

工程编号：2020-440305-70-03-014113064001

深圳市建设工程施工招标

投 标 文 件

工程名称：赤湾停车场综合开发项目深铁熙府白地 D 地块西区精装修工程

投标文件内容：业绩文件

投标人：深圳安星建设集团有限公司

日期：2025 年 05 月 19 日

目 录

一、 投标人业绩	4
(一) 平安银行南塔项目装饰装修及配套工程	5
1. 合同扫描件	5
2. 竣工验收报告	14
(二) 三亚家化万豪度假酒店改造项目-精装修工程	18
1. 中标通知书	18
2. 合同扫描件	19
3. 竣工验收报告	25
(三) 八卦岭科技大厦升级改造项目护理及自理区精装修分包工程（二标段）	32
1. 成交通知书	32
2. 合同扫描件	33
(四) 深圳蛇口片区颐养康复医疗中心项目护理及理疗区精装修工程（一标段）	38
1. 成交通知书	38
2. 合同扫描件	40
(五) 武汉市永清商务综合区 B 地块 B12B18 地块户内、公区及地库批量精装修专业分 包工程（一标段）	45
1. 中标协议书	45
2. 合同扫描件	53
(六) 长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段	58
1. 中标通知书	58
2. 合同扫描件	59

3. 竣工验收报告	65
（七） 龙岗区中型驿站项目精装修工程（一标段）	74
1. 中标通知书	74
2. 合同扫描件	75
3. 竣工验收报告	83
（八） 武汉软件工程职业学院学生公寓改造项目	95
1. 中标通知书	95
2. 合同扫描件	96
3. 竣工验收报告	102
（九） 吉安市人才住房装饰装修工程	107
1. 中标通知书	107
2. 合同扫描件	108
3. 竣工验收报告	114
（十） 沈阳星汇云锦项目二、三期项目装修工程（二标段）	119
1. 中标通知书	119
2. 合同扫描件	120
3. 竣工验收报告	129
（十一） 世茂浙江地区温州瓯江项目户内及公区精装修工程一标段	131
1. 中标通知书	131
2. 合同扫描件	132
3. 竣工验收报告	138
二、 项目经理业绩	139

（一） 中国民生银行汕头分行新办公楼装修工程	140
1. 中标通知书	140
2. 合同扫描件	141
3. 竣工验收报告	149
（二） 福州金山橘园精装修项目	154
1. 中选通知书	154
2. 合同扫描件	155
3. 竣工验收报告	159
（三） 福州外贸中心悦华酒店装修改造工程	167
1. 合同扫描件	167
2. 竣工验收报告	171
三、 项目经理社保	178
四、 项目技术负责人业绩	179
（一） 长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段	180
1. 中标通知书	180
2. 合同扫描件	181
3. 竣工验收报告	188
五、 投标人近两年财务报表汇总表	197
六、 投标人近两年财务报表	198
（一） 2022 年财务报表	198
（二） 2023 年财务报表	238

一、投标人业绩

序号	建设单位	项目名称	合同金额 (万元)	开、竣工日期	项目所在地	项目状况
1	平安银行股份有限公司	平安银行南塔项目装饰装修及配套工程	20300	2019-04-19 2020-10-01	深圳市	已完工
2	三亚家化旅业有限公司	三亚家化万豪度假酒店改造项目-精装修工程	11390	2019-09-27 2020-08-17	三亚市	已完工
3	中国平安保险(集团)股份有限公司	八卦岭科技大厦升级改造项目护理及自理区精装修分包工程(二标段)	10159	2024-03-25 /	深圳市	在建
4	深圳平安颐年城实业有限责任公司	深圳蛇口片区颐养康复医疗中心项目护理及理疗区精装修工程(一标段)	7410	2023-12-30 /	深圳市	在建
5	武汉瑞安天地房地产发展有限公司	武汉市永清商务综合区B地块B12B18地块户内、公区及地库批量精装修专业分包工程(一标段)	6271	2023-05-01 /	武汉市	在建
6	长沙平安财富中心有限公司	长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段	5246	2022-03-01 2023-03-07	长沙市	已完工
7	中建科工集团有限公司	龙岗区中型驿站项目精装修工程(一标段)	4935	2022-06-28 2022-12-28	深圳市	已完工
8	武汉软件工程职业学院	武汉软件工程职业学院学生公寓改造施工项目	4884	2021-07-21 2022-11-15	武汉市	已完工
9	吉安市房地产管理局人才住房项目建设工作组	吉安市人才住房装饰装修工程	4483	2021-02-18 2021-08-30	吉安市	已完工
10	沈阳越秀地产有限公司	沈阳星汇云锦项目二、三期项目装修工程(二标段)	3895	2020-06-10 2020-12-31	沈阳市	已完工
11	温州世茂新腾飞房地产开发有限公司	世茂浙江地区温州瓯江项目户内及公区精装修工程一标段	3063	2022-09-05 2023-03-30	温州市	已完工

(一) 平安银行南塔项目装饰装修及配套工程

1. 合同扫描件

平安银行股份有限公司 2017 年版

AX-ZS-SG(1)-2019-090

平安银行股份有限公司
与
深圳市安星装饰设计工程有限公司

南塔项目装饰及配套工程施工合同

合同编号: CTR-HQ01-19-00452

本合同双方为：平安银行南塔项目装饰装修及配套工程施工合同

甲方（银行）：平安银行股份有限公司（注册地：中国广东深圳深南东路 5047 号）

乙方（供应商）：深圳市安星装饰设计工程有限公司（注册地：深圳市福田区车公庙天安数码时代大厦B座 805-806）

依照《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程施工项目协商一致，订立本合同。

本合同附件具有与合同同等的法律效力，附件包括：

附件 1：工程量报价清单

附件 2：主要材料、设备品牌产地一览表

附件 3：工程质量保修书

附件 4：施工图纸

附件 5：方案建议文件及其附件（甲方留存）

附件 6：涉税条款

1. 词语定义

- 1.1 甲方：指在本合同中约定，具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人，即平安银行股份有限公司。
- 1.2 乙方：指在本合同中约定，被甲方接受的具有工程施工承包主体资格的当事人，即深圳市安星装饰设计工程有限公司。
- 1.3 设计单位：指取得相应工程设计资质等级证书并获得甲方委托的负责本工程设计的单位，即深圳市安星装饰设计工程有限公司。
- 1.4 项目监理方：指甲方委托的负责本项目施工管理的单位，本项目监理单位指深圳市九州建设技术股份有限公司。
- 1.5 工程：指甲、乙双方在本合同中约定的承包范围内的工程
- 1.6 合同价款：指本合同签定时，甲、乙双方确定的，甲方用以支付乙方按照合同约定完成承包范围内全部工程并承担质量保修责任的款项。
- 1.7 工期：指甲、乙双方在本合同中约定，按总日历天数（包括法定节假日）计算的承包天数。
- 1.8 开工日期：指甲、乙双方在本合同中约定，乙方开始施工的日期。
- 1.9 竣工日期：指甲、乙双方在本合同中约定，乙方完成承包范围内工程的日期。
- 1.10 图纸：指由甲方提供或由乙方提供并经甲方批准，满足乙方施工需要的所有图纸（包括配套说明和有关资料）。
- 1.11 施工场地：指由甲方提供的用于工程施工的场所以及甲方在图纸中具体指定的供施工使用的任何其他场所。
- 1.12 书面形式：指合同书、信件和数据电文（包括传真和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。
- 1.13 不可抗力：指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。详见本合同第 23 条。
- 1.14 结算总价款：工程竣工后，甲、乙双方完成竣工结算后确定的由甲方支付乙方完成的全部工程并承担质量保修责任的款项。
- 1.15 工地：位于深圳市福田区中心区平安金融中心南塔 施工现场。

2. 工程概况

- 2.1 工程名称：平安银行南塔项目装饰装修及配套工程。
- 2.2 工程地点：深圳市福田中心区平安金融中心南塔。
- 2.3 工程内容：包括负 5 层，负 4 层，负 3 层，负 2 层，7 层，11 层-31 层（10 层、21 层、32 层为设备层）、装饰装修、电气工程、空调工程、给排水工程、消防工程、智能化工程及暂估价等分部工程（详见施工图）。

3. 承包范围及工作内容

- 3.1 承包范围：本次承包的范围为 深圳市安星装饰设计工程有限公司 2018 年 6 月 25 日设计的 28 版图纸。图纸名称为：深圳平安银行总行南塔·办公大楼。

3.2 工作界面的划分：

3.2.1 装饰装修工程：

完成施工图纸、招标文件装修区域内的装饰装修工程；

3.2.2 给排水工程：

完成施工图纸、招标文件装修区域内的给排水工程；

3.2.3 强电工程：

完成施工图纸、招标文件装修区域内的强电工程；

3.2.4 智能化工程：

完成施工图纸、招标文件装修区域内的智能化工程；

3.2.5 空调工程：

完成施工图纸、招标文件装修区域内的空调工程；

3.2.6 消防工程：

完成施工图纸、招标文件装修区域内的消防工程；

3.3 工作内容

按照设计要求完成承包范围内所有工程项目，包含负 5 层、负 4 层、负 3 层、负 2 层、7 层、11 层-31 层约 39642 平方米范围内的土建工程、装饰装修、软装工程、建筑电气工程、暖通工程、给排水工程、消防工程、智能化工程及暂估价等分部工程。

3.3.1 土建工程

完成上述装修区域内的土建施工工作，包括结构加固、拆除及清运工作以及各专业承包商（如安防、消防、综合布线、广告招牌、家具等其他专业工程）墙地面开槽、打洞后的修补、完善工作。

3.3.2 装饰工程

3.3.2.1 完成装修范围内的须拆改的天花板、地面架空地板的保护性拆除、打包、运到一层（地面架空地板放置各楼层指定位置并按要求堆放整齐，天花板现场打包至出厂标准）；核心筒墙体装饰拆除清运工作；完成装修范围内架空地板和天花板等的拆除、整改、恢复工作；完成因机电新风改造所涉及的天花拆改恢复工作；完成核心筒区域清洁间的装饰工作；完成所有天花、地面、墙体装修，收边收口工作（包括但不限于其它分包单位之间设备设施安装等）；包括装修范围内所有门的制作安装购置安装、墙体砌筑和抹灰、成品隔断的购置及安装。

邀请方提供的《工程量报价清单》中有的大型装饰品需报价，由中标单位按图、经邀请方与设计方认可后方可订购。

3.3.2.2 特定功能区域界面划分

被邀请人与 IT 机房公司工作界面：被邀请人完成 IT 机房范围外墙砌筑及内外抹灰、外墙外侧装饰、地面防水及砂浆保护。机房施工单位完成内部装饰（含隔断、各类门）、空调、电气、给排水、挡水围堰施工；

被邀请人与厨房公司工作界面：被邀请人完成厨房范围外墙砌筑及内外抹灰、外墙外侧装饰。厨房施工单位完成内部装饰（含地面防水及砂浆保护、隔断、各类门）、空调、电气、给排水、挡水围堰施工；

被邀请人与展厅公司工作界面：被邀请人完成展厅范围外墙砌筑及内外抹灰、外墙外侧装饰。展厅施工单位完成内部装饰（含地面防水及砂浆保护、隔断、各类门等所有装饰有关的工作）、空调、电气、给排水、挡水围堰施工；

被邀请人与直播间公司工作界面：被邀请人完成直播间范围外墙砌筑及内外抹灰、外墙外侧装饰。直播间施工单位完成内部装饰（含地面防水及砂浆保护、隔断、各类门）、电气、给排水、挡水围堰施工；

3.3.3 强电工程：完成各楼层配电箱（含配电箱及其元器件）至上述装修区域内各用电点的所有管、线的敷设，以及预留预埋及开槽、恢复工作，包括所有新增配电箱柜、灯具（指所有工程灯具）、开关插座、面板等终端产品的供货安装及调试工作，包括自低压配电间至各楼层主电缆及桥架安装、敷设及调试工作。但自低压配电间至 IT 机房主电缆及桥架由机房公司实施。从 11 层 IT 机房至 22 层每层网络配线间 UPS 电缆敷设（按图施工）。从 11 层 IT 机房至 22 层、23 层机房用电 UPS 电缆敷设。从 11 层至 30 层、31 层高管层用电 UPS 电缆敷设（按图施工），智能化的空调控制系统布线，智能化灯光控制布线（按图施工），智能化电力监测布线及调试。涉及原有强电系统的改造、安装、调试工作均属承包范围内。完成智能化电力监控系统的相关事宜。

3.3.4 暖通工程：包括但不限于完成施工图纸内的所有风管管道及冷凝水的敷设、预留预埋及开槽、恢复工作。涉及原有暖通系统的改造、安装、调试工作均属承包范围内。（含直播间的空调）达到业主使用要求。

3.3.5 给排水工程

给水工程：完成施工图纸内的所有给水管道敷设，包括但不限于垂直绿化工程、直饮水工程等（消防栓及喷淋系统管道除外）、预留预埋及开槽、恢复工作。涉及原有给水系统的改造、安装工作均属承包范围内。

排水工程：完成施工图纸内的所有排水管道敷设，（含垂直绿化工程、直饮水工程等）、预留预埋及开槽、恢复工作。涉及原有排水系统的改造、安装工作均属承包范围内。

卫生洁具：完成施工图纸内的所有卫生洁具、龙头、感应器、地漏、洗手盆、纸巾盒等的供货安装及调试工作。

3.3.6 防水工程：完成上述装修范围内的所有防水工程。

3.3.7 消防工程：消防水系统改造、火灾自动报警系统改造、气体灭火系统、防排烟系统改造。

3.3.8 智能化工程 安装可视化平台服务器：访客通系统，停车场管理系统，智能办公管理平台，会议管理系统，多媒体系统，信息管理系统，电力监测系统，铺设智能桥架与线路。（各子系统在实施中根据甲方确认意见执行）

3.3.9 家私、窗帘

完成窗帘盒制作安装、窗帘的采购安装工作。活动家私等不属承包范围内。

3.3.10 软装及暂估价

完成软装及暂估价部分的供货或制作安装工作。其中，软装、暂估价物品由中标单位按图、经邀请方与设计方认可后方可订购。

3.3.11 其他工程：根据 RFP 文件、施工图纸及现场实际情况，完成其他施工内容。

3.3.12 工程报建：对外进行政府部门工程项目报建、报验等工作，并确保审批及

验收通过。(包括但不限于各类许可、备案、消防等)

3.3.13 其他内容(包括但不限于以下内容)

各投标单位对 RFP 文件、图纸、商务条款等须作文字答复,并签字盖章。

包含本工程的垃圾外运(总价包干)。

包含本工程所有楼层的白蚁防治,所有阻燃夹板(莫干山)及木龙骨均刷三防(防火、防虫、防霉)涂料两遍(总价包干)。

包含本工程所有瓷砖须使用美缝剂填缝;所有大理石做须作结晶处理。

包含本工程所有隔音保温材料须使用无甲醛、无丙烯酸(欧文斯)宜可玻璃棉。

包含本工程所有移动隔断须使用 JEB 品牌。

包含本工程所有天花的挡烟垂壁。

包含本工程所有机电改造所涉及的天花拆除恢复工作。

包含本工程所有架空地板的拆除、修改、恢复工作。

包含 7F 餐厅至电梯通道, B4、B2 通道(未确定部分)。

包含 11F 档案库房加固部分(未出图纸)

包含本工程 13F 现有装饰的拆除工作。

包含直播间须申请 20M 的专线。

包含本工程核心筒区域新风改造天花拆改。

包含本工程所有基层龙骨、石膏板使用优时吉博罗系列。

包含本工程所有辅助材料必须符合国家环保要求和规范要求。

包含总包管理服务,本标段内其他平行发包专业工程的总包管理、施工配合、物业公司配合、临水临电等及相关费用(总价包干)。

包含本工程涉及施工验收材料或第三方需业主委托的各项检测项目,总价包干。

包含本工程空气净化及检测。(总价包干)。

包含暂估价项目(按实结算。暂估价部分:1、软装;2、四个楼层进行功能调整,网金三层及一个标准层;其估价一个参考 30F、其它参考标准层;3、VIP 货梯轿厢及通道;4、11F 办公室档案库房密集架加固等未涉及到区域暂估部分);5、7F 餐厅通道。

总体工程、单项工程、分部分项工程达到工程建设标准验收要求所必需的各项工序和费用,包括人工、材料(甲供材料除外)、机械、所有管理费、措施费及规费、利润、税金、工期、质量、安全文明施工、施工配合、总包有偿服务费及水电费、成品保护、市场价格波动风险、政府标准合同文本规定的不可抗力以外的所有风险及其他一切不可预见因素等。

4. 工期、质量标准

4.1 工期总日历天数:共 150 个日历天;

4.2 开工日期:以甲方发出开工令为准;

4.3 竣工日期:即竣工验收合格之日。

4.4 质量标准:合格。

5. 合同价款:

5.1 本合同暂定总价为人民币(大写):贰亿零叁佰万整; (小写): 203000000.00 元(含暂列金额15092641.94元)。

7. 承包方式及结算原则

7.1 承包方式

本工程采用下列（D）承包方式

A：总价包干方式。

按照前款所约定的承包范围和工作内容一次包定，若实际施工无设计变更，结算时不做任何调整。

B、固定综合单价方式

按照前款所约定的承包范围和工作内容，按部分项工程综合单价包干，各包干综合单价具体见合同附件 1《工程量报价清单》。若实际施工工序、工艺、材料没有变化，结算时综合单价不做任何调整。

C、包干总价+固定综合单价方式

按照前款所约定的承包范围和工作内容，合同总价、综合单价均为固定价格，若实际施工工序、工艺、材料没有变化，仅工程量发生变化，结算时调整工程量。

D、可调价格

按照国家和地方有关工程计价规定计算造价，并按招标文件中的有关规定进行调整和竣工结算。

7.2 结算原则

7.2.1 对应与 7.1 的承包方式，分别采用下列（D）结算原则

A、 总价包干方式

7.2.1.1 本合同总价是根据甲方招标文件、施工图纸、招标答疑文件并结合现场实际情况确定的，本合同约定的工作内容，本合同施工图纸中有表述的全部工作内容，即使并不明确，乙方均按此合同总价一次包定，在完成承包范围内工程时不得以任何理由提出结算调整的要求。

7.2.1.2 为完成承包范围的内容，合同附件 1 中未列的项目，视为已包含在包干总价中；

7.2.1.3 按图施工工程量与合同附件 1 中的工程量有差异，视为已包含在包干总价中；

7.2.1.4 为完成承包方式，合同附件 1 中综合单价为完成该分项工程全部工序内容的单价；

7.2.1.5 合同附件 1《工程量报价清单》已有的项目必须全部实施，若减少工作内容则减少量按合同附件一中的单价相应扣减。

7.2.1.6 合同附件 1《工程量报价清单》为本合同不可分割的组成部分。

B、 固定综合单价方式

7.2.1.1 工程项目及工程量按实际完成情况由现场签证，按实结算。

7.2.1.2 工程结算总价=合同综合单价×签证的实际工程量（经甲方书面确认）。

7.2.1.3 本合同附件 1《工程量报价清单》中各项单价为综合单价，乙方按此价格一次包定，不再考虑其余任何费用。

7.2.1.4 综合单价为完成该分项工程全部工序内容的单价，乙方不得以任何理由提出《工程量报价清单》中综合单价的结算调整要求。附件 1《工程量报价清单》为本合同不可分割的组成部分。

C、 包干总价+固定综合单价方式

7.2.1.1 若实际施工按照承包范围和内容不变，则按照合同约定的包干总价不变；

7.2.1.2 若甲方指令发出设计变更增减工程量，结算时，按包干总价+增（减）工

- 9.1.1 合同签订后 15 个工作日内，支付合同价（除暂列金额外）的 30%作为工程预付款；
- 9.1.2 工程进度达 60%，甲方接乙方请款报告后 15 个工作日内，支付合同价（除暂列金额外）的 30%；
- 9.1.3 工程竣工并经初步验收合格后 15 个工作日内，支付合同价（除暂列金额外）的 20%；
- 9.1.4 结算完成后支付至结算价的 97%；
- 9.1.5 预留结算价的 3%作为质保金，待竣工验收合格满 2 年后，如无任何质量问题，一个月内付清余款。
- 9.1.6 甲方向乙方付款的同时，乙方须向甲方提交等额合法发票。否则，甲方有权拒绝付款，由此造成的损失由乙方承担。
乙方开户名称：深圳市安星装饰设计工程有限公司，
乙方开户银行：9550880006750200104，
乙方银行账号：广发银行股份有限公司深圳深南支行。

9.2 发票送达

发票送达地址：深圳市深南东路 5047 号
联系人：张胜汉
邮箱：zhangshenghan@pingan.com.cn

10. 双方的人员配备

10.1 甲方驻工地现场代表

- 10.1.1 甲方驻工地现场代表及其委托的代理人，必须由具备相关专业知识的技术人员担任。若甲方现场代表易人，须提前 3 个日历天通知乙方，其后任必须继续全面承担前任应负的责任。
- 10.1.2 甲方现场代表的指令、通知须经其本人签署并以书面形式递交乙方代表，乙方项目经理在回执上签署姓名、收到时间后生效。
- 10.1.3 甲方驻工地现场代表的权利：代表甲方对施工进行全过程的管理，乙方必须接受其管理和指挥，否则甲方可以根据情况对乙方收取人民币 2000 元的违约金，并要求乙方更换项目经理及其它管理人员。
- 10.1.4 甲方驻工地现场代表为：张胜汉，手机13008876991。

10.2 乙方驻工地项目经理

- 10.2.1 乙方驻工地项目经理及其委托的代理人，必须由具备相关专业知识的技术人员担任。乙方对驻工地项目经理的任命，须以书面方式通知甲方，若乙方项目经理易人，须提前 7 个日历天以书面形式通知甲方，并得到甲方同意，其后任必须继续全面承担前任应负的责任。
- 10.2.2 乙方项目经理有权行使合同约定的权利，履行合同约定的义务。乙方的要求、通知，均应以书面形式由乙方项目经理签字并加盖乙方公章后递交甲方驻工地现场代表，甲方驻工地现场代表在回执签署姓名和收到时间。乙方的要求、通知经甲方驻工地现场代表书面认可后生效。
- 10.2.3 未经甲方的书面同意，乙方不得更换项目经理，否则甲方有权按照人民币 50000 元/人次的标准向乙方收取违约金；项目经理在施工期间未经甲方的同意，不得擅自离开施工现场，否则甲方有权按照人民币 5000 元/日历天的标准向乙方收取违约金。
- 10.2.4 乙方项目经理为：罗汉杨、李琳、朱清才，手机：13620984685。

四、发票特定事项的处理

除本附件第一、二、三条另有约定外，自“营改增”政策实施之日起，当双方在增值税发票的开具、寄送、保管、作废、红字冲销等方面出现需要对方配合的情形时，双方应协商一致，尽最大努力配合对方妥善解决前述事宜。

具体而言，对于下列特定事宜：

- 乙方（供应商）开具的增值税专用发票在送达我行以前如发生丢失、灭失或被盗等情况，导致相应发票未能顺利送达我行的，乙方应按照税收法规的相关规定向我行提供有关资料，确保我行顺利抵扣相应的增值税进项税额。否则，我行因此遭受的经济损失应由乙方负责赔偿。
- 乙方（供应商）开具的增值税专用发票送达我行后，如因我行原因丧失（丢失、灭失、被盗）相关发票，乙方应妥善协助我行，以便我行可以按照相关税收法律法规的规定完成税务机关要求的相关手续，确保我行顺利抵扣相应的增值税进项税额。
- 当主合同项下的业务发生销售折让、销售退回或者其它按照税收法律法规的规定需要开具红字发票或重新开票的情况时，乙方（供应商）须按照税收法律法规的规定向我行开具红字发票或重新开票。

双方签字盖章

甲方盖章

法定代表人或委托代理人签字

签署日期 2019 年 04 月 19 日

乙方盖章

法定代表人或委托代理人签字

签署日期 2019 年 04 月 19 日

变更（备案）通知书

21902903534

深圳安星建设集团有限公司：

我局已于二〇一九年四月十五日对你企业申请的（营业期限、名称）变更予以核准；对你企业的（升级换照、章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

升级换照，

备案前章程修正案，

备案后章程修正案，

章程备案

变更前营业期限， 二〇二〇年三月二十九日

变更后营业期限， 永续经营

变更前名称， 深圳市安星装饰设计工程有限公司

变更后名称， 深圳安星建设集团有限公司

税务部门重要提示：如您在国税使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原国税主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



2. 竣工验收报告



平安银行
PING AN BANK

平安银行装饰装修工程

竣工验收证书

系统（工程）名称：平安银行南塔装修装饰及配套工程

建设（使用）单位：平安银行股份有限公司

设计单位：深圳安星建设集团有限公司

施工单位：深圳安星建设集团有限公司

监理单位：深圳九州建设技术股份有限公司

验收日期：2020年10月1日





平安银行
PING AN BANK

工程竣工验收申请单

工程名称： 平安银行南塔装修装饰及配套工程

建设地址	深圳市福田区福华三路平安金融中心南塔		
装修范围、用途及面积	B5、B4、B1、7F 局部；11F~31F	工程造价	203000000.00 元
设计单位	深圳安星建设集团有限公司	项目负责人	刘建设
监理单位 (项目管理公司)	深圳市九州建设技术股份有限公司	项目负责人	顾本生、刘杰
施工单位	深圳安星建设集团有限公司	项目负责人	李琳、罗汉杨
工 程 概 况	<p>平安银行南塔项目位于深圳市福田区中心区平安金融中心南塔，建筑为地下5层，地上48层（由6层裙楼和42层塔楼组成），大厦高度为293米，总用地面积：11507.28平方，总建筑面积：198688.5平方。此次项目装修范围为：负5层，负4层，负3层，负2层，7层，11层-31层，共26层，装修办公楼设计面积共计39642平方米。该项目我司主要承接：1、土建工程；2、装饰工程；3、强电工程；4、暖通工程；5、给排水工程；6、防水工程；7、消防工程；8、智能化工程；9、固定家私及窗台；10、软装及暂估价</p>		

工程质量评定

验收内容	分部分项要求	验收结论
	土建工程：砌体等按设计及规范要求施工，结构安全，物防工程符合要求，质量合格，观感良好。	符合要求
	装饰工程：装饰材料符合总行规定和设计要求，轻质隔墙、玻璃隔断、地面、吊顶、墙面装饰、裱糊与裱布、门窗、细部工程按设计及规范要求施工，质量合格，观感良好。	符合要求
	给排水工程：设备符合总行规定和设计要求，安装规范，通水排水正常，卫生器及给排水配件安装到位，使用正常，观感良好。	符合要求
	电气工程：设备符合总行规定和设计要求，电气线路安装规范、配电箱（柜）安装符合要求，照明灯具、开关、插座安装规范，定位准确，防雷接地工程施工规范、测试合格，配电箱标识清晰，电气工程质量合格，观感良好。	符合要求
	通风工程：设备符合总行规定和设计要求，通风管道制作安装规范，风口安装定位准确，观感良好，风机安装规范，测试合格。	符合要求
	空调工程：设备符合总行规定和设计要求，系统综合布线：外观符合要求，整体布放符合规范；空调机外挂固定牢固，布置美观，符合规范要求；冷凝水走向排放：冷凝水管坡度合格，排放正常；接地接零连接方法：接头搪锡，压线牢固，符合要求；绝缘电阻：达到设计要求，符合规范要求；系统打压：压力 2.0mpa 以上，符合规范要求；运行电流：电流在 25A—28A，符合空调机额定电流；运转压力：制冷时压力为 0.4mpa—0.5mpa 符合要求；内机振动噪声：振动噪声小，达到设计要求；内机进出风温度：进出风温度差大于 7 摄氏度，符合规范要求；风口布置、出风量：风口布置美观、平整，出风量达到空调的风量。	符合要求
	消防工程：材料符合总行规定和设计要求，玻璃幕墙、石材饰面安装工程质量合格，观感良好；电气工程质量合格，观感良好；自动门、卷帘门使用正常，至开门开启良好。	符合要求
	智能化工程：系统及设备符合总行规定和设计要求，系统综合布线，设备安装符合规范，观感良好；系统运行正常。	符合要求
总体 评定	竣工档案与资料：工程资料齐全完整有效，整理规范。	符合要求
	工程质量优良	
备注		



平安银行
PING AN BANK

施工单位:



设计单位:



监理单位 (项目管理公司):



建设单位:



（二）三亚家化万豪度假酒店改造项目-精装修工程

1. 中标通知书

日期：2019 年 3 月 17 日
深圳市安星装饰设计工程有限公司
致：陈燕 经理
电话：13798577641

关于：三亚家化旅业有限公司三亚家化万豪
度假酒店改造项目-精装修工程
中标通知书

敬启者

本公司三亚家化旅业有限公司三亚家化万豪度假酒店（以下简称“业主”），通知贵司就提述精装修工程施工的投标报价已被接纳。

业主同意按本施工招标范围支付给贵司 RMB 114,948,500 元，大写：人民币壹亿壹仟肆佰玖拾万肆仟捌佰伍佰元整，作为贵司负责并执行本工程的报酬。其中，包含 10% 增值税，计 RMB 10,449,863.64 元，大写：壹仟零肆拾肆万玖仟捌佰陆拾叁元陆角肆分。

在 贵司收到本中标通知书后，业主与贵司应于 30 天内签署本工程施工合同。

若有任何疑问，请随时与我司联络。

顺颂

商祺！

三亚家化旅业有限公司三亚家化万豪度假酒店



2. 合同扫描件

副 本
COPY

第一册（共二册）

合同文件

AX-ZS-SG(1)-2019-079(1)

精装修工程

三亚家化万豪度假酒店改造项目


三亚家化旅业有限公司(甲)
三亚家化旅业有限公司三亚家化万豪度假酒店(乙)
发包方

香港郑中设计事务所
设计单位

上海同济工程项目管理咨询有限公司
监理单位

利比有限公司
工料测量师

深圳市安星装饰设计工程有限公司
承包方



协议书

2. 发包方将支付予承包方人民币壹亿壹仟叁佰玖拾万叁仟伍佰壹拾叁元陆角叁分(RMB113,903,513.63)(含增值税,此后称为“合同总价”)或按合同条件规定的时间和方式,应支付之款项,其中不含增值税合同金额为RMB104,498,636.36,按9%税率计算的增值税税金总额为RMB9,404,877.27。

增值税税率的调整,须根据中华人民共和国政府部门颁布之政策调整。

3. 双方均接受在工料规范内所列的修正合同条件。

4. 除另有说明外,合同文件内的来往文件均是合同的一部份。

在见证人前,立约人双方在此签署及盖章:

发包方(甲)签署 潘海波

盖章:

地址 三亚市海棠湾国家旅游度假区三亚家化万豪度假酒店工程部

见证人

姓名 陈兴品

地址 三亚市海棠湾国家旅游度假区三亚家化万豪度假酒店工程部

职务 机电经理

三亚家化万豪度假酒店改造项目
精装修工程

H:/7820.1

A/2

在见证人

发包方(

地址

见证人

姓名

地址

职务

承包方签

地址

见证人

姓名

地址

职务

三亚家化

精装修工

H:/7820

协议书

订二零壹玖年叁月贰拾日，由发包方(甲) 三亚家化旅业有限公司
(注册办事处地址为) 三亚亚龙湾国家旅游度假区三亚家化万豪度假
酒店业主办公室，发包方(乙) 三亚家化旅业有限公司三亚家化万豪
度假酒店(注册办事处地址为) 三亚亚龙湾国家旅游度假区及深圳
市安星装饰设计工程有限公司，(注册办事处地址为) 深圳市福田区
车公庙天安数码时代大厦B座805-806室(此后称为‘承包方’)。

兹发包方欲委托承包方执行及完成三亚家化万豪度假酒店改造项目
精装修工程(此后称“精装修工程”)位于中国海南省三亚市亚龙湾
国家旅游度假区，发包方并已向承包方提供了绘述全部工程的图纸
及工程量及工料规范。

承包方已向发包方(乙)提供一份工程量及单价表全部项目的齐全单
价或价款表(此后称为“单价表”)。而列举在图纸目录内的图纸
(此后称‘合同图纸’)及工料规范(此后称“工料规范”)已获双方
同意并签署；而承包方亦已提供了执行及完成本工程所需的总价。

双方兹同意如下：

1. 承包方得按合同条件，执行及完成合同图纸所绘画及工料规范所说明及合同条件所约定的工程。承包方接受委托。

三亚家化万豪度假酒店改造项目
精装修工程
H:/7820.1

A/1

2. 发包方将支付予承包方人民币壹亿壹仟叁佰玖拾万叁仟伍佰壹拾叁元陆角叁分(RMB113,903,513.63)(含增值税,此后称为“合同总价”)或按合同条件规定的时间和方式,应支付之款项,其中不含增值税合同金额为RMB104,498,636.36,按9%税率计算的增值税税金总额为RMB9,404,877.27。

增值税税率的调整,须根据中华人民共和国政府部门颁布之政策调整。

3. 双方均接受在工料规范内所列的修正合同条件。
4. 除另有说明外,合同文件内的来往文件均是合同的一部份。

在见证人前,立约人双方在此签署及盖章:

发包方(甲)签署 潘海波

盖章:

地址 三亚市亚龙湾国家旅游度假区三亚家化万豪度假酒店业主办公室

见证人

姓名 陈兴品

地址 三亚市亚龙湾国家旅游度假区三亚家化万豪度假酒店业主办公室

职务 机电经理

三亚家化万豪度假酒店改造项目
精装修工程
H:/7820.1

A/2

在见证人

发包方(

地址

见证人

姓名

地址

职务

承包方签

地址

见证人

姓名

地址

职务

三亚家化
精装修工
H:/7820

协议书

协议书

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：(续)

仟伍佰壹
此后称为
之款项，
安9%税率

发包方(乙)签署

高锦洪

盖章：



地址 三亚亚龙湾国家旅游度假区三亚亚龙湾万豪度假酒店

颁布之政

见证人

姓名

丁

地址

三亚亚龙湾国家旅游度假区三亚亚龙湾万豪度假酒店

职务

丁晓总经

承包方签署

丁晓总经

盖章：



地址 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路4号天安数码时代大厦B座八层

业主办公室

见证人

姓名

丁

地址

深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路4号天安数码时代大厦B座八层

职务

经办员

业主办公室

三亚家化万豪度假酒店改造项目
精装修工程
H:/7820.1

A/3

变更（备案）通知书

21902903534

深圳安星建设集团有限公司：

我局已于二〇一九年四月十五日对你企业申请的（营业期限、名称）变更予以核准；对你企业的（升级换照、章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

升级换照：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前营业期限： 二〇二〇年三月二十九日

变更后营业期限： 永续经营

变更前名称： 深圳市安星装饰设计工程有限公司

变更后名称： 深圳安星建设集团有限公司

税务部门重要提示：如您在国税使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原国税主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



3. 竣工验收报告

三建监表 34

建筑工程竣工验收报告

工程名称: 三亚亚龙湾万豪酒店装修工程

验收日期: 2020 年 10 月 29 日

建设单位(盖章): 三亚家化旅业有限公司



三亚市建设工程质量安全监督站制

说 明

- 1、本报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
- 2、工程竣工验收应由建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成竣工验收组，验收组组长必须由建设单位工程项目负责人或法人代表担任。
- 3、填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
- 4、本报告一式三份，建设单位、监督站、备案机关各一份。

一、工程概况

工程名称	三亚亚龙湾万豪酒店装修工程			建设地点	三亚市亚龙湾国家旅游度假区 湾月路1号		
结构层次 (层/栋)	地上8层、地下1层 1栋			建筑规模 (面积)	37000 m ²	工程 类别	<input type="checkbox"/> 1. 民用建筑 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 公共建筑
工程类型	<input type="checkbox"/> 1. 建筑; <input type="checkbox"/> 2. 设备安装; <input checked="" type="checkbox"/> 3. 装修工程 <input type="checkbox"/> 1. 新建; <input type="checkbox"/> 2. 扩建; <input type="checkbox"/> 3. 改建; <input type="checkbox"/> 4. 处置			投资类别	<input type="checkbox"/> 1. 外资; <input type="checkbox"/> 2. 合资; <input type="checkbox"/> 3. 国有 <input type="checkbox"/> 4. 集体; <input checked="" type="checkbox"/> 5. 民营;		
地基基础 结构形式	桩基础	主体结 构形式	框剪结构	开工日期	2019年9 月27日	竣工日 期	2020年8 月17日
规划核验 证号	/			监 督 登记号	[2019]告知48号		
施工许可 证号	4602002019092715601			施工图审 批标准书 号	琼C-008092-1-2019		
建 设 单 位	建设单位 名称	三亚家化旅业有限 公司	法 定 代表人	孟甦			
			项 目 负责人	温海波			
施 工 单 位	施工承包 单位	深圳安星建设集团 有限公司		资质等级	专业承包壹级		
	项目经理	曹梅		项目经理 资 质	一级注册建造师 00310847		
监 理 单 位	监理单位 名称	上海同济工程项目 管理咨询有限公司		资质等级	工程监理综合资质		
	总监理 工程师	徐波		资格证书 号 码	注册监理工程师 31008820		
勘 察 单 位	勘察单位 名称	/		资质等级	/		
	项目负责 人	/		资格证书 号 码	/		
设 计 单 位	设计单位 名称	华诚博远工程技术 集团有限公司		资质等级	建筑工程甲级		
	项目负责 人	杨海蓉		注 册 登记号	一级注册建筑师 051102936		
		/		注 册 登记号	/		

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1、验收组

组 长	温海波
副组长	徐波、曹梅
组 员	李琳、叶志威、李真荣

2、专业组

专 业 组	组 长	组 员
装 饰 工 程	温海波	徐波、杨海蓉、曹梅、李琳、温跃庆、李真荣
机 电 安 装	陈兴昌	陈文矿、吕景进、叶志威
工程质量保证资料	冯瑜燕	王言

（二）验收程度

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

三、建设单位执行基本建设程序情况

建设单位执行基本建设程序情况：

建设单位在本工程建设过程中，能够执行国家基本建设程序，相关报建手续齐备。

四、对参建各方的评价

对勘察单位的评价：

/

对设计单位的评价：

设计单位的质量行为符合有关质量管理规定的要求，完成合同约定事项。

对施工单位的评价：

施工单位的质量行为符合有关质量管理规定的要求，在施工过程中，各责任主体责任制落实到位，质保体系健全运行正常。

对监理单位的评价：

监理单位的质量行为符合有关质量管理规定的要求，在施工过程中。各责任主体责任制落实到位，质保体系健全运行正常。

五、工程竣工验收意见

<p>施工单位意见</p>	<p>本工程已按设计及合同要求完成，工程质量符合有关国家法律法规及工程建设强制性标准要求，质量控制资料完整，单位工程质量评定为合格，同意竣工验收。</p> <p style="text-align: right;">   项目负责人: 曹梅 </p>
<p>勘察单位意见</p>	<p style="text-align: center;">/</p> <p style="text-align: right;">项目负责人:</p>
<p>设计单位意见</p>	<p>本工程符合有关法律法规、施工图设计文件、合同约定及工程建设强制性标准要求，同意竣工验收。</p> <p style="text-align: right;">  项目负责人: 杨海岩 </p>
<p>监理单位意见</p>	<p>本工程施工质量符合设计及合同要求、工程建设强制性标准及有关国家法律法规要求，质量控制资料完整，同意竣工验收。</p> <p style="text-align: right;">   总监理工程师: 徐波 </p>
<p>建设单位意见</p>	<p>本工程经我单位组织设计、施工、监理共同检查验收，工程质量符合设计和合同要求，同意竣工验收。</p> <p style="text-align: right;">  项目负责人: 潘晓斌 </p>

需整改的问题:

- 1、5层室外露台栏杆高度未达到设计规范 GB 50096-2011 的要求。
- 2、个别阳台外墙面油漆有色差,影响观感质量。
- 3、设计单位负责人未到场,受委托人需提供委托人的委托书。

2020年10月29日

整改结果:

已整改完毕



复查人: 2020年11月4日

六、验收组结论

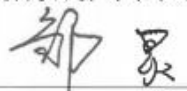
本工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求,质量保证措施有力,质量管理体系健全,运行正常,工程质量达到合格标准,同意竣工验收。

