

标段编号： 2020-440305-70-03-014113060001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称： 赤湾停车场综合开发项目深铁熙府上盖GH地块户内精装修
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： 2024年12月02日

目 录

第一章 投标人业绩.....	2
第一节 长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段.....	3
第二节 武汉软件工程职业学院学生公寓改造项目.....	10
第三节 沈阳星汇云锦项目二、三期项目装修工程（二标段）.....	21
第四节 吉安市人才住房装饰装修工程.....	31
第五节 天悦江湾项目一期室内装修工程（标段一）.....	43
第六节 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.....	51
第七节 三亚家化万豪度假酒店改造项目-精装修工程.....	61
第八节 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）.....	73
第九节 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（一标段）.....	77
第十节 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）.....	82
第二章 项目经理业绩.....	95
第一节 项目经理资质证书.....	96
第二节 东城区安外西河沿路 2 号院 5 号楼内装修工程.....	101
第三节 赣州市保利天汇项目二期二标段住宅户内及公共区域精装修工程.....	108
第三章 项目经理社保.....	115
第四章 项目技术负责人业绩.....	116
第一节 技术负责人资质证书.....	117
第二节 武汉软件工程职业学院学生公寓改造项目.....	119
第三节 山东国泰大成科技有限公司专家公寓及会所室内精装修工程.....	130
第五章 投标人近两年财务报表汇总表.....	135
第六章 投标人近两年财务报表.....	136
第一节 2022 年度审计的财务报告.....	136
第二节 2023 年度审计的财务报告.....	176

第一章 投标人业绩

序号	建设单位	项目名称	项目所在地	合同金额 (万元)	开竣工时间	在建或 已完工
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	长沙	5246 万元	2022-3-1 2023-3-7	已完工
2	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项目	武汉	4884 万元	2021-7-21 2022-11-15	已完工
3	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）	沈阳	3895 万元	2020-6-10 2021-5-30	已完工
4	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	吉安	4483 万元	2021-2-18 2021-5-18	已完工
5	杭州盛寅房地产开发有限公司	天悦江湾项目一期室内装修工程（标段一）	杭州	5584 万元	2017-10-1 2020-11-25	已完工
6	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	温州	3063 万元	2022-9-5 2024-1-26	已完工
7	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	三亚	11390 万元	2019-9-27 2020-8-17	已完工
8	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）	深圳	10159 万元	2024-3-25 2025-1-31	在建
9	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（一标段）	深圳	7410 万元	2023-12-30 2025-7-15	在建
10	武汉瑞安天地房地产发展有限公司	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）	武汉	6271 万元	2023-5-1 2024-12-30	在建

第一节 长沙平安财富中心项目公寓精装修工程【二】标段

1.1 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

1.2 合同扫描件

(1690)

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:

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

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2024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):



1.3 竣工验收报告

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	5216.59 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
<p>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。</p> <p>建设单位：长沙平安财富中心有限公司</p> <p>监理单位：杭州信达投资咨询估价监理有限公司</p> <p>设计单位：上海大境建筑规划设计有限公司</p> <p>施工单位：深圳安星建设集团有限公司</p>			
<p>工程竣工验收结论：</p> <p>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标准，验收合格。</p>			
<p>建设单位</p> <p>(公章)</p> <p>项目负责人：陈海</p> <p>2023年3月7日</p>	<p>监理单位</p> <p>(公章)</p> <p>总监理工程师：此</p> <p>2023年3月7日</p>	<p>施工单位</p> <p>(公章)</p> <p>项目负责人：尹</p> <p>2023年3月7日</p>	<p>设计单位</p> <p>(公章)</p> <p>项目负责人：1</p> <p>2023年3月7日</p>

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19层/121028m ² 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			
参加验收单位	建设单位 (公章)	监理单位 (公章)	施工单位 (公章)	设计单位 (公章)	勘察单位 (公章)
	项目负责人: 陈谦 年 月 日	总监理工程师: 李成华 年 月 日	项目经理: 井欣欣 年 月 日	项目负责人: 井欣欣 年 月 日	项目负责人: 井欣欣 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。

第二节 武汉软件工程职业学院学生公寓改造项目

2.1 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



刘丽芳 19/7



2.2 合同扫描件

(GF—2017—0201)

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、法规规定，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，改造内容包括墙面、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

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2021 年 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)



法定代表人 柯前信 代理人：
(签字)

承包人：(公章)



法定代表人或其委托代理人：
(签字)

2.3 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。		
验收组成员情况	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	

工程 竣 工 验 收 情 况	项目	验收记录		验收结论
	分部工程	共 4 分部， 符合标准及设计要求	经查 4 分部	
质量控制资料	共 19 项， 19 项，经核定符合规范要求	项，经审查符合要求	0	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 共抽查 18 项，符合要求 经返工处理符合要求	18 项， 18 项， 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 不符合要求 0	14 项， 项		观感好
参 建 各 方 竣 工 验 收 意 见	建设单位（公章） 项目负责人：高长仁 年 月 日			
	设计单位（公章） 项目负责人： 年 月 日			
	监理单位（公章） 总监理工程师：廖祥斌 年 月 日			
	施工单位（公章） 单位负责人：李梅 年 月 日			

竣 工 收 程 序	<p>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；</p> <p>2、根据参会签到表介绍参会单位相关人员；</p> <p>3、宣布验收方案、验收小组组成情况，征得各参建单位意见；</p> <p>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；</p> <p>5、参会人员审阅工程档案资料及相关技术资料；</p> <p>6、对工程实体进行检查；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>9、验收组组长宣布竣工验收结论及竣工验收总结发言。</p>
工 程 竣 工 收 组 意 见	<p>建设单位执行基本建设程序情况：</p> <p>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。</p>
竣 工 收 组 意 见	<p>对工程设计、施工、监理等方面的评价：</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
竣 工 收 组 意 见	<p>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：</p> <p>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</p>
备注：	

