标段编号： 2607-440304-04-01-542606001001

深圳市建设工程设计招标投标文件

标段名称： 深业八卦岭611、613栋税务局办公室装修工程设计

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳市建筑设计研究总院有限公司

日期： 2026年09月09日

1、企业同类业绩

序号	工 程 项 目 名 称	项目类型（办公类）	设计费合同额（万元）	设计开始设计时间	备注
1	金融岛站周边一体化开发项目勘察设计标段二	办公、公寓、商业	2526.843308	2024 年 5 月 16 日	
2	广州市天河区珠江新城 A3-3（B）地块项目工程设计	酒店、办公	1400	2023 年 6 月 25 日	
3	华泰联合证券有限责任公司深圳前海总部大楼项目施工图设计总包	办公、商业	1330	2023 年 9 月 11 日	
4	深圳后海二期设计总承包	办公、商业	1198.688081	2025 年 11 月 4 日	
5	中山农商银行大厦装修工程（二期工程）设计服务项目	银行营业、商业、办公、会议中心	937.3815	2024 年 2 月 28 日	
6	联丰新创捷人工智能产业园（一期）	厂房、宿舍、食堂、研发办公及附属配套	924.6	2026 年 7 月 1 日	
7	北方能源总部基地项目规划、建筑方案及深化设计	办公	638	2023 年 6 月 30 日	
8	中交南方总部大厦项目建筑方案设计	产业研发、教育研发、办公、产业配套	520.30	2025 年 7 月	
9	南山区南山街道富安娜总部大厦	办公	363.52	2023 年 4 月	
10	深圳市罗湖桥畔项目建筑扩初、施工图及相关设计	商业、办公、公寓	345.1025	2024 年 8 月 14 日	

注：本表须与《投标人工程业绩表》（投标附件 3）配套使用。

1、金融岛站周边一体化开发项目勘察设计标段二

合同编号：XSJRD-JRDZB-SJ-2024007

金融岛站周边一体化开发项目

勘察设计标段二合同

委托方（甲方）：雄安雄商金融岛发展有限公司

受托方（乙方）：深圳市建筑科学研究院股份有限公司(联合体牵头单位)

深圳市建筑设计研究总院有限公司(联合体成员单位)

签订地点：雄安新区

2024 年 5 月

第三节 合同附件格式

附件一：合同协议书

合同协议书

雄安雄商金融岛发展有限公司（发包人名称，以下简称"发包人"）为实施 金融岛站周边一体化开发项目勘察设计标段二（项目名称），已接受 深圳市建筑科学研究院股份有限公司、深圳市建筑设计研究总院有限公司 （设计人名称，以下简称"设计人"）对该项目设计投标。发包人和设计人共同达成如下协议。

1.下列文件一起构成合同文件：

（1）合同协议书；

（2）中标通知书；

（3）投标函及承诺函；

（4）专用合同条款；

（5）通用合同条款；

（6）招标文件、澄清、答疑文件以及招标过程中双方知悉认可的其他文件；

（7）发包人要求；

（8）报价清单；

（9）设计方案；

（10）其他合同文件。

2. 上述合同文件互相补充和解释。如果合同文件之间存在矛盾或不一致之处，以上述文件的排列顺序在先者为准。

3. 签约合同总价（含税）：签约合同价人民币（大写） 贰仟伍佰贰拾陆万捌仟肆佰叁拾叁元零捌分（¥25268433.08 ），其中不含税价为人民币（大写） 贰仟叁佰捌拾叁万捌仟壹佰肆拾肆元肆角贰分 （¥23838144.42），税额为人民币（大写） 壹佰肆拾叁万零贰佰捌拾捌元陆角陆分（¥1430288.66），税率为 6 %。其中：

设计费中标费费率为： 1.2446%，签约合同价人民币（大写） 贰仟伍佰贰拾陆万捌仟肆佰叁拾叁元零捌分 （¥25268433.08 ），其中不含税价为人民币（大写） 贰仟叁佰捌拾叁万捌仟壹佰肆拾肆元肆角贰分 （¥23838144.42 ），税额为人民币（大写） 壹佰肆拾叁万零贰佰捌拾捌元陆

张绪 李慧华

（本页无正文，为合同签字页）

甲方（盖章）：【雄安雄商金融岛发展有限公司】

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

签署日期：2024 年 5 月 16 日

乙方 1（盖章）：【深圳市建筑科学研究院股份有限公司（联合体牵头单位）】

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

签署日期：2024 年 5 月 16 日

乙方 2（盖章）：【深圳市建筑设计研究总院有限公司（联合体成员单位）】

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

签署日期：2024 年 5 月 16 日

开户银行：建行振华支行
银行账号：44201521700056004467
企业电话：0755-83785462
企业地址：福田区振华路八号设计大厦

敬告：
请将设计费款项汇入我方合同账号（或委托收款账号），未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

林立 减绪 李慧华

附件八：设计任务书

金融岛站周边一体化开发项目勘察设计标段二

设计任务书

一、建设内容

1.1 项目背景及概况

1.1.1 项目背景及概况

金融岛站周边一体化开发项目位于雄安新区启动区金融岛片区，启动区 NB3 路与 EA3 路交叉节点，地块贴临轨道交通金融岛站。

图 1 金融岛站周边一体化项目位置示意图

1.1.2 主要建设内容

项目位于启动区金融岛片区，包含 7 宗土地，分别为 E03-03-10、E03-03-14、E03-07-03、E03-07-05、E03-08-01、E03-08-02、E03-07-04 宗地。

项目规划总用地面积约 137391 平方米，总建筑面积约 76.2 万平方米，地上建筑面积约 54.29 万平方米，其中，经营性开发地上建筑面积 53.54 万平方米，规划业态包括办公及公寓部分（建筑面积约 50.4 万平方米）、商业部分（建筑面积约 3.1 万平方米）等；配建设施建筑面积约 5.8 万平方米，其中，地上建筑面积 0.75 万平方米，地

李慧华

下建筑面积 5.07 万平方米，城市绿地约 0.1 万平方米，道路及管线约 2.4 万平方米。（具体内容以设计方案审查意见函批复为准。）

图 2 项目区位示意

图 3 项目建设范围示意

林立 臧伟 李慧华

2、广州市天河区珠江新城 A3-3（B）地块项目工程设计

存　档
NO:6022301

GF—2015—0209

合同编号：_____

建设工程设计合同示范文本
（房屋建筑工程）

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局　制定

第一部分 合同协议书

建设单位（全称）：深圳市投资控股有限公司

发包人（全称）：深圳湾区城市建设发展有限公司

设计人（全称）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

鉴于：

1.建设单位已于2023年1月与发包人签订了《广州市天河区珠江新城A3-3(B)地块项目委托建设管理合同》（下称“代建合同”），委托发包人为本项目进行工程建设全过程代建及管理，在建设单位的授权范围内，负责本项目建设、开发与管理等全部工作。

2.发包人委托设计人为本项目提供设计服务。

3.各方同意，由建设单位参与本合同的签署，且建设单位在本合同项下的义务仅限于在本合同约定的付款条件满足后按照本合同约定进行付款。

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》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，三方就广州市天河区珠江新城A3-3(B)地块项目工程设计（第二次）及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：广州市天河区珠江新城A3-3(B)地块项目工程设计。

2.工程地点：广州市天河区华强路与华穗路交汇处西南角。

3.规划占地面积：3257 平方米（其中建设用地面积 2547 平方米，道路面积 233 平方米，绿化面积 710 平方米），容积率 10.87（按建设用地计），计容建筑面积 27685 平方米，建筑限高 100 米（海拔）。

4.建筑功能：酒店、办公等。

5.投资估算：约 45000 万元人民币。

二、工程设计范围、阶段与服务内容

1.工程设计范围：完成项目红线范围内所有建筑物、构筑物和室外工程等所需的全专业、全专项所有设计工作。

2.工程设计阶段：方案设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段、工程招标及施工配合阶段、运营前期配合阶段。

3.工程设计服务内容：

3.1 设计阶段（设计周期约 1 年）

（1）基本设计服务：含建筑专业设计、结构专业设计、给排水专业设计、电气专业设计、暖通专业设计、初步设计概算编制、项目开发建设用地范围内的综合管线设计等；

（2）专项设计服务：包括但不限于基坑支护、红线范围内的总图外线工程（包括室外管线及周边现状管线迁改、道路设计、场地排水及雨水收集系统等）、红线范围内的交通组织设计及其与市政道路的衔接、室内设计、音视频及声学设计、厨房洗衣房设计、酒

42
陈 马

计划完成设计日期：2024 年 2 月 10 日。

具体工程设计周期以附加条款及其附件的约定为准。

四、合同价格形式与签约合同价

1.合同价格形式：固定费率合同；中标费率为：3.9869 %。

2.签约合同价为：

暂定含税总价为人民币（大写 壹仟肆佰万元）（小写¥ 14,000,000.00 元）。增值税税率为 6 %。

按专用合同条款第 10 条“合同价款与支付”约定支付给设计人的金额已包含本合同约定项目的全部设计服务费用，包括但不限于设计文件修改费用、招标配合费用、驻场服务费用、设计调研费、各类报建、报审、报验收的费用、竣工图审查费用、运营前期配合费、设计变更费用以及设计人或设计人委托工程造价咨询单位编制估算、初步设计概算的费用等。建设单位不再支付合同中指明费用内的任何其他费用。如发包人要求设计人提供本合同外的服务，费用另行协商。

五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表：陈瑾祥 。

设计人项目负责人：谢芳 。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

陈马

（本页为合同签署页，无正文）

建设单位：（盖章）	发包人：（盖章）	设计单位：（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：	法定代表人或其委托代理人：
（签字）	（签字）	（签字）
纳税人识别码：_____	纳税人识别码：91440300MA5FM3GD6A	纳税人识别码：91440300192244260B
地　址：_____	地　址：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋B3601	地　址：深圳福田
法定代表人：_____	法定代表人：_____	法定代表人：_____
委托代理人：_____	委托代理人：_____	委托代理人：_____
开户银行：_____	开户银行：招商银行深圳分行营业部	开户银行：建设银行深圳振华支行
账　号：_____	账　号：955109228886666	账　号：44201521700056004467
时　间：2023年6月25日	时　间：2023年6月25日	时　间：2023年6月25日

开户银行：建行振华支行
设计账号：44201521700056004467
企业电话：0755-83418666
企业地址：福田区振华路八号设计大厦

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号（或委托收款账号），未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

3、华泰联合证券有限责任公司深圳前海总部大楼项目施工图设计总包

存　档
NO:4002326

合同编号：20230901356756

华泰联合证券有限责任公司深圳前海总部大楼项目

施工图设计总包合同

工程名称：华泰联合证券有限责任公司深圳前海总部大楼项目施工图设计总包

工程地点：深圳前海合作区前湾片区九开发单元04街坊T102-0315宗地

建设单位：华泰联合证券有限责任公司

代建单位：深圳市天健地产集团有限公司

设计单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

设计的其他管理法规和规定，现就建设单位委托设计单位承担华泰联合证券有限责任公司深圳前海总部大楼项目施工图设计总包（具体内容详见附件十二《施工图设计总包设计任务书》）相关设计事宜，经三方协商一致，特订立本合同，以共同遵守。

1.项目概况

项目名称：华泰联合证券有限责任公司深圳前海总部大楼项目（T102-0315宗地项目，最终以政府主管部门的审批结果为准）

建设单位：华泰联合证券有限责任公司

项目地点：深圳前海合作区前湾片区九开发单元04街坊T102-0315宗地

工程规模：本项目处于地铁保护区范围内。项目用地面积5830.93平方米，计容建筑面积约：62800平方米，建筑限高180米。其中办公建筑面积（含物业管理用房）54000平方米，商业建筑面积6800平方米（地上4000平方米，地下2800平方米），文化活动室建筑面积2000平方米，地下室约5层。工程规模及特征最终以政府主管部门的审批结果为准。

2.合同文件

2.1下列文件将构成建设单位、代建单位和设计单位的合同文件，下列的每份文件均应视为本合同不可分割的组成部分来进行解释：

2.1.1协议书；

2.1.2合同条款及附件。其中，合同附件包括：

附件一：代建单位提供的资料清单

附件二：材料部品清单及定版计划表

附件三：设计单位服务承诺书

附件四：设计单位向代建单位提交的设计成果清单

附件五：履约评价表

附件六：拟派本项目设计团队构成一览表

2.设计单位在设计过程中须按照建设单位及代建单位要求配合办理其它相关手续，进行其他需要设计单位完成的工作；设计周期如因建设单位、代建单位或政府等审批机构确认延迟或意见反复，则设计周期依据实际情况调整。设计单位不得因此要求增加任何费用。

3.4三方特别约定：

3.4.1设计单位须协助建设单位及代建单位于项目范围内向政府各职能部门进行报批等各事项的沟通与办理。建设单位有权根据需求调整具体的设计范围和内容，设计单位应无条件执行，不持异议。

3.4.2本合同承包范围所要求完成的设计工作，包括但不限于依据本工程合同文件、招标文件、政府法规，政府文件所要求的和(或)根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部设计工作（本合同有明确约定不包含的内容除外）。

3.4.3本项目工程规模和标准可能发生较大调整，相关风险已包含在合同价款中(构成本合同约定的颠覆性变更的，按相关约定执行)，设计单位承诺无条件接受相关工作安排，建设单位及代建单位无须支付任何费用或赔偿。

3.4.4设计单位应无条件完成代建单位提出的合理的设计优化、功能优化建议(如有)，建设单位拥有相关优化的审批权。

4.合同价格

4.1本合同项下的合同价格(含税)为人民币大写壹仟叁佰叁拾万元整（小写RMB13,300,000.00元）。其中不含税总价为人民币12,547,169.81元，增值税税金为人民币752,830.19元)，增值税税率为6 %。如遇国家税收政策调整，导致本合同价格所适用的增值税税率变化的，从相关文件所规定的调整日期开始，设计单位提供增值税专用发票的增值税税率或建设单位代扣代缴的增值税税率应按政策调整后的税率执行；三方约定以“不含税合同价不作调整，未支付部分不含税合同价对应增值税按照调整后的税率计算”为原则，对合同总价相应调整。

本合同为固定总价包干合同。合同价格已包括但不限于本合同约定的初步

设计费用、初步设计审核费用、施工图设计（含专项设计）及深化设计费用、设计顾问费用、变更设计费用、施工配合费用、设计协调费用、现场指导相关费用、配合竣工验收、竣工图审核并办理竣工图盖章(含公章)费用等合同约定的全部设计及所有配合服务费用，并已充分考虑实施BIM所需软件、硬件、人员等费用，合同价格已包括设计单位为履行合同规定的所有工作及义务（具体以本合同以及附件十二《 施工图设计总包设计任务书》 规定为准）而发生的一切费用，即包括但不限于人工费、材料费及专家评审费、差旅费、外出考察期间考察费、资料购置费、设计(含变更)文件编制费、半成果及供讨论的图纸费用、正式图纸(含变更)和文件的印刷制作费用、承办(或参与)各阶段成果评审会及专项方案论证所发生的所有相关费用、设计人员往来现场及为项目服务参加相关会议和活动所发生的所有相关费用、设计人员参加验收的相关会务费用、前期顾问费用、各类保险费(含设计责任保险的费用)、管理费、利润、各项税费、风险金及不可预见费、各项行政费用和设计人员的薪金、加班、福利、交通、食宿和通讯等一切设计单位为履行本合同规定的所有工作及义务（包括但不限于附件十二《 施工图设计总包设计任务书》 中所列明工作）所客观必须产生的全部费用。除本合同有明确约定或经三方另行协商一致并签订书面的补充协议而确定的额外设计服务费外，其余均为包干费用，不论本项目实际面积、工期发生如何变化，市场价格涨跌及汇率变化，设计单位不得以任何理由要求建设单位及代建单位增加任何费用，本合同价格不进行任何调整。

上述合同价格已包括设计单位根据建设单位及代建单位评审意见及项目所在地主管部门报审的评审意见，进行的合理设计修改、调整工作的费用；也包括了可能因项目报审需要而产生的专家评审费用和其他因履行本合同约定服务而可能发生的一切直接或间接费用；还包括设计单位拟聘请的境内外专业顾问公司的服务费用。

上述合同价格已包含合同范围内因各种原因而造成的增补缺漏及变更设计费用，颠覆性变更所致费用除外。除经三方协商达成一致并另签署补充协议外，建设单位及代建单位不接受设计单位以任何理由、任何名目在合同范围内提出增加设计费用的要求。

4.2建设单位或代建单位有权要求设计单位在设计阶段因政府审批部门报

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司深圳前海总部大楼项目施工图设计总包合同》之签署页）

建设单位（盖公章）：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人或委托代理人（签字）：

日　　期：2023年9月11日

代建单位（盖公章）：深圳市天健地产集团有限公司

法定代表人或委托代理人（签字）：

日　　期：2023年 9月 11 日

设计单位（盖公章）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

法定代表人或委托代理人（签字）：

日　　期：2023年 9月 11 日

开户银行：建行振华支行
银行账号：44201501709059000467
企业电话：0755-83785462
企业地址：福田区振华路八号设计大厦

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号（或委托收款账号），未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

4、深圳后海二期设计总承包

存　档
NO:4002501

深总院_不动产_深圳后海二地块项目_设计总承包服务_单项目采购合同_20251104

CT20251104131500

合同申请人：徐乃幸

No.CT20251104131500

深圳后海二期项目设计总承包服务合同

本深圳后海二期项目设计总承包服务合同（**"本协议"**）由以下各方于 2025 年 11 月 4 日签署：

甲 方 一：深圳今日头条信息技术有限公司

联系地址：北京市朝阳区朝阳北路 152 号时尚万科中心 1 层

联 系 人：徐乃幸

电　　话：18600055415

联系邮箱：xunaixing@bytedance.com

甲 方 二：脸萌技术（深圳）有限公司

联系地址：北京市朝阳区朝阳北路 152 号时尚万科中心 1 层

联 系 人：徐乃幸

电　　话：18600055415

联系邮箱：xunaixing@bytedance.com

乙　　方：深圳市建筑设计研究总院有限公司

地　　址：广东省深圳市福田区振华路 8 号设计大厦 22 楼

联 系 人：徐蔡周

电　　话：18665950138

联系邮箱：szul@szul.com.cn

在本协议中，甲方一和甲方二合称为**"甲方"**，甲方和乙方单独称为**"一方"**，合称**"各方"**。

须一一对应。

7. 设计费

7.1 本协议的设计费含税总额（“**签约合同价**”）为人民币壹仟壹佰玖拾捌万陆仟捌佰捌拾元捌角壹分元（¥11,986,880.81 元），其中，税率为 6%，不含税价为¥11,308,378.12 元，税额为¥678,502.69 元。前述签约合同价为甲方因乙方完成本协议项下的全部设计服务而需要向乙方支付的全部费用，包括但不限于服务期间所有的人员费用、加班费、车辆费、现场服务（包括但不限于提供设计技术交底及解决施工中设计技术问题、参加竣工验收等服务）费用、通讯费、办公用品费、设计文件费用、建筑模型的制作费用、制图费、晒图费、交通费、差旅费、配合协调专业设计单位的费用、配合甲方进行政府手续报批的费用、传染病及相关管控措施费、企业管理费用、利润、税金、乙方应为其雇佣人员缴纳的各种保险、风险责任的费用以及其他按时按质完成合同所约定工作的所有直接和间接费用。除合同另有约定外，不因工程造价、服务时间、通货膨胀、市场价格、国家或项目所在地相关法律、法规、规章及其他规范性文件或其他任何因素的变化而增加。各阶段设计费用及其组成详见附件 6《报价明细表》。

7.2 如甲方要求乙方提供本协议约定外的其他服务，双方应另行协商服务内容及相关费用，并签订补充协议的方式加以确认；如甲方删减本协议约定的委托设计内容，则乙方的设计费也应相应调减，并根据对设计关键线路的影响相应调整设计进度。

7.3 上述增值税税率和增值税金额均为暂定。如果实际付款时，合同依法适用的增值税税率因国家税收政策变化而调整的，未支付部分将按照调整后的税率确定增值税金额，但除增值税以外的合同金额不受影响。为免歧义，乙方确认与本协议相关的所有税费（除增值税以外）均已包含在除增值税以外的合同金额内，均应由乙方承担。对于除增值税以外的合同金额，不会因税费的税（费）种、税（费）率、计税（费）基数等因素的变化而作任何调整，如因国家税收政策变化导致税费（除增值税以外）改变而增加的费用，应由乙方承担。

7.4 签约合同价包含乙方应当缴纳的中华人民共和国以外及港澳台地区的任何税费，并包括乙方或乙方相关设计服务人员应当在中华人民共和国境内（不含港澳台地区）交纳的增值税、企业所得税、印花税、个人所得税等一切税费。如果乙方为境外公司、企业，就乙方在中华人民共和国境内应

签署页

甲方一：深圳今日头条信息技术有限公司（盖章/甲方一电子签章）

甲方二：脸萌技术（深圳）有限公司（盖章/甲方二电子签章）

乙　方：深圳市建筑设计研究总院有限公司（盖章/乙方电子签章）

开户银行：建行振华路分行
银行账号：44201521700359004467
企业电话：0755-83785462
企业地址：福田区振华路八号
设计大厦

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号（或委托收款账号），未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

设计总承包任务书_【深圳后海二期】_0808

第一章 项目概况

1.1 项目名称

抖音集团深圳后海二期项目

1.2 项目区位

本项目地块位于深圳市南山区后海片区 K 街坊，中心路以东，登良路以北交界处。其中 K-04、K-05、K-08 三个地块为项目建设用地，K-07 作为市政绿地也纳入到本次设计范围（单独报价）。

项目地点：深圳市南山区后海 K 街坊地块

地块周边现状：

北侧：紧邻瑞声科技项目（已建成），深铁置业致湾大厦（在建）；

西侧：中心路和中铁南方大厦（已建成）；

南侧：紧邻登良路与阿里巴巴总部（已建成）

东侧：紧邻科苑路，深圳湾广场（在建）

基地周边现有字节跳动景湖大厦（抖音一期，位于本项目西北侧，总建面 77600 平米，32 层，147 米高，全楼为自用办公，包含访客，健身娱乐，员工食堂，配套商业，预计 2025 年 7 月投入使用），阿里巴巴总部基地，腾讯腾创未来，瑞声科技，海

信南方，中铁大厦，中建科工等办公总部。

周边配套齐全，有成熟的居住区、学校及市政公园，1 公里范围内有保利文化广场、海岸城商场、华润万象城、华润总部大厦、深圳湾壹号、深圳湾文化广场、深圳湾体育中心、人才公园等重要城市节点。

基地场地现状较为平整，与周边道路无明显高差，场地内部已进行清表处理，无存留建筑构筑物。项目周边路网完备，具有良好的通达性。其中 K-04 地块的人才公园站（地铁 13 号线）已建成出入口。

1.3 上位规划与城市设计

本地块控制说明主要基于《南山后海中心区城市设计实施评估与深化设计》（2019）成果，目前后海中心区正在开展新一轮的规划完善提升工作，并针对本项目地块形成《地块控制说明书》，后续完整规划完善提升成果将对原城市设计成果进行覆盖。

深圳市南山区后海中心区，是粤港澳大湾区东岸创新走廊重要节点、深圳湾滨海岸线上的复合公共中心，其南临香港、北靠高新园、东连福田 CBD、西接前海，以现代金融、高端商务、新型消费、科技服务为核心产业，已有众多知名企业如阿里巴巴、小米国际、华润等入驻，享有创新企业总部圈层、现代商贸商圈汇聚、城市配套设施成熟三大优势，定位为后海金融商务总部基地，是综合文化、商业、办公一体的多元化滨海商务休闲区和复合公共中心。

粤港澳湾区-后海片区空间结构规划图

本项目红线图，详附件

1.4 用地规划核心指标

地块指标表

地块编号	K-07	K-04	K-05	K-08	合计
用地性质	公共绿地 G1+G4	商业用地 C1	商业用地 C1	商业用地 C1	/
用地面积（㎡）	1611.23	2503.85（含公共绿地 450 ㎡）	3084.27（含公共绿地 400 ㎡）	3920.12（含公共绿地 1000 ㎡）	11119.47
平均容积率	/	9.15			/
		允许三块地之间适当腾挪			
计容建筑面积（㎡）	0	24000（暂定）	36000（暂定）	27000（暂定）	87000
包含：办公用房约 71800，物业用					

		房约 200，食堂约 9000，商业约 6000			
各地块容积率	/	9.6（暂定）	11.70（暂定）	6.90（暂定）	/
建筑高度（m）	/	100	100	60	/
各地块覆盖率（%）	/	≤92（暂定）	≤87（暂定）	≤70（暂定）	/
建筑间距	/	满足《深标》及相关规定			/
地下建筑面积（㎡）	/	41000（暂定）			41000（暂定）
总建筑面积（㎡）	/	128000（暂定）			128000（暂定）
机动车停车位	/	546 个（暂定）			546 个（暂定）
非机动车位	/	267（暂定）			267（暂定）

- 绿色建筑二星（暂定），LEED（暂定金级）
- 装配率 50%（暂定）

1.5 建筑功能需求表

深圳项目建筑功能指标表

功能区		使用面积（㎡）	系数（%）	人均使用面积（㎡）	建筑面积（㎡）	建筑面积（㎡）	备注
地	标准化工作区	40703	67.0	7.04	54270	81000	包括：办公空间+会议协作空间

上	其中	办公空间	25515	42.0	4.41	34020	+支持功能空间；交通空间（大堂、电梯厅、楼梯）、团队模块（专注办公区、配套区）、平层协作区（电话间、灵动工位、大/中/小会议室、茶水间、回收站、封闭打印区）、跨层协作区（超大会议室、室内楼梯、开放讨论区、灵动工位）、服务空间（卫生间、哺乳室、休息室、储藏间、清洁间、）
	其中	开敞办公区	20048	33.0	3.47	26730	开放工位区及相邻走道
		办公走廊	5468	9.0	0.95	7290	
	会议空间		15188	25.0	2.63	20250	
	其中	会议室	12150	20.0	2.10	16200	会议室/电话间/开放协作区及走

5、中山农商银行大厦装修工程（二期工程）设计服务项目

存 档
NO:ZH4412403

GF—2015—0209

合同编号：_____

建设工程设计合同
（房屋建筑工程）

住 房 和 城 乡 建 设 部
国家工商行政管理总局　制定

第一部分合同协议书

发包人（全称）：中山农村商业银行股份有限公司

设计人（全称）：深圳市杰恩创意设计股份有限公司（联合体：深圳市建筑设计研究总院有限公司）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 中山农商银行大厦装修工程（二期工程）设计服务项目（项目编号：Z22311738）工程设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：中山农商银行装修工程（二期工程）设计服务项目。

2. 工程地点：中山市石岐区富康北路。

3. 规划占地面积：11076.6 平方米，总建筑面积：114323.02 平方米（其中地上约 76812.57 平方米，地下约 37510.45 平方米）地上 31 层，地下 4 层；建筑高度 140 米。

4. 建筑功能：银行营业区、商业区、办公区、会议中心等。

5. 投资估算：约_____元人民币。

二、工程设计范围、阶段与服务内容

1. 工程设计范围：装修设计面积暂定为 49500 m²（不含地下停车场），1-5 层为裙楼，面积约 22200 m²，主要功能：首层为大堂、营业厅及商业，二层为营业厅及商业，三层为会议室（多功能大会议室约 500 人）及商业，四层为健身中心，五层为厨房及餐厅。首层和二层为对外营业部（面积约：2500 m²，按旗舰型网点设计），主要设置咨询引导区、等候区、现金服务区、非现金服务区、自助银行服务区、贵宾理财服务区、业务宣传区、业务洽谈室、24 小时保管箱以及辅助用房等，营业厅考虑设计儿童活动区。6-31 层为标准办公区，面积约 54600 m²，办公总人数约 600 人，主要功能包括员工办公区、档案室、高管办公区及财富中心等，其中设备机房、梯井等配套用房的设计任务已完成，最终设计规模以确定的装修施工图为准。本次装修设计包括消防、物防、电气、智能化、空调、给排水、园林等专业。

2. 工程设计阶段：方案设计、初步设计、施工图设计及施工配合四个阶段。

3. 工程设计服务内容：详见附件 1。工程设计范围、阶段与服务内容详见专用合同条款附件 1。

三、工程设计周期

计划开始设计日期：2024 年 3 月 10 日。

计划完成设计日期：2024 年 10 月 16 日。

注：1、设计周期为自发中标通知书之日起至提交经施工图审查单位审查合格的施工图设计成果及对应电子文件。

2、**设计周期中不含第三方审图、发包人审批决策等非设计内容所耗费时间。**

3、具体工程设计周期以专用合同条款及其附件的约定为准。

四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式：单价合同（按实结算）；

2. 签约合同价为：

人民币（大写）玖佰叁拾柒万叁仟捌佰壹拾伍元整（￥ 9,373,815.00_元）。

(1) 该签约合同价为含税价，设计人须按规定缴纳各种税费，包括但不限于向税务部门缴纳的税费、设计专题专家评审费等一刀切不可预见费用。

(2) 该签约合同价包括设计人完成本招标项目设计图工作和提供全套设计文件（包括初步设计图的修改、施工报建图设计、施工图设计）及后续服务的全部费用，发包人不再另行支付其他费用。

五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代 表：陈伟建；

设计人项目负责人：陈险峰；

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

（1）专用合同条款及其附件；

（2）通用合同条款；

（3）中标通知书（如果有）；

（4）投标函及其附录（如果有）；

（5）发包人要求及招标文件；

（6）技术标准；

（7）发包人提供的上一阶段图纸（如果有）；

（8）其他合同文件。

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

2. 设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订地点

本合同在广东省中山市签订。

十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十一、合同生效

本合同自双方签名盖章后生效。

发包人：中山农村商业银行股份有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：

纳税人识别码：

地　　址：

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电　　话：0760-88323378

传　　真：

电子信箱：

开户银行：中山农商银行总行营业部

账　　号：80020000000292345

时　　间：2024年 2 月 28 日

设计人：深圳市杰恩创意设计股份有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：91440300076755763XT

纳税人识别码：91440300076755763XT

地　　址：深圳市南山区粤海街道科苑路15号科兴科学园B4单元13楼

邮政编码：518057

法定代表人：姜峰

委托代理人：

电　　话：0755-83416062

传　　真：0755-83413626

电子信箱：

开户银行：招商银行深圳泰然金谷支行

账　　号：814482506410001

时　　间：2024年 2 月 28 日

设计人：深圳市建筑设计研究总院有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：91440300192244260B

纳税人识别码：91440300192244260B

地　　址：广东省深圳市福田区振华路八号设计大厦

邮政编码：518031

法定代表人：廖凯

委托代理人：孟琳

电　　话：0755-83785565

6、联丰新创捷人工智能产业园（一期）

GF—2015—0209

合同编号：10026008

建设工程设计合同

（房屋建筑工程）

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局　制定

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：东莞新创捷精艺金属有限公司

设计人（全称）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就联丰新创捷人工智能产业园（一期）工程设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：联丰新创捷人工智能产业园（一期）。

2.工程地点：广东省东莞市凤岗镇。

3.用地面积：99626 平方米，总建筑面积：约 345000 平方米（其中生产厂房约 270000 平方米，配套功能约 75000 平方米）；地建筑高度 限高 60 米。

4.建筑功能：厂房、宿舍、食堂、研发办公及附属配套。

5.投资估算：约 10.41 亿元人民币。

二、工程设计范围、阶段与服务内容

1.工程设计范围：包括规划方案调整、建筑主体方案设计、建筑主体施工图设计、施工配合服务、专项设计。

2.工程设计阶段：方案设计、施工图设计、施工配合。

工程设计范围、阶段与服务内容详见专用合同条款附件 1。

三、工程设计周期

计划开始设计日期：____/_____年____/___月____/___日。

计划完成设计日期：____/_____年____/___月____/___日。

具体工程设计周期以专用合同条款及其附件的约定为准。

四、合同价格形式与签约合同价

1.合同价格形式：固定单价计价（单价 26.8 元/㎡）；

2.合同价暂定为：

人民币（大写）玖佰贰拾肆万陆仟元整（¥9246000.00 元）。

五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表：___魏洪涛___。

设计人项目负责人：___梁文流___。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

（1）专用合同条款及其附件；

（2）通用合同条款；

（3）发包人要求；

（4）技术标准；

（5）其他合同文件。

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补

发包人：东莞新创捷精艺金属有限公司（盖章）	设计人：深圳市建筑设计研究总院有限公司（盖章）
法定代表人或其委托代理人：（签字）	法定代表人或其委托代理人：（签字）
统一社会信用代码：91441900MA4UQK2A2A	统一社会信用代码：91440300192244260B
地　址：广东省东莞市凤岗镇黄洞金田路 5 号	地　址：深圳市福田区振华路八号
邮政编码：523696	邮政编码：51000
电　话：_____	电　话：0755-83787600
传　真：_____	传　真：_____
电子信箱：_____	电子信箱：sadi8th@126.com
开户银行：_____	开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳振华支行
账　号：_____	账　号：44201521700056004467
时　间：____年__月__日	时　间：2026 年 7 月 1 日

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号（或委托收款账号），未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

7、北方能源总部基地项目规划、建筑方案及深化设计

存 档
NO:6092303

合同编号： RL-DE-03HT-002

北方能源总部基地项目
规划、建筑方案及深化设计合同

甲方（委托方）：内蒙古润龙房地产开发有限公司

乙方（受托方）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

2023 年 06 月 30 日

-2023.09.30	方案深化阶段成果	电子版及文本
视甲方项目推进及报批具体进度定	相关政府部门需要的方案部分的报批文件	电子版及文本

本项目设计周期为 90 天（含给大甲方汇报版、报建方案版成果完成）。

各阶段深度参照国家、内蒙古自治区及项目所在城市的相关部门规定。

因甲方延迟提交有关资料及文件或因甲方调整设计方案的，乙方提交设计文件的时间顺延。

第七条　各阶段设计费用及设计费付款方式

1. 计价方式（含增值税）：　采用固定单价形式，按平米计价

2. 设计费（含增值税）：**¥6380000.00 元**（人民币**陆佰叁拾捌万元整**）

具体取费原则如下：

设计内容		面积（M2）	本次取费单价（元/M2）	费用小计（元）	备注
地上	写字楼	272555	20	5451100	
地下	地下	63000	10	630000	
总图	规划	68313		300000	
	说明：1、本合同价款不包含客户其他委托设计工作，如施工图设计、室内设计、景观设计等；				

3. 设计费支付明细表

阶段	付费时间	付费比例	设计费(元)
合同预付款	本合同生效且项目地块正式获取后，15 天内办理付款手续。	15%	957000.00 （人民币大写：玖拾伍万柒仟元整）
规划及建筑方案设计阶段	规划方案设计文件完成并通过甲方确认。	20%	1276000.00 （人民币大写：壹佰贰拾柒万陆仟元整）

5. 本合同之解释、履行均适用中华人民共和国之法律，因本合同产生的争议，双方应当首先协商解决，协商不成时，双方同意由项目所在地人民法院管辖。

6. 本合同一式 陆 份，甲方执 叁 份、乙方执 叁 份，具有同等法律效力，自双方盖章之日起生效。

（以下无正文）

附件：

附件一：《甲乙双方据签字权人员一览表》

附件二：《乙方团队成员名单、简介及工作职责》

甲方（盖章）： 内蒙古润龙房地产开发有限公司

签约代表：

签署日期： 年 月 日

乙方（盖章）： 深圳市建筑设计研究总院有限公司

签约代表：

签署日期： 年 月 日

开户银行：建行振华支行
银行账号：44201521700050000447
企业电话：0755-83785462
企业地址：福田区振华路八号
设计大厦

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号（或委托收款账号），未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

8、中交南方总部大厦项目建筑方案设计

建设工程设计合同

工程名称：中交南方总部大厦项目建筑方案设计

工程地点：深圳市福田区梅林街道彩田路与梅林路交叉口西南处

合同编号：

设计证书等级：

发 包 人：中交城市更新（深圳）有限公司

设 计 人：深圳宗建建筑设计有限公司（联合体牵头人）

深圳市建筑设计研究总院有限公司（联合体成员）

签订日期：2025 年 7 月

发包方：中交城市更新（深圳）有限公司

设计方：深圳宗建建筑设计有限公司（联合体牵头人）

深圳市建筑设计研究总院有限公司（联合体成员）

发包方委托设计方承担 **中交南方总部大厦项目** 的建筑方案设计工程设计。经双方协商一致，特签订本合同。

第一条 本合同主要订立依据：

1.1《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》；

1.2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章；

1.3 政府部门关于该建设项目审批文件；

1.4 发包方提交的招标文件和设计方提交的投标文件。

第二条 本合同设计内容

2.1 工程名称：中交南方总部大厦项目建筑方案设计

2.2 工程地点：深圳市福田区梅林街道彩田路与梅林路交叉口西南处，B405-0014、B405-0024、B405-0098 三宗地

2.3 工程规模：本项目定位为甲级写字楼、5A 智能化写字楼，用地面积为 13558.8 平方米，计容建筑面积为 135200 平方米，容积率为 10.0，其中产业研发用房 81620 平方米，教育研发用房为 18600 平方米，产业配套用房 25610 平方米，公共配套设施（含地下）9370 平方米；附建物业服务用房及社区体育活动场地。建筑高度为北侧 01-01 地块塔楼 200 米；南侧 01-02 地块塔楼 210 米；停车位 500 个。

2.4 项目区域介绍：本项目位于福田区梅林-彩田重点片区，紧邻重要的产业发展轴彩田路，项目位于地铁 9/10 号线孖岭站站 500 米范围内，交通区位优势明显；项目北枕塘朗山，东靠笔架山，南面莲花山；东侧紧靠深圳革命烈士陵园，南侧紧邻彩田公园，自然环境良好，景观资源较为优越。

2.5 项目设计阶段：项目红线范围内整体规划、建筑（含立面）方案设计、建筑深化方案设计、及施工图设计阶段的配合。

2.6 设计内容：

项目红线范围内整体规划、建筑（含立面）方案设计、建筑深化方案设计、及施工图设计阶段的配合。设计方必须对建筑的最终建成效果负责，并参与全过程的其他专项设计协调及施工配合，包括对各顾问公司

3	地铁 10 号线孖岭站施工图	1	方案设计开始前	
4	设计任务书（附件 1）	1	方案设计开始前	
5	划有建筑红线的 1/500 地形图	1	方案设计开始前	
6	法定代表人证明书	1	签订本合同时	

第四条 设计方应向发包方交付的设计资料及文件：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	方案文本	8 份	签订合同之日起 45 日历天	本资料仅为最终成果资料，不含过程中提供的资料
2	相应电子文件	2 份	签订合同之日起 45 日历天	本资料仅为最终成果资料，不含过程中提供的资料

第五条 设计费的支付

5.1 本合同为固定总价合同，含增值税设计收费总价为：人民币大写 伍佰贰拾万叁仟元整（小写：¥5203000.00 元）；适用增值税税率为 6%，增值税税额为人民币大写贰拾玖万肆仟伍佰零玖元肆角叁分（小写：¥294509.43 元）；不含税合同价款为人民币大写肆佰玖拾万捌仟肆佰玖拾元伍角柒分（小写：¥4908490.57 元）。

5.2 联合体牵头人负责：项目红线范围内整体规划、建筑（含立面）方案设计、建筑深化方案设计、各类方案汇报及施工图设计阶段的配合；

联合体成员单位负责：结构、机电专业的相关配合工作。

5.3 设计费占比分配为联合体牵头人占设计总额的 80%，即 4162400 元；联合体成员占设计总额的 20%，即 1040600 元。设计费分配及支付：

附件1：设计任务书

建筑方案设计任务书

一、项目概况

1.项目名称：中交南方总部大厦项目建筑方案设计

2.建设地点：深圳市福田区梅林街道彩田路与梅林路交叉口西南处

3.宗地编号：B405-0014、B405-0024、B405-0098 三块宗地

4.用地性质：北侧 01-01 地块为新型产业用地，南侧 01-02 地块为新型产业、教育设施等功能用地。

5.用地现状： 北侧 01-01 地块呈梯形，上短边约 97 米、下长边约 113.5 米，宽约 82.9 米；

南侧 01-02 地块呈长方形，长约 97 米、宽约 53 米；

因临市政道路，两地块均存在倒角情况（用地范围详见附图），整体用地较为方正、地势平坦。

6.周边现状：周边以工业区及生活居住区为主，用地北枕塘朗山，东靠笔架山，南面莲花山，自然环境良好，景观资源优越；项目东临彩田路、深圳革命烈士陵园，南临两个已批“工改工”更新项目—金龙、越华工业区城市更新项目，西临住宅小区-凯丰花园，北临梅林路。

7.交通情况：对外交通完善：项目南临北环大道，东靠彩田路，西侧越华路，北临梅华路；轨道交通便捷：项目与地铁 9 号线、10 号线换乘站梅林东站(孖岭站)无缝衔接；距地铁 4 号线、9 号线换乘站上梅林站和 4 号线莲花北站 800 米。

二、规划指标

1.用地面积：13558.8 ㎡

2.容积率：10.0

3.建筑间距：满足《深圳市城市规划标准与准则》及相关规范要求

4.建筑覆盖率：裙房不超 50%，塔楼不超 25%

5.绿化率：不小于 30%

6.建筑高度：北侧 01-01 地块裙房不超 24 米，产业研发主塔楼不超 200 米（确有必要可适当突破）；南侧 01-02 地块裙房用于职业学校回迁，建筑高度可超 24 米（受日照条件影响），宿舍塔楼不超 210 米（确有必要可适当突破）。

7.开发建设用地技术经济指标一览表：

开发建设用地技术经济指标一览表	
项目	数量
开发建设用地面积（m2）	13558.8
规划容积率	10

规划容积（m2）			135200
其中	产业研发用房		81620 （含创新型产业用房 9800）
	教育用房		18600
	其中	办公用房	12570
		宿舍	5390
		食堂	640
	产业配套用房		25610
	其中	小型商业服务设施	7000
		宿舍	18610
	公共配套设施（含地下）		9370
	其中	老年人日间照料中心	2000
		快递服务用房	150
		再生资源回收站	100
		公共厕所	100
		环卫工人休息室	20
		社区级公共配套用房	7000
备注：（1）物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定，不纳入公共配套设施。 （2）另附社区体育活动场地面积 500m2。			

三、项目定位及设计理念

1. 整体定位：本项目位于梅林-彩田重点片区，紧邻重要的产业发展轴-彩田路，通过城市更新，项目由旧工业厂房转型升级，在满足原有权利企业回迁需求的同时，完善片区城市道路系统和公共配套设施，打造建成集产业空间、教育设施、商业设施于一体的以智能制造和信息技术为发展方向的智研中心。

2. 建设标准：甲级写字楼

5A 智能化写字楼

四、建筑设计要求

1. 设计原则

以人为本：满足用户需求、提高用户体验及用户效率；

鼓励创新：设计应不落俗套，在设计理念、新技术运用、智能化方面有创新思考；

绿色生态：采用节能技术，节约能源、提高办公体验。

发包人：中交城市更新（深圳）有限公司

（盖章）

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

单位地址：深圳市福田区华富街道莲花一村社区皇岗路5001号深业上城（南区）T2栋709-710

邮政编码：

联系人：

电　　话：

传　　真：

纳税人识别号：91440300MA5F97B91A

日期：　　年　　月　　日

设计方：深圳宏建建筑设计有限公司（联合体牵头人）

（盖章）

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

单位地址：深圳市宝安区新安街道安乐社区44区翻身路117号富源商贸中心C802

邮政编码：518101

联系人：

电　　话：

传　　真：

纳税人识别号：91440300769529675 8

日期：　　年　　月　　日

设计方：深圳市建筑设计研究总院有限公司（联合体成员）

（盖章）

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

单位地址：深圳市福田区振华路八号

邮政编码：518000

联系人：

电　　话：

传　　真：

纳税人识别号：91440300192244260B

日：　　年　　月　　日

开户银行：建行振华支行
银行账号：44201521709056004467
企业电话：0755-83785462
企业地址：福田区振华路八号设计大厦

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号（或委托收款账号），未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

9、南山区南山街道富安娜总部大厦

合同编号（发包人）：

合同编号（设计人）：

106230|

建筑工程设计合同

工程名称： 南山区南山街道富安娜总部大厦

工程地点： 广东省南山区南山街道创业路南

发包人： 深圳市富安娜家居用品股份有限公司

设计人： 深圳市建筑设计研究总院有限公司

签订日期： 2023年4月　日

发包人： 深圳市富安娜家居用品股份有限公司

设计人： 深圳市建筑设计研究总院有限公司

发包人委托设计人承担南山区南山街道富安娜总部大厦建筑工程设计，经双方协商一致，签订本合同。

第一条　本合同依据下列文件签订：

1.1《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》。

1.2《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、　《建设工程勘察设计市场管理规定》。

1.3《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。

1.4 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.5 建设工程批准文件。

1.6 发包方提供的相关文件

第二条　本合同设计项目的内容：

2.1 设计指标：

建设用地性质新型产业用地，用地面积约5047.4平方米，总建筑面积约56800平方米，计容建筑面积40000平方米，地下室16800平方米，容积率7.9，建筑密度≤50%，绿化覆盖率≥30%，建筑高度约135米。

2．2本合同的工作内容：

2.2.1各建筑设计阶段相关设计文件，具体内容包括建筑、结构、设备（包括强弱电、给排水、通风空调）及与市政管网系统接驳的初设施工图设计工作，管线综合、用地范围内的总图设计、节能设计、人防工程、内连廊设计及室外管线设计。

整个设计过程为：

（1）　方案设计：概念方案设计，方案深化设计，方案报工规设计；

（2）　施工图设计:施工图设计、后期施工配合、竣工验收配合。

2.2.2 设计服务阶段内容；

（1）　方案设计阶段：

a)进行现场调研，对场地现状、项目背景、历史文脉、市场状况等进行调研。

1	《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》	1	合同签订后 5 日内	
2	用地红线图、地形图、场地标高和坐标	1	合同签订后 5 日内	
3	设计要求	1	合同签订后 5 日内	
4	地质勘探报告	1	合同签订后 20 日内	
5	水、电、通讯等与市政管网接口位置资料	1	合同签订后五日内	

第四条　设计人应向发包人交付的设计资料及文件：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期
1	报工规图纸	图纸（含文本）8 套及 2 套含所有设计成果的光盘	方案确认后 30 日
2	施工图、节能计算书及电子文件	8 份设计蓝图及 2 套含所有设计成果的光盘	报工规通过后 60 日