验收组组长: 冯成

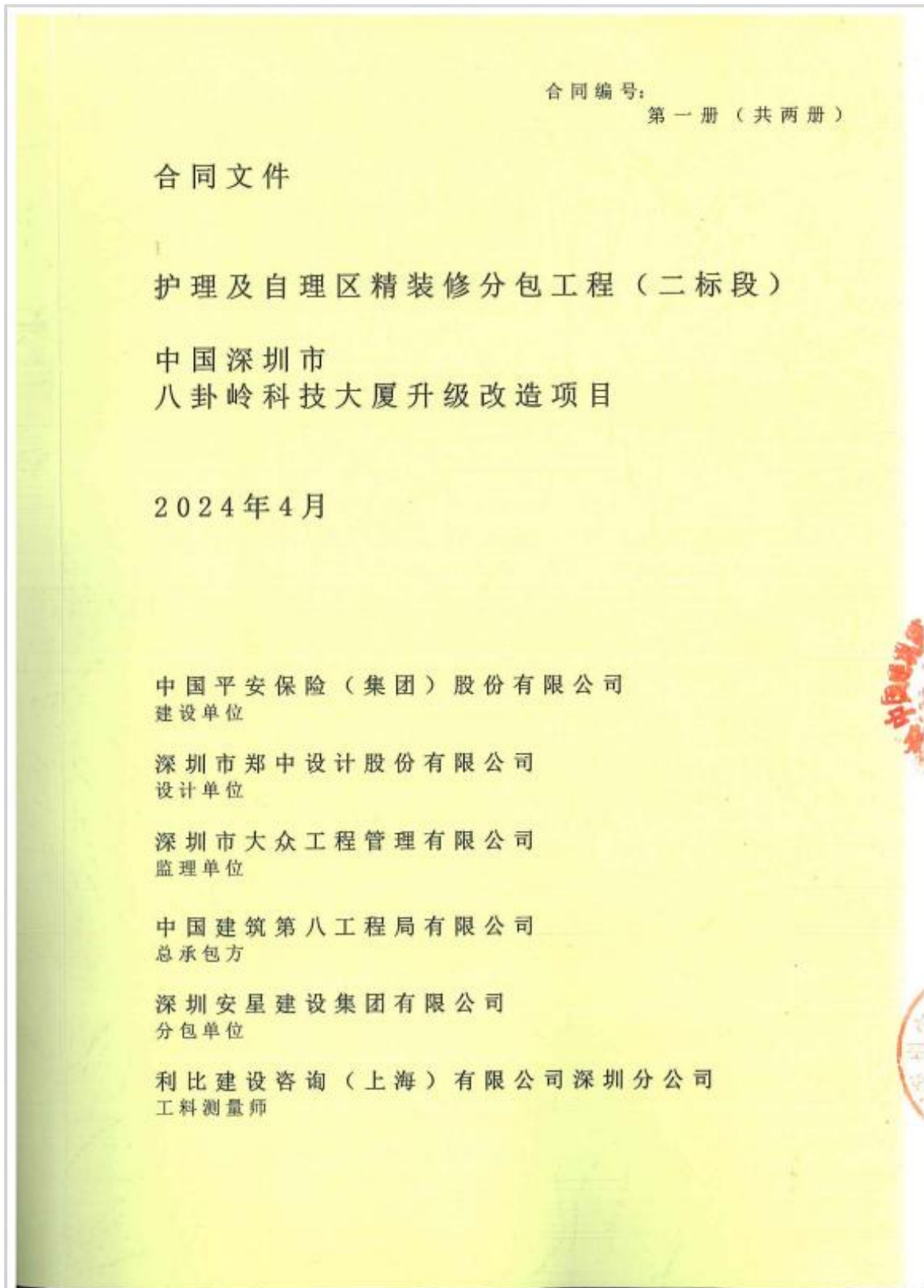
施工单位(签章)	勘察单位(签章)	设计单位(签章)	监理单位(签章)	建设单位(签章)
单位法定代表人 人: 叶培	单位法定代表人 人:	单位法定代表人 人: 吴峰	单位法定代表人 人: 卢本三	单位法定代表人 人: 苗
2020年11月9日	2 年 月 日	2020年11月9日	2020年11月9日	2020年11月9日

(三) 八卦岭科技大厦升级改造项目护理及自理区精装修分包工程（二标段）

1. 成交通知书

<div>(2019.02版)</div> <div>八卦岭康养改造项目精装修工程护理及自理区（二标段） 成交通知书</div> <div>致：<u>深圳安星建设集团有限公司</u></div> <div>我司诚意接受贵司为<u>八卦岭康养改造项目精装修工程护理及自理区（二标段）</u>的成交单位。成交金额为：<u>RMB101,599,009.68</u>（大写：壹亿零壹佰伍拾玖万玖仟零玖元陆角捌分），合同价格形式为 <input checked="" type="checkbox"/> 总价包干合同 / <input type="checkbox"/> 固定单价合同。计划开工日期为2024年3月25日，实际开工日期以书面开工通知为准。</div> <div>成交人确认同意的其他内容：</div> <div>1、成交人承诺：非取得授权，划清与发包人及其关联方品牌之间的界限，且永不实施侵犯发包人及其关联方包括但不限于名誉权、荣誉权、知识产权和公平交易权等权益的侵权行为，否则自发现或应当发现侵权行为存在之日起，发包人有权立即采取终止发送业务或服务需求、终止付款、终止合作、解除或终止合同等处理措施，且不承担任何对成交人的违约或侵权责任。成交人保证无条件接受发包人的上述处理措施，且不主张任何异议或任何权利。</div> <div>本成交通知书一式叁份，在本工程之合同未签署前，本成交通知书连同采购文件、回标文件、采购期间往来函件等作为双方的执行文件，对双方均具有约束力。本通知书如与以往采购文件、往来函件等有冲突的，以本通知书为准。</div> <div>请贵司在下方签署盖章，并将其中贰份于收到本通知书之日起<u>五</u>个工作日内送达我司，逾期送达的，我司有权视为贵司自动放弃本工程成交权，并有权选择其他单位成交此工程。</div> <div>我司有权视实际情况明确和调整合同签约方式、签约主体，贵司均无异议且须在收到合同文本之日起<u>十五</u>个工作日内完成签署，逾期未签署，我司同样有权视为贵司自动放弃本工程成交、签约权，我司有权选择其他单位成交此工程并有权提取贵司采购（或回标）担保函项下的保函金额，由此造成的损失由贵司承担。</div> <div>此致</div> <div> 二〇二四年三月十日</div> <div>-----</div> <div>1 / 2 成交通知书</div>
--

2. 合同扫描件



八卦岭科技大厦升级改造项目
护理及自理区精装修分包工程（二标段）
合同协议书

总承包方（全称）：中国建筑第八工程局有限公司（下称总承包人或总承包单位）
专业承包方（全称）：深圳安星建设集团有限公司（下称专业承包人或专业承包单位）

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，总承包人同意八卦岭科技大厦升级改造项目护理及自理区精装修分包工程（二标段）由专业承包人承建，双方就该工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：八卦岭科技大厦升级改造项目护理及自理区精装修分包工程（一标段/二标段）。
2. 工程地点：深圳市福田区园岭街道八卦三路503号。
3. 资金来源：自筹。
4. 工程内容：按合同条款、图纸及技术要求进行深化设计、制造、供应、运输、装卸、仓储、安装、调试、试运行、通过政府相关部门验收合格、保修及保养等。
5. 工程承包范围：详见《工程管理要求》及《合同图纸》。
6. 承包方式：包深化设计、包工、包料、包机械、包工期、包质量、包安全及文明施工、包验收。

二、合同工期

本工程计划开工日期为 2024 年 3 月 25 日（具体日期以发出的开工指令所载日期为准）。

本工程计划竣工日期为 2025 年 1 月 15 日，本项目竣工验收备案完成时间为 2025 年 1 月 31 日，专业承包人应配合总承包人在本专业承包工程工期内完成合同约定的事项直至经总承包人、建设单位验收合格。

专业承包人应对本项目进度进行合理的规划安排并严格管理，不得因自身原因影响工期。

三、质量安全标准

本项目总体质量目标应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标

准，当合同约定的质量要求与相关法律、法规、规范和技术标准矛盾时，以较高要求为准。并配合取得美国绿色建筑协会 LEED 金级认证，及配合通过 WELL 认证。

各专业分包应配合总承包的管理要求，及时提供真实、全面的 LEED、WELL 绿色建筑认证相关资料。施工开始前，应提供的资料包括并不限于以下内容：编制选择绿色环保及低挥发性材料计划、区域性材料采购和管理计划、含可再循环成分材料采购与管理计划、施工废弃物处理管理计划等。并根据上述计划内容提供相应的证明文件和过程资料，包括并不限于厂家证明资料、现场照片资料、按时提交的表格等。

本专业承包工程为总承包工程的一部分，本专业承包人需取得或配合总承包人取得上述奖项及合同文件中提及的其他质量目标或奖项。如因本专业承包单位原因未取得或未配合总承包人取得上述奖项及合同文件中提及的其他质量目标或奖项，专业承包人应按合同文件及项目管理办法的约定承担违约责任。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）壹亿零壹佰伍拾玖万玖仟零玖元陆角捌分（小写：¥101,599,009.68），其中不含税价款为大写玖仟叁佰贰拾壹万零壹佰元陆角贰分（小写：¥93,210,100.62），增值税税率为9%，增值税税额为（大写）捌佰叁拾捌万捌仟玖佰零玖元零陆分（小写：¥8,388,909.06）。如合同履行期间国家增值税税率发生调整，在增值税税率调整之前已支付并开具发票的合同价款不再调整，未支付或未开具发票的合同价款自增值税税率调整之日起，按新税率进行调整。如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的，则增值税税率、税额及含税价格需作相应调整，但是不含税总价不因此而调整。

2. 合同价格形式为：(2)。

（1）固定单价合同（以下简称“单价合同”）；

（2）总价包干合同（以下简称“总价合同”）。

3. 工程价款计量及支付

3.1 预付款

3.1.1 本工程按如下第（1）种方式执行：

（1）无预付款。

（2）合同签订后支付合同总价7%的预付款，专业承包人须在支付前提供符合建设单位要求的等额预付款保函，保函样本由建设单位提供，有效期至预付款抵扣完成。预付款分 次等比例在进度款中扣还。

3.2 计量

建设单位/总承包人同意专业承包人将其基于本合同享有的应收账款转让予深圳市前海平裕商业保理有限公司（下称“保理公司”）开展保理融资业务，保理公司向专业承包人发放完毕保理融资款即视为建设单位已将本合同项下专业承包人的应收账款向专业承包人支付完毕。为避免疑义，专业承包人和建设单位/总承包人在此不可撤销地确认并同意，如专业承包人以折价转让的方式将应收账款转让予保理公司，专业承包人实际收取的保理融资款可能低于根据本合同协议书四/3/3.3.1/B 条款项下各工程价款支付时间可收取的应收账款，该等情形不视为建设单位/总承包人违约。建设单位/总承包人应当于结算完成后根据本合同协议书四/3/3.3.1/B(4) 的约定支付届时应付但尚未支付的应收账款项下应付款项。

如本合同项下存在有未采用保理融资方式支付的款项，则该笔款项的支付比例应执行本合同协议书四/3/3.3.1/A 条款的约定。（本条款不适用）

(5) 措施费支付方式

- 1) 措施项目清单价款的 75%按每月实际完成实体工程量比例支付（即当月完成的实体工程量的价款占合同实体工程量清单总价的 75%支付，合同实体工程量清单总价是指签约合同清单总价扣除措施费及暂列金额、暂定款后的价格），直至支付至措施项目清单价款的 75%；
- 2) 本专业工程整体经竣工验收合格、建设单位发出竣工验收合格证明且本项目全部工程及合格的竣工资料都已完成移交后，支付到措施项目清单价款的 85%
- 3) 结算完成后，措施费价款支付到结算金额的 97%。
- 4) 余款 3 %作为质量保修金。

五、项目经理

专业承包人项目经理：高通林。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件构成合同文件，组成合同的各项文件应相互解释，互为说明。除另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

- 1. 合同协议书
- 2. 成交通知书
- 3. 下述来往函件（最近日期排列在前）

序号	发件人	文函内容	日期
1	安星	澄清问卷二（技术/2）回复	2024 年 3 月 11 日

六、争议的解决

1. 凡因本协议引起的或与本协议有关的争议，均可向深圳国际仲裁院申请仲裁。败诉方应承担为解决本争议而产生的所有费用，包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、律师费、鉴定费、评估费、差旅费及进行财产保全、执行产生的保全费、担保费等。为免疑义，除非经各方书面明确对本条作出变更，各方就争议解决及法律适用签署的其他任何文件如与本条约定不一致的，均应以本条约定为准。

2. 在解决争议期间，除争议的部分外，本协议其它部分均应继续执行。

七、其他事项

1. 未经建设单位、总承包人的书面同意，专业承包人不得转让本协议下的任何一项权利和义务。

2. 本协议自三方代表或授权代理人签署并加盖公章或合同专用章后生效。

3. 本协议一式捌份，建设单位执肆份，总承包人、专业承包人各执贰份。

建设单位：_____（盖章）

地址：_____

法定代表人或获授权代表签署

总承包人：_____（盖章）

地址：_____

法定代表人或获授权代表签署

专业承包人：_____（盖章）

地址：_____

法定代表人或获授权代表签署

(四) 深圳蛇口片区颐养康复医疗中心项目护理及理疗区精装修工程（一标段）

1. 成交通知书

(2019.02版)

蛇口颐养康复医疗中心项目
护理及理疗区精装修工程（一标段）
成交通知书

致：深圳安星建设集团有限公司

我司诚意接受贵司为深圳蛇口颐养康复医疗中心项目护理及理疗区精装修工程（一标段）的成交单位。成交金额为：RMB 74,101,233.49（大写：人民币柒仟肆佰壹拾万壹仟贰佰叁拾叁圆肆角玖分）。承包方合同价格形式为 ☒ 总价包干合同（除合同明确暂定量工程外）/ ☐ 固定单价合同，工期需严格执行业主和总包方提供的总控计划安排及节点要求。

本成交通知书一式叁份，在本工程之合同未签署前，本成交通知书连同采购文件、回标文件、采购期间往来函件等作为双方的执行文件，对双方均具有约束力。本通知如与以往采购文件、往来函件等有冲突的，以本通知为准。

请贵司在下方签署盖章，并将其中贰份于 三 个工作日内送达我司，逾期送达的，我司有权视为贵司自动放弃本工程成交权，并有权选择其他投标单位成交此工程。

如贵司同意接受上述各项条款，贵司须在收到本成交通知书 三 个工作日内完成签署，逾期未签署，我司同样有权视为贵司自动放弃本工程成交、签约权，我司有权选择其他单位成交此工程。我司并有权提取贵司议标（或投标）担保函项下的保函金额，由此造成的损失由贵司承担。

此致

敬礼

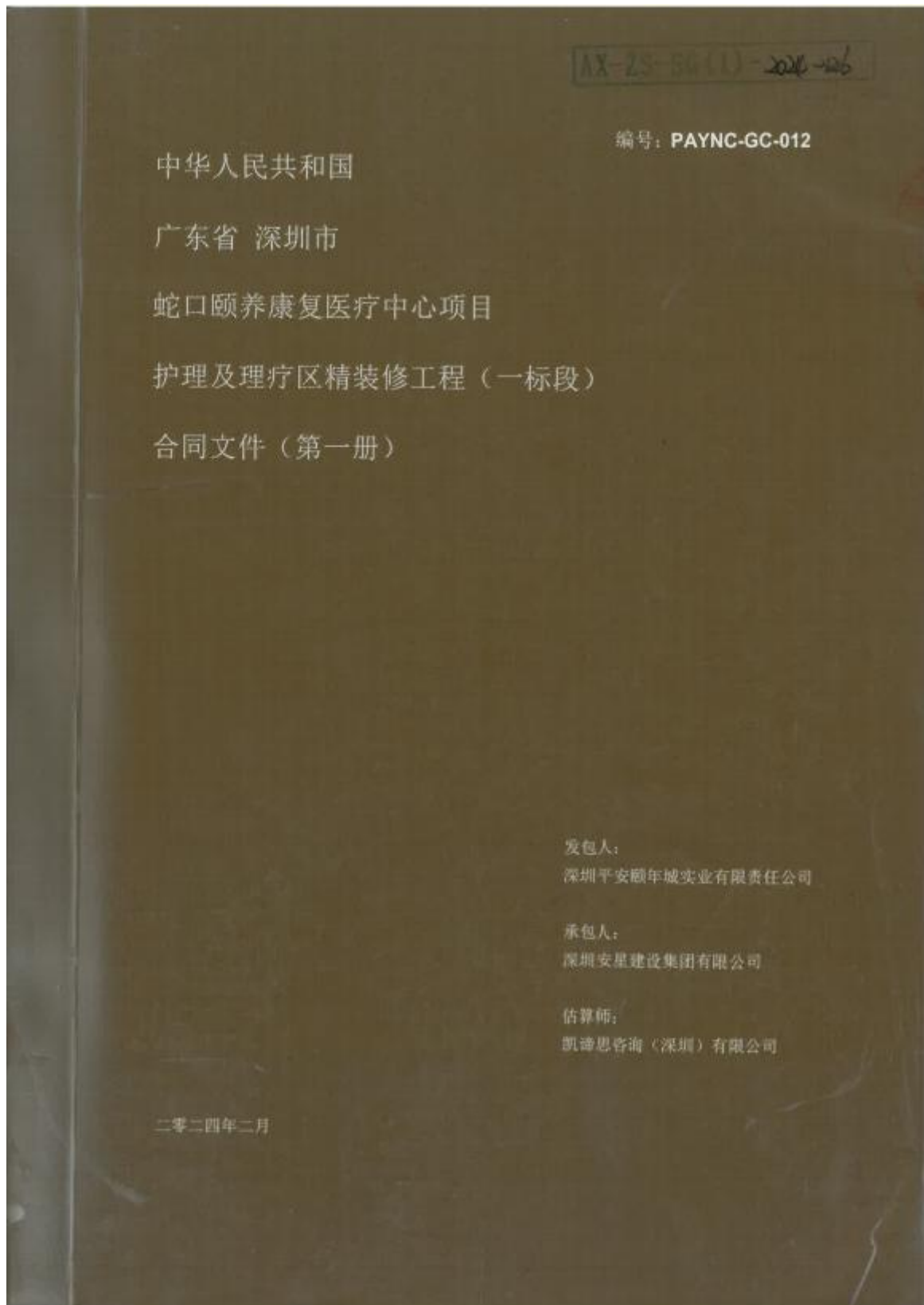


致：深圳平安颐年城实业有限责任公司

我司同意及确认以上成交通知书的全部内容。我司承诺在收到该成交通知书三个工作日内完成签署，逾期未签署，视为我司自动放弃本工程成交及签约权，贵司有权在不另行通知的前提下选择其他单位成交此工程贵司并有权提取我司议标（或者投标）担保函项下的保函金额，由此给贵司造成的损失由我司承担。

____（公章）
二〇二三年 月 日

2. 合同扫描件



合同协议书

总承包方（全称）：中国建筑第八工程局有限公司（下称总承包人或总承包单位）
专业承包方（全称）：深圳安星建设集团有限公司（下称专业承包人或专业承包单位）

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，总承包人同意深圳蛇口片区颐养康复医疗中心项目护理及理疗区精装修工程（一标段）由专业承包人承建，双方就该工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：深圳蛇口片区颐养康复医疗中心项目护理及理疗区精装修工程（一标段）。

2. 工程地点：深圳市南山区前海蛇口自贸区 01-10-23 地块，场地南侧为望海路，西侧为贝尔自然探索乐园，北侧为绿地路，东侧为太子湾学校中学部。

3. 资金来源：自筹。

4. 工程内容：见合同第五部分-工程规范。

5. 工程承包范围：详见合同第五部分-工程规范。

6. 承包方式：包深化设计、包工、包料、包机械、包工期、包质量、包安全及文明施工、包验收。

二、合同工期

本工程开工日期以业主发出的开工指令所载日期为准，本项目竣工验收备案完成时间为 2025 年 2 月 28 日，专业承包人应配合总承包人在本专业承包工程工期内完成合同约定的事项直至经总承包人、建设单位验收合格并完成竣工验收备案。

本专业承包工程计划二次进场施工时间以建设单位、总承包人正式通知为准，二次护理及理疗区精装修工程验收时间为【2025】年【6】月【30】日，二次精装消防验收取证时间为 2025 年 7 月 15 日，专业承包人应配合总承包人、消防工程承包商在本专业承包工程工期内完成合同约定的事项直至经总承包人、建设单位验收合格并完成二次消防验收取证。

缺陷责任期自建设单位发出本合同精装修工程（含二次进场施工内容）竣工验收合格证书且工程实际全部移交建设单位或建设单位指定运营方之日起计算。签约合同价已包括本合同所要求的维修保养项目的所有费用。

专业承包人应对本项目进度进行合理的规划安排并严格管理，不得因自身原因影响工期。

三、质量安全标准

本项目总体质量目标应符合工程规范要求的标准，并一次性竣工验收合格。且专业承包人应配合总承包人确保本项目主体结构获得广东省优质结构奖，总体工程获得广东省建设工程优质奖，机电工程获得中国安装工程优质奖（中国安装之星）。确保本工程获得深圳市安全文明双优工地、广东省 AA 级安全生产文明施工标准化工地，争创国家优质工程奖或国家优质工程金奖、国家级 AAA 级安全文明标准化诚信工地。保证通过美国绿色建筑协会 LEED 金级认证、通过 WELL 认证、达到国家绿建二星绿色建筑标准的要求。

本专业承包工程为总承包工程的一部分，本专业承包人需取得或配合总承包人取得上述奖项及合同文件中提及的其他质量目标或奖项。如因本专业承包单位原因未取得或未配合总承包人取得上述奖项及合同文件中提及的其他质量目标或奖项，专业承包人应按合同文件及项目管理办法的约定承担违约责任。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币大写 柒仟肆佰壹拾万壹仟贰佰叁拾叁圆肆角玖分（¥ 74,101,233.49），其中不含税价款为¥ 67,982,783.02，增值税税额为¥ 6,118,450.47。如合同履行期间国家增值税税率发生调整，在增值税税率调整之日前已支付并开具发票的合同价款不再调整，未支付或未开具发票的合同价款自增值税税率调整之日起，按新税率进行调整。如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的，则增值税税率、税额及含税价格需作相应调整，但是不含税总价不因此而调整。

2. 合同价格形式为：(2)。

(1) 固定单价合同（以下简称“单价合同”）；

(2) 总价包干合同（以下简称“总价合同”）。

3. 工程价款计量及支付

3.1 预付款

3.1.1 本工程按如下第（1）种方式执行：

(1) 无预付款。

(2) 合同签订后支付合同总价 / % 的预付款，专业承包人须在支付前提供符合建设单位要求的等额预付款保函，保函样本由建设单位提供，有效期直至预付款抵扣完成。预付款分 次等比例在进度款中扣还。

3.2 计量

申请文件及其附件的格式要求，专业承包人必须严格遵守；

- 2) 所有涉及合同费用变更项目，必须有有效工程指令（有效工程指令须符合合同条款第 2.2 条约定）。工程指令导致的合同费用变更增加款项，由总承包单位、建设单位审核通过并且由总承包人及专业承包人签署补充协议后，其中已完合格工程部分方可纳入工程进度款一并支付。
- 3) 如本合同采用保理融资方式支付工程款：除本合同另有约定外，建设单位/总承包人同意专业承包人将其基于本合同享有的应收账款转让予深圳市前海平裕商业保理有限公司（下称“保理公司”）开展保理融资业务，保理公司向专业承包人发放完毕保理融资款即视为建设单位已将本合同项下专业承包人的应收账款向专业承包人支付完毕。为避免疑义，专业承包人和建设单位/总承包人在此不可撤销地确认并同意，如专业承包人以折价转让的方式将应收账款转让予保理公司，专业承包人实际收取的保理融资款可能低于根据本合同协议书四/3/3.3.1/B 条款项下各工程价款支付时间可收取的应收账款，该等情形不视为建设单位/总承包人违约。建设单位/总承包人应当于结算完成后根据本合同协议书四/3/3.3.1/B（4）的约定支付届时应付但尚未支付的应收账款项下应付款项。如本合同项下存在有未采用保理融资方式支付的款项，则该笔款项的支付比例应执行本合同协议书四/3/3.3.1/A 条款的约定。（本条款不适用）

(5) 措施费支付方式

- 1) 措施项目清单价款的 75%按每月实际完成实体工程量比例支付（即当月完成的实体工程量的价款占合同实体工程量清单总价的 75%支付，合同实体工程量清单总价是指签约合同清单总价扣除措施费及暂列金额、暂定款后的价格），直至支付至措施项目清单价款的 75%；
- 2) 本专业工程整体（含二次进场施工内容）经竣工验收合格、建设单位发出竣工验收合格证明书且本项目全部工程及合格的竣工资料（含二次进场施工内容）都已完成移交后，支付到措施项目清单价款的 85%；
- 3) 结算完成后，措施费价款支付到结算金额的 97%。
- 4) 余款 3 %作为质量保修金。

五、项目经理

专业承包人项目经理：张国平。

总承包人承诺对本工程负有现场管理、进度、质量及文明施工管理责任，具体详见总承包合同文件工程管理要求。

八、词语含义

本协议书中词语含义与合同条款中赋予的含义相同。

九、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十、合同生效

本合同自总承包人和专业承包人双方加盖公章或合同专用章后生效。

十一、合同份数

本合同一式拾份，均具有同等法律效力，总承包人执壹份，专业承包人执贰份，其余柒份报建设单位备案。

总承包人（盖章）：_____

住所地：_____

法定代表人（或委托代理人）：_____

签订时间：_____

专业承包人（盖章）：_____

住所地：_____

法定代表人（或委托代理人）：_____

签订时间：2023.12.29

专业承包人的授权委托书（黏贴处）

(五) 武汉市永清商务综合区 B 地块 B12B18 地块户内、公区及地库批量精装修专业分包工程（一标段）

1. 中标协议书



武汉市永清商务综合区 B 地块 B12B18 地块
户内、公区及地库批量精装修专业分包工程（一标段）
中标协议书（续）

12. 额外条款

所有议标时承包单位所自拟/要求之额外条款，除获得业主书面同意外，一切额外条款承包单位同意无条件取消。

本中标协议书将作为合同文件一部分，但若出现含糊或彼此矛盾的地方，一切解释以日期较后之函件为准。

本中标协议书一经双方正式签署后，连同合同协议条款、本工程有关的双方来往函件、合同条件、工程规范、合同图纸、工程量清单的单价及价款、任何有关的标准、规范和其它有关技术资料及技术要求等将视为合同文件的一部分，对合同双方均具有约束力。

双方确认及接受上述条款。

本中标协议书一式贰份，由业主及承包单位各执壹份为凭。


业主签署及盖章
武汉瑞安天地房地产发展有限公司


承包单位签署及盖章
深圳安星建设集团有限公司

日期: _____

日期: _____

副本抄送： 项目工程及品质监控部
利比建设咨询（上海）有限公司

-朱冰女士
-方海峰先生





武汉市永清商务综合区 B 地块 B12B18 地块
户内、公区及地库批量精装修专业分包工程（一标段）
中标协议书（续）

11. 其它（续）

- 11.5 承包单位承诺若因业主的原因本项目实际施工工期比计划施工之绝对工期延期六个月以内，承包单位不会提出任何异议，且以上均不构成金钱或工期上索赔之理由。
- 11.6 承包单位承诺不会以中标协议书或开工指令发出时间晚于原招标文件计划开工时间向业主提出费用或工期的索赔。
- 11.7 如有争议，应本着友好协商的态度解决。如无法协商，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会作为仲裁机构，按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。该仲裁机构的决定为最终决定，并对各方具有约束力。
- 11.8 专业分包单位必须按照当地政府有关卫生部门的要求或按业主/业主方指示，配合总承包单位采取足够有效的措施保障工地上的所有工人及管理人员避免感染传染病如新冠肺炎、非典型肺炎、霍乱等，这些措施包括但不限于针对疫情制定相关的防控措施、考虑政府相关的人员防护要求、购买消毒用具、医用防护用品、防疫设备等。上述疫情常规保障措施及满足政府文件规定的复工条件所需的费用已包括在合同总价中。
若工地范围内一旦有人感染传染病，专业分包单位必须立即按照当地政府相关部门管控要求采取措施，以及通知总承包单位并由总承包单位通知业主。如因专业分包单位未按照要求执行导致的额外费用及工期延误由专业分包单位自行承担。
- 11.9 如发生突发公共卫生或安全事件，为保护公众健康安全（如新冠肺炎、非典型肺炎、霍乱等），政府采取疫情或安全防控措施，本工程施工安排、场容场貌、安全文明施工等可能会受政府相关管理部门相应的管理规定影响。承包单位须确保上述影响及费用均已包含于合同总价中，并采取一切措施避免上述情况对本工程工期之影响。

续下页...





武汉市永清商务综合区 B 地块 B12B18 地块
户内、公区及地库批量精装修专业分包工程（一标段）
中标协议书（续）

9. 合同文件（续）

9.1 上述各文件是相互解释的，但在上述文件或书函之间有含糊或矛盾的地方时，一切解释以日期较后的函件为准；除另有说明或协议外，原招标文件仍具有法律上的效力和约束力；并且，合同文件的排列次序可作为对合同意义解释的优先次序。

9.2 双方同意若本合同所述条款，内容及含义有不清楚，意义含糊或出现矛盾，估算师以独立顾问职称保留对本合同内容组成各部分的最终解释权。

9.3 本合同文件一式五份（其中两份正本，三份副本）。

10 竣工验收

10.1 当本承包工程具备竣工验收条件，承包单位须按国家和武汉市工程竣工有关规定，提供承包工程完整竣工资料及竣工验收报告及呈交竣工图。

10.2 本承包工程之竣工验收日期为业主验收合格，并发出正式接收证书之日期。一切保留金支付日期均以上述日期为准。

11. 其它

承包单位确认及负责跟进以下的承诺及工作，有关的费用已包括在本合同金额中，承包单位不再要求额外的费用和工期的补偿：

11.1 在本中标协议书第 9 条款所述的合同文件内或承包单位于 2023 年 3 月 30 日呈交的投标文件及其后之投标疑问澄清和确认（如有）内的所有工程设计及说明、进度计划和其他参考资料只供业主及顾问参考而不成为合同文件的一部份。纵然业主及顾问单位认可承包单位提交的上述参考资料，承包单位在本中标协议书第 9 条(合同文件)所述的责任和任务亦不会因业主及顾问单位认可这些参考资料而减免。

11.2 竣工结算完成后，承包单位需提供结算金额全额发票予业主，作为结算付款依据。

11.3 承包单位承诺就本工程承包单位需交纳的一切税项/税金将在本工程所属的施工地区江岸区税务机关缴交。

11.4 承包单位确认已充分考虑修正版招标文件的变化内容及投标疑问卷中的技术/商务澄清，并确认相关费用均已包含于合同金额/单价内。

续下页...





武汉市永清商务综合区 B 地块 B12B18 地块
户内、公区及地库批量精装修专业分包工程（一标段）
中标协议书（续）

7. 保险（续）

7.2 业主已购买本工程的工程一切险及第三者责任险，不足部分由承包单位补足，但承包单位需负责工程一切险及第三者责任险免赔额内的费用，承包单位还需负责除工程一切险及第三者责任险的所有保险，包括但不限于运输一切险、承包单位本身雇员险、施工人员综合保险、劳保及施工机械保险，惟承包单位应在一切合理时间按业主要求出示所购任何有需要的额外保险的保险单和已支付保险费的收据供对方查阅。惟在承包单位按其情况出示由前述认可保险公司发出的有效保险证书后，承包单位则无须再出示任何保单或已付保险费的收据。

7.3 如承包单位失职未有根据本款投保或续保时，业主可对有关的任何风险自行投保，同时可从应付或届时应付与承包单位的任何金额内扣除已付或应付保险费的相等金额。

8. 保修期

8.1 承包单位需提供 30 个月免费保修/保修保养与服务，保修/保修保养期由业主书面正式发出工程竣工证书（即业主发出正式接收证书之日期）之日起计算。

8.2 承包单位需提交保修/保修保养及服务明细条款，此条款需经业主认可，作为本合同附件，并成为本合同之不可分割部分。

9. 合同文件

本工程合同文件包括下列文件：

- a) 分包合同协议条款及其附属协议；
- b) 中标协议书及最终承诺函；
- c) 定标前来往函件（在同一文件内以时间较后作优先解释）；
- d) 特别分包合同条件；
- e) 分包合同条件；
- f) 总承包工程特别合同条件；
- g) 总承包工程合同条件
- h) 工程规范、国家/行业标准规范及其它有关技术资料、技术要求；
- i) 图纸目录（图纸另外提供）；
- j) 投标书；
- k) 投标须知；
- l) 工程量计算规则及单价说明，组成投标价的工程量清单内的单价及总价；
- m) 其他回标文件（技术标）

续下页...





武汉市永清商务综合区 B 地块 B12B18 地块
户内、公区及地库批量精装修专业分包工程（一标段）
中标协议书（续）

4. 工期(续)

4.2 合同工期指包括但不限于合同规定整个工程的深化设计、制造、供应、运送、指导安装、施工、建成、测试和调试、清洁已完工程、通过政府部门验收、修补缺陷、完成竣工验收及一切相关工作，是承包单位完成本工程所有工作的时间。

5. 履约保函

5.1 承包单位同意于签定本中标协议书后 14 个日历天以内，按照招标文件附件(二)范本内容，提供由业主认可银行出具的履约保函。履约保函的保证金额为合同金额扣除指定金额后的百分之十（即人民币 6,271,723.73 元）。假如工期有所延长或出现延误，履约保函内的期限亦需相应延长，办理延长履约保函相关费用已考虑在合同金额内。

5.2 在承包单位完成所有供应、安装及测试工作及业主发出竣工证明前，上述保函有关的任何索偿事宜仍完全有效。

5.3 如承包单位未能提交履约保函或所提交的履约保函不符合规定时，业主有权在应付给承包单位的款项内暂扣该保函的保证金额直至本工程实际竣工后或供应商提交符合规定的履约保函后，业主才无息发还暂扣的保证金额。

6. 拖期违约金

承包单位如未能在合同规定工期和业主书面同意顺延的工期内完成本工程，须按人民币31,359.00 元/日历天（含增值税）（不足一天按一天计）乘以延误天数计算赔偿金额给业主。

7. 保险

7.1 承包单位工作人员和设备的保险由承包单位自行解决，出现任何问题与业主无关。惟承包单位须提交有关的保险保单条文予设计单位及估算师审核及存案。

续下页...



武汉市永清商务综合区 B 地块 B12B18 地块
户内、公区及地库批量精装修专业分包工程（一标段）
中标协议书（续）

2. 承包范围

承包单位按照合同相关文件、合同图纸、技术规范、工程量清单及其他相关条款执行。

3. 付款方式

- 3.1 根据每月施工完成进度累计支付至已完工程款的70%；
- 3.2 总包工程竣工证书发出，累计支付至已完工程款的85%；
- 3.3 结算签署完成，累计支付至结算金额的95%；
- 3.4 十二个月免费缺陷保修保养期圆满结束并经业主方书面确认后，累计支付至结算金额的97.5%；
- 3.5 二十四个月免费缺陷保修保养期圆满结束并经业主方书面确认后，累计支付至结算金额的98.75%；
- 3.6 业主方发出缺陷修复竣工证书后，累计支付至结算金额的100%。

4. 工期

4.1 预计工期：

- 预计开工时间：2023 年 5 月 1 日
- 预计完工日期：2024 年 12 月 30 日
- 总工期：610日历天

分段预计开工 / 竣工日期及移交范围：

工程内容及移交范围 开工/竣工日期

1) 精装修施工周期：

2023年5月1日-2024年6月30日

1.1) 湿作业完成时间节点： 2023年12月30日

1.2) 墙顶面饰面工程完成时间节点： 2024年5月10日

2) 项目竣工备案： 2024年7月1日-2024年8月30日

3) 交付期： 2024年11月1日-2024年12月30日

实际开工时间以业主发出的进场通知为准。合同中如任何所属开工工期与实际开工日期间之差异均不构成金钱或工期上索赔之理由。

续下页...



武汉市永清商务综合区 B 地块 B12B18 地块
户内、公区及地库批量精装修专业分包工程（一标段）
中标协议书（续）

1. 承包合同金额(续)

- 1.2 上述合同金额已包括 9 %的增值税税额。如果在合同期内，增值税税率因国家政策法规调整(包括但不限于国家取消营改增过渡期所适用简易征收率等)而发生变化，双方同意该计算公式“增值税=不含税售价*增值税税率”中的增值税税率应按届时承包单位根据国家政策法规而调整后的增值税税率计算所需承担相关增值税税额并相应调整含税总额。
- 1.3 本工程承包合同金额为按招标文件、招标疑问、合同图纸、工程规范要求之包干价格，除包括材料、人工费、机械费外，且包括但不限于运输费、保险费、仓租、安装过程中所需的施工工具、设备、仪器、机械、损耗、测试及项目所需之现场经费、利润、税金、环保及文明施工费、风险费、奖金、技术措施费、抢工费、民扰及扰民费等。
- 1.4 本工程合同金额为承包单位为完成所报经业主及设计单位批准之施工方案、合同图纸及工程规范所发生的全部费用，为一次包干合同价。承包单位已清楚了解工程量清单内的单价为合同的一部分，即除注明为暂定金额、暂定数量外，工程量清单内的项目及数量（无论是业主提供或由承包单位于招投标期间自行填写的）均只作为参考之用，不会作为合同的一部分，承包单位须根据合同图纸所显示的数量及工程规范的相关要求完成整项工程，而一切所需费用已包括在合同金额内。
- 1.5 工程量清单内之单价（即合同单价）为包干综合价。即除另有说明外，所有一切人工、材料、机械、设备、工期、质量、工资及建材之任何市场差价、其它直接费用、临时设施费、现场经费、企业经营费、利润、税金、文明施工及安全措施费、包干费、风险费、技术措施费、保险费、国家及市政部门因进行工程所规定应由承包单位交纳的任何收费、民扰及扰民费、测试费、税项及汇率变动差价等都包含在包干综合价内。
- 1.6 合同金额/合同单价将不会因人工工资、材料价格、政府收费、税金、汇率浮动等因素而改变，除工程变更及合同另有规定外，本合同单价将不做任何调整。承包单位应承担业主及政府规定对现场治安、消防、环保、安全及文明施工费用，或因承包单位违章作业引起的其他费用及责任后果。

续下页...





武汉天地
WUHAN TIANDI

致：深圳安星建设集团有限公司

张周杰 台 鉴

档案编号：WH/B12/QS/O/1/2023/057

武汉市永清商务综合区 B 地块 B12B18 地块
户内、公区及地库批量精装修专业分包工程（一标段）
中标协议书

经考虑贵公司于 2023 年 3 月 30 日呈交上述工程之投标文件及其后之磋商、疑问澄清和确认，现由“武汉瑞安天地房地产发展有限公司”（以下简称“业主”）向贵公司“深圳安星建设集团有限公司”（以下简称“承包单位”）发出本“中标协议书”并决定按照本协议内的条款由贵公司承包“武汉市永清商务综合区 B 地块 B12B18 地块户内、公区及地库批量精装修专业分包工程（一标段）”（以下简称“本工程”）。

业主与承包单位同意按下述条件进行及完成上述工程：

1. 承包合同金额

1.1 本工程的合同金额为人民币（大写）陆仟贰佰柒拾壹万柒仟贰佰叁拾柒元贰角玖分（RMB 62,717,237.29）（以下简称“合同金额”），其中不含税金额人民币（大写）伍仟柒佰伍拾叁万捌仟柒佰肆拾玖元捌角壹分（RMB 57,538,749.81），增值税税额人民币（大写）伍佰壹拾柒万捌仟肆佰捌拾柒元肆角捌分（RMB 5,178,487.48）。

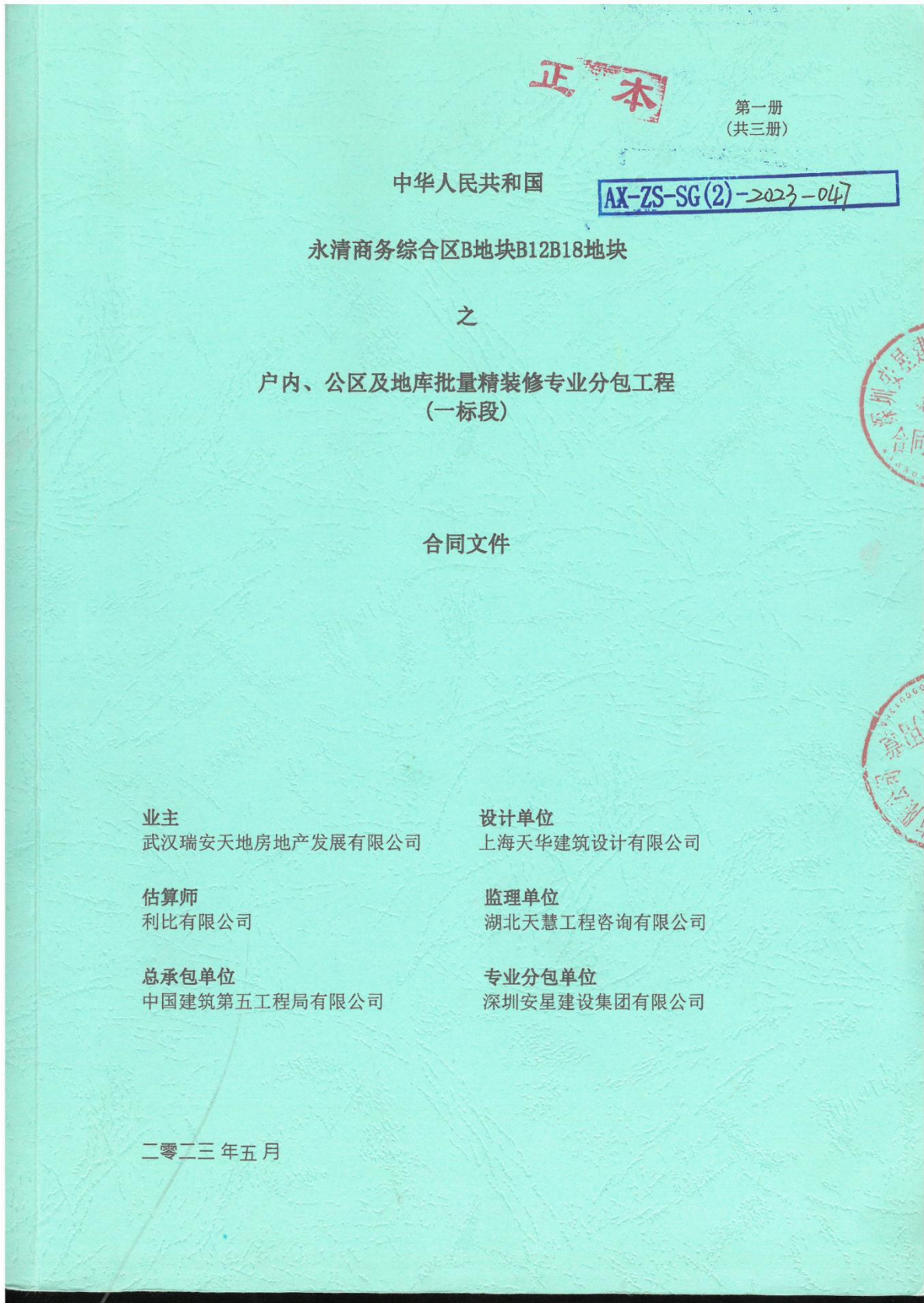
增值税税额=不含税金额*增值税税率[签订本合同时确认为 9%]

合同金额之组成如下：

序号	内容	
1	承包单位投标金额	
2	算数误差	
3	最终合同价（1+2）	<u>62,717,237.29</u>
4	不含税合同价	57,538,749.81
5	税金（税率 9 %）	5,178,487.48

续下页...