第三节 沈阳星汇云锦项目二、三期项目装修工程（二标段）

3.1 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）。

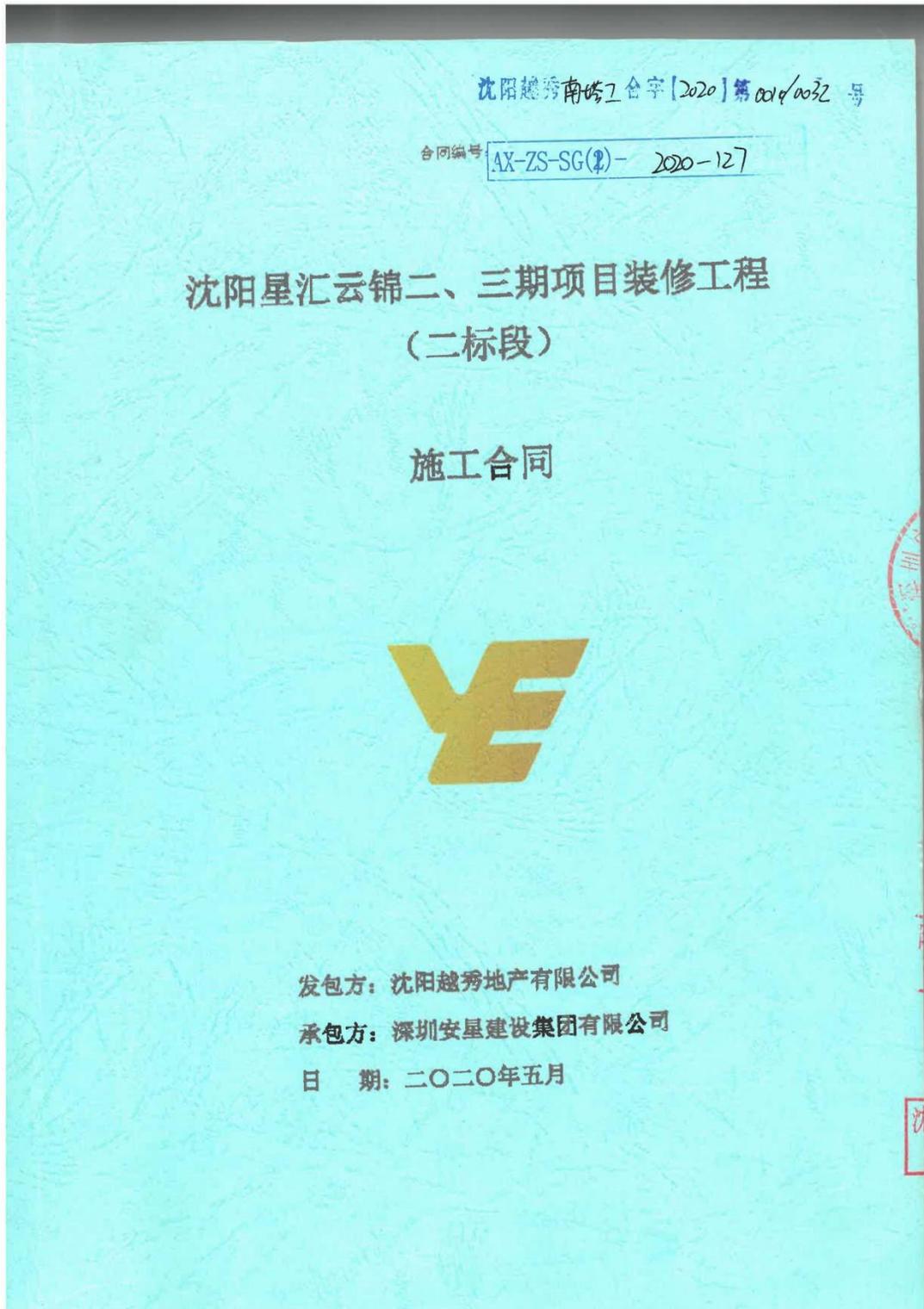
请贵司立即安排人员开展有关工作，并尽快与我司洽商、签订合同。

沈阳越秀地产有限公司

2020年4月15日



3.2 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—2 地块。
3. 工程规模：项目位于南塔街 129 巷—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

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：



承包人：深圳安星建设集团有限公司

法定代表人：叶培



沈阳星汇云锦二、三期项目装修工程（二标段）施工合同

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
06190001040055020

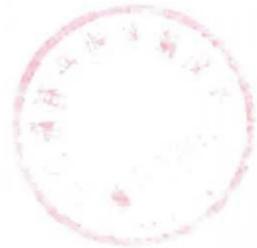
开户银行：广发银行股份有限公司深圳深南支行
9550880006750200104

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



3.3 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
<p>验收程序和内容：</p> <p>沈阳星汇云锦二、三期项目（二标段）5#楼户内装修工程</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(4)油漆涂料裱糊工程：刮腻子、刷乳胶漆、墙纸裱糊等。</p> <p>(5)门窗工程：户内门、门套底架的安装、石材窗台板、窗帘盒等。</p> <p>(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）。</p> <p>(7)图纸范围内的其他内容项目</p>			
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	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 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

施工单位意见：  负责人：	监理单位意见：  负责人： <i>杨帆</i>
设计单位意见：  负责人：	建设单位意见：  负责人：

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

第四节 吉安市人才住房装饰装修工程

4.1 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



4.2 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

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

签订合同地址:

时间: 2021年2月18日

4.3 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: 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

施工单位: 深圳安居建设集团有限公司



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	平方米	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:

