

工程编号：2020-440305-70-03-014113063001

深圳市建设工程施工招标 投标文件

工程名称：赤湾停车场综合开发项目深铁熙府白地 D 地块东
区精装修工程

投标文件内容：业绩文件

投标人：中建海峡建设发展有限公司

日期：2025 年 05 月 19 日

资信标要求一览表（如有）

序号	资信要素名称	有关要求或说明
1	投标人业绩	提供近五年（从招标公告发布之日起倒算）投标人自认为最具代表性的类似工程业绩（不超过 10 项），注明项目所在地、在建或已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明。关键信息需进行框选标记。
2	项目经理业绩	提供近五年担任同类工程项目经理的业绩（不超过 5 项），注明项目所在地、已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明。关键信息需进行框选标记。
3	项目经理社保	项目经理提供本企业不低于连续 1 年社保。关键信息需进行框选标记。
4	项目技术负责人业绩	提供近五年担任同类工程技术负责人业绩（不超过 5 项），注明项目所在地、在建或已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明，证明资料还可为该业绩的业主证明。关键信息需进行框选标记。
5	投标人近两年财务报表汇总表	按招标文件第三章格式要求提报财务报表汇总表
6	投标人近两年财务报表	2022、2023 年财务报表

备注：资信要素不进行评审，真实性通过公示予以监督。

一、投标人业绩

序号	工程名称	项目所在地	合同金额 (万元)	合同签订时间或竣工验收时间	在建或已完工	备注
1	武夷新区“天圆地方”二次装修一一项目设计、施工及采购总承包	福建省南平市武夷新区	39000	2020 年 7 月 9 日	已完工	
2	福建医科大学孟超肝胆医院（福建省肝病科学研究中心）（施工图设计、施工、预制构件生产一体化）	福州市仓山区洪湾北路东侧、金塘路北侧、金林路南侧	29300	2022 年 12 月 28 日	已完工	
3	福耀科技大学（暂名）-体育馆及国际交流中心（福州佩伯酒店）-装饰装修工程装饰装修专业分包工程	福建省闽侯县南屿镇	25000	2024 年 5 月 18 日	已完工	
4	福州滨海新城综合医院（一期）（施工图设计、施工、预制构件生产一体化）	福州滨海新城	22000	2021 年 4 月 24 日	已完工	
5	福旅青年文化交流中心东山酒店改造项目工程总承包（EPC）	福建省漳州市东山县	19364.9287	2023 年 11 月 24 日	已完工	
6	厦航总部大厦酒店精装修工程区域 A（施工）	福建省厦门市	15254.801755	2024 年 12 月 30 日	已完工	
7	福鼎市医院百胜新院区二期工程（门急诊医技综合楼及部分病房综合楼二装工程）（施工）	福建省福鼎市中心城区东南侧	12349.3839	2024 年 9 月 24 日	已完工	
8	福耀科技大学（暂名）-图书馆、博物馆、明德堂及行政楼、西食堂-装饰装修工程一图书馆	福建省闽侯县南屿镇	10000	2024 年 6 月 2 日	已完工	
9	交通银行福建省分行新营业用房室内精装修工程（施工）	福建省福州市台江区	7808.7378	2024 年 11 月 21 日	已完工	
10	福州滨海临空开发建设有限公司那迪广场项目（施工图设计、施工、预制构件生产一体化）	福州市长乐区滨海新城	6498.66077	2022 年 1 月 12 日	已完工	

武夷新区“天圆地方”二次装修——项目设计、施工及采购总承包合同

武夷新区“天圆地方”二次装修——
项目设计、施工及采购总承包合同

签约双方：南平市武夷新区建设发展有限公司
中建海峡建设发展有限公司

签约地点：福建·南平

合同协议书

发包人（全称）：南平市武夷新区建设发展有限公司

承包人(全称): 中建海峡建设发展有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就武夷新区“天圆地方”二次装修——项目设计、施工及采购总承包工程及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称: 武夷新区“天圆地方”二次装修——项目设计、施工及采购总承包。

2. 工程地点: 福建省南平市武夷新区

3. 工程立项批准文号: _____ / _____

4. 资金来源: 企业自筹及财政资金

5. 工程内容:

武夷新区“天圆地方”二次装修项目总造价 3.9 亿元,总建筑面积约 66046 平方米。其中“天圆”及地下车库造价暂定 2.1 亿元,单体建筑室内装修面积约 38148 平方米。“地方”及地下车库造价暂定 1.8 亿元,单体建筑室内装修面积约 27898 平方米。

6. 工程承包范围:

设计内容包括：室内精装修（含抗震支架系统）、智能化、舞台工艺（声光电）、地下车库设计等；

施工内容包括：室内精装修、智能化工程等；

采购内容包括:舞台机械等相关设备、舞台灯光音响和二装建筑声学设备、天圆池座楼
座座椅、高压柜变压器、电梯等;

承包人必须负责与分包项目的其他分包人及材料供应商的联系、配合、服务、协调和管理,并提供施工条件、相关设施、安全管理及统筹进度、质量、安全、文明施工、资料管理等直至完成政府质监部门竣工验收。

二、合同工期

工期暂定 12 个月。

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

三、质量标准

工程质量：勘察、设计：符合现行国家、地方及行业相关设计规范要求，能顺利通过施工图审查机构等有关部门的审查。施工：达到《工程施工质量验收规范》合格标准及国家、行业及地方相关施工验收规范合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

签约合同价为：“天圆地方”二次装修造价 3.9 亿元，其中“天圆”及地下车库暂定价 2.1 亿元，“地方”及地下车库暂定价为 1.8 亿元；

以上项目建安造价（不含暂列金）共计为人民币（大写）叁亿玖仟万元整（¥39,000 万元）。以上项目建安造价费用按经审核的造价下浮 9.27%（发包人提供的设备及材料价格、暂估价、暂列金额、不可竞争费（具体费用类别按相关文件规定执行）不参与下浮）。

1.1.3 暂列金：

暂列金按建安造价的 10%取费，暂列金 3,900 万元，计入工程合同总造价。

1.2 设计费：收费标准根据国家计委、建设部计价格（2002）10 号文件《工程勘察设计收费管理规定》的工程设计收费标准相关规定，其中：二次装修、机电安装的设计按收费标准的 80%计算，以上设计费用若涉及到主体结构设计部分，由双方另行协商设计范围。

1.3 勘察费：收费标准根据国家计委、建设部计价格（2002）10 号文件《工程勘察设计收费管理规定》的工程设计收费标准的 55%计算。

1.4 咨询服务费：天圆地方的舞台机械、灯光音响、二次装修建筑声学咨询、智能化工作配合、大剧院招商、二次装修与主体结构设计的衔接、使用单位和各专业设计的衔接、等费用，根据国家计委、建设部计价格（2002）10 号文件《工程勘察设计收费管理规定》的工程设计收费标准的 10%。

2. 合同价格形式：固定单价_____。

五、总项目管理机构相关负责人

1. 项目负责人：刘欢。

2. 施工负责人：刘欢。

3. 设计负责人：秦周龙。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）中标通知书（如果有）；
- （2）投标函及其附录（如果有）；
- （3）专用合同条款及其附件；

- (4) 通用合同条款;
- (5) 技术标准和要求;
- (6) 图纸;
- (7) 已标价工程量清单或预算书;
- (8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于____年____月____日签订。

十、签订地点

本合同在福建·南平签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜,合同当事人另行签订补充协议,补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自双方盖章之日起生效。

十三、合同份数

本合同一式拾份,均具有同等法律效力,发包人执伍份,承包人执伍份。

(本页以下无正文)



发包人： (盖章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字或盖章)

Handwritten signature

地 址： _____

邮政编码： _____

法定代表人： _____

委托代理人： _____

电 话： _____

传 真： _____

电子信箱： _____

开户银行： _____

账 号： _____



承包人： (盖章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字或盖章)



地 址： _____

邮政编码： _____

法定代表人： _____

委托代理人： _____

电 话： _____

传 真： _____

电子信箱： _____

开户银行： _____

账 号： _____

竣工验收证明

福建省房屋建筑工程 竣工验收报告


福建省住房和城乡建设厅 制

竣工项目审查

表 1

工程名称	武夷新区“天圆地方”二次装修——“天圆”及地下车库	工程地址	南平市武夷新区南桥大道与经三路、经四路交叉处		
建设单位	南平市武夷新区建设发展有限公司	结构形式	框架结构		
勘察单位		层数	4层	幢数	1幢
设计单位	中建海峡建设发展有限公司	工程规模	38148.00m ²		
监理单位	福州诺成工程项目管理有限公司	开工日期	2019年3月15日		
施工单位	中建海峡建设发展有限公司	竣工日期	2020年7月9日		
施工许可证号	350791201912160101 350791201903140101	总造价(万元)	21000.00		
审 查 项 目 及 内 容		审 查 情 况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电力安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程		已按设计文件施工完成			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		已按施工承包合同约定完成			
三、技术档案和施工管理材料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		技术档案和施工管理资料齐全			

续表 1

四、进场试验报告 1、主要建筑材料 2、建筑构配件 3、设备 4、工程质量检测和功能性试验资料	齐全、有效
五、质量评价文件 1、勘察单位质量检查报告 2、设计单位质量检查报告 3、施工单位竣工报告 4、监理单位质量评估报告	质量评价文件齐全
六、工程质量保修书 1、总、分包单位 2、专业承包单位	附有工程质量保修书
七、建设单位是否已按合同约定支付工程款	已按合同支付工程款
<p>审查结论:</p> <p>经审查工程以上资料齐全,该工程竣工验收符合建设单位提供设计图纸及合同规定的内容,设计、监理、施工的评价文件齐全,工程质量保修已按规定签署,该单位工程符合竣工条件。</p> <p style="text-align: right;">建设单位工程负责人: </p> <p style="text-align: right;">2020 年 7 月 29 日</p>	

竣工验收组织实施情况

一、验收机构

(一) 领导层

表 2

主 任	吴晓平
副主任	陈国民、甘华、熊军强、刘欢、秦周龙、李礼治
成 员	余飞、张书锋、王耀、陈军坤

(二) 专业组

验收专业组	组 长	组 员
建筑工程	秦周龙	李军仁、吴国
给排水、燃气工程	林野	宋开兴、王俊丰
建筑电气、智能化安装工程	陈军坤	王文重、陈清
通风与空调工程	杜丽娟	张桂枝、杨公开
电梯安装工程		
室外工程		

注：建设、监理、勘察、设计、施工单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组，外聘专家应注明职务、职称。

二、验收组织程序

(一) 建设单位主持验收会议；

(二) 施工单位介绍施工情况；

(三) 监理单位介绍监理情况；

(四) 各验收专业组核查质保资料，并到现场检查；


(五) 各验收专业组总结发言，对各专业工程是否合格做出明确结论，建设单位做好记录。

(六) 验收领导层根据各专业组验收情况，做出验收是否合格的明确结论

(七) 其他单位发言

工程质量评定

表 3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定
地基与基础		共核查 项, 其中符合要求 项, 经鉴定符合要求 项 结论: <u>合格</u>	应 得 分 实 得 分 得分率 % <u>好</u>
主体结构			
建筑装饰装修	合格		
屋面	合格		
建筑给水排水及供暖	合格		
通风与空调	合格		
建筑电气	合格		
智能建筑	合格		
建筑节能	合格		
电梯	合格		
单位工程评定等级 <u>该单位工程符合标准。</u>			
<div style="text-align: right;">  (公章) 建设单位负责人: <u>王明</u> 2020 年 7 月 29 日 </div>			
执	建筑工程	《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013	
行	给排水、燃气工程	《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002	
标	电气、智能化工程	《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2002 《智能建筑工程施工质量验收规范》GB50339-2003	
准	通风、空调工程	《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243-2002	
情	电梯工程	《电梯工程施工质量验收规范》GB50310-2002	
况			

续表 3

验收 机构 意见	建设单位	同意验收			
	勘察单位				
	设计单位	同意验收			
	施工单位	同意验收			
	监理单位	同意验收			
<p>竣工验收结论:</p> <p>本工程方案设计文件及施工合同约定内容全部完成,工程质量符合施工质量验收规范和建筑工程施工质量验收规范的规定,有完整的工程技术和资料,同意验收交付使用。</p>					
建设单位 (公章)		勘察单位 (公章)		设计单位 (公章)	
项目负责人: (签字)		项目负责人: (签字)		总监理工程师: (签字)	
2000年7月29日		2000年7月29日		2000年7月29日	
				项目经理: (签字)	
				2000年7月29日	

福建医科大学孟超肝胆医院（福建省肝病科学研究中心）（施工图设计、施工、
预制构件生产一体化）
合同

合同编号：107003001[2019]21

福建医科大学孟超肝胆医院（福建省肝病科学研究中心）
（施工图设计、施工、预制构件生产一体化）

施 工 合 同

发 包 人：福建医科大学孟超肝胆医院

代建单位：福州市城乡建设发展有限公司

承 包 人：中建海峡建设发展有限公司

第一部分 合同协议书

发 包 人（全称）：福建医科大学孟超肝胆医院

代建单位（全称）：福州市城乡建设发展有限公司

承 包 人（全称）：中建海峡建设发展有限公司

为了便于福建医科大学孟超肝胆医院（福建省肝病科学研究中心）（施工图设计、施工、预制构件生产一体化）项目的高效施工及科学管理，发包人、代建单位两方签订了《委托代建合同》，发包人授权代建单位代表项目发包人履行《委托代建合同》约定的相关职权。协议三方一致确认，本合同履行过程中，代建单位在发包人授权范围内行使本合同约定的发包人相关合同权利、义务并及时处理相关具体事务，无需发包人另行书面授权。需支付工程费时，由承包人提出申请，经代建单位审核确认后报发包人审批支付，承包人向业主单位开具等额发票。

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就福建医科大学孟超肝胆医院（福建省肝病科学研究中心）（施工图设计、施工、预制构件生产一体化）工程设计施工总承包有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：福建医科大学孟超肝胆医院（福建省肝病科学研究中心）（施工图设计、施工、预制构件生产一体化）。

2. 工程地点：位于福州市仓山区洪湾北路东侧、金塘路北侧、金林路南侧。

3. 工程立项批准文号：榕发改审批[2019]45号。

4. 资金来源：财政统筹。

5. 工程内容：承包人负责本工程施工总承包及总承包管理工作，承包范围为施工图纸、施工管理及技术要求中所含的全部工程内容（发包人单独发包的工程除外）。包括但不限于：承包人自行施工的工程、总承包管理发包人招标与承包人签订合同的专业分包、发包人独立分包的工程等。承包人需对上述范围内的工程质量、进度、安全等方面承担全部责任。

6 建设规模：福建医科大学孟超肝胆医院（福建省肝病科学研究中心）（施工图设计、施工、预制构件生产一体化），项目新建总建筑面积 299800 平方米，其中地上建筑面积 198813 平方米，地下建筑面积 100987 平方米，总床位数 1200 床。项目主要建设

内容包括门诊医技楼、住院楼、科研楼、治疗中心、教学中心等用房，以及地下室、室外景观配套设施等。

7. 工程总承包范围：承包人对项目负有总体统筹实施、协调和管理职能，对实现项目工期、质量、安全的总体控制目标承担全部责任。

7.1 设计范围包括：本项目建设用地规划许可证范围内的所有建筑物构筑物（含地下工程）、室外工程、附属工程、医疗工艺及医疗专用配套设施等全部总承包范围内施工图设计及内容，包括但不限于：基坑支护及降水工程、地基及基础、主体结构、室内外装饰装修工程（含室内二次装修、建筑幕墙、输液天轨及吊杆、隔帘及导轨、固定家具等）、给排水工程、电气工程、消防工程（各专业消防图纸）、通风空调工程、抗震支架工程、装配式建筑预制构件设计（含预制构件深化设计、构件拆分）、电梯（乘客电梯、医用电梯、自动扶梯）、变配电所（含柴油发电机组）工程、永久用电内外线（含变配电主干电缆）、厨房工程（含设备）、冷库工程、夜景照明、弱电智能化系统、信息机房、医联体、云医院、机械停车设备、标识标志系统、停机坪工程、充电桩、医疗净化工程（杂交手术室、百级手术室、DSA 手术室及其他净化区域）、防辐射和电磁屏蔽设备工程（地下室直线加速器铅板防护、防辐射和电磁屏蔽等）、医疗气体系统、物流传输系统（含箱式和气动物流系统、垃圾和被服物流系统等）、污水处理池及设备、室外总体工程（景观建筑工程（含场地和屋顶）、绿化工程（含场地和屋顶）、大门、围墙、景观水及景观照明、室外水电网、海绵城市专项设计、燃气工程、红线内市政工程（含化粪池）等）、场外工程（含与市政道路接驳等）、人防工程、防雷、泵房、绿色建筑、公共区域家具布置等各项专业设计（含深化设计）以及配合设计文件报批、配合设计变更及审查、施工期间技术咨询及参与相关验收、参与竣工验收及竣工图审核等后续服务。装配式建造需符合相关规定，预制率不低于 30%，装配率不低于 50%。应采用 BIM 技术进行施工图设计，在施工阶段将 BIM 技术向深化设计延伸，实施 BIM 场景，向招标人提供 BIM 技术应用成果；并提供建筑实体模型一套放置于项目部现场。

7.2 施工范围包括：福建医科大学孟超肝胆医院（福建省肝病研究中心）项目全部建设内容包括门诊医技楼、住院楼、科研楼、治疗中心、教学中心等用房，以及地下室、室外景观配套设施等。

7.3 施工内容包括：施工图纸所载明的以及发包人要求的所有工程，包括但不限于：土石方（包括前期场地平整、地下障碍物、施工现场池塘抽水及回填）、基坑支护、井

点降水工程、边坡加固、地基与基础（含试桩）、主体工程（含装配式建筑）、室内外装饰装修工程（含室内二次装修、建筑幕墙、输液天轨及吊杆、隔帘及导轨、固定家具等）、给排水工程[给水系统（含生活、消防及景观给水等）、排水系统（含雨水、污水及污水处理站等）]、电气工程（含动力配电系统、照明配电系统、火灾自动报警系统、防雷接地系统、人防电气工程、绿色节能措施等）、消防工程、通风空调工程（含空调及新风系统、净化空调、通风系统、消防设施系统、人防暖通系统等）、抗震支架工程、预制构件生产（或采购）及安装、电梯（乘客电梯、医用电梯、自动扶梯）、变配电所（含柴油发电机组）工程、永久用电内外线（含变配电主干电缆）、厨房工程（含设备）、冷库工程、夜景照明、弱电智能化系统、信息机房、医联体、云医院、机械停车设备、标识标志系统、停机坪工程、充电桩、医疗净化工程（杂交手术室、百级手术室、DSA 手术室及其他净化区域）、防辐射和电磁屏蔽设备工程（地下室直线加速器铅板防护、防辐射和电磁屏蔽等）、医疗气体系统、物流传输系统（含箱式和气动物流系统、垃圾和被服物流系统等）、污水处理池及设备、室外总体工程（景观建筑工程（含场地和屋顶）、绿化工程（含场地和屋顶）、大门、围墙、景观水及景观照明、室外水电网、海绵城市专项、燃气工程、红线内市政工程（含化粪池）等）、场外工程（含与市政道路接驳等）、永久管线（含永久电工程、通信接驳工程、自来水接驳及雨污接驳等）、人防工程、防雷、泵房、绿色建筑、施工 BIM 建模及复核等建设范围内的全部施工内容。具体以通过招标人审核并通过施工图审查机构审核的施工图纸为准。

装配式建造需按照福州市人民政府榕政综〔2017〕1164 号相关规定设计及施工到位，并通过装配式建筑的认定。

绿建工程需按照《福建省绿色建筑设计标准》DBJ13-197-2017 设计及施工到位。

充电桩工程需按照《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》配置到位。

本项目永久电工程、有线电视工程、通信接驳工程、自来水接驳及雨污接驳等永久管线工程由总承包单位负责申请、设计及施工，并通过职能部门验收，分包单位需报业主及代建方确认后方可实施。自来水的设计及施工必须符合福州市自来水公司技术要求；其他管线施工必须满足各对应单位的要求。

以上施工内容的费用已综合在本项目招标最高投标限价中，投标时应综合考虑。

7.4 采购范围：本工程所需全部材料、设备及设施（不含医疗设备、可移动家具、窗帘）的采购。

7.5 其余工作范围:

(1) 中标人必须负责与分包工程的其他分包人及材料供应商的联系、配合、服务、协调和管理,并提供施工条件、相关设施、安全管理及统筹进度、质量、安全、文明施工、资料管理等直至完成政府质监、消防、人防、环保等部门竣工验收备案。

(2) 负责协助招标人办理规划、建设相关的所有审批、报建手续,以及市政配套设施包括但不限于永久性用水、用电、电信、宽带、煤气、排水、排污等的申请等相关事宜。

二. 合同工期

2.1 总工期: 1098 个日历日。包含设计工期及施工工期,总工期以经发包人同意监理人发出开工通知为计算起点,以竣工日期(以人防、消防验收通过为准)为计算终点;其中各关键节点的工期要求为:15 个日历日内提交桩基工程施工图纸供施工图审查,180 个日历日内完成整体施工图审查合格(包括预制构件的深化设计、室内精装修、建筑智能化深化设计、室外景观工程全专业等);经发包人同意监理人发出开工通知后 210 个日历日完成桩基工程施工,390 个日历日内完成地下室施工,630 个日历日内完成主体结构封顶,1020 个日历日内完成室内外装修、机电安装工程及室外总体并通过竣工验收;1098 个日历日内完成整体项目人防、消防专项验收(竣工验收后 6 个月内配合业主完成装配式建筑的认定)。

以下工作不得延长设计工期:1) 承包人提出的对原方案及初设的优化调整;2) 对国家设计深度标准及审批部门要求达到的设计内容的完善工作;3) 在项目品质要求范围内发包人提出的优化改进工作,及满足发包人提供的设计标准方面的完善工作。

2.2 工程开始工作时间暂定:/ (实际开始工作时间按照监理人开始工作通知中载明的开始工作时间为准)。

竣工日期:/ (以单体竣工验收及人防、消防专项验收合格最后日期为准)。

三、签约合同价与合同价格形式

3.1 签约合同价暂定:人民币(大写) 壹拾玖亿捌仟玖佰玖拾贰万柒仟伍佰零捌元 (¥ 1989927508)。其中施工图设计费中标合同价 20421485 元,工程费用中标合同价(暂定) 1969506023 元,暂列金额(预留金) 55000000 元,安全文明施工费(暂定) 35749166 元。下浮率值 $K=4.01\%$ (中标后填入)。

3.1.1 设计费暂以建安工程费最高投标限价人民币 199448.49 万元 为计费基数,按《工

程勘察设计收费标准管理规定》(计价格〔2002〕10号)规定的收费标准下浮20%计取,再按工作量乘以50%计取。施工图设计收费=施工图设计阶段工作量占比 \times (1 \pm 浮动幅度值)=工程设计收费基价 \times 专业调整系数(1.0) \times 工程复杂程度调整系数(1.15) \times 附加调整系数(1.0) \times 施工图设计阶段工作量占比(50%) \times (1-20%)。

注:签订合同时暂按①工程费用人民币199448.4866万元为设计费收费计费额;最终结算设计费以经福州市财政投资评审中心审定批准的施工图预算价中工程费用为收费计费额(若未经福州市财政投资评审中心审定的施工图预算,则以经福州市财政投资评审中心审定后的工程费用结算价为设计费收费计费额),设计费最终以福州市财政投资评审中心审核为准。(以上系数及下浮率结算时不予调整)

3.1.2 发包人委托有资质的第三方造价咨询机构进行全过程造价咨询服务。

3.1.3 建安工程费=可竞争项目造价 \times (1-中标下浮率K)+不可竞争项目造价。不可竞争项目包括:分部分项工程费中的甲供材料;其他项目清单中的暂列金、专业工程暂估价。

建安工程费合同价待工程预算造价经福州市财政投资评审中心审核后双方另行签订补充协议。建安工程费审后预算、结算造价不得超过建安工程费中标价,如出现福州市财政投资评审中心审核后的结算造价高于建安工程费中标价的情况,则以建安工程费中标价作为合同总价,并以建安工程费中标价作为进度款支付限额。

3.2 合同价格形式:预算后审固定单价合同。

四、项目负责人

项目总负责人:周岐山;

设计负责人:罗彬;

施工总负责人:周岐山;

项目技术负责人:Z。

五、总承包质量安全标准

5.1 设计要求的质量标准:符合现行国家、地方及行业相关设计规范合格标准,须通过招标人委托的第三方审查机构进行的施工图审查;并按现行本省市工业化建筑认定管理办法等相关规定,设计阶段须通过建设行政主管部门做出的工业化建筑评价认定。

5.2 施工要求的质量标准:符合《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)合格标准;并按现行本省市工业化建筑认定管理办法等相关规定,施工阶段评价时被建设行政主管部门认定为工业化建筑;至少2栋住院楼创福建省“闽江杯优质工程”。

5.3 预制率:本项目采用装配式建造、预制率不低于30%,装配率不低于50%,其中

医住培训楼、行政科研楼、门诊医技楼采用装配式方式建造，建造面积约 11.4 万平方米，以通过建设行政主管部门认定为准确。

5.4 施工要求的安全标准：依据《建筑工程安全生产管理条例》《建筑施工安全检查标准》《福州市建筑施工安全文明标准化管理规定》等相关规定组织现场安全生产管理，确保创建福州市级示范工地，争创福建省级示范工地。

在工程项目设计、施工过程中，认真贯彻落实政府及相关部门下发的文件精神，无条件接受发包人的监督管理，执行发包人有关质量安全管理的相关规定。

不发生较大工程质量和安全事故、杜绝发生重大质量和安全事故。

六、合同文件构成

6.1 本协议书与下列文件一起构成合同文件：

合同履行中，发包人承包人有关工程的洽商、变更等书面协议或文件：

- (1) 合同协议书；
- (2) 专用合同条款及附件；
- (3) 发包人要求及制定的施工现场管理制度及规定；
- (4) 本项目招标文件（除上述内容以外的部分）；
- (5) 中标通知书；
- (6) 通用合同条款；
- (7) 国家、省、市有关部门制定的现行标准、规范、规程、定额、方法；
- (8) 设计文件、图纸
- (9) 工程预算书（以福州市财政投资评审中心最终确定的造价文件为准）；
- (10) 投标文件及其附件（除上述内容以外的部分）；
- (11) 合同谈判备忘录（如有）。

6.2 上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。但当承包人向发包人提交的投标文件、或在施工过程中提交的任何供发包人批准的资料，如出现与招标文件要求不符，或与发包人的指令或本意不符的情况，而发包人又未作说明，则不能视为发包人已接受或认可。承包人必须按招标文件要求和发包人的指令履行合同约定的责任和义务。

七、承诺

7.1 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约

定的期限和方式支付合同价款。

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

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

7.4 承包人明确，本合同所述合同工期是承包人在充分考虑政府对施工的规定、合同及发包人施工要求，以及经核实施工现场及施工环境，而确保实现的工期。双方明确，除非发包人书面同意延期及合同中约定的情形外，不因任何原因予以延期。

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

7.6 承包联合体牵头人承诺：作为联合体牵头人，负责协调联合体各方共同工作，保证全面遵守本合同中的各项约定，完成承包范围内工作。

7.7 承包联合体成员承诺：遵守本合同中的各项约定，接受牵头人管理，完成合同规定应该完成的工作。

7.8 承包联合体各成员所承担的工作报酬，拨付至为本工程设立的专用账户，由牵头人按照联合体内部协议及时分配及支付。申请付款报告需经承包联合体牵头人书面确认，经发包人审核后支付。

八、签订时间

本合同于 年 月 日签订。

九、签订地点

本合同在 福建省福州市 签订。

十、争议解决方式

本合同签订和履行过程中产生的任何争议，三方应友好协商解决。协商不成的，任何一方均有权向工程项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十一、合同生效

本合同自发包人、代建单位、承包人三方盖章后生效。

十二、合同份数

合同正本一式叁份，发包人、代建单位、承包人各执壹份；副本拾伍份，发包人伍份，代建单位伍份，承包人伍份，具有同等法律效力。

十三、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

发 包 人：福建医科大学孟超肝胆医院

法定代表人：

授权代表：

电 话：

年 月 日



代建单位：福州市城乡建设发展有限公司

法定代表人：

授权代表：

电 话：

年 月 日



承 包 人：中建海峡建设发展有限公司

法定代表人：

授权代表：

电 话：

年 月 日



业主证明（装饰装修工程部分金额证明）

关于“福建医科大学孟超肝胆医院（福建省肝病科学研究中心）”
的业绩证明

由于该项目合同及竣工验收证书中室内装饰装修、建筑幕墙、消防、智能化、水电安装等分部工程的面积、造价等信息未体现，应施工单位申请，兹证明“福建医科大学孟超肝胆医院（福建省肝病科学研究中心）”为工程总承包项目，中建海峡建设发展有限公司负责施工图设计、工程施工及采购工作，项目总建筑面积 296853.57 m²，总造价为 198992.75 万元，床位数 1200 床。地下室 2 层，地下深度 10.4m，面积 101234 m²；门诊医技楼（地上 5 层、面积 61384 m²、建筑高度 23.75m）、行政科研楼、医住培训楼（地上 9 层、面积 25404 m²、建筑高度 36m）为装配式混凝土建筑，总面积 112216 m²，预制率不低于 20%。住院楼地上 8 层、面积 65064 m²、建筑高度 36m；行政科研楼单跨跨度 28.8m。冲孔灌注桩造价 1.3 亿，单孔最长 48m，基坑深度 12.15m，开挖面积 8 万 m²。

幕墙面积 12.7 万 m²、造价 1.2 亿元；室内装修面积 23 万 m²、造价 2.93 亿元。最大单体幕墙面积 8.3 万 m²、造价 7700 万元；最大单体室内装修面积 14.7 万 m²、造价 1.8 亿元。净化工程等级为百级，净化面积 3 万 m²、造价 1.4 亿元。医疗专项（医气、轨道物流、防辐射）造价 6910 万元。机电造价 4.4 亿元（其中水电 1.75 亿元、暖通 0.94 亿元、消防 0.63 亿元、建筑智能化 1.09 亿元），装配式制冷机房面积 901 m²、造价 2450 万元。以上数据仅作为业绩使用，不作为结算依据。

该项目于 2019 年 12 月 01 日开工，2022 年 12 月 28 日竣工验收，项目负责人：周岐山（建造师证书注册编号：闽 1352017201822112），技术负责人：邱永臣（身份证号：35011119841212241X），机电工程项目负责人：林庆洪（建造师证书注册编号：闽 1352007201105748），设计负责人罗彬（建筑师证书注册编号 20093500677）。

特此证明！

建设单位（公司名称及盖章）：福建医科大学孟超肝胆医院



竣工验收证明

福建省房屋建筑工程 竣工验收报告

福建省住房和城乡建设厅 制



填 表 说 明

- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、建设档案部门、建设行政主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工、工程监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后方为有效。
- 5、工程竣工验收报告应附下列复印件：
 - (1) 施工许可证；
 - (2) 工程勘察成果及施工图设计文件审查批准书；
 - (3) 施工单位的工程竣工报告；
 监理单位的工程质量评估报告；
 勘察、设计单位的质量检查报告；
 - (4) 规划等部门出具的认可文件或准许使用文件；
 - (5) 施工单位签署的工程质量保修书。

竣工项目审查

表 1

工程名称	福建医科大学孟超肝胆医院 (福建省肝病科学研究中心)		工程地址	福州市仓山区建新镇 金塘路 66 号、66-1 号	
建设单位	福建医科大学孟超肝胆医院		结构形式	框架结构	
代建单位	福州市城乡建总集团有限公司				
勘察单位	福建省建筑设计研究院有限公司	层数	地下 1-2 层 地上 5-9 层	幢数	14
设计单位	中建海峡建设发展有限公司 福建省建筑设计研究院有限公司	工程规模	296853.57m ²		
监理单位	福建工大工程咨询管理有限公司	开工日期	2019 年 12 月 01 日		
施工单位	中建海峡建设发展有限公司	竣工日期	2022 年 12 月 28 日		
施工许可证号	350104190403010-SX-001	总造价	198992.75 万元		
审查项目及内容			审查情况		
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程			已按设计要求完成		
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定			符合合同约定		
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料			完整		

管



3501

建海



设计

大学



设计

总集



设计


10157

设计



202

续表 1

四、进场试验报告 1、主要建筑材料 2、建筑构配件 3、设备 4、工程质量检测和功能性试验资料	齐全
五、质量评价文件 1、勘察单位质量检查报告 2、设计单位质量检查报告 3、施工单位竣工报告 4、监理单位质量评估报告	完整
六、工程质量保修书 1、总、分包单位 2、专业承包单位	完整
七、建设单位是否已按合同约定支付工程款	是
八、住宅工程是否已进行分户验收并验收合格，建设单位是否已按户出具《住宅工程质量分户验收表》	/
九、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否全部整改完毕	是
审查结论： 工程项目按设计及合同要求已全部完成 建设单位工程负责人：  2022 年 12 月 28 日	

竣工验收组织实施情况

一、验收机构

(一) 领导层

表 2

主任	曾永毅
副主任	叶寒辉、魏 明、李弥途、周岐山、张万龙、杨振宏、高文兴
成员	陈祖耀、邱永臣、林嘉豪、林宏烨、林玮玮、姚 辉、田赠连、苏佳宏、苏文生、陈久笋、潘海洪、罗 彬、林斌光、马 洁、祝龙飞、祝龙旭、苏雅涛

(二) 专业组

验收专业组	组 长	组 员
建筑工程	高文兴	胡 旷、金冠楠、田赠连、林嘉豪、马 洁、祝龙飞、祝龙旭、苏雅涛、郑 锐、姚 辉、林斌光、林 辉、陈开桐、张乔宇、王典捷、林 旻、方良敏
给排水、燃气工程	洪 涛	林 野、程明辉、陈晓亮、黄雄晖、林宏烨
建筑电气、智能化安装工程	谢进国	陈 健、林庆洪、苏佳宏、王 伟、陈久笋、吴旭华、李文斌
通风与空调工程	杜丽娟	金利丁、林 峰、罗林生、林玮玮
电梯安装工程	苏佳宏	王军坤、魏荣府、赵 俊
室外工程	卢碧先	郑克花、薛 琦、叶李平

注：建设、监理、勘察、设计、施工单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组，外聘专家应注明职务、职称。

二、验收组织程序

- (一) 建设单位主持验收会议
- (二) 施工单位介绍施工情况
- (三) 监理单位介绍监理情况
- (四) 各验收专业组核查质保资料、并到现场检查
- (五) 各验收专业组总结发言，对各专业工程是否合格做出明确结论，建设单位做好记录
- (六) 验收领导层根据各专业组验收情况，做出验收是否合格的明确结论
- (七) 其他单位发言

工程质量评定

表 3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定
地基与基础	合格	共核查 46 项， 其中符合要求 46 项， 经鉴定符合要求/项 结论：合格	应得 100 分 实得 98 分 得分率 98%
主体结构	合格		
建筑装饰装修	合格		
屋面	合格		
建筑给水排水及供暖	合格		
通风与空调	合格		
建筑电气	合格		
智能建筑	合格		
建筑节能	合格		
电梯	合格		
单位工程评定等级			
该工程符合设计及施工质量验收规范要求，评定合格。			
<div>永曾毅</div> <div>（公章） 建设单位负责人： 2022 年 12 月 28 日</div>			
执行标准情况	建筑工程	《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013	
	给排水、燃气工程	《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002	
	电气、智能化工程	《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2015	
	通风、空调工程	《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243-2002	
	电梯工程	《电梯工程施工质量验收规范》GB50310-2002	



续表 3

验收机构意见	建设单位	同意验收				
	代建单位	同意验收				
	勘察单位	同意验收				
	设计单位	同意验收				
	施工单位	同意验收				
	监理单位	同意验收				
竣工验收结论:						
同意验收						
建设单位 (公章)	代建单位 (公章)	勘察单位 (公章)	设计单位 (公章)	监理单位 (公章)	施工单位 (公章)	
项目负责人: (签字)	项目负责人: (签字)	项目负责人: (签字)	项目负责人: (签字)	总监理工程师: (签字)	项目经理: (签字)	
2022年12月28日	2022年12月28日	2022年12月28日	2022年12月28日	2022年12月28日	2022年12月28日	

福耀科技大学（暂名）-体育馆及国际交流中心（福州佩伯酒店）-装饰装修工程
装饰装修专业分包工程
合同

福耀科技大学项目（体育共享区）
装饰装修专业承包工程合同



发包人：福耀高等研究院

承包人：中建海峡建设发展有限公司

签约地点：福州市高新区南屿镇

签约时间：2023年3月23日

第一部分

合同协议书

发 包 人（甲方）：福州市福耀高等研究院

承 包 人（乙方）：中建海峡建设发展有限公司（简称“承包人”）

法定代表人：林 向 武

住 所：福州市马尾区儒江西路60号中建海峡商务广场A座（自贸试验区内）

鉴于承包人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发包人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；另鉴于承包人已对工程现场环境、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，并已对承包人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，发包人、承包人双方就分包工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

一、分包工程概况

分包工程名称：福耀科技大学（暂名）-体育馆及国际交流中心（福州佩伯酒店）-装饰装修工程装饰装修专业分包工程

分包工程地点：福建省闽侯县南屿镇智慧大道104号福耀科技大学（暂名）

本分包工程承包范围：包括但不限于：

依照中建海峡建设发展有限公司与福州市福耀高等研究院签订的《福耀科技 大学项目(施工)建设工程施工合同》(以下简称“建设工程施工合同”)中约定的幕墙、室内装饰工程,具体工程量划分参照项目工作界面划分表)。

本承包工程标段划分如下:

1. 体育馆(含篮球馆、游泳馆)、国际交流中心(福州佩伯酒店)
2. 负责装饰装修工程检测(包括但不限于原材检测、产品检测以及第三方检测配合)、验收及保修,负责和主导施工图深化设计图纸的绘制、相关BIM 建筑信息模型制作以及周边建筑物保护等。
3. 负责装饰装修专业分包工程的方案设计、施工图深化设计(含图纸优化)、协助概算编制、负责施工图预算及竣工结算编制报送过程中配合工作。
4. 承包人的招标文件(含清单、答疑、补遗等文件)叙述的所有内容,具体施工内容以最终经建设单位及承包人审定确认下发图纸为准。以上工程承包范围和说明描述只是概括的,不应认为是全面的、无缺的,承包人应结合本项目施工现场实际情况仔细研究施工图纸、招标文件、招标补遗、招标澄清、工程量清单 等其他文件,以完全了解本工程的实际招标范围。承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。承包人保留调整承包人施工范围的权利,分包人不得提出异议。
5. 承包人不得拒绝发包人 or 建设单位的新增或减少工作内容。如承包人在工期、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发包人 or 建设单位相关要求的,发包人都 有权调整承包人承包范围直至终止合同,承包人不得提出任何异议和赔偿要求。
6. 合同规定由工程承包人完成或提供配合的工作(包括施工现场的情况分析、施工现场遇到的困难及应对困难所采取的方案、合同、会议纪要约定内容以及设计变更,配合检测单位开展工作等),如工程承包人拒绝完成或不能按合同要求完成,工程发包人即可安排其他单位完成,工程发包人因此支付的全部费用(包括但不限于委托施工的费用)由工程承包人承担。工程承包人须全力协助工程承包人

办理相关报批报建手续；工程承包人须积极响应工程发包人提出的要求，负责到当地政府有关部门办理相关业务。甲、乙双方按政府文件各自承担应付费用。

在工程发包人的配合下，工程承包人负责协调并解决在施工过程中与周边社区居民、建筑物等所产生的投诉、纠纷等关系。

承包人应严格遵守发包人下发的工期指令，因承包人施工进度、质量等未能满足发包人要求，承包人可自行缩减承包人工程承包范围，或另行委托第三方施工或进行整改，产生的费用由承包人承担，承包人对此无任何异议，如发包人选择缩减或调整承包人工程承包范围并委托第三方施工时，因重新选择施工单位造成的费用增加和全部成本均由承包人承担，同时发包人将直接扣除承包人10万元合约罚款。

由于承包人原因造成逾期竣工应支付违约金，逾期罚款5000元/天。发包人有权直接在应支付承包人的价款中扣除。逾期竣工违约金的上限：不超过合同价款的5%。

按国家及地方政府规定由工程承包人缴纳的各种规费税费已包含在本合同价款内，由工程承包人向税务等部门缴纳。以下项目产生的费用已含合同价款内：

1. 因施工区域场内施工环境原因产生的费用，不予单独计量计价；
2. 施工过程中做好相关工作防止噪音污染及其他文明施工；
3. 大型机械进出场过程中，道路的保护措施及恢复；
4. 满足工期要求需比正常情况多投入的材料、劳动力、机具及其它措施；
5. 承包人已勘察现场，已充分考虑现场施工的复杂性及施工难度，以现场施工条件为由的一切索赔，发包人均不予受理。
6. 现场垂直及水平运输由承包人自行解决。承包人无偿提供塔吊、施工电梯供承包人使用。

7. 主要材料设备按照【福耀科技大学项目(施工)建设工程施工合同】要求 配合进行, 选用材料的品牌、材料选型、颜色、样式必须与发包人协商, 报送建设单位审批。

8. 在进行本承包工程之前, 承包人已充分视察及了解施工现场环境、现场作业条件等等, 并在报价之中充分考虑了上述因素的影响。在合同执行过程中承包人以上述原因而向发包人提出的任何索赔将不会被接受。

二、分包合同价款

2.1 本分包合同为 ☐ 固定总价 ☒ 固定单价 合同。

☐ 固定总价合同。

承包人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, 承包人也不能以任何理由要求增加价款。 若工程未发生签证变更, 则双方不再重新核量; 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。

如有发生需承包人上交的各项费用和违约金, 承包人有权从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) 贰亿伍仟万元整(¥25000000.00 元)。其中不含税金额为: 人民币(大写) 贰亿贰仟玖佰叁拾伍万柒仟柒佰玖拾捌元贰角 (¥ 229357798.2元), 增值税率为 9%, 增值税额为: 人民币(大写) 贰仟零陆拾肆万贰仟贰佰零壹元捌角 (¥20642201.8 元)。本工程安全文明施工措施费为人民币(大写) 叁佰柒拾伍万元整 (¥ 3750000元), 该费用已包含在合同总价内。

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:

单价包括设计费、人工费、材料费、机械费及措施费(脚手架搭拆、环境保护、文明施工、安全施工、临时设施、已完工程及设备保护、风雨季施工增加费、生产工具用具使用费、材料二次搬运费、工程点交、场地清理费、开荒保洁)、规费、企业管理费、利润、风险费、税金及其他费用等一切费用。合同履行期间 除甲控

材料(设备)外的所有材料(设备)单价、人工费、机械台班单价及政策性调整文件均不调整。工程量以审核确认的竣工图按实结算。

2.4. 承包人施工现场的全部水电费用由承包人自行解决;

2.5 工程保险(工伤保险、意外伤害险、工程一切险):以承包人实际缴纳的金额按分包造价占总造价比例分摊计取, 承包人应提供缴纳金额的证明资料。除分包人自行购买的保险以外, 承包人按合同或政府约定办理由工程承包人统一办理的相关保险, 承包人办理后按最终承包人结算价款的产值分摊和扣除。

三、工期

3.1计划开工日期: 2024 年 1 月 1 日;

3.2 计划竣工日期: 2024 年 2 月 25 日;

3.3合同工期总日历天数为: 55天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算天数不一致的, 以工期总日历天数为准。

拖期损失赔偿金: 若承包人的延误导致建设项目工程或其他承包人不能按期竣工验收的, 则发包人有权要求承包人按合同中写明金额全额计算并支付拖期损失赔偿金, 时间自有关的竣工日期起至合同工程或某区段或某单项工程的交接证书中写明的竣工日期止, 按天计算。拖期损失赔偿金应不超过合同中写明的限额。发包人可以从应付或到期应付给承包人的任何款项中扣除此赔偿金, 但不排除其他扣款方法。此项支付或扣除, 不应解除承包人对完成该项工程的义务或合同规定的承包人的其他义务和责任。拖期违约赔偿金5000元/日历天。

若承包人有证据证明该延误不会影响建设项目工程的按期竣工验收, 也不对其他承包人按期完工产生实质性影响, 则发包人可酌情决定不对承包人处拖期损失赔偿金。但若承包人的延误最终仍导致建设项目工程或其他承包人不能按期竣工验收的, 则发包人有权要求承包人从最初延误之日起按前款约定计算并支付拖期损失赔偿金。

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。

3.4 保修期：质量保修期为24个月(自工程通过竣工验收合格之日开始计算)，承包人完成全部保修工作且经校方或管理公司确认无任何遗留问题并由发包人发出保修完成证书后，承包人按发包人要求一次性将剩余的质量保修金无息返还 承包人，其中防水工程结算造价的3%作为质保金，同总包相应条款执行，按照《工程质量保修协议》要求支付，承包人提供保修金的全额发票，保修金不计息。

四、工程质量标准

4.1 本承包工程质量标准双方约定为：承包人必须严格按设计院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，通过工务署、监理、质监站的验收和确认并一次性验收合格。

4.2 质量创优目标：

☐ 市级优质工程奖；

☐ 省级优质工程奖；(闽江杯)

☐ 国家级优质工程奖；

☒ 其它 合格

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 无

质量标准：满足国家、省、市、行业及地方建设工程验收合格标准且达到国家相关技术规范要求，满足业主、总包相关管理要求，符合相关验收标准的合

格工程。若因承包人原因产生质量问题，承包人无条件返工维修至产品合格且承担一切费用。

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。承包人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、经双方加盖公章或合同专用章的补充协议
- 2、本合同协议书
- 3、本合同专用条件的补充条款
- 4、本合同专用条件及附件
- 5、本合同通用条件
- 6、中标通知书(如有)
- 7、投标书及双方明示纳入本合同的投标书其他部分
- 8、标准、规范及有关技术文件
- 9、图纸
- 10、工程量清单
- 11、工程报价单或预算书
- 12、承包人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 承包人向发包人承诺,按照合同约定的工期和质量标准,完成本协议书第一条约定的工程(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 承包人向发包人承诺,履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务,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、合同生效

本合同经双方加盖公章(或合同专用章)后成立并生效。

九、合同份数

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

(以下无正文)



发包人(盖章): _____ 承包人(盖章): _____



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:

合同签订时间:

竣工验收证明

福建省房屋建筑工程 竣工验收报告

福建省住房和城乡建设厅 制



填 表 说 明

- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、建设档案部门、建设行政主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工、工程监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后方为有效。
- 5、工程竣工验收报告应附下列复印件：
 - (1) 施工许可证；
 - (2) 工程勘察成果及施工图设计文件审查批准书；
 - (3) 施工单位的工程竣工报告；
 监理单位的工程质量评估报告；
 勘察、设计单位的质量检查报告；
 - (4) 规划等部门出具的认可文件或准许使用文件；
 - (5) 施工单位签署的工程质量保修书。

竣工项目审查

表 1

工程名称	福耀科技大学(暂名)-体育馆及国际交流中心(福州佩伯酒店)-装饰装修工程	工程地址	闽侯县南屿镇智慧大道104号福耀科技大学体育馆1~2层、国际交流中心1-13层		
建设单位	福州市福耀高等研究院	结构形式	1#体育馆钢框架-偏心支撑结构、3#国际交流中心框架结构、框架-剪力墙结构		
勘察单位	/	层数	2/13层	幢数	2幢
设计单位	山东新达工程设计有限公司	工程规模	51854.98 m²		
监理单位	/	开工日期	2024年 2月 7日		
施工单位	中建海峡建设发展有限公司	竣工日期	2024年 5月 18日		
施工许可证号	350169202402060101	总造价	25000万元		
审查项目及内容		审查情况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程		已按设计图纸和合同约定内容完成			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		已完成合同约定情况，符合要求			
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		技术档案和施工管理资料齐全			

续表 1

四、进场试验报告 1、主要建筑材料 2、建筑构配件 3、设备 4、工程质量检测和功能性试验资料	进场材料、构配件及设备均有试验检测报告，检测结果符合要求
五、质量评价文件 1、勘察单位质量检查报告 2、设计单位质量检查报告 3、施工单位竣工报告 4、监理单位质量评估报告	质量评价文件齐全，均符合要求
六、工程质量保修书 1、总、分包单位 2、专业承包单位	已签订工程质量保修书
七、建设单位是否已按合同约定支付工程款	已按合同约定支付工程款
八、住宅工程是否已进行分户验收并验收合格，建设单位是否已按户出具《住宅工程质量分户验收表》	/
九、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否全部整改完毕	建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题已全部整改完毕
审查结论： 经审查项目内容均符合要求，该工程已按图纸设计及合同要求约定内容施工完成，内页资料齐全有。 建设单位工程负责人：[Signature] 2024年 5月 18日	

竣工验收组织实施情况

一、验收机构

(一) 领导层

表 2

主任	王俊璇
副主任	刘树凤
成员	陈霄、张诗隆、许克年、徐新智、陈晟

(二) 专业组

验收专业组	组长	组员
建筑工程	陈霄	陈晟、肖祖涛
给排水、燃气工程	张诗隆	桑恒春、林秀温
建筑电气、智能化安装工程	许克年	宋德祥、王鑫、赖文昕
通风与空调工程	徐新智	徐衍主、王忠
电梯安装工程	/	/
室外工程	/	/

注：建设、监理、勘察、设计、施工单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组，外聘专家应注明职务、职称。

二、验收组织程序

(一) 建设单位主持验收会议

(二) 施工单位介绍施工情况

(三) 监理单位介绍监理情况

(四) 各验收专业组核查质保资料、并到现场检查


(五) 各验收专业组总结发言，对各专业工程是否合格做出明确结论，建设单位做好记录

(六) 验收领导层根据各专业组验收情况，做出验收是否合格的明确结论






(七) 其他单位发言

工程质量评定

表 3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定
地基与基础	/	共核查 4 项， 其中符合要求 4 项， 经鉴定符合要求 / 项 结论：合格	应得 100 分 实得 92 分 得分率 92 %
主体结构	/		
建筑装饰装修	合格		
屋面	/		
建筑给水排水及供暖	合格		
通风与空调	合格		
建筑电气	合格		
智能建筑	/		
建筑节能	/		
电梯	/		
单位工程评定等级 <p>本工程的各分部工程、分项工程质量符合要求，观感质量综合评价为好</p> <div style="text-align: center;">  (公章) 建设单位负责人： 2024年 5月18日 </div> <div style="text-align: right;">  </div>			
执行标准情况	建筑工程	符合《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013	
	给排水、燃气工程	符合《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2017	
	电气、智能化工程	符合《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2015 符合《智能建筑工程质量验收规范》GB50339-2013	
	通风、空调工程	符合《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243-2016	
	电梯工程	/	

续表 3

验收机构意见	建设单位	同意验收		
	勘察单位	/		
	设计单位	同意验收		
	施工单位	同意验收		
	监理单位	/		
<p>竣工验收结论:</p> <p>本工程已完成设计及合同约定项目,工程质量符合设计及规范要求。工程质量控制资料、安全功能资料、各分部分项资料齐全。观感质量综合评价为好,同意竣工验收并交付使用。</p>				
 建设单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2024年5月18日	 勘察单位 (公章) 项目负责人: (签字) 年 月 日	 设计单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2024年5月18日	 监理单位 (公章) 总监理工程师: (签字) 年 月 日	 施工单位 (公章) 项目经理: (签字) 2024年5月18日

海南城市工程建筑有限公司

福州滨海新城综合医院（一期）（施工图设计、施工、预制构件生产一体化）
合同

（GF—2013—0201）

合同编号：107003007[2018]35

福州滨海新城综合医院(一期)
(施工图设计、施工、预制构件生产一体化)

建设工程施工合同

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局

制定

第一节 合同协议书

项目业主（全称）：福州市卫生和计划生育委员会

发 包 人（全称）：福州新区开发投资集团有限公司

承 包 人（全称）：中建海峡建设发展有限公司

福州市卫生和计划生育委员会（项目业主名称，以下简称“项目业主”）、福州新区开发投资集团有限公司（发包人名称，以下简称“发包人”）为实施福州滨海新城综合医院(一期)（施工图设计、施工、预制构件生产一体化）项目（项目名称），已接受 中建海峡建设发展有限公司（以下简称“承包人”）对该项目设计、施工、构配件一体化投标。项目业主、发包人和承包人共同达成如下协议。

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）中标通知书；
- （2）投标函及投标函附录；
- （3）专用合同条款；
- （4）通用合同条款；
- （5）发包人要求；
- （6）价格清单；
- （7）承包人建议；
- （8）其他合同文件。