2. 合同扫描件



分包合同协议条款

永清商务综合区B地块B12B18地块

之

户内、公区及地库批量精装修专业分包工程
(一标段)

分包合同协议条款

本分包合同协议条款

于_____年_____月_____日由注册地址设于_____

长沙市雨花区中意一路158号 的 中国建筑第五工程局有限公司 (下
文简称“总承包单位”) 为一方与注册地址设

于 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路4号天安数码时代大厦B座八
层805-806 的 深圳安星建设集团有限公司

(下文简称“专业分包单位”) 为另一方签订。

本分包合同是伴随于由_____ 武汉瑞安天地房地产发展有限公司

(以下简称“业主”) 与总承包单位共同于二零_____年
月

_____日签订的 _____ B12B18地块总承包工程合同

(下文简称“总承包合同”) 而产生的。

鉴于总承包单位将其须承担的工程(以下简称“总承包工程”)中的该
专业分包工程拿出(以下简称“分包工程”), 且上述分包工程是按总
承包合同进行总承包工程的一部份, 并按总承包合同规定的任何批准
的变更进行施工。

又鉴于专业分包单位在签订本合同前已经阅读及充分了解总承包合同中
除涉及报价以外的全部内容。

武汉永清商务综合区B地块之B12B18地块
户内、公区及地库批量精装修专业分包工程(一标段)
H: /B0100.7 AG/1

分包合同协议条款

又鉴于专业分包单位已经提供给总承包单位及业主一份按招标文件要求附有全部标价的工程量清单及汇总表。再鉴于招标文件开列的招标图纸（在下文简称“合同图纸”）和上述工程量清单及汇总表已经由双方或双方的代表签字。

兹特此达成协议如下：

1. 按下述的分包金额，专业分包单位同意按照和根据本分包合同协议条款和后附的分包合同条件/特别分包合同条件为合同图纸所显示和工程量清单和上述分包合同条件所说明或提及的本工程进行施工，并同意在合同条件所指定的完工期内完成工程。

2. 总承包单位须付给专业分包单位人民币（大写）陆仟贰佰柒拾壹万柒仟贰佰叁拾柒元贰角玖分（RMB¥ 62,717,237.29）（在下文简称“分包金额”）或根据上述分包合同条件指定的时间或方法所应支付的其它金额。
其中不含税金额人民币（大写）伍仟柒佰伍拾叁万捌仟柒佰肆拾玖元捌角壹分（RMB¥ 57,538,749.81），税额人民币（大写）伍佰壹拾柒万捌仟肆佰捌拾柒元肆角捌分（RMB¥ 5,178,487.48）。

增值税税额=不含税金额*增值税税率[签订本合同时确认为 9 %]

上述分包金额中已包括 9 %的增值税税额。如果在合同期内，增值税税率因国家政策法规调整（包括但不限于国家取消营改增过渡期所适用简易征收率等）而发生变化，双方同意上述计算公式中的增值税税率应按届时专业分包单位根据国家政策法规而调整后的增值税税率计算所需承担相关增值税税额并相应调整含税总额，总承包单位应按调整后的含税总额向专业分包单位支付相应全款。

3. 分包合同条件和附件中的“业主方”一词应指注册地址位于武汉市江岸区中山大道1505号武汉市永清片综合发展项目（A1，A2，A3地块）A1（企业天地1号）29楼2901单元的武汉瑞安天地房地产发展有限公司或经业主授权在某一领域中能代表业主的其他人士或如上述业主方不再充任本合同的业主方时，则由业主指定的有关其它人士接任，专业分包单位不能反对，惟据本合同继后所委任为业主的任何人士无权漠视或否决现行业主所发出或发表的任何证书、决定、批复或指令。

业主有权在任何时间委托或授权予其他单位或人士负责履行本合同中业主的所有权力和责任，专业分包单位不得有异议。

武汉永清商务综合区B地块之B12B18地块
户内、公区及地库批量精装修专业分包工程（一标段）
H: /B0100.7 AG/2

分包合同协议条款

4. 分包合同条件和附件中的“设计单位”一词应指注册地址位于中国（上海）自由贸易试验区世博村路231号2单元3层328室的上海天华建筑设计有限公司或如设计单位不再充任本合同的设计单位时，则由业主指定的有关其它人士接任，专业分包单位不能反对，惟据本合同继续所委任为设计单位的任何人士无权漠视或否决现行设计单位所发出或发表的任何证书、决定、批复或指令。
5. 分包合同条件中的“估算师”一词应指注册地址位于中国湖北省武汉市硚口区京汉大道688号武汉恒隆广场办公楼3301室的利比建设咨询（上海）有限公司或如估算师不再充任本合同的估算师时，则由业主指定的有关其它人士接任，专业分包单位不能反对。
6. 本分包合同文件由以下几个部分组成，各组成部分能够互相解释，互为补充与说明。其组成和解释顺序如下：
1. 本分包合同协议条款及其附属协议
 2. 中标协议书
 3. 双方在招投标过程中为明确权利与义务的纪要、协议以及有关的适当来往函件（在同一文件内以时间较后作优先解释）
 4. 特别分包合同条件
 5. 分包合同条件
 6. 总承包工程特别合同条件
 7. 总承包工程合同条件及附录
 8. 工程规范、国家/行业标准规范及其它有关技术资料、技术要求
 9. 合同图纸
 10. 投标书
 11. 投标须知、电子投标须知及附件
 12. 工程量计算规则及单价说明，组成投标价的工程量清单内的单价及总价
 13. 其他回标文件（技术标）

如分包合同文件之条款/或条件发生不一致，应按上述文件的顺序作优先解释，并在不影响本工程进度的情况下，由双方协商解决。

双方同意若分包合同内所叙条款，内容及含义有不清楚，意义含糊或出现矛盾，估算师以独立顾问职称保留对合同内容组成各部份的最终解释权。

武汉永清商务综合区B地块之B12B18地块
户内、公区及地库批量精装修专业分包工程（一标段）
H: /B0100.7 AG/3

分包合同协议条款

兹证明在见证人在场的情况下，双方签订如下

总承包单位：

法定代表人或获授权代表签署

姓名

职位

总承包单位见证人签署：

姓名

职位

签署日期

专业分包单位：

法定代表人或获授权代表签署

姓名

职位

专业分包单位见证人签署：

姓名

职位

签署日期

武汉永清商务综合区B地块之B12B18地块
户内、公区及地库批量精装修专业分包工程（一标段）
H: /B0100.7 AG/4

(六) 长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段

1. 中标通知书

(2018.07版)

长沙平安财富中心项目公寓精装修工程 成交通知书

致：深圳安星建设集团有限公司

我司诚意接受贵司为长沙平安财富中心项目公寓精装修工程二标段的成交单位。成交金额为：RMB52,465,971.00
(大写：伍仟贰佰肆拾陆万伍仟玖佰柒拾壹元整)，其中不含税金额为：RMB48,133,918.35，合同价格形式为 ☒ 总价包干合同 / ☐ 固定单价合同。

本成交通知书一式叁份，在本工程之合同未签署前，本成交通知书连同议标文件、回标文件、议标期间往来函件等作为双方的执行文件，对双方均具有约束力。本通知如与以往议标文件有冲突的，以本通知为准。

请贵司在下方签署盖章，并将其中贰份于5个工作日内送达我司，逾期送达的，我司有权视为贵司自动放弃本工程成交权，并有权选择其他回标单位成交此工程。

贵司须在收到合同文本五个工作日内完成签署，逾期未签署，我司同样有权视为贵司自动放弃本工程成交、签约权，我司有权选择其他单位成交此工程我司并有权提取贵司议标（或回标）担保函项下的保函金额，由此造成的损失由贵司承担。

此致



致：长沙平安财富中心有限公司

我司同意及确认以上成交通知书的全部内容。我司承诺在收到合同文本五个工作日内完成签署，逾期未签署，视为我司自动放弃本工程成交及签约权，贵司有权在不另行通知的前提下选择其他单位成交此工程贵司并有权提取我司议标（或者回标）担保函项下的保函金额，由此给贵司造成的损失由我司承担。



1 / 1 第二部分 成交通知书

2.合同扫描件

16901

AX-ZS-SG(1)-2021-175(1)

第一册

合 同 文 件

公 寓 精 装 修 工 程 合 同 （ 二 标 段 ）

中 国 长 沙 市
长 沙 平 安 财 富 中 心 项 目



2021年6月

长 沙 平 安 财 富 中 心 有 限 公 司
建 设 单 位



深 圳 安 星 建 设 集 团 有 限 公 司
承 包 方



第一部分 合同协议书

发包人(全称): 长沙平安财富中心有限公司(以下简称甲方/业主)

承包人(全称): 深圳安星建设集团有限公司(以下简称乙方/承包人)

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段施工及有关事项协商一致,共同达成如下协议:

4 鄂 工程概况

1. 工程名称: 长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段。

2. 工程地点: 长沙市天心区湘汉路(规划路)以南,湘江大道以东,书院路以西,南港路以北。

3. 资金来源: 自筹。

4. 工程内容: 长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段。

5. 工程承包范围: 详见《长沙平安财富中心项目工作界面划分表》《工程管
理要求》之“2.工程范围”及“机电精装修分界图”。

6. 承包方式: 包深化设计、包工、包料、包机械、包工期、包质量、包安全及文明
施工、包验收。

二、合同工期

计划开工日期为 2021年1月15日 (具体开工日期为发包人或者监理人经发包人
批准后发出的开工通知中载明的开工日期,若发包人与监理人发出的开工通知所
载开工日期不一致,以发包人发出的开工通知为准)。

承包人应对本项目进度进行合理的规划安排并严格管理,不得因自身原因影响工
期。

主要节点如下:

1. 2021年01月15日,计划开工;
2. 2021年05月31日,精装样板层完成;
3. 2021年10月30日,竣工验收;
4. 2022年03月31日,项目交付。

三、质量标准

工程质量符合现行国家、地方、行业标准及发包人要求,且一次性竣工验收合格。
且承包人确保本工程获长沙市优质结构工程,湖南省建设工程“芙蓉奖”;长沙市建
筑施工绿色示范工地,湖南省建筑工程施工质量标准化示范工地;满足湖南省绿色建
筑评价一星标准,争取二星。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为:

人民币大写伍仟贰佰肆拾陆万伍仟玖佰柒拾壹元(¥52,465,971.00),其中增值

税税额为¥4,332,052.65,不含税价款为¥48,133,918.35。如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的,则增值税税率、税额及合同价格需作相应调整,但是不含税价款不因此而调整。

2. 合同价格形式为: (2)。

(1) 固定单价合同(以下简称“单价合同”);

(2) 总价包干合同(以下简称“总价合同”)。

3. 工程价款计量及支付

3.1 预付款

3.1.1 预付款的支付

本工程按如下第 (1) 种方式执行:

(1) 无预付款。

(2) 合同签订后支付合同总价 % 的预付款, 承包人须在支付前提供符合发包人要求的等额预付款保函, 保函样本由发包人提供, 有效期直至预付款抵扣完成。预付款分 次等比例在进度款中扣还。

3.1.2 预付款担保

发包人要求承包人提供预付款担保的, 承包人应在发包人支付预付款 7 天前提供预付款担保。

3.2 计量

3.2.1 计量原则

工程量计量按照合同约定的工程量计算规则、图纸及变更指示等进行计量。

3.2.2 计量周期

工程量的计量按月进行。

3.2.3 单价合同的计量

单价合同的计量按照本项约定执行:

(1) 承包人应于每月 25 日向监理人报送上月 20 日至当月 19 日已完成的工程量报告, 并附具进度付款申请单、已完成工程量报表和有关资料。

(2) 监理人应在收到承包人提交的工程量报告后 7 天内完成对承包人提交的工程量报表的审核并报送发包人, 以确定当月实际完成的工程量。监理人对工程量有异议的, 有权要求承包人进行共同复核或抽样复测。承包人应协助监理人进行复核或抽样复测, 并按监理人要求提供补充计量资料。承包人未按监理人要求参加复核或抽样复测的, 监理人复核或修正的工程量视为承包人实际完成的工程量。

3.2.4 总价合同的计量

按月计量支付的总价合同, 按照本项约定执行:

(1) 承包人应于每月 25 日向监理人报送上月 20 日至当月 19 日已完成的工程量报告, 并附具进度付款申请单、已完成工程量报表和有关资料。

(2) 监理人应在收到承包人提交的工程量报告后 7 天内完成对承包人提交的工程量报表的审核并报送发包人, 以确定当月实际完成的工程量。监理人对工程量有异

工作日,且发包人不承担逾期支付违约责任。

(4) 工程价款结算与支付的原则。

工程价款结算与支付应遵循以下原则:

1) 资料统一格式的原则:由发包人发布统一的付款申请文件、结算申请文件及其附件的格式要求,承包人必须严格遵守;

2) 所有涉及合同费用变更项目,必须有有效工程指令(有效工程指令须符合合同条款第 2.2 条约定)。工程指令导致的合同费用变更增加款项,在经过发包人审核通过并由发包人与承包人签署补充协议后,其中已完合格工程部分方可纳入工程进度款一并支付。

3) 除本合同另有约定外,发包人同意承包人将其基于本合同享有的应收账款转让予深圳市前海平裕商业保理有限公司(下称“保理公司”)开展保理融资业务,保理公司向承包人发放完毕保理融资款即视为发包人已将本合同项下承包人的应收账款向承包人支付完毕。为避免疑义,承包人和发包人在此不可撤销地确认并同意,如承包人以折价转让的方式将应收账款转让予保理公司,承包人实际收取的保理融资款可能低于根据本合同协议书四/3/3.3.1/B 条款项下各工程价款支付时间可收取的应收账款,该等情形不视为发包人违约。发包人应当于结算完成后根据本合同协议书四/3/3.3.1/B(4)的约定支付届时应付但尚未支付的应收账款项下应付款项。如本合同项下存在有未采用保理融资方式支付的款项,则该笔款项的支付比例应执行本合同协议书四/3/3.3.1/A 条款的约定。【本条款在工程价款支付方式选择保理融资方式支付时适用】

五、项目经理

承包人项目经理: 邓敏。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件构成合同文件,组成合同的各项文件应相互解释,互为说明。

除另有约定外,解释合同文件的优先顺序如下:

1. 合同协议书
2. 成交通知书
3. 来往函件 (最近日期排列在前)

序号	发件人	文函内容	日期
1	深圳安星建设集团有限公司	技术询标问卷(二)回复	2021年3月1日
2	深圳安星建设集团有限公司	商务/技术澄清问卷(一)回复	2021年1月22日
3	长沙平安财富中心有限	疑问回复(PART 3)	2020年12月29日

图纸、施工组织方案设计、措施项目建议、深化设计概念及图纸及其他一切技术参数、规格规范、技术说明书等技术资料均只可作为参考之用,不具有合同约束力;此等技术资料须按合同文件之要求在正式施工前重新提交予发包人作出审批及认可,而重新提交的技术资料的标准和要求均不得低于回标文件技术标的标准和要求。若未能满足先前缔约(议标)文件技术标的标准和要求,承包人须对此等技术资料进行修改,直至发包人满意为止,相关引致的费用包括由于施工技术或工艺的修改而造成的额外支出及费用,均须由承包人承担。”

七、承诺

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

承包人确认并同意:承包人承包范围内工程纳入总承包人的总包管理范围,承包人承诺无条件接受和配合总承包人对整个工程(包括承包人承包范围内工程)的总包管理。

八、词语含义

本协议书中词语含义与合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于2021年6月4日签订。

十、签订地点

本合同在湖南长沙签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜,合同当事人另行签订补充协议,补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自双方法定代表人或委托代理人签署并加盖公章之日起生效。

十三、合同份数

本合同一式陆份,均具有同等法律效力,发包人执肆份,承包人执贰份。

发包人(章):

住所地:

法定代表人(或委托代理人):



承包人(章):

住所地:

法定代表人(或委托代理人):



第二部分 合同条款

填表说明:

1、表中空白单元格、划线部分还请根据项目实际情况填写或者调整;其中填写选项部分,除明确注明“多选”外,应单选。

2、合同条款前附表系对表内标明的合同条款内容的简单补充,除填表说明第1项内容外,不应调整合同条款的其他内容。

项号	条款号	内容	约定
1	1.1.2.4	监理人名称	杭州信达投资咨询估价监理有限公司
2	1.1.2.5	设计人名称	上海大境建筑规划设计有限公司
3	1.4.3.4	防水等级	本工程防水等级适用《平安不动产有限公司防水抗渗体系标准》第__级,如选用的标准与图纸中存在不一致,以选用的标准为准。
4	1.6.4	承包人文件	承包人提供的文件的数量为: <u>陆</u> 套; 承包人提供的文件的形式为: <u>除 陆 套纸质版外,根据发包人需要提供可编辑的电子文档。</u>
5	1.7.2	承包人的文件接收人	承包人指定的接收人为:项目经理、现场工作人员(姓名: <u>邓敏</u>)或项目经理书面指定的其他人员。
6	1.10.3	关于场外交通和场内交通的边界的约定	详《长沙平安财富中心项目公寓精装修专业工程招标文件工程管理要求》
7.1	2.2	发包人代表姓名	<u>韩苏洪</u>
7.2	2.2	发包人代表授权范围不包含的内容	合同价款调整、工期调整、竣工验收、竣工结算等事宜
7.3	2.2	发包人代表下发工程指令或工程签证的附加生效条件	若发包人代表未同时任职发包人项目总负责人,则须同时加盖发包人项目专用公章;若发包人代表同时任职发包人项目总负责人(以发包人另行出具的书面证明文件为准),则须同时具备以下第 <u>(2)</u> 项附加生效条件(如选择选项(2)应注意补充完整该项内容): (1) 加盖发包人工程部专用章; (2) 加盖发包人 <u>长沙平安财富中心</u> 项目专用章; (3) 加盖发包人公章。

3. 竣工验收报告

湘质监统编
施2020-01

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

工程名称	长沙平安财富中心公寓精装修工程二标段	结构类型	框架核心筒结构	层数/建筑面积	地上49层/121028m2 地下3层
施工单位	深圳安星建设集团有限公司	技术负责人	李真荣	开工日期	2022年3月1日
项目负责人	井欣欣	项目技术负责人		完工日期	年 月 日
序号	项目	验收记录	验收结论		
1	分部工程验收	共 1 分部, 经检查符合设计及标准规定 1 分部	验收合格		
2	质量控制资料核查	共 10 项, 经检查符合规定 10 项	同意验收		
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 10 项, 符合规定 10 项, 共抽查 10 项, 符合规定 10 项, 经返工处理符合规定 0 项	同意验收		
4	观感质量验收	共抽查 10 项, 达到“好”和“一般” 的 10 项, 经返修处理符合要求的 0 项	好		
综合验收结论		符合设计及施工质量验收规范要求, 同意验收			
建设单位 (公章) 项目负责人: 年 月 日	监理单位 (公章) 总监理工程师: 年 月 日	施工单位 (公章) 项目负责人: 年 月 日	设计单位 (公章) 项目负责人: 年 月 日	勘察单位 (公章) 项目负责人: 年 月 日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。

建筑装饰装修 分部(子分部)工程质量验收记录

编号: _____

单位(子单位) 工程名称	长沙平安财富中心公寓精装修工程二标段		子分部工程 名称	1	分部工程 名称	9
施工单位	深圳安居建设集团有限公司		项目负责人	井献欣	技术(质量) 负责人	李真荣
分包单位	/		分包单位 负责人	/	分包内容	/
序号	分部工程 名称	分项工程名称	检验批 数量	施工单位检查结果	监理单位验收结论	
1	建筑装饰装修	石膏板天花吊顶	15	符合要求	合格	
2		隔包安装	15	符合要求	合格	
3		不锈钢安装	15	符合要求	合格	
4		普通灯具安装	15	符合要求	合格	
5		开关、插座安装	15	符合要求	合格	
6		水性涂料涂饰	15	符合要求	合格	
7		瓷砖地面	15	符合要求	合格	
8		防水试水	15	符合要求	合格	
8		铝格栅吊顶	15	符合要求	合格	
9		木饰面安装	15	符合要求	合格	
质量控制资料				齐全	符合要求	
安全和功能检验结果				符合要求	合格	
观感质量检验结果				好	一般	
综合验收 结论	经检查,符合要求,同意验收			施工单位 (公章) 项目负责人: 井献欣 技术质量部门负责人: 李真荣 年 月 日		
	设计单位	勘察单位	监理单位	建设单位		
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)			
项目负责人: 井献欣	项目负责人: 李真荣	项目负责人: 井献欣	项目负责人: 李真荣			
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日			

注: 1. 分部工程验收前, 质量控制资料、安全和功能检验结果、观感质量检验结果等资料需符合合格;
2. 总包、分包施工单位技术、质量部门负责人应参加地基与基础、主体、节能分部工程的验收;
3. 勘察单位只参加地基与基础分部工程的验收。

工程竣工验收报告

工程名称	长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段	工程地址	长沙市天心区湘汉路
建设单位	长沙平安财富中心有限公司	建筑面积	121028 m ² /高度 197.15 米
工程造价	5246.59 万元	结构类型	框架核心筒结构
开工日期	2022-3-1	竣工日期	2023-3-7

工程概况：本项目为长沙平安财富中心项目，位于长沙市天心区，湘江中路与湘汉路交汇处。本次议标工程为公寓式办公精装修工程，公寓楼建筑面积约为 43142.85 平方米，套内面积约为 28482.29 平方米。地上 48 层、地下 3 层、建筑高度 197.15 米，外立面为玻璃幕墙。本工程结构形式为钢筋混凝土框架剪力墙结构体系。本工程分为两个标段，其中一标段为 15 层到 31 层；二标段为 32 层到 48 层、首层大堂及所有公寓电梯装修。我单位施工范围为二标段。

建设单位：长沙平安财富中心有限公司

监理单位：杭州信达投资咨询估价监理有限公司

设计单位：上海大境建筑规划设计有限公司

施工单位：深圳安星建设集团有限公司

工程竣工验收结论：

在施工过程中，各参建方都已尽职尽责完成了合同约定条款，在工程完工后对工程质量进行评估，确认工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，验收合格。

 建设单位 项目负责人：陈谦 2023年3月7日	 监理单位 总监理工程师：王华 2023年3月7日	 施工单位 项目负责人：尹殿刚 2023年3月7日	 设计单位 项目负责人：王华 2023年3月7日
--	---	---	---

监督登记号:	63010620200327009
备案号:	2023-D-0307-001

工程竣工验收备案表

工程名称: 长沙平安财富中心项目精装修工程二标段

建设单位: 长沙平安财富中心有限公司

法定代表人: 张炎平

湖南省住房和城乡建设厅制

年 月 日

长沙平观财富中心项目
精装修工程
竣工验收备案表

建设单位名称	长沙平观财富中心有限公司	联系人	黄海澄
		联系人电话	18575789354
建设单位地址	长沙天心区湘江大道二段356号	建设单位 信用代码	91430103MA4LWRWU03
工程名称	长沙平观财富中心项目精装修工程二标段		
工程地点	长沙市天心区湘江大道二段356号		
建筑面积 (m ²) 或总造价 (万元)	3260 m ²		
工程类型	<input type="checkbox"/> 住宅工程 <input type="checkbox"/> 公共建筑 <input type="checkbox"/> 工业建筑 <input type="checkbox"/> 道路工程 <input type="checkbox"/> 桥涵工程 <input type="checkbox"/> 其他_____		
结构类型	按材料分: <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土结构 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 砖混结构 <input type="checkbox"/> 其他_____ 按传力分: <input type="checkbox"/> 框架 <input type="checkbox"/> 剪力墙 <input type="checkbox"/> 框剪 <input type="checkbox"/> 框筒 <input type="checkbox"/> 筒体 <input type="checkbox"/> 其他_____		
开工日期	2022年3月1日		
竣工验收日期			
施工许可证号	430103202203290201		
勘察单位名称	/	项目负责人	/
设计单位名称	上海大境建筑规划设计有限公司	项目负责人	同俊
施工单位名称	深圳恒建建设集团有限公司	项目负责人	开顺欣
监理单位名称	杭州信达投资咨询估价监理有限公司	项目负责人	陈清平
工程质量监督 机构名称	长沙市天心区建设工程质量安全监督站		

本表一式五份, 建设单位、施工单位、备案机关、城建档案部门、产权产籍管理部门各一份。

备案意见:

卡动耳安则富中心项目公事精装修工程二标段工程的竣工验收备案文件

已于 2013 年 3 月 7 日收讫。

经核查, 备案归档文件: 齐全

结论: 同意 (同意/不同意) 备案。

备案机关经办人(签字): 尹加峰 负责人(签章): 石宇



备案机关处理意见:

(公章)

年 月 日

注: 处理意见主要指建设单位是否违反国家住建部第2号令《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》的有关规定, 如有违反行为, 则按该办法第八条至第十二条规定处罚。

长沙平安财富中心公寓精装修工
程二标段工程
竣工验收报告

长沙平安财富中心公寓精装修工
我单位建设的 程二标段 单位（子单位）工程，由 / 勘
上海大境建筑规划设 深圳安星建设集团有 杭州信达投资咨询估价
察， 计有限公司 设计， 限公司 施工， 监理有限公司 监理。根据施工图
设计文件，该工程为 框筒 结构，最高 49 层，总建筑面积 3260 平方米，工
米，总造
程长度 197.15 价 5246.5971 万元。该工程于 2022 年 3 月 1 日开工，
年由建设单位牵头，勘察、设计、施工 监理等单位和其他有关方面的专家组成竣工验收组
（验
收委员会），建设单位 陈谨 同志担任验收组组长（验收委员会主任），其验收情况报告如下：

一、执行基本建设程序情况：

序号	程序内容	执行程序情况
1	可行性研究报告及立项审批文件、规划许可证等	有可行性研究报告及立项审批文件； 有规划许可证，编号：
2	地质勘察报告、施工设计图纸（含变更）是否齐全，有无施工图设计文件审查意见	/
3	有无施工、监理中标通知书及其合同和施工许可证等	有施工、监理中标通知书及其合同； 有施工许可证，编号：430103202203290201
4	在工程施工中，参建各方是否尽职尽责完成合同约定的内容要求	在施工过程中，各参建方都已尽职尽责完成了合同约定的内容要求
5	其他：	

注：上面文件资料和许可证要写明文号、证号。

二、该单位工程质量的总体评价：

验收组（委员会）在验收会上听取了建设、勘察、设计、施工、监理等单位分别汇报工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准的情况，审阅了这些参建单位提供的工程档案资料，查验了工程的实体质量，对该单位（子单位）工程建筑施工及设备安装的质量和各管理环节等方面作出的总体评价如下：

1	该工程从立项至竣工验收，是否符合中华人民共和国《建设工程质量管理条例》规定的基本建设程序		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 基本符合	
2	依据勘察、设计、施工、监理单位所承担的任务与其单位的资质、现场执业人员的资格是否符合		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 基本符合	
3	质量保证体系、责任制度是否完善和落实		<input type="checkbox"/> 完善 <input type="checkbox"/> 较完善 <input type="checkbox"/> 落实 <input type="checkbox"/> 较落实	
4	在工程施工过程中执行强制性标准、工作质量、服务态度等情况综合评价	勘察单位	质量行为	<input type="checkbox"/> 端正 <input type="checkbox"/> 较端正 <input type="checkbox"/> 不端正
工程管理行为			<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 较高 <input type="checkbox"/> 低	
设计单位		质量行为	<input type="checkbox"/> 端正 <input type="checkbox"/> 较端正 <input type="checkbox"/> 不端正	
		工程管理行为	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 较高 <input type="checkbox"/> 低	
施工单位		质量行为	<input type="checkbox"/> 端正 <input type="checkbox"/> 较端正 <input type="checkbox"/> 不端正	
		工程管理行为	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 较高 <input type="checkbox"/> 低	
监理单位		质量行为	<input type="checkbox"/> 端正 <input type="checkbox"/> 较端正 <input type="checkbox"/> 不端正	
		工程管理行为	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 较高 <input type="checkbox"/> 低	
5	验收组通过核查质量评价报告后，对该工程的质量控制（保证）资料进行了核查和主要功能、观感质量抽查，认为该工程共 <input type="text"/> 个	其质量控制资料和安全、功能检验检测报告是否齐全和符合规范要求	<input type="checkbox"/> 齐全 <input type="checkbox"/> 基本齐全 <input type="checkbox"/> 欠齐全 <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 基本符合 <input type="checkbox"/> 欠	
	主要使用功能抽查是否符合规定要求	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 基本符合 <input type="checkbox"/> 欠		
	分部（子分部）工程的情况是：	观感质量	<input type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差	
6	消防验收、环保验收建设单位委托第三方是否出具了准许使用的文件		消防： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 环保： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
7	提供了单位工程验收文件	1、单位（子单位）工程质量竣工验收记录 2、单位（子单位）工程质量控制资料核查记录 3、单位（子单位）工程安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录 4、单位（子单位）工程观感质量检查记录		

依据国家《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）和住房城乡建设部关于印发《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》（建质〔2013〕171号）的规定要求，同意该单位（子单位）工程竣工验收。

共3页 第2页

三、参加竣工验收的单位、人员及验收组（委员会）成员的身份情况如下表：

验收组（验收委员会）成员身份情况							
工作单位	姓名	专业	职称	工作单位	姓名	专业	职称
长沙市天心区建设工程质量安全监督站	尹业峰						
长沙平安财富中心有限公司	陈谦						
杭州信达投资咨询估价监理有限公司	陈清平						
上海大境建筑规划设计有限公司	周俊						
深圳安星建设集团有限公司	井欣欣						
其他参加验收成员身份情况（验收含聘请专家）							
参加单位名称	姓名	职称	参加单位名称	姓名	职称		

注：监督站监督竣工验收的人员姓名：



抄送：监督站

共3页 第3页

（七）龙岗区中型驿站项目精装修工程（一标段）

1. 中标通知书

中 标 通 知 书

致：深圳安星建设集团有限公司

感谢贵公司参与我公司组织的“龙岗区中型驿站项目精装修工程”的招标工作，经我司综合评审决定，选定贵公司为1标段中标单位。

相关约定及要求如下：

- 1、中标金额：49359569.37 元（含税）。
- 2、工期：具体以通知为准
- 3、付款方式：预付款、进度款、结算款等条款尽量详细与招标文件和拟订合同保持一致

其余约定及要求详见招标文件及过程澄清资料。

请贵司接到本中标通知书后，尽快与我司华南大区商务与法务管理部及“龙岗区中型驿站项目”联系，商洽合同签订事宜，并于收到《中标通知书》后2周内完成签订，如超出该时限，我司将保留更换中标单位的权利。



2. 合同扫描件

CSCEC

AX-ZS-SG(1)-2022-180

中建

合同编号: ZJHG/HN/2022-011/FBHT-035

龙岗区中型驿站项目精装修工程 一标段专业分包合同



中建

承 包 人: 中建科工集团有限公司

分 包 人: 深圳安星建设集团有限公司

签约地点: 深圳市南山区

签约时间: 2022年6月28日

第一部分

合同协议书

承 包 人： 中建科工集团有限公司 (简称: 甲方)
法定代表人： 王宏
住 所： 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3331 号中建科工大厦 38 层 3801

分 包 人： 深圳安星建设集团有限公司 (简称: 乙方)
法定代表人： 牟建彬
住 所： 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路 4 号天安数码时代大厦 B 座八层 805-806
资质证书号码： D244045812
发证机关： 广东省住房和城乡建设厅
资质专业及等级： 建筑装饰装修工程专业承包一级
复审时间及有效期： 2021 年 12 月 20 日至 2022 年 12 月 30 日
营业执照号码： 91440300192326370K
安全生产许可证号码： (粤) JZ 安许证字[2020]020331 延
安全生产许可证复审时间及有效期： _____

鉴于乙方同意按照本合同要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与甲方及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，以确保本工程的圆满竣工；另鉴于乙方已对工程现场环境、地质条件及所有有关资料进行了全面细致勘查和研究，已对工程施工所有相关图纸进行了详细研究和计算，并已对甲方有关项目管理制度规定充分了解。依照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方就分包工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

一、分包工程概况

分包工程名称：龙岗区中型驿站项目精装修工程一标段

分包工程地点：深圳市龙岗区宝荷路与宝南路交叉口

分包工程承包范围及内容：

完成正式确认的工程精装修工程图纸显示具体工作内容和根据图纸内容可以合理推断出的具体工作内容，包括但不限于南楼4~6F及北楼1~9F区域的精装修工程中所有楼地面、踢脚线、墙面、收口线、天棚吊顶（风口百叶）、隔墙（户内外围隔墙、分户隔墙、门洞处隔墙、门洞上方隔墙、户内风井包管、户内包柱隔墙门窗、管井处隔墙）隔断（门窗基层、卫生间及门套、入户门）、装饰线条、防火岩棉及灯槽、全身镜、固定衣柜、窗帘盒等，图纸显示配套配电箱末端强电安装工程（灯具、开关插座、管线敷设）、从预留给水三通（含接驳）接至用水器具的管道、给水器具和排水器具的施工，其施工范围内与其他单位交界的收边收口等一切所需工作以及门窗工程。

具体内容包括但不限于：

（1）精装修施工方案编制、排版图深化、竣工图编制、精装修与各专业界面深化（包括：施工过程中设计单位、承包人提出及新增设计深化指令等）等为完成上述工程所需的一切涉及图纸类相关的所有内容；如有优化方案，需于合同签订后7日内提出并提交承包人审核，承包人审核后方可进行优化施工。

（2）精装修材料品牌及样品的送样确认、材料采购、加工及运输、材料的试验检测、安装施工、视觉样板的制作安装及拆除，配合承包人对各种材料的确定及认价工作；

（3）文明施工、安全、质量、疫情防控、材料试验检测、成品保护、技术方案、工程相关资料的搜集、制作、归档和移交、以及为完成上述工程所需的一切组织措施、技术措施、安全措施、施工措施相关所有内容；

（4）配合土建、机电安装、幕墙、市政工程、园林绿化等其他专业范围的施工。自行解决上道工序造成的影响。

（5）分包人负责合同施工范围内所有安全文明施工，包括但不限于脚手架安拆及验收、施工作业面的安全防护及通道搭设、所有安全防护设施及用具的配备使用、指定地点的材料堆码、建筑垃圾清理运输至指定地点、过程及完工的清洁

等，以上工作均需按承包人要求完成。如分包人未按要求进行施工，承包人有权指定其他单位对以上工作进行施工，所发生的费用按 1.5 倍从分包人进度款或结算款中进行扣除。

以及材料检验检测、配合工程验收至出具验收合格报告、工程及工程资料的移交及工程后续保修工作时所需的一切劳务、物料及机械工作）该工程为包工包料包机械包税金包安全文明施工包验收的专业分包交钥匙工程（具体以施工图纸、工程量清单、施工方案建议等文件描述为准）。

承包人的招标文件（含清单、答疑、补遗等文件）叙述的所有内容。具体施工内容以最终经业主及承包人审定确认下发图纸为准。承包人保留调整分包人施工范围的权利，分包人不得提出异议。

如分包人在工期、工程质量、安全生产、文明施工、疫情防控、项目管理等任何一方面不能满足总承包人或建设单位要求的，总承包人都有权调整分包人承包范围直至终止合同，分包人不得提出任何异议和赔偿要求。

按国家及地方政府规定由工程分包人缴纳的各种规费税费已包含在本合同价款内，由工程分包人向税务等部门缴纳以上各项及下属全部项目产生的费用已含合同价款内：

乙方应严格遵守业主或甲方下发的工期指令，甲方有权调整（缩减或增加）乙方工程承包范围，价格按本合同执行不调整。若因乙方施工进度、质量未能满足甲方要求，甲方另行委托第三方施工或进行整改，产生的费用由乙方承担，乙方对此无任何异议，并承担已施工部分的缺陷保修责任。

对于某些不在本合同范围内，但与本工程有关联的或附属关系的周边项目或小型零星及小额项目，甲方有权要求乙方完成，计价计量原则按本合同，乙方不能以小额、小量及有难度、不合算等为由拒绝，若拒绝，甲方有权从乙方工程款中扣除该项小型项目另行发包价的 20% 作为补偿给其他承包人。在同等条件下，乙方有优先承包与本工程有关联的或附属关系的周边零星或小型零碎及小额项目的权利（具体范围以图纸及工程量清单为准）。

（具体范围以图纸及工程量清单为准）

乙方应严格遵守业主或甲方下发的工期指令，甲方有权调整（缩减或增加）乙方工程承包范围，价格按本合同执行不调整。若因乙方施工进度、质量未能

满足甲方要求，甲方另行委托第三方施工或进行整改，产生的费用由乙方承担，乙方对此无任何异议，并承担已施工部分的缺陷保修责任。

二、合同价款

2.1 本分包合同为 ☐ 固定总价 ☒ 固定单价 ☐ 下浮率 合同。

☑固定总价合同。乙方在签订本合同时已清楚了解该承包金额已包括所有招标准图所显示及工程规范内要求的所有工作内容，本合同工程量为经双方确认的工程量，即使固定工程量存在错、漏，乙方也不能以任何理由要求增加价款。若工程未发生签证变更，则双方不再重新核量；若因签证变更导致工程量增减，在结算时仅对变更部分进行核算。

☑固定单价合同。本合同约定的各项单价固定包干（详见附件工程量清单及综合单价分析表），除合同另有约定外单价均不调整。

☑下浮率合同。下浮率 %，该费率不因合同价款的调整而改变。下浮基数以甲方跟业主确认的乙方承包范围对应工作内容的最终结算价为准。如有发生需乙方上交的各项费用和违约金，甲方有权从下浮后的最终结算价中直接扣除。

2.2 本工程暂定合同价含税金额为：人民币（大写）肆仟玖佰叁拾伍万玖仟伍佰陆拾玖元叁角柒分(¥49359569.37 元)。其中不含税金额为：人民币（大写）肆仟伍佰贰拾捌万肆仟零捌元陆角整(¥45284008.60 元)，增值税率为 9 %，增值税额为：人民币（大写）肆佰零柒万伍仟伍佰陆拾元柒角柒分(¥4075560.77 元)。其中人工费为：人民币（大写）捌佰捌拾捌万肆仟柒佰贰拾贰元整(¥8884722.00 元)。安全生产费用投入比例为合同额的 3 %，即人民币（大写）壹佰肆拾捌万零柒佰捌拾柒元零捌分(¥1480787.08 元)，根据乙方现场施工实际投入按月支付安全生产费用。若乙方现场安全生产费用投入不满足甲方要求，且在甲方规定期限内未整改完成，甲方有权从该笔安全生产费用中直接拨出代为投入，并收取 10% 的管理费。

2.3 以上价格为完成本分包工程内容所需的全部费用，包括且不限于：

（1）、人工费：包括工资、奖金、津贴补贴、加班加点工资、职工福利、保险、各种假期的特殊工资等；

（2）、材料费：主材（甲供材除外）和辅材的原价、运杂费、运输损耗、采购和保管费等；

(3)、工机具设备费：施工机械设备使用费、折旧费、大修理费、经常修理费、安拆及场外运输费、人工费、燃料动力费等；

(4)、措施费：实际施工中必须发生的施工准备和施工过程中技术、生活、安全、环境保护等方面的非工程实体项目的全部费用。如：安全、文明施工费、夜间施工增加费、二次搬运费、冬雨季施工增加费、大型机械设备进出场及安装费、施工排水费、施工降水费、治污减霾费、地上地下设施、建筑物的临时保护设施费、已完工程及设备保护费、专业措施费（混凝土模板及支架、脚手架等）