备注：施工图设计内容应包括各专业的说明书、图纸等。设计深度应达到《建筑工程设计文件编制深度规定》关于施工图设计深度的规定。若项目需要结构超限审查，施工图阶段增加20日超限审查文件编制时间。

第五条　设计费及付款方式：

5.1 本合同设计收费暂定为3635200元人民币（大写：叁佰陆拾叁万伍仟贰佰元整，以下简称“总设计费”），最终设计费以报工规批复面积，按单价64元/㎡计算。费用细表如下 ：

序号	名称	设计面积估算（㎡）	综合单价（元/㎡）	设计费估算（元）
1	新建建筑面积	56800	64	3635200
其中	新建计容建筑面积（研发用房、宿舍、商业）	40000		
	新建地下室建筑面积	16800		

（本页无正文，为签章页。）

发包人：

深圳市富安娜家居用品股份有限公司

（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

地　址：

电　话：

开户名称：

开户银行：

账　号：

签订日期：　　年　月　日

设计人：

深圳市建筑设计研究总院有限公司

开户银行：建行振华支行

银行账号：44201521700056004467

企业电话：0755-83785462

企业地址：福田区振华路八号设计大厦

（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

地　址：

电　话：

开户名称：

开户银行：

账　号：

签订日期：2023年4月　　日

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号（或委托收款账号），未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

10、深圳市罗湖桥畔项目建筑扩初、施工图及相关设计

深圳市罗湖桥畔项目

建筑扩初、施工图及相关设计合同

工 程 名 称：深圳市罗湖桥畔项目

工 程 地 点：深圳市罗湖区南湖街道

发包人合同编号：001.S2QP001-SJ-2023-06-0002

设计人合同编号：20424401

设计证书等级：建筑行业（建筑工程）甲级

（由设计人编填）

发 包 人：深圳桥畔有限公司

设 计 人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

签 订 日 期：

《深圳市罗湖桥畔项目建筑扩初、施工图及相关设计合同》

发包人：深圳桥畔有限公司

设计人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

发包人委托设计人承担深圳市罗湖桥畔项目建筑扩初、施工图及相关设计，项目地点为：深圳市罗湖区南湖街道 ，经双方协商一致，签订本合同，共同执行。

第一条　合同依据、项目概况

1.1 合同依据：

1.1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计市场管理规定》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》。

1.1.2 《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。

1.1.3 中华人民共和国建设部及项目所在城市关于建设工程勘察设计管理的相关法规和规章。

1.1.4　建设工程批准文件。

1.2 项目概况

本项目用地编号 H105-0033，位于圳市罗湖口岸片区和平路，距离深圳火车站、罗湖口岸约 400 米，距离福田中心区约 6 公里，距深圳宝安机场约 33 公里。项目所处的罗湖口岸片区是深港口岸经济带核心区域，重点打造集高端消费、专业服务和现代金融于一体的国家级深港合作平台，项目紧邻罗湖口岸和深圳火车站，是加强深港合作的重要载体。

本项目用地面积 14502.8 平方米，宗地用途为商业用地+二类居住用地；项目容积率 6.3，总计容面积为 91520 平方米，其中包含：住宅 17204 平方米；公寓式办公 45760 平方米；商业办公 27456 平方米；公共配套设施 1100 平方米（含幼托用房 1000 平方米、诊所 100 平方米）。项目具体控制指标、建筑功能及规划要求详见“设计任务书”。

第二条　设计范围及要求

2.1 设计范围

分项	序号	工作阶段	工作时间	备注
固定资产投资项目节能评估报告			签订合同之日起至项目完成节能评估相关工作	完成时间根据公司战略、报建及工程进度调整

注 1：工作时间为自然日，各工作阶段开始时间以发包人正式通知为准。

第五条　设计费用及付款

5.1 本项目建筑扩初及施工图设计采用固定单价方式；海绵城市设计咨询、绿色建筑设计咨询、固定资产投资项目节能评估报告及审查这三项采用单项总价包干方式：

序号	工作阶段	分项	设计面积（㎡）	设计单价（元）	小计（元）
1	方案设计配合扩初设计	住宅	17204	23.00	395692.00
		公寓式办公	45760	29.00	1327040.00
		商业办公	27456	29.00	796224.00
	施工图设计施工配合	公共配套设施	1100	26.00	28600.00
		地下室及其它核增面积	37551（暂定）	19.00	713469.00
第 1 项 合计总额（含税）				人民币 3261025.00 元	
2	海绵城市设计咨询	用地面积 14502.8 ㎡；总建筑面积：129071 ㎡（暂定）	按单项报价	80000.00	
3	绿色建筑设计咨询	用地面积：14502.8 ㎡；总建筑面积：129071 ㎡（暂定）	按单项报价	50000.00	
4	节能评估报告	用地面积：14502.8 ㎡；总建筑面积：129071 ㎡（暂定）	按单项报价	60000.00	
第 1-4 项 合计总额（含税）			人民币 3451025.00 元（人民币大写叁佰肆拾伍万壹仟零贰拾伍元整）		

根据上表现阶段本合同总额为人民币 3451025.00 元，人民币大写 叁佰肆拾伍万壹仟零贰拾伍 元整 （上述合同总额含设计人应付的所有税金及成本费用），其中不含税金额为人民币 3255683.96 元，税率为 6 %，税额为人民币 195341.04 元。

乙方必须严格遵照相关税收法规和文件，开具合法的增值税专用发票，如因乙方开具的增值税专用发票不符合税收法规与税务机关相关规定而给甲方造成经济损失的，乙方负责赔偿甲方一切损失，包括但不限于税金、附加费、罚金、滞纳金和法律费用。若乙方因为客观原因确实无法按照合同约定增值税发票类型或税率提供发票的，则按下列原则处理：(1)合同约定提供增值税专用发票而乙方提供普通发票的，则本合同不含增值税合同价格保持不变，甲方只需支付不含增值税合同金额，增值税税额无需支付；

(2)乙方按合同约定发票类型提供增值税发票但所提供的发票税率高于合同约定税率的，则本合同含增值税合同价保持不变，甲方无需额外支付乙方由此增加的成本；

(3)乙方按合同约定发票类型提供增值税发票但所提供的发票税率低于合同约定税率的，则本合同不含增值税合同价保持不变，含增值税合同总价按实际开票税率调减。

5.1.2 合同结算各类别建筑面积以及总建筑面积以政府测绘部门预售查丈核准的数据为准。如本项目不采用预售方式，则以竣工查丈核准的数据为准。

5.1.3 设计费用包括但不限于：

5.1.3.1 含税及随税征收的各项基金和相应款项，按国家和地方规定设计人应向有关政府部门缴纳的各种款项；

5.1.3.2 所有按合同规定工作需要的支出，包括：印刷、晒图、照片、影印、长途电话、电传、邮递、速递、货运；

5.1.3.4 本项目拓展空间面积（如有），不另行计算设计费用；

5.1.3.5 其他一切与设计人服务有关的杂项支出。

5.2 扩初及施工图设计费支付进度：

扩初及施工图	工作阶段	序号	金额（元）	比例	付款条件
	预付款	01	326102.50	10%	合同签订后，10 个工作日内支付预付款；

设计人	陈凤郎	项目设计负责人	

注：1、以上各部分批准，由发包人及设计人代表均签字后生效。

2、人员若有变动，应书面通知对方更改才能生效。

12.8 设计合同及设计文件以中文为官方法律语言，受中华人民共和国法律管辖。

第十三条 合同附件一 设计任务书

发包人名称：深圳桥畔有限公司	设计人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司
（盖章）	（盖章）
法定代表人：（签字）	法定代表人：（签字）
委托代理人：（签字）	委托代理人：（签字）
地　　址：	地　　址：深圳市福田区振华路八号
邮政编码：	邮政编码： 518031
电　　话：	电　　话： 0755-83785351
传　　真：	传　　真：
开户银行：	开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳振华支行
银行帐号：	银行帐号：44201521700056004467
联系邮箱：	联系邮箱：

2、拟派项目负责人业绩

姓名	陈凤郎	性别	男	出生年月	1978 年 9 月
学历	本科	学位	/	所学专业	土木工程
职务	项目负责人			何专业何职称	建筑设计高级工程师
执业注册资格	一级注册建筑师			执业注册资格证书编号	20144411285

拟派项目负责人类似业绩					
序号	工程项目名称	项目类型（办公类）	合同金额	签订日期	备注
1	深圳市罗湖桥畔项目	公寓式办公、商业办公	3451025 元	2024 年 8 月 14 日	
2	松山湖松月文化广场-商业地块	办公楼	4439600 元	2023 年 8 月	

备注：

提供投标人项目负责人 2023 年 1 月 1 日至投标截止时间内以项目负责人的身份承建的办公类业绩不超过 2 项，若超过 2 项，仅评审前 2 项。投标人优先提供合同金额更大的业绩。

材料要求：

（1）业绩以合同签订日期为准；（2）提供合同关键页（至少包含项目名称、项目概

况、项目类别、合同金额、合同范围、合同签订时间、签约各方盖章页等）的原件扫描件，合同或验收报告或者设计图纸应能清晰反映该项目负责人的姓名；（3）该设计部分包含在EPC合同或其他类型的合同中，投标人须提供该设计内容具体金额的证明材料（如设计报价清单或业主证明等）。（4）投标人为项目负责人缴交社会保险的相关资料（加盖有社保部门公章或电子印章的缴费明细或凭证等）

注：合同金额以合同上的金额为准，有签订补充协议的，以补充协议上的总金额为准；合同中未体现金额的，以中标通知书上的中标金额或竣工报告上的工程造价为准。

未提供任何社保资料或提交的社保资料不是投标人缴交的，定标时做不利考量。

拟派项目负责人业绩合同的金额、项目类别是择优要素。

1. 业绩证明文件

(1) 深圳市罗湖桥畔项目

深圳市罗湖桥畔项目

建筑扩初、施工图及相关设计合同

工 程 名 称：深圳市罗湖桥畔项目

工 程 地 点：深圳市罗湖区南湖街道

发包人合同编号：001.S2QP001-SJ-2023-06-0002

设计人合同编号：20424401

设计证书等级：建筑行业（建筑工程）甲级

（由设计人编填）

发 包 人：深圳桥畔有限公司

设 计 人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

签 订 日 期：

《深圳市罗湖桥畔项目建筑扩初、施工图及相关设计合同》

发包人：深圳桥畔有限公司

设计人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

发包人委托设计人承担深圳市罗湖桥畔项目建筑扩初、施工图及相关设计，项目地点为：深圳市罗湖区南湖街道 ，经双方协商一致，签订本合同，共同执行。

第一条　合同依据、项目概况

1.1 合同依据：

1.1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计市场管理规定》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》。

1.1.2 《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。

1.1.3 中华人民共和国建设部及项目所在城市关于建设工程勘察设计管理的相关法规和规章。

1.1.4　建设工程批准文件。

1.2 项目概况

本项目用地编号 H105-0033，位于圳市罗湖口岸片区和平路，距离深圳火车站、罗湖口岸约 400 米，距离福田中心区约 6 公里，距深圳宝安机场约 33 公里。项目所处的罗湖口岸片区是深港口岸经济带核心区域，重点打造集高端消费、专业服务和现代金融于一体的国家级深港合作平台，项目紧邻罗湖口岸和深圳火车站，是加强深港合作的重要载体。

本项目用地面积 14502.8 平方米，宗地用途为商业用地+二类居住用地；项目容积率 6.3，总计容面积为 91520 平方米，其中包含：住宅 17204 平方米；公寓式办公 45760 平方米；商业办公 27456 平方米；公共配套设施 1100 平方米（含幼托用房 1000 平方米、诊所 100 平方米）。项目具体控制指标、建筑功能及规划要求详见“设计任务书”。

第二条　设计范围及要求

2.1 设计范围

2.1.1 深圳市罗湖桥畔项目建筑扩初及施工图设计：含总图、建筑、节能、消防、结构（如有超限则含超限审查专家评审费和会务费）、给排水（如有雨水回收、智慧泵房、泳池等均需设计）、强弱电、暖通、燃气、人防专业设计、室内外机电管线综合设计、抗震支架设计、精装机电二次设计配合（含精装消防的二次设计工作）、各分项工程设计配合（门窗、幕墙、栏杆、道路交通、基坑支护、基坑开挖、智能化深化、高低压深化、电梯深化、机械车库、泛光照明、景观、标识、BIM、装配式、售楼中心等）以及配合各分项验收所需的竣工图绘制工作；

2.1.2 海绵城市设计咨询；

2.1.3 绿色建筑设计咨询；

2.1.4 固定资产投资项目节能评估报告及审查；

2.1.5 配合发包人完成项目建筑方案、扩初、施工图及各政府部门所需的报批报建工作，并提供相关的后期设计服务及配合。

2.2 设计要求（包括但不限于以下内容）：

2.2.1 审核建筑方案设计单位的建筑方案设计成果，对建筑方案的合理性、经济型及可行性进行复核，并提供书面意见；

2.2.2 配合发包人完成建筑方案报批报建工作，协助建筑方案设计单位完成建筑方案设计阶段报批报建所需的设计成果，审核建筑方案设计成果，形成审查意见并跟进建筑方案设计单位的后续调整，编制相关报建技术图纸、文件和设计专篇，负责建筑方案设计阶段报批报建所需设计成果的审核、签章及送审；

2.2.3 对场地勘察报告进行审核，如有需要，对场地地质补充勘探提出具体要求；

2.2.4 完成总图扩初及施工图设计，含土方平衡计算、管线综合设计等；

2.2.5 完成燃气扩初及施工图设计，负责燃气报审工作及施工配合；

2.2.6 配合室内设计单位完成精装消防二次设计，并根据精装图纸及精装二次机电图纸对建筑施工图纸进行相应调整；

2.2.7 完成人防工程各专业方案、扩初及施工图设计，并配合发包人完成人防工程相关报批报建工作；

2.2.8 完成各阶段技术经济指标测算及复核工作；

2.2.9 根据发包人各阶段施工招标需求，在正式施工图出图之前，及时提供相关的施工招标图；

2.2.10配合发包人完成扩初及施工图报批报建工作(含室内装饰工程消防报建)；

2.2.11 配合发包人完成各专项二次深化设计配合及审核工作，包括不限于铝合金门窗、幕墙、栏杆、雨篷、景观、室内装修、泛光照明、智能化、标识系统、交通设计、基坑支护、基坑开挖、高低压深化、电梯深化、机械车库、BIM、装配式及售楼中心等；

2.2.12 完成海绵城市设计咨询（包括不限于）：

2.2.12.1 综合评价地块海绵城市建设条件，提出实现目标的初步建议；

对项目所在的区域及周边环境条件、工程相关情况和投资条件进行分析结合地形、地貌、土壤、地下水位、雨型等本底条件，从水生态、水环境、水资源、水安全等方面提出海绵城市的建设目标，提出海绵技术措施的初步建议。

2.2.12.2 进行技术方案比较和技术经济可行性分析，进行模拟计算,提出技术措施实施路线；

结合工程实际情况，综合评估场地，基于规划引领、生态优先、安全为重、因地制宜、统筹建设的基本原则，通过科学分析与计算，确定海绵措施相关指标，选用适宜、有效的技术措施达到目标的分解落实，获得最优的海绵城市实施技术路线，并通过 SWMM 模型模拟校核，评估方案是否满足要求，以指导外线设计、竖向设计和景观设计。

2.2.12.3 按照技术措施方案，指导设计执行海绵城市设计策略，提供典型节点以供设计参考，并对设计图纸进行审核；

重点审核景观方案设计及外线和竖向施工图设计文件，对照海绵城市策略研究报告，提出设计中需要改善、优化的内容，指导设计工作和确认修改结果，以保证海绵城市策略的执行。

2.2.12.4 根据项目安排，参加海绵规划专项及工程竣工验收会，配合竣工验收，对验收过程中相关海绵技术要求，提供力所能及的服务，确保通过专项、竣工验收。

2.2.13 完成绿色建筑设计咨询（包括不限于）：

2.2.13.1 确定绿色建筑目标，进行初步预评估，提出实现目标的初步建议；

对项目所在的区域及周边环境条件、工程相关情况和投资条件进行分析，初步确定项目的绿色建筑的总体目标，并初步确定节能率、非传统水源利用率、可再生能源利用率、绿地率等分项目标。然后，根据项目现有设计情况和目标，进行初步预评估，提出实施绿色建筑的技术措施初步建议。

2.2.13.2 进行技术方案比较和技术经济可行性分析，提出技术措施实施路线；

结合工程实际情况和使用者的需要，综合评估建筑规模、建筑技术与投资之间的互相影响，综合考虑安全、耐久、经济、美观等因素，选用适宜、有效、实用、较成熟的技术方法，确定最优的绿色建筑实施技术路线，以指导设计。

2.2.13.3 对技术路线进行分析研究和讨论，进行增量成本分析，确定最终的技术方案。

对实现技术路线提出具体的技术方案，对不同方案的可行性进行技术经济比较分析，根据所确定的各种技术措施，选择各类技术措施实现的设计方法和产品。在选定绿色建筑的技术体系方案同时，就成本控制进行分析，进行经济成本估算，确定经济适宜的投资配比。在对技术方案比较分析后，确定最终的技术措施实施方案，编制绿色建筑策划咨询报告。

2.2.13.4 按照技术措施方案，指导设计执行绿色建筑策略，对设计图纸进行审核；

重点审核初步设计、施工图设计以及景观和室内装修设计文件，对照绿色建筑目标和实施方案，提出设计中需要改善、优化的内容，指导设计工作和确认修改结果，以保证绿色建筑策略的执行。

2.2.13.5 准备资料，进行绿色建筑设计标识申报。

整理技术措施，收集过程资料，进行自评估，编写申报报告，详细说明本项目在节地、节能、节材、节水、室内环境与运营管理方面所采取的措施，提供具体的数据、图表和相关证明材料，进行绿色建筑设计标识申报。

2.2.13.6 提供申报国家绿色建筑示范工程或住建部绿色建筑创新奖的技术支持，完成整理资料，填写申报表，编写申报报告等工作。

2.2.14 完成固定资产投资项目节能评估报告及审查（包括不限于）：

2.2.14.1 根据现行国家和地方相关规范标准的要求，综合资料收集审阅、评估分析等完成项目节能评估报告并提供咨询服务；

2.2.14.2 协助甲方进行节能评估工作的政府审批工作，并获得政府相关审批意见。

2.2.14.3 其它节能评估相关的技术支持工作。

2.2.15 负责项目设计范围内的其他专项设计工作的配合；

2.2.16 完成与主体建筑相关的钢结构施工图设计及深化图审查，包括层间吊挂钢梯、中间（或屋顶）夹层钢梯，外挂（附）钢梯，室外钢梯，室内旋转梯，钢雨篷，楼栋之间通廊、二次附加钢结构或混合结构楼面层等常见结构形式；

2.2.17 如项目涉及超限，需负责相关设计、报审以及安排专家评审会等工作事宜；

2.2.18 在发包方组织施工招标、设备和材料采购等工作过程中，乙方须提供所需的技术要求，按要求参加工程招标、答疑和技术谈判等工作、及时解决设备订货和材料采购中出现的技术问题并提供技术评标报告；

2.2.18 配合发包人完成施工图图纸交底工作；

2.2.19 配合发包方控制关键节点的时间，对可能影响工期的设计相关施工节点，提供技术支持，协助施工单位制定专项施工方案；

2.2.20 项目施工期间必要的设计修改、设计变更、施工配合；

2.2.21 配合发包人参与施工验收工作；

2.2.22 完成包含所有变更信息的竣工图纸，编制交付的水电附图，竣工图设计文件的制作质量及数量需满足现行《深圳市建筑工程文件归档管理办法》的要求及发包人要求；

2.2.23 完成销售用资料的图文绘制（楼书、合同附图等）。

2.2.24 主持各种与建筑方案设计单位及各顾问单位的设计协调会，负责记录会议纪要。

第三条　发包人提交的资料和文件：

分项	序号	工作阶段	工作时间	备注
固定资产投资项目节能评估报告			签订合同之日起至项目完成节能评估相关工作	完成时间根据公司战略、报建及工程进度调整

注 1：工作时间为自然日，各工作阶段开始时间以发包人正式通知为准。

第五条　设计费用及付款

5.1 本项目建筑扩初及施工图设计采用固定单价方式；海绵城市设计咨询、绿色建筑设计咨询、固定资产投资项目节能评估报告及审查这三项采用单项总价包干方式：

序号	工作阶段	分项	设计面积（㎡）	设计单价（元）	小计（元）
1	方案设计配合 扩初设计 施工图设计 施工配合	住宅	17204	23.00	395692.00
		公寓式办公	45760	29.00	1327040.00
		商业办公	27456	29.00	796224.00
		公共配套设施	1100	26.00	28600.00
		地下室及其它核增面积	37551（暂定）	19.00	713469.00
第 1 项 合计总额（含税）				人民币 3261025.00 元	
2	海绵城市设计咨询	用地面积 14502.8 ㎡；总建筑面积：129071 ㎡（暂定）	按单项报价	80000.00	
3	绿色建筑设计咨询	用地面积：14502.8 ㎡；总建筑面积：129071 ㎡（暂定）	按单项报价	50000.00	
4	节能评估报告	用地面积：14502.8 ㎡；总建筑面积：129071 ㎡（暂定）	按单项报价	60000.00	
第 1-4 项 合计总额（含税）			人民币 3451025.00 元（人民币大写叁佰肆拾伍万壹仟零贰拾伍元整）		

根据上表现阶段本合同总额为人民币 3451025.00 元，人民币大写 叁佰肆拾伍万壹仟零贰拾伍 元整 （上述合同总额含设计人应付的所有税金及成本费用），其中不含税金额为人民币 3255683.96 元，税率为 6 %，税额为人民币 195341.04 元。

乙方必须严格遵照相关税收法规和文件，开具合法的增值税专用发票，如因乙方开具的增值税专用发票不符合税收法规与税务机关相关规定而给甲方造成经济损失的，乙方负责赔偿甲方一切损失，包括但不限于税金、附加费、罚金、滞纳金和法律费用。若乙方因为客观原因确实无法按照合同约定增值税发票类型或税率提供发票的，则按下列原则处理：(1)合同约定提供增值税专用发票而乙方提供普通发票的，则本合同不含增值税合同价格保持不变，甲方只需支付不含增值税合同金额，增值税税额无需支付；

(2)乙方按合同约定发票类型提供增值税发票但所提供的发票税率高于合同约定税率的，则本合同含增值税合同价保持不变，甲方无需额外支付乙方由此增加的成本；

(3)乙方按合同约定发票类型提供增值税发票但所提供的发票税率低于合同约定税率的，则本合同不含增值税合同价保持不变，含增值税合同总价按实际开票税率调减。

5.1.2 合同结算各类别建筑面积以及总建筑面积以政府测绘部门预售查丈核准的数据为准。如本项目不采用预售方式，则以竣工查丈核准的数据为准。

5.1.3 设计费用包括但不限于：

5.1.3.1 含税及随税征收的各项基金和相应款项，按国家和地方规定设计人应向有关政府部门缴纳的各种款项；

5.1.3.2 所有按合同规定工作需要的支出，包括：印刷、晒图、照片、影印、长途电话、电传、邮递、速递、货运；

5.1.3.4 本项目拓展空间面积（如有），不另行计算设计费用；

5.1.3.5 其他一切与设计人服务有关的杂项支出。

5.2 扩初及施工图设计费支付进度：

扩初及施工图	工作阶段	序号	金额（元）	比例	付款条件
	预付款	01	326102.50	10%	合同签订后，10 个工作日内支付预付款；

6.2.6 设计人参与本项目设计人员名单需经发包人认可；在本合同履行过程中，未经委托人书面同意，设计人不得随意变更专业设计人员，如确需要更换必须提前 10 天书面通知发包人，征得发包人同意，并与发包人协商有关事宜；委托人发现设计人员不履行职责或不能胜任设计任务的，有权要求更换设计人员。

职　务	姓名	备注
项目总负责人	钟骏	高级工程师
项目负责人	陈凤郎	一级注册建筑师 工程师
建筑专业负责人	刘小义	二级注册建筑师 工程师
结构专业负责人	罗东霖	一级注册结构师 教授级高级工程师
给排水专业负责人	谭伟	注册公用设备工程师（给水排水） 高级工程师
电气专业负责人	陈彦宗	工程师
暖通专业负责人	赖琴	工程师

6.2.7 设计人须配合发包人完成项目各阶段的报建工作。

6.2.8 设计人应对扩初及施工图设计阶段的建筑面积计算成果负责，并相应提供数据统计；在取得《建设工程规划许可证》前，设计人需配合发包人进行数据统计，并根据测绘结果对设计进行调整，如因设计人面积计算结果发生错误而因此给发包人造成较大的经济损失（较大工程返工，拆改），发包人有权对设计人追究经济赔偿，原则上不超过本合同总额；

6.2.9 设计过程中，如遇国家或深圳市颁布有关新规范或新标准等，乙方须无条件依据新规范新标准完成设计修改。设计修改周期由双方另行协商。

6.2.10 项目施工期间，设计人需根据发包人需要，派项目负责人或专业负责人到施工现场解决技术问题（设计人自行解决交通、食宿），设计人负责及时把各类图纸及变更交送发包人。

6.2.11 设计人应配合发包人后期营销推广工作，负责提供相应的设计资料、说明和解释。

设计人	陈凤郎	项目设计负责人	

注：1、以上各部分批准，由发包人及设计人代表均签字后生效。

2、人员若有变动，应书面通知对方更改才能生效。

12.8 设计合同及设计文件以中文为官方法律语言，受中华人民共和国法律管辖。

第十三条 合同附件一 设计任务书

发包人名称：深圳桥畔有限公司	设计人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司
（盖章）	（盖章）
法定代表人：（签字）	法定代表人：（签字）
委托代理人：（签字）	委托代理人：（签字）
地　　址：	地　　址：深圳市福田区振华路八号
邮政编码：	邮政编码： 518031
电　　话：	电　　话： 0755-83785351
传　　真：	传　　真：
开户银行：	开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳振华支行
银行帐号：	银行帐号：44201521700056004467
联系邮箱：	联系邮箱：

签约日期：

签约日期：2024.8.14

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号（或委托收款账号），未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

(2) 松山湖松月文化广场-商业地块

松山湖松月文化广场-商业地块
施工图设计合同

工程名称：	松山湖松月文化广场-商业地块
工程地点：	东莞市松山湖
甲方合同编号：	东莞松山湖 2022WR012 地块-SJ-2023-0008
乙方 A 合同编号：	2042305
乙方 B 合同编号：	
甲方：	东莞松山湖华侨城投资开发有限公司
乙方 A：	深圳市建筑设计研究总院有限公司
乙方 B：	深圳国研建筑科技有限公司
签订日期：	2023 年 6 月

第 1 页 共 56 页

第一条 合同依据：

1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计市场管理规定》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》。

1.2 《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。

1.3 中华人民共和国建设部及项目所在城市关于建设工程勘察设计管理的相关法规和规章。

1.4 建设工程批准文件。

第二条 工程概况及承包范围

1.工程概况：本项目位于广东省东莞市，项目用地西邻工业西路、南邻迎宾路、北侧与东侧为月荷湖公园。规划用地面积为54863.33平方米，总建筑面积为78907.84平方米，其中地上建筑面积为54863.33平方米，地下建筑面积为20044.51平方米。本项目主要功能为街区商业、精品酒店、办公公寓，临湖建筑限高36米，办公、酒店建筑限高60米，商业建筑限高24米。地下功能为停车库及设备用房、人防，拟建2层地下室。

注：所有配建内容的指标及设计要求详见规划设计要点及配建协议。实际的各类别建筑面积以及总建筑面积以《建筑工程规划许可证》批复的面积为准；

2.工程名称：松山湖松月文化广场1-3号商业、办公楼，4-6、9-13号商业楼，7-8号地下商业楼，14号酒店楼，15号地下室。

3.工程地点：东莞市松山湖。

4.建设用地规划条件编号：规字第2021-1-85-1002号地块二，用地性质C2（商业金融业用地）。

5.承包范围：

工程设计：按本项目经批准的项目可研报告及发包人要求完成松山湖松月文化广场商业地块的工程设计，包括但不限于：施工图设计、人防方案及施工图设计、基坑支护设计、绿色建设与海绵城市设计、电子报批、松山湖松月文化广场全项目交通顾问咨询、施工过程配合、竣工验收配合、及其他配合服务，各阶段所需的专家评审、会务等，中标人尚需提供相关资料及协助招标人办理政府方面的审批、备案等手续。

第三条 设计范围及内容、合同价格、设计成果要求：

3.1 设计范围及内容：

3.1.1 施工图设计-包含但不仅限于以下内容：

建筑、结构、给排水、强弱电、电讯、暖通、二次钢结构；景观设计范围内的结构及机电专业

的施工图设计；装修设计及施工方技术交接、二次机电设计、二次燃气设计等；幕墙设计相关配合、智能化设计相关配合、绿色建筑设计相关配合；配合设计售楼现场宣传的场景以及用于宣传及销售的图文提供（楼书和合同的附图等）；红线用地范围内及与城市代建用地交接部分的建筑、结构、水、强弱电、暖通、燃气、人防、管线综合设计、景观设计范围内的总图。

3.1.2 人防方案及施工图设计-包含但不仅限于以下内容：

人防地下室人防建筑、人防结构、人防通风、人防给排水、人防电气各专业方案、施工图设计及平战转换预案的编制（不包含平时功能设计）。

3.1.3 基坑支护设计-包含但不仅限于以下内容：

松山湖松月文化广场-商业地块基坑支护方案图、施工图、深基坑设计专家评审。

3.1.4 绿色建筑设计-包含但不仅限于以下内容：

以通过二星级绿色建筑设计为目的，参照《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）等相关标准向甲方提供项目绿色建筑设计咨询服务工作。乙方提供的技术服务应在方案报建阶段，通过相关政府部门对设计方案中关于绿色建筑专篇的审查；在施工图审查阶段，通过审图机构对《绿色建筑设计自评估报告》及其相关资料、文件、图纸等的审查；

3.1.5 海绵城市设计-包含但不仅限于以下内容：

编制海绵城市设计说明方案专篇、海绵城市设计专篇报告、完成海绵城市相关的审查和报审工作。

3.1.6 电子报批-包含但不仅限于以下内容：

前期方案阶段对方案面积进行校核；按照东莞市电子报批的技术标准进行电子报批方案制作；协助甲方解决在报建过程中出现的与电子报批相关的技术问题；原设计图纸进行调整后，协助同步调整电子报批文件；配合甲方在规划变更阶段出具相应电子报批文件。

3.1.7 交通顾问咨询-包含但不仅限于以下内容：

对项目在总体规划及概念设计阶段、方案设计阶段、初步设计阶段和施工图设计阶段进行交通系统的设计及提供相关交通优化方案建议。乙方所提供的交通方案应通过松山湖管委会及松山湖交通分局的评审。

3.2 合同价格

3.2.1 施工图设计费用：采用固定综合单价，其中商业面积暂按 30000.00 平方米计算，每平方米设计费 30.00 元；酒店面积暂按 5000.00 平方米计算，每平方米设计费 32.00 元；办公面积暂按 19800.00 平方米计算，每平方米设计费 25.00 元；地下室建筑面积（含计容）暂按

20000.00 平方米计算，每平方米设计费 18.50 元；合计含税总价为人民币 1925000.00 元；大写人民币：壹佰玖拾贰万伍仟元整，其中不含税金额 1816037.74 元，增值税税额 108962.26 元（增值税税率 6%）。

3.2.2 人防设计费用：采用固定综合单价，人防地下室面积暂按 5800.00 平方米计算，每平方米设计费 32.00 元。合计含税总价为人民币 185600.00 元；大写人民币：壹拾捌万伍仟陆佰元整，其中不含税金额 175094.34 元，增值税税额 10505.66 元（增值税税率 6%）。

3.2.3 基坑支护设计费用：本项设计费总价包干，含税总金额为人民币 97000.00 元整，大写：玖万柒仟元整（含税），其中不含税金额 91059.43 元，增值税税额 5490.57 元（增值税税率 6%）。

3.2.4 绿色建筑设计费用：本项设计费总价包干，含税总金额为人民币 200000.00 元整，大写：贰拾万元整（含税），其中不含税金额 188679.25 元，增值税税额 11320.75 元（增值税税率 6%）。

3.2.5 海绵城市设计费用：本项设计费总价包干，含税总金额为人民币 450000.00 元整，大写：肆拾伍万元整（含税），其中不含税金额 424528.30 元，增值税税额 25471.70 元（增值税税率 6%）。

3.2.6 电子报批：本项设计费总价包干，含税总金额为人民币 82000.00 元整，大写：捌万贰仟元整（含税），其中不含税金额 77358.49 元，增值税税额 4641.51 元（增值税税率 6%）。

3.2.7 交通顾问咨询：本项设计费总价包干，含税总金额为人民币 1500000.00 元整，大写：壹佰伍拾万元整（含税），其中不含税金额 1415094.34 元，增值税税额 84905.66 元（增值税税率 6%）。

3.2.8 本合同约定价格为不含税价格，不含税价格不因国家税率变化而变化，若在合同履行期间，如遇国家税率调整，则价税合计相应调整，以开具发票时间为准。开票税率要按照合同约定的产品或服务，根据税法规定，按适用的税率开票）

3.2.9 合同费用包含下列费用：乙方为履行合同义务所发生的费用和支出，包括所有设计费、第三方审查所发生的费用、管理费用、电话费、邮费、快递费、文件传递费、本地交通运输费、光盘、照片、胶卷、底片、冲印等杂项费用，亦已包括人员薪酬、交通费、食宿费、保险包括人身意外及伤亡保险等。

设计费统计表

序号	分项名称	建筑面积（㎡）	综合单价	合价（元）
1，施工图设计	商业	30000	30 元/ ㎡	900000.00
	酒店	5000	32 元/ ㎡	160000.00

	办公	19800.00	25 元/ ㎡	495000.00
	地下室	20000	18.5 元/ ㎡	370000.00
2	人防设计	5800	32 元/ ㎡	185600.00
3	基坑支护设计(总价包干)	97000.00		
4	绿色建筑设计(总价包干)	200000.00		
5	海绵城市设计(总价包干)	450000.00		
6	电子报批(总价包干)	82000.00		
7	交通顾问咨询(总价包干)	1500000.00		
合计报价（元）		4439600.00		

注 1：以上面积为暂定建筑面积，最终以工程规划许可证批复的面积为准。

3.3 设计成果要求

3.3.1 施工图设计

3.3.1.1 发包人提交的资料和文件：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期
01	用地红线图	1	设计开始前
02	原始地形图	1	设计开始前
03	规划设计要点	1	文件获得后
04	建设用地规划许可证或同等效力的文件	1	文件获得后
05	设计任务书	1	设计开始前
06	用地内现状竖向、管线及保留物测绘图	1	设计开始前
07	用地周边有关市政道路断面图及市政管网施工图	1	设计开始前
08	工程地质勘察报告	1	设计开始前
09	方案设计文件	1	设计开始前
10	人防意见征询单	1	文件获得后
11	其他设计所必要的依据性资料	1	设计开始前

		核》汇报文件，经甲方确认后 30 个工作日内。
7	75000.00 元（5%）	项目经政府职能部门工程竣工验收合格后，完成本合同设计费结算后 30 个工作日内。

备注：1. 此合同固定总价包干，结算时不做调整。

2. 乙方每完成一个阶段的工作，需书面通知甲方，并根据甲方的要求，汇报该阶段设计成果，并向甲方提交该阶段《工程付款申请书》，经甲方确认后安排支付该阶段设计款项，同时乙方需向甲方提供增值税专用发票。

第五条 双方责任

5.1 发包人责任：

5.1.1 甲方按本合同第三条规定的内容，在规定的时间内向乙方提交设计资料及文件，并对其完整性、正确性及时限负责，甲方不得要求乙方违反国家有关标准及规定进行设计。

5.1.2 甲方委托设计项目出现变更增减时，按照第五条中设计取费规定，设计固定单价，按增减变更设计面积进行结算。

5.1.3 收到乙方提交的设计文件及图纸后，甲方应分别组织好有关图纸的审议工作并及时对乙方工作给予明确指示。

5.1.4 甲方有权要求乙方提供工程范围内的咨询意见和修改相应的图纸；

5.1.5 甲方有权要求乙方提供完成项目成果用于视频演示的 PPT 电子文件以及设计概念文字说明的有关资料。

5.1.6 甲方有权对设计过程实施监督；在不违反规范的前提下，甲方有权要求各专业修改设计，乙方应积极主动予以配合，并在双方约定时间内完成调整。

5.1.7 如由于甲方提供的设计资料、审批时间或其它甲方所造成的原因，使设计进度无法正常进行时，则受影响之设计进度经双方协商后可进行相应调整。

5.2 设计人责任：

5.2.1 乙方明确由 陈凤郎 为本项目的总负责人，负责方案配合、方案报建、施工图设计，负责与项目景观、建筑、结构、机电专业的沟通，负责对施工图之前的技术要点进行沟通，包括负责各设计阶段成果汇报，负责与甲方项目总负责人对接，配合甲方与政府部门进行沟通和协调。

5.2.2 乙方应按国家技术规范、标准、规程及甲方提出的设计要求进行设计，按合同规定的进度要求和时限向甲方提交质量合格的设计成果，并对其完整性、正确性、适用性、经济合理性及时限负责。保证能够通过图纸审查和满足政府部门的报建报批要求。

件依据新规范新标准完成扩初及施工图设计，已出施工图的，乙方必须无条件修改设计。修改费用及周期由双方另行协商。

5.2.8 乙方应在施工配合期间派驻场代表到施工现场解决施工中发现的设计图纸问题，并及时出设计变更，不得影响施工；

5.2.9 乙方参与本项目乙方员名单需经甲方认可；在本合同履行过程中，未经甲方书面同　意，乙方不得随意变更专业乙方人员，如确需要更换必须提前 10 天书面通知甲方，征得甲方同意，并与甲方协商有关事宜；甲方发现乙方员不履行职责或不能胜任设计任务的，有权要求更换乙方人员。

	专　业	职　务	乙方	备注
	总负责人	设计总负责人	陈凤郎	
施工图设计单位	项目管理	项目经理/技术总负责	刘小义	
	建筑	建筑专业负责人	陈凤郎	
		总图专业负责人	刘小义	
	结构	结构专业负责人	罗东霖	
	给排水	给排水专业负责人	谭伟	
	通风空调	暖通专业负责人	赖琴	
	电气	强电专业负责人	陈彦宗	
		弱电专业负责人	陈彦宗	
人防设计单位	总负责人	设计总负责人	陈世楷	
	建筑	建筑专业负责人	单明月	
	结构	结构专业负责人	黄志伟	
	给排水	给排水专业负责人	方钰娴	
	通风空调	暖通专业负责人	方钰娴	
	电气	电气专业负责人	蔡昆鹏	
	基坑支护设计	基坑支护设计总负责人	代仲海	
	绿建设计	绿建设计总负责人	方聪	
	海绵城市设计	海绵城市设计总负责人	王伟	
	电子报批	电子报批总负责人	林伟东	
	交通顾问咨询	交通顾问总负责人	高阿冈	

12.1 廉洁建设补充协议

12.2 设计任务书发包人名称：东莞松山湖华侨城投资开发有限公司

（盖章）

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

地　　址：

邮政编码：

电　　话：

传　　真：

开户银行：

银行帐号：

联系邮箱：

签约日期：

设计人 A 名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

（盖章）

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

地　　址：深圳市振华路设计大厦

邮政编码：518001

电　　话：0755-83785755

传　　真：0755-83785755

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳振华支行

银行帐号：44201521700056004467

联系邮箱：

签约日期：

设计人 B 名称：深圳国研建筑科技有限公司

（盖章）

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

地　　址：深圳福田保税区中天元大厦 C 座 503

邮政编码：518048

电　　话：0755-22907266

传　　真：0755-22907266

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳城东支行

银行帐号：44201505900052535022

联系邮箱：

签约日期：

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号（或委托收款账号），未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

2. 社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：陈鸿郎　　社保电脑号：6295600123　　身份证号码：441721197809141016　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	08	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	09	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	10	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	11	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	12	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	01	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	02	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	[illegible]	42.4	10.6
2026	03	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	[illegible]	[illegible]	[illegible]	10.6
2026	04	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	[illegible]	5300	[illegible]	10.6
2026	05	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	06	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	07	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	08	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
合计				11713.0	5512.0			4912.31	1749.62			437.47		276.0		667.2	137.6

社保费缴纳清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/xp/，输入下列验真码（ 339280fc94c43a2m ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴，带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段，该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局
打印日期：2026年9月4日
社保费缴纳清单
证明专用章

四、项目团队基本情况

项目团队情况一览表

序号	姓　名	相关学历（博士/硕士/本科/科）	职称	执业证书	拟在本项目中从事专业	社保购买单位
1	陈凤郎	本科	建设设计高级工程师	一级注册建筑师	项目负责人	深圳市建筑设计研究总院有限公司
2	夏常松	本科	建筑高级工程师	一级注册建筑师	建筑专业负责人	深圳市建筑设计研究总院有限公司
3	赵百星	本科	建筑设计高级工程师	/	建筑专业负责人	深圳市建筑设计研究总院有限公司
4	张志文	大专	建筑装饰设计工程师	/	装修装修专业负责人	深圳市建筑设计研究总院有限公司
5	侯学凡	本科	建筑结构高级工程师	一级注册结构工程师	结构专业负责人	深圳市建筑设计研究总院有限公司
6	谢春红	本科	建筑电气高级工程师	/	电气专业负责人	深圳市建筑设计研究总院有限公司
7	李扬	本科	给排水高级工程师	/	给排水专业负责人	深圳市建筑设计研究总院有限公

						司
8	刘贺兵	本科	暖通高级工程师	/	暖通专业负责人	深圳市建筑设计研究总院有限公司

备注：

提供投标人为拟派项目团队缴纳的近半年以来社保证明文件，未提供或提交的社保资料不是投标人缴交的，招标人将作不利考量。在此基础上评审如下内容。

1.投标人拟派项目团队需包括装修设计工程师、结构设计工程师、给排水设计工程师、机电设计工程师、暖通设计工程师等。

2.项目团队（含项目负责人）有 3 个及以上人员具有对应专业的一级执业证书。

3.提供项目团队人员相关学历证明、职称证明、执业证书证明。

1. 项目负责人-陈凤郎

(1) 身份证

姓名 陈凤郎
性别 男 民族 汉
出生 1978 年 9 月 14 日
住址 广东省深圳市福田区振华路8号设计大厦
公民身份号码 441721197809141014

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 深圳市公安局福田分局
有效期限 2018.10.09-2038.10.09

(2) 学历证明

成人高等教育

毕业证书

学生 陈凤郎 性别 男，一九七八 年 九 月十四 日生，于二〇〇三 年 二 月至二〇一五 年 七 月在本校 土木工程 专业，函授教育 学习，修完 二年半制专升本 科教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校（院）长：

校 名：西安交通大学

批准文号：原国家教委成[1993]1号

证书编号：106985201505070791

二〇一五 年 七 月 十 日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：http://www.chsi.com.cn

(3) 职称证明

广东省职称证书

姓　　名：陈凤郎

身份证号：441721197809141014

职称名称：高级工程师

专　　业：建筑设计

级　　别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月22日

评审组织：深圳市建筑设计专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001097437

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年06月21日

广东省职称证书 专用章

查询网址：http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc

(4) 执业证书证明

使用有效期：2026年09月03日
-2027年03月03日

中华人民共和国一级注册建筑师
注册证书

根据《中华人民共和国注册建筑师条例》的规定，持证人具备一级注册建筑师执业能力，准予注册（注册期内有效）。

姓　　名：陈凤郎

性　　别：男

出生日期：1978年09月14日

注册编号：20144411285

聘用单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

注册有效期：2026年08月31日-2028年08月30日

全国注册建筑师管理委员会

主任

全国注册建筑师管理委员会

个人签名：

签名日期：2026.9.3

发证日期：2026年08月31日

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得一级注册建筑师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Class 1 Registered Architect.

