,833.21	9,493,612.41
惠州招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,645,585.30	-
西安招商招商地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,639,482.18	-
无锡招商招商地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,531,963.53	-
招商招商招商地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,500,728.18	6,951,594.83
招商招商招商地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,490,247.83	590,811.01
招商招商招商地产开发有限公司（香港）有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,456,577.96	-
招商招商招商地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,426,078.80	-
武汉招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,347,634.42	779,683.32
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,329,021.87	-
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,312,950.79	648,230.35
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,287,392.60	350,123.49
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,153,938.34	1,068,136.91
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,153,022.63	-
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,066,465.07	2,449,233.05
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,031,080.66	-
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,010,054.89	1,673,391.97
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,006,975.82	7,789,294.68
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,006,046.37	4,576,343.11
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,005,819.68	-
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,996,472.44	5,804,247.14
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,956,514.11	-
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,879,645.52	764,091.90
招商招商招商置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,787,684.24	1,189,661.27

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2023 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(1) 收入及费用 - 续

关联方名称	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
深圳市太子湾尚融置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,784,585.47	-
合肥口溪房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,693,677.52	-
重庆招商信诺房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,635,415.61	-
大连恒义房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,622,859.92	2,987,347.13
烟台平旺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,601,575.69	3,782,966.96
南京恒利置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,582,605.25	-
深圳市前海融和置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,570,985.20	910,602.31
广州保隆置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,498,320.44	-
西藏拉萨新城嘉盛置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,486,994.50	-
杭州招信房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,447,608.28	898,178.20
长沙麓融房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,421,620.76	3,925,529.05
中合才地(大连)置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,389,661.90	733,498.49
湖南融康置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,388,936.17	-
成都天府招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,315,553.66	-
昆明招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,312,883.19	-
西安招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,289,546.53	5,158,186.12
招商(三亚)旅游服务产业发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,285,315.80	1,212,080.53
福州招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,242,218.98	1,280,695.01
海南博鳌新城国际医疗旅游先行区开发建设股份有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,100,621.28	2,908,171.33
杭州招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,020,037.49	1,689,709.13
西安招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,014,826.07	964,883.19
河南招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,009,706.09	-
深圳招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	929,364.62	-
河南招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	862,023.13	-
深圳市太子湾尚融置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	856,226.81	-
深圳市招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	829,623.06	-
深圳招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	823,183.27	-
广州市招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	807,922.70	-
河南省招商信诺房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	803,573.43	-
佛山招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	799,903.68	1,175,524.45
西安招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	799,271.91	1,427,447.00
重庆招商信诺房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	735,786.02	-
深圳市招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	733,044.96	-
宁波招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	722,890.45	-
荆门招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	722,540.15	918,479.45
招商(三亚)旅游服务产业发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	700,611.57	-
招商(三亚)旅游服务产业发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	669,890.62	-
招商(三亚)旅游服务产业发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	585,332.24	1,026,946.97
武汉招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	570,039.12	2,235,792.50
厦门招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	562,341.87	5,235,097.77
长沙招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	557,227.47	726,927.93
武汉招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	546,569.73	2,339,697.76
合肥招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	537,552.97	876,219.84
哈尔滨招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	448,547.08	1,180,381.50
成都招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	394,005.01	853,290.27
佛山招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	351,006.77	848,990.15
招商(三亚)旅游服务产业发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	347,839.52	1,598,425.09
招商(三亚)旅游服务产业发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	322,591.67	1,998,019.80
西安招商信诺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	308,801.44	5,538,802.00

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注
2023 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

3、 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(1) 收入及费用 - 续

关联方名称	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
青岛招商南湾置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	289,877.02	1,112,975.86
武汉美明房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	258,140.30	917,924.83
云南恒景置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	225,049.33	1,181,371.69
中航物业管理有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	170,410.52	4,458,860.87
惠州招商康颐置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	185,590.78	1,609,856.96
招商蛇口地产（日照）有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	132,688.93	1,251,098.99
昆明招商蛇口地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	93,340.60	6,426,110.40
招商局置业发展有限公司（江苏）有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	56,003.38	3,654,210.57
杭州招商置业发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	23,912.10	1,169,656.71
南京招商后湾房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,261,507.15
南京招商置业发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,823,190.12
合肥招商康颐地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	5,016,588.82
大连招商蛇口地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	805,639.73
常熟市聚宝房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	3,618,433.72
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,668,555.93
南通实业（深圳）有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,273,059.16
湖北招商置业发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	982,904.11
德州中筑九方商业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	397,600.23
九江招商九方商业管理有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,520,484.22
其他	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	8,943,682.43	6,157,280.41
合计				278,500,998.14	81,308,472.28
深圳招商南湾置业有限公司	关联租赁	租赁费用	市场定价	44,147.54	345,200.87
深圳招商回迁有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	1,388,741.41	-
招商楼宇科技（深圳）有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	723,300.98	-
海通（深圳）贸易有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	156,696.22	366,886.60
招商局物业管理有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	84,004.36	10,339.60
深圳招商物业管理咨询有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	-	28,098.85
其他	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	934,120.35	-
合计				2,726,872.32	405,325.84
招商银行股份有限公司	手续费	银行手续费	银行费率	10,869.72	5,370.00

九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易。续

(2) 主要债权债务往来余额

科目	关联方名称	期末数	年初数
应收账款	合肥瑞城房地产开发有限公司	6,893,913.18	-
应收账款	云南德良房地产开发有限公司	6,666,430.29	2,402,816.28
应收账款	合肥卓达房地产开发有限公司	2,895,067.28	-
应收账款	长春振中房地产开发有限公司	2,426,078.80	-
应收账款	成都恒大财富置业投资有限公司	2,346,542.78	-
应收账款	浙江广德房地产开发有限公司	2,151,711.29	11,449.05
应收账款	杭州振远房地产开发有限公司	2,101,265.27	3,588.31
应收账款	杭州恒裕金和置业有限公司	2,068,875.30	2,708,960.00
应收账款	西安乾宁房地产开发有限公司	1,868,482.94	-
应收账款	杭州德泰房地产开发有限公司	1,754,566.29	3,316.46
应收账款	新都市阳光房地产开发有限公司	1,745,189.02	-
应收账款	杭州德泰房地产开发有限公司	1,697,619.75	-
应收账款	深圳市太平路商业置业有限公司	1,436,782.59	-
应收账款	杭州广利房地产开发有限公司	1,405,605.72	1,401,605.72
应收账款	深圳市前海地产有限公司	1,404,029.03	-
应收账款	深圳前海地产开发有限公司	1,354,443.72	1,602,604.44
应收账款	哈尔滨融林房地产开发有限公司	1,347,599.75	90,206.08
应收账款	杭州恒裕金和置业有限公司	1,262,019.38	-
应收账款	杭州恒裕金和置业有限公司	1,263,286.50	9,427.69
应收账款	杭州恒裕金和置业有限公司	1,193,278.25	3,885.00
应收账款	杭州恒裕金和置业有限公司	1,180,788.79	-
应收账款	深圳市前海地产开发有限公司	1,176,480.45	-
应收账款	惠州恒裕金和置业有限公司	1,136,859.32	-
应收账款	西安新区恒裕金和置业有限公司	1,132,169.44	-
应收账款	杭州恒裕金和置业有限公司	1,117,184.61	357,914.82
应收账款	大津恒裕金和置业有限公司	1,055,345.88	-
应收账款	天津恒裕金和置业有限公司	988,002.83	3,011,344.34
应收账款	西安利恒房地产开发有限公司	191,265.50	1,514,789.92
应收账款	恒裕金和置业有限公司	121,216.00	3,041,000.00
应收账款	恒裕金和置业有限公司	91,747.75	1,003,000.00
应收账款	恒裕金和置业有限公司	907,408.07	916,599.48
应收账款	合肥瑞城房地产开发有限公司	960,891.78	-
应收账款	深圳前海恒裕金和置业有限公司	904,289.13	-
应收账款	深圳前海恒裕金和置业有限公司	890,866.25	-
应收账款	宁波恒裕金和置业有限公司	787,832.49	-
应收账款	深圳市前海恒裕金和置业有限公司	733,881.70	-
应收账款	南京恒裕金和置业有限公司	331,516.65	-
应收账款	杭州恒裕金和置业有限公司	729,320.30	-
应收账款	杭州恒裕金和置业有限公司	729,140.87	234,033.55
应收账款	杭州恒裕金和置业有限公司	719,267.89	-
应收账款	杭州恒裕金和置业有限公司	704,034.07	88,541.72
应收账款	南京恒裕金和置业有限公司	634,422.79	-
应收账款	杭州恒裕金和置业有限公司	606,126.42	-
应收账款	杭州恒裕金和置业有限公司	598,043.80	-
应收账款	杭州恒裕金和置业有限公司	578,264.17	371,956.62
应收账款	广州恒裕金和置业有限公司	510,814.33	-
应收账款	杭州恒裕金和置业有限公司	400,350.29	800,000.00
应收账款	其他	7,596,894.51	8,540,867.25
小计		73,258,881.16	26,585,486.22
应收账款-其他应收款	恒裕金和置业有限公司	41,931,313.40	37,819,086.73
预付账款	中国交通进出口有限公司	1,169.91	-
其他应收款	恒裕金和置业有限公司	5,080,000.00	5,000,000.00
其他应收款	其他	382,081.29	180,558.08
小计		5,462,081.29	5,180,558.08
应付账款	深圳恒裕金和置业有限公司	35,422.80	-
其他应付款	深圳恒裕金和置业有限公司	13,130,832.41	10,897,003.37
其他应付款	杭州恒裕金和置业有限公司	7,981,327.43	13,190,835.78
其他应付款	杭州恒裕金和置业有限公司	44,370.45	-
小计		25,165,609.69	24,096,839.15

十、 金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 信用风险

2023 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司安排专业部门及人员负责信用审批工作，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对每一项重大金融资产计提充分的信用损失准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

(2) 流动风险

管理流动风险时，本公司管理层认为应保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对借款的使用情况进行监控并确保遵守贷款协议。

2. 公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；

其他金融资产及金融负债（不包括衍生工具）的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认；

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

1.4.2024 年审计报告扫描件

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表及审计报告
2024 年 12 月 31 日止年度

仅用于入库，资审，投标事宜

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<https://acc.mof.gov.cn>)进行查验。
报告编码: 京25FZW6R35



<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 3
资产负债表	1 - 3
利润表	4
现金流量表	5
所有者权益变动表	6 - 7
财务报表附注	8 - 81





KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码:100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第2516245号

深圳招商建筑科技有限公司执行董事:

一、审计意见

我们审计了后附的深圳招商建筑科技有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括2024年12月31日的资产负债表,2024年度的利润表、现金流量表和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中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则(以下简称“企业会计准则”)的规定编制,公允反映了贵公司2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

第 1 页, 共 3 页

KPMG Huazhen LLP, a People's Republic of China partnership and a member firm of the KPMG global organisation of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)——中国合伙制会计师事务所,是与毕马威国际有限公司(美国私营担保有限公司)相关的独立成员所全球组织中的成员。





审计报告 (续)

毕马威华振审字第2516245号

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- (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。





审计报告 (续)

毕马威华振审字第2516245号

四、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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

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

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。

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)

中国注册会计师



刘琬婷



刘琬婷 (项目合伙人)

彭晟



彭晟

中国 北京

2025 年 4 月 29 日



深圳招商建筑科技有限公司

2024年12月31日

资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产			
货币资金	八、1	3,571.81	43,942.74
其中：存放财务公司款项		-	-
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	5,163,197.67
应收账款	八、2	150,829,113.80	121,152,240.17
应收款项融资		-	-
预付款项		324,279.61	526,139.06
应收资金集中管理款	八、3	81,998,311.16	41,931,313.40
其他应收款		5,499,423.37	6,357,179.71
其中：应收股利		-	-
存货		-	-
其中：原材料		-	-
库存商品（产成品）		-	-
合同资产	八、4	32,605,768.44	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		3,508,490.53	5,011,589.17
流动资产合计		274,768,958.72	180,185,601.92
非流动资产			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	八、5	48,567.78	71,075.22
其中：固定资产原价	八、5	71,075.22	71,075.22
累计折旧	八、5	22,507.44	-
固定资产减值准备		-	-
在建工程		-	-
使用权资产		6,980,232.95	9,402,279.22
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		1,161,407.81	703,883.50
递延所得税资产	八、6	185,412.97	121,685.33
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		8,375,621.51	10,298,923.27
资产总计		283,144,580.23	190,484,525.19

附注为财务报表的组成部分





深圳招商建筑科技有限公司

2024年12月31日

资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	八、9	114,196,792.32	62,367,512.72
预收账款		-	-
合同负债		107,049.40	880,000.00
应付职工薪酬	八、10	10,861,765.07	10,832,523.41
其中：应付工资	八、10	10,795,488.36	10,728,546.23
应付福利费		-	-
应交税费		786,873.99	3,055,149.92
其中：应交税金		786,873.99	3,055,149.92
其他应付款	八、11	41,619,938.00	26,469,843.24
其中：应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		1,235,661.66	1,595,625.22
其他流动负债		13,916.42	-
流动负债合计		168,821,996.86	105,200,654.51
非流动负债			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		6,087,026.01	7,983,798.48
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		6,087,026.01	7,983,798.48
负债合计		174,909,022.87	113,184,452.99

附注为财务报表的组成部分



深圳招商建筑科技有限公司

2024年12月31日

资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
所有者权益			
实收资本	八、12	70,000,000.00	20,000,000.00
其中：国家资本		-	-
国有法人资本		70,000,000.00	20,000,000.00
集体资本		-	-
民营资本		-	-
外商资本		-	-
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	八、13	8,326,066.58	6,152,789.83
其中：法定公积金	八、13	8,326,066.58	6,152,789.83
任意公积金		-	-
未分配利润	八、14	29,909,490.78	51,147,282.37
所有者权益合计		108,235,557.36	77,300,072.20
负债和所有者权益总计		283,144,580.23	190,484,525.19

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

张青生
企业负责人

王
主管会计工作负责人

王
会计机构负责人



深圳招商建筑科技有限公司

2024年12月31日止年度

利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	八、15	420,004,296.93	363,382,032.92
二、营业总成本		382,532,934.91	298,651,887.38
减：营业成本	八、15	356,592,308.35	277,120,362.21
税金及附加		896,957.97	588,369.82
销售费用		-	-
管理费用		9,835,454.94	5,948,923.39
研发费用		14,111,559.96	13,414,189.02
财务费用（净收益以“-”号填列）	八、16	1,096,653.69	1,580,042.94
其中：利息费用	八、16	272,515.22	55,667.26
利息收入	八、16	54,427.09	48,771.78
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-	-
加：其他收益		32,322.25	125,392.29
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、17	405,883.19	-611,890.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、18	-665,423.85	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		12,096.23	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		37,256,239.84	64,243,647.08
加：营业外收入		27,929.20	-
减：营业外支出		-	275,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		37,284,169.04	63,968,647.08
减：所得税费用	八、19	4,051,401.51	7,138,333.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		33,232,767.53	56,830,313.74
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		33,232,767.53	56,830,313.74
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5. 其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转进损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
七、综合收益总额		33,232,767.53	56,830,313.74

附注为财务报表的组成部分





深圳招商建筑科技有限公司

2024年12月31日止年度

现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		416,519,679.63	312,265,790.30
收到的税费返还		-	849,168.44
收到其他与经营活动有关的现金		13,749,226.99	21,764,229.82
经营活动现金流入小计		430,268,906.62	334,879,188.56
购买商品、接受劳务支付的现金		318,604,865.35	250,198,242.44
支付给职工以及为职工支付的现金		38,903,499.45	37,889,753.44
支付的各项税费		12,824,454.87	9,617,298.66
支付其他与经营活动有关的现金		16,001,321.53	22,356,761.24
经营活动现金流出小计		386,334,141.20	320,062,055.78
经营活动产生的现金流量净额	八、20	43,934,765.42	14,817,132.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的 现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产支付的现金		-	805,315.00
投资所支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净 额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	805,315.00
投资活动使用的现金流量净额		-	-805,315.00
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		57,692.71	51,698.09
筹资活动现金流入小计		57,692.71	51,698.09
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利或偿付利息支付的现金		2,297,282.37	3,828,453.24
支付其他与筹资活动有关的现金		41,695,175.76	10,235,062.63
筹资活动现金流出小计		43,992,458.13	14,063,515.87
筹资活动产生的现金流量净额		-43,934,765.42	-14,011,817.78
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	八、20	-	-
加：年初现金及现金等价物余额	八、20	-	-
六、年末现金及现金等价物余额	八、20	-	-

附注为财务报表的组成部分



深圳前海建筑科技有限公司

2024年12月31日止年度

所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	本年金额			盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	专项储备	其他综合收益			
一、上年年末余额	20,000,000.00									6,152,789.83	51,147,282.37	77,300,072.20
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	20,000,000.00									6,152,789.83	51,147,282.37	77,300,072.20
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	50,000,000.00									2,173,276.75	-21,237,791.59	30,935,485.16
（一）综合收益总额											33,232,786.53	33,232,786.53
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）专项储备提取和使用												
1．提取专项储备												
2．使用专项储备												
（四）利润分配										3,323,276.75	-5,620,539.12	-2,297,262.37
1．提取盈余公积										3,323,276.75	-3,323,276.75	
其中：法定盈余公积										3,323,276.75	-3,323,276.75	
任意盈余公积												
2．对所有者分配的利润											-2,297,262.37	-2,297,262.37
3．其他												
（五）所有者权益内部结转	50,000,000.00									-1,150,000.00	-48,850,000.00	
1．资本公积转增资本												
2．盈余公积转增资本												
3．盈余公积	1,150,000.00									-1,150,000.00		
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	48,850,000.00										-48,850,000.00	
四、本年年末余额	70,000,000.00									8,326,066.58	29,809,490.78	108,135,557.36

附注为财务报表的组成部分

- 6 -



深圳前海建筑科技有限公司

2024年12月31日止年度

所有者权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	上年金额			盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	专项储备	其他综合收益			
一、上年年末余额	20,000,000.00									469,728.46	3,828,453.24	24,298,211.70
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	20,000,000.00									469,728.46	3,828,453.24	24,298,211.70
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）										5,683,031.37	47,318,829.13	53,001,860.50
（一）综合收益总额											56,830,313.71	56,830,313.71
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）专项储备提取和使用												
1．提取专项储备										995,574.47		995,574.47
2．使用专项储备										-995,574.47		-995,574.47
（四）利润分配										5,683,031.37	-9,511,484.61	-3,828,453.24
1．提取盈余公积										5,683,031.37	-5,683,031.37	
其中：法定盈余公积										5,683,031.37	-5,683,031.37	
任意盈余公积												
2．对所有者分配的利润											-3,828,453.24	-3,828,453.24
3．其他												
（五）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本												
2．盈余公积转增资本												
3．盈余公积												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收益结转留存收益												
6．其他												
四、本年年末余额	20,000,000.00									6,152,789.83	51,147,282.37	77,300,072.20

附注为财务报表的组成部分

- 7 -



一、 公司基本情况

深圳招商建筑科技有限公司（以下简称“本公司”）成立于 2017 年 9 月 4 日，取得深圳市市场监督管理局核发的 91440300MA5EQ0NN5H 字号企业法人营业执照。本公司成立时注册资本为人民币 2,000.00 万元。2024 年 6 月 20 日，根据股东决议，本公司注册资金增至人民币 1 亿元，在 5 年内完成实缴。截至 2024 年，本公司已通过留存收益转增实收资本人民币 5,000.00 万元，其中法定公积金人民币 115 万元，未分配利润人民币 4,885 万元。

本公司注册地址：深圳市南山区招商街道水湾社区太子路 1 号新时代广场 29L。法定代表人：张青杰。

本公司属建筑安装业，主要经营范围：智能化系统安装、维修；机电设备安装、维修。

本公司的母公司为招商局物业管理有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本公司对自 2024 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2024 年度的公司经营成果和公司现金流量。

四、 重要会计政策及会计估计

1. 会计年度

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

2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除以公允价值或摊余成本计量的金融工具外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，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。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值的，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 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。

摊余成本计量详见有关以摊余成本计量的金融资产的会计政策。

4. 合营安排

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

4. 合营安排 - 续

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。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

5. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短（一般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。

6. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“收入准则”）初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的合同资产、应收票据及应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具- 续

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

6.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

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，且本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的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。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具- 续

6.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

6.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

6.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该等非交易性权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

6.1.3 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当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

6.2 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款、合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的合同资产、应收票据及应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

6.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于贷款承诺和财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.1 信用风险显著增加 - 续

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 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。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过（含）30 日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.1 信用风险显著增加 - 续

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。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，并且即使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义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

6.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产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：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难。
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。
- (3) 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。
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。
- (5) 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。
- (6) 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。

基于本公司内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本公司在内的债权人（不考虑本公司取得的任何担保），则本公司认为发生违约事件。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.3 预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与对该贷款承诺提用情况的预期保持一致。
- 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

6.2.4 金融资产核销

当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的，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。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到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之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和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之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.4 金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

6.4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

6.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本公司承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本公司将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据本公司正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

6.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

6.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并中本公司作为购买方确认的或有对价形成的金融负债，本公司以公允价值计量该金融负债，且将其变动计入当期损益。

6.4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

6.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

6.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。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，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司发行权益工具，按实际发行价格计入所有者权益，相关的交易费用从所有者权益（资本公积）中扣减，如资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少所有者权益。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

6.5 衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.5 衍生工具与嵌入衍生工具 - 续

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本公司将嵌入衍生工具从混合合同中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。

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

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本公司按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本公司无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本公司将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

6.6 金融资产与金融负债的抵销

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



四、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 存货

本公司存货按房地产开发产品、非房地产存货分类。房地产开发产品包括开发成本、开发产品。非房地产存货为原材料、发出商品、库存商品及低值易耗品。

开发成本包括土地开发成本、在建开发产品和拟开发产品。土地开发成本是指取得土地及对其进行平整、改造和必要的基础配套设施建设，使其达到建设用地条件所支付的各项支出。在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。开发产品是指已建成、待出售的物业。

房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。非房地产存货的成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

除房地产开发产品外，其他存货发出时采用加权平均法确定其实际成本。房地产开发产品发出时采用个别计价法确定其实际成本。

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对于在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备；其他存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

本公司存货盘存制度为永续盘存制。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

8. 长期股权投资

8.1 共同控制、重大影响的判断标准

控制是指投资方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。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方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实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

8.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方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，依次冲减盈余公积和未分配利润。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，依次冲减盈余公积和未分配利润。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

8.3 后续计量及损益确认方法

8.3.1 按成本法核算的长期股权投资

公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资主体。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

8. 长期股权投资 - 续

8.3 后续计量及损益确认方法 - 续

8.3.1 按成本法核算的长期股权投资 - 续

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

8.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本公司能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

8. 长期股权投资 - 续

8.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前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。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

9. 固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净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	10-50	5	1.90-9.50
汽车和船舶	年限平均法	3-25	5	3.80-31.67
机器设备、家具、器具及其他设备	年限平均法	3-20	5	4.75-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 无形资产

10.1 无形资产

无形资产包括土地使用权、软件系统及特许经营权。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

10.2 研究与开发支出

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性。
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当年损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

11. 长期待摊费用

长期待摊费用为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。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

12. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、使用权资产、长期待摊费用、使用寿命确定的无形资产（如有）及与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，对于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，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）本公司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。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

13. 预计负债

当与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

14. 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。

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费及工伤保险费等社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、短期带薪缺勤、非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或费用。

离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险、内退福利以及其他离职后福利。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

14. 职工薪酬 - 续

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。在职工为本公司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。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指向未达到国家规定的退休年龄、经批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。对于内退福利，在符合内退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间本公司拟支付的内退福利，按照现值确认为负债，计入当期损益。

辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。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负债，并计入当期损益：（1）本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；（2）本公司有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本公司将实施重组的合理预期时。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

15. 收入确认

本公司的收入主要来源于智能化系统安装服务收入。

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指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，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（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或服务具有不可替代用途，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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本公司采用投入法确定履约进度，即根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

15. 收入确认 - 续

合同资产，是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。有关合同资产减值的会计政策，具体参见与除商誉以外的非金融资产减值有关的会计政策。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

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。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

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

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，本公司为主要责任人，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。

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。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

15. 收入确认 - 续

取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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；（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。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

16. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿集团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；用于补偿集团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，应当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，计入其他收益或冲减相关成本费用。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

17. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

18. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

18.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应缴纳（或返还）的所得税金额计量。

18.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

18. 所得税 - 续

18.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本公司才确认递延所得税资产。

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

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

18.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

19. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

19.1 本公司作为承租人

19.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

19.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

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。
- 本公司发生的初始直接费用。
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

19. 租赁 - 续

19.1 本公司作为承租人 - 续

19.1.2 使用权资产 - 续

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

19.1.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 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。
- 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格。
- 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项。
- 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

19. 租赁 - 续

19.1 本公司作为承租人 - 续

19.1.3 租赁负债 - 续

- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

19.1.4 短期租赁和低价值资产租赁

本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 5 万元的租赁。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入当期损益或相关资产成本。

19.1.5 租赁变更

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：

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

19. 租赁 - 续

19.2 本公司作为出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，除非其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

19.2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

19.2.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

19.2.3 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

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收款额，在实际发生时计入当期损益。

19.2.4 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本公司以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

- 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

19. 租赁 - 续

19.2 本公司作为出租人 - 续

19.2.4 本公司作为出租人记录融资租赁业务 - 续

- 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权。
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。
- 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

19.2.5 转租赁

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

19.2.6 租赁变更

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。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，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。
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

19. 租赁 - 续

19.3 售后租回交易

19.3.1 本公司作为卖方及承租人

本公司按照收入准则的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

19.3.2 本公司作为买方及出租人

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

20. 其他

20.1 维修基金

本公司物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“长期应付款”项目，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。



五、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用附注四所描述的会计政策及会计估计过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日，本公司的会计估计中无很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性。



六、 重要会计政策变更

1. 会计政策变更及其影响

- (1) 本公司于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

- 1) 《企业会计准则解释第 17 号》（财会 [2023] 21 号）（以下简称“解释第 17 号”）中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定；

根据解释第 17 号的规定，本公司在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本公司在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利（以下简称“推迟清偿负债的权利”），而不考虑本公司是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本公司贷款安排产生的负债，如果本公司推迟清偿负债的权利取决于本公司是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”），本公司在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本公司在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

对于本公司在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若本公司按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。

采用该规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

- 2) 《企业会计准则解释第 18 号》（财会 [2024] 24 号）（以下简称“解释第 18 号”）中“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定

根据解释第 18 号的规定，本公司将计提的保证类质保费用计入“主营业务成本”、“其他业务成本”，不再计入“销售费用”。

采用该规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。



七、 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%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%（注）

注： 根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局颁发的高新技术企业证书（证书编号 GR202444206751），本公司 2024 年至 2026 年按照 15%税率缴纳企业所得税。



八、 财务报表项目附注

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2024 年 1 月 1 日，“年末”系指 2024 年 12 月 31 日，“本年”系指 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

1. 货币资金

项目	年末数			年初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
其他货币资金（注）						
其中：人民币	3,571.81	1.00	3,571.81	43,942.74	1.00	43,942.74

注： 于 2024 年 12 月 31 日其他货币资金主要包括使用受限货币资金人民币 3,571.81 元。

(1) 货币资金年末使用受限制情况

项目	年末数	年初数	使用受限制的原因
履约保证金	3,571.81	43,942.74	设置了担保权利，不能随时支取
合计	3,571.81	43,942.74	



八、财务报表项目附注 - 续

2. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	年末数	年初数
应收账款	151,050,037.43	121,775,635.16
减：信用减值损失	220,923.63	623,394.99
账面价值	150,829,113.80	121,152,240.17

(2) 应收账款整体账龄

账龄	年末数			年初数		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1 年以内 (含 1 年)	132,956,064.89	88.02	218,078.89	107,645,928.88	88.40	613,962.78
1 至 2 年 (含 2 年)	15,737,368.26	10.42	2,540.39	10,694,318.12	8.78	6,051.64
2 至 3 年 (含 3 年)	2,356,604.28	1.56	304.35	3,435,388.16	2.82	3,380.57
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	151,050,037.43	100.00	220,923.63	121,775,635.16	100.00	623,394.99



八、 财务报表项目附注 - 续

2. 应收账款 - 续

(3) 应收账款分类情况

项目	原值					信用损失准备					账面价值	
	账龄					合计	账龄					合计
	180 天以内	180 天至 1 年	1 年至 2 年	2 年至 3 年	3 年以上		180 天以内	180 天至 1 年	1 年至 2 年	2 年至 3 年	3 年以上	
低风险组合	113,422,213.80	9,472,457.55	15,737,368.26	2,356,604.28	-	140,988,643.89	15,721.17	1,129.85	2,540.39	304.35	-	19,695.76
正常风险组合	10,061,393.54	-	-	-	-	10,061,393.54	201,227.87	-	-	-	-	201,227.87
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	123,483,607.34	9,472,457.55	15,737,368.26	2,356,604.28	-	151,050,037.43	216,949.04	1,129.85	2,540.39	304.35	-	220,923.63

注：（1）低价值风险组合，根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如政府单位、招商局集团有限公司并表范围内的关联单位、联合营单位等；上述单位如果信用风险恶化，应调整至正常类组合或单项计提信用损失准备的应收账款。

（2）正常类组合，除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的客户，各单位可按照地理区位、客户类型、业务类型或客户信用评级等标准进行组别划分，确认预期信用损失。



八、 财务报表项目附注 - 续

3. 应收资金集中管理款

项目	年末数	年初数
集团存款	81,998,311.16	41,931,313.40
合计	81,998,311.16	41,931,313.40

4. 合同资产

(1) 合同资产列示

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
未结算项目	33,271,192.29	665,423.85	32,605,768.44	-	-	-

(2) 合同资产减值准备

项目	年初数	合并范围 变更影响	本年计提	本年 转回	本年转销/ 核销	外币报表折 算影响	年末数	原因
未结算项目	-	-	665,423.85	-	-	-	665,423.85	

(3) 有关合同资产的定性分析

注： 本公司提供的工程施工相关服务，按照履约进度确认的收入超过客户办理 结算对价的部分，尚未达到合同约定收取合同对价的条件，从而形成合同资产。



八、 财务报表项目附注 - 续

5. 固定资产

项目	年末数	年初数
固定资产	48,567.78	71,075.22
固定资产清理	-	-
合计	48,567.78	71,075.22

(1) 固定资产

1) 固定资产分类明细

项目	房屋及建筑物	机械设备、家具器具及其他设备	汽车及船舶	合计
一、原值				
年初数	-	71,075.22	-	71,075.22
合并范围变更影响	-	-	-	-
本年购置	-	-	-	-
其他增加	-	-	-	-
本年处置	-	-	-	-
其他减少	-	-	-	-
年末数	-	71,075.22	-	71,075.22
二、累计折旧				
年初数	-	-	-	-
合并范围变更影响	-	-	-	-
本年计提	-	22,507.44	-	22,507.44
其他增加	-	-	-	-
本年处置	-	-	-	-
其他减少	-	-	-	-
年末数	-	22,507.44	-	22,507.44
三、减值准备				
年初数	-	-	-	-
年末数	-	-	-	-
四、账面价值				
年初数	-	71,075.22	-	71,075.22
年末数	-	48,567.78	-	48,567.78
其中：年末已抵押之资产净额	-	-	-	-



八、 财务报表项目附注 - 续

6. 递延所得税

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
信用损失准备	34,231.18	228,207.84	95,113.65	634,091.03
租赁负债	1,098,403.15	7,322,687.67	1,436,913.56	9,579,423.70
资产减值准备	99,813.58	665,423.85	-	-
合计	1,232,447.91	8,216,319.36	1,532,027.21	10,213,514.73

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
使用权资产	1,047,034.94	6,980,232.95	1,410,341.88	9,402,279.22
合计	1,047,034.94	6,980,232.95	1,410,341.88	9,402,279.22

(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本期年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债本期年末余额	递延所得税资产和负债本期年初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债本期年初数
递延所得税资产	1,047,034.94	185,412.97	1,410,341.88	121,685.33
递延所得税负债	1,047,034.94	-	1,410,341.88	-

7. 所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末数	年初数	受限原因
货币资金	3,571.81	43,942.74	受限的保证金等



八、 财务报表项目附注 - 续

8. 资产减值准备及信用损失准备

项目	年初数	合并范围 变更影响	本年计提	本年转回	本年核销 及转销	本年因出 售转出	本年其 他增加	本年其 他减少	外币报表 折算影响	年末数
应收票据信用损失准备	5,168.37	-	-5,168.37	-	-	-	-	-	-	-
应收账款信用损失准备	623,394.99	-	-402,471.36	-	-	-	-	-	-	220,923.63
其他应收款信用损失准备	5,527.67	-	1,756.54	-	-	-	-	-	-	7,284.21
合同资产减值准备	-	-	665,423.85	-	-	-	-	-	-	665,423.85
合计	634,091.03	-	259,540.66	-	-	-	-	-	-	893,631.69



八、 财务报表项目附注 - 续

9. 应付账款

项目	年末数	年初数
应付账款	114,196,792.32	62,367,512.72
合计	114,196,792.32	62,367,512.72

(1) 应付账款明细

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	114,196,792.32	100.00	62,367,512.72	100.00
1 至 2 年 (含 2 年)	-	-	-	-
2 至 3 年 (含 3 年)	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	114,196,792.32	100.00	62,367,512.72	100.00



八、 财务报表项目附注 - 续

10. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、短期薪酬	10,832,523.41	46,545,226.53	46,515,984.87	10,861,765.07
二、离职后福利 - 设定提存计划	-	5,978,234.94	5,978,234.94	-
三、辞退福利	-	472,295.91	472,295.91	-
四、其他	-	-	-	-
合计	10,832,523.41	52,995,757.38	52,966,515.72	10,861,765.07

(2) 短期薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	10,728,546.23	40,933,710.95	40,866,768.82	10,795,488.36
二、职工福利费	-	800,543.04	800,543.04	-
三、社会保险费	-	1,917,615.35	1,917,615.35	-
- 医疗及生育保险费	-	1,739,681.22	1,739,681.22	-
- 工伤保险费	-	177,934.13	177,934.13	-
四、住房公积金	-	1,871,215.38	1,871,215.38	-
五、工会经费和职工教育经费	103,977.18	877,206.07	914,906.54	66,276.71
六、其他短期薪酬	-	144,935.74	144,935.74	-
合计	10,832,523.41	46,545,226.53	46,515,984.87	10,861,765.07

(3) 设定提存计划

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、基本养老保险	-	4,163,314.19	4,163,314.19	-
二、失业保险费	-	189,060.96	189,060.96	-
三、企业年金缴费	-	1,625,859.79	1,625,859.79	-
合计	-	5,978,234.94	5,978,234.94	-



八、财务报表项目附注 - 续

11. 其他应付款

项目	年末数	年初数
其他应付款	41,619,938.00	26,469,843.24
合计	41,619,938.00	26,469,843.24

(1) 其他应付款项

1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	年末数	年初数
往来款	38,601,033.62	25,165,699.69
代收款项	3,018,904.38	1,304,143.55
合计	41,619,938.00	26,469,843.24

2) 其他应付款项账龄分析

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	41,619,938.00	100.00	26,469,843.24	100.00
1 至 2 年 (含 2 年)	-	-	-	-
2 至 3 年 (含 3 年)	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	41,619,938.00	100.00	26,469,843.24	100.00



八、 财务报表项目附注 - 续

12. 实收资本

投资者名称	年初数		本年增加	本年减少	年末数	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
招商局物业管理有限公司	20,000,000.00	100.00	50,000,000.00	-	70,000,000.00	100.00
合计	20,000,000.00	100.00	50,000,000.00	-	70,000,000.00	100.00

13. 盈余公积

2024 年

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	6,152,789.83	3,323,276.75	1,150,000.00	8,326,066.58
任意盈余公积	-	-	-	-
合计	6,152,789.83	3,323,276.75	1,150,000.00	8,326,066.58

2023 年

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	469,758.46	5,683,031.37	-	6,152,789.83
任意盈余公积	-	-	-	-
合计	469,758.46	5,683,031.37	-	6,152,789.83

14. 未分配利润

项目	本年数	上年数
上年年末数	51,147,282.37	3,828,453.24
加：年初未分配利润调整数	-	-
本年年初数	51,147,282.37	3,828,453.24
本年增加	33,232,767.53	56,830,313.74
其中：本年净利润	33,232,767.53	56,830,313.74
本年减少	54,470,559.12	9,511,484.61
其中：本年提取法定盈余公积	3,323,276.75	5,683,031.37
本年提取任意盈余公积数	-	-
分配利润	2,297,282.37	3,828,453.24
转增资本	48,850,000.00	-
年末未分配利润	29,909,490.78	51,147,282.37



八、 财务报表项目附注 - 续

15. 营业收入、成本

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	420,004,296.93	356,592,308.35	363,382,032.92	277,120,362.21
其中：智能化系统安装服务	420,004,296.93	356,592,308.35	363,382,032.92	277,120,362.21
合计	420,004,296.93	356,592,308.35	363,382,032.92	277,120,362.21