(5)、管理费：管理人员工资、办公费、差旅交通费、固定资产使用费、工具用具使用费、劳动保险和职工福利费、劳动保护费、检验试验费、工会经费、职工教育经费、财产保险费、财务费、其他费用（批准及许可手续费、技术开发及转让、咨询、法律顾问、保险等）、合理利润等；

(6)、规费：社保、住房公积金等按国家法律法规必须缴纳的费用；

(7)、税金：按国家税法和合同约定应由乙方缴纳的税金。

(8)、其他：专项方案论证、工程评优相关费用、测试费、工程超高费、赶工费、风险费、以及与其他分包商的配合费等。

2.4 应向政府各部门缴纳的相关费用，以及施工中发生的环境保护、治理及采取措施所发生的费用，按最终结算价的 0 %计取。由甲方代扣代缴的，甲方有权选择从进度款中扣收。

2.5 施工用水电费暂按合同额的 1.5 %计取，甲方有权选择从进度款中扣收，结算时按最终结算价的 1.5 %计取。如乙方要求甲方开具增值税抵扣发票的，扣款=（最终结算价*1.5 %）*（1+13 %）。

三、合同工期

3.1 计划开工日期：具体开工日期以甲方通知为准；

3.2 计划竣工日期：2022 年 10 月 30 日，其中南楼于 2022 年 8 月 30 日前完成交付使用；

3.3 合同工期总日历天数为：148 天。

由于乙方自身原因未能在约定的工期内完成分包工程，逾期 3 天内，违约扣款为结算金额的 2%，逾期超过 3 天且小于 6 天，违约扣款为结算金额的 5%，逾期超

八、合同的生效

本合同经双方加盖公章（或合同专用章）后成立并生效。

九、合同份数

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，甲方执肆份，乙方执贰份。

（本页无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人或委托代理人：



乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人：



合同签订地点：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3331 号中建科
工大厦 38 层 3801

合同签订时间：2022年6月28日

(3) 本项目环境及维保管理:

(4) 本项目非经济确权类争议的往来函件。

项目部无权对签证、索赔、结算等经济类文件予以确认,若本项目部超越权限行使甲方未明示授权的事项,除本公司书面形式予以追认外,均属无效,具体详见附件 4:《甲方项目经理部综合授权书》。

9.2 乙方项目经理(以附件乙方授权委托书为准)。

姓名: 肖再良 职称: 工程师

乙方收件地址: _____

电子邮箱: anxingjdxm@163.com

指定接收人: 赵斌斌 联系电话: 18089390768

乙方在本合同中注明的指定接收人、接收地点、通讯地址或电子邮箱发生变动的,应当在实际变动前提前至少七天以书面方式通知甲方,否则甲方给乙方合同中约定的地址或电子邮箱发出的任何函件将视为乙方收到。甲方若使用电子邮件等数据电文形式向乙方发送函件的,此数据电文进入乙方提供的电子邮箱运营商服务器即视为乙方已收到相关函件

10、甲方义务:

10.7 甲方应完成下列工作:

双方约定甲方应在本合同签订生效后 15 天内组织成乙方参加图纸会审,向乙方进行设计图纸交底。

10.11 其它工作: _____ / _____

11、乙方的一般义务

11.6 乙方应完成的设计内容和提交时间: 以甲方具体通知为准

11.7 乙方应在本合同签订生效后 七 天内按甲方要求向甲方提交分包工程总体进度计划。乙方向甲方提交年度、季度、月度、周工程进度计划及相应的进度统计报表时间为: 以甲方要求为准

11.8 乙方向甲方提交施工组织设计的时间: 进场之日起一周内。

11.11 已完工程成品保护的特别要求及费用承担: 由乙方实施,全部费用已含于合同总价中。

3. 竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐ ☐ ☐

工程名称: 龙岗区中型驿站项目

验收日期: 2022 年 12 月 28 日

建设单位（盖章）: 深圳市龙岗区建筑工务署



* GD - E 1 - 9 1 4 *

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 ☐ ☐ ☐

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



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

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	龙岗区中型驿站项目				
工程地点	深圳市龙岗区宝荷路与宝南路交汇处	建筑面积	53647.16m²	工程造价	68555.86万
结构类型	钢框架	层数	地上：21/6层 地下：1层		
施工许可证号		监理许可证号			
开工日期	年 月 日	验收日期	年 月 日		
监督单位	深圳市龙岗区住房和建设局	监督编号	LG220061		
建设单位	深圳市龙岗区建筑工务署				
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司				
设计单位	同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司				
总包单位	中建科工集团有限公司				
承建单位（土建）	中建科工集团有限公司				
承建单位（设备安装）	春意环境科技有限公司/深圳市华泽天投资有限公司/深圳市博大建设集团有限公司/深圳市信诺兴技术有限公司				
承建单位（装修）	中建科工集团有限公司				
监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司				
施工图审查单位	广东广玉源工程技术咨询有限公司				



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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 ☐ ☐ ☐

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	黄静涛
副组长	柳洲、薛小宽、王友波、何旭、蔡宝华、陈剑秋、简万成
组员	郝永和、谢德萍、李家杰、冯舒珊、刘奕欢、陈旭辉、乐欢、王黎晖、陈欣、聂丽娜、赵姝、刘洪桥、刘璠、甘旭

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	马驰	谢立新、蔡庆森、蒋婧琳、曾絮、詹振宇、王保亮、孙野、文福林、胡浩、孙野
建筑设备安装工程	李芊熠	薛海庆、尹远、李琳琛、蒲建、宁伟、魏永刚、徐谦、郭安将、柴峻
工程质保资料	魏晓	龚美丽、许捷昕、刘晓璐、李秋莹、郑炳林、曾少庭、方伟、孙嘉宾、韩长宏

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 14 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 17 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 14 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
绿色建筑（节能）	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 19 项，其中： 评价为“好”的 19 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
室外工程	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
海绵城市	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 6 项
燃气工程	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 8 项



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

四、验收人员签名:

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	黄邦清	深圳市龙岗区建筑事务署	项目工程师	中级工程师	黄邦清
2	王双昕	-	科长	工程师	王双昕
3	王友波	浙江江南工程管理股份有限公司	总监	工程师	王友波
4	王成良	中建科工	项目经理	高级工程师	王成良
5	王成良	中建科工	项目经理	高级工程师	王成良
6	李春湖	深圳市港华建设有限公司	燃气项目经理	工程师	李春湖
7	文旭华	建设行政主管部门	科长		文旭华
8	简万成		科长		简万成
9	孙野	同济大学建筑设计研究院集团有限公司	设计代表	工程师	孙野
10	郭宇辉	同济设计院	给排水设计	工程师	郭宇辉
11	马嘉豪	同济设计院	设计代表	工程师	马嘉豪
12	梁皓	同济设计院	室内设计	工程师	梁皓
13	马驰	龙岗区建筑事务署	工程师	助理工程师	马驰
14	薛小宽	浙江江南工程管理股份有限公司	送审工程师	正高级工程师	薛小宽
15	甘旭	浙江江南工程管理股份有限公司	专监		甘旭
16	郝和初	龙岗区建筑事务署	高级工程师	高级工程师	郝和初
17	李萃熠	-	工程师	助理工程师	李萃熠
18	雷惠晓	-	工程师	助理工程师	雷惠晓
19	冯舒珊	-	工程师	-	冯舒珊
20	谢德洋	-	工程师	高级建筑师	谢德洋
21	刘奕欢	-	工程师	工程师	刘奕欢
22	陈旭辉	-	工程师	工程师	陈旭辉
23	徐谦	-	工程师	工程师	徐谦
24	李家杰	-	工程师	工程师	李家杰
25	赵文珠	-	-	-	赵文珠
26	陈欣	-	-	-	陈欣
27	王丽娜	-	-	-	王丽娜



* GD - E1 - 914 / 5 *

四、验收人员签名：

GD-EI-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
28	王黎明	右岗区建设局	工程师	工程师	王黎明
29	刘望	-、	-、	-、	刘望
30	刘洪桥	-、	-、	-、	刘洪桥
31	谢拉新	-、	-、	-、	谢拉新
32	蒋婧琳	-、	-、	-、	蒋婧琳
33	宇伟	-、	-、	-、	宇伟
34	蒲建	-、	-、	-、	蒲建
35	薛海庆	-、	-、	-、	薛海庆
36	魏永刚	-、	-、	-、	魏永刚
37	李琳琛	-、	-、	-、	李琳琛
38	尹远	-、	-、	-、	尹远
39	蔡庆森	-、	-、	-、	蔡庆森
40	乐欢	-、	-、	-、	乐欢
41	刘晓璐	-、	-、	-、	刘晓璐
42	曾少庭	-、	-、	-、	曾少庭
43	李秋莹	-、	-、	-、	李秋莹
44	詹振宇	-、	-、	-、	詹振宇
45	郑炳林	-、	-、	-、	郑炳林
46	曾繁	-、	-、	-、	曾繁
47	方伟	-、	-、	-、	方伟
48	许捷昕	-、	-、	-、	许捷昕
49	莫美丽	-、	-、	-、	莫美丽
50	王保亮	浙江南峰管业股份有限公司	总代	工程师	王保亮
51	胡岩	中建红工集团	项目总工	高级工程师	胡岩
52	郭悦	城建工程局	质量监督	工程师	郭悦
53	蔡永华	中建红工集团有限公司	项目经理	高级工程师	蔡永华
54					



* GD-EI-914/5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 ☐ ☐ ☐

符合要求，同意竣工验收。

建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：

2022年12月28日



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

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

深圳市龙岗区建筑工务署：（建设单位）

位于深圳市 龙岗 区 龙岗区中型驿站项目 工程（请勾选：
☒ 单位工程， ☐ 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：
（公章）



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



单位（子单位）工程质量竣工验收意见

深圳市龙岗区建筑工务署：（建设单位）

位于深圳市 龙岗 区 _____ 龙岗区中型驿站项目 _____ 工程（请勾选：
☒ 单位工 程 ， ☐ 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性
标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：_____
（公章）
2022 年12月18日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



单位（子单位）工程质量竣工验收意见

深圳市龙岗区建筑工务署：（建设单位）

位于深圳市 龙岗 区 _____ 龙岗区中型驿站项目 _____ 工程（请勾选：
☒ 单位工程， ☐ 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性
标准，我方同意验收。



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

_____: (建设单位)

深圳市 龙岗 区 龙岗区中型驿站项目 工程 (请勾选:
☒ 单位工 程 , ☐ 子单位工程), 已完成本工程的各项内容, 工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性
标准, 我方同意验收。

单位 (项目) 负责人: 
(公章)

2022 年 2 月 28 日

注: 本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

（八）武汉软件工程职业学院学生公寓改造项目

1.中标通知书

中 标 通 知 书

致： 深圳安星建设集团有限公司

武汉软件工程职业学院的武汉软件工程职业学院学生公寓改造项目施工，于 2021 年 7 月 14 日开标后，已完成评标工作，现确定你单位中标。中标价为人民币 4884.750593 万元。施工工期为 420 日历天，质量标准合格，项目经理情况曹梅 建筑工程专业 一级注册建造师。请接通知后，于 2021 年 8 月 19 日 17 时前与招标人签订工程施工合同。限期内不来草拟合同作放弃中标处理。

招标人（盖章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期： 2021 年 7 月 19 日

招标代理机构（盖章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期： 2021 年 7 月 19 日

2.合同扫描件

28

(GF—2017—0201)

XY-ZS-SG(2)- 2024-050

建设工程施工合同

项目名称： 武汉软件工程职业学院
学生公寓改造项目

住 房 城 乡 建 设 部 制 定
国家工商行政管理总局

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：武汉软件工程职业学院

承包人（全称）：深圳安星建设集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规、规章和规范性文件，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就学生公寓改造项目（简称：项目）工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：学生公寓改造施工项目。

2.工程地点：湖北省武汉市光谷大道 117 武汉软件工程职业学院。

3.工程立项批准文号：武发改审批服务【2019】86 号。

4.资金来源：财政资金。

5.工程内容：对 1#、3#、4#、5#、6#、9#、12#、13#、14#、15#、16# 共计 11# 学生公寓的卫生间进行改造，改造内容包含墙面、地面、吊顶、给排水管网、电气等改造，以及洗手台、卫生间洁具更换、厕所门更换等。

对 1#~16# 共计 16# 学生公寓的天井、门厅进行改造。

对 1#、3#、4#、5#、6#、9#、11#、12#、13#、14#、15#、16# 共计 12 栋学生公寓屋面防水进行改造。

对 16# 学生公寓的宿舍门进行更换，并配套使用门禁系统。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6.工程承包范围:

承包人包工包料完成项目全部施工，相关内容详见工程量清单及图纸及双方的约定。

二、合同工期

本合同项目按工期的不同要求分两阶段实施，分别约定工期如下：

2021年9月3日前1、9、12、13、15栋的卫生间改造及屋面防水改造完工，其中9#学生公寓卫生间改造、屋面防水改造于2021年8月25日前完工。

余下所有施工内容于2022年8月31日之前完工。

三、质量标准

工程质量符合《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210-2018、《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300-2013标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1.签约合同价为：

人民币（大写）肆仟捌佰捌拾肆万柒仟伍佰零伍元玖角叁分（¥ 48847505.93 元）；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写） 壹佰零陆万肆仟叁佰柒拾叁元叁角壹分
(¥ 1064373.31 元)；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） 零元 (¥ 0 元)；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写） 零元 (¥ 0 元)；

(4) 暂列金额：

人民币（大写） 壹佰壹拾壹万壹仟捌佰元整
(¥ 1111800 元)。

2. 合同价格形式： 单价合同。

五、项目经理

承包人项目经理： 曹梅。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书；
- (2) 专用合同条款及其附件；
- (3) 投标函及其附录；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 技术标准和要求；

(6) 图纸;

(7) 已标价工程量清单或预算书;

(8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

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

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

八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2021 年 7 月 20 日签订。

十、签订地点

本合同在 武汉软件工程职业学院 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 双方签字盖章之日起 生效。

十三、合同份数

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执肆份。

发包人： (公章)

承包人： (公章)

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

(签字)

3.竣工验收报告

表十四






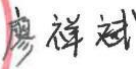

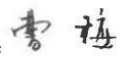
建筑工程竣工验收报告

工程名称： 武汉软件工程职业学院学生公寓
改造项目

建设单位： 武汉软件工程职业学院

2022年11月15日

工程名称	武汉软件工程职业学院学生公寓改造项目	结构类型/层数	混合结构/6层
建设单位	武汉软件工程职业学院	建筑面积	40000平方
施工单位	深圳安星建设集团有限公司	基础类型	/
监理单位	中鸿亿博集团有限公司	工程总造价	4884.75 万元
项目经理	曹梅	技术负责人	叶佐用
开工日期	2021年7月21日	竣工验收日期	2022年11月15日
工程完成 设计与合同所约定 内容情况	已按照施工合同及设计图纸完成了1#~16#学生公寓相应范围内的卫生间改造、天井改造、屋面改造、防盗门更换等。		
验收组织 形式	由建设单位武汉软件工程职业学院委托项目管理机构上海容基工程项目有限公司成立验收小组，组长汪文祥，各参建单位项目负责人为验收组成员，按照验收程序进行验收。		
验收 组 成 情 况	参建单位	成员名称	
	武汉软件工程职业学院	高长江、陈铁、袁召秀、李冰	
	上海容基工程项目管理有限公司	汪文祥、郑嘉凯	
	武汉智业建筑设计有限公司	王豹	
	中鸿亿博集团有限公司	廖祥斌、张效青、冯涛、邹梦晴	
	深圳安星建设集团有限公司	曹梅，任玉华	

项目	验收记录	验收结论
分部工程	共 4 分部, 经查 4 分部 符合标准及设计要求 4 分部	符合规范要求
质量控制资料	共 19 项, 经审查符合要求 19 项, 经核定符合规范要求 0 项	齐全有效
安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 18 项, 符合要求 18 项, 共抽查 18 项, 符合要求 18 项, 经返工处理符合要求 0 项,	满足安全和使用功能要求
观感质量验收	共核查 14 项, 符合要求 14 项, 不符合要求 0 项	观感好
参建各方竣工验收意见	<div>  建设单位 (公章) <div> 项目负责人:  年 月 日 </div> </div> <div>  设计单位 (公章) <div> 项目负责人:  年 月 日 </div> </div> <div>  监理单位 (公章) <div> 总监理工程师:  年 月 日 </div> </div> <div>  施工单位 (公章) <div> 单位负责人:  年 月 日 </div> </div>	

竣 工 验 收 程 序	1、建设单位主持会议，介绍工程概况、参建单位及负责人、合同完成情况等；参会人员签到； 2、根据参会签到表介绍参会单位相关人员； 3、宣布验收方案、验收小组组成情况，征得各参建单位意见； 4、参建单位分别汇报工程履约情况和建设过程中执行法律法规和工程建设强制性标准的执行情况； 5、参会人员审阅工程档案资料及相关技术资料； 6、对工程实体进行检查； 7、参与工程竣工验收的相关单位及部门就实体检查情况发言； 8、验收组就该工程形成统一的竣工验收意见后，在验收结论上签字通过验收； 9、验收组组长宣布竣工验收结论及竣工验收总结发言。
工 程 竣 工 验 收 组 意 见	建设单位执行基本建设程序情况： 按规定委托工程监理进行监督管理；委托项目管理机构进行施工现场管理；组织图纸会审、设计交底、工程质量验收等工作。按照基本建设程序开展项目管理工作。 对工程设计、施工、监理等方面的评价： 1、设计单位参加了各分部、子分部及有关重要部位工程质量验收，签发设计变更通知及技术洽商文件，出具工程设计质量检查报告； 2、施工单位项目经理部人员配备齐全，分包单位资格符合要求，施工组织设计及施工方案审批并执行。施工工序、部位、单位工程质量的检验评定符合要求，工程资料齐全有效； 3、监理单位项目监理机构人员配备齐全，监理规划、监理实施细则按规定编制审批，对材料、构配件、设备投入使用前进行审查，核查分包单位资质，实施见证取样制度，对重点部位、关键工序实施旁站监理。签发质量安全整改通知单并复查整改结果，组织工序、部位的质量验收，参加单位工程质量验收，监理资料完整。出具了监理质量评估报告。 对工程施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出总体评价： 工程施工、设备安装质量和各管理环节工作均符合国家强制性标准、现行质量检验评定标准、施工验收规范、经审查通过的设计文件及有关法律、法规、规章和规范性文件规定。工程质量评定：合格
备注：	

工程竣工报告

表A6

编号: 001

工程名称	武汉软件工程职业学院学生公寓改造项目		施工单位	深圳安星建设集团有限公司	
工程结构类型	混合结构	建筑面积	40000m ²	层数	6
工程开工日期	2021年7月21日		计划竣工日期	2022年8月31日	

致 中鸿亿博集团有限公司 监理（建设）单位：

根据合同约定，我方已完成合同规定的全部工作内容，工完场清，具备竣工验收条件。特此报告，请批复。

项目负责人：

施工单位（章）：深圳安星建设集团有限公司

2022年11月15日

审批意见：施工单位已根据合同约定完成了合同规定的全部工作内容，具备竣工验收条件。

审批结论：

☒ 同意

☐ 不同意

总监理工程师：
（建设单位项目负责人）
监理单位（公章）：中鸿亿博集团有限公司

2022年11月15日

本表由施工单位填报，经监理单位审批后，建设单位、监理单位、施工单位、城建档案馆各存一份。

（九）吉安市人才住房装饰装修工程

1. 中标通知书

中标通知书

项目编号: JAANZX2020-28

深圳安星建设集团有限公司:

贵单位在吉安市人才住房装饰装修工程（项目编号：JAANZX2020-28）进行的国内公开招标采购活动中，经评标委员会评定、采购人确认，贵单位为中标供应商。

中标金额：44833614.61 元

大写：肆仟肆佰捌拾叁万叁仟陆佰壹拾肆元陆角壹分整

请接到本通知书之日起三十日内与吉安市房地产综合开发有限公司联系，签订合同并认真履行合同条款。如你单位在规定的期限内无正当理由拒不签约，将承担由此引起的法律责任和后果。

特此通知！

吉安市安能项目管理有限公司

2021年1月20日



2. 合同扫描件

吉安市人才住房装饰装修工程施工合同

合同编号: JAANZX2020-28

合同编号: JAANZX2020-28

AX-ZS-SG(2)- 2021-008

建设工程施工合同

工程名称: 吉安市人才住房装饰装修工程

工程地点: 吉安市吉州区恒盛花园三期人才住房、

锦绣新丰人才住房、林业局人才住房、金麟府人才住房

发 包 人: 吉安市房地产管理局人才住房项目建设工作组

承 包 人: 深圳安星建设集团有限公司

2021 年 1 月 日

第 1 页 共 66 页

一、协议书

甲方: 吉安市房地产管理局人才住房项目建设工作组

乙方: 深圳安星建设集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章和吉安市的有关规定,并结合本工程的具体情况,为了明确工程内容及双方权利义务,遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,特订本合同。

1、工程内容及承包范围

1.1 工程概括:

工程名称: 吉安市人才住房装饰装修工程

工程合同名称: 吉安市人才住房装饰装修工程施工合同

工程地点: 吉安市吉州区恒盛花园三期、锦绣新丰、林业局 A1 地块、东投金麟府

1.2 承包内容: 乙方按本工程甲方提供的本工程招标文件、技术要求和图纸完成其全部约定内容。

2、合同价款

2.1 合同价款: 本工程合同总价¥44833614.61 元(人民币大写: 肆仟肆佰捌拾叁万叁仟陆佰壹拾肆元陆角壹分)。

2.2 价款约定:

(1) 合同价款指甲乙双方在本合同中约定,乙方完成承包范围内的全部工程和质量保修责任时,甲方支付乙方的价款;

(2) 乙方在签订本合同前对本工程的全部招标文件、设计图纸、技术要求及说明、质量要求、合同条件、现场条件及周围环境、承建风险、现场管理要求等已详细研究并完全明了,在合同价款中已予以充分考虑。

(3) 合同总价或单价中已包括了乙方为完成承建和质量保修责任的人员、材料、机械、运输包装、施工技术及管理、安全文明施工等可能发生的一切费用以及利润等。

(4) 按国家及政府规定由乙方缴纳的各种税金及其他费用已包含在本合同价款内,由乙方负责向相关部门缴纳。

3、支付方式

3.1 本合同协议书第 2.1 款所约定的全部合同价款由甲方向乙方支付。

3.2 签订合同并按招标人同意进场施工后 20 日内支付合同总价的 30%预付款。

3.3 在签订合同并按招标人同意进场施工后 20 日内支付合同总价的 30%预付款,在工程量完成 40%后按月工程进度付至已完成合格工程量 70%的工程款,项目验收合格后支付至已全部完工总金额的 80%,审计决算后付至审计金额的 97%,余款质保期两年满后无息付清。(招标人在申请项目资金时必须提供有效发票)。

3.4 乙方在完成各阶段约定工作内容并满足约定付款条件后,提交付款申请函(合同附件 4)、相关资料及等额合法有效的增值税发票,甲方在收到发票后 7 个工作日内安排付款,如乙方开具的发票不能通过税务局认证,则乙方需重新开具发票,付款时间相应顺延。

甲方增值税开票信息如下:

付款单位:吉安市房地产管理局人才住房项目建设工作组

纳税识别号:

地址:

电话:

开户行:上海浦发银行吉安分行

帐号:27610078801700000810

甲方如需要变更开票信息内容,应提前通知乙方。

3.5 乙方必须严格遵照相关税收法规和文件,开具合法的税务发票。如因乙方开具的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。

3.6 关于付款方式的约定:采用银行转账方式支付合同款。

4、合同文件及解释顺序

4.1 合同文件:以下 4.2 款的内容均为本合同不可分割的部分。

4.2 合同解释:除合同条款另有说明外,组成本合同的文件及优先解释顺序如下:

- (1) 本合同签订后双方约定的其他协议、共同认可的会议纪要、有效的工程变更文件等文件;
- (2) 本合同协议书及合同条件;
- (3) 中标通知书;
- (4) 招标文件及招标会议纪要;
- (5) 乙方的投标文件、承诺函件;
- (6) 现行的法律、法规、标准、规范;
- (7) 图纸。

4.3 当合同文件内容含糊不清或不相一致时,在不影响工程正常进行的情况下,由合同双方协

商解决,也可以提请监理做出解释。双方协商不成或不同意监理的解释时,按本合同有关争议的约定处理。

5、质量及验收

5.1 依国家及合同约定的技术要求进行验收,本工程须达到合格标准。

5.2 必须满足的设备、材料等品牌标准、质量标准。

6、工程工期

6.1 开工时间:2021 年 月 日(以开工令为准)

6.2 竣工验收时间:2021 年 月 日

6.3 总工期:90 日历天

二、合同条件

7、定义

7.1 甲方: 吉安市房地产管理局人才住房项目建设工作组

7.2 乙方: 深圳安星建设集团有限公司

7.3 本项目: 吉安市人才住房装饰装修工程

7.4 本工程: 吉安市人才住房装饰装修工程

7.5 本合同: 吉安市人才住房装饰装修工程施工合同

7.6 通知、同意、批准、证书和决定: 除另有约定外, 合同文件提及的由任何一方发出、给予的任何通知、同意、批准、证书或决定等应以书面形式体现。任何这种书面形式均不应以任何理由扣留或延误。

8、甲方义务

8.1 甲方或现场工程师的配合管理和协调工作, 监督检查工程质量、隐蔽工程的验收, 负责设计问题的处理和工程变更的签认。

8.2 根据合同约定, 对本工程发出工程变更要求或进行现场签证, 现场签证管理办法详见合同附件。

8.3 按合同约定的方式, 按时向乙方支付工程进度款, 及时办理工程结算和结算款的支付。

8.4 及时组织竣工验收, 办理竣工、移交等手续。协调第三方和乙方的工作。

8.5 向乙方提供设计施工图纸认为必须向乙方提供的技术资料、数据、图纸等。

8.6 乙方在施工过程中, 如出现重大的质量问题或进度不能满足甲方要求时, 在甲方书面通知乙方 10 天内, 如乙方仍无明显改进, 经现场工程师确认后, 视为乙方违约, 甲方有权解除本合同。

8.7 乙方违反合同约定, 甲方有权按本合同约定对乙方进行违约索赔。如在证据充分的情况下, 该项违约金经甲方确认后即可生效。

9、乙方义务

9.1 乙方负责办理本工程的相关手续。

9.2 乙方应于开工前向甲方提交详细的施工组织设计, 并严格按照经甲方批准的施工组织设计施工。尽管有甲方的批准, 乙方应对全部现场作业和施工方法的适应、稳妥和安全性承担全部责任。

9.3 乙方应按合同规定以及规范、设计的要求, 精心组织施工, 按时完成本合同工程及其保修并达到合同约定的质量标准。为此, 乙方应提供所需的全部监督管理、劳务、材料、设备、施工装备和其它物品。

9.4 乙方在查阅合同文件或在本合同工程实施过程中, 有责任对工程设计、技术规范与补充技术规范、图纸或其他资料进行复核, 如发现其中有任何差错、遗漏或缺陷, 应在其有关的单项工程

约补偿费用, 解约补偿费用按法律和政府有关规定确定, 甲方还应支付乙方撤出施工现场所发生的直接费用; 已经订货的设备、材料由订货方负责退货和解除订货合同, 甲方承担有关费用和损失。

27.8 合同解除后, 乙方应妥善做好已完工工程和已进入现场的材料、设备的保护和移交工作, 按甲方要求将机械设备和人员撤出现场。因乙方未完成移交手续擅自撤场时, 应赔偿由此给甲方造成的一切损失。乙方已完工程的价款在乙方撤出现场并办理结算手续后支付。

28、合同生效与终止

28.1 本合同自双方签字盖章之日起生效。

28.2 甲乙双方履行合同的全部义务, 乙方向甲方交付竣工工程, 本合同即告终止。

29、其他

29.1 本合同未尽事宜, 经双方协商同意可签订补充协议。

29.2 本合同所述之通知或其他需交对方的相关文件, 一方可选择邮政快递方式寄交对方, 在办理快递手续之次日起计满三个工作日, 即视为通知或文件到达。

29.3 本合同条款如有同招标文件条款相违背的, 以招标文件为准。

29.3 本合同一式拾份, 甲方伍份、乙伍份, 均具有同等效力。

发包人(甲方): (盖章)

法定(或授权)代表人:

组织机构代码:

户名: 吉安市房地产管理局人才住房

项目建设工作组

开户银行: 上海浦发银行吉安分行

帐号: 27610078801700000810

签订合同地址:

承包人(乙方): (盖章)

法定(或授权)代表人:

组织机构代码: 91440300192326370K

户名: 深圳安星建设集团有限公司

开户银行: 广发银行股份有限公司深圳深南支行

帐号: 9550 8800 0675 0200 104

时间: 2021年2月8日

3. 竣工验收报告

装修工程竣工验收报告

(装修工程)

工程名称: 吉安市人才住房装饰装修工程

验收时期: 2021年08月30日

建设单位: 吉安市房地产管理局人才住房项目建设工作组

施工单位: 深圳安星建设集团有限公司



说 明

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写, 向备案机关提交。
2. 填写要求内容认真, 语言简练, 字迹清楚。
3. 工程竣工验收报告一式五份, 建设单位、监督站、备案机关各持一份。



一、工程概况

工程名称	吉安市人才住房装饰装修工程	工程地点	吉州区（东投金麟府，恒盛花园，锦绣新丰）
建筑面积	平米	工程造价	元
结构类型		层数	
开工时期	年 月 日	验收日期	年 月 日
建设单位	吉安市房地产管理局人才住房项目建设工作组		
设计单位	深圳广田集团股份有限公司		
监理单位	吉安市建筑设计规划研究院		
施工单位 (装修)	深圳安星建设集团有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

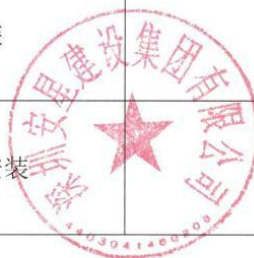
建设单位组织设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组，根据工程特点，下设若干个专业组。

（二）验收程序

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

三、工程质量评定

分部工程名称	验收意见	分部工程名称	验收意见
固定钢筋吊杆	合格	地面石材安装	合格
主龙骨及配件安装	合格	墙面玻璃安装	合格
石膏板吊顶	合格	电气安装	合格
地砖安装	合格	排水安装	合格
给水安装	合格	家具、定制类安装	合格
窗帘安装	合格	晒衣架安装	合格
空调器安装	合格	电视机安装	合格
油烟机、灶安装	合格	热水器安装	合格
洗衣机安装	合格	健身器材安装	合格



四、工程验收结论

竣工验收结论：

1. 石膏板吊顶的设计标高在四周墙上弹线，其水平线无偏差
 2. 四周墙角线对缝严密，与墙四周严密、缝隙均匀。
 3. 面板与龙骨应连接紧密，表面应平整，没有污染、折裂、缺棱掉角，刮伤等缺陷。
 4. 吊顶标高、尺寸、起拱和造型符合设计要求；
 5. 暗龙骨吊顶工程的吊杆、龙骨和饰面材料的安装牢固
 6. 卫生间严格进行闭水实验。
 7. 地面瓷砖铺贴平整，对缝整齐。
 8. 石材拼花正确，张贴平整，缝隙均匀。
 9. 玻璃安装严格打胶，再使用玻璃钉固定。
 10. 给水 PPR 管及管件，并进行管内试压。
 11. 电气布置严格按照使用要求设置线的大小，所有线路均穿管。
 12. 背景墙安装平整，接缝严密。
 13. 家具、定制安装牢固，表面平整，没有刮伤。
 14. 窗帘安装牢固，轨道平行。
 15. 晒衣架安装螺栓牢固，衣杆平整。
 16. 家电安装按设计标高，符合行业规范。
- 综上所述，吉安市人才住房装饰装修工程验收评定合格。

<p>施工单位：</p>  <p>单位(项目)负责人：_____</p> <p>(公章)</p> <p>年 月 日</p>	<p>监理单位：</p>  <p>总监理工程师：_____</p> <p>(公章)</p> <p>年 月 日</p>	<p>设计单位：</p>  <p>单位(项目)负责人：_____</p> <p>(公章)</p> <p>年 月 日</p>	<p>建设单位：</p>  <p>签字：_____</p> <p>(公章)</p> <p>年 月 日</p>
--	---	---	---

（十）沈阳星汇云锦项目二、三期项目装修工程（二标段）

1.中标通知书

中选通知书（二标段）

深圳安星建设集团有限公司：

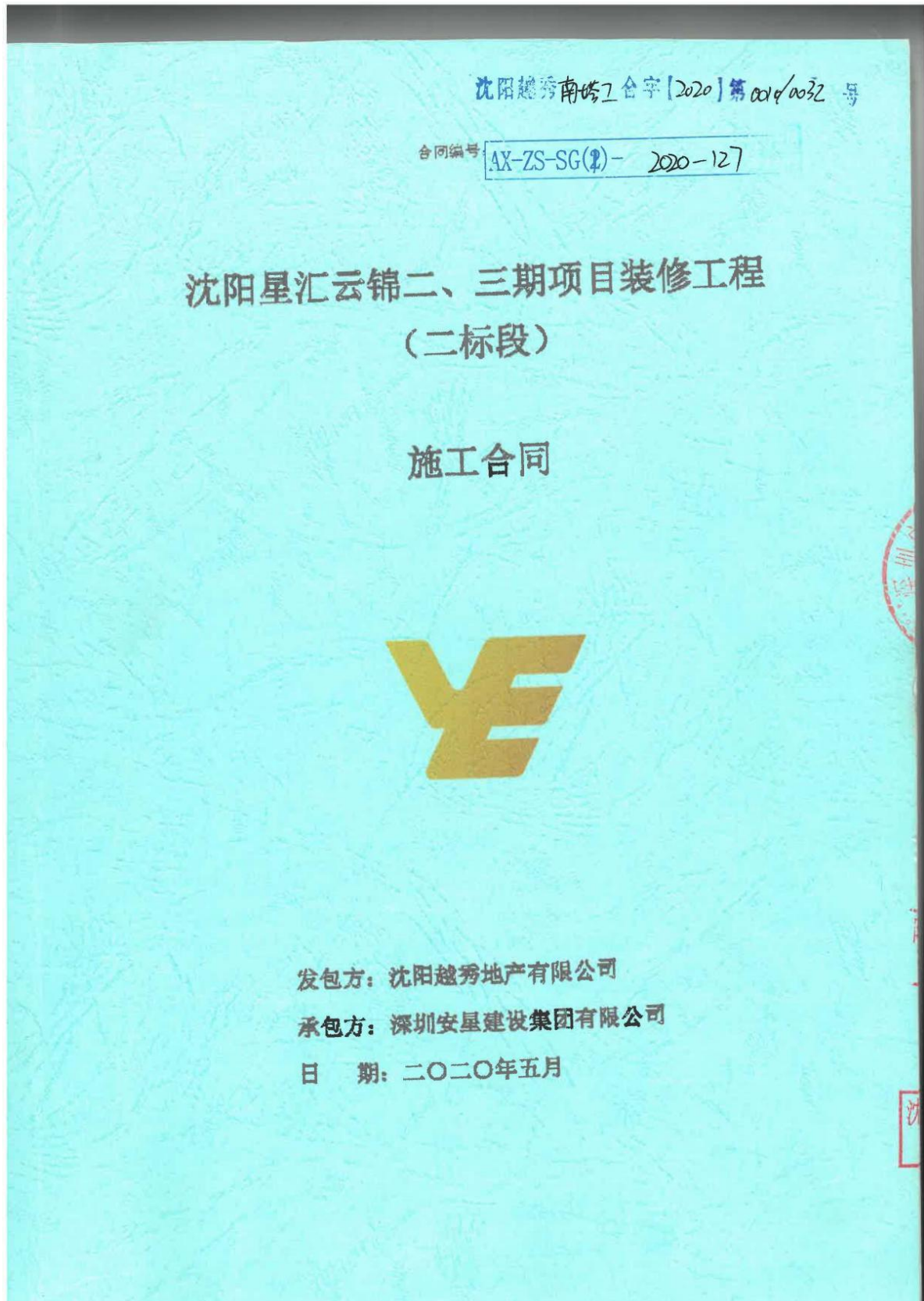
经我司综合评审，确定贵司为沈阳星汇云锦二、三期项目装修工程（二标段）的中选单位，中选含税总价为人民币 38,953,445.65 元（大写：人民币叁仟捌佰玖拾伍万叁仟肆佰肆拾伍元陆角伍分）。

请贵司立即安排人员开展有关工作，并尽快与我司洽商、签订合同。

沈阳越秀地产有限公司
2020年4月15日



2. 合同扫描件



发包人：沈阳越秀地产有限公司

承包人：深圳安星建设集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》和《中华人民共和国建筑法》，结合本工程具体情况，双方经充分协商，达成如下协议，共同遵守。

第一条 工程概况

1. 工程名称：沈阳星汇云锦二、三期项目装修工程（二标段）
2. 工程地点：南塔街 129 巷一2 地块。
3. 工程规模：项目位于南塔街 129 巷一2 地块。项目东起天坛一街，南临二环路（沈水路），西至南塔街，北靠南塔街一二九巷。
4. 本次招标范围为：沈阳星汇云锦二期（5#楼）、三期（9#楼）户内精装修工程，总装修面积约 39,248.20m²。

第二条 承包范围

1. 沈阳星汇云锦二、三期项目装修工程（二标段）承包范围包括但不限于竞价文件及图纸中确定的二、三期 5#、9#户内精装修工程范围内的地面、墙面、天花装修以及此范围内的硬装部分、开关、插座、灯具等的安装及毛坯拆改工程。

主要施工内容包括但不限于以下内容：

(1)楼地面工程：木地板、块料面层、地面找平、防水、踢脚线、门槛石、波打线等结构面的后续工程等。

(2)墙柱面工程：块料面层、墙身的防水、所有末端的开线定位（包括其他专业单位工程的末端）等墙身砌体的后续工程。

(3)天棚工程：石膏板天花、铝扣板天花、配合灯饰须预留或预埋的钢结构工程、天花灯槽、装饰线配合其他专业的末端定位等。

(4)油漆涂料裱糊工程：刮腻子、刷乳胶漆、墙纸裱糊等。

(5)门窗工程：户内门、门套底架的安装、石材窗台板、窗帘盒等。

(6)家具工程：户内家具的安装(如有)。

(7)机电安装工程：管线的供货安装，地漏、开关插座、灯具、卫浴五金（毛巾架、纸巾架）、星盆、洁具、龙头（含去水）安装及预埋管改造工作（配合机电、弱电等相关专业的安装）。

(8)技术资料整理：对承包及管理范围内的材料及专业工程技术资料进行整理，符合建设工程验收备案要求。

(9)在精装修期间负责装修工程范围内照管和配合专业工程于饰面部分的开孔、修补、收口责任，对在其装修场地范围内开展的专业工程进行管理（对甲指分包具有管理权）。

(10)配合装修工程分包人进行由装修工程分包人直接供应材料（甲供材料）的检验试验工作，负责甲供材料的的送检工作。

(11)提供装修产品的保护照管等相关工作及服务，产品保护的标准详见技术条件成品保护标

准。

(12)对甲供材料/设备的提供管理配合服务，具体实施方案见本合同条款。

2. 交楼期间（约三个月）配置驻场的维修和保修人员不少于 15 人（不包括项目经理及主要管理人员），及时做好急修工作并加强装修工程的维护和保修工作。交楼后的八个月，驻场的维修和保修人员不少于 10 人。

3. 施工期间发包人有权对施工范围做适当调整。

4. 施工界面移交：装修工程界面移交时，总承包单位与精装修单位需做好移交记录。装修单位施工过程中，发现界面交接前存在的问题，要以书面形式上报，由我司协调解决，如未上报造成损失的，装修单位承担全部责任。具体承包界面根据总包合同以及其它相关专业的合同范围、结合现场施工实际情况进行明确界定划分，详细工程界面划分见下表：

总承包单位与装修施工单位/其他专业施工单位的范围及界面划分

室内部分

序号	位 置	施工总承包单位自行施工部分	装修单位	备注/其他专业单位
1	砌体	按照建筑施工图纸完成砌筑墙体，完成空调洞新风洞开洞。门洞尺寸、墙体厚度等满足现行规范和我司图纸要求。	户内成活墙线放线； 填补户内原设计出台部分的墙体； 采购安装空调孔洞扣盖；	
2	内墙（柱）装饰	/	非标准层墙面需做局部 1.5cm 厚抹灰处理，标准层墙面需做粉刷石膏，满墙（包含三侧窗口）1cm 厚粉刷石膏，窗口位置需做挂网处理，以上做到无空鼓、无开裂、墙体规方、成活质量满足现行规范和我司图纸要求。进行原装饰面质量检查及测量（垂直度、平整度、空鼓、方正等）按精装修图纸施工至装饰层。	非标准层：5#9#楼 1/31/32 层；
3	地（楼）面	完成细石砼楼地面，有地暖的房间完成至地暖保护层。地面平整、无空鼓满足现行规范和我司图纸要求。	地面找平处理，满足地板铺装要求； 按精装修图纸施工至装饰层。	
4	天花	顶棚原顶打磨处理。无空鼓、平整极差等满足现行规范和图纸要求。	吊顶外区域界面剂及石膏，总包移交标准为 15mm 内，要求精装修成活做到 4mm 以内；无空鼓、无开裂、成活质量满足现行规范和我司图纸要求	
5	卫生间	完成至地热保护层，含一遍防水，防水高度上返 300mm；混凝土墙体含界面剂；安装排烟道逆止阀及开孔	按照图纸及规范要求完成防水施工 地面：按装修图纸完成至装饰层； 墙面：按装修图纸完成至装饰层； 天花：按装修图纸完成至装饰层；	/
6	厨房	地面地热及保护层，砖砌墙面专业砂浆找平。混凝土墙体含界面剂；安装排烟道逆止阀及开孔	地面：按装修图纸完成至装饰层； 墙面：按装修图纸完成至装饰层； 天花：按装修图纸完成至装饰层；	
7	阳台	地面完成防水、保温、保护层、地漏。墙面完成保温、真石漆，顶棚完成保温、涂料。阳台栏杆的制作及安装、收口及塞缝。	地面：按装修图纸完成至装饰层	