中华人民共和国人力资源和社会保障部

approved & authorized

by

Ministry of Human Resources and Social Security

The People's Republic of China

中华人民共和国住房和城乡建设部

approved & authorized

by

Ministry of Housing and Urban-Rural Development

The People's Republic of China

编号：
No.: 0014395

持证人签名：
Signature of the Bearer

管理号：20130274902700000027103102 88
File No.:

姓名：
Full Name 陈凤郎

性别：
Sex 男

出生年月：
Date of Birth 1978年09月

专业类别：
Professional Type

批准日期：
Approval Date 2013年5月

签发单位盖章：
Issued by

签发日期：2013 年 月 日
Issued on

(5) 社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：陈凤凯　　社保电脑号：629560122　　身份证号码：441721199506014014　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	08	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	09	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	10	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	11	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	12	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	01	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	02	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	[illegible]	42.4	10.6
2026	03	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	[illegible]	[illegible]	[illegible]	10.6
2026	04	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	[illegible]	5300	[illegible]	10.6
2026	05	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	06	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	07	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	08	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
合计				11716.0	5512.0			4912.21	1768.62			437.47		276.0		557.0	137.8

社保费缴纳清单证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339280fc94c43a2m ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴，带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段，该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年5月5日

社保费缴纳清单证明专用章

2. 建筑专业负责人-夏常松

(1) 身份证

(2) 学历证明

普通高等学校

毕业证书

学生 夏常松 性别 男，

1976 年 1 月 日生，于 1995 年

9 月至 2000 年 7 月在本校

建筑学 专业

5 年制本科学习，修完教学计划规

定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校(院)长：

校 名：合肥工业大学

2000 年 7 月 10 日

学校编号：20001830

中华人民共和国教育部制

No. 00702762

(3) 职称证明

广东省专业技术资格证专用章

粤高职证字第 0902001100236 号

夏常松 于二〇〇八年十一月，经深圳市建筑工程高级专业技术资格评审委员会评审通过，具备建筑 高级工程师资格。特发此证

广东省人事厅

发证机关：广东省人事厅

二〇〇九年二月十八日

(4) 执业证书证明

使用有效期：2026年08月25日
-2027年02月21日

中华人民共和国一级注册建筑师
注册证书

根据《中华人民共和国注册建筑师条例》的规定，持证人具备一级注册建筑师执业能力，准予注册（注册期内有效）。

姓　　名：夏常松

性　　别：男

出生日期：1976年01月09日

注册编号：20134411170

聘用单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

注册有效期：2025年04月23日-2027年04月22日

全国注册建筑师管理委员会
THE NATIONAL ADMINISTRATION BOARD OF ARCHITECT REGISTRATION

主任

全国注册建筑师管理委员会

个人签名：

签名日期：2026.8.25

发证日期：2025年04月23日

持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号:12274992704490194

File No. :

2704490194

姓名:

Full Name 夏常松

性别:

Sex 男

出生年月:

Date of Birth 1976年01月

专业类别:

Professional Type

批准日期:

Approval Date 2012年05月

签发单位盖章:

Issued by

签发日期: 2012 年 12 月 21 日

Issued on

(5) 社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：夏常松　　社保电脑号：80149708　　身份证号码：340104197601061552　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	08	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	09	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	10	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	11	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	12	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	01	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	02	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	[illegible]	42.4	10.6
2026	03	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	[illegible]	[illegible]	[illegible]	10.6
2026	04	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	[illegible]	5300	42.4	10.6
2026	05	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	06	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	07	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	08	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
合计				11713.0	5512.0			4912.31	1749.62			437.47		276.6		55[illegible].2	137.8

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339280fc94c65741 ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴，带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段，该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年9月9日

3. 建筑专业负责人-赵百星

(1) 身份证

(2) 学历证明

普通高等学校

毕业证书

学生赵百星　　性别男，

一九八〇年十二月　日生，于二〇〇〇年

九月至二〇〇四年六月在本校

建筑学　　专业

四年制本科学习，修完教学计划规定

的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校(院)长：

校　　名：广西工学院

二〇〇四年六月五日

学校编号:10594120040500074 5

中华人民共和国教育部监制

No. 03021679

(3) 职称证明

广东省职称证书

姓　　名：赵百星

身份证号：421022198012056639

职称名称：高级工程师

专　　业：建筑设计

级　　别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2020年06月08日

评审组织：深圳市建筑专业高级专业技术资格第四评审委员会

证书编号：2003001043138

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2020年10月15日

广东省职称证书 专用章

查询网址：http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc

(4) 社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：赵百晨　　社保电脑号：808234082　　身份证号码：42102219901206689　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	08	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	09	705116	24800.0	4216.0	1984.0	1	24800	1240.0	496.0	1	24800	124.0	24800	99.2	24800	198.4	49.6
2025	10	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	11	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	12	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	01	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	02	705116	15000.0	2550.0	1200.0	1	15000	900.0	300.0	1	15000	75.0	15000	60.0	[illegible]	120.0	30.0
2026	03	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	[illegible]	[illegible]	[illegible]	9.6
2026	04	705116	9600.0	1632.0	768.0	1	9600	576.0	192.0	1	9600	48.0	9600	[illegible]	9600	[illegible]	19.2
2026	05	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	[illegible]	9.6
2026	06	705116	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.95	672.66	1	33633	168.17	[illegible]	159.2	39800	318.4	79.6
2026	07	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	[illegible]	19.2	4800	38.4	[illegible]
2026	08	705116	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.95	672.66	1	33633	168.17	[illegible]	159.2	39800	[illegible]	79.6
合计				24242.66	11431.84			9713.04	3410.12			863.58		[illegible]		[illegible]	384.8

社保费缴纳清单 证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339280fc94c8da49 ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴，带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段，该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年3月4日

4. 装修装修专业负责人-张志文

(1) 身份证

姓名 张志文
性别 男 民族 汉
出生 1992 年 10 月 26 日
住址 广东省深圳市龙岗区百鸽路
363号百合星城百合酒店及
住宅楼复式32A房
公民身份号码 440304199210263111

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 深圳市公安局龙岗分局
有效期限 2023.04.07-2043.04.07

(2) 学历证明

普通高等教育

毕业证书

学生 张志文 性别 男，一九九二年 十 月 二十六日生，于二〇一二年九月至二〇一四年 六 月在本校 建筑装饰工程技术(室内设计师) 专业三 年制专科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：民办南华工商学院 校（院）长：

证书编号：111141201406003815

二〇一四年 六 月二十四日

查询网址：http://www.chsi.com.cn

广东省教育厅监制

(3) 职称证明

广东省职称证书

姓　　名：张志文

身份证号：440304199210263111

职称名称：工程师

专　　业：建筑装饰设计

级　　别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2025年6月28日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2503003259770

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2025年9月28日

(4) 社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：张志文　　社保电脑号：5001 04738　　身份证号码：440304199210268111　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	08	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	09	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	10	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	11	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	12	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	01	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	02	705116	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	[illegible]	20.16	5.04
2026	03	705116	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	[illegible]	[illegible]	[illegible]	5.04
2026	04	705116	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2026	05	705116	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2026	06	705116	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2026	07	705116	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2026	08	705116	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04
合计				10579.25	4978.0			4912.31	1749.62			437.47		186.76		317.50	92.38

社保费缴纳清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339280fc94cb3556 ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴，带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段，该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单
证明专用章

深圳市社会保险基金管理局
打印日期：2026年3月4日

5. 结构专业负责人-侯学凡

(1) 身份证

姓名 侯学凡
性别 男 民族 汉
出生 1986 年 3 月 3 日
住址 广东省深圳市龙岗区德政路龙福一村综合楼三楼
公民身份号码 410225198603036119

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 深圳市公安局龙岗分局
有效期限 2016.12.30-2036.12.30

(2) 学历证明

普通高等学校

毕业证书

学生 陕学凡 性别 男 ，一九八六 年 三 月 三 日生，于 二零零五 年 九 月至 二零零九 年 七 月在本校 土木工程(建筑工程方向) 专业 四 年制 本 科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：南阳理工学院

校（院）长：

二零零九 年 七 月 一 日

证书编号：116531200905000257

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：http://www.chsi.com.cn

(3) 职称证明

广东省职称证书

姓　　名：侯学凡

身份证号：410225198603036119

职称名称：高级工程师

专　　业：建筑结构

级　　别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月13日

评审组织：深圳市建筑结构专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001134956

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月18日

广东省职称证书 专用章

查询网址：http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc

(4) 执业证书证明

中华人民共和国一级注册结构工程师

注册执业证书

本证书是中华人民共和国一级注册结构工程师的执业凭证，准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓　　名：侯学凡

性　　别：男

出生日期：1986年03月03日

注册编号：S20184410959

聘用单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

注册有效期：2024年12月18日-2027年12月31日

中华人民共和国
住房和城乡建设部

个人签名：侯学凡

签名日期：2026年7月16日

发证日期：2024年12月18日

(5) 社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：陈学凡　　社保电脑号：6291637[illegible]　　身份证号码：41022519960[illegible]6119　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	08	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	09	705116	25300.0	4301.0	2024.0	1	25300	1265.0	506.0	1	25300	126.5	25300	101.2	25300	202.4	50.6
2025	10	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	11	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2025	12	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	01	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	02	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	[illegible]	42.4	10.6
2026	03	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	[illegible]	[illegible]	[illegible]	10.6
2026	04	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	[illegible]	5300	42.4	10.6
2026	05	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5300	21.2	5300	42.4	10.6
2026	06	705116	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.95	672.66	1	33633	168.17	40300	161.2	40300	322.4	80.6
2026	07	705116	5300.0	901.0	424.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	53[illegible]	21.2	5300	42.4	10.6
2026	08	705116	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.95	672.66	1	33633	168.17	40[illegible]	161.2	40300	322.4	80.6
合计				22877.66	10971.84			9069.25	3197.2			799.96		[illegible]		1271.1	317.8

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339280fc94cd7f7y ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴，带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段，该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单
证明专用章

打印日期：2026年9月9日

6. 电气专业负责人-谢春红

(1) 身份证

姓名 谢春红

性别 女 民族 汉

出生 1984 年 2 月 27 日

住址 广东省深圳市南山区少帝路2号山语海苑一期1栋8C房

公民身份号码 350824198402272860

中华人民共和国

居民身份证

签发机关 深圳市公安局南山分局

有效期限 2019.04.15-2039.04.15

(2) 学历证明

普通高等学校

毕业证书

学生 谢春红 性别 女，

一九八四年二月二十七日生，于二〇〇四年九月至二〇〇八年七月在我校

电气工程与自动化 学院

电气工程与自动化 专业

四年普通全日制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校长：

校名：福州大学

二〇〇八年七月一日

学校编号：10386120080500103

福州大学制

No. 0800103

(3) 职称证明

广东省职称证书

姓　　名：谢春红

身份证号：350824198402272860

职称名称：高级工程师

专　　业：建筑电气

级　　别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月22日

评审组织：深圳市建筑电气专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001119527

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月10日

广东省职称证书 专用章

查询网址：http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc

(4) 社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：谢春红　　社保电脑号：61601068[illegible]　　身份证号码：350524196402272860　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	08	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	09	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	10	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	11	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	12	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	01	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	02	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	[illegible]	38.4	9.6
2026	03	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	[illegible]	[illegible]	[illegible]	9.6
2026	04	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	[illegible]	4800	38.4	9.6
2026	05	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	06	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	07	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	08	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
合计				10080.0	4900.0			4912.31	1768.62			437.47		[illegible]		494.1	104.8

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339280fc94ced504 ）检查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴，带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段，该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年9月4日

社保资缴纳清单证明专用章

7. 给排水专业负责人-李扬

(1) 身份证

(2) 学历证明

普通高等学校

毕业证书

学生 李扬 性别男 一九八二年 六 月 四 日生，于二〇〇一年

九 月至二〇〇五年 六 月在本校 给水排水工程 专业

四 年制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：

校（院）长：刘占周

证书编号：100761200505001158

二〇〇五年 六 月 二十八日

查询网址：http://www.chsi.com.cn

中华人民共和国教育部监制

(3) 职称证明

照

片

广东省专业技术资格证

专用章

粤高职证字第 1703001005943 号

李扬 于二〇一六 年

十二月，经 深圳市建筑专

业高级专业技术资格第一

评审委员会评审通过，

具备 给排水 高级工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局

发证单位：

二〇一七 年 四 月 二十五 日

(4) 社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李扬　　社保电脑号：615001376　　身份证号码：130682198206047811X　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	08	705116	4800.0	768.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	09	705116	4800.0	768.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	10	705116	4800.0	768.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	11	705116	4800.0	768.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	12	705116	4800.0	768.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	01	705116	4800.0	768.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	02	705116	4800.0	768.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	[illegible]	38.4	9.6
2026	03	705116	4800.0	768.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	[illegible]	[illegible]	[illegible]	9.6
2026	04	705116	4800.0	768.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	[illegible]	4800	38.4	9.6
2026	05	705116	4800.0	768.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	06	705116	5800.0	928.0	464.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5800	23.2	5800	46.4	11.6
2026	07	705116	4800.0	768.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	08	705116	5800.0	928.0	464.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5800	23.2	5800	46.4	11.6
合计				10304.0	5152.0			4912.31	1749.62			437.47		287.6		518.2	128.8

社保费缴纳清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://zipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339280fc94d057fq ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴，带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段，该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单
证明专用章

打印日期：2026年3月4日

8. 暖通专业负责人-刘贺兵

(1) 身份证

姓名 刘贺兵
性别 男 民族 汉
出生 1982 年 10 月 12 日
住址 广东省深圳市罗湖区宝安北路3039号
公民身份号码 232321198210120916

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 深圳市公安局罗湖分局
有效期限 2011.08.01-2031.08.01

(2) 学历证明

普通高等学校

毕业证书

学生 刘贺兵 性别 男 ，一九八二 年 十 月 十二 日生，于 二〇〇二 年九 月至 二〇〇六 年 七 月在本校 建筑环境与设备工程 专业 四 年制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名： 西安建筑科技大学 校（院）长：

证书编号：107031200605000986

二〇〇六 年 七 月 三 日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：http://www.chsi.com.cn

(3) 职称证明

广东省职称证书

姓　　名：刘贺兵

身份证号：232321198210120916

职称名称：高级工程师

专　　业：暖通

级　　别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月02日

评审组织：深圳市建筑专业高级专业技术资格第二评审委员会

证书编号：1903001027359

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日

广东省职称证书 专用章

查询网址：http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc

(4) 社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：刘贤兵　　社保电脑号：610056004　　身份证号码：23292119931012001 6　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	08	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	09	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	10	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	11	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2025	12	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	01	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	02	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	[illegible]	38.4	9.6
2026	03	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	[illegible]	[illegible]	[illegible]	9.6
2026	04	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	[illegible]	4800	38.4	9.6
2026	05	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	06	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	07	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
2026	08	705116	4800.0	816.0	384.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4800	19.2	4800	38.4	9.6
合计				10008.0	4800.0			4912.31	1768.62			437.47		[illegible]	[illegible]	494.3	124.8

社保费缴纳清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339280fc94d2297q ）检查，验真码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴，带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段，该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单
证明专用章

打印日期：2026年5月5日

五、其他

1. 企业基础信息情况表

<table>
<tr><td rowspan="3">注册信息</td><td>公司法人</td><td>廖凯</td><td>联系方式</td><td>0755-83785399</td></tr>
<tr><td>成立日期</td><td>1993 年 09 月 11 日</td><td>注册资金（万元）</td><td>8000 万元</td></tr>
<tr><td>社会统一信用代码</td><td>91440300192244260B</td><td>开具增值税发票税率</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>企业性质</td><td colspan="4">国有企业</td></tr>
<tr><td>投标员信息</td><td colspan="4">投标员姓名：方友明
投标员联系手机号码：18823886700
投标员联系邮箱：247042309@qq.com</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="7">企业近三年财务状况</td></tr>
<tr><td>序号</td><td>数据名称</td><td>单位</td><td>2023 年度</td><td>2024 年度</td><td>2025 年度</td><td>三年均值</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="6">资产负债表</td></tr>
<tr><td>1.1</td><td>负债合计</td><td>元</td><td>1526999805.50</td><td>1402564988.15</td><td>1216623026.73</td><td>1382062600.79</td></tr>
<tr><td>1.2</td><td>资产合计</td><td>元</td><td>1887549257.77</td><td>1776220005.37</td><td>1605232017.49</td><td>1756333760.21</td></tr>
<tr><td>1.3</td><td>资产负债率</td><td>%</td><td>80.90</td><td>78.96</td><td>75.79</td><td>78.55</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="6">利润表</td></tr>
</table>

2.1	利润总额	元	14995345.09	15634894.43	2263353.03	17754530.85
2.2	营业收入	元	23037199.13	1256584655.50	945355286.34	741659046.99
2.3	利润率	%	65.09	1.25	0.23	22.19
3	现金流量表					
3.1	期末现金及现金等价物余额	元	168115594.75	155117223.20	129413380.78	150882066.24

注：如为联合体投标的，仅提供联合体牵头单位信息 。

(1) 投标员劳动合同

深圳市建筑设计研究总院有限公司

劳动合同变更书

（2022 版）

经甲乙双方平等、自愿协商同意，对本合同作以下变更：

一、合同期限变更

合同期限截止时间从 2024 年 11 月 4 日 变更为 无固定期限 。

二、工作内容及工作地点变更

1、乙方的工作岗位变更为：_____/_____。

2、乙方的工作地点变更为：_____/_____。

三、劳动报酬变更

乙方每月税前基本工资变更为：____/____元。

四、其他变更事项：

乙方应遵守所在分支机构的分配制度。

五、其他

1. 根据甲方第四届职工代表大会第八次会议决议（深设总院工〔2021〕7 号）精神，乙方劳动报酬包含二部分：基本工资+效益奖金。其中基本工资参照甲方现有薪酬制度执行，效益奖金根据甲方效益确定。

2. 甲方效益奖金可采取预发绩效奖金、季度奖金、年终奖形式发放，具体由甲方根据自身实际情况决定。

3. 乙方效益奖金含国家、省、市法律法规规定范围内的加班费。

4. 凡甲方付至乙方指定工资银行卡内的金钱，扣除基本工资部分的结余，均视为甲方付给乙方的效益奖金。乙方能证明该结余不是效益奖金的除外。

5. 本合同自甲、乙方签字或盖章之日起生效，涂改或未经书面授权代签无效。

6. 本合同一式三份，甲方执两份，乙方执一份。

仅供深圳市建筑工程造价管理站613/税务局办公室装修工程设计投标使用

（此页无正文）

仅供深业八卦岭611、613栋税务局办公室装修工程设计投标使用

甲方：（盖章）

法定代表人：

（主要负责人）

法人授权代表：

部门负责人：

2024年 11 月 4 日

乙方：（签名、指模）

2024 年 月 4 日

(2) 投标员社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

好些评工编码

姓名：方友明　　社保电脑号：500165535　　身份证号码：[redacted]　　[illegible]　　计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	08	705116	10558.0	1794.86	844.64	1	10558	527.9	211.16	1	10558	52.79	10558	42.23	10558	84.46	21.12
2025	09	705116	10558.0	1794.86	844.64	1	10558	527.9	211.16	1	10558	52.79	10558	42.23	10558	84.46	21.12
2025	10	705116	10558.0	1760.86	828.64	1	10558	517.9	207.16	1	10558	51.79	10558	41.43	10558	82.86	20.72
2025	11	705116	10558.0	1760.86	828.64	1	10558	517.9	207.16	1	10558	51.79	10558	41.43	10558	82.86	20.72
2025	12	705116	10558.0	1760.86	828.64	1	10558	517.9	207.16	1	10558	51.79	10558	41.43	10558	82.86	20.72
2026	01	705116	10558.0	1760.86	828.64	1	10558	621.48	207.16	1	10558	51.79	10558	41.43	10558	82.86	20.72
2026	02	705116	10558.0	1760.86	828.64	1	10558	621.48	207.16	1	10558	51.79	10558	41.43	10558	82.86	20.72
2026	03	705116	10558.0	1760.86	828.64	1	10558	621.48	207.16	1	10558	51.79	10558	41.43	10558	82.86	20.72
2026	04	705116	10558.0	1760.86	828.64	1	10558	621.48	207.16	1	10558	51.79	10558	41.43	10558	82.86	20.72
2026	05	705116	10558.0	1760.86	828.64	1	10558	621.48	207.16	1	10558	51.79	10558	41.43	10558	82.86	20.72
2026	06	705116	10558.0	1760.86	828.64	1	10558	621.48	207.16	1	10558	51.79	10558	41.43	10558	82.86	20.72
2026	07	705116	10558.0	1760.86	828.64	1	10558	621.48	207.16	1	10558	51.79	10558	41.43	10558	82.86	20.72
2026	08	705116	9020.0	1503.4	721.6	1	9020	541.2	180.4	1	9020	45.1	9020	36.08	9020	72.16	18.04
合计				22731.72	10897.28			7591.06	2529.52			608.38		534.84		1069.68	267.48

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://siphu.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339280fc9651a07d ）核查，验真码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种"1"为生育保险，"2"为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种"1"为基本医疗保险一档，"2"为基本医疗保险二档，"4"为基本医疗保险三档，"5"为居民医疗保险医保，"6"为统筹医疗保险。

4. 上述"缴费明细"表中带"*"标识的为补缴，表示未在缴费时段当月及时缴纳社保费用，跨月补缴到账。空白为断缴，表示缴费时段未缴纳社保费。带"&"标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、居民（含少儿/学生）医疗保险不在本清单。

6. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局　社保费缴纳清单证明专用章

深圳市医疗保险基金管理中心　医疗与生育保险业务专用章

仅用于深圳市建筑设计研究总院有限公司装修工程设计投标使用

(3) 2023 审计报告

深圳市建筑设计研究总院有限公司

审计报告

鹏盛审字[2024]00234 号

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·深圳

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：粤240YKGWVN1

深圳市建筑设计研究总院有限公司
审计报告及财务报表

（2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止）

目　　录　　页　次

一、	**审计报告**	1-3
二、	**已审财务报表**	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
三、	**财务报表附注**	1-46

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
Pengsheng Certified Public Accountants (Special General Partnership)

通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层 2101 室
邮政编码：518000
电话： 0755-82949959 传真：0755-82926578

审 计 报 告

鹏盛审字[2024]00234 号

深圳市建筑设计研究总院有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称"贵公司"）的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日的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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们

应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

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。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

欧阳春竹

中国·深圳　　中国注册会计师：

汪慧诚

2024 年 3 月 19 日

合并资产负债表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2023年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	168,115,594.75	157,828,276.26	207,559,845.65	196,400,799.85
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据			-	7,075,607.15	7,075,607.15
应收账款	五、2	296,920,388.07	283,382,369.86	335,078,764.91	306,888,461.24
应收款项融资					
预付款项	五、3	50,691,829.04	46,920,385.50	60,501,635.78	48,657,805.29
应收资金集中管理款					
其他应收款	五、4	789,587,113.42	801,695,782.76	785,208,142.06	802,453,829.95
其中：应收股利					
存货	五、5	48,745,855.77	8,775,323.06	26,043,995.84	8,775,323.06
其中：原材料		10,990,158.25		2,595,779.05	
库存商品(产成品)		8,453,208.85		4,166,418.07	
合同资产	五、6	395,174,098.81	395,174,098.81	349,846,572.69	348,535,776.22
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、7	32,428.58	-	759,709.99	418,259.89
流动资产合计		1,749,267,308.44	1,693,776,236.25	1,772,074,274.07	1,719,205,862.65
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资			11,871,390.00		7,450,000.00
其他权益工具投资	五、8	1,750,338.20	1,750,338.20	1,813,875.35	1,813,875.35
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五、9	916,640.00	916,640.00	969,683.49	969,683.49
固定资产	五、10	45,556,858.29	41,904,642.38	59,211,718.35	48,763,544.20
其中：固定资产原价		186,353,878.65	180,634,457.43	192,029,300.27	179,392,200.63
累计折旧		140,797,020.36	138,729,815.05	132,817,581.92	130,628,656.43
固定资产减值准备					
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、11	12,771,875.60	7,017,994.38	20,025,780.59	19,050,802.08
无形资产	五、12	14,685,459.57	11,610,525.68	16,805,418.46	13,221,924.69
开发支出	五、13	33,886,923.52	20,542,761.69	12,785,053.27	5,503,173.03
商誉					
长期待摊费用	五、14	9,467,629.09	9,182,447.98	13,363,239.13	13,122,970.84
递延所得税资产	五、15	19,246,225.06	19,128,240.94	17,831,392.61	17,791,043.55
其他非流动资产					
其中：特准储备物资					
非流动资产合计		138,281,949.33	123,924,981.25	142,806,161.25	127,687,017.23
资产总计		1,887,549,257.77	1,817,701,217.50	1,914,880,435.32	1,846,892,879.88

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位:深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2023年12月31日　　单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、16	14,000,000.00		6,443,500.96	
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	五、17	73,321,557.71	71,890,007.70	82,481,744.64	76,981,762.30
预收款项	五、18	2,434,970.62	199,000.00	239,226.41	239,226.41
合同负债	五、19	576,858,786.41	576,468,138.19	777,860,458.50	777,592,874.43
应付职工薪酬	五、20	161,354,028.81	154,068,044.70	174,580,171.56	168,739,165.79
应交税费	五、21	30,332,872.88	29,982,228.44	35,353,895.29	33,098,327.28
其他应付款	五、22	647,199,839.93	641,716,907.42	436,412,631.33	431,595,375.09
其中：应付股利		15,645.99	15,645.99	15,645.99	15,645.99
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		1,505,502,056.16	1,474,324,326.45	1,513,371,628.69	1,488,246,731.30
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	五、23	13,530,414.33	7,806,214.78	21,452,038.32	20,460,744.91
长期应付款	五、24	4,445,774.16	667,942.72	5,056,315.81	1,519,388.34
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	五、25	3,500,000.00	3,500,000.00		-
递延所得税负债	五、26	21,560.85		9,749.86	
其他非流动负债					
非流动负债合计		21,497,749.34	11,974,157.50	26,518,103.99	21,980,133.25
负债合计		1,526,999,805.50	1,486,298,483.95	1,539,889,732.68	1,510,226,864.55
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）	五、27	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五、28	22,494,126.13	18,089,722.79	22,311,738.87	18,089,722.79
减：库存股					
其他综合收益	五、29	1,445,300.13	1,445,300.13	1,508,837.28	1,508,837.28
其中：外币报表折算差额					
专项储备					
盈余公积	五、30	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
其中：法定公积金		37,475,000.00	37,475,000.00	37,475,000.00	37,475,000.00
任意公积金		2,525,000.00	2,525,000.00	2,525,000.00	2,525,000.00
未分配利润	五、31	210,403,404.33	191,867,710.63	221,024,451.74	197,067,455.26
归属于母公司股东所有者权益合计		354,342,830.59	331,402,733.55	364,845,027.89	336,666,015.33
少数股东权益		6,206,621.68		10,145,674.75	
所有者权益（或股东权益）合计		360,549,452.27	331,402,733.55	374,990,702.64	336,666,015.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,887,549,257.77	1,817,701,217.50	1,914,880,435.32	1,846,892,879.88

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2023年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业总收入		1,712,517,004.46	1,677,294,966.18	2,071,227,723.18	1,996,726,821.45
其中：营业收入	五、30	1,712,517,004.46	1,677,294,966.18	2,071,227,723.18	1,996,726,821.45
△利息收入					
△手续费及佣金收入					
二、营业总成本		1,668,105,235.63	1,643,548,309.57	1,961,634,456.78	1,896,124,180.64
其中：营业成本	五、30	1,498,824,888.32	1,466,960,333.17	1,789,123,150.92	1,738,731,181.68
税金及附加	五、33	8,810,378.10	8,601,418.33	10,051,438.55	9,963,239.62
销售费用	五、34	42,539,136.42	39,964,113.20	27,972,579.84	24,636,791.77
管理费用	五、35	78,401,485.34	71,000,499.53	87,539,265.36	79,042,239.43
研发费用	五、36	80,151,723.10	79,163,382.56	68,830,652.81	68,830,652.81
财务费用	五、37	-20,622,175.65	-22,141,437.24	-21,982,659.70	-23,079,924.67
其中：利息费用		1,586,785.44	869,885.71	2,151,416.69	1,568,314.69
利息收入		-22,378,183.93	-23,191,607.98	-24,494,388.45	-24,993,132.06
汇兑净损失（净收益以"-"号填列）					
其他					
加：其他收益	五、38	10,140,929.03	10,017,216.85	4,530,466.54	4,289,745.70
投资收益（损失以"-"号填列）			307,315.62		264,880.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
△汇兑收益（损失以"-"号填列）					
净敞口套期收益（损失以"-"号填列）					
公允价值变动收益（损失以"-"号填列）					
信用减值损失（损失以"-"号填列）	五、39	-9,408,297.62	-8,914,849.26	-47,831,801.04	-47,527,512.42
资产减值损失（损失以"-"号填列）					
资产处置收益（损失以"-"号填列）	五、40	163,630.62	163,630.62	-21,945.43	-21,945.43
三、营业利润（亏损以"-"号填列）		25,308,030.86	35,320,170.44	66,269,986.47	57,607,808.99
加：营业外收入	五、41	1,488,055.10	1,388,054.19	7,467,689.14	7,467,688.49
其中：政府补助		268,283.60	268,283.60	223,155.00	223,155.00
减：营业外支出	五、42	3,758,886.93	3,754,914.05	230,368.69	229,205.30
四、利润总额（亏损总额以"-"号填列）		23,037,199.13	32,953,310.58	73,507,306.93	64,846,292.18
减：所得税费用	五、43	8,041,854.04	9,153,933.08	2,636,225.07	744,715.13
五、净利润（净亏损以"-"号填列）		14,995,345.09	23,799,377.50	70,871,081.86	64,101,576.05
（一）按经营持续性分类					
1.持续经营净利润（净亏损以"-"号填列）		14,995,345.09	23,799,377.50	70,871,081.86	64,101,576.05
2.终止经营净利润（净亏损以"-"号填列）					
（二）按所有权归属分类					
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以"-"号填列）		18,378,074.72	23,799,377.50	68,627,805.32	64,101,576.05
2.少数股东损益（净亏损以"-"号填列）		-3,382,729.63		2,243,276.54	
六、其他综合收益的税后净额		-1,611,537.15	-1,611,537.15	5,595,557.43	5,595,557.43
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-1,611,537.15	-1,611,537.15	5,595,557.43	5,595,557.43
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-1,611,537.15	-1,611,537.15	5,595,557.43	5,595,557.43
（1）重新计量设定受益计划变动额					
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益					
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-63,537.15	-63,537.15	5,595,557.43	5,595,557.43
（4）企业自身信用风险公允价值变动					
（5）其他		-1,548,000.00	-1,548,000.00		
2.将重分类进损益的其他综合收益					
（1）权益法下可转损益的其他综合收益					
（2）其他债权投资公允价值变动					
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
（4）其他债权投资信用减值准备					
（5）现金流量套期储备					
（6）外币财务报表折算差额					
（7）其他					
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
七、综合收益总额		13,383,807.94	22,187,840.35	76,466,639.29	69,697,133.48
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		16,766,537.57	22,187,840.35	74,223,362.75	69,697,133.48
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-3,382,729.63		2,243,276.54	

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位:深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2023年度　　单位：人民币元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	公司	合并	公司
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	961,663,295.96	902,613,524.37	1,440,555,966.61	1,383,816,162.69
收到的税费返还	1,339,509.71	213,860.52	491,740.84	491,740.84
收到其他与经营活动有关的现金	486,516,663.30	476,800,211.26	389,157,615.33	381,367,577.07
经营活动现金流入小计	1,449,519,468.97	1,379,627,596.15	1,830,205,322.78	1,765,675,500.60
购买商品、接受劳务支付的现金	174,300,489.59	138,666,267.59	591,652,975.95	536,621,856.12
支付给职工以及为职工支付的现金	770,357,066.02	751,314,727.56	801,057,081.55	782,868,637.84
支付的各项税费	92,123,717.67	87,353,433.12	102,438,178.41	101,030,477.23
支付其他与经营活动有关的现金	409,335,581.46	391,525,086.17	319,468,452.70	346,114,351.39
经营活动现金流出小计	1,446,116,834.74	1,368,859,514.44	1,814,616,688.61	1,766,635,322.68
经营活动产生的现金流量净额	3,402,634.23	10,768,081.71	15,588,634.17	-959,822.08
二、投资活动产生的现金流量：		——		——
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金		307,315.62		264,880.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,480.00	1,480.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			10,520,000.00	10,520,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			-21,225.64	-21,225.64
投资活动现金流入小计	1,480.00	308,795.62	10,498,774.36	10,763,654.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,636,556.06	4,418,092.10	21,252,821.80	8,831,222.95
投资支付的现金	2,339,790.00	4,421,390.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	6,976,346.06	8,839,482.10	21,252,821.80	8,831,222.95
投资活动产生的现金流量净额	-6,974,866.06	-8,530,686.48	-10,754,047.44	1,932,431.74
三、筹资活动产生的现金流量：		——		——
吸收投资收到的现金	2,000,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,000,000.00			
取得借款收到的现金	14,000,000.00		6,993,500.96	
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	16,000,000.00		6,993,500.96	
偿还债务支付的现金	6,447,696.70		6,158,350.58	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,565,525.88	27,451,122.13	26,415,812.56	24,264,395.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	29,243.15		34,146.18	
支付其他与筹资活动有关的现金	16,858,796.69	13,358,796.69	15,430,734.72	15,430,734.72
筹资活动现金流出小计	51,872,019.07	40,809,918.82	48,004,897.86	39,695,130.59
筹资活动产生的现金流量净额	-35,872,019.07	-40,809,918.82	-41,011,396.90	-39,695,130.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-39,444,250.90	-38,572,523.59	-36,176,810.17	-38,722,520.93
加：期初现金及现金等价物余额	207,559,845.65	196,400,799.85	243,736,655.82	235,123,320.78
六、期末现金及现金等价物余额	168,115,594.75	157,828,276.26	207,559,845.65	196,400,799.85

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位:深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2023年度　　单位：人民币元

	本年金额													
	归属于母公司所有者权益													
	股本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东所有者权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	22,311,738.87	-	1,508,837.28	-	40,000,000.00	-	221,024,451.74	364,845,027.89	10,145,674.75	374,990,702.64
加：会计政策变更														-
前期差错更正														-
其他														-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	22,311,738.87	-	1,508,837.28	-	40,000,000.00	-	221,024,451.74	364,845,027.89	10,145,674.75	374,990,702.64
三、本年增减变动金额（减少以"－"号填列）	-	-	-	-	182,387.26	-	-63,537.15	-	-	-	-10,621,047.41	-10,502,197.30	-3,939,053.07	-14,441,250.37
（一）综合收益总额							-1,611,537.15				18,378,074.72	16,766,537.57	-3,382,729.63	13,383,807.94
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	182,387.26	-	-	-	-	-	-	182,387.26	-522,177.26	-339,790.00
1.所有者投入的普通股					182,387.26								-522,177.26	-522,177.26
2.其他权益工具持有者投入资本														-
3.股份支付计入所有者权益的金额														-
4.其他												-		-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
1.提取专项储备														-
2.使用专项储备														-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,451,122.13	-27,451,122.13	-34,146.18	-27,485,268.31
1.提取盈余公积														-
其中：法定公积金														-
任意公积金														-
2.△提取一般风险准备														-
3.对所有者（或股东）的分配											-27,451,122.13	-27,451,122.13	-34,146.18	-27,485,268.31
4.其他														-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	1,548,000.00	-	-	-	-1,548,000.00	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）														-
2.盈余公积转增资本（或股本）														-
3.盈余公积弥补亏损														-
4.设定受益计划变动额结转留存收益														-
5.其他综合收益结转留存收益							1,548,000.00				-1,548,000.00	-		-
6.其他														-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,445,300.13	-	40,000,000.00	-	210,403,404.33	354,342,830.59	6,206,621.68	360,549,452.27

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2023年度　　单位：人民币元

项目	上年金额													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	80,000,000.00				22,255,193.32		6,233,279.85		40,000,000.00		166,341,042.29	314,829,515.46	7,881,180.27	322,710,695.73
加：会计政策变更														-
前期差错更正														-
其他														-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	22,255,193.32	-	6,233,279.85	-	40,000,000.00	-	166,341,042.29	314,829,515.46	7,881,180.27	322,710,695.73
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	56,545.55	-	-4,724,442.57	-	-	-	54,683,409.45	50,015,512.43	2,264,494.48	52,280,006.91
（一）综合收益总额							5,595,557.43				68,627,805.32	74,223,362.75	2,243,276.54	76,466,639.29
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	56,545.55	-	-	-	-	-	-	56,545.55		56,545.55
1.所有者投入的普通股														-
2.其他权益工具持有者投入资本														-
3.股份支付计入所有者权益的金额														-
4.其他					56,545.55							56,545.55		56,545.55
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-
1.提取专项储备														-
2.使用专项储备														-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-24,264,395.87	-24,264,395.87	21,217.94	-24,243,177.93
1.提取盈余公积														-
其中：法定公积金														-
任意公积金														-
#储备基金														-
#企业发展基金														-
#利润归还投资														-
2.凸提取一般风险准备														-
3.对所有者（或股东）的分配											-24,264,395.87	-24,264,395.87	-29,431.15	-24,293,827.02
4.其他													50,649.09	50,649.09
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-10,320,000.00	-	-	-	10,320,000.00	-		-
1.资本公积转增资本（或股本）														-
2.盈余公积转增资本（或股本）														-
3.盈余公积弥补亏损														-
4.设定受益计划变动额结转留存收益														-
5.其他综合收益结转留存收益							-10,320,000.00				10,320,000.00	-		
6.其他														-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	22,311,738.87	-	1,508,837.28	-	40,000,000.00	-	221,024,451.74	364,845,027.89	10,145,674.75	374,990,702.64

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

深圳市建筑设计研究总院有限公司
财务报表附注

2023 年 1 月 1 日——2023 年 12 月 31 日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称公司或本公司）于 1993 年 9 月 11 日在深圳市市场监督管理局福田监管局登记注册成立。统一社会信用代码为 91440300192244260B，法定代表人：廖凯，注册资本 8,000.00 万元，其中，深圳市投资控股有限公司出资 8,000.00 万元，股权占比 100.00%。

公司经营范围：一般经营项目：建筑工程设计（含从事相应等级和范围的建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计、消防设施工程设计等六大类专项工程设计业务）；并可从事以上资质证书许可范围内相应的建筑工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务；城市规划编制；市政工程设计；风景园林工程设计；工程咨询；建筑工程监理；图文处理。经营范围以登记机关核准登记的为准。工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：工程造价咨询业务。（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）

二、财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还参照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

（二） 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状

况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二） 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

（三） 营业周期

本公司以一年（12个月）作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（六） 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表的编制方法

（1） 母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。详细情况如下：

深总院下辖独立核算的分公司共18家：

分公司名称	成立时间	注册地	主营业务	是否纳入合并范围
深圳市建筑设计研究总院有限公司第一分公司	1994年1月4日	深圳市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司第二分公司	1994年1月7日	深圳市	承接建筑工程甲级工程设计	是

分公司名称	成立时间	注册地	主营业务	是否纳入合并范围
深圳市建筑设计研究总院有限公司第三分公司	1994年1月4日	深圳市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司重庆分公司	1998年11月9日	重庆市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司武汉分院	2002年11月26日	武汉市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司北京分院	2003年3月17日	北京市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司合肥分院	2008年7月1日	合肥市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司成都分公司	2008年11月11日	成都市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司昆明分公司	2010年2月10日	昆明市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司海南分公司	2011年4月7日	海口市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司东莞分公司	2012年9月27日	东莞市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司西安分公司	2012年4月26日	西安市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司江西分公司	2014年6月13日	南昌市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司天津分公司	2019年1月17日	天津市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司南京分公司	2021年10月14日	南京市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司河北分公司	2022年10月8日	保定市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司广州分公司	2023年2月2日	广州市	承接建筑工程甲级工程设计	是
深圳市建筑设计研究总院有限公司阜阳分公司	2023年2月17日	阜阳市	承接建筑工程甲级工程设计	是

深总院下级全资及控股公司共 4 户，纳入本次合并报表范围 4 户，具体如下：

公司名称	注册地	主营业务	注册资本(人民币)	股权比例	是否纳入合并范围
深圳市总源物业管理有限公司	深圳市	物业管理	300 万元	100.00%	是
深圳市微空间建筑科技有限公司	深圳市	研发销售工业产品	1077.7778 万元	64.95%	是
深圳绿建技术有限公司	深圳市	建材销售和技术服务	1000 万元	51.00%	是
深圳市四星科技有限责任公司	深圳市	研发销售建筑材料设备	300 万元	100.00%	是

（七） 合营安排分共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1） 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

（2） 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

（3） 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4） 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

（5） 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

（八） 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九） 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1） 以摊余成本计量的金融资产；（2） 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2） 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；（3） 不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4） 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1） 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

（2） 金融资产的后续计量方法

1） 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2） 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3） 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

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

（3） 金融负债的后续计量方法

1） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2） 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3） 不属于上述1）或2）的财务担保合同，以及不属于上述1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4） 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

（4） 金融资产和金融负债的终止确认

1） 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2） 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1） 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2） 保留了对该金融资产控制的，按照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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1） 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2） 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1） 终止确认部分的账面价值；（2） 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入

值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

公司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、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，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。

除上述计量方法以外的金融资产，公司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已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（十）应收类款项预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收类款项

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	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预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——应收政府款项组合	款项性质	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
其他应收款——应收押金保证金组合		
其他应收款——账龄组合	账龄	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，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账　龄	应收账款 预期信用损失率（%）	其他应收款 预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	0.00	0.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00
3-5 年	50.00	50.00
5 年以上	80.00	80.00

3. 按单项计提预期信用损失的应收类款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收类款项，公司按单项计提预期信用损失。

（十一） 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用个别计价法。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1） 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2） 包装物

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，

分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

（十二） 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

（1） 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于"一揽子交易"。属于"一揽子交易"的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于"一揽子交易"的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2） 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1） 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2） 在合并财务报表中，判断是否属于"一揽子交易"。属于"一揽子交易"的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于"一揽子交易"的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3） 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

（1） 是否属于"一揽子交易"的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于"一揽子交易"。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于"一揽子交易"：

1） 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2） 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3） 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4） 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2） 不属于"一揽子交易"的会计处理

1） 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2） 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子

公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（3） 属于"一揽子交易"的会计处理

1） 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2） 合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（十三） 投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（十四） 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及构筑物	年限平均法	30	3	3.23
机器设备	年限平均法	10	0	10
运输设备	年限平均法	5	0	20
电子设备	年限平均法	3	0	33.33

公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（3） 属于"一揽子交易"的会计处理

1） 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2） 合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（十三） 投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（十四） 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及构筑物	年限平均法	30	3	3.23
机器设备	年限平均法	10	0	10
运输设备	年限平均法	5	0	20
电子设备	年限平均法	3	0	33.33

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
其他设备	年限平均法	5	0	20

（十五） 无形资产

1. 无形资产包括软件、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
专利权及专利技术	受益期内摊销	直线法
软件	受益期内摊销	直线法

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1） 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2） 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3） 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4） 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5） 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

4. 研发支出的归集范围

（1） 人员人工费用

人员人工费用包括公司研发人员的工资薪金、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费和住房公积金，以及外聘研发人员的劳务费用。

研发人员同时服务于多个研究开发项目的，人工费用的确认依据公司管理部门提供的各研究开发项目研发人员的工时记录，在不同研究开发项目间按比例分配。

直接从事研发活动的人员、外聘研发人员同时从事非研发活动的，公司根据研发人员在不同岗位的工时记录，将其实际发生的人员人工费用，按实际工时占比等合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

（2） 直接投入费用

直接投入费用是指公司为实施研究开发活动而实际发生的相关支出。包括：1） 直接消耗的材料、燃料和动力费用；2） 用于中间试验和产品试制的模具、工艺装备开发及制造费，不构成固定资产的样品、样机及一般测试手段购置费，试制产品的检验费；3） 用于研究开

发活动的仪器、设备的运行维护、调整、检验、检测、维修等费用。

（3） 折旧费用与长期待摊费用

折旧费用是指用于研究开发活动的仪器、设备和在用建筑物的折旧费。

用于研发活动的仪器、设备及在用建筑物，同时又用于非研发活动的，对该类仪器、设备、在用建筑物使用情况做必要记录，并将其实际发生的折旧费按实际工时和使用面积等因素，采用合理方法在研发费用和生产经营费用间分配。

长期待摊费用是指研发设施的改建、改装、装修和修理过程中发生的长期待摊费用，按实际支出进行归集，在规定的期限内分期平均摊销。

（4） 无形资产摊销费用

无形资产摊销费用是指用于研究开发活动的软件、知识产权、非专利技术（专有技术、许可证、设计和计算方法等）的摊销费用。

（5） 设计费用

设计费用是指为新产品和新工艺进行构思、开发和制造，进行工序、技术规范、规程制定、操作特性方面的设计等发生的费用，包括为获得创新性、创意性、突破性产品进行的创意设计活动发生的相关费用。

（6） 装备调试费用与试验费用

装备调试费用是指工装准备过程中研究开发活动所发生的费用，包括研制特殊、专用的生产机器，改变生产和质量控制程序，或制定新方法及标准等活动所发生的费用。

为大规模批量化和商业化生产所进行的常规性工装准备和工业工程发生的费用不计入归集范围。

试验费用包括新药研制的临床试验费、勘探开发技术的现场试验费、田间试验费等。

（7） 委托外部研究开发费用

委托外部研究开发费用是指公司委托境内外其他机构或个人进行研究开发活动所发生的费用（研究开发活动成果为公司所拥有，且与公司的主要经营业务紧密相关）。

（8） 其他费用

其他费用是指上述费用之外与研究开发活动直接相关的其他费用，包括技术图书资料费、资料翻译费、专家咨询费、高新科技研发保险费，研发成果的检索、论证、评审、鉴定、验收费用，知识产权的申请费、注册费、代理费，会议费、差旅费、通讯费等。

（十六） 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用权资产、使用寿

命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（十七） 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十八） 职工薪酬

1. 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。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司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。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1） 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2） 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1） 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2） 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3） 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十九）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给

客户的款项。

（2） 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

（3） 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

（4） 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

（二十） 合同资产、合同负债

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

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十一） 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1） 公司能够满足政府补助所附的条件；（2） 公司能够收到政府补助。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。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。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。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。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，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

（二十二） 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1） 企业合并；（2） 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：（1） 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；（2） 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。

（二十三） 租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1） 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1） 租赁负债的初始计量金额；2） 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；3） 承租人发生的初始直接费用；4） 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。

公司按照直线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，公司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，公司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。

（2） 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

（1） 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（2） 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3. 售后租回

（1） 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

（2） 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

（二十二）重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

（1） 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1） 公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》"关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理"规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该

规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第18号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（2） 其他会计政策变更

报告期内未发生其他会计政策变更。

2. 会计估计变更

本报告期内未发生会计估计变更事项。

3. 重大前期差错更正事项

本报告期内未发生重大前期差错更正事项。

四、税项

（一） 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	设计费收入、房屋租赁收入	5%、6%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
房产税	房产余值	1.2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二） 税收优惠

1.根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195号）有关规定，于2021年12月31日通过高新技术企业的认定，其资格自颁发证书之日起有效期为3年。企业获得高新技术企业资格后，自高新技术企业证书颁发之日所在年度起按15%的税率享受企业所得税优惠。

2.《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》财政部 税务总局公告2023年第1号。自2023年1月1日至2023年12月31日，增值税加计抵减政策按照以下规定执

行，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额。生产性服务业纳税人，是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50%的纳税人。

3.关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号。自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

五、财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；"期初"指 2023 年 1 月 1 日，"期末"指 2023 年 12 月 31 日，"上年同期"指 2022 年度，"本期"指 2023 年度。

（一） 资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数	期初数
库存现金	26,385.60	3,617.77
银行存款	164,412,797.45	204,131,403.84
其他货币资金	3,676,411.70	3,424,824.04
合 计	168,115,594.75	207,559,845.65
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票保证金		
保函保证金	3,375,000.00	6,758,338.30
履约保证金		
被冻结银行款项	2,671,321.76	
合 计	6,046,321.76	6,758,338.30

2.应收账款

（1） 明细情况

1） 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备	87,809,459.12	20.76%	43,904,729.56	50.00%	43,904,729.56
按组合计提坏账准备	335,169,991.34	79.24%	82,154,332.83	24.51%	253,015,658.51

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
合 计	422,979,450.46	100.00%	126,059,062.39	74.51%	296,920,388.07

（续上表）

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备	91,670,532.61	20.29%	45,835,266.31	50.00%	45,835,266.30
按组合计提坏账准备	360,078,565.07	79.71%	70,835,066.46	19.67%	289,243,498.61
合 计	451,749,097.68	100.00%	116,670,332.77	69.67%	335,078,764.91