2. 上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。

3. 工程概况

3.1 工程名称：福州滨海新城综合医院(一期)（施工图设计、施工、预制构件生产一体化）。

3.2 工程地点：福州滨海新城，201省道东侧，沙壺路南侧，壺井路北侧，万沙路西侧。

3.3 工程立项批准文号：长发改基（2018）33号。

3.4 资金来源：财政拨款。

3.5 工程内容：福州滨海新城综合医院(一期)（施工图设计、施工、预制构件生产一体

化),为工业化建筑,按1000张住院床位,建筑用地面积44263.5平方米,建筑面积244000平方米,地上建筑面积164500平方米,地下建筑面积79500平方米。机动车停车位1900辆。主要建设门诊医技综合楼78200平方米,住院楼43200平方米,传染楼4500平方米,科教行政综合楼20100平方米、医护倒班宿舍12300平方米、餐厅后勤配套6200平方米及配套附属设施。

3.6 工程承包范围:本项目为交钥匙工程,招标范围为本项目的施工图设计、施工、预制构配件生产一体化)。招标内容包括但不限于项目红线范围内施工图纸所载明的:桩基工程、主体结构工程、钢结构工程、强弱电工程、人防工程、建筑电气工程(含高低压配电房,不含电业局实施部分)、给排水工程、通风与空调工程、电梯工程、综合管线(含污水处理站)消防设施工程(各专业消防图纸)、红线内市政工程(含化粪池)、附属工程(含楼梯间、风井、围墙等),室内装修工程、园林景观工程、智能化系统工程、幕墙工程、基坑支护工程、施工BIM建模及复核、声学工程、厨房工程、报告厅照明及机械工艺、展陈设计、体育工艺设计、夜景灯光、室内灯光、标识、公共区域家具布置、海绵城市专项、交通组织专项、装配式建筑专项、医疗配套建筑、洁净手术室、医疗安全防护系统、医疗防疫放射线防辐射专项、医疗净化系统、医疗气体等配套工程等项目建设范围内的全部施工内容。

4. 签约合同价:暂定为人民币(大写)壹拾肆亿玖仟叁佰柒拾壹万捌仟捌佰陆拾叁元整(¥1493718863元)(其中:设计费16690406元,建筑安装工程费1477028457元,下浮率K值为7.70%)。

其中暂估价为人民币(大写)____/____(¥____/____)、建筑安装工程费暂定为人民币(大写)壹拾肆亿柒仟柒佰零贰万捌仟肆佰伍拾柒元整(¥1477028457元)、设计费暂定为人民币(大写)壹仟陆佰陆拾玖万零肆佰零陆元整(¥16690406元)、安全文明施工费暂定为人民币(大写)贰仟陆佰捌拾贰万贰仟陆佰叁拾柒元整(¥26822637元)。

5. 承包人项目总负责人:张建银;施工负责人:张毅;设计负责人:_____;项目技术负责人:林强华。

6. 工程质量符合的标准和要求:

设计要求的质量标准:符合国家和福建省有关标准要求,设计阶段评价时被建设行政主管

部门认定为工业化建筑。

施工要求的质量标准：符合《工程施工质量验收规范》合格标准，施工阶段评价时被建设行政主管部门认定为工业化建筑。同时创建“福建省建筑施工安全生产标准化优良项目”。

预制率要求：预制率不低于 20%。

7. 承包人承诺按合同约定承担工程的设计、实施、竣工及缺陷修复。

8. 发包人承诺按合同约定的条件、时间和方式向承包人支付合同价款。

9. 承包人计划开始工作时间：_/_，实际开始工作时间按照监理人开始工作通知中载明的开始工作时间为准。工期为合同签订后 24 个月，其中关键节点工期要求：4 个月内完成整体施工图审查合格（包括预制构件的深化设计）；施工工期：领取中标通知书后，8 个月内完成地下室顶板；14 个月内完成主体结构封顶；24 个月内完成竣工验收（6 个月内配合业主完成装配式认定）。

10. 本协议一式壹拾捌份，合同叁方各执陆份。

11. 合同未尽事宜，叁方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

(以下无正文)

项目业主：(盖章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字或盖章)

____年____月____日

承包人：(盖章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字或盖章)

____年____月____日

发包人：(盖章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字或盖章)

____年____月____日

业主证明（装饰装修工程部分金额证明）

业主证明

福州滨海新城综合医院（一期）（施工图设计、施工、预制构件生产一体化）项目由中建海峡建设发展有限公司承建，中建海峡建设发展有限公司为工程总承包单位，负责项目的设计、施工工作。该项目为公共建筑，总建筑面积约 24.54 万 m²，造价约 13.56 亿元。该项目地下室（一层）建筑面积 79500 m²，地下深度 8.5m；门诊医技楼面积 125548 m²，高度 20.65m；1#-2#病房楼等建筑为装配式混凝土，装配式总面积 85300 m²（1#-2#病房楼单体地上建筑面积 44313 m²，高度 53.05m，预制率 20.21%）；报告厅为装配式钢结构建筑，单体地上建筑面积 3042 m²，高度 13.6m，装配率 76.6%；中庭飘带钢结构采用斜交网格单层网壳结构，跨度 290 米，高 33 米，宽 30 米。该项目装饰装修面积 22.2 万 m²、造价 2.2 亿元；其中地下室装饰装修面积 79500 m²、造价 4000 万；门诊楼单体装修面积 30857 m²、造价 4404 万；1#-2#病房楼单体装饰装修面积 42713 m²、造价 4300 万。外幕墙面积 15.8 万 m²、造价 1.5 亿元；其中门诊楼单体幕墙面积 40543 m²、造价 3746 万；1#-2#病房楼单体幕墙面积 43000 m²、造价 3712 万，幕墙最高点 53.05m。机电项目负责人赵应华，机电工程总造价 3.92 亿元（其中水电安装工程 1.75 亿元、暖通工程 9648 万元、消防工程 6129 万元、智能化工程 6004 万元），装配式制冷机房建筑面积 800 m²，造价 1620 万元。

李傲（身份证号：411302198601270018）担任该项目技术负责人。

特此证明！

福州新区开发投资集团有限公司



竣工验收证明

福建省房屋建筑工程 竣工验收报告

福建省住房和城乡建设厅 制

福建省住房和城乡建设厅

福建省住房和城乡建设厅

福建省住房和城乡建设厅

福建省住房和城乡建设厅

福建省住房和城乡建设厅

填 表 说 明

- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、建设档案部门、建设行政主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工、工程监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后方为有效。
- 5、工程竣工验收报告应附下列复印件：
 - (1) 施工许可证；
 - (2) 工程勘察成果及施工图设计文件审查批准书；
 - (3) 施工单位的工程竣工报告；
 监理单位的工程质量评估报告；
 勘察、设计单位的质量检查报告；
 - (4) 规划等部门出具的认可文件或准许使用文件；
 - (5) 施工单位签署的工程质量保修书。

竣工项目审查

表 1

工程名称	福州滨海新城综合医院 (一期)项目	工程地址	福州滨海新城, 201 省道东侧, 沙壑路 南侧, 虎井路北侧		
建设(代 建)单位	福州市卫生健康委员会 福州新区开发投资集团 有限公司	结构形式	框架结构+框架剪力墙结构		
勘察单位	中化明达(福建)地质勘 测有限公司	层数	地下一层,地上 二至十二层	幢数	10
设计单位	中国中元国际工程有限 公司 中建海峡建设发展有限 公司	工程规模	245400m ²		
监理单位	福建省工程咨询监理有 限公司	开工日期	2018 年 6 月 28 日		
施工单位	中建海峡建设发展 有限公司	竣工日期	2021 年 4 月 24 日		
施工许可 证号	桩基: 350192201809110101 桩基: 350192201808030201 上部: 350192201812200101 上部: 350192201812200201	总造价	135641.3845 万元		
审查项目及内容		审查情况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气、智能化安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程		经核查, 以上项目设计均 已完成, 并符合相关规范标 准。			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		总包合同、分包合同、专 业承包合同约定全部已按合 同要求完成。			
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术 档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		建设前期、施工图设计文 件审查等技术档案、监理及施 工技术档案和管理资料已全 部齐全, 符合要求。			

续表 1

<p>四、进场试验报告</p> <p>1、主要建筑材料</p> <p>2、建筑构配件</p> <p>3、设备</p> <p>4、工程质量检测和功能性试验资料</p>	<p>建筑原材料、构配件、设备等进场材料均有厂家合格证书和相应的工程质量检测和功能性试验资料，并已全部检验合格。</p>
<p>五、质量评价文件</p> <p>1、勘察单位质量检查报告</p> <p>2、设计单位质量检查报告</p> <p>3、施工单位竣工报告</p> <p>4、监理单位质量评估报告</p>	<p>勘察单位、设计单位质量检查报告、施工单位竣工报告及监理单位质量评估报告均齐全，符合要求。</p>
<p>六、工程质量保修书</p> <p>1、总、分包单位</p> <p>2、专业承包单位</p>	<p>均已按有关要求，签订工程质量保修书。</p>
<p>七、建设单位是否已按合同约定支付工程款</p>	<p>已按合同约定全部支付应支付工程款。</p>
<p>八、住宅工程是否已进行分户验收并验收合格，建设单位是否已按户出具《住宅工程质量分户验收表》</p>	<p>/</p>
<p>九、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否全部整改完毕</p>	<p>相关问题已全部整改完毕。</p>
<p>审查结论：</p> <p>已按合同约定完成了设计项目内容，技术资料和管理资料齐全，主要建筑材料试验报告齐全，主要建筑材料试验报告齐全，各相关单位质量评价文件齐全，符合要求，工程质量保修书已按规定办理，勘察、设计、施工、监理单位的质量合格文件均完整，工程质量合格，同意竣工验收</p> <p style="text-align: right;">建设单位工程负责人:  2021 年 4 月 24 日</p>	

竣工验收组织实施情况

一、验收机构

(一) 领导层

表 2

主任	林颖捷
副主任	郑香东、张建银、刘捷云、林贤东、陈志强、洪昭铭、连猛、邱守翠
成员	何伟杰、郑桂仁、蔡赢、鄢剑鸣、郑晨希、黄锦铭、董鸿书、官炎颢

(二) 专业组

验收专业组	组长	组员
建筑工程	郑香东	鄢剑鸣、方艺红、郑晨希、尤泽海、林章钦、林斯翰、官炎颢、董鸿书、陈雨生、张敏斌、何伟杰、林航、游国和、张媛
给排水、燃气工程	林贤东	林恺崴、杨志、蔡剑昆、丘燕鑫
建筑电气、智能化安装工程	张建银	张余进、黄键滨、林恺崴、王志海、邱启通、林锋、朱万浩
通风与空调工程	陈志强	张亚真、梁青、郑文浩、胡常鑫
电梯安装工程	刘捷云	潘峰、林庆勇、林剑、何帅全
室外工程	洪昭铭	吴文星、苏能杰、蔡钦明、陈堪

注：建设、监理、勘察、设计、施工单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组，外聘专家应注明职务、职称。

二、验收组织程序

(一) 建设单位主持验收会议

(二) 施工单位介绍施工情况

(三) 监理单位介绍监理情况

(四) 各验收专业组核查质保资料、并到现场检查

(五) 各验收专业组总结发言，对各专业工程是否合格做出明确结论，建设单位做好记录

(六) 验收领导层根据各专业组验收情况，做出验收是否合格的明确结论

(七) 其他单位发言

工程质量评定

表 3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定
地基与基础	合格	共核查 46 项, 其中符合要求 46 项, 经鉴定符合要求 / 项 结论: 合格	应得 100 分 实得 97 分 得分率 97 % 合格
主体结构	合格		
建筑装饰装修	合格		
屋面	合格		
建筑给水排水及供暖	合格		
通风与空调	合格		
建筑电气	合格		
智能建筑	合格		
建筑节能	合格		
电梯	合格		
单位工程评定等级 本工程结构安全稳定, 未发生不均匀沉降, 施工质量保证未违背国家强制性标准, 各分部、分项工程质量符合要求, 观感质量良好, 达到合格标准。 <div style="text-align: center;">   </div>			
执行标准情况	建筑工程	严格执行《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013	
	给排水、燃气工程	严格执行《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002	
	电气、智能化工程	严格执行《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2015 严格执行《建筑智能化工程施工质量验收规范》GB50339-2013	
	通风、空调工程	严格执行《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243-2002 (2016)	
	电梯工程	严格执行《电梯工程施工质量验收规范》GB50310-2002	

续表 3

验收机构意见	建设单位	同意验收
	勘察单位	同意验收
	设计单位	同意验收
	施工单位	同意验收
	监理单位	同意验收

竣工验收结论:

本工程严格按照施工图纸、设计变更、现行质量验收规范、国家强制性标准、甲乙双方签订的合同和省市有关建筑法规组织施工。

施工过程中对检验批、分部分项工程按照 GB50300-2013《建筑工程质量验收统一标准》的要求进行检查评定,确认达到国家验收标准和企业标准,达到优良质量等级,满足结构安全和使用功能的要求,单位工程所含分部工程的质量验收合格。[质量控制]资料完整,单位工程所含分部工程有关安全和功能的检验资料完整。

[主要功能及项目的抽查结果均符合质量验收规范的规定]

同意验收。

建设单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2011年4月24日	勘察单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2011年4月24日	设计单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2011年4月24日	监理单位 (公章) 总监理工程师: (签字) 2011年4月24日	施工单位 (公章) 项目经理: (签字) 2011年4月24日
--	--	--	---	---

福旅青年文化交流中心东山酒店改造项目工程总承包（EPC）
合同

工程总承包合同

工程名称：福旅青年文化交流中心东山酒店项目

工程总承包（EPC）

工程地点：福建省漳州市东山县

发包人：福建福旅青年文化交流有限公司

承包人：中建海峡建设发展有限公司

签订日期：2022年11月23日

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：福建福旅青年文化交流有限公司

承包人（全称）：中建海峡建设发展有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就福旅青年文化交流中心东山酒店项目工程总承包（EPC）项目的工程总承包及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：福旅青年文化交流中心东山酒店改造项目工程总承包（EPC）。

2. 工程地点：福建省漳州市东山县。

3. 工程审批、核准或备案文号：闽发改备（2022）E060022 号。

4. 资金来源：企业自筹。

5. 工程内容及规模：（1）酒店：总建筑面积 42443.52 平方米（其中酒店主体单体装修改造面积 36941m²（地上面积 31124m²、地下面积 5817m²），具体按原建筑竣工蓝图面积为准；新建多功能厅面积按政府主管部门审批后工程建设规划许可的面积为准），整体用地 19459.10 平方米（29.19 亩），客房 279 套（其中酒店主体 266 套、别墅 13 栋），主要有①门厅大堂：总台接待、大堂酒吧、商务中心、商店等；②会议中心：大小会议室、多功能厅、音响控制室等；③客房部分：标准客房包含高级客房、高级套房、家庭套房等；④辅助用房：主要包括酒店管理用房、员工宿舍食堂、洗衣房、设备用房、安全监控室、总机房等用房。⑤餐饮娱乐用房：餐饮用房：多功能厅、特色餐厅及相配套的厨房用房；⑥休闲健身用房：室外游泳池等，无边际游泳池采用架高设计，视线可看海，冬天可恒温封闭，夏天可收纳的阳光房；游泳池架空空间的利用考虑结合温泉康养及 5D 影院等业态；⑦室外公共部分：布置庭院、屋顶花园及中心花园等室外休息空间等。（2）停车场：紧邻宴会厅的城市公园设置停车场，并考虑 6 辆大巴停车位。

6. 工程承包范围：本项目工作内容包括福旅青年文化交流中心东山酒店项目的设计、施工、采购的工程总承包任务。具体内容：①设计：包含建设内容各专业的方案设计、初步设计及概算、施工图设计、后续服务、各专项工程的深化设计服务、根据项目实际需要情况与项目相关的一切设计内容等。建筑专业及结构加固方案及施工图应通过技术审查规范要求。（设计范围具体详见发包人提供的设计任务书），并应用 BIM 技术进行设计（建立精度为 LOD300 的建筑 BIM模型，对本工程的施工图设计图纸的完整性及合规性进行设计预评审，并给出评审报告；对本工程的施工图设计图纸通过 BIM 技术进行验证分析、优化设计服务），具体设计内容以发包人确认的范围为准。②施工：施工范围包含但不限于酒店主体装修改造工程、别墅装修改造工程、新建宴会厅、生态停车场、中心花园等子项目。施工内容包括但不限于项目用地规划红线范围内的地上建筑物、地下建筑物以及室外工程的建筑、结构、幕墙、钢结构、采暖通风、给水排水、各类综合管线、通信、电气、节能、电梯采购与安装、消防、人防、安防、景观及周边绿化及二次装修、结构加固改造以及智能化工程等所有工程的施工。具体施工内容以发包人确认的范围以及施工图为准。③采购：项目所需材料和设备（空调、智能化、电梯、变配电）、地基与基础、主体结构及外立面、建筑屋面、室内外装修装饰、建筑幕墙及门窗、给水排水、通风与空调、电梯工程、电气、消防、智能化、安防、夜景、防雷、绿化景观、综合管网工程等（不含所有可移动家具、定制类软装、地毯、装饰类灯具、装饰类艺术品、布草、厨房设备、餐具设备以及所有电器）。④招商：为深化发包人与承包人的主营业务的战略合作关系，承包人应与发包人签订采购协议，采购发包人提供的餐饮、住宿、会场服务等（最终以双方签订的采购合同约定的内容为准），合计采购费用为 1900 万元。承包人应在与发包人签订《工程总承包协议》以及与发包人签订采购合同后 10 个日历日内一次性支付采购费用，承包人未按期支付的，发包人有权从履约保证金中提取逾期未缴的金额。采购服务最长使用期不超过 12 个月，如本项目尚未正式营业，承包人可在指定的发包人所属的福建省旅游发展集团有限公司权属企业消费，具体以采购合同约定为准。

7. 工程建设要求：___/___。

二、合同工期

计划开始工作日期：___/___年___/___月___/___日。

计划竣工日期：___/___年___/___月___/___日。

工期总日历天数：210天（总工期不含发包人对设计成果的审核时间以对设计成果影响的时间）。工期总日历天数与根据前述计划日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

其中，各关键节点的工期要求为：具体详见合同专用条款。

三、质量标准

工程勘察质量标准：___/___。

工程设计质量标准：符合现行国家、地方及行业相关设计规范合格标准，能顺利通过施工图审查机构等有关部门的审查，设计成果必须被认定为“福建省优秀工程勘察设计成果”（建筑设计专业）。

设备采购质量标准：必须采购原产、原品牌设备或材料，采购的设备或材料必须符合招标人要求及有关部门制定的质量规范要求。

工程施工质量标准：符合《工程施工质量验收规范》合格标准及国家、行业及地方相关施工验收规范合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）贰亿零贰佰壹拾柒万陆仟肆佰壹拾柒元整（¥202176417元），增值税金额为人民币壹仟陆佰肆拾柒万贰仟零伍拾捌元肆角壹分（¥16472058.41元），不含税金额为人民币（大写）壹亿捌仟伍佰柒拾万肆仟叁佰伍拾捌元伍角玖分（¥185704358.59元）其中，包含暂定金额：（大写）肆佰壹拾陆万壹仟伍佰元整（¥4161500元）。

2. 合同价下浮率=1-(签约合同价-暂定金额-设计费)/(最高投标限价-暂定金额-设计费)=1-(202176417-4161500-8365630)/(212853830-4161500-8365630)*100%=5.33%。

3. 签约合同价具体构成：

(1) 勘察设计费：

人民币（大写）捌佰伍拾贰万柒仟壹佰叁拾元整（¥8527130元），增值税金额为人民币肆拾捌万贰仟陆佰陆拾柒元柒角肆分（¥482667.74元），不含税金额为人民币（大写）人民币捌佰零肆万肆仟肆佰陆拾贰元贰角陆分（¥8044462.26元）；其中，勘察费为人民币（大写）壹拾陆万壹仟伍佰元整（¥161500元），设计费为人民币（大写）捌佰叁拾陆万伍仟陆佰叁拾元整（¥8365630元）。

（2）设备及工器具购置费：

人民币（大写）___/___（¥___/___元）；

（3）建筑安装工程费：

人民币（大写）壹亿玖仟叁佰陆拾肆万玖仟贰佰捌拾柒元整（¥193649287元），增值税金额为人民币壹仟伍佰玖拾捌万玖仟叁佰玖拾元陆角柒分（¥15989390.67元），不含税金额为人民币（大写）壹亿柒仟柒佰陆拾伍万玖仟捌佰玖拾陆元叁角叁分（¥177659896.33元）其中安全文明施工费暂定为：人民币（大写）肆佰叁拾玖万伍仟捌佰叁拾玖元整（¥4395839元）；

（4）工程建设其他费：

人民币（大写）___/___（¥___/___元）；

4. 合同价格形式及结算在专用合同条款中约定。

5. 本合同执行期间若遇国家调整增值税税率，承包人和发包人同意以不含税金额为基数，依据最终国家政策调整后适用的税率做出相应调整，并由承包人开具相应税率的增值税专用发票给发包人。

五、工程总承包项目负责人

工程总承包项目负责人：郑桂仁，所在单位：中建海峡建设发展有限公司；




设计项目负责人：白瑞华，所在单位：中建海峡建设发展有限公司；

采购负责人：___/___，所在单位：___/___；

施工项目负责人：廖荣浩，所在单位：中建海峡建设发展有限公司。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- 
- 
- 
- (1) 中标通知书;
 - (2) 投标函及投标函附录;
 - (3) 专用合同条款及其附件;

(4) 通用合同条款;

(5) 发包人要求;

(6) 发包人提供的资料;

(7) 标准规范及有关技术文件;

(8) 承包人建议书;

(9) 双方约定的其他合同文件。

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

七、 承诺

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

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

八、 签订时间

本合同于 2022 年 11 月 23 日签订。

九、 签订地点

本合同在 福建省漳州市 签订。

十、 合同生效

本合同自 双方盖章之日 生效。

十一、 合同份数

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



法定代表人或其委托代理人：
(签字或盖章)

林淑勇
印

统一社会信用代码: 91350626MA8T09M34

地址: 福建省漳州市东山县樟塘镇海明威
路1号1幢1-4号

邮政编码: 363400

法定代表人: 林淑勇

委托代理人: /

电话: 0596-5888282

传真: 0596-5888282

电子信箱: /

开户银行: 东山县农村信用合作联社营业部

账号: 9080810010010000125759



法定代表人或其委托代理人：
(签字或盖章)

武林
印

统一社会信用代码: 91350105154381424A

地址: 福州市马尾区儒江西路60号中建海
峡商务广场A座(自贸试验区内)

邮政编码: 350015

法定代表人: 林向武

委托代理人: /

电话: 0591-88023222

传真: 0591-88023222

电子信箱: /

开户银行: 中国银行福州中建海峡广场支行

账号: 4078 5837 8231

竣工验收证明

附件1:

福建省房屋建筑工程 竣工验收报告



福建省住房和城乡建设厅 制

填 表 说 明

- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、建设档案部门、建设行政主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工、工程监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后为有效。
- 5、工程竣工验收报告应附下列复印件：
 - (1) 施工许可证；
 - (2) 工程勘察成果及施工图设计文件审查批准书；
 - (3) 施工单位的工程竣工报告；
 监理单位的工程质量评估报告；
 勘察、设计单位的质量检查报告；
 - (4) 规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件；
 - (5) 施工单位签署的工程质量保修书。

竣工项目审查

表1

工程名称	福旅青年文化交流中心东山酒店	工程地址	福建省漳州市东山县海明或路	
建设单位	福建福旅青年文化交流有限公司	结构形式	框架	
勘察单位	/	层数	地下一层, 地上八层	幢数 1
设计单位	中建海峡建设发展有限公司	工程规模	装修改造面积32438m²	
监理单位	福建安华发展有限公司	开工日期	2023年3月30日	
施工单位	中建海峡建设发展有限公司	竣工日期	2023年11月24日	
施工许可证号	350626202303230101 350626202306310101	总造价(万元)	酒店装修改造造价20200万元	
审查项目及内容		审查情况		
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电力安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程		1. 室内装饰工程、防水工程已按设计图样完成施工。 2. 给排水工程、消防工程已按设计要求完成施工。 3. 建筑电力安装工程已按设计图样完成施工。 4. 通风与空调工程已按设计要求完成施工。 5. 电梯安装工程已按设计要求完成施工。 6. 室外工程已按设计要求完成施工。		
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		1. 已完成总包合同约定的全部施工内容。 2. 已完成分包合同约定的全部施工内容。 3. 已完成专业承包合同约定的全部施工内容。		
三、技术档案和施工管理材料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		技术档案和施工管理材料完整, 齐全和有效。		

续表1

<p>四、进场试验报告</p> <p>1、主要建筑材料</p> <p>2、构配件</p> <p>3、设备</p> <p>4、主要使用功能检验报告</p>	<p>各项进场建筑材料试验报告齐全有效,已检查具体资料含以下试验报告:</p> <p>1.进场的主要建筑材料、构件和设备均有出厂合格证和进场检测报告。</p> <p>2.各种主要使用功能检验报告齐全。</p>
<p>五、质量评价文件</p> <p>1、勘察单位质量检查报告</p> <p>2、设计单位质量检查报告</p> <p>3、施工单位竣工报告</p> <p>4、监理单位质量评估报告</p>	<p>设计、施工和监理单位均有出具工程合格文件,对工程质量评估结论均为:合格,同意验收。</p>
<p>六、工程质量保修书</p> <p>1、总、分包单位</p> <p>2、专业承包单位</p>	<p>工程质量保修书有:</p> <p>1.总承包单位建筑工程施工质量保修书。</p> <p>2.电梯安装工程专业承包单位工程施工质量保修书。</p>
<p>七、建设单位是否已按合同约定支付工程款</p>	<p>建设单位已按合同约定支付工程款。</p>
<p>八、住宅工程是否已进行分户验收并验收合格,建设单位是否已按户出具《住宅工程质量分户验收表》</p>	
<p>九、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否全部整改完毕</p>	<p>建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题已按规范要求全部整改完成。</p>
<p>审查结论:</p>	<p>经审查,该工程已按设计图纸和承包合同约定内容完成施工。工程管理内业资料齐全有效。设计、施工和施工单位对工程质量均评定为合格,同意验收。</p> <p>建设单位工程负责人: 林福 2023年11月24日</p>

竣工验收组织实施情况

表2

一、验收机构

（一）领导层

主 任	林淑勇	副 主 任	王青
成 员	黄志敏、张达、朱松光		

（二）专业组

验收专业组	组 长	组 员
建筑工程	张达	杨宏岳、许伟鸿、白瑞华、刘志春、何建兴、芮丰阳、孔祥荣
给排水、燃气工程	黄志敏	陈宽阔、严付标、王攀
建筑电气、智能化安装工程	黄志敏	陈宽阔、邱启通、王攀
通风与空调工程	黄志敏	沈开明、杜丽娟、王攀
电梯安装工程	黄志敏	沈开明、王琼、王攀
室外工程	朱松光	游文伟、王琼、戴文龙、赖必全

注：建设、监理、勘察、设计、施工单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组，外聘专家应注明职务、职称。

二、验收组织程序

- （一）建设单位主持验收会议；
- （二）施工单位介绍施工情况；
- （三）监理单位介绍监理情况；
- （四）各验收专业组核查质保资料，并到现场检查；
- （五）各验收专业组总结发言，建设单位做好记录；
- （六）验收领导层根据各专业组验收情况，做出验收是否合格的明确结论
- （七）其他单位发言

工程质量评定

表3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定		
地基与基础	/	共核查 项，其中符合要求 项，经鉴定符合要求。 结论：	观感质量评定为：一般		
主体结构	/				
建筑装饰装修	合格				
屋面	/				
建筑给水排水及供暖	合格				
通风与空调	合格				
建筑电气	合格				
智能建筑	合格				
建筑节能	/				
电梯	合格				
单位工程评定等级 经验收组对工程观感进行检查，验收及查阅内业资料，该工程已按设计图纸、实施标准及施工合同约定内容完成全部施工内容。内业资料齐全完整。各分部工程评定等级为合格。观感评定为一般。综上所述：工程质量等级综合评定为合格。同意验收。					
建设单位负责人： 林保平 2023年11月24日					
执行标准情况	建筑工程	《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013 《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2001			
	给排水、燃气工程	《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002			
	电气、智能化工程	《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2015			
	通风、空调工程	《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243-2016			
	电梯工程	《电梯工程施工质量验收规范》GB50310-2002			

续表3

验收机构意见	建设单位	符合设计及合同要求,质量合格,同意验收			
	勘察单位	/			
	设计单位	符合设计要求,质量合格,同意验收			
	施工单位	符合设计及规范要求,质量合格,同意验收			
	监理单位	符合设计,合同及规范要求,质量合格,同意验收			
竣工验收结论:					
<p>本工程是一栋,八层按照五星级酒店标准设计,施工工程总承包(即C)项目,单体装修改造建筑面积为32438m²,单位装修改造造价20200万元,酒店客房为274套。</p> <p>本工程已完成图纸和合同约定,的全部内容,施工符合设计图纸和规范要求,没有违反强制性规定。内业资料齐全完整,观感评价为一般,各分部工程施工质量全部合格,满足建筑使用要求。设计、监理和施工、建设单位均出具工程质量检查报告,一致评价工程质量为合格,同意验收并交付使用。</p>					
建设单位 (签章)		勘察单位 (签章)		设计单位 (签章)	
监理单位 (签章)		施工单位 (签章)			
项目负责人: 2023年11月24日		项目负责人: 2023年11月24日		项目负责人: 2023年11月24日	
总工程师: 2023年11月24日		总工程师: 2023年11月24日		总工程师: 2023年11月24日	

厦航总部大厦酒店精装修工程区域 A（施工）
合同

建设工程施工合同

工程名称：厦航总部大厦酒店精装修工程区域 A（施工）

工程地点：福建省厦门市

发包人：厦门航空有限公司

承包人：中建海峡建设发展有限公司

签订日期：2023 年 9 月 28 日

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局

合同协议书

发包人（全称）：厦门航空有限公司

承包人（全称）：中建海峡建设发展有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就厦航总部大厦酒店精装修工程区域A(施工)工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：厦航总部大厦酒店精装修工程区域A(施工)。

2. 工程地点：湖里区 06-11 两岸金融中心片区仙岳路与环岛干道交叉口西南侧。

3. 工程立项批准文号：厦湖发改投备(2013)14号。

4. 资金来源：国有。

5. 工程内容：酒店建筑裙房3层、塔楼31层、地下室3层，建筑高度约141.5米，建筑面积约65000平方米；本次装修区域A的室内装修面积约20708平方米，建安工程费投资额约16500万元。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6. 工程承包范围：具体详见施工图纸及工程量清单。

二、合同工期

计划开工日期：以施工许可证签发日期为开工日期。

计划竣工日期： / 。

工期总日历天数：360天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合合格标准。若工程最终申请到优质工程等，发包人无需支付优质工程奖。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）壹亿伍仟贰佰伍拾肆万捌仟零壹拾柒元伍角伍分（¥ 152548017.55元），包括不含税价格和增值税（税率9%）。不含税价格不因国家税率变化而变化，

在合同履行期间如遇国家的税率调整，则价税合计相应调整，以发票开具的日期为准。

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写）陆拾捌万陆仟伍佰伍拾玖元伍角陆分（¥ 686559.56 元）；

(2) 甲供材料费金额：（注：在支付工程款和开具发票时，合同价税前造价扣除甲供材料款）

人民币（大写） / （¥ / 元）；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

(4) 暂列金额：

人民币（大写）捌佰万元（¥ 8000000 元）。

2. 合同价格形式：固定总价。

五、项目负责人

承包人项目负责人：周永祥。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，

不进行转包及违法分包、不存在（接受或对外）挂靠情形，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

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

八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2023 年 9 月 28 日签订。

十、签订地点

本合同在 福建厦门 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 双方签字并加盖公司公章（或合同专用章）之日起 生效。

十三、合同份数

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

发包人：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

统一社会信用代码：9135020015499233XE

地址：厦门市湖里区东黄路 321 号

邮政编码：361015

承包人：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

统一社会信用代码：91350105154381424A

地址：福州市马尾区儒江西路 60 号中建海峡商务广场 A 座（自贸试验区内）

邮政编码：350015

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：中国银行厦门分行

账号：426058368730

法定代表人：林向武

委托代理人：/

电话：0591-88023222

传真：0591-88023222

电子信箱：/

开户银行：中国银行福州中建海峡广场支行

账号：407858378231

竣工验收证明

附件 1

福建省房屋建筑工程 竣工验收报告

福建省住房和城乡建设厅 制

填 表 说 明


- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、建设档案部门、建设行政主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工、工程监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后方为有效。
- 5、工程竣工验收报告应附下列复印件：
 - (1) 施工许可证；
 - (2) 工程勘察成果及施工图设计文件审查批准书；
 - (3) 施工单位的工程竣工报告；
 监理单位的工程质量评估报告；
 勘察、设计单位的质量检查报告；
 - (4) 规划等部门出具的认可文件或准许使用文件；
 - (5) 施工单位签署的工程质量保修书。

竣工项目审查

表 1

工程名称	厦航总部大厦酒店精装修工程区域 A (施工)	工程地址	湖里区 06-11 两岸金融中心片区仙岳路与环岛干道交叉口西南侧		
建设单位	厦门航空有限公司	结构形式	框筒		
勘察单位	/	层数	地下: 3 层 地上: 31 层	幢数	1 幢
设计单位	中述设计集团有限公司、厦门合立道工程设计集团股份有限公司、中国建筑建筑设计研究院有限公司	工程规模	单体室内装修面积 20708 平方米		
监理单位	厦门象屿工程咨询管理有限公司	开工日期	2023 年 10 月 30 日		
施工单位	中建海峡建设发展有限公司	竣工日期	2024 年 12 月 30 日		
施工许可证号	350206202310300101	总造价	室内装修造价 15254.8017 万元		
审查项目及内容		审查情况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、智能建筑工程 5、通风与空调工程 6、电梯工程 7、室外工程		经核查该工程已完成合同和设计文件规定的各项内容，并满足使用功能要求，工程质量符合设计图纸及有关法律、法规和工程建设强制性标准要求。			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		已按合同约定完成			
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		技术档案和施工管理资料齐全、有效。			

续表 1

四、进场试验报告 1、主要建筑材料 2、建筑构配件 3、设备 4、工程质量检测和功能性试验资料	各项进场试验报告齐全、有效
五、质量评价文件 1、勘察单位质量检查报告 2、设计单位质量检查报告 3、施工单位质量自评报告 4、监理单位质量评估报告	设计、施工、监理各单位均已出具相应的合格文件，同意验收
六、工程质量保修书 1、总、分包单位 2、专业承包单位	质量保修书已签订
七、建设单位是否已按合同约定支付工程款	已按合同约定支付工程款
八、住宅工程是否已进行分户验收并验收合格，建设单位是否已按户出具《住宅工程质量分户验收表》	/
九、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否全部整改完毕	已全部整改完毕
审查结论： 经审查本工程已按施工合同约定及施工图纸设计 要求全部完成施工，技术档案和施工管理资料齐全 有效，有关安全和功能检验资料符合规范要求 同意验收。	
建设单位工程负责人：  2024 年 12 月 30 日	

竣工验收组织实施情况

一、验收机构

(一) 领导层

表 2

主任	吴守祝
副主任	黄冬煌、林建华、李顺阳、杜勇、罗松、周永祥、林清鹏
成员	王学平、刘骏翔、陈江宾、黄臻意、郭红生、叶鲁肃、柯志中、郑雯廷

(二) 专业组

验收专业组	组长	组员
建筑工程	黄冬煌	柯志中、黄文龙、郑雯廷、吕智帆
给排水、燃气工程	陈江宾	林建华、叶鲁肃、连晖钰、林子涵
建筑电气、智能化安装工程	黄臻意	杜勇、林清鹏、陈永旺、李芳凤
通风与空调工程	刘骏翔	郭红生、李顺阳、陈凤敏、章少鸿
电梯安装工程	/	/
室外工程	/	/

注：建设、监理、勘察、设计、施工单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组，外聘专家应注明职务、职称。

二、验收组织程序

- (一) 建设单位主持验收会议
- (二) 施工单位介绍施工情况
- (三) 监理单位介绍监理情况
- (四) 各验收专业组核查质保资料、并到现场检查
- (五) 各验收专业组总结发言，对各专业工程是否合格做出明确结论，建设单位做好记录
- (六) 验收领导层根据各专业组验收情况，做出验收是否合格的明确结论
- (七) 其他单位发言

工程质量评定

表 3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定
地基与基础	/	共核查 29 项, 其中符合要求 29 项, 经鉴定符合要求 1 项 结论: 符合要求	应得 100 分 实得 97 分 得分率 97 %
主体结构	合格		
建筑装饰装修	合格		
屋面	/		
建筑给排水及供暖	合格		
通风与空调	合格		
建筑电气	合格		
智能建筑	合格		
建筑节能	/		
电梯	/		
室外工程	/		
单位工程评定等级 <div style="text-align: center;">   </div> 建设单位负责人: 2019 年 12 月 30 日			
执行标准情况	建筑工程	《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018 《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013	
	电气、智能化工程	《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2015 《智能建筑工程施工规范》GB50606-2010	
	给排水、燃气工程	《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002	
	通风、空调工程	《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243-2016	
	电梯工程	/	
	室外工程	/	

续表 3

验收机构意见	建设单位	同意验收	
	勘察单位		
	设计单位	同意验收	
	施工单位	同意验收	
	监理单位	同意验收	
竣工验收结论： 本工程工程设计图纸和相关施工规范规范要求，该工程设计图纸内容，工程质量符合验收规范要求，工程资料齐全，经验收机构成员评定单位工程质量等级为优，同意通过竣工验收，验收合格。			
建设单位 (公章) 项目负责人： (签字) 2024年12月10日		设计单位 (公章) 项目负责人： (签字) 2024年12月10日	
监理单位 (公章) 总监理工程师： (签字) 2024年12月10日		施工单位 (公章) 项目经理： (签字) 2024年12月10日	

福鼎市医院百胜新院区二期工程(门急诊医技综合楼及部分病房综合楼二装工程)
(施工)
合同

合同编号: 107003009(2022)30

建设工程施工合同

工程名称: 福鼎市医院百胜新院区二期工程(门急诊医技综合楼及部分病房综合楼二装工程)(施工)

工程地点: 福建省福鼎市中心城区东南侧

发 包 人: 福鼎市医院

承 包 人: 中建海峡建设发展有限公司

签订日期: 2022 年 08 月 22 日

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局

合同协议书

发包人(全称): 福鼎市医院

承包人(全称): 中建海峡建设发展有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就 福鼎市医院百胜新院区二期工程(门诊医技综合楼及部分病房综合楼二装工程)(施工) 工程施工及有关事宜协商一致,共同达成如下协议:

一、工程概况

1. 工程名称: 福鼎市医院百胜新院区二期工程(门诊医技综合楼及部分病房综合楼二装工程)(施工)。

2. 工程地点: 福建省福鼎市中心城区东南侧。

3. 工程立项批准文号: 鼎发改审批[2016]105号、鼎发改审批[2020]42号。

4. 资金来源: 财政拨款和自筹。

5. 工程内容: 两栋病房综合楼地下一层至地上十一层、门诊医技楼各楼层及顶层结构构造区二次装修及配套水电安装工程(主要包含门诊医技楼热水系统及病房楼和门诊医技楼的照明插座系统),具体范围和内容由招标人提供的工程量清单为准,招标人提供的施工图纸为依据。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》(附件1)。

6. 工程承包范围:

二期项目总建筑面积约92246平方米,其中门诊医技综合楼单体建筑装修面积约34013平方米,病房综合楼装修面积约58233平方米。门诊医技综合楼地下1层、地上4层(自北向南由A、B两区组成,一期已完成A区全部、B区地下层),二期建设为B区地上部分。病房楼工程全部自西向东由A、B、C三栋病房组成(分别是18层、16层及14层,一期已完成A栋地下层至一层、B栋全部及C栋地下层至二层的施工),二期建设A栋二层及以上部分和C栋三层及以上部分范围。病房综合楼A座建筑物总高度约80.20米。

二、合同工期

计划开工日期: 2022 年 8 月 23 日。

计划竣工日期: 2023 年 8 月 21 日。

工期总日历天数: 363 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的,以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合 国家现行《工程施工质量验收规范》合格 标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）壹亿贰仟叁佰肆拾玖万叁仟捌佰叁拾玖元整（¥ 123493839 元）；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）陆拾玖万陆仟捌佰捌拾壹元整（¥ 696881 元）；

（2）甲供材料费金额：（注：在支付工程款和开具发票时，合同价税前造价扣除甲供材料款）

人民币（大写） / （¥ / 元）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）陆佰叁拾万元整（¥ 6300000 元）。

2. 合同价格形式：固定单价合同。

五、项目负责人

承包人项目负责人：周永祥、闽 1352007200802453。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）招标文件；
- （2）专用合同条款；
- （3）合同协议书；
- （4）中标通知书；
- （5）通用合同条款；
- （6）投标函及投标函附录；
- （7）技术标准和要求；
- （8）图纸；
- （9）已标价工程量清单；
- （10）其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

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

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

八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2022 年 08 月 22 日签订。

十、签订地点

本合同在 福鼎市 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜,合同当事人另行签订补充协议,补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 双方盖章后 生效。

十三、合同份数

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

(以下无正文)

发包人：(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：

社会统一信用代码：

地址：

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

电子信箱：

开户银行：

账号：

承包人：(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：

社会统一信用代码：

地址：福州市马尾区儒江西路60号中建海峡商务广场A座(自贸试验区)

邮政编码：350015

法定代表人：林向武

委托代理人：

电话：0591-88023222

传真：0591-88023222

电子信箱：/

开户银行：中国银行福州中建海峡广场支行

账号：407858378231

竣工验收证明

附件 1

福建省房屋建筑工程 竣工验收报告

福建省住房和城乡建设厅 制

填 表 说 明



- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。
建设单位、施工单位、建设档案部门、建设行政主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工、工程监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后方为有效。
- 5、工程竣工验收报告应附下列复印件：
 - (1) 施工许可证；
 - (2) 工程勘察成果及施工图设计文件审查批准书；
 - (3) 施工单位的工程竣工报告；
 监理单位的工程质量评估报告；
 勘察、设计单位的质量检查报告；
 - (4) 规划等部门出具的认可文件或准许使用文件；
 - (5) 施工单位签署的工程质量保修书。

竣工项目审查

表 1

工程名称	福鼎市医院百胜新院区二期工程 (门急诊医技综合楼及部分病房 综合楼二装工程)	工程地址	朝晖路 958 号		
建设单位	福鼎市医院	结构形式	框架/框剪结构		
勘察单位	/	层 数		幢数	
设计单位	浙江省现代建筑设计研究院有限 公司	工程规模	92829.45m²		
监理单位	福州成建工程监理有限公司	开工日期	2023 年 1 月 6 日		
施工单位	中建海峡建设发展有限公司	竣工日期	2024 年 9 月 29 日		
施工许可证号	350982202301060101	总 造 价	12349.3839 万元		
审查项目及内容		审查情况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程		按要求完成室内外装饰工程、给排水工程、建筑电气安装工程。			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		已完成所有合同约定内容。			
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		所有相关技术档案和施工管理资料齐全、有效。			

续表 1

四、进场试验报告 1、主要建筑材料 2、建筑构配件 3、设备 4、工程质量检测 and 功能性试验资料	主要建筑材料、建筑构配件均按要求提供进场试验报告，工程质量检测 and 功能性试验资料齐全有效。
五、质量评价文件 1、勘察单位质量检查报告 2、设计单位质量检查报告 3、施工单位竣工报告 4、监理单位质量评估报告	设计单位、施工单位、监理单位均出具质量检验报告或竣工报告等质量评价文件。
六、工程质量保修书 1、总、分包单位 2、专业承包单位	按要求与总包单位签订工程质量保修书。
七、建设单位是否已按合同约定支付工程款	建设单位已按合同约定支付工程款。
八、住宅工程是否已进行分户验收并验收合格，建设单位是否已按户出具《住宅工程质量分户验收表》	/
九、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否全部整改完毕	建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题均已全部整改完毕。
审查结论： 施工单位现已按施工图要求及合同约定完成施工任务，技术档案及施工管理资料、材料进场试验报告等内容基本齐全，各相关单位并出具了合格的质量文件报告，工程质量保修书已签章，本单位工程符合竣工验收条件，评定为合格工程。 <div style="text-align: right;">  建设单位工程负责人  2024年 9月 24日 </div>	

竣工验收组织实施情况

一、验收机构

(一) 领导层

表 2

主任	汪敬恒
副主任	曾国良、王辉、王耀
成员	刘欢、赵亮、周俊、陈明洲、施林锋、程宝忠、宋晓苹、卢晗、何思凡、程华洋、张寿锦、刘爱霞、陆长炎、姚忠甫、陈洁、王超、王星星、吴敬、张国英、汪小华

(二) 专业组

验收专业组	组长	组员
建筑工程	曾国良	汪敬恒、王辉、王耀、刘欢、赵亮、程宝忠、卢晗、何思凡、程华洋、张寿锦、刘爱霞、陆长炎、姚忠甫、陈洁、王超、王星星
给排水、燃气工程	陈明洲	汪敬恒、王辉、刘欢、宋晓苹、卢晗、何思凡、张寿锦、吴敬、张国英
建筑电智能化安装工程	施林锋	汪敬恒、王辉、刘欢、宋晓苹、卢晗、何思凡、张寿锦、汪小华
通风与空调工程	/	/
电梯安装工程	/	/
室外工程	/	/

注：建设、监理、勘察、设计、施工单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组，外聘

专家应注明职务、职称。

二、验收组织程序

(一) 建设单位主持验收会议

(二) 施工单位介绍施工情况

(三) 监理单位介绍监理情况

(四) 各验收专业组核查质保资料、并到现场检查


(五) 各验收专业组总结发言，对各专业工程是否合格做出明确结论，建设单位做好记录

(六) 验收领导层根据各专业组验收情况，做出验收是否合格的明确结论

(七) 其他单位发言

工程质量评定

表3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定
地基与基础	/	共核查 3 项， 其中符合要求 3 项， 经鉴定符合要求/项 结论： 符合要求	本工程观感质量 综合评定为一般。
主体结构	/		
建筑装饰装修	合格		
屋面	/		
建筑给水排水及供暖	合格		
通风与空调	/		
建筑电气	合格		
智能建筑	/		
建筑节能	/		
电梯	/		
<p>单位工程评定等级</p> <p>经审查，该工程已按图纸设计及合同约定内容，施工完成，内业资料齐全、有效。该单位工程评定等级合格。</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>			
执行标准情况	建筑工程	严格按《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013 执行	
	给排水、燃气工程	严格按《建筑给水排水与采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2016 执行	
	电气、智能化工程	严格按《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2015 执行	
	通风、空调工程	/	
	电梯工程	/	

续表 3

验收机构意见	建设单位	同意验收			
	勘察单位	/			
	设计单位	同意验收			
	施工单位	同意验收			
	监理单位	同意验收			
<p>竣工验收结论:</p> <p>经建筑、安装专业组验收评定,建筑装饰装修分部、给排水分部、电气安装分部、符合设计要求,评定为合格等级,观感评定为一般,单位工程安全使用功能符合要求,综合评定该工程为合格等级。</p>					
建设单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2024年9月24日	勘察单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2024年9月24日	设计单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2024年9月24日	监理单位 (公章) 总监理工程师: (签字) 2024年9月24日	施工单位 (公章) 项目经理: (签字) 2024年9月24日	

福耀科技大学(暂名)-图书馆、博物馆、明德堂及行政楼、西食堂-装饰装修工程
--图书馆
合同

福耀科技大学(暂名)-图书馆、博物馆、明德
堂及行政楼、西食堂-装饰装修工程--图书馆
专业分包合同

发包人: 福耀高等研究院

承包人: 中建海峡建设发展有限公司

签约地点: 福州市高新区南屿镇

签约时间: 2023年3月23日

第一部分

合同协议书

发 包 人（甲方）：福耀高等研究院（简称“发包人”）

承 包 人（乙方）：中建海峡建设发展有限公司（简称“承包人”）

法定代表人：林向武

住所：福州市马尾区儒江西路60号中建海峡商务广场A座（自贸试验区内）

鉴于承包人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发包人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；另鉴于承包人已对工程现场环境、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，并已对承包人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，发包人、承包人双方就分包工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

一、分包工程概况

分包工程名称：福耀科技大学（暂名）-图书馆、博物馆、明德堂及行政楼、西食堂-装饰装修工程-图书馆

分包工程地点：福建省闽侯县南屿镇智慧大道104号福耀科技大学（暂名）

本分包工程承包范围：包括但不限于：图书馆地上室内装修工程，图书馆地上单体室内装修面积42310.63m²，室内装修造价10000万元。具体工程量划分参照项目工作界面划分表。

本专业承包工程划分如下：

1. 图书馆地上室内装饰装修工程。
2. 负责装饰装修工程检测(包括但不限于原材检测、产品检测以及第三方检测配合)、验收及保修，负责和主导施工图深化设计图纸的绘制、相关BIM 建筑信息模型制作以及周边建筑物保护等。
3. 负责装饰装修专业分包工程的方案设计、施工图深化设计(含图纸优化)、协助概算编制、负责施工图预算及竣工结算编制报送过程中配合工作。
4. 承包人的招标文件(含清单、答疑、补遗等文件)叙述的所有内容，
具体施工内容以最终经建设单位及承包人审定确认下发图纸为准。以上工程承包范围和说明描述只是概括的，不应认为是全面的、无缺的，承包人应结合本项目施工现场实际情况仔细研究施工图纸、招标文件、招标补遗、招标澄清、工程量清单等其他文件，以完全了解本工程的实际招标范围。承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。承包人保留调整承包人施工范围的权利，分包人不得提出异议。
5. 承包人不得拒绝发包人或建设单位的新增或减少工作内容。如承包人在工期、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发包人或 建设单位相关要求的，发包人都 有权调整承包人承包范围直至终止合同，承包人不得提出任何异议和赔偿要求。
6. 合同规定由工程承包人完成或提供配合的工作（包括施工现场的情况分析、施工现场遇到的困难及应对困难所采取的方案、合同、会议纪要约定内容

以及设计变更，配合检测单位开展工作等），如工程承包人拒绝完成或不能按合同要求完成，工程发包人即可安排其他单位完成，工程发包人因此支付的全部费用（包括但不限于委托施工的费用）由工程承包人承担。工程承包人须全力协助工程承包人办理相关报批报建手续；工程承包人须积极响应工程发包人提出的要求，负责到当地政府有关部门办理相关业务。甲、乙双方按政府文件各自承担应付费用。在工程发包人的配合下，工程承包人负责协调并解决在施工过程中与周边社居民、建筑物等所产生的投诉、纠纷等关系。

承包人应严格遵守发包人下发的工期指令，因承包人施工进度、质量等未能满足发包人要求，承包人均可自行缩减承包人工程承包范围，或另行委托第三方施工或进行整改，产生的费用由承包人承担，承包人对此无任何异议，如发包人选择缩减或调整承包人工程承包范围并委托第三方施工时，因重新选择施工单位造成的费用增加和全部成本均由承包人承担，同时发包人将直接扣除承包人50万元合约罚款。

由于承包人原因造成逾期竣工应支付违约金，逾期罚款5万元/天。发包人有权直接在应支付承包人的价款中扣除。逾期竣工违约金的上限：不超过合同价款的5%。

按国家及地方政府规定由工程承包人缴纳的各种规费税费已包含在本合同价款内，由工程承包人向税务等部门缴纳。以下项目产生的费用已含合同价款内：

1. 因施工区域场内施工环境原因产生的费用，不予单独计量计价；
2. 施工过程中做好相关工作防止噪音污染及其他文明施工；
3. 大型机械进出场过程中，道路的保护措施及恢复；
4. 满足工期要求需比正常情况多投入的材料、劳动力、机具及其它措施；
5. 承包人已勘察现场，已充分考虑现场施工的复杂性及施工难度，以现场施工条件为由的一切索赔，发包人均不予受理。
6. 现场垂直及水平运输由承包人自行解决。承包人无偿提供塔吊、施工电梯供承包人使用。

7. 主要材料设备按照【福耀科技大学项目(施工)建设工程施工合同】要求配合进行, 选用材料的品牌、材料选型、颜色、样式必须与发包人协商, 报送建设单位审批。

8. 在进行本承包工程之前, 承包人已充分视察及了解施工现场环境、现场作业条件等等, 并在报价之中充分考虑了上述因素的影响。在合同执行过程中承包人以上述原因而向发包人提出的任何索赔将不会被接受。

二、分包合同价款

2.1 本分包合同为 ☐ 固定总价 ☒ 固定单价合同。

☐ 固定总价合同。

承包人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, 承包人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。

如有发生需承包人上交的各项费用和违约金, 承包人有权从最终结算价中直接扣除。具体详见专用条款39.4竣工结算方式。

2.2 本工程暂定合同价含税金额为人民币(大写): 壹亿元整(¥100000000元)

。其中不含税金额为: 人民币(大写)玖仟壹佰柒拾肆万叁仟壹佰壹拾玖元贰角(¥91743119.2元), 增值税率为 9%, 增值税额为: 人民币(大写)捌佰贰拾伍万陆仟捌佰捌拾元捌角(¥8256880.8元)。本工程安全文明措施费为人民币(大写)壹佰伍拾万元整(¥1500000元), 该费用已包含在合同总价内。