16. 财务费用

项目	本年累计数	上年累计数
利息费用	272,515.22	55,667.26
减：利息收入	54,427.09	48,771.78
其他	878,565.56	1,573,147.46
合计	1,096,653.69	1,580,042.94

17. 信用减值损失

项目	本年累计数	上年累计数
应收票据减值损失	5,168.37	-847.91
应收账款减值损失	402,471.36	-606,593.17
其他应收款减值损失	-1,756.54	-4,449.67
合计	405,883.19	-611,890.75

18. 资产减值损失

项目	本年累计数	上年累计数
合同资产减值损失	-665,423.85	-
合计	-665,423.85	-

19. 所得税费用

项目	本年累计数	上年累计数
按税法及相关规定计算的当期所得税	4,115,129.15	7,256,688.63
递延所得税费用	-63,727.64	-118,355.29
合计	4,051,401.51	7,138,333.34



八、 财务报表项目附注 - 续

20. 现金流量表项目

(1) 现金流量表补充资料

项目	本年累计数	上年累计数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	33,232,767.53	56,830,313.74
加：资产减值准备	665,423.85	-
信用减值损失	-405,883.19	611,890.75
固定资产折旧	22,507.44	-
使用权资产折旧	1,513,439.48	444,494.09
长期待摊费用摊销	246,359.19	-
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）	-12,096.23	-
财务费用（收益以“-”号填列）	272,515.22	55,667.26
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-63,727.64	-118,355.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-55,517,846.14	-79,954,914.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	63,981,305.91	36,948,036.35
经营活动产生的现金流量净额	43,934,765.42	14,817,132.78
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	-	-
减：现金的年初数	-	-
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初数	-	-
现金及现金等价物净增加额	-	-

21. 现金及现金等价物

项目	年末数	年初数
一、现金	-	-
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	-	-
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、年末现金及现金等价物余额	-	-
四、受限制货币资金等	3,571.81	43,942.74
其中：本公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-
五、三个月以上的定期存款	-	-
六、货币资金合计	3,571.81	43,942.74



九、 关联方关系及其交易

1. 存在控制关系的关联方

母公司及最终控制方名称		业务性质	注册地	注册资本
母公司	招商局物业管理有限公司	物业资产管理业务	深圳	100,000,000.00
中间控制方	招商局积余产业运营服务股份有限公司	房地产开发、物业资产管理业务	深圳	1,060,346,060.00
中间控制方	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	城市及园区综合运营	深圳	9,060,836,177.00
最终控制方	招商局集团有限公司	运输、代理、租赁、金融、房地产等业务	北京	16,900,000,000.00

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆招商置地开发有限公司	受同一方控制
重庆招商致远房地产开发有限公司	受同一方控制
重庆招商依港房地产开发有限公司	受同一方控制
重庆招商启盛房地产开发有限公司	受同一方控制
重庆长航金海洋物业管理有限公司	受同一方控制
重庆怡置招商房地产开发有限公司	受同一方控制
中山雍景房地产有限公司	受同一方控制
中合才华（大连）置业有限公司	受同一方控制
中国外运海南有限公司	受同一方控制
中国交通进出口有限公司	受同一方控制
郑州招商美景房地产开发有限责任公司	受同一方控制
郑州招商康颂置业有限公司	受同一方控制
郑州天地康颂置业有限公司	受同一方控制
郑州泰实房地产开发有限公司	受同一方控制
浙江润和房产集团有限公司	受同一方控制
招鑫（厦门）房地产有限公司	受同一方控制
招商蛇口数字城市科技有限公司	受同一方控制
招商蛇口十堰置业有限公司	受同一方控制
招商蛇口三亚发展有限公司	受同一方控制
招商蛇口（宜昌）置业有限公司	受同一方控制
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	受同一方控制
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	受同一方控制
招商三亚崖州湾发展有限公司	受同一方控制
招商三亚深海科技城开发有限公司	受同一方控制
招商仁和太原置业有限公司	受同一方控制



九、 关联方关系及交易 - 续

2. 本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
招商楼宇科技（深圳）有限公司	受同一方控制
招商局智融供应链服务有限公司	受同一方控制
招商局漳州开发区有限公司	受同一方控制
招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	受同一方控制
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	受同一方控制
招商局光明科技园有限公司	受同一方控制
招商局地产（武汉）有限公司	受同一方控制
招商局地产（日照）有限公司	受同一方控制
招商局地产（南京）有限公司	受同一方控制
招商局地产（北京）有限公司	受同一方控制
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	受同一方控制
招商局（蕲春）投资发展有限公司	受同一方控制
招商建设工程管理有限公司	受同一方控制
招商积余物业管理有限公司(原名：中航物业管理有限公司)	受同一方控制
招商积余数字科技（深圳）有限公司	受同一方控制
招商积余（漳州）物业服务有限公司	受同一方控制
招商到家汇科技（福建）有限公司	受同一方控制
招商（三亚）深海装备产业园有限公司	受同一方控制
长沙招阳房地产有限公司	受同一方控制
长沙招新房地产有限公司	受同一方控制
长沙招尚房地产有限公司	受同一方控制
长沙招麓房地产有限公司	受同一方控制
长沙雍景房地产有限公司	受同一方控制
长沙懿德房地产有限公司	受同一方控制
长沙溪尚房地产开发有限公司	受同一方控制
长沙仁惠房地产有限公司	受同一方控制
长春招华房地产开发有限公司	受同一方控制
漳州招商房地产有限公司	受同一方控制
漳州翼商房地产开发有限公司	受同一方控制
漳州依山海房地产有限公司	受同一方控制
漳州外运有限公司	受同一方控制
漳州双福房地产开发有限公司	受同一方控制
漳州华商酒店有限公司	受同一方控制
湛江招商港城投资有限公司	受同一方控制
云南雨泉置业有限公司	受同一方控制
云南盛商房地产开发有限公司	受同一方控制
余味餐饮（深圳）有限公司	受同一方控制
扬州荟晟置业有限公司	受同一方控制
盐城师山招海置业有限公司	受同一方控制



九、 关联方关系及交易 - 续

2. 本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
烟台孚旺置业有限公司	受同一方控制
徐州宁盛置业有限公司	受同一方控制
徐州淮盛新城建设发展有限公司	受同一方控制
徐州淮海金融招商发展有限公司	受同一方控制
襄阳招投房地产有限公司	受同一方控制
西咸新区招诚永盛房地产有限公司	受同一方控制
西安招阳房地产有限公司	受同一方控制
西安招兴永盛房地产有限公司	受同一方控制
西安招玺云樾房地产有限公司	受同一方控制
西安招玺玖樾房地产有限公司	受同一方控制
西安招荣房地产有限公司	受同一方控制
西安招平房地产有限公司	受同一方控制
西安招麟房地产有限公司	受同一方控制
西安招黎云舒房地产有限公司	受同一方控制
西安招华永盛房地产有限公司	受同一方控制
西安招航房地产有限公司	受同一方控制
西安招广房地产有限公司	受同一方控制
西安雍景嘉境房地产有限公司	受同一方控制
西安尚林华苑房地产有限公司	受同一方控制
武汉招喆汉都置业有限公司	受同一方控制
武汉招商局物业管理有限公司	受同一方控制
武汉招商地产汉江置业有限公司	受同一方控制
武汉招瑞置业有限公司	受同一方控制
武汉招平润丰房地产开发有限公司	受同一方控制
武汉招平海盈置业有限公司	受同一方控制
武汉招城置业有限公司	受同一方控制
武汉栖江置业有限公司	受同一方控制
武汉奥明房地产开发有限公司	受同一方控制
无锡招银房地产开发有限公司	受同一方控制
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	受同一方控制
天津招正房地产开发有限公司	受同一方控制
天津招商泰达房地产开发有限公司	受同一方控制
苏州招文房地产开发有限公司	受同一方控制
苏州招荣房地产开发有限公司	受同一方控制
苏州招华房地产开发有限公司	受同一方控制
苏州招宏房地产开发有限公司	受同一方控制
沈阳招源房地产开发有限公司	受同一方控制



九、 关联方关系及交易 - 续

2. 本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
沈阳招义房地产开发有限公司	受同一方控制
沈阳招阳房地产开发有限公司	受同一方控制
沈阳招泰房地产开发有限公司	受同一方控制
沈阳招盛房地产开发有限公司	受同一方控制
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳招商物业管理有限公司	受同一方控制
深圳招商网络有限公司	受同一方控制
深圳招商商置投资有限公司	受同一方控制
深圳招商美伦酒店管理有限公司	受同一方控制
深圳招商房地产有限公司	受同一方控制
深圳招商到家汇科技有限公司	受同一方控制
深圳招商安业投资发展有限公司	受同一方控制
深圳市招雍置业有限公司	受同一方控制
深圳市招沿实业有限公司	受同一方控制
深圳市招兴置业有限公司	受同一方控制
深圳市招盛阁置业管理有限公司	受同一方控制
深圳市招商公寓发展有限公司	受同一方控制
深圳市招航置业有限公司	受同一方控制
深圳市招广置业管理有限公司	受同一方控制
深圳市万维大厦管理有限公司	受同一方控制
深圳市听海置业有限公司	受同一方控制
深圳市桃园园置业有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商融置业有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商隆置业有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾商储置业有限公司	受同一方控制
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	受同一方控制
深圳市蛇口海滨置业有限公司	受同一方控制
深圳市商通置业有限公司	受同一方控制
深圳市商安置业有限公司	受同一方控制
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	受同一方控制
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	受同一方控制
深圳市南油（集团）有限公司	受同一方控制
深圳市乐享置业有限公司	受同一方控制
深圳市乐活置业有限公司	受同一方控制
深圳市汇勤物业管理有限公司	受同一方控制
深圳市赤湾房地产开发有限公司	受同一方控制
深圳美伦酒店管理有限公司	受同一方控制
深圳海涛酒店有限公司	受同一方控制



九、 关联方关系及交易 - 续

2. 本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海招政置业有限公司	受同一方控制
上海招商局物业管理有限公司	受同一方控制
上海招商宝欣置业有限公司	受同一方控制
上海招普置业有限公司	受同一方控制
上海招洪政城市建设有限公司	受同一方控制
上海汇勤物业发展有限公司	受同一方控制
商驰实业（深圳）有限公司	受同一方控制
厦门中航物业管理有限公司	受同一方控制
厦门兆析房地产开发有限公司	受同一方控制
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	受同一方控制
三亚招商臻园开发有限公司	受同一方控制
三亚招商深海产业发展有限公司	受同一方控制
青岛招商熠华置业有限公司	受同一方控制
青岛招商铭华置业有限公司	受同一方控制
宁波招鄞置业有限公司	受同一方控制
宁波招商高新置业有限公司	受同一方控制
宁波招开置业有限公司	受同一方控制
宁波鄞家置业有限公司	受同一方控制
宁波鑫家甬城置业有限公司	受同一方控制
南通招通置业有限公司	受同一方控制
南通招海置业有限公司	受同一方控制
南通招城置业有限公司	受同一方控制
南宁招商汇泽房地产有限公司	受同一方控制
南宁招商汇盈房地产有限公司	受同一方控制
南京招商启盛房地产有限公司	受同一方控制
南京招商局物业管理有限公司	受同一方控制
南京招瑞房地产开发有限公司	受同一方控制
南京耀盛房地产开发有限公司	受同一方控制
南京玄盛房地产开发有限公司	受同一方控制
南京江洲盛瑞置业有限公司	受同一方控制
南昌德瀚商业管理有限公司	受同一方控制
明华（蛇口）海员服务公司	受同一方控制
昆山招航商业管理有限公司	受同一方控制
昆明招金房地产有限公司	受同一方控制
昆明同润房地产开发有限公司	受同一方控制
昆明同冠房地产开发有限公司	受同一方控制
九江市九方商业管理有限公司	受同一方控制
晋宁金辰房地产开发有限公司	受同一方控制



九、 关联方关系及交易 - 续

2. 本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
济南盛华置业有限公司	受同一方控制
济南高铁积余产业运营服务有限公司	受同一方控制
济南东成中航物业管理有限公司	受同一方控制
惠州招启置业有限公司	受同一方控制
汇港实业（深圳）有限公司	受同一方控制
湖南中航物业管理服务有限公司	受同一方控制
湖北招阳置业有限公司	受同一方控制
河南省招商美景房地产开发有限责任公司	受同一方控制
河南鸣谦置业有限公司	受同一方控制
河南惠新房地产开发有限公司	受同一方控制
河北雄安招元产业发展有限公司	受同一方控制
合肥卓盛房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥招盛房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥招商章盛房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥招商威盛房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥招商杰盛体育文化产业有限公司	受同一方控制
合肥盈盛房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥瑞盛房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥铭盛房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥君盛房地产开发有限公司	受同一方控制
合肥璟盛房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州商裕房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州千岛湖润和度假村有限公司	受同一方控制
杭州南兴房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州南茂房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州玖航房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州玖晟房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州惠余置业有限公司	受同一方控制
杭州德信春望置业有限公司	受同一方控制
杭州潮悦房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州北泽房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州北桦房地产开发有限公司	受同一方控制
杭州北泓房地产开发有限公司	受同一方控制
海通（深圳）贸易有限公司	受同一方控制
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	受同一方控制
海口招商雍江湾置业有限公司	受同一方控制
哈尔滨招源房地产开发有限公司	受同一方控制
哈尔滨银开房地产开发有限公司	受同一方控制



九、 关联方关系及交易 - 续

2. 本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州市悦商房地产开发有限公司	受同一方控制
广州保德置业有限公司	受同一方控制
赣州中航九方商业有限公司	受同一方控制
佛山招商中环房地产有限公司	受同一方控制
佛山招商绿湖房地产有限公司	受同一方控制
佛山招商光华房地产有限公司	受同一方控制
佛山招商房地产有限公司	受同一方控制
佛山依云上园房地产有限公司	受同一方控制
东莞招商启越房地产开发有限公司	受同一方控制
东莞招商启航房地产开发有限公司	受同一方控制
大连招义房地产有限公司	受同一方控制
大连招顺房地产有限公司	受同一方控制
成都招商远康房地产开发有限公司	受同一方控制
成都招商天府置业投资有限公司	受同一方控制
成都招商双兴房地产开发有限公司	受同一方控制
成都招商简新房地产开发有限公司	受同一方控制
成都招蓉房地产开发有限公司	受同一方控制
成都天府招商轨道城市发展有限公司	受同一方控制
常熟市琴康房地产开发有限公司	受同一方控制
常熟市琴宏房地产开发有限公司	受同一方控制
常熟市琴安房地产开发有限公司	受同一方控制
北京中臬京投房地产开发有限公司	受同一方控制
北京招通房地产开发有限公司	受同一方控制
北京招顺房地产开发有限公司	受同一方控制
北京招盛房地产开发有限公司	受同一方控制
河南郑欧丝路建设发展有限公司	同一控制方之联营企业
广州市番禺创新科技园有限公司	同一控制方之联营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业



九、 关联方关系及交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易

(1) 收入及费用

关联方名称	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
成都天府招商轨道交通城市发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	35,238,422.08	1,315,553.66
深圳招商房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	23,074,619.67	7,030,410.07
南京玄盛房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	18,520,222.64	3,016,535.43
深圳市乐享置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	10,537,349.67	-
长沙招商房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	10,024,448.08	-
合肥招盛房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	8,086,887.70	22,228,630.40
湛江招商港城投资有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	7,408,276.98	7,258,040.48
招商仁和太原置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	6,722,272.09	2,153,022.63
成都招商天府置业投资有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	6,518,381.41	9,899,029.62
合肥铭盛房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	6,246,067.14	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	5,487,533.13	-
南京招商房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	5,270,197.90	165,130.07
徐州淮海金融招商发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	5,219,736.85	12,199,678.23
深圳市听海置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,862,282.34	2,693,143.86
合肥卓盛房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,518,509.84	4,186,112.43
长沙招商新房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,484,608.28	-
合肥璟盛房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,016,412.27	24,970.76
天津招正房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,662,909.06	1,956,514.11
深圳市招雅置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,525,506.64	228,501.61
云南盛商房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,523,361.76	5,790,651.73
三亚招商臻园开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,516,140.85	-
南通招城置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,278,148.66	-
深圳招商商置投资有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,117,877.26	3,292,143.43
深圳市招沿实业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,078,729.81	733,944.96
河北雄安招元产业发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,051,707.00	10,765,483.30
杭州玖晟房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,034,804.31	124,558.44
深圳市商通置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,001,454.60	-
重庆招商启盛房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,973,954.10	2,005,819.68
杭州南茂房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,955,053.77	-
深圳市招商盛阁置业管理有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,919,011.27	-
苏州招华房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,796,918.40	-
郑州大地康颂置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,761,944.34	-
济南盛华置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,736,260.54	2,312,956.79
南宁招商汇盈房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,707,915.56	315,158.59
深圳市乐活置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,484,538.48	909,364.62
大连招义房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,405,424.67	1,622,859.92
北京招通房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,345,142.79	-
深圳市商安置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,312,870.48	829,623.06
招商三·亚崖州湾发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,039,711.02	7,805,748.46
长沙溪尚房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,019,957.90	-
杭州北泓房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,976,269.20	113,831.88
宁波鄞家置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,866,869.20	722,800.45
苏州招荣房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,800,276.05	-
招商局物业管理有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,764,675.05	585,332.24



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(1) 收入及费用 - 续

关联方名称	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
西安招玺云樾房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,719,873.20	145,675.64
重庆招商致远房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,711,411.67	735,786.02
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,666,533.76	1,100,621.28
漳州招商房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,636,232.85	4,429,688.10
盐城师山招海置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,635,006.27	2,329,025.87
广州保穗置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,626,184.38	1,498,320.44
长沙招麓房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,625,511.30	-
合肥麓麓房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,607,809.86	-
西安招荣房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,604,998.54	4,181,426.09
成都招蓉房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,586,126.43	-
杭州玖航房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,538,642.77	-
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,485,581.92	1,787,684.24
无锡招银房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,402,441.70	2,531,963.53
沈阳招义房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,384,699.56	6,989,624.21
长沙仁惠房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,377,191.89	2,153,938.34
重庆招商置地开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,214,960.82	-
合肥君盛房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,198,944.71	1,693,677.52
南京耀盛房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,146,788.99	119,668.37
沈阳招阳房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,130,848.11	-
杭州潮悦房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,111,038.40	1,020,037.49
哈尔滨银开房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,088,207.37	2,500,738.18
西安招平房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,078,074.29	6,856,818.12
深圳市招兴置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,075,915.92	-
深圳市招广置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,020,203.20	-
武汉招商地产汉江置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,004,803.24	-
南通招通置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	941,020.52	5,523,893.99
西咸新区招诚永盛房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	936,654.42	1,486,994.50
北京招盛房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	929,096.23	-
武汉招城置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	928,061.55	2,347,624.42
深圳市桃花源置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	891,354.45	560,091.73
上海招普置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	877,605.11	-
广州市悦商房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	867,950.02	807,922.70
徐州淮盛新城建设发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	846,516.01	162,169.11
成都招商双兴房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	832,913.71	2,031,080.66
三亚招商深海产业发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	826,256.93	-
长春招华房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	824,445.15	2,426,078.80
招商局漳州开发区有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	772,439.74	-
昆明同润房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	711,757.54	3,961,889.59
重庆招商依港房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	703,415.05	1,635,415.61
长沙招阳房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	692,464.72	342,797.20
中山雍景房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	690,434.42	-



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(1) 收入及费用- 续

关联方名称	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
漳州依山海房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	686,757.76	2,490,247.83
河南鸣谦置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	661,258.37	1,388,936.17
杭州北泽房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	650,924.30	-
上海招洪政城市建设有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	639,687.03	-
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	628,260.11	2,456,577.96
扬州荟筑置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	625,519.82	239,930.08
东莞招商启越房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	612,865.33	561,044.82
合肥招商章盛房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	605,067.24	-
招商蛇口十堰置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	596,126.61	2,006,975.82
中合才华（大连）置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	577,538.42	1,389,661.90
深圳招商安业投资发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	576,297.41	469,555.34
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	557,859.99	-
武汉招商瑞置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	544,290.73	2,959,283.30
西安招兴永盛房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	507,246.18	2,639,882.18
深圳市太子湾商隆置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	495,054.94	-
郑州泰实房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	486,392.42	-
佛山招商中环房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	468,322.53	799,903.68
沈阳招泰房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	450,290.70	2,745,947.50
北京招顺房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	434,628.05	-
西安雍景嘉境房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	398,960.34	-
杭州商裕房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	386,886.77	1,879,645.52
佛山招商光华房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	384,524.69	354,406.77
昆明同冠房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	379,950.46	93,340.60
宁波招开置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	374,293.45	-
襄阳招投房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	349,918.94	1,447,608.28
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	349,640.47	-
青岛招商铭华置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	349,599.74	2,096,465.07
天津招商泰达房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	340,230.76	127,879.65
昆山招商商业管理有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	332,151.26	-
招商积余物业管理有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	310,321.21	-
宁波鑫家雨城置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	306,285.84	-
上海招商宝欣置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	305,422.79	-
合肥招商杰盛体育文化产业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	298,196.52	-
西安招玺玖樾房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	297,247.37	-
上海招政置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	294,782.05	-
合肥招商威盛房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	272,948.66	-
河南惠新房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	256,473.01	1,009,706.09
深圳市太子湾商融置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	223,898.82	1,784,585.47
深圳市招商公寓发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	222,838.61	-
漳州翼商房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	213,841.87	1,242,218.98
招鑫（厦门）房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	210,655.96	231,829.97



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(1) 收入及费用- 续

关联方名称	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
招商局地产（武汉）有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	210,567.19	-
厦门兆析房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	204,100.40	197,659.75
漳州双福房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	202,515.57	-
杭州北桦房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	183,695.37	-
深圳市招航置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	163,345.27	-
南宁招商汇泽房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	163,071.17	1,582,605.25
杭州南兴房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	158,448.01	-
深圳市蛇口海滨置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	152,685.67	-
南昌德瀚商业管理有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	147,968.13	148,527.55
西安招繁云舒房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	147,258.41	-
佛山招商绿湖房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	140,033.88	-
深圳招商物业管理有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	137,734.51	683,077.39
沈阳招盛房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	127,428.45	823,183.27
成都招商简新房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	126,709.73	4,168,092.28
西安尚林华苑房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	120,086.81	-
西安招广房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	118,876.00	1,289,546.53
浙江润和房产集团有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	111,657.37	-
北京中聚京投房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	105,584.43	-
苏州招宏房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	105,053.52	-
南京江洲盛瑞置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	100,917.43	2,287,392.60
苏州招文房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	97,564.78	-
招商局地产（日照）有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	84,233.39	132,688.93
武汉招商局物业管理有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	76,045.06	60,149.66
杭州千岛湖润和度假村有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	70,367.50	281,469.99
招商蛇口数字城市科技有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	52,955.89	347,839.52
招商（三亚）深海装备产业园有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	45,188.38	1,285,315.80
合肥瑞盛房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	37,553.99	537,552.97
青岛招商耀华置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	27,411.99	289,877.02
漳州外运有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	21,302.00	-
西安招航房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	20,478.37	-
徐州宁盛置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	12,203.58	238,774.60
惠州招启置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	6,914.88	2,645,585.30
武汉招平海盈置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	9,591,376.50
常熟市琴安房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	5,497,539.38
招商局光明科技园有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	4,351,990.09
招商蛇口三业发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	3,548,153.36
郑州招商美景房地产开发有限责任公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	2,817,973.02
宁波招鄞置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	2,693,296.28
深圳市南油（集团）有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	2,650,833.21
中国外运海南有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	2,010,054.89



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(1) 收入及费用- 续

关联方名称	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
深圳市赤湾房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	2,006,046.37
深圳市太子湾商储置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,996,472.44
烟台孚旺置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,601,575.69
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,579,985.29
长沙懿德房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,421,620.76
昆明招金房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,312,883.19
西安招华永盛房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,014,426.07
河南郑欧丝路建设发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	862,023.13
深圳市太子湾东湾置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	856,226.81
河南省招商美景房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	803,573.43
西安招麟房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	799,271.91
海口招商雍江湾置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	722,540.15
招商三亚深海科技城开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	700,611.57
深圳市万维大厦管理有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	609,890.62
武汉招赜汉都置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	570,039.12
晋宁金辰房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	562,341.87
长沙雅景房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	557,227.47
武汉栖江置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	546,569.73
哈尔滨招源房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	448,547.08
成都招商远康房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	394,005.01
招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	322,591.67
西安招阳房地产有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	309,801.44
武汉奥明房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	258,140.30
云南南泉置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	225,049.33
招商积余物业管理有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	170,410.52
郑州招商康颂置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	185,590.78
招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	56,003.38
杭州惠余置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	23,912.10
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	413,127.77
深圳招商美伦酒店管理有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	5,326.26
招商局地产（南京）有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	505,221.00
招商局地产（北京）有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	390,876.07
深圳海诗酒店有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	159,951.35
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	431,554.83
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	512,756.89
招商局（长春）投资发展有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	42,548.06
商驰实业（深圳）有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	526,838.29
招商积余数字科技（深圳）有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	32,542.06
杭州德信春望置业有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	17,820.11
东莞招商启航房地产开发有限公司	销售商品、提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	402,667.54
小计				308,987,492.22	278,580,998.24



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(1) 收入及费用- 续

关联方名称	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
招商局物业管理有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	2,644,673.80	84,004.36
深圳招商网络有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	2,511,077.70	1,388,741.41
上海招商局物业管理有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	975,402.12	-
招商积余数字科技（深圳）有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	586,509.41	-
招商蛇口数字城市科技有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	554,267.71	83,282.03
深圳招商物业管理有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	503,920.29	-
余味餐饮（深圳）有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	499,848.52	-
招商积余物业管理有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	476,742.96	29,565.56
南京招商局物业管理有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	230,351.37	-
招商楼宇科技（深圳）有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	211,293.83	723,300.98
上海汇勤物业发展有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	175,755.59	-
深圳美伦酒店管理有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	160,600.00	-
汇港实业（深圳）有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	105,682.47	148,571.86
济南东成中航物业管理有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	101,182.77	-
深圳市汇勤物业管理有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	85,204.62	-
湖南中航物业管理服务有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	56,512.17	-
济南高铁积余产业运营服务有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	28,790.12	-
厦门中航物业管理有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	22,371.35	4,603.94
招商积余（漳州）物业服务有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	10,677.21	-
招商局智融供应链服务有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	959.65	-
海通（深圳）贸易有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	-	156,696.22
武汉招商局物业管理有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	-	108,105.96
小计				9,941,823.66	2,726,872.32
招商局积余产业运营服务股份有限公司	管理费用	其他管理费用	市场定价	487,939.68	-
明华（蛇口）海员服务公司	管理费用	其他管理费用	市场定价	1,300.00	-
小计				489,239.68	-
招商楼宇科技（深圳）有限公司	长期待摊费用	长期待摊费用	市场定价	703,883.50	-
深圳招商商置投资有限公司	关联租赁	租赁费用	市场定价	56,002.61	344,149.54
招商银行股份有限公司	手续费	交易手续费	银行利率	15,169.76	10,889.72
招商局积余产业运营服务股份有限公司	资金交易	利息收入	资金集中管理款利息收入	54,427.09	48,771.78



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额

科目	关联方名称	年末数	年初数
应收资金集中 管理款	招商局积余产业运营服务股份有限公司	81,998,311.16	41,931,313.40
小计		81,998,311.16	41,931,313.40
应收账款	成都天府招商轨道城市发展有限公司	10,357,722.93	287,474.11
应收账款	云南盛商房地产开发有限公司	9,564,885.40	6,666,430.29
应收账款	深圳招商房地产有限公司	6,525,989.23	1,404,029.03
应收账款	成都招商天府置业投资有限公司	4,678,013.40	2,346,542.78
应收账款	长沙招商房地产有限公司	4,095,460.57	-
应收账款	湛江招商港城投资有限公司	3,738,780.22	29,268.62
应收账款	沈阳招义房地产开发有限公司	3,630,988.79	2,101,365.27
应收账款	南京玄盛房地产开发有限公司	3,325,391.63	731,516.65
应收账款	合肥卓盛房地产开发有限公司	2,917,481.84	2,895,067.24
应收账款	深圳市乐亨置业有限公司	2,871,427.78	-
应收账款	徐州淮海金融招商发展有限公司	2,721,163.38	2,088,875.30
应收账款	长沙招新房地产有限公司	2,117,371.89	-
应收账款	广州保穗置业有限公司	1,992,918.52	1,180,788.79
应收账款	招商仁和太原置业有限公司	1,885,537.38	1,203,286.50
应收账款	昆明同冠房地产开发有限公司	1,768,589.72	1,354,443.72
应收账款	杭州玖航房地产开发有限公司	1,694,629.60	-
应收账款	成都招蓉房地产开发有限公司	1,584,346.62	-
应收账款	合肥招盛房地产开发有限公司	1,568,783.46	6,893,913.18
应收账款	盐城师山招海置业有限公司	1,550,200.63	598,043.80
应收账款	昆明同润房地产开发有限公司	1,518,161.64	1,193,278.25
应收账款	北京招通房地产开发有限公司	1,495,388.66	-
应收账款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	1,495,352.78	-
应收账款	杭州玖晟房地产开发有限公司	1,485,186.06	13,576.87
应收账款	深圳市听海置业有限公司	1,462,757.20	733,881.70
应收账款	合肥铭盛房地产开发有限公司	1,409,242.84	-
应收账款	深圳市商通置业有限公司	1,306,591.14	-



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额- 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
应收账款	深圳市商安置业有限公司	1,280,360.58	904,289.13
应收账款	南京招瑞房地产开发有限公司	1,230,656.69	5,399.75
应收账款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	1,176,480.45	1,176,480.45
应收账款	招商三亚崖州湾发展有限公司	1,140,672.51	890,806.25
应收账款	三亚招商臻园开发有限公司	1,139,966.09	-
应收账款	深圳市招沿实业有限公司	1,038,953.88	200,000.00
应收账款	济南盛华置业有限公司	989,496.22	704,054.07
应收账款	招商蛇口（赣州）房地产有限公司	986,479.48	189,144.71
应收账款	北京招盛房地产开发有限公司	975,795.32	-
应收账款	杭州南茂房地产开发有限公司	965,283.47	-
应收账款	天津招正房地产开发有限公司	952,508.77	1,055,445.88
应收账款	广州市悦商房地产开发有限公司	946,065.53	510,814.33
应收账款	长沙招麓房地产有限公司	893,882.35	-
应收账款	长沙溪尚房地产开发有限公司	886,077.77	-
应收账款	长春招华房地产开发有限公司	885,767.77	2,426,078.80
应收账款	成都招商简新房地产开发有限公司	882,333.59	1,697,619.75
应收账款	西安招兴永盛房地产有限公司	857,592.47	719,367.89
应收账款	深圳市招雍置业有限公司	813,993.34	7,472.00
应收账款	苏州招荣房地产开发有限公司	810,000.00	-
应收账款	长沙招阳房地产有限公司	790,250.55	342,797.20
应收账款	惠州招启置业有限公司	692,882.10	1,136,889.32
应收账款	招商局物业管理有限公司	688,672.02	97,065.86
应收账款	西咸新区招诚永盛房地产有限公司	660,444.32	1,132,168.44
应收账款	合肥璟盛房地产开发有限公司	658,165.44	8,165.44
应收账款	西安招平房地产有限公司	654,584.80	1,868,482.94
应收账款	杭州北泽房地产开发有限公司	645,186.13	-
应收账款	成都招商双兴房地产开发有限公司	629,168.39	606,126.42
应收账款	招商蛇口三亚发展有限公司	563,122.03	967,468.67
应收账款	南京江洲盛瑞置业有限公司	554,006.72	2,151,711.29
应收账款	河北雄安招元产业发展有限公司	553,909.23	102,087.10



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额- 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
应收账款	苏州招华房地产开发有限公司	542,980.79	-
应收账款	深圳市太子湾商隆置业有限公司	539,609.89	-
应收账款	深圳市乐活置业有限公司	524,751.00	38,754.77
应收账款	西安招玺云樾房地产有限公司	510,422.74	41,757.29
应收账款	北京招顺房地产开发有限公司	473,744.57	-
应收账款	杭州北泓房地产开发有限公司	431,843.86	12,407.67
应收账款	宁波招开置业有限公司	407,979.86	-
应收账款	长沙仁惠房地产有限公司	403,627.69	103,399.86
应收账款	招商局地产（北京）有限公司	398,825.99	390,876.07
应收账款	深圳市南油（集团）有限公司	397,123.37	397,123.37
应收账款	南京耀盛房地产开发有限公司	387,663.16	3,913.16
应收账款	郑州天地康颂置业有限公司	381,014.85	3,482.20
应收账款	天津招商泰达房地产开发有限公司	357,407.12	6,969.44
应收账款	宁波鑫家甬城置业有限公司	333,851.56	-
应收账款	上海招政置业有限公司	333,103.71	-
应收账款	西安招玺玖樾房地产有限公司	323,999.64	-
应收账款	常熟市琴安房地产开发有限公司	313,008.30	1,745,189.02
应收账款	东莞招商启越房地产开发有限公司	308,460.97	-
应收账款	沈阳招阳房地产开发有限公司	308,156.11	-
应收账款	武汉招城置业有限公司	298,619.13	14,144.98
应收账款	深圳市招兴置业有限公司	293,187.09	-
应收账款	招商蛇口十堰置业有限公司	287,164.86	578,364.37
应收账款	合肥瑞盛房地产开发有限公司	279,418.19	238,484.34
应收账款	重庆招商置地开发有限公司	274,581.15	-
应收账款	南通招通置业有限公司	260,342.63	1,117,184.61
应收账款	深圳市太子湾商储置业有限公司	255,083.53	255,083.53
应收账款	招鑫（厦门）房地产有限公司	254,884.47	25,269.47
应收账款	沈阳招盛房地产开发有限公司	232,599.37	729,320.30
应收账款	西安招荣房地产有限公司	229,300.11	729,140.87
应收账款	中山雍景房地产有限公司	219,239.68	-



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额- 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
应收账款	大连招义房地产有限公司	217,651.40	988,092.82
应收账款	西安招广房地产有限公司	214,728.11	1,405,605.72
应收账款	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设 有限公司	207,075.67	-
应收账款	杭州商裕房地产开发有限公司	203,330.71	63,552.75
应收账款	深圳市太子湾商融置业有限公司	202,953.95	1,436,782.59
应收账款	杭州潮悦房地产开发有限公司	200,000.00	400,350.29
应收账款	漳州招商房地产有限公司	198,355.62	-
应收账款	西安招阳房地产有限公司	191,905.30	191,905.30
应收账款	三亚招商深海产业发展有限公司	180,124.02	-
应收账款	长沙懿德房地产有限公司	174,851.80	174,851.80
应收账款	哈尔滨银开房地产开发有限公司	169,898.46	1,347,959.75
应收账款	招商局光明科技园有限公司	153,792.55	153,792.55
应收账款	佛山招商绿湖房地产有限公司	152,636.93	-
应收账款	无锡招银房地产开发有限公司	133,376.36	-
应收账款	郑州泰实房地产开发有限公司	132,541.93	-
应收账款	招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	121,324.00	121,324.00
应收账款	上海招洪政城市建设有限公司	118,753.35	-
应收账款	漳州依山海房地产有限公司	116,667.60	-
应收账款	武汉招瑞置业有限公司	109,937.86	-
应收账款	东莞招商启航房地产开发有限公司	109,726.91	109,726.91
应收账款	武汉招商地产汉江置业有限公司	109,523.55	-
应收账款	西安雍景嘉境房地产有限公司	108,716.69	-
应收账款	青岛招商铭华置业有限公司	107,816.92	117,262.55
应收账款	中国外运海南有限公司	105,200.92	149,413.62
应收账款	沈阳招泰房地产开发有限公司	104,516.99	1,754,566.29
应收账款	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	100,874.20	-
应收账款	西安招华永盛房地产有限公司	96,216.82	102,306.39
应收账款	漳州翼商房地产开发有限公司	89,491.92	82,499.29
应收账款	重庆招商启盛房地产开发有限公司	89,439.66	-
应收账款	中合才华（大连）置业有限公司	88,312.85	378,682.87
应收账款	徐州淮盛新城建设发展有限公司	82,702.44	12,429.19
应收账款	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	81,442.21	81,442.21
应收账款	重庆招商依港房地产开发有限公司	76,479.77	-