2）采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	135,390,477.72		0%	157,119,457.86		0%
1-2 年	35,066,404.36	3,506,640.44	10%	70,415,991.98	7,041,599.20	10%
2-3 年	42,063,863.25	12,619,158.98	30%	40,873,022.58	12,261,906.77	30%
3-5 年	57,087,155.84	28,543,577.93	50%	39,311,938.37	19,655,969.19	50%
5 年以上	65,562,090.17	37,484,955.48	57%	52,358,154.28	41,886,523.42	80%
小 计	335,169,991.34	82,154,332.83		360,078,565.07	70,835,066.46	

（2） 应收账款期末余额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备
福田区教育局	23,598,956.29	5.58%	7,079,421.20
广东省中山市香山公证处	9,505,116.69	2.25%	950,511.67
宁夏鸿海置业有限公司	8,328,265.53	1.97%	2,296,249.01
湘潭恒泽置业有限公司	7,401,051.01	1.75%	1,855,224.90
贵州凯地置业有限公司	7,161,376.82	1.59%	1,859,514.89
小 计	55,994,766.34	13.13%	14,040,921.66

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 55,994,766.34 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 13.13%，相应计提的坏账准备合计数为 14,040,921.66 元。

3. 预付款项

（1） 账龄分析

1） 明细情况

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例（%）	减值准备	账面价值	账面余额	比例（%）	减值准备	账面价值
1 年以内	10,411,106.37	20.54%		10,411,106.37	42,957,457.97	71.00%		42,957,457.97
1-2 年	27,463,654.27	54.18%		27,463,654.27	6,037,256.43	9.98%		6,037,256.43
2-3 年	4,652,613.84	9.18%		4,652,613.84	10,220,472.35	16.89%		10,220,472.35
3 年以上	8,164,454.56	16.11%		8,164,454.56	1,286,449.03	2.13%		1,286,449.03
合 计	50,691,829.04	100.00%		50,691,829.04	60,501,635.78	100.00%		60,501,635.78

2） 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
北京奥创建筑设计有限公司	10,902,105.55	尚未结算
北京赛天使装饰有限公司	8,527,000.00	尚未结算
山河建设集团有限公司	7,279,763.32	尚未结算
上海金慧软件有限公司	972,139.19	尚未结算
北京光科讯科科技有限公司	730,000.00	尚未结算
北京东辰远景建筑工程设计有限公司	342,969.69	尚未结算
小 计	28,753,977.75	

（2） 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例（%）
北京奥创建筑设计有限公司	10,902,105.55	21.51%
山河建设集团有限公司	10,465,751.55	20.65%
北京赛天使装饰有限公司	8,527,000.00	16.82%
北京天元中斯建筑有限公司	3,837,000.00	7.57%
安徽深设建筑工程设计咨询有限公司	1,844,456.33	3.64%
小 计	35,576,313.43	70.18%

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 35,576,313.43 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 70.18%。

4. 其他应收款

（1） 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收利息	7,916,777.61	10,155,165.92

项　目	期末数	期初数
应收股利		
其他应收款	781,670,335.81	775,052,976.14
合　计	789,587,113.42	785,208,142.06

（2） 应收利息

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
投控结算中心	10,155,165.92	18,048,345.03	20,286,733.34	7,916,777.61
合　计	10,155,165.92	18,048,345.03	20,286,733.34	7,916,777.61

（3）其他应收款

1）采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收押金保证金组合	89,946,195.28		
员工往来款	13,401,559.13		
应收资金集中管理款	634,398,296.83		
往来账龄组合	46,189,518.69		
其中：1 年以内	31,782,076.12	-	
1-2 年	10,645,789.29	13,297.59	0.12%
2-3 年	690,067.09	9,405.61	1.36%
3-5 年	-		
5 年以上	3,071,586.19	2,242,530.92	73.01%
小　计	783,935,569.93	2,265,234.12	74.50%

（续）

组合名称	期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收押金保证金组合			
员工往来款			
应收资金集中管理款	701,946,680.68		
往来账龄组合	75,351,961.58		
其中：1 年以内	31,864,936.48		
1-2 年	17,403,751.36	3,135.20	0.02%
2-3 年	13,111,759.71		

组合名称	期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
3-5 年	8,214,906.21		
5 年以上	4,756,607.82	2,242,530.92	47.15%
小 计	777,298,642.26	2,245,666.12	47.16%

2） 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	90,034,104.88	501,852.55
员工往来款	13,875,025.33	
应收资金集中管理款	634,398,296.83	662,362,771.08
其他往来	44,859,541.47	114,434,018.63
代垫费用	643,706.17	
其他	124,895.25	
合 计	783,935,569.93	777,298,642.26

3） 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例（%）	坏账准备
深圳市投资控股有限公司	归集资金	634,398,296.83	1 年以内	75.10%	
深圳市总源物业管理有限公司	保证金及其他往来	9,573,517.96	1 年以内	1.21%	
康佳创投发展（深圳）有限公司	保证金及其他往来	4,376,705.31	1-2 年	0.55%	
深圳湾科技发展有限公司	保证金及其他往来	2,393,092.74	1 年以内	0.30%	
深圳华侨城房地产有限公司	保证金及其他往来	2,214,656.00	1 年以内	0.28%	
小 计		652,956,268.84			

5. 存货

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	10,990,158.25		10,990,158.25	996,113.08		996,113.08
生产成本	13,535,923.30		13,535,923.30			-

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
合同履约成本	4,738,717.86		4,738,717.86			-
库存商品	8,453,208.85		8,453,208.85	2,110,238.02		2,110,238.02
发出商品	1,109,096.22		1,109,096.22	1,109,096.22		1,109,096.22
委托加工物资	1,106,646.41		1,106,646.41	1,262,646.41		1,262,646.41
低值易耗品	3,261.13		3,261.13			-
其他周转材料	33,520.69		33,520.69	33,520.69		33,520.69
劳务成本	8,775,323.06		8,775,323.06	8,775,323.06		8,775,323.06
在产品				11,757,058.36		11,757,058.36
合 计	48,745,855.77		48,745,855.77	26,043,995.84		26,043,995.84

6. 合同资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
设计款	395,174,098.81		395,174,098.81	349,846,572.69		349,846,572.69
合 计	395,174,098.81		395,174,098.81	349,846,572.69		349,846,572.69

7.其他流动资产

项 目	期末数	期初数
待认证进项税额	32,428.58	759,709.99
合 计	32,428.58	759,709.99

8. 其他权益工具投资

项 目	期末数	期初数	本期计入其他综合收益的利得和损失	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失	本期股利收入
深圳市众望工程管理有限公司	1,750,338.20	1,813,875.35	-63,537.15	-63,537.15	-
合 计	1,750,338.20	1,813,875.35	-63,537.15	-63,537.15	-

9. 投资性房地产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	9,508,321.59			9,508,321.59
其中：房屋及建筑物	9,508,321.59			9,508,321.59
累计折旧	8,538,638.10	53,043.49		8,591,681.59
其中：房屋及建筑物	8,538,638.10	53,043.49		8,591,681.59

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
减值准备				
其中：房屋及建筑物				
账面价值	969,683.49			916,640.00

10. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公家具	其他设备	合计
1、账面原值							
期初数	135,658,549.84	2,743,842.12	2,905,391.88	30,427,171.52	2,442,769.70	17,851,575.21	192,029,300.27
本期增加金额		5,299.00	460,400.73	2,769,334.88	136,129.70	80,695.92	3,451,860.23
1） 购置		5,299.00	460,400.73	2,769,334.88	136,129.70	80,695.92	3,451,860.23
本期减少金额		73,968.56	490,000.00	1,122,283.27		7,441,030.02	9,127,281.85
1）处置或报废		73,968.56	490,000.00	1,122,283.27		7,441,030.02	9,127,281.85
期末数	135,658,549.84	2,675,172.56	2,875,792.61	32,074,223.13	2,578,899.40	10,491,241.11	186,353,878.65
2、累计折旧							
期初数	95,426,151.10	2,064,705.90	2,362,431.89	25,058,941.95	1,123,609.79	6,781,741.29	132,817,581.92
本期增加金额							
1） 计提	5,991,822.25	110,207.62	254,774.18	3,005,848.41	487,686.24	1,488,611.12	11,338,949.82
本期减少金额							
1）处置或报废		69,326.12	465,500.00	1,063,019.98		1,761,665.28	3,359,511.38
期末数	101,417,973.35	2,105,587.40	2,151,706.07	27,001,770.38	1,611,296.03	6,508,687.13	140,797,020.36
3、减值准备							
期初数							
本期增加金额							
1） 计提							
本期减少金额							
1）处置或报废							
期末数							
4、账面价值							

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公家具	其他设备	合计
期末账面价值	34,240,576.49	569,585.16	724,086.54	5,072,452.75	967,603.37	3,982,553.98	45,556,858.29
期初账面价值	40,232,398.74	679,136.22	542,959.99	5,368,229.57	1,319,159.91	11,069,833.92	59,211,718.35

11. 使用权资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	45,709,243.70	5,523,067.86	13,598,825.11	37,633,486.45
其中：房屋及建筑物	45,709,243.70	5,523,067.86	13,598,825.11	37,633,486.45
累计折旧	25,683,463.11	12,802,125.49	13,623,977.75	24,861,610.85
其中：房屋及建筑物	25,683,463.11	12,802,125.49	13,623,977.75	24,861,610.85
减值准备				-
其中：房屋及建筑物				
账面价值	20,025,780.59			12,771,875.60

12. 无形资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	45,258,768.35	2,508,612.22		47,767,380.57
其中：设计/办公软件	45,258,768.35	2,508,612.22		47,767,380.57
累计摊销	28,453,349.89	4,628,571.11		33,081,921.00
其中：设计/办公软件	28,453,349.89	4,628,571.11		33,081,921.00
减值准备				
其中：设计/办公软件				
账面价值	16,805,418.46			14,685,459.57

13. 开发支出

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
开发支出	33,886,923.52		33,886,923.52	12,785,053.27		12,785,053.27
合 计	33,886,923.52		33,886,923.52	12,785,053.27		12,785,053.27

14. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
设计大厦中央空调末端设备更换	82,873.95		82,873.95		-
设计大厦电梯更换改造工程	136,635.03		136,635.03		-
智源云设计及服务	59,390.36		59,390.36		-

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
深圳湾科技生态园总部办公空间智能化工程	975,272.78		654,013.44		321,259.34
深圳湾总部办公楼装修工程	1,658,852.11	707,352.39	904,192.08		1,462,012.42
深圳湾公司总部公共区域装修	100,333.42		78,181.80		22,151.62
深圳湾总部办公空间硬装软装服务费	1,459,382.52		963,649.08		495,733.44
深圳湾科技生态园室内设计费	63,333.47		39,999.96		23,333.51
城市学院装修工程	208,932.72		68,708.64		140,224.08
设计大厦装修改造	5,070,832.63		1,328,025.48		3,742,807.15
深圳湾生态园幕墙工程	410,586.80		141,257.76		269,329.04
技术成果宣传展厅装修费	707,297.83	509,549.81	149,952.10		1,066,895.54
设计大厦 15F 办公空间装修改造工程总承包	1,607,469.89		438,400.80		1,169,069.09
设计大厦变压器项目	260,327.33		78,098.28		182,229.05
深圳湾 30 楼 3015 房装修	107,083.33		21,779.64		85,303.69
装修费	240,268.29	116,250.97	242,724.24		113,795.02
微空间深圳湾生态科技园展厅装修施工		136,540.82	-		136,540.82
深圳湾科技生态园创新广场 JK-10 栋-303-3#展厅装修项目		34,845.27	-		34,845.27
北京分院办公室装修	214,366.67	40,000.00	52,266.66		202,100.01
合 计	13,363,239.13	1,544,539.26	5,440,149.30	-	9,467,629.09

15. 递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
坏账准备	19,246,225.06	17,806,970.97
长期投资减值准备		
使用权资产		24,421.64
合 计	19,246,225.06	17,831,392.61

16.短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	14,000,000.00	6,443,500.96
合 计	14,000,000.00	6,443,500.96

17. 应付账款

（1） 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付设计款、工程项目款、图文制作费等	71,890,007.70	82,481,744.64
应付货款	1,431,550.01	
合 计	73,321,557.71	82,481,744.64

（2） 应付账款期末余额前 5 名情况

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
国药集团重庆医药设计院有限公司	1,000,000.00	尚未结算
安徽深设建筑工程设计咨询有限公司	4,729,342.66	尚未结算
伟佑设计工程顾问（深圳）有限公司	3,967,234.84	尚未结算
北京天元中斯建筑有限公司	3,110,000.00	尚未结算
中国华西工程设计建设有限公司重庆分公司	1,950,000.00	尚未结算
小 计	14,756,577.50	

18.预收款项

项 目	期末数	期初数
设计款	199,000.00	239,226.41
产品款	2,235,970.62	
合 计	2,434,970.62	239,226.41

账龄 1 年以上重要的预收款项

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
云南白药天颐茶源临沧茶庄有限公司	199,000.00	历史遗留问题
小 计	199,000.00	

19.合同负债

项 目	期末数	期初数
预收设计款	576,480,402.34	777,860,458.50
预收产品款	378,384.07	
合 计	576,858,786.41	777,860,458.50

20. 应付职工薪酬

（1） 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	173,807,751.10	779,268,576.60	791,833,270.62	161,243,057.08
离职后福利—设定提存计划	484,170.46	51,996,014.88	52,369,213.81	110,971.53
辞退福利	288,250.00	5,960,642.53	6,248,892.53	
1 年内到期的其他福利				

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合 计	174,580,171.56	837,225,234.01	850,451,376.96	161,354,028.61

（2） 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	171,043,257.78	707,593,240.13	719,229,559.03	159,406,938.88
职工福利费	122,748.38	4,643,145.82	4,761,181.66	4,712.54
社会保险费	430,000.00	22,817,255.61	23,232,590.27	14,665.34
其中：医疗保险费		19,749,148.23	19,736,208.21	12,940.02
补充医疗保险	430,000.00	662,932.28	1,092,932.28	
工伤保险费		890,058.03	889,482.95	575.08
生育保险费		1,515,117.07	1,513,966.83	1,150.24
住房公积金	-5,988.24	36,031,196.94	36,025,208.70	
工会经费和职工教育经费	1,462,033.18	6,533,118.43	6,878,411.29	1,116,740.32
其他	755,700.00	1,650,619.67	1,706,319.67	700,000.00
小 计	173,807,751.10	779,268,576.60	791,833,270.62	161,243,057.08

（3） 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	484,170.46	45,697,457.73	46,158,623.71	23,004.48
失业保险费		693,251.84	692,532.95	718.89
企业年金缴费		5,605,305.31	5,518,057.15	87,248.16
小 计	484,170.46	51,996,014.88	52,369,213.81	110,971.53

21. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	2,919,131.43	2,327,635.14
营业税	110,136.00	110,136.00
企业所得税	22,613,153.90	25,089,895.87
个人所得税	4,333,369.87	7,571,622.38
城市维护建设税	151,947.02	125,935.17
教育费附加	74,854.61	59,119.04
地方教育费附加	38,747.19	32,490.10
印花税	81,912.34	22,557.18
其他代扣代缴税费		7,182.38

项 目	期末数	期初数
其他税种	9,620.52	7,322.03
合 计	30,332,872.88	35,353,895.29

22.其他应付款

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	129,096.12	93,476.78
应付股利	15,645.99	15,645.99
其他应付款	647,055,097.82	436,303,508.56
合 计	647,199,839.93	436,412,631.33

（2） 应付利息

借款单位	逾期金额	逾期原因
珠海本末空间智能科技合伙企业（有限合伙）	68,458.32	经协商延迟支付利息
张文清	60,637.80	经协商延迟支付利息
小 计	129,096.12	

（3）应付股利

1） 账龄1年以上重要的应付股利

项 目	未支付金额	未支付原因
深圳市财政委员会	15,645.99	历史遗留问题
小 计	15,645.99	

（3） 其他应付款

1） 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	7,415,680.93	58,103,362.06
代收代付款	125,274,214.47	
工会经费	2,617,279.66	3,391,297.23
待付工资、奖金	430,416,454.11	342,928,821.50
往来款	51,144,451.41	31,880,027.77
其他	30,187,017.24	
小 计	647,055,097.82	436,303,508.56

2） 账龄1年以上重要的其他应付款

项　目	期末数	未偿还或结转的原因
广东联富建设工程有限公司	11,038,559.72	项目尚未完全结算
深圳市福田区建筑工务局	10,470,608.29	项目尚未完全结算
深圳市人才安居集团有限公司	5,850,000.00	项目尚未完全结算
东旭鸿基地产集团有限公司	1,215,432.27	项目尚未完全结算
深圳市罗湖人才安居有限公司	919,377.94	项目尚未完全结算
小　计	29,493,978.22	

23. 租赁负债

项　目	期末数	期初数
租赁付款额	14,299,306.23	22,657,796.20
减：未确认融资费用	768,891.90	1,205,757.88
租赁负债净额	13,530,414.33	21,452,038.32

24. 长期应付款

（1） 明细情况

项　目	期末数	期初数
长期应付款	3,777,831.44	3,536,927.47
专项应付款	667,942.72	1,519,388.34
合　计	4,445,774.16	5,056,315.81

（2） 专项应付款

序号	项目名称	期末数	期初数
1	目标和效果导向的绿色建筑设计原理与方法体系（B1，130 万）		30,307.60
2	工业化建筑装饰装修标准化设计和协同设计关键技术研究 A1		4,765.70
3	南方地区高大空间公共建筑绿色设计新办法与技术协同优化		606.83
4	南方地区大型综合体建筑绿色设计新方法与技术协同优化		3,400.57
5	绿色建筑设计方法研究（B1,30 万,15 万）		69,711.43
6	孟建民杰出人才专项款	106.89	106.89
7	适应深圳市发展需要的装配式建筑体系前期研究		71,758.77
8	超高层结构基于拓扑和尺寸优化理论的抗风优化设计研究（B2 类，52.2 万）		77,104.46
9	渣土砖制品及建筑应用技术标准编制项目（更名为：建筑用渣土砖应用技术规程）（B3 类，50 万）		484,791.00
10	青年创新及学术基金	157,060.69	157,060.69
11	建筑结构中大宗工程废弃物循环利用的关键技术研究（B1 类，300 万，47.619 万）	114,065.47	172,649.46

序号	项目名称	期末数	期初数
12	孟建民院士工作经费补助;部门:SADI.04.01.06.01,院士创作室	3,464.10	3,464.10
13	王建国院士工作经费补助;部门:SADI.04.01.06.01,院士创作室	145.90	145.90
14	表面沉积呼出飞沫蒸发残留物再悬浮特性及病房环境控制方法研究（B1 类，10 万）	100,000.00	100,000.00
15	(GSTR),深圳市建筑工程抗风设计标准（B3 类，13.2 万）;部门:SADI.04.01.01.04.05,新体材研究所	23,254.85	141,509.42
16	安全生产奖励金;部门:SADI.03.02,行政管理部（董事会办公室）	26,000.00	17,000.00
17	（WFTR),基于理论创新的中国建筑体制机制探索与建议（B1 类，40 万）	243,844.82	400,000.00
18	北京大学专项课题经费（汪国平）		-214,994.48
合 计		667,942.72	1,519,388.34

25. 递延收益

（1） 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助		10,000,000.00	6,500,000.00	3,500,000.00	深圳市重点企业研究院资助
合 计		10,000,000.00	6,500,000.00	3,500,000.00	

（2） 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期计入营业外收入金额
与资产相关的政府补助				
与收益相关的政府补助		10,000,000.00	6,500,000.00	
小 计		10,000,000.00	6,500,000.00	

（续上表）

项 目	本期冲减成本费用金额	本期冲减资产金额	其他变动	期末数
与资产相关的政府补助				
与收益相关的政府补助				3,500,000.00
小 计				3,500,000.00

26.递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
应纳税暂时性差异	21,560.85	9,749.86
合 计	21,560.85	9,749.86

27.实收资本

股东名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳市投资控股有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00
合 计	80,000,000.00			80,000,000.00

28. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股权投资准备	632,464.58			632,464.58
资本溢价	6,726,646.21			6,726,646.21
其他资本公积	14,952,628.08	182,387.26		15,135,015.34
合 计	22,311,738.87			22,494,126.13

29.其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额						期末数
		其他综合收益的税后净额					减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
不能重分类进损益的其他综合收益	1,508,837.28				-63,537.15			1,445,300.13
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益	1,508,837.28				-63,537.15			1,445,300.13
其他权益工具投资公允价值变动								
其他综合收益合计	1,508,837.28				-63,537.15		-	1,445,300.13

30. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	37,475,000.00			37,475,000.00
任意盈余公积	2,525,000.00			2,525,000.00
合 计	40,000,000.00			40,000,000.00

31. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	221,024,451.74	166,341,042.29
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		

项　目	本期数	上年同期数
调整后期初未分配利润	221,024,451.74	166,341,042.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	18,378,074.72	68,627,805.32
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	27,451,122.13	24,264,395.87
其他综合收益结转留存收益	1,548,000.00	-10,320,000.00
其他		
期末未分配利润	210,403,404.33	221,024,451.74

（二）利润表项目注释

32. 营业收入和营业成本

（1） 明细情况

项　目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,708,853,597.61	1,493,756,028.27	2,049,035,594.08	1,782,120,653.77
其他业务收入	3,663,406.85	5,068,660.05	22,192,129.10	7,002,497.15
合　计	1,712,517,004.46	1,498,824,688.32	2,071,227,723.18	1,789,123,150.92

（2） 收入分解信息

1） 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项　目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
设计规划	1,470,783,688.86	1,313,351,313.35	1,799,117,959.42	1,556,467,773.81
工程代建	183,603,996.75	143,266,938.40	162,624,310.69	154,653,288.69
工程造价咨询	13,309,419.96	9,386,892.24	28,344,344.19	23,809,249.10
物业管理与租金收入	33,048,182.44	21,939,435.23	29,437,161.23	20,726,752.84
产品销售及租赁	11,278,989.22	10,867,109.10	49,079,754.93	33,466,086.48
其他	492,727.23	13,000.00	2,624,192.72	
小　计	1,712,517,004.46	1,498,824,688.32	2,071,227,723.18	1,789,123,150.92

33. 税金及附加

项　目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	3,731,007.97	4,477,763.35
教育费附加	1,729,051.27	2,143,428.00
地方教育费	948,479.51	1,067,170.00
印花税	771,222.72	1,039,665.79
房产税	1,121,517.30	850,193.43
土地使用税	100,479.24	100,479.24
车船税	5,924.88	9,130.00
其他税费	402,695.21	363,608.74
合　计	8,810,378.10	10,051,438.55

34. 销售费用

项　目	本期数	上年同期数
职工薪酬	29,838,709.14	16,980,620.31
折旧与摊销	1,027,015.27	677,791.23
业务招待费	551,171.10	272,499.67
差旅费	391,863.36	467,078.06
会议费	489,243.88	31,097.15
广告宣传费	1,350,671.88	2,110,112.52
房租物业费	2,953,982.34	601,567.46
办公费	1,258,661.40	1,230,668.25
通讯网络费	449,338.76	1,146,335.86
资料费	75,935.60	95,811.59
专业服务费	1,285,856.94	2,784,813.04
协会会费	506,018.87	
房产修缮费	1,334,207.39	279,838.78
图文制作费	863.99	183,742.73
公务用车费	69,946.25	63,230.67
低值易耗品摊销	217,792.13	209,877.79
软件费用	17,699.12	88,053.10
党建工作专项经费	14,255.00	
其他	705,904.00	749,440.63
合　计	42,539,136.42	27,972,578.84

35. 管理费用

项　目	本期数	上年同期数
职工薪酬	49,333,692.93	57,481,499.15

项　目	本期数	上年同期数
房租物业费	4,590,478.78	5,324,938.54
办公费	963,644.29	1,447,375.42
房产修缮费	307,938.12	359,093.43
协会会费	536,166.72	594,735.04
专业服务费	4,684,943.89	5,240,453.81
差旅费	944,313.02	317,543.81
公务用车费	182,459.52	211,680.20
安全生产费用	327,225.97	400,310.05
资料费	50,789.90	28,754.75
会议费	338,500.60	110,039.58
保险费	188,897.09	178,301.89
业务招待费	568,485.64	471,999.70
低值易耗品摊销	118,358.85	145,071.33
折旧与摊销	5,032,887.27	4,817,491.61
董事、监事会费	21,876.45	4,536.00
通讯网络费	1,342,143.47	1,467,311.00
广告宣传费	259,602.91	209,853.12
党建工作专项经费	285,879.31	
长期待摊费用摊销	5,242,393.82	4,754,309.82
水电物管费	2,579,561.62	3,162,185.63
其他	501,245.17	911,811.48
合　计	78,401,485.34	87,639,295.36

36. 研发费用

项　目	本期数	上年同期数
职工薪酬	75,725,518.22	66,070,649.45
房租物业费	260,018.74	745,029.26
技术服务费	301,778.45	668,598.58
差旅费	183,556.94	1,083.70
评审咨询费	108,019.33	46,600.00
软件费用	169,811.32	44,159.30
折旧与摊销	1,270,299.70	493,706.97
项目制作费	348,744.54	145,640.98
专业服务费	222,166.14	6,000.00
外聘人员劳务费	101,780.00	48,000.00

项　目	本期数	上年同期数
标准、规范编制费	926,059.91	95,705.84
专利费用	291,450.00	278,740.00
其他	242,519.81	186,738.73
合　计	80,151,723.10	68,830,652.81

37. 财务费用

项　目	本期数	上年同期数
利息支出	1,586,785.44	2,151,416.69
减：利息收入	22,378,183.93	24,494,189.48
手续费	169,222.84	360,113.09
合　计	-20,622,175.65	-21,982,659.70

38. 其他收益

项　目	本期数	上年同期数
退税收益	1,753,297.96	3,117,106.43
个人所得税手续费返还	149,960.95	160,259.85
政府补助	7,900,000.00	
其他	337,670.12	1,749.00
稳岗补贴		734,345.38
污水费返还		517,005.88
合　计	10,140,929.03	4,530,466.54

39. 信用减值损失

项　目	本期数	上年同期数
坏账损失	-9,408,297.62	-47,831,801.04
合　计	-9,408,297.62	-47,831,801.04

40. 资产处置收益

项　目	本期数	上年同期数
使用权资产提前退租产生的收益	163,630.62	-21,945.43
固定资产处置收益		
合　计	163,630.62	-21,945.43

41. 营业外收入

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	268,283.60	223,155.00	268,283.60

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
其他收入	1,219,771.50	7,244,534.14	1,219,771.50
合 计	1,488,055.10	7,467,689.14	1,488,055.10

42. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产损失	87,861.52	1,162.30	87,861.52
罚款及滞纳金	127,055.09	210,849.91	127,055.09
捐赠支出	2,338,600.00		2,338,600.00
其他	1,205,370.22	18,356.47	1,205,370.22
合 计	3,758,886.83	230,368.68	3,758,886.83

43. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	8,909,654.73	9,780,565.93
递延所得税费用	-867,800.69	-7,144,340.86
合 计	8,041,854.04	2,636,225.07

（三）现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1） 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	14,995,345.09	70,871,081.86
加：资产减值准备	9,408,297.62	47,831,801.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,338,949.82	11,732,473.15
使用权资产折旧	12,802,125.49	
无形资产摊销	462,857.11	3,569,322.33
长期待摊费用摊销	5,440,149.30	5,219,791.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以"－"号填列）	-163,630.62	
固定资产报废损失（收益以"－"号填列）		1.162.30
公允价值变动损失（收益以"－"号填列）		
财务费用（收益以"－"号填列）	1,586,785.44	2,151,416.69
投资损失（收益以"－"号填列）		
递延所得税资产减少（增加以"－"号填列）	-1,414,832.45	-7,003,727.31
递延所得税负债增加（减少以"－"号填列）	11,810.99	9749.86
存货的减少（增加以"－"号填列）	-22,701,859.93	2274702.27

补充资料	本期数	上年同期数
经营性应收项目的减少（增加以"—"号填列）	6,064,574.66	-605,895,792.76
经营性应付项目的增加（减少以"—"号填列）	-15,426,071.57	484,826,652.87
其他	-19,001,866.72	
经营活动产生的现金流量净额	3,402,634.23	15,588,634.17
2） 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3） 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	168,115,594.75	207,559,845.65
减：现金的期初余额	207,559,845.65	243,736,655.82
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-39,444,250.90	-36,176,810.17

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1） 现金	168,115,594.75	207,559,845.65
其中：库存现金	26,385.60	3,617.77
可随时用于支付的银行存款	164,412,797.45	204,131,403.84
可随时用于支付的其他货币资金	3,676,411.70	3,424,824.04
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2） 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3） 期末现金及现金等价物余额	168,115,594.75	207,559,845.65
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及		

六、合并范围的变更

(一)本期发生的非同一控制下企业合并

本公司本期未发生该事项。

(二)本期发生的同一控制下企业合并

本公司本期未发生该事项。

(三）本期新增合并设立的子公司

本公司本期新增设立一家子公司，具体如下：

公司名称	注册地	注册资本	实收资本	股权比例	成立日期
深圳绿建技术有限公司	深圳市	1000万元	408.16万元	51.00%	2023年3月17日

(四)其他事项

本公司本期未发生其他事项。

七、关联方及关联交易

（一） 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

（1） 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
深圳市投资控股有限公司	深圳市	产权管理、资本运作及投融资业务	80,000,000.00	100%	100%

（2） 本公司最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2.本公司的其他关联方

关联方名称	与本公司关系	备注
深圳市投资控股有限公司	控股股东	
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	同一控制下	
深圳湾区城市建设发展有限公司	同一控制下	
东莞市物合置业有限公司	同一控股股东	
深圳市城建科技园发展有限公司	同一控股股东	
深圳市城建实业发展有限公司	同一控股股东	
深圳市荣耀房地产开发有限公司	同一控股股东	
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	同一控股股东	
河北深保投资发展有限公司	同一控制下	
深圳市笋岗华润置地发展有限公司	同一控制下	
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	同一控制下	
数云科际（深圳）技术有限公司	同一控制下	
深国际前海投资管理（深圳）有限公司	同一控制下	
深圳市力合产业研究有限公司	同一控制下	
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	同一控制下	
深圳市体育中心运营管理有限公司	同一控制下	

关联方名称	与本公司关系	备注
深圳资产管理有限公司	同一控制下	
深圳市众望工程管理有限公司	同一控股股东	
深圳天俊实业股份有限公司	同一控股股东	
深圳会展中心管理有限责任公司	同一控制下	
深圳市深投物业发展有限公司	同一控制下	
深圳华控赛格股份有限公司	同一控股股东	
深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	同一控制下	
深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	同一控制下	
湖南力合创新发展有限公司	同一控制下	
深圳市怡惠供应链有限公司	同一控股股东	
深越联合投资有限公司	同一控股股东	
深圳湾科技发展有限公司	同一控制下	
深国际前海资产管理（深圳）有限公司	同一控制下	
深圳担保集团有限公司	同一控制下	
深圳市投控发展有限公司	同一控股股东	
深圳外贸兴业贸易有限公司	同一控股股东	

（二）关联交易情况

1.关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方名称	2023.12.31	
		账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市投控资本有限公司	47,779.57	
小 计		47,779.57	
合同资产	湖南力合创新发展有限公司	291,866.95	
合同资产	深圳市怡惠供应链有限公司	3,724,649.07	
合同资产	深圳市投资控股有限公司	5,464,333.64	
合同资产	成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	330,188.67	
合同资产	深越联合投资有限公司	189,207.01	
合同资产	深圳湾科技发展有限公司	2,254,716.98	
合同资产	深国际前海资产管理（深圳）有限公司	194.62	
合同资产	深圳担保集团有限公司	175,660.38	
合同资产	深圳市投资控股有限公司	30,594.97	
合同资产	深圳市投控发展有限公司	9,426.42	
合同资产	深圳外贸兴业贸易有限公司	35,132.08	
合同资产	河北深保投资发展有限公司	187,244.82	
小 计		12,693,215.61	

项目名称	关联方名称	2023.12.31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市投控资本有限公司	610,704,438.71	
小 计		610,704,438.71	
应收利息	深圳市投控资本有限公司	9,882,903.15	
小 计		9,882,903.15	
合 计		633,328,337.04	

(2) 应付项目

项目名称	关联方名称	2023.12.31 账面余额
合同负债	深圳市投资控股有限公司	2,854,779.34
合同负债	成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	958,703.33
合同负债	深圳担保集团有限公司	2,973,726.18
合同负债	深圳市力合产业研究有限公司	141,509.43
合同负债	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	2,895,581.64
合同负债	深圳市体育中心运营管理有限公司	4,651,198.30
合同负债	深圳资产管理有限公司	20,800.56
合同负债	深圳市众望工程管理有限公司	42,452.83
合同负债	深圳天俊实业股份有限公司	13,867.93
合同负债	深圳会展中心管理有限责任公司	1,940,050.03
合同负债	深圳市深投物业发展有限公司	13,560.26
合同负债	深圳华控赛格股份有限公司	83,962.27
合同负债	深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	90,566.04
合同负债	深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	109,433.96
合 计		16,790,192.10

（3）关联方购买商品/接受劳务情况

关联公司名称	关联方关系	2023 年发生额
深圳市投资控股有限公司	控股股东	36,510,876.39
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	同一控制下	4,845,971.69
深圳湾区城市建设发展有限公司	同一控制下	11,526,477.81
东莞市物合置业有限公司	同一控股股东	7,230,006.61
深圳市城建科技园发展有限公司	同一控股股东	14,883,803.05
深圳市城建实业发展有限公司	同一控股股东	1,045,415.38
深圳市荣耀房地产开发有限公司	同一控股股东	7,919,796.49
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	同一控股股东	262,264.15
河北深保投资发展有限公司	同一控制下	452,264.15
深圳市笋岗华润置地发展有限公司	同一控制下	251,886.79
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	同一控制下	1,867.92
数云科际（深圳）技术有限公司	同一控制下	51,886.79
深国际前海投资管理（深圳）有限公司	同一控制下	867,756.01

项目名称	关联方名称	2023.12.31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市投控资本有限公司	610,704,438.71	
小 计		610,704,438.71	
应收利息	深圳市投控资本有限公司	9,882,903.15	
小 计		9,882,903.15	
合 计		633,328,337.04	

(2) 应付项目

项目名称	关联方名称	2023.12.31 账面余额
合同负债	深圳市投资控股有限公司	2,854,779.34
合同负债	成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	958,703.33
合同负债	深圳担保集团有限公司	2,973,726.18
合同负债	深圳市力合产业研究有限公司	141,509.43
合同负债	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	2,895,581.64
合同负债	深圳市体育中心运营管理有限公司	4,651,198.30
合同负债	深圳资产管理有限公司	20,800.56
合同负债	深圳市众望工程管理有限公司	42,452.83
合同负债	深圳天俊实业股份有限公司	13,867.93
合同负债	深圳会展中心管理有限责任公司	1,940,050.03
合同负债	深圳市深投物业发展有限公司	13,560.26
合同负债	深圳华控赛格股份有限公司	83,962.27
合同负债	深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	90,566.04
合同负债	深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	109,433.96
合 计		16,790,192.10

(3) 关联方购买商品/接受劳务情况

关联公司名称	关联方关系	2023 年发生额
深圳市投资控股有限公司	控股股东	36,510,876.39
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	同一控制下	4,845,971.69
深圳湾区城市建设发展有限公司	同一控制下	11,526,477.81
东莞市物合置业有限公司	同一控股股东	7,230,006.61
深圳市城建科技园发展有限公司	同一控股股东	14,883,803.05
深圳市城建实业发展有限公司	同一控股股东	1,045,415.38
深圳市荣耀房地产开发有限公司	同一控股股东	7,919,796.49
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	同一控股股东	262,264.15
河北深保投资发展有限公司	同一控制下	452,264.15
深圳市笋岗华润置地发展有限公司	同一控制下	251,886.79
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	同一控制下	1,867.92
数云科际（深圳）技术有限公司	同一控制下	51,886.79
深国际前海投资管理（深圳）有限公司	同一控制下	867,756.01

关联公司名称	关联方关系	2023 年发生额
合 计		85,850,273.23

（3） 关联方销售商品/接受劳务情况

本公司报告期内未发生该业务。

八、资产负债表日后事项

本公司本期未发生资产负债表日后事项。

九、承诺及或有事项

本公司本期未发生承诺及或有事项。

十、其他重要事项

本公司本期无其他重要事项。

统一社会信用代码

91440300770329160G

营业执照

（副 本）

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙

执行事务合伙人　杨步湘

成立日期　2005年01月11日

主要经营场所　深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定，经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告，企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局福田分局

2023 年 05 月 10 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：杨步湘

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：47470029

批准执业文号：深财会[2005]1号

批准执业日期：2005年1月6日

证书序号：0012528

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：深圳市财政局

二〇二〇年十二月二十六

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.
1985-10-01
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
Annual Renewal Registration
特殊普通合伙
2018 年 8 月 3 日

(4) 2024 审计报告

深圳市建筑设计研究总院有限公司

审计报告

鹏盛审字[2025]00301 号

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·深圳

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：粤25KFK9AVB5

深圳市建筑设计研究总院有限公司
审计报告及财务报表

（2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止）

目　　录　　页　次

一、	**审计报告**	1-3
二、	**已审财务报表**	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
三、	**财务报表附注**	1-70
四、	**财务情况说明书**	1-2

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
Pengsheng Certified Public Accountants（Special General Partnership）

通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道
5020 号同心大厦 21 层 2101 室
邮政编码：518000
电话： 0755-82949959 传真：0755-82926578

审 计 报 告

鹏盛审字[2025]00301 号

深圳市建筑设计研究总院有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

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

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

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

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

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

（本报告须盖骑缝章有效）

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：欧阳春竹

中国·深圳　　中国注册会计师：

2025 年 4 月 15 日

合并资产负债表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2024年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	216,110,120.67	168,115,594.75
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八、（二）	869,515.30	
应收账款	八、（三）	274,622,984.85	296,920,388.07
应收款项融资			
预付款项	八、（四）	41,947,734.24	50,691,829.04
应收资金集中管理款	八、（五）	482,864,311.71	634,398,296.83
其他应收款	八、（六）	138,205,890.37	155,188,816.59
其中：应收股利			
存货	八、（七）	41,815,008.04	48,745,855.77
其中：原材料		1,914,645.67	10,990,158.25
库存商品(产成品)		32,565,131.37	8,453,208.85
合同资产	八、（八）	372,743,686.83	395,174,098.81
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、（九）	686,305.18	32,428.58
流动资产合计		1,569,865,557.19	1,749,267,308.44
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	八、（十）	1,802,501.10	1,750,338.20
其他非流动金融资产			
投资性房地产	八、（十一）	58,704,584.58	916,640.00
固定资产	八、（十二）	63,625,746.94	45,556,858.29
其中：固定资产原价		211,523,870.15	186,353,878.65
累计折旧		147,898,123.21	140,797,020.36
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八、（十三）	15,348,001.22	12,771,875.60
无形资产	八、（十四）	23,621,663.67	14,685,459.57
开发支出	八、（十五）	4,163,754.37	33,886,923.52
商誉			
长期待摊费用	八、（十六）	8,652,964.37	9,467,629.09
递延所得税资产	八、（十七）	30,435,231.93	19,246,225.06
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		206,354,448.18	138,281,949.33
资产总计		1,776,220,005.37	1,887,549,257.77

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：[illegible]建筑设计研究院有限公司　　2024年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	八、（十八）	30,536,402.50	14,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八、（十九）	51,453,793.97	73,321,557.71
预收款项	八、（二十）	199,000.00	2,434,970.62
合同负债	八、（二十一）	602,068,971.30	576,858,786.41
应付职工薪酬	八、（二十二）	117,436,737.03	161,354,028.61
其中：应付工资		117,356,489.11	161,243,057.08
应付福利费		80,247.92	110,971.53
应交税费	八、（二十三）	38,748,549.89	30,332,872.88
其中：应交税金		39,092,292.70	30,209,650.56
其他应付款	八、（二十四）	537,263,049.69	647,199,839.93
其中：应付股利		15,645.99	15,645.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、（二十五）	6,124,086.50	
其他流动负债			
流动负债合计		1,383,830,590.88	1,505,502,056.16
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	八、（二十六）	9,832,803.05	13,530,414.33
长期应付款	八、（二十七）	5,390,572.26	4,445,774.16
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八、（二十八）	3,500,000.00	3,500,000.00
递延所得税负债	八、（十七）	11,021.96	21,560.85
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		18,734,397.27	21,497,749.34
负债合计		1,402,564,988.15	1,526,999,805.50
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		80,000,000.00	80,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		80,000,000.00	80,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本（或股本）净额	八、（二十九）	80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八、（三十）	22,494,126.13	22,494,126.13
减：库存股			
其他综合收益	八、（三十一）	1,497,463.93	1,445,300.13
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	八、（三十二）	40,000,000.00	40,000,000.00
其中：法定公积金		37,475,000.00	37,475,000.00
任意公积金		2,525,000.00	2,525,000.00
未分配利润	八、（三十三）	224,659,731.87	210,403,404.33
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		368,651,321.03	354,342,830.59
少数股东权益		5,003,696.19	6,206,621.68
所有者权益（或股东权益）合计		373,655,017.22	360,549,452.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,776,220,005.37	1,887,549,257.77

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

2

合并利润表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,256,584,655.50	1,712,517,004.46
其中：主营业收入	八、（三十四）	1,256,584,655.50	1,712,517,004.46
二、营业总成本		1,211,876,992.06	1,688,105,235.63
其中：营业成本	八、（三十四）	1,035,969,790.91	1,498,824,688.32
税金及附加	八、（三十五）	8,440,208.87	8,810,378.10
销售费用	八、（三十六）	32,093,568.39	42,539,136.42
管理费用	八、（三十七）	77,826,784.63	78,401,486.34
研发费用	八、（三十八）	71,394,848.18	80,151,723.10
财务费用	八、（三十九）	-15,048,208.92	-20,622,175.65
其中：利息费用		1,612,472.57	1,586,785.44
利息收入		16,800,088.80	22,378,183.93
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益	八、（四十）	631,332.03	10,140,929.03
投资收益（损失以“—”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、（四十一）	-35,132,734.94	-9,408,297.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、（四十二）	-230,154.60	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、（四十三）	196,882.08	163,630.62
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		10,171,966.01	25,308,030.86
加：营业外收入	八、（四十四）	5,942,848.45	1,488,055.10
其中：政府补助		56,825.68	268,283.60
减：营业外支出	八、（四十五）	479,942.03	3,768,886.83
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		15,634,894.43	23,037,199.13
减：所得税费用	八、（四十六）	-4,769,737.51	8,041,854.04
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		20,404,631.94	14,995,345.09
（一）按所有权归属分类：		——	——
1.归属于母公司所有者的净利润		21,607,557.43	18,378,074.72
2.少数股东损益		-1,202,925.49	-3,382,729.63
（二）按经营持续性分类：		——	——
1. 持续经营净利润		20,404,631.94	14,995,345.09
2. 终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		52,162.90	-1,611,537.15
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		52,162.90	-1,611,537.15
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		52,162.90	-1,611,537.15
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动		52,162.90	-63,537.15
6、其他			-1,548,000.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
9、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		20,456,794.84	13,383,807.94
归属于母公司所有者的综合收益总额		21,659,720.33	16,766,537.57
归属于少数股东的综合收益总额		-1,202,925.49	-3,382,729.63
八、每股收益		——	——
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		——	——
销售商品、提供劳务收到的现金		812,613,344.36	961,663,295.96
收到的税费返还		226,310.86	1,339,509.71
收到其他与经营活动有关的现金		258,377,065.18	486,516,663.30
经营活动现金流入小计		1,071,216,720.40	1,449,519,468.97
购买商品、接受劳务支付的现金		145,357,179.09	174,300,469.59
支付给职工以及为职工支付的现金		664,066,236.28	770,357,066.02
支付的各项税费		76,487,972.97	92,123,717.67
支付其他与经营活动有关的现金		204,423,785.39	409,335,581.46
经营活动现金流出小计		1,090,335,173.73	1,446,116,834.74
经营活动产生的现金流量净额		-19,118,453.33	3,402,634.23
二、投资活动产生的现金流量：		——	——
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,405.36	1,480.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		12,405.36	1,480.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,145,890.44	4,636,556.06
投资支付的现金			2,339,790.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,145,890.44	6,976,346.06
投资活动产生的现金流量净额		-3,133,485.08	-6,974,866.06
三、筹资活动产生的现金流量：		——	——
吸收投资收到的现金			2,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,000,000.00
取得借款收到的现金		47,728,361.83	14,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		47,728,361.83	16,000,000.00
偿还债务支付的现金		22,691,959.33	6,447,696.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,339,804.89	28,565,525.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			29,431.15
支付其他与筹资活动有关的现金		7,443,030.75	16,858,796.69
筹资活动现金流出小计		38,474,794.97	51,872,019.07
筹资活动产生的现金流量净额		9,253,566.86	-35,872,019.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-12,998,371.55	-39,444,250.90
加：期初现金及现金等价物余额		168,115,594.75	207,559,845.65
六、期末现金及现金等价物余额		155,117,223.20	168,115,594.75

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

	本年金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末金额	80,000,000.00				22,494,126.13		1,485,380.13		85,000,000.00	216,405,494.33	404,342,900.59	6,206,621.98	360,549,452.27
加：会计政策变更											-		-
前期差错更正											-		-
其他											-		-
二、本年年初金额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,485,380.13	-	85,000,000.00	216,405,494.33	404,342,900.59	6,206,621.98	360,549,452.27
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	-	-	52,162.90	-	-	14,254,327.54	14,306,490.44	-1,202,625.69	13,103,864.75
（一）综合收益总额							52,162.90			21,467,957.43	21,468,720.33	-1,202,625.69	20,466,794.64
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股											-		-
2.其他权益工具持有者投入资本											-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-		-
4.其他											-		-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-		-
2.使用专项储备											-		-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,191,229.89	-7,191,229.89	-	-7,191,229.89
1.提取盈余公积											-		-
其中：法定公积金											-		-
任意公积金											-		-
2.对所有者（或股东）的分配										-7,191,229.89	-7,191,229.89		-7,191,229.89
4.其他											-		-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-		-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-		-
3.盈余公积弥补亏损											-		-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5.其他综合收益结转留存收益											-		-
6.其他											-		-
四、本年年末金额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,537,543.03	-	85,000,000.00	224,668,591.87	418,648,391.03	5,003,996.29	273,652,387.32