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:

单价包括设计费、人工费、材料费、机械费及措施费（脚手架搭拆、环境保护、文明施工、安全施工、临时设施、已完工程及设备保护、风雨季施工增加费、生产工具用具使用费、材料二次搬运费、工程点交、场地清理费、开荒保洁）、规费、企业管理费、利润、风险费、税金及其他费用等一切费用。合同履行期间除甲控材料（设备）外的所有材料（设备）单价、人工费、机械台班单价及政策性调整文件均不调整。工程量以审核确认的竣工图按实结算。

2.4 承包人派驻本项目的项目经理：王磊，闽1352016201617748（高级工程师）。项目技术负责人：卫德龙（高级工程师）。

2.5 承包人施工现场的全部水电费用由承包人自行解决；

2.6 工程保险（工伤保险、意外伤害险、工程一切险）：以承包人实际缴纳的金额按分包造价占总造价比例分摊计取，承包人应提供缴纳金额的证明材料。除分包人自行购买的保险以外，承包人按合同或政府约定办理由工程承包人统一办理的相关保险，承包人办理后按最终承包人结算价款的产值分摊和扣除。

三、工期

3.1 计划开工日期： 2024 年 1 月 5 日；

3.2 计划竣工日期： 2024 年 4 月 25 日；

3.3 合同工期总日历天数为： 90 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算天数不一致的，以工期总日历天数为准。

拖期损失赔偿金：若承包人的延误导致建设项目工程或其他承包人不能按期竣工验收的，则发包人有权要求承包人按合同中写明金额全额计算并支付拖期损失赔偿金，时间自有关的竣工日期起到合同工程或某区段或某单项工程的交接证书中写明的竣工日期止，按天计算。拖期损失赔偿金应不超过合同中写明的限额。发包人可以从应付或到期应付给承包人的任何款项中扣除此赔偿金，但不排

除其他扣款方法。此项支付或扣除，不应解除承包人对完成该项工程的义务或合同规定的承包人的其他义务和责任。拖期违约赔偿金5万元/日历天。

若承包人有证据证明该延误不会影响建设项目工程的按期竣工验收，也不对其他承包人按期完工产生实质性影响，则发包人可酌情决定不对承包人处拖期损失赔偿金。但若承包人的延误最终仍导致建设项目工程或其他承包人不能按期竣工验收的，则发包人有权要求承包人从最初延误之日起按前款约定计算并支付拖期损失赔偿金。

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。

3.4保修期：质量保修期为24个月（自工程通过竣工验收合格之日开始计算），承包人完成全部保修工作且经校方或管理公司确认无任何遗留问题并由发包人发出保修完成证书后，承包人按发包人要求一次性将剩余的质量保修金无息返还承包人，其中防水工程结算造价的3%作为质保金，同总包相应条款执行，按照《工程质量保修协议》要求支付，承包人提供保修金的全额发票，保修金不计息。

四、工程质量标准

4.1 本承包工程质量标准双方约定为：承包人必须严格按设计院认可的本工程
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，通过工务署、监理、质监
站的验收和确认并一次性验收合格。

4.2质量创优目标：

☐市级优质工程奖；

☐省级优质工程奖；（闽江杯）

☐国家级优质工程奖;

☐其它_____

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_____

质量标准: 满足国家、省、市、行业及地方建设工程验收合格标准且达到国家相关技术规范要求, 满足业主、总包相关管理要求, 符合相关验收标准的合格工程。若因承包人原因产生质量问题, 承包人无条件返工维修至产品合格且承担一切费用。

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。承包人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、经双方加盖公章或合同专用章的补充协议
- 2、本合同协议书
- 3、本合同专用条件的补充条款
- 4、本合同专用条件及附件
- 5、本合同通用条件
- 6、中标通知书(如有)
- 7、投标书及双方明示纳入本合同的投标书其他部分

8、标准、规范及有关技术文件

9、图纸

10、工程量清单

11、工程报价单或预算书

12、承包人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 承包人向发包人承诺，按照合同约定的工期和质量标准，完成本协议书第一条约定的工程(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 承包人向发包人承诺，履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务，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、合同生效

本合同经双方加盖公章(或合同专用章)后成立并生效。

九、合同份数

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。

(以下无正文)



发包人(盖章): _____



承包人(盖章): _____

傅江江

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:

合同签订时间:

竣工验收证明

福建省房屋建筑工程 竣工验收报告

福建省住房和城乡建设厅 制



填 表 说 明

- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、建设档案部门、建设行政主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工、工程监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后方为有效。
- 5、工程竣工验收报告应附下列复印件：
 - (1) 施工许可证；
 - (2) 工程勘察成果及施工图设计文件审查批准书；
 - (3) 施工单位的工程竣工报告；
 监理单位的工程质量评估报告；
 勘察、设计单位的质量检查报告；
 - (4) 规划等部门出具的认可文件或准许使用文件；
 - (5) 施工单位签署的工程质量保修书。

竣工项目审查

表 1

工程名称	福耀科技大学（暂名）-图书馆、博物馆、明德堂及行政楼、西食堂-装饰装修工程——图书馆	工程地址	福建省闽侯县南屿镇智慧大道 104 号福耀科技大学（暂名）图书馆 1-9 层		
建设单位	福州市福耀高等研究院	结构形式	框架-剪力墙结构		
勘察单位	/	层数	9 层	幢数	1 幢
设计单位	山东新达工程设计有限公司	工程规模	单体室内装修面积 42310.63 m²		
监理单位	福州成建工程监理有限公司	开工日期	2024年 04月 16 日		
施工单位	中建海峡建设发展有限公司	竣工日期	2024年 06月 02 日		
施工许可证号	350169202404160101	总造价	10000 万元		
审查项目及内容		审查情况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程		已按设计要求完成所有项目，符合施工验收规范			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		已完成合同约定情况，符合要求			
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		技术档案和施工管理资料齐全			

续表 1

四、进场试验报告 1、主要建筑材料 2、建筑构配件 3、设备 4、工程质量检测和功能性试验资料	进场材料、构配件及设备均有试验检测报告，检测结果符合要求
五、质量评价文件 1、勘察单位质量检查报告 2、设计单位质量检查报告 3、施工单位竣工报告 4、监理单位质量评估报告	质量评价文件齐全，均符合要求
六、工程质量保修书 1、总、分包单位 2、专业承包单位	已签订工程质量保修书
七、建设单位是否已按合同约定支付工程款	已按合同约定支付工程款
八、住宅工程是否已进行分户验收并验收合格，建设单位是否已按户出具《住宅工程质量分户验收表》	/
九、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否全部整改完毕	建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题已全部整改完毕
审查结论： 经审查项目内容均符合要求，该工程已按图纸设计及合同要求约定内容施工完成，内页资料齐全有。 建设单位工程负责人：V/n 6/2 2024 年 06 月 02 日	

竣工验收组织实施情况

一、验收机构

(一) 领导层 表 2

主任	王俊璇
副主任	刘树凤
成员	钟富春、许克年、徐新智、鄢敢、王磊

(二) 专业组

验收专业组	组长	组员
建筑工程	钟富春	鄢敢、王磊
给排水、燃气工程	许克年	张雅军、卫德龙
建筑电气、智能化安装工程	许克年	池商钦、彭庚
通风与空调工程	徐新智	郑金坦、贺彬
电梯安装工程	/	/
室外工程	/	/

注：建设、监理、勘察、设计、施工单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组，外聘专家应注明职务、职称。

二、验收组织程序

- (一) 建设单位主持验收会议
- (二) 施工单位介绍施工情况
- (三) 监理单位介绍监理情况
- (四) 各验收专业组核查质保资料、并到现场检查
- (五) 各验收专业组总结发言，对各专业工程是否合格做出明确结论，建设单位做好记录
- (六) 验收领导层根据各专业组验收情况，做出验收是否合格的明确结论
- (七) 其他单位发言

工程质量评定

表 3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定 共核查 项， 其中符合要求 项， 经鉴定符合要求 项 结论：	观感质量评定 应得 分 实得 分 得分率 %
地基与基础	/		
主体结构	/		
建筑装饰装修	合格		
屋面	/		
建筑给水排水及供暖	合格		
通风与空调	合格		
建筑电气	合格		
智能建筑	/		
建筑节能	/		
电梯	/		
单位工程评定等级			
本工程的各分部工程、分项工程质量符合要求，观感质量综合评价为好			
<div>（公章） 建设单位负责人： 旺曹印德 2024年6月2日</div>			
执行标准情况	建筑工程	符合《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013	
	给排水、燃气工程	符合《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2017	
	电气、智能化工程	符合《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2015 符合《智能建筑工程质量验收规范》GB50339-2013	
	通风、空调工程	符合《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243-2016	
	电梯工程	/	

续表 3

验收机构意见	建设单位	同意验收			
	勘察单位	/			
	设计单位	同意验收			
	施工单位	同意验收			
	监理单位	同意验收			
<p>竣工验收结论:</p> <p>本工程已完成设计及合同约定项目,工程质量符合设计及规范要求。工程质量控制资料、安全功能资料、各分部分项资料齐全。观感质量综合评价为好,同意竣工验收并交付使用。</p>					
建设单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2024年6月2日		勘察单位 (公章) 项目负责人: (签字) 年 月 日		设计单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2024年6月2日	
				监理单位 (公章) 总监理工程师: (签字) 2024年6月2日	
				施工单位 (公章) 项目经理: (签字) 2024年6月2日	

交通银行福建省分行新营业用房室内精装修工程（施工）
合同



合同编号：JTYH20211206

建设工程施工合同

工程名称：交通银行福建省分行新营业用房
室内精装修工程（施工）

发 包 人：交通银行股份有限公司福建省分行

承 包 人：中建海峡建设发展有限公司

二〇二一年十二月



第1节 合同协议书

发标人（全称）：交通银行股份有限公司福建省分行

承包人（全称）：中建海峡建设发展有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就交通银行福建省分行新营业用房室内精装修工程（施工）及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：交通银行福建省分行新营业用房室内精装修工程（施工）。

2. 工程地点：福建省福州市台江区鳌峰支路以东江滨大道北侧（鳌头路与高惠路交汇处）。

3. 工程立项批准文号：闽发改备[2013]K00021号。

4. 资金来源：企业自筹。

5. 工程内容：包括装饰装修及其配套的电气、给排水等安装工程（不含招标人已单独发包的工程范围，但有义务配合完成）等招标范围内的全部施工内容；具体以招标人提供的工程量清单为准，以施工图纸和施工技术要求为依据。

6. 工程承包范围：交通银行福建省分行新营业用房室内精装修工程施工，单体装修建筑面积约54167平方米（其中地上36061平方米，地下18106平方米）。

二、合同工期

1. 计划开工日期：（以开工令为准）。

2. 计划竣工日期：（以开工令时间为起始，加上工期总日历天数计算计划竣工日期）。

3. 工期总日历天数：256日历天（其中各关键节点的工期要求为：/），工期总日历天数与前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合《工程施工质量验收规范》及其他相关规范合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）含税：柒仟捌佰零捌万柒仟叁佰柒拾捌元整（¥78087378元）。



不含税：柒仟壹佰陆拾叁万玖仟柒佰玖拾陆元叁角叁分（¥71639796.33元），税率：
9%）；其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）叁拾肆万柒仟陆佰叁拾玖元整（ 347639元）；

（2）甲供材料费金额：

人民币（大写） / （ / 元）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）陆佰万元整（ 6000000元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）肆佰壹拾伍万元整（ 4150000元）；

（5）税费：

人民币（大写）陆佰肆拾肆万柒仟伍佰捌拾壹元陆角柒分（¥6447581.67元）；

2. 合同价格形式：固定单价合同。

五、项目负责人

承包人项目负责人：林征，身份证号码：350103198001202714，建造师注册证
书号：闽135161617736/闽1352016201617736。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于



同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

七、承诺

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

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

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

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于2021年12月29日签订

十、签订地点

本合同在交通银行股份有限公司福建省分行[地址：福州市湖东路116号]签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自双方法定代表人或其委托代理人签字或盖章，并加盖双方公章（或合同专用章）后生效。

十三、合同份数

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执肆份。

发包人：交通银行股份有限公司福建省分行（盖章） 承包人：中建海峡建设发展有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：刘阳 法定代表人或其委托代理人：林向武

组织机构代码：91350000854381521Q 组织机构代码：91350105154381424A

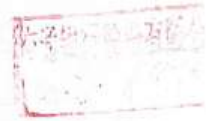
地址： 地址：

法定代表人或委托代理人： 法定代表人或委托代理人：

开户银行： 开户银行：

竣工验收证明

福建省房屋建筑工程 竣工验收报告



福建省住房和城乡建设厅 制

填 表 说 明

- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、建设档案部门、建设行政主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工、工程监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后方为有效。
- 5、工程竣工验收报告应附下列复印件：
 - (1) 施工许可证；
 - (2) 工程勘察成果及施工图设计文件审查批准书；
 - (3) 施工单位的工程竣工报告；
 监理单位的工程质量评估报告；
 勘察、设计单位的质量检查报告；
 - (4) 规划等部门出具的认可文件或准许使用文件；
 - (5) 施工单位签署的工程质量保修书。

竣工项目审查

表1


表1

工程名称	交通银行福建省分行新营业用房室内精装修工程(施工)	工程地址	福州市台江区鳌江支路以东江滨大道北侧(鳌江路与高第路交汇处)		
建设单位	交通银行股份有限公司福建分行	结构形式	框筒结构		
勘察单位	/	层数	地上20层 地下2层	幢数	1
设计单位	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	工程规模	单体室内装修面积3357.40㎡ 建筑总高度97.8m		
监理单位	福建海川工程监理有限公司	开工日期	2024年02月25日		
施工单位	中建海峡建设发展有限公司	竣工日期	2024年11月21日		
施工许可证号	350100202402070101	总造价	7808万元		

审查项目及内容	审查情况
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程	1.室内装修工程、防水工程已按设计完成施工。 2.给排水工程、消防工程已按设计完成施工。 3.建筑电气安装工程已按设计完成施工。 4.通风与空调工程已按设计完成施工。
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定	1.已完成合同约定。 2.本工程未发生分包合同及专业承包约定。
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料	技术档案和施工管理资料齐全、有效。

一、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程
 二、给排水工程、燃气工程、消防工程
 三、建筑电气安装工程
 四、通风与空调工程
 五、电梯、电扶梯安装工程
 六、室外工程
 七、技术档案和施工管理资料
 八、其他

续表 1

四、进场试验报告 1、主要建筑材料 2、建筑构配件 3、设备 4、工程质量检测和功能性试验资料	主要建筑材料、构配件、设备， 主要使用功能检验报告齐全有 效，符合要求。
五、质量评价文件 1、勘察单位质量检查报告 2、设计单位质量检查报告 3、施工单位竣工报告 4、监理单位质量评估报告	见附件内容： 附件1：设计单位质量检查报告 附件2：施工单位竣工报告。 附件3：监理单位质量评估报告
六、工程质量保修书 1、总、分包单位 2、专业承包单位	见附件内容： 附件4：建筑工程质量保修书
七、建设单位是否已按合同约定支付工程款	已按合同约定支付工程款。
八、住宅工程是否已进行分户验收并验收合格， 建设单位是否已按户出具《住宅工程质量分户验 收表》	/
九、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改 的问题是否全部整改完毕	已全部整改完毕。
审查结论： 本工程已按设计图纸及施工合同约定全部施工完成，内业资料齐全 有效。	
<div style="text-align: right;">  建设单位工程负责人 2016年11月21日 </div>	

竣工验收组织实施情况

一、验收机构

(一) 领导层

表 2

主任	陈勇
副主任	吴永洪, 孙海勇, 卢国安, 徐景昌
成员	薛安民, 鄢继伟, 沈香杰, 林剑锋

(二) 专业组

验收专业组	组长	组员
建筑工程	朱成龙	卢国安, 林鑫龙, 于庆鹏, 林剑锋
给排水、燃气工程	孙海勇	周传坚, 杨刚, 黄祥政, 林剑锋
建筑电气、智能化安装工程	薛安民	叶伟军, 黄超雄, 杨刚, 金俊杰
通风与空调工程	王琪琳	杨刚, 周学升
电梯安装工程	/	/
室外工程	/	/

注：建设、监理、勘察、设计、施工单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组，外聘专家应注明职务、职称。

二、验收组织程序

(一) 建设单位主持验收会议

(二) 施工单位介绍施工情况

(三) 监理单位介绍监理情况

(四) 各验收专业组核查质保资料、并到现场检查


(五) 各验收专业组总结发言，对各专业工程是否合格做出明确结论，建设单位做好记录

(六) 验收领导层根据各专业组验收情况，做出验收是否合格的明确结论

(七) 其他单位发言

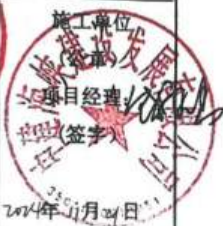
工程质量评定

表 3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定
地基与基础	/	共核查 38 项， 其中符合要求 38 项， 经鉴定符合要求 / 项 结论： <u>合格</u>	应得 100 分 实得 93 分 得分率 93%
主体结构	/		
建筑装饰装修	合格		
屋面	/		
建筑给排水及供暖	合格		
通风与空调	合格		
建筑电气	合格		
智能建筑	合格		
建筑节能	合格		
电梯	/		
单位工程评定等级 各分部工程均符合设计及规范要求，单位工程评定等级为合格。			
<div>建设单位负责人：  2016 年 11 月 21 日</div>			
执行标准情况	建筑工程	《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB 50210-2018)	
	给排水、燃气工程	《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》(GB 50242-2002)	
	电气、智能化工程	《建筑电气工程施工质量验收规范》(GB 50303-2015)	
	通风、空调工程	《通风与空调工程施工质量验收规范》(GB 50430-2016)	
	电梯工程	/	

续表 3

验收机构意见	建设单位	符合设计及施工验收规范要求,同意验收.			
	勘察单位	/			
	设计单位	符合设计及施工验收规范要求,同意验收.			
	施工单位	符合设计及施工验收规范要求,同意验收.			
	监理单位	符合设计及施工验收规范要求,同意验收.			
竣工验收结论: 本工程已完成设计图纸及合同约定的项目.工程质量符合设计及规范要求,工程质量资料、安全功能资料、分部分项资料齐全,观感综合评定为合格,同意验收并交付使用.					
建设单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2024年11月21日		勘察单位 (公章) 项目负责人: (签字) 年 月 日		设计单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2024年11月21日	
		监理单位 (公章) 总监理工程师: (签字) 2024年11月21日		施工单位 (公章) 项目经理: (签字) 2024年11月21日	



11-1

六期分

六期分

福州滨海临空开发建设有限公司那迪广场项目（施工图设计、施工、预制构件生产一体化）
合同

第一部分 协议书

承包人（全称）：福建省二建建设集团有限公司

分包人（全称）：中建海峡建设发展有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，鉴于福州滨海临空开发建设有限公司（以下简称为“发包人”）与承包人已经签订施工总承包合同（以下称为“总包合同”），承包人和分包人双方就分包工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

一、分包工程概况

分包工程名称：福州滨海临空开发建设有限公司那迪广场项目（施工图设计、施工、预制构件生产一体化）

分包工程地点：福州市长乐区滨海新城

分包工程承包范围：福州滨海临空开发建设有限公司那迪广场项目（施工图设计、施工、预制构件生产一体化）1#、2#、3#楼二次精装分项工程。

1、二次精装承包范围界定：（二次精装内容以业主核定的二次精装深化图纸为准）

那迪广场二次精装工程施工界面划分

分部工程	施工界面划分	备注
土建工程	①、以出屋面（露台）出户门为界（门由分包人来完成），门以外部分所有图纸设计的屋面（大屋面、小屋面、露台、连廊）的反梁砼浇筑、屋面工程（设备基础层、找坡层、防水层、保温层、保护层、饰面层等）、屋面及机房的装饰装修（砌体、内外粉刷、地面、外墙真石漆等），上述内容均由承包人负责。门以内部分为分包人承包范围	
	②、一层至屋面层室内装修部分除反梁（仅包含卫生间、管道井处）、砌体由承包人负责外，剩余的工作量（如：抹灰、保温、地面找平、门窗安装、涂料、楼梯间滴水线、挡水线及工作面移交后的砌体变更及砌筑等）由分包人负责，包括管道井、配套用房、楼梯间和前室的装饰装修、装饰面与门窗边的打胶细部等。	
	③、以±0.00为界，一层地面的垫层及垫层以下的设备基础、防水层、保护层、初步土方回填至设计标高由承包人负责，分包人负责根据图纸密实度要求进行二次夯填、垫层及饰面层。	

	④、所有顶板的找坡层、防水层、保护层等由承包人负责。		
	⑤、地下室的工作内容由承包人负责。若地下室梯间、前室以及涉及精装修部分由分包人负责施工。		
强电工程	<p>1、一次设计图纸下列工程量由分包人施工：</p> <p>(1)一次设计图纸中有注明待二次装修深化设计的配电箱或者只有部分二次回路待深化设计的配电箱均由分包人施工；配电箱系统图上注明由二装深化的出线回路均由分包人施工（除多联机外机电源回路由总包施工外）。以上配电箱的进线（含进线配管、桥架）由承包人施工。</p> <p>(2)所有精装修区域的卫生间局部等电位端子盒及等电位连接线由分包人施工。（局部等电位网格焊接及扁钢预留已由承包人施工到位）</p> <p>(3)空调系统末端及卫生间排气风机、排气扇配电管线因一装未设计，均由分包人施工（含接线）。</p> <p>2、除上述外的其余一次设计的工程量均由承包人施工到位，二次精装修对原有强电系统有新增或变更、改造的均由分包人负责施工。</p>		
给排水工程	冷热水系统	<p>1#楼 A 区：</p> <p>(1) 按一次设计图纸，酒店区域（1#楼 A 区）的冷热水系统±0.00 以上部分均由分包人负责。</p> <p>(2) 承包人按一次设计图纸施工至±0.00 处。</p> <p>(3) 除涉及到地下室给水主管及泵房的变更改造由承包人施工。其余二次精装修对原有冷热水系统有新增或变更、改造的均由分包人负责施工。</p>	
		<p>1#楼 B 区、C 区、2#楼、3#楼、地下室精装区域：</p> <p>(1) 冷水系统凡涉及精装的用水点，承包人负责楼层转换横管（主管）及立管（预留三通）系统施工，引至终端的系统由分包人负责施工。其余部分由承包人按一次设计图纸施工到位。</p> <p>(2) 除涉及到地下室给水主管及泵房的变更改造由承包人施工。其余二次精装修对原有冷水系统有新增或变更、改造的均由分包人负责施工。</p>	
	污废水系统	<p>1#楼 A 区：</p> <p>(1) 污废水系统（含立管、通气管及引入室外检查井）全部由分包人负责施工。</p> <p>(2) 二次精装修对原有污废水系统有新增或变更、改造的均由分包人负责施工。</p>	

3、地址、电话：福建省福州市鼓楼区冶山路 105 号；0591-88023222

4、开户银行：建行福州市城北支行

5、银行账号：35001890007050006669

6、承包人属于增值税一般纳税人

三、分包人纳税人识别信息：

1、公司全称：中建海峡建设发展有限公司

2、统一社会信用代码：91350105154381424A

3、地址、电话：福州市马尾区儒江西路 60 号中建海峡商务广场 A 座（自贸试验区内）；
0591-87712879。

4、开户银行：中国银行福州中建海峡广场支行

5、银行账号：4078 5837 8231

6、分包人纳税人资格认定：_____A_____。

A、一般纳税人； B、小规模纳税人；

四、分包合同价款总额（暂定）

不含税价 59620741.01 元，增值税税率 9%，增值税 5365866.69 元，价税合计金额：¥ 64986607.7

元，（大写）人民币：陆仟肆佰玖拾捌万陆仟陆佰零柒元柒角（如手写要求顶格）其中：安全文明施工费计取按我省有关规定执行，暂按 1058101 元整（¥1058101 元）。

合同价格形式：（详见本合同专用条款 19.2）。

五、工期

开工日期：本分包工程定于 2021 年 04 月 17 日开工；

竣工日期：本分包工程定于 2021 年 09 月 01 日竣工；

合同工期总日历天数为：137 天。

六、工程质量标准

本分包工程质量标准双方约定为：省优质工程“闽江杯”标准。

七、组成分包合同的文件包括：

1、本合同协议书；

2、中标通知书（如有时）；

3、分包人的报价书；

4、除总包合同工程价款之外的总包合同文件；

5、本合同专用条款；

6、本合同通用条款；

7、本合同工程建设标准、图纸及有关技术文件；

8、合同履行过程中，承包人和分包人协商一致的其它书面文件。

八、本协议书有关词语的含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

九、分包人向承包人承诺，按照合同约定的工期和质量标准，完成本协议书第一条约定的工程（以下简称“分包工程”），并在质量保修期内承担保修责任。

十、承包人向分包人承诺，按照合同约定的期限和方式，支付本协议书第四条约定的合同价款（以下简称“分包合同价”）。

十一、分包人向承包人承诺，履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务，并与承包人承担履行分包工程合同以及确保分包工程质量的连带责任。

十二、合同的生效

合同订立时间：2021年04月16日；

合同订立地点：福建省福州市鼓楼区

本合同自双方盖章后生效。

承包人：（盖章）

法定代表人：

委托代理人： 

分包人：

法定代表人：

委托代理人：



工程竣工验收证书

建设单位	福州滨海临空开发建设有限公司
施工单位	中建海峡建设发展有限公司
工程名称	福州滨海临空开发建设有限公司那迪广场(施工图设计、施工、预制构件生产一体化)1#、2#、3#楼二次精装修分项工程
工程质式	框架剪力墙结构
建筑面积	室内装修面积53000㎡,其中1#楼最大单体装修面积29000㎡.
预算造价	室内装修总造价6498.66万元,其中最大单体装修造价6373.85万元.
决算造价	
开工日期	
竣工日期	
工程地点	

验收日期 2022 年 01 月 12 日

一、验收工程内容:

本工程为1#楼、2#楼、3#楼室内精装修工程,装饰装修总面积为53000m²,总造价6498.66万元,其中1#楼最大单体装修面积29000m²,造价6373.85万元,1#楼单体建筑为一栋按四星级酒店标准设计、施工的装修工程,本工程现已按设计图纸及变更要求施工完毕。

二、验收意见:

本工程按设计图纸施工,符合国家现行施工规范及验收规范,工程质量达到国家《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)和《建筑节能工程施工质量验收标准》(GB50411-2019)等验收评定标准,内业资料齐全,同意验收交付使用。

年 月 日

建设单位	单位负责人		
	项目负责人	元清海	
	验收人		
监理单位	单位负责人	琼王印丽	
	项目总监	丁建	
	验收人		
设计单位	单位负责人	夏坚	
	项目负责人	元清海	
	验收人		
施工单位	单位负责人	武林尚	
	工地负责人	刘阳	
	验收人		
参加验收单位	城建档案馆		
	公安消防		
	市质量监督站		

二、项目经理业绩

序号	工程名称	项目所在地	合同金额 (万元)	竣工验收时间	在建或 已完工	项目经理姓名、 在该业绩中所 任职务
1	莆田·中电科创城先导区 改造工程总承包（EPC）	莆田市城厢 区荔华东大 道和梅山路 交叉口	5662.2591 (其中装饰 装修部分金 额 42.3938 万元)	2021 年 9 月 7 日	已完工	饶香杰、 项目经 理
2						
3						
4						
5						

莆田·中电科创城先导区改造工程总承包（EPC）
中标通知书

中标通知书

招标编号：E3503020301100175001

中建海峡建设发展有限公司：

你方于2020年12月11日所递交的莆田·中电科创城先导区改造工程总承包（EPC）工程总承包投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

招标范围：包括本项目的设计（即方案设计、施工图设计）、施工、采购（发包人实际要求的采购内容）、质量保修等工作。1）设计范围包括：以建设内容为准，包括外立面幕墙改造、装修改造、室外景观改造、机电专业（含消防专业、水电专业、智能化专业、通风空调专业、泛光照明等）、新增电梯及结构加固、与本项目相关设备的采购等项目的方案设计及施工图设计（本工程的施工图设计须经原设计单位结构安全审批通过，同时经施工图审查机构审查合格或相关行政主管部门审查批准通过，其所产生的费用由招标人负责）、后续设计服务（含施工期间设计指导、技术服务和图纸审查、论证服务）、直至工程竣工验收等设计全部工作。2）采购范围（发包人实际要求的采购内容）包括：包括与本项目相关（施工图载明的）所有建筑材料、设备的采购工作（不包含办公家具、一二层多媒体设备、办公设备等采购）。3）施工范围包括：包括施工图纸所载明的所有工程项目。（具体详见招标文件第六章“发包人要求”）。

中标价：58612591元，其中：①设计费：1990000元（含税包干，包含方案设计、施工图设计、配合图审、施工期间设计指导、设计变更、技术服务直至竣工验收后配合预算送审等全过程设计工作）；②建筑安装工程费：56622591元，K值=8.80%。

工期：总工期170日历天。设计阶段工期：承包人应在中标合同签订次日起30日历天内完成总平面方案和初步设计并完成工程概算文件，总平面方案和初步设计完成工程概算文件经发包人确认后20日历天内完成施工图设计并审查合格。若上述节点工期因承包人的原因出现逾期，承包人应支付逾期违约金每天2万元。施工阶段工期：施工工期120日历天，以监理开工令时间起算，若上述节点工期因承包人的原因出现逾期，承包人应支付逾期违约金每天5万元。招标人有权在当期工程款中直接扣除上述逾期违约金。本项目工程逾期违约金上限为合同价的5%。

质量：设计要求的质量标准：符合现行国家、行业及地方标准，并通过施工图审查机构审查合格或相关行政主管部门审查批准。采购的设备设施要求的质量标准：符合国家有关验收标准、规范，并满足招标文件的要求。所采购的设备品牌应当符合有关规定及招标文件、合同约定。施工要求的质量标准：符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2015）及其它国家相关规范合格标准。

项目负责人：蔡查，身份证号码：350426197201042520，证书类型及证书编号：一级注册建造师：闽135060802388。

请你方在接到本通知书后的30日内到福建木兰科创城开发有限公司与我方商讨签订工程总承包合同，并按招标文件第二章“投标须知”规定向我方提交履约担保。

特此通知。

招标人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

招标代理单位：（公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

2020年12月28日

合同

建设工程施工合同



工程名称：莆田·中电科创城先导区改造工程总承包（EPC）

发 包 人：福建木兰科创城开发有限公司

承 包 人：中建海峡建设发展有限公司

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：福建木兰科创城开发有限公司

承包人（全称）：中建海峡建设发展有限公司

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》及有关法律、法规和有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就莆田·中电科创城先导区改造工程总承包（EPC）项目的工程总承包及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：莆田·中电科创城先导区改造工程总承包（EPC）。

2. 工程地点：莆田市城厢区荔华东大道和梅山路交叉口。

3. 工程审批、核准或备案文号：闽发改备[2020]B030130 号。

4. 资金来源：自筹。

5. 工程内容及规模：总建筑面积约 2.65 万㎡，地上 23 层，地下 2 层，总高 84.4 米。包括外立面幕墙改造、装修改造、室外景观改造、机电专业（含消防专业、水电专业、智能化专业、通风空调专业、泛光照明等）、新增电梯及结构加固、与本项目相关（施工图载明的）所有建筑材料、设备的采购等。

项目总投资：本项目最高投标限价为 6382 万元，其中设计费 199 万元（含税包干，包含方案设计、施工图设计、配合图审、施工期间设计指导、设计变更、技术服务直至竣工验收后配合预算送审等全过程设计工作）；建安工程费用最高结算价不超过 $6183 \times (1 - \text{中标下浮率 } K)$ 万元，经有关部门审核后的建安工程结算费用[建安工程结算费用包含本项目下浮后的施工图范围内的所有建安工程费用；包括外立面幕墙改造、装修改造、室外景观改造、机电专业（含消防专业、水电专业、智能化专业、通风空调专业、泛光照明等）、新增电梯及结构加固、与本项目相关（施工图载明的）所有建筑材料、设备的采购等。]不得超过建安工程费用最高结算价，因承包人原因导致超出建安工程费用最高结算价的部分由承包人自行承担。

6. 工程承包范围：包括本项目的设计（即方案设计、施工图设计）、施工、采购（发包人实际要求的采购内容）、质量保修等工作。

1) 设计范围：以建设内容为准，包括外立面幕墙改造、装修改造、室外景观改造、机电专业（含消防专业、水电专业、智能化专业、通风空调专业、泛光照明等）、新增电梯及结构加固、与本项目相关设备的采购等项目的方案设计及施工图设计（本工程的施工图设计须经原设计单位结构安全审批通过，同时经施工图审查机构审查合格或相关行政主管部门审查批准通过，其所产生的费用由发包人负责）、后续设计服务（含施工期间设计指导、技术服务和图纸审查、论证服务）、直至工程竣工验收等设计全部工作。

2) 采购范围（发包人实际要求的采购内容）：包括与本项目相关（施工图载明的）所有建筑材料、设备的采购工作（不包含办公家具、一二层多媒体设备、办公设备等采购）。

3) 施工范围：包括施工图纸所载明的所有工程项目。

7. 工程建设要求：包含该项目方案设计、施工图设计、采购及施工、项目移交业主直至工程维保期结束全过程的总承包。

二、合同工期

计划开工日期：____年____月____日。

计划竣工日期：____年____月____日。

工期总日历天数：总工期 170 日历天。设计阶段工期：承包人应在中标合同签订次日起 30 日历天内完成总平面方案和初步设计并完成工程概算文件，总平面方案和初步设计完成工程概算文件经发包人确认后 20 日历天内完成施工图设计并审查合格。若上述节点工期因承包人的原因出现逾期，承包人应支付逾期违约金每天 2 万元。施工阶段工期：施工工期 120 日历天，以监理开工令时间起算，若上述节点工期因承包人的原因出现逾期，承包人应支付逾期违约金每天 5 万元。发包人有权在当期工程款中直接扣除上述逾期违约金。本项目工程逾期违约金上限为合同价的 5%。

三、质量标准

工程设计质量标准：符合现行国家、行业及地方标准，并通过施工图审查机构审查合格或相关行政主管部门审查批准。

设备采购质量标准：符合国家有关验收标准、规范，并满足招标文件的要求。所采购的设备品牌应当符合有关规定及招标文件、合同约定。

莆田·中电科创城先导区改造工程总承包（EPC）

工程施工质量标准：符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2015）及其它国家相关规范合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价：

人民币（大写）伍仟捌佰陆拾壹万贰仟伍佰玖拾壹元整（¥58612591）。

2. 合同价下浮率为 8.80%。

3. 签约合同价具体构成：

（1）设计费：

设计费签约合同价含税总金额为人民币（大写）壹佰玖拾玖万元整（¥1990000.00）。

（2）建筑安装工程费（含相关设备采购费）：

建筑安装工程费签约合同价含税总金额为人民币（大写）伍仟陆佰陆拾贰万贰仟伍佰玖拾壹元整（¥56622591元）；其中，安全文明施工费为人民币（大写）壹佰壹拾叁万贰仟肆佰伍拾壹元捌角贰分（¥1132451.82）。

以上签约合同为暂定价，承包人在完成施工图设计后，由承包人负责编制并经发包人审核后，报送莆田市财政局或相应的审核部门审核，以审核后的建筑安装工程预算造价经下浮后的金额，根据建安工程预算价审核结果按实调整的建安费及设计费作为实际合同价，并签订合同补充协议。

即实际建安工程费=项目造价×（1-K），经审核后的预算造价作为施工期间进度款的支付及结算依据，建安工程费最终综合平米单价结算价下浮后不得超过2100元，超过部分由承包人承担。若在工程款支付时间还尚未完成出具预算审核结果的，由咨询人及发包人审核后作为暂时支付依据。若本项目有编制设计概算，经发包人同意，也可以初步设计概算作为暂时工程进度款支付依据。安全文明施工费用的支付按福建省住建厅发布的《关于房屋建筑和市政基础设施工程安全文明施工费有关事项的通知》（闽建筑[2017]6号文）规定执行。

4. 合同价格形式及结算在专用合同条款中约定。

五、工程总承包项目负责人

工程总承包项目负责人：蔡查，所在单位：中建海峡建设发展有限公司；

设计项目负责人：白瑞华，所在单位：中建海峡建设发展有限公司；

采购负责人： / ，所在单位： / ；

施工项目负责人：饶香杰，所在单位：中建海峡建设发展有限公司。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）协议书及合同履行中双方签署的补充协议；
- （2）中标通知书；
- （3）投标函及投标函附录；
- （4）合同协议书；
- （5）专用合同条款及其附件；
- （6）通用合同条款；
- （7）发包人要求；
- （8）发包人提供的资料；
- （9）标准规范及有关技术文件，本工程招标文件（含澄清、修改文件、补充通知）；
- （10）承包人建议书；
- （11）双方约定的其他合同文件。

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

七、承诺

莆田·中电科创城先导区改造工程总承包（EPC）

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

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

八、签订时间

本合同于 2021 年 1 月 18 日签订。

九、签订地点

本合同在福建省莆田市签订。

十、合同生效

本合同自双方盖章生效。

十一、合同份数

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执肆份。

十二、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

发包人：（盖章）

承包人：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

（签字或盖章）

（签字或盖章）

统一社会信用代码：91350302MA350P937D

统一社会信用代码：91350105154381424A

地址：福建省莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 999 号九龙小区 12 号楼 2101 室

地址：福州市马尾区儒江西路 60 号中建海峡商务广场 A 座

邮政编码：351100

邮政编码：350015

法定代表人：杨晨颖

法定代表人：林向武

经办人：

经办人：

电话：0594-7990345

电话：0591-88023222

莆田·中电科创城先导区改造工程总承包（EPC）

传真：0594-7990345

传真：0591-88023222

电子信箱：_____

电子信箱：zjhxjic@cscec.com

开户银行：_____

开户银行：中国银行福州中建海峡广场支行

账号：_____

账号：4078 5837 8231



装饰装修工程部分金额证明

莆田·中电科创城先导区改造工程总承包（EPC）项目

预算评审报告

粤审〔2022〕097号

福建木兰科创城开发有限公司：

受贵单位的委托，我单位就贵单位于2022年04月14日报送的莆田·中电科创城先导区改造工程总承包（EPC）项目的预算进行审核。根据贵单位提供的审核资料，按照预算审核的有关程序，我单位已完成了该项目的预算审核，现将审核情况说明如下：

一、工程概况：

1、项目名称：莆田·中电科创城先导区改造工程工程总承包（EPC）项目

2、工程概况：

1) 建筑面积：总建筑面积 26500m²。

2) 层数：地上 23 层地下 2 层，檐口高度：总高 84.4m。

二、审核原则：

坚持独立、客观、科学、公平、公正、实事求是的审核原则。

三、审核依据：

1. 图纸：中建海峡建设发展有限公司设计的莆田·中电科创城先导区改造工程总承包（EPC）项目各专业图审后图纸（出图日期为202101，版本号1.0），业主及设计回复函等。

2. 计价计量规范：《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）福建省实施细则；《构筑物工程工程量计算规范》（GB50860-2013）福建省实施细则；《仿古建筑工程工程量计算规范》（GB50855-2013）福建省实施细则；《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）福建省实施细则；《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）福建省实施细则；《园林绿化工程工程量计算规范》（GB50858-2013）福建省实施细则；《福建省建设工程工程量清单计价表格》（2017版）。

3. 预算定额：《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省装配式建筑工程预算定额》

(FJYD-103-2017)、《福建省通用安装工程预算定额》(FJYD-301-2017~FJYD-311-2017)、《福建省市政工程预算定额》(FJYD-401-2017~FJYD-409-2017)、《福建省园林绿化工程预算定额》(FJYD-501-2017)及现行补充或调整文件(截止2021年1月31日以前)。

4、费用定额:《福建省建筑安装工程费用定额》(2017版)及现行补充调整文件(截止2021年1月31日以前)。

5、取费标准:本工程类别房屋建筑与装饰工程(含安装),缩短工期措施费包干为0元,税金按照9%计取。

6、工程预算材料信息价及机械台班:

(1)人工费指数:按莆建管〔2020〕116号文,莆田市建设工程人工费动态指数调整为1.1159;

(2)材料价格:按照本项目预算信息价套用第一份施工图审查合格时点的最新信息价(即2021年1月)。a.无约定品牌的材料选用第一份施工图审查合格时点已发布的最新《福建省建设工程工料机信息网》的地市信息价格中莆田市对应的材料价格;b.双方有约定品牌的优先选用莆田市造价协会发布的最新品牌价,若莆田无品牌价,执行福州市建设工程材料价格最新年刊品牌价、《福州市建设工程材料价格》、《福州市安装工程材料价格》和《福建省建筑节能材料信息价格》最新年刊品牌信息价;园林绿化苗木材料价格按莆田市建设工程造价管理站关于发布当期对应的莆田市园林绿化苗木信息价;c.若不满足a、b条款时按以下条款执行:以第一份施工图审查合格时点的当月《福建省建设工程工料机信息网》发布的地市信息价格中福州、泉州、厦门、漳州(靠前顺序的地点有信息价的套用靠前地区的信息价)对应的材料价格;d.上述平台中没有信息价的以及合同约定发包人定牌定价材料(设备)价格由询价小组(询价小组成员由发包人制定的询价方案来明确)确定;

(3)施工机械台班价格:按照《2019年第三季度福建省施工机械台班单价》;

7、招标文件:福建昇华工程造价咨询有限公司编制的招标文件;

四、审核结果:

经征求建设单位及预算编制单位意见,我单位审核的莆田·中电科创城先导区改造工程总承包(EPC)项目预算结果如下: 单位:元

项 目	送审造价	审后造价	核增(减)造价	核增(减)率
一-七层	11111744	9835069	-1276675	-11.49%
八至十九层	9740060	8729324	-1010736	-10.38%
三至二十三层公共卫生间	1678600	1879312	200712	11.96%
楼梯 LT4	165010	130339	-34671	-21.01%
二十至二十三层	4412013	3503530	-908483	-20.59%
内装其他项	175253	423938	248685	141.90%
一至二层卫生间	281315	251895	-29420	-10.46%
电梯	947727	947727	0	0%
幕墙	4216108	3888705	-327403	-7.77%
加固	2109016	1893729	-215287	-10.21%
机电及室外工程	15944008	13219454	-2724554	-17.09%
暖通工程	10779704	9693124	-1086580	-10.08%
合计	61560558	54396146	-7164412	-11.64%
审后造价大写	伍仟肆佰叁拾玖万陆仟壹佰肆拾陆元			

五、审核说明：

主要增减事项：

(一)、一般土建

A、一至七层

1、拆除工程中清单第 1-13 项，拆除等相关项目，送审工程量计算有误，核减 6221.62 元。

2、拆除工程中清单第 17 项，平面砂浆找平，送审工程量计算及定额换算有误，核减 886.55 元。

3、装饰工程一层中清单第 1-13 项，橡胶板楼地面、块料楼地面及门坎石等相关项目，送审工程量计算及定额换算有误，核减 59591.44 元。

4、装饰工程一层中清单第 14-16 项，天棚吊顶及金属面油漆等相关项目，送审工程量计算及定额换算有误，核减 73040.84 元。

5、装饰工程一层中清单第 40 项，天棚喷刷涂料，送审定额换算有误，核减 1810.71 元。

- 6、装饰工程一层中清单第 43 项，墙面喷刷涂料，送审定额套价工有误，核减 2579.67 元。
- 7、装饰工程一层中清单第 49 项，墙面装饰板-弧形，定额换算有误，核减 1444.91 元。
- 8、装饰工程一层中清单第 66 项，展台，送审单价过高，核减 7761.3 元。
- 9、装饰工程一层中清单第 68-69 项，墙地面变形缝，送审定额换算有误，核减 4008.03 元。
- 10、装饰工程二层中清单第 1-17 项，地毯楼地面、塑料卷材楼地面、块料楼地面、踢脚线等相关项目，送审工程量计算及定额换算有误，核减 44393.72 元。
- 11、装饰工程二层中清单第 25 项，天棚吊顶，送审定额换算有误，核减 15130.11 元。
- 12、装饰工程二层中清单第 28 项，天棚吊顶，送审定额换算有误，核减 2342.34 元。
- 13、装饰工程二层中清单第 36 项，天棚喷刷涂料，送审工程量计算有误，核减 7042.84 元。
- 14、装饰工程二层中清单第 47 项，墙面喷刷涂料，送审工程量计算有误，核减 18956.22 元。
- 15、装饰工程二层中清单第 50-61 项，墙面装饰板等相关项目，送审工程量计算及定额换算有误，核减 48459.62 元。
- 16、装饰工程三至七层中清单第 1-8 项，地毯楼地面等相关项目，送审工程量计算及定额换算有误，核减 86245.65 元。
- 17、装饰工程三至七层中清单第 9-22 项，块料楼地面、自流平楼地面、踢脚线等相关项目，送审工程量计算及定额换算有误，核减 16657.06 元。
- 18、装饰工程三至七层中清单第 23-37 项，天棚喷刷涂料、天棚吊顶、格栅吊顶等相关项目，送审工程量计算及定额换算有误，核减 400025.35 元。
- 19、装饰工程三至七层中清单第 46-47 项，灯带槽、天棚喷刷涂料等相关项目，送审工程量计算有误，核减 16015.85 元。
- 20、装饰工程三至七层中清单第 48-53 项，木窗帘盒、天棚喷刷涂料等相关项目，送审工程量计算有误，核减 24566.09 元。
- 21、装饰工程三至七层中清单第 58 项，墙面喷刷涂料，归类问题，核增 79751.55

元。

22、装饰工程三至七层中清单第 59-60 项，墙面装饰板等相关项目，送审定额换算有误，核减 10329.29 元。

23、装饰工程三至七层中清单第 66 项，墙面装饰板，送审工程量计算有误，核减 7597.5 元。

24、装饰工程三至七层中清单第 79-91 项，墙面装饰板等相关项目，送审工程量计算及定额换算有误，核减 60303.04 元。

25、装饰工程三至七层中清单第 96 项，金属扶手、栏杆、栏板及油漆，送审定额换算有误，核增 6250.95 元。

26、门窗工程二层中清单第 1-2 项，金属门窗套，送审工程量计算及定额换算有误，核减 22721 元。

27、门窗工程二层中清单第 6 项，木质门带套，送审工程量计算有误，核减 6889.83 元。

28、门窗工程二层中清单第 8-9 项，木质门带套，归卫生间计算，核减 7131.48 元。

29、门窗工程二层中清单第 10 项，木质门带套，送审工程量计算有误，核减 5969.24 元。

30、门窗工程二层中清单第 19-20 项，钢质防火门，送审工程量计算有误，核减 3410.84 元。

31、门窗工程三至七层中清单第 4 项，木质门-隐形门，送审工程量计算有误，核减 14459.05 元。

32、门窗工程三至七层中清单第 9 项，木质门带套，归卫生间，核减 28177 元。

33、门窗工程二层中清单第 14-15 项，钢质防火门，送审工程量计算有误，核增 1594.45 元。

34、砌筑工程砖砌墙中清单第 1-6 项，砌块墙，送审工程量计算有误，核减 9995.69 元。

35、砌筑工程砖砌墙中清单第 7-10 项，混凝土相关部分，送审工程量计算有误，核增 4150.14 元。

36、砌筑工程砖砌墙中清单第 11-16 项，钢筋相关部分，送审工程量计算有误，核增 4096.37 元。

37、砌筑工程砖砌墙中清单第 19-20 项，柱、梁面砂浆找平、立面砂浆找平层等相关项目，送审工程量计算有误，核减 17138.77 元。

38、砌筑工程砖砌墙中措施清单第 1-4 项，模板相关项目，送审工程量计算有误，核减 2504.74 元。

39、砌筑工程隔墙中清单第 1-12 项，墙面装饰板相关项目，送审工程量计算有误，核减 32115.49 元。

B、八至十九层

1、拆除工程中清单第 1 项，砖（石）砌体拆除，送审工程量计算有误，核减 4081.91 元。

2、拆除工程中清单第 7 项，余方弃置，送审工程量计算有误，核减 2287.58 元。

3、隔墙工程中清单第 1-2 项，轻钢龙骨隔墙，送审工程量计算及定额换算有误，核增 96801.51 元。

4、砖砌墙工程中清单第 1-4 项，砌块墙，送审工程量计算有误，核减 54714.7 元。

5、砖砌墙工程中清单第 5 项，构造柱，送审工程量计算有误，核减 1195.95 元。

6、砖砌墙工程中清单第 7 项，现浇构件钢筋，送审工程量计算有误，核减 9266.07 元。

7、砖砌墙工程中清单第 8 项，零星砌砖，送审工程量计算有误，核减 16424.83 元。

8、砖砌墙工程中清单第 12 项，立面砂浆找平层，送审工程量计算及定额换算有误，核减 40478.67 元。

9、砖砌墙工程中清单第 14 项，现浇构件钢筋，送审工程量计算有误，核增 1671.72 元。

10、措施工程中清单第 1 项，构造柱模板，送审工程量计算有误，核增 2929.51 元。

11、措施工程中清单第 2 项，砌筑脚手架，送审工程量计算及定额换算有误，核减 7464.71 元。

12、地面工程中清单第 3 项，地毯楼地面，送审工程量计算有误，核减 131872.73 元。

13、墙面工程中清单第 5 项，石材墙面，送审工程量计算有误，核减 34505.25 元。

14、墙面工程中清单第 9 项，墙面装饰板，送审工程量计算有误，核减 6684.73 元。

15、墙面工程中清单第 10 项，木饰面，送审工程量计算有误，核减 59949.5 元。

16、墙面工程中清单第 15 项，墙面灯带槽，送审工程量计算有误，核减 4672.55 元。

17、墙面工程中清单第 16 项，金属栏杆等相关项目，送审工程量计算及定额换算有误，核增 18039.55 元。

18、墙面工程中清单第 17 项，服务台，送审工程量计算有误，核减 57500.77 元。

19、天棚工程中清单第 1-2 项，天棚白色无机涂料，送审定额换算有误，核减 6676.86 元。

20、天棚工程中清单第 3-4 项，天棚灰色无机涂料，送审定额换算有误，核减 256157.61 元。

21、天棚工程中清单第 6-7 项，天棚吊顶，送审工程量计算有误，核减 98292.44 元。

22、天棚工程中清单第 12 项，灯带槽，送审工程量计算有误，核减 7318.51 元。

23、门窗工程中清单第 1 项，木质门-隐形门，送审工程量计算有误，核减 25255.49 元。

24、门窗工程中清单第 3 项，成品隔断，送审工程量计算有误，核减 14025.12 元。

C、三至二十三层公共卫生间

1、地面工程中清单第 1-5 项，块料楼地面，送审工程量计算有误，核增 42492.32 元。

2、地面工程中清单第 8 项，石材零星项目，送审工程量计算有误，核减 13576.07 元。

3、墙面工程中清单第 1-6 项，块料墙面，送审工程量计算有误，核增 47973.16 元。

4、墙面工程中清单第 7 项，成品隔断，送审工程量计算有误，核增 62779.85 元。

5、墙面工程中清单第 8 项，银镜，送审工程量计算及定额换算有误，核减 10940.99 元。

6、墙面工程中清单第 11 项，木质门带套，送审工程量计算有误，核增 28177.5 元。

7、天棚工程中清单第 1-2 项，透光膜，送审工程量计算及定额换算有误，核减 9571.3 元。

8、天棚工程中清单第 3 项，天棚吊顶，送审工程量计算及定额换算有误，核增 22081.41 元。

9、天棚工程中清单第 4 项，天棚吊顶涂料，送审工程量计算及定额换算有误，核增 15780.35 元。

D、楼梯 LT4

1、地面工程中清单第 3~11 项，块料楼地面及石材楼梯面层，送审工程量及定额换算

有误，核减 17227.3 元。

2、墙面工程中清单第 1 项，块料墙面，送审工程量计算有误，核减 3382.65 元。

3、天棚工程中清单第 1-2 项，天棚白色无机涂料，送审工程量计算及定额换算有误，核减 6793.44 元。

E、二十至二十三层

1、二十层拆除工程中清单第 13 项，余方弃置，送审工程量计算及定额换算有误，核增 846.01 元。

2、二十一层拆除工程中清单第 13 项，余方弃置，送审工程量计算及定额换算有误，核增 829.37 元。

3、二十二层至二十三层拆除工程中清单第 13 项，余方弃置，送审工程量计算及定额换算有误，核增 1671.88 元。

4、二十层装饰工程中清单第 5 项金属踢脚线，送审工程量计算有误，核减 3067.85 元。

5、二十层装饰工程中清单第 7 项块料楼地面，电梯厅部分并入，核增 7814.19 元。

6、二十层装饰工程中清单第 12、13、14 项，送审工程量计算及定额换算有误，核减 11204.73 元。

7、二十层装饰工程中清单第 16 项，墙面喷刷涂料，送审工程量计算有误，核减 9945.63 元。

8、二十层装饰工程中清单第 25-29 项，送审工程量计算有误，核减 43204.48 元。

9、二十层装饰工程中清单第 30 项，石材墙面，送审重复计算，核减 169824.97 元。

10、二十层装饰工程中清单第 31 项，金属栏杆扶手等相关项目，送审工程量计算及定额换算有误，核减 2472.29 元。

11、二十层装饰工程中清单第 34 项，天棚喷刷涂料，送审工程量计算有误，核减 2446.5 元。

12、二十层装饰工程中清单第 37 项，窗帘盒，送审工程量计算有误，核减 2957.88 元。

13、二十层卫生间所有工程量并入三至二十三层卫生间，核减 107298.93 元。

14、二十一层装饰工程中清单第 6 项，块料楼地面，送审工程量计算有误，核增 7645.84 元。

15、二十一层装饰工程中清单第 8 项，金属踢脚线，送审工程量计算有误，核减 2587.63

元。

16、二十一层装饰工程中清单第 14、15、16 项，送审工程量计算及定额换算有误，核减 12558.56 元。

17、二十一层装饰工程中清单第 18 项，墙面喷刷涂料，送审工程量计算有误，核增 19419.61 元。

18、二十一层装饰工程中清单第 27-35 项，送审工程量计算有误，核减 44336.49 元。

19、二十一层装饰工程中清单第 36 项，金属扶手栏杆等相关项目，送审工程量计算及定额换算有误，核减 2472.29 元。

20、二十一层装饰工程中清单第 39 项，天棚喷刷涂料，送审工程量计算有误，核减 3099.99 元。

21、二十一层装饰工程中清单第 40 项，天棚吊顶，送审工程量计算有误，核增 8136.34 元。

22、二十一层装饰工程中清单第 42 项，窗帘盒，送审工程量计算有误，核减 3357.84 元。

23、二十一层卫生间所有工程量并入三至二十三层卫生间，核减 76358.74 元。

24、二十二至二十三层装饰工程中第 1-5 项，送审工程量计算有误，电梯厅地面并入，核减 18112.13 元。

25、二十二至二十三层装饰工程中清单第 12-14 项，送审工程量计算及定额换算有误，核减 7707.82 元。

26、二十二至二十三层装饰工程中清单第 25-30 项，送审工程量计算有误，核减 23293.76 元。

27、二十二至二十三层装饰工程中清单第 31 项，金属扶手栏杆等相关项目，送审定额换算有误，核增 3223.03 元。

28、二十二至二十三层装饰工程中清单第 34 项，天棚喷刷涂料，送审工程量计算有误，核减 6992.41 元。

29、二十二至二十三层装饰工程中清单第 35-39 项，天棚吊顶和窗帘盒，送审工程量计算有误，核减 14320.96 元。

30 二十二至二十三层卫生间所有工程量并入三至二十三层卫生间，核减 214822.82 元。

31、二十层至二十三层电梯厅工程保留部分分项，其余分项并入二十至二十三层装饰工程，核减 150111.01 元。

F、内装其他项

1、一层内装中清单 1-3 项，墙面装饰板、灯带槽及天棚吊顶，无相关资料，核减 150455 元。

2、九层砌块墙中清单 1-6 项，墙体拆除、砌块墙等相关项目，无相关资料，核减 24798 元。

G、一至二层卫生间

1、一层卫生间装饰工程清单中第 5 项，块料楼地面，送审工程量计算有误，核减 7484.52 元。

2、一层卫生间装饰工程清单中第 8 项，墙面喷刷涂料，送审工程量计算有误，核减 1108.9 元。

3、一层卫生间装饰工程清单中第 9 项，金属门窗套，工程量并入一层装饰工程，核减 4697.88 元。

4、二层卫生间左装饰工程清单中第 5 项，金属门窗套，工程量并入二层装饰工程，核减 1747.39 元。

H、幕墙

1、拆除工程清单中第 4 项，栏杆拆除，送审工程量计算有误，核增 5801.04 元。

2、外墙面工程清单中第 1 项，带骨架幕墙，送审工程量计算有误，核减 59969.94 元。

3、外墙面工程清单中第 2-4 项，钢管柱、钢梁及金属面油漆等相关项目，送审工程量计算及定额换算有误，核减 15983 元。

4、外墙面工程清单中第 5 项，带骨架幕墙，送审工程量计算及定额换算有误，核减 6292.08 元。

5、外墙面工程清单中第 7 项，真石漆，送审工程量计算有误，核减 32112.85 元。

6、外墙面工程清单中第 8 项，带骨架幕墙，送审工程量计算有误，核减 5522.95 元。

7、外墙面工程清单中第 12 项，电子感应门，送审材料价差，核减 3223.32 元。

8、外墙工程措施清单中第 1 项，外脚手架及垂直封闭安全网，送审工程量计算及定额换算有误，核减 135470.56 元。

I、加固

1、碳纤维布黏贴加固措施清单中第 1-2 项，送审脚手架有套价有误，核减 175634.08

元。

- 2、梁加固(包钢)，送审定额换算有误，核减 3015.3 元。
- 3、柱加固(包钢)，送审定额换算有误，核减 2081.13 元。
- 4、梁加固(加大截面)，送审工程量计算及定额换算有误，核增 16629.18 元。
- 5、梁加固(粘钢)，送审工程量计算及定额换算有误，核减 11749.63 元。
- 6、柱加固(加大截面)，送审工程量计算及定额换算有误，核增 87418.59 元。
- 7、梁加腋，送审工程量计算及定额换算有误，核增 11884.5 元。
- 8、其他加固工程，送审工程量计算及定额换算有误，核减 133696.19 元。