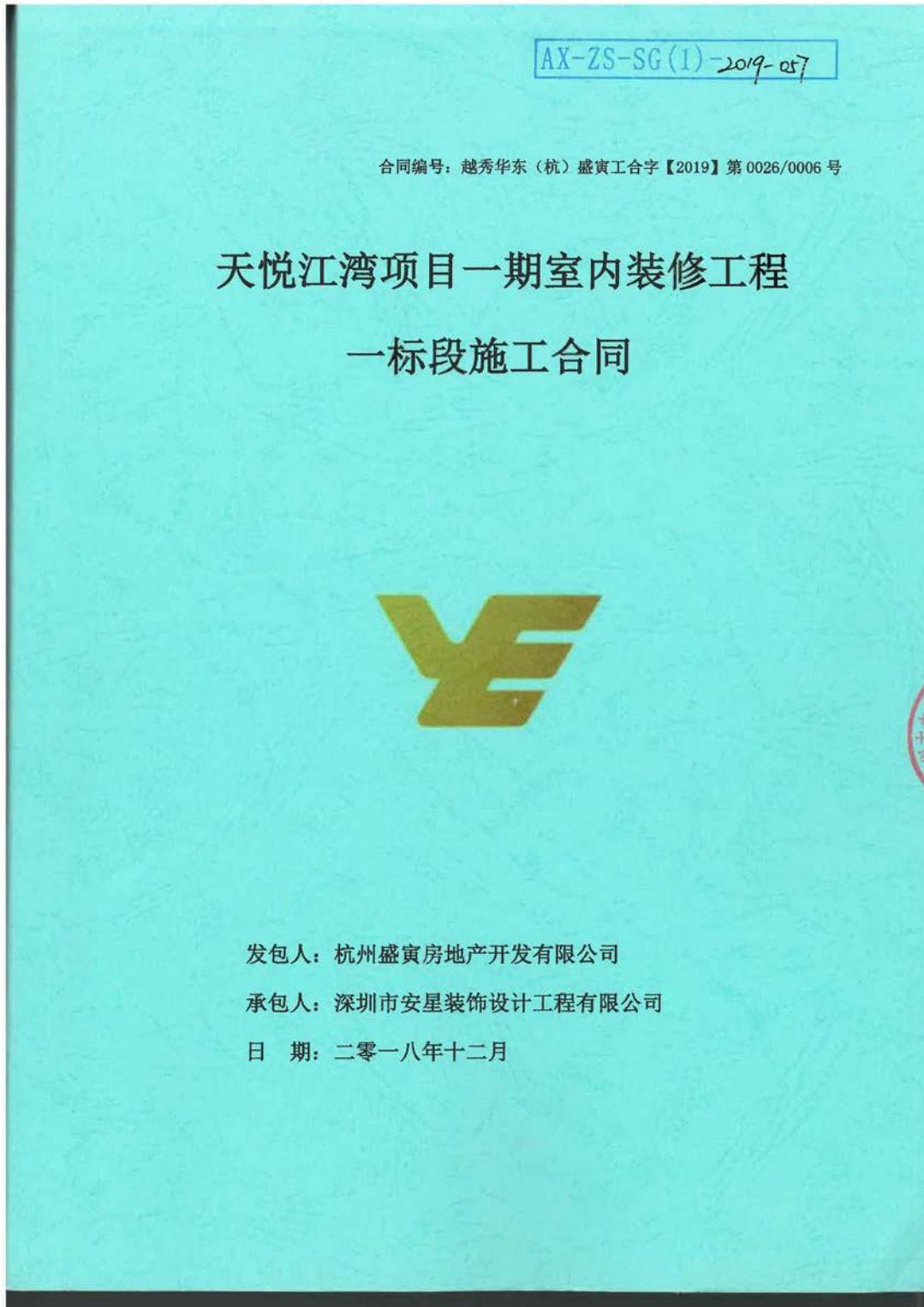
1. 石膏板吊顶的设计标高在四周墙上弹线，其水平线无偏差
2. 四周墙角线对缝严密，与墙四周严密、缝隙均匀。
3. 面板与龙骨应连接紧密，表面应平整，没有污染、折裂、缺棱掉角，刮伤等缺陷。
4. 吊顶标高、尺寸、起拱和造型符合设计要求；
5. 暗龙骨吊顶工程的吊杆、龙骨和饰面材料的安装牢固
6. 卫生间严格进行闭水实验。
7. 地面瓷砖铺贴平整，对缝整齐。
8. 石材拼花正确，张贴平整，缝隙均匀。
9. 玻璃安装严格打胶，再使用玻璃钉固定。
10. 给水 PPR 管及管件，并进行管内试压。
11. 电气布置严格按照使用要求设置线的大小，所有线路均穿管。
12. 背景墙安装平整，接缝严密。
13. 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>
---	--	---	---

第五节 天悦江湾项目一期室内装修工程（标段一）

5.1 合同扫描件



一、协议书

发包人（全称）：杭州盛寅房地产开发有限公司

承包人（全称）：深圳市安星装饰设计工程有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，现发包人和承包人就天悦江湾项目一期室内装修工程 一 标段施工事项经协商达成一致，订立本合同。

一、工程概况：

- 1.1 工程名称：天悦江湾项目一期室内装修工程 一 标段施工
- 1.2 工程地点：杭州市江干区艮北新城商业核心区，东至三官塘路，南至规划新建路，西至艮北新区 C-R21-01，C-R22-01，A-R21-01、02，A-R22-01，北至建华路。
- 1.3 工程规模：总用地面积为 47,072.75 m²，总建筑面积为 179,559 m²，其中地上建筑面积为 137,781 m²，地下室建筑面积为 50,510.59 m²；室内装修总面积约 94,306 m²，住宅 504 户，公寓 1,466 户（不含已施工完的样板间）。
本次一标段工程包括住宅 6#楼~9#楼、15#楼~20#楼，套内装修面积约为 55,337 m²（不含二次改造面积 3,258 m²）。
- 1.4 工程范围

1.4.1 根据发包人提供的竞价图纸，承包人对 天悦江湾项目一期室内装修工程一标段施工 进行深化设计、材料采购、运输、制作、安装、实验、验收、产品保护、保修等，同时也包含了建筑图或施工图包括但以上未说明或叙述的其它内容。具体包括但不限于：

1.4.1.1 住宅室内装修工程：

- 楼地面工程：细石混凝土找平层以上的装饰面层（包括但不限于块料地面、石材地面、门槛石）、踢脚线、卫生间和生活阳台地面装修防水及其保护层（含卫生间上翻高度不少于 300MM 高防水、淋浴间上翻高度不少于 1800MM 高防水）、淋浴间混凝土翻边、门槛石下方结构反槛、窗台板等。
- 墙柱面工程：墙面基层（包括但不限于墙面抹灰、木基层、轻钢龙骨基层等）、装饰面层（包括但不限于块料面层、墙面装饰板、不锈钢饰面、刮腻子、刷乳胶漆、生活阳台外墙涂料面漆（包含修补，面漆甲供）、卫生间、生活阳台墙面装