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：[illegible]建筑设计研究总院有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项目	上年金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	80,000,000.00				22,311,738.87		1,506,837.28	-	40,000,000.00	221,024,451.74	364,845,027.89	10,145,674.75	374,990,702.64
加：会计政策变更	-										-		-
前期差错更正											-		-
其他											-		-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	22,311,738.87	-	1,506,837.28	-	40,000,000.00	221,024,451.74	364,845,027.89	10,145,674.75	374,990,702.64
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	-182,387.26	-	-63,537.15	-	-	-10,621,047.41	-10,502,197.30	-3,939,063.07	-14,441,260.37
（一）综合收益总额							-1,611,537.15			18,378,074.72	16,766,537.57	-3,362,729.63	13,383,807.94
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-182,387.26	-	-	-	-	-	-182,387.26	-522,177.26	-339,790.00
1.所有者投入的普通股					-182,387.26						-182,387.26	-522,177.26	-339,790.00
2.其他权益工具持有者投入资本											-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-		-
4.其他											-		-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-		-
2.使用专项储备											-		-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,451,122.13	-27,451,122.13	-34,146.18	-27,485,268.31
1.提取盈余公积											-		-
其中：法定公积金											-		-
任意公积金											-		-
3.对所有者（或股东）的分配										-27,451,122.13	-27,451,122.13	-34,146.18	-27,485,268.31
4.其他											-		-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	1,548,000.00	-	-	-1,548,000.00	-	-	-
1.资本公积转增股本（或股本）											-		-
2.盈余公积转增股本（或股本）											-		-
3.盈余公积											-		-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5.其他综合收益结转留存收益							1,548,000.00			-1,548,000.00	-		-
6.其他											-		-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,445,300.13	-	40,000,000.00	210,403,404.33	354,342,830.59	6,206,821.68	360,549,652.27

法定代表人：[illegible]　　主管会计工作负责人：[illegible]　　会计机构负责人：[illegible]

母公司资产负债表

编制单位：深圳市勘察设计研究总院有限公司　　2024年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		202,870,230.35	157,828,276.26
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		869,515.30	
应收账款	十二、（一）	241,178,409.68	283,382,369.86
应收款项融资			
预付款项		38,317,170.09	46,920,385.50
应收资金集中管理款		458,417,007.78	610,704,438.71
其他应收款	十二、（二）	174,955,860.81	190,991,344.05
其中：应收股利			
存货			8,775,323.06
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
合同资产		372,602,777.21	395,174,098.81
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		659,838.20	
流动资产合计		1,489,870,809.42	1,693,776,236.25
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	11,871,390.00	11,871,390.00
其他权益工具投资		1,802,501.10	1,750,338.20
其他非流动金融资产			
投资性房地产		58,704,584.58	916,640.00
固定资产		62,977,594.72	41,904,642.38
其中：固定资产原价		209,449,786.79	180,634,457.43
累计折旧		146,472,192.07	138,729,815.05
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		11,934,651.62	7,017,994.38
无形资产		11,415,306.80	11,610,525.68
开发支出			20,542,761.69
商誉			
长期待摊费用		8,420,573.01	9,162,447.98
递延所得税资产		30,352,482.92	19,128,240.94
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		197,479,084.75	123,924,981.25
资产总计		1,687,349,894.17	1,817,701,217.50

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

编制单位：深圳中建新发设计建筑总院有限公司　　2024年12月31日　　单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		48,306,382.17	71,890,007.70
预收款项		199,000.00	199,000.00
合同负债		601,718,137.24	576,468,138.19
应付职工薪酬		113,186,496.62	154,068,044.70
其中：应付工资		113,106,248.70	153,957,073.17
应付福利费		80,247.92	110,971.53
应交税费		37,667,467.80	29,982,228.44
其中：应交税金		38,059,763.98	29,863,443.47
其他应付款		523,201,975.99	641,716,907.42
其中：应付股利		15,645.99	15,645.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,956,693.93	
其他流动负债			
流动负债合计		1,328,236,153.75	1,474,324,326.45
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		8,531,569.33	7,806,214.78
长期应付款		1,281,372.14	667,942.72
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		3,500,000.00	3,500,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		13,312,941.47	11,974,157.50
负债合计		1,341,549,095.22	1,486,298,483.95
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		80,000,000.00	80,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		80,000,000.00	80,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本（或股本）净额		80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		18,089,722.79	18,089,722.79
减：库存股			
其他综合收益		1,497,463.03	1,445,300.13
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		40,000,000.00	40,000,000.00
其中：法定公积金			
任意公积金			
未分配利润		206,213,613.13	191,867,710.63
所有者权益（或股东权益）合计		345,800,798.95	331,402,733.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,687,349,894.17	1,817,701,217.50

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司利润表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项　目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,164,421,919.10	1,677,294,966.18
其中：营业收入	十二、（四）	1,164,421,919.10	1,677,294,966.18
二、营业总成本		1,118,919,620.83	1,643,548,309.57
其中：营业成本	十二、（四）	955,436,424.66	1,466,960,333.17
税金及附加		8,038,387.29	8,601,418.33
销售费用		30,443,898.40	39,964,113.20
管理费用		71,760,662.32	71,000,499.53
研发费用		69,903,621.07	79,163,382.58
财务费用		-16,663,372.91	-22,141,437.24
其中：利息费用		615,120.91	899,885.71
利息收入		17,396,985.37	23,191,607.98
汇兑净损失（净收益以"-"号填列）			
其他			
加：其他收益		603,776.65	10,017,216.85
投资收益（损失以"—"号填列）	十二、（五）	387,215.93	307,315.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以"-"号填列）			
公允价值变动收益（损失以"—"号填列）			
信用减值损失（损失以"-"号填列）		-35,142,015.14	-8,914,649.26
资产减值损失（损失以"-"号填列）			
资产处置收益（损失以"-"号填列）		83,529.69	163,630.62
三、营业利润（亏损以"—"号填列）		11,434,805.60	35,320,170.44
加：营业外收入		5,862,847.94	1,388,054.19
其中：政府补助		55,825.68	268,283.60
减：营业外支出		474,382.33	3,754,914.05
四、利润总额（亏损总额以"—"号填列）		16,823,271.21	32,953,310.58
减：所得税费用		-4,873,861.18	9,153,933.08
五、净利润（净亏损以"—"号填列）		21,697,132.39	23,799,377.50
（一）持续经营净利润		21,697,132.39	23,799,377.50
（二）终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		52,162.90	-3,159,537.15
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		52,162.90	-3,159,537.15
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动		52,162.90	-63,537.15
4、企业自身信用风险公允价值变动			
6、其他			-1,548,000.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
9、其他			
七、综合收益总额		21,749,295.29	20,639,840.35
八、每股收益		——	——
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		——	——
销售商品、提供劳务收到的现金		728,524,323.52	902,613,524.37
收到的税费返还		223,858.02	213,860.52
收到其他与经营活动有关的现金		266,702,070.96	476,800,211.26
经营活动现金流入小计		995,450,252.50	1,379,627,596.15
购买商品、接受劳务支付的现金		67,247,405.25	138,666,267.59
支付给职工以及为职工支付的现金		646,337,774.55	751,316,618.68
支付的各项税费		71,970,776.37	87,351,887.14
支付其他与经营活动有关的现金		208,433,502.09	391,524,741.03
经营活动现金流出小计		993,989,458.26	1,368,859,514.44
经营活动产生的现金流量净额		1,460,794.24	10,768,081.71
二、投资活动产生的现金流量：		——	——
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		387,215.93	307,315.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,405.36	1,480.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		399,621.29	308,795.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,017,098.27	4,418,092.10
投资支付的现金			4,421,390.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,017,098.27	8,839,482.10
投资活动产生的现金流量净额		-2,617,476.98	-8,530,686.48
三、筹资活动产生的现金流量：		——	——
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,351,229.89	27,451,122.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		7,443,030.75	13,358,796.69
筹资活动现金流出小计		14,794,260.64	40,809,918.82
筹资活动产生的现金流量净额		-14,794,260.64	-40,809,918.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-15,950,943.38	-38,572,523.59
加：期初现金及现金等价物余额		157,828,276.26	196,400,799.85
六、期末现金及现金等价物余额		141,877,332.88	157,828,276.26

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：陕西建筑设计研究院有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

	本年金额										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	80,000,000.00				18,089,722.79		1,445,300.13		40,000,000.00	191,867,710.63	331,402,733.55
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,445,300.13	-	40,000,000.00	191,867,710.63	331,402,733.55
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	-	-	52,162.90	-	-	14,345,902.50	14,398,065.40
（一）综合收益总额							52,162.90			21,697,132.39	21,749,295.29
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股											-
2.其他权益工具持有者投入资本											-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-
4.其他											-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-
2.使用专项储备											-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,351,229.89	-7,351,229.89
1.提取盈余公积											-
其中：法定公积金											-
任意公积金											-
3.对所有者（或股东）的分配										-7,351,229.89	-7,351,229.89
4.其他											-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-
3.弥补亏损											-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,497,463.03	-	40,000,000.00	206,213,613.13	345,800,798.95

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：[illegible]建筑设计研究总院有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项目	上年金额										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	80,000,000.00				18,089,722.79		1,508,837.28		40,000,000.00	197,067,455.26	336,666,015.33
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,508,837.28	-	40,000,000.00	197,067,455.26	336,666,015.33
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	-	-	-63,537.15	-	-	-5,199,744.83	-5,263,281.78
（一）综合收益总额							-1,611,537.15			23,799,377.50	22,187,840.35
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股											-
2.其他权益工具持有者投入资本											-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-
4.其他											-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-
2.使用专项储备											-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,451,122.13	-27,451,122.13
1.提取盈余公积											-
其中：法定公积金											-
任意公积金											-
3.对所有者（或股东）的分配										-27,451,122.13	-27,451,122.13
4.其他											-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	1,548,000.00	-	-	-1,548,000.00	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-
3.弥补亏损											-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-
5.其他综合收益结转留存收益							1,548,000.00			-1,548,000.00	-
6.其他											-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,445,300.13	-	40,000,000.00	191,867,710.83	331,402,733.55

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

深圳市建筑设计研究总院有限公司
财务报表附注

2024年1月1日——2024年12月31日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

深总院前身为深圳市建筑设计院，由深圳市建筑科学研究中心、深圳市建筑设计院、深圳市建筑设计二院及深圳市建筑设计公司合并组建的副局级事业单位，实行企业化管理。

1993年7月，经深圳市机构编制委员会批准，深圳市建筑设计院更名为深圳市建筑设计总院，并于1993年9月11日领取了深企法字04372号《企业法人营业执照》。

1997年6月，深圳市建筑设计总院更名为深圳市建筑设计研究总院。

2006年6月，深圳市建筑设计研究总院从深圳市规划局划转至深圳市投资控股有限公司，单位性质由事业单位转为国有企业。

2007年11月5日，深圳市建筑设计研究总院换领了深圳市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为91440300192244260B号的《企业法人营业执照》，成为深圳市投资控股有限公司的全资子公司。公司名称由“深圳市建筑设计研究总院”变更为“深圳市建筑设计研究总院有限公司”，投资人由“深圳市建设局”变更为“深圳市投资控股有限公司”，出资额由0变为1010万元，出资比例由0变为100%，变更后的具体情况如下：

公司名称	投资人	出资额	出资比例
深圳市建筑设计研究总院有限公司	深圳市投资控股有限公司	1010万元	100%

2013年6月5日，出资额由1010万元变更为8000万元，变更后的具体情况如下：

公司名称	投资人	出资额	出资比例
深圳市建筑设计研究总院有限公司	深圳市投资控股有限公司	8000万元	100%

2022年6月5日，将营业期限由“1993年9月11日至2023年9月1日”变更为“永续经营”。

经营住所：深圳市福田区振华路八号

法定代表人：廖凯

公司经营范围：一般经营项目：建筑工程设计（含从事相应等级和范围的建筑装饰工程

设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计、消防设施工程设计等六大类专项工程设计业务）；并可从事以上资质证书许可范围内相应的建筑工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务；城市规划编制；市政工程设计；风景园林工程设计；工程咨询；建筑工程监理；图文处理。经营范围以登记机关核准登记的为准。工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：工程造价咨询业务。（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）

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和各项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称"企业会计准则"），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

（二）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

（三）记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产/负债、衍生金融工具、其他债权投资、其他权益工具投资及以现金结算的股份支付等以公允价值计量外，其余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。

（四）企业合并

1、企业合并的处理方法

本公司将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项确定为企业合并。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种类型。

（1）同一控制下企业合并在合并日的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

（2）非同一控制下企业合并在购买日的会计处理

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

本公司作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的合并对价（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉（参见本附注商誉确认及处理），如为负数则计入当期损益。本公司将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益及权益法核算下的其他所有者权益变动，于购买日转入当期投资收益。

（3）商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本公司对商誉不摊销，以成本减累计减值准备在资产负债表内列示。商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

2、企业合并财务报表的编制方法

对于同一控制下企业合并取得的子公司，在合并日编制合并报表时，视同该企业合并于最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在购买日编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。从购买日之后起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

3、购买日或出售日的确定方法

（1）对于非同一控制下的购买股权而增加子公司的，其购买日的确定方法：

同时满足下列条件的，确定实现了控制权的转移的时点：①企业合并合同或协议已获取股东大会（或股东会或类似权利机构）批准通过；②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；③参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续；④购买方已支付合并价款的 50%以上，且有能力、有计划支付剩余款项；⑤购买方实际上已经控制了被购买方的相关活动，并享有可变回报。

（2）对于非同一控制下出售股权减少子公司的，其出售日的确定方法：

同时满足下列条件的，确定丧失控制权的时点：①出售协议已获股东大会（或股东会或类似权利机构）批准通过；②如股权转让需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；③与购买方已办理必要的财产交接手续；④已取得购买价款超过 50%以上，且剩余款项很可能收回；⑤企业实质上不再控制子公司的相关活动，也不能从所持的股权中获得可变回报。

4、购买日相关交易公允价值的确定方法

对于非同一控制下企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值一般根据资产或负债的属性，分别考虑未来经济利益流入（或流出）等因素确定。采用现值、可变现净值、活跃市场价格或估值技术确定的公允价值等。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司以控制为基础确定合并范围。包括本公司控制的子公司及受本公司控制的结构化主体。控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

在判断本公司是否拥有对被投资方的权力时，本公司仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本公司自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。

本公司合并财务报表在遵循一体化原则基础上，合并抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照《企业会计准则第 40 号-合营安排》的相关规定进行会计处理：

（1）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；

（2）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；

（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）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。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

本公司的金融工具包括货币资金、债券投资、除长期股权投资（参见本附注四、（十四）-长期股权投资）以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及股本等。

1、金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，在资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据本附注四、（二十七）-收入的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

2、金融资产的分类和后续计量

（1）金融资产的分类

本公司在初始确认时，根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

①本公司将同时符合下列条件金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

②本公司将同时符合下列条件的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

③管理金融资产业务模式的评价依据

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。

业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

④合同现金流量特征的评估

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

（2）金融资产的后续计量

本公司对各类金融资产的后续计量为：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括

利息和股利收入 ） 计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

②以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

i 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资其公允价值与实际利率下账面价值形成的其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

ii 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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债 （ 含属于金融负债的衍生工具 ） 和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失 （ 包括利息费用） 计入当期损益。

（2）财务担保合同负债

财务担保合同指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则（参见本附注金融资产减值）所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

（3）以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，采用实际利率法以摊余成本计量。

4、金融资产及金融负债的指定

本公司为了消除或显著减少会计错配，将金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产或金融负债。

5、金融资产及金融负债的列报抵消

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

-本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

-本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

6、金融资产和金融负债的终止确认

（1）满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

-收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

-该金融资产已转移，且本公司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；

-该金融资产已转移，本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未保留对该金融资产的控制。

（2）金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

-被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

-因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

（3）金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

7、金融工具减值

（1）本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

-以摊余成本计量的金融资产；

-合同资产；

-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

-非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债券投资或权益工具投资、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资、以及衍生金融资产。

(2) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

①对于应收账款和合同资产，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状

况预测的评估进行调整。

②除应收账款和合同资产外，本公司对满足下列情形之一的金融工具按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或

- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险：指金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加：指本公司通过比较单项金融工具或金融工具组合在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，据以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司考虑的违约风险信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；如逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

上述违约风险的界定标准，与本公司内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑财务限制条款等其他定性指标。

③已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具的投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的迹象包括：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；

- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

④预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量

预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

8、金融资产的核销

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。金融资产的核销通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

9、金融负债和权益工具的区分及相关处理

（1）金融负债和权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具定义及相关条件，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，本公司将发行的金融工具分类为权益工具：

（1）该金融工具应当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；

（2）将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具。如为非衍生工具，该金融工具应当不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

本公司将符合金融负债定义，但同时具备规定特征的可回售工具，或仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具划分为权益工具。

除上述之外的金融工具或其组成部分，分类为金融负债。

（2）相关处理

本公司金融负债的确认和计量根据上述（八）1和（八）3处理。本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

本公司发行复合金融工具，包含金融负债和权益工具成分，初始计量时先确定金融负债成分的公允价值（包含非权益性嵌入衍生工具的公允价值），复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值差额部分，确认为权益工具的账面价值。

（九）套期工具

本公司套期保值业务分为公允价值套期和现金流量套期，在同时满足下列条件时，在相同会计期间将套期工具和被套期项目产生的利得或损失计入当期损益或其他综合收益。

1、在套期开始时，对套期关系（即套期工具和被套期项目之间的关系）有正式指定，

并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件至少载明了套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评价方法等内容。套期必须与具体可辨认并被指定的风险有关，且最终影响企业的损益；

2、该套期预期高度有效，且符合本公司最初为该套期关系所确定的风险管理策略；

3、对预期交易的现金流量套期，预期交易应当很可能发生，且必须使企业面临最终将影响损益的现金流量变动风险；

4、套期有效性能够可靠地计量，既被套期风险引起的被套期项目的公允价值或现金流量以及套期工具的公允价值能够可靠地计量；

5、公司持续地对套期有效性进行评价，并确保该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。被套期项目因被套期风险形成的利得或损失计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

套期工具为衍生工具，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

本公司以合同（协议）主要条款比较法作套期有效性预期性评价，报告期末以比率分析法作套期有效性回顾性评价。

（十） 应收票据

1、单项计提减值准备的应收票据

在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收票据的信用损失。

2、按组合计提减值准备的应收票据

组合名称	确定组合的依据	按组合计提减值准备采用的计提方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
应收商业承兑汇票	票据类型	

（十一）应收款项

1、单项计提减值准备的应收款项

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收类款项，公司按单项计提预期信用损失。

2、按组合计提减值准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	按组合计提减值准备采用的计提方法
组合1、账龄分析法组合	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	编制应收款项账龄分析表与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
组合2、特定组合	依据款项性质，不计提坏账准备，如押金、保证金、关联方往来等	不计提坏账

（十二）存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、包装物、低值易耗品，在产品，自制半成品、产成品（库存商品）等。

2、存货取得和发出的计价方法

存货取得时，采取达到存货状态时的实际成本计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时，采取个别计价法确定其发出的实际成本。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为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确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物均采用一次转销法摊销。

（十三） 合同资产

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

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

（十四）长期股权投资

1、初始投资投资成本确定

（1） 通过企业合并形成的长期股权投资

①对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。通过非一揽子的多次

交易分步实现的同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益

②对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。通过非一揽子的多次交易分步实现的非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，其初始投资成本为本公司购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

（2） 其他方式取得的长期股权投资

对于通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本集团按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；对于发行权益性证券取得的长期股权投资，本集团按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

（1）对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件（参见附注四、（三十一））。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

（2）对合营企业和联营企业的投资

本公司对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算，除非投资符合持有待售的条件（参见附注四、（三十一））。对采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及所有者权益的其他变动的份额时，本公司以取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值为基础，按照本公司的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

本公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记

至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

3、确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的重大判断和假设及变更情况

（1）确定对被投资单位具有控制的依据：①当直接或间接持有50%以上的表决权且没有其他条款或合同安排表明不具有控制的情形；②虽不足50%应考虑下列因素，判断是否具有控制：

其一、能任命或批准被投资单位关键管理人员；

其二、出于自身利益决定或否决被投资单位相关活动；

其三、能掌控被投资方董事会等类似权利机构成员任命程序，或取得其他表决权代理权；

其四、与被投资单位关键管理人员或董事会等类似权利机构中的多数成员存在关联方关系；

其五、其他合同安排产生的权利。

（2）确定对被投资单位具有共同控制的依据：按照合同约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本公司在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

（3）确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，表明对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，并具有重大影响：

① 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；

② 参与被投资单位的政策制定过程；

③ 向被投资单位派出管理人员；

④ 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；

⑤ 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

5、长期股权投资的处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十五）投资性房地产

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

1、采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

（十六）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类、计价方法和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；固定资产应当按照成本进行初始计量；折旧方法采用年限平均法。

根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及构筑物	年限平均法	30	3	3.23
机器设备	年限平均法	10	0	10
运输设备	年限平均法	5	0	20
电子设备	年限平均法	3	0	33.33
其他设备	年限平均法	5	0	20

3、固定资产后续支出的会计处理方法

（1）资本化的后续支出

资本化应同时满足以下条件：1）具有明确固定资产更新改造和维修计划及预算，并经过内部管理部门审批；2）能明显延长固定资产使用年限，经内部固定资产管理部门鉴定后确认；或者明显改变使用功能，致使固定资产经济利益实现方式有重大改变，经内部资产管理部门鉴定后确认。

（2）费用化的后续支出

与固定资产有关的修理费用等后续支出,不符合固定资产确认条件的,应当在发生时计入当期损益。

4、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

5、融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

（十七）在建工程

1、在建工程的初始计量

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。本公司在建工程初始计量按照

实际造价成本确认。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

（1）固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；

（2）已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；

（3）该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

（4）所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

3、在建工程减值准备的确认标准、计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产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孰高确定。

（十八）借款费用

1、借款费用资本化和费用化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化的条件

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（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。

3、资本化金额的确定方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚

未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十九）无形资产

1、无形资产的确认

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

（1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、无形资产的计价方法、摊销方法和摊销年限

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

3、无形资产的减值的确认标准及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产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孰高确定。

4、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1） 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2） 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3） 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4） 有足够的技术、财务资源和其他资源

支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

（二十）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十一） 合同负债

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

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十二）职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

短期薪酬，是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。因解除与职工的劳动关系给予的补偿属于辞退福利的范畴。

本公司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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、离职后福利

离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划两种类型。

本公司设定提存计划在职工提供服务的会计期间计算应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司设定提存计划主要指计提的基本养老保险和失业保险。

本公司设定受益计划是在与职工达成协议或制定章程或办法后，根据条款规定根据预期累计福利单位法确定形成最终现时义务，并归属于职工提供设定收益计划义务的服务期间，计入归属期间的当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在（1）本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和（2）确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

辞退福利预期在其确认的年度报告结束后十二个月内完全支付的，应当按照短期薪酬的相关规定处理；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，应当按照其他长期职工福利的有关规定处理。

4、其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

（二十三）股份支付

公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值应按企业股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的
条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。如果企业股份未公开交易，则应按估
计的市场价格计量，并考虑授予股份所依据的条款和条件进行调整。

对于授予职工的股票期权，如果存在条款和条件类似的交易期权，则以该交易期权的价格进行调整。如果不存在条款和条件相似的交易期权，则通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

2、实施股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，应当以授予职工权益工具的公允价值计量：

（1）授予后可立即行权的以权益结算的股份支付，按授予日权益工具的公允价值计入相关成本费用，同时增加资本公积；

（2）完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，等待期内的每个资产负债表日，以可行权权益工具数量的最佳估计数为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本费用和资本公积；

以现金结算的股份支付，按公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

（1）授予后可立即行权的以现金结算的股份支付，按授予日企业承担负债的公允价值计入相关成本费用，同时增加负债；

（2）完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

3、修改股份支付计划的相关会计处理

（1）修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；

（2）修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；

（3）如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，应当考虑修改后的可行权条件；

（4）如果修改减少了所授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额；

（5）如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；

（6）如果公司以不利于职工的方式修改了可行权条件，如延长等待期、增加或变更业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，不应当考虑修改后的可行权条件。

（7）公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。上述规定同样适用于修改发生在等待期结束后的情形。

如果由于修改延长或缩短了等待期，公司按照修改后的等待期进行上述会计处理（无需考虑不利修改的有关会计处理规定）。

如果公司取消一项以现金结算的股份支付，授予一项以权益结算的股份支付，并在授予权益工具日认定其是用来替代已取消的以现金结算的股份支付（因未满足可行权条件而被取消的除外）的，适用上述规定。

4、终止股份支付计划的相关会计处理

如果企业在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），企业应当：

（1）将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

（2）在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用；

（3）如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，企业应以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对

所授予的替代权益工具进行处理。

（二十四）应付债券

本公司将发行的金融工具划分为金融负债，初始计量按照实际收到金额确定。发行债券发生的手续费、佣金等交易费用计入应付债券的初始计量成本。

应付债券存续期间，计提利息并对账面利息调整按照实际利率法采用摊余成本进行后续计量。除符合资本化条件的利息费用计入相关资产成本以外，其他计入当期损益。

（二十五）预计负债

1、预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

2、预计负债的计量方法

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，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十六）优先股、永续债等其他金融工具

企业发行的金融工具应当按照金融工具准则及其他相关准则进行初始确认和计量：对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

发行方发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，应当计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，应当从权益中扣除。

（二十七）收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

1、收入确认的原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。

本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

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

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利；

②本公司已将该商品的实物转移给客户；

③本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

④客户已接受该商品或服务等。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（ 且该权利取决于时间流逝之外的其他因素 ） 作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

本公司拥有的、无条件 （ 仅取决于时间流逝 ） 向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

2、与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）设计咨询服务收入

对于在某一段时间内履行的履约义务，如果合同有约定项目节点的，按合同约定项目节点履约进度确认收入；若合同没有约定项目节点，按照行业惯例项目节点进度确认收入。对于在某一时点履行的履约义务，在完成履约义务并取得客户确认时确认收入。

（2）物业管理收入

物业管理属于在某一时段内履行的履行义务，物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

（3）销售商品

本公司将产品按照协议合同规定运至约定交货地点，由购买方确认接收后，确认收入。购买方在确认接收后享有自行销售和使用产品的权利并承担该产品可能发生价格波动或毁损的风险。

（4）让渡资产使用权

让渡资产使用权属于在某一时段内履行的履约义务，在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（5）其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（二十八）政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

1、政府补助的分类

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。除与资产相关的政府补助之外的，确认为与收益相关的政府补助。

2、政府补助会计处理

（1）取得政府补助的初始计量

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量。

（2）政府补助的后续计量及终止确认

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，应当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。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：①用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；②用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

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

（3）政府补助的返还

已确认的政府补助需要返还的，应当在需要返还的当期分情况按照以下规定进行会计处理：①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；③属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十九）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。

除因企业合并和直接计入股东权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

1、递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。如果不属于企业合并交易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），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

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

本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

2、资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

①纳税主体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；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

（三十）租赁

1、租赁的分类

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

2、融资租赁的判断标准

符合下列一项或数项标准的，应当认定为融资租赁：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法见"附注四、（十七）固定资产"。

（三十一）持有待售

1、持有待售

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

本公司按账面价值与公允价值减去出售费用后净额之孰低者对持有待售的非流动资产（不包括金融资产及递延所得税资产）或处置组进行初始计量和后续计量。账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。

2、终止经营

本公司将满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或划分为持有待售类别的界定为终止经营：

（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。

本公司对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并在比较期间的利润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损益列报。

（三十二）公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

1、公允价值计量的范围

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资和衍生金融工具。

2、估值技术

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

每个资产负债表日，本公司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。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

本报告期内未发生会计政策变更。

（二）会计估计变更

本报告期内未发生会计估计变更事项。

（三）重要前期差错更正

本报告期内未发生重大前期差错更正事项。

六、税项

（一）主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
增值税	设计费收入、房屋租赁收入	5%、6%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%

地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
房产税	房产余值	1.2%
个人所得税	应纳税所得	七级累进
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）税收优惠及批文

根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195号）有关规定，本公司于2024年12月26日通过高新技术企业的认定，其资格自颁发证书之日起有效期为3年。企业获得高新技术企业资格后，自高新技术企业证书颁发之日所在年度起按15%的税率享受企业所得税优惠。

七、企业合并及合并财务报表

（一）子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	深圳市总源物业管理有限公司	一级	境内非金融子企业	深圳市	深圳市	物业管理
2	深圳市微空间建筑科技有限公司	一级	境内非金融子企业	深圳市	深圳市	研发销售工业产品
3	深圳绿建技术有限公司	一级	境内非金融子企业	深圳市	深圳市	建材销售和技术服务
4	深圳市四星科技有限责任公司	一级	境内非金融子企业	深圳市	深圳市	研发销售建筑材料设备

（续）

序号	企业名称	实收资本/万元	认缴持股比例	实缴持股比例	享有的表决权	投资额/万元	取得方式
1	深圳市总源物业管理有限公司	300.00	100%	100%	100%	278.979	投资设立
2	深圳市微空间建筑科技有限公司	1,077.78	65%	65%	65%	700.00	投资设立
3	深圳绿建技术有限公司	1,000.00	51%	51%	51%	208.16	投资设立
4	深圳市四星科技有限责任公司	-	100%	0%	100%		投资设立

本公司下级全资及控股公司如上共4户，均纳入本次合并报表范围。

八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”为2024年1月1日，“期末”指2024年12月31日，“上期”指2023年度，“本期”指2024年度。

（一）货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	6,871.11	26,385.60
银行存款	212,106,240.48	164,412,797.45
其他货币资金	3,997,009.08	3,676,411.70
合 计	216,110,120.67	168,115,594.75
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	-	-
保函保证金	3,375,000.00	3,375,000.00
履约保证金	-	-
被冻结银行款项	57,617,897.47	2,671,321.76
合 计	60,992,897.47	6,046,321.76

（二）应收票据

1. 应收票据分类

种 类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	287,115.30		287,115.30			
商业承兑汇票	582,400.00		582,400.00			
合 计	869,515.30		869,515.30			

（三）应收账款

1.按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	160,360,290.72	32,463.88	138,487,308.00	1,548,415.14
1至2年	80,968,177.10	7,134,691.23	83,727,776.85	27,837,326.69
2至3年	48,084,257.25	41,293,749.57	45,982,594.17	14,578,524.44
3至5年	56,769,406.43	48,817,059.57	89,121,281.27	44,560,640.65
5年以上	89,609,250.67	63,890,433.07	65,660,490.17	37,534,155.48
合 计	435,791,382.17	161,168,397.32	422,979,450.46	126,059,062.39

2. **按坏账准备计提方法分类披露应收账款**

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	81,574,331.83	18.72	71,315,162.41	87.42	10,259,169.42
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	354,217,050.34	81.28	89,853,234.91	25.37	264,363,815.43
合 计	435,791,382.17	—	161,168,397.32	—	274,622,984.85

（续）

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	87,809,459.12	20.76	43,904,729.56	50.00	43,904,729.56
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	335,169,991.34	79.24	82,154,332.83	24.51	253,015,658.51
合 计	422,979,450.46	—	126,059,062.39	—	296,920,388.07

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）账龄组合

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	160,303,590.66	45.26	-
1至2年	76,577,655.08	21.62	3,404,917.02
2至3年	6,820,889.45	1.93	6,021,222.41
3至5年	22,933,032.67	6.47	18,240,040.73
5年以上	87,581,882.48	24.73	62,187,054.75
合 计	354,217,050.34	100.00	89,853,234.91

（续）

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	135,390,477.72	40.40	-
1至2年	35,066,404.36	10.46	3,506,640.44
2至3年	42,063,863.25	12.55	12,619,158.98
3至5年	57,087,155.84	17.03	28,543,577.93
5年以上	65,562,090.17	19.56	37,484,955.48
合 计	335,169,991.34	100.00	82,154,332.83

3.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
西咸新区丝路科元建设有限公司	13,863,507.26	3.18	445,473.77
深圳市龙华区建筑工务署	9,412,952.11	2.16	-
广东省中山市香山公证处	7,604,093.35	1.74	2,281,228.01
深圳市新景发投资有限公司	6,332,672.00	1.45	315,459.90
中广核工程有限公司	5,949,000.00	1.37	-
合 计	43,162,224.72	9.90	3,042,161.67

（四）预付款项

1.预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	4,550,389.22	10.85	
1至2年	7,318,546.80	17.45	
2至3年	19,886,462.61	47.40	
3年以上	10,192,335.61	24.30	
合 计	41,947,734.24	100.00	

（续）

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	10,411,106.37	20.54	

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1至2年	27,463,654.27	54.18	
2至3年	4,652,613.84	9.18	
3年以上	8,164,454.56	16.10	
合 计	50,691,829.04	100.00	

2.按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
山河建设集团有限公司	10,465,751.55	24.95	
深圳市易图资讯股份有限公司	2,298,000.00	5.48	
上海金慧软件有限公司	972,139.19	2.32	
深圳市信润富联数字科技有限公司	594,362.41	1.42	
深圳市筑泰建筑工程有限公司	547,821.06	1.30	
合 计	14,878,074.21	35.47	

（五）应收资金集中管理款

项 目	期末余额	期初余额
活期存款	10,864,311.71	135,398,296.83
定期存款	472,000,000.00	499,000,000.00
合计	482,864,311.71	634,398,296.83

（六）其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	4,634,990.27	7,916,777.61
应收股利		
其他应收款项	135,859,534.23	149,537,273.10
合计	140,494,524.50	157,454,050.71

1. 应收利息

（1）应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
定期存款	4,634,990.27	7,916,777.61
委托贷款		
债券投资		
其他		
小 计	4,634,990.27	7,916,777.61
减：坏账准备		
合 计	4,634,990.27	7,916,777.61

2.其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	31,054,728.51	-	72,161,607.29	
1至2年	40,287,513.88	30,417.93	30,729,834.78	13,297.59
2至3年	28,899,786.85	-	20,655,113.12	9,405.61
3至5年	20,472,863.46	15,685.28	20,959,811.74	3,200.00
5年以上	15,144,641.53	2,242,530.92	5,030,906.17	2,239,330.92
合 计	135,859,534.23	2,288,634.13	149,537,273.10	2,265,234.12

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准则的其他应收款项	1,500,000.00	1.10	1,500,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,991,054.52	4.41	788,634.13	13.16	5,202,420.39
其他组合	128,368,479.71	94.49	-	-	128,368,479.71
合 计	135,859,534.23	100.00	2,288,634.13	3.54	133,570,900.10

（续）

项 目	期末余额	期初余额
定期存款	4,634,990.27	7,916,777.61
委托贷款		
债券投资		
其他		
小 计	4,634,990.27	7,916,777.61
减：坏账准备		
合 计	4,634,990.27	7,916,777.61

2.其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	31,054,728.51	-	72,161,607.29	
1至2年	40,287,513.88	30,417.93	30,729,834.78	13,297.59
2至3年	28,899,786.85	-	20,655,113.12	9,405.61
3至5年	20,472,863.46	15,685.28	20,959,811.74	3,200.00
5年以上	15,144,641.53	2,242,530.92	5,030,906.17	2,239,330.92
合 计	135,859,534.23	2,288,634.13	149,537,273.10	2,265,234.12

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准则的其他应收款项	1,500,000.00	1.10	1,500,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,991,054.52	4.41	788,634.13	13.16	5,202,420.39
其他组合	128,368,479.71	94.49	-	-	128,368,479.71
合 计	135,859,534.23	100.00	2,288,634.13	3.54	133,570,900.10

（续）

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准则的其他应收款项	1,500,000.00	1.00	1,500,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	31,666,252.13	21.18	765,234.12	2.42	30,901,018.01
其他组合	116,371,020.97	77.82	-	-	116,371,020.97
合 计	149,537,273.10	100.00	2,265,234.12	1.51	147,272,038.98

期末单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
惠州市通达实业有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	该债务人已被吊销营业执照
合 计	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	——

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 账龄组合

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	4,727,341.06	78.91	-
1至2年	304,179.25	5.08	30,417.93
2至3年	-	-	-
3至5年	31,370.56	0.52	15,685.28
5年以上	928,163.65	15.49	742,530.92
合 计	5,991,054.52	100.00	788,634.13

（续）

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	

1年以内（含1年）	30,571,360.54	96.54	-
1至2年	132,975.90	0.42	13,297.59
2至3年	31,352.04	0.10	9,405.61
3至5年	6,400.00	0.02	3,200.00
5年以上	924,163.65	2.92	739,330.92
合 计	31,666,252.13	100.00	765,234.12

② 其他组合

组合名称	期末数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
关联方组合	50,867,935.75		-
无风险组合	77,500,543.96		-
合 计	128,368,479.71	—	-

（续）

组合名称	期初数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
关联方组合	27,213,112.23		-
无风险组合	89,157,908.74		-
合 计	116,371,020.97	—	-

（3）其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	765,234.12		1,500,000.00	2,265,234.12
期初余额在本期			1,500,000.00	1,500,000.00
--转入第二阶段				-
--转入第三阶段				-
--转回第二阶段				-
--转回第一阶段				-
本期计提	23,400.00			23,400.00
本期转回				-
本期转销				-
本期核销				-
其他变动				-

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期末余额	23,400.00	765,234.12	1,500,000.00	2,288,634.12

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
深圳市投资控股有限公司	其它往来	3,232,181.52	3年以上	2.38	
王晓波	员工往来	1,360,106.74	3-4年	1.00	
深圳市投资控股有限公司	保证金及其他往来	1,167,343.70	3年以上	0.86	
康佳创投发展（深圳）有限公司	保证金及其他往来	963,700.00	1年以内	0.71	
深圳交易集团有限公司	保证金及其他往来	881,324.00	1-5年	0.65	
合 计	—	7,604,655.96	—	5.60	

（七）存货

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,914,645.67	-	1,914,645.67
生产成本	2,071,095.87	121,776.30	1,949,319.57
合同履约成本	5,237,232.23	-	5,237,232.23
库存商品	32,565,131.37	108,378.30	32,456,753.07
发出商品	-	-	-
委托加工物资	251,736.50	-	251,736.50
低值易耗品	5,321.00	-	5,321.00
其他周转材料	-	-	-
劳务成本	-	-	-
合 计	42,045,162.64	230,154.60	41,815,008.04

（续）

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	10,990,158.25		10,990,158.25
生产成本	13,535,923.30		13,535,923.30

项　目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合同履约成本	4,738,717.86		4,738,717.86
库存商品	8,453,208.85		8,453,208.85
发出商品	1,109,096.22		1,109,096.22
委托加工物资	1,106,646.41		1,106,646.41
低值易耗品	3,261.13		3,261.13
其他周转材料	33,520.69		33,520.69
劳务成本	8,775,323.06		8,775,323.06
合　计	48,745,855.77		48,745,855.77

（八）合同资产

项　目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
设计款	372,743,686.83		372,743,686.83
合　计	372,743,686.83		372,743,686.83

（续）

项　目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
设计款	395,174,098.81		395,174,098.81
合　计	395,174,098.81		395,174,098.81

（九）其他流动资产

项　目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	686,305.18	32,428.58
合　计	686,305.18	32,428.58

（十）其他权益工具投资

项　目	期末余额	期初余额	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失
深圳市众望工程管理有限公司	1,802,501.10	1,750,338.20	-	52,162.90
合　计	1,802,501.10	1,750,338.20	-	52,162.90

（续）

项　目	截至期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
深圳市众望工程管理有限公司	52,162.90	-	-
合　计	52,162.90	-	-

（十一）投资性房地产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	9,508,321.59	60,123,048.81	2,283,346.86	67,348,023.54
其中：房屋及建筑物	9,508,321.59	60,123,048.81	2,283,346.86	67,348,023.54
累计折旧	8,591,681.59	2,266,603.83	2214846.46	8,643,438.96
其中：房屋及建筑物	8,591,681.59	2,266,603.83	2214846.46	8,643,438.96
减值准备				
其中：房屋及建筑物				
账面价值	916,640.00	-	-	58,704,584.58

（十二）固定资产

项　目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公家具	其他设备	合计
1、账面原值							
期初数	135,658,549.84	2,675,172.56	2,875,792.61	32,074,223.13	2,578,899.40	10,491,241.11	186,353,878.65
本期增加金额	30,246,087.78		304,247.79	728,466.47	52,810.71	1,613,463.34	32,945,076.09
1)购置			304,247.79	728,466.47	52,810.71	1,613,463.34	2,698,988.31
2)其他转入	30,246,087.78						30,246,087.78
本期减少金额	2,283,346.86	17,065.00	151,063.60	501,267.65	9,986.00	4,812,355.48	7,775,084.59
1)处置或报废		17,065.00	151,063.60	501,267.65	9,986.00	4,812,355.48	5,491,737.73
2)其他转出	2,283,346.86						2,283,346.86
期末数	163,621,290.76	2,658,107.56	3,028,976.80	32,301,421.95	2,621,724.11	7,292,348.97	211,523,870.15
2、累计折旧							
期初数	101,417,973.35	2,105,587.40	2,151,706.07	27,001,770.38	1,611,296.03	6,508,687.13	140,797,020.36

项　目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公家具	其他设备	合计
本期增加金额	7,308,219.75	105,340.63	252,753.53	2,580,016.47	494,824.34	633,544.18	11,374,698.90
1)计提	7,308,219.75	105,340.63	252,753.53	2,580,016.47	494,824.34	633,544.18	11,374,698.90
本期减少金额	2,214,846.46	16,211.74	143,510.42	468,529.89	7,655.78	1,422,841.76	4,273,596.05
1)处置或报废		16,211.74	143,510.42	468,529.89	7,655.78	1,422,841.76	2,058,749.59
2)其他转出	2,214,846.46						2,214,846.46
期末数	106,511,346.64	2,194,716.29	2,260,949.18	29,113,256.96	2,098,464.59	5,719,389.55	147,898,123.21
3、减值准备							
期初数							
本期增加金额							
1)计提							
本期减少金额							
1)处置或报废							
期末数							
4、账面价值							
期末账面价值	57,109,944.12	463,391.27	768,027.62	3,188,164.99	523,259.52	1,572,959.42	63,625,746.94
期初账面价值	34,240,576.49	569,585.16	724,086.54	5,072,452.75	967,603.37	3,982,553.98	45,556,858.29

（十三）使用权资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	37,633,486.45	16,415,025.63	33,866,541.76	20,181,970.32
其中：房屋及建筑物	37,633,486.45	16,415,025.63	33,866,541.76	20,181,970.32
累计折旧	24,861,610.85	9,242,121.11	29,269,762.86	4,833,969.10
其中：房屋及建筑物	24,861,610.85	9,242,121.11	29,269,762.86	4,833,969.10
减值准备	-			-
其中：房屋及建筑物				
账面价值	12,771,875.60	-	-	15,348,001.22

（十四）无形资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	47,767,380.57	15,740,635.62	56,603.77	63,451,412.42
其中：设计/办公软件	47,767,380.57	15,740,635.62	56,603.77	63,451,412.42
累计摊销	33,081,921.00	6,761,978.75	14,151.00	39,829,748.75
其中：设计/办公软件	33,081,921.00	6,761,978.75	14,151.00	39,829,748.75
减值准备				
其中：设计/办公软件				
账面价值	14,685,459.57	-	-	23,621,663.67

（十五）开发支出

项 目	期初余额	本期增加金额	
		内部开发支出	其他
研发支出	33,886,923.52	4,163,754.37	
合 计	33,886,923.52	4,163,754.37	

（续）

项 目	本期减少金额			期末余额
	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
研发支出	11,730,722.38	1,613,439.45	20,542,761.69	4,163,754.37
合 计	11,730,722.38	1,613,439.45	20,542,761.69	4,163,754.37

（十六）长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
深圳湾科技生态园总部办公空间智能化工程	321,259.34	-	321,259.34	-	-	
深圳湾总部办公楼装修工程	1,462,012.42	-	692,775.34	-	769,237.08	
深圳湾公司总部公共区域装修	22,151.62	-	22,151.62	-	-	
深圳湾总部办公空间硬装软装服务费	495,733.44	-	495,733.44	-	-	
深圳湾科技生态园室内设计费	23,333.51	-	23,333.51	-	-	

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
城市学院装修工程	140,224.08	-	68,708.64	-	71,515.44	
设计大厦装修改造	3,742,807.15	-	1,328,025.47	-	2,414,781.68	
深圳湾生态园幕墙工程	269,329.04	-	141,257.76	-	128,071.28	
技术成果宣传展厅装修费	1,066,895.54	-	243,369.60	-	823,525.94	
设计大厦 15F 办公空间装修改造工程总承包	1,169,069.09	-	438,400.89	-	730,668.20	
设计大厦变压器项目	182,229.05	-	78,098.28	-	104,130.77	
深圳湾 30 楼 3015 房装修	85,303.69	-	21,779.64	-	63,524.05	
深圳湾 30 楼卫生间改造	-	92,231.00	10,760.26	-	81,470.74	
设计大厦 21 楼办公室装修改造	-	798,316.82	26,610.56	-	771,706.26	
设计大厦 12 楼第二分公司装修改造工程	-	2,667,047.96	355,606.40	-	2,311,441.56	
北京分院办公室装修	202,100.01	-	51,600.00	-	150,500.01	
办公室装修	113,795.02	-	55,713.14	-	58,081.88	
微空间深圳湾生态科技园展厅装修施工	136,540.82	101,153.93	63,385.27	-	174,309.48	
深圳湾科技生态园创新广场 JK-10 栋-303-3#展厅装修项目	34,845.27	66,308.66	-	101,153.93	-	核算项目合并调整
合 计	9,467,629.09	3,725,058.37	4,438,569.16	101,153.93	8,652,964.37	

（十七）递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
坏账准备	19,499,596.57	19,499,596.57	19,246,225.06	19,246,225.06
资产减值准备	39,444.97	39,444.97		
因使用权资产产生	17,019.53	17,019.53		
应付职工薪酬	10,879,170.86			
合 计	30,435,231.93		19,246,225.06	19,246,225.06
二、递延所得税负债				
使用权资产计税时间性差异	11,021.96	11,021.96	21,560.85	21,560.85
合 计	11,021.96	11,021.96	21,560.85	21,560.85

（十八）短期借款

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	30,536,402.50	14,000,000.00
合 计	30,536,402.50	14,000,000.00

（十九）应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	19,986,311.48	34,664,046.49
1-2 年	8,482,268.02	14,332,136.04
2-3 年	6,230,799.15	9,458,515.53
3 年以上	16,754,415.32	14,866,859.65
合 计	51,453,793.97	73,321,557.71

账龄超过 1 年的重要应付账款：

项目名称	债权单位名称	期末余额	未偿还原因
亚特兰蒂斯—黄金时代项目一期	中国华西工程设计建设有限公司重庆分公司	1,950,000.00	未达到竣工验收条件
舒城县政务文化新区城市设计项目	安徽深设建筑工程设计咨询有限公司	1,794,444.26	项目暂停，未达到支付条件
惠州市惠阳区科技创新中心项目(设计、采购及施工总承包)	深圳中海世纪建筑设计有限公司	1,629,912.50	未达到竣工验收条件
幸福湾项目 A、B 地块建设	伟佑设计工程顾问（深圳）有限公司	1,267,584.84	项目停滞，未回款