机电部分

序号	施工内容	总包单位	装修单位	机电安装单位	其他专业单位
1	低压配电系统	施工至分户箱及箱芯	分户箱下端的穿线管施工及穿线、面板安装。		
	防雷系统	完成防雷系统施工，卫生间户内完成等电位箱的安装。	负责将卫生间区域的金属外露件引至原有等电位箱；贴砖时预留等电位盖板位置，并压盖板覆盖安装至磁砖外。		
	智能化系统	完成基础预埋管线	按照精装修图纸，进行面盖安装。		智能化单位进行穿线、接头连接，底座安装及调试；
2	空调、新风系统	完成基础预埋管线	电源线穿线		空调、新风安装单位负责屏蔽线穿线、设备安装及系统调试
3	电话、宽带	完成基础预埋管线	按照精装修图纸，进行面盖安装。		按照图纸完成穿线、接头连接、底座安装及调试。
4	给排水系统	给水系统	按照水点点位图纸施工至各给水点位，并完成水压试验，安装丝堵。	1、进行点位尺寸的检查及接管； 2、末端洁具及五金的安装； 3、角阀安装完成后，进行打压试验；	
	排水系统	排水系统	1、按图纸施工至各个排水点位； 2、完成通水试验；	1、进行点位尺寸的检查及接管； 2、末端排水设备的安装； 3、成活后的通水试验；	

其它专业单位与装修单位界

序号	项目	施工单位	界面划分	备注
1	厨柜	精装修单位	提供厨房基准线、厨房贴砖成活线、棚线	
		厨柜单位	根据下单尺寸进行橱柜、洗菜盆、菜盆龙头的安装	
2	玄关柜（衣柜）	精装修单位	提供基准线、地砖成活线、棚线，并对玄关柜位置的尺寸进行归方统一，满足玄关柜可以标准化下单生产	
		玄关柜单位	根据下单尺寸进行制作、安装	
3	浴室柜	精装修单位	提供卫生间基准线、墙地砖成活线、棚线，并对卫生间的尺寸进行归方统一，满足柜体可以标准化下单生产	
		浴室柜单位	根据下单尺寸进行浴柜、镜柜、台面石、台盆的安装	
4	淋浴屏	精装修单位	提供卫生间基准线、成活线、棚线，并安装挡水石以供淋浴屏厂家准确下尺	
		淋浴屏单位	根据下单尺寸进行安装	

4. 工程竞价文件（含竞价文件补充文件、澄清文件、答疑文件等）；
5. 报价前经发包人确认的施工组织设计及相关承诺；
6. 标准、规范及有关技术文件等；
7. 图纸（经发包人确认）；
8. 工程量清单；
9. 组成合同的其他文件。

竞价文件、竞价文件补充文件、澄清文件、答疑文件、承诺书若发生冲突的地方，以发生时间先后顺序为依据，发生时间靠后的文件解释顺序优先。若竞价文件标准、要求高于报价文件的，则竞价文件解释顺序优先于报价文件，按竞价文件的标准、要求执行。

第五条 工期

总工期 400 日历天（含冬休期），计划 2020 年 4 月 25 日开工，2021 年 5 月 30 日竣工，实际工期以现场开工令为准。

5#楼：施工工期总日历天数为：219 日历天（含冬休期），计划 2020 年 4 月 25 日进场，2020 年 11 月 30 日全部竣工；

1. 重要完成节点：

- 1) 施工样板 6 月 30 日完成；
- 2) 粉刷石膏、找平处理 6 月 30 日完成；
- 3) 2020 年 8 月 1 日至 2020 年 10 月 1 日施工至瓷砖工程完成、吊顶工程完成。2020 年 9 月 15 日至 2020 年 11 月 30 日涂料工程完成、成品安装完成。实际工期以现场开工令为准。

2. 精装修过程节点工期具体要求如下：

- 1) 4 月 25 日进场开始进行施工界面查验与总包进行界面移交，同时开始进行测量放线；未按照此节点完成按照一般违约处罚；
- 2) 5 月 15 日之前提出施工作业面内的全部界面问题，与总包完成界面移交；超过此时间节点后再提出的问题由承包方自行处理；
- 3) 4 月 25 日—6 月 30 日对已完成移交的作业面进场做墙、顶面粉刷石膏找平；
- 4) 图纸深化 4 月 25 日—5 月 15 日前完成（设计确认），未按照此节点完成按照一般违约处罚；
- 5) 施工材料样板 4 月 25 日—5 月 20 日前完成（设计确认），未按照此节点完成按照一般违约处罚；
- 6) 11 月 30 日完成所有装修工作（包含局部修补、开荒保洁等），未按照此节点完成按照严重违约处罚；

9#楼：施工工期总日历天数为：333 日历天（含冬休期），计划 2020 年 7 月 1 日进场，2021 年 5 月 30 日全部竣工；

1. 重要完成节点：

- 1) 施工样板 10 月 15 日完成；

2) 粉刷石膏、找平处理 8 月 30 日完成；

3) 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 12 月 1 日施工至瓷砖工程完成、吊顶工程完成。2021 年 3 月 1 日至 2021 年 5 月 30 日涂料工程完成、成品安装完成。实际工期以现场开工令为准。

2. 精装修过程节点工期具体要求如下：

1) 7 月 1 日进场开始进行施工界面查验与总包进行界面移交，同时开始进行测量放线；未按照此节点完成按照一般违约处罚；

2) 7 月 15 日之前提出施工作业面内的全部界面问题，与总包完成界面移交；超过此时间节点后再提出的问题由承包方自行处理；

3) 7 月 15 日--8 月 30 日对已完成移交的作业面进场做墙、顶面粉刷石膏找平；

4) 图纸深化 9 月 1 日--9 月 10 日前完成（设计确认），未按照此节点完成按照一般违约处罚；

5) 施工材料样板同 1--5#楼（设计确认），未按照此节点完成按照一般违约处罚；

6) 2021 年 5 月 30 日完成所有装修工作（包含局部修补、开荒保洁等），未按照此节点完成按照严重违约处罚；

注：实际开工日期是指开工令签发之日，实际竣工日期指由发包人、承包人、设计、监理共同组成的验收小组签认工程验收书之日。

第六条 发包人项目经理和承包人项目经理

1. 发包人项目经理为 赵斌；

2. 承包人项目经理为 邓敏；

第七条 工程监理

1. 本工程由发包人委托沈阳中盛瑞科工程咨询有限公司（以下简称监理单位）对该工程实施施工工程社会监理，监理单位委派以 杨帆 监理工程师负责的监理机构为驻工地代表。

2. 监理内容：

2.1. 对承包人正确履行施工合同，严格按照国家及地方技术规范、标准、设计图纸和有关文件要求施工进行监督、检查和协调。

2.2. 对本工程的所有材料设备、构件、半成品、成品以及样板的质量进行监督和检查；督促承包人建立健全质量保证体系。

2.3. 督促承包人按合同要求和有关规定做好各项材料试验，做好各项技术资料和报表整理并报监理工程师核认。

2.4. 审查承包人提交的施工方案并提出意见，批准后监督其执行情况；当工程实际进展和进度计划不符时，督促承包人提出修改计划和采取相应措施。

2.5. 验收、签认隐蔽工程和各分部分项工程。

2.6. 核验、签认已完工程量、负责现场签证、工程形象进度并经发包人确认。

第八条 工程咨询

1. 发包人委托 辽宁万隆天翔工程造价咨询有限公司（以下简称咨询单位）进行本工程的造价咨

询（工程进度款审核、报价审核及工程结算审核等工作）。其任命的造价工程师为刘文岗。造价工程师在本合同项目中发出的所有文件或指令必须经过发包人确认。

第九条 合同价款、支付、变更和结算

1. 承包范围内容，含税合同价款为¥ 38,953,445.65 元（大写：人民币叁仟捌佰玖拾伍万叁仟肆佰肆拾伍元陆角伍分），不含税合同价款为¥ 35,737,106.10 元（大写：人民币叁仟伍佰柒拾叁万柒仟壹佰零陆元壹角整），增值税金为¥ 3,216,339.55 元（大写：人民币叁佰贰拾壹万陆仟叁佰叁拾玖元伍角伍分，增值税税率为9%）。分项工程如下：

- 1) 装饰工程分部分项工程量清单不含税金额：¥ 30,295,652.88 元。
- 2) 机电工程分部分项工程量清单不含税金额：¥ 3,517,543.20 元。
- 3) 措施项目清单不含税金额：¥ 1,453,910.01 元。
- 4) 其他项目清单不含税金额：¥ 470,000 元。
- 5) 增值税金金额：¥ 3,216,339.55 元（增值税税率为9%）。

本合同价款为完成本工程承包范围内所有工作内容所需费用，以及工程保修所需的全部费用，包括但不限于人工费、材料费、机械费、管理费、利润、规费、税金和合同条件中其它规定所包括的所有费用。分部分项清单部分采取不含税固定总价包干方式，措施项目清单报价采用不含税固定总价包干方式，其他项目清单甲供及甲询乙供材料/设备的管理配合服务费：设定费率上下限区间进行报价，以不含税固定费率包干。其他属报价人部分的其他项目清单价款：无论施工条件或图纸或其他任何情况是否发生变化，结算不调整。

备注：a) 本合同中不含税价不因国家税率调整而调整，若在合同履行期间，遇国家税率调整的，则价税合计相应调整，以开具发票的时间为准。承包人提供符合国家税务政策要求的一般纳税人增值税专用发票。

2. 合同价款的支付办法

- 2.1 进度款采用现金方式或非现金方式。经发包人和承包人协商明确采用非现金支付方式的，因改变支付方式造成的合同金额的调整额、具体的非现金支付方式、适用的支付款项类型及其他相关事项按协商结果执行。承包人理解并认可：发包人可按非现金支付方式的要求，以向承包人出具《付款确认书》及/或其他类似法律文件的方式对其应付款日期作出顺延安排，除此之外的本合同项下其他支付安排与现金支付方式一致；发包人按非现金支付方式要求作出延期付款安排，不构成对本合同及/或相关补充协议（如有）的违反。
- 2.2 分部分项工程量清单内工程价款支付方式：
 - 1) 不设备料款，按每个月经审核实际完成工程量价款的80%支付；
 - 2) 工程完工验收后付至经审核累计实际完成工程量价款的82%；
 - 3) 工程竣工验收（五方验收，并获得《监督验收告知书》）后支付至经审核累计完成工程量价款的83%；
 - 4) 工程开始移交小业主后6个月内业主报修24小时内响应维修达到95%以上的，支付

第二十二条 争议解决方式

1. 凡有关执行本合同所发生的一切争执，应通过友好协商解决，如协商不能解决，任何一方可向工程所在地有管辖权的人民法院提请诉讼。
2. 诉讼费用由败诉一方承担。
3. 在诉讼过程中，双方应继续执行合同中无争议条款的内容。

第二十三条 其它

1. 合同签订时间：2020年5月12日
2. 合同订立地点：中国辽宁沈阳
3. 任何一方未经对方书面同意，不得将本合同的义务责任转移给第三方。
4. 合同自签订之日起生效，至双方履约完成后终止。
5. 本合同一式捌份，其中正本贰份，发包人、承包人各执壹份；副本陆份，发包人执伍份，承包人执壹份。

第二十四条 合同附件

- 附件一：工程缺陷责任与质量保修书
- 附件二：承包单位对专业分包工程的承包管理工作内容
- 附件三：承包单位对专业分包工程的配合服务工作内容
- 附件四：承包管理配合协议格式（参考格式）
- 附件五：清单外项目计价方式
- 附件六：安全协议书
- 附件七：承包人银行的履约保函格式
- 附件八：廉政协议
- 附件九：答疑文件（另册）
- 附件十：中选通知书
- 附件十一：承诺书
- 附件十二：越秀地产工程管理技术文件汇编
- 附件十三：开荒保洁技术要求
- 附件十四：投标报价清单（另册）
- 附件十五：《关于签证、变更的管理细则》
- 附件十六：非现金支付指引

（以下无正文）

发包人：沈阳越秀地产有限公司

法定代表人：

朱晨

承包人：深圳安星建设集团有限公司

法定代表人：叶培

委托代理人：

委托代理人：

经办人：

经办人：

开户银行：中国农业银行沈阳分行

开户银行：广发银行股份有限公司深圳深南支

06190001040055020

行 9550880006750200104

地址：沈阳市沈河区天坛一街 36 甲号

地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四

路 4 号天安数码时代大厦 B 座八层 805-806

电话：

电话：0755-82035848



3. 竣工验收报告

建设工程竣工验收报告

工程名称	沈阳星汇云锦二、三期项目（二标段）5#楼户内装修工程		
建设单位	沈阳越秀地产有限公司	工程地址	南塔街 129 巷—2 地块
设计单位	意乔装饰设计有限公司	结构\层数	剪力墙结构/地上32层
设计单位	上海汉敦建筑装饰设计工程有限公司	建筑面积	20000m ²
监理单位	沈阳中盛瑞科工程咨询有限公司	开工时间	2020 年 6 月 10 日
施工单位	深圳安星建设集团有限公司	验收时间	2020 年 12 月 31 日

验收程序和内容：

沈阳星汇云锦二、三期项目（二标段）5#楼户内装修工程

(1) 楼地面工程：木地板、块料面层、地面找平、防水、踢脚线、门槛石、波打线等结构面的后续工程等。

(2) 墙柱面工程：块料面层、墙身的防水、所有末端的开线定位（包括其他专业单位工程的末端）等墙身砌体的后续工程。


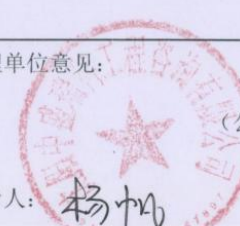



(3) 天棚工程：石膏板天花、铝扣板天花、配合灯饰须预留或预埋的钢结构工程、天花灯槽、装饰线配合其他专业的末端定位等

(4) 油漆涂料裱糊工程：刮腻子、刷乳胶漆、墙纸裱糊等。

(5) 门窗工程：户内门、门套底架的安装、石材窗台板、窗帘盒等。

(6) 机电安装工程：管线的供货安装，地漏、开关插座、灯具、卫浴五金（毛巾架、纸巾架）、星盆、洁具、龙头（含去水）安装及预埋管改造工作（配合机电、弱电等相关专业的安装）。

(7) 图纸范围内的其他内容项目

施工单位意见：  负责人：	监理单位意见：  负责人：杨帆
设计单位意见：  负责人：	设计单位意见：  负责人：
建设单位意见：  负责人：	（公章）

注：施工单位包括土建工程、内装修工程、消防工程的施工单位

建设工程竣工验收报告

工程名称	沈阳星汇云锦二、三期项目（二标段）9#楼户内装修工程		
工程地址	南塔街 129 巷—2 地块		
建设单位	沈阳越秀地产有限公司	结构\层数	剪力墙结构/地上32层
设计单位	意乔装饰设计有限公司	建筑面积	20000m²
监理单位	沈阳中盛瑞科工程咨询有限公司	开工时间	2020 年 7 月 1 日
施工单位	深圳安星建设集团有限公司	验收时间	2021 年 5 月 30 日

验收程序和内容：

沈阳星汇云锦二、三期项目（二标段）9#楼户内装修工程

(1)楼地面工程：木地板、块料面层、地面找平、防水、踢脚线、门槛石、波打线等结构面的后续工程等。

(2)墙柱面工程：块料面层、墙身的防水、所有末端的开线定位（包括其他专业单位工程的末端）等墙身砌体的后续工程。





(3)天棚工程：石膏板天花、铝扣板天花、配合灯饰须预留或预埋的钢结构工程、天花灯槽、装饰线配合其他专业的末端定位等

(4)油漆涂料裱糊工程：刮腻子、刷乳胶漆、墙纸裱糊等。

(5)门窗工程：户内门、门套底架的安装、石材窗台板、窗帘盒等。

(6)机电安装工程：管线的供货安装，地漏、开关插座、灯具、卫浴五金（毛巾架、纸巾架）、星盆、洁具、龙头（含去水）安装及预埋管改造工作（配合机电、弱电等相关专业的安装）。

(7)图纸范围内的其他内容项目

<p>施工单位意见：</p> <div style="text-align: center;">  (公章) </div> <p>负责人：_____</p>	<p>监理单位意见：</p> <div style="text-align: center;">  (公章) </div> <p>负责人：_____</p>
<p>设计单位意见：</p> <div style="text-align: center;">  (公章) </div> <p>负责人：_____</p>	<p>建设单位意见：</p> <div style="text-align: center;">  (公章) </div> <p>负责人：_____</p>

注：施工单位包括土建工程、内装修工程、消防工程的施工单位

(十一) 世茂浙江地区温州瓯江项目户内及公区精装修工程一标段

1. 中标通知书



中标通知书

存档编号: 01

致: 深圳安星建设集团有限公司

有关: 世茂温州瓯江项目户内及公区

精装修工程一标段

中标通知书

我司荣幸地通知贵司已被接纳为题述工程的承包单位, 在贵司与我司签定合同前, 本中标通知书将是贵我双方执行合同的依据。合同摘要如下:

1 合同金额

本工程为 总 价包干合同, 合同金额为 人民币叁仟零陆拾叁万陆仟陆佰壹拾壹元整 (RMB30,636,611)。

2 工期

2.1 本工程的总工期为 196 个日历, 开工日期 2022年9月5日 (具体以发包人书面指令为准);

2.2 竣工日期为 2023年12月31日。

3 合同文件

本中标通知书一经双方正式签署后, 连同贵司的投标文件及与本工程有关的来往信函 (详见附件 1)、发包方招标文件、合同图纸 (详见附件 2) 将为合同的组成, 对贵我双方均具有约束力。

4 文件解释

如果本中标通知书、招标文件及合同来往信函出现含糊不清或彼此矛盾时, 则以日期靠后的为准。当技术条件发生矛盾或含糊不清时, 则以标准较高的或要求较严的为准。

发包人: 温州世茂新腾飞房地产开发有限公司



法定代表人或获授权代表签署

日期: ____年____月____日

承包人签收:

日期: ____年____月____日



2. 合同扫描件



合同编号: AX-ZS-SG(2)-2023-019

世茂浙江地区温州瓯江项目户内及公区 精装修工程一标段

合同文件

发 包 人: 温州世茂新腾飞房地产开发有限公司

承 包 人: 深圳安星建设集团有限公司

日 期: 2022 年 月

世茂浙江地区温州瓯江项目户内及公区**精装修工程一标段****合同协议书**

本协议

由

发包人：温州世茂新腾飞房地产开发有限公司

纳税人识别号：91330301MA2HBADC4D

纳税人性质：一般纳税人

注册地址：浙江省温州瓯江口产业集聚区灵昆街道灵 电话：0577-89229860

蓉街66号发展大厦1号楼30305室

账号信息：19235301040000761

开户行：中国农业银行温

州瓯江口支行

和

承包人：深圳安星建设集团有限公司

纳税人识别号：1440300192326370K

纳税人性质：一般纳税人

注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路 电话：0755-82035848

4号天安数码时代大厦B座八层805-806

账号信息：9550880006750200104

开户行：广发银行股份有

限公司深圳深南支行

经友好协商后签订。

鉴于发包人愿将题述工程交由承包人实施，并已接受了承包人提交的关于实施和完成题述工程及修补其中任何缺陷的投标书；

发包人和承包人达成协议如下：

1. 下列文件应被视为本协议的组成部分，并应作为协议的一部分阅读和解释

- (a) 合同协议书；
- (b) 中标通知书(中标函)；
- (c) 往来函件；
- (d) 承诺书；

- (e) 投标函；
- (f) 投标须知；
- (g) 合同条件；
- (h) 承包范围、工程条件及管理要求；
- (i) 工程规范、管理制度要求；
- (j) 图纸目录及图纸；
- (k) 工程量计算规则及单价说明；
- (l) 工程量清单及附件；
- (m) 构成合同组成部分的其他文件（含附件）。

上述文件相互说明、相互解释，如出现不一致，上述顺序为合同的解释顺序，以顺序在先者为准（技术规范/标准除外），顺序一致的则以日期靠后的为准。如技术规范/标准发生不一致时，以较高标准为准。

2. 鉴于发包人将按合同条件所述付给承包人人民币叁仟零陆拾叁万陆仟陆佰壹拾壹元整（RMB 30,636,611）（以下简称“合同价格”），增值税税率为9 %，其中不含税价款为人民币贰仟捌佰壹拾万陆仟玖佰捌拾贰元整（RMB28,106,982），增值税为人民币贰佰伍拾贰万玖仟陆佰贰拾捌元整（RMB 2,529,628），本合同为固定总价合同。承包人特此与发包人签约，保证遵照合同的各项规定，实施和完成本工程及修补其任何缺陷。并且承包人需开具或由税务机关代开增值税专用发票，如未能开具，由此产生的损失由承包人承担。仅若因国家政策原因导致增值税率调整，应根据最新的税率对未支付合同价款进行调整，最终适用税率以国家政策公布的适用税率为准，调整后含税价格=原合同含税价格/（1+原合同增值税率）*（1+调整后增值税率）。

3. 付款方式：

- (a) 本工程合同签订后，发包人将本合同金额的 10%预付至承包人（发包人支付预付款前，承包人需提供本合同金额 10%的预付款保函），本预付款在每月进度款中以应付款的 10%比例扣回，直至扣完为止且不迟于实际付款达到合同总产值的 85%前；
- (b) 过程付款按单月申请、双月支付，月进度款工程量计算的形象进度截止日为上月 25 日，过程付款金额为经发包人审核已完合格工程量的 85%，同时扣除其他由发包人垫付的款项和发包人累计已支付

款项后的数额，如合同约定之当月里程碑节点延误，则当月进度款停止或扣留办理；当期中期付款金额小于 20 万的，则当月进度款并入下期付款；

(c) 合同调差按调差条款办理后，在价款审批结束后并入最近一次付款中计算；

(d) 工程款采用现金（银行转账）、非现金（商票、应收账款保理、供应链融资等）方式支付，其中现金支付（银行转账）比例不低于 50 %；

(e) 所有付款的审核支付期为 56 天；

(f) 每年度 6、12 月应付工程款并入下月支付；

(g) 竣工备案、单体清洁完成且交付完成，维保责任明确并签署指定格式的维保协议书，支付至已完合同工程量 90 %；

(h) 结算书签署后 6 个月内，付至结算金额的 96 %；

(i) 所有付款支付前，承包人应提供足额合规专用发票。累计付款比例到达 96% 时，分包人需提供本工程结算金额 100% 额度的发票；

(j) 保修金为结算额的 4 %，分 3 次返还，无息，付款节点如下：

1) 保修期起计满 12 个月，且此期间工程质量缺陷修复完毕，各类扣款（包括但不限于第三方维修扣款、客户赔偿金等）从保修金中扣除完毕后，支付保修金的 40 %；

2) 保修期起计满 24 个月，且此期间工程质量缺陷修复完毕各类扣款（包括但不限于第三方维修扣款、客户赔偿金等）从保修金中扣除完毕后，支付保修金的 50 %；

3) 保修期起计满 60 个月，且此期间工程质量缺陷修复完毕，各类扣款（包括但不限于第三方维修扣款、客户赔偿金等）从保修金中扣除完毕后支付剩余保修金；

4) 若每次支付保修金时，保修金余额不能覆盖各类扣款（包括但不限于第三方维修扣款、客户赔偿金等），则停止支付保修金。

4. 鉴于承包人将承担本工程的实施和完成及修补其任何缺陷，发包人特此立约，保证按照合同规定的时间和方式，向承包人支付合同价格。

5. 工期为 196 日历天，开工日期为 2022 年 9 月 5 日（若发包人有书面指令的，以书面指令为准），竣工日期 2023 年 3 月 30 日。交付日期 2023 年 12 月 31 日。工期的调整必须严格执行本合同文件的规定。

6. 缺陷保修限期：详见保修协议书。

7. 合同变更索赔资料需满足附件 13.3.1《施工合同索赔资料合规性认定规定》。
8. 双方联系地址：
- (1) 发包人联系地址：浙江省温州市瓯江口新区瓯华路与霓鹏南路交汇处星屿海售楼处金福项目部
- 联系人：彭安 联系电话：185-0165-0365
- 电子邮箱：AN PENG3@SHIMAOGROUP.COM
- (2) 承包人联系地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路 4 号天安数码时代大厦 B 座八层 805-806
- 联系人：王溯 联系电话：13940513392
- 电子邮箱：wangsu2301@163.com
9. 本合同正本贰份，发包人与承包人各壹份，副本陆份，发包人肆份，承包人贰份，正本及副本具有同等法律效力。

本协议由双方法定代表人或获授权代表于____年____月____日在此签字盖章立据：

发包人：_____ (章)

法定代表人或授权代表签署

代表姓名：_____

职 位：_____

承包人：_____ (章)

法定代表人或授权代表签署

代表姓名：_____

职 位：_____

一、投 标 函

致：温州世茂新腾飞房地产开发有限公司

根据已收到的世茂浙江地区温州瓯江项目户内及公区精装修工程的邀请招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》及其它有关招标投标政策法规的规定，我司考察现场和研究上述工程招标文件、工程量清单，招标文件补充通知，招标答疑纪要的所有内容和有关文件后，我司以总价格（含税总价，税率 9%）：¥ 叁仟零陆拾叁万陆仟陆佰壹拾壹元整（大写）人民币 30,636,611 元（小写）承担上述加工制作、安装施工、竣工和保修，并承诺按合同协议书要求方式包干。

- 1、我司确认所提供的投标价格已充分考虑了工地周围环境、交通道路、周围地下管网、现场地质资料、现场条件、招标文件、工程质量标准、工期要求、施工措施、安全文明措施、成本投入、材料价格变动因素、施工不可预见费（发包人认可的工程价款变更除外）等各种内、外部因素对报价的影响。
- 2、我司已知悉招标人提供的工程量清单为参考量，本次投标报价是经过我司全面成本核算后，根据我司实际情况作出的合理报价，如投标报价中存在少算、漏算项目均视为我司对该工程价格优惠，一切风险由我司自行承担。
- 3、我司已详细审核全部招标文件图纸及有关附件，充分理解招标价格不得低于企业个别成本有关规定。我司经过成本核算，所填报的投标价格不低于企业个别成本。
- 4、我司承认投标函附录是我司投标函的组成部分。我司同意从规定回标之日起计 120 个日历天内遵守本投标文件。在此期限之内，本投标文件对我司始终有约束力，并可随时被贵方接受。
- 5、一旦我司中标，我司保证本工程合同工期为196个日历天，在贵司签发出开工指令明确的开工日期开始计算合同工期。
- 6、一旦我司中标，我司保证工程质量达到我司所递交的投标文件及招标文件要求的质量标准。
- 7、一旦我司中标，我司保证按投标文件中的项目管理班子及施工组织设计组织施工， 承包人项目经理唐柳，如确需变更，必须征得发包人（即建设单位）的同意。
- 8、一旦我司中标，我司保证按经有关部门审核的我司的施工图设计要求进行施工。我司保证用于工程的主要材料、设备等，不低于招标文件规定和投标文件承诺的合格产品， 并在使用的前经发包人、建设、监理、设计单位共同确认后使用。

3. 竣工验收报告

工程竣工验收意见表

工程名称	温州瓯江口浅滩一期 E-16-03 地块项目 I 标段	开工日期	2020.7.27	验收组职务	姓 名	工 作 单 位	技术职称	单位职务
建筑面积	113009.32m ²	结构类型/层数	框剪 25/26 层	验收组组长	林列强	温州世茂新腾房地产开发有限公司	/	项目负责人
施工单位	金福建设集团有限公司	勘察单位	温州工程勘察院有限公司	验收组副组长	徐世波	浙江鼎力工程项目管理有限公司	工程师	总 监
设计单位	浙江绿建建筑设计有限公司	监理单位	浙江鼎力工程项目管理有限公司	验收组成员	王 芳	金福建设集团有限公司	工程师	项目负责人
工程竣工验收意见:	质量等级: 合格			验收组成员	王 芳	浙江绿建建筑设计有限公司	高级工程师	项目负责人
竣工 验收 人员 签 字				验收组成员	王 芳	浙江绿建建筑设计有限公司	高级工程师	结构工程师
				验收组成员	王 芳	浙江绿建建筑设计有限公司	高级工程师	建筑工程师
				验收组成员	王 芳	浙江绿建建筑设计有限公司	高级工程师	安装工程师
				验收组成员	王 芳	温州工程勘察院有限公司	高级工程师	项目负责人
				验收组成员	王 芳	温州工程勘察院有限公司	高级工程师	现场负责人
				验收组成员	王 芳	浙江鼎力工程项目管理有限公司	工程师	土建专监
				验收组成员	王 芳	浙江鼎力工程项目管理有限公司	工程师	安装专监
				验收组成员	王 芳	金福建设集团有限公司	工程师	项目技术负责人
				验收组成员	王 芳	金福建设集团有限公司	助工	施工员
				验收组成员	王 芳	金福建设集团有限公司	助工	质量员
质监站参加人员								
工程竣工验收结论:				整改落实情况: 已落实				
符合国家标准, 同意使用				建设单位项目负责人: 林列强				
				建设单位法定代表人: 陈荣洪				
				2020 年 (月) 26 日				

二、项目经理业绩

序号	建设单位	项目名称	合同金额 (万元)	开、竣工日期	项目所在地	项目 状况	担任 职务
1	中国民生 银行股份 有限公司 汕头分行	中国民生银行汕 头分行新办公楼 装修工程	4969	2024-05-10 2024-10-14	汕头市	完工	项目 经理
2	福建极准 互动科技 有限公司	福州金山橘园精 装修项目	1691	2022-04-17 2022-07-26	福州市	完工	项目 经理
3	福州悦华 酒店有限 公司鼓楼 区五四路 分公司	福州外贸中心悦 华酒店装修改造 工程	17228	2018-04-01 2020-08-09	福州市	完工	项目 经理

(一) 中国民生银行汕头分行新办公楼装修工程

1. 中标通知书

中选通知书

深圳安星建设集团有限公司：

在我公司组织的中国民生银行汕头分行新办公楼装修工程（项目编号：CGFA-2023-0916）中，经评审委员会评审，确定贵公司为本项目的中选单位，本项目报价为：

序号	中选供应商名称	项目名称	中选金额（人民币元）
1	深圳安星建设集团有限公司	中国民生银行汕头分行新办公楼装修工程	¥49,691,953.25

请贵公司接此中选通知书后按规定与征询方签订合同。
特此通知。

建银工程咨询有限责任公司

2024 年 3 月 30 日



2. 合同扫描件

商业秘密

文本编码: CMBC-HT-806 (中后台 2020)

中国民生银行股份有限公司汕头分行

与

深圳安星建设集团有限公司

(中国民生银行汕头分行新办公楼装修项目/工程)

建设工程施工合同

(大型工程)



编号: 【STMS-AX-ZX-2024001】

2024 年 4 月 10 日

建设单位: 中国民生银行股份有限公司汕头分行

总包单位: 深圳安星建设集团有限公司

设计单位: 中国建筑设计研究院有限公司

监理单位: 汕头市城市建设监理有限公司

造价咨询单位: 国建数智工程技术(深圳)有限公司

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：中国民生银行股份有限公司汕头分行

法定代表人/负责人：黄建

注册地址：汕头市龙湖区韩江路 17 号华景广场 1-3 层

统一社会信用代码：914405007076407432

联系人：蔡泽琳

联系电话：13360807600

承包人（全称）：深圳安星建设集团有限公司

法定代表人/负责人：牟建彬

注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路 4 号天安数码时代大厦 B 座
八层 805-806

统一社会信用代码：91440300192326370K

联系人：夏宁君

联系电话：13590128977



依照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平、诚实信用等原则，发包人与承包人就中国民生银行汕头分行新办公楼装修工程事项协商一致，订立本合同。

特别提示：为了维护各方权益，各方在签署本合同前，应仔细阅读本合同内容，关注合同中有关当事人权利义务和责任限制或免除条款，并特别注意字体加粗的条款。本合同任意一方签署本合同的，即视为其已充分理解并自愿接受本合同全部内容。

1. 工程概况

1.1 工程名称：中国民生银行汕头分行新办公楼装修工程。

1.2 工程地点：汕头市龙湖区汕港路1号宝能时代湾2幢。

1.3 工程立项批准文号：/。

1.4 规划许可证文号：/。

1.5 资金来源：自有资金。

1.6 工程内容及承包范围：汕头分行新办公楼地上1-9层施工图纸范围内的拆除、结构加固、室内外装修改造工程、室内外标识、强弱电、空调、给排水工程、消防改造（含机房气灭系统）、视频会议系、负二层地下室隔油池等工程量清单及图纸所示的全部工程内容。

2. 合同工期

2.1 计划开工日期：2024年4月15日，具体开工日期以发包人或发包人委托监理人发出的开工通知中记载的开工日期为准。

2.2 计划竣工日期：2024年8月28日，若实际开工日期晚于计划日期，则竣工日期相应顺延。

2.3 工期总日历天数：取得施工许可证后 135天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。前述工期总日历天数已考虑了政府规定的不可进行夜间或节假日施工、两会、高考、中考、国家庆典、外交来访、交通管制、降雨、大风、沙尘暴等（不可抗力因素除外）有可能对工期造成影响的所有因素。除非本合同另有约定或经发包人书面同意，前述工期不作任何延长。

2024-1574939

3. 质量标准

工程质量标准：达到合格验收标准。

4. 合同价款

4.1 签约合同价为：人民币（大写）肆仟玖佰陆拾玖万壹仟玖佰伍拾叁元贰角

伍分，(¥49,691,953.25 元)。

其中：

4.1.1 安全文明施工费：

人民币（大写）贰佰贰拾玖万陆仟陆佰贰拾陆元贰角伍分，(¥2,296,626.25 元)。

4.1.2 工程暂估价金额：

人民币（大写）贰佰柒拾万元整，(¥2,700,000 元)。

4.1.3 工程暂列金金额：

人民币（大写）肆佰玖拾叁万捌仟叁佰元整，(¥4,938,300 元)。

上述签约合同价是承包人完成本合同项下全部工作，发包人应支付给承包人的全部报酬及相关税、费，除非合同另有明确约定，不作任何调整。

4.2 合同价格形式：固定单价合同。上述签约含税合同价包括应当依照中华人民共和国法律、法规承包人应当缴纳的税费，除本合同另有规定或经发包人书面同意外，该合同价是承包人完成本合同项下全部工作发包人应支付给承包人的全部报酬及费用，不应作任何调整。

4.3 付款方式：

4.3.1 安全文明施工费付款：开工后，发包人取得承包人开具的符合要求的发票后，10 日内一次性全额支付。

4.3.2 预付款：预付款为签约合同价（扣除专业工程暂估价、暂列金、安全文明施工费）的 10%。要求提供等额的预付款保函（银行保函）。

4.3.3 预付款的扣回：在前两笔进度款中平均扣回，如当月进度款请款金额不足以抵扣时，需多月合并后提请付款，直至预付款抵扣完毕。

4.3.4 进度款付款：发包人按承包人每个付款周期实际已完合格工程量（不含已支付的安全文明施工费）的 70%向承包人支付进度款。

4.3.5 变更洽商款的支付：单项变更洽商在经过监理单位、造价单位、发包人审核后，可支付至造价单位初步审定金额（不含争议款项）的 50%，变更洽商款累计支付至合同暂列金的 50%时停止支付。其余变更洽商款在竣工结算完毕后随结算款一并支付。

4.3.6 工程竣工验收合格且完成竣工验收备案手续后，支付至签约合同价的 80%，同时预付款应在本节点全部抵扣完毕；承包人如在竣工验收完成后的 3 个月



内，按发包人的资料要求将竣工结算资料上报齐全，可支付至签约合同价的 85%；竣工验收备案手续办理完毕、竣工结算完成且结算结果经发包人或其委托审计机构审计确认后，支付至合同结算价格的 97%，剩余 3%作为质量保证金。

4.3.7. 质量保证金：质量保证金为 3%的工程结算价款，在工程竣工结算款支付时一次性扣留。本工程缺陷责任期满 2 年且无质量问题，发包人向承包人支付质量保证金。

承包人对专业分包工程和发包人发包的专业工程进行总包管理和配合，由此产生的费用已包含于合同签约价当中，承包人不得就此以任何理由再主张其他费用，即在合同执行过程中，承包人不得向专业分包工程和发包人发包的专业工程收取任何费用（包含总包管理费、施工配合费和业内资料合并归档等相关费用）。

承包人施工期间应考虑国家法定节假日、当地政府和监管要求、季节性施工、材料人工费上涨等因素造成的承包费用增加风险，此风险费用已包含在承包费用中，发包人不再因此增加费用。

5. 项目经理



2024-1574939

承包人项目经理：谭为兵
求到场施工，接受相关处罚。

项目经理严格落实到场制，若项目经理未按照要

6. 组成合同的文件

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明。除专用合同条款另有约定外，组成本合同的文件及合同优先解释顺序如下：

- 6.1 本合同协议书。
- 6.2 中选通知书。
- 6.3 与合同立约有关的往来文函。
- 6.4 专用合同条款及其附件。
- 6.5 通用合同条款。
- 6.6 征询/采购文件中的其他文件及其附件（含答疑澄清文件及征询/采购文件

修改部分的文件)。

6.7 响应书及其附件，以及总承包人在征询/采购过程中向发包人发出并为发包人接受的承诺或类似函件。

6.8 国家和项目所在地规范规程和标准、规范及有关技术文件。

6.9 合同图纸。

6.10 已标价工程量清单或预算书。

双方有关工程的洽商、变更等书面协议和其它已纳入或将纳入本协议书的具有合同约束力的信函、纪要、书面往来等文件也是合同文件的一部分。

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

7. 承诺

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



7.2 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工、竣工，并确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程质量保修责任；未经发包人书面同意，承包人不得将本合同项下对发包人的权利（包括金钱债权与非金钱债权）或义务进行转让。

7.3 发包人、承包人承诺，发包人、承包人及发包人、承包人法定代表人/负责人或其委托代理人具备签署、履行本合同相应的权利能力及行为能力，并根据中国现行法律法规、公司章程的规定已获得所需的有效授权。

8. 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。

9. 签订时间与地点

9.1 本合同签订时间：2024年4月10日。

9.2 本合同签订地点：汕头。

10. 补充协议

合同未尽事宜，合同双方当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

11. 合同生效与终止

11.1 本合同于双方法定代表人/负责人或委托代理人签名或盖章并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

11.2 双方同意本合同可以采用电子签名方式签订。合同双方若采用电子签名方式签署本合同，应当遵守《中华人民共和国电子签名法》的有关规定，本合同任一签署方以电子签名方式签署本合同的即表明其完全接受本合同项下的全部条款，本合同自发包人、承包人双方电子签名后，发生法律效力。

承包人确认，其通过发包人提供的电子渠道进行任何形式的确认（包括但不限于数字证书、密码、勾选、点击确认等形式）均视为《中华人民共和国电子签名法》第十三条规定的可靠的电子签名。

11.3 本合同于合同双方履行完毕约定义务之日终止。

12. 适用法律

本合同的签署、履行均适用中华人民共和国法律，不包括中国香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律。

13. 合同份数

本合同一式六份，均具有同等法律效力，发包人执四份，承包人执二份。



组织机构代码: /

联系地址: /

邮政编码: /

法定代表人/负责人: 黄建

委托代理人: /

电话: 0754-88696501

传真: /

电子信箱: /

开户银行: /

账号: /

组织机构代码: 91440300192326370K

联系地址: /

邮政编码: 518000

法定代表人/负责人: 牟建彬

委托代理人: 夏宁君

电话: 13590128977

传真: 0755-82031913

电子信箱: xianj@anxing.com.cn

开户银行: 平安银行深圳车公庙支行

账号: 0042100208454



3. 竣工验收报告

孙华建 [2024] 0313

单位（子单位）竣工验收备案表

GD-E1-916 ☐ ☐ ☐

广东省住房和城乡建设厅制



* GD - E1 - 916 *

GD-E1-916/1

建设单位名称	中国民生银行股份有限公司汕头分行		
备案日期	2024年11月8日		
工程名称	中国民生银行汕头分行新办公楼装修工程		
工程地点	汕头市龙湖区汕港路1号宝能时代湾2幢		
工程规模 (建筑面积、层数)	装修面积16805.7m ²		
结构类型	框架筒体结构		
工程用途	办公场所		
开工日期	2024年5月10日		
竣工验收日期	2024年10月14日		
施工许可证号	440540202405090201		
施工图审查意见	审查合格		
勘察单位名称	/	资质等级	/
设计单位名称	中国建筑设计研究院有限公司	资质等级	甲级 (A111002193-10/6)
施工单位名称	深圳安星建设集团有限公司	资质等级	甲级 (E244068034)
监理单位名称	汕头市城市建设监理有限公司	资质等级	一级 (D244045812)
工程质量监督 机构名称	汕头华侨经济文化合作试验区建设工程质量与安全中心		