J、室外工程

- 1、清单 1-4 项，拆除等相关项目，无相关图纸及资料，核减 26625.02 元。
- 2、清单第 12 项，其他井盖板，工送审程量计算有误，核减 6127.92 元。
- 3、清单第 13 项，拆除井，无相关图纸及资料，核减 2024.32 元。
- 4、清单第 15 项，块料面层，无相关图纸及资料，核减 6652.27 元。
- 5、清单第 17-19 项，无相关图纸及资料，核减 3546.92 元。

(二)、安装工程

(一) 电气工程

- 1、配电箱 S1AP02-3 标注原设计院设计配电箱、S1AW01-1 仅移位(扣减配电箱单价)、s1AP01-1(2)系统图和平面图均未设计，此部分配电箱扣减，补充原有预算漏算配电箱 10 台，共核减 6661 元；
- 2、桥架工程量调整，200x150、400x150 两个规格单价按信息价调整，共核减 17835 元；
- 3、开关插座信息价品牌不全，单价按莆田市 1 月份信息价调整，共核减 8978 元；
- 4、接线盒、空白面板工程量减少，核减 30504 元；
- 5、电缆工程量减少，部分送审漏算少算工程量按图纸计入，共核减 153888 元；
- 6、配管工程量减少，其中水平吊顶内明管敷设出桥架无需金属软管，高差根据吊顶高度计算，共核减 489318 元；
- 7、配线工程量减少，共核减 314693 元；
- 8、送审灯具型号规格与图纸不符，按图纸说明的名称调整，部分单价调整，筒灯单价按月份信息价调整，共核减 329305 元；
- 9、吊灯工程量送审少算，共核增 85771 元；

(二) 给水工程

- 1、九层图纸不同，送审按同八层计入有误，给排水管、卫生洁具工程量相应减少；
- 2、给水管工程量调整，共核减 11671 元；
- 3、水表及止回阀在平面图和系统图中未体现的均不计入，共核减 10626 元；
- 4、卫生洁具九层图纸不同，感应式落地小便斗按大样图四层以上少 1 个，卫生洁具无相应询价单，且单价偏高，经询问厂家，洁具已包含排水附件，单价下调，卫生洁具共核减 208871 元；
- 5、柜台、衣架、扶手等项目在图纸中均未体现，全部扣减造价 194534 元。

(三) 排水工程

- 1、排水管工程量调整，共核减 4589 元；
- 2、楼板钻孔堵洞工程量调整，共核减 6816 元。

(四) 消火栓工程

- 1、消火栓钢管送审工程量少算，共核增 54754 元；
- 2、阀门及法兰工程量调整，其中阀门信息价品牌不全，且无相应询价单，按莆田市 1 月份信息价审核，共核减 15555 元；
- 3、消火栓送审工程量少算，共核增 43505 元；
- 4、消火栓组合柜内灭火器重复计算，灭火器单价下调，核减 31523 元。

(五) 喷淋工程

- 1、水喷淋钢管部分主材价送审未套价，核增 22216 元；
- 2、沟槽法兰和压力表工程量减少，核减 1667 元。

(六) 消防报警工程

- 1、配管送审工程量少算，共核增 5989 元；
- 2、接线盒送审工程量少算，共核增 2857 元；
- 3、所有干线送审漏算，支线工程量减少，共核增 15545 元；
- 4、手报按钮、探测器、广播工程量调整，共核增 4016 元；
- 5、电话分机、隔离模块、层号灯单价按泰和安牌调整，送审工程量少算，共核增 14975 元；
- 6、所有消防主机送审漏算，共核增 68775 元；
- 7、防火门监控模块、门磁释放器工程量调整，单价按泰和安或青鸟牌调整，共核减

26243 元。

(七) 应急照明工程

- 1、敏悦牌无信息价，主机、分配装置单价套用泰和安牌，共核减 104050 元；
- 2、管线工程量调整，共核减 25477 元；
- 3、灯具工程量调整，单价下调，核减 72050 元。

(八) 防排烟

- 1、风口风阀按鑫越牌套价调整，核减 25840 元；
- 2、风阀控制装置仅计算图纸有设计部分，不是所有风阀都有控制装置，工程量减少，核减 2237 元；
- 3、挡烟垂壁未定品牌，无询价单，招标文件未说明的套价依据不予采纳，单价下调，核减 268397 元；
- 4、风机 PY-4F-01 按图纸为原有，核减 5977 元。

(九) 夜景工程

- 1、送审清单工程量为估算，工程量调整，洗墙灯单价套用信息价中 1 米支架灯，共核减 56774 元。

二、智能化工程

(一) 视频监控系统

- 1、前端摄像头专用电源 12V2A 图纸无相关设计，核减 13749 元；
- 2、本系统采用 POE 交换机无需电源线，RVV3*2.5 工程量扣减，核减 22770 元；
- 3、系统调试定额有误，核减 9295 元。

(二) 门禁系统

- 1、正扫门禁读卡器单价按询价单调整，核增 450809 元；
- 2、闭门器、磁力锁支架图纸未设计，核减 7565 元；
- 3、DC12V 开关电源 5A 定额套用有误，工程量减少，核减 145066 元；
- 4、清单第 11~16 项图纸均无相关设计，共核减 69704 元；
- 5、消防门门禁一体机送审有误，核增 118986 元；
- 6、系统调试定额有误，核减 3281 元。

(三) 无线 AP 系统

- 1、12V1A 无线 AP 电源定额套用有误，工程量减少，核减 60706 元；

2、吸顶式无线 AP 工程量减少，核减 1304 元。

(四) 综合布线系统

1、插座信息价品牌不全，按莆田市 1 月份信息价审核，共核减 14972 元；

2、送审线缆工程量计算书与预算书不符，单价按询价单调整，线缆共核减 309703 元；

3、6 口光纤配线架图纸中仅 4 架，核减 27589 元；

4、所有跳线在图纸中未设计的均扣减，共核减 42775 元；

5、入户弱电箱图纸无相关设计，核减 5720 元；

6、配线工程量调整，共核减 15662 元；

7、LC 双联光纤适配器图纸无相关设计，核减 3695 元。

(五) 信息发布系统

1、图纸平面图与系统图均无该系统设计，核减 2084 元；

(六) 机房

1、电池及电池柜定额套用有误，核减 1129 元；

(七) 计算机网络系统

1、防火墙工程量按图纸调整，单价按询价单调整，核减 36064 元；

2、核心交换机单价按询价单调整，核减 4225 元。

(八) 管线

1、图纸中仅综合布线系统有小部分 JDG25，其余全部为 JDG20，且 JDG20 需区分明配暗配，核减 69932 元；

2、金属软管工程量减少，核减 10372 元；

3、空调能耗系统送审漏算，共核增 355725 元。

三、拆除安装工程

1、该部分招标文件与图纸均无相关说明，核减 549564 元；

四、暖通工程

(一) 空调设备

1、设备减震台座送审漏算，核增 68945 元

2、风机盘管不能计算电机调试，核减 70515 元；

3、温控器定额套用有误，核减 22072 元；

4、电动阀执行器检查接线套用微型电机定额全部扣减，核减 76039 元。

5、室内机接温控器配线送审漏算，核增 46679 元。

（二）空调风系统

1、风管工程量减少，单价套用纽恒牌，核减 399135 元；

2、消声器、风口风阀工程量调整，单价按鑫越牌调整，核减 67349 元；

3、软接头工程量调整，具体详见审核计算书，核减 178188 元；

4、穿墙套管工程量减少，核减 11156 元；

5、管道支架工程量全部扣减，核减 35820 元。

（三）空调水系统

1、镀锌钢管工程量调整，管件单价调整，共核减 122376 元；

2、无缝钢管工程量调整，定额套用有误，共核减 15996 元；

3、冷凝水管工程量调整，单价调整，核减 49251 元；

4、阀门信息价品牌不全，按莆田市 1 月份信息价审核，核减 33021 元；

5、能量表送审工程量少算，单价下调，核增 73033 元；

6、伸缩节、补偿器工程量减少，按信息价中最低价审核，核减 39059 元；

7、电动二通阀 DN20 送审工程量少算，核增 421506 元；

8、比例积分阀 DN40 定额套用有误，核减 17242 元；

9、法兰工程量根据阀门工程量调整，核减 17476 元；

11、盲板套用法兰定额时工程量应相应换算，法兰定额为 1 副（2 片），核减 5045 元；

12、套管工程量及孔洞均调整，共核减 84152 元；

13、管道除锈刷油，按图纸说明为刷两道防锈漆，核减 13776 元；

14、管道支架工程量按定额说明计算，送审定额套用有误，风机盘管无需计算设备支架，共核减 187819 元。

五、保温系统

1、橡塑保温材料信息价品牌不全，按福州市 1 月份信息价套价，共核减 189004 元；

2、铝皮保护层工程量减少，定额套用有误，核减 43360 元。

六、特别说明

1、建设单位对提供材料的合法性及真实性负责。



日期：2024年11月04日

竣工验收报告

附件1:

福建省房屋建筑工程

竣工验收报告

福建省住房和城乡建设厅 制



填 表 说 明

- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、建设档案部门、建设行政主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工、工程监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后为有效。
- 5、工程竣工验收报告应附下列复印件：
 - (1) 施工许可证；
 - (2) 工程勘察成果及施工图设计文件审查批准书；
 - (3) 施工单位的工程竣工报告；
 监理单位的工程质量评估报告；
 勘察、设计单位的质量检查报告；
 - (4) 规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件；
 - (5) 施工单位签署的工程质量保修书。


竣工项目审查

表1

表1

工程名称	莆田·中电科创城先导区改造工程总承包(EPC)	工程地址	福建省莆田市城厢区,荔城大道和梅山路交叉口		
建设单位	福建木兰科创城开发有限公司	结构形式	框架剪力墙		
勘察单位	/	层数	23层	幢数	1
设计单位	中建海峡建设发展有限公司	工程规模			
监理单位	福州海福建设监理咨询有限公司	开工日期	2021年4月21日		
施工单位	中建海峡建设发展有限公司	竣工日期	2021.9.7		
施工许可证号	3503022011090101-SX-001	总造价(万元)	5861		
审查项目及内容		审查情况			
一、完成设计项目情况 1、主体结构工程 2、建筑装饰装修工程 3、建筑给水排水工程 4、建筑电气工程 5、通风与空调工程 6、电梯安装工程 7、智能建筑工程 8、建筑节能工程		1、主体结构工程已按设计完成施工。 2、建筑装饰装修工程已按设计完成施工。 3、建筑给水排水工程已按设计完成施工。 4、建筑电气工程已按设计完成施工。 5、通风与空调工程已按设计完成施工。 6、电梯、电扶梯安装工程已按设计完成施工。 7、智能建筑工程已按设计完成施工。 8、建筑节能工程已按设计完成施工。			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		1、已完成总包合同约定。 2、本工程未发生分包合同及专业承包合同。			
三、技术档案和施工管理材料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		技术档案和施工管理资料齐全、有效。			

续表1

<p>四、进场试验报告</p> <p>1、主要建筑材料</p> <p>2、构配件</p> <p>3、设备</p> <p>4、主要使用功能检验报告</p>	<p>主要建筑材料、构配件、设备、主使用功能检验报告齐全有效，符合要求。</p>
<p>五、质量评价文件</p> <p>1、勘察单位质量检查报告</p> <p>2、设计单位质量检查报告</p> <p>3、施工单位竣工报告</p> <p>4、监理单位质量评估报告</p>	<p>见附件内容：</p> <p>附件1、设计单位质量检查报告</p> <p>附件2、施工单位竣工报告</p> <p>附件3、监理单位质量评估报告</p>
<p>六、工程质量保修书</p> <p>1、总、分包单位</p> <p>2、专业承包单位</p>	<p>见附件内容：</p> <p>附件4、建筑工程质量保修书</p>
<p>七、建设单位是否已按合同约定支付工程款</p>	<p>工程款已按合同要求支付</p>
<p>八、住宅工程是否已进行分户验收并验收合格，建设单位是否已按户出具《住宅工程质量分户验收表》</p>	
<p>九、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否全部整改完毕</p>	<p>已全部整改完毕</p>
<p>审查结论：</p> <p style="text-align: center;">同意验收。</p> <p style="text-align: right;">建设单位工程负责人：  2024年9月17日</p>	

设

★

0001

发

★

010

1

★

10

竣工验收组织实施情况

表2

一、验收机构

(一) 领导层

主 任	杨晨颖	副 主 任	杨文辉
成 员	谢桂煌、邱清方、许帅		

(二) 专业组

验收专业组	组 长	组 员
主体结构工程、建筑装饰 装修工程	许帅	蔡青、白瑞华、饶香杰、谢强平
给水、排水工程、建筑 电气、智能建筑工程	谢桂煌	赖必全、刘伟军、张华东
通风与空调工程、电梯安 装工程、建筑节能	邱清方	陈晓钦、陈荔青、黄建钧
/	/	/

注：建设、监理、勘察、设计、施工单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组，外聘专家应注明职务、职称。

二、验收组织程序

- (一) 建设单位主持验收会议；
- (二) 施工单位介绍施工情况；
- (三) 监理单位介绍监理情况；
- (四) 各验收专业组核查质保资料，并到现场检查；
- (五) 各验收专业组总结发言，建设单位做好记录。
- (六) 验收领导层根据各专业组验收情况，做出验收是否合格的明确结论
- (七) 其他单位发言





工程质量评定

表3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定
主体结构工程	合格	共核查 34 项, 其中 符合要求 34 项, 经鉴定符合要求 34 项 结论: 符合要求	共抽查 19 项 符合要求 19 项 不符合要求 0 项
建筑装饰装修工程	合格		
建筑给水排水工程	合格		
建筑电气工程	合格		
通风与空调工程	合格		
电梯安装工程	合格		
智能建筑工程	合格		
建筑节能工程	合格		
/	/		
单位工程评定等级 <div style="text-align: center;"> 单位工程评定为合格 </div> <div style="text-align: right;">  建设单位负责人:  2021年9月7日 </div>			
执行标准情况	主体结构工程	建筑工程施工质量验收统一标准 (GB50300-2014) 及相关标准	
	建筑装饰装修工程	建筑工程施工质量验收统一标准 (GB50300-2014) 及相关标准	
	建筑给水排水工程	建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范 (GB50242-2002)	
	建筑电气工程	建筑电气工程施工质量验收规范 (GB50303-2011)	
	通风与空调工程	通风与空调工程施工质量验收规范 (GB50243-2016)	
	电梯安装工程	建筑电梯工程质量验收规范 (GB50310-2016)	
	智能建筑工程	智能建筑工程质量验收规范 (GB50339-2013)	
	建筑节能工程	建筑节能工程质量验收规范 (GB50411-2019)	
验收机构意见	建设单位	/	
	勘察单位	符合设计及施工验收规范要求, 同意验收。	
	设计单位	符合设计及施工验收规范要求, 同意验收。	
	施工单位	符合设计及施工验收规范要求, 同意验收。	
	监理单位	符合设计及施工验收规范要求, 同意验收。	

竣工验收结论:

该工程经过验收组各专业人员对工程实体及内业资料的审核,该工程已通过验收。该工程各个分部均评定合格,质量控制资料及安全及功能检验资料核查均符合设计及施工质量验收规范要求,经各有关单位一致认定该工程质量等级为合格,同意验收,交付使用。

							
建设单位 (签章)	勘察单位 (签章)	设计单位 (签章)	监理单位 (签章)	施工单位 (签章)			
项目负责人: [Signature] 2024年9月7日	项目负责人: [Signature] 2024年9月7日	项目负责人: 白瑞平 2024年9月7日	总监理工程师: 谢强平 2024年9月7日	项目经理: [Signature] 2024年9月7日			

三、项目经理社保

个人历年缴费明细表（养老）

社会保障码：350125198804011717

姓名：阮香杰

序号	个人管理码	单位管理码	单位名称	缴费年份	费款所属期	缴费月数	缴费基数	缴费性质
1	000631119	00119992100	中建海峡建设发展有限公司	202504	202504	1	6000	正常应缴
2	000631119	00119992100	中建海峡建设发展有限公司	202503	202503	1	6000	正常应缴
3	000631119	00119992100	中建海峡建设发展有限公司	202502	202502	1	6000	正常应缴
4	000631119	00119992100	中建海峡建设发展有限公司	202501	202501	1	6000	正常应缴
5	000631119	00119992100	中建海峡建设发展有限公司	202412	202412	1	6000	正常应缴
6	000631119	00119992100	中建海峡建设发展有限公司	202411	202411	1	6000	正常应缴
7	000631119	00119992100	中建海峡建设发展有限公司	202410	202410	1	6000	正常应缴
8	000631119	00119992100	中建海峡建设发展有限公司	202409	202409	1	6000	正常应缴
9	000631119	00119992100	中建海峡建设发展有限公司	202408	202408	1	6000	正常应缴
10	000631119	00119992100	中建海峡建设发展有限公司	202407	202407	1	6000	正常应缴
11	000631119	00119992100	中建海峡建设发展有限公司	202406	202406	1	6000	正常应缴
12	000631119	00119992100	中建海峡建设发展有限公司	202405	202405	1	6000	正常应缴
13	000631119	00119992100	中建海峡建设发展有限公司	202404	202404	1	6000	正常应缴
合计：						13	78000	

打印日期：2025-05-15

社保机构：福建省社会保险中心

防伪码：625101747294031844

防伪说明：此件真伪，可通过扫描右侧二维码进行校验(打印或下载后有效)



四、项目技术负责人业绩

序号	工程名称	项目所在地	合同金额 (万元)	竣工验收时间	在建或 已完工	项目技术负责人姓名、 在该业绩中所任职务
1						
2						
3						
4						
5						

五、投标人近两年财务报表汇总表

财务报表汇总表

单位：万元

资产负债表				利润表			
2022 年		2023 年		2022 年		2023 年	
资产规模（万元）	资产负债率	资产规模（万元）	资产负债率	营业收入（万元）	净利润（万元）	营业收入（万元）	净利润（万元）
2680888.752794	72.35%	2979423.177511	72.29%	3880439.849475	87964.003256	402485.707833	97301.406148

六、投标人近两年财务报表

2022 年度审计报告

中建海峡建设发展有限公司

已审财务报表

2022年度

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>） 进行查验。
报告编号：京2363VKFBCW



目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 4
二、 已审财务报表		
合并资产负债表	5	- 7
合并利润表	8	- 9
合并所有者权益变动表	10	- 11
合并现金流量表	12	- 13
公司资产负债表	14	- 15
公司利润表		16
公司所有者权益变动表	17	- 18
公司现金流量表	19	- 20
财务报表附注	21	- 119





Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2023）审字第61585368_A02号
中建海峡建设发展有限公司

中建海峡建设发展有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了中建海峡建设发展有限公司的财务报表，包括2022年12月31日的合并及公司资产负债表，2022年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的中建海峡建设发展有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中建海峡建设发展有限公司2022年12月31日的合并及公司财务状况以及2022年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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





审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61585368_A02号
中建海峡建设发展有限公司

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估中建海峡建设发展有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中建海峡建设发展有限公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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





审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61585368_A02号
中建海峡建设发展有限公司

四、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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

- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中建海峡建设发展有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中建海峡建设发展有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就中建海峡建设发展有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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





审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61585368_A02号
中建海峡建设发展有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



周颖

中国注册会计师：周颖



张文庆

中国注册会计师：张文庆

中国 北京

2023 年 4 月 17 日



中建海峡建设发展有限公司
合并资产负债表
2022年12月31日

人民币元

资产	附注六	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	1	4,100,232,440.17	4,375,458,652.17
其中：存放财务公司款项		557,872,787.45	1,400,417,866.57
应收票据	2	103,090,837.95	134,384,157.59
应收账款	3	4,343,572,004.97	3,681,058,901.25
应收款项融资	4	34,847,693.98	152,842,744.84
预付款项	5	351,369,760.00	126,793,491.09
其他应收款	6	2,136,166,306.31	1,995,034,597.91
存货	7	508,113,426.00	268,822,940.80
合同资产	8	4,242,979,146.31	3,731,891,986.72
一年内到期的非流动资产	10、11	1,879,182,438.06	2,341,233,171.15
其他流动资产	9	910,442,970.81	536,592,336.30
流动资产合计		18,609,997,024.56	17,344,112,979.82
非流动资产			
债权投资	10	1,159,490,700.00	673,760,300.00
长期应收款	11	3,525,507,111.01	3,292,177,636.33
长期股权投资	12	1,013,139,958.63	402,728,255.41
其他权益工具投资	13	989,510.00	989,510.00
投资性房地产	14	31,279,958.56	-
固定资产	15	818,231,939.71	818,294,586.67
在建工程	16	937,860.20	8,404,259.09
使用权资产	17	25,922,752.69	26,568,520.70
无形资产	18	162,067,208.67	161,031,852.32
长期待摊费用	19	8,869,884.30	1,127,894.22
递延所得税资产	20	183,342,034.09	140,119,673.56
其他非流动资产	21	1,269,111,585.52	1,008,690,694.51
非流动资产合计		8,198,890,503.38	6,533,893,182.81
资产总计		26,808,887,527.94	23,878,006,162.63

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
合并资产负债表（续）
2022年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注六	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债			
短期借款	23	841,500,000.00	-
应付票据	24	107,411,017.01	67,816,818.92
应付账款	25	13,398,425,851.35	12,477,742,952.33
预收款项		2,822,189.15	974,313.54
合同负债	26	1,045,881,420.50	1,317,443,798.35
应付职工薪酬	27	174,303,883.40	172,268,068.36
应交税费	28	192,663,997.09	211,065,622.75
其他应付款	29	2,749,255,177.02	2,446,058,120.22
一年内到期的非流动负债		44,953,388.86	256,492,959.79
其他流动负债	30	187,937,852.25	153,294,602.46
流动负债合计		18,745,154,776.63	17,103,157,256.72
非流动负债			
长期借款	31	524,189,551.80	372,697,000.00
租赁负债	32	24,161,758.02	25,937,524.71
长期应付款	33	71,000,000.00	-
长期应付职工薪酬	34	13,480,000.00	14,110,000.00
递延收益		17,800.80	235.15
递延所得税负债	20	17,141,672.24	11,852,690.93
非流动负债合计		649,990,782.86	424,597,450.79
负债合计		19,395,145,559.49	17,527,754,707.51

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
合并资产负债表（续）
2022年12月31日

人民币元

负债和所有者权益(续)	附注六	2022年12月31日	2021年12月31日
所有者权益			
实收资本	35	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具	36	997,600,000.00	997,600,000.00
资本公积	37	29,550,916.98	29,550,916.98
其他综合收益	38	(8,714,450.10)	(8,243,739.18)
盈余公积	40	562,205,200.69	495,322,381.74
未分配利润	41	4,016,395,911.70	3,092,715,722.34
归属于母公司所有者权益合计		7,097,037,579.27	6,106,945,281.88
少数股东权益		316,704,389.18	243,306,173.24
所有者权益合计		7,413,741,968.45	6,350,251,455.12
负债和所有者权益总计		26,808,887,527.94	23,878,006,162.63

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人  主管会计工作负责人  会计机构负责人 

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
合并利润表
2022年度

人民币元

	附注六	2022年	2021年
营业收入	42	38,804,398.49	34,390,165,829.55
减：营业成本		35,611,994,506.70	31,398,204,747.38
税金及附加	43	97,169,026.40	78,617,441.67
销售费用		9,682,803.64	-
管理费用		259,069,129.68	256,166,343.37
研发费用		1,291,835,209.99	1,125,000,156.34
财务费用	44	265,473,200.54	190,218,167.39
其中：利息费用		96,201,797.68	45,353,151.51
利息收入		9,980,754.75	14,979,000.57
加：其他收益	45	6,545,894.92	3,076,403.89
投资损失	46	(2,709,820.36)	(77,193,224.65)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		94,454,332.48	2,571,348.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认损失		(90,786,002.18)	(79,764,573.00)
信用减值损失	47	(205,584,672.87)	(225,550,076.65)
资产减值损失	48	(64,560,264.77)	(24,815,833.20)
资产处置收益	49	685,839.16	803,851.69
营业利润		1,003,551,593.88	1,018,280,094.48
加：营业外收入	50	1,910,362.77	1,057,307.63
减：营业外支出	51	1,356,696.79	1,252,241.95
利润总额		1,004,105,259.86	1,018,085,160.16
减：所得税费用	53	124,465,227.30	152,625,149.31
净利润		879,640,032.56	865,460,010.85
按经营持续性分类			
持续经营净利润		879,640,032.56	865,460,010.85
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		833,710,361.52	836,679,976.88
少数股东损益		45,929,671.04	28,780,033.97

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
合并利润表（续）
2022年度

人民币元

	附注六	2022年	2021年
其他综合收益的税后净额	38	(470,710.92)	(631,320.75)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	38	(470,710.92)	(631,320.75)
不能重分类进损益的其他综合收益			
重新计量设定受益计划的变动额		(230,000.00)	(260,000.00)
外币财务报表折算差额		(240,710.92)	(371,320.75)
综合收益总额		879,169,321.64	864,828,690.10
归属于母公司所有者的综合收益总额		833,239,650.60	836,048,656.13
归属于少数股东的综合收益总额		45,929,671.04	28,780,033.97

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建华峰建设发展有限公司
 合并所有者权益变动表
 2022年度

人民币元

2022年度

	实收资本	其他权益工具	资本公积	专项储备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末及本年初余额	1,500,000,000.00	997,600,000.00	26,550,916.98	(8,243,795.16)	3,092,716,722.34	243,306,173.24	6,350,251,455.12
二、本年增减变动金额	-	-	-	-	833,710,361.52	45,029,671.04	879,109,321.64
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	17,500,000.00	17,500,000.00
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	833,710,361.52	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	(68,862,818.66)	-	-
2. 对所有者分配的股利	-	-	-	-	(49,770,000.00)	-	-
3. 其他	-	-	-	-	206,622,646.79	9,868,544.90	216,591,191.69
(四) 专项储备	-	-	-	1,212,566,458.04	-	-	1,212,566,458.04
1. 本年提取	-	-	-	(1,212,566,458.04)	-	-	(1,212,566,458.04)
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	1,500,000,000.00	997,600,000.00	26,550,916.98	(8,714,450.10)	4,016,395,911.70	316,704,369.16	7,413,741,668.45

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建华峡建设发展有限公司
 合并所有者权益变动表 (续)
 2022年度

人民币元

2021年度

	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,500,000,000.00	997,600,000.00	11,206,245.97	(7,612,418.43)	-	410,368,077.73	2,404,707,542.10	5,322,269,447.37	253,447,939.27	5,575,717,386.64
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	(68,835.09)	(68,835.09)	-	(68,835.09)
同一控制下企业合并	-	-	30,000,000.00	-	-	-	(19,928,657.54)	10,071,342.46	-	10,071,342.46
二、本年年初余额	1,500,000,000.00	997,600,000.00	41,206,245.97	(7,612,418.43)	-	410,368,077.73	2,384,710,049.47	5,332,271,954.74	253,447,939.27	5,585,719,894.01
三、本年增减变动金额	-	-	-	(631,320.76)	-	-	836,679,978.88	836,048,658.13	28,780,033.97	864,828,690.10
(一) 综合收益总额	-	-	(11,655,328.99)	-	-	-	-	(11,655,328.99)	-	(11,655,328.99)
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	78,964,304.01	(78,964,304.01)	(49,720,000.00)	(38,921,800.00)	(88,641,800.00)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	(49,720,000.00)	(49,720,000.00)	-	-
2. 对所有者份额的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 专项储备	-	-	-	-	736,659,404.76	-	-	736,659,404.76	-	736,659,404.76
1. 本年提取	-	-	-	-	(736,659,404.76)	-	-	(736,659,404.76)	-	(736,659,404.76)
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,500,000,000.00	997,600,000.00	29,550,916.98	(8,243,739.18)	-	489,332,381.74	3,082,715,722.34	6,108,945,291.86	243,306,173.24	6,350,251,465.12

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
合并现金流量表
2022年度

人民币元

	附注六	2022年	2021年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		39,938,403,705.80	37,627,127,294.68
收到其他与经营活动有关的现金		770,881,420.63	617,576,626.98
经营活动现金流入小计		40,709,285,126.43	38,244,703,921.66
购买商品、接受劳务支付的现金		38,408,256,800.39	34,781,725,262.15
支付给职工以及为职工支付的现金		716,213,242.49	702,825,939.28
支付的各项税费		709,982,084.91	822,773,635.54
支付其他与经营活动有关的现金		546,246,169.49	1,196,658,484.08
经营活动现金流出小计		40,380,698,297.28	37,503,983,321.05
经营活动产生的现金流量净额	54	328,586,829.15	740,720,600.61
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		20,676,392.86	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,467,491.08	4,052,320.96
收到其他与投资活动有关的现金		122,480,000.00	115,000,000.00
投资活动现金流入小计		145,623,883.94	119,052,320.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,804,183.07	59,869,141.06
投资支付的现金		111,718,800.00	11,032,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		668,494,500.00	311,499,000.00
投资活动现金流出小计		806,017,483.07	382,400,141.06
投资活动使用的现金流量净额		(660,393,599.13)	(263,347,820.10)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
合并现金流量表（续）
2022年度

人民币元

	附注六	2022年	2021年
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		1,756,012,551.80	422,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,756,012,551.80	422,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,324,654,000.00	605,870,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付 的现金		142,316,871.56	134,220,256.95
支付其他与筹资活动有关的现金		374,491,543.46	369,867,859.25
筹资活动现金流出小计		1,841,462,415.02	1,109,958,116.20
筹资活动使用的现金流量净额		(85,449,863.22)	(687,958,116.20)
四、汇率变动对现金及现金等价物的 影响		(151,314.14)	1,946,489.52
五、现金及现金等价物净减少额		(417,407,947.34)	(208,638,846.17)
加：年初现金及现金等价物余额		4,166,899,025.55	4,375,537,871.72
六、年末现金及现金等价物余额	55	3,749,491,078.21	4,166,899,025.55

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
资产负债表
2022年12月31日

人民币元

资产	附注十三	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金		3,646,848,037.47	4,141,007,900.80
其中：存放财务公司款项		539,707,247.41	1,400,417,866.57
应收票据		102,690,837.95	133,717,710.59
应收账款	1	6,509,864,606.76	5,507,682,911.03
应收款项融资		23,847,693.98	120,097,066.84
预付款项		109,104,901.64	52,184,179.66
其他应收款	2	3,050,800,912.85	2,035,590,746.63
存货		44,752,779.77	230,455,440.45
合同资产		3,399,991,190.41	3,401,805,070.39
一年内到期的非流动资产		1,093,519,527.34	1,380,182,653.48
其他流动资产		732,036,668.86	450,906,802.74
流动资产合计		18,713,457,157.03	17,453,630,482.61
非流动资产			
债权投资		496,201,200.00	589,827,200.00
长期应收款		1,068,667,171.42	852,014,547.61
长期股权投资	3	1,753,797,629.54	1,348,026,482.35
其他权益工具投资		989,510.00	989,510.00
投资性房地产		31,279,958.56	-
固定资产		519,616,801.25	568,721,901.55
在建工程		-	8,404,259.09
使用权资产		16,480,374.34	21,922,966.48
无形资产		130,898,612.84	129,571,787.14
长期待摊费用		8,041,793.93	-
递延所得税资产		165,147,704.33	128,293,110.13
其他非流动资产		420,989,375.87	471,750,324.24
非流动资产合计		4,612,110,132.08	4,119,522,088.59
资产总计		23,325,567,289.11	21,573,152,571.20

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建华城建设发展有限公司
资产负债表（续）
2022年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注十三	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债			
短期借款		700,000,000.00	-
应付票据		107,411,017.01	67,816,818.92
应付账款		12,493,409,515.99	11,505,405,323.89
预收款项		2,746,649.75	904,278.73
合同负债		472,018,804.46	1,323,019,383.74
应付职工薪酬		161,756,839.16	163,221,978.06
应交税费		79,276,428.98	168,148,607.24
其他应付款		2,829,868,415.78	2,444,704,260.86
一年内到期的非流动负债		6,164,720.19	595,977.65
其他流动负债		93,805,110.63	125,841,985.41
流动负债合计		16,946,457,501.95	15,799,658,614.50
非流动负债			
租赁负债		10,001,243.49	22,386,432.79
长期应付职工薪酬		13,480,000.00	14,110,000.00
非流动负债合计		23,481,243.49	36,496,432.79
负债合计		16,969,938,745.44	15,836,155,047.29
所有者权益			
实收资本		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		997,600,000.00	997,600,000.00
资本公积		4,646,525.57	4,646,525.57
其他综合收益		(8,718,948.90)	(8,291,779.23)
盈余公积		562,205,200.69	495,322,381.74
未分配利润		3,299,895,766.31	2,747,720,395.83
所有者权益合计		6,355,628,543.67	5,736,997,523.91
负债和所有者权益总计		23,325,567,289.11	21,573,152,571.20

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
利润表
2022年度

人民币元

	附注十三	2022年	2021年
营业收入		35,442,455,925.64	31,850,373,169.77
减：营业成本	4	32,686,423,625.80	29,109,325,516.99
税金及附加		66,111,242.61	67,208,802.99
管理费用		207,545,450.52	210,749,959.21
研发费用		1,193,569,453.14	1,057,719,439.98
财务费用		194,014,214.03	159,085,004.62
其中：利息费用		36,677,193.50	11,868,934.27
利息收入		8,471,553.50	10,951,153.88
加：其他收益		4,907,606.41	-
投资损失	5	(97,769,784.79)	(55,993,237.93)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		13,918,954.05	(2,448,464.93)
以摊余成本计量的金融资产终止确认损失		(90,786,002.18)	(79,764,573.00)
信用减值损失		(198,272,742.12)	(230,124,212.40)
资产减值损失		(53,210,839.08)	(25,839,125.65)
资产处置收益		626,394.13	852,694.81
营业利润		751,072,574.09	935,180,564.81
加：营业外收入		364,938.23	263,975.22
减：营业外支出		459,938.94	13,314,004.25
利润总额		750,977,573.38	922,130,535.78
减：所得税费用		82,149,383.95	132,587,495.68
净利润		668,828,189.43	789,543,040.10
其中：持续经营净利润		668,828,189.43	789,543,040.10
其他综合收益的税后净额		(427,169.67)	(634,350.71)
不能重分类进损益的其他综合收益			
重新计量设定受益计划的变动额		(230,000.00)	(260,000.00)
外币财务报表折算差额		(197,169.67)	(374,350.71)
综合收益总额		668,401,019.76	788,908,689.39

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司 所有者权益变动表 2022年度							人民币元
2022年度							
	实收资本	其他权益工具	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末及本年初余额	1,500,000,000.00	997,600,000.00	4,646,525.57	(8,291,779.23)	495,322,381.74	2,747,720,395.83	5,736,997,523.91
二、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	(427,169.67)	-	668,828,189.43	668,401,019.76
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	66,882,818.95	(66,882,818.95)	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	(49,770,000.00)	(49,770,000.00)
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-
(四) 专项储备	-	-	-	1,086,555,599.86	-	-	1,086,555,599.86
1. 本年提取	-	-	-	(1,086,555,599.86)	-	-	(1,086,555,599.86)
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	1,500,000,000.00	997,600,000.00	4,646,525.57	(8,718,948.90)	562,205,200.69	3,299,895,766.31	6,355,628,543.67

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司 所有者权益变动表（续） 2022年度										人民币元
2021年度										
一、上年年末及本年初余额	1,500,000,000.00	其他权益工具永续债	997,600,000.00	资本公积	11,206,245.97	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
						(7,857,428.52)	-	416,368,077.73	2,086,851,659.74	5,004,368,554.92
二、本年增减变动金额										
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	(634,350.71)	-	-	789,543,040.10	788,908,689.39
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-					
1、同一控制下企业合并	-	-	-	(6,559,720.40)						(6,559,720.40)
（三）利润分配	-	-	-							
1、提取盈余公积	-	-	-					78,954,304.01	(78,954,304.01)	
2、对所有者的分配	-	-	-						(49,720,000.00)	(49,720,000.00)
（四）专项储备	-	-	-							
1、本年提取	-	-	-				704,387,360.18			704,387,360.18
2、本年使用	-	-	-				(704,387,360.18)			(704,387,360.18)
三、本年年末余额	1,500,000,000.00	997,600,000.00	4,646,525.57	(8,291,779.23)	495,322,381.74	2,747,720,395.83	-	5,736,997,523.91		

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
现金流量表
2022年度

人民币元

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	35,944,430,248.87	34,947,172,260.39
收到其他与经营活动有关的现金	623,797,545.13	653,511,643.86
经营活动现金流入小计	36,568,227,794.00	35,600,683,904.25
购买商品、接受劳务支付的现金	34,482,099,291.53	32,332,824,119.24
支付给职工以及为职工支付的现金	531,648,300.63	522,893,373.13
支付的各项税费	587,849,043.53	716,153,090.53
支付其他与经营活动有关的现金	1,605,134,372.47	1,216,440,222.15
经营活动现金流出小计	37,206,731,008.16	34,788,310,805.05
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	(638,503,214.16)	812,373,099.20

二、投资活动产生的现金流量：

取得投资收益收到的现金	6,151,806.86	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,681,445.91	667,928.36
收到其他与投资活动有关的现金	89,580,000.00	115,000,000.00
投资活动现金流入小计	97,413,252.77	115,667,928.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,880,007.26	53,247,983.24
投资支付的现金	232,258,000.00	189,852,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	84,450,000.00	295,930,000.00
投资活动现金流出小计	339,588,007.26	539,029,983.24
投资活动使用的现金流量净额	(242,174,754.49)	(423,362,054.88)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
现金流量表（续）
2022年度

人民币元

三、筹资活动产生的现金流量：

取得借款收到的现金	1,600,000,000.00	400,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,600,000,000.00	400,000,000.00
偿还债务支付的现金	900,000,000.00	400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,200,972.21	58,918,964.19
支付其他与筹资活动有关的现金	372,976,971.04	369,867,859.25
筹资活动现金流出小计	1,356,177,943.25	828,786,823.44
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	243,822,056.75	(428,786,823.44)

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响

(187,984.87) 1,916,850.25

五、现金及现金等价物净减少额

(637,043,896.77) (37,858,928.87)

加：年初现金及现金等价物余额

3,933,559,827.08 3,971,418,755.95

六、年末现金及现金等价物余额

3,296,515,930.31 3,933,559,827.08

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



一、基本情况

中建海峡建设发展有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国福建省注册的有限责任公司,由中国建筑第七工程局有限公司(以下称“中建七局”)、中国建筑股份有限公司(以下称“中国建筑”)、中国建筑第三工程局有限公司(以下称“中建三局”)、中国建筑第四工程局有限公司(以下称“中建四局”)、中国建筑东北设计研究院有限公司(以下称“东北设计院”)、中国建筑上海设计研究院有限公司(以下称“上海设计院”)出资,于1984年3月8日成立,取得的企业法人统一社会信用代码为91350105154381424A;本公司经批准的经营期限为1984年3月8日至2034年3月7日;注册资本为人民币150,000.00万元。本公司总部位于福建省福州市马尾区儒江西路60号中建海峡商务广场A座。

本公司及子公司(统称“本集团”)主要从事房屋建筑、市政公用工程、公路工程、水利水电工程、港口与航道工程施工总承包;地基与基础、建筑装修装饰、钢结构、涂装、金属门窗、机电安装、消防设施、建筑智能化、附着升降脚手架工程、隧道工程、桥梁工程专业承包;园林绿化;线路、管道、设备安装;建筑机械租赁;施工机械设备维修;机械设备销售;建筑材料试验;建筑幕墙、建筑外窗的生产及销售;混凝土预制构件生产及销售;水泥制品的生产及销售;建筑构件、制品及材料开发、生产及销售;商品混凝土及原材料生产、销售及技术咨询;普通货运;货运代办;仓储管理;建筑物、桥梁、道路、铁道的拆除(仅限人工与机械拆除);建筑幕墙工程设计,建筑工程及相应的工程咨询和装饰设计;工程监理;工程招标及代理;建筑施工图审查;地质勘查;新农村建设、旧城改造、合村并城建设;建筑工程项目、交通、水利、市政基础设施项目的投资、投资咨询服务、规划设计、投资建设、运营;房地产开发;物业管理;建材贸易。

本公司的母公司为中建七局,最终控股方为中国建筑集团有限公司(以下称“中建集团”)。

二、财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团于2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。



三、重要会计政策和会计估计

本公司及本集团2022年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

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

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

3. 合并财务报表

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

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

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

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。



三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 合营安排分类及共同经营

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

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

5. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生当期平均汇率（除非汇率波动使得采用该汇率折算不适当，则采用现金流量发生日的即期汇率折算）折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。



三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

金融资产分类和计量

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

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

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相关交易费用计入其初始确认金额。



三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具（续）

金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。



三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具（续）

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

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

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。



三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

合同资产组合1	工程承包项目合同资产
合同资产组合2	房地产项目合同资产
合同资产组合3	尚未到期的质保金
合同资产组合4	业主未确认投资项目款

对于划分为组合的合同资产，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的长期应收款中的BT项目款、土地一级开发及征拆垫款以及其他基建项目款等，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于其他长期应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期信用损失率，计算预期信用损失。

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

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

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的应收款项和合同资产损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

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

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

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具（续）

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产转移

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

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

8. 存货

本集团的存货主要包括房地产开发企业的存货、原材料、周转材料、在产品及库存商品等。房地产开发企业的存货主要包括开发产品等。

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

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

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

周转材料采用分次摊销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

9. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

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

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

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

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按相应的比例转入当期损益。



三、重要会计政策和会计估计（续）

10. 投资性房地产

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

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

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

11. 固定资产

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

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

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

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

12. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。



三、重要会计政策和会计估计（续）

13. 借款费用

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

14. 使用权资产

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。



三、重要会计政策和会计估计（续）

15. 无形资产

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

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

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

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

16. 研究开发支出

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

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

17. 长期待摊费用

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

18. 资产减值

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

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

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

19. 职工薪酬

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

短期薪酬

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

19. 职工薪酬（续）

离职后福利（设定提存计划）

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

离职后福利（设定受益计划）

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

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

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

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

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。



三、重要会计政策和会计估计（续）

20. 租赁负债

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

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

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

21. 预计负债

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

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

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

22. 其他权益工具

本集团发行的永续债到期后本集团有权不限次数展期，对于永续债票面利息，本集团有权递延支付。对于发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序时，本集团审慎考虑此清偿顺序是否会导致持有方对发行方承担交付现金或其他金融资产合同义务的预期，本集团将无合同义务支付现金或其他金融资产的永续债分类为权益工具。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

23. 与客户之间的合同产生的收入

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

工程承包合同收入

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

房地产销售收入

本集团房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认，即于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本集团已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。

勘察设计服务收入

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

销售商品收入

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

重大融资成分

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

23. 与客户之间的合同产生的收入（续）

质保义务

根据合同约定、法律规定等，本集团为所销售的商品或所建造的资产等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本集团按照附注三、21进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本集团将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本集团考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本集团承诺履行任务的性质等因素。

政府和社会资本合作（以下称“PPP”）业务相关收入的确认

PPP项目合同，是指本集团与政府方依法依规就PPP项目合作所订立的合同，该合同应当同时符合下列特征（以下简称“双特征”）：

- （1）本集团在合同约定的运营期间内代表政府方使用PPP项目资产提供公共产品和服务；
- （2）本集团在合同约定的期间内就其提供的公共产品和服务获得补偿。

同时符合下列条件（以下简称“双控制”）：

- （1）政府方控制或管制本集团使用PPP项目资产必须提供的公共产品和服务的类型、对象和价格；
- （2）PPP项目合同终止时，政府方通过所有权、收益权或其他形式控制PPP项目资产的重大剩余权益。

社会资本方根据PPP项目合同约定，提供多项服务（如既提供PPP项目资产建造服务又提供建成后的运营服务、维护服务）的，应当按照建造合同确认建造服务的收入和成本。建造服务收入按照收取或有权收取的对价计量，并在确认收入的同时，确认合同资产。

社会资本方根据PPP项目合同约定，在项目运营期间，本集团满足有权收取可确定金额的现金（或其他金融资产）条件的，应当在社会资本方拥有收取该对价的权利（该权利仅取决于时间流逝的因素）时，在确认收入的同时确认应收款项，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定进行会计处理。



三、重要会计政策和会计估计(续)

23. 与客户之间的合同产生的收入(续)

政府和社会资本合作(以下称“PPP”)业务相关收入的确认(续)

社会资本方根据PPP项目合同约定,在项目运营期间,本集团有权向获取公共产品和服务的对象收取费用,但收费金额不确定的,该权利不构成一项无条件收取现金的权利,应当在PPP项目资产达到预定可使用状态时,将相关PPP项目资产的对价金额或确认的建造收入金额确认为无形资产,并按照《企业会计准则第6号——无形资产》的规定进行会计处理。

PPP项目资产达到预定可使用状态后,社会资本方应当按照《企业会计准则第14号——收入》确认与运营服务相关的收入。

建设-转移(以下称“BT”)业务相关收入确认

对于本集团提供建造服务的,于建设阶段,按照建造合同确认相关建造服务收入和成本,建造服务收入按照收取或有权收取的对价计量,在确认收入的同时确认合同资产,并对合同安排中的重大融资成分进行会计处理。待拥有无条件收取对价权利时,转入金融资产,待收到业主支付的款项后,进行冲减。

24. 合同资产与合同负债

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

合同资产

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

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、7。

合同负债

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

25. 与合同成本有关的资产

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。根据其流动性,分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产,除非该资产摊销期限不超过一年。



三、重要会计政策和会计估计（续）

25. 与合同成本有关的资产（续）

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

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

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

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

- （1）企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

26. 政府补助

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

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

本集团采用总额法核算政府补助。

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

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

27. 递延所得税

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：

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

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

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

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

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

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

28. 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

29. 终止经营

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

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

30. 安全生产费

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

31. 公允价值计量

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

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

32. 重大会计判断和估计

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

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

投资性房地产与存货的划分

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

投资性房地产与固定资产的划分

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

工程承包合同履约进度的确定方法

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



三、 重要会计政策和会计估计（续）

32. 重大会计判断和估计（续）

判断（续）

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

业务模式

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

合同现金流量特征

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

合同是否为租赁或包含租赁

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

房地产销售收入

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

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

32. 重大会计判断和估计（续）

判断（续）

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

房地产销售收入（续）

在本集团与购房客户签订房屋销售合同时，按照部分银行的要求，如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

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

权益工具

本集团发行的永续债无须用本集团自身权益工具进行结算，不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。因此本集团将其作为其他权益工具核算。

估计的不确定性

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

金融工具和合同资产减值

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



三、重要会计政策和会计估计(续)

32. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

建造及服务合同

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

非上市股权投资的公允价值

本集团采用市场法确定对一部分非上市股权投资的公允价值,这要求本集团确定可比上市公司、选择市场乘数、对流动性折价进行估计等,因此具有不确定性。此外,本集团根据具有类似合同条款和风险特征的其他金融工具的当前折现率折现的预计未来现金流量确定对另一部分非上市股权投资的公允价值。这要求本集团估计预计未来现金流量、信用风险、波动和折现率,因此具有不确定性。

递延所得税资产

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

土地增值税

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

32. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

在建房地产开发成本的确认及分摊

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转入利润表。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行，直接与某一期开发有关之成本记作该期之成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的损益。

存货跌价准备

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

设定受益义务的计量

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

固定资产的可使用年限和残值

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

承租人增量借款利率

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



四、 税项

1、 本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

增值税	<p>— 应税收入按相应的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。本集团本年度适用税率或征收率包括13%、10%、9%、6%、5%、3%。</p> <p>根据2016年财政部和国家税务总局颁发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，本集团按简易计税方式的建筑行业老项目等按应税收入的3%计算应纳税额。</p>
城市维护建设税	— 按实际缴纳的流转税的7%或5%计缴。
企业所得税	— 本集团位于中国内地的企业所得税按应纳税所得额的25%计缴(除附注四、2所述税收优惠外)，其他海外地区按应纳税所得额的0-35%计缴。
教育费附加	— 按实际缴纳的流转税的3%计缴。
土地增值税	— 本集团有偿转让土地使用权及地上建筑物或其他附着物产权产生土地增值额的，按30%-60%的四级超率累进税率计算缴纳土地增值税。
房产税	— 按房产原值从价计征部分1.2%计缴或房产租金收入从租计征部分12%计缴。