项目名称	债权单位名称	期末余额	未偿还原因
深圳观澜·大布头项目	伟祐设计工程顾问（深圳）有限公司	1,082,712.00	未达到支付条件
合 计		7,724,653.60	—

（二十）预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	-	2,235,970.62
1年以上	199,000.00	199,000.00
合 计	199,000.00	2,434,970.62

账龄超过1年的重要预收款项：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
云南白药天颐茶源临沧茶庄有限公司	199,000.00	历史遗留问题
合 计	199,000.00	—

（二十一）合同负债

项 目	期末余额	期初余额
设计款	601,718,137.24	576,480,402.34
产品款	322,532.17	378,384.07
服务费	28,301.89	-
合 计	602,068,971.30	576,858,786.41

（二十二）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	161,243,057.08	616,510,891.47	660,397,459.44	117,356,489.11
二、离职后福利-设定提存计划	110,971.53	51,534,707.80	51,565,431.41	80,247.92
三、辞退福利		3,817,091.31	3,817,091.31	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	161,354,028.61	671,862,690.58	715,779,982.16	117,436,737.03

2.短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	159,406,938.88	553,929,226.55	597,072,459.61	116,263,705.82
二、职工福利费	4,712.54	5,390,169.84	5,394,882.38	-

项　目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
三、社会保险费	14,665.34	18,124,174.33	18,138,839.67	-
其中：医疗保险费	12,940.02	14,513,489.35	14,526,429.37	-
生育保险费	1,150.24	1,473,815.99	1,474,966.23	-
工伤保险费	575.08	994,181.66	994,756.74	-
补充医疗保险	-	1,133,521.50	1,133,521.50	-
其他	-	9,165.83	9,165.83	-
四、住房公积金	-	32,671,165.83	32,671,165.83	-
五、工会经费和职工教育经费	1,116,740.32	5,440,370.92	5,879,531.95	677,579.29
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	700,000.00	955,784.00	1,240,580.00	415,204.00
合　计	161,243,057.08	616,510,891.47	660,397,459.44	117,356,489.11

3.　设定提存计划列示

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	23,004.48	43,821,240.21	43,844,244.69	-
二、失业保险费	718.89	2,244,444.95	2,245,163.84	-
三、企业年金缴费	87,248.16	5,469,022.64	5,476,022.88	80,247.92
合　计	110,971.53	51,534,707.80	51,565,431.41	80,247.92

（二十三）应交税费

项　目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	2,919,131.43	241,297,410.88	238,134,695.74	6,081,846.57
营业税	110,136.00	-	-	110,136.00
企业所得税	22,613,153.90	6,730,922.25	1,035,022.03	28,309,054.12
个人所得税	4,333,369.87	30,587,632.52	31,476,673.15	3,444,329.24
城市维护建设税	151,947.02	3,501,461.25	3,212,971.83	440,436.44
教育费附加	74,854.61	1,654,507.02	1,526,105.66	203,255.97
地方教育费附加	38,747.19	846,169.98	772,090.53	112,826.64
房产税	-	1,236,942.87	1,245,895.00	-8,952.13
土地使用税	-	86,910.03	101,898.27	-14,988.24
车船税	-	1,200.00	1,200.00	-
印花税	81,912.34	646,758.64	670,692.94	57,978.04
其他	9,620.52	3,966.72	960.00	12,627.24
合　计	30,332,872.88	286,593,882.16	278,178,205.15	38,748,549.89

（二十四）其他应付款

项　目	期末余额	期初余额
应付利息	230,801.07	129,096.12
应付股利	15,645.99	15,645.99
其他应付款项	537,016,602.63	647,055,097.82
合　计	537,263,049.69	647,199,839.93

1.应付利息情况

项　目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	230,801.07	129,096.12
合　计	230,801.07	129,096.12

2.应付股利情况

项　目	期末余额	期初余额	未支付原因
深圳市财政委员会	15,645.99	15,645.99	历史遗留问题
小　计	15,645.99	15,645.99	

3.其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

项　目	期末余额	期初余额
押金	3,279,949.19	7,415,680.93
质量保证金	11,144,499.68	-
代收代付	49,771,098.66	125,274,214.47
工会经费	4,756,689.95	2,617,279.66
待结算项目成本	396,380,810.43	430,416,454.11
内部往来款	40,604,685.47	51,144,451.41
其他往来款	31,078,869.25	30,187,017.24
合　计	537,016,602.63	647,055,097.82

（2）账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
深圳市福田区建筑工务局	10,470,608.29	项目尚未完全结算
合　计	10,470,608.29	—

（二十五）一年内到期的非流动负债

项　目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	6,124,086.50	-
合　计	6,124,086.50	-

（二十六）租赁负债

项　目	期末余额	期初余额
租赁付款额	17,423,074.91	14,299,306.23
减：未确认的融资费用	1,466,185.36	768,891.90
重分类至一年内到期的非流动负债	6,124,086.50	-
租赁负债净额	9,832,803.05	13,530,414.33

（二十七）长期应付款

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项	3,777,831.44	778,306.53	446,937.85	4,109,200.12
专项应付款	667,942.72	2,162,716.98	1,549,287.56	1,281,372.14
合计	4,445,774.16	2,941,023.51	1,996,225.41	5,390,572.26

1.长期应付款项期末余额最大的前5项

项　目	期末余额	期初余额
设计大厦公共设施专用基金	2,602,139.15	2,449,323.01
物业专项维修资金日常金（设计大厦）	1,156,448.59	1,026,833.38
物业专项维修资金日常金（设计院小区）	223,011.26	183,055.10
代管基金	79,012.41	69,650.48
本体维修基金(设计院小区)	48,588.71	48,969.47
合　计	4,109,200.12	3,777,831.44

2.专项应付款期末余额最大的前5项

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
（WFTR),基于理论创新的中国建筑体制机制探索与建议（B1类，40万）	243,844.82			243,844.82
城市高强度片区优化设计关键技术项目		1,520,000.00	1,312,000.00	208,000.00
高强度片区集成方法研究（N1类，50万）		200,000.00	40,657.00	159,343.00
青年创新及学术基金	157,060.69			157,060.69
孟建民院士工作经费补助		150,000.00		150,000.00
合　计	400,905.51	1,870,000.00	1,352,657.00	918,248.51

（二十八）递延收益

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	3,500,000.00			3,500,000.00
合　计	3,500,000.00			3,500,000.00

政府补助项目情况

项　目	种类	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额
政府补助	与收益相关的政府补助	3,500,000.00	-	-
合　计	——	3,500,000.00	-	-

（续）

项　目	种类	本期返还金额	其他变动	期末余额
政府补助	与收益相关的政府补助	-	-	3,500,000.00
合　计	——	-	-	3,500,000.00

（二十九）实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
深圳市投资控股有限公司	80,000,000.00	100.00			80,000,000.00	100.00
合　计	80,000,000.00	100.00			80,000,000.00	100.00

（三十）资本公积

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股权投资准备	632,464.58			632,464.58
资本溢价	6,726,646.21			6,726,646.21
其他资本公积	15,135,015.34			15,135,015.34
合　计	22,494,126.13			22,494,126.13

（三十一）其他综合收益

项　目	期初数	本期发生额						期末数
		其他综合收益的税后净额					减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
不能重分类进损益的其他综合收益	1,445,300.13				52,162.90			1,497,463.03
其中：重新计量设定受益计划变动额								

项 目	期初数	本期发生额						期末数
		其他综合收益的税后净额					减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
权益法下不能转损益的其他综合收益	1,445,300.13				52,162.90			1,497,463.03
其他权益工具投资公允价值变动								
其他综合收益合计	1,445,300.13				52,162.90			1,497,463.03

（三十二）盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	37,475,000.00	-	-	37,475,000.00
任意盈余公积金	2,525,000.00	-	-	2,525,000.00
合 计	40,000,000.00	-	-	40,000,000.00

（三十三）未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	210,403,404.33	221,024,451.74
期初调整金额		
本期期初余额	210,403,404.33	221,024,451.74
本期增加额	21,607,557.43	18,378,074.72
其中：本期净利润转入	21,607,557.43	18,378,074.72
其他内部结转		
其他调整因素		
本期减少额	7,351,229.89	28,999,122.13
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期利润分配	7,351,229.89	27,451,122.13
其他综合收益结转留存收益		1,548,000.00
转增资本		
其他减少		

项　目	本期金额	上期金额
本期期末余额	224,659,731.87	210,403,404.33

（三十四）营业收入、营业成本

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
设计规划	991,278,514.37	843,526,017.26	1,470,783,688.86	1,313,351,313.35
工程代建	90,988,670.06	94,453,461.92	183,603,996.75	143,266,938.40
工程造价咨询	16,197,206.51	13,911,614.10	13,309,419.96	9,386,892.24
物业管理与租金收入	35,184,443.28	23,679,163.27	29,877,502.82	16,883,775.18
产品销售及租赁	62,456,239.14	55,883,219.57	11,278,989.22	10,867,109.10
主营业务收入小计	1,196,105,073.36	1,031,453,476.12	1,708,853,597.61	1,493,756,028.27
房租	57,233,325.40	3,545,331.38	3,170,679.62	5,055,660.05
其他	3,246,256.74	970,983.41	492,727.23	13,000.00
其他业务收入小计	60,479,582.14	4,516,314.79	3,663,406.85	5,068,660.05
合　计	1,256,584,655.50	1,035,969,790.91	1,712,517,004.46	1,498,824,688.32

（三十五）税金及附加

项　目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,494,362.81	3,731,007.97
教育费附加	1,651,470.18	1,729,051.27
地方教育费	844,147.47	948,479.51
印花税	655,343.58	771,222.72
房产税	1,218,068.29	1,121,517.30
土地使用税	85,520.43	100,479.24
车船税	2,580.00	5,924.88
其他税费	488,716.11	402,695.21
合　计	8,440,208.87	8,810,378.10

（三十六）销售费用

项　目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,417,027.97	29,838,709.14
固定资产折旧费	307,684.59	446,753.62
无形资产摊销	609,698.64	552,480.69
长期待摊费用摊销	377,340.46	27,780.96
业务招待费	316,243.20	551,171.10
差旅费	340,178.50	391,863.36

项　　目	本期发生额	上期发生额
会议费	71,981.88	489,243.88
广告宣传费	412,711.18	1,350,671.88
房租物业费	1,979,862.28	1,623,116.76
水电物管费	1,748,479.80	1,552,012.08
办公费	677,512.82	1,258,661.40
通讯费	1,110,439.85	449,338.76
资料费	51,662.97	75,935.60
专业服务费	1,640,941.31	1,281,856.94
协会会费	419,754.71	506,018.87
房产修缮费	187,099.00	1,334,207.39
其他	-108,637.30	338,873.69
交通费	16,112.91	14,225.06
图文制作费	7,790.57	863.99
公务用车费	27,071.52	69,946.25
低值易耗品摊销	20,990.68	217,792.13
评审咨询费	15,000.00	4,000.00
党建工作专项经费	-	14,255.00
软件费用	-	17,699.12
财产保险费	2,075.48	-
诉讼费	21,925.00	-
运杂费	21,222.06	119,077.20
市场推广费	46,681.33	12,581.55
售后服务费	354,716.98	-
合　　计	33,093,568.39	42,539,136.42

（三十七）管理费用

项　　目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	47,910,457.05	49,333,692.93
房租物业费	4,367,069.56	4,590,478.78
水电物管费	3,389,637.71	2,579,561.62
办公费	696,529.66	963,644.29
房产修缮费	27,629.50	307,938.12
协会会费	493,979.35	536,166.72
专业服务费	5,068,554.36	4,670,268.55

项　　目	本期发生额	上期发生额
差旅费	504,148.09	944,313.02
公务用车费	157,036.37	182,459.52
安全生产费用	735,054.92	327,225.97
资料费	22,983.37	50,789.90
会议费	390,924.66	338,500.60
保险费	187,677.38	188,897.09
诉讼费	101,321.89	14,675.34
业务招待费	277,960.62	568,485.64
招聘费	117,450.76	192,611.26
低值易耗品摊销	29,788.49	118,358.85
固定资产折旧费	1,882,851.18	2,059,434.21
无形资产摊销	5,634,639.75	2,973,453.06
长期待摊费用摊销	3,845,883.98	5,242,393.82
董事、监事会费	4,389.17	21,876.45
通讯费	876,442.58	1,342,143.47
软件费用	378,590.90	244,414.22
广告宣传费	94,339.62	259,602.91
评审咨询费	24,850.00	6,700.00
党建工作专项经费	263,995.32	285,879.31
其他	139,414.71	36,799.29
交通费	9,879.41	20,720.40
专利费用	193,304.27	-
合　　计	77,826,784.63	78,401,485.34

（三十八）研发费用

项　　目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	68,123,033.91	75,725,518.22
办公费	118,289.36	-
房租物业费	366,104.95	260,018.74
技术服务费	213,826.83	301,778.45
会议费	19,801.98	-
差旅费	205,657.75	183,556.94
评审咨询费	201,702.37	108,019.33
折旧与摊销	578,698.07	1,270,299.70
项目制作费	26,325.06	348,744.54
专业服务费	361,450.36	222,166.14

项　目	本期发生额	上期发生额
资料费	10,946.86	-
业务招待费	11,604.17	-
外聘人员劳务费	20,000.00	101,780.00
标准、规范编制费	607,482.61	926,059.91
通讯费	681.22	-
专利费用	507,850.00	291,450.00
其他	-28,508.29	242,519.81
软件费用	-	169,811.32
运输费	25,085.30	-
材料费	224,815.67	-
合　计	71,594,848.18	80,151,723.10

（三十九）财务费用

项　目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,612,472.57	1,586,785.44
减：利息收入	16,800,088.80	22,378,183.93
手续费	139,407.31	169,222.84
合　计	-15,048,208.92	-20,622,175.65

（四十）其他收益

项　目	本期发生额	上期发生额
政府补助	207,523.78	7,900,000.00
个税返还	137,467.42	149,960.95
退税收益	222,864.34	1,753,297.96
其他	63,476.49	337,670.12
合　计	631,332.03	10,140,929.03
其中：政府补助	207,523.78	7,900,000.00

（四十一）信用减值损失

项　目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-35,132,734.94	-9,408,297.62
合　计	-35,132,734.94	-9,408,297.62

（四十二）资产减值损失

项　目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-230,154.60	-
合　计	-230,154.60	-

（四十三）资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-	-5,347.88	-
使用权资产提前/到期退租产生的收益	195,882.08	168,978.50	195,882.08
合 计	195,882.08	163,630.62	195,882.08

（四十四）营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	55,825.68	268,283.60	55,825.68
其他	5,887,022.77	1,219,771.50	5,887,022.77
合 计	5,942,848.45	1,488,055.10	5,942,848.45

注：本期营业外收入其他收入主要由于西安、江西、昆明、北京分公司清理账务，部分应付款不用支付转入营业外收入导致。

（四十五）营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	220,000.00	2,338,600.00	220,000.00
非流动资产毁损报废损失	14,547.81	87,861.52	14,547.81
罚款及滞纳金	3,666.33	127,055.09	3,666.33
其他	241,727.89	1,205,370.22	241,727.89
合 计	479,942.03	3,758,886.83	479,942.03

（四十六）所得税费用

1.所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	6,553,785.66	8,909,654.73
递延所得税费用	-11,323,523.17	-867,800.69
合 计	-4,769,737.51	8,041,854.04

（四十七）合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	20,404,631.94	14,995,345.09
加：资产减值损失	246,650.24	

补充资料	本期发生额	上期发生额
信用资产减值损失	35,116,239.30	9,408,297.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,374,698.90	11,338,949.82
使用权资产折旧	9,022,882.93	12,802,125.49
无形资产摊销	6,717,730.91	462,857.11
长期待摊费用摊销	4,438,569.17	5,440,149.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以"-"号填列）	-81,034.13	-163,630.62
固定资产报废损失（收益以"-"号填列）	3,612.38	
公允价值变动损失（收益以"-"号填列）		
财务费用（收益以"-"号填列）	9,689,167.39	1,586,785.44
投资损失（收益以"-"号填列）		
递延所得税资产减少（增加以"-"号填列）	-10,938,337.52	-1,414,832.45
递延所得税负债增加（减少以"-"号填列）	-10,538.89	11,810.99
存货的减少（增加以"-"号填列）	-1,844,475.33	-22,701,859.93
经营性应收项目的减少（增加以"-"号填列）	177,295,278.05	6,064,574.66
经营性应付项目的增加（减少以"-"号填列）	-311,359,440.85	-15,426,071.57
其他	30,805,912.18	-19,001,866.72
经营活动产生的现金流量净额	-19,118,453.33	3,402,634.23
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	155,117,223.20	168,115,594.75
减：现金的期初余额	168,115,594.75	207,559,845.65
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-12,998,371.55	-39,444,250.90

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	155,117,223.20	168,115,594.75
其中：库存现金	6,871.11	26,385.60
可随时用于支付的银行存款	151,113,343.01	164,412,797.45
可随时用于支付的其他货币资金	3,997,009.08	3,676,411.70

项　目	期末余额	期初余额
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	155,117,223.20	168,115,594.75
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

（四十八）所有权和使用权受到限制的资产

项　目	期末账面价值	受限原因
货币资金	60,992,897.47	保函保证金，银行冻结资金

九、或有事项

本公司本期未发生承诺及或有事项。

十、资产负债表日后事项

本公司本期未发生资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司有关信息：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
深圳市投资控股有限公司	深圳市	产权管理、资本运作及投融资业务	3,318,600 万元	100.00%	100.00%

注：本公司最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）本企业的子企业有关信息，详见本财务报表附注七之 1

（三）本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	关联关系	组织机构代码
深圳市众望工程管理有限公司	重大影响	91440300192268991M

（四）本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
深圳市投资控股有限公司	控股股东	
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	同一控制下	
东莞市物合置业有限公司	同一控制下	
广东建邦集团（惠阳）实业有限公司	同一控制下	
广深珠高速公路有限公司	同一控股股东	

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
河北深保投资发展有限公司	同一控制下	
湖南力合创新发展有限公司	同一控制下	
惠州力合云谷投资开发有限公司	同一控制下	
深国际前海资产管理（深圳）有限公司	同一控制下	
深越联合投资有限公司	同一控制下	
深圳担保集团有限公司	同一控制下	
深圳航空有限责任公司	同一控股股东	
深圳华控赛格股份有限公司	同一控股股东	
深圳会展中心管理有限责任公司	同一控制下	
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	同一控制下	
深圳兰度生物材料有限公司	同一控股股东	
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	同一控制下	
深圳市宝实置业有限公司	同一控制下	
深圳市城建产业园发展有限公司	同一控制下	
深圳市城建科技园发展有限公司	同一控制下	
深圳市城建实业发展有限公司	同一控制下	
深圳市城建置地发展有限公司	同一控制下	
深圳市城市建设开发（集团）有限公司	同一控制下	
深圳市光明物合置业有限公司	同一控制下	
深圳市航运集团有限公司	同一控股股东	
深圳市环保科技集团股份有限公司	同一控制下	
深圳市皇城地产有限公司	同一控制下	
深圳市兰谷生态科技有限公司	同一控股股东	
深圳市力合产业研究有限公司	同一控制下	
深圳市龙城工贸实业有限公司	同一控制下	
深圳市荣耀房地产开发有限公司	同一控制下	
深圳市深房传麟房地产开发有限公司	同一控制下	
深圳市深国际华南物流有限公司	同一控制下	
深圳市深投物业发展有限公司	同一控制下	
深圳市水务规划设计院股份有限公司	同一控制下	
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	同一控制下	
深圳市特发口岸服务有限公司	同一控制下	
深圳市特发信息股份有限公司	同一控制下	
深圳市特力（集团）股份有限公司	同一控制下	

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
深圳市体育产业集团有限公司	同一控制下	
深圳市体育中心运营管理有限公司	同一控制下	
深圳市投控发展有限公司	同一控制下	
深圳市投控资本有限公司	同一控制下	
深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	同一控制下	
深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	同一控制下	
深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	同一控制下	
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	同一控制下	
深圳市怡惠供应链有限公司	同一控制下	
深圳市众望工程管理有限公司	同一控股股东	
深圳外贸兴业贸易有限公司	同一控制下	
深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	同一控制下	
深圳湾科技发展有限公司	同一控制下	
深圳湾区城市建设发展有限公司	同一控制下	
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	同一控制下	
深圳银湖会议中心（酒店）有限公司	同一控制下	
深圳资产管理有限公司	同一控制下	
数云科际（深圳）技术有限公司	同一控制下	
扬州市物合置业有限公司	同一控制下	

（五）关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		
			金额	占同类销货的比例%	定价政策
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	提供设计服务	规划设计	11,823,858.07	1.19	市场价原则
广深珠高速公路有限公司	提供设计服务	规划设计	75,471.70	0.01	市场价原则
河北深保投资发展有限公司	提供设计服务	规划设计	1,230,034.48	0.12	市场价原则
深圳担保集团有限公司	提供设计服务	规划设计	5,133,260.68	0.52	市场价原则
深圳华控赛格股份有限公司	提供设计服务	规划设计	167,924.53	0.02	市场价原则
深圳会展中心管理有限责任公司	提供设计服务	规划设计	6,369,110.99	0.64	市场价原则

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		
			金额	占同类销货的比例%	定价政策
深圳兰度生物材料有限公司	提供设计服务	规划设计	291,182.36	0.03	市场价原则
深圳市宝实置业有限公司	提供设计服务	规划设计	9,108,296.77	0.92	市场价原则
深圳市城建置地发展有限公司	提供设计服务	规划设计	365,283.02	0.04	市场价原则
深圳市光明物合置业有限公司	提供设计服务	规划设计	425,926.42	0.04	市场价原则
深圳市航运集团有限公司	提供设计服务	规划设计	1,415,094.34	0.14	市场价原则
深圳市环保科技集团股份有限公司	提供设计服务	规划设计	2,884,450.28	0.29	市场价原则
深圳市皇城地产有限公司	提供设计服务	规划设计	16,603.77	0.00	市场价原则
深圳市兰谷生态科技有限公司	提供设计服务	规划设计	4,716.98	0.00	市场价原则
深圳市力合产业研究有限公司	提供设计服务	规划设计	330,188.68	0.03	市场价原则
深圳市荣耀房地产开发有限公司	提供设计服务	规划设计	2,362,669.81	0.24	市场价原则
深圳市深投物业发展有限公司	提供设计服务	规划设计	12,264.15	0.00	市场价原则
深圳市水务规划设计院股份有限公司	提供设计服务	规划设计	32,688.68	0.00	市场价原则
深圳市特发口岸服务有限公司	提供设计服务	规划设计	6,537.74	0.00	市场价原则
深圳市体育产业集团有限公司	提供设计服务	规划设计	4,166,773.59	0.42	市场价原则
深圳市投控资本有限公司	提供设计服务	规划设计	6,249,295.43	0.63	市场价原则
深圳市投资控股有限公司	提供设计服务	规划设计	9,084,286.07	0.92	市场价原则
深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	提供设计服务	规划设计	200,754.72	0.02	市场价原则
深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	提供设计服务	规划设计	330,566.04	0.03	市场价原则
深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	提供设计服务	规划设计	2,050,721.18	0.21	市场价原则

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		
			金额	占同类销货的比例%	定价政策
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	提供设计服务	规划设计	47,169.81	0.00	市场价原则
深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	提供设计服务	规划设计	5,882,606.13	0.59	市场价原则
深圳湾区城市建设发展有限公司	提供设计服务	规划设计	5,513,207.58	0.56	市场价原则
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	提供设计服务	规划设计	1,224,622.64	0.12	市场价原则
深圳银湖会议中心（酒店）有限公司	提供设计服务	规划设计	4,547,595.18	0.46	市场价原则
扬州市物合置业有限公司	提供设计服务	规划设计	2,847,220.37	0.29	市场价原则
合　　计			84,200,382.19	8.49	

（六）关联方应收应付款项

1.应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市投资控股有限公司	1,246,871.19		47,779.57	
应收账款	深圳会展中心管理有限责任公司	80,922.23			
应收账款	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	3,586,666.67			
应收账款	深圳市宝实置业有限公司	1,871,360.00			
应收账款	深圳市荣耀房地产开发有限公司	52,709.49			
应收账款	深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	21,826.41			
应收账款	深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	4,528.30			
应收账款	深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	268,380.00			
应收账款	深圳市物业发展（集团）股份有限公司	99,000.00			
应收账款	深圳资产管理有限公司	123,533.08			
应收账款	扬州市物合置业有限公司	232,879.95			
应收账款	成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	68,653.02			
应收账款	广东建邦集团（惠阳）实业有限公司	88,000.00			
小　计		7,745,330.34	-	47,779.57	

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市投资控股有限公司	458,417,007.78			
小 计		458,417,007.78		-	
应收利息	深圳市投资控股有限公司	7,923,613.27			
小 计		7,923,613.27		-	
合 计		474,085,951.39	-	47,779.57	

（七）关联方合同资产和合同负债

1. 合同资产

关联方	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	2,129,566.42		330,188.67	
东莞市物合置业有限公司	2.19		-	
河北深保投资发展有限公司	865,937.27		187,244.82	
湖南力合创新发展有限公司	291,866.95		291,866.95	
深国际前海资产管理（深圳）有限公司	194.62		194.62	
深越联合投资有限公司	189,207.01		189,207.01	
深圳担保集团有限公司	146,202.42		175,660.38	
深圳华控赛格股份有限公司	83,962.26		-	
深圳市宝实置业有限公司	1,250,161.27		-	
深圳市城建产业园发展有限公司	0.01		-	
深圳市环保科技集团股份有限公司	13,905.21		-	
深圳市荣耀房地产开发有限公司	0.01		-	
深圳市体育产业集团有限公司	112,367.93		-	
深圳市投控发展有限公司	9,426.42		9,426.42	
深圳市投资控股有限公司	5,635,502.17		5,494,928.61	
深圳市怡惠供应链有限公司	3,011,390.68		3,724,649.07	
深圳外贸兴业贸易有限公司	46,226.42		35,132.08	
深圳湾科技发展有限公司	2,254,716.98		2,254,716.98	
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	251,094.34		-	
合 计	16,291,730.58		12,693,215.61	

2. 合同负债

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市投资控股有限公司	458,417,007.78			
小 计		458,417,007.78		-	
应收利息	深圳市投资控股有限公司	7,923,613.27			
小 计		7,923,613.27		-	
合 计		474,085,951.39	-	47,779.57	

（七）关联方合同资产和合同负债

1. 合同资产

关联方	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	2,129,566.42		330,188.67	
东莞市物合置业有限公司	2.19		-	
河北深保投资发展有限公司	865,937.27		187,244.82	
湖南力合创新发展有限公司	291,866.95		291,866.95	
深国际前海资产管理（深圳）有限公司	194.62		194.62	
深越联合投资有限公司	189,207.01		189,207.01	
深圳担保集团有限公司	146,202.42		175,660.38	
深圳华控赛格股份有限公司	83,962.26		-	
深圳市宝实置业有限公司	1,250,161.27		-	
深圳市城建产业园发展有限公司	0.01		-	
深圳市环保科技集团股份有限公司	13,905.21		-	
深圳市荣耀房地产开发有限公司	0.01		-	
深圳市体育产业集团有限公司	112,367.93		-	
深圳市投控发展有限公司	9,426.42		9,426.42	
深圳市投资控股有限公司	5,635,502.17		5,494,928.61	
深圳市怡惠供应链有限公司	3,011,390.68		3,724,649.07	
深圳外贸兴业贸易有限公司	46,226.42		35,132.08	
深圳湾科技发展有限公司	2,254,716.98		2,254,716.98	
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	251,094.34		-	
合 计	16,291,730.58		12,693,215.61	

2. 合同负债

关联方	期末余额	期初余额
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	1,102,693.37	958,703.33
广深珠高速公路有限公司	0.01	-
惠州力合云谷投资开发有限公司	1,448,089.27	-
深圳担保集团有限公司	1,335,231.27	2,973,726.18
深圳航空有限责任公司	107,773.58	-
深圳会展中心管理有限责任公司	315,226.15	1,940,050.03
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	89,698.27	-
深圳兰度生物材料有限公司	133,586.98	-
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	6,279,229.44	2,895,581.64
深圳市宝实置业有限公司	219,000.00	-
深圳市城建科技园发展有限公司	0.01	-
深圳市城建实业发展有限公司	22,641.51	-
深圳市城建置地发展有限公司	365,283.01	-
深圳市城市建设开发（集团）有限公司	0.01	-
深圳市光明物合置业有限公司	174,570.75	-
深圳市环保科技集团股份有限公司	18,282.89	-
深圳市龙城工贸实业有限公司	215,094.34	-
深圳市荣耀房地产开发有限公司	521,546.06	-
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	141,132.08	-
深圳市深国际华南物流有限公司	184,551.93	-
深圳市深投物业发展有限公司	123,937.62	-
深圳市水务规划设计院股份有限公司	4,669.81	-
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	0.01	-
深圳市特发口岸服务有限公司	157,241.03	-
深圳市特发信息股份有限公司	4,565.72	-
深圳市特力（集团）股份有限公司	47,169.81	-
深圳市体育中心运营管理有限公司	4,651,198.30	4,651,198.30
深圳市投控资本有限公司	43,396.26	-
深圳市投资控股有限公司	4,691,645.63	-
深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	21,886.79	109,433.96
深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	11,592.46	90,566.04
深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	311,566.85	-
深圳市众望工程管理有限公司	136,792.45	42,452.83

关联方	期末余额	期初余额
深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	31,309.07	-
深圳湾区城市建设发展有限公司	2,205,283.03	-
深圳银湖会议中心（酒店）有限公司	202,346.02	-
深圳资产管理有限公司	310,044.50	20,800.56
数云科际（深圳）技术有限公司	110,249.57	-
合 计	25,738,525.86	13,682,512.87

十二、母公司会计报表的主要项目附注

（一）应收账款

1.按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	132,604,073.66	32,463.88	127,543,701.49	1,548,415.14
1至2年	40,854,233.49	6,994,073.70	81,545,099.44	27,619,058.95
2至3年	66,879,797.25	41,206,527.57	45,792,004.17	14,521,347.44
3至5年	72,653,276.43	48,802,134.57	88,128,103.20	44,064,051.61
5年以上	88,616,072.60	63,393,844.03	65,660,490.17	37,534,155.48
合 计	401,607,453.43	160,429,043.75	408,669,398.47	125,287,028.61

2.按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	81,574,331.83	20.31	71,315,162.41	87.42	10,259,169.42
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	320,033,121.60	79.69	89,113,881.34	27.85	230,919,240.26
合 计	401,607,453.43	—	160,429,043.75	-	241,178,409.68

（续）

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	87,809,459.12	21.49	43,904,729.56	50.00	43,904,729.56
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	320,859,939.35	78.51	81,382,299.05	25.36	239,477,640.30
合 计	408,669,398.47	—	125,287,028.61	-	283,382,369.86

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）账龄组合

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	132,547,373.60	41.42	-
1 至 2 年	36,463,711.47	11.39	3,264,299.49
2 至 3 年	25,616,429.45	8.00	5,934,000.41
3 至 5 年	38,816,902.67	12.13	18,225,115.73
5 年以上	86,588,704.41	27.06	61,690,465.71
合 计	320,033,121.60	—	89,113,881.34

（续）

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	124,446,871.21	38.79	-
1 至 2 年	32,883,726.95	10.25	3,288,372.70
2 至 3 年	41,873,273.25	13.05	12,561,981.98
3 至 5 年	56,093,977.77	17.48	28,046,988.89
5 年以上	65,562,090.17	20.43	37,484,955.48
合 计	320,859,939.35	—	81,382,299.05

3.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
中国丝路科创谷起步区	13,863,507.26	3.45	445,473.77

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
深圳市龙华区建筑工务署	7,765,201.00	1.93	-
广东省中山市香山公证处	7,604,093.35	1.89	7,604,093.35
深圳市新景发投资有限公司	6,332,672.00	1.58	315,459.90
武威恒大房地产开发有限公司	5,477,026.08	1.36	2,738,513.04
合 计	41,042,499.69	—	11,103,540.06

（二）其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	7,784,790.27	9,882,903.15
应收股利	-	-
其他应收款项	627,827,409.24	794,052,210.53
其中：应收资金集中管理款	458,417,007.78	610,704,438.71
合 计	635,612,199.51	803,935,113.68

1.应收利息

（1）应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
结算中心定期存款利息	4,420,590.27	7,545,071.45
子公司借款利息	3,364,200.00	2,337,831.70
减：坏账准备	-	-
合 计	7,784,790.27	9,882,903.15

2.其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	45,603,559.02	-	58,088,492.03	-
1至2年	39,668,484.95	-	77,384,710.40	-
2至3年	48,802,386.85	-	20,471,761.08	-
3至5年	20,279,238.71	-	20,871,902.14	-
5年以上	15,056,731.93	2,239,330.92	6,530,906.17	2,239,330.92
合 计	169,410,401.46	2,239,330.92	183,347,771.82	2,239,330.92

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准则的其他应收款项	1,500,000.00	0.89	1,500,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,892,478.73	2.89	739,330.92	15.11	4,153,147.81
其他组合	163,017,922.73	96.23	-	-	163,017,922.73
合 计	169,410,401.46	—	2,239,330.92	-	167,171,070.54

（续）

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准则的其他应收款项	1,500,000.00	0.82	1,500,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	924,163.65	0.50	739,330.92	80.00	184,832.73
其他组合	180,923,608.17	98.68	-	-	180,923,608.17
合 计	183,347,771.82	—	2,239,330.92	-	181,108,440.90

单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
惠州市通达实业有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	该债务人已被吊销营业执照
合 计	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	——

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 账龄组合

账　龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	3,968,315.08	81.11	-
1至2年	-	-	-
2至3年	-	-	-
3至5年	-	-	-
5年以上	924,163.65	18.89	739,330.92
合　计	4,892,478.73	—	739,330.92

（续）

账　龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	-	-	-
1至2年	-	-	-
2至3年	-	-	-
3至5年	-	-	-
5年以上	924,163.65	100.00	739,330.92
合　计	924,163.65	—	739,330.92

② 其他组合

组合名称	期末数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
关联方组合	86,389,582.64	-	-
无风险组合	76,628,340.09	-	-
合　计	163,017,922.73	—	-

（续）

组合名称	期初数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
关联方组合	91,765,699.43	-	-
无风险组合	89,157,908.74	-	-
合　计	180,923,608.17	—	-

（3）其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额			2,239,330.92	2,239,330.92
期初余额在本期			2,239,330.92	2,239,330.92
--转入第二阶段				-
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			2,239,330.92	2,239,330.92

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
深圳市微空间建筑科技有限公司	保证金及其他往来	36,000,000.00	1-3年	21.25	-
深圳市投资控股有限公司	保证金及其他往来	1,167,343.70	3-5年	0.69	-
康佳创投发展（深圳）有限公司	保证金及其他往来	963,700.00	1年以内	0.57	-
深圳交易集团有限公司	保证金及其他往来	881,324.00	1-5年	0.52	-
中国移动通信集团广东有限公司	保证金	781,440.00	5年以上	0.46	-
合 计	—	39,793,807.70	—	23.49	

（三）长期股权投资

1.长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	11,871,390.00			11,871,390.00
对合营企业投资				

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资				
小 计	11,871,390.00			11,871,390.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计	11,871,390.00			11,871,390.00

2.长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
子企业					
深圳市总源物业管理公司	2,789,790.00	2,789,790.00			
深圳市微空间建筑科技有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00			
深圳绿建技术有限公司	2,081,600.00	2,081,600.00			
合 计	11,871,390.00	11,871,390.00			—

（续）

被投资单位	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
子企业							
深圳市总源物业管理公司						2,789,790.00	
深圳市微空间建筑科技有限公司						7,000,000.00	
深圳绿建技术有限公司						2,081,600.00	
合 计	—					11,871,390.00	

（四）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
设计规划	991,278,514.37	843,526,017.26	1,470,783,688.86	1,313,351,313.35
工程代建	90,988,670.06	94,453,461.92	183,603,996.75	143,266,938.40
工程造价咨询	16,185,063.79	13,911,614.10	13,309,419.96	9,386,892.24
主营业务收入小计	1,098,452,248.22	951,891,093.28	1,667,697,105.57	1,466,005,143.99
房租	65,969,670.88	3,545,331.38	9,597,860.61	955,189.18

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资				
小 计	11,871,390.00			11,871,390.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计	11,871,390.00			11,871,390.00

2.长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
子企业					
深圳市总源物业管理公司	2,789,790.00	2,789,790.00			
深圳市微空间建筑科技有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00			
深圳绿建技术有限公司	2,081,600.00	2,081,600.00			
合 计	11,871,390.00	11,871,390.00			—

（续）

被投资单位	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
子企业							
深圳市总源物业管理公司						2,789,790.00	
深圳市微空间建筑科技有限公司						7,000,000.00	
深圳绿建技术有限公司						2,081,600.00	
合 计	—					11,871,390.00	

（四）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
设计规划	991,278,514.37	843,526,017.26	1,470,783,688.86	1,313,351,313.35
工程代建	90,988,670.06	94,453,461.92	183,603,996.75	143,266,938.40
工程造价咨询	16,185,063.79	13,911,614.10	13,309,419.96	9,386,892.24
主营业务收入小计	1,098,452,248.22	951,891,093.28	1,667,697,105.57	1,466,005,143.99
房租	65,969,670.88	3,545,331.38	9,597,860.61	955,189.18

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务收入小计	65,969,670.88	3,545,331.38	9,597,860.61	955,189.18
合计	1,164,421,919.10	955,436,424.66	1,677,294,966.18	1,466,960,333.17

（五）投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
成本法核算的长期股权投资收益	387,215.93	307,315.62
处置长期股权投资产生的投资收益		
合 计	387,215.93	307,315.62

（六）现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	21,697,132.39	23,799,377.50
加：资产减值损失		
信用减值损失	35,142,015.14	8,545,041.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,712,072.67	9,880,708.37
使用权资产折旧	7,201,176.07	10,766,092.65
无形资产摊销	4,118,431.51	4,030,257.19
长期待摊费用摊销	4,319,470.76	5,170,958.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以"－"号填列）	31,318.26	23,799.07
固定资产报废损失（收益以"－"号填列）	-1,925.33	72,005.20
公允价值变动损失（收益以"－"号填列）		
财务费用（收益以"－"号填列）	7,331,622.38	12,738,074.26
投资损失（收益以"－"号填列）	-387,215.93	-307,315.62
递延所得税资产减少（增加以"－"号填列）	-10,973,572.63	-584,263.54
递延所得税负债增加（减少以"－"号填列）		-3,936.51
存货的减少（增加以"－"号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以"－"号填列）	200,363,115.10	-353,066,562.50
经营性应付项目的增加（减少以"－"号填列）	-310,905,771.64	5,811,795.25
其他	32,812,925.49	283,892,050.69
经营活动产生的现金流量净额	1,460,794.24	10,768,081.71
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

项　　目	本期发生额	上期发生额
一年内到期的可转换公司债券		
租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	141,877,332.88	157,828,276.26
减：现金的期初余额	157,828,276.26	196,400,799.85
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-15,950,943.38	-38,572,523.59

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无

深圳市建筑设计研究总院有限公司

年度财务情况说明书

一、企业基本情况

深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称公司或本公司）于 1993 年 9 月 11 日在深圳市市场监督管理局福田监管局登记注册成立。统一社会信用代码为 91440300192244260B，法定代表人：廖凯，注册资本 8,000.00 万元，其中，深圳市投资控股有限公司出资 8,000.00 万元，股权占比 100.00%。

公司经营范围：一般经营项目：建筑工程设计（含从事相应等级和范围的建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计、消防设施工程设计等六大类专项工程设计业务）；并可从事以上资质证书许可范围内相应的建筑工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务；城市规划编制；市政工程设计；风景园林工程设计；工程咨询；建筑工程监理；图文处理。经营范围以登记机关核准登记的为准。工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：工程造价咨询业务。（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）

二、资产状况

2024 年 12 月 31 日公司账面资产总额为 1,776,220,005.37 元，其中：

- **账面流动资产：**1,569,865,557.19 元。
- **账面非流动资产：**206,354,448.18 元。

三、负债状况

2024 年 12 月 31 日公司账面负债总额为 1,402,564,988.15 元，其中：

- **账面流动负债：**1,383,830,590.88 元。
- **账面非流动负债：**18,734,397.27 元。

四、所有者权益

2024 年 12 月 31 日公司账面所有者权益 373,655,017.22 元，其中：

- **账面实收资本：**80,000,000.00 元。
- **账面资本公积：**22,494,126.13 元。
- **账面未分配利润：**224,659,731.87 元。

五、本年度经营情况

1. **营业收入与成本：**本年度账面实现营业收入 1,256,584,655.50 元，其中：主营业务收入 1,196,105,073.36 元；营业成本 1,035,969,790.91 元，其中：主营业务成本 1,031,453,476.12 元。
2. **费用及税金：**本年度账面发生营业税金及附加 8,440,208.87 元，销售费用为 33,093,568.39 元，管理费用为 77,826,784.63 元，研发费用 71,594,848.18 元，财务费用为-15,048,208.92 元。
3. **所得税费用及利润：**本年度账面发生实现利润总额 15,634,894.43 元，所得税费用 -4,769,737.51 元，实现净利润 20,404,631.94 元。

六、所有者权益变动

本年度无新增资本投入。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.
Annual Renewal Registration
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
深圳分所
2018 8 3
深圳鹏基会计师
2018 8 3

统一社会信用代码
91440300770329160G

营业执照

（副 本）

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙

执行事务合伙人　杨步湘

成立日期　2005年01月11日

主要经营场所　深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年度于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告，企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局福田分局

2023 年 05 月 10 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号 0012528

会计师事务所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：杨步湘

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：47470029

批准执业文号：深财会[2005]1号

批准执业日期：2005年1月6日

说　明

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

发证机关：深圳市财政局

二〇二〇年十二月二十日

中华人民共和国财政部制

(5) 2025 审计报告

深圳市建筑设计研究总院有限公司

审计报告

鹏盛审字[2026]00534 号

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·深圳

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：粤2658YF9X78

深圳市建筑设计研究总院有限公司
审计报告及财务报表

（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止）

目　　录　　页　次

一、	**审计报告**	1-3
二、	**已审财务报表**	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
三、	**财务报表附注**	1-70
四、	**财务情况说明书**	1-2

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
Pengsheng Certified Public Accountants | Special General Partnership |

通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层 2101 室
邮政编码：518000
电话： 0755-82949959 传真：0755-82926578

审 计 报 告

鹏盛审字[2026]00534 号

深圳市建筑设计研究总院有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的"注册会计师对财务报表审计的责任"部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号一-财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。

然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

（本报告须盖骑缝章有效）

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·深圳

中国注册会计师：

欧阳春竹

中国注册会计师：

2026 年 3 月 27 日

合并资产负债表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	172,709,031.30	216,110,120.67
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八、（二）	1,206,460.00	869,515.30
应收账款	八、（三）	163,488,231.22	274,622,984.85
应收款项融资			
预付款项	八、（四）	42,021,670.34	41,947,734.24
应收资金集中管理款	八、（五）	518,162,692.28	482,864,311.71
其他应收款	八、（六）	127,325,201.21	138,205,890.37
其中：应收股利			
存货	八、（七）	44,421,661.33	41,815,008.04
其中：原材料		4,349,209.99	1,914,645.67
库存商品(产成品)		37,188,489.38	32,565,131.37
合同资产	八、（八）	340,369,246.05	372,743,686.83
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、（九）	4,866,148.18	686,305.18
流动资产合计		1,414,570,341.91	1,569,865,557.19
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	八、（十）	1,752,141.08	1,802,501.10
其他非流动金融资产			
投资性房地产	八、（十一）	56,782,677.11	58,704,584.58
固定资产	八、（十二）	54,487,775.81	63,625,746.94
其中：固定资产原价		211,522,160.97	211,523,870.15
累计折旧		157,034,385.16	147,898,123.21
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八、（十三）	9,269,219.08	15,348,001.22
无形资产	八、（十四）	19,945,511.75	23,621,663.67
开发支出	八、（十五）	9,153,809.27	4,163,754.37
商誉			
长期待摊费用	八、（十六）	8,457,237.20	8,652,964.37
递延所得税资产	八、（十七）	30,813,304.28	30,435,231.93
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		190,661,675.58	206,354,448.18
资产总计		1,605,232,017.49	1,776,220,005.37

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	八、（十八）	41,901,800.00	30,536,402.50
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八、（十九）	51,456,964.69	51,453,793.97
预收款项	八、（二十）	949,000.00	199,000.00
合同负债	八、（二十一）	563,054,589.12	602,068,971.30
应付职工薪酬	八、（二十二）	103,802,618.87	117,436,737.03
其中：应付工资		103,734,067.99	117,356,489.11
应付福利费		68,550.88	80,247.92
应交税费	八、（二十三）	9,023,233.53	38,748,549.89
其中：应交投金			
其他应付款	八、（二十四）	426,114,295.12	537,263,049.69
其中：应付股利		15,645.99	15,645.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、（二十五）	5,613,264.74	6,124,086.50
其他流动负债			
流动负债合计		1,201,915,766.07	1,383,830,590.88
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	八、（二十六）	4,754,434.67	9,832,803.05
长期应付款	八、（二十七）	6,441,804.03	5,390,572.26
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八、（二十八）	3,500,000.00	3,500,000.00
递延所得税负债	八、（十七）	11,021.96	11,021.96
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		14,707,260.66	18,734,397.27
负债合计		1,216,623,026.73	1,402,564,988.15
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		80,000,000.00	80,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		80,000,000.00	80,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本（或股本）净额	八、（二十九）	80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八、（三十）	22,494,126.13	22,494,126.13
减：库存股			
其他综合收益	八、（三十一）	1,447,103.01	1,497,463.03
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	八、（三十二）	40,000,000.00	40,000,000.00
其中：法定公积金		37,475,000.00	37,475,000.00
任意公积金		2,525,000.00	2,525,000.00
未分配利润	八、（三十三）	240,405,365.84	224,659,731.87
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		384,346,594.98	368,651,321.03
少数股东权益		4,262,395.78	5,003,696.19
所有者权益（或股东权益）合计		388,608,990.76	373,655,017.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,605,232,017.49	1,776,220,005.37