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额- 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
应收账款	西安招麟房地产有限公司	72,813.74	72,813.74
应收账款	深圳招商商置投资有限公司	69,854.12	1,302,019.38
应收账款	佛山招商中环房地产有限公司	67,068.46	43,827.96
应收账款	河南鸣谦置业有限公司	67,041.36	18,248.24
应收账款	晋宁金辰房地产开发有限公司	63,677.36	189,573.33
应收账款	郑州招商康颂置业有限公司	58,711.14	58,711.14
应收账款	武汉招商局物业管理有限公司	57,223.48	10,000.00
应收账款	襄阳招投房地产有限公司	56,669.49	118,985.40
应收账款	海口招商雍江湾置业有限公司	53,661.35	53,661.35
应收账款	哈尔滨招源房地产开发有限公司	53,560.26	53,560.26
应收账款	佛山招商光华房地产有限公司	51,859.64	-
应收账款	长沙雍景房地产有限公司	41,991.88	211,202.23
应收账款	汇港实业（深圳）有限公司	41,630.34	41,630.34
应收账款	成都招商远康房地产开发有限公司	40,786.85	40,786.85
应收账款	武汉奥明房地产开发有限公司	38,457.33	38,457.33
应收账款	深圳市招广置业管理有限公司	33,360.64	-
应收账款	重庆招商致远房地产开发有限公司	32,667.66	-
应收账款	湖北招阳置业有限公司	32,140.96	32,140.96
应收账款	招商（三亚）深海装备产业园有限公司	29,553.20	237,390.40
应收账款	深圳市桃花源置业有限公司	29,147.29	18,315.00
应收账款	深圳招商物业管理有限公司	28,316.24	-
应收账款	扬州荃晟置业有限公司	28,280.22	239,930.08
应收账款	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	25,391.39	25,391.39
应收账款	北京中皋京投房地产开发有限公司	23,017.41	-
应收账款	招商局地产（日照）有限公司	22,331.77	45,249.85
应收账款	西安招航房地产有限公司	22,321.43	-
应收账款	杭州北樺房地产开发有限公司	20,022.80	-
应收账款	深圳市蛇口海滨置业有限公司	19,971.28	-
应收账款	深圳市万维大厦管理有限公司	19,943.42	19,943.42
应收账款	招商商置（贵州毕节）投资有限公司	18,542.02	-
应收账款	商驰实业（深圳）有限公司	17,227.61	17,227.61
应收账款	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	16,767.15	16,767.15
应收账款	深圳海涛酒店有限公司	15,809.32	15,809.32



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额- 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
应收账款	招商三亚深海科技城开发有限公司	14,985.97	14,985.97
应收账款	杭州南兴房地产开发有限公司	14,278.96	-
应收账款	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	14,111.84	14,111.84
应收账款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	13,509.28	13,509.28
应收账款	厦门兆析房地产开发有限公司	13,137.56	-
应收账款	浙江润和房产集团有限公司	11,933.05	-
应收账款	杭州千岛湖润和度假村有限公司	11,855.94	-
应收账款	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	11,433.24	-
应收账款	昆山招商商业管理有限公司	10,861.34	-
应收账款	苏州招文房地产开发有限公司	10,634.56	-
应收账款	合肥君盛房地产开发有限公司	9,938.79	960,891.78
应收账款	合肥招商杰盛体育文化产业有限公司	9,751.03	-
应收账款	南昌德瀚商业管理有限公司	9,695.41	4,856.85
应收账款	武汉招平润丰房地产开发有限公司	7,908.52	8,646.29
应收账款	深圳市招商公寓发展有限公司	7,286.82	-
应收账款	漳州双福房地产开发有限公司	6,622.26	-
应收账款	招商局地产（武汉）有限公司	6,453.63	-
应收账款	西安招黎云舒房地产有限公司	4,815.35	-
应收账款	宁波招商高新置业有限公司	4,061.97	4,061.97
应收账款	苏州招宏房地产开发有限公司	3,435.34	-
应收账款	广州市番禺创新科技园有限公司	2,909.11	-
应收账款	招商局漳州开发区有限公司	2,300.04	-
应收账款	南宁招商汇盈房地产有限公司	2,132.56	345,655.42
应收账款	青岛招商耀华置业有限公司	1,493.95	42,865.51
应收账款	宁波招鄞置业有限公司	0.69	0.69
应收账款	九江市九方商业管理有限公司	-	39,523.41
应收账款	云南雨泉置业有限公司	-	7,359.11
应收账款	佛山依云上园房地产有限公司	-	4,196.78
应收账款	佛山招商房地产有限公司	-	9,372.66
应收账款	南京招商启盛房地产有限公司	-	41,253.24
应收账款	南宁招商汇泽房地产有限公司	-	634,422.79
应收账款	南通招海置业有限公司	-	59,618.32
应收账款	合肥招商章盛房地产开发有限公司	-	183,662.44



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额- 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
应收账款	大连招顺房地产有限公司	-	73,526.76
应收账款	宁波鄞家置业有限公司	-	787,852.49
应收账款	常熟市琴宏房地产开发有限公司	-	187,725.95
应收账款	常熟市琴康房地产开发有限公司	-	40,399.37
应收账款	徐州宁盛置业有限公司	-	6,248.99
应收账款	招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	-	80,563.98
应收账款	招商局（蕲春）投资发展有限公司	-	46,377.39
应收账款	招商蛇口（宜昌）置业有限公司	-	54,561.78
应收账款	杭州惠余置业有限公司	-	87,075.19
应收账款	武汉招喆汉都置业有限公司	-	91,747.75
应收账款	武汉栖江置业有限公司	-	94,380.95
应收账款	沈阳招源房地产开发有限公司	-	749.59
应收账款	河南惠新房地产开发有限公司	-	33,017.39
应收账款	烟台孚旺置业有限公司	-	176,074.54
应收账款	赣州中航九方商业有限公司	-	18,111.96
应收账款	重庆长航金海洋物业管理有限公司	-	44,700.00
小计		121,292,850.00	73,258,881.16
其他应收款	招商局物业管理有限公司	3,818,128.38	5,000,000.00
其他应收款	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	200,000.00	-
其他应收款	招商楼宇科技（深圳）有限公司	88,187.11	86,523.29
其他应收款	深圳市招商公寓发展有限公司	32,028.00	-
其他应收款	中国交通进出口有限公司	30,000.00	70,000.00
其他应收款	漳州华商酒店有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应收款	深圳招商到家汇科技有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应收款	招商建设工程管理有限公司	4,990.00	4,990.00
其他应收款	深圳招商商置投资有限公司	-	60,568.00
其他应收款	重庆怡置招商房地产开发有限公司	-	100,000.00
其他应收款	重庆招商置地开发有限公司	-	50,000.00
小计		4,183,333.49	5,382,081.29



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额- 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
合同资产	深圳市招航置业有限公司	1,868,761.19	-
合同资产	深圳市听海置业有限公司	1,820,475.04	-
合同资产	合肥君盛房地产开发有限公司	1,527,857.84	-
合同资产	招商三亚崖州湾发展有限公司	1,119,464.21	-
合同资产	苏州招荣房地产开发有限公司	1,043,707.64	-
合同资产	深圳市太子湾商隆置业有限公司	850,722.23	-
小计		8,230,988.15	-
应付账款	招商积余数字科技（深圳）有限公司	621,699.98	-
应付账款	招商局积余产业运营服务股份有限公司	517,216.06	-
应付账款	招商到家汇科技（福建）有限公司	210,252.94	-
应付账款	深圳招商网络有限公司	175,278.74	35,422.80
应付账款	招商局物业管理有限公司	120,280.89	-
应付账款	招商积余物业管理有限公司	87,295.86	-
应付账款	余味餐饮（深圳）有限公司	47,584.00	-
小计		1,779,608.47	35,422.80
其他应付款	深圳招商物业管理有限公司	27,527,495.98	17,139,832.41
其他应付款	招商局物业管理有限公司	13,171,338.67	7,981,327.83
其他应付款	南京招商局物业管理有限公司	290,696.33	-
其他应付款	招商积余数字科技（深圳）有限公司	44,539.45	44,539.45
其他应付款	武汉招商局物业管理有限公司	18,711.30	-
其他应付款	上海招商局物业管理有限公司	12,274.98	-
小计		41,065,056.71	25,165,699.69
预付款项	中国交通进出口有限公司	-	1,160.01
小计		-	1,160.01



十、 金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应收资金集中管理款、其他应收款、应付款项、其他应付款及合同资产等，各项金融工具的详细情况说明见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益和股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。于 2024 年 12 月 31 日，本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此本公司管理层认为本公司无重大外汇风险。



十、金融工具风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

- (1) 市场风险 - 续
- 2) 利率风险—现金流量变动风险

于 2024 年 12 月 31 日，本公司无带息负债，本公司管理层认为本公司无重大利率变动风险。

(2) 信用风险

2024年12月31日，可能引起本公司信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：货币资金（附注八、1）、应收账款（附注八、2）、应收资金集中管理款（附注八、3）、其他应收款等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本公司安排专业部门及人员负责信用审批工作，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对每一项重大金融资产计提充分的信用损失准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的货币资金存放在信用评级较高的金融机构，故货币资金只具有较低的信用风险。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

(3) 流动风险

管理流动风险时，本公司管理层认为应保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守贷款协议。



十一、公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定。

其他金融资产及金融负债（不包括衍生工具）的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

衍生工具的公允价值采用活跃市场的公开报价确定。

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

十二、财务报表的批准

本公司 2024 年度财务报表已于 2025 年 4 月 29 日批准报出。



1.5. 2025年审计报告扫描件

深圳招商建筑科技有限公司

财务报表及审计报告
2025年12月31日止年度

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编码：京26N4D6Y7PR



内 容	页 码
审计报告	
资产负债表	1 - 3
利润表	4
现金流量表	5
所有者权益变动表	6 - 7
财务报表附注	8 - 83





毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码:100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第2620961号

深圳招商建筑科技有限公司执行董事:

一、审计意见

我们审计了后附的深圳招商建筑科技有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括2025年12月31日的资产负债表,2025年度的利润表、现金流量表、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中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则(以下简称“企业会计准则”)的规定编制,公允反映了贵公司2025年12月31日的财务状况以及2025年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则(以下简称“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和《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

第 1 页, 共 3 页

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)——中国合伙制会计师事务所,是与毕马威国际有限公司(美国私营担保有限公司)相关联的独立成员所全球组织中的成员。





审计报告（续）

毕马威华振审字第2620961号

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- (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。





审计报告（续）

毕马威华振审字第2620961号

四、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

- （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，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。
- （5） 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 北京

中国注册会计师

刘婉婷

刘婉婷



魏平平

魏平平



2026年5月13日





资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产			
货币资金	八、1	6,326.57	3,571.81
其中：存放财务公司款项		-	-
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	八、2	130,106,501.70	150,829,113.80
预付款项		43,869.12	324,279.61
应收资金集中管理款	八、3	158,759,930.62	81,998,311.16
其他应收款		4,432,050.37	5,499,423.37
其中：应收股利		-	-
存货		-	-
其中：原材料		-	-
库存商品（产成品）		-	-
合同资产	八、4	76,449,023.80	32,605,768.44
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		4,241,184.88	3,508,490.53
流动资产合计		374,038,887.06	274,768,958.72
非流动资产			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	八、5	26,060.34	48,567.78
其中：固定资产原价		71,075.22	71,075.22
累计折旧		45,014.88	22,507.44
固定资产减值准备		-	-
在建工程		-	-
使用权资产		5,560,524.47	6,980,232.95
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		888,294.85	1,161,407.81
递延所得税资产	八、6	184,726.30	185,412.97
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		6,659,605.96	8,375,621.51
资产总计		380,698,493.02	283,144,580.23

附注为本财务报表的组成部分





深圳招商建筑科技有限公司

2025年12月31日

资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	八、9	152,876,439.95	114,196,792.32
预收款项		-	-
合同负债		-	107,049.40
应付职工薪酬	八、10	12,890,907.17	10,861,765.07
其中：应付工资		12,831,974.31	10,795,488.36
应付福利费		-	-
应交税费		1,083,873.14	786,873.99
其中：应交税金		1,083,873.14	786,873.99
其他应付款	八、11	67,117,084.86	41,619,938.00
其中：应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		1,278,909.80	1,235,661.66
其他流动负债		-	13,916.42
流动负债合计		235,247,214.92	168,821,996.86
非流动负债			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		4,808,116.21	6,087,026.01
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		4,808,116.21	6,087,026.01
负债合计		240,055,331.13	174,909,022.87

附注为财务报表的组成部分





资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
所有者权益			
实收资本	八、12	70,000,000.00	70,000,000.00
其中：国家资本		-	-
国有法人资本		70,000,000.00	70,000,000.00
集体资本		-	-
民营资本		-	-
外商资本		-	-
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
其中：外币报表折算差额		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	八、13	11,457,977.16	8,326,066.58
其中：法定公积金		11,457,977.16	8,326,066.58
任意公积金		-	-
未分配利润	八、14	59,185,184.73	29,909,490.78
所有者权益合计		140,643,161.89	108,235,557.36
负债和所有者权益总计		380,698,493.02	283,144,580.23

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：（签名并盖章）

张青杰 企业负责人 王官会计工作负责人 会计机构负责人





深圳招商建筑科技有限公司

2025年12月31日止年度

利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		443,621,262.42	420,004,296.93
其中：营业收入	八、15	443,621,262.42	420,004,296.93
二、营业总成本		406,723,926.45	382,532,934.91
其中：营业成本	八、15	379,182,398.38	356,592,308.35
税金及附加		1,189,123.13	896,957.97
销售费用		-	-
管理费用		11,838,116.60	9,835,454.94
研发费用		14,198,086.00	14,111,559.96
财务费用	八、16	316,202.34	1,096,653.69
其中：利息费用		231,355.44	272,515.22
利息收入		42,593.44	54,427.09
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-	-
加：其他收益		218,874.04	32,322.25
投资收益（损失以“-”号填列）		-690,271.14	-
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		-690,271.14	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、17	109,040.41	405,883.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、18	79,584.09	-665,423.85
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	12,096.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		36,614,563.37	37,256,239.84
加：营业外收入		-	27,929.20
其中：政府补助		-	-
减：营业外支出		13,733.25	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		36,600,830.12	37,284,169.04
减：所得税费用	八、19	4,193,225.59	4,051,401.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		32,407,604.53	33,232,767.53
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		32,407,604.53	33,232,767.53
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5. 其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
七、综合收益总额		32,407,604.53	33,232,767.53

附注为财务报表的组成部分





深圳招商建筑科技有限公司

2025年12月31日止年度

现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		485,012,426.09	416,519,679.63
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		23,219,420.52	13,749,226.99
经营活动现金流入小计		508,231,846.61	430,268,906.62
购买商品、接受劳务支付的现金		366,127,957.77	318,604,865.35
支付给职工以及为职工支付的现金		32,866,809.64	38,903,499.45
支付的各项税费		13,894,323.56	12,824,454.87
支付其他与经营活动有关的现金		17,085,917.23	16,001,321.53
经营活动现金流出小计		429,975,008.20	386,334,141.20
经营活动产生的现金流量净额	八、20. (1)	78,256,838.41	43,934,765.42
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		76,716,470.41	-
投资活动现金流出小计		76,716,470.41	-
投资活动产生的现金流量净额		-76,716,470.41	-
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		-	57,692.71
筹资活动现金流入小计		-	57,692.71
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		-	2,297,282.37
支付其他与筹资活动有关的现金		1,540,368.00	41,695,175.76
筹资活动现金流出小计		1,540,368.00	43,992,458.13
筹资活动产生的现金流量净额		-1,540,368.00	-43,934,765.42
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	八、20. (1)	-	-
加：年初现金及现金等价物余额		-	-
六、年末现金及现金等价物余额	八、21	-	-

附注为财务报表的组成部分





所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	本年金额						其中：外币报表折算差额	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	优先股	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益					
一、上年年末余额	70,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	8,326,066.38	29,909,490.78	108,235,557.36
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	70,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	8,326,066.38	29,909,490.78	108,235,557.36
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	3,131,910.58	29,275,693.95	32,407,604.53
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,407,604.53	32,407,604.53
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	3,131,910.58	-3,131,910.58	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	3,131,910.58	-3,131,910.58	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	70,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	11,457,977.16	59,185,184.73	140,643,161.89

附注为财务报表的组成部分



单位: 人民币元

附注为财务报表的组成部分



深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

深圳招商建筑科技有限公司（以下简称“本公司”）成立于2017年9月4日，取得深圳市市场监督管理局核发的91440300MA5EQ0NN5H字号企业法人营业执照。本公司成立时注册资本为人民币2,000.00万元。2024年6月20日，根据股东决议，本公司注册资金增至人民币1亿元，在5年内完成实缴。2024年，公司通过留存收益转增实收资本人民币5,000.00万元，其中法定公积金人民币115万元，未分配利润人民币4,885万元。于2025年12月31日，本公司的实收资本为人民币7,000万元。

本公司注册地址：深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时代广场29L。

法定代表人：张青杰。

本公司属专业技术服务业，主要经营范围：一般经营项目：投资兴办实业（具体项目具体申报）；物业设备销售；工程技术咨询；计算机软件、信息系统软件的开发、销售；电子产品销售；计算机系统集成（以上项目法律、行政法规、国务院决定禁止的除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。节能管理服务；合同能源管理；充电桩销售；电动汽车充电基础设施运营；智能机器人的研发；信息系统集成服务；智能家庭消费设备销售；智能机器人销售。新兴能源技术研发；新能源原动设备销售；太阳能发电技术服务；太阳能热发电产品销售；储能技术服务；光伏发电设备租赁；光伏设备及元器件销售；电池销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑装饰材料销售。

（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）许可经营项目：通信线路和设备安装；电子设备工程安装；电子自动化工程安装；监控系统安装；保安监控及防盗报警系统安装；智能卡系统安装；电子工程安装；智能化系统安装、维修；机电设备安装、维修；绿色节能工程；园林绿化工程设计与施工；机电与电子智能化设计施工住宅室内装饰装修；建设工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验。（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）

本公司的母公司为招商局物业管理有限公司。

二、 财务报表编制基础

本公司对自2025年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。



三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2025年12月31日的财务状况以及2025年度的经营成果和现金流量。

四、 重要会计政策及会计估计

1. 会计年度

本公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产（如有）及以公允价值或摊余成本计量的金融工具（如有）外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，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。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值的，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

3. 记账基础和计价原则 - 续

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 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。

摊余成本计量详见有关以摊余成本计量的金融资产的会计政策。

4. 合营安排

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

5. 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短（一般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。

6. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“收入准则”）初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的合同资产、应收票据及应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产或金融负债初始确认的公允价值与交易价格存在差异时，如果其公允价值并非基于相同资产或负债在活跃市场中的报价，也非基于仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，在初始确认金融资产或金融负债时不确认利得或损失。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

6.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

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，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

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，且本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的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。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

6.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

6.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

6.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 - 续

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该等非交易性权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

6.1.3 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当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

6.2 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款及合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产、应收票据和应收账款以及其他应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

6.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于贷款承诺和财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 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。
- (10) 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。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.1 信用风险显著增加 - 续

- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 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。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过（含）30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。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，并且即使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义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

6.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产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：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难。
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。
- (3) 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。
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。
- (5) 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。
- (6) 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。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.3 预期信用损失的确定

本公司对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对货币资金、应收票据、应收账款、合同资产、其他应收款等在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本公司以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型等。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与对该贷款承诺提用情况的预期保持一致。对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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



四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.4 金融资产核销

当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的，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。

6.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到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之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.3 金融资产的转移 - 续

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和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之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

6.4 金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

6.4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

6.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本公司承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

6.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

6.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本公司将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据本公司正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并中本公司作为购买方确认的或有对价形成的金融负债，本公司以公允价值计量该金融负债，且将其变动计入当期损益。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

6.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

6.4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

6.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

6.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。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，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

6.4.2 金融负债的终止确认 - 续

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司发行权益工具，按实际发行价格计入所有者权益，相关的交易费用从所有者权益（资本公积）中扣减，如资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少所有者权益。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

6.5 衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本公司将嵌入衍生工具从混合合同中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。

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



四、重要会计政策及会计估计 - 续

6. 金融工具 - 续

6.5 衍生工具与嵌入衍生工具 - 续

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本公司按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本公司无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本公司将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

6.6 金融资产和金融负债的抵销

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

7. 存货

本公司存货按房地产开发产品、非房地产存货分类。房地产开发产品包括开发成本、开发产品。非房地产存货为原材料、发出商品、库存商品及低值易耗品。

开发成本包括土地开发成本、在建开发产品和拟开发产品。土地开发成本是指取得土地及对其进行平整、改造和必要的基础配套设施建设，使其达到建设用地条件所支付的各类支出。在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为已完工开发产品的土地。开发产品是指已建成、待出售的物业。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

7. 存货 - 续

房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。非房地产存货的成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

除房地产开发产品外，其他存货发出时采用加权平均法确定其实际成本。房地产开发产品发出时采用个别计价法确定其实际成本。

低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对于在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备；其他存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

本公司存货盘存制度为永续盘存制。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

8. 长期股权投资

8.1 共同控制、重大影响的判断标准

控制是指投资方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。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方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实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

8.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方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，依次冲减盈余公积和未分配利润。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，依次冲减盈余公积和未分配利润。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

8. 长期股权投资 - 续

8.3 后续计量及损益确认方法

8.3.1 按成本法核算的长期股权投资

公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

8.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本公司能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

8. 长期股权投资 - 续

8.3 后续计量及损益确认方法 - 续

8.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

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

8.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

9. 固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净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	10-50	5	1.90-9.50
汽车和船舶	年限平均法	3-25	5	3.80-31.67
机器设备、家具、器具及其他设备	年限平均法	3-20	5	4.75-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

10. 无形资产

无形资产包括土地使用权、软件系统及特许经营权等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

10. 无形资产 - 续

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

11. 长期待摊费用

长期待摊费用为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。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

12. 除商誉以外的非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、使用权资产、长期待摊费用、使用寿命确定的无形资产（如有）及与合同成本有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，对于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，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）本公司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。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

12. 除商誉以外的非金融资产减值 - 续

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

13. 预计负债

当与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

14. 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。

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

14. 职工薪酬 - 续

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、短期带薪缺勤、短期利润分享计划、非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或费用。

离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险、内退福利以及其他离职后福利。

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。在职工为本公司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。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指向未达到国家规定的退休年龄、经批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。对于内退福利，在符合内退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间本公司拟支付的内退福利，按照现值确认为负债，计入当期损益。

辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。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负债，并计入当期损益：（1）本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；（2）本公司有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本公司将实施重组的合理预期时。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

15. 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司的收入主要来源于智能化系统安装服务收入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指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，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金
额。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（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或服务具有不可替代用途，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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本公司采用投入法确定履约进度，即根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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。

合同资产，是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。有关合同资产减值的会计政策，具体参见与除商誉以外的非金融资产减值有关的会计政策。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

15. 收入确认 - 续

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。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

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

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，本公司为主要责任人，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。

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。

取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

15. 收入确认 - 续

履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，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；（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。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

16. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，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，应当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，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要退回时，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。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

17. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

18. 所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

18.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应缴纳（或返还）的所得税金额计量。

18.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

18. 所得税 - 续

18.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本公司才确认递延所得税资产。

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

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

18.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

18. 所得税 - 续

18.3 所得税的抵销 - 续

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

19. 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：（1）符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；（2）为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；（3）分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

20. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

20.1 本公司作为承租人

20.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

20. 租赁 - 续

20.1 本公司作为承租人 - 续

20.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

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。
- 本公司发生的初始直接费用。
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

20.1.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 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。
- 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格。
- 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

20. 租赁 - 续

20.1 本公司作为承租人 - 续

20.1.3 租赁负债 - 续

- 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

20.1.4 短期租赁和低价值资产租赁

本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币5万元的租赁。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入当期损益或相关资产成本。



四、重要会计政策及会计估计 - 续

20. 租赁 - 续

20.1 本公司作为承租人 - 续

20.1.5 租赁变更

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：

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

20.2 本公司作为出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，除非其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

20.2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

20. 租赁 - 续

20.2 本公司作为出租人 - 续

20.2.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

20.2.3 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

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收款额，在实际发生时计入当期损益。

20.2.4 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本公司以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

- 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。
- 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，前提是合理确定承租人将行使该选择权。
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。
- 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

20. 租赁 - 续

20.2 本公司作为出租人 - 续

20.2.4 本公司作为出租人记录融资租赁业务 - 续

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

20.2.5 转租赁

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

20.2.6 租赁变更

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。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，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。
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。



四、 重要会计政策及会计估计 - 续

20. 租赁 - 续

20.3 售后租回交易

20.3.1 本公司作为卖方及承租人

本公司按照收入准则的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

20.3.2 本公司作为买方及出租人

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

21. 其他

21.1 维修基金

本公司物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“长期应付款”项目，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。



五、 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用会计政策及会计估计过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日，本公司的会计估计中无很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性。

六、 重要会计政策变更

本年度，本公司未进行重大会计政策变更。

七、 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%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%（注2）

2. 税收优惠及批文

根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局颁发的高新技术企业证书（证书编号GR202444206751），本公司2024年至2026年按照15%税率缴纳企业所得税。



八、 财务报表项目附注

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2025年1月1日，“年末”系指2025年12月31日，“本年”系指2025年1月1日至12月31日，“上年”系指2024年1月1日至12月31日。

1. 货币资金

项目	年末数			年初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
其他货币资金（注）			6,326.57			3,571.81
其中：人民币	6,326.57	1.00	6,326.57	3,571.81	1.00	3,571.81
合计			6,326.57			3,571.81

注：于2025年12月31日，其他货币资金主要包括使用受限货币资金人民币6,326.57 元。

2. 应收账款

（1） 应收账款总体情况

项目	年末数	年初数
应收账款	130,212,381.68	151,050,037.43
减：信用损失准备	105,879.98	220,923.63
合计	130,106,501.70	150,829,113.80

（2） 应收账款整体账龄

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例（%）	信用损失准备	账面余额	比例（%）	信用损失准备
1年以内（含1年）	103,173,961.38	79.23	23,572.25	132,956,064.89	88.02	218,078.89
1至2年（含2年）	23,555,153.76	18.09	34,583.07	15,737,368.26	10.42	2,540.39
2至3年（含3年）	3,470,215.12	2.67	47,723.19	2,356,604.28	1.56	304.35
3年以上	13,051.42	0.01	1.47	-	-	-
合计	130,212,381.68	100.00	105,879.98	151,050,037.43	100.00	220,923.63



八、 财务报表项目附注 - 续

2. 应收账款 - 续

(3) 应收账款分类情况

项目	原值					信用损失准备						账面价值	
	账龄					账龄							
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	合计	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上	合计	
低风险组合	77,897,872.34	24,985,188.39	23,397,868.33	3,376,315.27	13,051.42	129,678,295.75	5,812.94	5,581.52	3,125.98	773.26	1.47	15,295.17	129,655,000.58
正常风险组合	78,908.28	211,992.37	157,285.43	93,899.85	-	542,085.93	1,578.17	10,599.62	31,457.09	46,949.93	-	90,584.81	451,501.12
单项计提信用损失准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	77,976,780.62	25,197,180.76	23,555,153.76	3,470,215.12	13,051.42	130,212,381.68	7,391.11	16,181.14	34,583.07	47,723.19	1.47	105,879.98	130,106,501.70

注：（1）低风险组合，指根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如政府单位、招商局集团有限公司并表范围内的关联单位、联合营单位等；上述单位如果信用风险恶化，应调整至正常类组合或单项计提信用损失准备的应收账款。

（2）正常类组合，指除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的客户，按照地理区位、客户类型、业务类型或客户信用评级等标准进行组别划分，确认预期信用损失。

（3）单项计提信用损失准备的应收账款，指债务人已发生事实违约、经营风险增加或财务状况恶化等情况，因信用风险已显著变化而单项评估的应收账款。



八、 财务报表项目附注 - 续

3. 应收资金集中管理款

项目	年末数	年初数
招商局积余产业运营服务股份有限公司	158,759,930.62	81,998,311.16

4. 合同资产

(1) 合同资产列示

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算项目	77,034,863.56	585,839.76	76,449,023.80	33,271,192.29	665,423.85	32,605,768.44

(2) 合同资产减值准备

项目	年初数	合并范围变更影响	本年计提	本年转回	本年转销/核销	外币报表折算影响	年末数	原因
已完工未结算项目	665,423.85	-	-	79,584.09	-	-	585,839.76	-

5. 固定资产

项目	年末数	年初数
固定资产	26,060.34	48,567.78



八、 财务报表项目附注 - 续

5. 固定资产 - 续

(1) 固定资产明细分类

项目	机器设备、 家具、器具 及其他设备
一、原值	
年初数	71,075.22
本年购置	-
本年处置	-
年末数	71,075.22
二、累计折旧	
年初数	22,507.44
本年计提	22,507.44
本年处置	-
年末数	45,014.88
三、减值准备	
年初数	-
本年增加	-
本年减少	-
年末数	-
四、净额	
年初数	48,567.78
年末数	26,060.34
其中：年末已抵押之资产净额	-

6. 递延所得税

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损
资产减值准备	87,875.96	585,839.76	99,813.58	665,423.85
租赁负债	913,053.90	6,087,026.01	1,098,403.15	7,322,687.67
信用减值损失	17,875.11	119,167.43	34,231.18	228,207.84
合计	1,018,804.97	6,792,033.20	1,232,447.91	8,216,319.36



八、 财务报表项目附注 - 续

6. 递延所得税 - 续

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末数		年初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
使用权资产 ^{2c}	834,078.67	5,560,524.47	1,047,034.94	6,980,232.95

(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 负债年末互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债 年末余额	递延所得税资产和 负债年初互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债 年初余额
递延所得税资产	834,078.67	184,726.30	1,047,034.94	185,412.97
递延所得税负债	834,078.67	-	1,047,034.94	-

7. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末数	年初数	受限原因
货币资金	6,326.57	3,571.81	受限的保证金



八、 财务报表项目附注 - 续

8. 资产减值准备及信用损失准备

项目	年初数	合并范围变更 影响	本年计提	本年转回	本年核销及 转销	本年因出售 转出	本年其他增 加	本年其他减 少	年末数
应收账款信用损失准备	220,923.63	-	-	115,043.65	-	-	-	-	105,879.98
其他应收款信用损失准备	7,284.21	-	6,003.24	-	-	-	-	-	13,287.45
合同资产减值准备	665,423.85	-	-	79,584.09	-	-	-	-	585,839.76
合计	893,631.69	-	6,003.24	194,627.74	-	-	-	-	705,007.19



八、 财务报表项目附注 - 续

9. 应付账款

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	152,876,439.95	100.00	114,196,792.32	100.00
1至2年 (含2年)	-	-	-	-
2至3年 (含3年)	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-
合计	152,876,439.95	100.00	114,196,792.32	100.00

10. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、短期薪酬	10,861,765.07	46,504,564.67	44,475,422.57	12,890,907.17
二、离职后福利—设定提存计划	-	6,192,798.93	6,192,798.93	-
三、辞退福利	-	1,076,787.74	1,076,787.74	-
四、其他	-	-	-	-
合计	10,861,765.07	53,774,151.34	51,745,009.24	12,890,907.17

(2) 短期薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	10,795,488.36	41,205,751.57	39,169,265.62	12,831,974.31
二、职工福利费	-	372,529.62	372,529.62	-
三、社会保险费	-	1,993,697.26	1,993,697.26	-
其中：医疗保险费及生育保险费	-	1,779,659.14	1,779,659.14	-
工伤保险费	-	211,559.09	211,559.09	-
其他	-	2,479.03	2,479.03	-
四、住房公积金	-	1,902,869.62	1,902,869.62	-
五、工会经费和职工教育经费	66,276.71	912,580.99	919,924.84	58,932.86
六、其他短期薪酬	-	117,135.61	117,135.61	-
合计	10,861,765.07	46,504,564.67	44,475,422.57	12,890,907.17



八、 财务报表项目附注 - 续

10. 应付职工薪酬 - 续

(3) 设定提存计划

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、基本养老保险费	-	4,431,102.48	4,431,102.48	-
二、失业保险费	-	196,185.24	196,185.24	-
三、企业年金缴费	-	1,565,511.21	1,565,511.21	-
合计	-	6,192,798.93	6,192,798.93	-

11. 其他应付款

项目	年末数	年初数
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款项	67,117,084.86	41,619,938.00
合计	67,117,084.86	41,619,938.00

(1) 其他应付款项

1) 其他应付款项账龄分析

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	67,117,084.86	100.00	41,619,938.00	100.00
1至2年 (含2年)	-	-	-	-
2至3年 (含3年)	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-
合计	67,117,084.86	100.00	41,619,938.00	100.00

12. 实收资本

投资者名称	年初数		本年增加	本年减少	年末数	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
招商局物业管理有限公司	70,000,000.00	100.00	-	-	70,000,000.00	100.00



八、 财务报表项目附注 - 续

13. 盈余公积

2025年

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	8,326,066.58	3,131,910.58	-	11,457,977.16

2024年

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	6,152,789.83	3,323,276.75	1,150,000.00	8,326,066.58

14. 未分配利润

项目	本年数	上年数
上年年末数	29,909,490.78	51,147,282.37
加：年初未分配利润调整数	-	-
本年年初数	29,909,490.78	51,147,282.37
本年增加	32,407,604.53	33,232,767.53
其中：本年净利润	32,407,604.53	33,232,767.53
本年减少	3,131,910.58	54,470,559.12
其中：本年提取法定盈余公积数	3,131,910.58	3,323,276.75
分配利润	-	2,297,282.37
转增资本	-	48,850,000.00
本年年末数	59,185,184.73	29,909,490.78

15. 营业收入、成本

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
智能化系统安装服务	443,621,262.42	379,182,398.38	420,004,296.93	356,592,308.35



八、 财务报表项目附注 - 续

16. 财务费用

项目	本年累计数	上年累计数
利息费用	231,355.44	272,515.22
其中：银行及其他借款	-	-
租赁负债的利息费用	231,355.44	272,515.22
减：已资本化的利息费用	-	-
减：利息收入	42,593.44	54,427.09
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-
其他	127,440.34	878,565.56
合计	316,202.34	1,096,653.69

17. 信用减值损失

项目	本年累计数	上年累计数
应收账款减值损失	115,043.65	402,471.36
其他应收款减值损失	-6,003.24	-1,756.54
应收票据减值损失	-	5,168.37
合计	109,040.41	405,883.19

18. 资产减值损失

项目	本年累计数	上年累计数
合同资产减值损失	79,584.09	-665,423.85

19. 所得税费用

项目	本年累计数	上年累计数
按税法及相关规定计算的当期所得税	4,192,538.92	4,115,129.15
递延所得税费用	686.67	-63,727.64
合计	4,193,225.59	4,051,401.51



八、 财务报表项目附注 - 续

20. 现金流量表项目

(1) 现金流量表补充资料

项目	本年累计数	上年累计数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润（净亏损以“-”号填列）	32,544,428.19	33,232,767.53
加：资产减值损失	-79,584.09	665,423.85
信用减值损失	-109,040.41	-405,883.19
固定资产折旧、投资性房地产折旧	22,507.44	22,507.44
使用权资产折旧	1,419,708.48	1,513,439.48
长期待摊费用摊销	323,755.16	246,359.19
资产处置损失（收益以“-”号填列）	-	-12,096.23
财务费用（收益以“-”号填列）	231,355.44	272,515.22
投资损失（收益以“-”号填列）	690,271.14	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	686.67	-63,727.64
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-23,581,807.33	-55,517,846.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	66,794,557.72	63,981,305.91
经营活动产生的现金流量净额	78,256,838.41	43,934,765.42
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金及现金等价物的年末余额	-	-
减：现金及现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-	-

21. 现金及现金等价物

项目	年末数	年初数
一、现金	-	-
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	-	-
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	-	-
四、受限制货币资金等	6,326.57	3,571.81
五、货币资金合计	6,326.57	3,571.81



深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注
2025年12月31日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易

1. 存在控制关系的关联方

(1) 母公司及最终控制方

	母公司及最终控制方名称	业务性质	注册地	注册资本
母公司	招商局物业管理有限公司	物业资产管理业务	深圳	100,000,000.00
中间控制方	招商局积余产业运营服务股份有限公司	物业资产管理及其他业务	深圳	1,060,346,060.00
中间控制方	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	城市及园区综合运营	深圳	9,060,836,177.00
最终控制方	招商局集团有限公司	运输、代理、租赁、金融、 房地产等业务	北京	16,900,000,000.00



深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注
2025年12月31日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下

公司名称	与本公司关系
成都天府招商轨道城市发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京玄盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市乐享置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙招商房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥招盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湛江招商港城投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商仁和太原置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招商天府置业投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥铭盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京招瑞房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
徐州淮海金融招商发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市听海置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥卓盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙招新房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥璟盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津招正房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招雍置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
云南盛商房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
三亚招商臻园开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南通招城置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商商置投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招沿实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
河北雄安招元产业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州玖晟房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市商通置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆招商启盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州南茂房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招盛阁置业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业



九、 关联方关系及其交易 - 续

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

公司名称	与本公司关系
苏州招华房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
郑州天地康颂置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
济南盛华置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南宁招商汇盈房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市乐活置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
大连招义房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京招通房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市商安置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商三亚崖州湾发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙溪尚房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州北泓房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宁波鄞家置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州招荣房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招玺云樾房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆招商致远房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州招商房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
盐城师山招海置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广州保穗置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙招麓房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥盈盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招荣房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招蓉房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州玖航房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口（赣州）房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
无锡招银房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
沈阳招义房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙仁惠房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆招商置地开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥君盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京耀盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
沈阳招阳房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州潮悦房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
哈尔滨银开房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招平房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招兴置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招广置业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招商地产汉江置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南通招通置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西咸新区招诚永盛房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京招盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招城置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业