* GD - E1 - 916 / 1 *

竣工 验收 意见	勘察 单位 意见	项目负责人(签字): (公章) 注册岩土工程师(签名并盖执业章): 年 月 日
	设计 单位 意见	姓名: 陈越 注册号: 1100219-S127 有效期至: 2025年12月 项目负责人(签字): 注册建筑师(签名并盖执业章): 注册结构工程师(签名并盖执业章):
	施工 单位 意见	设计图纸及合同约定完成全部分部项工程, 资料齐全, 同意验收。 技术负责人(签字): 唐柳 项目负责人(签名并盖执业章): 谭为兵 1442015201632818(01) 建筑 2027.09.02 安星建设集团有限公司
	监理 单位 意见	同意验收。 总监理工程师: (签字并盖注册章) 黄枝耀 注册号: 44012192 有效期至: 2025.07.31 安星建设集团有限公司
建设 单位 意见	同意。 单位(项目)负责人(签字): 蔡清如	



* GD - E1 - 916 / 2 *

工程竣工验收备案文件目录	<ol style="list-style-type: none">1 单位工程（子单位）竣工验收备案表2 单位（子单位）工程竣工报告3 建筑工程施工许可证或开工报告4 施工图设计文件审查合格书5 市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料6 勘察文件质量检查报告7 设计文件质量检查报告8 单位工程质量评估报告9 规划验收合格证10 消防验收合格意见书或备案文件11 环保验收认可文件或者准许使用文件12 建筑工程质量保修书13 住宅质量保证书14 住宅使用说明书15 单位工程（子单位）质量竣工验收记录16 单位（子单位）工程竣工验收报告17 法规、规章规定必须提供的其他文件
备案意见	<p><u>中国民生银行汕头分行新办公楼装修</u>工程的竣工验收备案文件已于 2024 年 11 月 9 日 收讫，文件齐全。</p> <p style="text-align: right;">（公章） 2024 年 11 月 9 日</p>
备案机关负责人	<p style="text-align: center;">2024.11.09</p>
备案经受人	潘婷玉



* GD - E1 - 916 / 3 *

备案机关处理意见:

经核查,位于 汕头 市 华侨试验区 区(县级市) 中国民生银行汕头
分行新办公楼装修 工程,竣工验收备案文件齐全,对照该工程质量监督机构提出的
《建设工程质量监督报告》(编号: 汕华质安管[2024]07号),根据《建设工程质量
管理条例》(国务院第279号令)、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》(城乡建设部令第2号)
以竣工验收备案。



* GD - E1 - 916 / 4 *

（二）福州金山橘园精装修项目

1. 中选通知书

中 选 通 知 书

致：深圳安星建设集团有限公司（以下简称“贵司”）

祝贺贵司在我司“字节跳动2021-2023年度中小型项目框采精装修总承包”采购项目中，按招采文件要求中选。请贵司按我公司招采文件的有关条款、投采文件的所有响应和承诺及本通知书要求完成相应工作内容；

项目规模：字节跳动全国中小型房产租赁总包项目（实际项目委派以业主书面通知和PO单为准，业主保留项目分配的决定权）；

质量标准：合格，满足设计任务书要求；

中选项目计划开始日期以我司书面通知为准，实际开始日期以我司发出的合同及PO为准，任何预计开始日和实际开始日的差异风险由贵司自行承担，贵司筹备所发生的各类费用由贵司承担。

中选项目交付时间及进度安排以我司发出的合同及PO为准。在合同及PO发出之前，本中选通知书连同我司招采文件、贵司报价文件以及招采期间经双方确认的各种往来函件，构成对贵我双方具有法律约束力的文件。

请贵司在接到本通知书后24小时内，联系我司采购经理，按我司要求开展框架协议签订等相关工作。

如果贵司在接到本中选通知书后，未按招采文件约定履行义务，则本中选通知书不再发生法律效力，贵司须向我司支付相当于本项目中选价20%的违约金，且我司有权另行确定中选单位，并保留向贵司继续索赔的权利。

特此通知，以下无正文。

北京字节跳动网络技术有限公司

2021年12月10日

2. 合同扫描件

CT20220427003540



福州金山橘园办公室精装修项目 设计施工合同

发包人：福建极准互动科技有限公司

承包人：深圳安星建设集团有限公司



合同协议书

发包人：福建极准互动科技有限公司

法定代表人：李彤

住所地：福建省福州市仓山区建新镇金林路35号互联网小镇科创智慧园6号楼208单元

承包人：深圳安星建设集团有限公司

法定代表人：牟建彬

住所地：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路4号天安数码时代大厦B座八层805-806

发包人为建设 福州金山橘园办公室精装修项目 工程（以下简称“本工程”），已接受承包人提出的承担本工程的施工、竣工、交付并维修其任何缺陷的报价。依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方共同达成并订立如下协议。

一、 工程概况

工程名称： 福州金山橘园办公室精装修项目

工程地点： 福建省福州市仓山区建新镇西三环路18号金山橘园园区项目A（智能产业园），1号楼3-8层

工程内容： 装饰装修、电气、空调暖通、给排水、消防等专业工程

二、 工程承包范围

承包范围： 包含但不限于拆除、装饰装修、电气、空调暖通、给排水、消防等专业工程；分户墙设置、结构加固、楼板开洞、窗帘、室外平台及设备平台装修、机房装修、室内标识（甲指标识供应商所负责标识工作之外的所有标识内容均为报价人工作范围）、灯光工程、卫生间改造、电力增容、风管清洗&检测等工作），同时包含软装等全部图纸所示及报价邀请文件内要求的全部施工、发包人要求的材料检测、空气检测、开荒保洁、精细保洁（达到满足发包人入住要求并达到移交字节行政、设施接收的标准）及质保工作内容，并办理必要的政府部门及大厦、街道需求的报批和验收手续，提供发包人及其设施部门需要的项目竣工资料。

详细承包范围见《技术标准和要求》及本合同其他文件。

三、 合同工期

本工程预计于 2022 年 4 月 20 日开工， 2022 年 7 月 26 日竣工，工期总日历天数 97 天。

实际开工日期以发包人发出的开工通知中记载的开工日期为准。



四、 质量标准

工程质量标准：质量合格且符合合同约定。

五、 合同形式

本合同采用固定总价合同形式。

六、 签约合同总价

含税金额（大写）：人民币壹仟陆佰玖拾壹万贰仟叁佰贰拾叁元贰角叁分（小写）：
¥16,912,323.23 元。

其中：

不含税金额为（大写）：人民币壹仟伍佰伍拾壹万伍仟捌佰玖拾贰元捌角柒分（小写）：
¥15,515,892.87 元，增值税税率为 9%，增值税额为（大写）：人民币壹佰叁拾玖万陆仟肆佰
叁拾元叁角陆分（小写）：¥1,396,430.36 元。

七、 承包人项目经理：

姓名： 谭为兵

职称： 高级工程师

身份证号： 500237198607058953

建造师职业资格证书号： JZ00457176

建造师注册证书号： 粤 1442015201632818

建造师执业印章号： 粤 1442015201632818

安全生产考核合格证书号： 粤建安 B（2017）0001381

八、 合同文件的组成

下列文件共同构成合同文件：

- 1、本合同协议书；
- 2、报价函；
- 3、合同条款及附件（但单独列为合同组成文件的附件除外）；
- 4、技术标准和要求；
- 5、图纸；
- 6、已标价工程量清单；
- 7、其他合同文件。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同条款约定的解释顺序为准。

九、本合同协议书中有关词语定义与合同条款中的定义相同。

十、承包人承诺按照合同约定进行施工、竣工、交付并承担质量缺陷保修责任。

十一、发包人承诺按照合同约定的条件、期限和方式向承包人支付合同价款。

十二、本合同协议书连同其他合同文件一式贰份，双方各执壹份。



十三、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同文件的组成部分。

(以下无正文)

发包人（盖章/发包人签字盖章处）：



签订日期： 年 月 日

承包人（盖章/承包人签字盖章处）：



签订日期： 年 月 日

3. 竣工验收报告

福建省房屋建筑工程 竣工验收报告

福建省住房和城乡建设厅 制

- 1 -

填 表 说 明

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

竣工项目审查

表 1

工程名称	福州金山橘园办公室精装修项目	工程地址	福建省福州市仓山区建新镇西三环18号金山橘园园区项目A（智慧产业园）1#A号塔楼3-8层		
建设单位	福建极准互动科技有限公司	结构形式	钢结构		
勘察单位		层数	6	幢数	1
设计单位	禾泽都林设计集团有限公司	工程规模	8287 m²		
监理单位		开工日期	2022 年 4 月 17 日		
施工单位	深圳安星建设集团有限公司	竣工日期	2022 年 7 月 26 日		
施工许可证号	3501042204130101-SX-001	总造价	1600 万元		
审查项目及内容		审查情况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程		1、装饰装修工程已按设计完成 2、给排水工程已按设计完成 3、建筑电气工程已按设计完成 4、通风与空调工程已按设计完成			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		1、已完成合同约定 2、本工程未发生专业承包合同			
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		技术档案和施工管理资料齐全、有效			

续 0 表 1

四、进场试验报告 1、主要建筑材料 2、建筑构配件 3、设备 4、工程质量检测和功能性试验资料	各项进场试验报告齐全、有效
五、质量评价文件 1、勘察单位质量检查报告 2、设计单位质量检查报告 3、施工单位竣工报告 4、监理单位质量评估报告	见附件内容： 附件 1、设计单位质量检查报告 附件 2、施工单位竣工报告
六、工程质量保修书 1、总、分包单位 2、专业承包单位	见附件内容： 附件 3、建筑工程质量保修书
七、建设单位是否已按合同约定支付工程款	建设单位是已按合同约定支付工程款
八、住宅工程是否已进行分户验收并验收合格，建设单位是否已按户出具《住宅工程质量分户验收表》	
九、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否全部整改完毕	

审查结论：

经审查该工程已按图纸设计及合同约定内容施工完成，内业资料齐全、有效。



建设单位工程负责人：

2022年7月26日

竣工验收组织实施情况

一、验收机构

(一) 领导层

表 2

主任	施聪
副主任	谭为兵
成员	姜友坚、吴学峰、李锐坤、谭耀东、庄小晴、陈远社、刘梦琪、彭晓玲

(二) 专业组

验收专业组	组长	组员
建筑工程	施聪	姜友坚、谭为兵、吴学峰
给排水、燃气工程	施聪	姜友坚、谭为兵、谭耀东
建筑电气、智能化安装工程	施聪	姜友坚、谭为兵、谭耀东
通风与空调工程	施聪	姜友坚、谭为兵、谭耀东
电梯安装工程	/	
室外工程	/	

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

二、验收组织程序

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

工程质量评定

表 3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定
地基与基础	/	共核查 5 项， 其中符合要求 5 项， 经鉴定符合要求 5 项 结论：合格	应得 100 分 实得 95 分 得分率 95 %
主体结构	/		
建筑装饰装修	合格		
屋面	/		
建筑给水排水及供暖	合格		
通风与空调	合格		
建筑电气	合格		
智能建筑	合格		
建筑节能	/		
电梯	/		

单位工程评定等级

该单位工程评定等级合格



执行标准情况	建筑工程	严格执行《建筑工程施工质量验收统一标准》 GB50300-2001、《建筑装饰装修工程质量验收规范》 GB50210-2002
	给排水、燃气工程	严格执行《建筑给排水与采暖工程施工质量验收规范》GBA50303-2002
	电气、智能化工程	严格执行《建筑电气工程施工质量验收规范》 GB50303-2002
	通风、空调工程	严格执行《通风与空调工程施工质量验收规范》 GB50243-2002
	电梯工程	/

续表 3

验收机构意见	建设单位	符合设计及合同要求，同意验收
	勘察单位	/
	设计单位	符合设计要求，同意验收
	施工单位	符合图纸设计及国家规范要求，同意验收

	监理单位	/		
竣工验收结论： 本工程已按合同约定内容，图纸设计施工完成，单位工程质量评定合格，内业资料齐全、有效，同意验收交付使用				
建设单位 (公章) 项目负责人： (签字) 2022年7月26日	勘察单位 (公章) 项目负责人： (签字) 年 月 日	设计单位 (公章) 项目负责人： (签字) 2022年7月26日	监理单位 (公章) 总监理工程师： (签字) 2022年7月26日	施工单位 (公章) 项目经理： (签字) 2022年7月26日

附件 1

(三) 福州外贸中心悦华酒店装修改造工程

1. 合同扫描件

合同编号: WMZX201712-1

《建设工程设计施工总承包合同》 补充协议(一)

发包人(全称): 福州悦华酒店有限公司鼓楼区五四路分公司

承包人联合体: 深圳市洪涛装饰股份有限公司(主办人)、 厦门陆原建筑设计院有限公司(成员)

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》和其他有关法律、法规及双方于 2017 年 6 月签订的《建设工程设计施工总承包合同》(以下简称“原合同”), 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 双方就原合同的合同价款及有关事项协商一致, 订立本补充协议。

一、工程概况

工程名称: 福州外贸中心悦华酒店装修改造工程

工程地点: 福州鼓楼区五四路 71、73 号

工程内容: 福州外贸中心悦华酒店装修改造工程设计、施工

资金来源: 国有自筹。

二、合同价款及设计内容

1、原合同中签约合同价暂定为人民币: 壹亿柒仟贰佰贰拾捌万捌仟伍佰伍拾陆元贰角柒分(小写: 172,288,556.27 元, 其中工程设计费为人民币 3,880,000 元, 建筑安装工程费暂定为人民币 168,408,556.27 元, 含 11% 增值税), 根据双方协商一致, 原合同中约定的设计费用 388 万现根据实际工作内容变更为人民币: 贰佰伍拾陆万元整(¥2,560,000.00 元), 变更后合同总价暂定为人民币: 壹亿柒仟零玖拾陆万捌仟伍佰伍拾陆元贰角柒分(小写: 170,968,556.27 元, 其中工程设计费为人民币 2,560,000 元, 含 6% 增值税; 建筑安装工程费暂定为人民币 168,408,556.27 元, 含 11% 增值税), 开票及付款信息如下:

(1) 发票客户名称: 福州悦华酒店有限公司鼓楼区五四路分公司

纳税人识别号: 91350102MA2Y11B85G

地址: 福建省福州市鼓楼区温泉街道五四路 73 号 1 号楼

电话: 0592-2263798

开户行: 中国银行福州市晋安支行

账号: 428673793589

(2) 该项目设计费用由发包人直接按合同约定支付给厦门陆原建筑设计院有限公司, 并由厦门陆原建筑设计院有限公司开具增值税专用发票给发包人(税率为 6%), 汇款账户如下:

户名: 厦门陆原建筑设计院有限公司

开户行: 工商银行厦门美禾支行

账号: 4100 0228 0902 2101 719

(3) 该项目建安工程费用由发包人直接按期支付给深圳市洪涛装饰股份有限公司, 并由深圳市洪涛装饰股份有限公司开具增值税专用发票给发包人(税率为 11%), 汇款账户如下:

(4) 户名: 深圳市洪涛装饰股份有限公司

开户行: 平安银行深圳分行营业部

账号: 0012 1005 9657 2

2、设计服务具体细项如下:

(1)、负责机电专业施工图;

(2)、装修施工过程中的土建及结构配套(如增加电梯井等);

(3)、绘制综合天花图(空调风口、消防喷淋、烟感消防广播、照明灯具点位、影视镜头位等);

(4)、负责后勤区域(如:宿舍、厨房、机房、综合楼等)施工图的设计;

(5)、施工图套图框及项目全图纸报消防审批、后期配合(含竣工验收、签字、机电配合现场变更出图);

(6)、在本项目设计施工一体化招标文件的附件3《福州外贸中心酒店采购及施工界面》中,界定由二装总承包采购或安装所涉及的电气、给排水、空调、智能化四大机电专业设计以及相应建筑、结构的调整设计,均由承包人负责;

(7)在本项目设计施工一体化招标文件的附件6《装修改造工程机电设计任务书》中所界定的内容,均由承包人负责。

三、施工图设计出图审核要求

承包人联合体承诺,按如下流程展开本项目机电设计工作:立即安排按设计、校对、审核、机电总工管理把关并进行综合管线设计协调、承包人各专业工程师审核签字确保所设计施工图满足机电系统现场施工深度要求后,承包人联合体正式发文发包人,申请进行施工图纸审核批准,发包人将安排专业技术人员及机电顾问等进行相应图纸审核工作。

四、时间节点

1、第一版机电施工图2018年3月8日提供;

2、第二版机电施工图2018年3月25日提供。

3、后续施工图修改、补充、更改通知单等应按双方约定的时间计划、承包人联合体按本补充协议第三条施工图设计出图审核要求的流程提交高质量的设计文件,申请发包方进行审核批准。承包人应预留发包人和机电顾问的合理审图时间,并确保满足现场施工工期进度的时间节点要求。

4、承包人联合体主办人与承包人联合体成员应做好密切沟通,确保设计时间节点、施工图设计质量满足施工要求。如出现因承包人联合体主办人与承包人联合体成员沟通协调工作不力等问题导致的设计延期、施工图深度不满足施工要求、或出现设计质量问题,发包人将按原合同约定追究违约责任。

五、承包人若发生违约行为应承担的违约金、扣罚款等,承包人联合体自行协商确定并向发包人出具说明由哪一方承担,若承包人联合体无法出具说明的,则由承包人联合体共同承担,发包人将按承包人联合体各自收取的费用占合同金额的比例*违约金(扣款)总额,在各自应付款中做相应扣减。

六、合同执行过程中,如国家税收政策发生变化及税费调整,合同不含税金额不变,合同税额按照国家政策进行相应调整。

七、本补充协议是原合同的组成部分,自双方盖章之日起生效,若本补充协议与原合同约定不一致

的，以本补充协议规定为准；本协议没有约定的，以原合同为准。

八、本补充协议一式拾份，发包人方执伍份，承包人方执伍份。

发包人：福州悦华酒店有限公司

鼓楼区五四路分公司

法定代表人（签字）：

承包人联合体主办人：深圳市洪涛装饰

股份有限公司

法定代表人（签字）：

承包人联合体成员：厦门陆原建筑设计

院有限公司

法定代表人（签字）：

签订日期：2018年4月16日



福建省房屋建筑工程项目部施工管理人员配备情况表

施工单位(盖章):

日期:

项目概况	项目名称	福建外贸中心酒店装修改造工程 (即福州外贸中心悦华酒店)			项目地址	福州市鼓楼区五四路 71、73 号		
	单位、子单位工程	福建外贸中心酒店南楼、北楼						
	发包方式	公开招投标	工程规模		32627.7 平方米、172288556.27 元			
	计划开、竣工日期	2018.2.28 2018.12.31	建设单位		厦门建发旅游集团股份有限公司			
	建设单位联系人	曹冬阔	联系方式		13906014084			
	施工单位联系人	吴小	联系方式		13459218286			
序号	工作岗位	姓名	职称	专业	注册证、岗位证名称及编号	身份证号	签名信息	
1	项目经理	董希波	—	建筑工程	(一级注册建造师) 粤 144131322728 粤建安 B (2014) 0001273	330721198202073332		
2	技术负责人	刘士营	高级工程师	—	粤高职业证书第 1500101100479	222303197710300615		
3	安全员	冯志	—	—	1535D0986\粤建安 C (2012) 0002836	430225198104270019		
4	安全员	戴大	—	—	1535D0985\粤建安 C (2007) 0006435	510213198212211213		
5	材料员	曹前	—	—	44171110006904	360428198411032514		
6	设备安装施工员	靳尔登 巴图	—	—	44181030000448	220702199012164436		
7	土建施工员	杨志宏	—	—	44171010022446	440883199209013214		
8	装饰装修施工员	刘超	—	—	44171020000150	440513199202170035		
9	装饰装修质量员	何桂标	—	—	44171070002311	441425196512193096		
10	机械员	陈海光	—	—	44171120004548	44058219860428181X		
11	试验员	陈海光	—	—	44171120004548	441481198706254168		
建设单位意见				备案机关意见 	年月日			
变更信息								

备注:注册地福州以外的企业人员签名信息详见《在榕企业工程项目技术管理人员信息核实表》;本表不分页,

人员信息变更时应提供附表;变更信息由备案机关填写。

说明:董希波为项目经理,刘超为技术负责人,陈海光为安全员,曹前为材料员,靳尔登为设备安装施工员,杨志宏为土建施工员,何桂标为装饰装修质量员,陈海光为机械员,陈海光为试验员。

2. 竣工验收报告

福建省房屋建筑工程 竣工验收报告

福建省住房和城乡建设厅 制

填 表 说 明

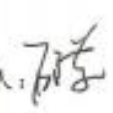
- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、建设档案部门、建设行政主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工、工程监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后方为有效。
- 5、工程竣工验收报告应附下列复印件：
 - (1) 施工许可证；
 - (2) 工程勘察成果及施工图设计文件审查批准书；
 - (3) 施工单位的工程竣工报告；
 监理单位的工程质量评估报告；
 勘察、设计单位的质量检查报告；
 - (4) 规划等部门出具的认可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

竣工项目审查

表 1

工程名称	福建自贸中心酒店装修改造工程 (即福州自贸中心悦来酒店)	工程地址	福州鼓楼区五四路71、73号
建设单位	厦门建发旅游集团股份有限公司	结构形式	框架结构
勘察单位	无	层数	33层/7层 幢数 2
设计单位	厦门建发建筑设计院有限公司	工程规模	32627.00平方米
监理单位	福州浩成工程项目管理有限公司	开工日期	2018年4月1日
施工单位	深圳洪涛集团股份有限公司	竣工日期	2020年8月9日
施工许可证号	350100201803220101	总造价	172288556.27元
审查项目及内容		审查情况	
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程		已完成设计项目有： 1.主体室内外装饰工程、防水工程 2.给排水工程、消防工程 3.建筑电气安装工程 4.通风与空调工程	
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		已完成合同约定	
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		技术档案和施工管理资料齐全有效	

续表 1

四、进场试验报告 1、主要建筑材料 2、建筑构配件 3、设备 4、工程质量检测和功能性试验资料	主要建筑材料均有合格证,并按规范要求送检,均合格。工程功能性试验资料齐全,符合要求。
五、质量评价文件 1、勘察单位质量检查报告 2、设计单位质量检查报告 3、施工单位竣工报告 4、监理单位质量评估报告	已具备质量评价文件: 1.设计单位质量检查报告. 2.施工单位竣工报告. 3.监理单位质量评估报告.
六、工程质量保修书 1、总、分包单位 2、专业承包单位	施工单位已签署工程质量保修书
七、建设单位是否已按合同约定支付工程款	已按合同约定支付工程款
八、住宅工程是否已进行分户验收并验收合格,建设单位是否已按户出具《住宅工程质量分户验收表》	本工程非住宅工程.
九、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否全部整改完毕	已全部整改完毕
审查结论: 综上所述,施工单位已完成设计文件及合同约定的各项内容,资料齐全、有效,本工程已具备竣工验收条件。	
建设单位工程负责人:  2020年8月9日	

竣工验收组织实施情况

一、验收机构

(一) 领导层

表 2

主任	张卓军
副主任	吴建鸿
成员	石全荣、林向明、谭为兵、李麟辉

(二) 专业组

验收专业组	组长	组员
建筑工程	林作强	周志林、黄娟、许允佐、黄强、何庆彬、王斌、何仕标、刘超
给排水、燃气工程	马金辉	王强、王群芳、赵勇、仇冰田、郭应尔、张巴图
建筑电气、智能化安装工程	孟强	高拥民、林白、杨敏、陈建华、郭应民、李学敏、余文英
通风与空调工程	李瑞祥	刘俊松、许广耀、苏祥、柳永虎、陈满光
电梯安装工程		
室外工程		

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

二、验收组织程序

(一) 建设单位主持验收会议

(二) 施工单位介绍施工情况

(三) 监理单位介绍监理情况

(四) 各验收专业组核查质保资料、并到现场检查

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

(六) 验收领导层根据各专业组验收情况，做出验收是否合格的明确结论

(七) 其他单位发言

工程质量评定

表 3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定
地基与基础	—	共核查 39 项, 其中符合要求 39 项, 经鉴定符合要求 39 项 结论: 符合要求.	一般 应得 — 分 实得 — 分 得分率 — %
主体结构	合格		
建筑装饰装修	合格		
屋面	—		
建筑给水排水及供暖	合格		
通风与空调	合格		
建筑电气	合格		
智能建筑	合格		
建筑节能	合格		
电梯			
单位工程评定等级 <div style="text-align: center;">合格</div> <div style="text-align: right;">  (公章) 建设单位负责人: 新肖印秀 2020年8月9日 </div>			
执行标准情况	建筑工程	《建筑工程质量验收统一标准》GB 50300-2013	
	给排水、燃气工程	《建筑给水排水及燃气工程施工质量验收标准》GB 50242-2002	
	电气、智能化工程	《建筑电气工程施工质量验收标准》GB 50303-2015	
	通风、空调工程	《通风与空调工程施工质量验收标准》GB 50243-2016	
	电梯工程	《电梯工程施工质量验收标准》GB 50310-2010	

续表 3

验收机构意见	建设单位	同意验收							
	勘察单位								
	设计单位					同意验收			
	施工单位	同意验收							
	监理单位	同意验收。							
<p>竣工验收结论:</p> <p>本工程按设计及施工合同约定的各项内容全部完成,工程质量符合有关质量验收规范和建筑工程施工质量验收统一标准的规定,各子分部及分部工程施工质量符合设计和施工质量验收规范要求,质量控制资料及安全功能检测报告齐全,观感质量一般,质量评定为合格工程,同意验收,交付使用。</p>									
 建设单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2020年8月9日		 勘察单位 (公章) 项目负责人: (签字) 年 月 日		 设计单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2020年8月9日		 监理单位 (公章) 总监理工程师: (签字) 2020年8月9日		 施工单位 (公章) 项目经理: (签字) 2020年8月9日	

三、项目经理社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：谭为兵		社保电脑号：621580871		身份证号码：500237198607058953		页码：1											
参保单位名称：深圳安星建设集团有限公司		单位编号：165061		计算单位：元													
缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育		工伤保险		失业保险				
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2021	09	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	362.54	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2200	15.4	6.6
2021	10	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	362.54	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2200	15.4	6.6
2021	11	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	362.54	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2200	15.4	6.6
2021	12	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	362.54	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2200	15.4	6.6
2022	01	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	432.26	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2360	16.52	7.08
2022	02	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	432.26	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2360	16.52	7.08
2022	03	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	432.26	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2360	16.52	7.08
2022	04	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	418.32	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2360	16.52	7.08
2022	05	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	418.32	139.44	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2022	06	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	418.32	139.44	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2022	07	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	466.68	155.56	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2022	08	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	466.68	155.56	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2022	09	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	466.68	155.56	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2022	10	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2022	11	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2022	12	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2023	01	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2023	02	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2023	03	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2023	04	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2023	05	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2023	06	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2023	07	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2023	08	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2023	09	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2023	10	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2023	11	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2023	12	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2024	01	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	16.5	5000	40.0	10.0
2024	02	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	16.5	5000	40.0	10.0
2024	03	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	33.0	5000	40.0	10.0
2024	04	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	33.0	5000	40.0	10.0
2024	05	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	33.0	5000	40.0	10.0
2024	06	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	33.0	5000	40.0	10.0
2024	07	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2024	08	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2024	09	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2024	10	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2024	11	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2024	12	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	01	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	02	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	03	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	04	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
合计			33850.0	17600.0			17522.56	6187.82			1200.1			1098.08	356.32		

- 备注：
1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e88f6c4cabfg ）核查，验证码有效期三个月。
 2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
 3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
 4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
 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
165061
单位名称
深圳安星建设集团有限公司



四、项目技术负责人业绩

序号	建设单位	项目名称	合同金额 (万元)	开、竣工日期	项目所在地	项目状况	担任职务
1	长沙平安财富中心有限公司	长沙平安财富中心项目公寓精装修工程 【二】标段	5246	2022-03-01 2023-03-07	长沙市	已完工	技术负责人

(一) 长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段

1. 中标通知书

(2018.07版)

长沙平安财富中心项目公寓精装修工程 成交通知书

致：深圳安星建设集团有限公司

我司诚意接受贵司为长沙平安财富中心项目公寓精装修工程二标段的成交单位。成交金额为：RMB52,465,971.00
(大写：伍仟贰佰肆拾陆万伍仟玖佰柒拾壹元整)，其中不含税金额为：RMB48,133,918.35，合同价格形式为 ☒ 总价包干合同 / ☐ 固定单价合同。

本成交通知书一式叁份，在本工程之合同未签署前，本成交通知书连同议标文件、回标文件、议标期间往来函件等作为双方的执行文件，对双方均具有约束力。本通知如与以往议标文件有冲突的，以本通知为准。

请贵司在下方签署盖章，并将其中贰份于5个工作日内送达我司，逾期送达的，我司有权视为贵司自动放弃本工程成交权，并有权选择其他回标单位成交此工程。

贵司须在收到合同文本五个工作日内完成签署，逾期未签署，我司同样有权视为贵司自动放弃本工程成交、签约权，我司有权选择其他单位成交此工程我司并有权提取贵司议标（或回标）担保函项下的保函金额，由此造成的损失由贵司承担。

此致



致：长沙平安财富中心有限公司

我司同意及确认以上成交通知书的全部内容。我司承诺在收到合同文本五个工作日内完成签署，逾期未签署，视为我司自动放弃本工程成交及签约权，贵司有权在不另行通知的前提下选择其他单位成交此工程贵司并有权提取我司议标（或者回标）担保函项下的保函金额，由此给贵司造成的损失由我司承担。



1 / 1 第二部分 成交通知书

2. 合同扫描件

16901

AX-ZS-SG(1)-2021-17501
第一册

合 同 文 件

公 寓 精 装 修 工 程 合 同 （ 二 标 段 ）

中 国 长 沙 市
长 沙 平 安 财 富 中 心 项 目



2021年6月

长 沙 平 安 财 富 中 心 有 限 公 司
建 设 单 位



深 圳 安 星 建 设 集 团 有 限 公 司
承 包 方



第一部分 合同协议书

发包人(全称): 长沙平安财富中心有限公司(以下简称甲方/业主)

承包人(全称): 深圳安星建设集团有限公司(以下简称乙方/承包人)

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关规定,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段施工及有关事项协商一致,共同达成如下协议:

一、工程概况

1. 工程名称: 长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段。

2. 工程地点: 长沙市天心区湘汉路(规划路)以南,湘江大道以东,书院路以西,南港路以北。

3. 资金来源: 自筹。

4. 工程内容: 长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段。

5. 工程承包范围: 详见《长沙平安财富中心项目工作界面划分表》《工程管理条例》之“2.工程范围”及“机电精装修分界图”。

6. 承包方式: 包深化设计、包工、包料、包机械、包工期、包质量、包安全及文明施工、包验收。

二、合同工期

计划开工日期为 2021年1月15日 (具体开工日期为发包人或者监理人经发包人批准后发出的开工通知中载明的开工日期,若发包人与监理人发出的开工通知所载开工日期不一致,以发包人发出的开工通知为准)。

承包人应对本项目进度进行合理的规划安排并严格管理,不得因自身原因影响工期。

主要节点如下:

1. 2021年01月15日,计划开工;
2. 2021年05月31日,精装样板层完成;
3. 2021年10月30日,竣工验收;
4. 2022年03月31日,项目交付。

三、质量标准

工程质量符合现行国家、地方、行业标准及发包人要求,且一次性竣工验收合格。且承包人确保本工程获长沙市优质结构工程,湖南省建设工程“芙蓉奖”;长沙市建筑施工绿色示范工地,湖南省建筑工程施工质量标准化示范工地;满足湖南省绿色建筑评价一星标准,争取二星。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为:

人民币大写伍仟贰佰肆拾陆万伍仟玖佰柒拾壹元(¥52,465,971.00),其中增值

税税额为¥4,332,052.65, 不含税价款为¥48,133,918.35。如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的, 则增值税税率、税额及合同价格需作相应调整, 但是不含税价款不因此而调整。

2. 合同价格形式为: (2)。

(1) 固定单价合同 (以下简称“单价合同”);

(2) 总价包干合同 (以下简称“总价合同”)。

3. 工程价款计量及支付

3.1 预付款

3.1.1 预付款的支付

本工程按如下第 (1) 种方式执行:

(1) 无预付款。

(2) 合同签订后支付合同总价 / % 的预付款, 承包人须在支付前提供符合发包人要求的等额预付款保函, 保函样本由发包人提供, 有效期直至预付款抵扣完成。预付款分 / 次等比例在进度款中扣还。

3.1.2 预付款担保

发包人要求承包人提供预付款担保的, 承包人应在发包人支付预付款 7 天前提供预付款担保。

3.2 计量

3.2.1 计量原则

工程量计量按照合同约定的工程量计算规则、图纸及变更指示等进行计量。

3.2.2 计量周期

工程量的计量按月进行。

3.2.3 单价合同的计量

单价合同的计量按照本项约定执行:

(1) 承包人应于每月 25 日向监理人报送上月 20 日至当月 19 日已完成的工程量报告, 并附具进度付款申请单、已完成工程量报表和有关资料。

(2) 监理人应在收到承包人提交的工程量报告后 7 天内完成对承包人提交的工程量报表的审核并报送发包人, 以确定当月实际完成的工程量。监理人对工程量有异议的, 有权要求承包人进行共同复核或抽样复测。承包人应协助监理人进行复核或抽样复测, 并按监理人要求提供补充计量资料。承包人未按监理人要求参加复核或抽样复测的, 监理人复核或修正的工程量视为承包人实际完成的工程量。

3.2.4 总价合同的计量

按月计量支付的总价合同, 按照本项约定执行:

(1) 承包人应于每月 25 日向监理人报送上月 20 日至当月 19 日已完成的工程量报告, 并附具进度付款申请单、已完成工程量报表和有关资料。

(2) 监理人应在收到承包人提交的工程量报告后 7 天内完成对承包人提交的工程量报表的审核并报送发包人, 以确定当月实际完成的工程量。监理人对工程量有异

工作日，且发包人不承担逾期支付违约责任。

(4) 工程价款结算与支付的原则。

工程价款结算与支付应遵循以下原则：

1) 资料统一格式的原则：由发包人发布统一的付款申请文件、结算申请文件及其附件的格式要求，承包人必须严格遵守；

2) 所有涉及合同费用变更项目，必须有有效工程指令(有效工程指令须符合合同条款第 2.2 条约定)。工程指令导致的合同费用变更增加款项，在经过发包人审核通过并由发包人与承包人签署补充协议后，其中已完合格工程部分方可纳入工程进度款一并支付。

3) 除本合同另有约定外，发包人同意承包人将其基于本合同享有的应收账款转让予深圳市前海平裕商业保理有限公司（下称“保理公司”）开展保理融资业务，保理公司向承包人发放完毕保理融资款即视为发包人已将本合同项下承包人的应收账款向承包人支付完毕。为避免疑义，承包人和发包人在此不可撤销地确认并同意，如承包人以折价转让的方式将应收账款转让予保理公司，承包人实际收取的保理融资款可能低于根据本合同协议书四/3/3.3.1/B 条款项下各工程价款支付时间可收取的应收账款，该等情形不视为发包人违约。发包人应当于结算完成后根据本合同协议书四/3/3.3.1/B (4) 的约定支付届时应付但尚未支付的应收账款项下应付款项。如本合同项下存在有未采用保理融资方式支付的款项，则该笔款项的支付比例应执行本合同协议书四/3/3.3.1/A 条款的约定。【本条款在工程价款支付方式选择保理融资方式支付时适用】

五、项目经理

承包人项目经理：邓敏。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件构成合同文件，组成合同的各项文件应相互解释，互为说明。除另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

1. 合同协议书
2. 成交通知书
3. 来往函件（最近日期排列在前）

序号	发件人	文函内容	日期
1	深圳安星建设集团有限公司	技术询标问卷（二）回复	2021 年 3 月 1 日
2	深圳安星建设集团有限公司	商务/技术澄清问卷（一）回复	2021 年 1 月 22 日
3	长沙平安财富中心有限	疑问回复（PART 3）	2020 年 12 月 29 日

图纸、施工组织方案设计、措施项目建议、深化设计概念及图纸及其他一切技术参数、规格规范、技术说明书等技术资料均只可作为参考之用，不具有合同约束力；此等技术资料须按合同文件之要求在正式施工前重新提交予发包人作出审批及认可，而重新提交的技术资料的标准和要求均不得低于回标文件技术标的标准和要求。若未能满足先前缔约（议标）文件技术标的标准和要求，承包人须对此等技术资料进行修改，直至发包人满意为止，相关引致的费用包括由于施工技术或工艺的修改而造成的额外支出及费用，均须由承包人承担。”

七、承诺

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

承包人确认并同意：承包人承包范围内工程纳入总承包人的总包管理范围，承包人承诺无条件接受和配合总承包人对整个工程（包括承包人承包范围内工程）的总包管理。

八、词语含义

本协议书中词语含义与合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2021 年 6 月 4 日签订。

十、签订地点

本合同在 湖南长沙 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自双方法定代表人或委托代理人签署并加盖公章之日起生效。

十三、合同份数

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执贰份。

发包人(章):

住所地:

法定代表人(或委托代理人):



承包人(章):

住所地:

法定代表人(或委托代理人):



第二部分 合同条款

填表说明:

1、表中空白单元格、划线部分还请根据项目实际情况填写或者调整;其中填写选项部分,除明确注明“多选”外,应单选。

2、合同条款前附表系对表内标明的合同条款内容的简单补充,除填表说明第1项内容外,不应调整合同条款的其他内容。

项号	条款号	内容	约定
1	1.1.2.4	监理人名称	杭州信达投资咨询估价监理有限公司
2	1.1.2.5	设计人名称	上海大境建筑规划设计有限公司
3	1.4.3.4	防水等级	本工程防水等级适用《平安不动产有限公司防水抗渗体系标准》第__级,如选用的标准与图纸中存在不一致,以选用的标准为准。
4	1.6.4	承包人文件	承包人提供的文件的数量为: <u>陆</u> 套; 承包人提供的文件的形式为: <u>除 陆 套纸质版外,根据发包人需要提供可编辑的电子文档。</u>
5	1.7.2	承包人的文件接收人	承包人指定的接收人为: 项目经理、现场工作人员 (姓名: <u>邓敏</u>) 或项目经理书面指定的其他人员。
6	1.10.3	关于场外交通和场内交通的边界的约定	详《长沙平安财富中心项目公寓精装修专业工程议标文件工程管理要求》
7.1	2.2	发包人代表姓名	<u>韩苏洪</u>
7.2	2.2	发包人代表授权范围不包含的内容	合同价款调整、工期调整、竣工验收、竣工结算等事宜
7.3	2.2	发包人代表下发工程指令或工程签证的附加生效条件	若发包人代表未同时任职发包人项目总负责人,则须同时加盖发包人项目专用公章;若发包人代表同时任职发包人项目总负责人(以发包人另行出具的书面证明文件为准),则须同时具备以下第 <u>(2)</u> 项附加生效条件(如选择选项(2)应注意补充完整该项内容): (1) 加盖发包人工程部专用章; (2) 加盖发包人 <u>长沙平安财富中心</u> 项目专用章; (3) 加盖发包人公章。

项号	条款号	内容	约定
8	3.1/ (10)	承包人应履行的其他义务	i 2) 本工程范围内部分涉及效果与客户体检之重要物料及设备发包方保留自行采购之权利, 若最终发包方选择自行采购, 则相应供应成本将从最终签约金额中完全扣除, 且不构成管理费、利润、税金等任何费用之补偿, 惟发包方确定甲供物料及设备之下单、卸货、验收、转运、仓储、安装、损耗及安装所需之一切辅材 (管材、支架等) 依然包含于本工程范围, 费用于投标报价中考虑, 且包干。
9	3.2.1	项目经理	姓名: <u>邓敏</u> ; 身份证号: <u>430528197010300054</u> ; 联系电话: <u>13902441027</u> 。
10	3.7	履约担保	该条款相应内容选择的选项为: <u>银行保函</u> 。 现金: 金额为签约合同价的 <u> </u> %; 银行保函: 担保金额为签约合同价的 <u>10</u> %。
11	4.2	总监理 工程师	姓名: <u>陈清平</u> ; 身份证号: <u>422323196809166514</u> ; 联系电话: <u>13797797630</u> 。
12	6.1.5	合同当事人对 文明施工的要求	项目工地达到工程所在地 <u>(1) 及 (2)</u> 级别的文明工地要求: (1) 市级, (2) 省级。
13	10.4.1	变更估价原则	按照以下 <u>b</u> 项执行。 a. 不变更 b. 变更估价按照本款约定处理: (1) 已标价工程量清单或预算书有相同项目的, 按照相同项目单价认定; (2) 已标价工程量清单或预算书中无相同项目, 但有类似项目的, 参照类似项目的单价认定; (3) 变更导致实际完成的变更工程量与合同图纸所示的该项目工程量的变化幅度超过 <u>30</u> %的, 或已标价工程量清单或预算书中无相同项目及类似项目单价的, 按下列第 <u>(3)</u> 种方法执行: (1) 按照合理的成本与利润构成的原则, 由合同当事人按照第 10.4 款 (商定或确定) 确定变更工作的