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		945,355,286.34	1,256,584,655.50
其中：营业收入	八、（三十四）	945,355,286.34	1,256,584,655.50
二、营业总成本		936,828,929.97	1,211,876,992.06
其中：营业成本	八、（三十四）	785,628,875.22	1,035,969,790.91
税金及附加	八、（三十五）	7,285,052.32	8,440,208.87
销售费用	八、（三十六）	31,956,855.52	33,093,568.39
管理费用	八、（三十七）	72,235,037.01	77,826,784.63
研发费用	八、（三十八）	46,512,134.43	71,594,848.18
财务费用	八、（三十九）	-12,783,024.53	-15,048,208.92
其中：利息费用		2,141,716.33	1,612,472.57
利息收入		15,077,978.52	16,800,688.80
汇兑净损失（净收益以"-"号填列）			
其他			
加：其他收益	八、（四十）	525,408.62	631,332.03
投资收益（损失以"—"号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以"-"号填列）			
公允价值变动收益（损失以"—"号填列）			
信用减值损失（损失以"-"号填列）	八、（四十一）	-13,349,637.24	-35,132,734.94
资产减值损失（损失以"-"号填列）	八、（四十二）	-55,539.47	-230,154.60
资产处置收益（损失以"-"号填列）	八、（四十三）	175,325.50	195,882.08
三、营业利润（亏损以"—"号填列）		1,821,913.78	10,171,988.01
加：营业外收入	八、（四十四）	1,203,926.31	5,942,848.45
其中：政府补助		60,127.36	55,825.68
减：营业外支出	八、（四十五）	762,487.06	479,942.03
四、利润总额（亏损总额以"—"号填列）		2,263,353.03	15,634,894.43
减：所得税费用	八、（四十六）	-19,223,247.76	-4,769,737.51
五、净利润（净亏损以"—"号填列）		21,486,600.79	20,404,631.94
（一）按所有权归属分类：		——	——
1.归属于母公司所有者的净利润		22,227,901.20	21,607,557.43
2.少数股东损益		-741,300.41	-1,202,925.49
（二）按经营持续性分类：		——	——
1. 持续经营净利润		21,486,600.79	20,404,631.94
2. 终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-50,360.02	52,162.90
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-50,360.02	52,162.90
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-50,360.02	52,162.90
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动		-50,360.02	52,162.90
6、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
9、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		21,436,240.77	20,456,794.84
归属于母公司所有者的综合收益总额		22,177,541.18	21,659,720.33
归属于少数股东的综合收益总额		-741,300.41	-1,202,925.49
八、每股收益		——	——
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		——	——
销售商品、提供劳务收到的现金		1,057,817,665.67	812,613,344.36
收到的税费返还		236,880.94	226,310.86
收到其他与经营活动有关的现金		162,142,486.96	258,377,065.18
经营活动现金流入小计		1,220,197,033.57	1,071,216,720.40
购买商品、接受劳务支付的现金		483,074,853.40	145,357,179.09
支付给职工以及为职工支付的现金		547,799,419.61	664,066,236.28
支付的各项税费		59,412,349.87	76,487,972.97
支付其他与经营活动有关的现金		150,674,709.48	204,423,785.39
经营活动现金流出小计		1,240,961,332.36	1,090,335,173.73
经营活动产生的现金流量净额		-20,764,298.79	-19,118,453.33
二、投资活动产生的现金流量：		——	——
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		180.00	12,405.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		180.00	12,405.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,522,544.24	3,145,890.44
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,522,544.24	3,145,890.44
投资活动产生的现金流量净额		-4,522,364.24	-3,133,485.08
三、筹资活动产生的现金流量：		——	——
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		48,200,000.00	47,728,361.83
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		48,200,000.00	47,728,361.83
偿还债务支付的现金		36,819,602.50	22,691,959.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,667,064.70	8,339,804.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		4,130,512.19	7,443,030.75
筹资活动现金流出小计		48,617,179.39	38,474,794.97
筹资活动产生的现金流量净额		-417,179.39	9,253,566.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-25,703,842.42	-12,998,371.55
加：期初现金及现金等价物余额		155,117,223.20	168,115,594.75
六、期末现金及现金等价物余额		129,413,380.78	155,117,223.20

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项目	本年金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	80,000,000.00				22,494,126.13		1,497,453.03		40,000,000.00	224,659,731.87	368,651,321.03	5,003,696.19	373,655,017.22
加：会计政策变更											-		-
前期差错更正											-		-
其他											-		-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,497,453.03	-	40,000,000.00	224,659,731.87	368,651,321.03	5,003,696.19	373,655,017.22
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-50,360.02	-	-	15,745,633.97	15,695,273.95	-741,300.41	14,953,973.54
（一）综合收益总额							-50,360.02			22,227,901.20	22,177,541.18	-741,300.41	21,436,240.77
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股											-		-
2.其他权益工具持有者投入资本											-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-		-
4.其他											-		-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-		-
2.使用专项储备											-		-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,482,267.23	-6,482,267.23	-	-6,482,267.23
1.提取盈余公积											-		-
其中：法定公积金											-		-
任意公积金											-		-
3.对所有者（或股东）的分配										-6,482,267.23	-6,482,267.23		-6,482,267.23
4.其他											-		-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-		-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-		-
3.弥补亏损											-		-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5.其他综合收益结转留存收益											-		-
6.其他											-		-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,447,153.01	-	40,000,000.00	240,405,365.84	384,345,594.98	4,262,395.78	388,608,990.76

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项目	上年金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末金额	80,000,000.00				22,494,126.13		1,445,300.13		40,000,000.00	210,403,404.33	354,342,830.59	6,206,621.68	360,549,452.27
加：会计政策变更											-		-
前期差错更正											-		-
其他											-		-
二、本年年初金额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,445,300.13	-	40,000,000.00	210,403,404.33	354,342,830.59	6,206,621.68	360,549,452.27
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	-	-	52,162.90	-	-	14,256,327.54	14,308,490.44	-1,202,925.49	13,105,564.95
（一）综合收益总额							52,162.90			21,607,557.43	21,659,720.33	-1,202,925.49	20,456,794.84
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股											-		-
2.其他权益工具持有者投入资本											-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-		-
4.其他											-		-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-		-
2.使用专项储备											-		-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,351,229.89	-7,351,229.89	-	-7,351,229.89
1.提取盈余公积											-		-
其中：法定公积金											-		-
任意公积金											-		-
3.对所有者（或股东）的分配										-7,351,229.89	-7,351,229.89		-7,351,229.89
4.其他											-		-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-		-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-		-
3.弥补亏损											-		-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5.其他综合收益结转留存收益											-		-
6.其他											-		-
四、本年年末金额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,497,463.03	-	40,000,000.00	224,659,731.87	368,651,321.03	5,003,696.19	373,655,017.22

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司资产负债表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年12月31日　　单位：人民币元

项　目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		157,727,563.67	202,870,230.35
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		1,106,460.00	869,515.30
应收账款	十二、（一）	122,525,464.14	241,178,409.68
应收款项融资			
预付款项		40,223,583.34	38,317,170.09
应收资金集中管理款		493,470,075.31	458,417,007.78
其他应收款	十二、（二）	161,106,290.99	174,955,860.81
其中：应收股利			
存货			-
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
合同资产		340,228,336.43	372,602,777.21
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,866,148.18	659,838.20
流动资产合计		1,321,253,922.06	1,489,870,809.42
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	11,871,390.00	11,871,390.00
其他权益工具投资		1,752,141.08	1,802,501.10
其他非流动金融资产			
投资性房地产		56,782,677.11	58,704,584.58
固定资产		54,032,707.94	62,977,594.72
其中：固定资产原价		209,407,416.68	209,449,786.79
累计折旧		155,374,708.74	146,472,192.07
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		7,848,120.32	11,834,651.62
无形资产		9,387,226.84	11,415,306.80
开发支出			-
商誉			
长期待摊费用		8,311,135.44	8,420,573.01
递延所得税资产		30,697,372.07	30,352,482.92
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		180,682,770.80	197,479,084.75
资产总计		1,501,936,692.86	1,687,349,894.17

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年12月31日　　单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		47,522,523.70	48,306,382.17
预收款项		199,000.00	199,000.00
合同负债		561,483,273.98	601,718,137.24
应付职工薪酬		100,264,700.19	113,186,496.62
其中：应付工资		100,196,149.31	113,106,248.70
应付福利费		68,550.88	80,247.92
应交税费		7,253,169.73	37,667,467.80
其中：应交税金			
其他应付款		409,097,269.75	523,201,975.99
其中：应付股利		15,645.99	15,645.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,133,830.60	3,956,693.93
其他流动负债			
流动负债合计		1,129,953,767.95	1,328,236,153.75
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		4,640,234.60	8,531,569.33
长期应付款		2,934,990.43	1,281,372.14
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		3,500,000.00	3,500,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		11,075,225.03	13,312,941.47
负债合计		1,141,028,992.98	1,341,549,095.22
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		80,000,000.00	80,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		80,000,000.00	80,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本（或股本）净额		80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		18,089,722.79	18,089,722.79
减：库存股			
其他综合收益		1,447,103.01	1,497,463.03
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		40,000,000.00	40,000,000.00
其中：法定公积金			
任意公积金			
未分配利润		221,370,874.08	206,213,613.13
所有者权益（或股东权益）合计		360,907,699.88	345,800,798.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,501,936,692.86	1,687,349,894.17

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

8

母公司利润表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		864,325,407.78	1,164,421,919.10
其中：营业收入	十二、（四）	864,325,407.78	1,164,421,919.10
二、营业总成本		850,637,448.52	1,118,919,620.83
其中：营业成本	十二、（四）	716,748,653.67	955,436,424.66
税金及附加		7,160,779.46	8,038,387.29
销售费用		29,474,571.51	30,443,898.40
管理费用		64,813,371.33	71,760,662.32
研发费用		46,294,749.53	69,903,621.07
财务费用		-13,654,876.98	-16,663,372.91
其中：利息费用		564,077.57	615,120.91
利息收入		14,352,700.50	17,396,985.37
汇兑净损失（净收益以"-"号填列）			
其他			
加：其他收益		506,104.76	603,776.85
投资收益（损失以"—"号填列）	十二、（五）	487,354.04	387,215.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以"-"号填列）			
公允价值变动收益（损失以"—"号填列）			
信用减值损失（损失以"-"号填列）		-12,954,550.79	-35,142,015.14
资产减值损失（损失以"-"号填列）			
资产处置收益（损失以"-"号填列）		173,635.87	83,529.69
三、营业利润（亏损以"—"号填列）		1,900,503.14	11,434,805.60
加：营业外收入		1,189,535.89	5,862,847.94
其中：政府补助		60,127.36	55,825.68
减：营业外支出		759,754.98	474,382.33
四、利润总额（亏损总额以"—"号填列）		2,330,284.05	16,823,271.21
减：所得税费用		-19,309,244.13	-4,873,861.18
五、净利润（净亏损以"—"号填列）		21,639,528.18	21,697,132.39
（一）持续经营净利润		21,639,528.18	21,697,132.39
（二）终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-50,360.02	52,162.90
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-50,360.02	52,162.90
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动		-50,360.02	52,162.90
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、△不能转损益的保险合同金融变动			
6、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
9、其他			
七、综合收益总额		21,589,168.16	21,749,295.29
八、每股收益		——	——
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		——	——
销售商品、提供劳务收到的现金		978,575,964.97	728,524,323.52
收到的税费返还		194,969.05	223,858.02
收到其他与经营活动有关的现金		155,672,703.66	266,702,070.96
经营活动现金流入小计		1,134,443,637.68	995,450,252.50
购买商品、接受劳务支付的现金		422,075,600.48	67,247,405.25
支付给职工以及为职工支付的现金		527,377,115.36	646,337,774.55
支付的各项税费		56,133,839.23	71,970,776.37
支付其他与经营活动有关的现金		141,760,800.91	208,433,502.09
经营活动现金流出小计		1,147,347,355.98	993,989,458.26
经营活动产生的现金流量净额		-12,903,718.30	1,460,794.24
二、投资活动产生的现金流量：		——	——
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		487,354.04	387,215.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		180.00	12,405.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		487,534.04	399,621.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,447,993.55	3,017,098.27
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,447,993.55	3,017,098.27
投资活动产生的现金流量净额		-3,960,459.51	-2,617,476.98
三、筹资活动产生的现金流量：		——	——
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,482,267.23	7,351,229.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		4,098,974.69	7,443,030.75
筹资活动现金流出小计		10,581,241.92	14,794,260.64
筹资活动产生的现金流量净额		-10,581,241.92	-14,794,260.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-27,445,419.73	-15,950,943.38
加：期初现金及现金等价物余额		141,877,332.88	157,828,276.26
六、期末现金及现金等价物余额		114,431,913.15	141,877,332.88

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项目	本年金额										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	80,000,000.00				18,089,722.79		1,497,463.03		40,000,000.00	206,213,613.13	345,800,798.95
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,497,463.03	-	40,000,000.00	206,213,613.13	345,800,798.95
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	-	-	-50,360.02	-	-	15,157,260.95	15,106,900.93
（一）综合收益总额							-50,360.02			21,639,528.18	21,589,168.16
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股											-
2.其他权益工具持有者投入资本											-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-
4.其他											-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-
2.使用专项储备											-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,482,267.23	-6,482,267.23
1.提取盈余公积											-
其中：法定公积金											-
任意公积金											-
3.对所有者（或股东）的分配										-6,482,267.23	-6,482,267.23
4.其他											-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-
3.弥补亏损											-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,447,103.01	-	40,000,000.00	221,370,874.08	360,907,699.88

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

	上年金额										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	80,000,000.00				18,089,722.79		1,445,300.13		40,000,000.00	191,867,710.63	331,402,733.55
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,445,300.13	-	40,000,000.00	191,867,710.63	331,402,733.55
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	-	-	52,162.90	-	-	14,345,902.50	14,398,065.40
（一）综合收益总额							52,162.90			21,697,132.39	21,749,295.29
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股											-
2.其他权益工具持有者投入资本											-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-
4.其他											-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-
2.使用专项储备											-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,351,229.89	-7,351,229.89
1.提取盈余公积											-
其中：法定公积金											-
任意公积金											-
3.对所有者（或股东）的分配										-7,351,229.89	-7,351,229.89
4.其他											-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-
3.弥补亏损											-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-
5.其他综合收益结转留存收益											-
6.其他											-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,497,463.03	-	40,000,000.00	206,213,613.13	345,800,798.95

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

深圳市建筑设计研究总院有限公司
财务报表附注

2025年1月1日——2025年12月31日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

深总院前身为深圳市建筑设计院，由深圳市建筑科学研究中心、深圳市建筑设计院、深圳市建筑设计二院及深圳市建筑设计公司合并组建的副局级事业单位，实行企业化管理。

1993年7月，经深圳市机构编制委员会批准，深圳市建筑设计院更名为深圳市建筑设计总院，并于1993年9月11日领取了深企法字04372号《企业法人营业执照》。

1997年6月，深圳市建筑设计总院更名为深圳市建筑设计研究总院。

2006年6月，深圳市建筑设计研究总院从深圳市规划局划转至深圳市投资控股有限公司，单位性质由事业单位转为国有企业。

2007年11月5日，深圳市建筑设计研究总院换领了深圳市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为91440300192244260B号的《企业法人营业执照》，成为深圳市投资控股有限公司的全资子公司。公司名称由“深圳市建筑设计研究总院”变更为“深圳市建筑设计研究总院有限公司”，投资人由“深圳市建设局”变更为“深圳市投资控股有限公司”，出资额由0变为1010万元，出资比例由0变为100%，变更后的具体情况如下：

公司名称	投资人	出资额	出资比例
深圳市建筑设计研究总院有限公司	深圳市投资控股有限公司	1010万元	100%

2013年6月5日，出资额由1010万元变更为8000万元，变更后的具体情况如下：

公司名称	投资人	出资额	出资比例
深圳市建筑设计研究总院有限公司	深圳市投资控股有限公司	8000万元	100%

2022年6月5日，将营业期限由“1993年9月11日至2023年9月1日”变更为“永续经营”。

经营住所：深圳市福田区振华路八号

法定代表人：廖凯

公司经营范围：一般经营项目：建筑工程设计（含从事相应等级和范围的建筑装饰工程

设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计、消防设施工程设计等六大类专项工程设计业务）；并可从事以上资质证书许可范围内相应的建筑工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务；城市规划编制；市政工程设计；风景园林工程设计；工程咨询；建筑工程监理；图文处理。经营范围以登记机关核准登记的为准。工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：工程造价咨询业务。（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）

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和各项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称"企业会计准则"），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

（二）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

（三）记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产/负债、衍生金融工具、其他债权投资、其他权益工具投资及以现金结算的股份支付等以公允价值计量外，其余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。

（四）企业合并

1、企业合并的处理方法

本公司将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项确定为企业合并。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种类型。

（1）同一控制下企业合并在合并日的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

（2）非同一控制下企业合并在购买日的会计处理

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

本公司作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的合并对价（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉（参见本附注商誉确认及处理），如为负数则计入当期损益。本公司将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益及权益法核算下的其他所有者权益变动，于购买日转入当期投资收益。

（3）商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本公司对商誉不摊销，以成本减累计减值准备在资产负债表内列示。商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

2、企业合并财务报表的编制方法

对于同一控制下企业合并取得的子公司，在合并日编制合并报表时，视同该企业合并于最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在购买日编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。从购买日之后起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

3、购买日或出售日的确定方法

（1）对于非同一控制下的购买股权而增加子公司的，其购买日的确定方法：

同时满足下列条件的，确定实现了控制权的转移的时点：①企业合并合同或协议已获取股东大会（或股东会或类似权利机构）批准通过；②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；③参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续；④购买方已支付合并价款的50%以上，且有能力、有计划支付剩余款项；⑤购买方实际上已经控制了被购买方的相关活动，并享有可变回报。

（2）对于非同一控制下出售股权减少子公司的，其出售日的确定方法：

同时满足下列条件的，确定丧失控制权的时点：①出售协议已获股东大会（或股东会或类似权利机构）批准通过；②如股权转让需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；③与购买方已办理必要的财产交接手续；④已取得购买价款超过50%以上，且剩余款项很可能收回；⑤企业实质上不再控制子公司的相关活动，也不能从所持的股权中获得可变回报。

4、购买日相关交易公允价值的确定方法

对于非同一控制下企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值一般根据资产或负债的属性，分别考虑未来经济利益流入（或流出）等因素确定。采用现值、可变现净值、活跃市场价格或估值技术确定的公允价值等。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司以控制为基础确定合并范围。包括本公司控制的子公司及受本公司控制的结构化主体。控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

在判断本公司是否拥有对被投资方的权力时，本公司仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本公司自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。

本公司合并财务报表在遵循一体化原则基础上，合并抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照《企业会计准则第40号-合营安排》的相关规定进行会计处理：

（1）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；

（2）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；

（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）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。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

本公司的金融工具包括货币资金、债券投资、除长期股权投资（参见本附注四、（十四）-长期股权投资）以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及股本等。

1、金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，在资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据本附注四、（二十七）-收入的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

2、金融资产的分类和后续计量

（1）金融资产的分类

本公司在初始确认时，根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

①本公司将同时符合下列条件金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

②本公司将同时符合下列条件的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

③管理金融资产业务模式的评价依据

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。

业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

④合同现金流量特征的评估

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

（2）金融资产的后续计量

本公司对各类金融资产的后续计量为：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括

利息和股利收入 ） 计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

②以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

i 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资其公允价值与实际利率下账面价值形成的其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

ii 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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债 （ 含属于金融负债的衍生工具 ） 和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失 （ 包括利息费用） 计入当期损益。

（2）财务担保合同负债

财务担保合同指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则（参见本附注金融资产减值）所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

（3）以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，采用实际利率法以摊余成本计量。

4、金融资产及金融负债的指定

本公司为了消除或显著减少会计错配，将金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产或金融负债。

5、金融资产及金融负债的列报抵消

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

-本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

-本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

6、金融资产和金融负债的终止确认

（1）满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

-收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

-该金融资产已转移，且本公司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；

-该金融资产已转移，本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未保留对该金融资产的控制。

（2）金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

-被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

-因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

（3）金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（ 或该部分金融负债 ）。

7、金融工具减值

（1）本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

-以摊余成本计量的金融资产；

-合同资产；

-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

-非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债券投资或权益工具投资、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资、以及衍生金融资产。

(2) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

①对于应收账款和合同资产，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状

况预测的评估进行调整。

②除应收账款和合同资产外，本公司对满足下列情形之一的金融工具按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或

- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险：指金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加：指本公司通过比较单项金融工具或金融工具组合在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，据以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司考虑的违约风险信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；如逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

上述违约风险的界定标准，与本公司内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑财务限制条款等其他定性指标。

③已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具的投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的迹象包括：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；

- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

④预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量

预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

8、金融资产的核销

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。金融资产的核销通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额，已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

9、金融负债和权益工具的区分及相关处理

（1）金融负债和权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具定义及相关条件，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，本公司将发行的金融工具分类为权益工具：

（1）该金融工具应当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；

（2）将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具。如为非衍生工具，该金融工具应当不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

本公司将符合金融负债定义，但同时具备规定特征的可回售工具，或仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具划分为权益工具。

除上述之外的金融工具或其组成部分，分类为金融负债。

（2）相关处理

本公司金融负债的确认和计量根据上述（八）1和（八）3处理。本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

本公司发行复合金融工具，包含金融负债和权益工具成分，初始计量时先确定金融负债成分的公允价值（包含非权益性嵌入衍生工具的公允价值），复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值差额部分，确认为权益工具的账面价值。

（九）套期工具

本公司套期保值业务分为公允价值套期和现金流量套期，在同时满足下列条件时，在相同会计期间将套期工具和被套期项目产生的利得或损失计入当期损益或其他综合收益。

1、在套期开始时，对套期关系（即套期工具和被套期项目之间的关系）有正式指定，

并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件至少载明了套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评价方法等内容。套期必须与具体可辨认并被指定的风险有关，且最终影响企业的损益；

2、该套期预期高度有效，且符合本公司最初为该套期关系所确定的风险管理策略；

3、对预期交易的现金流量套期，预期交易应当很可能发生，且必须使企业面临最终将影响损益的现金流量变动风险；

4、套期有效性能够可靠地计量，既被套期风险引起的被套期项目的公允价值或现金流量以及套期工具的公允价值能够可靠地计量；

5、公司持续地对套期有效性进行评价，并确保该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。被套期项目因被套期风险形成的利得或损失计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

套期工具为衍生工具，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

本公司以合同（协议）主要条款比较法作套期有效性预期性评价，报告期末以比率分析法作套期有效性回顾性评价。

（十） 应收票据

1、单项计提减值准备的应收票据

在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收票据的信用损失。

2、按组合计提减值准备的应收票据

组合名称	确定组合的依据	按组合计提减值准备采用的计提方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
应收商业承兑汇票	票据类型	

（十一）应收款项

1、单项计提减值准备的应收款项

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收类款项，公司按单项计提预期信用损失。

2、按组合计提减值准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	按组合计提减值准备采用的计提方法
组合1、账龄分析法组合	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	编制应收款项账龄分析表与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
组合2、特定组合	依据款项性质，不计提坏账准备，如押金、保证金、关联方往来等	不计提坏账

（十二）存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、包装物、低值易耗品、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）等。

2、存货取得和发出的计价方法

存货取得时，采取达到存货状态时的实际成本计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时，采取个别计价法确定其发出的实际成本。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为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确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物均采用一次转销法摊销。

（十三） 合同资产

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

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

（十四）长期股权投资

1、初始投资投资成本确定

（1） 通过企业合并形成的长期股权投资

①对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。通过非一揽子的多次

交易分步实现的同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益

②对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。通过非一揽子的多次交易分步实现的非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，其初始投资成本为本公司购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

（2） 其他方式取得的长期股权投资

对于通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本集团按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；对于发行权益性证券取得的长期股权投资，本集团按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

（1）对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件（参见附注四、（三十一））。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

（2）对合营企业和联营企业的投资

本公司对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算，除非投资符合持有待售的条件（参见附注四、（三十一））。对采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及所有者权益的其他变动的份额时，本公司以取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值为基础，按照本公司的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

本公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记

至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

3、确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的重大判断和假设及变更情况

（1）确定对被投资单位具有控制的依据：①当直接或间接持有50%以上的表决权且没有其他条款或合同安排表明不具有控制的情形；②虽不足50%应考虑下列因素，判断是否具有控制：

其一、能任命或批准被投资单位关键管理人员；

其二、出于自身利益决定或否决被投资单位相关活动；

其三、能掌控被投资方董事会等类似权利机构成员任命程序，或取得其他表决权代理权；

其四、与被投资单位关键管理人员或董事会等类似权利机构中的多数成员存在关联方关系；

其五、其他合同安排产生的权利。

（2）确定对被投资单位具有共同控制的依据：按照合同约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本公司在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

（3）确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，表明对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，并具有重大影响：

① 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；

② 参与被投资单位的政策制定过程；

③ 向被投资单位派出管理人员；

④ 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；

⑤ 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

5、长期股权投资的处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十五）投资性房地产

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

1、采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

（十六）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类、计价方法和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；固定资产应当按照成本进行初始计量；折旧方法采用年限平均法。

根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

类　别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及构筑物	年限平均法	30	3	3.23
机器设备	年限平均法	10	0	10
运输设备	年限平均法	5	0	20
电子设备	年限平均法	3	0	33.33
其他设备	年限平均法	5	0	20

3、固定资产后续支出的会计处理方法

（1）资本化的后续支出

资本化应同时满足以下条件：1）具有明确固定资产更新改造和维修计划及预算，并经过内部管理部门审批；2）能明显延长固定资产使用年限，经内部固定资产管理部门鉴定后确认；或者明显改变使用功能，致使固定资产经济利益实现方式有重大改变，经内部资产管理部门鉴定后确认。

（2）费用化的后续支出

与固定资产有关的修理费用等后续支出,不符合固定资产确认条件的,应当在发生时计入当期损益。

4、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

5、融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

（十七）在建工程

1、在建工程的初始计量

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。本公司在建工程初始计量按照

实际造价成本确认。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

（1）固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；

（2）已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；

（3）该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

（4）所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

3、在建工程减值准备的确认标准、计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产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孰高确定。

（十八）借款费用

1、借款费用资本化和费用化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化的条件

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（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。

3、资本化金额的确定方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚

未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十九）无形资产

1、无形资产的确认

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

（1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、无形资产的计价方法、摊销方法和摊销年限

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

3、无形资产的减值的确认标准及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产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孰高确定。

4、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1） 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2） 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3） 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4） 有足够的技术、财务资源和其他资源

支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

（二十）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十一） 合同负债

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

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十二）职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

短期薪酬，是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。因解除与职工的劳动关系给予的补偿属于辞退福利的范畴。

本公司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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、离职后福利

离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划两种类型。

本公司设定提存计划在职工提供服务的会计期间计算应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司设定提存计划主要指计提的基本养老保险和失业保险。

本公司设定受益计划是在与职工达成协议或制定章程或办法后，根据条款规定根据预期累计福利单位法确定形成最终现时义务，并归属于职工提供设定收益计划义务的服务期间，计入归属期间的当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在（1）本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和（2）确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

辞退福利预期在其确认的年度报告结束后十二个月内完全支付的，应当按照短期薪酬的相关规定处理；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，应当按照其他长期职工福利的有关规定处理。

4、其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

（二十三）股份支付

公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值应按企业股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的
条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。如果企业股份未公开交易，则应按估
计的市场价格计量，并考虑授予股份所依据的条款和条件进行调整。

对于授予职工的股票期权，如果存在条款和条件类似的交易期权，则以该交易期权的价格进行调整。如果不存在条款和条件相似的交易期权，则通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

2、实施股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，应当以授予职工权益工具的公允价值计量：

（1）授予后可立即行权的以权益结算的股份支付，按授予日权益工具的公允价值计入相关成本费用，同时增加资本公积；

（2）完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，等待期内的每个资产负债表日，以可行权权益工具数量的最佳估计数为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本费用和资本公积；

以现金结算的股份支付，按公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

（1）授予后可立即行权的以现金结算的股份支付，按授予日企业承担负债的公允价值计入相关成本费用，同时增加负债；

（2）完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

3、修改股份支付计划的相关会计处理

（1）修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；

（2）修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；

（3）如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，应当考虑修改后的可行权条件；

（4）如果修改减少了所授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额；

（5）如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；

（6）如果公司以不利于职工的方式修改了可行权条件，如延长等待期、增加或变更业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，不应当考虑修改后的可行权条件。

（7）公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。上述规定同样适用于修改发生在等待期结束后的情形。

如果由于修改延长或缩短了等待期，公司按照修改后的等待期进行上述会计处理（无需考虑不利修改的有关会计处理规定）。

如果公司取消一项以现金结算的股份支付，授予一项以权益结算的股份支付，并在授予权益工具日认定其是用来替代已取消的以现金结算的股份支付（因未满足可行权条件而被取消的除外）的，适用上述规定。

4、终止股份支付计划的相关会计处理

如果企业在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），企业应当：

（1）将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

（2）在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用；

（3）如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，企业应以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对

所授予的替代权益工具进行处理。

（二十四）应付债券

本公司将发行的金融工具划分为金融负债，初始计量按照实际收到金额确定。发行债券发生的手续费、佣金等交易费用计入应付债券的初始计量成本。

应付债券存续期间，计提利息并对账面利息调整按照实际利率法采用摊余成本进行后续计量。除符合资本化条件的利息费用计入相关资产成本以外，其他计入当期损益。

（二十五）预计负债

1、预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

2、预计负债的计量方法

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，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十六）优先股、永续债等其他金融工具

企业发行的金融工具应当按照金融工具准则及其他相关准则进行初始确认和计量：对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

发行方发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，应当计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，应当从权益中扣除。

（二十七）收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

1、收入确认的原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。

本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

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

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利；

②本公司已将该商品的实物转移给客户；

③本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

④客户已接受该商品或服务等。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（ 且该权利取决于时间流逝之外的其他因素 ） 作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

本公司拥有的、无条件 （ 仅取决于时间流逝 ） 向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

2、与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）设计咨询服务收入

对于在某一段时间内履行的履约义务，如果合同有约定项目节点的，按合同约定项目节点履约进度确认收入；若合同没有约定项目节点，按照行业惯例项目节点进度确认收入。对于在某一时点履行的履约义务，在完成履约义务并取得客户确认时确认收入。

（2）物业管理收入

物业管理属于在某一时段内履行的履行义务，物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

（3）销售商品

本公司将产品按照协议合同规定运至约定交货地点，由购买方确认接收后，确认收入。购买方在确认接收后享有自行销售和使用产品的权利并承担该产品可能发生价格波动或毁损的风险。

（4）让渡资产使用权

让渡资产使用权属于在某一时段内履行的履约义务，在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（5）其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（二十八）政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

1、政府补助的分类

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。除与资产相关的政府补助之外的，确认为与收益相关的政府补助。

2、政府补助会计处理

（1）取得政府补助的初始计量

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量。

（2）政府补助的后续计量及终止确认

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，应当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。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：①用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；②用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

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

（3）政府补助的返还

已确认的政府补助需要返还的，应当在需要返还的当期分情况按照以下规定进行会计处理：①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；③属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十九）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。

除因企业合并和直接计入股东权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

1、递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。如果不属于企业合并交易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），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

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

本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式、依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

2、资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

①纳税主体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；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

（三十）租赁

1、租赁的分类

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

2、融资租赁的判断标准

符合下列一项或数项标准的，应当认定为融资租赁：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法见"附注四、（十七）固定资产"。

（三十一）持有待售

1、持有待售

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

本公司按账面价值与公允价值减去出售费用后净额之孰低者对持有待售的非流动资产（不包括金融资产及递延所得税资产）或处置组进行初始计量和后续计量。账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。

2、终止经营

本公司将满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或划分为持有待售类别的界定为终止经营：

（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。

本公司对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并在比较期间的利润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损益列报。

（三十二）公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

1、公允价值计量的范围

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资和衍生金融工具。

2、估值技术

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

每个资产负债表日，本公司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。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

本报告期内未发生会计政策变更。

（二）会计估计变更

本报告期内未发生会计估计变更事项。

（三）重要前期差错更正

本报告期内未发生重大前期差错更正事项。

六、税项

（一）主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
增值税	设计费收入、房屋租赁收入	5%、6%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%

地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
房产税	房产余值	1.2%
个人所得税	应纳税所得	七级累进
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）税收优惠及批文

根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195号）有关规定，本公司于2024年12月26日通过高新技术企业的认定，其资格自颁发证书之日起有效期为3年。企业获得高新技术企业资格后，自高新技术企业证书颁发之日所在年度起按15%的税率享受企业所得税优惠。

七、企业合并及合并财务报表

（一）子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	深圳市总源物业管理有限公司	一级	境内非金融子企业	深圳市	深圳市	物业管理
2	深圳市微空间建筑科技有限公司	一级	境内非金融子企业	深圳市	深圳市	研发销售工业产品
3	深圳绿建技术有限公司	一级	境内非金融子企业	深圳市	深圳市	建材销售和技术服务
4	深圳市四星科技有限责任公司	一级	境内非金融子企业	深圳市	深圳市	研发销售建筑材料设备

（续）

序号	企业名称	实收资本/万元	认缴持股比例	实缴持股比例	享有的表决权	投资额/万元	取得方式
1	深圳市总源物业管理有限公司	300.00	100%	100%	100%	278.979	投资设立
2	深圳市微空间建筑科技有限公司	1,077.78	65%	65%	65%	700.00	投资设立
3	深圳绿建技术有限公司	1,000.00	51%	51%	51%	208.16	投资设立
4	深圳市四星科技有限责任公司	-	100%	0%	100%		投资设立

本公司下级全资及控股公司如上共4户，均纳入本次合并报表范围。

八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”为2025年1月1日，“期末”指2025年12月31日，“上期”指2024年度，“本期”指2025年度。

（一）货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	34.11	6,871.11
银行存款	169,271,174.96	212,106,240.48
其他货币资金	3,437,822.23	3,997,009.08
合 计	172,709,031.30	216,110,120.67
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
保函保证金	14,896,518.25	3,375,000.00
被冻结银行款项	28,399,132.27	57,617,897.47
合 计	43,295,650.52	60,992,897.47

（二）应收票据

1. 应收票据分类

种 类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	1,206,460.00		1,206,460.00	287,115.30		287,115.30
商业承兑汇票				582,400.00		582,400.00
合 计	1,206,460.00		1,206,460.00	869,515.30		869,515.30

（三）应收账款

1.按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	84,122,356.54	104,424.78	160,360,290.72	32,463.88
1至2年	44,836,716.90	7,554,674.01	80,968,177.10	7,134,691.23
2至3年	19,331,490.63	9,203,255.42	48,084,257.25	41,293,749.57
3至5年	71,773,520.74	56,840,218.81	56,769,406.43	48,817,059.57
5年以上	117,989,540.50	100,862,821.07	89,609,250.67	63,890,433.07
合 计	338,053,625.31	174,565,394.09	435,791,382.17	161,168,397.32

2. **按坏账准备计提方法分类披露应收账款**

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	81,138,322.96	24.00	80,660,366.83	99.41	477,956.13
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	256,915,302.35	76.00	93,905,027.26	36.55	163,010,275.09
合 计	338,053,625.31	—	174,565,394.09	—	163,488,231.22

（续）

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	81,574,331.83	18.72	71,315,162.41	87.42	10,259,169.42
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	354,217,050.34	81.28	89,853,234.91	25.37	264,363,815.43
合 计	435,791,382.17	—	161,168,397.32	—	274,622,984.85

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）账龄组合

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	83,933,860.97	32.67	
1至2年	40,741,691.88	15.86	3,459,648.99
2至3年	15,306,962.32	5.96	5,357,391.21
3至5年	30,214,667.78	11.76	15,496,587.09
5年以上	86,718,119.40	33.75	69,591,399.97
合 计	256,915,302.35	100.00	93,905,027.26

（续）

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	160,303,590.66	45.26	
1至2年	76,577,655.08	21.62	3,404,917.02
2至3年	6,820,889.45	1.93	6,021,222.41
3至5年	22,933,032.67	6.47	18,240,040.73
5年以上	87,581,882.48	24.73	62,187,054.75
合 计	354,217,050.34	100.00	89,853,234.91

3.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
宁夏鸿海置业有限公司	8,134,515.75	2.41	8,134,515.75
广东省中山市香山公证处	7,604,093.35	2.25	7,604,093.35
贵州凯地置业有限公司	7,161,376.82	2.12	7,161,376.82
湘潭恒泽置业有限公司	6,482,876.93	1.92	6,482,876.93
东莞市大朗镇水平股份经济联合社	6,380,032.17	1.89	
合 计	35,762,895.02	10.59	29,382,862.85

（四）预付款项

1.预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	7,025,832.15	16.72	
1至2年	2,712,738.19	6.46	
2至3年	2,271,080.09	5.40	
3年以上	30,012,019.91	71.42	
合 计	42,021,670.34	100.00	

（续）

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	4,550,389.22	10.85	

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1至2年	7,318,546.80	17.45	
2至3年	19,886,462.61	47.40	
3年以上	10,192,335.61	24.30	
合 计	41,947,734.24	100.00	

2.按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
北京赛天使装饰有限公司	10,539,035.79	25.08	
山河建设集团有限公司	10,465,751.55	24.91	
北京奥创建筑设计有限公司	5,295,476.20	12.6	
深圳市易图资讯股份有限公司	3,447,000.00	8.2	
深圳市华淳建设工程有限公司	2,106,382.98	5.01	
合 计	31,853,646.52	75.80	

（五）应收资金集中管理款

项 目	期末余额	期初余额
活期存款	3,162,692.28	10,864,311.71
定期存款	515,000,000.00	472,000,000.00
合计	518,162,692.28	482,864,311.71

（六）其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	3,748,369.48	4,634,990.27
应收股利		
其他应收款项	123,576,831.73	133,570,900.10
合计	127,325,201.21	138,205,890.37

1. 应收利息

（1）应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
定期存款	3,748,369.48	4,634,990.27

委托贷款		
债券投资		
其他		
小　计	3,748,369.48	4,634,990.27
减：坏账准备		
合　计	3,748,369.48	4,634,990.27

2.其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账　龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	33,833,316.69		31,054,728.51	
1至2年	26,302,264.70		40,287,513.88	30,417.93
2至3年	18,117,363.92	30,917.00	28,899,786.85	
3至5年	20,394,616.51	15,685.28	20,472,863.46	15,685.28
5年以上	27,218,403.11	2,242,530.92	15,144,641.53	2,242,530.92
合　计	125,865,964.93	2,289,133.20	135,859,534.23	2,288,634.13

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类　别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准则的其他应收款项	1,500,000.00	1.19	1,500,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	8,171,231.76	6.49	789,133.20	9.66	7,382,098.56
其他组合	116,194,733.17	92.32			116,194,733.17
合　计	125,865,964.93	100.00	2,289,133.20	1.82	123,576,831.73

（续）

类　别	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准则的其他应收款项	1,500,000.00	1.10	1,500,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,991,054.52	4.41	788,634.13	13.16	5,202,420.39
其他组合	128,368,479.71	94.49			128,368,479.71
合 计	135,859,534.23	100.00	2,288,634.13	3.54	133,570,900.10

期末单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
惠州市通达实业有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	该债务人已被吊销营业执照
合 计	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	——

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 账龄组合

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	7,108,640.87	87.00	
1 至 2 年			
2 至 3 年	103,056.68	1.26	30,917.00
3 至 5 年	31,370.56	0.38	15,685.28
5 年以上	928,163.65	11.36	742,530.92
合 计	8,171,231.76	100.00	789,133.20

（续）

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	4,727,341.06	78.91	
1 至 2 年	304,179.25	5.08	30,417.93
2 至 3 年			

3至5年	31,370.56	0.52	15,685.28
5年以上	928,163.65	15.49	742,530.92
合 计	5,991,054.52	100.00	788,634.13

② 其他组合

组合名称	期末数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
关联方组合	33,975,566.95		
无风险组合	82,219,166.22		
合 计	116,194,733.17	—	

（续）

组合名称	期初数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
关联方组合	50,867,935.75		
无风险组合	77,500,543.96		
合 计	128,368,479.71	—	

（3）其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	23,400.00	765,234.12	1,500,000.00	2,288,634.12
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	499.08			499.08
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	23,899.08	765,234.12	1,500,000.00	2,289,133.20

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
深圳市投资控股有限公司	其它往来	6,208,349.62	1-5年	4.93	
山东省倪氏房地产开发有限公司	其它往来	2,658,063.62	4-5年	2.11	
中央军委机关事务管理总局第三保障处	代收代付款	2,352,962.23	1-4年	1.87	
深圳交易集团有限公司	保证金及其他往来	1,662,522.00	1-5年	1.32	
王晓波	员工往来	1,360,106.74	4-5年	1.08	
合 计	—	14,242,004.21	—	11.31	

（七）存货

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,349,209.99		4,349,209.99
生产成本	259,039.50	121,776.30	137,263.20
合同履约成本	2,639,245.57		2,639,245.57
库存商品	37,188,489.38	163,917.77	37,024,571.61
委托加工物资	251,736.50		251,736.50
低值易耗品			
其他周转材料	19,634.46		19,634.46
合 计	44,707,355.40	285,694.07	44,421,661.33

（续）

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,914,645.67		1,914,645.67
生产成本	2,071,095.87	121,776.30	1,949,319.57
合同履约成本	5,237,232.23		5,237,232.23
库存商品	32,565,131.37	108,378.30	32,456,753.07
委托加工物资	251,736.50		251,736.50
低值易耗品	5,321.00		5,321.00
其他周转材料			
合 计	42,045,162.64	230,154.60	41,815,008.04

（八）合同资产

项 目	期末余额

	账面余额	减值准备	账面价值
设计款	340,369,246.05		340,369,246.05
合 计	340,369,246.05		340,369,246.05

（续）

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
设计款	372,743,686.83		372,743,686.83
合 计	372,743,686.83		372,743,686.83

（九）其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	622,351.04	686,305.18
企业所得税预缴税额	4,243,797.14	
合 计	4,866,148.18	686,305.18

（十）其他权益工具投资

项 目	期末余额	期初余额	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失
深圳市众望工程管理有限公司	1,752,141.08	1,802,501.10		-50,360.02
合 计	1,752,141.08	1,802,501.10		-50,360.02

（续）

项 目	截至期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
深圳市众望工程管理有限公司	1,447,103.01		
合 计	1,447,103.01		

（十一）投资性房地产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	67,348,023.54			67,348,023.54
其中：房屋及建筑物	67,348,023.54			67,348,023.54
累计折旧	8,643,438.96	1,921,907.47		10,565,346.43
其中：房屋及建筑物	8,643,438.96	1,921,907.47		10,565,346.43

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
减值准备				
其中：房屋及建筑物				
账面价值	58,704,584.58	-	-	56,782,677.11

（十二）固定资产

项　目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公家具	其他设备	合计
1、账面原值							
期初数	163,621,290.76	2,658,107.56	3,028,976.80	32,301,421.95	2,621,724.11	7,292,348.97	211,523,870.15
本期增加金额			316,637.17	580,977.34	63,160.75	38,322.68	999,097.94
1)购置			316,637.17	580,977.34	63,160.75	38,322.68	999,097.94
2)其他转入							
本期减少金额			663,505.00	294,542.29		42,759.83	1,000,807.12
1)处置或报废			663,505.00	294,542.29		42,759.83	1,000,807.12
2)其他转出							
期末数	163,621,290.76	2,658,107.56	2,682,108.97	32,587,857.00	2,684,884.86	7,287,911.82	211,522,160.97
2、累计折旧							
期初数	106,511,346.64	2,194,716.29	2,260,949.18	29,113,256.96	2,098,464.59	5,719,389.55	147,898,123.21
本期增加金额	7,279,002.58	89,505.05	262,651.09	1,807,363.76	319,294.47	333,241.77	10,091,058.72
1)计提	7,279,002.58	89,505.05	262,651.09	1,807,363.76	319,294.47	333,241.77	10,091,058.72
本期减少金额			625,680.60	287,415.70		41,700.47	954,796.77
1)处置或报废			625,680.60	287,415.70		41,700.47	954,796.77
2)其他转出							
期末数	113,790,349.22	2,284,221.34	1,897,919.67	30,633,205.02	2,417,759.06	6,010,930.85	157,034,385.16
3、减值准备							
期初数							

项　目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公家具	其他设备	合计
本期增加金额							
1)计提							
本期减少金额							
1)处置或报废							
期末数							
4、账面价值							
期末账面价值	49,830,941.54	373,886.22	784,189.30	1,954,651.98	267,125.80	1,276,980.97	54,487,775.81
期初账面价值	57,109,944.12	463,391.27	768,027.62	3,188,164.99	523,259.52	1,572,959.42	63,625,746.94

（十三）使用权资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	20,181,970.32	4,050,341.18	7,790,230.79	16,442,080.71
其中：房屋及建筑物	20,181,970.32	4,050,341.18	7,790,230.79	16,442,080.71
累计折旧	4,833,969.10	6,231,165.09	3,892,272.56	7,172,861.63
其中：房屋及建筑物	4,833,969.10	6,231,165.09	3,892,272.56	7,172,861.63
减值准备				
其中：房屋及建筑物				
账面价值	15,348,001.22			9,269,219.08

（十四）无形资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值	63,451,412.42	2,273,523.11	27,426.00	65,697,509.53
其中：设计/办公软件	63,451,412.42	2,273,523.11	27,426.00	65,697,509.53
累计摊销	39,829,748.75	5,949,675.03	27,426.00	45,751,997.78
其中：设计/办公软件	39,829,748.75	5,949,675.03	27,426.00	45,751,997.78
减值准备				
其中：设计/办公软件				
账面价值	23,621,663.67			19,945,511.75

（十五）开发支出

项　目	期初余额	本期增加金额	
		内部开发支出	其他

研发支出	4,163,754.37	5,186,402.04	
合 计	4,163,754.37	5,186,402.04	

（续）

项 目	本期减少金额			期末余额
	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
研发支出		196,347.14		9,153,809.27
合 计		196,347.14		9,153,809.27

（十六）长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
深圳湾总部办公楼装修工程	769,237.08		332,222.18		437,014.90	
城市学院装修工程	71,515.44		46,089.43		25,426.01	
设计大厦装修改造	2,414,781.68	1,420,610.68	1,185,781.56		2,649,610.80	
深圳湾生态园幕墙工程	128,071.28		128,071.28			
技术成果宣传展厅装修费	823,525.94		243,369.60		580,156.34	
设计大厦15F办公空间装修改造工程总承包	730,668.20		542,930.36		187,737.84	
设计大厦变压器项目	104,130.77		78,098.28		26,032.49	
深圳湾30楼3015房装修	63,524.05		21,779.64		41,744.41	
深圳湾30楼卫生间改造	81,470.74		31,049.71		50,421.03	
设计大厦21楼办公室装修改造	771,706.26	168,000.00	159,663.36		780,042.90	
设计大厦12楼第二分公司装修改造工程	2,311,441.56	605,259.11	735,162.61		2,181,538.06	
北京分院办公室装修	150,500.01		51,600.00		98,900.01	
防盗窗整改工程		76,530.38			76,530.38	