2、 税收优惠

本集团享受的企业所得税税收优惠情况如下：

国家需要重点扶持的高新技术企业税收优惠政策

本集团所属子公司根据企业所得税法及其他相关规定，被认定为国家需要重点扶持的高新技术企业的具体情况如下：

公司名称	高新技术企业证书编号	实际税率
中建海峡建设发展有限公司	GR202235001605	15%
厦门中建东北设计院有限公司	GR202035100542	15%
中建科技(福州)有限公司	GR202035000126	15%



五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司子公司的情况如下：

	主要经营地/注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）		年末出资额	备注
				直接	间接		
中建海峡(厦门)建设发展有限公司	厦门市	基础设施建设和投资	500,000,000.00	100.00	-	100,000,000.00	
莆田中建建设发展有限公司	莆田市	基础设施建设和投资	500,000,000.00	50.00	-	99,999,140.00	注3
中建(福建)城市开发运营有限公司	福州市	基础设施建设和投资	400,000,000.00	100.00	-	399,935,713.40	
中建科技(福州)有限公司	福州市	科学研究和技术服务	100,000,000.00	50.00	-	50,000,000.00	注4
中建海峡(深圳)建设发展有限公司	深圳市	基础设施建设和投资	100,000,000.00	100.00	-	40,050,000.00	
石狮共富交通建设开发有限公司	石狮市	商务服务业	100,000,000.00	72.00	-	158,600,000.00	
中建海峡(南昌)建设发展有限公司	南昌市	基础设施建设和投资	100,000,000.00	100.00	-	100,000,000.00	注1
漳州招商局经济技术开发区中建基础设施投资开发有限公司	漳州市	基础设施建设和投资	100,000,000.00	20.00	79.90	75,900,000.00	
中建海峡(江西)建设发展有限公司	赣州市	基础设施建设和投资	50,000,000.00	100.00	-	29,964,393.19	
中建嘉和地产有限公司	福州市	房地产投资与开发	50,000,000.00	100.00	-	2,316,048.87	
中建海峡(泉州)建设发展有限公司	泉州市	基础设施建设和投资	50,000,000.00	95.00	5.00	50,000,000.00	注2
中建海峡(长汀)建设发展有限公司	长汀市	基础设施建设和投资	50,000,000.00	100.00	-	50,000,000.00	注1
闽清中建投资开发有限公司	福州市	基础设施建设和投资	20,000,000.00	100.00	-	20,000,000.00	
厦门中建东北设计院有限公司	厦门市	设计与勘察	50,000,000.00	100.00	-	68,331,440.05	
中建海峡(福建)智能装备科技有限公司	福州市	基础设施建设和投资	50,000,000.00	100.00	-	8,492,680.98	注2
中建海峡福建钢结构有限公司	福州市	基础设施建设和投资	50,000,000.00	100.00	-	49,552,938.58	
厦门顶斌实业有限公司	福州市	基础设施建设和投资	12,150,000.00	100.00	-	12,150,000.00	
CSCEC STRAIT (CAMBODIA) CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT CO. LTD.	金边	基础设施建设和投资	美元150,000.00	100.00	-	-	
CSCEC STRAIT (MALAYSIA) CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT SDN. BHD	亚庇	基础设施建设和投资	美元150,000.00	100.00	-	-	



五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

本公司子公司的情况如下：

注 1：中建海峡(南昌)建设发展有限公司、中建海峡（长汀）建设发展有限公司为本年新设子公司。

注 2：中建铝新材料福建有限公司本年更名为中建海峡（福建）智能装备科技有限公司、泉州中建海峡城市投资开发有限公司本年更名为中建海峡（泉州）建设发展有限公司。

注 3：本公司与莆田中建建设发展有限公司的其他股东签订一致行动人协议，约定对于该子公司的各项财务和经营决策，其他股东将无条件支持及一致行动，故纳入合并范围。

注 4：本公司与中建科技(福州)有限公司的其他股东签订一致行动人协议，约定对于该子公司的各项财务和经营决策，其他股东将无条件支持及一致行动，故纳入合并范围。

除本年新设的子公司外，合并财务报表范围与上年度一致。

2. 重要少数股东的权益

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2022年				
	少数股东 持股比例	归属于少数股东 的损益	向少数股东支付 股利	年末累计少数股 东权益
莆田中建建设发展有限公司	50.00%	30,827,115.45	-	189,482,229.10
中建科技(福州)有限公司	50.00%	3,803,764.63	-	62,233,272.32
2021年				
	少数股东 持股比例	归属于少数股东 的损益	向少数股东支 付股利	年末累计少数股 东权益
莆田中建建设发展有限公司	50.00%	21,898,387.70	(38,921,800.00)	157,054,113.65
中建科技(福州)有限公司	50.00%	7,092,897.13	-	58,429,507.69



五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

	莆田中建建设发展有限公司	中建科技(福州)有限公司
2022年		
流动资产	1,045,979,365.94	116,340,189.87
非流动资产	281,091,204.64	173,246,488.12
资产合计	1,327,070,570.58	289,586,677.99
流动负债	942,963,554.97	163,607,581.53
非流动负债	5,142,557.42	1,512,551.80
负债合计	948,106,112.39	165,120,133.33
营业收入	1,785,877,133.70	120,672,286.52
净利润	61,654,230.90	7,607,529.25
综合收益总额	61,654,230.90	7,607,529.25
经营活动使用的现金流量净额	(11,400,965.35)	(528,449.74)
	莆田中建建设发展有限公司	中建科技(福州)有限公司
2021年		
流动资产	830,917,060.34	109,888,941.27
非流动资产	350,509,789.15	180,658,796.32
资产合计	1,181,426,849.49	290,547,737.59
流动负债	864,116,622.21	173,688,722.18
负债合计	864,116,622.21	173,688,722.18
营业收入	1,453,053,361.54	222,353,576.05
净利润	43,796,775.40	14,185,794.26
综合收益总额	43,796,775.40	14,185,794.26
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	(11,680,684.90)	80,789,290.79



六、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2022年12月31日	2021年12月31日
现金	6,849.48	1,169.75
银行存款	3,843,389,927.32	4,237,779,017.43
其他货币资金	256,835,663.37	137,678,464.99
合计	4,100,232,440.17	4,375,458,652.17

于 2022 年 12 月 31 日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币 350,741,361.96 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 208,559,626.62 元），参见附注六、22。

2. 应收票据

	2022年12月31日	2021年12月31日
商业承兑汇票	103,503,250.95	134,921,176.51
减：应收票据坏账准备	(412,413.00)	(537,018.92)
合计	103,090,837.95	134,384,157.59

于 2022 年 12 月 31 日，应收票据账面价值人民币 103,090,837.95 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 134,384,157.59 元）。于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日本集团无已质押的应收票据。

本集团列示于应收票据的已背书或已贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据如下：

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	终止确认	未终止确认	终止确认	未终止确认
商业承兑汇票	-	93,154,095.51	-	130,188,628.94

本集团对于应收票据，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。本集团经评估认为所持有的商业承兑汇票不存在重大的信用风险，预期信用损失金额不重大。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款

(1) 应收账款的账龄分析如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	4,337,985,466.54	3,873,234,729.53
1年至2年	561,527,559.56	129,841,130.76
2年至3年	55,378,033.34	60,736,291.14
3年至4年	36,217,556.04	147,860,165.24
4年至5年	183,361,509.16	43,506,921.77
5年以上	197,278,985.13	177,762,030.39
小计	5,371,749,109.77	4,432,941,268.83
减：应收账款坏账准备	(1,028,177,104.80)	(751,882,367.58)
合计	4,343,572,004.97	3,681,058,901.25

(2) 坏账准备

应收账款坏账准备的变动如下：

2022年

年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	其他增减变动	年末余额
751,882,367.58	272,242,438.27	(71,461,853.12)	-	75,514,152.07	1,028,177,104.80

2021年

年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	其他增减变动	年末余额
615,990,132.73	361,368,637.78	(133,022,224.28)	(92,441,434.12)	(12,744.53)	751,882,367.58



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

(2) 坏账准备（续）

应收账款及坏账准备按类别披露：

	2022年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	3,644,641,572.01	67.85	688,863,358.28	18.90
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,727,107,537.76	32.15	339,313,746.52	19.65
合计	5,371,749,109.77	100.00	1,028,177,104.80	19.14

	2021年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	3,294,117,538.70	74.31	458,559,527.32	13.92
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,138,823,730.13	25.69	293,322,840.26	25.76
合计	4,432,941,268.83	100.00	751,882,367.58	16.96

于 2022 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
单位1	1,013,722,706.47	-	-	应收集团内款项，信用风险低
单位2	650,727,294.79	273,305,463.81	42.00	回收可能性
单位3	246,564,002.27	-	-	应收集团内款项，信用风险低
单位4	232,279,527.14	-	-	应收集团内款项，信用风险低
单位5	148,390,522.24	37,678,104.45	25.39	回收可能性
其他	1,352,957,519.10	377,879,790.02	27.93	回收可能性
合计	3,644,641,572.01	688,863,358.28		



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

(2) 坏账准备（续）

于 2021 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
单位1	1,263,280,264.94	-	-	应收集团内款项，信用风险低回收可能性
单位2	650,727,294.79	273,305,463.81	42.00	
单位3	240,676,854.61	-	-	应收集团内款项，信用风险低回收可能性
单位4	173,955,511.92	16,780,823.87	9.65	
单位5	121,165,044.02	27,116,504.40	22.38	
其他	844,312,568.42	141,356,735.24	16.74	回收可能性
合计	3,294,117,538.70	458,559,527.32		

本集团采用组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

组合1：

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率（%）	整个存续期预 期信用损失	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率（%）	整个存续期预 期信用损失
1年以内	131,691,880.30	2.00	2,633,837.63	80,887,100.01	2.00	1,617,742.01
1年至2年	22,070,768.50	5.00	1,103,538.43	44,397,728.47	5.00	2,219,886.42
2年至3年	23,262,573.67	15.00	3,489,386.05	9,657,835.28	15.00	1,448,675.30
3年至4年	4,097,710.19	30.00	1,229,313.06	25,857,224.03	30.00	7,757,167.21
4年至5年	23,944,281.73	45.00	10,774,926.79	1,283,907.15	45.00	577,758.21
5年以上	2,293,862.12	100.00	2,293,862.12	11,087,911.62	100.00	11,087,911.62
合计	207,361,076.51		21,524,864.08	173,171,706.56		24,709,140.77

组合2：

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率（%）	整个存续期预 期信用损失	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率（%）	整个存续期预 期信用损失
1年以内	-	-	-	814,873.21	6.00	48,892.39



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

(2) 坏账准备（续）

组合3:

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损 失率（%）	整个存续期预期 信用损失	估计发生违约的 账面余额	预期信用损 失率（%）	整个存续期预期 信用损失
1年以内	989,145,783.27	4.50	44,511,560.48	559,040,468.93	4.50	25,156,821.26
1年至2年	215,683,331.10	10.00	21,568,333.12	64,292,861.20	10.00	6,429,286.16
2年至3年	30,911,102.89	20.00	6,182,220.58	50,915,266.76	20.00	10,183,053.35
3年至4年	29,288,333.55	40.00	11,715,333.42	81,691,420.08	40.00	32,676,568.03
4年至5年	59,732,787.43	65.00	38,826,311.83	42,223,014.62	65.00	27,444,959.53
5年以上	194,985,123.01	100.00	194,985,123.01	166,674,118.77	100.00	166,674,118.77
合计	1,519,746,461.25		317,788,882.44	964,837,150.36		268,564,807.10

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团不存在将应收账款质押给银行作为取得借款之担保的情况。

4. 应收款项融资

	2022年12月31日	2021年12月31日
银行承兑汇票	34,847,693.98	152,842,744.84
合计	34,847,693.98	152,842,744.84

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

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收款项融资如下：

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	终止确认	未终止确认	终止确认	未终止确认
银行承兑汇票	141,216,014.56	-	220,062,704.96	-

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团按照整个存续期预期信用损失计量坏账准备，经评估所持有的银行承兑汇票不存在重大的信用风险，预期信用损失金额不重大。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	325,846,662.22	121,240,037.70
1年至2年	23,025,049.21	3,860,381.83
2年至3年	1,598,048.57	1,693,071.56
3年以上	900,000.00	-
合计	351,369,760.00	126,793,491.09

6. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	1,894,524,544.31	1,868,774,041.92
1年至2年	238,607,069.03	131,102,551.81
2年至3年	32,018,246.23	32,685,949.82
3年至4年	16,798,723.97	2,718,659.22
4年至5年	11,946,919.20	848,386.45
5年以上	980,072.84	1,219,694.19
小计	2,194,875,575.58	2,037,349,283.41
减：其他应收款坏账准备	(58,709,269.27)	(42,314,685.50)
合计	2,136,166,306.31	1,995,034,597.91



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他应收款（续）

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

2022年	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产 (整个存续期预期信用损失)	合计
年初余额	38,871,033.45	3,443,652.05	42,314,685.50
年初余额在本年			
阶段转换	(153,042.81)	153,042.81	-
本年计提	21,248,946.94	9,383,860.82	30,632,807.76
本年转回	(16,807,157.54)	(4,980,798.41)	(21,787,955.95)
其他变动	1,001,401.68	6,548,330.28	7,549,731.96
年末余额	44,161,181.72	14,548,087.55	58,709,269.27
2021年	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产 (整个存续期预期信用损失)	合计
年初余额	30,724,243.15	13,818,508.83	44,542,751.98
年初余额在本年			
阶段转换	(128,922.15)	128,922.15	-
本年计提	22,315,082.67	2,116,717.09	24,431,799.76
本年转回	(14,029,370.22)	(10,063,932.47)	(24,093,302.69)
本年转销	(10,000.00)	(2,556,563.55)	(2,566,563.55)
年末余额	38,871,033.45	3,443,652.05	42,314,685.50

注：根据《企业会计准则解释第15号》规定，对于本集团成员单位纳入集团资金集中管理的，通过资金结算中心归集至集团母公司账户的资金，本集团成员单位仍在资产负债表“其他应收款”项目中列示，未单独增设“应收资金集中管理款”项目单独列示。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发产品	390,916,595.46	-	390,916,595.46	100,819,700.00	(10,905,620.67)	89,914,079.33
原材料	113,509,346.16	-	113,509,346.16	165,528,419.07	-	165,528,419.07
在产品	-	-	-	4,199,871.97	-	4,199,871.97
库存商品	3,687,484.38	-	3,687,484.38	8,658,440.41	-	8,658,440.41
其他	-	-	-	522,130.02	-	522,130.02
合计	508,113,426.00	-	508,113,426.00	279,728,561.47	(10,905,620.67)	268,822,940.80

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团不存在将存货向银行抵押或质押作为取得借款之担保的情况。

8. 合同资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
工程承包项目	4,066,490,380.62	3,590,995,032.62
尚未到期的质保金	499,846,458.39	603,670,011.89
金融资产模式的PPP项目	1,091,802,982.66	602,341,590.66
小计	5,658,139,821.67	4,797,006,635.17
减：合同资产减值准备	(146,981,641.64)	(56,423,953.94)
小计	5,511,158,180.03	4,740,582,681.23
减：列示于其他非流动资产的合同资产(附注六、21)	(1,268,179,033.72)	(1,008,690,694.51)
合计	4,242,979,146.31	3,731,891,986.72
其中：合同资产流动部分原值	4,360,233,234.40	3,767,518,014.02
合同资产流动部分减值准备	(117,254,088.09)	(35,626,027.30)

合同资产减值准备的变动如下：

2022年

年初余额	本年计提	本年转回	其他变动	年末余额
56,423,953.94	75,428,179.06	(10,867,914.29)	25,997,422.93	146,981,641.64

2021年

年初余额	本年计提	本年转回	其他变动	年末余额
32,549,870.52	30,875,090.61	(6,990,141.01)	(10,866.18)	56,423,953.94



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 合同资产（续）

合同资产流动部分减值准备的变动如下：

2022年

年初余额	本年计提	本年转回	其他变动	年末余额
35,626,027.30	64,375,118.55	(8,744,035.17)	25,996,977.41	117,254,088.09

2021年

年初余额	本年计提	本年转回	其他变动	年末余额
26,557,485.14	14,159,708.72	(5,081,099.54)	(10,067.02)	35,626,027.30

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

	2022年12月31日			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提减值准备	532,750,488.19	12.22	92,702,825.57	17.40
按信用风险特征组合计提减值准备	3,827,482,746.21	87.78	24,551,262.52	0.64
合计	4,360,233,234.40	100.00	117,254,088.09	2.69
	2021年12月31日			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提减值准备	283,040,955.22	7.51	16,126,730.54	5.70
按信用风险特征组合计提减值准备	3,484,477,058.80	92.49	19,499,296.76	0.56
合计	3,767,518,014.02	100.00	35,626,027.30	0.95



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 合同资产（续）

于2022年12月31日，单项计提减值准备的合同资产分析如下：

	账面余额	减值准备	整个存续期预期信用 损失率（%）	计提理由
单位1	126,294,234.83	5,845,058.81	4.63	回收可能性
单位2	66,557,816.03	2,671,431.44	4.01	回收可能性
单位3	30,372,030.00	30,372,030.00	100.00	回收可能性
单位4	30,092,984.00	12,803,003.12	42.54	回收可能性
单位5	25,498,390.40	10,821,759.65	42.44	回收可能性
其他	253,935,032.93	30,189,542.55	11.89	回收可能性
合计	532,750,488.19	92,702,825.57	17.40	

于2021年12月31日，单项计提减值准备的合同资产分析如下：

	账面余额	减值准备	整个存续期预期信用 损失率（%）	计提理由
单位1	126,294,234.83	3,659,234.98	2.90	回收可能性
单位2	47,739,157.04	-	-	应收集团内款项，信用风险低
单位3	46,855,162.26	-	-	应收集团内款项，信用风险低
单位4	25,498,390.40	5,099,678.08	20.00	回收可能性
单位5	7,569,320.62	4,316,801.75	57.03	回收可能性
其他	29,084,690.07	3,051,015.73	10.49	回收可能性
合计	283,040,955.22	16,126,730.54	5.70	

9. 其他流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
待抵扣进项税额等	307,267,810.40	110,193,834.63
应收关联方款项(附注十、6)	438,500,000.00	417,000,000.00
预缴税金	23,975,073.07	9,398,501.67
抵债资产	140,700,087.34	-
小计	910,442,970.81	536,592,336.30
减：减值准备	-	-
合计	910,442,970.81	536,592,336.30



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 债权投资

	2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收关联方贷款(附注十、6)	1,159,490,700.00	-	1,159,490,700.00
小计	1,159,490,700.00	-	1,159,490,700.00
减：列示于一年内到期的非流动资产	-	-	-
合计	1,159,490,700.00	-	1,159,490,700.00
	2021年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收关联方贷款(附注十、6)	785,905,300.00	-	785,905,300.00
小计	785,905,300.00	-	785,905,300.00
减：列示于一年内到期的非流动资产	(112,145,000.00)	-	(112,145,000.00)
合计	673,760,300.00	-	673,760,300.00

11. 长期应收款

	2022年12月31日	2021年12月31日
PPP项目应收款	291,181,438.00	216,674,580.20
应收BT项目款	4,790,519,582.59	5,040,802,760.61
押金及工程质量保证金	24,076,866.44	18,349,123.02
应收关联方款项(附注十、6)	500,000.00	2,270,000.00
其他	316,657,704.20	264,985,773.31
小计	5,422,935,591.23	5,543,082,237.14
减：长期应收款坏账准备	(18,246,042.16)	(21,816,429.66)
小计	5,404,689,549.07	5,521,265,807.48
减：一年内到期的长期应收款	(1,879,182,438.06)	(2,229,088,171.15)
合计	3,525,507,111.01	3,292,177,636.33

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团将长期应收款向银行质押作为取得借款之担保的情况参见附注六、22。



中建海峡建设发展有限公司

财务报表附注（续）

2022年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资

	2022年12月31日	2021年12月31日
合营企业	486,517,903.13	283,302,218.35
联营企业	526,622,055.50	119,426,037.06
长期股权投资减值准备	-	-
合计	1,013,139,958.63	402,728,255.41

对合营企业投资列示如下：

	年初余额	本年变动			年末余额
		追加投资	权益法下 投资收益/(损失)	其他	
莆田中建木兰建设开发有限公司	124,355,227.64	-	(1,997,697.35)	-	122,357,530.29
福州海嘉建设有限公司	73,280,821.99	-	15,879,836.72	-	89,160,658.71
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
福州新智园投资发展有限公司	15,690,356.13	-	23,780.85	-	15,714,136.98
福州经济技术开发区建发置业有限公司	-	12,000,000.00	(1,039,446.47)	-	10,960,553.53
晋江中运体育建设发展有限公司	19,975,812.59	-	58,489,156.44	119,860,054.59	198,325,023.62
合计	283,302,218.35	12,000,000.00	71,355,630.19	119,860,054.59	486,517,903.13

对联营企业投资列示如下：

	年初余额	本年变动				年末余额
		追加投资	权益法下 投资收益/(损失)	分派股利	其他	
漳州城嘉房地产有限公司	-	-	(621,951.64)	-	94,302,227.03	93,680,275.39
福州现代物流城投资建设开发有限公司	-	-	(1,947,583.36)	-	74,104,864.22	72,157,280.86
天津建宝公路建设有限公司	-	-	(6,742.03)	-	20,017,433.39	20,010,691.36
漳州招商局经济技术开发区中建基础设施投资开发有限公司	19,391,101.77	-	-	-	(19,391,101.77)	-
福建中海城投资有限公司	14,976,875.47	-	(2,116,627.28)	(6,078,431.37)	-	6,781,816.82
莆田市莆阳学府建设有限公司	32,900,000.00	20,718,800.00	-	-	120,585,100.00	174,203,900.00
莆田江口苏溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	2,152,078.77	-	(271,135.46)	-	-	1,880,943.31
福建中建海峡建设开发有限公司	9,407,985.69	70,000,000.00	1,131,769.67	-	-	80,539,755.36
中建长通（福州）商品混凝土有限公司	9,097,604.09	-	451,915.70	-	-	9,549,519.79
中建商品混凝土（福建）有限公司	22,977,007.20	9,000,000.00	(9,008,301.87)	-	-	22,968,705.33
福州中嘉和晟实业有限公司	7,491,384.07	-	36,325,783.21	-	-	43,817,167.28
其他	1,032,000.00	-	73,375.49	(73,375.49)	-	1,032,000.00
合计	119,426,037.06	99,718,800.00	24,010,502.43	(6,151,806.86)	289,618,522.87	526,622,055.50



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

下表列示了对本集团不重要的合营企业的汇总财务信息：

	2022年	2021年
投资账面价值合计	288,192,879.51	263,326,405.76
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	12,866,473.75	9,978,253.49
综合收益总额	12,866,473.75	9,978,253.49

下表列示了对本集团不重要的联营企业的汇总财务信息：

	2022年	2021年
投资账面价值合计	724,947,079.12	139,401,849.65
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)	82,499,658.87	(7,406,905.14)
综合收益/(亏损)总额	82,499,658.87	(7,406,905.14)

13. 其他权益工具投资

2022年	累计计入其他综合收益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入		指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
			本年终止确认的权益工具	仍持有的权益工具	
非上市权益工具					
投资	4,010,490.00	989,510.00	-	-	非交易性
2021年					
非上市权益工具					
投资	4,010,490.00	989,510.00	-	-	非交易性



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 投资性房地产

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	-
本年增加	31,279,958.56
年末余额	31,279,958.56
累计折旧和摊销	
年初及年末余额	-
减值准备	
年初及年末余额	-
账面价值	
年末	31,279,958.56
年初	-

本集团投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方。

于2022年12月31日，无投资性房地产的所有权受到限制。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 固定资产

2022年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备、临时 设施及其他	合计
原价					
年初余额	661,043,910.76	297,114,328.46	14,460,263.74	156,942,611.87	1,129,561,114.83
购置	-	13,112,199.20	1,414,876.22	2,534,451.22	17,061,526.64
在建工程转入	-	2,624,880.52	-	721,349.54	3,346,230.06
其他增加	30,742,628.75	-	1,030,033.88	191,988.71	31,964,651.34
处置或报废	-	(92,606,298.15)	(253,556.31)	(37,916,697.15)	(130,776,551.61)
年末余额	691,786,539.51	220,245,110.03	16,651,617.53	122,473,704.19	1,051,156,971.26
累计折旧					
年初余额	(95,681,746.48)	(139,238,443.15)	(7,622,433.93)	(68,723,904.60)	(311,266,528.16)
计提	(18,223,262.64)	(15,928,221.63)	(1,326,390.94)	(14,299,711.56)	(49,777,586.77)
其他增加	(171,233.91)	(53,636.09)	(342,773.44)	(123,441.25)	(691,084.69)
处置或报废	-	92,606,298.15	240,878.49	35,962,991.43	128,810,168.07
年末余额	(114,076,243.03)	(62,614,002.72)	(9,050,719.82)	(47,184,065.98)	(232,925,031.55)
减值准备	-	-	-	-	-
账面价值					
年末	577,710,296.48	157,631,107.31	7,600,897.71	75,289,638.21	818,231,939.71
年初	565,362,164.28	157,875,885.31	6,837,829.81	88,218,707.27	818,294,586.67

于2022年12月31日，无固定资产的所有权受到限制（2021年12月31日：无）。

16. 在建工程

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中建海峡党员政治生活馆	-	-	-	2,090,699.10	-	2,090,699.10
中建海峡商务广场B座二层培训中心	-	-	-	3,688,679.47	-	3,688,679.47
中建钢结构生产线	-	-	-	2,624,880.52	-	2,624,880.52
中建科技地铁管片生产线改造项目	937,860.20	-	937,860.20	-	-	-
合计	937,860.20	-	937,860.20	8,404,259.09	-	8,404,259.09

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团不存在将在建工程抵押给银行作为取得借款之担保的情况。



六、合并财务报表主要项目注释（续）

17. 使用权资产

2022年

	房屋及建筑物
成本	
年初余额	34,693,353.52
本年增加	11,390,625.58
本年减少	(4,988,748.63)
年末余额	41,095,230.47
累计折旧	
年初余额	(8,124,832.82)
本年增加	(8,264,055.06)
本年减少	1,216,410.10
年末余额	(15,172,477.78)
账面价值	
年末	25,922,752.69
年初	26,568,520.70

18. 无形资产

2022年

	土地使用权	软件	其他	合计
原价				
年初余额	217,214,951.02	16,141,415.35	1,611,456.39	234,967,822.76
本年增加	7,820,504.19	2,085,244.34	-	9,905,748.53
年末余额	225,035,455.21	18,226,659.69	1,611,456.39	244,873,571.29
累计摊销				
年初余额	(63,648,145.16)	(9,713,464.59)	(574,360.69)	(73,935,970.44)
本年增加	(5,994,882.98)	(2,569,104)	(306,404.61)	(8,870,392.18)
年末余额	(69,643,028.14)	(12,282,569.18)	(880,765.30)	(82,806,362.62)
账面价值				
年末	155,392,427.07	5,944,090.51	730,691.09	162,067,208.67
年初	153,566,805.86	6,427,950.76	1,037,095.70	161,031,852.32

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，无形资产所有权均未受到限制。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 长期待摊费用

	2022年12月31日	2021年12月31日
装修费用	8,041,793.93	-
租入固定资产改良支出	794,620.68	1,127,894.22
其他	33,469.69	-
合计	<u>8,869,884.30</u>	<u>1,127,894.22</u>

20. 递延所得税资产/负债

本集团在资产负债表中将某些已确认的递延所得税资产和已确认的递延所得税负债以抵销后的净额列示，于2022年12月31日，抵消金额为人民币4,059,725.95元（2021年12月31日：人民币3,415,946.62元）。

未经抵销的递延所得税资产：

	2022年12月31日	2021年12月31日
资产减值准备	178,884,442.73	135,389,695.98
租赁负债	4,477,823.31	4,183,862.00
可抵扣亏损	3,535,315.95	3,569,491.09
预计负债	504,178.05	392,571.11
合计	<u>187,401,760.04</u>	<u>143,535,620.18</u>

于2022年12月31日，本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异为人民币61,660,878.55元（2021年12月31日：无），可抵扣亏损为人民币118,597,044.28元（2021年：71,423,191.73元），到期日为2027年。

本集团认为未来不是很可能产生用于抵扣上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认以上项目的递延所得税资产。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 递延所得税资产/负债（续）

未经抵销的递延所得税负债：

	2022年12月31日	2021年12月31日
BT/BOT项目收入	16,782,613.64	11,251,117.43
使用权资产	<u>4,418,784.55</u>	<u>4,017,520.12</u>
合计	<u>21,201,398.19</u>	<u>15,268,637.55</u>

递延所得税资产和递延所得税负债互抵金额：

	2022年12月31日	2021年12月31日
递延所得税资产	4,059,725.95	3,415,946.62
递延所得税负债	<u>4,059,725.95</u>	<u>3,415,946.62</u>

抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
递延所得税资产	183,342,034.09	140,119,673.56
递延所得税负债	<u>17,141,672.24</u>	<u>11,852,690.93</u>

21. 其他非流动资产

	2022年12月31日	2021年12月31日
合同资产(附注六、8)	1,297,906,587.27	1,029,488,621.15
预付长期资产购置款	<u>932,551.80</u>	<u>-</u>
小计	<u>1,298,839,139.07</u>	<u>1,029,488,621.15</u>
减：减值准备	<u>(29,727,553.55)</u>	<u>(20,797,926.64)</u>
合计	<u>1,269,111,585.52</u>	<u>1,008,690,694.51</u>

于2022年12月31日，针对上述合同资产计提的减值准备余额为人民币29,727,553.55元（2021年12月31日：人民币20,797,926.64元）。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 所有权受到限制的资产

	2022年12月31日	2021年12月31日	
货币资金	350,332,107.16	208,559,626.62	注1
长期应收款	563,587,000.00	431,457,000.00	注2
合计	913,919,107.16	640,016,626.62	

注1：所有权受到限制的货币资金主要包括农民工工资保证金，银行承兑汇票保证金存款、保函保证金存款及房地产预售监管资金和按揭保证金等。

注2：于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团将长期应收款向银行质押或抵押，为取得银行借款之担保。

23. 短期借款

	2022年12月31日	2021年12月31日
信用借款	841,500,000.00	-

24. 应付票据

	2022年12月31日	2021年12月31日
银行承兑汇票	107,411,017.01	67,816,818.92

25. 应付账款

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内(含1年)	12,380,781,256.01	11,915,848,674.61
1年至2年(含2年)	712,329,705.92	231,521,363.40
2年至3年(含3年)	80,931,485.60	173,201,966.60
3年以上	224,383,403.82	157,170,947.72
合计	13,398,425,851.35	12,477,742,952.33

于2022年12月31日，账龄超过1年的应付账款余额为人民币1,017,644,595.34元（2021年12月31日：人民币561,894,277.72元），主要是由于工程尚未竣工以及结算，款项尚未进行最后清算。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 合同负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
预收工程款	1,019,364,070.45	1,311,864,997.43
预售房产款	14,687,173.39	-
其他	11,830,176.66	5,578,800.92
合计	1,045,881,420.50	1,317,443,798.35

27. 应付职工薪酬

	2022年 应付金额	2022年末 未付金额	2021年 应付金额	2021年末 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	448,729,532.33	131,478,201.10	443,299,028.58	135,312,334.53
职工福利费	50,234,724.37	3,000.00	51,586,774.57	-
社会保险费	41,604,831.01	2,202,892.99	37,187,843.60	1,609,284.39
其中：医疗保险费	36,352,280.84	1,808,403.53	32,976,304.58	1,220,060.72
工伤保险费	2,720,800.64	135,540.37	2,148,925.77	130,210.86
生育保险费	2,531,749.53	258,949.09	2,062,613.25	259,012.81
补充商业保险	23,736.25	2,480.00	13,924.73	2,480.00
住房公积金	80,393,169.27	1,221,844.17	73,011,729.96	265,659.09
工会经费和职工教育经费	12,096,064.17	22,942,131.56	15,336,279.16	20,413,967.53
设定提存计划	86,933,696.59	16,453,333.58	78,736,391.58	14,664,342.82
其中：基本养老保险费	59,759,210.70	3,345,248.09	54,091,810.10	2,006,652.41
失业保险费	1,868,812.24	1,348,262.08	1,968,536.83	1,297,946.00
企业年金缴费	25,305,673.65	11,759,823.41	22,676,044.65	11,359,744.41
合计	720,015,753.99	174,303,883.40	699,171,972.18	172,268,068.36

28. 应交税费

	2022年12月31日	2021年12月31日
企业所得税	111,154,000.03	81,970,184.56
增值税	44,106,036.05	118,945,130.30
土地增值税	15,908,724.50	513,750.73
个人所得税	14,272,683.71	5,350,705.01
城市维护建设税	3,048,748.88	1,838,798.36
教育费附加	748,108.72	725,571.30
其他	3,425,695.20	1,721,482.49
合计	192,663,997.09	211,065,622.75



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 其他应付款

	2022年12月31日	2021年12月31日
应付保证金	983,171,105.47	333,862,481.56
应付代收款及施工奖励金	651,088,511.42	332,404,050.45
应付关联方款项（附注十、6）	485,294,862.58	1,343,816,389.10
应付押金	357,257,095.34	148,006,612.71
应付项目融资款	236,183,602.21	251,708,586.40
应付股利	36,260,000.00	36,260,000.00
合计	<u>2,749,255,177.02</u>	<u>2,446,058,120.22</u>

30. 其他流动负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
待转销项税额	184,576,665.23	150,677,461.74
预计合同损失	3,361,187.02	2,617,140.72
合计	<u>187,937,852.25</u>	<u>153,294,602.46</u>

31. 长期借款

	2022年12月31日	2021年12月31日
信用借款	1,512,551.80	196,000,000.00
质押借款	563,587,000.00	431,457,000.00
小计	565,099,551.80	627,457,000.00
减：一年内到期的长期借款	(40,910,000.00)	(254,760,000.00)
合计	<u>524,189,551.80</u>	<u>372,697,000.00</u>

于2022年12月31日，上述借款的年利率为3.65%-6.60%（2021年12月31日：4.75%-5.14%）。

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团将各类资产向银行抵押或质押作为借款之担保的情况参见附注六、22。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 租赁负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
房屋及建筑物	26,205,146.88	27,670,484.50
减：一年内到期的租赁负债	(2,043,388.86)	(1,732,959.79)
合计	<u>24,161,758.02</u>	<u>25,937,524.71</u>

33. 长期应付款

	2022年12月31日	2021年12月31日
售后回租款	73,000,000.00	-
减：一年内到期的长期应付款	(2,000,000.00)	-
合计	<u>71,000,000.00</u>	<u>-</u>

34. 长期应付职工薪酬

	2022年12月31日	2021年12月31日
设定受益计划净负债	<u>13,480,000.00</u>	<u>14,110,000.00</u>

(a) 设定受益计划净负债

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



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 长期应付职工薪酬（续）

(a) 设定受益计划净负债（续）

下表为资产负债表日所使用的主要精算假设：

	2022年12月31日	2021年12月31日
折现率	2.75%	3.00%
遗属生活费用年增长率	4.50%	4.50%
平均医疗费用年增长率	8.00%	8.00%
离退休人员补充养老福利年增长率	0.00%	0.00%
死亡率	中国人寿保险业经验 生命表(2010-2013)养 老类业务男表/女表向 后平移三年	中国人寿保险业经验 生命表(2010-2013)养 老类业务男表/女表向 后平移三年

在损益中确认的有关计划如下：

	2022年	2021年
利息净额	410,000.00	460,000.00
离职后福利成本净额	410,000.00	460,000.00
计入财务费用	410,000.00	460,000.00
合计	410,000.00	460,000.00

设定受益计划义务现值变动如下：

	2022年	2021年
年初余额	14,110,000.00	14,610,000.00
利息净额	410,000.00	460,000.00
计入其他综合收益		
精算损失	230,000.00	260,000.00
已支付的福利	(1,270,000.00)	(1,220,000.00)
年末余额	13,480,000.00	14,110,000.00



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 实收资本

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	人民币	比例（%）	人民币	比例（%）
中建七局	750,000,000.00	50.00	750,000,000.00	50.00
中国建筑	300,000,000.00	20.00	300,000,000.00	20.00
中建三局	187,500,000.00	12.50	187,500,000.00	12.50
中建四局	187,500,000.00	12.50	187,500,000.00	12.50
东北设计院	60,000,000.00	4.00	60,000,000.00	4.00
上海设计院	15,000,000.00	1.00	15,000,000.00	1.00
合计	<u>1,500,000,000.00</u>	100.00	<u>1,500,000,000.00</u>	100.00

36. 其他权益工具

	2022年12月31日	2021年12月31日
20中建海峡MTN001中期票据	<u>997,600,000.00</u>	<u>997,600,000.00</u>

37. 资本公积

2022年及2021年	资本溢价
年初及年末余额	<u>29,550,916.98</u>

38. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司所有者的其他综合收益累积余额：

	2022年1月1日	增减变动	2022年12月31日
重新计量设定受益计划变动额	(7,607,867.50)	(230,000.00)	(7,837,867.50)
其他权益工具投资公允价值变动	(401,049.00)	-	(401,049.00)
外币财务报表折算差额	<u>(234,822.68)</u>	<u>(240,710.92)</u>	<u>(475,533.60)</u>
合计	<u>(8,243,739.18)</u>	<u>(470,710.92)</u>	<u>(8,714,450.10)</u>



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

38. 其他综合收益（续）

2021年	2021年1月1日	增减变动	2021年12月31日
重新计量设定受益计划变动额	(7,347,867.50)	(260,000.00)	(7,607,867.50)
其他权益工具投资公允价值变动	(401,049.00)	-	(401,049.00)
外币财务报表折算差额	136,498.07	(371,320.75)	(234,822.68)
合计	<u>(7,612,418.43)</u>	<u>(631,320.75)</u>	<u>(8,243,739.18)</u>

39. 专项储备

2022年	安全生产费
年初余额	-
本年增加	1,212,566,458.04
本年减少	<u>(1,212,566,458.04)</u>
年末余额	<u>-</u>
2021年	安全生产费
年初余额	-
本年增加	736,859,404.76
本年减少	<u>(736,859,404.76)</u>
年末余额	<u>-</u>



中建海峡建设发展有限公司

财务报表附注（续）

2022年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

40. 盈余公积

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	495,322,381.74	66,882,818.95	-	562,205,200.69

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	416,368,077.73	78,954,304.01	-	495,322,381.74

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

法定盈余公积经批准可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

41. 未分配利润

	2022年	2021年
调整前上年年末未分配利润	3,092,715,722.34	2,404,707,542.10
会计政策变更	-	(68,835.09)
同一控制下企业合并的影响	-	(19,928,657.54)
调整后年初未分配利润	3,092,715,722.34	2,384,710,049.47
归属于母公司所有者的净利润	833,710,361.52	836,679,976.88
其他	206,622,646.79	-
减：提取法定盈余公积(附注六、40)	66,882,818.95	78,954,304.01
应付其他权益持有者股利(注1)	48,500,000.00	48,500,000.00
其他	1,270,000.00	1,220,000.00
年末未分配利润	4,016,395,911.70	3,092,715,722.34

注1：于2022年10月28日，本公司召开第三届董事会第五十七次会议，审议通过《关于公司2020年度第一期中期票据支付债券利息4,850万元的议案》，确认应付永续债利息人民币48,500,000.00元。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

42. 营业收入

	2022年	2021年
主营业务收入	38,770,779,071.49	34,332,766,655.31
其他业务收入	33,619,423.26	57,399,174.24
合计	38,804,398,494.75	34,390,165,829.55
	2022年	2021年
与客户之间的合同产生的收入	38,781,093,805.54	34,324,055,220.01
租赁收入	23,304,689.21	66,110,609.54
合计	38,804,398,494.75	34,390,165,829.55

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2022年

	房屋建筑工程	基础设施建设和投资	房地产开发与投资	设计勘察	其他	合计
主营业务收入	28,813,580,011.65	9,853,166,981.70	65,030,524.33	172,764,002.97	66,237,560.84	38,770,779,071.49
在某一时间点确认收入	-	-	65,030,524.33	-	46,287,537.01	111,298,061.34
在某一时间段内确认收入	28,813,580,011.65	9,853,166,981.70	-	172,764,002.97	19,970,013.83	38,659,481,010.15
其他业务收入	-	-	-	-	10,314,734.05	10,314,734.05
合计	28,813,580,011.65	9,853,166,981.70	65,030,524.33	172,764,002.97	76,552,284.89	38,781,093,805.54

2021年

	房屋建筑工程	基础设施建设和投资	房地产开发与投资	设计勘察	其他	合计
主营业务收入	26,397,022,066.24	7,606,987,989.54	931,452.38	261,297,660.56	39,761,944.10	34,305,001,112.82
在某一时间点确认收入	-	-	931,452.38	-	20,712,586.81	21,644,039.19
在某一时间段内确认收入	26,397,022,066.24	7,606,987,989.54	-	261,297,660.56	19,049,357.29	34,284,357,073.63
其他业务收入	-	-	-	-	18,054,107.19	18,054,107.19
合计	26,397,022,066.24	7,606,987,989.54	931,452.38	261,297,660.56	57,816,051.29	34,324,055,220.01

43. 税金及附加

	2022年	2021年
城市维护建设税	21,197,354.42	28,453,202.32
地方水利建设基金	15,147,502.22	-
土地增值税	15,875,181.45	32,571.43
印花税	11,161,757.32	13,832,724.04
教育费附加	10,486,010.43	13,210,687.14
房产税	5,337,341.60	6,976,813.11
土地使用税	1,318,227.48	649,305.88
其他税费	16,645,651.48	15,462,137.75
合计	97,169,026.40	78,617,441.67



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

44. 财务费用

	2022年	2021年
利息支出	96,201,797.68	45,353,151.51
减：利息收入	(9,980,754.75)	(14,979,000.57)
手续费支出	177,582,079.82	156,621,450.72
汇兑损益	1,193,333.62	2,272,997.26
其他	476,744.17	949,568.47
合计	265,473,200.54	190,218,167.39

45. 其他收益

	2022年	2021年
政府补助	6,168,705.49	2,981,194.07
增值税加计扣除	145,656.14	38,082.26
其他	231,533.29	57,127.56
合计	6,545,894.92	3,076,403.89

46. 投资损失

	2022年	2021年
按权益法核算的长期股权投资收益	95,366,132.62	(1,104,828.57)
债权投资在持有期间取得的投资收益	14,524,586.00	-
处置以摊余成本计量的金融资产产生的损失	(91,697,802.32)	(79,764,573.00)
债务重组投资损失	(20,902,736.66)	-
其他	-	3,676,176.92
合计	(2,709,820.36)	(77,193,224.65)

47. 信用减值损失

	2022年	2021年
应收账款坏账损失	(200,780,585.15)	(228,346,413.50)
应收票据坏账转回/（损失）	124,605.92	(537,018.92)
其他应收款坏账损失	(8,844,851.81)	(339,002.94)
其他非流动资产减值转回	-	4,213,992.65
长期应收款坏账转回/（损失）	2,961,136.28	(930,380.52)
一年内到期的非流动资产减值转回	955,021.89	388,746.58
合计	(205,584,672.87)	(225,550,076.65)



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

48. 资产减值损失

	2022年	2021年
存货跌价损失	-	(930,883.60)
合同资产减值损失	(55,631,083.38)	(9,078,609.18)
其他非流动资产减值损失	(8,929,181.39)	(14,806,340.42)
合计	(64,560,264.77)	(24,815,833.20)

49. 资产处置收益

	2022年	2021年
处置非流动资产利得	685,839.16	950,731.22
其中：处置固定资产利得	626,513.64	-
处置非流动资产损失	-	(146,879.53)
合计	685,839.16	803,851.69

50. 营业外收入

	2022年	2021年
应付款项转入	1,435,300.88	-
与日常活动无关的政府补助	106,882.09	807,280.08
其他	368,179.80	250,027.55
合计	1,910,362.77	1,057,307.63

51. 营业外支出

	2022年	2021年
公益性捐赠支出	796,478.63	159,990.00
诉讼赔偿费	305,965.64	-
滞纳金	145,698.84	586,900.87
其他	108,553.68	505,351.08
合计	1,356,696.79	1,252,241.95



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

52. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用和研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2022年	2021年
分包成本	15,342,883,395.23	12,056,616,067.76
劳务支出	6,839,982,465.50	6,829,033,116.01
耗用的原材料	11,597,784,140.57	11,007,342,792.70
职工薪酬	720,015,753.99	724,020,628.18
折旧及摊销费用	67,332,998.37	78,655,699.83
其他	2,604,582,896.35	2,083,702,942.61
合计	37,172,581,650.01	32,779,371,247.09

53. 所得税费用

	2022年	2021年
当期所得税费用	162,397,984.04	179,726,187.38
递延所得税费用	(37,932,756.74)	(27,101,038.07)
合计	124,465,227.30	152,625,149.31

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2022年	2021年
利润总额	1,004,105,259.86	1,018,085,160.16
按适用税率计算的所得税费用	251,026,314.97	254,521,290.04
不可抵扣的费用	3,487,730.28	3,440,971.03
无须纳税的收益	(35,667,813.84)	(446,273.21)
未确认的可抵扣亏损	9,777,214.27	7,001,903.94
利用以前年度可抵扣亏损	(10,407,456.87)	(5,754,484.20)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	5,370,831.29	-
当期转回或确认以前未确认递延所得税资产导致的可抵扣暂时性差异	(43,204.88)	(5,920,280.10)
某些子公司适用不同税率的影响	(55,171,921.55)	(89,989,594.52)
研发费用加计扣除	(31,208,147.02)	(28,198,140.03)
对以前期间当期所得税的调整	(12,698,319.35)	17,969,756.36
按本集团实际税率计算的所得税费用	124,465,227.30	152,625,149.31



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

54. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2022年	2021年
净利润	879,640,032.56	865,460,010.85
加：资产减值损失	64,560,264.77	24,815,833.20
信用减值损失	205,584,672.87	225,550,076.65
固定资产折旧	49,777,586.77	58,954,435.08
使用权资产折旧	8,264,055.06	8,124,832.82
无形资产摊销	8,870,392.18	8,346,800.56
长期待摊费用摊销	420,964.36	3,229,631.37
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的收益	(685,839.16)	(828,902.18)
财务费用	96,611,175.20	46,302,719.98
投资损失	2,709,820.36	43,870,499.03
递延所得税资产增加	(43,221,738.05)	(27,273,288.32)
递延所得税负债增加/（减少）	5,288,981.31	(244,523.82)
存货的（增加）/减少	(212,318,187.34)	114,351,592.10
受限资金的增加	(142,181,735.34)	(140,267,772.30)
递延收益的增加/（减少）	17,565.65	(312,912.92)
经营性应收项目的增加	(2,890,161,395.53)	(860,657,480.09)
经营性应付项目的增加	2,295,410,213.48	371,299,048.60
经营活动产生的现金流量净额	328,586,829.15	740,720,600.61

55. 现金及现金等价物

	2022年12月31日	2021年12月31日
现金		
其中：库存现金	6,849.48	1,169.75
可随时用于支付的银行存款	3,749,484,228.73	4,166,897,855.80
现金及现金等价物余额	3,749,491,078.21	4,166,899,025.55
	2022年	2021年
现金的年末余额	3,749,491,078.21	4,166,899,025.55
减：现金的年初余额	4,166,899,025.55	4,375,537,871.72
现金及现金等价物净减少额	(417,407,947.34)	(208,638,846.17)



七、 分部报告

1. 经营分部

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

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

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

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的公允价格制定。



七、 分部报告（续）

1. 经营分部（续）

2022年

	房屋建筑工程	基础设施建设与投资	房地产开发与投资	设计勘察及其他	分部间抵消	合计
对外交易收入	28,813,580,011.65	9,653,166,981.70	66,970,273.31	270,681,228.09	-	38,804,398,494.75
分部间交易收入	-	-	-	491,040,016.87	(491,040,016.87)	-
小计	28,813,580,011.65	9,653,166,981.70	66,970,273.31	761,721,244.96	(491,040,016.87)	38,804,398,494.75
营业成本	(26,536,819,768.86)	(8,876,861,263.91)	(34,927,535.32)	(654,425,955.48)	491,040,016.87	(35,611,994,506.70)
信用减值损失	(191,550,388.23)	(1,438,959.85)	(11,679,468.56)	(915,856.23)	-	(205,584,672.87)
资产减值损失	(55,516,392.94)	(4,142,220.50)	(4,901,651.33)	-	-	(64,560,264.77)
折旧费和摊销费	(47,525,558.98)	(127,617.47)	(130,521.55)	(19,549,300.37)	-	(67,332,998.37)
利润总额	430,543,131.38	593,484,937.06	(57,163,200.17)	37,240,391.59	-	1,004,105,259.86
减：所得税费用	-	-	-	-	-	(124,465,227.30)
净利润	-	-	-	-	-	879,640,032.56
分部资产总额	11,394,545,534.35	13,141,835,880.87	2,075,727,467.44	1,586,577,213.13	(1,389,798,567.85)	26,808,887,527.94
分部负债总额	7,495,307,212.08	10,177,294,271.64	1,682,146,465.24	1,430,196,178.38	(1,389,798,567.85)	19,395,145,559.49



七、 分部报告（续）

1. 经营分部（续）

2021年

	房屋建筑工程	基础设施建设与投资	房地产开发与投资	设计勘察及其他	分部间抵消	合计
对外交易收入	26,397,022,066.24	7,606,987,989.54	931,452.38	385,224,321.39	-	34,390,165,829.55
分部间交易收入	-	-	-	469,652,192.95	(469,652,192.95)	-
小计	26,397,022,066.24	7,606,987,989.54	931,452.38	854,876,514.34	(469,652,192.95)	34,390,165,829.55
营业成本	(24,317,352,886.07)	(6,849,011,460.12)	(932,984.20)	(700,559,609.94)	469,652,192.95	(31,398,204,747.38)
信用减值损失	(220,946,367.63)	(2,554,229.89)	(789,868.68)	(1,259,610.45)	-	(225,550,076.65)
资产减值损失	(22,845,341.45)	(1,004,176.66)	(930,883.60)	(35,431.49)	-	(24,815,833.20)
折旧费和摊销费	(34,572,768.54)	(304,473.91)	-	(35,653,624.56)	-	(70,530,867.01)
利润总额	405,819,356.39	521,221,680.93	(1,762,687.06)	92,806,809.90	-	1,018,085,160.16
减：所得税费用	-	-	-	-	-	(152,625,149.31)
净利润	-	-	-	-	-	865,460,010.85
分部资产总额	10,922,663,312.01	12,290,161,266.31	91,371,997.13	1,332,153,262.74	(758,343,675.56)	23,878,006,162.63
分部负债总额	6,568,406,399.12	10,556,606,556.86	89,609,310.07	1,071,476,117.02	(758,343,675.56)	17,527,754,707.51



七、 分部报告（续）

2. 其他信息

产品和劳务信息

对外交易收入

	2022年	2021年
房屋建筑工程	28,813,580,011.65	26,397,022,066.24
基础设施建设与投资	9,653,166,981.70	7,606,987,989.54
房地产开发与投资	66,970,273.31	931,452.38
设计勘察	172,764,002.97	261,297,660.56
其他	97,917,225.12	123,926,660.83
合计	38,804,398,494.75	34,390,165,829.55

地理信息

对外交易收入

	2022年	2021年
中国内地	38,607,449,176.56	34,235,580,035.12
其他国家或地区	196,949,318.19	154,585,794.43
合计	38,804,398,494.75	34,390,165,829.55

对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额

	2022年12月31日	2021年12月31日
中国内地	2,306,969,003.00	2,018,072,633.34
其他国家或地区	9,452,186.65	6,045,174.17
合计	2,316,421,189.65	2,024,117,807.51

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。



八、 金融工具及其风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2022 年 12 月 31 日

金融资产

	以摊余成本计量的 金融资产	以公允价值计量且其变动计入 其他综合收益的金融资产		合计
		准则要求	指定	
货币资金	4,100,232,440.17	-	-	4,100,232,440.17
应收票据	103,090,837.95	-	-	103,090,837.95
应收账款	4,343,572,004.97	-	-	4,343,572,004.97
应收款项融资	-	34,847,693.98	-	34,847,693.98
其他应收款	2,136,166,306.31	-	-	2,136,166,306.31
一年内到期的非流 动资产	1,879,182,438.06	-	-	1,879,182,438.06
债权投资	1,159,490,700.00	-	-	1,159,490,700.00
长期应收款	3,525,497,111.01	-	-	3,525,497,111.01
其他权益工具投资	-	-	989,510.00	989,510.00
合计	17,247,231,838.47	34,847,693.98	989,510.00	17,283,069,042.45