修防水层、所有末端的开线定位（包括其他专业单位工程的末端）等。

- 天棚工程：原顶结构刮腻子及涂料工程、吊顶工程、石膏板刷涂料、配合灯饰须预留或预埋的钢结构工程、天花灯槽、窗帘盒、装饰线、检修孔及配合其他专业的末端定位等。
- 门窗工程：户内门（含门锁）、门套安装、门窗框收口塞缝等。
- 其他工程：室内原建筑墙体的拆除（含二次结构）、原水泥砂浆抹灰铲除、原生活阳台外墙涂料铲除、铝合金门窗改造引起的外墙门窗洞口防水修补、墙体新砌、零星砌筑、轻钢龙骨石膏板隔墙、钢骨架隔墙（如有）、墙地顶面孔洞定位、二次开孔及封堵、洁具、卫浴五金安装等；
- 电气部分：灯具、开关、插座面板、等电位连接（不含等电位箱）、强、弱电配管、线缆敷设（弱电箱至面板）；
- 给水部分：与引入的给水管接驳至各用水末端（含连接软管、角阀、龙头、淋浴花洒等）的安装，空气源设备冷水进水管自水表后敷设至设备平台，并预留设备接口，热水出水管预留设备接口并敷设至室内；
- 排水部分：与引入的排水支管接驳至各排水起端的施工，含所有末端的安装；
- 通风部分：空调与新风系统电源配线预留、装饰面层开孔及电源控制回路的线管、底盒预埋；

1.4.1.2 二次改造工程：

- 土建部分：高层公寓的现浇结构楼板（含钢结构工程）等改造工作；公区（含住宅、公寓）的二次钢结构（含转换层、反支撑等）、现浇结构楼板、墙体新砌、零星砌筑、抹灰、墙地面基层及装饰面层、吊顶工程、涂料工程、拆除及修复工程（包括但不限于原装饰面层拆除、墙体拆除）等改造工作。
- 机电部分：改造墙体的线管暗敷；公寓卫生间等电位箱的供应及安装；公寓给水立管及排水立管的供应及安装。
- 二次改造范围内的夹层楼板结构工程由承包人或承包人委托具备专业设计资质单位负责深化设计，并由设计单位统一签章，以确认深化设计符合总体设计要求，并对于相关的配套专业能否满足深化图纸的要求予以确认，最终交由发包人确认后实施。

1.4.2 物料供应方式：

- “甲供料带安装”：入户门、鞋柜（玄关柜）、储藏柜、镜柜、浴柜、橱柜、厨

二、装修合同价款

合同总价：大写：人民币 伍仟伍佰捌拾肆万肆仟叁佰肆拾元壹角叁分 元，小写：55,844,340.13 元。

分部分项工程量清单金额：¥ 42,902,670.64 元。

措施项目清单金额：¥ 3,126,902.45 元；其中：安全防护、文明施工措施费：¥ 1,870,427.5 元。

其他项目清单金额：¥ 2,056,922.3 元。

本合同已含增值税，计税法：一般计税法，按税务政策收取相关的税金。

税前造价：¥ 50,767,581.94 元

增值税税额：¥ 5,076,758.19 元

三、工期

室内装修工程应配合施工总承包工程施工、满足总承包工程施工进度需要。其中，

1. 天悦江湾项目一期总承包工程工期如下：

总工期：562 日历天

开工日期：2017 年 10 月 1 日；

计划竣工日期：2019 年 4 月 15 日。

2. 天悦江湾项目一期室内装修工程工期如下：

毛坯验收前阶段

2018 年 12 月 20 日-2019 年 3 月 15 日（室内抹灰）；

二次改造阶段

住宅墙体、楼板改造 2019 年 10 月 1 日-2019 年 11 月 30 日；

室内精装修阶段

2019 年 9 月 1 日-2020 年 4 月 30 日。

交付样板施工时间：2019 年 5 月 1 日-2019 年 6 月 30 日

总工期：498 天。

3. 具体进场及完工时间须配合总承包工程实际工期进度进行调整，承包人不得因总承包工程实际工期进度调整或业主需要的进行分阶段施工而向发包人、总承包单位提出任何费用及工期的补偿（包括但不限于承包人产生额外如加班、赶工、窝工、仓储等一切费用）。

4. 实际开工日期是指开工令签发之日起计。

四、工程质量标准

本工程要求工程质量合格，达到国家、浙江省、杭州市现行的有关设计、施工和验收的标准、规范或规程要求。装修工程每季度的第三方过程质量评估中的考核得分不得低于 88 分。并一次性通过发包人组织的竣工验收工程。

五、安全文明施工的要求

承包人须确保安全文明施工符合竞价文件技术要求、国家及地方相关规范要求，配合总承包单位取得“杭州市建筑安全文明施工标准化工地”称号。

六、组成合同的文件包括：

组成本合同的文件及优先解释顺序与合同条款的规定一致。

七、本协议书中有词语的含义与本合同条款中分别赋予它们的定义相同。

八、承包人向发包人承诺，按照合同约定的安全、工期和质量标准，完成本协议书第一条约定的工程（以下简称“本工程”），并在质量保修期内承担保修责任。履行本合同所约定的全部义务，及总包合同中与本工程有关的承包人的所有义务，承担履行本工程合同以及确保本工程安全、质量的责任。

九、抽出部分工程之权利：在合同签订和施工过程中，发包人有权根据本工程实际情况增加或减少承包人施工内容，或将承包人部分工程交由其他单位实施，承包人不得以任何理由拒绝，也不得向发包人追讨任何时间或金钱上的损失。

十、合同的生效

合同订立时间：_____年_____月_____日；

合同订立地：_____；

本合同正本贰份，双方各执壹份。副本拾份，发包人执柒份。本合同自各方约定授权代表签字盖章之日起生效。（以下无正文）

发包人：（公章）

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：



承包人：（公章）

深圳市福田区沙头角街道天安社区
地址：承强回廊4号大豆数药时代大厦

法定代表人：

委托代理人：陈莹

电话：0755-82035848

传真：



Handwritten signature of Chen Ying (陈莹) in black ink.