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
设计院1栋102/202/501/602/604/702房维修工程		49,037.86	4,086.50		44,951.36	
三院装修改造工程		1,233,810.15	102,781.24		1,131,028.91	
办公室装修	58,081.88		38,750.64		19,331.24	
微空间深圳湾生态科技园展厅装修施工	174,309.48		47,538.96		126,770.52	
合 计	8,652,964.37	3,553,248.18	3,748,975.35		8,457,237.20	

（十七）递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
坏账准备	22,231,044.17	148,769,678.20	19,499,596.57	129,997,310.47
资产减值准备	39,444.97	262,966.47	39,444.97	262,966.47
因使用权资产产生	34,283.46	228,556.40	17,019.53	113,463.56
应付职工薪酬	8,508,531.68	56,723,544.53	10,879,170.86	72,527,805.73
合 计	30,813,304.28	205,984,745.60	30,435,231.93	202,901,546.23
二、递延所得税负债				
使用权资产计税时间性差异	11,021.96	73,479.73	11,021.96	73,479.73
合 计	11,021.96	73,479.73	11,021.96	73,479.73

（十八）短期借款

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	41,901,800.00	30,536,402.50
合 计	41,901,800.00	30,536,402.50

（十九）应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	20,795,584.00	19,986,311.48

账　龄	期末余额	期初余额
1-2年	7,035,201.69	8,482,268.02
2-3年	5,257,336.79	6,230,799.15
3年以上	18,368,842.21	16,754,415.32
合　计	51,456,964.69	51,453,793.97

账龄超过1年的重要应付账款：

项目名称	债权单位名称	期末余额	未偿还原因
亚特兰蒂斯一黄金时代项目一期	中国华西工程设计建设有限公司重庆分公司	1,950,000.00	未达到竣工验收条件
舒城县政务文化新区城市设计项目	安徽深设建筑工程设计咨询有限公司	1,794,444.26	项目暂停，未达到支付条件
京基100大厦63层6301单元升级改造工程总承包	深圳深中孚建设工程有限公司	1,388,058.65	未达到竣工验收条件
幸福湾项目A、B地块建设	伟佑设计工程顾问（深圳）有限公司	1,267,584.84	未达到竣工验收条件
东乡经开区科技产业园建设项目	江西水石建筑设计有限公司	881,691.00	未达到竣工验收条件
合　计		7,281,778.75	—

（二十）预收款项

账　龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	750,000.00	
1年以上	199,000.00	199,000.00
合　计	949,000.00	199,000.00

账龄超过1年的重要预收款项：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
云南白药天颐茶源临沧茶庄有限公司	199,000.00	历史遗留问题
合　计	199,000.00	—

（二十一）合同负债

项　目	期末余额	期初余额
设计款	561,483,273.98	601,718,137.24
产品款	1,543,013.25	322,532.17
服务费	28,301.89	28,301.89
合　计	563,054,589.12	602,068,971.30

（二十二）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	117,356,489.11	530,573,291.42	544,195,712.54	103,734,067.99
二、离职后福利-设定提存计划	80,247.92	47,714,407.51	47,726,104.55	68,550.88
三、辞退福利		10,242,709.26	10,242,709.26	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	117,436,737.03	588,530,408.19	602,164,526.35	103,802,618.87

2.短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	116,263,705.82	477,718,121.94	491,896,641.93	102,085,185.83
二、职工福利费		3,396,305.54	3,396,305.54	
三、社会保险费		16,037,754.13	16,037,754.13	
其中：医疗保险费		12,763,929.30	12,763,929.30	
生育保险费		1,314,970.61	1,314,970.61	
工伤保险费		1,032,553.53	1,032,553.53	
补充医疗保险		926,300.69	926,300.69	
其他				
四、住房公积金		27,760,586.93	27,760,586.93	
五、工会经费和职工教育经费	677,579.29	3,890,568.88	3,844,041.01	724,107.16
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	415,204.00	1,769,954.00	1,260,383.00	924,775.00
合 计	117,356,489.11	530,573,291.42	544,195,712.54	103,734,067.99

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		40,642,583.95	40,642,583.95	
二、失业保险费		1,836,101.92	1,836,101.92	
三、企业年金缴费	80,247.92	5,235,721.64	5,247,418.68	68,550.88
合 计	80,247.92	47,714,407.51	47,726,104.55	68,550.88

（二十三）应交税费

项　目	期初余额	期末余额
增值税	6,081,846.57	5,442,051.27
营业税	110,136.00	110,136.00
企业所得税	28,309,054.12	
个人所得税	3,444,329.24	2,951,588.12
城市维护建设税	440,436.44	250,852.99
教育费附加	203,255.97	129,002.05
地方教育费附加	112,826.64	50,178.56
房产税	-8,952.13	
土地使用税	-14,988.24	
印花税	57,978.04	81,198.65
其他	12,627.24	8,225.89
合　计	38,748,549.89	9,023,233.53

（二十四）其他应付款

项　目	期末余额	期初余额
应付利息	477,401.58	230,801.07
应付股利	15,645.99	15,645.99
其他应付款项	425,621,247.55	537,016,602.63
合　计	426,114,295.12	537,263,049.69

1.应付利息情况

项　目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	477,401.58	230,801.07
合　计	477,401.58	230,801.07

2.应付股利情况

项　目	期末余额	期初余额	未支付原因
深圳市财政委员会	15,645.99	15,645.99	历史遗留问题
小　计	15,645.99	15,645.99	

3.其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

项　目	期末余额	期初余额
押金	3,192,155.25	3,279,949.19
质量保证金	10,388,065.35	11,144,499.68
代收代付	35,142,990.61	49,771,098.66
工会经费	4,823,211.45	4,756,689.95
待结算项目成本	274,440,918.41	396,380,810.43

项　目	期末余额	期初余额
内部往来款	65,415,338.48	40,604,685.47
其他往来款	32,218,568.00	31,078,869.25
合　计	425,621,247.55	537,016,602.63

（2）账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
深圳市福田区建筑工务局	10,470,608.29	项目尚未完全结算
合　计	10,470,608.29	—

（二十五）一年内到期的非流动负债

项　目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	5,613,264.74	6,124,086.50
合　计	5,613,264.74	6,124,086.50

（二十六）租赁负债

项　目	期末余额	期初余额
租赁付款额	11,180,939.31	17,423,074.91
减：未确认的融资费用	813,239.90	1,466,185.36
重分类至一年内到期的非流动负债	5,613,264.74	6,124,086.50
租赁负债净额	4,754,434.67	9,832,803.05

（二十七）长期应付款

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项	4,109,200.12	692,272.56	1,294,659.08	3,506,813.60
专项应付款	1,281,372.14	2,814,509.43	1,160,891.14	2,934,990.43
合计	5,390,572.26	3,506,781.99	2,455,550.22	6,441,804.03

1.长期应付款项期末余额最大的前5项

项　目	期末余额	期初余额
设计大厦公共设施专用基金	1,856,160.83	2,602,139.15
物业专项维修资金日常金（设计大厦）	1,310,520.85	1,156,448.59
物业专项维修资金日常金（设计院小区）	255,352.75	223,011.26
代管基金	36,181.49	79,012.41
本体维修基金(设计院小区)	48,597.68	48,588.71
合　计	3,506,813.60	4,109,200.12

2.专项应付款期末余额最大的前5项

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
城市高强度片区优化设计关键	208,000.00	2,488,000.00	408,148.73	2,287,851.27

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
技术项目				
青年创新及学术基金	157,060.69			157,060.69
孟建民院士工作经费补助	3,464.10	150,000.00	6,149.60	147,314.50
高强度片区集成方法研究（N1类，50万）	159,343.00		18,687.00	140,656.00
建筑结构中大宗工程废弃物循环利用的关键技术研究	90,265.03			90,265.03
合　计	618,132.82	2,638,000.00	432,985.33	2,823,147.49

（二十八）递延收益

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	3,500,000.00			3,500,000.00
合　计	3,500,000.00			3,500,000.00

政府补助项目情况

项　目	种类	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额
政府补助	与收益相关的政府补助	3,500,000.00	-	-
合　计	——	3,500,000.00	-	-

（续）

项　目	种类	本期返还金额	其他变动	期末余额
政府补助	与收益相关的政府补助	-	-	3,500,000.00
合　计	——	-	-	3,500,000.00

（二十九）实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
深圳市投资控股有限公司	80,000,000.00	100.00			80,000,000.00	100.00
合　计	80,000,000.00	100.00			80,000,000.00	100.00

（三十）资本公积

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股权投资准备	632,464.58			632,464.58
资本溢价	11,131,049.55			11,131,049.55
其他资本公积	10,730,612.00			10,730,612.00

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合　计	22,494,126.13			22,494,126.13

（三十一）其他综合收益

项　目	期初数	本期发生额						期末数
		其他综合收益的税后净额					减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
不能重分类进损益的其他综合收益	1,497,463.03				-50,360.02			1,447,103.01
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	1,497,463.03				-50,360.02			1,447,103.01
其他综合收益合　计	1,497,463.03				-50,360.02			1,447,103.01

（三十二）盈余公积

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	37,475,000.00	2,525,000.00		40,000,000.00
任意盈余公积金	2,525,000.00		2,525,000.00	
合　计	40,000,000.00	2,525,000.00	2,525,000.00	40,000,000.00

（三十三）未分配利润

项　目	本期金额	上期金额
上年年末余额	224,659,731.87	210,403,404.33
期初调整金额		
本期期初余额	224,659,731.87	210,403,404.33
本期增加额	22,227,901.20	21,607,557.43
其中：本期净利润转入	22,227,901.20	21,607,557.43
其他内部结转		

项　目	本期金额	上期金额
其他调整因素		
本期减少额	6,482,267.23	7,351,229.89
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期利润分配	6,482,267.23	7,351,229.89
其他综合收益结转留存收益		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	240,405,365.84	224,659,731.87

（三十四）营业收入、营业成本

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
设计规划	798,255,551.62	667,312,628.29	991,278,514.37	843,526,017.26
工程代建	45,517,146.71	44,097,976.91	90,988,670.06	94,453,461.92
工程造价咨询	11,378,818.60	1,568,200.88	16,197,206.51	13,911,614.10
物业管理与租金收入	35,386,870.08	23,037,853.46	35,184,443.28	23,679,163.27
产品销售及租赁	51,049,231.64	44,530,142.85	62,456,239.14	55,883,219.57
主营业务收入小计	941,587,618.65	780,546,802.39	1,196,105,073.36	1,031,453,476.12
房租	448,816.59	3,770,047.59	57,233,325.40	3,545,331.38
其他	3,318,851.10	1,312,025.24	3,246,256.74	970,983.41
其他业务收入小计	3,767,667.69	5,082,072.83	60,479,582.14	4,516,314.79
合　计	945,355,286.34	785,628,875.22	1,256,584,655.50	1,035,969,790.91

（三十五）税金及附加

项　目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,557,123.71	3,494,362.81
教育费附加	1,171,750.36	1,651,470.18
地方教育费	652,995.68	844,147.47
印花税	374,964.64	655,343.58
房产税	2,352,160.18	1,218,068.29
土地使用税	117,210.24	85,520.43
车船税	2,160.00	2,580.00
其他税费	56,687.51	488,716.11
合　计	7,285,052.32	8,440,208.87

（三十六）销售费用

项　　目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	25,478,598.25	22,417,027.97
固定资产折旧费	310,144.08	307,684.59
无形资产摊销	517,988.10	609,698.64
长期待摊费用摊销	180,388.36	377,340.46
业务招待费	154,961.57	316,243.20
差旅费	339,443.07	340,178.50
会议费	-14,954.48	71,981.88
广告宣传费	392,066.63	412,711.18
房租物业费	1,091,517.59	1,979,862.28
水电物管费	1,324,361.14	1,748,479.80
办公费	351,765.87	677,512.82
通讯费	384,322.76	1,110,439.85
资料费	407.34	51,662.97
专业服务费	277,012.90	1,640,941.31
协会会费	407,018.87	419,754.71
房产修缮费	169,508.54	187,099.00
其他	23,767.66	-108,637.30
交通费	3,749.74	16,112.91
图文制作费	35,817.97	7,790.57
公务用车费	28,638.14	27,071.52
低值易耗品摊销	192,231.96	20,990.68
评审咨询费	22,641.51	15,000.00
党建工作专项经费	16,457.52	
中介机构费	198,000.00	
财产保险费		2,075.48
诉讼费	-10,937.53	21,925.00
运杂费	18,297.69	21,222.06
市场推广费	57,640.27	46,681.33
售后服务费		354,716.98
合　　计	31,950,855.52	33,093,568.39

（三十七）管理费用

项　　目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	46,533,996.03	47,910,457.05
房租物业费	5,817,133.13	4,367,069.56
水电物管费	3,560,188.20	3,389,637.71
办公费	704,811.81	696,529.66
房产修缮费	209,785.09	27,629.50
协会会费	505,207.54	493,979.35
专业服务费	3,420,943.21	5,068,554.36
差旅费	408,658.50	504,148.09
公务用车费	100,327.40	157,036.37
安全生产费用	500,353.52	735,054.92
资料费	15,796.25	22,983.37
会议费	206,800.48	390,924.66
保险费	178,301.89	187,677.38
诉讼费	123,762.49	101,321.89
业务招待费	116,546.66	277,960.62
招聘费	115,877.44	117,450.76
低值易耗品摊销	22,673.62	29,788.49
固定资产折旧费	1,235,410.93	1,882,851.18
无形资产摊销	4,367,757.34	5,634,639.75
长期待摊费用摊销	2,712,016.18	3,845,883.98
董事、监事会费	4,740.74	4,389.17
通讯费	479,230.65	876,442.58
软件费用	627,082.79	378,590.90
广告宣传费		94,339.62
评审咨询费		24,850.00
党建工作专项经费	189,980.78	263,995.32
其他	36,346.94	139,414.71
交通费	4,129.57	9,879.41
专利费用	37,177.83	193,304.27
合　　计	72,235,037.01	77,826,784.63

（三十八）研发费用

项　目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	42,931,301.11	68,123,033.91
办公费	307,114.88	118,289.36
房租物业费	93,514.72	366,104.95
技术服务费	77,182.32	213,826.83
会议费	60,089.08	19,801.98
差旅费	254,016.11	205,657.75
评审咨询费	219,732.14	201,702.37
折旧与摊销	965,863.98	578,698.07
项目制作费		26,325.06
专业服务费	430,983.43	361,450.36
资料费	11,021.99	10,946.86
业务招待费		11,604.17
外聘人员劳务费	156,003.13	20,000.00
标准、规范编制费	541,979.28	607,482.61
通讯费	565.19	681.22
专利费用	350,685.00	507,850.00
其他	47,882.47	-28,508.29
运输费		25,085.30
材料费	64,199.60	224,815.67
合　计	46,512,134.43	71,594,848.18

（三十九）财务费用

项　目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,141,716.33	1,612,472.57
减：利息收入	15,077,978.52	16,800,088.80
手续费	153,237.66	139,407.31
合　计	-12,783,024.53	-15,048,208.92

（四十）其他收益

项　目	本期发生额	上期发生额
政府补助	385,690.00	207,523.78
个税返还	102,019.91	137,467.42
退税收益	-8,709.00	222,864.34
其他	46,407.71	63,476.49
合　计	525,408.62	631,332.03
其中：政府补助	385,690.00	207,523.78

（四十一）信用减值损失

项　目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-13,349,637.24	-35,132,734.94
合　计	-13,349,637.24	-35,132,734.94

（四十二）资产减值损失

项　目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-55,539.47	-230,154.60
合　计	-55,539.47	-230,154.60

（四十三）资产处置收益

项　目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
使用权资产提前/到期退租产生的收益	175,325.50	195,882.08	175,325.50
合　计	175,325.50	195,882.08	175,325.50

（四十四）营业外收入

项　目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	60,127.36	55,825.68	60,127.36
其他	1,143,798.95	5,887,022.77	1,143,798.95
合　计	1,203,926.31	5,942,848.45	1,203,926.31

（四十五）营业外支出

项　目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外扶贫帮扶	613,400.00	220,000.00	613,400.00
非流动资产毁损报废损失	38,707.52	14,547.81	38,707.52
罚款及滞纳金	91,699.71	3,666.33	91,699.71
其他	18,679.83	241,727.89	18,679.83
合　计	762,487.06	479,942.03	762,487.06

（四十六）所得税费用

1.所得税费用

项　目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-17,975,180.64	6,553,785.66
递延所得税费用	-1,248,067.12	-11,323,523.17
合　计	-19,223,247.76	-4,769,737.51

（四十七）合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	21,486,600.79	20,404,631.94
加：资产减值损失	55,539.47	246,650.24
信用资产减值损失	13,349,637.24	35,116,239.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,012,966.19	11,374,698.90
使用权资产折旧	6,231,165.09	9,022,882.93
无形资产摊销	5,949,675.03	6,717,730.91
长期待摊费用摊销	3,748,975.35	4,438,569.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以"-"号填列）	-175,325.50	-81,034.13
固定资产报废损失（收益以"-"号填列）	38,707.52	3,612.38
公允价值变动损失（收益以"-"号填列）		
财务费用（收益以"-"号填列）	2,141,716.33	9,689,167.39
投资损失（收益以"-"号填列）		
递延所得税资产减少（增加以"-"号填列）	-378,072.35	-10,938,337.52
递延所得税负债增加（减少以"-"号填列）		-10,538.89
存货的减少（增加以"-"号填列）	-2,662,192.76	-1,844,475.33
经营性应收项目的减少（增加以"-"号填列）	-95,982,382.59	177,295,278.05
经营性应付项目的增加（减少以"-"号填列）	-66,902,099.98	-311,359,440.85
其他	80,320,791.38	30,805,912.18
经营活动产生的现金流量净额	-20,764,298.79	-19,118,453.33
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	129,413,380.78	155,117,223.20
减：现金的期初余额	155,117,223.20	168,115,594.75
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-25,703,842.42	-12,998,371.55

2. 现金和现金等价物的构成

项　目	期末余额	期初余额
一、现金	129,413,380.78	155,117,223.20
其中：库存现金	34.11	6,871.11
可随时用于支付的银行存款	125,975,524.44	151,113,343.01
可随时用于支付的其他货币资金	3,437,822.23	3,997,009.08
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	129,413,380.78	155,117,223.20
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

（四十八）所有权和使用权受到限制的资产

项　目	期末账面价值	受限原因
货币资金	43,295,650.52	保函保证金，银行冻结资金

九、或有事项

本公司本期未发生承诺及或有事项。

十、资产负债表日后事项

本公司本期未发生资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司有关信息：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
深圳市投资控股有限公司	深圳市	产权管理、资本运作及投融资业务	3,358,600万元	100.00%	100.00%

注：本公司最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）本企业的子企业有关信息，详见本财务报表附注七之1

（三）本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	关联关系	组织机构代码
深圳市众望工程管理有限公司	重大影响	91440300192268991M

（四）本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
深圳市投资控股有限公司	控股股东	

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	同一控制下	
东莞市物合置业有限公司	同一控制下	
广东建邦集团（惠阳）实业有限公司	同一控制下	
广深珠高速公路有限公司	同一控股股东	
河北深保投资发展有限公司	同一控制下	
湖南力合创新发展有限公司	同一控制下	
惠州力合云谷投资开发有限公司	同一控制下	
深国际前海资产管理（深圳）有限公司	同一控制下	
深越联合投资有限公司	同一控制下	
深圳担保集团有限公司	同一控制下	
深圳航空有限责任公司	同一控股股东	
深圳华控赛格股份有限公司	同一控股股东	
深圳会展中心管理有限责任公司	同一控制下	
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	同一控制下	
深圳兰度生物材料有限公司	同一控股股东	
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	同一控制下	
深圳市宝实置业有限公司	同一控制下	
深圳市城建产业园发展有限公司	同一控制下	
深圳市城建科技园发展有限公司	同一控制下	
深圳市城建实业发展有限公司	同一控制下	
深圳市城建置地发展有限公司	同一控制下	
深圳市城市建设开发（集团）有限公司	同一控制下	
深圳市光明物合置业有限公司	同一控制下	
深圳市航运集团有限公司	同一控股股东	
深圳市环保科技集团股份有限公司	同一控制下	
深圳市皇城地产有限公司	同一控制下	
深圳市兰谷生态科技有限公司	同一控股股东	
深圳市力合产业研究有限公司	同一控制下	
深圳市龙城工贸实业有限公司	同一控制下	
深圳市荣耀房地产开发有限公司	同一控制下	
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	同一控制下	
深圳市深国际华南物流有限公司	同一控制下	
深圳市深投物业发展有限公司	同一控制下	
深圳市水务规划设计院股份有限公司	同一控制下	

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	同一控制下	
深圳市特发口岸服务有限公司	同一控制下	
深圳市特发信息股份有限公司	同一控制下	
深圳市特力（集团）股份有限公司	同一控制下	
深圳市体育产业集团有限公司	同一控制下	
深圳市体育中心运营管理有限公司	同一控制下	
深圳市投控发展有限公司	同一控制下	
深圳市投控资本有限公司	同一控制下	
深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	同一控制下	
深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	同一控制下	
深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	同一控制下	
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	同一控制下	
深圳市怡惠供应链有限公司	同一控制下	
深圳市众望工程管理有限公司	同一控股股东	
深圳外贸兴业贸易有限公司	同一控制下	
深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	同一控制下	
深圳湾科技发展有限公司	同一控制下	
深圳湾区城市建设发展有限公司	同一控制下	
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	同一控制下	
深圳银湖会议中心（酒店）有限公司	同一控制下	
深圳资产管理有限公司	同一控制下	
数云科际（深圳）技术有限公司	同一控制下	
扬州市物合置业有限公司	同一控制下	

（五）关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		
			金额	占同类销货的比例%	定价政策
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	提供设计服务	规划设计	6,091,721.52	0.76	市场价原则
河北深保投资发展有限公司	提供设计服务	规划设计	911,566.53	0.11	市场价原则
深圳担保集团有限公司	提供设计服务	规划设计	46,286.34	0.01	市场价原则
深圳担保集团有限公司	工程代建服务	工程代建	2,268,030.63	4.98	市场价原则

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		
			金额	占同类销货的比例%	定价政策
深圳会展中心管理有限责任公司	提供设计服务	规划设计	629,717.00	0.08	市场价原则
深圳会展中心管理有限责任公司	工程代建服务	工程代建	9,179,064.07	20.17	市场价原则
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	提供设计服务	规划设计	425,078.53	0.05	市场价原则
深圳市宝实置业有限公司	提供设计服务	规划设计	10,233,950.01	1.28	市场价原则
深圳市城建置地发展有限公司	提供设计服务	规划设计	478,490.55	0.06	市场价原则
深圳市创科园区投资有限公司	提供设计服务	规划设计	68,009.44	0.01	市场价原则
深圳市光明物合置业有限公司	提供设计服务	规划设计	425,926.42	0.05	市场价原则
深圳市国贸产业空间服务有限公司	提供设计服务	规划设计	112,663.74	0.01	市场价原则
深圳市环保科技集团股份有限公司	提供设计服务	规划设计	148,464.96	0.02	市场价原则
深圳市环保科技集团股份有限公司	工程代建服务	工程代建	1,147,885.41	2.52	市场价原则
深圳市龙城工贸实业有限公司	提供设计服务	规划设计	305,660.38	0.04	市场价原则
深圳市人才集团有限公司	工程代建服务	工程代建	7,914,567.04	17.39	市场价原则
深圳市人才集团有限公司	提供设计服务	规划设计	236,853.77	0.03	市场价原则
深圳市荣耀房地产开发有限公司	提供设计服务	规划设计	1,500,622.27	0.19	市场价原则
深圳市深投物业发展有限公司	提供设计服务	规划设计	110,377.36	0.01	市场价原则
深圳市水务规划设计院股份有限公司	工程造价咨询	工程造价咨询	14,009.43	0.12	市场价原则
深圳市特发口岸服务有限公司	提供设计服务	规划设计	120,178.69	0.02	市场价原则
深圳市特力（集团）股份有限公司	提供设计服务	规划设计	30,185.66	0.00	市场价原则
深圳市体育产业集团有限公司	提供设计服务	规划设计	6,508,773.59	0.82	市场价原则
深圳市体育产业集团有限公司	工程代建服务	工程代建	280,660.38	0.62	市场价原则

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		
			金额	占同类销货的比例%	定价政策
深圳市体育中心运营管理有限公司	提供设计服务	规划设计	623,773.59	0.08	市场价原则
深圳市投控发展有限公司	提供设计服务	规划设计	28,279.25	0.00	市场价原则
深圳市投控资本有限公司	提供设计服务	规划设计	11,650.94	0.00	市场价原则
深圳市投控资本有限公司	工程代建服务	工程代建	1,272,914.55	2.80	市场价原则
深圳市投资控股有限公司	提供设计服务	规划设计	5,086,066.53	0.64	市场价原则
深圳市投资控股有限公司	工程代建服务	工程代建	512,177.48	1.13	市场价原则
深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	提供设计服务	规划设计	19,776.37	0.00	市场价原则
深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	工程代建服务	工程代建	2,233,113.06	4.91	市场价原则
深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	提供设计服务	规划设计	1,770,695.75	0.22	市场价原则
深圳湾区城市建设发展有限公司	提供设计服务	规划设计	5,320,566.04	0.67	市场价原则
深圳湾区城市建设发展有限公司	工程代建服务	工程代建	307,075.47	0.67	市场价原则
深圳湾区城市建设发展有限公司	工程造价咨询	工程造价咨询	203,773.59	1.79	市场价原则
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	提供设计服务	规划设计	2,494,528.30	0.31	市场价原则
深圳银湖会议中心（酒店）有限公司	提供设计服务	规划设计	267,169.81	0.03	市场价原则
扬州市物合置业有限公司	提供设计服务	规划设计	711,805.09	0.09	市场价原则
合　　计			70,052,109.54	8.49	

（六）关联方应收应付款项

1.应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市投资控股有限公司	531,345.71		1,246,871.19	

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳会展中心管理有限责任公司	18,010.95		80,922.23	
应收账款	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	81,696.23		3,586,666.67	
应收账款	深圳市宝实置业有限公司			1,871,360.00	
应收账款	深圳市荣耀房地产开发有限公司			52,709.49	
应收账款	深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司			21,826.41	
应收账款	深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司			4,528.30	
应收账款	深圳市五洲宾馆集团有限责任公司			268,380.00	
应收账款	深圳市物业发展（集团）股份有限公司	99,000.00		99,000.00	
应收账款	深圳资产管理有限公司			123,533.08	
应收账款	扬州市物合置业有限公司			232,879.95	
应收账款	成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	1,316,007.07		68,653.02	
应收账款	广东建邦集团（惠阳）实业有限公司	88,000.00		88,000.00	
应收账款	深圳市水务规划设计院股份有限公司	667.92			
应收账款	深圳市体育产业集团有限公司	2,205,110.00			
应收账款	深圳市投控资本有限公司	13,823.28			
应收账款	深圳市环保科技集团股份有限公司	409,621.89			
应收账款	深圳市国资产业空间服务有限公司	1,742.30			
小 计		4,765,025.35		7,745,330.34	
应收资金集中管理款	深圳市投资控股有限公司	493,470,075.31		458,417,007.78	
小 计		493,470,075.31		458,417,007.78	
其他应收款	深圳市投资控股有限公司	6,208,349.62			
小 计		6,208,349.62			
应收利息	深圳市投资控股有限公司	3,558,436.14		7,923,613.27	
小 计		3,558,436.14		7,923,613.27	
合 计		508,001,886.42		474,085,951.39	

（七）关联方合同资产和合同负债

1. 合同资产

关联方	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备

关联方	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	706,462.26		2,129,566.42	
东莞市物合置业有限公司	2.19		2.19	
河北深保投资发展有限公司	444,721.03		865,937.27	
湖南力合创新发展有限公司	291,866.95		291,866.95	
深国际前海资产管理（深圳）有限公司	194.62		194.62	
深越联合投资有限公司	189,207.01		189,207.01	
深圳担保集团有限公司	146,202.42		146,202.42	
深圳华控赛格股份有限公司	83,962.26		83,962.26	
深圳市宝实置业有限公司	1,228,463.16		1,250,161.27	
深圳市城建产业园发展有限公司	0.01		0.01	
深圳市环保科技集团股份有限公司			13,905.21	
深圳市荣耀房地产开发有限公司	0.01		0.01	
深圳市体育产业集团有限公司	110,690.31		112,367.93	
深圳市投控发展有限公司			9,426.42	
深圳市投资控股有限公司	5,635,502.17		5,635,502.17	
深圳市怡惠供应链有限公司	3,011,390.68		3,011,390.68	
深圳外贸兴业贸易有限公司	46,226.42		46,226.42	
深圳湾科技发展有限公司	1,628,301.89		2,254,716.98	
深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	92,273.59		251,094.34	
深圳市光明物合置业有限公司	251,355.67			
深圳市特发口岸服务有限公司	0.01			
扬州市物合置业有限公司	137,355.70			
合　计	14,004,178.36		16,291,730.58	

2. 合同负债

关联方	期末余额	期初余额
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	684,420.99	1,102,693.37
广深珠高速公路有限公司	0.01	0.01
惠州力合云谷投资开发有限公司	1,448,089.27	1,448,089.27
深圳担保集团有限公司	211,897.91	1,335,231.27
深圳航空有限责任公司	107,773.58	107,773.58
深圳会展中心管理有限责任公司	297,966.22	315,226.15
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	89,698.27	89,698.27

关联方	期末余额	期初余额
深圳兰度生物材料有限公司	241,267.87	133,586.98
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	6,279,229.44	6,279,229.44
深圳市宝实置业有限公司	6,946,238.40	219,000.00
深圳市城建科技园发展有限公司	0.01	0.01
深圳市城建实业发展有限公司	22,641.51	22,641.51
深圳市城建置地发展有限公司		365,283.01
深圳市城市建设开发（集团）有限公司	0.01	0.01
深圳市光明物合置业有限公司		174,570.75
深圳市环保科技集团股份有限公司	4,309.72	18,282.89
深圳市龙城工贸实业有限公司		215,094.34
深圳市荣耀房地产开发有限公司	2,120,780.43	521,546.06
深圳市深房传麒房地产开发有限公司	1,245,283.02	141,132.08
深圳市深国际华南物流有限公司	184,551.93	184,551.93
深圳市深投物业发展有限公司	13,560.26	123,937.62
深圳市水务规划设计院股份有限公司	11,132.08	4,669.81
深圳市特发衡佳房地产投资有限公司	0.01	0.01
深圳市特发口岸服务有限公司	145,497.79	157,241.03
深圳市特发信息股份有限公司	4,565.72	4,565.72
深圳市特力（集团）股份有限公司	16,984.15	47,169.81
深圳市体育中心运营管理有限公司	4,651,198.30	4,651,198.30
深圳市投控资本有限公司	230,387.92	43,396.26
深圳市投资控股有限公司	4,322,840.68	4,691,645.63
深圳市湾区国际酒店有限公司会展国际酒店分公司	196,981.13	21,886.79
深圳市湾区国际酒店有限公司生态国际酒店分公司	126,792.46	11,592.46
深圳市五洲宾馆集团有限责任公司		311,566.85
深圳市众望工程管理有限公司	136,792.45	136,792.45
深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司		31,309.07
深圳湾区城市建设发展有限公司	524,858.50	2,205,283.03
深圳银湖会议中心（酒店）有限公司	24,987.53	202,346.02
深圳资产管理有限公司	500,699.35	310,044.50
数云科际（深圳）技术有限公司	170,490.39	110,249.57
深圳高新区开发建设有限公司	173,584.91	
深圳市国贸产业空间服务有限公司	2,379.06	

关联方	期末余额	期初余额
智链深国际冷链物流（深圳）有限公司	92,452.83	
合 计	31,230,334.11	25,738,525.86

十二、母公司会计报表的主要项目附注

（一）应收账款

1.按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	45,553,285.62	100,000.00	132,604,073.66	32,463.88
1至2年	43,069,322.42	7,395,391.63	40,854,233.49	6,994,073.70
2至3年	19,037,104.74	9,161,956.52	66,879,797.25	41,206,527.57
3至5年	71,300,842.07	56,705,826.38	72,653,276.43	48,802,134.57
5年以上	116,996,362.43	100,068,278.61	88,616,072.60	63,393,844.03
合 计	295,956,917.28	173,431,453.14	401,607,453.43	160,429,043.75

2.按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	80,635,211.24	27.24	80,635,211.24	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	215,321,706.04	72.76	92,796,241.90	43.09	122,525,464.14
合 计	295,956,917.28	—	173,431,453.14	—	122,525,464.14

（续）

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	81,574,331.83	20.31	71,315,162.41	87.42	10,259,169.42
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	320,033,121.60	79.69	89,113,881.34	27.85	230,919,240.26
合 计	401,607,453.43	—	160,429,043.75	—	241,178,409.68

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）账龄组合

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	45,453,285.62	21.11	
1至2年	38,974,297.40	18.10	3,300,366.61
2至3年	15,200,643.91	7.06	5,325,495.69
3至5年	29,968,537.78	13.92	15,373,522.09
5年以上	85,724,941.33	39.81	68,796,857.51
合 计	215,321,706.04	—	92,796,241.90

（续）

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	132,547,373.60	41.42	
1至2年	36,463,711.47	11.39	3,264,299.49
2至3年	25,616,429.45	8.00	5,934,000.41
3至5年	38,816,902.67	12.13	18,225,115.73
5年以上	86,588,704.41	27.06	61,690,465.71
合 计	320,033,121.60	—	89,113,881.34

3.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
宁夏鸿海置业有限公司	8,134,515.75	2.75	8,134,515.75
广东省中山市香山公证处	7,604,093.35	2.57	7,604,093.35
贵州凯地置业有限公司	7,161,376.82	2.42	7,161,376.82
湘潭恒泽置业有限公司	6,482,876.93	2.19	6,482,876.93
西咸新区丝路科元建设有限公司	6,287,942.66	2.12	628,794.27
合 计	35,670,805.51	12.05	30,011,657.12

（二）其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	6,922,636.14	7,784,790.27

项 目	期末余额	期初余额
应收股利		
其他应收款项	647,653,730.16	627,827,409.24
其中：应收资金集中管理款	493,470,075.31	458,417,007.78
合 计	654,576,366.30	635,612,199.51

1.应收利息

（1）应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
结算中心定期存款利息	3,558,436.14	4,420,590.27
子公司借款利息	3,364,200.00	3,364,200.00
减：坏账准备		
合 计	6,922,636.14	7,784,790.27

2.其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	31,475,674.08		45,603,559.02	
1至2年	40,138,169.12		39,668,484.95	
2至3年	17,491,147.70		48,802,386.85	
3至5年	40,103,591.76		20,279,238.71	
5年以上	27,214,403.11	2,239,330.92	15,056,731.93	2,239,330.92
合 计	156,422,985.77	2,239,330.92	169,410,401.46	2,239,330.92

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准则的其他应收款项	1,500,000.00	0.96	1,500,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,170,569.76	3.31	739,330.92	14.30	4,431,238.84
其他组合	149,752,416.01	95.73			149,752,416.01
合 计		—		—	

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
	156,422,985.77		2,239,330.92		154,183,654.85

（续）

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准则的其他应收款项	1,500,000.00	0.89	1,500,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,892,478.73	2.89	739,330.92	15.11	4,153,147.81
其他组合	163,017,922.73	96.23			163,017,922.73
合 计	169,410,401.46	—	2,239,330.92	—	167,171,070.54

单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
惠州市通达实业有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	该债务人已被吊销营业执照
合 计	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	——

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 账龄组合

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	4,246,406.11	82.13	
1至2年			
2至3年			
3至5年			

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
5年以上	924,163.65	17.87	739,330.92
合 计	5,170,569.76	—	739,330.92

（续）

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	3,968,315.08	81.11	
1至2年			
2至3年			
3至5年			
5年以上	924,163.65	18.89	739,330.92
合 计	4,892,478.73	—	739,330.92

② 其他组合

组合名称	期末数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
关联方组合	69,858,752.98		
无风险组合	79,893,663.03		
合 计	149,752,416.01		

（续）

组合名称	期初数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
关联方组合	86,389,582.64		
无风险组合	76,628,340.09		
合 计	163,017,922.73		

（3）其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额			2,239,330.92	2,239,330.92

期初余额在本期			2,239,330.92	2,239,330.92
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			2,239,330.92	2,239,330.92

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
深圳市微空间建筑科技有限公司	保证金及其他往来	36,358,373.48	1-5年	23.24	
深圳市投资控股有限公司	保证金及其他往来	6,208,349.62	1-5年	3.97	
山东省倪氏房地产开发有限公司	其他往来	2,658,063.62	4-5年	1.70	
中央军委机关事务管理总局第三保障处	代收设计费	2,352,962.23	1-2年	1.50	
深圳交易集团有限公司	保证金及其他往来	1,662,522.00	1-5年	1.06	
合 计	—	49,240,270.95	—	31.47	

（三）长期股权投资

1.长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	11,871,390.00			11,871,390.00
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小 计	11,871,390.00			11,871,390.00

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
减：长期股权投资减值准备				
合　计	11,871,390.00			11,871,390.00

2.长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
子企业					
深圳市总源物业管理公司	2,789,790.00	2,789,790.00			
深圳市微空间建筑科技有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00			
深圳绿建技术有限公司	2,081,600.00	2,081,600.00			
合　计	11,871,390.00	11,871,390.00			—

（续）

被投资单位	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
子企业							
深圳市总源物业管理公司						2,789,790.00	
深圳市微空间建筑科技有限公司						7,000,000.00	
深圳绿建技术有限公司						2,081,600.00	
合　计	—					11,871,390.00	

（四）营业收入、营业成本

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
设计规划	798,255,551.62	667,312,628.29	991,278,514.37	843,526,017.26
工程代建	45,517,146.71	44,097,976.91	90,988,670.06	94,453,461.92
工程造价咨询	11,378,818.60	1,568,200.88	16,185,063.79	13,911,614.10
主营业务收入小计	855,151,516.93	712,978,806.08	1,098,452,248.22	951,891,093.28
房租	9,173,890.85	3,770,047.59	65,969,670.88	3,545,331.38
其他业务收入小计	9,173,890.85	3,770,047.59	65,969,670.88	3,545,331.38
合计	864,325,407.78	716,748,853.67	1,164,421,919.10	955,436,424.66

（五）投资收益

项　目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
成本法核算的长期股权投资收益	487,354.04	387,215.93
处置长期股权投资产生的投资收益		
合　计	487,354.04	387,215.93

（六）现金流量表补充资料

项　　目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	21,639,528.18	21,697,132.39
加：资产减值损失		
信用减值损失	12,954,550.79	35,142,015.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,743,309.20	10,712,072.67
使用权资产折旧	4,080,901.08	7,201,176.07
无形资产摊销	4,301,603.07	4,118,431.51
长期待摊费用摊销	3,662,685.75	4,319,470.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以"－"号填列）	-173,635.87	31,318.26
固定资产报废损失（收益以"－"号填列）	37,824.40	-1,925.33
公允价值变动损失（收益以"－"号填列）		
财务费用（收益以"－"号填列）	564,077.57	7,331,622.38
投资损失（收益以"－"号填列）	-487,354.04	-387,215.93
递延所得税资产减少（增加以"－"号填列）	-344,889.15	-10,973,572.63
递延所得税负债增加（减少以"－"号填列）		
存货的减少（增加以"－"号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以"－"号填列）	-86,905,773.03	200,363,115.10
经营性应付项目的增加（减少以"－"号填列）	-64,271,799.25	-310,905,771.64
其他	80,295,253.00	32,812,925.49
经营活动产生的现金流量净额	-12,903,718.30	1,460,794.24
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	114,431,913.15	141,877,332.88
减：现金的期初余额	141,877,332.88	157,828,276.26
加：现金等价物的期末余额		

项　目	本期发生额	上期发生额
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-27,445,419.73	-15,950,943.38

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无

深圳市建筑设计研究总院有限公司

年度财务情况说明书

一、企业基本情况

深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称公司或本公司）于1993年9月11日在深圳市市场监督管理局福田监管局登记注册成立。统一社会信用代码为91440300192244260B，法定代表人：廖凯，注册资本8,000.00万元，其中，深圳市投资控股有限公司出资8,000.00万元，股权占比100.00%。

公司经营范围：一般经营项目：建筑工程设计（含从事相应等级和范围的建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计、消防设施工程设计等六大类专项工程设计业务）；并可从事以上资质证书许可范围内相应的建筑工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务；城市规划编制；市政工程设计；风景园林工程设计；工程咨询；建筑工程监理；图文处理。经营范围以登记机关核准登记的为准。工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：工程造价咨询业务。（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）。

二、资产状况

2025 年 12 月 31 日公司账面资产总额为 1,605,232,017.49 元，其中：

- **账面流动资产：**1,414,570,341.91 元。
- **账面非流动资产：**190,661,675.58 元。

三、负债状况

2025年 12 月 31 日公司账面负债总额为1,216,623,026.73 元，其中：

- **账面流动负债：**1,201,915,766.07 元。
- **账面非流动负债：**14,707,260.66 元。

四、所有者权益

2025 年 12 月 31 日公司账面所有者权益 388,608,990.76 元，其中：

- **账面实收资本：**80,000,000.00 元。
- **账面资本公积：**22,494,126.13 元。
- **账面未分配利润：**240,405,365.84 元。

五、本年度经营情况

1. **营业收入与成本：**本年度账面实现营业收入 945,355,286.34 元，其中：主营业务收入 941,587,618.65 元；营业成本 785,628,875.22 元，其中：主营业务成本 780,546,802.39 元。
2. **费用及税金：**本年度账面发生营业税金及附加7,285,052.32 元，销售费用为 31,950,855.52 元，管理费用为 72,235,037.01 元，研发费用 46,512,134.43 元，财务费用为-12,783,024.53 元。
3. **所得税费用及利润：**本年度账面发生实现利润总额 2,263,353.03 元，所得税费用 -19,223,247.76 元，实现净利润 21,486,600.79 元。

六、所有者权益变动

本年度无新增资本投入。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 李婷

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-05

Date of birth

工作单位 鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

Working unit

身份证号码 441481198511053905

Identity card No.

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

/y /m /d

证书编号：474700290175

No. of Certificate

机构注册协会：深圳市注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2023 年 05 月 22 日

Date of Issuance

统一社会信用代码
91440300770329160G

营业执照

（副 本）

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙

执行事务合伙人　杨步湘

成立日期　2005年01月11日

主要经营场所　深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告，企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2023 年 05 月 10 日

http://www.gsxt.gov.cn

企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号 0012528

会计师事务所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：杨步湘

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：47470029

批准执业文号：深财会[2005]1号

批准执业日期：2005年1月6日

说　明

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

发证机关：深圳市财政局

二〇二〇年十二月二十六

中华人民共和国财政部制

2. 企业与人员信息诚信申报平台截图

3. 中国裁判文书网查询截图

4. 国家企业信用信息公示系统

国家企业信用信息公示系统
National Enterprise Credit Information Publicity System
14:49:32

5. 信用中国查询截图

信用中国
WWW.CREDITCHINA.GOV.CN
信息公示
信用动态
信用立法
政策法规
信用承诺
城市信用
走进信用
行政管理信息查询
查询结果
15:14:36

信用中国
WWW.CREDITCHINA.GOV.CN
搜索
信息公示
信用动态
信用立法
政策法规
信用承诺
城市信用
走进信用
严重失信主体名单查询
查询
查询结果
15:16:57
2026年9月4日 七月廿三
2026年9月

信用中国
WWW.CREDITCHINA.GOV.CN
搜索
信息公示
信用动态
信用立法
政策法规
信用承诺
城市信用
走进信用
经营（活动）异常名录信息查询
查询
查询结果
15:17:42
2026年9月4日 七月廿三
2026年9月

中国执行信息公开网
司法为民 司法使民
首页
执行公开服务
失信被执行人(自然人)公布
失信被执行人(法人或其他组织)公布
查询条件
查询结果
全国法院失信被执行人信息公布与查询使用
声明
15:18:53
2026年9月4日 七月廿三
2026年9月

中国执行信息公开网
司法为民 司法使民
首页
执行公开服务
失信被执行人将在政府采购、招标投标、行政审批、政府扶持、融资信贷、市场准入、资质认定等方面受到信用惩戒！
失信被执行人(自然人)公布
失信被执行人(法人或其他组织)公布
查询条件
查询结果
全国法院失信被执行人信息公布与查询使用
声明
15:32:51
2026年9月4日 七月廿三
2026年9月

信用中国
WWW.CREDITCHINA.GOV.CN
信息公示
信用动态
信用立法
政策法规
信用承诺
城市信用
走进信用
诚实守信相关荣誉查询
查询结果
主体名称
记录次数
统一社会信用代码
15:24:45
2026年9月4日 七月廿三
2026年9月

信用中国
WWW.CREDITCHINA.GOV.CN
信息公示
信用动态
信用立法
政策法规
信用承诺
城市信用
走进信用
重大税收违法失信主体
查询结果
15:25:46
2026年9月4日 七月廿三
2026年9月

信用中国
WWW.CREDITCHINA.GOV.CN
搜索
信息公示
信用动态
信用立法
政策法规
信用承诺
城市信用
走进信用
重大税收违法失信主体
查询
查询结果
15:27:16
2026年9月4日 七月廿三
2026年9月

信用中国
WWW.CREDITCHINA.GOV.CN
搜索
信息公示
信用动态
信用立法
政策法规
信用承诺
城市信用
走进信用
政府采购严重违法失信行为记录名单
查询
查询结果
15:28:08
2026年9月4日 七月廿三
2026年9月

信用中国
WWW.CREDITCHINA.GOV.CN
搜索
信息公示
信用动态
信用立法
政策法规
信用承诺
城市信用
走进信用
社会组织严重违法失信名单
查询
查询结果
15:28:53
2026年9月4日 七月廿三
2026年9月

信用中国
WWW.CREDITCHINA.GOV.CN
搜索
信息公示
信用动态
信用立法
政策法规
信用承诺
城市信用
走进信用
安全生产严重失信主体名单
查询
查询结果
15:29:26
2026年9月4日 七月廿三
2026年9月