九、 关联方关系及其交易 - 续

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

公司名称	与本公司关系
深圳市桃园置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招普置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广州市悦商房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
徐州淮盛新城建设发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招商双兴房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
三亚招商深海产业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长春招华房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局漳州开发区有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
昆明同润房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆招商依港房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙招阳房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中山雍景房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州依山海房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
河南鸣谦置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州北泽房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招洪政城市建设有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局产业园区（青岛）创业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
扬州荟晟置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东莞招商启越房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥招商章盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口十堰置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中合才华（大连）置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商安业投资发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商商置（贵州毕节）投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招瑞置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招兴永盛房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市太子湾商隆置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
郑州泰实房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山招商中环房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
沈阳招泰房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京招顺房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安雍景嘉境房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州商裕房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山招商光华房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
昆明同冠房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宁波招开置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
襄阳招投房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
青岛招商铭华置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津招商泰达房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
昆山招商商业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商积余物业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业



九、 关联方关系及其交易 - 续

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

公司名称	与本公司关系
宁波鑫家甬城置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招商宝欣置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥招商杰盛体育文化产业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招玺玖樾房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招政置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥招商威盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
河南惠新房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市太子湾商融置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商公寓发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州翼商房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招鑫（厦门）房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（武汉）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
厦门兆析房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州双福房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州北樾房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招航置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南宁招商汇泽房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州南兴房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市蛇口海滨置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南昌德瀚商业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招黎云舒房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山招商绿湖房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商物业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
沈阳招盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招商简新房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安尚林华苑房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招广房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
浙江润和房产集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京中臬京投房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州招宏房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京江洲盛瑞置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州招文房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（日照）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招商局物业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州千岛湖润和度假村有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口数字城市科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商（三亚）深海装备产业园有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥瑞盛房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
青岛招商熠华置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州外运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招航房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
徐州宁盛置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业



九、 关联方关系及其交易 - 续

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

公司名称	与本公司关系
惠州招启置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉招平海盈置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局光明科技园有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口三亚发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国外运海南有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招华永盛房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
海口招商雍江湾置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商三亚深海科技城开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招晟房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招丰置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招广置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招阳置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商楼宇科技（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙麓谷弘汇建设发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商建设管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海壹栈松新房屋租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招旅置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（杭州）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
重庆怡置招商房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南通招创置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
郑州泰建房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招松置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招宜置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
蛇口招发物业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市太子湾商泰置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙招添房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商润德房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
启东招商建设发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广州市番禺创新科技园有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥壹栈房屋租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招南实业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局先进技术开发（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥新浩房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
安徽外运直属储运有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
合肥卓灿房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安茂安房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招玖置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙招裕房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招商创业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业



深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注
2025年12月31日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

公司名称	与本公司关系
温州臻玺置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
明华（蛇口）海员服务公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
苏州招序房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商商业管理（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙招溪房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州招盈房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州创居荟建筑装饰工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海江瀚房地产开发经营有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商蛇口网谷（天津）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长航集团武汉置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广州招盛房地产有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天骄（广州）房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
佛山招商宝华房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（南京）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市湾电实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东莞招商启航房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商网络有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招商局物业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
余味餐饮（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京招商局物业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海汇勤物业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳美伦酒店管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
汇港实业（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
济南东成积余物业管理有限公司（原名：济南东成中航物业管理有限公司）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市汇勤物业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商积余（湖南）物业管理服务有限公司（原名：湖南中航物业管理服务有限公司）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
济南高铁积余产业运营服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
厦门积余物业管理有限公司（原名：厦门中航物业管理有限公司）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商积余（漳州）物业服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局智融供应链服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商积余数字科技（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
北京招商局物业管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商文化产业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商积余南航（广州）物业服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市招明物业租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市赤湾房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局地产（北京）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业



九、 关联方关系及其交易 - 续

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

公司名称	与本公司关系
深圳市南油（集团）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
常熟市琴安房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市太子湾商储置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招阳房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙懿德房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招麟房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
晋宁金辰房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
郑州招商康颂置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
哈尔滨招源房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
长沙雍景房地产有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
成都招商远康房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
武汉奥明房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
湖北招阳置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市万维大厦管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
商驰实业（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳海涛酒店有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
沈阳金道汇通房地产开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
西安招玺锦樾房地产开发有限公司（原名：武汉招平润丰房地产开发有限公司）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州招新置业有限公司（原名：宁波招商高新置业有限公司）	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宁波招鄞置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
杭州千岛湖伊敦酒店有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
中国交通进出口有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
漳州华商酒店有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳招商到家汇科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商建设工程管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
上海招科置业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商到家汇科技（福建）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商南光电梯科技（深圳）有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东莞武地泓海置业有限公司	同一控制方之联营企业
葛洲坝南京置业有限公司	同一控制方之联营企业
杭州北榕房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
杭州北桐房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
杭州北榆房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
合肥启盛房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
合肥招阳房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
南昌青茂置业有限公司	同一控制方之联营企业
厦门联招和悦投资有限公司	同一控制方之联营企业



深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注
2025年12月31日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

2. 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下 - 续

公司名称	与本公司关系
深圳市保捷房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
深圳市保卓房地产开发有限公司	同一控制方之联营企业
深圳市润商房地产有限公司	同一控制方之联营企业
武汉招盈置业有限公司	同一控制方之联营企业
成都冠麓置业有限公司	同一控制方之联营企业
广州市天河区顺信房地产有限公司	同一控制方之联营企业
青岛世园方茂置业有限公司	同一控制方之联营企业
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	同一控制方之合营企业
福州中晋投资有限公司	同一控制方之合营企业
广州新合房地产有限责任公司	同一控制方之合营企业
广州招赢房地产有限责任公司	同一控制方之合营企业
上海浦隼房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
温州保悦置业有限公司	同一控制方之合营企业
武汉右岸网谷产业园有限公司	同一控制方之合营企业
南京盛科房地产开发有限公司	同一控制方之合营企业
招商银行股份有限公司	最终控制方之联营企业



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易

(1) 收入及费用

关联方	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
成都天府招商轨道城市发展有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	18,150,441.03	35,238,422.08
北京中聚京投房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	15,828,313.98	105,584.43
杭州北泓房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	15,816,361.53	1,976,269.20
深圳招商房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	15,646,512.56	23,074,619.67
合肥招商章盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	13,861,786.33	605,067.24
上海招旅置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	12,731,898.25	-
深圳市太子湾商隆置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	10,977,739.68	495,054.94
深圳市招航置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	9,636,158.73	163,345.27
佛山招商宝华房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	8,594,355.70	-
上海招松置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	7,806,221.56	-
长沙招商尚房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	7,339,693.78	10,024,448.08
宁波鑫家南城置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	7,147,256.10	306,285.84
南京玄盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	6,419,087.33	18,520,222.64
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	6,078,108.63	-
宁波招开置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	6,009,883.26	374,293.45
合肥壹栈房屋租赁有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	5,380,306.12	-
深圳市听海置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	5,170,900.31	4,862,282.34
合肥铭盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	5,025,746.57	6,246,067.14
北京招盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,749,048.58	929,096.23
徐州淮海金融招商发展有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,726,491.05	5,219,736.85
成都招晟房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,680,378.40	-
上海招广置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,486,140.31	-
合肥新浩房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,339,794.58	-
长沙招阳房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,333,477.63	692,464.72
深圳市乐活置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,125,578.44	2,484,538.48
南京招瑞房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,110,079.81	5,270,197.90
武汉招平海盈置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,091,839.94	-
西安雍景嘉境房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	4,077,613.86	398,960.34
杭州玖晟房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,790,089.53	3,034,804.31
青岛世园方茂置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,776,295.74	-
北京招顺房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,727,449.42	434,628.05
苏州招宏房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,498,239.71	105,053.52
成都招商天府置业投资有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,491,210.46	6,518,381.41
西安尚林华苑房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,178,085.11	120,086.81
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,169,307.93	-
招商（三亚）深海装备产业园有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,116,504.17	45,188.38
上海招宜置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,090,202.21	-
三亚招商臻园开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	3,039,281.02	3,516,140.85
长沙招裕房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,986,041.99	-
招商三亚崖州湾发展有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,945,335.45	2,039,711.02
西安招黎云舒房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,879,339.55	147,258.41
苏州招文房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,850,633.27	97,564.78
招商仁和太原置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,816,713.31	6,722,272.09



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(1) 收入及费用 - 续

关联方	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
上海招丰置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,761,954.98	-
温州臻玺置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,748,073.57	-
武汉招城置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,545,943.77	928,061.55
深圳市招兴置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,530,627.38	1,075,915.92
湛江招商港城投资有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,445,962.65	7,408,276.98
长沙溪尚房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,413,084.40	2,019,957.90
深圳市保卓房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,251,054.05	-
郑州天地康颂置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,186,233.34	2,761,944.34
长沙招添房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,165,876.82	-
武汉招盈置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,135,036.60	-
招鑫（厦门）房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,040,372.90	210,655.96
葛洲坝南京置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,007,094.90	-
河南惠新房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,966,112.88	256,473.01
杭州北桐房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,910,006.53	-
上海江瀚房地产开发经营有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,848,166.67	-
东莞招商启航房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,834,830.31	-
上海壹棧松新房屋租赁有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,833,205.89	-
深圳市乐享置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,832,912.70	10,537,349.67
深圳市商通置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,803,454.67	3,001,454.60
深圳市招雍置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,801,837.69	3,525,506.64
合肥君盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,797,783.65	1,198,944.71
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,795,282.59	-
杭州玖航房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,692,417.97	1,538,642.77
西安招玺云樾房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,648,213.03	1,719,873.20
招商局光明科技园有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,582,202.01	-
东莞武地泓海置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,565,630.82	-
长航集团武汉置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,562,446.98	-
上海招洪政城市建设有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,551,209.34	639,687.03
杭州北榕房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,512,709.68	-
重庆招商启盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,497,664.23	2,973,954.10
福州中晋投资有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,489,947.14	-
北京招通房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,447,202.25	2,345,142.79
长沙招溪房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,444,304.45	-
深圳招商商置投资有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,414,816.31	3,117,877.26
深圳市招盛阁置业管理有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,404,293.64	2,919,011.27
武汉招瑞置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,382,542.00	544,290.73
成都招蓉房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,337,796.01	1,586,126.43
重庆招商致远房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,326,190.39	1,711,411.67
大连招义房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,306,121.65	2,405,424.67
杭州创居荟建筑装饰工程有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,304,098.01	-
三亚招商深海产业发展有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,220,683.11	826,256.93
广州市天河区顺信房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,211,106.86	-
武汉招商地产汉江置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,180,023.94	1,004,803.24



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(1) 收入及费用 - 续

关联方	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
南昌青茂置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,042,568.41	-
天津招正房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,007,098.46	3,662,909.06
长春招华房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,005,048.72	824,445.15
南宁招商汇盈房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	1,002,671.19	2,707,915.56
西咸新区招诚永盛房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	987,820.25	936,654.42
深圳市润商房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	962,595.26	-
招商局物业管理有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	961,323.28	1,764,675.05
杭州北梓房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	952,387.17	183,695.37
西安茂安房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	901,459.46	-
合肥卓盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	886,463.14	4,518,509.84
深圳市太子湾商泰置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	868,401.11	-
上海招普置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	861,755.30	877,605.11
重庆怡置招商房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	827,253.67	-
成都冠麓置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	824,781.09	-
西安招玺玖熈房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	819,277.84	297,247.37
深圳市商安置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	747,286.99	2,312,870.48
上海招玖置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	728,438.14	-
南通招创置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	722,429.90	-
深圳市保捷房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	715,508.44	-
合肥盈盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	715,165.83	1,607,809.86
深圳市招沿实业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	712,719.76	3,078,729.81
招商蛇口（天津）有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	694,644.61	-
郑州泰建房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	692,660.93	-
合肥启盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	685,243.00	-
招商局地产（南京）有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	633,027.52	-
深圳市湾电实业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	599,076.47	-
深圳市招商创业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	597,067.47	-
苏州招荣房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	592,550.91	1,800,276.05
上海招南实业发展有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	578,836.89	-
长沙招新房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	566,620.91	4,484,608.28
温州保悦置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	561,037.80	-
招商局先进技术开发（深圳）有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	560,128.46	-
厦门联招和悦投资有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	545,338.53	-
合肥招盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	524,501.62	8,086,887.70
苏州招华房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	504,370.38	2,796,918.40
昆明同润房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	502,910.83	711,757.54
沈阳招阳房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	472,619.94	1,130,848.11
杭州南茂房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	468,947.82	2,955,053.77
云南盛商房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	457,950.20	3,523,361.76
广州招盛房地产有限责任公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	436,444.79	-
南京耀盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	392,691.01	1,146,788.99
南京盛科房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	369,668.03	-
招商蛇口网谷（天津）有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	368,474.42	-



深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注
2025年12月31日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(1) 收入及费用 - 续

关联方	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
深圳市太子湾乐湾置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	366,852.62	-
重庆招商置地开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	362,863.11	1,214,960.82
西安招兴永盛房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	345,227.38	507,246.18
深圳市太子湾商鼎置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	344,945.08	-
成都招商双兴房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	339,806.59	832,913.71
上海招阳置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	317,264.79	-
深圳招商物业管理有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	315,229.82	137,734.51
招商蛇口十塘置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	302,214.87	596,126.61
深圳招商润德房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	292,962.89	-
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	290,797.79	5,487,533.13
安徽外运直属储运有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	289,101.97	-
招商局地产（杭州）有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	284,207.61	-
东莞招商启越房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	260,270.67	612,865.33
深圳招商建设管理有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	252,432.90	-
惠州招启置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	241,087.06	6,914.88
广州市番禺创新科技园有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	240,138.21	-
长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	217,881.41	-
招商商业管理（深圳）有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	214,860.44	-
徐州淮盛新城建设发展有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	211,629.00	846,516.01
天津招商泰达房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	211,175.57	340,230.76
上海浦粤房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	203,415.80	-
合肥招阳房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	194,488.41	-
济南盛华置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	179,348.58	2,736,260.54
合肥卓灿房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	179,017.57	-
天骄（广州）房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	178,827.25	-
招商蛇口三亚发展有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	176,298.14	-
杭州招盈房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	176,071.36	-
浙江润和房产集团有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	158,110.08	111,657.37
杭州商裕房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	158,102.70	386,886.77
广州新合房地产有限责任公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	148,235.38	-
杭州北泽房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	147,917.71	650,924.30
明华（蛇口）海员服务公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	142,348.57	-
南通招城置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	137,067.59	3,278,148.66
苏州招序房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	130,866.54	-
深圳招商安业投资发展有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	130,122.78	576,297.41
海口招商雍江湾置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	126,639.78	-
启东招园建设发展有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	119,590.50	-
深圳市招商公寓发展有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	93,132.35	222,838.61
武汉右岸网谷产业园有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	91,741.64	-
中国外运海南有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	86,365.76	-
中合才华（大连）置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	83,564.43	577,538.42
招商三亚深海科技城开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	64,121.05	-
郑州泰实房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	61,178.08	486,392.42



深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注
2025年12月31日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(1) 收入及费用 - 续

关联方	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
长沙招麓房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	60,350.86	1,625,511.30
招商楼宇科技(深圳)有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	57,109.97	-
蛇口招发物业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	50,642.21	-
西安招华永盛房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	45,864.82	-
深圳市桃园置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	25,688.07	891,354.45
招商积余物业管理有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	23,642.03	310,321.21
广州招赢房地产有限责任公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	18,341.80	-
南通招通置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	18,090.97	941,020.52
南宁招商汇泽房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	11,431.40	163,071.17
西安招航房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	7,803.18	20,478.37
武汉招商局物业管理有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	7,673.39	76,045.06
杭州北榆房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	2,365.51	-
合肥璟盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	4,016,412.27
河北雄安招元产业发展有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	3,051,707.00
宁波鄞家置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,866,869.20
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,666,533.76
漳州招商房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,636,232.85
盐城师山招海置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,635,006.27
广州保穗置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,626,184.38
西安招荣房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,604,998.54
招商蛇口(赣州)房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,485,581.92
无锡招银房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,402,441.70
沈阳招义房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,384,699.56
长沙仁惠房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,377,191.89
杭州潮悦房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,111,038.40
哈尔滨银开房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,088,207.37
西安招平房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,078,074.29
深圳市招广置业管理有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	1,020,203.20
广州市悦商房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	867,950.02
招商局漳州开发区有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	772,439.74
重庆招商依港房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	703,415.05
中山雍景房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	690,434.42
漳州依山海房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	686,757.76
河南鸣谦置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	661,258.37
招商局产业园区(青岛)创业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	628,260.11
扬州荃晟置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	625,519.82
招商商置(贵州毕节)投资有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	557,859.99
佛山招商中环房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	468,322.53
沈阳招泰房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	450,290.70
佛山招商光华房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	384,524.69
昆明同冠房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	379,950.46
襄阳招投房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	349,918.94



深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注
2025年12月31日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(1) 收入及费用 - 续

关联方	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	349,640.47
青岛招商铭华置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	349,599.74
昆山招商商业管理有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	332,151.26
上海招商宝欣置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	305,422.79
合肥招商杰盛体育文化产业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	298,196.52
上海招政置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	294,782.05
合肥招商威盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	272,948.66
深圳市太子湾商融置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	223,898.82
漳州翼商房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	213,841.87
招商局地产（武汉）有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	210,567.19
厦门兆析房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	204,100.40
漳州双福房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	202,515.57
杭州南兴房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	158,448.01
深圳市蛇口海滨置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	152,685.67
南昌德瀚商业管理有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	147,968.13
佛山招商绿湖房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	140,033.88
沈阳招盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	127,428.45
成都招商简新房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	126,709.73
西安招广房地产有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	118,876.00
南京江洲盛瑞置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	100,917.43
招商局地产（日照）有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	84,233.39
杭州千岛湖润和度假村有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	70,367.50
招商蛇口数字城市科技有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	52,955.89
合肥瑞盛房地产开发有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	37,553.99
青岛招商熠华置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	27,411.99
漳州外运有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	21,302.00
徐州宁盛置业有限公司	提供劳务	智能化工程收入	市场定价	-	12,203.58
小计				385,686,263.67	308,987,492.22
招商蛇口数字城市科技有限公司	采购商品、接受劳务	物业管理业务	市场定价	2,518,836.75	554,267.71
深圳招商物业管理有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	2,074,583.34	503,920.29
招商局物业管理有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	1,790,265.47	2,644,673.80
招商局先进技术开发（深圳）有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	1,119,931.13	-
招商积余数字科技（深圳）有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	615,500.65	586,509.41
上海招商局物业管理有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	474,670.10	975,402.12
招商积余物业管理有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	323,674.23	476,742.96



深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注
2025年12月31日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(1) 收入及费用 - 续

关联方	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
南京招商局物业管理有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	110,907.78	230,351.37
余味餐饮（深圳）有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	105,572.00	499,848.52
深圳市汇勤物业管理有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	67,237.45	85,204.62
徐州淮盛新城建设发展有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	46,421.98	-
汇港实业（深圳）有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	40,023.86	105,682.47
济南东成积余物业管理有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	21,450.11	101,182.77
招商局光明科技园有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	17,339.44	-
厦门积余物业管理有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	16,318.76	22,371.35
招商积余（漳州）物业服务有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	9,314.48	10,677.21
深圳市招明物业租赁有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	8,369.16	-
深圳招商文化产业有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	6,554.90	-
招商积余南航（广州）物业服务有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	2,892.38	-
北京招商局物业管理有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	1,183.41	-
深圳招商网络有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	-	2,511,077.70
招商楼宇科技（深圳）有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	-	211,293.83
上海汇勤物业发展有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	-	175,755.59
深圳美伦酒店管理有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	-	160,600.00
招商积余（湖南）物业管理服务有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	-	56,512.17
济南高铁积余产业运营服务有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	-	28,790.12
招商局智融供应链服务有限公司	采购商品、提供劳务	物业管理业务	市场定价	-	959.65
小计				9,371,047.38	9,941,823.66
招商局积余产业运营服务股份有限公司	管理费用	其他管理费用	市场定价	509,596.99	487,939.68
明华（蛇口）海员服务公司	管理费用	其他管理费用	市场定价	420.00	1,300.00
小计				510,016.99	489,239.68



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(1) 收入及费用 - 续

关联方	关联方交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年累计数	上年累计数
徐州淮盛新城建设发展有限公司	长期待摊费用	长期待摊费用	市场定价	50,642.20	-
招商楼宇科技(深圳)有限公司	长期待摊费用	长期待摊费用	市场定价	-	703,883.50
小计				50,642.20	703,883.50
招商银行股份有限公司	手续费	交易手续费	同期银行手续费	17,026.83	15,169.76
招商局积余产业运营服务股份有限公司	资金交易	资金集中管理款 利息收入	市场定价	42,593.44	54,427.09
深圳招商商置投资有限公司	关联租赁	租赁费用	市场定价	-	56,002.61

(2) 主要债权债务往来余额

科目	关联方名称	年末数	年初数
应收资金集中管理款	招商局积余产业运营服务股份有限公司	158,759,930.62	81,998,311.16
小计		158,759,930.62	81,998,311.16
应收账款	佛山招商宝华房地产有限公司	7,622,359.76	-
应收账款	深圳招商房地产有限公司	5,655,197.68	6,525,989.23
应收账款	深圳市乐享置业有限公司	4,869,302.63	2,871,427.78
应收账款	成都天府招商轨道城市发展有限公司	4,353,053.18	10,357,722.93
应收账款	杭州北泓房地产开发有限公司	3,793,650.05	431,843.86
应收账款	湛江招商港城投资有限公司	3,589,244.93	3,738,780.22
应收账款	北京中皋京投房地产开发有限公司	3,566,068.76	23,017.41
应收账款	深圳市听海置业有限公司	3,467,903.47	1,462,757.20
应收账款	合肥招商章盛房地产开发有限公司	3,389,867.29	-
应收账款	长沙招商尚房地产有限公司	2,988,461.70	4,095,460.57
应收账款	上海招旅置业有限公司	2,849,712.29	-
应收账款	南京玄盛房地产开发有限公司	2,638,846.35	3,325,391.63
应收账款	长沙溪尚房地产开发有限公司	2,630,262.00	886,077.77
应收账款	合肥铭盛房地产开发有限公司	2,599,018.34	1,409,242.84
应收账款	上海招宜置业有限公司	2,229,191.48	-
应收账款	成都招晟房地产开发有限公司	1,946,035.32	-
应收账款	上海招松置业有限公司	1,754,311.64	-
应收账款	宁波招开置业有限公司	1,740,741.02	407,979.86
应收账款	宁波鑫家甬城置业有限公司	1,717,360.15	333,851.56
应收账款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,556,566.81	13,509.28
应收账款	杭州玖晟房地产开发有限公司	1,499,123.12	1,485,186.06
应收账款	深圳市乐活置业有限公司	1,488,910.70	524,751.00
应收账款	杭州创居荟建筑装饰工程有限公司	1,473,630.75	-
应收账款	北京招盛房地产开发有限公司	1,428,825.09	975,795.32
应收账款	昆明同润房地产开发有限公司	1,346,701.45	1,518,161.64
应收账款	长沙招阳房地产有限公司	1,308,478.32	790,250.55



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额 - 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
应收账款	合肥壹栈房屋租赁有限公司	1,176,311.92	-
应收账款	招商仁和太原置业有限公司	1,169,653.52	1,885,537.38
应收账款	西安雍景嘉境房地产有限公司	1,159,507.90	108,716.69
应收账款	长春招华房地产开发有限公司	1,129,098.11	885,767.77
应收账款	云南盛商房地产开发有限公司	1,121,959.86	9,564,885.40
应收账款	沈阳招义房地产开发有限公司	965,387.11	3,630,988.79
应收账款	上海招普置业有限公司	940,055.61	-
应收账款	徐州淮海金融招商发展有限公司	909,993.93	2,721,163.38
应收账款	北京招顺房地产开发有限公司	907,332.88	473,744.57
应收账款	苏州招宏房地产开发有限公司	854,902.71	3,435.34
应收账款	广州保穗置业有限公司	851,427.56	1,992,918.52
应收账款	西安尚林华苑房地产有限公司	824,382.18	-
应收账款	杭州玖航房地产开发有限公司	789,575.02	1,694,629.60
应收账款	深圳市招兴置业有限公司	786,226.44	293,187.09
应收账款	惠州招启置业有限公司	782,138.42	692,882.10
应收账款	长沙招裕房地产有限公司	778,373.99	-
应收账款	招商（三亚）深海装备产业园有限公司	730,155.84	29,553.20
应收账款	西安招玺云樾房地产有限公司	728,240.22	510,422.74
应收账款	盐城师山招海置业有限公司	724,305.96	1,550,200.63
应收账款	苏州招文房地产开发有限公司	712,500.00	10,634.56
应收账款	招商局地产（南京）有限公司	690,000.00	-
应收账款	西咸新区招诚永盛房地产有限公司	660,444.32	660,444.32
应收账款	杭州北泽房地产开发有限公司	654,908.42	645,186.13
应收账款	合肥璟盛房地产开发有限公司	650,000.00	658,165.44
应收账款	西安招黎云舒房地产有限公司	645,600.84	4,815.35
应收账款	合肥卓盛房地产开发有限公司	606,469.97	2,917,481.84
应收账款	招鑫（厦门）房地产有限公司	605,349.67	254,884.47
应收账款	温州臻玺置业有限公司	599,080.04	-
应收账款	苏州招华房地产开发有限公司	592,047.86	542,980.79
应收账款	深圳市招雍置业有限公司	576,156.85	813,993.34
应收账款	长沙招添房地产有限公司	574,564.85	-
应收账款	南京招瑞房地产开发有限公司	561,463.18	1,230,656.69
应收账款	南京江洲盛瑞置业有限公司	554,006.72	554,006.72
应收账款	长沙招新房地产有限公司	550,583.98	2,117,371.89
应收账款	合肥招盛房地产开发有限公司	549,367.34	1,568,783.46
应收账款	郑州天地康颂置业有限公司	539,971.10	381,014.85
应收账款	西安招平房地产有限公司	523,644.82	654,584.80
应收账款	东莞招商启越房地产开发有限公司	513,993.15	308,460.97
应收账款	合肥新浩房地产开发有限公司	512,500.00	-
应收账款	武汉招城置业有限公司	501,312.07	298,619.13



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额 - 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
应收账款	深圳市商通置业有限公司	498,941.05	1,306,591.14
应收账款	上海招洪政城市建设有限公司	457,599.46	118,753.35
应收账款	广州市悦商房地产开发有限公司	456,675.32	946,065.53
应收账款	重庆招商启盛房地产开发有限公司	451,957.10	89,439.66
应收账款	深圳市商安置业有限公司	439,905.84	1,280,360.58
应收账款	大连招义房地产有限公司	416,537.84	217,651.40
应收账款	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	409,618.00	81,442.21
应收账款	上海壹栈松新房屋租赁有限公司	403,479.87	-
应收账款	长沙招溪房地产有限公司	393,572.96	-
应收账款	深圳市太子湾乐湾置业有限公司	387,873.27	25,391.39
应收账款	北京招通房地产开发有限公司	382,404.32	1,495,388.66
应收账款	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	364,710.44	16,767.15
应收账款	重庆招商置地开发有限公司	356,588.21	274,581.15
应收账款	沈阳招阳房地产开发有限公司	308,156.11	308,156.11
应收账款	招商局物业管理有限公司	299,533.22	688,672.02
应收账款	西安招玺玖樾房地产有限公司	260,309.00	323,999.64
应收账款	西安茂安房地产有限公司	245,647.69	-
应收账款	沈阳招盛房地产开发有限公司	232,599.37	232,599.37
应收账款	重庆招商致远房地产开发有限公司	231,218.35	32,667.66
应收账款	杭州北樾房地产开发有限公司	222,863.55	20,022.80
应收账款	深圳招商物业管理有限公司	218,007.70	28,316.24
应收账款	杭州潮悦房地产开发有限公司	200,000.00	200,000.00
应收账款	杭州招盈房地产开发有限公司	198,960.64	-
应收账款	徐州淮盛新城建设发展有限公司	196,074.27	82,702.44
应收账款	合肥盈盛房地产开发有限公司	192,452.25	-
应收账款	合肥卓灿房地产开发有限公司	189,275.26	-
应收账款	招商蛇口（赣州）房地产有限公司	189,144.71	986,479.48
应收账款	招商蛇口三亚发展有限公司	186,400.03	563,122.03
应收账款	深圳招商建设管理有限公司	185,151.86	-
应收账款	重庆怡置招商房地产开发有限公司	180,341.30	-
应收账款	南通招创置业有限公司	163,269.16	-
应收账款	上海招玖置业有限公司	158,799.52	-
应收账款	上海招南实业发展有限公司	157,733.05	-
应收账款	佛山招商绿湖房地产有限公司	152,636.93	152,636.93
应收账款	武汉招商地产汉江置业有限公司	117,206.50	109,523.55
应收账款	东莞招商启航房地产开发有限公司	109,726.91	109,726.91
应收账款	苏州招荣房地产开发有限公司	100,000.59	810,000.00
应收账款	广州招盛房地产有限责任公司	98,636.52	-
应收账款	深圳招商商置投资有限公司	92,953.80	69,854.12
应收账款	招商局光明科技园有限公司	92,933.33	153,792.55



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额 - 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
应收账款	天津招正房地产开发有限公司	84,630.93	952,508.77
应收账款	招商局地产（杭州）有限公司	77,446.57	-
应收账款	上海招政置业有限公司	66,620.74	333,103.71
应收账款	济南盛华置业有限公司	64,721.09	989,496.22
应收账款	深圳市太子湾商隆置业有限公司	62,303.00	539,609.89
应收账款	郑州泰建房地产开发有限公司	52,850.39	-
应收账款	南京耀盛房地产开发有限公司	50,341.00	387,663.16
应收账款	浙江润和房产集团有限公司	48,229.10	11,933.05
应收账款	长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	47,498.15	-
应收账款	安徽外运直属储运有限公司	46,485.35	-
应收账款	成都招蓉房地产开发有限公司	38,214.43	1,584,346.62
应收账款	苏州招序房地产开发有限公司	37,879.19	-
应收账款	启东招园建设发展有限公司	27,027.46	-
应收账款	杭州南茂房地产开发有限公司	12,452.65	965,283.47
应收账款	南昌德瀚商业管理有限公司	9,695.41	9,695.41
应收账款	西安招航房地产有限公司	8,271.37	22,321.43
应收账款	天津招商泰达房地产开发有限公司	6,969.44	357,407.12
应收账款	昆山招航商业管理有限公司	4,197.67	10,861.34
应收账款	杭州招新置业有限公司	4,061.97	4,061.97
应收账款	广州市番禺创新科技园有限公司	2,909.11	2,909.11
应收账款	中国外运海南有限公司	2,824.16	105,200.92
应收账款	扬州荃晟置业有限公司	2,450.09	28,280.22
应收账款	招商局漳州开发区有限公司	2,300.04	2,300.04
应收账款	杭州千岛湖伊敦酒店有限公司	1,944.33	-
应收账款	武汉招商局物业管理有限公司	1,716.70	57,223.48
应收账款	郑州泰实房地产开发有限公司	1,706.62	132,541.93
应收账款	青岛招商熠华置业有限公司	1,493.95	1,493.95
应收账款	无锡招银房地产开发有限公司	1,308.37	133,376.36
应收账款	深圳市桃花源置业有限公司	840.00	29,147.29
应收账款	宁波招鄞置业有限公司	0.69	0.69
应收账款	成都招商天府置业投资有限公司	0.53	4,678,013.40
应收账款	杭州商裕房地产开发有限公司	0.03	203,330.71
应收账款	招商三亚崖州湾发展有限公司	0.01	1,140,672.51
应收账款	三亚招商臻园开发有限公司	0.01	1,139,966.09
应收账款	深圳市招盛阁置业管理有限公司	0.01	-
应收账款	招商局先进技术开发（深圳）有限公司	0.01	-
应收账款	昆明同冠房地产开发有限公司	-	1,768,589.72
应收账款	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	-	1,495,352.78
应收账款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	-	1,176,480.45
应收账款	深圳市招沿实业有限公司	-	1,038,953.88



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额 - 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
应收账款	长沙招麓房地产有限公司	-	893,882.35
应收账款	成都招商简新房地产开发有限公司	-	882,333.59
应收账款	西安招兴永盛房地产有限公司	-	857,592.47
应收账款	成都招商双兴房地产开发有限公司	-	629,168.39
应收账款	河北雄安招元产业发展有限公司	-	553,909.23
应收账款	长沙仁惠房地产有限公司	-	403,627.69
应收账款	招商局地产（北京）有限公司	-	398,825.99
应收账款	深圳市南油（集团）有限公司	-	397,123.37
应收账款	常熟市琴安房地产开发有限公司	-	313,008.30
应收账款	招商蛇口十堰置业有限公司	-	287,164.86
应收账款	合肥瑞盛房地产开发有限公司	-	279,418.19
应收账款	南通招通置业有限公司	-	260,342.63
应收账款	深圳市太子湾商储置业有限公司	-	255,083.53
应收账款	西安招荣房地产有限公司	-	229,300.11
应收账款	中山雍景房地产有限公司	-	219,239.68
应收账款	西安招广房地产有限公司	-	214,728.11
应收账款	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	-	207,075.67
应收账款	深圳市太子湾商融置业有限公司	-	202,953.95
应收账款	漳州招商房地产有限公司	-	198,355.62
应收账款	西安招阳房地产有限公司	-	191,905.30
应收账款	三亚招商深海产业发展有限公司	-	180,124.02
应收账款	长沙懿德房地产有限公司	-	174,851.80
应收账款	哈尔滨银开房地产开发有限公司	-	169,898.46
应收账款	招商局邮轮产业发展（江苏）有限公司	-	121,324.00
应收账款	漳州依山海房地产有限公司	-	116,667.60
应收账款	武汉招瑞置业有限公司	-	109,937.86
应收账款	青岛招商铭华置业有限公司	-	107,816.92
应收账款	沈阳招泰房地产开发有限公司	-	104,516.99
应收账款	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	-	100,874.20
应收账款	西安招华永盛房地产有限公司	-	96,216.82
应收账款	漳州翼商房地产开发有限公司	-	89,491.92
应收账款	中合才华（大连）置业有限公司	-	88,312.85
应收账款	重庆招商依港房地产开发有限公司	-	76,479.77
应收账款	西安招麟房地产有限公司	-	72,813.74
应收账款	佛山招商中环房地产有限公司	-	67,068.46
应收账款	河南鸣谦置业有限公司	-	67,041.36
应收账款	晋宁金辰房地产开发有限公司	-	63,677.36
应收账款	郑州招商康颂置业有限公司	-	58,711.14
应收账款	襄阳招投房地产有限公司	-	56,669.49
应收账款	海口招商雍江湾置业有限公司	-	53,661.35



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额 - 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
应收账款	哈尔滨招源房地产开发有限公司	-	53,560.26
应收账款	佛山招商光华房地产有限公司	-	51,859.64
应收账款	长沙雍景房地产有限公司	-	41,991.88
应收账款	汇港实业（深圳）有限公司	-	41,630.34
应收账款	成都招商远康房地产开发有限公司	-	40,786.85
应收账款	武汉奥明房地产开发有限公司	-	38,457.33
应收账款	深圳市招广置业管理有限公司	-	33,360.64
应收账款	湖北招阳置业有限公司	-	32,140.96
应收账款	招商局地产（日照）有限公司	-	22,331.77
应收账款	深圳市蛇口海滨置业有限公司	-	19,971.28
应收账款	深圳市万维大厦管理有限公司	-	19,943.42
应收账款	招商商置（贵州毕节）投资有限公司	-	18,542.02
应收账款	商驰实业（深圳）有限公司	-	17,227.61
应收账款	深圳海涛酒店有限公司	-	15,809.32
应收账款	招商三亚深海科技城开发有限公司	-	14,985.97
应收账款	杭州南兴房地产开发有限公司	-	14,278.96
应收账款	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	-	14,111.84
应收账款	厦门兆析房地产开发有限公司	-	13,137.56
应收账款	杭州千岛湖润和度假村有限公司	-	11,855.94
应收账款	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	-	11,433.24
应收账款	合肥君盛房地产开发有限公司	-	9,938.79
应收账款	合肥招商杰盛体育文化产业有限公司	-	9,751.03
应收账款	西安招玺锦樾房地产开发有限公司	-	7,908.52
应收账款	深圳市招商公寓发展有限公司	-	7,286.82
应收账款	漳州双福房地产开发有限公司	-	6,622.26
应收账款	招商局地产（武汉）有限公司	-	6,453.63
应收账款	南宁招商汇盈房地产有限公司	-	2,132.56
小计		114,375,104.51	121,292,850.00
其他应收款	招商局物业管理有限公司	1,810,049.70	3,818,128.38
其他应收款	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司	200,000.00	200,000.00
其他应收款	深圳市招商公寓发展有限公司	93,280.00	32,028.00
其他应收款	上海招科置业有限公司	88,400.00	-
其他应收款	招商楼宇科技（深圳）有限公司	11,650.06	88,187.11
其他应收款	徐州淮盛新城建设发展有限公司	9,200.00	-
其他应收款	深圳市招明物业租赁有限公司	6,600.00	-
其他应收款	漳州华商酒店有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应收款	深圳招商到家汇科技有限公司	5,000.00	5,000.00
其他应收款	招商建设工程管理有限公司	4,990.00	4,990.00
其他应收款	中国交通进出口有限公司	-	30,000.00
小计		2,234,169.76	4,183,333.49