工程款必须汇入深圳市安星
装饰设计工程有限公司账户
否则，本公司不予确认。

开户银行:

开户银行: 广发银行股份有限公司
深圳深南支行

帐号:

帐号: 9550 8800 0675 0200 104

纳税人识别号:

纳税人识别号: 9444 0300 1923 2637 0K

邮政编码:

邮政编码:



5.2 竣工验收报告

杭政储出(2016)37号地块商品住宅兼容商业商务用房(一期)
天悦江湾项目一期室内装修工程一标段施工合同补充协议一
竣工验收报告

致:杭州盛寅房地产开发有限公司、广州越秀地产工程管理有限公司
杭政储出(2016)37号地块商品住宅兼容商业商务用房(一期)
(天悦江湾项目一期室内装修工程一标段施工合同补充协议一)已竣工,经贵司项目管理部及监理单位确认并验收合格。

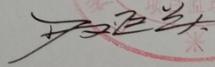
此致

敬礼

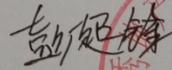
深圳安星建设集团有限公司

2020年 11月 25日

监理单位(签字并盖章)

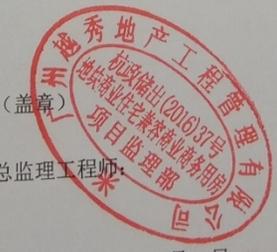
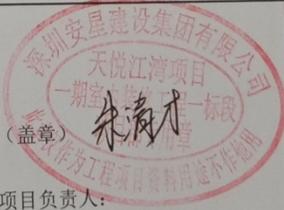


项目管理部(签字并盖章)





表H.0.1-1 单位工程质量竣工验收记录

工程名称	杭政储出(2016)37号地块商品住宅兼容商业商务用房(一期)	结构类型	框架结构	层数/建筑面积	15层/栋
施工单位	深圳安星建设集团有限公司	技术负责人	曹梅	开工日期	
项目负责人	朱清才	项目技术负责人	朱清才	完工日期	
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 4 分部, 经检查符合设计及标准规定 4 分部		所有分部工程质量验收合格	
2	质量控制资料核查	共 19 项, 经核查符合规定 19 项		质量控制资料全部符合有关规定	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 7 项, 符合规定 7 项 共抽查 7 项, 符合规定 7 项 经返工处理符合规定 0 项		核查及抽查项目全部符合规定	
4	观感质量验收	项, 达到“好”和“ 共抽查 10 一 项, 经返修处理符合 般”的 10 要 求的 0 项		好	
综合验收结论		工程质量合格, 符合设计和规范要求			
参加验收单位	建设单位	监理单位		施工单位	
	(盖章) 项目负责人: 年 月 日	(盖章) 总监理工程师:  年 月 日		 (盖章) 朱清才 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法人代表书面授权。

第六节 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

6.1 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

目 录

1. 合同协议书	共 4 页
2. 中标通知书	共 1 页
3. 往来函件	共 58 页
4. 承诺书	共 3 页
5. 投标函	共 2 页
6. 投标须知及附件	共 10 页
7. 合同条件	共 48 页
8. 工程条件及承包范围	共 56 页
9. 工程规范、管理要求及建筑做法	单独成册
10. 图纸目录及图纸	共 14 页
11. 工程量计算规则及单价说明	共 13 页
12. 工程量清单	共 X 页
13. 附件	
13.1 附件一 甲供物料管理办法	共 6 页
13.2 附件二 保修协议	共 7 页
13.3 附件三 世茂成本管理流程	共 24 页
13.4 附件四 工程保险	共 1 页
13.5 附件五 三方协议书	共 3 页
13.6 附件六 总包协调服务项目	共 5 页

**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
蓉街66号发展大厦1号楼30305室

电话：0577-89229860

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
4号天安数码时代大厦B座八层805-806

电话：0755-82035848

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，承包人需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：_____

投标函

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。

- 9、一旦我司中标，我司保证在规定时间内由我司法定代表人或授权代表签署合同以及进场施工，并认真履行合同和其他投标承诺。
- 10、如果我司的投标被接纳，我司将按照合同条款，在签署本工程的中标通知书后 1.5 个月内按照相关合同条款规定的金额和格式，向贵司提交中标金额 5%的履约保函（若合同金额小于 2,000 万，则无需提交）。履约保函内容应如投标须知附录‘二’范本。
- 11、除非另外达成协议并生效，招标文件、招标文件答疑或修改、招标文件澄清纪要、中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同。

投标人：_____ (印鉴)



单位地址：深圳市福田区车公庙天安数码时代大厦B座 805-806 室

法定代表人或委托代理人：_____ (签字)

于斯也

日期：2022 年 9 月 15 日

6.2 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	2020.7.23	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/26 层	验收组组长	林列强	温州世茂新腾飞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			验收组副组长	徐博强	浙江鼎力工程项目管理有限公司	工程师	总监
勘察单位	温州工程勘察院有限公司					金福建设集团有限公司	工程师	项目负责人
设计单位	浙江绿建建筑设计有限公司					浙江绿建建筑设计有限公司	高级工程师	项目负责人
监理单位	浙江鼎力工程项目管理有限公司					浙江绿建建筑设计有限公司	高级工程师	结构工程师
工程竣工验收意见:	质量等级:合格			验收组成员		浙江绿建建筑设计有限公司	高级工程师	建筑工程师
						浙江绿建建筑设计有限公司	高级工程师	安装工程师
						温州工程勘察院有限公司	高级工程师	项目负责人
						温州工程勘察院有限公司	高级工程师	现场负责人
						浙江鼎力工程项目管理有限公司	工程师	土建专监
						浙江鼎力工程项目管理有限公司	工程师	安装专监
						金福建设集团有限公司	工程师	项目技术负责人
						金福建设集团有限公司	助工	施工员
						金福建设集团有限公司	助工	质量员
工程竣工验收结论:				质监站参加人员				
符合国家标准量标准,同意使用				整改落实情况:已落实				
				建设单位项目负责人: 林列强				
				建设单位法定代表人: 杨博				
				2020年 () 月 () 日				