3. 竣工验收报告

湘质监统编
施2020-01

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

工程名称	长沙平安财富中心公寓精装修工程二标段	结构类型	框架核心筒结构	层数/建筑面积	地上49层/121028m2 地下3层
施工单位	深圳安星建设集团有限公司	技术负责人	李真荣	开工日期	2022年3月1日
项目负责人	井欣欣	项目技术负责人		完工日期	年 月 日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 1 分部, 经检查符合设计及标准规定 1 分部		验收合格	
2	质量控制资料核查	共 10 项, 经核查符合规定 10 项		同意验收	
3	安全和使用功能 核查及抽查结果	共核查 10 项, 符合规定 10 项, 共抽查 10 项, 符合规定 10 项, 经返工处理符合规定 0 项		同意验收	
4	观感质量验收	共抽查 10 项, 达到“好”和“一般” 的 10 项, 经返修处理符合要求的 0 项		好	
综合验收结论		符合设计及施工质量验收规范要求, 同意验收			
建设单位 (公章) 参加验收单位 项目负责人: 年 月 日	监理单位 (公章) 总监理工程师: 年 月 日	施工单位 (公章) 项目负责人: 年 月 日	设计单位 (公章) 项目负责人: 年 月 日	勘察单位 (公章) 项目负责人: 年 月 日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。

工程竣工验收报告

工程名称	长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段	工程地址	长沙市天心区湘汉路
建设单位	长沙平安财富中心有限公司	建筑面积	121028 m ² /高度 197.15 米
工程造价	5246.59 万元	结构类型	框架核心筒结构
开工日期	2022-3-1	竣工日期	2023-3-7

工程概况：本项目为长沙平安财富中心项目，位于长沙市天心区，湘江中路与湘汉路交汇处。本次议标工程为公寓式办公精装修工程，公寓楼建筑面积约为 43142.85 平方米，套内面积约为 28482.29 平方米。地上 48 层、地下 3 层、建筑高度 197.15 米，外立面为玻璃幕墙。本工程结构形式为钢筋混凝土框架剪力墙结构体系。本工程分为两个标段，其中一标段为 15 层到 31 层；二标段为 32 层到 48 层、首层大堂及所有公寓电梯装修。我单位施工范围为二标段。

建设单位：长沙平安财富中心有限公司









监理单位：杭州信达投资咨询估价监理有限公司

设计单位：上海大境建筑规划设计有限公司

施工单位：深圳安星建设集团有限公司

工程竣工验收结论：

在施工过程中，各参建方都已尽职尽责完成了合同约定条款，在工程完工后对工程质量进行评估，确认工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，验收合格。

 建设单位 (公章) 项目负责人:  2023年3月7日	 监理单位 (公章) 总监理工程师:  2023年3月7日	 施工单位 (公章) 项目负责人:  2023年3月7日	 设计单位 (公章) 项目负责人:  2023年3月7日
--	---	--	---

监督登记号:	43010620200327009
备案号:	2023-D-0307-001

工程竣工验收备案表

工程名称: 长沙平安财富中心项目精装修工程二标段

建设单位: 长沙平安财富中心有限公司

法定代表人: 张炎平

湖南省住房和城乡建设厅制

年 月 日

长沙平观财富中心项目
精装修工程
竣工验收备案表

建设单位名称	长沙平观财富中心有限公司	联系人	黄海澄
		联系人电话	1857389354
建设单位地址	长沙市天心区湘江大道二段356号	建设单位 信用代码	91430103MA4LWRWU03
工程名称	长沙平观财富中心项目精装修工程		
工程地点	长沙市天心区湘江大道二段356号		
建筑面积 (m ²) 或总造价 (万元)	3260 m ²		
工程类型	<input type="checkbox"/> 住宅工程 <input type="checkbox"/> 公共建筑 <input type="checkbox"/> 工业建筑 <input type="checkbox"/> 道路工程 <input type="checkbox"/> 桥涵工程 <input type="checkbox"/> 其他_____		
结构类型	按材料分: <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土结构 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 砖混结构 <input type="checkbox"/> 其他_____ 按传力分: <input type="checkbox"/> 框架 <input type="checkbox"/> 剪力墙 <input type="checkbox"/> 框剪 <input type="checkbox"/> 框筒 <input type="checkbox"/> 筒体 <input type="checkbox"/> 其他_____		
开工日期	2022年3月1日		
竣工验收日期			
施工许可证号	430103202203290201		
勘察单位名称	/	项目负责人	/
设计单位名称	上海大境建筑规划设计有限公司	项目负责人	同位
施工单位名称	深圳世建建设集团有限公司	项目负责人	开欣然
监理单位名称	杭州信达投资咨询估价监理有限公司	项目负责人	陈清平
工程质量监督 机构名称	长沙市天心区建设工程质量监督站		

本表一式五份, 建设单位、施工单位、备案机关、城建档案部门、产权产籍管理部门各一份。

备案意见:

长阳平安财富中心项目公建精装修工程二标段工程的竣工验收备案文件

已于 2023 年 3 月 7 日收讫。

经核查, 备案归档文件: 齐全。

结论: 同意 (同意/不同意) 备案。

备案机关经办人 (签字):

王加峰

负责人 (签章):

石宇



2023 年 3 月 7 日

备案机关处理意见:

(公章)

年 月 日

注: 处理意见主要指建设单位是否违反国家住建部第 2 号令《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》的有关规定, 如有违反行为, 则按该办法第八条至第十二条规定处罚。

长沙平安财富中心公寓精装修工
程二标段工程
竣工验收报告

我单位建设的长沙平安财富中心公寓精装修工程二标段单位（子单位）工程，由 / 勘察，上海大境建筑规划设计有限公司设计，深圳安星建设集团有限公司施工，杭州信达投资咨询估价监理有限公司监理。根据施工图设计文件，该工程为框筒结构，最高49层，总建筑面积3260平方米，工程长度197.15米，总造价5246.5971万元。该工程于2022年3月1日开工， 年 月 日由建设单位牵头，勘察、设计、施工 监理等单位和其他有关方面的专家组成竣工验收组（验收委员会），建设单位 陈谦 同志担任验收组组长（验收委员会主任），其验收情况报告如下：

一、执行基本建设程序情况：

序号	程序内容	执行程序情况
1	可行性研究报告及立项审批文件、规划许可证等	有可行性研究报告及立项审批文件；有规划许可证，编号： 。
2	地质勘察报告、施工设计图纸（含变更）是否齐全，有无施工图设计文件审查意见	/
3	有无施工、监理中标通知书及其合同和施工许可证等	有施工、监理中标通知书及其合同；有施工许可证，编号：430103202203290201
4	在工程施工中，参建各方是否尽职尽责完成合同约定的内容要求	在施工过程中，各参建方都已尽职尽责完成了合同约定的内容要求
5	其他：	

注：上面文件资料和许可证要写明文号、证号。

二、该单位工程质量的总体评价:

验收组(委员会)在验收会上听取了建设、勘察、设计、施工、监理等单位分别汇报工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准的情况,审阅了这些参建单位提供的工程档案资料,查验了工程的实体质量,对该单位(子单位)工程建筑施工及设备安装的质量和各管理环节等方面作出的总体评价如下:

1	该工程从立项至竣工验收,是否符合中华人民共和国《建设工程质量管理条例》规定的基本建设程序			<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 基本符合
2	依据勘察、设计、施工、监理单位所承担的任务与其单位的资质、现场执业人员的资格是否相符合			<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 基本符合
3	质量保证体系、责任制度是否完善和落实			<input type="checkbox"/> 完善 <input type="checkbox"/> 较完善 <input type="checkbox"/> 落实 <input type="checkbox"/> 较落实
4	在工程施工过程中执行强制性标准、工作质量、服务态度等情况综合评价	勘察单位	质量行为	<input type="checkbox"/> 端正 <input type="checkbox"/> 较端正 <input type="checkbox"/> 不端正
工程管理行为			<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 较高 <input type="checkbox"/> 低	
设计单位		质量行为	<input type="checkbox"/> 端正 <input type="checkbox"/> 较端正 <input type="checkbox"/> 不端正	
		工程管理行为	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 较高 <input type="checkbox"/> 低	
施工单位		质量行为	<input type="checkbox"/> 端正 <input type="checkbox"/> 较端正 <input type="checkbox"/> 不端正	
		工程管理行为	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 较高 <input type="checkbox"/> 低	
监理单位		质量行为	<input type="checkbox"/> 端正 <input type="checkbox"/> 较端正 <input type="checkbox"/> 不端正	
		工程管理行为	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 较高 <input type="checkbox"/> 低	
5	验收组通过核查质量评价报告后,对该工程的质量控制(保证)资料进行了核查和主要功能、观感质量抽查,认为该工程共 个分部(子分部)工程的情况是:	其质量控制资料和安全、功能检验测试报告是否齐全和符合规范要求		<input type="checkbox"/> 齐全 <input type="checkbox"/> 基本齐全 <input type="checkbox"/> 欠齐全 <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 基本符合 <input type="checkbox"/> 欠
主要使用功能抽查是否符合规范要求		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 基本符合 <input type="checkbox"/> 欠		
观感质量		<input type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差		
6	消防验收、环保验收建设单位委托第三方是否出具了准许使用的文件			消防: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 环保: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
7	提供了单位工程验收文件	1、单位(子单位)工程质量竣工验收记录 2、单位(子单位)工程质量控制资料核查记录 3、单位(子单位)工程安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录 4、单位(子单位)工程观感质量检查记录		

依据国家《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)和住房城乡建设部关于印发《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》(建质〔2013〕171号)的规定要求,同意该单位(子单位)工程竣工验收。

共3页 第2页

三、参加竣工验收的单位、人员及验收组（委员会）成员的身份情况如下表：

验收组（验收委员会）成员身份情况							
工作单位	姓名	专业	职称	工作单位	姓名	专业	职称
长沙市天心区建设工程质量安全监督站	尹业峰						
长沙平安财富中心有限公司	陈谦						
杭州信达投资咨询估价监理有限公司	陈清平						
上海大境建筑规划设计有限公司	周俊						
深圳安星建设集团有限公司	井欣欣						
其他参加验收成员身份情况（验收含聘请专家）							
参加单位名称	姓名	职称	参加单位名称	姓名	职称		

注：监督站监督竣工验收的人员姓名：



抄送：监督站

共3页 第3页

建筑装饰装修 分部(子分部)工程质量验收记录

编号: _____

单位(子单位) 工程名称	长沙平安财富中心公寓精装修工程二标段		子分部工程 名称	1	分部工程 名称	9
施工单位	深圳安居建设集团有限公司		项目负责人	井欣欣	技术(质量) 负责人	李真荣
分包单位	/		分包单位 负责人	/	分包内容	/
序号	分部工程 名称	分项工程名称	检验批 数量	施工单位检查结果	监理单位验收结论	
1	建筑装饰装修	石膏板天花吊顶	15	符合要求	合格	
2		暖包安装	15	符合要求	合格	
3		不锈钢安装	15	符合要求	合格	
4		普通灯具安装	15	符合要求	合格	
5		开关、插座安装	15	符合要求	合格	
6		水性涂料涂饰	15	符合要求	合格	
7		瓷砖地面	15	符合要求	合格	
8		防水试水	15	符合要求	合格	
8		铝格栅吊顶	15	符合要求	合格	
9		木饰面安装	15	符合要求	合格	
质量控制资料				齐全	符合要求	
安全及功能检验结果				符合要求	合格	
观感质量检验结果				好	一般	
综合验收 结论	经检查,符合要求,同意验收			施工单位		
				(公章) 项目负责人: 井欣欣 技术质量部门负责人: 李真荣 年 月 日		
设计单位	勘察单位		监理单位		建设单位	
(公章)	(公章)		(公章)		(公章)	
项目负责人: 何俊	项目负责人: 何俊		总监理工程师: 何俊		项目负责人: 陈谦	
年 月 日	年 月 日		年 月 日		年 月 日	

注: 1. 分部工程验收前, 质量控制资料、安全及功能检验结果、观感质量检验结果等资料需检查合格;
2. 总包、分包施工单位技术、质量部门负责人应参加地基与基础、主体、节能分部工程的验收;
3. 勘察单位只参加地基与基础分部工程的验收。

五、投标人近两年财务报表汇总表

单位：万元

资产负债表				利润表			
2022 年		2023 年		2022 年		2023 年	
资产规模(万元)	资产负债率	资产规模(万元)	资产负债率	营业收入(万元)	净利润(万元)	营业收入(万元)	净利润(万元)
145151	62.06%	149903	61.18%	110998	2955	116886	3155

六、投标人近两年财务报表

(一) 2022 年财务报表

深圳安星建设集团有限公司

2022年度

审计报告

内容	页码
一、审计报告	1-2
二、已审会计报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6
4、所有者权益变动表	7-8
三、会计报表附注	9-33
四、财务情况说明书	34-35
五、本所执业证书复印件	
六、本所营业执照复印件	



您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编号: 粤23W7106EMJ



深圳聚鑫会计师事务所(普通合伙)

SHENZHEN JUXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地 址：深圳市南山区深南大道9789号德赛科技大厦1901

电 话：（0755） 33029233

审计报告

机密

聚鑫财审字[2023]第129号

深圳安星建设集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳安星建设集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2022年12月31日的资产负债表，2022年度利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。

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，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：

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（5）评价财务报表的总体列报、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。



中国 · 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年四月十八日





资产负债表

2022年12月31日

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注六	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	1	140,984,843.30	134,956,765.15
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	6,638,869.01	2,148,959.01
应收账款	3	309,321,010.41	300,082,769.69
应收款项融资			
预付款项	4	16,951,838.05	36,758,317.03
其他应收款	5	466,503,100.77	475,839,688.62
存货	6	15,687,614.72	14,934,284.48
合同资产		366,490,063.04	205,297,278.99
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	7	1,207,990.06	1,035,440.70
流动资产合计		1,323,785,329.36	1,171,053,503.67
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	8	100,000,000.00	102,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	9	14,847,249.63	15,571,238.78
在建工程		245,835.66	245,835.66
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	10	12,445,669.74	
无形资产	11	188,600.00	1,940,367.04
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		127,727,355.03	119,757,441.48
资产合计		1,451,512,684.39	1,290,810,945.15

企业法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



资产负债表(续)

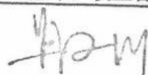
2022年12月31日

编制单位: 深圳安星建设集团有限公司

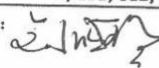
单位: 人民币元

项目	附注六	期末数	期初数
流动负债:			
短期借款	12	60,000,000.00	40,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	13	40,000,000.00	50,000,000.00
应付账款	14	223,578,463.90	206,059,854.76
预收款项	15	60,810,441.85	100,090,262.27
合同负债		385,304,893.85	275,726,056.54
应付职工薪酬	16	3,077,345.28	2,857,042.02
应交税费	17	-18,419,982.17	-28,130,984.53
其他应付款	18	126,069,789.42	113,182,567.81
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	19	7,681,494.02	9,542,378.16
流动负债合计		888,102,446.15	769,327,177.03
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	20	12,732,317.34	
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,732,317.34	
负债合计		900,834,763.49	769,327,177.03
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	21	110,000,000.00	110,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	22	5,590,206.27	2,634,965.70
未分配利润	23	435,087,714.63	408,848,802.42
所有者权益合计		550,677,920.90	521,483,768.12
负债和所有者权益(股东)权益合计		1,451,512,684.39	1,290,810,945.15

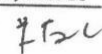
企业法定代表人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:





利润表

2022年度

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注六	本期数	上期数
一、营业收入	24	1,109,982,923.91	1,003,290,592.23
减：营业成本	24	994,536,716.79	892,079,746.24
税金及附加		2,218,240.33	2,974,754.07
销售费用	25	8,697,441.40	2,846,054.79
管理费用	26	31,555,613.03	41,026,166.83
研发费用	27	37,686,632.79	35,043,001.02
财务费用	28	3,332,192.52	3,020,461.39
其中：利息费用		3,179,824.82	2,582,608.68
利息收入		438,964.23	282,788.52
加：其他收益	29	769,084.84	1,961,848.31
投资收益(损失以“-”号填列)	30	-1,660,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
(损失以“-”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)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		31,065,171.89	28,262,256.20
加：营业外收入	31	76,307.58	234.61
减：营业外支出	32	127,916.09	90,925.00
三、利润总额		31,013,563.38	28,171,565.81
减：所得税费用	33	1,461,157.70	1,821,908.77
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		29,552,405.68	26,349,657.04
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		29,552,405.68	26,349,657.04
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		29,552,405.68	26,349,657.04
七、每股收益：			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

企业法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

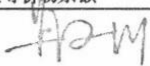
2022年度

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

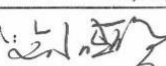
单位：人民币元

项 目	附注六	本期数	上期数
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		994,910,841.59	1,053,656,758.77
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		146,436,846.18	58,592,172.60
经营活动现金流入小计		1,141,347,687.77	1,112,248,931.37
购买商品、接受劳务支付的现金		927,674,022.70	915,477,095.26
支付给职工以及为职工支付现金		39,020,050.43	31,869,892.38
支付的各项税费		16,019,972.02	15,037,316.79
支付其他与经营活动有关的现金		115,819,934.30	106,801,864.12
经营活动现金流出小计		1,098,533,979.45	1,069,186,168.55
经营活动产生的现金流量净额		42,813,708.32	43,062,762.82
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		340,000.00	
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		1,500.00	
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		341,500.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,230,396.68	2,456,008.27
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,230,396.68	2,456,008.27
投资活动产生的现金流量净额		-1,888,896.68	-2,456,008.27
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		60,000,000.00	40,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		60,000,000.00	40,000,000.00
偿还债务支付的现金		90,000,000.00	90,269,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,817,724.49	2,582,608.68
支付其他与筹资活动有关的现金		2,079,009.00	
筹资活动现金流出小计		94,896,733.49	92,851,608.68
筹资活动产生的现金流量净额		-34,896,733.49	-52,851,608.68
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额增加		6,028,078.15	-12,244,854.13
加：期初现金及现金等价物余额		134,956,765.15	147,201,619.28
六、期末现金及现金等价物余额		140,984,843.30	134,956,765.15

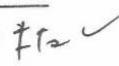
企业法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表

2022年度

单位：人民币元

编制单位：深圳安星建设集团有限公司



项 目	本期数						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
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	110,000,000.00								2,634,965.70	408,848,802.42	521,483,768.12
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	110,000,000.00									-358,252.90	-358,252.90
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)									2,634,965.70	408,490,549.52	521,125,515.22
(一)综合收益总额										26,597,165.11	29,552,405.68
(二)所有者投入和减少资本										29,552,405.68	29,552,405.68
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配									2,955,240.57	-2,955,240.57	
1.提取盈余公积									2,955,240.57	-2,955,240.57	
2.对所有者(或股东)的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	110,000,000.00								5,590,205.27	435,087,714.63	550,677,920.90

法定代表人：Melt

主管会计工作的负责人：心

会计机构负责人：F



所有者权益变动表

2022年度

单位：人民币元

编制单位：深圳安星建设集团有限公司



项 目	上期数				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
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股					
一、上年年末余额	110,000,000.00							385,134,111.08	495,134,111.08
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	110,000,000.00							385,134,111.08	495,134,111.08
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							2,634,965.70	23,714,691.34	26,349,657.04
（一）综合收益总额								26,349,657.04	26,349,657.04
（二）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入的普通股									
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4.其他									
（三）利润分配							2,634,965.70	-2,634,965.70	
1.提取盈余公积							2,634,965.70	-2,634,965.70	
2.对所有者（或股东）的分配									
3.其他									
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本（或股本）									
2.盈余公积转增资本（或股本）									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
（五）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（六）其他									
四、本期末余额	110,000,000.00						2,634,965.70	408,848,802.42	521,483,768.12

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

712 ✓



深圳安星建设集团有限公司
2022年度财务报表附注

单位：人民币元

一、企业的基本情况：

1、公司成立背景：

深圳安星建设集团有限公司（以下简称“本公司”）于1995年3月29日经深圳市市场监督管理局批准，取得统一社会信用代码为91440300192326370K的《企业法人营业执照》，本公司成立时注册资本为人民币11000万元，实收资本为人民币11000万元；经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路4号天安数码时代大厦B座八层805-806。公司法定代表人：牟建彬。

2、经营范围：

公司经营范围：特种医疗实验室建筑的设计、施工、维修，特种生物医疗实验室系统设备及家具的销售和上门安装，洁净空调、空气净化系统的销售及安装，计算机技术、自动化技术、通讯技术的开发、应用及相关技术服务，自有物业租赁（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；大气污染防治服务；新材料技术研发；物联网技术研发；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；人工智能行业应用系统集成服务；建筑废弃物再生技术研发；工程和技术研究和试验发展；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；环境保护专用设备制造；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专业设计服务；资源再生利用技术研发；新兴能源技术研发；环境保护专用设备销售；节能管理服务。（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）

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（统称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策、会计估计的说明

1、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2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、记帐本位币

公司以人民币为记账本位币。

4、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、外币业务核算方法

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

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

7、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。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

（1）金融工具的分类

本公司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，将金融资产划分为：（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。

（2）金融资产的确认和计量

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债终止确认

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）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

（6）金融资产和金融负债的抵销

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

（7）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

（8）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

8、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的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，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本公司对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
低风险的银行承兑汇票	具有较高的信用评级，信用风险很低的银行出具的银行承兑汇票	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
高风险的银行承兑汇票	信用评级较低的银行出具的银行承兑汇票	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
商业承兑汇票	票据类别	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，按原应收账款账龄连续计算的应收商业承兑汇票账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

③应收款项融资

本公司对于应收款项融资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。基于应收款项融资的信用风险特征，将其划分为不同组合的确定依据：

项目	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
低风险的银行承兑汇票	具有较高的信用评级，信用风险很低的银行出具	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
高风险的银行承兑汇票	信用评级较低的银行出具的银行承兑汇票	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
商业承兑汇票	票据类别	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，按原应收账款账龄连续计算的应收商业承兑汇票账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

④其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，以组合为基础计量预期信用损失，比照应收账款组合 1，按照相应的信用风险特征组合预计信用损失计提比例。

⑤预期信用损失准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的预期信用损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提预期信用损失准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

9、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、合同履约成本、产成品、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、运输费和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

(5) 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

10、合同资产

公司已向客户转让商品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的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

11、持有待售资产

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，在当前状况下即可立即出售

(2) 出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益，购买方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，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；

对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号—资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

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

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本合并财务报表的编制方法相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入的其他综合收益部分的按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制

是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

13、投资性房地产

(1) 投资性房地产核算的内容为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的后续计量：在成本模式下按照固定资产的计价、摊销对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

(3) 投资性房地产转换的计价：转换日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为资本公积（其他），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分转入处置当期损益。

14、固定资产及折旧

(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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20年	5.00%	4.75%	年限平均法
运输设备	10年	5.00%	9.50%	年限平均法
电子及其他设备	3-5年	5.00%	19.00%-31.67%	年限平均法

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租赁为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，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，本公司有权选择是否取得其最终所有权。

租赁开始日将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（4）其他说明

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

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

15、在建工程

在建工程按实际成本计价，自交付使用之日起结转固定资产，相关的借款利息和汇兑损益在项目完工交付使用前计入在建工程成本，之后计入当期损益。

公司在期末按以下方法对在建工程计提减值准备，如长期停建并且在可预计的未来不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他有证据表明在建工程已发生了减值，按可回收金额与账面价值的差额计提在建工程减值准备。

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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。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。

（2）资本化金额的计算方法

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。

17、使用权资产

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，本公司作为承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，但简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的起始日期。

本公司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）本公司作为承租人发生的初始直接费用；
- （4）本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预

计将发生的成本。

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

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司根据准则重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产的账面价值。如使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

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

18、无形资产

（1）无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

（2）无形资产的摊销

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（3）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

19、长期资产减值

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、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

20、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括固定资产修理支出、租入固定资产改良支出及摊销期限在一年以上的其他待摊费用。

21、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬包括短期工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、短期带薪缺勤、短期利润分享计划等。在职工提供服务的会计期间，将实际发生的应付的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象按照权责发生制原则计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险费、企业年金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。设定提存计划：根据资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划：在半年和年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：（1）服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本是指，职工当期提供服务所导致的设定受益义务现值的增加额；过去服务成本是指，设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益义务现值的增加或减少；（2）设

定受益义务的利息费用；（3）重新计量设定受益计划负债导致的变动。除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第（1）和（2）项计入当期损益；第（3）项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益。

（3）辞退福利的会计处理方法

辞退福利：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的建议，在同时满足下列条件时，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施；本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

22、租赁负债

在租赁期开始日，本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。本公司的租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司（即承租人）增量借款利率作为折现率。

租赁内含利率，是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。承租人增量借款利率，是指承租人在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。

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

在租赁期开始日后，本公司续租选择权、终止租赁选择权或购买选择权评估结果发生变化的，重新确定租赁付款额，并按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债：

在租赁期开始日后，根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，本公司应当按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。在这些情形下，本公司采用的折现率不变；但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

23、预计负债

（1）预计负债的确认标准

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等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。

24、合同负债

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司在向客户转让商品之前，如果客户已经支付了合同对价或企业已经取得了无条件收取合同对价的权利，则公司应当在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收的款项列示为合同负债。

25、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 一般原则

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。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。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，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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，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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

(2) 具体方法

本公司产品销售收入确认的具体方法如下：

本公司与客户签订销售合同，在收到客户订单并发出商品，将商品交付指定的承运商或购货方，开具发票确认销售收入。

26、合同成本

合同成本包括合同取得成本与合同履约成本。

（1）合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

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

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一年或一个正常营业周期，在“存货”或“其他非流动资产”中列报。

（2）合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”或“其他非流动资产”中列报。

（3）合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

（4）合同成本减值

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

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

以前期间减值的因素之后发生变化，使得①减②的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

27、所得税的会计处理方法

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性

差异转回时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

（5）所得税的汇算清缴方式

本公司根据主管税务机关核定，所得税采取分季预缴，年终汇算清缴方式。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度及时申请退税。

四、会计政策、会计估计变更及差错更正

1、重要会计政策变更

本年度无会计政策变更。

2、重要会计估计变更

本年度无会计估计变更。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况	税率
增值税	建筑劳务、销售商品	9%、13%
增值税	简易计税	3%、5%
城市维护建设税	增值税、营业税额	7%
教育费附加	增值税、营业税额	3%
地方教育费附加	增值税、营业税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(1) 企业所得税纳税形式：查账征收。

(2) 企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。

(3) 税收优惠政策：本公司2021年12月23日国家取得高新技术企业证书，证书编号：GR202144200830，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号），本公司依法享受国家需要重点扶持的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税的税收优惠。

六、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初数”指2021年12月31日，“期末数”指2022年12月31日，“上期发生额”指2021年度，“本期发生额”指2022年度。

1、货币资金

项 目	期末数	期初数
现 金	1,823,654.71	2,130,649.93
银行存款	139,161,188.59	132,826,115.22
合 计	140,984,843.30	134,956,765.15

2、应收票据

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	6,638,869.01	2,148,959.01
合 计	6,638,869.01	2,148,959.01

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	账面金额
1年以内	255,847,179.02
1-2年	21,146,094.34
2-3年	32,327,737.05
合 计	309,321,010.41

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债务人	应收账款期末余额	占应收账款比例(%)
中建科工集团有限公司	27,448,816.97	8.87
中国平安财产保险股份有限公司	19,137,691.15	6.19
永丰县人民医院	18,000,000.00	5.82
山姆（上海）投资有限公司	16,548,814.01	5.35
三亚家化旅业有限公司	7,242,169.96	2.34
小 计	88,377,492.09	28.57

4、预付款项

(1) 预付账款按账龄列示

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	2,709,602.34	15.98	10,343,500.99	28.14
1-2年	254,486.54	1.50	17,906,947.23	48.72
2-3年	13,502,090.72	79.65	8,348,918.81	22.71
3年以上	485,658.45	2.87	158,950.00	0.43
合 计	16,951,838.05	100.00	36,758,317.03	100.00

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债务人	预付款项期末余额	占预付账款比例(%)
淮安市纪亿装饰艺术工程有限公司	2,000,005.00	11.80
深圳市金国兴装饰材料有限公司	1,830,800.91	10.80
深圳市森泰企业发展有限公司	1,649,991.20	9.73
深圳美洛纳建材有限公司	1,392,598.00	8.22
小 计	6,873,395.11	40.55

5、其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
内部往来	430,616,202.58	434,623,758.85
外部往来款	1,668,970.01	641,230.30
押金及保证金	19,272,578.03	16,957,216.01
员工借支	2,835,509.45	2,164,916.39
备用金	8,955,807.32	19,458,295.72
其他	3,154,033.38	1,994,271.35
合 计	466,503,100.77	475,839,688.62

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债务人	其他应收款期末余额	占期末余额比例(%)
深圳安星实业集团有限公司	326,642,949.68	70.02
陆河安星高科技有限公司	95,094,971.85	20.38
深圳市江天企业管理咨询有限公司	7,000,000.00	1.50
小 计	428,737,921.53	91.90

6、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
工程施工	15,687,614.72		15,687,614.72	14,934,284.48		14,934,284.48
合 计	15,687,614.72		15,687,614.72	14,934,284.48		14,934,284.48

7、其他流动资产

项 目	期末数	期初数
其他摊销费用	1,207,990.06	1,035,440.70
合 计	1,207,990.06	1,035,440.70

8、长期股权投资

被投资单位	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	其他综合收益调整	其他权益变动
深圳英狮科技有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00			
陆河安星高新科技有限公司	100,000,000.00	-	-			
合 计	102,000,000.00	-	2,000,000.00	-	-	-

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳英狮科技有限公司				-	
陆河安星高新科技有限公司				100,000,000.00	
合 计	-	-	-	100,000,000.00	-

9、固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	办公设备	合计
一、账面原值：						
1.期初数	30,750,281.19		3,018,098.89	2,661,547.92		36,429,928.00
2.本期增加金额			375,707.96	687,088.72		1,062,796.68
（1）购置			375,707.96	687,088.72		1,062,796.68
3.本期减少金额	1,562,345.21		267,894.00	150,310.56		1,980,549.77
4.期末数	29,187,935.98		3,125,912.85	3,198,326.08		35,512,174.91
二、累计折旧						
1.期初数	16,679,123.76		1,885,043.75	2,294,521.71		20,858,689.22
2.本期增加金额	1,341,006.14		176,861.84	177,405.89		1,695,273.87
（1）计提	1,341,006.14		176,861.84	177,405.89		1,695,273.87
3.本期减少金额	1,484,227.95		254,499.30	150,310.56		1,889,037.81
4.期末数	16,535,901.95		1,807,406.29	2,321,617.04		20,664,925.28
三、账面价值						
1.期初数	14,071,157.43		1,133,055.14	367,026.21		15,571,238.78
2.期末数	12,652,034.03		1,318,506.56	876,709.04		14,847,249.63

10、使用权资产

项 目	期末数	期初数
使用权资产-天安数码时代大厦副楼301-308	14,360,388.14	
减：使用权资产累计折旧	-1,914,718.40	
合 计	12,445,669.74	

11、无形资产

项 目	高尔夫球会员证	高尔夫球会籍费	高尔夫球会年卡	非专利技术	专利技术	合计
一、账面原值：						
1.期初数	2,250,000.00	136,000.00	552,000.00			2,938,000.00
2.本期增加金额						
（1）购置						
3.本期减少金额						
4.期末数	2,250,000.00	136,000.00	552,000.00			2,938,000.00

二、累计折旧					
1.期初数	562,500.00	126,932.96	308,200.00		997,632.96
2.本期增加金额	1,687,500.00	9,067.04	55,200.00		1,751,767.04
(1) 计提	1,687,500.00	9,067.04	55,200.00		1,751,767.04
3.本期减少金额					
4.期末数	2,250,000.00	136,000.00	363,400.00		2,749,400.00
三、账面价值					
1.期初数	1,687,500.00	9,067.04	243,800.00		1,940,367.04
2.期末数			188,600.00		188,600.00

12、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末数	期初数
抵押借款	60,000,000.00	
信用借款		40,000,000.00
合 计	60,000,000.00	40,000,000.00

(2) 短期借款明细情况

贷款单位	期末数	借款期限
平安银行深圳分行	30,000,000.00	一年
中国银行深圳分行	30,000,000.00	一年

13、应付票据

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	40,000,000.00	50,000,000.00
合 计	40,000,000.00	50,000,000.00

14、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末数	期初数
劳务费	58,908,628.07	46,867,355.36
工程款	164,669,835.83	159,192,499.40
合 计	223,578,463.90	206,059,854.76

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债权人	期末余额	占期末余额比例(%)
深圳市安吉劳务派遣有限公司	59,671,520.39	26.69
深圳市前海德诚易购科技有限公司	14,866,814.24	6.65
深圳安星英狮科技有限公司	8,604,558.45	3.85
深圳市伍曦设计顾问有限公司	8,400,603.10	3.76
小 计	91,543,496.18	40.95

15、预收款项

(1) 预收款项列示

账 龄	期末数	期初数
工程款	60,810,441.85	100,090,262.27
合 计	60,810,441.85	100,090,262.27

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债权人	期末余额	占期末余额比例(%)
宁波华复文化科技开发有限公司	10,111,069.96	16.63
中国平安财产保险股份有限公司上海分公司	9,183,683.31	15.10
中影院投资有限公司	6,168,905.30	10.14
佳木斯爱尔眼科医院有限公司	3,229,957.28	5.31
上海嘉定上蔬永辉生鲜食品有限公司	2,775,500.00	4.56
小计	31,469,115.85	51.74

16、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
短期薪酬	2,857,042.02	39,180,367.91	38,960,064.65	3,077,345.28
辞退福利		166,750.00	166,750.00	
合计	2,857,042.02	39,347,117.91	39,126,814.65	3,077,345.28

短期薪酬

项目	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	2,857,042.02	34,427,316.66	34,207,013.40	3,077,345.28
职工福利费		262,530.35	262,530.35	
社会保险费		3,552,411.78	3,552,411.78	
住房公积金		527,513.00	527,513.00	
工会经费		3,303.00	3,303.00	
职工教育经费		407,293.12	407,293.12	
合计	2,857,042.02	39,180,367.91	38,960,064.65	3,077,345.28

17、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	2,393,189.56	769,865.67
企业所得税	89,077.24	423,415.55
城市维护建设税	203,045.60	90,633.65
教育费附加	79,996.91	31,824.58
地方教育费附加	61,457.39	29,335.47
个人所得税	101,066.14	60,968.99
待认证及待抵扣进项税额	-21,347,815.01	-29,537,028.44
合计	-18,419,982.17	-28,130,984.53

18、其他应付款

(1) 按款项性质列示的其他应付款

项目	期末数	期初数
内部往来	23,021,529.87	17,538,135.98
个人往来	85,125,581.70	5,257,048.95
代垫款	7,134,321.24	52,465,225.93
押金、保证金	1,092,387.70	4,302,452.16
外部往来款	3,000,000.00	813,347.78
其他	6,695,968.91	32,806,357.01
合计	126,069,789.42	113,182,567.81

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债权人	其他应付款期末余额	占期末余额比例(%)
叶家声	10,574,694.24	8.39
吕安新	5,100,000.00	4.05
陈刚	4,799,940.72	3.81
安徽新铁机电工程有限公司	3,000,000.00	2.38
小计	23,474,634.96	18.63

19、其他流动负债

项 目	期末数	期初数
预提费用	7,681,494.02	9,542,378.16
合 计	7,681,494.02	9,542,378.16

20、租赁负债

项 目	期末数	期初数
租赁付款额	14,053,600.19	
减：未确认融资费用	-1,321,282.85	
合 计	12,732,317.34	

21、实收资本

投资者名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
深圳安星实业集团有限公司	110,000,000.00	100.00			110,000,000.00	100.00
合 计	110,000,000.00	100.00			110,000,000.00	100.00

22、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	2,634,965.70	2,955,240.57		5,590,206.27
合 计	2,634,965.70	2,955,240.57		5,590,206.27

23、未分配利润

项 目	2022年度	2021年度	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	408,848,802.42	385,134,111.08	--
调整 期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	-358,252.90		
调整后 期初未分配利润	408,490,549.52	385,134,111.08	--
加：归属于母公司所有者的净利润	29,552,405.68	26,349,657.04	--
所有者权益内部结转			
减：本期提取法定盈余公积	2,955,240.57	2,634,965.70	10%
应付普通股股利 (应付利润)			
利润分配-其他			
本期期末余额	435,087,714.63	408,848,802.42	

24、营业收入、营业成本

项 目	2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,108,982,281.30	994,536,716.79	1,001,172,094.09	892,079,746.24
其他业务	1,000,642.61		2,118,498.14	
合 计	1,109,982,923.91	994,536,716.79	1,003,290,592.23	892,079,746.24

主营业务（分类型）				
项 目	2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
工程结算	1,071,586,694.32	966,049,482.50	956,833,547.56	856,929,151.50
销售货物	5,509,090.13	5,441,835.96	3,201,402.59	2,694,649.02
提供劳务	31,886,496.85	23,045,398.33	41,137,143.94	32,455,945.72
合 计	1,108,982,281.30	994,536,716.79	1,001,172,094.09	892,079,746.24

25、销售费用

项 目	2022年度	2021年度
职工薪酬	2,387,991.23	33,290.00
咨询顾问费	56,196.23	567,390.58
业务招待费	2,679,899.63	1,635,561.57
广告费和业务宣传费	5,429.80	
资产折旧摊销费	38,307.97	
办公费	1,439,663.14	319,023.15
租赁费	1,334,630.23	
修理费		5,106.00
差旅费	668,295.71	
运输、仓储费	16,340.47	34,631.92
其他	70,686.99	251,051.57
合 计	8,697,441.40	2,846,054.79

26、管理费用

项 目	2022年度	2021年度
职工薪酬	11,496,434.51	17,418,080.21
劳务费	15,283.02	40,188.66
咨询顾问费	2,823,451.55	3,008,443.04
业务招待费	4,135,951.96	7,265,528.15
广告费和业务宣传费	100,912.27	79,010.20
资产折旧摊销费	3,360,242.78	3,345,451.13
办公费	3,286,718.46	2,297,997.88
租赁费	4,148,478.34	5,485,186.77
差旅费	784,626.41	1,101,107.70
保险费	515,542.61	468,995.09
运输、仓储费	446,111.14	379,471.02
修理费	218,977.65	135,928.98
其他	222,882.33	778.00
合 计	31,555,613.03	41,026,166.83

27、研发费用

项 目	2022年度	2021年度
人员人工	13,498,980.73	7,167,257.23
直接投入	19,695,797.06	23,708,016.31
折旧、摊销及长期待摊费用	214,220.14	12,697.44
设计费用	2,459,380.09	3,113,960.16
其他费用	1,818,254.77	1,041,069.88
合 计	37,686,632.79	35,043,001.02

28、财务费用

项 目	2022年度	2021年度
利息支出	3,179,824.82	2,582,608.68
减：利息收入	438,964.23	282,788.52
银行手续费	159,973.57	210,605.58
其他费用	431,358.36	510,035.65
合 计	3,332,192.52	3,020,461.39

29、其他收益

产生其他收益来源	2022年度	2021年度
政府补助	769,084.84	1,961,848.31
合 计	769,084.84	1,961,848.31

其中：计入其他收益的政府补助明细

补助项目	本期发生额
深圳市科技创新委员会高新处2022年高新技术企业培育资助第一批拨款	500,000.00
深圳市社会保险基金管理局一次性留工培训补贴	116,625.00
深圳市福田区投资推广和企业服务中心稳岗补贴	60,000.00
深圳市社会保险基金管理局稳岗补贴	36,595.00
深圳市住房和建设局发放建筑业企业防疫消杀补贴	22,900.00
深圳市福田区投资推广和企业服务中心防疫用品资助款	20,000.00
深圳市医疗保险基金管理中心生育津贴	12,964.84
合 计	769,084.84

30、投资收益

产生投资收益的来源	2022年度	2021年度
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,660,000.00	
合 计	-1,660,000.00	

31、营业外收入

项 目	2022年度	2021年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	1,500.00		
其中：固定资产处置利得	1,500.00		
其他	74,807.58	234.61	
合 计	76,307.58	234.61	

32、营业外支出

项 目	2022年度	2021年度	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置损失合计	21,394.70		
其中：固定资产处置损失	21,394.70		
罚款支出	106,518.15	90,914.98	
其他	3.24	10.02	
合 计	127,916.09	90,925.00	

33、所得税费用

项 目	2022年度	2021年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,461,157.70	1,821,908.77
合 计	1,461,157.70	1,821,908.77

34、现金流量情况

(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	2022年度	2021年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	29,552,405.68	26,349,657.04
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,695,273.87	1,693,964.68
无形资产摊销	1,751,767.04	631,299.96
长期待摊费用摊销	1,253,310.91	1,567,490.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,500.00	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	21,394.70	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	3,179,824.82	2,582,608.68
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）		
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）	-753,330.24	-2,670,879.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-145,777,867.94	-20,579,678.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	151,534,176.58	33,488,299.17
其他	358,252.90	
经营活动产生的现金流量净额	42,813,708.32	43,062,762.82
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	140,984,843.30	134,956,765.15
减：现金的年初余额	134,956,765.15	147,201,619.28
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	6,028,078.15	-12,244,854.13

(2) 现金和现金等价物的有关信息

项 目	2022年度	2021年度
①现金	140,984,843.30	134,956,765.15
其中：库存现金	1,823,654.71	2,130,649.93
可随时用于支付的银行存款	139,161,188.59	132,826,115.22
可随时用于支付的其他货币资金		
②现金等价物		
其中：3个月内到期的债券投资		
③期末现金及现金等价物余额	140,984,843.30	134,956,765.15
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

七、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司或控股股东有关信息

控股股东	住址	所持股份(%)
深圳安星实业集团有限公司	深圳市福田区车公庙天安数码时代大厦B座808室	100.00

2、子公司有关信息

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	所持股份(%)
陆河安星高新科技有限公司	汕尾市		10,000.00	100.00%

八、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至2022年12月31日止，本公司无需披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截至2022年12月31日止，本公司无需披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

企业法定代表人：王小明 主管会计工作的负责人：刘小强 会计机构负责人：李红

深圳安星建设集团有限公司

2023年4月18日

深圳安星建设集团有限公司

2022年度财务情况说明书

一、企业基本情况

深圳安星建设集团有限公司（以下简称“本公司”）经深圳市市场监督管理局批准，于1995年3月29日正式成立，领有统一社会信用代码为91440300192326370K企业法人营业执照。法定代表人：牟建彬；企业类型：有限责任公司（法人独资）；注册资本人民币11,000.00万元；公司地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路4号天安数码时代大厦B座八层805-806。

经营范围：特种医疗实验室建筑的设计、施工、维修，特种生物医疗实验室系统设备及家具的销售和上门安装，洁净空调、空气净化系统的销售及安装，计算机技术、自动化技术、通讯技术的开发、应用及相关技术服务，自有物业租赁（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；大气环境污染防治服务；新材料技术研发；物联网技术研发；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；人工智能行业应用系统集成服务；建筑废弃物再生技术研发；工程和技术研究和试验发展；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；环境保护专用设备制造；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专业设计服务；资源再生利用技术研发；新兴能源技术研发；环境保护专用设备销售；节能管理服务。（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）

公司主营产品属于《国家重点支持的高新技术领域》，符合《当前优先发展的高新技术产业化重点领域指南》规定的范畴。

二、资产状况

2022年12月31日公司账面资产总额为1,451,512,684.39元，其中：账面流动资产为1,323,785,329.36元，固定资产净值为14,847,249.63元。

三、负债状况

2022年12月31日公司账面负债总额为900,834,763.49元，其中：账面流动负债为888,102,446.15元

四、所有者权益

2022年12月31日公司账面所有者权益550,677,920.90元，其中：账面实收资本为110,000,000.00元，账面未分配利润435,087,714.63元。

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

本年度账面实现营业收入1,109,982,923.91元；营业成本为994,536,716.79元。

（二）费用及税金

本年度账面发生营业税金及附加2,218,240.33元，销售费用为8,697,441.40元，管理费用为31,555,613.03元，研发费用为37,686,632.79元，财务费用为3,332,192.52元。

六、所有者权益变动

本年度公司账面实收资本没有增减，账面所有者权益增加29,194,152.78元。其中：本年度未分配利润增加26,238,912.21元。

七、各项财务指标

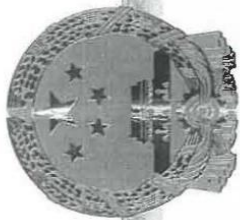
序号	财务指标名称	计算公式	比率%
1	流动比率	流动资产/流动负债	1.49
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	62.06%
3	应收账款周转率	销售收入/（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2	3.64
4	流动资产周转率	销售收入/（期初流动资产+期末流动资产）/2*100%	88.98%
5	主营业务利润率	（主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金）/主营业务收入*100%	10.20%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	2.88%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	5.51%
8	销售增长率	（本年销售额-上年销售额）/上年销售额*100%	10.63%
9	总资产增长率	（年末资产总额-年初资产总额）/年初资产总额*100%	12.45%

八、所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司资产负债表、损益表与公司2022年度所得税申报数不存在差异。

深圳安星建设集团有限公司

二〇二三年四月十八日



营业执照

统一社会信用代码
91440300799240258M



名称 深圳聚鑫会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 周到

成立日期 2007年02月12日

主要经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦东座1111

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、法规规定须经批准的项目，取得专项审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营信息须按项目填写有关企业信用信息公示系统，并对其真实性负责。请商事主体在信用信息公示系统填报信息时，请认真核对信息，确保信息准确、完整、及时。
3. 商事主体须于每年12月31日前，向商事登记机关提交上一自然年度年度报告。企业年度报告公示信息公示系统。



登记机关

2019年 07月 26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: 0006132

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。
- 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》。

深圳聚鑫会计师事务所(普通合伙)

周到

深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦东座1111

会计师事务所 执业证书

名称:

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470200

批准执业文号: 深财会[2007]11号

批准执业日期: 2007年01月25日

发证机关 深圳市财政局

二〇一〇年 二月 二日

中华人民共和国财政部制



姓名	江云
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1975/09/11
Date of birth	
工作单位	深圳义达会计师事务所
Working unit	
身份证号码	350121750911603
Identity card No.	