深圳招商建筑科技有限公司

财务报表附注
2025年12月31日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额 - 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
应付账款	深圳招商网络有限公司	2,086,373.40	175,278.74
应付账款	招商蛇口数字城市科技有限公司	1,591,953.30	-
应付账款	招商局先进技术开发（深圳）有限公司	1,187,127.00	-
应付账款	招商局积余产业运营服务股份有限公司	1,057,388.87	517,216.06
应付账款	招商积余数字科技（深圳）有限公司	652,430.71	621,699.98
应付账款	招商局物业管理有限公司	359,380.73	120,280.89
应付账款	招商到家汇科技（福建）有限公司	323,323.73	210,252.94
应付账款	招商积余物业管理有限公司	104,448.86	87,295.86
应付账款	深圳招商物业管理有限公司	94,653.39	-
应付账款	南京招商局物业管理有限公司	70,128.68	-
应付账款	深圳招商到家汇科技有限公司	42,803.45	-
应付账款	余味餐饮（深圳）有限公司	-	47,584.00
小计		7,570,012.12	1,779,608.47
其他应付款	深圳招商物业管理有限公司	40,604,554.39	27,527,495.98
其他应付款	招商局物业管理有限公司	25,349,984.00	13,171,338.67
其他应付款	上海招商局物业管理有限公司	714,596.94	12,274.98
其他应付款	南京招商局物业管理有限公司	164,011.83	290,696.33
其他应付款	武汉招商局物业管理有限公司	154,592.18	18,711.30
其他应付款	招商积余数字科技（深圳）有限公司	44,539.45	44,539.45
其他应付款	招商南光电梯科技（深圳）有限公司	23,500.25	-
其他应付款	苏州招荣房地产开发有限公司	16,432.47	-
其他应付款	招商三亚深海科技城开发有限公司	2,000.00	-
小计		67,074,211.51	41,065,056.71
合同资产	成都天府招商轨道城市发展有限公司	10,522,553.48	-
合同资产	深圳招商房地产有限公司	4,272,422.04	-
合同资产	北京中臬京投房地产开发有限公司	3,056,623.96	-
合同资产	深圳市乐活置业有限公司	1,922,787.90	-
合同资产	杭州北泓房地产开发有限公司	1,663,030.89	-
合同资产	杭州玖航房地产开发有限公司	1,640,893.31	-
合同资产	成都招晟房地产开发有限公司	1,550,501.82	-
合同资产	南京玄盛房地产开发有限公司	1,436,252.74	-
合同资产	西安招玺玖樾房地产有限公司	1,367,562.09	-
合同资产	徐州淮海金融招商发展有限公司	1,287,401.32	-
合同资产	北京招盛房地产开发有限公司	1,124,369.58	-
合同资产	深圳市招雍置业有限公司	1,017,095.01	-
合同资产	合肥招盛房地产开发有限公司	962,303.00	-
合同资产	深圳市招航置业有限公司	860,055.20	1,868,761.19
合同资产	郑州泰实房地产开发有限公司	739,484.16	-
合同资产	成都招商天府置业投资有限公司	675,524.11	-
合同资产	杭州玖晟房地产开发有限公司	636,111.43	-



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额 - 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
合同资产	上海招广置业有限公司	585,581.91	-
合同资产	北京招通房地产开发有限公司	568,100.08	-
合同资产	西安招平房地产有限公司	567,674.61	-
合同资产	合肥新浩房地产开发有限公司	502,293.59	-
合同资产	沈阳招阳房地产开发有限公司	490,929.52	-
合同资产	苏州招文房地产开发有限公司	459,174.37	-
合同资产	河北雄安招元产业发展有限公司	451,822.13	-
合同资产	武汉招平海盈置业有限公司	447,441.17	-
合同资产	重庆招商启盛房地产开发有限公司	437,541.02	-
合同资产	湛江招商港城投资有限公司	263,714.43	-
合同资产	常熟市琴安房地产开发有限公司	238,871.93	-
合同资产	招商三亚崖州湾发展有限公司	229,488.13	1,119,464.21
合同资产	西安招荣房地产有限公司	229,300.11	-
合同资产	南通招通置业有限公司	225,613.32	-
合同资产	长沙招添房地产有限公司	219,580.68	-
合同资产	海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区开发建设有限公司	207,075.67	-
合同资产	乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	188,951.42	-
合同资产	长沙懿德房地产有限公司	174,851.80	-
合同资产	哈尔滨银开房地产开发有限公司	169,898.46	-
合同资产	成都招商简新房地产开发有限公司	167,520.17	-
合同资产	武汉招城置业有限公司	162,718.23	-
合同资产	沈阳招义房地产开发有限公司	157,993.93	-
合同资产	招商局光明科技园有限公司	154,268.48	-
合同资产	漳州招商房地产有限公司	151,689.48	-
合同资产	合肥君盛房地产开发有限公司	149,843.41	1,527,857.84
合同资产	深圳市招沿实业有限公司	147,980.40	-
合同资产	大连招义房地产有限公司	141,890.38	-
合同资产	深圳市招盛阁置业管理有限公司	141,372.06	-
合同资产	三亚招商臻园开发有限公司	133,465.81	-
合同资产	无锡招银房地产开发有限公司	132,067.99	-
合同资产	南宁招商汇盈房地产有限公司	124,507.57	-
合同资产	昆明同冠房地产开发有限公司	123,316.83	-
合同资产	天津招正房地产开发有限公司	120,869.72	-
合同资产	云南盛商房地产开发有限公司	115,299.03	-
合同资产	西安招兴永盛房地产有限公司	114,200.03	-
合同资产	武汉招瑞置业有限公司	109,937.86	-
合同资产	招商仁和太原置业有限公司	108,238.43	-
合同资产	苏州招华房地产开发有限公司	107,952.14	-
合同资产	济南盛华置业有限公司	107,919.26	-
合同资产	青岛招商铭华置业有限公司	107,816.92	-



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额 - 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
合同资产	成都招商双兴房地产开发有限公司	104,764.29	-
合同资产	沈阳招泰房地产开发有限公司	104,516.99	-
合同资产	杭州商裕房地产开发有限公司	103,617.37	-
合同资产	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	100,874.20	-
合同资产	西安招华永盛房地产有限公司	96,216.82	-
合同资产	惠州招启置业有限公司	94,620.30	-
合同资产	重庆招商致远房地产开发有限公司	92,129.78	-
合同资产	东莞招商启越房地产开发有限公司	78,162.85	-
合同资产	西安招麟房地产有限公司	72,813.74	-
合同资产	合肥盈盛房地产开发有限公司	72,410.85	-
合同资产	重庆招商依港房地产开发有限公司	72,009.07	-
合同资产	河南惠新房地产开发有限公司	70,573.56	-
合同资产	佛山招商宝华房地产有限公司	69,974.91	-
合同资产	佛山招商中环房地产有限公司	67,068.46	-
合同资产	河南鸣谦置业有限公司	67,041.36	-
合同资产	三亚招商深海产业发展有限公司	66,934.94	-
合同资产	苏州招荣房地产开发有限公司	66,515.67	1,043,707.64
合同资产	成都招蓉房地产开发有限公司	59,550.28	-
合同资产	宁波招开置业有限公司	59,291.26	-
合同资产	郑州天地康颂置业有限公司	55,721.45	-
合同资产	长沙招麓房地产有限公司	55,127.69	-
合同资产	武汉招商地产汉江置业有限公司	53,862.88	-
合同资产	招商（三亚）深海装备产业园有限公司	53,394.02	-
合同资产	佛山招商光华房地产有限公司	51,859.64	-
合同资产	招商蛇口十堰置业有限公司	43,822.23	-
合同资产	长沙雍景房地产有限公司	41,991.88	-
合同资产	合肥瑞盛房地产开发有限公司	40,933.85	-
合同资产	徐州淮盛新城建设发展有限公司	34,601.34	-
合同资产	深圳市招广置业管理有限公司	33,360.64	-
合同资产	合肥招商章盛房地产开发有限公司	30,838.77	-
合同资产	深圳市桃花源置业有限公司	29,147.29	-
合同资产	深圳市太子湾商泰置业有限公司	28,396.72	-
合同资产	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	28,227.13	-
合同资产	扬州釜晟置业有限公司	25,830.13	-
合同资产	深圳招商安业投资发展有限公司	23,099.94	-
合同资产	招商蛇口（天津）有限公司	22,714.88	-
合同资产	郑州泰建房地产开发有限公司	22,650.01	-
合同资产	深圳市蛇口海滨置业有限公司	19,971.28	-
合同资产	深圳市万维大厦管理有限公司	19,943.42	-
合同资产	深圳市招商创业有限公司	19,524.11	-



九、 关联方关系及其交易 - 续

3. 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易 - 续

(2) 主要债权债务往来余额 - 续

科目	关联方名称	年末数	年初数
合同资产	招商商置（贵州毕节）投资有限公司	18,542.02	-
合同资产	招商局先进技术开发（深圳）有限公司	18,316.20	-
合同资产	招商蛇口三亚发展有限公司	17,775.83	-
合同资产	深圳市太子湾商融置业有限公司	17,278.25	-
合同资产	商驰实业（深圳）有限公司	17,227.61	-
合同资产	天津招商泰达房地产开发有限公司	14,206.36	-
合同资产	厦门兆析房地产开发有限公司	13,137.56	-
合同资产	招商蛇口网谷（天津）有限公司	12,049.11	-
合同资产	深圳市太子湾湾湾置业有限公司	11,996.08	-
合同资产	厦门西海湾邮轮城投资有限公司	11,433.24	-
合同资产	深圳市太子湾商鼎置业有限公司	11,279.70	-
合同资产	安徽外运直属储运有限公司	9,453.63	-
合同资产	深圳市招商公寓发展有限公司	8,703.01	-
合同资产	招鑫（厦门）房地产有限公司	8,237.90	-
合同资产	合肥璟盛房地产开发有限公司	8,165.44	-
合同资产	西安招航房地产有限公司	6,696.43	-
合同资产	昆山招商商业管理有限公司	6,663.67	-
合同资产	漳州双福房地产开发有限公司	6,622.26	-
合同资产	招商局地产（武汉）有限公司	6,453.63	-
合同资产	合肥卓灿房地产开发有限公司	5,853.88	-
合同资产	天骄（广州）房地产开发有限公司	5,847.65	-
合同资产	杭州北樾房地产开发有限公司	5,650.13	-
合同资产	西安招玺云樾房地产有限公司	5,474.90	-
合同资产	南京招瑞房地产开发有限公司	5,399.75	-
合同资产	杭州南茂房地产开发有限公司	5,336.85	-
合同资产	西安招黎云舒房地产有限公司	4,815.35	-
合同资产	海口招商雍江湾置业有限公司	4,141.12	-
合同资产	苏州招宏房地产开发有限公司	3,435.34	-
合同资产	中合才华（大连）置业有限公司	2,732.56	-
合同资产	深圳市商通置业有限公司	2,507.00	-
合同资产	招商商业管理（深圳）有限公司	2,341.98	-
合同资产	合肥卓盛房地产开发有限公司	2,018.47	-
合同资产	深圳招商物业管理有限公司	1,445.00	-
合同资产	深圳市听海置业有限公司	-	1,820,475.04
合同资产	深圳市太子湾商隆置业有限公司	-	850,722.23
小计		46,709,088.43	8,230,988.15



十、 金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应收资金集中管理款、其他应收款、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益和股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1. 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司的主要业务活动主要以人民币计价结算。总体而言，本公司面临的外汇风险不重大。

2) 利率风险

于2025年12月31日，本公司无带息负债，本公司管理层认为本公司无重大利率变动风险。

(2) 信用风险

2025年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。



十、金融工具及风险管理 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

(2) 信用风险 - 续

为降低信用风险，本公司安排专业部门及人员负责信用审批工作，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对每一项重大金融资产计提充分的信用损失准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金的信用风险较低。

(3) 流动风险

管理流动风险时，本公司管理层认为应保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对借款的使用情况进行监控并确保遵守贷款协议。

十一、公允价值

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定。

其他金融资产及金融负债（不包括衍生工具）的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认。

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

十二、财务报表的批准

本公司2025年度财务报表已于2026年5月13日批准报出。



二、企业业绩情况

2.1. 厦门海上世界 5 号地商业智能化工程

2.1.1. 企业业绩情况自查表

业绩情况	项目名称	合同签订时间	合同金额 (万元)
	厦门海上世界5号地商业智能化工程	2024-12-24	1353.136377
建设单位	厦门西海湾邮轮城投资有限公司		
建设地址	福建省厦门市本岛湖里区西侧东渡港区。本项目东起纵路，西至纵一路，南倚南通道，北靠北通道		
工程内容	视频安防监控系统、入侵报警系统、电子巡城系统、出入口门禁控制系统、停车场管理系统、车位引导及反向寻车系统、综合布线系统、计算机网络系统、无线WIFI系统、客流统计系统、信息发布及查询系统、背景音乐系统、UPS系统、楼宇自控系统、五方对讲系统(布管布线)、电梯监控系统(布管布线)、电力监控系统、三网光纤入户(布管、信息箱)、远程抄表系统、能耗能效系统、公网对讲机、机房装修工程等		
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码
2023年1月1日至截标日（以合同签订时间为准），投标人自认为最具代表性的同类智能化工程业绩（已竣工、在建均可）。		是	合同关键页，P306（详见后附）

注：1. 每项业绩均单独列表；
2.具体要求详见资信标要求一览表。

2.1.2. 合同关键页扫描件

合同编号: （2024）厦邮采合字第53号

建设工程施工两方分包合同（2022版）

工程名称: 厦门海上世界5号地商业智能化工程
发 包 人: 厦门西海湾邮轮城投资有限公司
承 包 人: 深圳招商建筑科技有限公司
签订时间: 2024年12月16日
签订地点: 福建省厦门市

第 1 页 共 67 页

依据,不作为结算依据,合同总价包干,除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外,工程结算价一律不予调整。其中,措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干,不再调整。工程量按施工图计算,在发包人提供施工图之前,承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同,在下发施工图之后,如采用模拟工程量清单招标的,先签订暂定总价合同,在本工程开工后3个月内核对完工程量,确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议,即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等,包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价(不含增值税)一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的,之后3个月的进度款每个月递减5%,如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

[] 固定单价(不含增值税)包干,工程量按实结算,措施费按整个项目包干不再调整,包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额:不含税价(单位为人民币,下同): 12,414,095.20 元(大写:壹仟贰佰肆拾壹万肆仟零玖拾伍元贰角整),增值税: 1,117,268.57 元(大写:壹佰壹拾壹万柒仟贰佰陆拾捌元伍角柒分),增值税率: 9%,含税价: 13,531,363.77 元(大写:壹仟叁佰伍拾叁万壹仟叁佰陆拾叁元柒角柒分)。

如遇国家政策调整增值税率,则合同约定的不含税价不变,增值税率和增值税金根据国家政策调整。。

四、合同工期

[☒] 计划开工日期: 2025年5月1日, 竣工日期: 2026年3月30日, 开业时间: 2026年9月30日, 合同工期总日历天数 518 天。

(具体开工日期以经发包人 or 监理单位下达的开工令或其他书面文件为准,招标人不承担提前、延后开工的任何索赔,竣工及交付日期保持不变)

[] 计划合同工期总日历天数(包括法定节假日,下同) 天。具体开工日期以经发包人 or 监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延,则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

5.1 依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收,本工程须达到一次性验收合格标准。

5.2 若专业技术要求高于规范要求,应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下:

- (1) 补充合同、补充协议;
- (2) 本合同协议书、补充条款;
- (3) 本合同专用条款和附件;
- (4) 中标通知书(适用于招标工程)或发包人的委托书(适用于非招标工程);
- (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件;
- (6) 本合同通用条款;
- (7) 标准、规范及有关技术文件;
- (8) 图纸;
- (9) 投标书及其附件(适用于招标工程)或发包人审核后确认的预算书及附件(适用于非招标工程);
- (10) 工程量清单和设备材料清单;
- (11) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件,包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等;
- (12) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准,除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺:按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作,确保工程质量和安全,不得擅自转包及违法分包,并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

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

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式陆份,均具有同等法律效力,发包人执肆份,承包人执贰份。

十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容,包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金(质保金)、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解,对各条款的理解不存在异议,且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件:

附件1:工程质量保修书

附件2: 保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件3: 工程现场签证单

附件4: 价格确认通知书

附件5: 承包人供应材料设备品牌限定表

附件6: 合同及廉洁交易承诺函

附件7: 安全生产责任承诺函

附件8: 无条件、不可撤销履约保函

附件9: 图纸目录

附件10: 合同清单

附件11: 技术标准和要求

(本页为合同签署页)

发包人: (盖章) 厦门西海湾新城投资有限公司	承包人: 深圳招商建筑科技有限公司
法定代表人: (签字或盖章) 高屹	法定代表人: (签字或盖章) 张南生
委托代理人 (签字):	委托代理人 (签字):
地址:	地址:

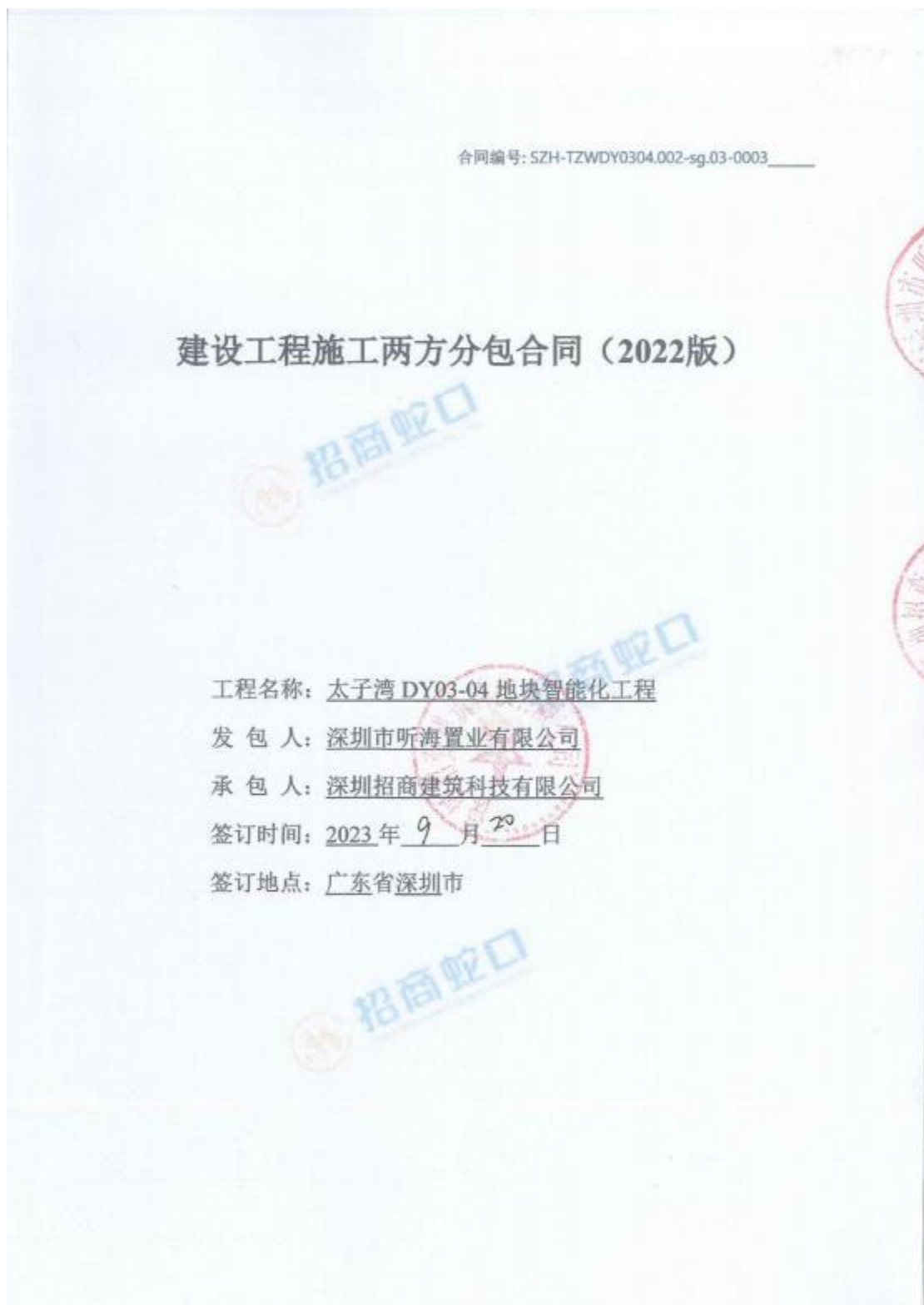
2.2. 太子湾 DY03-04 地块智能化工程

2.2.1. 企业业绩情况自查表

业绩情况	项目名称	合同签订时间	合同金额 (万元)
	太子湾DY03-04地块智能化工程	2023-9-20	1231.388611
建设单位	深圳市听海置业有限公司		
建设地址	深圳南山区蛇口太子湾片区		
工程内容	智能化专网系统、商业运营网系统、物业办公网系统、客用网系统、视频监控 系统、门禁系统、入侵报警系统、紧急呼叫系统、可视对讲系统、电 梯 五方对讲系统、光纤入户、客流统计系统、无线对讲系统、电子巡更系 统 、信息发布系统、背景音乐系统、车位引导系统、停车场系统、UPS配 电 系统、能耗能效管理系统、智能照明系统、电力监控系统、机房工程、 BA 楼宇控制系统		
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码
2023年1月1日至截标日（以合同签订时 间为准），投标人自认为最具代表性的同 类 智能化工程业绩（已竣工、在建均可）。		是	合同关键页，P312 竣工验收文件，P318 （详见后附）

注：1. 每项业绩均单独列表；
2. 具体要求详见资信标要求一览表。

2.2.2. 合同关键页扫描件



第一部分 协议书

发包人(全称):深圳市听海置业有限公司(以下简称发包人)

承包人(全称):深圳招商建筑科技有限公司(以下简称承包人)

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,结合本工程具体情况,遵循平等、自愿、公平和诚信原则,双方就太子湾DY03-04地块智能化工程工程建设的施工事项协商一致,订立本合同。

一、工程概况

工程名称:太子湾DY03-04地块智能化工程

工程地点:深圳市南山区蛇口太子湾片区

工程内容及特征:地块总建筑面积为101295.31 m²用地南侧临望海路。北侧临港湾大道,西侧临太子湾大道。东侧临居海路,周边配置多个规划和已建成交通站点。交通网络发达。03-04地块规划建筑为地上50层,地下4层。(其中-4层~1层为地下车库和局部地下室商业,1~6层为商业裙房,7~8层为商业,9~50层为商务公寓,10层、24层、38层为避难层。

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

[×] 招标文件(包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件)、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作,亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作(适用于招标工程)。

[√] 发包人委托书和图纸(附件3)要求的全部内容以及合同等文件所要求完成的一切工作,亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作(适用于非招标工程)。

具体包括但不限于以下内容:太子湾DY03-04地块智能化工程,包括:智能化专网系统、商业运营网系统、物业办公网系统、客用网系统、视频监控系统、门禁系统、入侵报警系统、紧急呼叫系统、可视对讲系统、电梯五方对讲系统、光纤入户(只负责户内弱电箱的采购及安装以及商铺内的入户管的敷设,其余为其他单位负责)、客流统计系统(仅管线敷设)、无线对讲系统、电子巡更系统、信息发布系统(仅管线敷设)、背景音乐系统、车位引导系统、停车场系统、UPS配电系统、能耗能效管理系统、智能照明系统、电力监控系统、机房工程、BA楼宇控制系统。具体内容详见图纸及清单。

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式:

[v]固定总价包干:即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生,工程造价(不含增值税,含税总价根据实际增值税税率计算确定,下同)一次性包死。

[x]承包方式为:按工程量清单单价计价,但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据,不作为结算依据,合同总价包干,除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外,工程结算价一律不予调整。其中,措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干,不再调整。工程量按施工图计算,在发包人提供施工图之前,承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同,在下发施工图之后,如采用模拟工程量清单招标的,先签订暂定总价合同,在本工程开工后3个月内核对完工程量,确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议,即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等,包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价(不含增值税)一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的,之后3个月的进度款每个月递减5%,如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

[x]固定单价(不含增值税)包干,工程量按实结算,措施费按整个项目包干不再调整,包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额:不含税价(单位为人民币,下同):11297143.22元(大写:壹仟壹佰贰拾玖万柒仟壹佰肆拾叁元贰角贰分),增值税:1016742.89元(大写:壹佰零壹万陆仟柒佰肆拾贰元捌角玖分),增值税率:9%,含税价:12313886.11元(大写:壹仟贰佰叁拾壹万叁仟捌佰捌拾陆元壹角壹分)。

如遇国家政策调整增值税率,则合同约定的不含税价不变,增值税率和增值税金根据国家政策调整。。

四、合同工期

[v]计划开工日期:2023年9月20日,竣工日期:2024年6月30日,合同工期总日历天数 254 天。

[]计划合同工期总日历天数(包括法定节假日,下同) 天。具体开工日期以经发包人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延,则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

5.1依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收,本

工程须达到一次性验收合格标准。

5.2若专业技术要求高于规范要求,应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下:

- (1) 补充合同、补充协议;
- (2) 本合同协议书、补充条款;
- (3) 本合同专用条款和附件;
- (4) 中标通知书(适用于招标工程)或发包人的委托书(适用于非招标工程);
- (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件;
- (6) 本合同通用条款;
- (7) 标准、规范及有关技术文件;
- (8) 图纸;
- (9) 投标书及其附件(适用于招标工程)或发包人审核后确认的预算书及附件(适用于非招标工程);
- (10) 工程量清单和设备材料清单;
- (11) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件,包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等;
- (12) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准,除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺:按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作,确保工程质量和安全,不得擅自转包及违法分包,并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

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

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式陆份,均具有同等法律效力,发包人执叁份,承包人执叁份。

十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容,包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金(质保金)、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解,对各条款的理解不存在异议,且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件：

附件1：工程质量保修书

附件2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件3：工程现场签证单

附件4：价格确认通知书

附件5：承包人供应材料设备品牌限定表

附件6：合规及廉洁交易承诺函

附件7：安全生产责任承诺函

附件8：无条件、不可撤销履约保函

附件9：图纸目录

附件10：合同清单

附件11：技术标准和要求

(本页为合同签署页)

发包人：（盖章） 	承包人： 深圳招商建筑科技有限公司 
法定代表人：（签字或盖章） 	法定代表人：（签字或盖章） 
委托代理人（签字）：	委托代理人（签字）：
地址：	地址： 深圳市南山区招商街道花果山社区招商路168号招商大厦317-321

2.2.3. 竣工验收文件

工程竣工验收书

编号：_____号

工程名称	太子湾 DY03-04 地块智能化工程（泓玺大厦）	合同编号	SZJH TZWDY0304.002-sg03-0003	
施工单位	深圳招商建筑科技有限公司	项目负责人/电话	孟凡涛/13828702770	
		技术负责人/电话	李华/13480738255	
其他单位	深圳市赛格监理有限公司	项目负责人/电话	李维/13903022207	
工程内容	智能化专网系统、商业运营网系统、物业办公网系统、客用网系统、视频监控系统、门禁系统、入侵报警系统、紧急呼叫系统、可视对讲系统、电梯五方对讲系统、光纤入户、客流统计系统、无线对讲系统、电子巡更系统、信息发布系统、背景音乐系统、车位引导系统、停车场系统、UPS 配电系统、能耗能效管理系统、智能照明系统、电力监控系统、机房工程、BA 楼宇控制系统	开工日期	2023-9-20	
		竣工日期	2024-6-30	
		合同工期	254 天	
		合同造价	12313886.11 元	
		验收日期	2024-8-2	
验收评定意见： 合格				
质量评定： 符合要求				
施工单位： 深圳招商建筑科技有限公司 签验人： 孟凡涛	建设单位： 太子湾置业发展有限公司 签验人： 李华	其他施工单位： 深圳市赛格监理有限公司 签验人： 李维		

2.3. 南山智谷大厦施工总承包项目智能化工程

2.3.1. 企业业绩情况自查表

业绩情况	项目名称	合同签订时间	合同金额 (万元)
	南山智谷大厦施工总承包项目智能化工程	2023-6-29	1196.745014
建设单位	中建科工集团有限公司		
建设地址	深圳市南山区沙河西路与文西路路口		
工程内容	信息化应用系统、智能化集成系统、信息设施系统（信息接入系统、布线系统、移动通信室内信号覆盖系统、电话交换系统、无线对讲及电子巡查系统、电梯紧急对讲系统、有线电视系统、公共广播系统、信息引导及发布系统）、建筑设备管理系统（建筑设备监控系统、智能照明控制系统、建筑能效监管系统）、安全技术防范系统（入侵报警系统、视频安防监控系统、出入口控制系统、停车库管理系统、安全防范综合管理系统）、配套工程（机房工程、智能化配电、防雷及接地）		
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码
2023年1月1日至截标日（以合同签订时间为准），投标人自认为最具代表性的同类智能化工程业绩（已竣工、在建均可）。		是	中标通知书，P320 合同关键页，P321 (详见后附)

- 注：1. 每项业绩均单独列表；
2. 具体要求详见资信标要求一览表。

2.3.2. 中标通知书扫描件

中 标 通 知 书

致：深圳招商建筑科技有限公司

感谢贵公司参与我公司组织的“南山智谷大厦智能化工程”的招标工作，经我司综合评审决定，选定贵公司为中标单位。

相关约定及要求如下：

- 1、中标价：11967450.14 元（含税）
- 2、工期：具体以通知为准
- 3、付款方式：预付款、进度款、结算款等条款与招标文件和拟订合同保持一致

其余约定及要求详见招标文件及过程澄清资料。

请贵司接到本中标通知书后，尽快与我司华南大区商务与法务管理部及“南山智谷项目”联系，商洽合同签订事宜，并于收到《中标通知书》后 2 周内完成签订，如超出该时限，我司将保留更换中标单位的权利。

中建科工集团深圳公司
南山智谷项目部
2023 年 1 月 1 日

2.3.3. 合同关键页扫描件

10

合同编号：中建科工 062320232100703002

南山智谷大厦施工总承包项目智能化_
工程专业分包合同



中建科工集团有限公司



分 包 人：深圳招商建筑科技有限公司

签约地点：深圳市南山区

签约时间：2023-05-28 12:16:13
年 月 日

第一部分

合同协议书

承 包 人： 中建科工集团有限公司 (简称: 甲方)
法定代表人： 吴红涛
住 所： 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路3331号中建科工大厦38层3801
分 包 人： 深圳招商建筑科技有限公司 (简称: 乙方)
法定代表人： 张青杰
住 所： 深圳市南山区招商街道花果山社区招商路168号招商大厦317-321
资质证书号码： (粤)JZ安许证字(2019)024230
发证机关： 广东省住房和城乡建设厅
资质专业及等级： 电子与智能化工程专业承包一级
复审时间及有效期： 2026年11月1日
营业执照号码： 91440300MA5EQ0NN5H
安全生产许可证号码： (粤)JZ安许证字(2022)021527 延
安全生产许可证复审时间及有效期： 2025年11月22日
是否属于中小企业： 是

鉴于乙方同意按照本合同要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与甲方及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，以确保本工程的圆满竣工；另鉴于乙方已对工程现场环境、地质条件及所有有关资料进行了全面细致勘查和研究，已对工程施工所有相关图纸进行了详细研究和计算，并已对甲方有关项目管理制度规定充分了解。依照《中华人民共和国建筑法》、《中

华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方就分包工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

一、分包工程概况

分包工程名称：南山智谷大厦施工总承包项目智能化工程

分包工程地点：深圳市南山区沙河西路与文西路路口

分包工程承包范围及内容：《中建科工集团有限公司南山智谷大厦施工总承包项目智能化分包合同》施工图纸范围内的智能化工程（具体范围以图纸及工程量清单为准）。包括但不限于以下及甲方要求乙方完成的全部图纸及清单工作内容：

1、施工图纸范围内的地下室、裙楼、塔楼的智能化安装工程，以及承包人要求分包人完成的全部工作内容，及上述项目与其它项目连接处的封堵、收边。本工程为劳务分包，包辅材、包小型机具、包安全文明施工、包工期、包质量，及甲供材料设备二次搬运费、冬雨季施工费、其他措施费、成品保护费、赶工费、风险费、防疫费，与其他分包商的配合照管费、配合承包人完成工程资料的整理、装订和移交。

2、材料及成品保护、验收、施工现场的安全及文明措施、工完场清，资料完备，交工验收。

3、现场施工所用一切技术措施、安防措施均由乙方自理。

4、如乙方使用甲方提供的房屋，租赁费用约定为：现场办公室为5000元/间/月含水电，现场住宿费为3900元/间/月含水电，若乙方卫生条件不符合项目规定，项目有权聘请专职保洁人员代为清扫，相关费用由乙方承担；

此房屋租赁费用、卫生清扫费用、水电费用在分包进度款中统一进行扣除。

5、如乙方在工期、工程质量、安全生产、文明施工、项目管理等任何一方面不能满足甲方或业主要求的，甲方都有权调整乙方承包范围直至终止合同，乙方不得提出任何异议和赔偿要求，产生的费用由乙方承担，乙方对此无任何异议，并承担此部分施工内容的缺陷保修责任。

6、详细的工作内容和范围以施工蓝图、设计总说明、合同条款为准。乙方负责与政府有关职能部门的协调工作，并获得有关部门的书面施工许可及负责按国家和地方消防规范验收合格并达到设计要求。

(具体范围以图纸及工程量清单为准)

乙方应严格遵守业主或甲方下发的工期指令，甲方有权调整(缩减或增加)乙方工程承包范围，价格按本合同执行不调整。若因乙方施工进度、质量未能满足甲方要求，甲方另行委托第三方施工或进行整改，产生的费用由乙方承担，乙方对此无任何异议，并承担已施工部分的缺陷保修责任。

二、合同价款

2.1 本分包合同为 ☐ 固定总价 ☒ 固定单价 ☐ 下浮率 合同。

固定总价合同。乙方在签订本合同时已清楚了解该承包金额已包括所有招标图纸所显示及工程规范内要求的所有工作内容，本合同工程量为经双方确认的工程量，即使固定工程量存在错、漏，乙方也不能以任何理由要求增加价款。若工程未发生签证变更，则双方不再重新核算；若因签证变更导致工程量增减，在结算时仅对变更部分进行核算。

√固定单价合同。本合同约定的各项单价固定包干(详见附件工程量清单及综合单价分析表)，除合同另有约定外单价均不调整。

下浮率合同。下浮率 _____ %，该费率不因合同价款的调整而改变。下浮基数以甲方跟业主确认的乙方承包范围对应工作内容的最终结算价为准。如有发生需乙方上交的各项费用和违约金，甲方有权从下浮后的最终结算价中直接扣除。

2.2 本工程暂定合同价含税金额为：人民币(大写) 壹仟壹佰玖拾陆万柒仟肆佰伍拾元零壹角肆分 (¥11967450.14 元)。其中不含税金额为：人民币(大写) 壹仟零玖拾柒万玖仟叁佰壹拾贰元零陆分 (¥10979312.06 元)，增值税率为 9 %，增值税额为：人民币(大写) 玖拾捌万捌仟壹佰叁拾捌元零捌分 (¥988138.08 元)。

2.3 以上价格为完成本分包工程内容所需的全部费用，包括但不限于：

(1)、人工费：包括工资、奖金、津贴补贴、加班加点工资、职工福利、保险、各种假期的特殊工资等；

(2)、材料费：主材（甲供材除外）和辅材的原价、运杂费、运输损耗、采购和保管费等；

(3)、机具设备费：施工机械设备使用费、折旧费、大修理费、经常修理费、安拆及场外运输费、人工费、燃料动力费等；

(4)、措施费：实际施工中必须发生的施工准备和施工过程中技术、生活、安全、环境保护等方面的非工程实体项目的全部费用。如：安全、文明施工费、夜间施工增加费、二次搬运费、冬雨季施工增加费、大型机械设备进出场及安装费、施工排水费、施工降水费、治污减霾费、地上地下设施、建筑物的临时保护设施费、已完工程及设备保护费、专业措施费（混凝土模板及支架、脚手架等）

(5)、管理费：管理人员工资、办公费、差旅交通费、固定资产使用费、工具用具使用费、劳动保险和职工福利费、劳动保护费、检验试验费、工会经费、职工教育经费、财产保险费、财务费、其他费用（批准及许可手续费、技术开发及转让、咨询、法律顾问、保险等）、合理利润等；