第七节 三亚家化万豪度假酒店改造项目-精装修工程

7.1 合同扫描件

2019/4/15

变更通知书

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。



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

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须的总价。

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 温海波 盖章: _____

地址 三亚海棠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 三亚海棠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

任伍佰壹
此后称为
之款项，
安9%税率

颁布之政

部份。

系业之权益

业主办公室

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：(续)

发包方(乙)签署 高锦洪 盖章: 

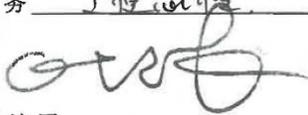
地址 三亚亚龙湾国家旅游度假区三亚亚龙湾万豪度假酒店

见证人

姓名 丁解

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 丁解总经理

承包方签署  盖章: 

地址 深圳市福田区沙头角街道天安社区泰然四路4号天安数码时代大厦B座八层

见证人

姓名 丁解

地址 深圳市福田区沙头角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

三亚家化万豪度假酒店改造项目
精装修工程
H:/7820.1

A/3

7.2 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>项目负责人：曹梅</p>
<p>勘察单位意见</p>	<p>/</p> <p>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>项目负责人：杨海蓉</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>总监监理工程师：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>项目负责人：陈斌</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: [Signature] 2020年11月4日

六、验收组结论

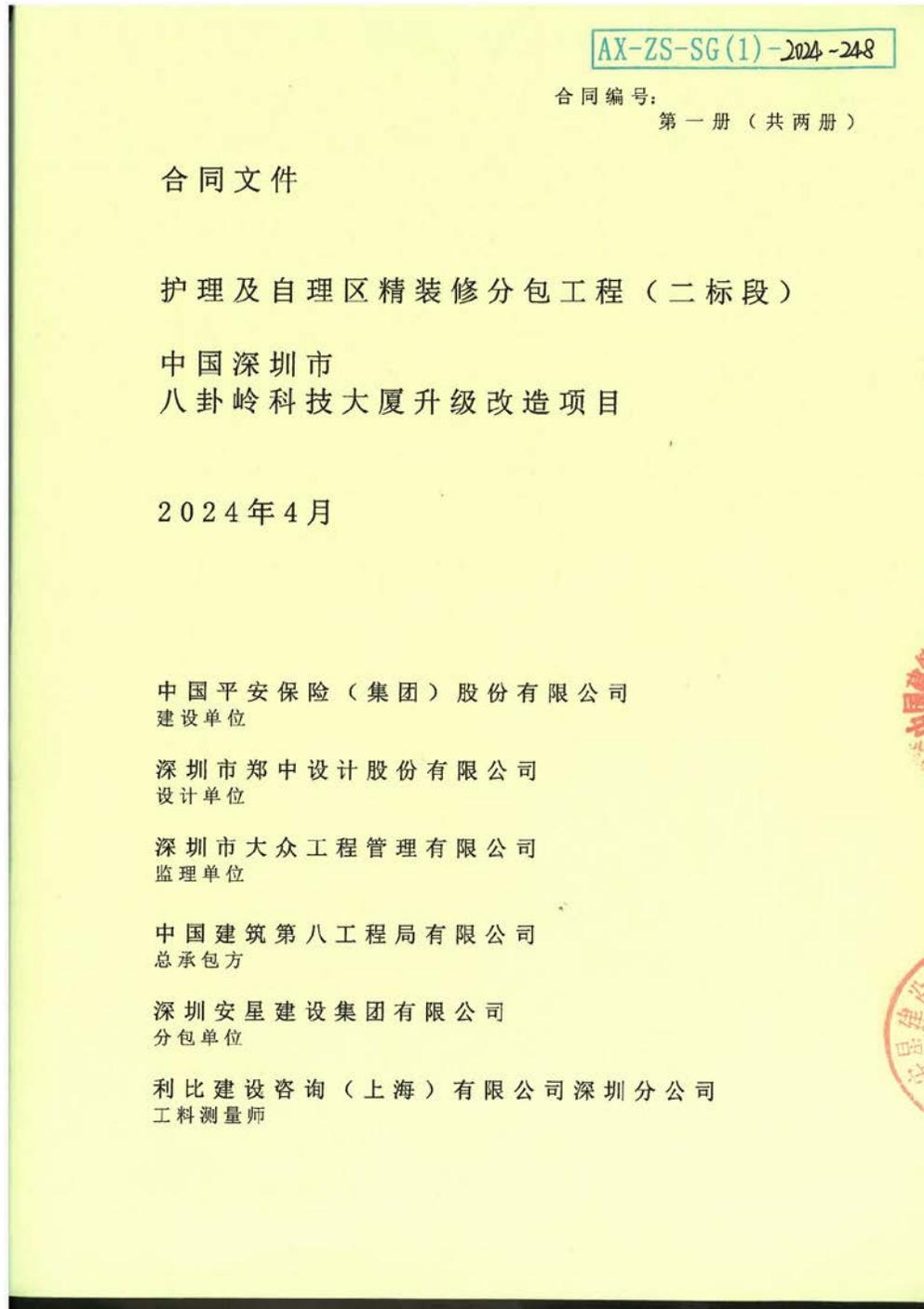
本工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求,质量保证措施有力,质量管理体系健全,运行正常,工程质量达到合格标准,同意竣工验收。

验收组组长: [Signature]

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: [Signature: 叶培]	单位法定代表人: 人:	单位法定代表人: [Signature: 吴峰]	单位法定代表人: [Signature: 卢春三]	单位法定代表人: [Signature: 曹林]
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

第八节 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）

8.1 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》及有关法律、法规规定，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：

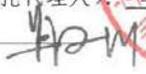
- (1) 无预付款。
- (2) 合同签订后支付合同总价 / %的预付款，专业承包人须在支付前提供符合建设单位要求的等额预付款保函，保函样本由建设单位提供，有效期直至预付款抵扣完成。预付款分 次 等比例在进度款中扣还。