金融负债

	以摊余成本计量的 金融负债
短期借款	841,500,000.00
应付票据	107,411,017.01
应付账款	13,398,425,851.35
其他应付款	2,749,255,177.02
一年内到期的非流动负债	42,910,000.00
长期借款	524,189,551.80
长期应付款	71,000,000.00
合计	17,734,691,597.18



八、 金融工具及其风险（续）

1. 金融工具分类（续）

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：（续）

2021年12月31日

金融资产	以摊余成本计量的 金融资产	以公允价值计量且其变动计入 其他综合收益的金融资产		合计
		准则要求	指定	
货币资金	4,375,458,652.17	-	-	4,375,458,652.17
应收票据	134,384,157.59	-	-	134,384,157.59
应收账款	3,681,058,901.25	-	-	3,681,058,901.25
应收款项融资	-	152,842,744.84	-	152,842,744.84
其他应收款	1,995,034,597.91	-	-	1,995,034,597.91
债权投资	673,760,300.00	-	-	673,760,300.00
长期应收款	3,292,177,636.33	-	-	3,292,177,636.33
其他权益工具投资	-	-	989,510.00	989,510.00
合计	14,151,874,245.25	152,842,744.84	989,510.00	14,305,706,500.09

金融负债

	以摊余成本计量的 金融负债
应付票据	67,816,818.92
应付账款	12,477,742,952.33
其他应付款	2,446,058,120.22
长期借款	372,697,000.00
合计	15,364,314,891.47

2. 金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

于2022年12月31日，本集团已背书及贴现的银行承兑汇票及商业承兑汇票的账面价值为人民币93,154,095.51元（2021年12月31日：人民币130,188,628.94元）。本集团认为，本集团保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险，因此，继续全额确认其及与之相关的已结算应付账款或短期借款。背书或贴现后，本集团不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。于2022年12月31日，本集团以其结算的应付账款或取得的短期借款账面价值总计为人民币93,154,095.51元（2021年12月31日：人民币130,188,628.94元）。



八、 金融工具及其风险(续)

2. 金融资产转移(续)

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2022年12月31日,本公司已背书及贴现但尚未到期的银行承兑汇票的账面价值为人民币141,216,014.56元(2021年12月31日:人民币220,062,704.96元)。于2022年12月31日,其到期日为1至12个月,根据《票据法》相关规定,若承兑银行拒绝付款的,其持有人有权向本公司追索(“继续涉入”)。本公司认为,本公司已经转移了其几乎所有的风险和报酬,因此,终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本公司认为,继续涉入公允价值并不重大。

2022年度,本公司于其转移日未确认利得或损失。本公司无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。

3. 金融工具风险

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

信用风险

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

本集团各项金融资产以及合同资产的最大信用风险敞口等于其账面金额。本集团在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险,详见附注八中披露。

信用风险敞口

于2022年12月31日及2021年12月31日,应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、债权投资及长期应收款风险敞口信息参见附注六、2、3、4、6、8、10及11。



八、 金融工具及其风险（续）

3. 金融工具风险（续）

流动性风险

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

下表概括了金融负债及其他负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2022年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	868,582,958.90	-	-	-	868,582,958.90
应付票据	107,411,017.01	-	-	-	107,411,017.01
应付账款	13,398,425,851.35	-	-	-	13,398,425,851.35
其他应付款	2,749,255,177.02	-	-	-	2,749,255,177.02
长期借款	70,410,804.94	74,320,582.74	217,564,568.40	394,188,865.06	756,484,821.14
租赁负债	2,175,218.81	6,940,144.00	14,619,893.00	6,526,953.92	30,262,209.73
财务担保合同	-	-	431,240,000.00	-	431,240,000.00
长期应付款	3,402,790.00	37,869,417.92	36,684,708.96	-	77,956,916.88
合计	17,199,663,818.03	119,130,144.66	700,109,170.36	400,715,818.98	18,419,618,952.03

2021年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付票据	67,816,818.92	-	-	-	67,816,818.92
应付账款	12,477,742,952.33	-	-	-	12,477,742,952.33
其他应付款	2,446,058,120.22	-	-	-	2,446,058,120.22
长期借款	276,019,399.80	64,566,625.80	193,005,977.40	228,907,651.60	762,499,654.60
财务担保合同	-	-	431,240,000.00	-	431,240,000.00
租赁负债	2,544,570.87	9,327,043.52	14,929,059.11	4,321,046.29	31,121,719.79
合计	15,270,181,862.14	73,893,669.32	639,175,036.51	233,228,697.89	16,216,479,265.86

注：上述长期借款、租赁负债包含一年内到期的部分。



八、 金融工具及其风险（续）

3. 金融工具风险（续）

市场风险

利率风险

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

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。于2022年12月31日，本集团之固定利率带息负债余额为人民币1,106,902,551.80元(2021年12月31日：无)，本集团之浮动利率带息负债余额为人民币372,697,000.00元(2021年12月31日：人民币627,457,000.00元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息负债的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息负债的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于2022年度及2021年度，本集团并无重大利率互换安排。

于2022年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会增加/减少约人民币2,611,828.97元(2021年12月31日：约人民币3,137,285.00元)。

汇率风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元和港币)存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会通过签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于2022年度及2021年度，本集团未签署重大远期外汇合约或货币互换合约。

于2022年12月31日，在所有其他变量保持不变的假设下，如果人民币对外币升值/贬值10%，本集团的净利润会增加/减少人民币4,470,782.30元（2021年12月31日：人民币4,554,370.60元）。



八、 金融工具及其风险（续）

4. 资本管理

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

本集团根据经济形势管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对所有者的利润分配、向所有者归还资本、或发行新股或出售资产以减少负债。2022年度和2021年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

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

	2022年12月31日	2021年12月31日
资产负债率	72.35%	73.41%



九、公允价值

1. 金融工具公允价值

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

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

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

长期应收款、债权投资等采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2022年12月31日，针对长期应收款及债权投资等自身不履约风险评估为不重大。

本公司相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

2. 公允价值层次

以公允价值计量的资产和负债：

2022年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
应收款项融资	-	-	34,847,693.98	34,847,693.98
非上市权益工具投资	-	-	989,510.00	989,510.00
金融资产合计	-	-	35,837,203.98	35,837,203.98

2021年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
应收款项融资	-	-	152,842,744.84	152,842,744.84
非上市权益工具投资	-	-	989,510.00	989,510.00
金融资产合计	-	-	153,832,254.84	153,832,254.84

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



十、关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

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

下列各方构成本公司的关联方：

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

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司，联营企业包括联营企业及其子公司。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例（%）	对本公司表决权比例（%）	注册资本人民币元
中建七局	河南郑州	工程施工	50.00	100.00	6,000,000,000.00

本公司的最终控制方为中建集团。

本公司的子公司详见附注五、1。



十、关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

	关联方关系
中建七局安装工程有限公司	与本公司同受母公司控制
中建七局地产集团有限公司	与本公司同受母公司控制
中建铝新材料河南有限公司	与本公司同受母公司控制
中国海外集团有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建设基础设施有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第二工程局有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第六工程局有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第四工程局有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第五工程局有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑一局(集团)有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑装饰集团有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建财务有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建方投资发展集团有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建海外有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建科技集团有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建铝新材料有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建新疆建工(集团)有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第八工程局有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑西南设计研究院有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国市政工程西北设计研究院有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中海建筑有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建电子商务有限责任公司	与本公司同受最终母公司控制
中建电子信息技术有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建电子商务有限责任公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建商业保理有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑基础设施有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建国际投资集团有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建科创(上海)投资有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑西南勘察设计院有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	合营企业
福州海嘉建设有限公司	合营企业
福州新智园投资发展有限公司	合营企业
莆田中建木兰建设开发有限公司	合营企业
福建中海樾投资有限公司	联营企业
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	联营企业
福清中建融海建设开发有限公司	联营企业



十、关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方（续）

	关联方关系
晋江中运体育建设发展有限公司	联营企业
莆田市莆阳学府建设有限公司	联营企业
福州现代物流城投资建设开发有限公司	联营企业
福建莆田未来新城投资有限公司	联营企业
漳州城嘉房地产有限公司	联营企业
天津建宝公路建设有限公司	联营企业

4. 本集团与关联方的主要交易

(1) 工程承包和工程发包

工程承包

	关联交易内容	2022年	2021年
中国建设基础设施有限公司及其子公司	工程承包	326,948,405.49	323,160,942.38
莆田中建木兰建设开发有限公司	工程承包	297,317,026.82	298,728,494.79
福清中建融海建设开发有限公司	工程承包	277,708,245.55	130,035,780.57
中国海外集团有限公司及其子公司	工程承包	270,520,428.75	54,876,340.24
福州现代物流城投资建设开发有限公司	工程承包	152,357,872.68	-
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	工程承包	114,718,467.05	4,955,513.25
中国建筑	工程承包	96,712,421.70	(132,783,427.20)
晋江中运体育建设发展有限公司	工程承包	36,007,855.29	296,854,734.42
中建海外有限公司及其子公司	工程承包	32,114,863.91	25,590,729.63
莆田市莆阳学府建设有限公司	工程承包	31,918,443.86	578,757,296.82
福州新智园投资发展有限公司	工程承包	23,352,110.07	14,489,150.92
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	工程承包	21,825,751.71	39,964,913.65
福建中海樾投资有限公司	工程承包	15,456,559.85	-
中建国际投资集团有限公司	工程承包	-	24,825,123.30
福建莆田未来新城投资有限公司	工程承包	8,190,090.85	-
漳州城嘉房地产有限公司	工程承包	5,547,568.93	-
中建七局	工程承包	2,729,304.59	35,114,335.73
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公司	工程承包	1,909,150.95	-



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 工程承包和工程发包（续）

工程承包(续)

	关联交易内容	2022年	2021年
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	工程承包	499,472.05	-
中国市政工程西北设计研究院有限公司及其子公司	工程承包	486,806.60	-
中海建筑有限公司	工程承包	-	476,040,834.41
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	工程承包	-	91,966,877.60
漳州招商局经济技术开发区中建基础设施投资开发有限公司	工程承包	-	11,558,049.16
中建方投资发展集团有限公司及其子公司	工程承包	-	961,092.55
中国建筑一局(集团)有限公司及其子公司	工程承包	-	9,897.41
合计		<u>1,716,320,846.70</u>	<u>2,275,106,679.63</u>

工程发包

	关联交易内容	2022年	2021年
中国海外集团有限公司及其子公司	工程发包	527,350,706.09	87,356,062.42
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	工程发包	219,936,904.92	272,088,445.41
中国建筑第六工程局有限公司及其子公司	工程发包	35,433,149.55	97,286,473.01
中国建筑装饰集团有限公司及其子公司	工程发包	21,483,299.10	78,304,843.82
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公司	工程发包	9,106,001.54	3,906,479.94
中国建筑第八工程局有限公司及其子公司	工程发包	2,160,859.56	-
中建七局安装工程有限公司	工程发包	-	15,857,169.54
中建电子商务有限责任公司	工程发包	-	11,495,319.65
中建电子信息技术有限公司	工程发包	-	3,723,853.21
中建七局	工程发包	-	3,009,218.83
中国建筑西南设计研究院有限公司及其子公司	工程发包	-	94,339.62
合计		<u>815,470,920.76</u>	<u>573,122,205.45</u>



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

(2) 自关联方购买商品和接受劳务

	关联交易内容	2022年	2021年
中建新疆建工（集团）有限公司及其子公司	采购商品	277,535,882.92	163,183,394.99
中建方投资发展集团有限公司及其子公司	采购商品	163,357,084.14	-
中建铝新材料有限公司及其子公司	采购商品	300,751.79	60,276.94
中建电子商务有限责任公司及其子公司	采购商品	253,472.35	-
中国建筑第四工程局有限公司及其子公司	采购商品	203,033.16	505,565.53
中建七局	采购商品	50,220.77	-
中国建筑第二工程局有限公司及其子公司	采购商品	23,763.90	6,541.50
中国建筑第六工程局有限公司及其子公司	采购商品	-	1,498,438.34
中建科技集团有限公司及其子公司	采购商品	-	984,048.47
合计		441,724,209.03	166,238,265.77

(3) 关联方担保

2022年12月31日，本集团为合营公司福州海嘉建设有限公司提供抵押借款担保的金额为人民币431,240,000.00元（2021年12月31日：人民币431,240,000.00元）。

(4) 关联方资金拆借

资金拆入

2021年

	拆借金额	起始日	到期日
中建七局	14,967,000.00	2021年6月2日	无固定到期日



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借(续)

资金拆出

2022年

	拆借金额	起始日	到期日
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	10,000,000.00	2022年1月18日	无固定到期日
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	6,000,000.00	2022年4月6日	无固定到期日
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	15,100,000.00	2022年6月20日	无固定到期日
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	11,850,000.00	2022年12月8日	无固定到期日
福州新智园投资发展有限公司	6,000,000.00	2022年1月28日	无固定到期日
福州新智园投资发展有限公司	21,500,000.00	2022年5月20日	无固定到期日
莆田中建木兰建设开发有限公司	13,000,000.00	2022年3月18日	无固定到期日
莆田中建木兰建设开发有限公司	7,000,000.00	2022年6月9日	无固定到期日
中建七局地产集团有限公司及其子公司	374,809,500.00	2022年9月16日	无固定到期日
中建七局地产集团有限公司及其子公司	209,235,000.00	2022年12月12日	无固定到期日
合计	674,494,500.00		

2021年

	拆借金额	起始日	到期日
晋江中运体育建设发展有限公司	95,500,000.00	2021年1月12日	无固定到期日
莆田中建木兰建设开发有限公司	71,000,000.00	2021年3月19日	无固定到期日
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	65,000,000.00	2021年3月9日	无固定到期日
莆田市莆阳学府建设有限公司	59,419,000.00	2021年8月4日	无固定到期日
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	12,580,000.00	2021年1月22日	无固定到期日
漳州招商局经济技术开发区中建基础设施投资开发有限公司	8,000,000.00	2021年3月26日	无固定到期日
合计	311,499,000.00		



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借(续)

资金拆出(续)

2021年

	拆借金额	起始日	到期日
晋江中运体育建设发展有限公司	95,500,000.00	2021年1月12日	无固定到期日
莆田中建木兰建设开发有限公司	71,000,000.00	2021年3月19日	无固定到期日
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	65,000,000.00	2021年3月9日	无固定到期日
莆田市莆阳学府建设有限公司	59,419,000.00	2021年8月4日	无固定到期日
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	12,580,000.00	2021年1月22日	无固定到期日
漳州招商局经济技术开发区中建基础设施投资开发有限公司	8,000,000.00	2021年3月26日	无固定到期日
合计	311,499,000.00		

利息收入

	关联交易内容	2022年	2021年
中建七局	利息收入	-	5,226.67
中建财务有限公司	利息收入	333,331.58	694,792.88
合计		333,331.58	700,019.55

利息支出

	关联交易内容	2022年	2021年
中建七局	利息支出	145,500.00	101,100.00
中建财务有限公司	利息支出	-	391,823.90
中国建筑第六工程局有限公司及其子公司	利息支出	1,867,300.81	-
合计		2,012,800.81	492,923.90



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

(5) 关联方资产转让

	交易内容	2022年	2021年
中建商业保理有限公司	应收账款保理	223,000,000.00	430,000,000.00
合计		223,000,000.00	430,000,000.00

5. 资金集中管理

(1) 货币资金

	2022年12月31日	2021年12月31日
中建财务有限公司	557,872,787.45	1,400,417,866.57

(2) 其他应收款

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中建七局	136,434,280.92	-	112,672,680.55	-

(3) 其他应付款

	2022年12月31日	2021年12月31日
中建七局	3,330,222.23	502,395,759.51

6. 关联方应收应付款项余额

(1) 应收票据

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中海建筑有限公司	-	-	666,447.00	-



中建海峡建设发展有限公司
财务报表附注（续）
2022年度

人民币元

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(2) 应收账款

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中国建筑股份有限公司	1,013,722,706.47	-	1,263,280,264.94	-
中国海外集团有限公司及其子公司	323,373,162.11	-	55,702,837.66	-
中国建筑基础设施有限公司及其子公司	284,247,926.85	-	90,149,929.60	-
中建七局	57,977,199.73	-	46,445,409.00	-
中建七局地产集团有限公司及其子公司	41,969,988.00	-	1,155,787.22	-
福建中海樾投资有限公司	28,347,410.74	(1,275,633.48)	-	-
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	24,100,196.42	-	1,195,617.87	-
福州现代物流城投资建设开发有限公司	19,119,020.30	(382,380.41)	-	-
中建方投资发展集团有限公司及其子公司	17,809,607.28	-	-	-
中建海外有限公司及其子公司	9,859,694.26	-	9,183,912.19	-
莆田中建木兰建设开发有限公司	7,980,250.91	(359,111.29)	6,569,375.84	(295,621.91)
福州新智园投资发展有限公司	7,763,525.48	(130,661.89)	-	-
福清中建融海建设开发有限公司	7,106,598.66	(319,796.94)	34,951,502.07	-
中国建筑第四工程局有限公司及其子公司	7,027,111.93	-	-	-
中建国际投资集团有限公司及其子公司	5,061,636.92	-	-	-
莆田江口藤溪中建海峡基础设施投资开发有 限公司	3,196,390.94	(63,927.82)	4,111.62	-
中国建筑第五工程局有限公司及其子公司	2,205,086.34	-	5,255,863.98	-
中国建筑第二工程局有限公司及其子公司	2,089,640.16	-	3,089,640.16	-
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	1,874,953.29	(898,516.93)	1,221,643.84	(24,432.88)
中国建筑第四工程局有限公司及其子公司	1,258,688.43	-	9,490,442.38	-
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公 司	523,700.00	-	-	-
中建铝新材料河南有限公司	129,807.50	-	363,648.40	-
中海建筑有限公司	-	-	240,676,854.61	-
莆田市莆阳学府建设有限公司	-	-	25,172,829.64	(1,132,777.33)
中国建筑一局(集团)有限公司及其子公司	-	-	369,401.89	-
合计	1,866,744,302.72	(3,430,028.76)	1,794,279,072.91	(1,452,832.12)



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(3) 应收款项融资

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中国建筑一局（集团）有限公司及其子公司	9,079,891.17	-	-	-
中国建筑第二工程局有限公司及其子公司	1,000,000.00	-	-	-
中建国际投资集团有限公司及其子公司	-	-	103,843,379.84	-
中海建筑有限公司	-	-	1,000,000.00	-
中建七局	-	-	500,000.00	-
合计	10,079,891.17	-	105,343,379.84	-

(4) 其他应收款

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中建七局	810,698,294.84	-	406,456,278.00	-
中国建筑股份有限公司	185,545,355.22	-	-	-
中建七局地产集团有限公司及其子公司	108,598,381.86	-	-	-
莆田中建木兰建设开发有限公司	44,007,624.82	(1,322,287.45)	-	-
中建七局投资有限公司及其子公司	14,106,087.99	-	-	-
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	11,400,000.00	(228,000.00)	1,000,000.00	(20,000.00)
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	5,000,000.00	-	-	-
中国建筑基础设施有限公司及其子公司	3,200,000.00	-	-	-
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公司	2,968,666.07	-	-	-
漳州城嘉房地产有限公司	2,510,975.00	(1,004,390.00)	-	-
中国海外集团有限公司及其子公司	1,794,164.54	-	-	-
莆田市莆阳学府建设有限公司	1,504,037.82	(601,211.35)	7,624.82	(1,524.96)
福州新智园投资发展有限公司	1,214,932.00	(48,597.28)	-	-
中国建筑第四工程局有限公司及其子公司	500,000.00	-	-	-
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	200,000.00	-	-	-
中建方投资发展集团有限公司及其子公司	120,000.00	-	-	-
中建海外有限公司及其子公司	97,373.54	-	500,000.00	-
合计	1,193,465,893.70	(3,204,486.08)	407,963,902.82	(21,524.96)



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(5) 合同资产

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
中国建筑股份有限公司	163,931,082.27	-	-	-
中国海外集团有限公司及其子公司	87,668,742.53	-	10,609,736.00	-
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	17,863,547.86	(81,286.13)	-	-
福州现代物流城投资建设开发有限公司	13,930,418.83	(63,436.26)	-	-
莆田市莆阳学府建设有限公司	13,635,857.69	(68,179.29)	-	-
莆田中建木兰建设开发有限公司	5,650,911.04	(782,043.28)	-	-
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	5,609,027.14	-	536,875.74	-
福清中建融海建设开发有限公司	3,259,600.55	(13,048.58)	-	-
中海建筑有限公司	-	-	121,598,191.40	-
中建七局地产集团有限公司及其子公司	-	-	51,219.78	-
合计	<u>311,549,187.91</u>	<u>(1,007,993.54)</u>	<u>132,796,022.92</u>	<u>-</u>

(6) 其他流动资产

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
晋江中运体育建设发展有限公司	301,000,000.00	-	307,000,000.00	-
福州新智园投资发展有限公司	87,500,000.00	-	60,000,000.00	-
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-
合计	<u>438,500,000.00</u>	<u>-</u>	<u>417,000,000.00</u>	<u>-</u>



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(7) 长期应收款

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
中建七局	500,000.00	-	1,770,000.00	-
中国建筑	-	-	500,000.00	-
合计	500,000.00	-	2,270,000.00	-

(8) 债权投资

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
中建七局地产集团有限公司及其子公司	663,289,500.00	-	112,145,000.00	-
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	233,450,000.00	-	190,500,000.00	-
莆田中建木兰建设开发有限公司	147,351,200.00	-	127,351,200.00	-
福州海嘉建设有限公司	110,400,000.00	-	192,400,000.00	-
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	5,000,000.00	-	12,580,000.00	-
莆田市莆阳学府建设有限公司	-	-	120,585,100.00	-
漳州招商局经济技术开发区中建基础设施投资开发有限公司	-	-	30,344,000.00	-
合计	1,159,490,700.00	-	785,905,300.00	-



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(9) 应付账款

	2022年12月31日	2021年12月31日
中国海外集团有限公司及其子公司	512,226,593.06	512,391,958.78
中建新疆建工（集团）有限公司及其子公司	212,206,708.08	211,989,611.35
中建方投资发展集团有限公司及其子公司	163,357,084.14	-
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	144,797,836.85	83,143,096.88
中建七局	94,664,947.53	63,359,751.83
中国建筑装饰集团有限公司及其子公司	41,148,382.87	27,710,981.26
中国建筑第六工程局有限公司及其子公司	40,941,684.33	40,560,486.33
中国建筑股份有限公司	11,021,530.00	61,021,530.00
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公司	3,500,922.09	3,757,491.94
中建科技集团有限公司及其子公司	2,572,238.72	2,572,238.72
中国建筑第八工程局有限公司及其子公司	1,291,440.92	496,304.00
中国建筑第二工程局有限公司及其子公司	746,714.17	-
中建铝新材料有限公司及其子公司	300,751.79	1,141,017.15
中国建筑第四工程局有限公司及其子公司	278,034.00	967,577.42
中建电子商务有限责任公司及其子公司	1,579.00	4,146,511.56
中建七局安装工程有限公司	-	21,972,909.00
合计	1,229,056,447.55	1,035,231,466.22



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(10) 其他应付款

	2022年12月31日	2021年12月31日
中建七局	378,657,328.49	1,003,698,602.36
中国建筑	36,169,666.86	58,616,228.56
中建科创（上海）投资有限公司	21,002,381.16	-
中建财务有限公司	15,588,652.93	108,424,168.94
天津建宝公路建设有限公司	14,500,000.00	-
福清中建融海建设开发有限公司	9,800,000.00	-
中国建筑第六工程局有限公司及其子公司	5,899,766.58	6,939,431.31
中建七局地产集团有限公司及其子公司	1,936,531.11	96,000,000.00
中国建设基础设施有限公司及其子公司	758,310.00	-
中建七局投资有限公司及其子公司	380,462.80	-
漳州城嘉房地产有限公司	300,000.00	-
中建新疆建工（集团）有限公司及其子公司	84,009.18	10,000.00
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	66,000.00	66,000.00
中国海外集团有限公司及其子公司	46,029.31	-
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	30,000.00	-
中国建筑第二工程局有限公司及其子公司	21,000.00	-
莆田中建木兰建设开发有限公司	13,661.16	-
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公司	11,000.00	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司及其子公司	10,000.00	-
中国建筑装饰集团有限公司及其子公司	10,000.00	-
福建中海樾投资有限公司	4,900.00	-
中国建筑第四工程局有限公司及其子公司	4,000.00	4,000.00
莆田市莆阳学府建设有限公司	1,163.00	-
中建电子商务有限责任公司及其子公司	-	37,076,382.24
中建铝新材料有限公司及其子公司	-	32,757,710.15
中国建筑第八工程局有限公司及其子公司	-	188,987.07
中海建筑有限公司	-	29,878.47
中建科技集团有限公司及其子公司	-	5,000.00
合计	485,294,862.58	1,343,816,389.10



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

(11) 合同负债

	2022年12月31日	2021年12月31日
中国建设基础设施有限公司及其子公司	63,520,000.00	-
合计	63,520,000.00	-

(12) 应付票据

	2022年12月31日	2021年12月31日
中建新疆建工（集团）有限公司及其子公司	94,012,383.76	65,516,818.92
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	10,495,429.39	2,300,000.00
合计	104,507,813.15	67,816,818.92

十一、或有事项

	2022年12月31日	2021年12月31日	
未决诉讼或仲裁形成的或有负债	198,749,000.00	37,629,600.00	注1
对外提供担保形成的或有负债	431,240,000.00	431,240,000.00	注2
合计	629,989,000.00	468,869,600.00	

注1：上述未决诉讼主要系与工程质量、工程款及融资等相关的纠纷。

注2：上述担保事项主要系为向银行抵押借款提供的担保。



十二、 租赁

1. 作为承租人

	2022年	2021年
租赁负债利息费用	1,171,281.68	1,293,714.31
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	92,461.81	-
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	-	48,751.62
与租赁相关的总现金流出	9,051,925.30	120,497,765.68

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物，房屋及建筑物的租赁期通常为1年至10年。租赁合同通常约定本集团不能将租赁资产进行转租，部分租赁合同要求本集团财务指标保持在一定水平。

其他租赁信息

使用权资产，参见附注六、17；租赁负债，参见附注六、32。

2. 作为出租人

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2022年	2021年
租赁收入	<u>23,304,689.21</u>	<u>39,345,067.05</u>



十三、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	6,720,838,585.58	5,744,843,274.28
1年至2年	359,101,001.34	94,803,968.91
2年至3年	52,976,307.79	46,302,025.97
3年至4年	24,629,750.38	138,540,148.29
4年至5年	81,541,448.60	43,185,599.54
5年以上	196,055,255.72	175,849,308.06
小计	7,435,142,349.41	6,243,524,325.05
减：应收账款坏账准备	(925,277,742.65)	(735,841,414.02)
合计	6,509,864,606.76	5,507,682,911.03

应收账款及坏账准备按类别披露：

	2022年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
单项计提坏账准备	5,865,867,749.35	78.89	602,282,966.32	10.27
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,569,274,600.06	21.11	322,994,776.33	20.58
合计	7,435,142,349.41	100.00	925,277,742.65	12.44

	2021年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
单项计提坏账准备	5,246,868,128.01	84.04	457,622,737.39	8.72
按信用风险特征组合计提坏账准备	996,656,197.04	15.96	278,218,676.63	27.92
合计	6,243,524,325.05	100.00	735,841,414.02	11.79



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

应收账款坏账准备的变动如下：

2022年

年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	其他增减变动	年末余额
735,841,414.02	232,991,432.95	(43,555,148.27)	-	43.95	925,277,742.65

2021年

年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	其他增减变动	年末余额
598,415,000.21	353,491,772.75	(124,611,481.53)	(91,441,434.12)	(12,443.29)	735,841,414.02

于 2022 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
单位1	1,472,721,918.10	-	-	应收集团内款项，信用风险低
单位2	1,013,722,706.47	-	-	应收集团内款项，信用风险低
单位3	650,727,294.79	273,305,463.81	42.00	回收可能性
单位4	232,279,527.14	-	-	应收集团内款项，信用风险低
单位5	176,469,238.41	-	-	应收集团内款项，信用风险低
其他	2,319,947,064.44	328,977,502.51	14.18	回收可能性
合计	5,865,867,749.35	602,282,966.32		

于 2021 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
单位1	1,538,103,587.10	-	-	应收集团内款项，信用风险低
单位2	1,263,280,264.94	-	-	应收集团内款项，信用风险低
单位3	650,727,294.79	273,305,463.81	42.00	回收可能性
单位4	232,277,305.00	-	-	应收集团内款项，信用风险低
单位5	196,087,868.55	-	-	应收集团内款项，信用风险低
其他	1,366,391,807.63	184,317,273.58	13.49	回收可能性
合计	5,246,868,128.01	457,622,737.39		



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

本公司采用组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

组合1

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率（%）	整个存续期预 期信用损失	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率（%）	整个存续期预 期信用损失
1年以内	130,797,491.30	2.00	2,615,949.85	80,881,493.21	2.00	1,617,629.87
1年至2年	22,067,356.50	5.00	1,103,367.83	44,397,728.47	5.00	2,219,886.42
2年至3年	23,262,573.67	15.00	3,489,386.05	9,657,835.28	15.00	1,448,675.30
3年至4年	4,097,710.19	30.00	1,229,313.06	25,857,224.03	30.00	7,757,167.21
4年至5年	23,944,281.73	45.00	10,774,926.79	1,283,907.15	45.00	577,758.21
5年以上	2,293,862.12	100.00	2,293,862.12	11,078,611.62	100.00	11,078,611.62
合计	206,463,275.51		21,506,805.70	173,156,799.76		24,699,728.63

组合2:

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率（%）	整个存续期预 期信用损失	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失 率（%）	整个存续期预 期信用损失
1年以内	-	-	-	814,873.21	6.00	48,892.39
合计	-	-	-	814,873.21		48,892.39

组合3:

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	估计发生违约的账 面余额	预期信用损 失率（%）	整个存续期预期 信用损失	估计发生违约的 账面余额	预期信用损 失率（%）	整个存续期预期 信用损失
1年以内	906,919,256.36	4.50	40,811,366.58	463,887,172.20	4.50	20,874,922.76
1年至2年	155,360,575.98	10.00	15,536,057.59	43,109,369.22	10.00	4,310,936.94
2年至3年	28,640,891.55	20.00	5,728,178.31	36,644,190.69	20.00	7,328,838.14
3年至4年	20,532,040.19	40.00	8,212,816.08	72,371,403.13	40.00	28,948,561.25
4年至5年	57,597,166.87	65.00	37,438,158.47	41,901,692.39	65.00	27,236,100.08
5年以上	193,761,393.60	100.00	193,761,393.60	164,770,696.44	100.00	164,770,696.44
合计	1,362,811,324.55		301,487,970.63	822,684,524.07		253,470,055.61



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	2,813,588,972.58	1,947,755,468.80
1年至2年	238,101,174.01	95,550,128.58
2年至3年	31,655,140.33	31,750,867.67
3年至4年	16,101,743.88	213,195.22
4年至5年	70,172.20	-
小计	3,099,517,203.00	2,075,269,660.27
减：其他应收款坏账准备	(48,716,290.15)	(39,678,913.64)
合计	3,050,800,912.85	2,035,590,746.63

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

2022年	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产 (整个存续期预期信用损失)	合计
年初余额	37,252,508.03	2,426,405.61	39,678,913.64
本年计提	14,340,464.18	8,734,626.59	23,075,090.77
本年转回	(12,213,741.74)	(1,824,283.92)	(14,038,025.66)
其他变动	311.40	-	311.40
年末余额	39,379,541.87	9,336,748.28	48,716,290.15
2021年	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产 (整个存续期预期信用损失)	合计
年初余额	28,088,260.75	10,426,066.20	38,514,326.95
本年计提	22,070,903.48	1,853,792.63	23,924,696.11
本年转回	(12,906,656.20)	(9,853,453.22)	(22,760,109.42)
年末余额	37,252,508.03	2,426,405.61	39,678,913.64



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资

	2022年12月31日	2021年12月31日
子公司	1,287,236,359.07	988,142,359.07
-直接控制之子公司	1,287,236,359.07	988,142,359.07
合营企业	293,898,529.86	270,849,470.29
联营企业	172,662,740.61	89,034,652.99
合计	1,753,797,629.54	1,348,026,482.35

直接控制之子公司

2022 年

	年初余额	本年变动	年末余额	本年宣告分派现金股利
中建（福建）城市开发运营有限公司	399,935,713.40	-	399,935,713.40	-
石狮共富交通建设开发有限公司	72,000,000.00	86,600,000.00	158,600,000.00	-
中建海峡（厦门）建设发展有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
中建海峡（南昌）建设发展有限公司	-	100,000,000.00	100,000,000.00	-
莆田中建建设发展有限公司	99,999,144.00	-	99,999,144.00	-
厦门中建东北设计院有限公司	68,331,440.05	-	68,331,440.05	-
中建科技（福州）有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-
中建海峡（长汀）建设发展有限公司	-	50,000,000.00	50,000,000.00	-
中建海峡福建钢结构有限公司	49,552,938.58	-	49,552,938.58	-
中建海峡（泉州）建设发展有限公司	47,500,000.00	-	47,500,000.00	-
中建海峡（深圳）建设发展有限公司	40,050,000.00	-	40,050,000.00	-
中建海峡（江西）建设发展有限公司	29,964,393.19	-	29,964,393.19	-
闽清中建投资开发有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
厦门顶斌实业有限公司	-	12,150,000.00	12,150,000.00	-
中建海峡（福建）智能装备科技有限公司	8,492,680.98	-	8,492,680.98	-
中建嘉和地产有限公司	2,316,048.87	-	2,316,048.87	-
漳州招商局经济技术开发区中建基础设施投资开发有限公司	-	50,344,000.00	50,344,000.00	-
合计	988,142,359.07	299,094,000.00	1,287,236,359.07	-



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

直接控制之子公司（续）

2021 年

	年初余额	本年变动	年末余额	本年宣告分派现金股利
中建（福建）城市开发运营有限公司	399,935,713.40	-	399,935,713.40	-
中建海峡（厦门）建设发展有限公司	-	100,000,000.00	100,000,000.00	-
莆田中建建设发展有限公司	99,999,144.00	-	99,999,144.00	35,719,800.00
石狮共富交通建设开发有限公司	72,000,000.00	-	72,000,000.00	-
厦门中建东北设计院有限公司	28,511,440.05	39,820,000.00	68,331,440.05	-
中建科技（福州）有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-
中建海峡福建钢结构有限公司	-	49,552,938.58	49,552,938.58	-
泉州中建海峡城市投资开发有限公司	47,500,000.00	-	47,500,000.00	-
中建海峡（深圳）建设发展有限公司	50,000.00	40,000,000.00	40,050,000.00	-
中建海峡（江西）建设发展有限公司	29,964,393.19	-	29,964,393.19	-
闽清中建投资开发有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
中建铝新材料福建有限公司	-	8,492,680.98	8,492,680.98	-
中建嘉和地产有限公司	2,316,048.87	-	2,316,048.87	-
南平中建城市建设开发有限公司	9,500,000.00	(9,500,000.00)	-	-
合计	759,776,739.51	228,365,619.56	988,142,359.07	35,719,800.00



十三、财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

合营企业

对合营企业投资列示如下：

	年初余额	本年变动		年末余额
		权益法下投资收益/(损失)	其他	
莆田中建木兰建设开发有限公司	111,902,479.58	(1,638,722.53)	-	110,263,757.05
福州海嘉建设有限公司	73,280,821.99	15,879,836.72	-	89,160,658.71
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
福州新智园投资发展有限公司	15,690,356.13	23,780.85	-	15,714,136.98
晋江中运体育建设发展有限公司	19,975,812.59	-	8,784,164.53	28,759,977.12
合计	270,849,470.29	14,264,895.04	8,784,164.53	293,898,529.86



十三、财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

联营企业

对联营企业投资列示如下：

	年初余额	本年变动			年末余额
		追加或减少投资	权益法下 投资收益/(损失)	宣告现金股利 其他	
福州中建融海建设开发有限公司	9,407,985.69	70,000,000.00	1,131,769.67	-	80,539,755.36
莆田市莆田学府建设开发有限公司	10,000,000.00	39,910,000.00	-	-	49,910,000.00
中建商品混凝土（福建）有限公司	22,977,007.20	9,000,000.00	(9,008,301.87)	-	22,968,705.33
中建长通（福州）商品混凝土有限公司	9,097,604.09	-	451,915.70	-	9,549,519.79
福建中海树投资有限公司	14,976,875.47	-	(2,116,627.28)	(6,078,431.37)	6,781,816.82
莆田江口燕溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	2,152,078.77	-	(271,135.46)	-	1,880,943.31
中建共享59号基础设施投资私募基金	1,032,000.00	-	73,375.49	(73,375.49)	1,032,000.00
漳州招商局经济技术开发区中建基础设施投资开发有限公司	19,391,101.77	-	-	-	(19,391,101.77)
合计	89,034,652.99	118,910,000.00	(9,739,003.75)	(6,151,806.86)	172,662,740.61



十三、财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

合营企业和联营企业的主要信息：

	主要经营地/ 注册地	业务性质	注册资本	本公司 持股比例 (%)	本公司 表决权比例 (%)	
合营企业						
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	福州市	房地产业	100,000,000.00	50.00	50.00	
福州新智园投资发展有限公司	福州市	商务服务业	50,000,000.00	50.00	50.00	
福州海嘉建设发展有限公司	福州市	土木工程建筑业	240,000,000.00	20.00	20.00	注1
莆田中建木兰建设开发有限公司	莆田市	房屋建筑业	500,000,000.00	44.90	44.90	
晋江中运体育建设发展有限公司	晋江市	体育	200,000,000.00	10.00	70.00	
联营企业						
莆田市莆阳学府建设有限公司	莆田市	房屋建筑业	100,000,000.00	10.00	10.00	注1
中建商品混凝土(福建)有限公司	福州市	其他制造业	90,800,000.00	30.00	30.00	
福建中海樾投资有限公司	福州市	房地产业	30,000,000.00	31.00	31.00	
福建中建融海建设开发有限公司	福州市	房地产业	200,000,000.00	40.00	40.00	
中建长通(福州)商品混凝土有限公司	闽侯县	非金属矿物制品业	30,000,000.00	19.00	19.00	注1
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	莆田市	公共设施管理业	50,000,000.00	5.00	5.00	注1

注1：本公司虽对上述被投资公司持股比例较低，但因其对上述公司的财务和经营政策有参与决策的权力，能对其产生重大影响，故将其作为联营公司。



十三、财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入及成本

	2022年		2021年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	35,355,299,879.72	32,463,090,213.56	31,782,528,924.11	28,898,817,950.71
其他业务	87,156,045.92	223,333,412.24	67,844,245.66	210,507,566.28
合计	35,442,455,925.64	32,686,423,625.80	31,850,373,169.77	29,109,325,516.99

营业收入列示如下：

	2022年	2021年
与客户之间的合同产生的收入	35,363,073,773.08	31,794,609,967.69
租赁收入	79,382,152.56	55,763,202.08
合计	35,442,455,925.64	31,850,373,169.77

截至2022年12月31日，本公司剩余履约合同义务主要与本公司工程承包合同相关，剩余履约义务预计将于相应工程承包合同的未来履约期内按履约进度确认为收入。

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

	2022年	2021年
房屋建筑工程	25,821,635,700.12	24,281,956,024.34
基础设施建设与投资	9,456,630,486.98	7,364,511,289.07
房地产开发与投资	-	931,452.38
设计勘察	56,768,750.24	116,080,801.03
其他	28,038,835.74	31,130,400.87
合计	35,363,073,773.08	31,794,609,967.69

5. 投资损失

	2022年	2021年
按成本法核算的长期股权投资收益	-	26,219,800.00
按权益法核算的长期股权投资收益	13,918,954.05	(2,448,464.93)
处置以摊余成本计量的金融资产产生的损失	(90,786,002.18)	(79,764,573.00)
债务重组投资损失	(20,902,736.66)	-
合计	(97,769,784.79)	(55,993,237.93)



十四、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2023年4月17日决议批准报出。



统一社会信用代码
9111000051421390A

照执业

(副本) (8-1)

称 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)

出资额 10000万元

成立日期 2012年08月01日

主要经营场所
北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

毛鞍宁 许可项目

[illegible]

登记机关

2023年03月31日



业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局



会计师事务所 执业证书

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：毛鞍宁

主任会计师：

经营场所：北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式：

特殊的普通合伙企业

执业证书编号：

11000243

批准执业文号：

财会函（2012）35号

批准执业日期：

二〇一二年七月二十七日



证书序号：0004095

说明

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






姓名	周源
性别	女
出生日期	1967年01月20日
工作单位	德永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码	120105670120092



周源的年检二维码



姓名: 周源
证书编号: 120000030763

年度检验合格

Annual Inspection合格

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

证书编号:
No. of Certificate: 12000003076

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs: 天津市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance: 2009年03月01日



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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年2月4日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年2月4日

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年2月4日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年2月4日

注意事项

- 注册会计师执行业务, 必须时须向委托方出示本证书。
- 本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



专业业务报告专用

请妥善保管此二维码



证书编号: 110002431221

批准注册协会: 北京注册会计师协会

发证日期: 2017年11月17日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110002431221



姓名: 张文庆

性别: 男

出生日期: 1988-03-25

工作单位: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

身份证号: 412723198803254213



2023 年度审计报告

中建海峡建设发展有限公司

已审财务报表

2023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: 京246099QNTD



目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 4
二、 已审财务报表		
合并资产负债表	5	- 7
合并利润表	8	- 9
合并所有者权益变动表	10	- 11
合并现金流量表	12	- 13
公司资产负债表	14	- 15
公司利润表		16
公司所有者权益变动表	17	- 18
公司现金流量表	19	- 20
财务报表附注	21	- 111





Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码：100738

电话：+86 10 5815 3000
传真：+86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2024）审字第70074247_A02号
中建海峡建设发展有限公司

中建海峡建设发展有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了中建海峡建设发展有限公司的财务报表，包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的中建海峡建设发展有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中建海峡建设发展有限公司2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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





审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70074247_A02号
中建海峡建设发展有限公司

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估中建海峡建设发展有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中建海峡建设发展有限公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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





审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70074247_A02号
中建海峡建设发展有限公司

四、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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

- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中建海峡建设发展有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中建海峡建设发展有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就中建海峡建设发展有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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





审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70074247_A02号
中建海峡建设发展有限公司

（本页无正文）



陈柏伊

中国注册会计师：陈柏伊



刘术娜

中国注册会计师：刘术娜

中国 北京

2024 年 4 月 18 日



中建海峡建设发展有限公司
合并资产负债表
2023年12月31日

人民币元

资产	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金	1	5,276,562,610.35	4,100,232,440.17
其中：存放财务公司款项		1,251,542,429.98	557,872,787.45
应收票据	2	1,364,840.06	103,090,837.95
应收账款	3	5,608,217,810.97	4,343,572,004.97
应收款项融资	4	50,603,498.43	34,847,693.98
预付款项	5	160,537,033.38	351,369,760.00
其他应收款	6	2,171,610,571.48	2,136,166,306.31
存货	7	488,575,200.74	508,113,426.00
合同资产	8	4,597,206,535.03	4,242,979,146.31
一年内到期的非流动资产	10、11	834,869,426.69	1,879,182,438.06
其他流动资产	9	970,129,050.69	910,442,970.81
流动资产合计		20,159,676,577.82	18,609,997,024.56
非流动资产			
债权投资	10	1,038,340,830.24	1,159,490,700.00
长期应收款	11	4,547,644,702.95	3,525,507,111.01
长期股权投资	12	1,385,506,284.65	1,013,139,958.63
其他权益工具投资		989,510.00	989,510.00
投资性房地产	13	30,430,931.11	31,279,958.56
固定资产	14	799,495,228.75	818,231,939.71
在建工程		3,209,899.29	937,860.20
使用权资产	15	15,955,084.17	25,922,752.69
无形资产	16	158,470,289.03	162,067,208.67
长期待摊费用	17	8,396,674.72	8,869,884.30
递延所得税资产	18	239,078,467.63	183,342,034.09
其他非流动资产	19	1,407,037,294.75	1,269,111,585.52
非流动资产合计		9,634,555,197.29	8,198,890,503.38
资产总计		29,794,231,775.11	26,808,887,527.94

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
合并资产负债表（续）
2023年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
短期借款	21	2,600,000,000.00	841,500,000.00
应付票据	22	88,622,940.89	107,411,017.01
应付账款	23	14,179,106,095.25	13,398,425,851.35
预收款项		4,091,152.88	2,822,189.15
合同负债	24	495,736,250.76	1,045,881,420.50
应付职工薪酬	25	172,509,322.01	174,303,883.40
应交税费	26	268,782,583.69	192,663,997.09
其他应付款	27	2,869,595,158.20	2,749,255,177.02
一年内到期的非流动负债	29、30、31	127,514,061.32	44,953,388.86
其他流动负债	28	258,337,994.71	187,937,852.25
流动负债合计		21,064,295,559.71	18,745,154,776.63
非流动负债			
长期借款	29	424,487,788.03	524,189,551.80
租赁负债	30	15,288,435.24	24,161,758.02
长期应付款	31	-	71,000,000.00
长期应付职工薪酬	32	13,100,000.00	13,480,000.00
递延收益	33	8,159,473.14	17,800.80
递延所得税负债	18	11,613,532.40	17,141,672.24
非流动负债合计		472,649,228.81	649,990,782.86
负债合计		21,536,944,788.52	19,395,145,559.49

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
合并资产负债表（续）
2023年12月31日

人民币元

负债和所有者权益(续)	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日
所有者权益			
实收资本	34	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具	35	1,006,651,506.85	997,600,000.00
资本公积	36	29,953,764.37	29,550,916.98
其他综合收益	37	(9,435,290.44)	(8,714,450.10)
盈余公积	39	634,020,207.95	562,205,200.69
未分配利润	40	4,810,075,009.22	4,016,395,911.70
归属于母公司所有者权益合计		7,971,265,197.95	7,097,037,579.27
少数股东权益		286,021,788.64	316,704,389.18
所有者权益合计		8,257,286,986.59	7,413,741,968.45
负债和所有者权益总计		29,794,231,775.11	26,808,887,527.94

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：武林印 主管会计工作负责人：赵晶 会计机构负责人：陈华印

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
合并利润表
2023年度

人民币元

	附注六	2023年	2022年
营业收入	41	40,248,697,078.33	38,804,398,494.75
减：营业成本		37,265,168,132.88	35,611,994,506.70
税金及附加	42	45,199,637.05	97,169,026.40
销售费用		2,872,144.64	9,682,803.64
管理费用		229,342,816.25	259,069,129.68
研发费用		1,096,229,656.97	1,291,835,209.99
财务费用	43	165,712,772.75	265,473,200.54
其中：利息费用		102,373,332.78	96,201,797.68
利息收入		11,145,293.17	9,980,754.75
加：其他收益	44	9,179,021.22	6,545,894.92
投资收益/(损失)	45	2,891,108.07	(2,709,820.36)
其中：对联营企业和合营企业的			
投资收益		54,392,784.00	94,454,332.48
以摊余成本计量的金融			
资产终止确认损失		(114,948,814.65)	(90,786,002.18)
信用减值损失	46	(175,567,337.79)	(205,584,672.87)
资产减值损失	47	(149,016,229.86)	(64,560,264.77)
资产处置收益		261,081.63	685,839.16
营业利润		1,131,819,561.06	1,003,551,593.88
加：营业外收入		1,290,128.29	1,910,362.77
减：营业外支出		375,642.68	1,356,696.79
利润总额		1,132,734,046.67	1,004,105,259.86
减：所得税费用	49	159,719,985.19	124,465,227.30
净利润		973,014,061.48	879,640,032.56
按经营持续性分类			
持续经营净利润		973,014,061.48	879,640,032.56
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		921,145,611.63	833,710,361.52
少数股东损益		51,868,449.85	45,929,671.04

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
合并利润表（续）
2023年度

人民币元

	附注六	2023年	2022年
其他综合收益的税后净额	37	(720,840.34)	(470,710.92)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	37	(720,840.34)	(470,710.92)
不能重分类进损益的其他综合收益			
重新计量设定受益计划的变动额		(640,000.00)	(230,000.00)
外币财务报表折算差额		(80,840.34)	(240,710.92)
综合收益总额		972,293,221.14	879,169,321.64
归属于母公司所有者的综合收益总额		920,424,771.29	833,239,650.60
归属于少数股东的综合收益总额		51,868,449.85	45,929,671.04

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中建海峡建设发展有限公司
合并所有者权益变动表
2023年度

人民币元

2023年度

	实收资本	其他权益工具 永续债	资本公积	归属于母公司所有者权益		资本公积	未分配利润	小计	少数股东 权益	所有者 权益合计
				其他综合收益	专项储备					
一、上年年末及本年初余额	1,500,000,000.00	997,600,000.00	29,560,916.88	(8,714,450.10)	-	562,205,200.89	4,016,305,911.70	7,087,037,579.27	316,704,389.18	7,413,741,968.45
二、本年增减变动金额										
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本	-	-	-	(720,840.34)	-	-	921,145,611.63	920,424,771.29	51,868,449.85	972,293,221.14
2. 其他权益工具持有者增加	-	1,000,000,000.00	(1,740,000.00)	-	-	-	-	998,260,000.00	-	998,260,000.00
3. 收购子公司少数股权	-	(997,600,000.00)	(2,400,000.00)	-	-	-	-	(1,000,000,000.00)	-	(1,000,000,000.00)
(三) 利润分配	-	-	4,542,847.39	-	-	-	-	4,542,847.39	(35,914,650.36)	(31,371,803.00)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	71,815,007.26	(71,815,007.26)	(500,000.00)	-	-
2. 对所有者权益持有者的分配	-	-	-	-	-	(890,000.00)	(890,000.00)	(500,000.00)	-	-
3. 其他权益工具持有者持有的	-	6,651,506.85	-	-	-	(65,191,506.85)	(65,191,506.85)	(48,500,000.00)	-	(48,500,000.00)
(四) 专项储备	-	-	-	-	1,485,922,785.00	-	-	(48,500,000.00)	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	1,485,922,785.00	-	-	1,485,922,785.00	-	1,485,922,785.00
2. 本年使用	-	-	-	-	(1,485,922,785.00)	-	-	(1,485,922,785.00)	-	(1,485,922,785.00)
三、本年年末余额	1,500,000,000.00	1,006,651,506.85	29,560,916.87	(8,435,250.44)	-	634,020,207.85	4,810,075,009.22	7,971,265,197.99	286,021,738.64	8,257,286,936.59

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





中建华城建设发展有限公司
合并所有者权益变动表 (续)
2023年度

2022年度

人民币元

	实收资本	其他权益工具 — 永续债	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末及本年初余额	1,500,000,000.00	997,600,000.00	29,550,916.88	(8,243,726.18)	-	495,322,381.74	3,092,715,722.34	6,106,945,281.88	243,306,173.24	6,350,251,455.12
二、本年增减变动金额	-	-	-	(470,710.92)	-	-	833,710,361.52	833,239,650.60	45,029,671.04	878,169,321.64
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	17,500,000.00	17,500,000.00
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	(86,882,818.98)	(86,882,818.98)	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	(48,770,000.00)	(48,770,000.00)	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	(206,622,048.79)	(206,622,048.79)	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	8,968,544.90	8,968,544.90
(四) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	1,212,566,458.04	-	-	1,212,566,458.04	-	1,212,566,458.04
2. 本年使用	-	-	-	-	(1,212,566,458.04)	-	-	(1,212,566,458.04)	-	(1,212,566,458.04)
三、本年末余额	1,500,000,000.00	997,600,000.00	29,550,916.88	(8,714,437.10)	-	562,205,200.69	4,076,395,911.70	7,097,037,579.27	316,704,389.18	7,413,741,968.45

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
合并现金流量表
2023年度

人民币元

		2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		40,559,577,221.83	39,938,403,705.80
收到其他与经营活动有关的现金		288,180,968.24	770,881,420.63
经营活动现金流入小计		40,847,758,190.07	40,709,285,126.43
购买商品、接受劳务支付的现金		39,203,248,803.61	38,408,256,800.39
支付给职工以及为职工支付的现金		781,364,928.46	716,213,242.49
支付的各项税费		611,425,448.77	709,982,084.91
支付其他与经营活动有关的现金		119,879,866.42	546,246,169.49
经营活动现金流出小计		40,715,919,047.26	40,380,698,297.28
经营活动产生的现金流量净额	50	131,839,142.81	328,586,829.15
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		18,996,744.47	20,676,392.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		968,675.48	2,467,491.08
收到其他与投资活动有关的现金		120,405,180.58	122,480,000.00
投资活动现金流入小计		140,370,600.53	145,623,883.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,936,769.36	25,804,183.07
投资支付的现金		78,806,803.00	111,718,800.00
支付其他与投资活动有关的现金		29,226,286.49	668,494,500.00
投资活动现金流出小计		151,969,858.85	806,017,483.07
投资活动使用的现金流量净额		(11,599,258.32)	(660,393,599.13)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
合并现金流量表（续）
2023年度