江云
440300360552
深圳市注册会计师协会

证书编号: 440300360552
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002年04月18日
Date of Issuance

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.

2011年5月28日

2013年6月15日





中国注册会计师协会



姓名: 周建
Sex: 男
出生日期: 1985-05-26
工作单位: 深圳发展银行总行
身份证号: 340221198505260410
Identity card No.



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.

474702000004

证书编号:
No. of Certificate

深圳市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
2022

发证日期:
Date of Issuance

03
年
/y

16
月
/m

日
/d

年
/y

月
/m

日
/d

(二) 2023 年财务报表

深圳安星建设集团有限公司

2023年度

审计报告

内容	页码
一、审计报告	1-2
二、已审会计报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6
4、股东权益变动表	7-8
三、会计报表附注	9-35
四、财务情况说明书	36-37
五、本所执业证书复印件	
六、本所营业执照复印件	



您可使用手机“扫一扫”或进入 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，
注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编号: 粤24CHRM9CD



深圳聚鑫会计师事务所(普通合伙)

SHENZHEN JUXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地 址：深圳市南山区深南大道9789号德赛科技大厦1901

电 话：（0755） 33366526 33338486

审计报告

机密

聚鑫财审字[2024]第104号

深圳安星建设集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳安星建设集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表，2023年度利润表、现金流量表、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日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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，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：

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（5）评价财务报表的总体列报、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。

深圳聚鑫会计师事务所（普通合伙）



中国 · 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年四月九日





资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注六	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	1	106,531,410.43	140,984,843.30
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	4,187,718.12	6,638,869.01
应收账款	3	346,001,275.88	309,321,010.41
应收款项融资			
预付款项	4	4,635,190.27	16,951,838.05
其他应收款	5	466,874,445.96	466,503,100.77
存货	6	18,571,878.15	15,687,614.72
合同资产		410,554,109.47	366,490,063.04
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	7	18,416,463.24	1,207,990.06
流动资产合计		1,375,772,491.52	1,323,785,329.36
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	8	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	9	13,557,279.12	14,847,249.63
在建工程			245,835.66
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	10	9,573,592.14	12,445,669.74
无形资产	11	133,400.00	188,600.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		123,264,271.26	127,727,355.03
资产合计		1,499,036,762.78	1,451,512,684.39

企业法定代表人：[Signature]

主管会计工作的负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]



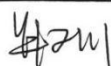
资产负债表(续)

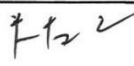
2023年12月31日

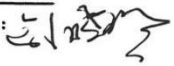
编制单位: 深圳安星建设集团有限公司

单位: 人民币元

	附注六	期末数	期初数
流动负债:			
短期借款	12	60,000,000.00	60,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	13	68,000,000.00	40,000,000.00
应付账款	14	293,337,002.06	223,578,463.90
预收款项	15	84,808,308.31	60,810,441.85
合同负债		278,384,276.51	385,304,893.85
应付职工薪酬	16	3,748,766.37	3,077,345.28
应交税费	17	549,270.21	-18,419,982.17
其他应付款	18	112,968,892.12	126,069,789.42
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		5,120,996.01	7,681,494.02
流动负债合计		906,917,511.59	888,102,446.15
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	19	10,176,568.24	12,732,317.34
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,176,568.24	12,732,317.34
负债合计		917,094,079.83	900,834,763.49
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	20	110,000,000.00	110,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	21	8,745,783.61	5,590,206.27
未分配利润	22	463,196,899.34	435,087,714.63
所有者权益合计		581,942,682.95	550,677,920.90
负债和所有者权益(或股东权益)合计		1,499,036,762.78	1,451,512,684.39

企业法定代表人: 

主管会计工作的负责人: 

会计机构负责人: 





利润表

2023年度

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注六	本期数	上期数
一、营业收入	23	1,168,868,018.37	1,109,982,923.91
减：营业成本	23	1,038,717,349.34	994,536,716.79
税金及附加		1,930,901.90	2,218,240.33
销售费用	24	15,285,630.37	8,697,441.40
管理费用	25	32,291,343.32	31,555,613.03
研发费用	26	39,612,470.92	37,686,632.79
财务费用	27	4,536,898.77	3,332,192.52
其中：利息费用		4,357,808.70	3,179,824.82
利息收入		605,985.82	438,964.23
加：其他收益	28	335,555.48	769,084.84
投资收益（损失以“-”号填列）			-1,660,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”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）	29	-2,619,910.21	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		34,209,069.02	31,065,171.89
加：营业外收入	30	202,001.31	76,307.58
减：营业外支出	31	1,362,147.44	127,916.09
三、利润总额		33,048,922.89	31,013,563.38
减：所得税费用	32	1,493,149.53	1,461,157.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		31,555,773.36	29,552,405.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		31,555,773.36	29,552,405.68
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		31,555,773.36	29,552,405.68
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

企业法定代表人：V

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2023年度

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注六	本期数	上期数
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		904,464,905.45	994,910,841.59
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		69,581,311.66	146,436,846.18
经营活动现金流入小计		974,046,217.11	1,141,347,687.77
购买商品、接受劳务支付的现金		810,510,083.87	927,674,022.70
支付给职工以及为职工支付现金		41,335,463.83	39,020,050.43
支付的各项税费		16,190,888.59	16,019,972.02
支付其他与经营活动有关的现金		79,678,684.46	115,819,934.30
经营活动现金流出小计		947,715,120.75	1,098,533,979.45
经营活动产生的现金流量净额		26,331,096.36	42,813,708.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			340,000.00
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		3,015.00	1,500.00
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		3,015.00	341,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		344,055.05	2,230,396.68
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		344,055.05	2,230,396.68
投资活动产生的现金流量净额		-341,040.05	-1,888,896.68
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		60,000,000.00	60,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		60,000,000.00	60,000,000.00
偿还债务支付的现金		60,000,000.00	90,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,219,329.18	2,817,724.49
支付其他与筹资活动有关的现金		56,224,160.00	2,079,009.00
筹资活动现金流出小计		120,443,489.18	94,896,733.49
筹资活动产生的现金流量净额		-60,443,489.18	-34,896,733.49
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额增加		-34,453,432.87	6,028,078.15
加：期初现金及现金等价物余额		140,984,843.30	134,956,765.15
六、期末现金及现金等价物余额		106,531,410.43	140,984,843.30

企业法定代表人：[Signature]

主管会计工作的负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]





所有者权益（或股东权益）增减变动表

2023年度

单位：人民币元

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

项 目	本期数					所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	
一、上年年末余额	110,000,000.00					550,677,920.90
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年年初余额	110,000,000.00					550,677,920.90
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额						
（二）所有者投入和减少资本						
1.所有者投入的普通股						
2.其他权益工具持有者投入资本						
3.股份支付计入所有者权益的金额						
4.其他						
（三）利润分配						
1.提取盈余公积						
2.对所有者（或股东）的分配						
3.其他						
（四）所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本（或股本）						
2.盈余公积转增资本（或股本）						
3.盈余公积弥补亏损						
4.设定受益计划变动额结转留存收益						
5.其他综合收益结转留存收益						
6.其他						
（五）专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	110,000,000.00					581,942,682.95

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



所有者权益（或股东权益）增减变动表

2023年度

单位：人民币元

编制单位：深圳安居建设集团有限公司

项 目	上期数					
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备
一、上年年末余额	110,000,000.00					
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	110,000,000.00					
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额						
（二）所有者投入和减少资本						
1.所有者投入的普通股						
2.其他权益工具持有者投入资本						
3.股份支付计入所有者权益的金额						
4.其他						
（三）利润分配						
1.提取盈余公积						
2.对所有者（或股东）的分配						
3.其他						
（四）所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本（或股本）						
2.盈余公积转增资本（或股本）						
3.盈余公积弥补亏损						
4.设定受益计划变动额结转留存收益						
5.其他综合收益结转留存收益						
6.其他						
（五）专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	110,000,000.00					

法定代表人： 主管会计工作的负责人： 会计机构负责人：



2023年度财务报表附注

单位：人民币元

一、企业的基本情况：

1、公司成立背景：

深圳安星建设集团有限公司（以下简称“本公司”）于1995年3月29日经深圳市市场监督管理局批准，取得统一社会信用代码为91440300192326370K的《营业执照》，本公司注册资本为人民币11000万元，实收资本为人民币11000万元；经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路4号天安数码时代大厦B座八层805-806。公司法定代表人：牟建彬。

2、经营范围：

公司经营范围：一般经营项目：特种医疗实验室建筑的设计、施工、维修，特种生物医疗实验室系统设备及家具的销售和上门安装，洁净空调、空气净化系统的销售及安装，计算机技术、自动化技术、通讯技术的开发、应用及相关技术服务，自有物业租赁（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；大气环境污染防治服务；新材料技术研发；物联网技术研发；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；人工智能行业应用系统集成服务；建筑废弃物再生技术研发；工程和技术研究和试验发展；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；环境保护专用设备制造；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专业设计服务；资源再生利用技术研发；新兴能源技术研发；环境保护专用设备销售；节能管理服务。（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：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（统称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策、会计估计的说明

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、记帐本位币

公司以人民币为记账本位币。

4、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、外币业务核算方法

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

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

7、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。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

（1）金融工具的分类

本公司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，将金融资产划分为：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。

（2）金融资产的确认和计量

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

① 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

② 其他金融负债

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入

其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债终止确认

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）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

（6）金融资产和金融负债的抵销

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

（7）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

（8）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

8、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综

合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的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，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
低风险的银行承兑汇票	具有较高的信用评级，信用风险很低的银行出具的银行承兑汇票	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
高风险的银行承兑汇票	信用评级较低的银行出具的银行承兑汇票	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

商业承兑汇票	票据类别	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，按原应收账款账龄连续计算的应收商业承兑汇票账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
--------	------	--

②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

③应收款项融资

本公司对于应收款项融资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。基于应收款项融资的信用风险特征，将其划分为不同组合的确定依据：

项目	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
低风险的银行承兑汇票	具有较高的信用评级，信用风险很低的银行出具	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
高风险的银行承兑汇票	信用评级较低的银行出具的银行承兑汇票	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
商业承兑汇票	票据类别	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，按原应收账款账龄连续计算的应收商业承兑汇票账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

④其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，以组合为基础计量预期信用损失，比照应收账款组合 1，按照相应的信用风险特征组合预计信用损失计提比例。

⑤预期信用损失准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的预期信用损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提预期信用损失准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

9、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、合同履约成本、产成品、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、运输费和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以

及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

(5) 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

10、合同资产

公司已向客户转让商品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的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

11、持有待售资产

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，在当前状况下即可立即出售。

(2) 出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益，购买方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，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润

确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号—资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

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

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本合并财务报表的编制方法相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入的其他综合收益部分的按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

13、投资性房地产

(1) 投资性房地产核算的内容为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的后续计量：在成本模式下按照固定资产的计价、摊销对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

(3) 投资性房地产转换的计价：转换日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为资本公积（其他），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分转入处置当期损益。

14、固定资产及折旧

(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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20年	5.00%	4.75%	年限平均法
运输设备	10年	5.00%	9.50%	年限平均法
电子及其他设备	3-5年	5.00%	19.00%-31.67%	年限平均法

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租赁为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，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，本公司有权选择是否取得其最终所有权。

租赁开始日将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 其他说明

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

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

15、在建工程

在建工程按实际成本计价，自交付使用之日起结转固定资产，相关的借款利息和汇兑损益在项目完工交付使用前计入在建工程成本，之后计入当期损益。

公司在期末按以下方法对在建工程计提减值准备，如长期停建并且在可预计的未来不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他有证据表明在建工程已发生了减值，按可回收金额与账面价值的差额计提在建工程减值准备。

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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。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。

（2）资本化金额的计算方法

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。

17、使用权资产

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，本公司作为承租人应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，但简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的起始日期。

本公司的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）本公司作为承租人发生的初始直接费用；

（4）本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

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

届满时能够取得租赁资产所有权的，本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。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司根据准则重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产的账面价值。如使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

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

18、无形资产

（1）无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

（2）无形资产的摊销

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（3）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（4）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产减值”。

19、长期资产减值

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、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

20、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括固定资产修理支出、租入固定资产改良支出及摊销期限在一年以上的其他待摊费用。

21、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬包括短期工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、短期带薪缺勤、短期利润分享计划等。在职工提供服务的会计期间，将实际发生的应付的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象按照权责发生制原则计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险费、企业年金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。设定提存计划：根据资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划：在半年和年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本集团设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：（1）服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本是指，职工当期提供服务所导致的设定受益义务现值的增加额；过去服务成本是指，设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益义务现值的增加或减少；（2）设定受益义务的利息费用；（3）重新计量设定受益计划负债导致的变动。除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计

入资产成本，本公司将上述第（1）和（2）项计入当期损益；第（3）项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益。

（3）辞退福利的会计处理方法

辞退福利：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的建议，在同时满足下列条件时，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施；本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益。

22、租赁负债

在租赁期开始日，本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。本公司的租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司（即承租人）增量借款利率作为折现率。

租赁内含利率，是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。承租人增量借款利率，是指承租人在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。

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

在租赁期开始日后，本公司续租选择权、终止租赁选择权或购买选择权评估结果发生变化的，重新确定租赁付款额，并按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债：

在租赁期开始日后，根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，本公司应当按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。在这些情形下，本公司采用的折现率不变；但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

23、预计负债

（1）预计负债的确认标准

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等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。

24、合同负债

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司在向客户转让商品之前，如果客户已经支付了合同对价或企业已经取得了无条件收取合同对价的权利，则公司应当在客户实际支付款项与到期应支付

款项孰早时点，将该已收或应收的款项列示为合同负债。

25、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

（1）一般原则

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。满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。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，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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，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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

本公司产品销售收入确认的具体方法如下：

本公司与客户签订销售合同，在收到客户订单并发出商品，将商品交付指定的承运商或购货方，开具发票确认销售收入。

26、合同成本

合同成本包括合同取得成本与合同履约成本。

(1) 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

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

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一年或一个正常营业周期，在“存货”或“其他非流动资产”中列报。

(2) 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”或“其他非流动资产”中列报。

(3) 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

(4) 合同成本减值

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

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

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

27、所得税的会计处理方法

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转

回时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

（5）所得税的汇算清缴方式

本公司根据主管税务机关核定，所得税采取分季预缴，年终汇算清缴方式。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度申请退税。

四、会计政策、会计估计变更及差错更正

1、重要会计政策变更

本年度无会计政策变更。

2、重要会计估计变更

本年度无会计估计变更。

五、税项

主要税种及税率

税 种	具体税率情况	税 率
增值税	产品销售、劳务收入及应税服务	6%、9%、13%
城市维护建设税	增值税、营业税额	7%
教育费附加	增值税、营业税额	3%
地方教育费附加	增值税、营业税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(1) 企业所得税纳税形式：查账征收。

(2) 企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。

(3) 税收优惠政策：本公司2021年12月23日国家取得高新技术企业证书，证书编号：GR202144200830，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号），本公司依法享受国家需要重点扶持的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税的税收优惠。

六、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初数”指2022年12月31日，“期末数”指2023年12月31日，“上期发生额”指2022年度，“本期发生额”指2023年度。

1、货币资金

项 目	期末数	期初数
现 金	2,307,710.99	1,823,654.71
银行存款	104,223,699.44	139,161,188.59
合 计	106,531,410.43	140,984,843.30

2、应收票据

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	4,906,908.75	6,638,869.01
减：坏账准备	719,190.63	
合 计	4,187,718.12	6,638,869.01

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	275,909,663.02	79.31	255,847,179.02	82.71
1-2年	55,678,954.09	16.00	21,146,094.34	6.84
2-3年	5,500,426.68	1.58	32,327,737.05	10.45
3年以上	10,812,951.67	3.11		-
小计	347,901,995.46	100.00	309,321,010.41	100.00
减：坏账准备	1,900,719.58			-
合 计	346,001,275.88		309,321,010.41	100.00

(2) 计提、转回或收回、核销的坏账准备情况：

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备的应收账款	-	1,900,719.58	-	-		1,900,719.58
合 计	-	1,900,719.58	-	-	-	1,900,719.58

(3) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债务人	应收账款期末余额	占应收账款比例(%)
中建科工集团有限公司	34,630,089.96	10.01
内蒙古自治区本级政府投资非经营性项目代建中心	26,092,014.48	7.54
中国平安财产保险股份有限公司江门中心支公司	11,411,587.52	3.30
中铁四局集团有限公司第六工程分公司	11,375,797.57	3.29
中国平安财产保险股份有限公司	9,011,760.59	2.60
小 计	92,521,250.12	26.74

4、预付款项

(1) 预付账款按账龄列示

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	2,203,618.40	47.54	2,709,602.34	15.98
1-2年	746,085.77	16.10	254,486.54	1.50
2-3年	106,776.35	2.30	13,502,090.72	79.65
3年以上	1,578,709.75	34.06	485,658.45	2.87
合 计	4,635,190.27	100.00	16,951,838.05	100.00

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债务人	预付款项期末余额	占预付账款比例(%)
深圳市康博雅科技有限公司	641,447.44	13.84
陕西聚旺伟业房地产开发有限公司	571,277.45	12.32
上海标定装饰设计工程有限公司	319,200.00	6.89
上海璟城电器有限公司	258,677.10	5.58
深圳市美冠欧电器有限公司	168,000.00	3.62
小 计	1,958,601.99	42.25

5、其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
内部往来	430,581,628.31	430,616,202.58
外部往来款	1,505,970.01	1,668,970.01
押金及保证金	19,280,201.78	19,272,578.03
员工借支	2,106,501.68	2,835,509.45
备用金	9,175,111.22	8,955,807.32
其他	4,225,032.96	3,154,033.38
合 计	466,874,445.96	466,503,100.77

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债务人	其他应收款期末余额	占期末余额比例(%)
深圳安星实业集团有限公司	295,342,949.68	63.26
陆河安星高科技有限公司	93,394,971.85	20.00
深圳市安吉劳务派遣有限公司	26,800,000.00	5.74
小 计	415,537,921.53	89.00

6、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
材料采购	495,611.00		495,611.00			
合同履约成本	18,076,267.15		18,076,267.15	15,687,614.72		15,687,614.72
合 计	18,571,878.15		18,571,878.15	15,687,614.72		15,687,614.72

7、其他流动资产

项 目	期末数	期初数
待抵扣增值税进项税额	16,647,177.16	
其他摊销费用	1,769,286.08	1,207,990.06
合 计	18,416,463.24	1,207,990.06

8、长期股权投资

被投资单位	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	其他综合收益调整	其他权益变动
陆河安星高科技有限公司	100,000,000.00	-	-			
合 计	100,000,000.00	-	-	-	-	-

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
陆河安星高科技有限公司				100,000,000.00	
合 计	-	-	-	100,000,000.00	-

9、固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	办公设备	合计
一、账面原值:						
1.期初数	29,187,935.98		3,125,912.85	3,198,326.08		35,512,174.91
2.本期增加金额				344,055.05		344,055.05
(1) 购置				344,055.05		344,055.05
3.本期减少金额				29,214.00		29,214.00
4.期末数	29,187,935.98		3,125,912.85	3,513,167.13		35,827,015.96
二、累计折旧						
1.期初数	16,535,901.95		1,807,406.29	2,321,617.04		20,664,925.28
2.本期增加金额	1,082,952.16		201,000.00	330,047.46		1,613,999.62
(1) 计提	1,082,952.16		201,000.00	330,047.46		1,613,999.62
3.本期减少金额				9,188.06		9,188.06
4.期末数	17,618,854.11		2,008,406.29	2,642,476.44		22,269,736.84

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	办公设备	合计
三、账面价值						
1.期初数	12,652,034.03		1,318,506.56	876,709.04		14,847,249.63
2.期末数	11,569,081.87		1,117,506.56	870,690.69		13,557,279.12

10、使用权资产

项 目	期末数	期初数
使用权资产原值-天安数码时代大厦副楼301-308	14,360,388.14	14,360,388.14
减：使用权资产累计折旧	-4,786,796.00	-1,914,718.40
合 计	9,573,592.14	12,445,669.74

11、无形资产

项 目	高尔夫球会员证	高尔夫球会籍费	高尔夫球会年卡	非专利技术	专利技术	合计
一、账面原值：						
1.期初数	2,250,000.00	136,000.00	552,000.00			2,938,000.00
2.本期增加金额						
（1）购置						
3.本期减少金额						
4.期末数	2,250,000.00	136,000.00	552,000.00			2,938,000.00
二、累计摊销						
1.期初数	2,250,000.00	136,000.00	363,400.00			2,749,400.00
2.本期增加金额			55,200.00			55,200.00
（1）计提			55,200.00			55,200.00
3.本期减少金额						
4.期末数	2,250,000.00	136,000.00	418,600.00			2,804,600.00
三、账面价值						
1.期初数			188,600.00			188,600.00
2.期末数			133,400.00			133,400.00

12、短期借款

（1）短期借款分类

项 目	期末数	期初数
抵押借款	60,000,000.00	60,000,000.00
合 计	60,000,000.00	60,000,000.00

（2）短期借款明细情况

贷款单位	期末数	抵押物
平安银行科技支行	30,000,000.00	房产抵押
中国银行深圳上步支行	30,000,000.00	陆河厂房抵押

13、应付票据

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	68,000,000.00	40,000,000.00
合 计	68,000,000.00	40,000,000.00

14、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末数	期初数
劳务费	57,024,934.11	58,908,628.07
工程款	236,312,067.95	164,669,835.83
合 计	293,337,002.06	223,578,463.90

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债权人	应付账款期末余额	占期末余额比例(%)
深圳市安吉劳务派遣有限公司	130,462,150.82	44.48
深圳英狮科技有限公司	10,855,950.98	3.70
深圳市伍曦设计顾问有限公司	9,251,441.65	3.15
深圳市前海德诚易购科技有限公司	7,347,428.91	2.50
呼和浩特臻立源商贸有限公司	4,325,444.67	1.47
小 计	162,242,417.03	55.30

15、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	期末数	期初数
工程款	84,808,308.31	60,810,441.85
合 计	84,808,308.31	60,810,441.85

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债权人	预收款项期末余额	占期末余额比例(%)
宁波华夏文化科技开发有限公司	14,111,069.96	16.64
吉安市有巢建筑工程公司井冈山市分公司	11,396,799.38	13.44
北京泰康之家和平养老服务有限责任公司	3,690,000.00	4.35
陕西东岭房地产开发有限公司	2,595,765.20	3.06
陕西建工机械施工集团有限公司	2,500,000.00	2.95
小 计	34,293,634.54	40.44

16、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
短期薪酬	3,077,345.28	43,097,974.14	42,426,553.05	3,748,766.37
辞退福利		478,850.00	478,850.00	
合 计	3,077,345.28	43,576,824.14	42,905,403.05	3,748,766.37

短期薪酬

项 目	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	3,077,345.28	37,376,318.18	36,704,897.09	3,748,766.37
职工福利费		450,397.41	450,397.41	
社会保险费		3,946,042.60	3,946,042.60	
住房公积金		621,842.00	621,842.00	
职工教育经费		703,373.95	703,373.95	
合 计	3,077,345.28	43,097,974.14	42,426,553.05	3,748,766.37

17、应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	87,175.63	2,393,189.56
企业所得税	308,776.19	89,077.24
城市维护建设税	29,743.46	203,045.60
教育费附加	5,728.78	79,996.91
地方教育费附加	11,938.28	61,457.39
个人所得税	105,907.87	101,066.14
待认证及待抵扣进项税		-21,347,815.01
合 计	549,270.21	-18,419,982.17

18、其他应付款

项 目	期末数	期初数
内部往来	12,083,054.39	23,021,529.87
个人往来	85,215,000.06	85,125,581.70
代垫款	6,516,278.61	7,134,321.24
押金、保证金	934,059.13	1,092,387.70
外部往来款	1,685,165.19	3,000,000.00
其他	6,535,334.74	6,695,968.91
合 计	112,968,892.12	126,069,789.42

19、租赁负债

项 目	期末数	期初数
租赁付款额	10,982,971.57	14,053,600.19
减：未确认融资费用	-806,403.33	-1,321,282.85
减：一年内到期的非流动负债		
合 计	10,176,568.24	12,732,317.34

20、实收资本

投资者名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
深圳安星实业集团有限公司	110,000,000.00	100.00			110,000,000.00	100.00
合 计	110,000,000.00	100.00			110,000,000.00	100.00

21、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	5,590,206.27	3,155,577.34		8,745,783.61
合 计	5,590,206.27	3,155,577.34		8,745,783.61

22、未分配利润

项 目	2023年度	2022年度	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	435,087,714.63	408,848,802.42	--
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-291,011.31	-358,252.90	
调整后 期初未分配利润	434,796,703.32	408,490,549.52	--
加：归属于母公司所有者的净利润	31,555,773.36	29,552,405.68	--
所有者权益内部结转			
减：本期提取法定盈余公积	3,155,577.34	2,955,240.57	10%
应付普通股股利（应付利润）			
利润分配-其他			
本期期末余额	463,196,899.34	435,087,714.63	

23、营业收入、营业成本

项 目	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,166,941,751.72	1,038,206,494.55	1,108,982,281.30	994,536,716.79
其他业务	1,926,266.65	510,854.79	1,000,642.61	
合 计	1,168,868,018.37	1,038,717,349.34	1,109,982,923.91	994,536,716.79

主营业务（分类型）

项 目	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
销售商品收入	4,590,268.54	4,164,418.22	5,509,090.13	5,441,835.96
提供劳务收入	26,188,629.12	7,655,339.99	31,886,496.85	23,045,398.33
建造合同收入	1,136,162,854.06	1,026,386,736.34	1,071,586,694.32	966,049,482.50
合 计	1,166,941,751.72	1,038,206,494.55	1,108,982,281.30	994,536,716.79

24、销售费用

项 目	2023年度	2022年度
职工薪酬	3,986,630.10	2,387,991.23
咨询顾问费	636,959.18	56,196.23
业务招待费	5,475,193.76	2,679,899.63
广告费和业务宣传费		5,429.80
资产折旧摊销费	34,951.44	38,307.97
办公费	1,978,294.40	1,439,663.14
租赁费	1,739,058.54	1,334,630.23
差旅费	1,400,546.13	668,295.71
运输、仓储费	9,763.17	16,340.47
其他	24,233.65	70,686.99
合 计	15,285,630.37	8,697,441.40

25、管理费用

项 目	2023年度	2022年度
职工薪酬	12,452,102.15	11,496,434.51
劳务费		15,283.02
咨询顾问费	775,477.41	2,823,451.55
业务招待费	6,367,846.05	4,135,951.96
广告费和业务宣传费	92,635.03	100,912.27
资产折旧摊销费	1,517,756.03	3,360,242.78
办公费	3,675,523.09	3,286,718.46
租赁费	3,567,460.54	4,148,478.34
差旅费	1,728,720.72	784,626.41
保险费		515,542.61
运输、仓储费	614,666.72	446,111.14
修理费	464,478.80	218,977.65
其他	1,034,676.78	222,882.33
合 计	32,291,343.32	31,555,613.03

26、研发费用

项 目	2023年度	2022年度
人员人工费用	17,948,166.91	13,498,980.73
直接投入费用	13,979,747.11	19,695,797.06
折旧、摊销及长期待摊费用	9,070.48	214,220.14
设计费用	5,570,752.86	2,459,380.09
其他费用	2,104,733.56	1,818,254.77
合 计	39,612,470.92	37,686,632.79

27、财务费用

项 目	2023年度	2022年度
利息支出	4,357,808.70	3,179,824.82
减：利息收入	605,985.82	438,964.23
汇兑损益		
银行手续费	647,885.49	159,973.57
其他费用	137,190.40	431,358.36
合 计	4,536,898.77	3,332,192.52

28、其他收益

产生其他收益来源	2023年度	2022年度
政府补助	335,555.48	769,084.84
合 计	335,555.48	769,084.84

其中：计入其他收益的政府补助明细

补助项目	本期发生额
深圳市科技创新委员会高新处2023年高新技术企业培育资助第一批拨款	100,000.00
深圳市福田区投资推广和企业服务中心科创2022年国高企业认定支持款	100,000.00
深圳市福田区投资推广和企业服务中心科创疫情2022年稳企租金支持款（国家高新技术企业）	99,511.20
个人所得税代扣代缴退付手续费	17,266.35
深圳市社会保险基金管理局稳岗补贴	18,777.93
合 计	335,555.48

29、信用减值损失

项 目	2023年度	2022年度
应收票据坏账准备	719,190.63	
应收账款坏账准备	1,900,719.58	
合 计	2,619,910.21	

30、营业外收入

项 目	2023年度	2022年度	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置利得	3,015.00	1,500.00	
其中：固定资产处置利得	3,015.00	1,500.00	
罚款收入	500.00		
其他	198,486.31	74,807.58	
合 计	202,001.31	76,307.58	

31、营业外支出

项 目	2023年度	2022年度	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置损失合计	8,451.70	21,394.70	
其中：固定资产处置损失	8,451.70	21,394.70	
捐赠支出	1,254,000.00		
罚没及滞纳金	99,635.43	106,518.15	
其他	60.31	3.24	
合 计	1,362,147.44	127,916.09	

32、所得税费用

项 目	2023年度	2022年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,492,774.96	1,461,157.70
本期调整以前年度所得税金额	374.57	
合 计	1,493,149.53	1,461,157.70

33、现金流量情况

(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	2023年度	2022年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	31,555,773.36	29,552,405.68
加：资产减值准备	2,619,910.21	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,613,999.62	1,695,273.87
无形资产摊销	55,200.00	1,751,767.04
长期待摊费用摊销	794,814.84	1,253,310.91
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）	-3,015.00	-1,500.00
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	8,451.70	21,394.70
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	4,357,808.70	3,179,824.82
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）		
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）	-2,884,263.43	-753,330.24
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-66,347,858.42	-145,777,867.94
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	54,560,274.78	151,534,176.58
其他		358,252.90
经营活动产生的现金流量净额	26,331,096.36	42,813,708.32
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	106,531,410.43	140,984,843.30
减：现金的年初余额	140,984,843.30	134,956,765.15
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-34,453,432.87	6,028,078.15

(2) 现金和现金等价物的有关信息

项 目	2023年度	2022年度
①现金	106,531,410.43	140,984,843.30
其中：库存现金	2,307,710.99	1,823,654.71
可随时用于支付的银行存款	104,223,699.44	139,161,188.59
可随时用于支付的其他货币资金		
②现金等价物		
其中：3个月内到期的债券投资		
③期末现金及现金等价物余额	106,531,410.43	140,984,843.30
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物不含本公司使用受限制的现金和现金等价物。

七、关联方关系

1、本公司的母公司或控股股东有关信息

控股股东	住址	所持股份(%)
深圳安星实业集团有限公司	深圳市福田区车公庙天安数码时代大厦B座808室	100.00

2、子公司有关信息

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (人民币万元)	所持股份(%)
陆河安星高新科技有限公司	汕尾市		10,000.00	100.00

八、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至2023年12月31日止，本公司无需披露的重大承诺事项。

(二)或有事项

截至2023年12月31日止，本公司无需披露的重大或有事项。

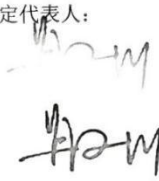
九、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

企业法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



深圳安星建设集团有限公司

2024年4月9日

深圳安星建设集团有限公司

2023年度财务情况说明书

一、企业基本情况

深圳安星建设集团有限公司（以下简称“本公司”）经深圳市市场监督管理局批准，于1995年3月29日正式成立，领有统一社会信用代码为91440300192326370K《营业执照》。法定代表人：牟建彬；企业类型：有限责任公司（法人独资）；注册资本人民币11,000.00万元；公司地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路4号天安数码时代大厦B座八层805-806。

公司经营范围：一般经营项目：特种医疗实验室建筑的设计、施工、维修，特种生物医疗实验室系统设备及家具的销售和上门安装，洁净空调、空气净化系统的销售及安装，计算机技术、自动化技术、通讯技术的开发、应用及相关技术服务，自有物业租赁（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；大气环境污染防治服务；新材料技术研发；物联网技术研发；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；人工智能行业应用系统集成服务；建筑废弃物再生技术研发；工程和技术研究和试验发展；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；环境保护专用设备制造；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专业设计服务；资源再生利用技术研发；新兴能源技术研发；环境保护专用设备销售；节能管理服务。（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：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：

公司主营产品属于《国家重点支持的高新技术领域》，符合《当前优先发展的高新技术产业化重点领域指南》规定的范畴。

二、资产状况

2023年12月31日公司账面资产总额为1,499,036,762.78元，其中：账面流动资产为1,375,772,491.52元，账面非流动资产为123,264,271.26元。

三、负债状况

2023年12月31日公司账面负债总额为917,094,079.83元，其中：账面流动负债为906,917,511.59元，账面非流动负债为10,176,568.24元。

四、所有者权益

2023年12月31日公司账面所有者权益581,942,682.95元，其中：账面实收资本为110,000,000.00元，账面盈余公积8,745,783.61元，账面未分配利润463,196,899.34元。

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

本年度账面实现营业收入1,168,868,018.37元；营业成本为1,038,717,349.34元。

(二) 费用及税金

本年度账面发生营业税金及附加1,930,901.90元，销售费用为15,285,630.37元，管理费用为32,291,343.32元，研发费用为39,612,470.92元，财务费用为4,536,898.77元。

六、所有者权益变动

本年度公司账面实收资本没有增减，账面所有者权益增加31,264,762.05元。其中：本年度未分配利润增加28,109,184.71元。

七、各项财务指标

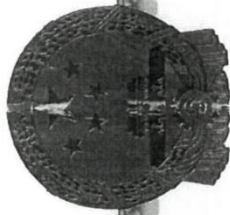
序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债	1.52
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	61.18%
3	应收账款周转率	销售收入/（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2	3.57
4	流动资产周转率	销售收入/（期初流动资产+期末流动资产）/2*100%	86.60%
5	主营业务利润率	（主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金）/主营业务收入*100%	10.97%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	2.92%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	5.57%
8	销售增长率	（本年销售额-上年销售额）/上年销售额*100%	5.31%
9	总资产增长率	（年末资产总额-年初资产总额）/年初资产总额*100%	3.27%

八、所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司资产负债表、损益表与公司2023年度所得税申报数不存在差异。

深圳安星建设集团有限公司

二〇二四年四月九日



营业执照



统一社会信用代码
91440300799240258M

名称 深圳聚鑫会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 周到

成立日期 2007年02月12日

主要经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦东座1111



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事项及企业信用信息公示系统填报信息，请登录国家企业信用信息公示系统填报。商事主体应当在每年1月1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
2019年 07月 26日

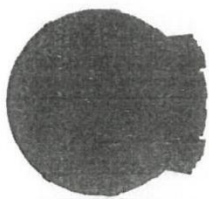
证书序号:0006132

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：深圳聚鑫会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

周到
深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦东座1114

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470200

批准执业文号：深财会[2007]11号

批准执业日期：2007年01月25日



姓名	江云
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1975/09/11
Date of birth	
工作单位	深圳义达会计师事务所
Working unit	
身份证号码	350121750911603
Identity card No.	



江云
440300360552
深圳市注册会计师协会

证书编号: 440300360552
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002年04月18日
Date of Issuance

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.

2011年5月28日

2013年6月15日





中国注册会计师协会



姓名: 周建
性别: 男
出生日期: 1985-05-26
工作单位: 深圳发展银行
身份证号: 340221198505260410
Identity card No.



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.

474702000004

证书编号:
No. of Certificate

深圳市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
2022

发证日期:
Date of Issuance

03
年
/y

16
月
/m

日
/d

年
/y

月
/m

日
/d