3.2 计量

十一、合同份数

本合同一式叁份，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。

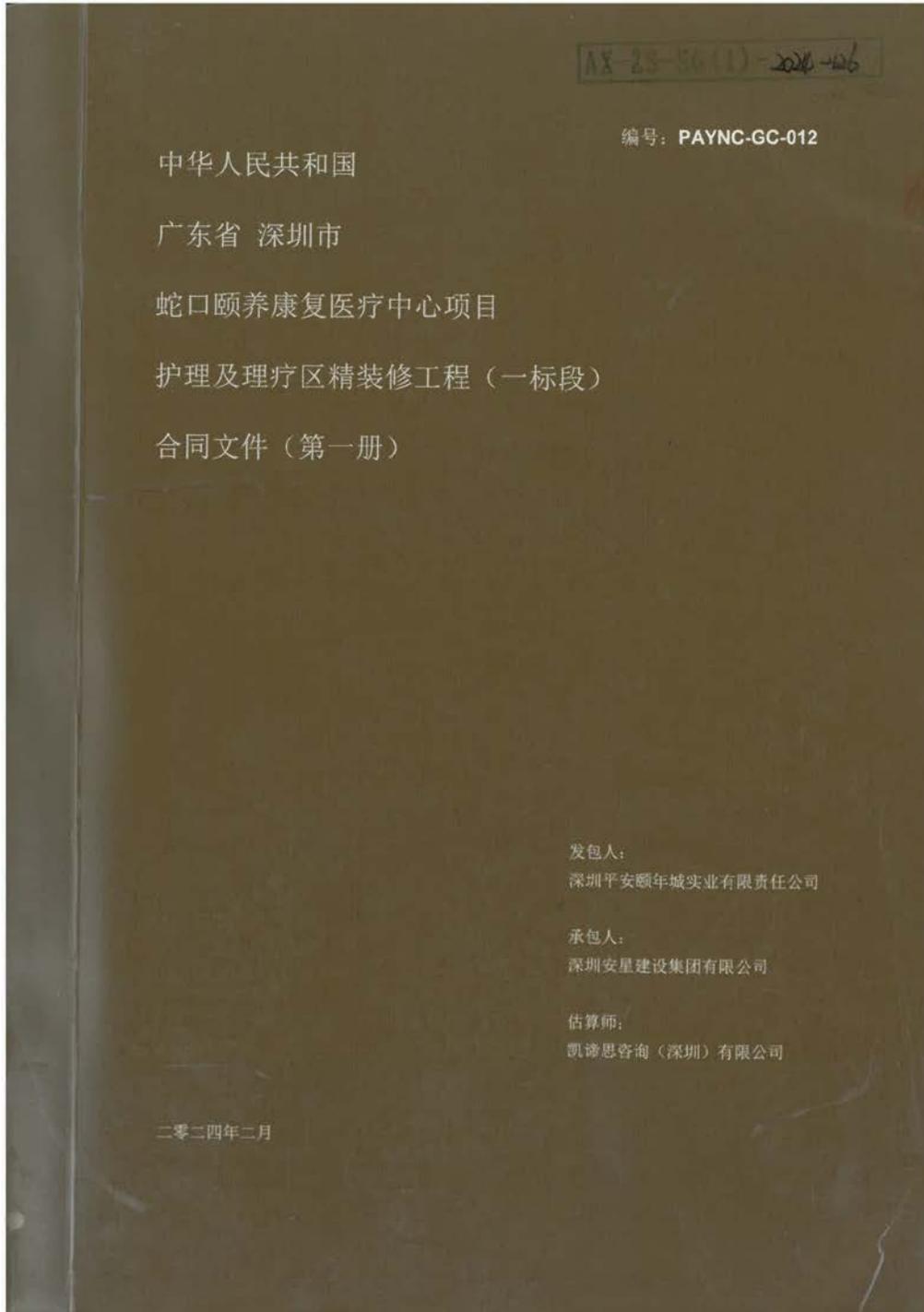
总承包人（盖章）： 中国建筑第八工程局有限公司
住所地：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1568号27层
法定代表人（或委托代理人）：_____
签订时间：_____

专业承包人（盖章）： 深圳安星建设集团有限公司
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
805-805
法定代表人（或委托代理人）：李建彬
签订时间：_____ 

专业承包人的授权委托书（黏贴处）

第九节 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（一标段）

9.1 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》及有关法律、法规规定，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

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（不适用）

单价合同的计量按照本项约定执行：

（1）专业承包人应于每月 25 日向监理人/总承包人报送上月 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/总承包人应在收到专业承包人提交的工程量报告后 7 天内完成对专业承包人提交的工程量报表的审核并报建设单位，以确定当月实际完成的工程量。监理人/总承包人对工程量有异议的，有权要求专业承包人进行共同复核或抽样复测。专业承包人应协助监理人/总承包人进行复核或抽样复测，并按监理人/总承包人要求提供补充计量资料。专业承包人未按监理人/总承包人要求参加复核或抽样复测的，监理人/总承包人复核或修正的工程量视为专业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）专业承包人应于每月 25 日向监理人、总承包人报送上月 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、总承包人应在收到专业承包人提交的工程量报告后 7 天内完成对专业承包人提交的工程量报表的审核并报建设单位，以确定当月实际完成的工程量。监理人、总承包人对工程量有异议的，有权要求专业承包人进行共同复核或抽样复测。专业承包人应协助监理人、总承包人进行复核或抽样复测并按监理人、总承包人要求提供补充计量资料。专业承包人未按监理人要求参加复核或抽样复测的，监理人、总承包人审核或修正的工程量视为专业承包人实际完成的工程量。

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）

第十节 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）

10.1 中标通知书



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”并决定按照本协议书记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	合同金额 (RMB元)
1	承包单位投标金额	62,717,237.29
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...