(6)、规费：社保、住房公积金等按国家法律法规必须缴纳的费用；

(7)、税金：按国家税法 and 合同约定应由乙方缴纳的税金。

(8)、其他：专项方案论证、工程评优相关费用、测试费、工程超高费、赶工费、风险费、以及与其他分包商的配合费等。

2.4 应向政府各部门缴纳的相关费用，以及施工中发生的环境保护、治理及采取措施所发生的费用，按最终结算价的 %计取。由甲方代扣代缴的，甲方有权选择从进度款中扣收。

2.5 施工用水电费暂按合同额的 1.5 %计取，甲方有权选择从进度款中扣收，结算时按最终结算价的 1.5 %计取。如乙方要求甲方开具增值税抵扣发票的，扣款=（最终结算价* 1.5 %）*（1+ 9 %）。

三、合同工期

3.1 计划开工日期： 2023 年 6 月 30 日；

3.2 计划竣工日期： 2024 年 6 月 30 日；

3.3 合同工期总日历天数为： 365 天。实际开工日期以甲方通知为准，工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

合同工期包含法定节假日在内，已充分考虑了政府规定的不可进行夜间或节假日施工、两会、高考、中考、国家和城市庆典、运动会、交通管制、扬尘治理、冬季施工、高温、降雨、降雪、雾霾、大风、沙尘暴、冰雹等对工期的影响因素。除非发生专用合同条款约定的工期调整因素，否则工期不予延长。

乙方已将上述原因导致的工程暂停影响在投标报价阶段予以了充分考虑，已将相关工期和费用影响计入了签约合同价和工期控制措施中，不再另计费用。

3.4 保修期为全部工程整体竣工后：2 年。

四、工程质量标准

4.1 本分包工程质量标准双方约定为：乙方必须严格按经设计院、业主认可的本工程的施工图纸、设计说明、设计变更、技术核定单等工程文件中规定和现行的国家、地方颁发的质量验收规范、标准和规定要求组织施工，通过甲方、业主、监理、质检站的验收和确认并一次性验收合格。

4.2 质量创优目标：质量目标：本工程工程验收标准执行国家相关验收标准，工程质量要求达到合格标准，质量目标获得“鲁班奖”。

市级优质工程奖；

省级优质工程奖；

☐ 国家级优质工程奖；

☐ 其它 鲁班奖 ；

4.3 安全文明创优目标：

☐ 市级安全文明示范工地；

☐ 省级安全文明示范工地；

☐ 国家级安全文明示范工地；

☐ 市级建筑业绿色施工示范工程；

☐ 省级建筑业绿色施工示范工程；

☐ 国家级建筑业绿色施工示范工程；

☐其它 确保创省部级建设施工安全生产标准化工地；

五、合同文件的组成及解释顺序

本合同由以下文件构成，且互为说明，若出现含糊和/或歧义时，应按以下先后次序作出解释。甲方有权就某项文件中含糊或歧义的内容作出解释和校正，且此类解释和校正文件具有优先解释效力。

- (1) 本合同协议书及经双方加盖电子签章或合同专用章的补充协议
- (2) 本合同专用条件的补充条款
- (3) 本合同专用条件
- (4) 本合同通用条件
- (5) 中标通知书（如有）
- (6) 投标书及双方明示纳入本合同的投标书其他部分
- (7) 标准、规范及有关技术文件
- (8) 图纸
- (9) 工程量清单
- (10) 工程报价单或预算书
- (11) 甲方提供的各项管理制度

上述文件按“前优于后”的顺序进行解释。如同一序列文件中之条款和/或条件发生不一致，应按该类文件的签署生效时间按“后优于前”的顺序进行解释。对于同一类文件，以其最新版本或最新签署的为准。

六、词语含义

本合同中有关词语的含义与本合同第二部分《通用条件》中分别赋予它们的解释相同。

七、承诺

7.1 乙方向甲方承诺，按照合同约定的工期和质量标准，完成本协议第一条约定的工程（以下简称为“本分包工程”），并在质量保修期内承担保修责任。

7.2 乙方向甲方承诺，履行总包合同中与分包工程有关的甲方的所有义务，并承担履行本分包工程合同及确保本分包工程质量、工期等的全部责任。

八、合同的生效

本合同自双方加盖电子签章后生效。

(本页无正文)



法定代表人或委托代理人:

法定代表人或委托代理人:

合同签订地点: 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3331 号中建科工大厦 38 层 3801

合同签订时间: 2023-06-29 16:42:09 年 月 日



2.4. 湛江招商国际邮轮城项目智能化工程

2.4.1. 企业业绩情况自查表

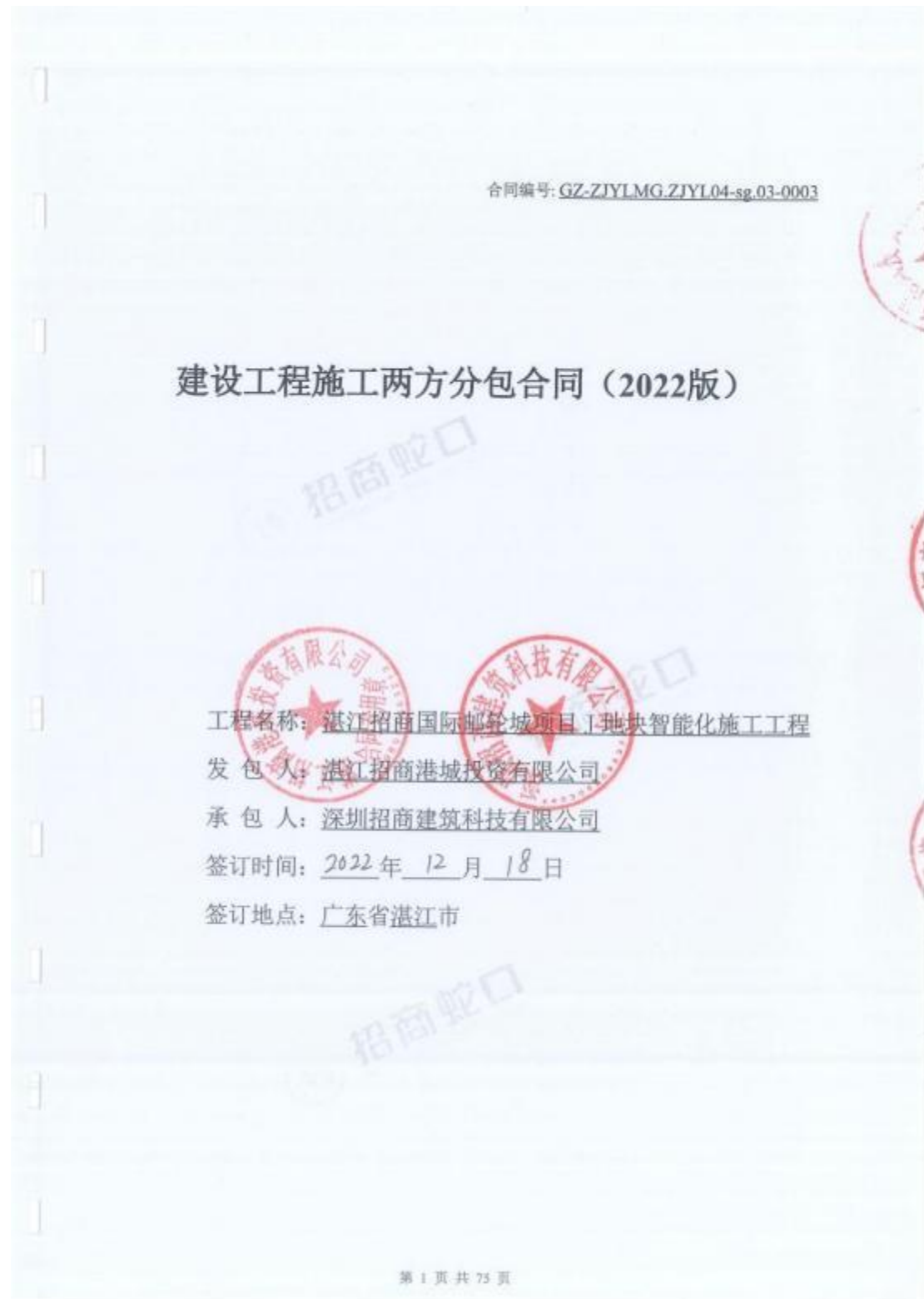
业绩情况	项目名称	合同签订时间	合同金额 (万元)
	湛江招商国际邮轮城项目智能化工程（J地块、GK地块）	J地块： 2022-12-18 GK地块： 2022-8-10	1683.396807 (J地块： 1310.280888 GK地块： 373.115919)
建设单位	湛江招商港城投资有限公司		
建设地址	湛江市赤坎区海滨大道北 12 号		
工程内容	J地块：客流统计分析及导线系统、无线WIFI系统、综合布线系统、视频监控系统、出入管理系统、UPS配电系统、车位引导及反向寻车系统、广播及背景音乐系统、BA系统、智能化设备网、智能化照明系统 GK地块：可视对讲系统、数字监控系统、门禁系统、停车场出入口系统、非机动车通道闸系统、电梯对讲系统、机房工程、背景音乐、无线AP系统、电子巡更、电梯控制、电子围栏		
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码
2023年1月1日至截标日（以合同签订时间为准），投标人自认为最具代表性的同类智能化工程业绩（已竣工、在建均可）。		是	合同关键页，P330 (详见后附)

注：1. 每项业绩均单独列表；

2. 具体要求详见资信标要求一览表。

2.4.2. 合同关键页扫描件

2.4.2.1. J地块



第一部分 协议书

发包人(全称): 湛江招商港城投资有限公司(以下简称发包人)

承包人(全称): 深圳招商建筑科技有限公司(以下简称承包人)

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,结合本工程具体情况,遵循平等、自愿、公平和诚信原则,双方就湛江招商国际邮轮城项目J地块智能化施工工程工程建设施工事项协商一致,订立本合同。招商局蛇口工业区控股股份有限公司与深圳招商建筑科技有限公司于2021年12月签订的《招商蛇口2022年全国范围智能化施工战略采购合作协议》(以下简称《战略采购协议》)是本合同的有效组成部分。除本合同另有约定外,甲乙双方权利及责任以《战略采购协议》中的有关条款为准。

一、工程概况

工程名称: 湛江招商国际邮轮城项目J地块智能化施工工程

工程地点: 湛江市赤坎区海滨大道北12号

工程内容及特征: 湛江招商国际邮轮城项目J地块智能化施工工程, 施工面积约为179,204.13平方米。

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

[√] 发包人委托书和图纸要求的全部内容以及合同等文件所要求完成的一切工作,亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作(适用于非招标工程)。

具体包括但不限于以下内容: 客流统计分析、导线系统、无线WiFi系统、综合布线系统、视频监控系统、出入管理系统、UPS配电系统、车位引导及反向寻车系统、广播及背景音乐系统、BA系统、智能化设备网、智能化照明系统等安装工程。

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式:

[√] 固定总价包干: 即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生, 工程造价(不含增值税, 含税总价根据实际增值税税率计算确定, 下同)一次性包死。

三、合同价款

本合同实行固定总价包干，合同金额为：

(小写)：不含税价人民币：12,020,925.58元，增值税人民币：1,081,883.30元，增值税率：9%，含税价人民币：13,102,808.88元。

(大写)：不含税价人民币：壹仟贰佰零贰万零玖佰贰拾伍元伍角捌分，增值税人民币：壹佰零捌万壹仟捌佰捌拾叁元叁角，增值税率：9%，含税价人民币：壹仟叁佰壹拾万贰仟捌佰零捌元捌角捌分。

如增值税税率调整，双方同意含税价为本条所述不含税价加上根据款项支付时实际增值税税率计算的增值税（可于结算时一并调整确认增值税）。

四、合同工期

☒计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）480天。具体开工日期以经发包人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

5.1 依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到一次性验收合格标准。

5.2 若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下：

- (1) 补充合同、补充协议；
- (2) 本合同协议书、补充条款；
- (3) 本合同专用条款和附件；
- (4) 中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；
- (5) 招标书（包括招标答疑、招标会议纪要等）及其附件；
- (6) 本合同通用条款；
- (7) 标准、规范及有关技术文件；
- (8) 图纸；
- (9) 投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；
- (10) 工程量清单和设备材料清单；
- (11) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等；

(12) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准,除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺:按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作,确保工程质量和安全,不得擅自转包及违法分包,并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

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

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式陆份,均具有同等法律效力,发包人执肆份,承包人执贰份。

十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容,包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金(质保金)、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解,对各条款的理解不存在异议,且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件:

附件1:工程质量保修书

附件2:保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件3:工程现场签证单

附件4:价格确认通知书

附件5:合规及廉洁交易承诺函

附件6:安全生产责任承诺函

附件7:供应商管理规定

附件8:图纸(另附)

附件9:工程量清单(另附)

(本页为合同签署页)

发包人：（盖章） 湛江招商港城投资有限公司	承包人： 深圳招商建筑科技有限公司
法定代表人：（签字或盖章） 何	法定代表人：（签字或盖章） 张青生
委托代理人（签字）：	委托代理人（签字）：
地址：湛江市赤坎区海滨大道北12号	地址：深圳市南山区招商街道花果山社区招商路168号招商大厦317-321

2.4.2.2.GK地块

合同编号: GZ_GZ_ZJY1MG_ZJY101-ss-0022

建设工程智能化施工分包合同

工 程 名 称: 湛江招商国际邮轮城项目 GK 地块智能化
施工工程

工 程 地 点: 湛江开发区海滨大道北 12 号

发 包 人: 湛江招商港城投资有限公司

承 包 人: 深圳招商建筑科技有限公司

签 订 时 间: 2022 年 8 月 10 日

第一部分 协议书

发包人(全称): 湛江招商海港城投资有限公司 (以下简称发包人)

承包人(全称): 深圳招商建筑科技有限公司 (以下简称承包人)

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规,结合本工程具体情况,遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,双方协商一致,订立本合同。招商局蛇口工业区控股股份有限公司与深圳招商建筑科技有限公司于2021年12月28日签订的《招商蛇口2022年全国范围智能化施工战略采购合作协议》(以下简称《战略采购协议》)是本合同的有效组成部分。除本合同另有约定外,甲乙双方权利及责任以《战略采购协议》中的有关条款为准。

一、工程概况

工程名称: 湛江招商国际邮轮城项目 GK 地块智能化施工工程

工程地点: 湛江市赤坎区海滨大道北 12 号

工程规模及特征: 湛江招商国际邮轮城项目 GK 地块,总建筑面积约为 11.6 万平方米,其中 G 地块包含两栋 23 层高层公寓,两层地下室,建筑面积约为 5.4 万平方米; K 地块包含两栋 4 层单体,两层地下室(含夹层),总建筑面积约 6.2 万平方米。

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围:

[/] 招标文件(包括标前答疑、补遗等)所包括的全部内容及招标范围内的全部图纸内容和合同文件所要求完成的一切工作。

[√] 发包人委托书和图纸要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容: 可视对讲系统、数字监控系统、门禁系统、停车场出入口系统、非机动车通道门系统、电梯对讲系统、机房工程、背景音乐、无线 AP 系统、电子巡更、电梯控制、电子围栏等设备系统安装工程。

2. 承包方式:

[√] 承包方式为大包干:即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生,工程造价(含增值税)一次性包死。

三、合同价款

本合同实行固定总价包干，合同金额：

(小写)：不含税价人民币：3,423,081.83元，增值税人民币：308,077.36元，增值税率：9%，含税价人民币：3,731,159.19元。

(大写)：不含税价人民币：叁佰肆拾贰万叁仟零捌拾壹元捌角叁分，增值税人民币：叁拾万零捌仟零柒拾柒元叁角陆分，含税价人民币：叁佰柒拾叁万壹仟壹佰伍拾玖元壹角玖分。

如增值税税率调整，双方同意含税价为本条所述不含税价加上根据款项支付时实际增值税税率计算的增值税(可于结算时一并调整确认增值税)。

四、合同工期

计划合同工期总日历天数(包括法定节假日，下同)120天。具体开工日期以经甲方或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到合格标准。

六、组成合同的文件如下：

- ☒ (1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议；
- ☒ (2) 本合同协议书、补充条款；
- ☒ (3) 本合同专用条款和附件(保修协议书和询标承诺函件等)；
- ☒ (4) 中标通知书(适用于招标工程)或发包人的委托书(适用于非招标工程)；
- ☐ (5) 招投标文件(包括招标答疑、招标会议纪要)及其附件；
- ☒ (6) 本合同通用条款；
- ☒ (7) 标准、规范及有关技术文件；
- ☒ (8) 图纸；
- ☒ (9) 投标书及其附件(适用于招标工程)或发包人审核后确认的预算书及案件(适用于非招标工程)；
- ☒ (10) 工程量清单和设备材料清单；

[√] (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；

[√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件。这些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、信件、数据电文等。

(在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的)；

七、承包人向发包人承诺，按照合同约定进行施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同书中约定的全部义务。

八、发包人向承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同书中约定的全部义务。

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式 陆 份，均具有同等法律效力，发包人执 肆 份，承包人执 贰 份。

签订地点：揭江市

合同附件：

附件 1：工程质量保修书

附件 2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件 3：价格确认通知书

附件 4：工程现场签证单

附件 5：合谋及廉洁交易承诺函

附件 6：施工/供货委托书

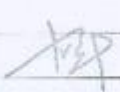
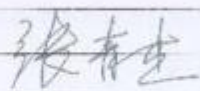
附件 7：安全生产责任承诺函

附件 8：供应商管理规定

附件 9：图纸（另附）

附件 10：工程量清单（另附）

(此页为合同签署页)

甲方：（公章） 湛江招商港城投资有限公司	乙方：（公章） 深圳招商建筑科技有限公司
地址：湛江市赤坎区海滨大道北12号招商 邮轮城2栋	地址：深圳市南山区蛇口街道招商路招商大 厦4楼433
法定代表人： 委托代理人： 	法定代表人：  委托代理人：

2.5. 幸福桥项目商业地块智能化工程

2.5.1. 企业业绩情况自查表

业绩情况	项目名称	合同签订时间	合同金额 (万元)
	幸福桥项目商业地块智能化工程	自持: 2023-1-16 销售: 2023-1-4	1387.212881 (自持: 1155.125357 销售: 232.087524)
建设单位	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司		
建设地址	成都市金牛区天高路以北、天音路以东		
工程内容	商业mall、写字楼的智能化工程		
自查内容		自查结论	提交何种证明材料, 页码
2023年1月1日至截标日(以合同签订时间为准), 投标人自认为最具代表性的同类智能化工程业绩(已竣工、在建均可)。		是	合同关键页, P341 (详见后附)

- 注: 1. 每项业绩均单独列表;
2. 具体要求详见资信标要求一览表。

2.5.2. 合同关键页扫描件

2.5.2.1. 自持



第一部分 协议书

发包人（全称）：成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳招商建筑科技有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就幸福桥项目商业地块智能化工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：幸福桥项目商业地块智能化工程（自持）

工程地点：成都市金牛区天高路以北、天音路以东

工程内容及特征：幸福桥项目商业地块为商业 mall、写字楼，总建筑面积约 17 万平米，三层地下室。

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

☒ 招标文件（包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件）、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于招标工程）。

☒ 发包人委托书和图纸（附件3）要求的全部内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于非招标工程）。

具体包括但不限于以下内容：/

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式：

☒ 固定总价包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同）一次性包死。

☒ 承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，如采用模拟工程量清单招标的，

先签订暂定总价合同，在本工程开工后3个月内核对完工程量，确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税）一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的，之后3个月的进度款每个月递减5%，如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

[x] 固定单价（不含增值税）包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：10597480.34 元（大写：壹仟零伍拾玖万柒仟肆佰捌拾元叁角肆分），增值税：953.773.23 元（大写：玖拾伍万叁仟柒佰柒拾叁元贰角叁分），增值税率：9%，含税价：11551253.57 元（大写：壹仟壹佰伍拾伍万壹仟贰佰伍拾叁元伍角柒分）。

如遇国家政策调整增值税率，则合同约定的不含税价不变，增值税率和增值税金根据国家政策调整。

四、合同工期

[x] 计划开工日期：____，竣工日期：____，合同工期总日历天数____天。

[y] 计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）240 天。具体开工日期以经发标人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

5.1 依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到一次性验收合格标准。

5.2 若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发标人委托书。

六、组成合同的文件如下：

- (1) 补充合同、补充协议；
- (2) 本合同协议书、补充条款；
- (3) 本合同专用条款和附件；
- (4) 中标通知书（适用于招标工程）或发标人的委托书（适用于非招标工程）；
- (5) 招标书（包括招标答疑、招标会议纪要等）及其附件；
- (6) 本合同通用条款；
- (7) 标准、规范及有关技术文件；

(8) 图纸;

(9) 投标书及其附件(适用于招标工程)或发包人审核后确认的预算书及附件(适用于非招标工程);

(10) 工程量清单和设备材料清单;

(11) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件,包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等;

(12) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准,除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺:按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作,确保工程质量和安全,不得擅自转包及违法分包,并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

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

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式叁份,均具有同等法律效力,发包人执伍份,承包人执贰份。

十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容,包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金(质保金)、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解,对各条款的理解不存在异议,且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件:

附件1:工程质量保修书

附件2:保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件3:工程现场签证单

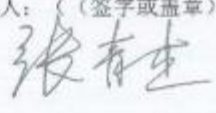
附件4:价格确认通知书

附件5:合规及廉洁交易承诺函

附件6:安全生产责任承诺函

附件7:合同清单

(此页无正文)

发包人：（盖章） 	承包人：（盖章） 
法定代表人：（签字或盖章）	法定代表人：（签字或盖章） 
委托代理人（签字）： 	委托代理人（签字）：
地址：	地址：

2.5.2.2. 销售

合同编号: CD-15.004-sg.03-0001

**幸福桥项目商业地块智能化工程施工合同
(销售)**

工程名称: 幸福桥项目商业地块智能化工程(销售)

发 包 人: 成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司

承 包 人: 深圳招商建筑科技有限公司

签订时间: 2023 年 1 月 4 日

签订地点: 四川省成都市

第一部分 协议书

发包人（全称）：成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳招商建筑科技有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就幸福桥项目商业地块智能化工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：幸福桥项目商业地块智能化工程（销售）

工程地点：成都市金牛区天高路以北、天香路以东

工程内容及特征：幸福桥项目商业地块为商业 mall、写字楼，总建筑面积约 17 万平米，三层地下室。

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

【×】招标文件（包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件）、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于招标工程）。

【√】发包人委托书和图纸（附件3）要求的全部内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于非招标工程）。

具体包括但不限于以下内容：/

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式：

【√】固定总价包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同）一次性包死。

【×】承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，如采用模拟工程量清单招标的，

先签订暂定总价合同，在本工程开工后3个月内核对完工程量，确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税）一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的，之后3个月的进度款每个月递减5%，如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

[×] 固定单价（不含增值税）包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：2129243.34 元（大写：贰佰壹拾贰万玖仟贰佰肆拾叁元叁角肆分），增值税：191631.90元（大写：壹拾玖万壹仟陆佰叁拾壹元玖角），增值税率：9%，含税价：2320875.24 元（大写：贰佰叁拾贰万零捌佰柒拾伍元贰角肆分）。

如遇国家政策调整增值税率，则合同约定的不含税价不变，增值税率和增值税金根据国家政策调整。

四、合同工期

[×]计划开工日期：____，竣工日期：____，合同工期总日历天数____天。

[√]计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）240 天。具体开工日期以经发标人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

5.1 依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到一次性验收合格标准。

5.2 若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下：

- (1) 补充合同、补充协议；
- (2) 本合同协议书、补充条款；
- (3) 本合同专用条款和附件；
- (4) 中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；
- (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件；
- (6) 本合同通用条款；
- (7) 标准、规范及有关技术文件；

(8) 图纸；

(9) 投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；

(10) 工程量清单和设备材料清单；

(11) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等；

(12) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准，除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺：按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作，确保工程质量和安全，不擅自转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

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

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式柒份，均具有同等法律效力，发包人执伍份，承包人执贰份。

十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容，包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金（质保金）、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解，对各条款的理解不存在异议，且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件：

附件1：工程质量保修书

附件2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件3：工程现场签证单

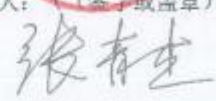
附件4：价格确认通知书

附件5：合规及廉洁交易承诺函

附件6：安全生产责任承诺函

附件7：合同清单

(此页无正文)

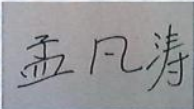
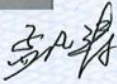
发包人：（盖章） 	承包人： 
法定代表人：（签字或盖章）	法定代表人：（签字或盖章） 
委托代理人（签字）： 	委托代理人（签字）：
地址：	地址：

三、项目经理情况

3.1. 项目经理情况

姓名	孟凡涛	性 别	男	年 龄	50
职务	项目经理	职 称	中级	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	230502197511250058	手机号码	13828702770
参加工作时间		1998-07-01	从事项目经理年限		12年
项目经理 资格证书编号		粤1442014201529432			
自查内容			自查结论	提交何种证明材料，页码	
项目经理基 本情况	相关工作经验情况		（填写具体 年限）	毕业证书，P355	
	专业职称情况（香港投标人可提供香港 工程师学会会员证书或其他注册证书）			中级，P352	

3.1.1. 一级建造师注册证书（机电工程）

		使用有效期: 2026年06月05日 - 2026年12月02日
中华人民共和国一级建造师注册证书		
姓 名: 孟凡涛		
性 别: 男		
出生日期: 1975年11月25日		
注册编号: 粤1442014201529432		
聘用企业: 深圳招商建筑科技有限公司		
注册专业: 机电工程(有效期: 2025-03-17至2028-03-16)		
 请登录中国建造师网 微信公众号扫一扫查询	 个人签名:  签名日期: 2021.6.5	 中华人民共和国住房和城乡建设部 行政审批专用章 签发日期: 2022年05月16日

3.1.2. 安全生产考核合格证（B证）

建筑施工企业项目负责人	
安全生产考核合格证书	
编号: 粤建安B (2022) 0109171	
姓 名:	孟凡涛
性 别:	男
出 生 年 月:	1975年11月25日
企 业 名 称:	深圳招商建筑科技有限公司
职 务:	项目负责人 (项目经理)
初次领证日期:	2022年08月04日
有 效 期:	2025年06月03日 至 2028年08月03日
	发证机关: 广东省住房和城乡建设厅
	发证日期: 2023年06月03日

中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

3.1.3. 本科毕业证书（自动化）



3.1.4. 近6个月社保证明

姓名: 孟凡涛
参保单位名称: 深圳招商建筑科技有限公司

社保电脑号: 600143450
单位编号: 20249621

身份证号码: 230502197511250058
单位编号: 20249621

页码: 1
计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育		工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交
2026	01	20249621	1.0	.0	2.0	1	30	1.0	1.0	1	30	0	400	1.56
2026	02	20249621	1.0	.0	2.0	1	30	1.0	1.0	1	30	0	400	1.56
2026	03	20249621	1.0	.0	2.0	1	30	1.0	1.0	1	30	0	400	1.56
2026	04	20249621	1.0	.0	2.0	1	30	1.0	1.0	1	30	0	400	1.56
2026	05	20249621	1.0	.0	2.0	1	30	1.0	1.0	1	30	0	400	1.56
2026	06	20249621	1.0	.0	2.0	1	30	1.0	1.0	1	30	5	400	1.56
合计				3.0	2.0			1.0	88.0			.5		2

社保费缴纳清单
证明专用章

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (33927e1d6fdeb6er) 核查, 验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号 20249621 单位名称 深圳招商建筑科技有限公司



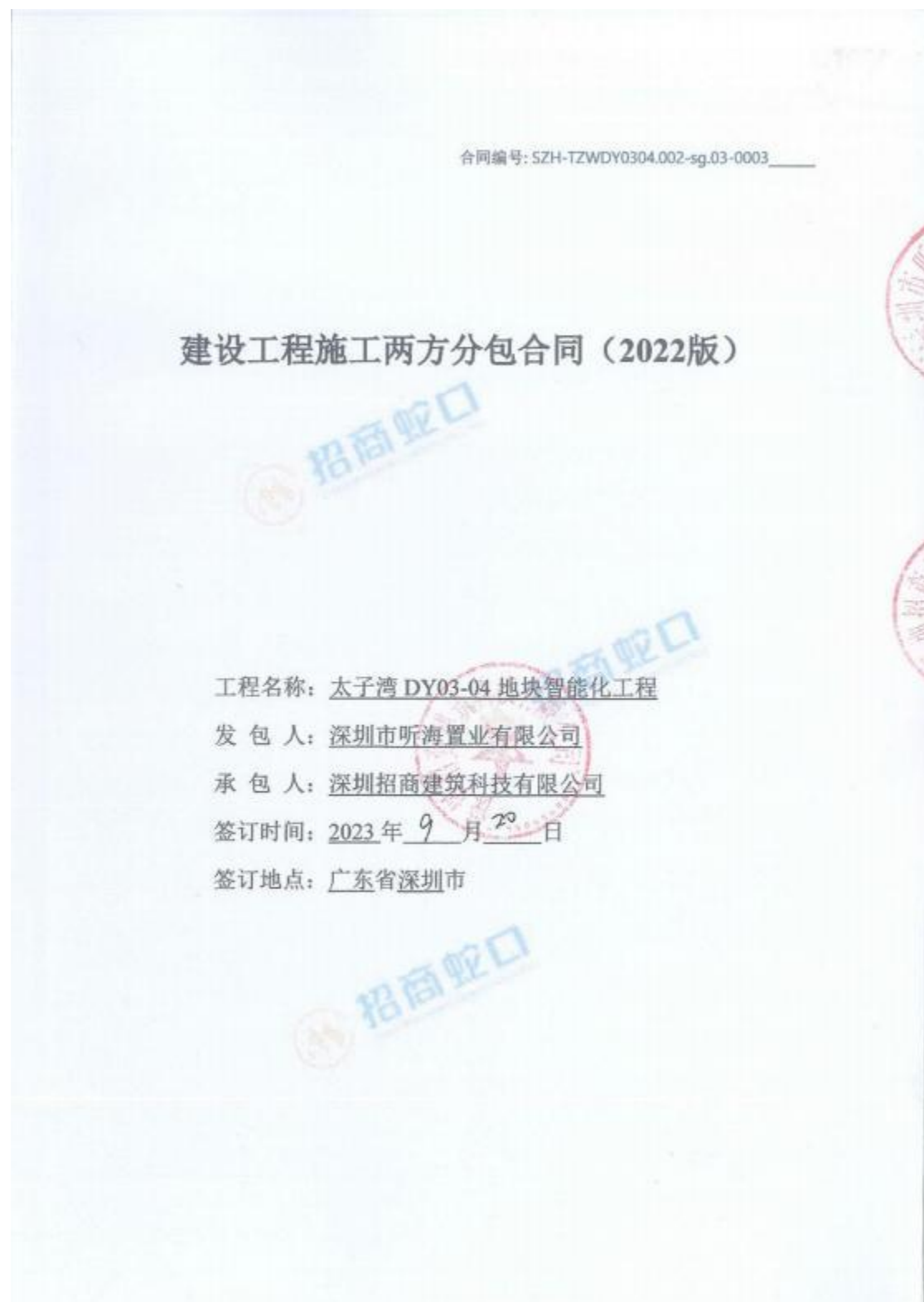
3.2. 项目经理业绩

3.2.1. 太子湾DY03-04地块智能化工程

3.2.1.1. 项目经理业绩表

业绩情况	项目名称	竣工验收时间	合同金额（万元）
	太子湾DY03-04地块智能化工程	2024-8-2	1231.388611
建设单位	深圳市听海置业有限公司		
建设地址	深圳南山区蛇口太子湾片区		
工程内容	智能化专网系统、商业运营网系统、物业办公网系统、客用网系统、视频监控系统、门禁系统、入侵报警系统、紧急呼叫系统、可视对讲系统、电梯五方对讲系统、光纤入户、客流统计系统、无线对讲系统、电子巡更系统、信息发布系统、背景音乐系统、车位引导系统、停车场系统、UPS配电系统、能耗能效管理系统、智能照明系统、电力监控系统、机房工程、BA楼宇控制系统		
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码
项目经理业绩	2023年1月1日至截标日（以竣工验收报告时间为准），投标人自认为拟派项目经理最具代表性同类智能化工程业绩（已竣工）。	是	合同关键页，P358 竣工验收文件，P364 （见后附，以实际页码为准）
	体现为项目经理的业绩	是	竣工验收文件，P364 （见后附，以实际页码为准）

3.2.1.2. 合同关键页扫描件



第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市听海置业有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳招商建筑科技有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就太子湾DY03-04地块智能化工程工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：太子湾DY03-04地块智能化工程

工程地点：深圳市南山区蛇口太子湾片区

工程内容及特征：地块总建筑面积为101295.31 m²用地南侧临望海路，北侧临港湾大道，西侧临太子湾大道，东侧临居海路，周边配置多个规划和已建成交通站点。交通网络发达。03-04地块规划建筑为地上50层，地下4层。（其中4层~1层为地下车库和局部地下室商业，1~6层为商业裙房，7~8层为商业，9~50层为商务公寓，10层、24层、38层为避难层。）

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

〔×〕招标文件（包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件）、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于招标工程）。

〔√〕发包人委托书和图纸（附件3）要求的全部内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于非招标工程）。

具体包括但不限于以下内容：太子湾DY03-04地块智能化工程，包括：智能化专网系统、商业运营网系统、物业办公网系统、客用网系统、视频监控系统、门禁系统、入侵报警系统、紧急呼叫系统、可视对讲系统、电梯五方对讲系统、光纤入户（只负责户内弱电箱的采购及安装以及商铺内的入户管的敷设，其余为其他单位负责）、客流统计系统（仅管线敷设）、无线对讲系统、电子巡更系统、信息发布系统（仅管线敷设）、背景音乐系统、车位引导系统、停车场系统、UPS配电系统、能耗能效管理系统、智能照明系统、电力监控系统、机房工程、BA楼宇控制系统。具体内容详见图纸及清单。

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式:

[v]固定总价包干:即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生,工程造价(不含增值税,含税总价根据实际增值税税率计算确定,下同)一次性包死。

[x]承包方式为:按工程量清单单价计价,但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据,不作为结算依据,合同总价包干,除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外,工程结算价一律不予调整。其中,措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干,不再调整。工程量按施工图计算,在发包人提供施工图之前,承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同,在下发施工图之后,如采用模拟工程量清单招标的,先签订暂定总价合同,在本工程开工后3个月内核对完工程量,确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议,即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等,包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价(不含增值税)一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的,之后3个月的进度款每个月递减5%,如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

[x]固定单价(不含增值税)包干,工程量按实结算,措施费按整个项目包干不再调整,包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额:不含税价(单位为人民币,下同):11297143.22元(大写:壹仟壹佰贰拾玖万柒仟壹佰肆拾叁元贰角贰分),增值税:1016742.89元(大写:壹佰零壹万陆仟柒佰肆拾贰元捌角玖分),增值税率:9%,含税价:12313886.11元(大写:壹仟贰佰叁拾壹万叁仟捌佰捌拾陆元壹角壹分)。

如遇国家政策调整增值税率,则合同约定的不含税价不变,增值税率和增值税金根据国家政策调整。。

四、合同工期

[v]计划开工日期:2023年9月20日,竣工日期:2024年6月30日,合同工期总日历天数 254 天。

[]计划合同工期总日历天数(包括法定节假日,下同) 天。具体开工日期以经发包人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延,则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

5.1依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收,本

工程须达到一次性验收合格标准。

5.2若专业技术要求高于规范要求,应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下:

- (1) 补充合同、补充协议;
- (2) 本合同协议书、补充条款;
- (3) 本合同专用条款和附件;
- (4) 中标通知书(适用于招标工程)或发包人的委托书(适用于非招标工程);
- (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件;
- (6) 本合同通用条款;
- (7) 标准、规范及有关技术文件;
- (8) 图纸;
- (9) 投标书及其附件(适用于招标工程)或发包人审核后确认的预算书及附件(适用于非招标工程);
- (10) 工程量清单和设备材料清单;
- (11) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件,包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等;
- (12) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准,除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺:按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作,确保工程质量和安全,不得擅自转包及违法分包,并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

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

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式陆份,均具有同等法律效力,发包人执叁份,承包人执叁份。

十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容,包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金(质保金)、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解,对各条款的理解不存在异议,且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件:

附件1: 工程质量保修书

附件2: 保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件3: 工程现场签证单

附件4: 价格确认通知书

附件5: 承包人供应材料设备品牌限定表

附件6: 合规及廉洁交易承诺函

附件7: 安全生产责任承诺函

附件8: 无条件、不可撤销履约保函

附件9: 图纸目录

附件10: 合同清单

附件11: 技术标准和要求

(本页为合同签署页)