人民币元

		2023年	2022年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		998,260,000.00	-
取得借款收到的现金		3,510,822,362.73	1,756,012,551.80
筹资活动现金流入小计		4,509,082,362.73	1,756,012,551.80
偿还债务支付的现金		1,838,405,000.00	1,324,654,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		196,909,002.66	142,316,871.56
支付其他与筹资活动有关的现金		1,370,595,416.10	374,491,543.46
筹资活动现金流出小计		3,405,909,418.76	1,841,462,415.02
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		1,103,172,943.97	(85,449,863.22)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(163,506.47)	(151,314.14)
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	51	1,223,249,321.99	(417,407,947.34)
加：年初现金及现金等价物余额		3,749,491,078.21	4,166,899,025.55
六、年末现金及现金等价物余额	51	4,972,740,400.20	3,749,491,078.21

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
资产负债表
2023年12月31日

人民币元

资产	附注十二	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金		4,732,448,810.10	3,646,848,037.47
其中：存放财务公司款项		1,243,622,734.86	539,707,247.41
应收票据		1,364,840.06	102,690,837.95
应收账款	1	7,470,447,632.14	6,509,864,606.76
应收款项融资		48,580,972.82	23,847,693.98
预付款项		143,195,912.90	109,104,901.64
其他应收款	2	2,897,898,681.54	3,050,800,912.85
存货		23,927,276.67	44,752,779.77
合同资产		3,699,779,523.41	3,399,991,190.41
一年内到期的非流动资产		652,990,759.29	1,093,519,527.34
其他流动资产		682,636,319.35	732,036,668.86
流动资产合计		20,353,270,728.28	18,713,457,157.03
非流动资产			
债权投资		522,246,124.33	496,201,200.00
长期应收款		1,513,816,861.79	1,068,667,171.42
长期股权投资	3	2,091,279,689.23	1,753,797,629.54
其他权益工具投资		989,510.00	989,510.00
投资性房地产		30,430,931.11	31,279,958.56
固定资产		503,963,065.77	519,616,801.25
使用权资产		13,336,888.63	16,480,374.34
无形资产		127,910,925.04	130,898,612.84
长期待摊费用		7,900,706.54	8,041,793.93
递延所得税资产		217,740,769.24	165,147,704.33
其他非流动资产		663,952,067.97	420,989,375.87
非流动资产合计		5,693,567,539.65	4,612,110,132.08
资产总计		26,046,838,267.93	23,325,567,289.11

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
资产负债表（续）
2023年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债		
短期借款	2,500,000,000.00	700,000,000.00
应付票据	88,622,940.89	107,411,017.01
应付账款	12,781,714,494.23	12,493,409,515.99
预收款项	3,835,175.29	2,746,649.75
合同负债	415,743,839.70	472,018,804.46
应付职工薪酬	160,865,398.84	161,756,839.16
应交税费	119,688,583.79	79,276,428.98
其他应付款	2,814,620,101.01	2,829,868,415.78
一年内到期的非流动负债	1,471,158.97	6,164,720.19
其他流动负债	100,424,502.09	93,805,110.63
流动负债合计	18,986,986,194.81	16,946,457,501.95
非流动负债		
租赁负债	12,917,283.53	10,001,243.49
递延收益	8,150,000.00	-
长期应付职工薪酬	13,100,000.00	13,480,000.00
非流动负债合计	34,167,283.53	23,481,243.49
负债合计	19,021,153,478.34	16,969,938,745.44
所有者权益		
实收资本	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具	1,006,851,506.85	997,600,000.00
资本公积	3,843,350.75	4,646,525.57
其他综合收益	(9,409,600.83)	(8,718,948.90)
盈余公积	634,020,207.95	562,205,200.69
未分配利润	3,890,579,324.87	3,299,895,766.31
所有者权益合计	7,025,684,789.59	6,355,628,543.67
负债和所有者权益总计	26,046,838,267.93	23,325,567,289.11

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司
利润表
2023年度

人民币元

	附注十二	2023年	2022年
营业收入		84,675,757,563.28	35,442,455,925.64
减：营业成本		32,115,689,965.94	32,686,423,625.80
税金及附加		37,194,107.68	66,111,242.61
管理费用		202,725,496.71	207,545,450.52
研发费用		1,044,968,713.09	1,193,569,453.14
财务费用		132,969,031.10	194,014,214.03
其中：利息费用		77,762,433.08	36,677,193.50
利息收入		9,313,256.40	8,471,553.50
加：其他收益		6,903,581.09	4,907,606.41
投资收益/(损失)	5	23,897,774.39	(97,769,784.79)
其中：对联营企业和合营企业的			
投资收益		21,210,550.32	13,918,954.05
以摊余成本计量的金融			
资产终止确认损失		(107,396,314.65)	(90,786,002.18)
信用减值损失		(218,179,970.08)	(198,272,742.12)
资产减值损失		(138,955,430.27)	(53,210,839.08)
资产处置收益		244,420.86	626,394.13
营业利润		816,120,624.75	751,072,574.09
加：营业外收入		64,885.71	364,938.23
减：营业外支出		246,003.69	459,938.94
利润总额		815,939,506.77	750,977,573.38
减：所得税费用		97,789,434.10	82,149,383.95
净利润		718,150,072.67	668,828,189.43
其中：持续经营净利润		718,150,072.67	668,828,189.43
其他综合收益的税后净额		(690,651.93)	(427,169.67)
不能重分类进损益的其他综合收益			
重新计量设定受益计划的变动额		(640,000.00)	(230,000.00)
外币财务报表折算差额		(50,651.93)	(197,169.67)
综合收益总额		717,459,420.74	668,401,019.76

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



人民币元								
中建海峡建设发展有限公司 所有者权益变动表 2023年度								
2023年度								
一、上年年末及本年初余额	实收资本	其他权益工具 永续债	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
	1,500,000,000.00	997,600,000.00	4,646,525.57	(8,718,948.90)	-	562,205,200.69	3,299,895,766.31	6,355,628,543.67
二、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	-	(690,651.93)	-	-	718,150,072.67	717,459,420.74
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 其他权益工具持有者投入资本	-	1,000,000,000.00	(1,740,000.00)	-	-	-	-	998,260,000.00
2. 其他权益工具持有者减少资本	-	(997,600,000.00)	(2,400,000.00)	-	-	-	-	(1,000,000,000.00)
3. 收购子公司少数股权	-	-	3,336,825.18	-	-	-	-	3,336,825.18
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	71,815,007.26	(71,815,007.26)	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	(500,000.00)	(500,000.00)
2. 对所有者的分配	-	6,651,506.85	-	-	-	-	(55,151,506.85)	(48,500,000.00)
3. 对其他权益工具持有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	1,345,155,394.92	-	-	1,345,155,394.92
2. 本年使用	-	-	-	-	(1,345,155,394.92)	-	-	(1,345,155,394.92)
三、本年年末余额	1,500,000,000.00	1,006,651,506.85	3,843,350.75	(9,409,600.83)	-	634,020,207.95	3,890,579,324.87	7,025,684,789.59

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



		人民币元							
		实收资本	其他权益工具 永续债	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
2022年度	2021年度	1,500,000,000.00	997,600,000.00	4,646,525.57	(8,291,779.23)	-	495,322,381.74	2,747,720,395.83	5,736,997,523.91
一、上年年末及本年初余额		1,500,000,000.00	997,600,000.00	4,646,525.57	(8,291,779.23)	-	495,322,381.74	2,747,720,395.83	5,736,997,523.91
二、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额		-	-	-	(427,169.67)	-	-	668,828,189.43	668,401,019.76
(二) 利润分配		-	-	-	-	-	66,882,818.95	(66,882,818.95)	-
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	(49,770,000.00)	(49,770,000.00)
2. 对所有者权益的分配		-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 专项储备		-	-	-	-	1,086,555,599.86	-	-	1,086,555,599.86
1. 本年提取		-	-	-	-	(1,086,555,599.86)	-	-	(1,086,555,599.86)
2. 本年使用		-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额		1,500,000,000.00	997,600,000.00	4,646,525.57	(8,718,948.90)	-	562,205,200.69	3,299,895,766.31	6,355,628,543.67

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司

现金流量表

2023年度

人民币元

	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	34,788,814,913.57	35,944,430,248.87
收到其他与经营活动有关的现金	756,110,677.09	623,797,545.13
经营活动现金流入小计	35,544,925,590.66	36,568,227,794.00
购买商品、接受劳务支付的现金	34,336,091,269.37	34,482,099,291.53
支付给职工以及为职工支付的现金	642,390,560.34	531,648,300.63
支付的各项税费	452,759,542.37	587,849,043.53
支付其他与经营活动有关的现金	177,888,773.79	1,605,134,372.47
经营活动现金流出小计	35,609,130,145.87	37,206,731,008.16
经营活动使用的现金流量净额	(64,204,555.21)	(638,503,214.16)
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	46,944,000.00	-
取得投资收益收到的现金	65,633,144.47	6,151,806.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	521,435.13	1,681,445.91
收到其他与投资活动有关的现金	108,621,525.88	89,580,000.00
投资活动现金流入小计	221,720,105.48	97,413,252.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,830,990.56	22,880,007.26
投资支付的现金	280,751,803.00	232,258,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	10,300,000.00	84,450,000.00
投资活动现金流出小计	300,882,793.56	339,588,007.26
投资活动使用的现金流量净额	(79,162,688.08)	(242,174,754.49)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中建海峡建设发展有限公司

现金流量表（续）

2023年度

人民币元

三、筹资活动产生的现金流量：

	2023年	2022年
吸收投资收到的现金	998,260,000.00	-
取得借款收到的现金	3,400,000,000.00	1,600,000,000.00
筹资活动现金流入小计	4,398,260,000.00	1,600,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,600,000,000.00	900,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	125,557,222.27	83,200,972.21
支付其他与筹资活动有关的现金	1,366,446,024.45	372,976,971.04
筹资活动现金流出小计	3,092,003,246.72	1,356,177,943.25
筹资活动产生的现金流量净额	1,306,256,753.28	243,822,056.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(163,506.47)	(187,984.87)
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	1,162,726,003.52	(637,043,896.77)
加：年初现金及现金等价物余额	3,296,515,930.31	3,933,559,827.08
六、年末现金及现金等价物余额	4,459,241,933.83	3,296,515,930.31

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



一、基本情况

中建海峡建设发展有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国福建省注册的有限责任公司，由中国建筑第七工程局有限公司（以下称“中建七局”）、中国建筑股份有限公司（以下称“中国建筑”）、中国建筑第三工程局有限公司（以下称“中建三局”）、中国建筑第四工程局有限公司（以下称“中建四局”）、中国建筑东北设计研究院有限公司（以下称“东北设计院”）、中国建筑上海设计研究院有限公司（以下称“上海设计院”）出资，于1984年3月8日成立，取得的企业法人统一社会信用代码为91350105154381424A；本公司经批准的经营期限为1984年3月8日至2034年3月7日；注册资本为150,000.00万元。本公司总部位于福建省福州市马尾区儒江西路60号中建海峡商务广场A座。

本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事房屋建筑、市政公用工程、公路工程、水利水电工程、港口与航道工程施工总承包；地基与基础、建筑装修装饰、钢结构、涂装、金属门窗、机电安装、消防设施、建筑智能化、附着升降脚手架工程、隧道工程、桥梁工程专业承包；园林绿化；线路、管道、设备安装；建筑机械租赁；施工机械设备维修；机械设备销售；建筑材料试验；建筑幕墙、建筑外窗的生产及销售；混凝土预制构件生产及销售；水泥制品的生产及销售；建筑构件、制品及材料开发、生产及销售；商品混凝土及原材料生产、销售及技术咨询；普通货运；货运代办；仓储管理；建筑物、桥梁、道路、铁道的拆除（仅限人工与机械拆除）；建筑幕墙工程设计，建筑工程及相应的工程咨询和装饰设计；工程监理；工程招标及代理；建筑施工图审查；地质勘查；新农村建设、旧城改造、合村并城建设；建筑工程项目、交通、水利、市政基础设施项目的投资、投资咨询服务、规划设计、投资建设、运营；房地产开发；物业管理；建材贸易。

本公司的母公司为中建七局，最终母公司为中国建筑集团有限公司（以下称“中建集团”）。

二、财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

遵循企业会计准则的声明

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



三、重要会计政策和会计估计

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

1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

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

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

3. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

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

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。



三、重要会计政策和会计估计（续）

4. 合营安排分类及共同经营

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

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

5. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生当期平均汇率（除非汇率波动使得采用该汇率折算不适当，则采用现金流量发生日的即期汇率折算）折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。



三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

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

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

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相关交易费用计入其初始确认金额。



三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具（续）

金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。



三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具（续）

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

应收账款组合1	应收政府部门及中央企业客户
应收账款组合3	应收其他客户

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。



三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

合同资产组合1	工程承包项目合同资产
合同资产组合2	房地产项目合同资产
合同资产组合3	尚未到期的质保金
合同资产组合4	业主未确认投资项目款

对于划分为组合的合同资产，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的长期应收款中的BT项目款、土地一级开发及征拆垫款以及其他基建项目款等，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于其他长期应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期信用损失率，计算预期信用损失。

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

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

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的应收款项和合同资产损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

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

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



三、 重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具（续）

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产转移

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

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

8. 存货

本集团的存货主要包括房地产开发企业的存货、原材料及库存商品等。房地产开发企业的存货主要包括开发成本、开发产品等。

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

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

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

9. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

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

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

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

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

10. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

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

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

11. 固定资产

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

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

除使用提取的安全生产费形成的之外，固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

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

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

12. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

13. 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

13. 借款费用（续）

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

14. 使用权资产

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

15. 无形资产

使用寿命不确定的无形资产不予摊销，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。寿命确定的无形资产在使用寿命内采用直线法摊销。

16. 研究开发支出

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

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

17. 长期待摊费用

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

18. 资产减值

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

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

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

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

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

比较其包含商誉的资产组或者资产组组合的账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

19. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

短期薪酬

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

19. 职工薪酬（续）

离职后福利（设定提存计划）

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

离职后福利（设定受益计划）

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

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

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

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

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

内退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。



三、重要会计政策和会计估计（续）

20. 租赁负债

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

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

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

21. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，同时有关金额能够可靠地计量的，本集团将其确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

以预期信用损失进行后续计量的财务担保合同列示于预计负债。

22. 其他权益工具

本集团发行的永续债到期后本集团有权不限次数展期，对于永续债票面利息，本集团有权递延支付。对于发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序时，本集团审慎考虑此清偿顺序是否会导致持有方对发行方承担交付现金或其他金融资产合同义务的预期，本集团将无合同义务支付现金或其他金融资产的永续债分类为权益工具。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

23. 与客户之间的合同产生的收入

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

工程承包合同收入

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

房地产销售收入

本集团房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认，即于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本集团已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。

勘察设计服务收入

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

销售商品收入

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

重大融资成分

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

23. 与客户之间的合同产生的收入（续）

质保义务

根据合同约定、法律规定等，本集团为所销售的商品或所建造的资产等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本集团按照附注三、21 进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本集团将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本集团考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本集团承诺履行任务的性质等因素。

政府和社会资本合作（以下称“PPP”）业务相关收入的确认

PPP 项目合同，是指本集团与政府方依法依规就 PPP 项目合作所订立的合同，该合同应当同时符合下列特征（以下简称“双特征”）：

- （1）本集团在合同约定的运营期间内代表政府方使用 PPP 项目资产提供公共产品和服务；
- （2）本集团在合同约定的期间内就其提供的公共产品和服务获得补偿。

同时符合下列条件（以下简称“双控制”）：

- （1）政府方控制或管制本集团使用 PPP 项目资产必须提供的公共产品和服务的类型、对象和价格；
- （2）PPP 项目合同终止时，政府方通过所有权、收益权或其他形式控制 PPP 项目资产的重大剩余权益。

社会资本方根据 PPP 项目合同约定，提供多项服务（如既提供 PPP 项目资产建造服务又提供建成后的运营服务、维护服务）的，应当按照建造合同确认建造服务的收入和成本。建造服务收入按照收取或有权收取的对价计量，并在确认收入的同时，确认合同资产。

社会资本方根据 PPP 项目合同约定，在项目运营期间，本集团满足有权收取可确定金额的现金（或其他金融资产）条件的，应当在社会资本方拥有收取该对价的权利（该权利仅取决于时间流逝的因素）时，在确认收入的同时确认应收款项，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定进行会计处理。



三、重要会计政策和会计估计（续）

23. 与客户之间的合同产生的收入（续）

政府和社会资本合作（以下称“PPP”）业务相关收入的确认（续）

社会资本方根据PPP项目合同约定，在项目运营期间，本集团有权向获取公共产品和服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，该权利不构成一项无条件收取现金的权利，应当在PPP项目资产达到预定可使用状态时，将相关PPP项目资产的对价金额或确认的建造收入金额确认为无形资产，并按照《企业会计准则第6号——无形资产》的规定进行会计处理。

PPP项目资产达到预定可使用状态后，社会资本方应当按照《企业会计准则第14号——收入》确认与运营服务相关的收入。

建设-转移（以下称“BT”）业务相关收入确认

对于本集团提供建造服务的，于建设阶段，按照建造合同确认相关建造服务收入和成本，建造服务收入按照收取或有权收取的对价计量，在确认收入的同时确认合同资产，并对合同安排中的重大融资成分进行会计处理。待拥有无条件收取对价权利时，转入金融资产，待收到业主支付的款项后，进行冲减。

24. 合同资产与合同负债

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

合同资产

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

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、7。

合同负债

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

25. 与合同成本有关的资产

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。根据其流动性，分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

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

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

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

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

- （1）企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

26. 政府补助

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

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

本集团采用总额法核算政府补助。

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

26. 政府补助（续）

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

27. 递延所得税

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：

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

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

- （1）可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣该可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

27. 递延所得税（续）

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

28. 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债，会计处理见附注三、14和附注三、20。

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

短期租赁和低价值资产租赁

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

作为出租人

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

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。



三、重要会计政策和会计估计（续）

28. 租赁（续）

售后租回交易

本集团按照附注三、23评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本集团作为承租人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；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本集团作为承租人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，按照附注三、7对该金融负债进行会计处理。

29. 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营损益在利润表中与持续经营损益分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等损益及处置损益作为终止经营列报。对于当期列报的终止经营，本集团在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营列报。

30. 安全生产费

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

31. 公允价值计量

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

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。



三、重要会计政策和会计估计（续）

31. 公允价值计量（续）

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

32. 重大会计判断和估计

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

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

投资性房地产与存货的划分

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

投资性房地产与固定资产的划分

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



三、 重要会计政策和会计估计（续）

32. 重大会计判断和估计（续）

判断（续）

工程承包合同履约进度的确定方法

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

业务模式

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

合同现金流量特征

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

合同是否为租赁或包含租赁

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

担保对房地产开发产品销售收入的影响

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

32. 重大会计判断和估计（续）

判断（续）

担保对房地产开发产品销售收入的影响（续）

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

权益工具

本集团发行的永续债无须用本集团自身权益工具进行结算，不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。因此本集团将其作为其他权益工具核算。

估计的不确定性

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

金融工具和合同资产减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

32. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

建造及服务合同

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

非上市股权投资的公允价值

本集团采用市场法确定对一部分非上市股权投资的公允价值，这要求本集团确定可比上市公司、选择市场乘数、对流动性折价进行估计等，因此具有不确定性。此外，本集团根据具有类似合同条款和风险特征的其他金融工具的当前折现率折现的预计未来现金流量确定对另一部分非上市股权投资的公允价值。这要求本集团估计预计未来现金流量、信用风险、波动和折现率，因此具有不确定性。

递延所得税资产

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

土地增值税

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

在建房地产开发成本的确认及分摊

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转入利润表。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行，直接与某一期开发有关之成本记作该期之成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的损益。

存货跌价准备

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



三、重要会计政策和会计估计（续）

32. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

设定受益义务的计量

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

固定资产的可使用年限和残值

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

承租人增量借款利率

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



四、 税项

1、 本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

增值税	<p>— 应税收入按相应的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。本集团本年度适用税率或征收率包括13%、10%、9%、6%、5%、3%。</p> <p>根据2016年财政部和国家税务总局颁发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，本集团按简易计税方式的建筑行业老项目等按应税收入的3%计算应纳税额。</p>
城市维护建设税	— 按实际缴纳的流转税的7%或5%计缴。
企业所得税	— 本集团位于中国内地的企业所得税按应纳税所得额的25%计缴（除附注四、2所述税收优惠外），其他海外地区按应纳税所得额的0-35%计缴。
教育费附加	— 按实际缴纳的流转税的3%计缴。
土地增值税	— 本集团有偿转让土地使用权及地上建筑物或其他附着物产权产生土地增值额的，按30%-60%的四级超率累进税率计算缴纳土地增值税。
房产税	— 按房产原值从价计征部分1.2%计缴或房产租金收入从租计征部分12%计缴。

2、 税收优惠

本集团享受的企业所得税税收优惠情况如下：

国家需要重点扶持的高新技术企业税收优惠政策

本集团所属子公司根据企业所得税法及其他相关规定，被认定为国家需要重点扶持的高新技术企业的具体情况如下：

公司名称	高新技术企业证书编号	实际税率
中建海峡建设发展有限公司	GR202235001605	15%
厦门中建东北设计院有限公司	GR202335100238	15%
中建科技(福州)有限公司	GR202335000504	15%
莆田中建建设发展有限公司	GR202335001681	15%



五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司子公司的情况如下：

	主要 经营地 /注册地	业务 性质	注册 资本	持股比例(%)		表决权 比例(%)	备注
				直接	间接		
中建海峡(厦门)建设发展有限公司	厦门市	基础设施建 设与投资	500,000,000.00	100.00	-	100.00	
莆田中建建设发展有限 公司	莆田市	基础设施建 设与投资	500,000,000.00	50.00	-	51.00	注3
中建(福建)城市开发运营 有限公司	福州市	基础设施建 设与投资	400,000,000.00	100.00	-	100.00	
中建科技(福州)有限公司	福州市	科学研究和 技术服务	100,000,000.00	70.00	-	70.00	
中建海峡(深圳)建设发展 有限公司	深圳市	基础设施建 设与投资	100,000,000.00	100.00	-	100.00	
石狮共富交通建设开发 有限公司	泉州市	基础设施建 设与投资	100,000,000.00	80.00	-	80.00	
中建海峡(南昌)建设发展 有限公司	南昌市	基础设施建 设与投资	100,000,000.00	100.00	-	100.00	
漳州招商局经济技术 开发区中建基础设施 投资开发有限公司	漳州市	基础设施建 设与投资	100,000,000.00	20.00	79.90	99.90	
中建海峡(江西)建设发展 有限公司	赣州市	基础设施建 设与投资	50,000,000.00	100.00	-	100.00	
中建嘉和地产有限公司	福州市	房地产投资 与开发	50,000,000.00	100.00	-	100.00	
中建海峡(泉州)建设发展 有限公司	泉州市	基础设施建 设与投资	50,000,000.00	95.00	5.00	100.00	
中建海峡(长汀)建设发展 有限公司	龙岩市	基础设施建 设与投资	100,000,000.00	100.00	-	100.00	
闽清中建投资开发有限 公司	福州市	基础设施建 设与投资	20,000,000.00	100.00	-	100.00	
厦门中建东北设计院有限 公司	厦门市	设计与勘察	50,000,000.00	100.00	-	100.00	
中建海峡(福建)智能装备 科技有限公司	福州市	基础设施建 设与投资	50,000,000.00	100.00	-	100.00	
中建海峡福建钢结构有限 公司	福州市	基础设施建 设与投资	50,000,000.00	100.00	-	100.00	
厦门顶斌实业有限公司	厦门市	基础设施建 设与投资	12,150,000.00	100.00	-	100.00	
中建海峡(晋江)工程管理 有限公司	泉州市	设计与勘察	100,000,000.00	100.00	-	100.00	注2
中建七局(江苏)建设有限 公司	常州市	建设工程 施工	95,000,000.00	100.00	-	100.00	注1
中建海峡(漳州)建设发展 有限公司	漳州市	建设工程 施工	90,000,000.00	100.00	-	100.00	注1
中建(福建)模块化建筑 科技有限公司	龙岩市	专业技术 服务业	50,000,000.00	100.00	-	100.00	注1
CSCEC STRAIT (CAMBODIA) CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT CO. LTD.	金边	基础设施建 设与投资	美元150,000.00	100.00	-	100.00	
CSCEC STRAIT (MALAYSIA) CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT SDN. BHD.	亚庇	基础设施建 设与投资	美元150,000.00	100.00	-	100.00	



五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

本公司子公司的情况如下（续）：

注 1：中建七局（江苏）建设有限公司、中建海峡（漳州）建设发展有限公司、中建（福建）模块化建筑科技有限公司为本年新设子公司。

注 2：中建海峡（晋江）工程管理有限公司本年由中建海峡建设发展有限公司子公司厦门中建东北设计院有限公司之子公司变更为中建海峡建设发展有限公司子公司。

注 3：本公司与莆田中建建设发展有限公司的其他股东签订一致行动人协议，约定对于该子公司的各项财务和经营决策，其他股东将无条件支持及一致行动，故纳入合并范围。

除本年新设的子公司外，合并财务报表范围与上年度一致。

2. 重要少数股东的权益

存在重要少数股东权益的子公司如下：

	少数股东 持股比例	归属于少数股东 的损益	向少数股东支付 股利	年末累计少数股 东权益
莆田中建建设发展有限公司	50%	46,295,066.43	46,636,400.00	187,539,895.54



五、 合并财务报表的合并范围（续）

2. 重要少数股东的权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

2023 年	莆田中建建设发展有限公司
流动资产	1,211,124,443.23
非流动资产	237,547,310.84
资产合计	1,448,671,754.07
流动负债	1,070,389,963.02
非流动负债	-
负债合计	1,070,389,963.02
营业收入	2,916,297,083.80
净利润	92,590,132.86
综合收益总额	92,590,132.86
经营活动产生的现金流量净额	6,625,711.55
2022 年	莆田中建建设发展有限公司
流动资产	1,045,979,365.94
非流动资产	281,091,204.64
资产合计	1,327,070,570.58
流动负债	942,963,554.97
非流动负债	5,142,557.42
负债合计	948,106,112.39
营业收入	1,785,877,133.70
净利润	61,654,230.90
综合收益总额	61,654,230.90
经营活动使用的现金流量净额	(11,400,965.35)



六、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2023年12月31日	2022年12月31日
现金	502.14	6,849.48
银行存款	4,008,607,980.44	3,285,517,139.87
其他货币资金	16,411,697.79	256,835,663.37
存放财务公司款项	1,251,542,429.98	557,872,787.45
合计	5,276,562,610.35	4,100,232,440.17

2. 应收票据

	2023年12月31日	2022年12月31日
商业承兑汇票	1,370,321.34	103,503,250.95
减：应收票据坏账准备	(5,481.28)	(412,413.00)
合计	1,364,840.06	103,090,837.95

本集团列示于应收票据的已背书或已贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据如下：

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	终止确认	未终止确认	终止确认	未终止确认
商业承兑汇票	-	-	-	93,154,095.51

本集团对于应收票据，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。本集团经评估认为所持有的商业承兑汇票不存在重大的信用风险，预期信用损失金额不重大。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款

（1） 应收账款的账龄分析如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	5,507,596,296.22	4,337,985,466.54
1年至2年	668,437,123.30	561,527,559.56
2年至3年	315,238,073.31	55,378,033.34
3年至4年	36,486,648.81	36,217,556.04
4年至5年	15,897,468.96	183,361,509.16
5年以上	236,225,290.94	197,278,985.13
小计	6,779,880,901.54	5,371,749,109.77
减：应收账款坏账准备	(1,171,663,090.57)	(1,028,177,104.80)
合计	5,608,217,810.97	4,343,572,004.97

（2） 坏账准备

应收账款坏账准备的变动如下：

年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	年末余额
1,028,177,104.80	271,388,376.49	(125,714,263.04)	(2,188,127.68)	1,171,663,090.57

应收账款及坏账准备按类别披露：

	2023年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	3,502,438,092.88	51.66	738,846,878.59	21.10
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,277,442,808.66	48.34	432,816,211.98	13.21
合计	6,779,880,901.54	100.00	1,171,663,090.57	17.28



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

（2） 坏账准备（续）

应收账款及坏账准备按类别披露：（续）

	2022年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	3,644,641,572.01	67.85	688,863,358.28	18.90
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,727,107,537.76	32.15	339,313,746.52	19.65
合计	5,371,749,109.77	100.00	1,028,177,104.80	19.14

本集团采用组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

组合1：

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	估计发生违约的账 面余额	预期信用损 失率(%)	整个存续期预期 信用损失	估计发生违约的账 面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失
1年以内	276,909,523.38	2.00	5,538,190.44	131,691,880.30	2.00	2,633,837.63
1年至2年	31,357,425.53	5.00	1,567,871.28	22,070,768.50	5.00	1,103,538.43
2年至3年	6,543,629.59	15.00	981,544.44	23,262,573.67	15.00	3,489,386.05
3年至4年	16,152,373.91	30.00	4,845,712.17	4,097,710.19	30.00	1,229,313.06
4年至5年	2,474,307.70	45.00	1,113,438.47	23,944,281.73	45.00	10,774,926.79
5年以上	23,193,273.95	100.00	23,193,273.95	2,293,862.12	100.00	2,293,862.12
合计	356,630,534.06		37,240,030.75	207,361,076.51		21,524,864.08

组合3：

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	估计发生违约的账 面余额	预期信用损 失率(%)	整个存续期预期 信用损失	估计发生违约的账 面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失
1年以内	2,017,639,380.87	4.50	90,793,772.34	989,145,783.27	4.50	44,511,560.48
1年至2年	550,900,699.73	10.00	55,090,070.00	215,683,331.10	10.00	21,568,333.12
2年至3年	108,435,421.98	20.00	21,687,084.40	30,911,102.89	20.00	6,182,220.58
3年至4年	20,199,413.07	40.00	8,079,765.23	29,288,333.55	40.00	11,715,333.42
4年至5年	10,605,341.96	65.00	6,893,472.27	59,732,787.43	65.00	38,826,311.83
5年以上	213,032,016.99	100.00	213,032,016.99	194,985,123.01	100.00	194,985,123.01
合计	2,920,812,274.60		395,576,181.23	1,519,746,461.25		317,788,882.44



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 应收款项融资

	2023年12月31日	2022年12月31日
银行承兑汇票	50,603,498.43	34,847,693.98

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

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收款项融资如下：

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	终止确认	未终止确认	终止确认	未终止确认
银行承兑汇票	123,457,579.80	-	141,216,014.56	-

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

5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	154,818,998.27	325,846,662.22
1年至2年	2,622,397.60	23,025,049.21
2年至3年	2,195,637.51	1,598,048.57
3年以上	900,000.00	900,000.00
合计	160,537,033.38	351,369,760.00



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	1,922,421,816.76	1,894,524,544.31
1年至2年	287,434,152.76	238,607,069.03
2年至3年	18,459,854.52	32,018,246.23
3年至4年	11,395,832.02	16,798,723.97
4年至5年	9,405,962.24	11,946,919.20
5年以上	12,864,863.73	980,072.84
小计	2,261,982,482.03	2,194,875,575.58
减：其他应收款坏账准备	(90,371,910.55)	(58,709,269.27)
合计	2,171,610,571.48	2,136,166,306.31

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

	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第三阶段 整个存续阶段信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	44,161,181.72	14,548,087.55	58,709,269.27
年初余额在本年 阶段转换	(3,362,041.42)	3,362,041.42	-
本年计提	30,406,367.45	14,297,161.13	44,703,528.58
本年转回	(11,248,472.06)	(1,769,073.48)	(13,017,545.54)
本年核销	(25,000.00)	-	(25,000.00)
其他变动	1,658.24	-	1,658.24
年末余额	59,933,693.93	30,438,216.62	90,371,910.55

注：根据《企业会计准则解释第 15 号》规定，对于本集团成员单位纳入集团资金集中管理的，通过资金结算中心归集至集团母公司账户的资金，本集团成员单位仍在资产负债表“其他应收款”项目中列示，未单独增设“应收资金集中管理款”项目单独列示。



六、合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发产品	390,265,159.17	-	390,265,159.17	390,916,595.46	-	390,916,595.46
原材料	83,505,602.45	-	83,505,602.45	113,509,346.16	-	113,509,346.16
库存商品	14,804,439.12	-	14,804,439.12	3,687,484.38	-	3,687,484.38
合计	488,575,200.74	-	488,575,200.74	508,113,426.00	-	508,113,426.00

8. 合同资产

	2023年12月31日	2022年12月31日
工程承包项目	4,017,323,804.21	4,066,490,380.62
尚未到期的质保金	822,723,576.01	499,846,458.39
金融资产模式的PPP项目	1,460,197,614.97	1,091,802,982.66
小计	6,300,244,995.19	5,658,139,821.67
减：合同资产减值准备	(296,001,165.41)	(146,981,641.64)
小计	6,004,243,829.78	5,511,158,180.03
减：列示于其他非流动资产的合同资产(附注六、19)	(1,407,037,294.75)	(1,268,179,033.72)
合计	4,597,206,535.03	4,242,979,146.31
其中：合同资产流动部分原值	4,837,159,954.31	4,360,233,234.40
合同资产流动部分减值准备	(239,953,419.28)	(117,254,088.09)

本集团向客户提供建造服务并在一段时间内确认收入，形成合同资产，该项合同资产在形成无条件收款权后转入应收款项，或达到预计可使用状态后转入无形资产。

合同资产减值准备的变动如下：

年初余额	本年计提	本年转回	其他变动	年末余额
146,981,641.64	167,448,897.07	(18,432,667.21)	3,293.91	296,001,165.41



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 合同资产（续）

合同资产流动部分减值准备的变动如下：

年初余额	本年计提	本年转回	其他变动	年末余额
117,254,088.09	140,130,396.30	(17,434,673.15)	3,608.04	239,953,419.28

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

	2023年12月31日			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提减值准备	768,214,883.01	15.88	172,741,856.50	22.49
按信用风险特征组合计提减值准备	4,068,945,071.30	84.12	67,211,562.78	1.65
合计	4,837,159,954.31	100.00	239,953,419.28	4.96

	2022年12月31日			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提减值准备	532,750,488.19	12.22	92,702,825.57	17.40
按信用风险特征组合计提减值准备	3,827,482,746.21	87.78	24,551,262.52	0.64
合计	4,360,233,234.40	100.00	117,254,088.09	2.69



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 其他流动资产

	2023年12月31日	2022年12月31日
待抵扣进项税额	484,680,211.48	307,267,810.40
应收关联方款项(附注十、6)	-	438,500,000.00
预缴税金	30,051,747.87	23,975,073.07
抵债资产	455,397,091.34	140,700,087.34
小计	970,129,050.69	910,442,970.81
减：减值准备	-	-
合计	970,129,050.69	910,442,970.81

10. 债权投资

	2023年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收关联方贷款(附注十、6)	1,038,340,830.24	-	1,038,340,830.24
减：列示于一年内到期的非流动资产 的债权投资	-	-	-
合计	1,038,340,830.24	-	1,038,340,830.24

	2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
应收关联方贷款(附注十、6)	1,159,490,700.00	-	1,159,490,700.00
减：列示于一年内到期的非流动资产 的债权投资	-	-	-
合计	1,159,490,700.00	-	1,159,490,700.00



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期应收款

	2023年12月31日	2022年12月31日
应收BT项目款	4,652,863,833.90	4,893,198,070.05
应收关联方款项(附注十、6)	301,000,000.00	500,000.00
PPP项目征拆垫款	255,079,115.66	291,181,438.00
押金及工程质量保证金	2,747,070.21	24,076,866.44
应收其他基建项目款	187,684,325.05	213,979,216.74
小计	5,399,374,344.82	5,422,935,591.23
减：长期应收款坏账准备	(16,860,215.18)	(18,246,042.16)
小计	5,382,514,129.64	5,404,689,549.07
减：一年内到期的长期应收款	(834,869,426.69)	(1,879,182,438.06)
合计	4,547,644,702.95	3,525,507,111.01



中建海峡建设发展有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资

	2023年12月31日	2022年12月31日
合营企业	899,482,836.85	486,517,903.13
联营企业	486,023,447.80	526,622,055.50
减：长期股权投资减值准备	-	-
合计	1,385,506,284.65	1,013,139,958.63

合营企业和联营企业的主要信息：

	主要经营地 /注册地	业务性质	注册资本	本集团 持股比例（%）	本集团 表决权比例（%）	备注
合营企业						
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	福州市	房屋建设与投资	100,000,000.00	50.00	50.00	
福州新智园投资发展有限公司	福州市	房屋建设与投资	50,000,000.00	50.00	50.00	
漳州城嘉房地产有限公司	漳州市	房地产投资与开发	166,670,000.00	51.00	51.00	
福州海嘉建设有限公司	福州市	基础设施建设与投资	240,000,000.00	20.00	20.00	
福州经济技术开发区建发置业有限公司	福州市	房地产投资与开发	20,000,000.00	60.00	60.00	
晋江中运体育建设发展有限公司	莆田市	房屋建设与投资	200,000,000.00	70.00	70.00	
莆田中建木兰建设开发有限公司	莆田市	基础设施建设与投资	500,000,000.00	49.90	49.90	
联营企业						
福建中海瑞投资有限公司	福州市	房屋建设与投资	30,000,000.00	51.00	51.00	
莆田市莆田学府建设有限公司	莆田市	房屋建设与投资	100,000,000.00	32.90	32.90	
莆田江口蔡溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	莆田市	基础设施建设与投资	50,000,000.00	5.00	5.00	注1
福州中建融海建设开发有限公司	福州市	基础设施建设与投资	200,000,000.00	40.00	40.00	
福州现代物流城投资建设开发有限公司	福州市	房地产投资与开发	500,000,000.00	30.00	30.00	
天津建宝公路建设有限公司	天津市	基础设施建设与投资	50,000,000.00	49.00	49.00	
中建长通(福州)商品混凝土有限公司	福州市	销售材料	30,000,000.00	19.00	19.00	注1
中建商品混凝土(福建)有限公司	福州市	销售材料	120,800,000.00	30.00	30.00	
中建(厦门)海沧南道路工程建设运营有限公司	厦门市	基础设施建设与投资	50,000,000.00	35.00	35.00	
福州中嘉和盛置业有限公司	福州市	房地产投资与开发	28,570,000.00	35.00	35.00	

注1：本公司虽对上述被投资公司持股比例较低，但因其对上述公司的财务和经营政策有参与决策的权力，能对其产生重大影响，故将其作为联营公司。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	31,279,958.56
本年增加及减少	-
年末余额	31,279,958.56
累计折旧和摊销	
年初余额	-
本年增加	(849,027.45)
本年减少	-
年末余额	(849,027.45)
减值准备	
年初及年末余额	-
账面价值	
年末	30,430,931.11
年初	31,279,958.56

本集团投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备、临时 设施及其他	合计
原价					
年初余额	691,786,539.51	220,245,110.03	16,651,617.53	122,473,704.19	1,051,156,971.26
购置	106,385.84	25,777,572.39	1,292,932.22	4,698,509.11	31,875,399.56
在建工程转入	749,604.71	2,229,565.50	-	-	2,979,170.21
其他增加	-	158,063.72	13,191.92	-	171,255.64
处置或报废	-	(5,553,000.00)	(1,216,016.00)	(7,382,860.15)	(14,151,876.15)
年末余额	692,642,530.06	242,857,311.64	16,741,725.67	119,789,353.15	1,072,030,920.52
累计折旧					
年初余额	(114,076,243.03)	(62,614,002.72)	(9,050,719.82)	(47,184,065.98)	(232,925,031.55)
计提	(18,906,222.39)	(20,087,792.39)	(1,437,220.47)	(12,615,958.10)	(53,047,193.35)
其他增加	-	(7,073.88)	(675.29)	-	(7,749.17)
处置或报废	-	5,275,350.00	1,155,215.20	7,013,717.10	13,444,282.30
年末余额	(132,982,465.42)	(77,433,518.99)	(9,333,400.38)	(52,786,306.98)	(272,535,691.77)
减值准备	-	-	-	-	-
账面价值					
年末	559,660,064.64	165,423,792.65	7,408,325.29	67,003,046.17	799,495,228.75
年初	577,710,296.48	157,631,107.31	7,600,897.71	75,289,638.21	818,231,939.71



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 使用权资产

	房屋及建筑物
成本	
年初余额	41,095,230.47
本年增加	-
本年减少	(6,793,274.71)
年末余额	34,301,955.76
累计折旧	
年初余额	(15,172,477.78)
本年增加	(4,773,872.53)
本年减少	1,599,478.72
年末余额	(18,346,871.59)
账面价值	
年末	15,955,084.17
年初	25,922,752.69

16. 无形资产

	土地使用权	软件	其他	合计
原价				
年初余额	225,035,455.21	18,226,659.69	1,611,456.39	244,873,571.29
本年增加	-	5,282,722.58	285,039.23	5,567,761.81
年末余额	225,035,455.21	23,509,382.27	1,896,495.62	250,441,333.10
累计摊销				
年初余额	(69,643,028.14)	(12,282,569.18)	(880,765.30)	(82,806,362.62)
本年增加	(6,131,920.51)	(2,695,201.98)	(337,558.96)	(9,164,681.45)
年末余额	(75,774,948.65)	(14,977,771.16)	(1,218,324.26)	(91,971,044.07)
账面价值				
年末	149,260,506.56	8,531,611.11	678,171.36	158,470,289.03
年初	155,392,427.07	5,944,090.51	730,691.09	162,067,208.67



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 长期待摊费用

	2023年12月31日	2022年12月31日
装修费用	7,900,706.54	8,041,793.93
租入固定资产改良支出	495,968.18	794,620.68
其他	-	33,469.69
合计	8,396,674.72	8,869,884.30

18. 递延所得税资产/负债

本集团在资产负债表中将某些已确认的递延所得税资产和已确认的递延所得税负债以抵销后的净额列示，于2023年12月31日，抵销金额为2,646,977.73元（2022年12月31日：4,661,299.45元）。

未经抵销的递延所得税资产：

	2023年12月31日	2022年12月31日
资产减值准备	236,124,913.86	178,884,442.73
租赁负债	2,608,836.54	4,477,823.31
可抵扣亏损	2,175,715.83	3,535,315.95
金融工具公允价值变动	601,573.50	601,573.50
预计负债	214,405.63	504,178.05
合计	241,725,445.36	188,003,333.54

于2023年12月31日，本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异为8,483,800.61元（2022年12月31日：61,660,878.55元），未确认递延所得税资产的可抵扣亏损为121,909,146.47元（2022年12月31日：118,597,044.28元），可抵扣亏损到期日为2028年。

本集团认为未来不是很可能产生用于抵扣上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的应纳税所得额，因此未确认以上项目的递延所得税资产。

未经抵销的递延所得税负债：

	2023年12月31日	2022年12月31日
BT/BOT项目收入	11,852,690.93	17,384,187.14
使用权资产	2,407,819.20	4,418,784.55
合计	14,260,510.13	21,802,971.69



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 其他非流动资产

	2023年12月31日	2022年12月31日
合同资产(附注六、8)	1,463,085,040.88	1,297,906,587.27
预付长期资产购置款	-	932,551.80
小计	1,463,085,040.88	1,298,839,139.07
减：减值准备	(56,047,746.13)	(29,727,553.55)
合计	1,407,037,294.75	1,269,111,585.52

20. 所有权受到限制的资产

	2023年12月31日	
货币资金	303,822,210.15	注1
长期应收款	468,182,000.00	注2
合计	772,004,210.15	

注1：所有权受到限制的货币资金主要包括农民工工资保证金、保函保证金存款和法院诉讼冻结资金等。于2023年12月31日，受到限制的货币资金余额为303,822,210.15元。

注2：于2023年12月31日，本集团将长期应收款向银行质押或抵押，为取得银行借款做担保。

21. 短期借款

	2023年12月31日	2022年12月31日
信用借款	2,600,000,000.00	841,500,000.00

22. 应付票据

	2023年12月31日	2022年12月31日
银行承兑汇票	88,622,940.89	107,411,017.01



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 应付账款

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	13,907,182,577.11	12,380,781,256.01
1年至2年	184,309,346.33	712,329,705.92
2年至3年	57,897,177.98	80,931,485.60
3年以上	29,716,993.83	224,383,403.82
合计	14,179,106,095.25	13,398,425,851.35

于2023年12月31日，账龄超过1年的应付账款余额为271,923,518.14元（2022年12月31日：1,017,644,595.34元），主要是由于工程尚未竣工以及结算，款项尚未进行最后清算。

24. 合同负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
预收工程款	479,177,358.55	1,019,364,070.45
预售房产款	8,845,065.19	14,687,173.39
其他	7,713,827.02	11,830,176.66
合计	495,736,250.76	1,045,881,420.50

25. 应付职工薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	131,478,201.10	492,814,179.92	(494,048,186.46)	130,244,194.56
职工福利费	3,000.00	47,311,215.66	(47,311,215.66)	3,000.00
社会保险费	2,205,372.99	42,560,354.00	(42,841,646.47)	1,924,080.52
其中：医疗保险费	1,808,403.53	35,729,974.52	(35,995,101.11)	1,543,276.94
工伤保险费	135,540.37	4,226,476.67	(4,226,597.35)	135,419.69
生育保险费	258,949.09	2,602,876.81	(2,617,468.01)	244,357.89
补充商业保险	2,480.00	1,026.00	(2,480.00)	1,026.00
住房公积金	1,221,844.17	81,178,597.70	(81,644,732.47)	755,709.40
工会经费和职工教育经费	22,942,131.56	12,403,129.65	(11,428,806.08)	23,916,455.13
	157,850,549.82	676,267,476.93	(677,274,587.14)	156,843,439.61
设定提存计划	16,453,333.58	89,358,571.65	(90,146,022.83)	15,665,882.40
其中：基本养老保险费	3,345,248.09	59,679,534.90	(60,300,268.36)	2,724,514.63
失业保险费	1,348,262.08	1,786,940.07	(1,879,030.68)	1,256,171.47
企业年金缴费	11,759,823.41	27,892,096.68	(27,966,723.79)	11,685,196.30
合计	174,303,883.40	765,626,048.58	(767,420,609.97)	172,509,322.01



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 应交税费

	2023年12月31日	2022年12月31日
企业所得税	190,938,473.17	111,154,000.03
增值税	65,270,497.17	44,106,036.05
土地增值税	6,854,757.71	15,908,724.50
个人所得税	1,685,857.33	14,272,683.71
城市维护建设税	755,978.97	3,048,748.88
教育费附加	313,632.16	748,108.72
其他	2,963,387.18	3,425,695.20
合计	<u>268,782,583.69</u>	<u>192,663,997.09</u>

27. 其他应付款

	2023年12月31日	2022年12月31日
应付保证金	807,579,387.32	983,171,105.47
应付代收款及施工奖励金	365,390,889.92	651,088,511.42
应付关联方款项(附注十、6)	767,291,296.01	485,294,862.58
应付押金	355,370,713.38	357,257,095.34
应付项目融资款	537,702,871.57	236,183,602.21
应付股利	36,260,000.00	36,260,000.00
合计	<u>2,869,595,158.20</u>	<u>2,749,255,177.02</u>

28. 其他流动负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
待转销项税额	256,908,623.82	184,576,665.23
预计合同损失	<u>1,429,370.89</u>	<u>3,361,187.02</u>
合计	<u>258,337,994.71</u>	<u>187,937,852.25</u>



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 长期借款

	2023年12月31日	2022年12月31日
信用借款	10,834,914.53	1,512,551.80
质押借款	468,182,000.00	563,587,000.00
小计	479,016,914.53	565,099,551.80
减：一年内到期的长期借款	(54,529,126.50)	(40,910,000.00)
合计	424,487,788.03	524,189,551.80

30. 租赁负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
房屋及建筑物	17,273,370.06	26,205,146.88
减：一年内到期的租赁负债	(1,984,934.82)	(2,043,388.86)
合计	15,288,435.24	24,161,758.02

31. 长期应付款

	2023年12月31日	2022年12月31日
售后回租款	71,000,000.00	73,000,000.00
减：一年内到期的长期应付款	(71,000,000.00)	(2,000,000.00)
合计	-	71,000,000.00



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 长期应付职工薪酬

	2023年12月31日	2022年12月31日
设定受益计划净负债	13,100,000.00	13,480,000.00

(a) 设定受益计划净负债

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

下表为资产负债表日所使用的主要精算假设：

	2023年12月31日	2022年12月31日
折现率	2.50%	2.75%
遗属生活费用年增长率	4.50%	4.50%
平均医疗费用年增长率	8.00%	8.00%
离退休人员补充养老福利年增长率	0.00%	0.00%
死亡率	中国人身保险业经验 生命表(2010-2013)养 老类业务男表/女表向 后平移三年	中国人身保险业经验 生命表(2010-2013)养 老类业务男表/女表向 后平移三年

在损益中确认的有关计划如下：

	2023年	2022年
利息净额	350,000.00	410,000.00
离职后福利成本净额	350,000.00	410,000.00
计入财务费用	350,000.00	410,000.00
合计	350,000.00	410,000.00



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 长期应付职工薪酬（续）

(a) 设定受益计划净负债（续）

设定受益计划义务现值变动如下：

	2023年	2022年
年初余额	13,480,000.00	14,110,000.00
计入当期损益		
利息净额	350,000.00	410,000.00
计入其他综合收益		
精算利得	640,000.00	230,000.00
其他变动		
已支付的福利	(1,370,000.00)	(1,270,000.00)
年末余额	13,100,000.00	13,480,000.00

33. 递延收益

	2023年12月31日	2022年12月31日
与收益相关的政府补助	8,159,473.14	17,800.80

34. 实收资本

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	人民币	比例(%)	人民币	比例(%)
中建七局	750,000,000.00	50.00	750,000,000.00	50.00
中国建筑	300,000,000.00	20.00	300,000,000.00	20.00
中建三局	187,500,000.00	12.50	187,500,000.00	12.50
中建四局	187,500,000.00	12.50	187,500,000.00	12.50
东北设计院	60,000,000.00	4.00	60,000,000.00	4.00
上海设计院	15,000,000.00	1.00	15,000,000.00	1.00
合计	1,500,000,000.00	100.00	1,500,000,000.00	100.00



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 其他权益工具

	2023年12月31日	2022年12月31日
20中建海峡MTN001中期票据	-	997,600,000.00
23中建海峡MTN001(科创票据)	1,006,651,506.85	-
合计	1,006,651,506.85	997,600,000.00

36. 资本公积

	资本溢价	其他	合计
年初余额	24,105,960.30	5,444,956.68	29,550,916.98
其他	402,847.39	-	402,847.39
年末余额	24,508,807.69	5,444,956.68	29,953,764.37

37. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司所有者的其他综合收益累积余额：

2023年

	2023年1月1日	增减变动	2023年12月31日
重新计量设定受益计划变动额	(7,837,867.50)	(640,000.00)	(8,477,867.50)
其他权益工具投资公允价值变动	(401,049.00)	-	(401,049.00)
外币财务报表折算差额	(475,533.60)	(80,840.34)	(556,373.94)
合计	(8,714,450.10)	(720,840.34)	(9,435,290.44)

2022年

	2022年1月1日	增减变动	2022年12月31日
重新计量设定受益计划变动额	(7,607,867.50)	(230,000.00)	(7,837,867.50)
其他权益工具投资公允价值变动	(401,049.00)	-	(401,049.00)
外币财务报表折算差额	(234,822.68)	(240,710.92)	(475,533.60)
合计	(8,243,739.18)	(470,710.92)	(8,714,450.10)



中建海峡建设发展有限公司

财务报表附注（续）

2023年度

人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

38. 专项储备

	安全生产费
年初余额	-
本年增加	1,485,922,785.00
本年减少	(1,485,922,785.00)
年末余额	-

39. 盈余公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	562,205,200.69	71,815,007.26	-	634,020,207.95

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

法定盈余公积经批准可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

40. 未分配利润

	2023年	2022年
年初未分配利润	4,016,395,911.70	3,092,715,722.34
归属于母公司所有者的净利润	921,145,611.63	833,710,361.52
其他	-	206,622,646.79
减：提取法定盈余公积(附注六、39)	71,815,007.26	66,882,818.95
应付其他权益持有者股利(注1)	55,151,506.85	48,500,000.00
其他	500,000.00	1,270,000.00
年末未分配利润	4,810,075,009.22	4,016,395,911.70

注 1：于 2023 年度，本集团向其他权益工具持有者分配股息 55,151,506.85 元（2022 年：48,500,000.00 元）。



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

41. 营业收入

	2023年	2022年
主营业务收入	40,199,379,558.16	38,770,779,071.49
其他业务收入	49,217,520.17	33,619,423.26
合计	40,248,597,078.33	38,804,398,494.75