发包人：（盖章） 	承包人： 深圳招商建筑科技有限公司 
法定代表人：（签字或盖章） 	法定代表人：（签字或盖章） 
委托代理人（签字）：	委托代理人（签字）：
地址：	地址： 深圳市南山区招商街道花果山社区招商路168号招商大厦317-321

3.2.1.3. 竣工验收文件

工程竣工验收书

编号：_____号

工程名称	太子湾 DY03-04 地块智能化工程（泓玺大厦）	合同编号	SZII TZWDY0304.002-sg03-0003
施工单位	深圳招商建筑科技有限公司	项目负责人/电话	孟凡涛/13828702770
		技术负责人/电话	李华/13480738255
其他单位	深圳市赛格监理有限公司	项目负责人/电话	李维/13903022207
工程内容	智能化专网系统、商业运营网系统、物业办公网系统、客用网系统、视频监控系统、门禁系统、入侵报警系统、紧急呼叫系统、可视对讲系统、电梯五方对讲系统、光纤入户、客流统计系统、无线对讲系统、电子巡更系统、信息发布系统、背景音乐系统、车位引导系统、停车场系统、UPS 配电系统、能耗能效管理系统、智能照明系统、电力监控系统、机房工程、BA 楼宇控制系统	开工日期	2023-9-20
		竣工日期	2024-6-30
		合同工期	254 天
		合同造价	12313886.11 元
		验收日期	2024-8-2
验收评定意见： 合格			
质量评定： 符合要求			
施工单位： 深圳招商建筑科技有限公司 签验人：孟凡涛		建设单位： 太子湾 03-04 地块 签验人：李华	其他施工单位： 深圳市赛格监理有限公司 签验人：李维

3.2.2. 厦门市海沧区2021HP03地块综合体项目B地块智能化工程

3.2.2.1. 项目经理业绩表

业绩情况	项目名称	竣工验收时间	合同金额 (万元)
	厦门市海沧区2021HP03地块综合体项目B地块智能化工程	2023-4-30	1538.754043
建设单位	厦门思总建设有限公司		
建设地址	福建省厦门市海沧区马銮湾片区新阳大道与庚西路交叉口西侧		
工程内容	地上地下智能化专网系统、AP系统、视频监控（含客流）系统、门禁系统、停车场管理系统、车位引导系统、背景音乐系统、云对讲巡更系统、五方电梯监控系统、配电与防雷系统、机房工程、室外管井、光纤入户系统、BA系统、智能照明系统、能耗计量系统、入侵报警系统、信息发布系统、LED系统		
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码
项目经理业绩	2023年1月1日至截标日（以竣工验收报告时间为准），投标人自认为拟派项目经理最具代表性同类智能化工程业绩（已竣工）。	是	合同关键页，P366 竣工验收文件，P373 （见后附，以实际页码为准）
	体现为项目经理的业绩	是	竣工验收文件，P373 （见后附，以实际页码为准）

3.2.2.2. 合同关键页扫描件

合同编号: _____

建设工程智能化施工分包合同

工 程 名 称: 厦门市海沧区 2021HP03 地块综合体项目 B 地块智能化工程

工 程 地 点: 福建省厦门市海沧区马銮湾片区新阳大道与庚西路交叉口西侧

发 包 人: 厦门思总建设有限公司

承 包 人: 深圳招商建筑科技有限公司

-1-

第一部分 协议书

发包人（全称）：厦门思总建设有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳招商建筑科技有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：厦门市海沧区 2021HP03 地块综合体项目 B 地块智能化工程

工程地点：福建省厦门市海沧区马寮滨片区新阳大道与康西路交叉口西侧

工程规模及特征：本工程总用地面积 34223.14 m²，总建筑面积 198570 m²，其中地上建筑面积约 132160 m²，地下建筑面积约 66410 m²，地下室 2 层；地上拟建商业综合体 1 栋（含裙房），建筑面积 132160 m²；地上建筑最高高度为 99m，最高层数为 28 层，最大单体建筑面积 198570 m²。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围为：

☐ 招标文件（包括标前答疑、补遗等）所包括的全部内容及招标范围内的全部图纸内容（附件 3）和合同文件所要求完成的一切工作。

☒ 发包人委托书和图纸（附件 3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：包括地上地下智能化专网系统、AP 系统、视频监控（含客流）系统、门禁系统、停车场管理系统、车位引导系统、背景音乐系统、云对讲巡更系统、五方电梯监控系统、配电与防雷系统、机房工程、室外管井、光纤入户系统、BA 系统、智能照明系统、能耗计量系统、入侵报警系统、信息发布、LED 系统等。

2、承包方式：

[√]承包方式为大包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（含增值税）一次性包死。

[]承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更或按本合同约定办理的有效现场签证外，结算时一律不予调整。其中，措施费部分按整个项目包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，承包人在施工图下发之日起 日内向发包人报送施工图预算，双方对工程量进行核对，并自承包人施工图预算报送之日起 日内双方签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，包安全、包工包料、包施工和包协调管理；工程造价（含增值税）一次性包死。

[]承包方式为固定单价（不含增值税）包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理。

三、合同价款

[√] 合同金额

（小写）不含税价人民币：14,117,009.57 元，增值税人民币：1,270,530.86 元，增值税率：9%，含税价人民币：15,387,540.43 元。

（大写）：不含税价人民币：壹仟肆佰壹拾壹万柒仟零玖元伍角柒分，增值税人民币：壹佰贰拾柒万零伍佰叁拾元捌角陆分，含税价人民币：壹仟伍佰叁拾捌万柒仟伍佰肆拾元肆角叁分。以上价格包含了专业分包支付给总包的总包管理配合费，总价包干。（注：承包人需按双方约定比例向发包人交纳土建配合费、总包管理费等费用（暂定金额为¥732740.02 元），在业主的进度款中按比例扣减，后期按竣工结算价调整。土建配合费、总包管理费等费用在支付至结算工程总价的 97%前全部付清）

如增值税税率调整，双方同意含税价为本条所述不含税价加上根据款项支付时实际增值税税率计算的增值税（可于结算时一并调整确认增值税）。

3.2 本工程按招标图纸范围、技术要求及工程量清单等所有招标资料进行总价闭口包干。闭口包干价包括但不限于包材料、包施工、包风险、包安全、包质量、包工期、包验收、包文明施工等的完成本项目所需的一切费用。措施费包括但不限于环境保护、文明施工、安全施工、临时设施、夜间施工、临时排水、临时用水用电、临时水电接驳费、二次搬运、施工便道、大型机械进出场及安拆、外来从业人员综

合保险费、配合总承包办理报批等相关费用、工程竣工资料、图纸费、对自身及其它施工单位的成品及半成品及周边环境保护费等。

3.3 合同价已充分综合考虑现场条件，不得以现场场地狭小、脚手架不符合施工要求、需外借场地及其他现场条件相关的事宜提出增加费用。

[] 暂定合同金额

(小写) 不含税价人民币: _____元, 增值税人民币: _____元, 增值税率: _____%,
含税价人民币: _____元。

(大写): 不含税价人民币: _____, 增值税人民币: _____, 含税价人民币: _____元。

四、合同工期

计划开工日期: 2022年08月31日, 计划竣工日期: 2023年4月30日, 计划合同工期总日历天数(包括法定节假日, 下同) 242天。具体开工日期以经甲方或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。

(以发包人开工令为准, 发包人不承担提前、延后开工的任何索赔, 竣工日期保持不变, 不随开工日期提前或延后而调整)

4.2 发包人应将厦门市海沧区 2021HP03 地块综合体项目 B 地块智能化工程的施工工期合理的纳入工程的总工期内, 协调各工种及专业施工单位, 确保整个工程的总工期的实现, 承包人配合发包人完成本工作内容。

深圳招商建筑科技有限公司为业主指定专业分包单位, 承包人必须严格遵守、服从、执行发包人与业主签订的工程质量、安全、文明施工管理规定, 承包人完全认可发包人与业主签订的智能化工程合同中有关发包人向业主的承诺、业主对发包人的各项要求和标准均是承包人应尽的责任和义务, 承包人无条件地服从和执行发包人、业主、监理公司所提出的改进、配合要求。如因承包人违反该规定, 造成建设单位对甲方公司的追索任何违约、保修、罚款等一切责任, 均由乙方承担。

五、质量标准

依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收, 本工程须达到符合国家、地方、行业标准、规范要求。

- 4 -

六、组成合同的文件如下：

- [√] (1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议；
 - [√] (2) 本合同协议书、补充条款；
 - [√] (3) 本合同专用条款和附件(保修协议书和询标承诺函件等)；
 - [√] (4) 中标通知书(适用于招标工程)或发包人的委托书(适用于非招标工程)；
 - [√] (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要)及其附件；
 - [√] (6) 本合同通用条款；
 - [√] (7) 标准、规范及有关技术文件；
 - [√] (8) 图纸；
 - [√] (9) 投标书及其附件(适用于招标工程)或发包人审核后确认的预算书及附件(适用于非招标工程)；
 - [√] (10) 工程量清单和设备材料清单；
 - [√] (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；
 - [√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录 and 文件，这些记录 and 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、信件、数据电文等。
- (在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的)；

七、承包人向发包人承诺按照合同约定完成厦门市海沧区 2021HP03 地块综合体项目 B 地块智能化工程供应及安装 工程施工、并通过竣工验收并在质量保修期内承担工程质量保修责任，承包人服从发包人对于本工程实施过程中的安全、文明、质量等统一管理，并对厦门市海沧区 2021HP03 地块综合体项目 B 地块智能化工程工程的质量、保修承担直接责任。

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

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式 捌 份，均具有同等法律效力，发包人执 陆 份，承包人执 貳 份。

合同订立时间： 2022 年 09 月 日

合同订立地点：

十、特别声明

发、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容，包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金（质保金）、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解，对各条款的理解不存在异议，且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

附件 1：工程质量保修书

附件 2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件 3：图纸目录

附件 4：价格确认通知书

附件 5：工程现场签证单

附件 6：承包人供应材料设备品牌限定表

附件 7：合规及廉洁交易承诺函

附件 8：合同清单

附件 9：合同图纸

附件 10：弱电施工分界面

附件 11：海沧项目第三方评估体系（待施工单位进场后由发、包人提供电子版文件）

附件 12：安全生产协议书

附件 13：劳务实名制工资管理协议

附件 14：不拖欠民工工资承诺书

附件 15：工程材料款支付承诺书

附件 16：承诺书

附件 17：福建省工程建设领域农民工工资委托支付协议

(此页无正文)

发包人: (公章)

厦门思远建设有限公司

法定代表人或其授权代表:

(签字) 沈亚东

统一社会信用代码: 91350203155100962Q

地址: 厦门市思明区塔埔东路 171 号 9 层

邮政编码: _____

法定代表人: 沈亚东

电话: 0592-2511268

传真: 0592-2515958

电子信箱: 3232277474@qq.com

开户银行: 中国建设银行金融中心支行

账号: 35101552001050002687

承包人: (公章)

深圳招商建筑科技有限公司

法定代表人或其授权代表:

(签字) 张青杰

统一社会信用代码: 91440300MA5EQ0NN5H

地址: 深圳市南山区招商街道花果山社区

招商路 168 号招商大厦 317-321

邮政编码: _____

法定代表人: 张青杰

电话: 0755-26692147

传真: /

电子信箱: 3232277474@qq.com

开户银行: 招商银行深圳蛇口支行

账号: 755936363310101

3.2.2.3. 竣工验收文件

厦门兆汇盈房地产开发有限公司

工程竣工验收书

编号: 号

工程名称	厦门市海沧区 2021HP03 地块综合体项目 B 地块智能化工程	合同编号	hdqy2cglgs.o.MCHJC-hdqy2cglgs-59-2022-09-0006	
施工单位	深圳招商建筑科技有限公司	负责人/电话	张成 13828207770	
其他单位	厦门协诚工程管理有限公司	负责人/电话	陈俊成 15606071175	
工程内容	智能化专网系统、AP 系统、视频监控（含客流）系统、门禁系统、停车场系统、车位引导系统、背景音乐系统、云对讲巡更系统、五方电梯监控系统、BA 系统、智能照明系统、信息发布系统、LED 系统、入侵报警系统。	开工日期	2022.8.31	
		竣工日期	2023.4.30	
		合同工期	242 天	
		合同造价	15387540.43 元	
		验收日期	2023.9.28	
验收评定意见:				
合格				
质量评定: 符合要求				
建设单位:		其他单位:		
验收人: 郭东明		验收人: 陈俊成		

深圳招商建筑科技有限公司
验收人: 王凡涛
2023.09.28

厦门协诚工程管理有限公司
验收人: 陈俊成

中华人民共和国住房和城乡建设部备案
五凡涛
粤 1442014201529432(00)
机电
2025.05.15
深圳招商建筑科技有限公司

四、其他

4.1. 项目管理机构配备情况表

序号	职务	姓名	职称	上岗资格证明				自查社保证明	
				证书名称	级别	证号	专业	自查内容： 提供近6个月社保证明（香港投标人提供相关聘任证明）	自查结论
1	项目经理	孟凡涛	工程师	建造师、安全生产考核合格证	一级	粤 1442014201529432、粤建安B（2022）0109171	机电工程	后附	是
2	技术负责人	李华	高级工程师	职称证	高级	2021ZSJJTGC02047	计算机	后附	是
3	项目副经理	陈建伟	/	建造师、安全生产考核合格证	二级/B证	粤 2442020202118423、粤建安B（2022）0118660	机电工程	后附	是
4	质量负责人	廖述龙	/	设备安装质量员	/	442210800007000035	/	后附	是
5	安全负责人	尹力	/	安全生产考核合格证	C证	粤建安C3（2019）0009956	/	后附	是
6	弱电工程师	李龙辉	中级工程师	职称证	中级	2022ZSJJTGC03087	电气	后附	是
7	弱电工程师	胡智军	中级工程师	职称证	中级	2023ZSJJTGC03119	电气	后附	是
8	劳资专管员	罗华章	助理工程师	职称证	助理级	2103006052416	电气工程	后附	是
9	造价工程师	乔冰	/	造价工程师	一级	建[造]]14194400023942、201810045440000541	安装工程	后附	是

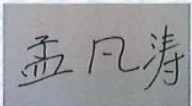
10	专职安全员	邓小宇	/	安全生产考核合格证	C证	粤建安C3（2022）0129051	/	后附	是
11	施工员	郑晓道	/	设备安装施工员	/	0442210300007000056	/	后附	是
12	质量员	何精淋	/	设备安装质量员	/	0442210800007000043	/	后附	是
13	资料员	彭俊耀	/	资料员	/	0442211400007000157	/	后附	是
14	机械员	谷鹏	/	机械员	/	0442211200007000067	/	后附	是
15	材料员	何锦	/	材料员	/	0442211100007000104	/	后附	是
16	标准员	张勇	/	标准员	/	0442211500007000030	/	后附	是

4.1.1项目经理——孟凡涛

(1)项目经理（建造师）简历表

姓 名	孟凡涛	性 别	男	年 龄	50
职 务	项目经理	职 称	/	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	230502197511250058	手机号码	13828702770
参加工作时间		1998-07-01	从事项目经理（建造师）年限		11年
项目经理（建造师） 资格证书编号		粤1442014201529432			
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模		开、竣工日期	在建或已完 工程质量
深圳市听海置业有限公司	太子湾DY03-04 地块智能化工程	商业综合体 建筑面积 101295.31 m² 合同金额 1231.388611 万元		2023-09-20 2024-06-30 已完	合格
厦门思总建设有限公司	厦门市海沧区 2021HP03 地块综合体项目B地块智能化工程	商业综合体 建筑面积198570m² 合同金额1538.754043万元		2022-08-31 2023-04-30 已完	合格

(2)一级建造师注册证书（机电工程）

		使用有效期: 2026年06月05日 - 2026年12月02日
中华人民共和国一级建造师注册证书		
姓 名: 孟凡涛		
性 别: 男		
出生日期: 1975年11月25日		
注册编号: 粤1442014201529432		
聘用企业: 深圳招商建筑科技有限公司		
注册专业: 机电工程(有效期: 2025-03-17至2028-03-16)		
		
	个人签名: 孟凡涛	
请登录中国建造师网 微信公众号扫一扫查询	签名日期: 2026.6.5	中华人民共和国 住房和城乡建设部 行政审批专用章 签发日期: 2022年05月16日

(3) 安全生产考核合格证（B证）

建筑施工企业项目负责人
安全生产考核合格证书

编号: 粤建安B（2022）0109171

姓 名: 孟凡涛

性 别: 男

出 生 年 月: 1975年11月25日

企 业 名 称: 深圳招商建筑科技有限公司

职 务: 项目负责人（项目经理）

初次领证日期: 2022年08月04日

有 效 期: 2025年06月03日 至 2028年08月03日





发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年06月03日

住房和城乡建设厅

广东省住房和城乡建设厅

中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

(4)毕业证书

普通高等学校

学生 孟凡涛 性别男 一九七五 年
十一月 日生， 于一九九四年九 月
至一九九八年七 月在本校

自动化 专业四年制

本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校（院）长：

校 名：中南工业大学

一九九八年七月一日

学校编号：980739

中华人民共和国国家教育委员会印制

No. 00360554

用于入库，资审，投标，备案



(7) 项目经理业绩

1) 太子湾DY03-04地块智能化工程

a.项目经理业绩表

业绩情况	项目名称	竣工验收时间	合同金额 (万元)
	太子湾DY03-04地块智能化工程	2024-8-2	1231.388611
建设单位	深圳市听海置业有限公司		
建设地址	深圳南山区蛇口太子湾片区		
工程内容	智能化专网系统、商业运营网系统、物业办公网系统、客用网系统、视频监控系统、门禁系统、入侵报警系统、紧急呼叫系统、可视对讲系统、电梯五方对讲系统、光纤入户、客流统计系统、无线对讲系统、电子巡更系统、信息发布系统、背景音乐系统、车位引导系统、停车场系统、UPS配电系统、能耗能效管理系统、智能照明系统、电力监控系统、机房工程、BA楼宇控制系统		
自查内容		自查 结论	提交何种证明材料，页码
项目经理业绩	2021年1月1日至截标日（以竣工验收报告时间为准），投标人自认为拟派项目经理最具代表性同类智能化工程业绩（已竣工）。	是	合同关键页，P383 竣工验收文件，P389 （见后附，以实际页码为准）
	体现为项目经理的业绩	是	竣工验收文件，P389 （见后附，以实际页码为准）

b.合同关键页扫描件

合同编号: SZH-TZWDY0304.002-sg.03-0003_____

建设工程施工两方分包合同（2022版）

工程名称: 太子湾 DY03-04 地块智能化工程

发 包 人: 深圳市听海置业有限公司

承 包 人: 深圳招商建筑科技有限公司

签订时间: 2023 年 9 月 20 日

签订地点: 广东省深圳市

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市听海置业有限公司(以下简称发包人)

承包人(全称): 深圳招商建筑科技有限公司(以下简称承包人)

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,结合本工程具体情况,遵循平等、自愿、公平和诚信原则,双方就太子湾DY03-04地块智能化工程工程建设施工事项协商一致,订立本合同。

一、工程概况

工程名称:太子湾DY03-04地块智能化工程

工程地点:深圳市南山区蛇口太子湾片区

工程内容及特征:地块总建筑面积为101295.31 m²用地南侧临望海路。北侧临港湾大道,西侧临太子湾大道。东侧临居海路,周边配置多个规划和已建成交通站点。交通网络发达。03-04地块规划建筑为地上50层,地下4层。(其中-4层~-1层为地下车库和局部地下室商业,1~6层为商业裙房,7~8层为商业,9~50层为商务公寓,10层、24层、38层为避难层。)

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

[×] 招标文件(包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件)、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作,亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作(适用于招标工程)。

[√] 发包人委托书和图纸(附件3)要求的全部内容以及合同等文件所要求完成的一切工作,亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作(适用于非招标工程)。

具体包括但不限于以下内容:太子湾DY03-04地块智能化工程,包括:智能化专网系统、商业运营网系统、物业办公网系统、客用网系统、视频监控系统、门禁系统、入侵报警系统、紧急呼叫系统、可视对讲系统、电梯五方对讲系统、光纤入户(只负责户内弱电箱的采购及安装以及商铺内的入户管的敷设,其余为其他单位负责)、客流统计系统(仅管线敷设)、无线对讲系统、电子巡更系统、信息发布系统(仅管线敷设)、背景音乐系统、车位引导系统、停车场系统、UPS配电系统、能耗能效管理系统、智能照明系统、电力监控系统、机房工程、BA楼宇控制系统。具体内容详见图纸及清单。

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式:

[√]固定总价包干:即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生,工程造价(不含增值税,含税总价根据实际增值税税率计算确定,下同)一次性包死。

[×]承包方式为:按工程量清单单价计价,但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据,不作为结算依据,合同总价包干,除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外,工程结算价一律不予调整。其中,措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干,不再调整。工程量按施工图计算,在发包人提供施工图之前,承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同,在下发施工图之后,如采用模拟工程量清单招标的,先签订暂定总价合同,在本工程开工后3个月内核对完工程量,确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议,即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等,包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价(不含增值税)一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的,之后3个月的进度款每个月递减5%,如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

[×]固定单价(不含增值税)包干,工程量按实结算,措施费按整个项目包干不再调整,包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额:不含税价(单位为人民币,下同):11297143.22元(大写:壹仟壹佰贰拾玖万柒仟壹佰肆拾叁元贰角贰分),增值税:1016742.89元(大写:壹佰零壹万陆仟柒佰肆拾贰元捌角玖分),增值税率:9%,含税价:12313886.11元(大写:壹仟贰佰叁拾壹万叁仟捌佰捌拾陆元壹角壹分)。

如遇国家政策调整增值税率,则合同约定的不含税价不变,增值税率和增值税金根据国家政策调整。。

四、合同工期

[√]计划开工日期:2023年9月20日,竣工日期:2024年6月30日,合同工期总日历天数 254 天。

[]计划合同工期总日历天数(包括法定节假日,下同) 天。具体开工日期以经发包人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延,则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

5.1依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收,本

工程须达到一次性验收合格标准。

5.2若专业技术要求高于规范要求,应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下:

- (1) 补充合同、补充协议;
- (2) 本合同协议书、补充条款;
- (3) 本合同专用条款和附件;
- (4) 中标通知书(适用于招标工程)或发包人的委托书(适用于非招标工程);
- (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件;
- (6) 本合同通用条款;
- (7) 标准、规范及有关技术文件;
- (8) 图纸;
- (9) 投标书及其附件(适用于招标工程)或发包人审核后确认的预算书及附件(适用于非招标工程);
- (10) 工程量清单和设备材料清单;
- (11) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录 and 文件,包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等;
- (12) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准,除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺:按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作,确保工程质量和安全,不得擅自转包及违法分包,并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

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

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式陆份,均具有同等法律效力,发包人执叁份,承包人执叁份。

十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容,包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金(质保金)、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解,对各条款的理解不存在异议,且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件：

附件1：工程质量保修书

附件2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件3：工程现场签证单

附件4：价格确认通知书

附件5：承包人供应材料设备品牌限定表

附件6：合规及廉洁交易承诺函

附件7：安全生产责任承诺函

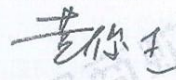
附件8：无条件、不可撤销履约保函

附件9：图纸目录

附件10：合同清单

附件11：技术标准和要求

(本页为合同签署页)

发包人：（盖章） 	承包人： 深圳招商建筑科技有限公司 
法定代表人：（签字或盖章） 	法定代表人：（（签字或盖章）） 
委托代理人（签字）：	委托代理人（签字）：
地址：	地址： 深圳市南山区招商街道花果山社区招商路168号招商大厦317-321

c.竣工验收文件

工程竣工验收书

编号：_____号

工程名称	太子湾 DY03-04 地块智能化工程（泓玺大厦）	合同编号	SZII-TZWY0304.002-sg03-0003
施工单位	深圳招商建筑科技有限公司	项目负责人/电话	孟凡涛/13828702770
		技术负责人/电话	李华/13480738255
其他单位	深圳市赛格监理有限公司	项目负责人/电话	李维/13903022207
工程内容	智能化专网系统、商业运营网系统、物业办公网系统、客用网系统、视频监控系统、门禁系统、入侵报警系统、紧急呼叫系统、可视对讲系统、电梯五方对讲系统、光纤入户、客流统计系统、无线对讲系统、电子巡更系统、信息发布系统、背景音乐系统、车位引导系统、停车场系统、UPS 配电系统、能耗能效管理系统、智能照明系统、电力监控系统、机房工程、BA 楼宇控制系统	开工日期	2023-9-20
		竣工日期	2024-6-30
		合同工期	254 天
		合同造价	12313886.11 元
		验收日期	2024-8-2
验收评定意见： 合格			
质量评定： 符合要求			
施工单位： 深圳招商建筑科技有限公司 签验人：孟凡涛		建设单位： 前海置业有限公司 签验人：张友 其他施工单位： 深圳市赛格监理有限公司 签验人：李维	

2)厦门市海沧区2021HP03地块综合体项目B地块智能化工程
a.项目经理业绩表

业绩情况	项目名称	竣工验收时间	合同金额 (万元)
	厦门市海沧区2021HP03地块综合体项目B地块智能化工程	2023-4-30	1538.754043
建设单位	厦门思总建设有限公司		
建设地址	福建省厦门市海沧区马銮湾片区新阳大道与庚西路交叉口西侧		
工程内容	地上地下智能化专网系统、AP系统、视频监控（含客流）系统、门禁系统、停车场管理系统、车位引导系统、背景音乐系统、云对讲巡更系统、五方电梯监控系统、配电与防雷系统、机房工程、室外管井、光纤入户系统、BA系统、智能照明系统、能耗计量系统、入侵报警系统、信息发布系统、LED系统		
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码
项目经理业绩	2021年1月1日至截标日（以竣工验收报告时间为准），投标人自认为拟派项目经理最具代表性同类智能化工程业绩（已竣工）。	是	合同关键页，P375 竣工验收文件，P382 （见后附，以实际页码为准）
	体现为项目经理的业绩	是	竣工验收文件，P382 （见后附，以实际页码为准）

b.合同关键页扫描件

合同编号: _____

建设工程智能化施工分包合同

工 程 名 称: 厦门市海沧区 2021HP03 地块综合体项目 B 地块智能化工程

工 程 地 点: 福建省厦门市海沧区马銮湾片区新阳大道与庚西路交叉口西侧

发 包 人: 厦门思总建设有限公司

承 包 人: 深圳招商建筑科技有限公司

- 1 -

第一部分 协议书

发包人（全称）：厦门思总建设有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳招商建筑科技有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：厦门市海沧区 2021HP03 地块综合体项目 B 地块智能化工程

工程地点：福建省厦门市海沧区马寮湾片区新阳大道与康西路交叉口西侧

工程规模及特征：本工程总用地面积 34223.14 m²，总建筑面积 198570 m²，其中地上建筑面积约 132160 m²，地下建筑面积约 66410 m²，地下室 2 层；地上拟建商业综合体 1 栋（含裙房），建筑面积 132160 m²；地上建筑最高高度为 99m，最高层数为 28 层，最大单体建筑面积 198570 m²

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围为：

☐ 招标文件（包括标前答疑、补遗等）所包括的全部内容及招标范围内的全部图纸内容（附件 3）和合同文件所要求完成的一切工作。

☒ 发包人委托书和图纸（附件 3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：包括地上地下智能化专网系统、AP 系统、视频监控（含客流）系统、门禁系统、停车场管理系统、车位引导系统、背景音乐系统、云对讲巡更系统、五方电梯监控系统、配电与防雷系统、机房工程、室外管井、光纤入户系统、BA 系统、智能照明系统、能耗计量系统、入侵报警系统、信息发布、LED 系统等。

2、承包方式：

[√]承包方式为大包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（含增值税）一次性包死。

[]承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更或按本合同约定办理的有效现场签证外，结算时一律不予调整。其中，措施费部分按整个项目包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，承包人在施工图下发之日起 日内向发包人报送施工图预算，双方对工程量进行核对，并自承包人施工图预算报送之日起 日内双方签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，包安全、包工包料、包施工和包协调管理；工程造价（含增值税）一次性包死。

[]承包方式为固定单价（不含增值税）包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理。

三、合同价款

[√] 合同金额

（小写）不含税价人民币：14,117,009.57 元，增值税人民币：1,270,530.86 元，增值税率：9%，含税价人民币：15,387,540.43 元。

（大写）：不含税价人民币：壹仟肆佰壹拾壹万柒仟零玖元伍角柒分，增值税人民币：壹佰贰拾柒万零伍佰叁拾元捌角陆分，含税价人民币：壹仟伍佰叁拾捌万柒仟伍佰肆拾元肆角叁分。以上价格包含了专业分包支付给总包的总包管理配合费，总价包干。（注：承包人需按双方约定比例向发包人交纳土建配合费、总包管理费等费用（暂定金额为¥732740.02元），在业主的进度款中按比例扣减，后期按竣工结算价调整。土建配合费、总包管理费等费用在支付至结算工程总价的97%前全部付清）

如增值税税率调整，双方同意含税价为本条所述不含税价加上根据款项支付时实际增值税税率计算的增值税（可于结算时一并调整确认增值税）。

3.2 本工程按招标图纸范围、技术要求及工程量清单等所有招标资料进行总价闭口包干。闭口包干价包括但不限于包材料、包施工、包风险、包安全、包质量、包工期、包验收、包文明施工等的完成本项目所需的一切费用。措施费包括但不限于环境保护、文明施工、安全施工、临时设施、夜间施工、临时排水、临时用水用电、临时水电接驳费、二次搬运、施工便道、大型机械进出场及安拆、外来从业人员综

合保险费、配合总承包办理报批等相关费用、工程竣工资料、图纸费、对自身及其它施工单位的成品及半成品及周边环境保护费等。

3.3 合同价已充分综合考虑现场条件，不得以现场场地狭小、脚手架不符合施工要求、需外借场地及其他现场条件相关的事宜提出增加费用。

[] 暂定合同金额

(小写) 不含税价人民币: _____元, 增值税人民币: _____元, 增值税率: _____%,
含税价人民币: _____元。

(大写): 不含税价人民币: _____, 增值税人民币: _____, 含税价人民币: _____元。

四、合同工期

计划开工日期: 2022 年 08 月 31 日, 计划竣工日期: 2023 年 4 月 30 日, 计划合同工期总日历天数 (包括法定节假日, 下同) 242 天。具体开工日期以经甲方或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。

(以发包人开工令为准, 发包人不承担提前、延后开工的任何索赔, 竣工日期保持不变, 不随开工日期提前或延后而调整)

4.2 发包人应将厦门市海沧区 2021HP03 地块综合体项目 B 地块智能化工程的施工工期合理的纳入工程的总工期内, 协调各工种及专业施工单位, 确保整个工程的总工期的实现, 承包人配合发包人完成本工作内容。

深圳招商建筑科技有限公司为业主指定专业分包单位, 承包人必须严格遵守、服从、执行发包人与业主签订的工程质量、安全、文明施工管理规定, 承包人完全认可发包人与业主签订的智能化工程合同中有关发包人向业主的承诺、业主对发包人的各项要求和标准均是承包人应尽的责任和义务, 承包人无条件地服从和执行发包人、业主、监理公司所提出的改进、配合要求。如因承包人违反该规定, 造成建设单位对甲方公司的追索任何违约、保修、罚款等一切责任, 均由乙方承担。

五、质量标准

依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收, 本工程须达到符合国家、地方、行业标准、规范要求。

六、组成合同的文件如下：

- [√] (1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议；
- [√] (2) 本合同协议书、补充条款；
- [√] (3) 本合同专用条款和附件(保修协议书和询标承诺函件等)；
- [√] (4) 中标通知书(适用于招标工程)或发包人的委托书(适用于非招标工程)；
- [√] (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要)及其附件；
- [√] (6) 本合同通用条款；
- [√] (7) 标准、规范及有关技术文件；
- [√] (8) 图纸；
- [√] (9) 投标书及其附件(适用于招标工程)或发包人审核后确认的预算书及附件(适用于非招标工程)；
- [√] (10) 工程量清单和设备材料清单；
- [√] (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；
- [√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录 and 文件，这些记录 and 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、信件、数据电文等。

(在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的)；

七、承包人向发包人承诺按照合同约定完成厦门市海沧区 2021HP03 地块综合体项目 B 地块智能化工程供应及安装 工程施工、并通过竣工验收并在质量保修期内承担工程质量保修责任，承包人服从发包人对于本工程实施过程中的安全、文明、质量等统一管理，并对厦门市海沧区 2021HP03 地块综合体项目 B 地块智能化工程工程的质量、保修承担直接责任。

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

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式 捌 份，均具有同等法律效力，发包人执 陆 份，承包人执 贰 份。

合同订立时间： 2022 年 09 月 日

合同订立地点：

十、特别声明

- 5 -

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容，包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金（质保金）、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解，对各条款的理解不存在异议，且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

附件 1：工程质量保修书

附件 2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件 3：图纸目录

附件 4：价格确认通知书

附件 5：工程现场签证单

附件 6：承包人供应材料设备品牌限定表

附件 7：合规及廉洁交易承诺函

附件 8：合同清单

附件 9：合同图纸

附件 10：弱电施工分界面

附件 11：海沧项目第三方评估体系（待施工单位进场后由发包人提供电子版文件）

附件 12：安全生产协议书

附件 13：劳务实名制工资管理协议

附件 14：不拖欠民工工资承诺书

附件 15：工程材料款支付承诺书

附件 16：承诺书

附件 17：福建省工程建设领域农民工工资委托支付协议

(此页无正文)

发包人: (公章)

厦门思远建设有限公司

法定代表人或其授权代表:

(签字)

沈亚东

统一社会信用代码: 91350203155100962Q

地址: 厦门市思明区塔埔东路 171 号 9 层

邮政编码: _____

法定代表人: 沈亚东

电话: 0592-2511268

传真: 0592-2515958

电子信箱: 3232277474@qq.com

开户银行: 中国建设银行金融中心支行

账号: 35101552001050002687

承包人: (公章)

深圳招商建筑科技有限公司

法定代表人或其授权代表:

(签字)

张青杰

统一社会信用代码: 91440300MA5EQ0NN5H

地址: 深圳市南山区招商街道花果山社区

招商路 168 号招商大厦 317-321

邮政编码: _____

法定代表人: 张青杰

电话: 0755-26692147

传真: /

电子信箱: 3232277474@qq.com

开户银行: 招商银行深圳蛇口支行

账号: 755936363310101

厦门兆汇盈房地产开发有限公司
工程竣工验收书

编号： 号

工程名称	厦门市海沧区 2021HP03 地块综合体项目 B 地块智能化工程	合同编号	hdqy2c9l9s.o.HCHYC-hdqy2c9l9s-sg-2022-09-0006
施工单位	深圳招商建筑科技有限公司	负责人/电话	张永强 13828202770
其他单位	厦门协诚工程管理咨询有限公司	负责人/电话	沈俊成 15606007175
工程内容	智能化专网系统、AP 系统、视频监控（含客流）系统、门禁系统、停车场系统、车位引导系统、背景音乐系统、云对讲巡更系统、五方电梯监控系统、BA 系统、智能照明系统、信息发布系统、LED 系统、入侵报警系统。	开工日期	2022.8.31
		竣工日期	2023.4.30
		合同工期	242 天
		合同造价	15387540.43 元
		验收日期	2023.9.28

验收评定意见：

合格

质量评定： 符合要求



4.1.2技术负责人——李 华

(1) 技术负责人简历表

姓 名	李 华	性 别	男	年 龄	44	
职 务	技术负责人	职 称	高级工程师	学 历	本科	
证件类型	身份证	证件号码	431024198111143919			
手机号码		13480738255	证件号（职称证书编号）		2021ZSJJTGC02047	
参加工作时间		2003-07-01	从事技术负责人年限		12年	
在建和已完工程项目情况						
建设单位	项目名称		建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
深圳市听海置业有限公司	太子湾DY03-04 地块智能化工程		商业综合体 建筑面积 101295. 31 m² 合同金额 1231. 388611 万元	2023-09-20 2024-06-30	已完	合格
深圳市太子湾商储置业有限公司	太子湾DY02-05积余大厦项目智能化提升工程		办公 建筑面积42439. 19 m² 合同金额 843. 550586万元	2022-08-10 2022-10-9	已完	合格

(2)高级工程师证书（计算机）

本证书由招商局集团有限公司
统一印制颁发。它表明持证人通过
颁发单位专业技术职务任职资格评
审委员会评审，具有相应的专业技
术资格水平。



姓 名 李华
性 别 男
出生年月 1981年11月
证书编号: 2021ZSJJTG02047

仅用于入库，
资审，
投标事宜

经本评审委员会于二〇二一 年
十二月二十九日评审认定，李华 同志
具备 高级工程师(计算机)
任职资格。

特发此证。

招商局集团有限公司
评审委员会
7101020375849

评审委员会盖章
签发日期: 2022年1月31日

持证须知

一、此证书为相应专业技术资格水平的
有效证件，持证人应妥为保管，不得损毁，
不得转借他人。

二、此证书不得涂改、伪造。对发现伪
造、涂改的，按照国家有关法律、法规进行
处罚，追究责任，取消其持证资格。

三、此证书由招商局集团有限公司统一
制作，其他部门和个人不得自行印刷。

四、此证书加盖钢印和专业技术资格评
审委员会印章方可生效。

(3)本科毕业证书（工程管理）



(4)近6个月社保证明

姓名：李华

社保电脑号：604296609

身份证号码：431024198111143919

页码：1

参保单位名称：深圳招商建筑科技有限公司

单位编号：20249621

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险				医疗保险				生育		工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	个人交		
2026	01	20249621	.0	.0	0	2	0	0	0	1	0	0	400	1.6	99.2			
2026	02	20249621	.0	.0	0	2	0	0	0	1	0	0	400	1.6	99.2			
2026	03	20249621	.0	.0	0	2	0	0	0	1	0	0	400	1.6	99.2			
2026	04	20249621	.0	.0	0	2	0	0	0	1	0	0	400	1.6	99.2			
2026	05	20249621	.0	.0	0	2	0	0	0	1	0	0	400	1.6	99.2			
2026	06	20249621	.0	.0	0	2	0	0	0	1	0	0	400	1.6	99.2			
合计			4.0		.0		.0		0		0		1.0		1.6			

社保缴费清单

证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927e1d6fde5053 ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），
“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的
缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
20249621
单位名称
深圳招商建筑科技有限公司



(5) 技术负责人业绩
1) 太子湾DY03-04地块智能化工程
a. 技术负责人业绩表

业绩情况	项目名称	竣工验收时间	合同金额 (万元)
	太子湾DY03-04地块智能化工程	2024-8-2	1231.388611
建设单位	深圳市听海置业有限公司		
建设地址	深圳南山区蛇口太子湾片区		
工程内容	智能化专网系统、商业运营网系统、物业办公网系统、客用网系统、视频监控系统、门禁系统、入侵报警系统、紧急呼叫系统、可视对讲系统、电梯五方对讲系统、光纤入户、客流统计系统、无线对讲系统、电子巡更系统、信息发布系统、背景音乐系统、车位引导系统、停车场系统、UPS配电系统、能耗能效管理系统、智能照明系统、电力监控系统、机房工程、BA楼宇控制系统		
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码
技术负责人业绩	2021年1月1日至截标日（以竣工验收报告时间为准），投标人自认为拟派技术负责人最具代表性同类智能化工程业绩（已竣工）。	是	合同关键页，P404 竣工验收文件，P410 （见后附，以实际页码为准）
	体现为技术负责人的业绩	是	竣工验收文件，P410 （见后附，以实际页码为准）

b.合同关键页扫描件

合同编号: SZH-TZWDY0304.002-sg.03-0003_____

建设工程施工两方分包合同（2022版）

工程名称: 太子湾 DY03-04 地块智能化工程

发 包 人: 深圳市听海置业有限公司

承 包 人: 深圳招商建筑科技有限公司

签订时间: 2023 年 9 月 20 日

签订地点: 广东省深圳市

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市听海置业有限公司(以下简称发包人)

承包人(全称): 深圳招商建筑科技有限公司(以下简称承包人)

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,结合本工程具体情况,遵循平等、自愿、公平和诚信原则,双方就太子湾DY03-04地块智能化工程工程建设施工事项协商一致,订立本合同。

一、工程概况

工程名称:太子湾DY03-04地块智能化工程

工程地点:深圳市南山区蛇口太子湾片区

工程内容及特征:地块总建筑面积为101295.31 m²用地南侧临望海路。北侧临港湾大道,西侧临太子湾大道。东侧临居海路,周边配置多个规划和已建成交通站点。交通网络发达。03-04地块规划建筑为地上50层,地下4层。(其中-4层~1层为地下车库和局部地下室商业,1~6层为商业裙房,7~8层为商业,9~50层为商务公寓,10层、24层、38层为避难层。)

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

[×] 招标文件(包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件)、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作,亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作(适用于招标工程)。

[√] 发包人委托书和图纸(附件3)要求的全部内容以及合同等文件所要求完成的一切工作,亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作(适用于非招标工程)。

具体包括但不限于以下内容:太子湾DY03-04地块智能化工程,包括:智能化专网系统、商业运营网系统、物业办公网系统、客用网系统、视频监控系统、门禁系统、入侵报警系统、紧急呼叫系统、可视对讲系统、电梯五方对讲系统、光纤入户(只负责户内弱电箱的采购及安装以及商铺内的入户管的敷设,其余为其他单位负责)、客流统计系统(仅管线敷设)、无线对讲系统、电子巡更系统、信息发布系统(仅管线敷设)、背景音乐系统、车位引导系统、停车场系统、UPS配电系统、能耗能效管理系统、智能照明系统、电力监控系统、机房工程、BA楼宇控制系统。具体内容详见图纸及清单。

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式:

[√]固定总价包干:即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生,工程造价(不含增值税,含税总价根据实际增值税税率计算确定,下同)一次性包死。

[×]承包方式为:按工程量清单单价计价,但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据,不作为结算依据,合同总价包干,除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外,工程结算价一律不予调整。其中,措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干,不再调整。工程量按施工图计算,在发包人提供施工图之前,承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同,在下发施工图之后,如采用模拟工程量清单招标的,先签订暂定总价合同,在本工程开工后3个月内核对完工程量,确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议,即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等,包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价(不含增值税)一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的,之后3个月的进度款每个月递减5%,如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

[×]固定单价(不含增值税)包干,工程量按实结算,措施费按整个项目包干不再调整,包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额:不含税价(单位为人民币,下同):11297143.22元(大写:壹仟壹佰贰拾玖万柒仟壹佰肆拾叁元贰角贰分),增值税:1016742.89元(大写:壹佰零壹万陆仟柒佰肆拾贰元捌角玖分),增值税率:9%,含税价:12313886.11元(大写:壹仟贰佰叁拾壹万叁仟捌佰捌拾陆元壹角壹分)。

如遇国家政策调整增值税率,则合同约定的不含税价不变,增值税率和增值税金根据国家政策调整。。

四、合同工期

[√]计划开工日期:2023年9月20日,竣工日期:2024年6月30日,合同工期总日历天数 254 天。

[]计划合同工期总日历天数(包括法定节假日,下同) 天。具体开工日期以经发包人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延,则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

5.1依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收,本

工程须达到一次性验收合格标准。

5.2若专业技术要求高于规范要求,应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下:

- (1) 补充合同、补充协议;
- (2) 本合同协议书、补充条款;
- (3) 本合同专用条款和附件;
- (4) 中标通知书(适用于招标工程)或发包人的委托书(适用于非招标工程);
- (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件;
- (6) 本合同通用条款;
- (7) 标准、规范及有关技术文件;
- (8) 图纸;
- (9) 投标书及其附件(适用于招标工程)或发包人审核后确认的预算书及附件(适用于非招标工程);
- (10) 工程量清单和设备材料清单;
- (11) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录 and 文件,包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等;
- (12) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准,除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺:按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作,确保工程质量和安全,不得擅自转包及违法分包,并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

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

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式陆份,均具有同等法律效力,发包人执叁份,承包人执叁份。

十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容,包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金(质保金)、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解,对各条款的理解不存在异议,且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件:

附件1: 工程质量保修书

附件2: 保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件3: 工程现场签证单

附件4: 价格确认通知书

附件5: 承包人供应材料设备品牌限定表

附件6: 合规及廉洁交易承诺函

附件7: 安全生产责任承诺函

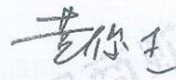
附件8: 无条件、不可撤销履约保函

附件9: 图纸目录

附件10: 合同清单

附件11: 技术标准和要求

(本页为合同签署页)

发包人：（盖章） 	承包人： 深圳招商建筑科技有限公司 
法定代表人：（签字或盖章） 	法定代表人：（签字或盖章） 
委托代理人（签字）：	委托代理人（签字）：
地址：	地址： 深圳市南山区招商街道花果山社区招商路168号招商大厦317-321

c.竣工验收文件

工程竣工验收书

编号：_____号

工程名称	太子湾 DY03-04 地块智能化工程（泓玺大厦）	合同编号	SZII-TZWY0304.002-sg03-0003
施工单位	深圳招商建筑科技有限公司	项目负责人/电话	孟凡涛/13828702770
		技术负责人/电话	李华/13480738255
其他单位	深圳市赛格监理有限公司	项目负责人/电话	李维/13903022207
工程内容	智能化专网系统、商业运营网系统、物业办公网系统、客用网系统、视频监控系统、门禁系统、入侵报警系统、紧急呼叫系统、可视对讲系统、电梯五方对讲系统、光纤入户、客流统计系统、无线对讲系统、电子巡更系统、信息发布系统、背景音乐系统、车位引导系统、停车场系统、UPS 配电系统、能耗能效管理系统、智能照明系统、电力监控系统、机房工程、BA 楼宇控制系统	开工日期	2023-9-20
		竣工日期	2024-6-30
		合同工期	254 天
		合同造价	12313886.11 元
		验收日期	2024-8-2
验收评定意见： 合格			
质量评定： 符合要求			
施工单位： 深圳招商建筑科技有限公司 签验人：孟凡涛		建设单位： 前海置业有限公司 签验人：张友	
		其他施工单位： 深圳市赛格监理有限公司 签验人：李维	

2) 太子湾DY02-05积余大厦项目智慧化提升工程
a. 技术负责人业绩表

业绩情况	项目名称	竣工验收时间	合同金额 (万元)
	太子湾DY02-05积余大厦项目智慧化提升工程	2022-11-28	843.550586
建设单位	深圳市太子湾商储置业有限公司		
建设地址	深圳南山区蛇口太子湾片区		
工程内容	智慧办公智慧运营集成管理平台IOC和配套硬件及服务、智慧办公统一用户端系统MOFIICE小程序、首层LED大屏、AI机器人、消防控制中心改造、基于智慧平台的弱电提升项		
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码
技术负责人业绩	2021年1月1日至截标日（以竣工验收报告时间为准），投标人自认为拟派技术负责人最具代表性同类智能化工程业绩（已竣工）。	是	合同关键页，P375 竣工验收文件，P382 （见后附，以实际页码为准）
	体现为技术负责人的业绩	是	竣工验收文件，P382 （见后附，以实际页码为准）

b.合同关键页扫描件

合同编号:SZ.TZWDY0205.001-sg-0051

建设工程智能化施工分包合同

工 程 名 称: 太子湾 DY02-05 积余大厦项目智慧化提升工程
工 程 地 点: 深圳南山区蛇口太子湾片区
发 包 人: 深圳市太子湾商储置业有限公司
承 包 人: 深圳招商建筑科技有限公司

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市太子湾商储置业有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳招商建筑科技有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：太子湾 DY02-05 积余大厦项目智慧化提升工程

工程地点：深圳南山区蛇口太子湾片区

工程规模及特征：本项目占地面积 6213.46 平方米，两层地下室，建筑高度 99.95 米，建筑面积 42439.19 平方米，为 1 栋 19 层办公楼。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围为：

☐ 招标文件（包括标前答疑、补遗等）所包括的全部内容及招标范围内的全部图纸内容（附件 3）和合同文件所要求完成的一切工作。

☒ 发包人委托书和图纸（附件 3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：太子湾 DY02-05 积余大厦项目智慧化提升工程，包括智慧办公智慧运营集成管理平台 IOC 和配套硬件及服务、智慧办公统一用户端系统 MOFIICE 小程序、首层 LED 大屏、AI 机器人、消防控制中心改造、基于智慧平台的弱电提升项，包括线管敷设、设备安装及调试，以及后期维保。具体内容详见图纸及清单。

2、承包方式：

☒ 承包方式为大包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（含增值税）一次性包死。

☐ 承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更或按本合同约定办理的有效现场签证外，结算时一律不予调整。其中，措施费部分按整个项目包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图

之前, 承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同, 在下发施工图之后, 承包人在施工图下发之日起 / 日内向发包人报送施工图预算, 双方对工程量进行核对, 并自承包人施工图预算报送之日起 / 日内双方签订总价包干补充协议, 即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生, 包安全、包工包料、包施工和包协调管理; 工程造价 (含增值税) 一次性包死。

[] 承包方式为固定单价 (不含增值税) 包干, 工程量按实结算, 措施费按整个项目包干不再调整, 包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理。

三、合同价款

[√] 合同金额

(小写) 不含税价人民币: 7738996.2 元, 增值税人民币: 696509.66 元, 增值税率: 9%, 含税价人民币: 8435505.86 元。

(大写): 不含税价人民币: 柒佰柒拾叁万捌仟玖佰玖拾陆元贰角, 增值税人民币: 陆拾玖万陆仟伍佰零玖元陆角陆分, 含税价人民币: 捌佰肆拾叁万伍仟伍佰零伍元捌角陆分。

四、合同工期

开工日期: 2022 年 08 月 10 日

竣工日期: 2022 年 10 月 09 日

合同工期总日历天数: 60 天

五、质量标准

依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收, 本工程须达到合格标准。

六、组成合同的文件如下:

[√] (1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议;

[√] (2) 本合同协议书、补充条款;

[√] (3) 本合同专用条款和附件 (保修协议书和询标承诺函件等);

[√] (4) 中标通知书 (适用于招标工程) 或发包人的委托书 (适用于非招标工程);

[√] (5) 招标书 (包括招标答疑、招标会议纪要) 及其附件;

[√] (6) 本合同通用条款;

[√] (7) 标准、规范及有关技术文件;

[√] (8) 图纸;

[√] (9) 投标书及其附件 (适用于招标工程) 或发包人审核后确认的预算书及附件 (适用于非招标工程);

[√] (10) 工程量清单和设备材料清单;

[√] (11) 除合同价款外的建设工程施工合同;

[√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件, 这些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、信件、数据电文等。

(在合同履行过程中按时间先后顺序, 除有特别约定外, 之后的优于之前的);

七、承包人向发包人承诺, 按照合同约定进行施工、竣工, 并在质量保修期内承担工程质量保修责任, 并履行本合同书中约定的全部义务。

八、发包人向承包人承诺, 按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项, 并履行本合同书中约定的全部义务。

九、合同生效

本合同自双方法定代表人或授权代表签字或加盖签名章并加盖公章或合同章后生效。

合同订立时间: 2022年 8月 10日

合同订立地点:

附件 1: 工程质量保修书

附件 2: 保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件 3: 图纸目录

附件 4: 价格确认通知书

附件 5: 工程现场签证单

附件 6: 承包人供应材料设备品牌限定表

附件 7: 合规及廉洁交易承诺函

附件 8: 报价清单

(此页无正文)

发包人：深圳市太子湾商储置业有限公司

法定代表人：（签字）

委托代理人（签字）：

注册地址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

开户银行：

帐 号：

电子邮箱：

承包人：深圳招商建筑科技有限公司

法定代表人：（签字）

委托代理人（签字）：

注册地址：深圳市南山区招商街道花果山社区招

商路 168 号招商大厦 317-321

邮政编码：518000

电 话：0755-26692147

传 真：

开户银行：招商银行深圳蛇口支行

帐 号：755936363310101

电子邮箱：

附件 10. 项目部组成

岗位	姓名	证书	证号
项目经理	臧泽润	一建	粤 1442017201847291
技术负责人	李 华	高级工程师	2021ZSJJTG02047
现场经理	陈珠晓	C 证	粤建安 C (2019) 0032910
工程师	罗华章	助理工程师	2103006052416
工程师	郭卓毅	助理工程师	2103006052336



零星及附属工程验收书

编号:

深圳市太子湾商储置业有限公司		零星及附属工程验收书		编号: 版号: 页码: 第 页 共 页	
工程名称	太子湾 0Y02-05 积余大厦项目智能化提升工程	合同编号	SZ.TZWDY0205.C01-sg-0051		
施工单位	深圳招商建筑科技有限公司	负责人	陈珠晓		
设计单位	深圳招商建筑科技有限公司	负责人	李华		
监理单位	深圳市保优建筑质量咨询有限公司	负责人	李金良		
工程内容	1. 智慧办公智慧运营集成管理平台 IOC 和配套硬件及服务、 2. 智慧办公统一用户端系统 MOFFICE 小程序、 3. 首层 LED 大屏、 4. AI 机器人、 5. 消防控制中心改造	开工日期	2022 年 8 月 10 日		
		竣工日期	2022 年 10 月 9 日		
		合同工期	日历天		
		合同金额	8435505.86 元		
		验收日期	2022 年 11 月 28 日		
验收评定意见: 合格					
质量评定: 符合要求					
附件:					
施工单位: (盖章) 验收人:		设计单位: (盖章) 验收人:		监理单位: (盖章) 验收人:	
建设单位: (盖章) 验收人:		物业管理单位: (盖章) 验收人:		其他单位: (盖章) 验收人:	

4.1.3项目副经理——陈建伟

(1) 二级建造师注册证书（机电工程）



使用有效期：2026年06月
05日-2026年12月02日

中华人民共和国二级建造师注册证书

姓 名：陈建伟

性 别：男

出生日期：1991-04-06

注册编号：粤2442020202118423

聘用企业：深圳招商建筑科技有限公司

注册专业：机电工程（有效期：2024-09-14至2027-09-14）





个人签名：陈建伟

签名日期：2024.6.5



住房和城乡建设厅
广东省
执业资格注册专用章

签发日期：2024年06月12日

(2) 安全生产考核合格证（B证）

建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号: 粤建安B (2022) 0118660

姓 名: 陈建伟

性 别: 男

出 生 年 月: 1991年04月06日

企 业 名 称: 深圳招商建筑科技有限公司

职 务: 项目负责人 (项目经理)

初次领证日期: 2022年12月01日

有 效 期: 2025年10月13日 至 2028年11月30日



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2025年10月13日



中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

(3) 近6个月社保证明

姓名: 陈建伟	社保电脑号: 636324769	身份证号码: 441481199104065698	页码: 1
参保单位名称: 深圳招商建筑科技有限公司	单位编号: 20249621		计算单位: 元

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码(33927e1d6dfdefc7) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗保险中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号
20249621
单位名称
深圳招商建筑科技有限公司

武汉市社会保险基金管理局
社会保险费缴纳清单
打印日期: 2026年1月6日
证明专用章

4.1.4质量负责人——廖述龙

(1)质量负责人信息表

姓名	廖述龙	证件类型	身份证	证件号码	430524198101245272
手机号码	18676796613		证件号 (质量员证编号)	0442210800007000035	

(2)设备安装质量员证书

证书编码: 0442210800007000035

住房和城乡建设领域施工现场专业人员

职业培训合格证



姓 名: 廖述龙

身份证号: 430524198101245272

岗位名称: 设备安装质量员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

继续教育记录:

2025 年度, 继续教育学时为 32 学时。

2024 年度, 继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构: 深圳建筑业协会培训中心

发证时间: 2022年 09月 06日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

(3)近6个月社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：廖述龙 社保电脑号：611718258 身份证号码：430524198101245272 页码：1
 参保单位名称：深圳招商建筑科技有限公司 单位编号：20249621 计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育		工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交
2026	01	20249621	.0	0	1.0	1	30	1.0	0	1	0	0	400	1.0
2026	02	20249621	.0	0	1.0	1	30	1.0	0	1	0	0	400	1.0
2026	03	20249621	.0	0	1.0	1	30	1.0	0	1	0	0	400	1.0
2026	04	20249621	.0	0	1.0	1	30	1.0	0	1	0	0	400	1.0
2026	05	20249621	.0	0	1.0	1	30	1.0	0	1	0	0	400	1.0
2026	06	20249621	.0	0	1.0	1	30	1.0	0	1	0	0	400	1.0
合计			.0	0	1.0	1	30	1.0	0	1	0	0	400	1.0

备注：

- 1.本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
 网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927e1d6fde924v ）核查，验证码有效期三个月。
- 2.生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
- 3.医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
- 4.上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
- 5.居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
- 6.如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
- 7.单位编号对应的单位名称：
 单位编号
 20249621 单位名称
 深圳招商建筑科技有限公司



4.1.5安全负责人——尹 力

(1) 安全负责人信息表

姓名	尹 力	证件类型	身份证	证件号码	220111196810160 210
手机号码	13316987157	证件号（C证编号）	粤建安C3（2019）0009956		

(2) 安全生产考核合格证（C证）

建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书	
编号：粤建安C3（2019）0009956	
姓 名：尹力	
性 别：男	
出 生 年 月：1968年10月16日	
企 业 名 称：深圳招商建筑科技有限公司	
职 务：专职安全生产管理人员	
初次领证日期：2019年07月29日	
有 效 期：2025年06月09日	至 2028年07月28日
	发证机关：广东省住房和城乡建设厅 发证日期：2023年06月09日

中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

(3)近6个月社保证明

姓名: 尹力
参保单位名称: 深圳招商建筑科技有限公司

社保电脑号: 2830274
单位编号: 20249621

身份证号码: 220111196810160210
计算单位: 元

页码: 1

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2026	01	20249621	1.0	1.0	4.0	1	00	.0	1.0	1	30	5	300	130.4	3	
2026	02	20249621	1.0	1.0	4.0	1	00	.0	1.0	1	30	5	300	130.4	3	
2026	03	20249621	1.0	1.0	4.0	1	00	.0	1.0	1	30	5	300	130.4	3	
2026	04	20249621	1.0	1.0	4.0	1	00	.0	1.0	1	30	5	300	130.4	3	
2026	05	20249621	1.0	1.0	4.0	1	00	.0	1.0	1	30	5	300	130.4	3	
2026	06	20249621	1.0	1.0	4.0	1	00	.0	1.0	1	30	5	300	130.4	3	
合计				26.0	4.0			3.0	16.0			1.0			1	

备注:
1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (33927e1d6fdeba2d) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号
20249621
单位名称
深圳招商建筑科技有限公司



4.1.6专职安全员——邓小宇

(1) 安全员信息表

姓名	邓小宇	证件类型	身份证	证件号码	432503199510116214
手机号码	19925196013		证件号（C证编号）	粤建安C3（2022）0129051	

(2) 安全生产考核合格证（C证）

建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员

安全生产考核合格证书

编号:粤建安C3（2022）0129051

姓 名: 邓小宇

性 别: 男

出 生 年 月: 1995年10月11日

企 业 名 称: 深圳招商建筑科技有限公司

职 务: 专职安全生产管理人员

初次领证日期: 2022年09月29日

有 效 期: 2025年09月17日 至 2028年09月28日



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2025年09月17日



中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

(3) 近6个月社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：邓小宇 社保电脑号：643814017 身份证号码：432503199510116214 页码：1
参保单位名称：深圳招商建筑科技有限公司 单位编号：20249621 计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2026	01	20249621	0	0	0	1	0	0	0	1	0	5	00	0	0
2026	02	20249621	0	0	0	1	0	0	0	1	0	5	00	0	0
2026	03	20249621	0	0	0	1	0	0	0	1	0	5	00	0	0
2026	04	20249621	0	0	0	1	0	0	0	1	0	5	00	0	0
2026	05	20249621	0	0	0	1	0	0	0	1	0	5	00	0	0
2026	06	20249621	0	0	0	1	0	0	0	1	0	5	00	0	0
合计				0	0			0	0			0			95

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927e1d6fde3fd9 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
20249621
单位名称
深圳招商建筑科技有限公司



4.1.7 劳资专管员——罗华章

(1) 劳资专管员信息表

姓名	罗华章	证件类型	身份证	证件号码	440881199108173531
手机号码	15876367989	证件号（C证编号）	2103006052416		

(1) 助理级工程师证书（电气工程）

广东省职称证书

姓 名：罗华章

身份证号：440881199108173531



职称名称：助理工程师

专 业：电气工程

级 别：助理级

取得方式：考核认定

通过时间：2021年04月25日

评审组织：深圳市生物技术专业高级职称评审委员会

证书编号：2103006052416

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2021年08月02日



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

4.1.8.弱电工程师——李龙辉

(1)中级工程师证书（电气）

本证书由招商局集团有限公司
统一印制颁发。它表明持证人通过
颁发单位专业技术职务任职资格评
审委员会评审，具有相应的专业技
术资格水平。

姓名 李龙辉
性别 男
出生年月 1978年8月
证书编号: 2022ZSJTG03087

仅用于入库, 资审, 投标事宜

持证须知

一、此证书为相应专业技术资格水平的
有效证件，持证人应妥为保管，不得损毁，
不得转借他人。

二、此证书不得涂改、伪造。对发现伪
造、涂改的，按照国家有关法律、法规进行
处罚，追究责任，取消其持证资格。

三、此证书由招商局集团有限公司统一
制作，其他部门和个人不得自行印刷。

四、此证书加盖钢印和专业技术资格评
审委员会印章方可生效。

经本评审委员会于二〇二三年
二月十四日评审认定，李龙辉同志
具备工程师（电气）
任职资格。

特发此证。

评审委员会盖章：
签发日期：2023年3月18日

招商局集团有限公司
工程系列高级专业技术职务
评审委员会

(2)近6个月社保证明

姓名: 李龙辉
社保电脑号: 615503127
参保单位名称: 深圳招商建筑科技有限公司

身份证号码: 440104197808115316
单位编号: 20249621

页码: 1
计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育		工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2026	01	20249621	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	400	1.5	0
2026	02	20249621	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	400	1.5	0
2026	03	20249621	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	400	1.5	0
2026	04	20249621	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	400	1.5	0
2026	05	20249621	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	400	1.5	0
2026	06	20249621	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	400	1.5	0
合计				0	2.0			4.0	4.0		2.0				1

备注:
1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (33927e1d6fde31dx) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号
20249621
单位名称
深圳招商建筑科技有限公司



4.1.9弱电工程师——胡智军

(1) 中级工程师证书（电气）

本证书由招商局集团有限公司
统一印制颁发。它表明持证人通过
颁发单位专业技术职务任职资格评
审委员会评审，具有相应的专业技
术资格水平。



(蓝钢印)

姓 名 胡智军

性 别 男

出生年月 1980年12月

证书编号: 2023ZSJJTGC03119

经本评审委员会于二〇二三年
九月二十七日评审认定,胡智军同志
具备 工程师(电气)
任职资格。

特发此证。

评审委员会盖章:
签发日期: 2023 年 12 月 22 日

持证须知

一、此证书为相应专业技术资格水平的
有效证件,持证人应妥为保管,不得损毁,
不得转借他人。

二、此证书不得涂改、伪造。对发现伪
造、涂改的,按照国家有关法律、法规进行
处罚,追究责任,取消其持证资格。

三、此证书由招商局集团有限公司统一
制作,其他部门和个人不得自行印刷。

四、此证书加盖钢印和专业技术资格评
审委员会印章方可生效。

(2)近6个月社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）																
姓名：胡智军		社保电脑号：601324780		身份证号码：43082119801202001X		页码：1		计算单位：元								
参保单位名称：深圳招商建筑科技有限公司		单位编号：20249621														
缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2026	01	20249621	0	2.0	0.0	2	00	0	)	1	0	0	00	00	0	0
2026	02	20249621	0	2.0	0.0	2	00	0	)	1	0	0	00	00	0	0
2026	03	20249621	0	2.0	0.0	2	00	0	)	1	0	0	00	00	0	0
2026	04	20249621	0	2.0	0.0	2	00	0	)	1	0	0	00	00	0	0
2026	05	20249621	0	2.0	0.0	2	00	0	)	1	0	0	00	00	0	0
2026	06	20249621	0	2.0	0.0	2	00	0	)	1	0	0	00	00	0	0
合计				12.0	0.0			0	0		0	0				1

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

社保系统数据

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927e1d6fde7405 ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），
“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的
缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
20249621
单位名称
深圳招商建筑科技有限公司



(1)一级造价工程师注册证书（安装工程）

第 270 页

(2)一级造价工程师执业资格证书（安装工程）



(3)近6个月社保证明

姓名：乔冰

社保电脑号：634309253

身份证号码：230811199001070024

页码：1

参保单位名称：深圳招商建筑科技有限公司

单位编号：20249621

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险				医疗保险				生育		工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	个人交	
2026	01	20249621	0.0	0	0	1	0	0	0	1	00	0	300	0	0		
2026	02	20249621	0.0	0	0	1	0	0	0	1	00	0	500	0	0		
2026	03	20249621	0.0	0	0	1	0	0	0	1	00	0	500	0	0		
2026	04	20249621	0.0	0	0	1	0	0	0	1	00	0	0	0	0		
2026	05	20249621	0.0	0	0	1	0	0	0	1	00	0	0	0	0		
2026	06	20249621	0.0	0	0	1	0	0	0	1	00	0	0	0	0		
合计				0.0	0.0			0.0	0.0		0.0	0.0					1.

社保费缴纳清单

证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927e1d6fdeb2bp ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），
“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的
缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
20249621
单位名称
深圳招商建筑科技有限公司



4.1.11施工员——郑晓道

(1) 设备安装施工员证书

证书编码: 0442210300007000056

住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证

 姓 名: 郑晓道

身份证号: 441322197903270212

岗位名称: 设备安装施工员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

继续教育记录:

2025 年度, 继续教育学时为 32 学时。

2024 年度, 继续教育学时为 32 学时。



培训机构: 深圳建筑业协会培训中心

发证时间: 2022 年 09 月 06 日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

扫码验证

(2) 近6个月社保证明

姓名：郑晓道
社保电脑号：617306100
参保单位名称：深圳招商建筑科技有限公司

身份证号码：441322197903270212
单位编号：20249621

页码：1
计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2026	01	20249621	1.0	.0	1.0	1	30	.0	0	1	30	30	147.8	24.4	1.0	
2026	02	20249621	1.0	.0	1.0	1	30	.0	0	1	30	30	147.8	24.4	1.0	
2026	03	20249621	1.0	.0	1.0	1	30	.0	0	1	30	30	147.8	24.4	1.0	
2026	04	20249621	1.0	.0	1.0	1	30	.0	0	1	30	30	147.8	24.4	1.0	
2026	05	20249621	1.0	.0	1.0	1	30	.0	0	1	30	30	147.8	24.4	1.0	
2026	06	20249621	1.0	.0	1.0	1	30	.0	0	1	30	30	147.8	24.4	1.0	
合计				4.0			2.0		1.0		0				1	

社保费缴纳清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927e1d6fde2637 ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
20249621
单位名称
深圳招商建筑科技有限公司



4.1.12质量员——何精淋

(1) 设备安装质量员证书

证书编码: 0442210800007000043

住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证

姓 名: 何精淋

身份证号: 430581199306213516

岗位名称: 设备安装质量员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

继续教育记录:

2025 年度, 继续教育学时为 32 学时。

2024 年度, 继续教育学时为 32 学时。

扫码验证

二维码

培训机构: 深圳建筑业协会培训中心

发证时间: 2022 年 09 月 28 日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

(2) 近6个月社保证明

姓名: 何精湛
社保电脑号: 632306636
参保单位名称: 深圳招商建筑科技有限公司

身份证号码: 430581199306213516
单位编号: 20249621

页码: 1
计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育		工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2026	01	20249621	.0	.0	0	1	0	0	.0	1	30	5	30	5	0
2026	02	20249621	.0	.0	0	1	0	0	.0	1	30	5	30	5	0
2026	03	20249621	.0	.0	0	1	0	0	.0	1	30	5	30	5	0
2026	04	20249621	.0	.0	0	1	0	0	.0	1	30	5	30	5	0
2026	05	20249621	.0	.0	0	1	0	0	.0	1	30	5	30	5	0
2026	06	20249621	0.0	.0	0	1	00	0	.0	1	300	0		0	
合计				.0	.0			.0	6.0			.5			1

社保费缴纳清单
证明专用章

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (33927e1d6fde81d3) 核查, 验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号
20249621
单位名称
深圳招商建筑科技有限公司



4.1.13资料员——彭俊耀

(1) 资料员证书

证书编码: 0442211400007000157

住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证

姓 名: 彭俊耀

身份证号: 441621199610227316

岗位名称: 资料员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

继续教育记录:

2025 年度, 继续教育学时为 32 学时。

2024 年度, 继续教育学时为 32 学时。

扫码验证

二维码

培训机构: 深圳建筑业协会培训中心

发证时间: 2022 年 09 月 06 日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

(2) 近6个月社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：彭俊耀
社保电脑号：500017549
参保单位名称：深圳招商建筑科技有限公司

身份证号码：441621199610227316
单位编号：20249621

页码：1
计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2026	01	20249621	0	.0	.0	1	7	32	54	1	7	4	30	55	1	
2026	02	20249621	0	.0	.0	1	7	32	54	1	7	4	30	55	1	
2026	03	20249621	0	.0	.0	1	7	32	54	1	7	4	30	55	1	
2026	04	20249621	0	.0	.0	1	7	32	54	1	7	4	30	55	1	
2026	05	20249621	0	.0	.0	1	7	32	54	1	7	4	30	55	1	
2026	06	20249621	0	.0	.0	1	7	32	54	1	7	4	30	55	1	
合计				0.0	10.0			72	24			84	297.0	264.0	6	

社保费缴纳清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927e1d6fde0a03 ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
20249621
单位名称
深圳招商建筑科技有限公司



4.1.14机械员——谷 鹏

(1) 机械员证书

证书编码: 0442211200007000067

住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证



姓 名: 谷鹏

身份证号: 210423198209131039

岗位名称: 机械员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

继续教育记录:

2025 年度, 继续教育学时为 32 学时。

2024 年度, 继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构: 深圳建筑业协会培训中心

发证时间: 2022 年 09 月 28 日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

(2) 近6个月社保证明

姓名: 谷鹏
社保电脑号: 601324283
参保单位名称: 深圳招商建筑科技有限公司

身份证号码: 210423198209131039
单位编号: 20249621

页码: 1
计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育		工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交
2026	01	20249621	.0	3.0	0	2	30	5	5	1	)	00	0	0
2026	02	20249621	.0	3.0	0	2	30	5	5	1	)	00	0	0
2026	03	20249621	.0	3.0	0	2	30	5	5	1	)	00	0	0
2026	04	20249621	.0	3.0	0	2	30	5	5	1	)	00	0	0
2026	05	20249621	.0	3.0	0	2	30	5	5	1	)	00	0	0
2026	06	20249621	.0	3.0	0	2	30	5	5	1	)	00	0	0
合计				3.0	0			0	0			0		

社保费缴纳清单
证明专用章

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (33927e1d6fdec547) 核查, 验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号
20249621
单位名称
深圳招商建筑科技有限公司



4.1.15材料员——何 锦

(1) 材料员证书

证书编码: 0442211100007000104	
住房和城乡建设领域施工现场专业人员 职业培训合格证	
	姓 名: 何锦
	身份证号: 362203199112275514
	岗位名称: 材料员
参加住房和城乡建设领域施工现场 专业人员职业培训, 测试成绩合格。	
继续教育记录:	
2025 年度, 继续教育学时为 32 学时。	
2024 年度, 继续教育学时为 32 学时。	
	培训机构: 深圳建筑业协会培训中心
扫码验证	发证时间: 2022 年 09 月 06 日
	查询地址: http://rcgz.mohurd.gov.cn

(2) 近6个月社保证明

姓名：何锦
参保单位名称：深圳招商建筑科技有限公司

社保电脑号：643195763
单位编号：20249621

身份证号码：362203199112275514
单位编号：20249621

页码：1
计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2026	01	20249621	0	.0	0	2	0	5	5	1	0	5	100	100	100
2026	02	20249621	0	.0	0	2	0	5	5	1	0	5	100	100	100
2026	03	20249621	0	.0	0	2	0	5	5	1	0	5	100	100	100
2026	04	20249621	0	.0	0	2	0	5	5	1	0	5	100	100	100
2026	05	20249621	0	.0	0	2	0	5	5	1	0	5	100	100	100
2026	06	20249621	0	.0	0	2	0	5	5	1	0	5	100	100	100
合计				.0	0			0	3.0			3.0			

社保带缴清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927e1d6fde98f5 ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
20249621
单位名称
深圳招商建筑科技有限公司



4.1.16标准员——张 勇

(1) 标准员证书

证书编码: 0442211500007000030

住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证

 姓 名: 张勇

身份证号: 43062319830916725X

岗位名称: 标准员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。

继续教育记录:

2025 年度, 继续教育学时为 32 学时。

2024 年度, 继续教育学时为 32 学时。

 扫码验证

培训机构: 深圳建筑业协会培训中心

发证时间: 2022年 09月 06日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

(2) 近6个月社保证明

姓名：张勇
参保单位名称：深圳招商建筑科技有限公司

社保电脑号：605038024
单位编号：20249621

身份证号码：43062319830916725X
单位编号：20249621

页码：1
计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险				医疗保险				生育		工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2026	01	20249621	0	0	0	2	10	5	5	1	0	5	30	0	0	0	
2026	02	20249621	0	0	0	2	10	5	5	1	0	5	30	0	0	0	
2026	03	20249621	0	0	0	2	10	5	5	1	0	5	30	0	0	0	
2026	04	20249621	0	0	0	2	10	5	5	1	0	5	30	0	0	0	
2026	05	20249621	0	0	0	2	10	5	5	1	0	5	30	0	0	0	
2026	06	20249621	0	0	0	2	10	5	5	1	0	5	30	0	0	0	
合计			0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

社保费缴纳清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927e1d6fde75e1 ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位名称
深圳招商建筑科技有限公司