营业收入列示如下：

	2023年	2022年
与客户之间的合同产生的收入	40,214,182,866.26	38,781,093,805.54
租赁收入	34,414,212.07	23,304,689.21
合计	40,248,597,078.33	38,804,398,494.75

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

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2023年

	房屋建筑工程	基础设施建设和投资	房地产开发与投资	设计勘察	其他	合计
主营业务收入	29,383,307,251.61	10,593,498,720.76	27,551,017.47	139,639,620.09	55,382,948.23	40,199,379,558.16
在某一时刻确认收入	-	-	27,551,017.47	-	24,805,915.18	52,356,932.65
在某一时段内确认收入	29,383,307,251.61	10,593,498,720.76	-	139,639,620.09	30,577,033.05	40,147,022,625.51
其他业务收入	-	-	-	-	14,803,308.10	14,803,308.10
合计	29,383,307,251.61	10,593,498,720.76	27,551,017.47	139,639,620.09	70,186,256.33	40,214,182,866.26

2022年

	房屋建筑工程	基础设施建设和投资	房地产开发与投资	设计勘察	其他	合计
主营业务收入	28,813,580,011.65	9,653,166,981.70	65,030,524.33	172,764,002.97	66,237,550.84	38,770,779,071.49
在某一时刻确认收入	-	-	65,030,524.33	-	46,267,537.01	111,298,061.34
在某一时段内确认收入	28,813,580,011.65	9,653,166,981.70	-	172,764,002.97	19,970,013.83	38,659,481,010.15
其他业务收入	-	-	-	-	10,314,734.05	10,314,734.05
合计	28,813,580,011.65	9,653,166,981.70	65,030,524.33	172,764,002.97	76,552,284.89	38,781,093,805.54



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

42. 税金及附加

	2023年	2022年
地方水利建设基金	13,889,253.40	15,147,502.22
印花税	11,150,984.45	11,161,757.32
房产税	7,258,409.04	5,337,341.60
城市维护建设税	3,281,029.89	21,197,354.42
教育费附加	3,004,545.01	10,486,010.43
土地使用税	819,809.19	1,318,227.48
土地增值税	202,918.55	15,875,181.45
其他税费	5,592,687.52	16,645,651.48
合计	45,199,637.05	97,169,026.40

43. 财务费用

	2023年	2022年
利息支出	102,373,332.78	96,201,797.68
减：利息收入	(11,145,293.17)	(9,980,754.75)
手续费支出	72,415,004.14	177,582,079.82
汇兑损益	1,719,729.00	1,193,333.62
长期应收/应付款折现及其他	350,000.00	476,744.17
合计	165,712,772.75	265,473,200.54

44. 其他收益

	2023年	2022年
政府补助	8,830,300.00	6,168,705.49
增值税加计扣除	108,409.78	145,656.14
其他	240,311.44	231,533.29
合计	9,179,021.22	6,545,894.92



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

45. 投资收益/（损失）

	2023年	2022年
按权益法核算的长期股权投资收益	54,392,784.00	94,454,332.48
处置以摊余成本计量的金融资产		
产生的损失	(114,948,814.65)	(90,786,002.18)
债权投资在持有期间取得的投资收益	49,522,410.82	14,524,586.00
债务重组利得/(损失)	13,924,727.90	(20,902,736.66)
合计	2,891,108.07	(2,709,820.36)

46. 信用减值损失

	2023年	2022年
应收票据坏账转回	406,931.72	124,605.92
应收账款坏账损失	(145,674,113.45)	(200,780,585.15)
其他应收款坏账损失	(31,685,983.04)	(8,844,851.81)
一年内到期的非流动资产减值转回	2,305,024.73	955,021.89
长期应收款坏账(损失)/转回	(919,197.75)	2,961,136.28
合计	(175,567,337.79)	(205,584,672.87)

47. 资产减值损失

	2023年	2022年
合同资产减值损失	(122,695,723.15)	(55,631,083.38)
其他非流动资产减值损失	(26,320,506.71)	(8,929,181.39)
合计	(149,016,229.86)	(64,560,264.77)



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

48. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用和研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2023年	2022年
分包成本	18,733,888,821.14	15,342,883,395.23
劳务支出	5,741,878,679.50	6,839,982,465.50
耗用的原材料	10,475,483,321.72	11,597,784,140.57
职工薪酬	765,626,048.58	720,015,753.99
折旧及摊销费用	69,656,768.89	67,332,998.37
其他	2,807,079,110.91	2,604,582,896.35
合计	38,593,612,750.74	37,172,581,650.01

49. 所得税费用

	2023年	2022年
当期所得税费用	220,854,013.56	162,397,984.04
递延所得税费用	(61,134,028.37)	(37,932,756.74)
合计	159,719,985.19	124,465,227.30

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2023年	2022年
利润总额	1,132,734,046.67	1,004,105,259.86
按适用税率计算的所得税费用	283,183,511.67	251,026,314.97
子公司适用不同税率的影响	(65,961,024.55)	(55,171,921.55)
不可抵扣的费用	3,318,530.58	3,487,730.28
非应税收入	(25,900,918.08)	(35,667,813.84)
未确认的可抵扣亏损	3,337,299.16	9,777,214.27
利用以前年度可抵扣亏损	(1,648,110.56)	(10,407,456.87)
当期末确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	-	5,370,831.29
当期末确认递延所得税资产的应纳税暂时性差异	(895,119.27)	-
当期转回或确认以前未确认递延所得税资产导致的可抵扣暂时性差异	(13,378,693.56)	(43,204.88)
研发费用加计扣除	(23,353,255.60)	(31,208,147.02)
对以前期间当期所得税的调整	1,017,765.40	(12,698,319.35)
按本集团实际税率计算的所得税费用	159,719,985.19	124,465,227.30



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

50. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2023年	2022年
净利润	973,014,061.48	879,640,032.56
加：资产减值损失	149,016,229.86	64,560,264.77
信用减值损失	175,567,337.79	205,584,672.87
固定资产折旧	53,047,193.35	49,777,586.77
使用权资产折旧	4,773,872.53	8,264,055.06
投资性房地产折旧	849,027.45	-
无形资产摊销	9,164,681.45	8,870,392.18
长期待摊费用摊销	1,821,994.11	420,964.36
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的收益	(261,081.63)	(685,839.16)
财务费用	102,723,332.78	96,611,175.20
投资(收益)/损失	(2,891,108.07)	2,709,820.36
递延所得税资产增加	(56,712,431.18)	(43,221,738.05)
递延所得税负债(减少)/增加	(4,421,597.19)	5,288,981.31
存货的减少/(增加)	19,431,839.42	(212,318,187.34)
受限资金的减少/(增加)	46,919,151.81	(142,181,735.34)
递延收益的增加	8,159,933.07	17,565.65
经营性应收项目的增加	(10,836,975,659.73)	(2,890,161,395.53)
经营性应付项目的增加	9,488,612,365.51	2,295,410,213.48
经营活动产生的现金流量净额	131,839,142.81	328,586,829.15

51. 现金及现金等价物

	2023年12月31日	2022年12月31日
现金		
其中：库存现金	502.14	6,849.48
可随时用于支付的银行存款	4,972,739,898.06	3,749,484,228.73
现金及现金等价物余额	4,972,740,400.20	3,749,491,078.21
	2023年	2022年
现金的年末余额	4,972,740,400.20	3,749,491,078.21
减：现金的年初余额	3,749,491,078.21	4,166,899,025.55
现金及现金等价物净增加/(减少)额	1,223,249,321.99	(417,407,947.34)



六、 合并财务报表主要项目注释（续）

52. 租赁

1. 作为出租人

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2023年	2022年
租赁收入	34,414,212.07	23,304,689.21

2. 作为承租人

	2023年	2022年
租赁负债利息费用	600,730.12	1,171,281.68
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	-	92,461.81
与租赁相关的总现金流出	4,392,934.43	9,051,925.30

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

其他租赁信息

使用权资产，参见附注六、15；对短期租赁和低价值资产租赁的简化处理，参见附注三、28；租赁负债，参见附注六、30和附注八、2。

53. 政府补助

计入当期损益的政府补助如下：

	2023年	2022年
与收益相关的政府补助		
计入其他收益	7,636,657.36	5,908,705.49
计入营业外收入	1,076,500.00	106,882.09
合计	8,713,157.36	6,015,587.58



七、 分部报告

1. 经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下4个报告分部：

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

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

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的公允价格制定。



中建海峡建设发展有限公司
财务报表附注 (续)
2023年度

人民币元

七、 分部报告 (续)

1. 经营分部 (续)

2023年

	房屋建筑工程	基础设施建设与投资	房地产开发与投资	设计勘察及其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	29,383,307,251.61	10,593,498,720.76	27,551,017.47	244,240,088.49	-	40,248,597,078.33
分部间交易收入	-	-	-	611,781,782.10	(611,781,782.10)	-
小计	29,383,307,251.61	10,593,498,720.76	27,551,017.47	856,021,870.59	(611,781,782.10)	40,248,597,078.33
营业成本	(27,384,333,265.32)	(9,725,211,775.85)	(20,780,392.77)	(746,624,481.04)	611,781,782.10	(37,265,168,132.88)
信用减值(损失)/转回	(217,909,395.50)	(13,605,441.11)	67,026,879.19	(11,079,380.37)	-	(175,567,337.79)
资产减值(损失)/转回	(145,394,145.40)	(3,704,993.06)	82,908.60	-	-	(149,016,229.86)
折旧费和摊销费	(53,205,194.96)	(1,536,590.45)	(1,018,451.49)	(13,896,531.99)	-	(69,656,768.89)
利润总额	302,434,581.16	672,916,762.85	72,737,974.71	84,644,727.95	-	1,132,734,046.67
减：所得税费用	-	-	-	-	-	(159,719,985.19)
净利润	-	-	-	-	-	973,014,061.48
分部资产总额	15,049,003,300.82	12,974,504,861.41	1,633,052,736.63	2,319,613,739.87	(2,181,942,863.62)	29,794,231,775.11
分部负债总额	10,364,116,727.67	10,023,153,905.92	1,195,803,092.02	2,135,813,926.53	(2,181,942,863.62)	21,536,944,788.52



中建海峡建设发展有限公司
财务报表附注 (续)
2023年度

人民币元

七、 分部报告 (续)

1. 经营分部 (续)

2022 年

	房屋建筑工程	基础设施建设与投资	房地产开发与投资	设计勘察及其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	28,813,580,011.65	9,653,166,981.70	65,030,524.33	272,620,977.07	-	38,804,398,494.75
分部间交易收入	-	-	-	491,040,016.87	(491,040,016.87)	-
小计	28,813,580,011.65	9,653,166,981.70	65,030,524.33	763,660,993.94	(491,040,016.87)	38,804,398,494.75
营业成本	(26,536,819,768.86)	(8,876,861,263.91)	(34,339,936.66)	(655,013,554.14)	491,040,016.87	(35,611,994,506.70)
信用减值损失	(191,550,388.23)	(1,438,959.85)	(11,687,384.92)	(907,939.87)	-	(205,584,672.87)
资产减值损失	(55,516,392.94)	(4,142,220.50)	(4,901,651.33)	-	-	(64,560,264.77)
折旧费和摊销费	(47,525,558.98)	(127,617.47)	(93,499.48)	(19,586,322.44)	-	(67,332,998.37)
利润总额	430,543,131.38	593,484,937.06	(39,810,794.50)	19,887,985.92	-	1,004,105,259.86
减：所得税费用	-	-	-	-	-	(124,465,227.30)
净利润	-	-	-	-	-	879,640,032.56
分部资产总额	11,394,545,534.35	13,141,835,880.87	1,153,217,866.98	2,509,086,813.59	(1,389,798,567.85)	26,808,887,527.94
分部负债总额	7,495,307,212.08	10,177,294,271.64	785,468,582.24	2,326,874,061.38	(1,389,798,567.85)	19,395,145,559.49



七、 分部报告（续）

2. 其他信息

产品和劳务信息

对外交易收入

	2023年	2022年
房屋建筑工程	29,383,307,251.61	28,813,580,011.65
基础设施建设与投资	10,593,498,720.76	9,653,166,981.70
房地产开发与投资	27,551,017.47	65,030,524.33
设计勘察及其他	244,240,088.49	272,620,977.07
合计	40,248,597,078.33	38,804,398,494.75

地理信息

对外交易收入

	2023年	2022年
中国内地	40,043,001,291.23	38,607,449,176.56
其他国家或地区	205,595,787.10	196,949,318.19
合计	40,248,597,078.33	38,804,398,494.75

对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额

	2023年12月31日	2022年12月31日
中国内地	2,412,577,948.77	2,306,969,003.00
其他国家或地区	10,417,453.05	9,452,186.65
合计	2,422,995,401.82	2,316,421,189.65

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。



八、 金融工具及其风险

1. 金融工具分类

于 2023 年 12 月 31 日，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产合计 51,593,008.43 元（2022 年 12 月 31 日：35,837,203.98 元），主要列示于应收款项融资和其他权益工具投资；以摊余成本计量的金融资产合计 19,478,610,792.74 元（2022 年 12 月 31 日：17,247,231,838.47 元），主要列示于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、债权投资和长期应收款；以摊余成本计量的金融负债合计 20,289,326,043.69 元（2022 年 12 月 31 日：17,734,691,597.18 元），主要列示于短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和长期应付款。

2. 金融工具风险

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

信用风险

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

本集团各项金融资产以及合同资产的最大信用风险敞口等于其账面价值。本集团在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注八中披露。

信用风险敞口

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、债权投资及长期应收款风险敞口信息参见附注六、2、3、4、6、8、10 及 11。

流动性风险

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

下表概括了金融负债及其他负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2023年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	2,628,007,561.64	-	-	-	2,628,007,561.64
应付票据	88,622,940.89	-	-	-	88,622,940.89
应付账款	14,179,106,095.25	-	-	-	14,179,106,095.25
其他应付款	2,869,595,158.20	-	-	-	2,869,595,158.20
长期借款	79,385,554.10	146,405,983.29	328,748,458.40	61,588,426.33	616,128,422.12
长期应付款	37,869,417.92	36,684,708.96	-	-	74,554,126.88
财务担保合同	-	-	431,240,000.00	-	431,240,000.00
租赁负债	2,064,470.21	7,256,370.80	7,962,035.91	1,998,645.98	19,281,522.90
合计	19,884,651,198.21	190,347,063.05	767,950,494.31	63,587,072.31	20,906,535,827.88



八、 金融工具及其风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险（续）

下表概括了金融负债及其他负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：（续）

2022年12月31日	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	868,582,958.90	-	-	-	868,582,958.90
应付票据	107,411,017.01	-	-	-	107,411,017.01
应付账款	13,398,425,851.35	-	-	-	13,398,425,851.35
其他应付款	2,749,255,177.02	-	-	-	2,749,255,177.02
长期借款	70,410,804.94	74,320,582.74	217,564,568.40	394,188,865.06	756,484,821.14
长期应付款	3,402,790.00	37,869,417.92	36,684,708.96	-	77,956,916.88
财务担保合同	-	-	431,240,000.00	-	431,240,000.00
租赁负债	2,175,218.81	6,940,144.00	14,619,893.00	6,526,953.92	30,262,209.73
合计	17,199,663,818.03	119,130,144.66	700,109,170.36	400,715,818.98	18,419,618,952.03

注：上述长期借款、租赁负债包含一年内到期的部分。

市场风险

利率风险

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

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。于2023年12月31日，本集团之固定利率带息负债余额为2,768,134,126.50元（2022年12月31日：1,106,902,551.80元），本集团之浮动利率带息负债余额为310,882,788.03元（2022年12月31日：372,697,000.00元）。

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

于2023年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会增加/减少约1,583,961.50元（2022年12月31日：约2,611,828.97元）。



八、 金融工具及其风险（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险（续）

汇率风险

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

于2023年12月31日，在所有其他变量保持不变的假设下，如果人民币对外币升值/贬值10%，本集团的净利润会增加/减少3,614,041.24元（2022年12月31日：4,470,782.30元）。

3. 资本管理

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

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

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

	2023年12月31日	2022年12月31日
资产负债率	72.29%	72.35%



八、 金融工具及其风险（续）

4. 金融资产转移

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2023年12月31日，本集团已背书及贴现但尚未到期的银行承兑汇票的账面价值为123,457,579.80元(2022年12月31日：141,216,014.56元)。于2023年12月31日，其到期日为1至12个月，根据《票据法》相关规定，若承兑银行拒绝付款的，其持有人有权向本集团追索(“继续涉入”)。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，全额终止确认其及与之相关的已结算应付账款。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。

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

九、 公允价值

1. 以公允价值计量的资产和负债

2023年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
应收款项融资	-	-	50,603,498.43	50,603,498.43
非上市权益工具投资	-	-	989,510.00	989,510.00
金融资产合计	-	-	51,593,008.43	51,593,008.43

2022年12月31日

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
应收款项融资	-	-	34,847,693.98	34,847,693.98
非上市权益工具投资	-	-	989,510.00	989,510.00
金融资产合计	-	-	35,837,203.98	35,837,203.98

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



十、关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

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

下列各方构成本公司的关联方：

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

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司，联营企业包括联营企业及其子公司。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例(%)	对本公司表决权比例(%)	注册资本
中建七局	河南郑州	工程施工	50.00	100.00	9,000,000,000.00元

本公司的最终母公司为中建集团。

本公司的子公司详见附注五、1。



十、关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

	关联方关系
中建七局地产集团有限公司及其子公司	与本公司同受母公司控制
中建铝新材料河南有限公司	与本公司同受母公司控制
中建七局投资有限公司及其子公司	与本公司同受母公司控制
中建七局(上海)有限公司	与本公司同受母公司控制
中国建设基础设施有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国海外集团有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建海外有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑西南设计研究院有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第八工程局有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国市政工程西北设计研究院有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑装饰集团有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第六工程局有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建新疆建工(集团)有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建电子商务有限责任公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建方程投资发展集团有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建科技集团有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第四工程局有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建铝新材料有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第二工程局有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建财务有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建国际投资集团有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑第五工程局有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑一局(集团)有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建资本控股有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
中建科创(上海)投资有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中建海嘉建设工程有限公司	与本公司同受最终母公司控制
中国建筑西南勘察设计院有限公司及其子公司	与本公司同受最终母公司控制
厦门市海贸地产有限公司	本公司所属企业集团的其他成员单位的联营企业
龙岩永杭高速公路有限责任公司	本公司所属企业集团的其他成员单位的联营企业
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	合营企业
福州海嘉建设有限公司	合营企业
福州新智园投资发展有限公司	合营企业
漳州城嘉房地产有限公司	合营企业
莆田中建木兰建设开发有限公司	合营企业
晋江中运体育建设发展有限公司	合营企业
福建中海樾投资有限公司	联营企业
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	联营企业
福清中建融海建设开发有限公司	联营企业
莆田市莆阳学府建设有限公司	联营企业
福州现代物流城投资建设开发有限公司	联营企业
天津建宝公路建设有限公司	联营企业



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易

（1） 工程承包和工程发包

工程承包

	关联交易 内容	2023年	2022年
福清中建融海建设开发有限公司	工程承包	345,130,303.26	277,708,245.55
中国建设基础设施有限公司及其子公司	工程承包	292,474,149.33	326,948,405.49
晋江中运体育建设发展有限公司	工程承包	263,116,680.05	36,007,855.29
中建国际投资集团有限公司及其子公司	工程承包	246,146,050.55	-
莆田中建木兰建设开发有限公司	工程承包	178,107,703.27	297,317,026.82
中建海外有限公司	工程承包	160,009,566.67	32,114,863.91
中国海外集团有限公司	工程承包	144,194,918.52	270,520,428.75
福州现代物流城投资建设开发有限公司	工程承包	129,247,519.78	152,357,872.68
中国建筑西南设计研究院有限公司	工程承包	80,123,382.10	-
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	工程承包	75,250,696.35	499,472.05
漳州城嘉房地产有限公司	工程承包	50,196,725.46	5,547,568.93
中国建筑股份有限公司	工程承包	49,352,347.97	96,712,421.70
中建方程投资发展集团有限公司及其子公司	工程承包	42,598,577.30	-
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	工程承包	19,997,443.53	114,718,467.05
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	工程承包	15,367,825.18	21,825,751.71
莆田市莆阳学府建设有限公司	工程承包	10,586,276.76	31,918,443.86
福州新智园投资发展有限公司	工程承包	7,784,282.70	23,352,110.07
中国建筑第八工程局有限公司及其子公司	工程承包	3,337,625.86	-
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公司	工程承包	334,905.66	1,909,150.95
中国市政工程西北设计研究院有限公司及其子公司	工程承包	257,264.15	486,806.60
福建莆田未来新城投资有限公司	工程承包	-	8,190,090.85
福建中海熇投资有限公司	工程承包	-	15,456,559.85
中建七局	工程承包	-	2,729,304.59
合计		<u>2,113,614,244.45</u>	<u>1,716,320,846.70</u>



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

（1） 工程承包和工程发包（续）

工程发包

	关联交易内容	2023年	2022年
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	工程发包	107,547,042.05	219,936,904.92
中国海外集团有限公司及其子公司	工程发包	43,434,563.56	527,350,706.09
中国建筑装饰集团有限公司及其子公司	工程发包	30,684,920.14	21,483,299.10
中国建筑第六工程局有限公司及其子公司	工程发包	11,278,813.75	35,433,149.55
中国建筑第八工程局有限公司及其子公司	工程发包	3,264,060.06	2,160,859.56
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公司	工程发包	2,329,907.36	9,106,001.54
中建新疆建工(集团)有限公司及其子公司	工程发包	602,859.66	-
中建电子商务有限责任公司及其子公司	工程发包	64,021.75	-
中建七局	工程发包	9,433.96	-
合计		<u>199,215,622.29</u>	<u>815,470,920.76</u>

（2） 自关联方采购商品

	关联交易内容	2023年	2022年
中建新疆建工(集团)有限公司及其子公司	采购商品	268,431,906.50	277,535,882.92
中建方投资发展集团有限公司及其子公司	采购商品	20,673,671.50	163,357,084.14
中国建筑发展有限公司	采购商品	13,639,925.00	-
中建科技集团有限公司及其子公司	采购商品	1,723,051.17	-
中国建筑第四工程局有限公司及其子公司	采购商品	111,578.35	203,033.16
中建电子商务有限责任公司及其子公司	采购商品	36,558.50	253,472.35
中建铝新材料有限公司及其子公司	采购商品	-	300,751.79
中建七局	采购商品	-	50,220.77
中国建筑第二工程局有限公司及其子公司	采购商品	-	23,763.90
合计		<u>304,616,691.02</u>	<u>441,724,209.03</u>

（3） 关联方担保

2023年12月31日，本集团为合营公司福州海嘉建设有限公司提供抵押借款担保的金额431,240,000.00元（2022年12月31日：431,240,000.00元）。



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

（4） 关联方租赁

作为出租人

	租赁资产种类	2023年	2022年
中建七局地产集团有限公司及其子公司	房屋建筑物	1,313,223.16	-

（5） 关联方资金拆借

资金拆出

2023年

	拆借金额	起始日	到期日
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	6,300,000.00	2023年5月6日	无固定到期日
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	4,000,000.00	2023年12月26日	无固定到期日
合计	10,300,000.00		

2022年

	拆借金额	起始日	到期日
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	10,000,000.00	2022年1月18日	无固定到期日
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	6,000,000.00	2022年4月6日	无固定到期日
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	15,100,000.00	2022年6月20日	无固定到期日
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	11,850,000.00	2022年12月8日	无固定到期日
福州新智园投资发展有限公司	6,000,000.00	2022年1月28日	无固定到期日
福州新智园投资发展有限公司	21,500,000.00	2022年5月20日	无固定到期日
莆田中建木兰建设开发有限公司	13,000,000.00	2022年3月18日	无固定到期日
莆田中建木兰建设开发有限公司	7,000,000.00	2022年6月9日	无固定到期日
中建七局地产集团有限公司及其子公司	374,809,500.00	2022年9月16日	无固定到期日
中建七局地产集团有限公司及其子公司	209,235,000.00	2022年12月12日	无固定到期日
合计	674,494,500.00		



十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

（6） 关联方利息收入与支出

利息收入

	关联交易内容	2023年	2022年
中建七局地产集团有限公司及其子公司	利息收入	18,926,286.49	-
中建财务有限公司	利息收入	1,564,992.89	333,331.58
合计		<u>20,491,279.38</u>	<u>333,331.58</u>

利息支出

	关联交易内容	2023年	2022年
中建七局	利息支出	1,105,923.42	145,500.00
中国建筑第六工程局有限公司及其子公司	利息支出	-	1,867,300.81
合计		<u>1,105,923.42</u>	<u>2,012,800.81</u>

（7） 关联方资产转让

	交易内容	2023年	2022年
中建资本控股有限公司及其子公司	应收账款保理	1,192,000,000.00	223,000,000.00



十、 关联方关系及其交易（续）

5. 资金集中管理

对于本集团归集至中建股份账户的资金，于资产负债表“其他应收款”项目中列示；
对于本集团从中建股份账户拆借的资金，于资产负债表“其他应付款”项目中列示；
对于本集团直接存入中建财务公司的资金，于资产负债表“货币资金”项目中列示；
对于本集团直接从中建财务公司拆借的资金，于资产负债表“短期借款”项目中列示。

6. 关联方应收应付款项余额

(1) 货币资金

	2023年12月31日	2022年12月31日
中建财务有限公司	1,251,542,429.98	557,872,787.45

(2) 应收账款

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中国建筑	487,900,547.65	-	1,013,722,706.47	-
中国海外集团有限公司及其子公司	435,944,854.42	-	323,373,162.11	-
中国建设基础设施有限公司及其子公司	293,457,648.44	-	284,247,926.85	-
中建国际投资集团有限公司及其子公司	119,605,965.03	-	5,061,636.92	-
福清中建融海建设开发有限公司	89,169,764.66	(4,012,639.41)	7,106,598.66	(319,796.94)
中建七局	58,260,831.49	-	57,977,199.73	-
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	42,752,228.95	-	24,100,196.42	-
中建方程投资发展集团有限公司及其子公司	29,700,254.59	-	17,809,607.28	-
福建中海樾投资有限公司	28,347,410.74	(2,834,741.07)	28,347,410.74	(1,275,633.48)
福州现代物流城投资建设开发有限公司	24,814,092.37	(496,281.85)	19,119,020.3	(382,380.41)
莆田中建木兰建设开发有限公司	20,082,005.30	(903,690.24)	7,980,250.91	(359,111.29)
中建海外有限公司及其子公司	13,790,603.15	-	9,859,694.26	-
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	12,862,262.09	(257,245.24)	3,196,390.94	(63,927.82)
中国建筑第四工程局有限公司及其子公司	8,065,914.99	-	8,285,800.36	-
福州新智园投资发展有限公司	7,763,525.48	(1,552,705.10)	7,763,525.48	(130,661.89)
中建七局地产集团有限公司及其子公司	7,022,826.37	-	41,969,988.00	-
漳州城嘉房地产有限公司	3,550,000.00	(159,750.00)	-	-
中国建筑第八工程局有限公司及其子公司	3,337,625.86	-	-	-
中国建筑第五工程局有限公司及其子公司	3,142,689.93	-	2,205,086.34	-
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	2,729,754.24	(312,193.74)	1,874,953.29	(898,516.93)
中国建筑第二工程局有限公司及其子公司	2,089,640.16	-	2,089,640.16	-
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公司	678,700.00	-	523,700.00	-
中建铝新材料河南有限公司	129,807.50	-	129,807.50	-
厦门市海贤地产有限公司	8,600.00	(172.00)	-	-
合计	1,695,207,553.41	(10,529,418.65)	1,866,744,302.72	(3,430,028.76)



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

（3） 应收款项融资

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中国海外集团有限公司及其子公司	15,790,972.82	-	-	-
中国建筑第五工程局有限公司及其子公司	451,634.80	-	-	-
中国建筑一局(集团)有限公司及其子公司	-	-	9,079,891.17	-
中国建筑第二工程局有限公司及其子公司	-	-	1,000,000.00	-
合计	16,242,607.62	-	10,079,891.17	-

（4） 其他应收款

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中建七局	960,526,933.21	-	810,698,294.84	-
中国建筑	185,944,099.27	-	185,545,355.22	-
莆田中建木兰建设开发有限公司	131,785,269.02	(5,410,052.07)	44,007,624.82	(1,322,287.45)
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	20,900,000.00	(418,000.00)	11,400,000.00	(228,000.00)
中建七局投资有限公司及其子公司	16,471,313.94	-	14,106,087.99	-
中国海外集团有限公司及其子公司	7,029,390.92	-	1,891,538.08	-
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公司	2,968,666.07	-	2,968,666.07	-
漳州城嘉房地产有限公司	2,510,975.00	(2,510,975.00)	2,510,975.00	(1,004,390.00)
福州新智园投资发展有限公司	1,214,932.00	(97,194.56)	1,214,932.00	(48,597.28)
中国建筑第四工程局有限公司及其子公司	500,000.00	-	500,000.00	-
中建七局(上海)有限公司	311,701.91	-	-	-
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	200,000.00	-	200,000.00	-
中建电子商务有限责任公司及其子公司	20,000.00	-	-	-
龙岩永杭高速公路有限责任公司	20,000.00	-	-	-
莆田市莆阳学府建设有限公司	7,624.82	(3,049.93)	1,504,037.82	(601,211.35)
中建方程投资发展集团有限公司及其子公司	-	-	120,000.00	-
中国建设基础设施有限公司及其子公司	-	-	3,200,000.00	-
中建七局地产集团有限公司及其子公司	-	-	108,598,381.86	-
合计	1,335,410,906.16	(8,439,271.56)	1,193,465,893.70	(3,204,486.08)



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

（5） 合同资产

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
中国建筑	306,775,600.63	-	163,931,082.27	-
莆田中建木兰建设开发有限公司	105,214,709.18	(1,154,321.67)	5,650,911.04	(782,043.28)
福州现代物流城投资建设开发有限公司	44,041,157.27	(218,558.51)	13,930,418.83	(63,436.26)
中建海外有限公司及其子公司	39,303,274.44	-	-	-
中国海外集团有限公司及其子公司	17,708,110.71	-	87,668,742.53	-
莆田市莆阳学府建设有限公司	13,740,681.55	(178,530.59)	13,635,857.69	(68,179.29)
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	9,284,600.91	(44,125.30)	17,863,547.86	(81,286.13)
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	3,861,943.73	-	5,609,027.14	-
福清中建融海建设开发有限公司	347,613.59	(347,613.59)	3,259,600.55	(13,048.58)
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	264,087.19	(264,087.19)	-	-
中建七局	256,660.85	-	-	-
漳州城嘉房地产有限公司	173,502.93	(173,502.93)	-	-
福州新智园投资发展有限公司	155,681.96	(155,681.96)	-	-
晋江中运体育建设发展有限公司	67,582.17	(67,582.17)	-	-
合计	<u>541,195,207.11</u>	<u>(2,604,003.91)</u>	<u>311,549,187.91</u>	<u>(1,007,993.54)</u>

（6） 预付款项

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中建电子商务有限责任公司及其子公司	17,061,964.05	-	462,411.59	-
中建方程投资发展集团有限公司及其子公司	1,790,000.00	-	-	-
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公司	160,000.00	-	628,545.60	-
中建新疆建工(集团)有限公司及其子公司	17,261.11	-	-	-
中建科技集团有限公司及其子公司	-	-	500,000.00	-
合计	<u>19,029,225.16</u>	<u>-</u>	<u>1,590,957.19</u>	<u>-</u>



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

（7） 其他流动资产

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
晋江中运体育建设发展有限公司	-	-	301,000,000.00	-
福州新智园投资发展有限公司	-	-	87,500,000.00	-
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	-	-	50,000,000.00	-
合计	-	-	438,500,000.00	-

（8） 长期应收款

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
晋江中运体育建设发展有限公司	301,000,000.00	(903,000.00)	-	-
中建七局	-	-	500,000.00	-
合计	301,000,000.00	(903,000.00)	500,000.00	-

（9） 债权投资

	2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
中建七局地产集团有限公司及其子公司	516,094,705.91	-	663,289,500.00	-
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	243,750,000.00	-	233,450,000.00	-
福州海嘉建设有限公司	110,400,000.00	-	110,400,000.00	-
福州新智园投资发展有限公司	100,745,387.70	-	-	-
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	67,350,736.63	-	-	-
莆田中建木兰建设开发有限公司	-	-	147,351,200.00	-
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	-	-	5,000,000.00	-
合计	1,038,340,830.24	-	1,159,490,700.00	-



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

（10）应付票据

	2023年12月31日	2022年12月31日
中建电子商务有限责任公司及其子公司	50,307,189.09	-
中建新疆建工(集团)有限公司及其子公司	19,330,000.00	94,012,383.76
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	5,000,000.00	10,495,429.39
合计	74,637,189.09	104,507,813.15

（11）应付账款

	2023年12月31日	2022年12月31日
中建新疆建工(集团)有限公司及其子公司	310,283,424.99	212,206,708.08
中国海外集团有限公司及其子公司	192,594,355.37	512,226,593.06
中建方投资发展集团有限公司及其子公司	162,355,452.95	163,357,084.14
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	117,012,816.69	144,797,836.85
中建七局	80,966,104.53	94,664,947.53
中国建筑装饰集团有限公司及其子公司	43,628,250.05	41,148,382.87
中国建筑第六工程局有限公司及其子公司	38,810,181.33	40,941,684.33
中国建筑	11,021,530.00	11,021,530.00
中国建筑发展有限公司	5,455,991.00	-
中国建筑第八工程局有限公司及其子公司	3,264,060.06	1,291,440.92
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公司	3,127,622.18	3,500,922.09
中建科技集团有限公司及其子公司	1,908,289.89	2,572,238.72
中建七局地产集团有限公司及其子公司	484,064.86	-
中国建筑第二工程局有限公司及其子公司	462,950.27	746,714.17
中国建筑第四工程局有限公司及其子公司	372,494.00	278,034.00
中建资本控股有限公司及其子公司	252,702.26	-
中建铝新材料有限公司及其子公司	250,751.79	300,751.79
中建电子商务有限责任公司及其子公司	2,175.37	1,579.00
合计	972,253,217.59	1,229,056,447.55



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

（12）其他应付款

	2023年12月31日	2022年12月31日
中建七局	609,368,930.51	378,657,328.49
中建财务有限公司	37,193,158.99	15,588,652.93
中国建筑	36,134,960.25	36,169,666.86
中建科技集团有限公司及其子公司	23,371,803.00	-
中建科创(上海)投资有限公司	16,002,381.16	21,002,381.16
天津建宝公路建设有限公司	14,500,000.00	14,500,000.00
中建七局地产集团有限公司及其子公司	10,480,367.56	1,936,531.11
福清中建融海建设开发有限公司	9,800,000.00	9,800,000.00
中国建筑第六工程局有限公司及其子公司	5,475,491.41	5,899,766.58
中国建筑西南设计研究院有限公司	3,921,136.38	-
中建电子商务有限责任公司及其子公司	237,000.00	-
中建七局投资有限公司及其子公司	222,414.34	380,462.80
中国建筑发展有限公司	144,540.00	-
中建海嘉建设工程有限公司	118,617.00	-
中建新疆建工(集团)有限公司及其子公司	74,500.00	84,009.18
中国海外集团有限公司及其子公司	69,075.08	46,029.31
福建中建元洪筑海建设开发有限公司	66,000.00	66,000.00
中国建筑第八工程局有限公司及其子公司	40,080.17	-
中国建筑装饰集团有限公司及其子公司	40,000.00	10,000.00
莆田中建木兰建设开发有限公司	14,375.16	13,661.16
中国建筑东北设计研究院有限公司及其子公司	10,000.00	11,000.00
中国建筑第四工程局有限公司及其子公司	3,000.00	4,000.00
中建方投资发展集团有限公司及其子公司	2,000.00	-
莆田市莆阳学府建设有限公司	1,465.00	1,163.00
中国建筑第二工程局有限公司及其子公司	-	21,000.00
中国建筑西南勘察设计院有限公司及其子公司	-	10,000.00
中国建设基础设施有限公司及其子公司	-	758,310.00
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	-	30,000.00
漳州城嘉房地产有限公司	-	300,000.00
福建中海熇投资有限公司	-	4,900.00
合计	767,291,296.01	485,294,862.58



十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收应付款项余额（续）

（13）合同负债

	2023年12月31日	2022年12月31日
中国建设基础设施有限公司及其子公司	85,707,036.00	63,520,000.00
中国建筑第八工程局有限公司及其子公司	24,773,809.78	-
中国建筑第三工程局有限公司及其子公司	4,500,000.00	-
合计	114,980,845.78	63,520,000.00

十一、或有事项

	2023年12月31日	
未决诉讼或仲裁形成的或有负债	113,379,585.69	注1
对外提供担保形成的或有负债	431,240,000.00	注2
合计	544,619,585.69	

注1： 上述未决诉讼主要系与工程质量、工程款及融资等相关的纠纷。

注2： 上述担保事项主要系为向银行抵押借款提供的担保。



十二、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	7,378,111,240.66	6,720,838,585.58
1年至2年	633,582,710.29	359,101,001.34
2年至3年	299,985,497.22	52,976,307.79
3年至4年	36,106,046.98	24,629,750.38
4年至5年	5,389,521.20	81,541,448.60
5年以上	234,722,265.87	196,055,255.72
小计	8,587,897,282.22	7,435,142,349.41
减：应收账款坏账准备	(1,117,449,650.08)	(925,277,742.65)
合计	7,470,447,632.14	6,509,864,606.76

应收账款及坏账准备按类别披露：

	2023年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	5,537,209,369.18	64.48	704,970,584.58	12.73
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,050,687,913.04	35.52	412,479,065.50	13.52
合计	8,587,897,282.22	100.00	1,117,449,650.08	13.01

	2022年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	5,865,867,749.35	78.89	602,282,966.32	10.27
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,569,274,600.06	21.11	322,994,776.33	20.58
合计	7,435,142,349.41	100.00	925,277,742.65	12.44



十二、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

应收账款坏账准备的变动如下：

年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	年末余额
925,277,742.65	244,621,249.19	(52,243,118.64)	(206,223.12)	1,117,449,650.08

本公司采用组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

组合1：

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损 失率(%)	整个存续期预期 信用损失	估计发生违约的 账面余额	预期信用损 失率(%)	整个存续期预期 信用损失
1年以内	270,372,634.48	2.00	5,407,452.66	130,797,491.30	2.00	2,615,949.85
1年至2年	31,357,425.53	5.00	1,567,871.28	22,067,356.50	5.00	1,103,367.83
2年至3年	6,543,629.59	15.00	981,544.44	23,262,573.67	15.00	3,489,386.05
3年至4年	16,152,373.91	30.00	4,845,712.17	4,097,710.19	30.00	1,229,313.06
4年至5年	2,474,307.70	45.00	1,113,438.47	23,944,281.73	45.00	10,774,926.79
5年以上	23,193,273.95	100.00	23,193,273.95	2,293,862.12	100.00	2,293,862.12
合计	350,093,645.16		37,109,292.97	206,463,275.51		21,506,805.70

组合3：

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损 失率(%)	整个存续期预期 信用损失	估计发生违约的 账面余额	预期信用损 失率(%)	整个存续期预期信 用损失
1年以内	1,854,391,617.10	4.50	83,447,622.90	906,919,256.36	4.50	40,811,366.58
1年至2年	518,441,547.72	10.00	51,844,154.79	155,360,575.98	10.00	15,536,057.59
2年至3年	93,363,224.57	20.00	18,672,644.92	28,640,891.55	20.00	5,728,178.31
3年至4年	19,953,673.07	40.00	7,981,469.23	20,532,040.19	40.00	8,212,816.08
4年至5年	2,915,213.50	65.00	1,894,888.77	57,597,166.87	65.00	37,438,158.47
5年以上	211,528,991.92	100.00	211,528,991.92	193,761,393.60	100.00	193,761,393.60
合计	2,700,594,267.88		375,369,772.53	1,362,811,324.55		301,487,970.63



十二、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	2,674,864,396.39	2,813,588,972.58
1年至2年	259,525,725.50	238,101,174.01
2年至3年	17,558,586.09	31,655,140.33
3年至4年	11,070,755.35	16,101,743.88
4年至5年	8,821,254.05	70,172.20
5年以上	31,015.89	-
小计	2,971,871,733.27	3,099,517,203.00
减：其他应收款坏账准备	(73,973,051.73)	(48,716,290.15)
合计	2,897,898,681.54	3,050,800,912.85

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

	第一阶段 未来12个月预期信用 损失	第三阶段 整个存续阶段信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	39,379,541.87	9,336,748.28	48,716,290.15
年初余额在本年 阶段转换	(3,281,241.42)	3,281,241.42	-
本年计提	30,033,413.62	7,376,204.76	37,409,618.38
本年转回	(10,390,328.32)	(1,762,348.70)	(12,152,677.02)
其他变动	(179.78)	-	(179.78)
年末余额	55,741,205.97	18,231,845.76	73,973,051.73



中建海峡建设发展有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十二、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资

	2023年12月31日	2022年12月31日
子公司	1,527,860,826.42	1,287,236,359.07
合营企业	366,494,872.21	293,898,529.86
联营企业	196,923,990.60	172,662,740.61
合计	2,091,279,689.23	1,753,797,629.54

直接控制之子公司

2023 年

	年初余额	本年变动	年末余额	本年宣告分派 现金股利
中建(福建)城市开发运营有限公司	399,935,713.40	-	399,935,713.40	-
石狮共富交通建设开发有限公司	158,600,000.00	(5,263,174.82)	153,336,825.18	-
中建海峡(厦门)建设发展有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
中建海峡(南昌)建设发展有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
莆田中建建设发展有限公司	99,999,144.00	-	99,999,144.00	46,636,400.00
厦门中建东北设计院有限公司	68,331,440.05	-	68,331,440.05	-
中建科技(福州)有限公司	50,000,000.00	23,371,803.00	73,371,803.00	-
中建海峡(长汀)建设发展有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100,000,000.00	-
中建海峡福建钢结构有限公司	49,552,938.58	-	49,552,938.58	-
中建海峡(泉州)建设发展有限公司	47,500,000.00	-	47,500,000.00	-
中建海峡(深圳)建设发展有限公司	40,050,000.00	-	40,050,000.00	-
中建海峡(江西)建设发展有限公司	29,964,393.19	-	29,964,393.19	-
闽清中建投资开发有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
厦门顶冠实业有限公司	12,150,000.00	-	12,150,000.00	-
中建海峡(福建)智能装备科技有限公司	8,492,680.98	-	8,492,680.98	-
中建嘉和地产有限公司	2,316,048.87	-	2,316,048.87	-
漳州招商局经济技术开发区中建基础设施投资开发有限公司	50,344,000.00	(30,344,000.00)	20,000,000.00	-
中建七局(江苏)建设有限公司	-	2,100,000.00	2,100,000.00	-
中建(福建)模块化建筑科技有限公司	-	10,000,000.00	10,000,000.00	-
中建海峡(漳州)建设发展有限公司	-	90,000,000.00	90,000,000.00	-
中建海峡(晋江)工程管理有限公司	-	100,759,839.17	100,759,839.17	-
合计	1,287,236,359.07	240,624,467.35	1,527,860,826.42	46,636,400.00



十二、财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

直接控制之子公司（续）

2022 年

	年初余额	本年变动	年末余额	本年宣告分派 现金股利
中建(福建)城市开发运营有限公司	399,935,713.40	-	399,935,713.40	-
石狮共富交通建设开发有限公司	72,000,000.00	86,600,000.00	158,600,000.00	-
中建海峡(厦门)建设发展有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
中建海峡(南昌)建设发展有限公司	-	100,000,000.00	100,000,000.00	-
莆田中建建设发展有限公司	99,999,144.00	-	99,999,144.00	-
厦门中建东北设计院有限公司	68,331,440.05	-	68,331,440.05	-
中建科技(福州)有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-
中建海峡(长汀)建设发展有限公司	-	50,000,000.00	50,000,000.00	-
中建海峡福建钢结构有限公司	49,552,938.58	-	49,552,938.58	-
中建海峡(泉州)建设发展有限公司	47,500,000.00	-	47,500,000.00	-
中建海峡(深圳)建设发展有限公司	40,050,000.00	-	40,050,000.00	-
中建海峡(江西)建设发展有限公司	29,964,393.19	-	29,964,393.19	-
闽清中建投资开发有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
厦门顶斌实业有限公司	-	12,150,000.00	12,150,000.00	-
中建海峡(福建)智能装备科技有限公司	8,492,680.98	-	8,492,680.98	-
中建嘉和地产有限公司	2,316,048.87	-	2,316,048.87	-
漳州招商局经济技术开发区中建基础设施 投资开发有限公司	-	50,344,000.00	50,344,000.00	-
合计	988,142,359.07	299,094,000.00	1,287,236,359.07	-



中建海峡建设发展有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十二、财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

合营企业

对合营企业投资列示如下：

2023年	年初余额	本年变动		年末余额
		追加或减少投资	权益法下投资(损失)/收益	
莆田中建木兰建设开发有限公司	110,263,757.05	52,467,500.00	(3,670,043.29)	159,061,213.76
福州海嘉建设有限公司	89,160,658.71	-	17,034,868.38	106,195,527.09
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
福州新智园投资发展有限公司	15,714,136.98	-	5,497,907.29	21,212,044.27
晋江中运体育建设发展有限公司	28,759,977.12	-	1,266,109.97	30,026,087.09
合计	293,898,529.86	52,467,500.00	20,128,842.35	366,494,872.21



中建海峡建设发展有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十二、财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

合营企业（续）

对合营企业投资列示如下：（续）

2022年	年初余额	本年变动		年末余额
		权益法下投资(损失)/收益	其他	
莆田中建木兰建设开发有限公司	111,902,479.58	(1,638,722.53)	-	110,263,757.05
福州海嘉建设有限公司	73,280,821.99	15,879,836.72	-	89,160,658.71
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
福州新智园投资发展有限公司	15,690,356.13	23,780.85	-	15,714,136.98
晋江中运体育建设发展有限公司	19,975,812.59	-	8,784,164.53	28,759,977.12
合计	270,849,470.29	14,264,895.04	8,784,164.53	293,898,529.86



中建海峡建设发展有限公司
 财务报表附注 (续)
 2023年度

人民币元

十二、 财务报表主要项目注释 (续)

3. 长期股权投资 (续)

联营企业

对联营企业投资列示如下:

2023年	年初余额	追加或减少投资	权益法下投资(损失)/收益	宣告现金股利	年末余额
福清中建联海建设开发有限公司	80,539,755.36	-	613,407.57	-	81,153,162.93
莆田市莆阳学府建设有限公司	49,910,000.00	14,500,000.00	-	-	64,410,000.00
中建商品混凝土(福建)有限公司	22,968,705.33	-	(8,616,601.09)	-	14,352,104.24
中建长通(福州)商品混凝土有限公司	9,549,519.79	-	3,879,407.97	-	13,428,927.76
福建中海建投资有限公司	6,781,816.82	-	5,106,318.99	-	11,888,135.81
莆田江口藤溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	1,880,943.31	-	147,938.09	-	2,028,881.40
中建共享59号基础设施投资私募基金	1,032,000.00	-	70,457.98	(70,457.98)	1,032,000.00
中建(厦门)海沧南道路工程建设运营有限公司	-	8,750,000.00	(119,221.54)	-	8,630,778.46
合计	172,662,740.61	23,250,000.00	1,081,707.97	(70,457.98)	196,923,990.60



中建海峡建设发展有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十二、财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

联营企业（续）

对联营企业投资列示如下：（续）

2022年

	年初余额	本年变动			年末余额
		追加或减少投资	权益法下投资 (损失)/收益	宣告现金股利	其他
福州中建融海建设开发有限公司	9,407,985.69	70,000,000.00	1,131,769.67	-	-
莆田市莆阳学府建设有限公司	10,000,000.00	39,910,000.00	-	-	-
中建商品混凝土(福建)有限公司	22,977,007.20	9,000,000.00	(9,008,301.87)	-	-
中建长通(福州)商品混凝土有限公司	9,097,604.09	-	451,915.70	-	-
福建中海樾投资有限公司	14,976,875.47	-	(2,116,627.28)	(6,078,431.37)	-
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	2,152,078.77	-	(271,135.46)	-	-
中建共享59号基础设施投资私募基金	1,032,000.00	-	73,375.49	(73,375.49)	-
漳州招商局经济技术开发区中建基础设施投资有限公司	19,391,101.77	-	-	-	(19,391,101.77)
合计	89,034,652.99	118,910,000.00	(9,739,003.75)	(6,151,806.86)	(19,391,101.77)
					172,662,740.61



十二、财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

合营企业和联营企业的主要信息：

	主要经营地/ 注册地	业务性质	注册资本	本公司 持股比例 (%)	本公司 表决权比例 (%)
合营企业					
福州海峡文化艺术中心建设开发有限公司	福州市	房屋建设与投资	100,000,000.00	50.00	50.00
福州新智园投资发展有限公司	福州市	房屋建设与投资	50,000,000.00	50.00	50.00
福州海嘉建设有限公司	福州市	基础设施建设与投资	240,000,000.00	20.00	20.00
莆田中建木兰建设开发有限公司	莆田市	基础设施建设与投资	500,000,000.00	44.90	44.90
晋江中远体育建设发展有限公司	晋江市	房屋建设与投资	200,000,000.00	10.00	70.00
联营企业					
莆田市莆阳学府建设有限公司	莆田市	房屋建设与投资	100,000,000.00	10.00	10.00
中建商品混凝土(福建)有限公司	福州市	销售材料	90,800,000.00	30.00	30.00
福建中海福投资有限公司	福州市	房屋建设与投资	30,000,000.00	31.00	31.00
福建中建融海建设开发有限公司	福清市	基础设施建设与投资	200,000,000.00	40.00	40.00
中建长通(福州)商品混凝土有限公司	闽侯县	销售材料	30,000,000.00	19.00	19.00
莆田江口蒜溪中建海峡基础设施投资开发有限公司	莆田市	基础设施建设与投资	50,000,000.00	5.00	5.00
中建(厦门)海沧南道路工程建设运营有限公司	厦门市	基础设施建设与投资	50,000,000.00	35.00	35.00

注1：本公司虽对上述被投资公司持股比例较低，但因其对上述公司的财务和经营政策有参与决策的权力，能对其产生重大影响，故将其作为联营公司。



十二、财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入及成本

	2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	34,607,732,829.57	31,967,996,662.66	35,355,299,879.72	32,463,090,213.56
其他业务	68,024,733.71	147,693,303.28	87,156,045.92	223,333,412.24
合计	34,675,757,563.28	32,115,689,965.94	35,442,455,925.64	32,686,423,625.80

营业收入列示如下：

	2023年	2022年
与客户之间的合同产生的收入	34,624,176,445.56	35,363,073,773.08
租赁收入	51,581,117.72	79,382,152.56
合计	34,675,757,563.28	35,442,455,925.64

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

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

	2023年	2022年
房屋建筑工程	24,174,110,427.83	25,821,635,700.12
基础设施建设与投资	10,337,027,681.38	9,456,630,486.98
设计勘察	65,721,449.21	56,768,750.24
其他	47,316,887.14	28,038,835.74
合计	34,624,176,445.56	35,363,073,773.08

5. 投资收益/(损失)

	2023年	2022年
按成本法核算的长期股权投资收益	46,636,400.00	-
按权益法核算的长期股权投资收益	21,210,550.32	13,918,954.05
处置以摊余成本计量的金融资产产生的损失	(107,396,314.65)	(90,786,002.18)
债权投资在持有期间取得的投资收益	49,522,410.82	-
债务重组利得/(损失)	13,924,727.90	(20,902,736.66)
合计	23,897,774.39	(97,769,784.79)



十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2024年4月18日决议批准报出。





营业执照

(副本) (8-1)

统一社会信用代码

91110000051121390A

扫描二维码
了解市场主体身份
信息、登记、备案、
许可、监管信息，体
验“一网通办”。



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛敏宁

出资额 人民币元 10000

成立日期 2012年08月01日

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号
大楼17层01-12室

经营范围

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

登记机关

2022年04月12日



企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

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

组织形式：特殊的普通合伙企业
执业证书编号：110000243
批准执业文号：财会函〔2012〕35号
批准执业日期：二〇一二年七月二十七日



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明经财政部门依法审批，准予会计师事务所从事业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动时，应当向财政部门申请变更。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或破产注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



证书编号：0004885

中华人民共和国财政部制




姓名: 陈柏伊
证书编号: 110002613115

证书编号: 110002613115

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

发证日期: 2009年8月9日

姓名: 陈柏伊
性别: 女
出生日期: 1975-08-18
工作单位: 安永华明会计师事务所
身份证号码: 430403197508180021



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2009年8月20日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011年8月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安永华明(特殊普通合伙)
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年8月27日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日



姓名 Full name 刘木娜
性 Sex 女
出生日期 Date of birth 1990-05-02
工作单位 Working unit 安永华明会计师事务所(特
殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 370782199005025221



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



刘木娜 110002434442

证书编号:
No. of Certificate 110002434442

批准注册机构
Authorized Institution of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2022 年 /y 03 /m 21 /d

年 /y 月 /m 日 /d