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“ $\text{增值税} = \text{不含税售价} \times \text{增值税税率}$ ”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）

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）

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者作优先解释）；
- 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）

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）

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）

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

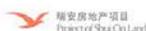

承包单位签署及盖章
深圳安星建设集团有限公司

日期: _____

日期: _____

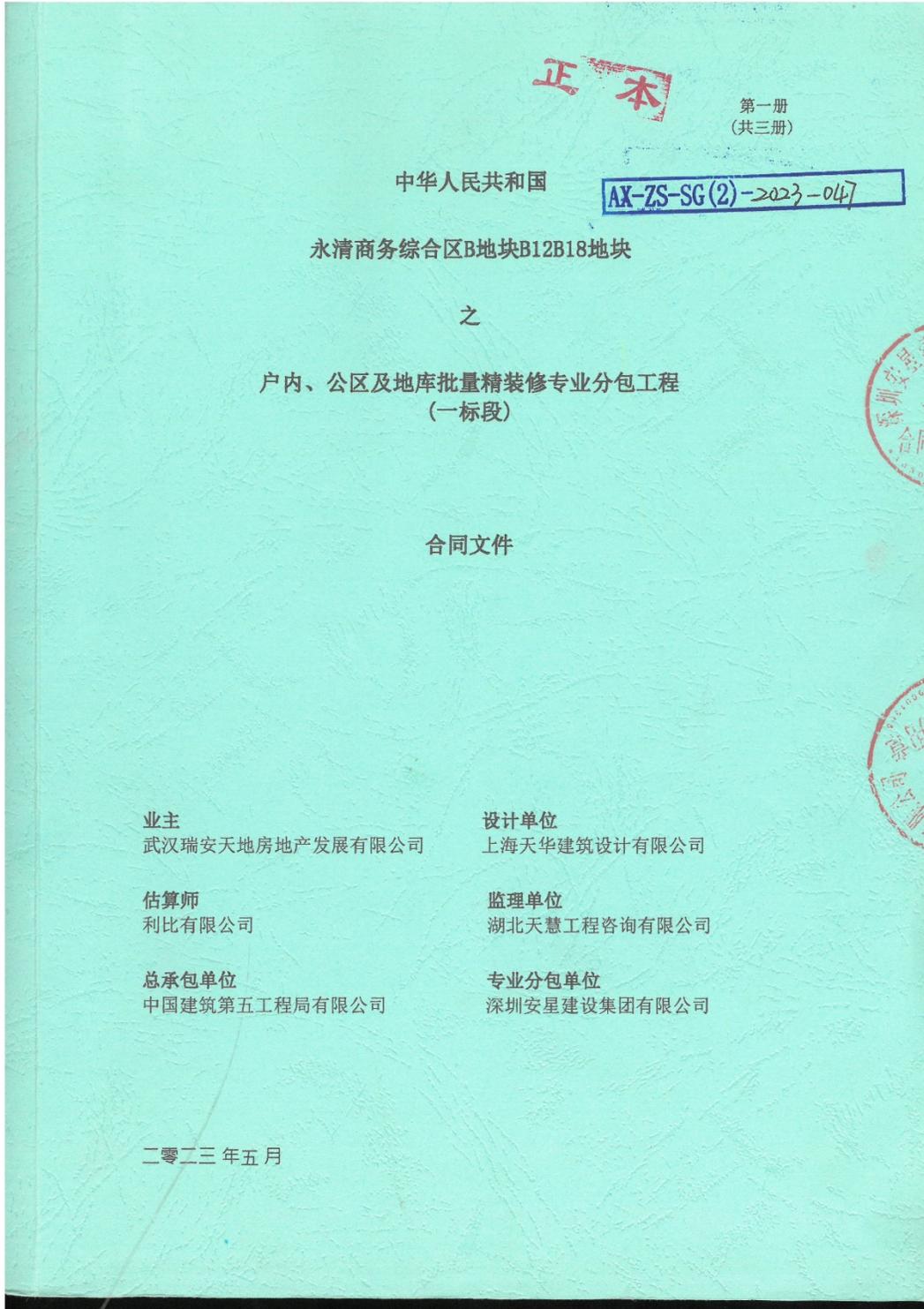
副本抄送： 项目工程及品质监控部
利比建设咨询（上海）有限公司

-朱冰女士
-方海峰先生





10.2 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

第二章 项目经理业绩

建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	项目所在地	在建或已完	工程质量
北京泰康之家和平府养老服务有限责任公司	东城区安外西河沿路2号院5号楼内装修工程	2038万元	2023-10-13 2024-5-11	北京	已完	合格
赣州众星晟房地产开发有限公司	赣州市保利天汇项目二期二标段住宅户内及公共区域精装修工程	2120万元	2022-9-1 2023-3-20	赣州	已完	合格

第一节 项目经理资质证书

	<h3>一级建造师</h3> <p>Constructor</p>	
<p>本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得一级建造师的执业资格。</p>		
		姓 名: <u>阳少华</u>
中华人民共和国 人力资源和社会保障部	中华人民共和国 住房和城乡建设部	证件号码: <u>431003197901246537</u>
		性 别: <u>男</u>
		出生年月: <u>1979年01月</u>
		专 业: <u>建筑工程</u>
		批准日期: <u>2017年09月17日</u>
		管 理 号: <u>2017034440342015449903014744</u>
		

1-14



使用有效期: 2024年11月07日
2025年06月06日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓名: 阳少华

性别: 男

出生日期: 1979年01月24日

注册编号: 粤1442017201846457

聘用企业: 深圳安星建设集团有限公司

注册专业: 机电工程(有效期: 2024-10-29至2027-10-28)

建筑工程(有效期: 2024-10-29至2027-10-28)



请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询

阳少

个人签名:

签名日期:

Handwritten signature and date: 2024.11.07

中华人民共和国
住房和城乡建设部

一级建造师行政许可
签发日期: 2024年11月20日



建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号:粤建安B(2019)0000399

姓 名: 阳少华

性 别: 男

出 生 年 月: 1979年01月24日

企 业 名 称: 深圳安星建设集团有限公司

职 务: 项目负责人(项目经理)

初次领证日期: 2019年03月05日

有 效 期: 2019年03月05日 至 2025年03月04日



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2019年03月05日



广东省职称证书

姓名：阳少华

身份证号：431003197901246537



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰施工

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2021年04月10日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2103001055598

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2021年08月02日



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

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 阳少华 社保电话号: 629276855 身份证号码: 431003197901246537 页码: 1
 参保单位名称: 深圳安居建设集团有限公司 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	基数	单位交	个人交
2021	12	165061	5000.0	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	700.0	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	750.0	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	750.0	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	750.0	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	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	33.0	5000	40.0	10.0
2024	08	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	09	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	10	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
合计			24850.0	14000.0			14440.84	4971.86			933.16						276.52

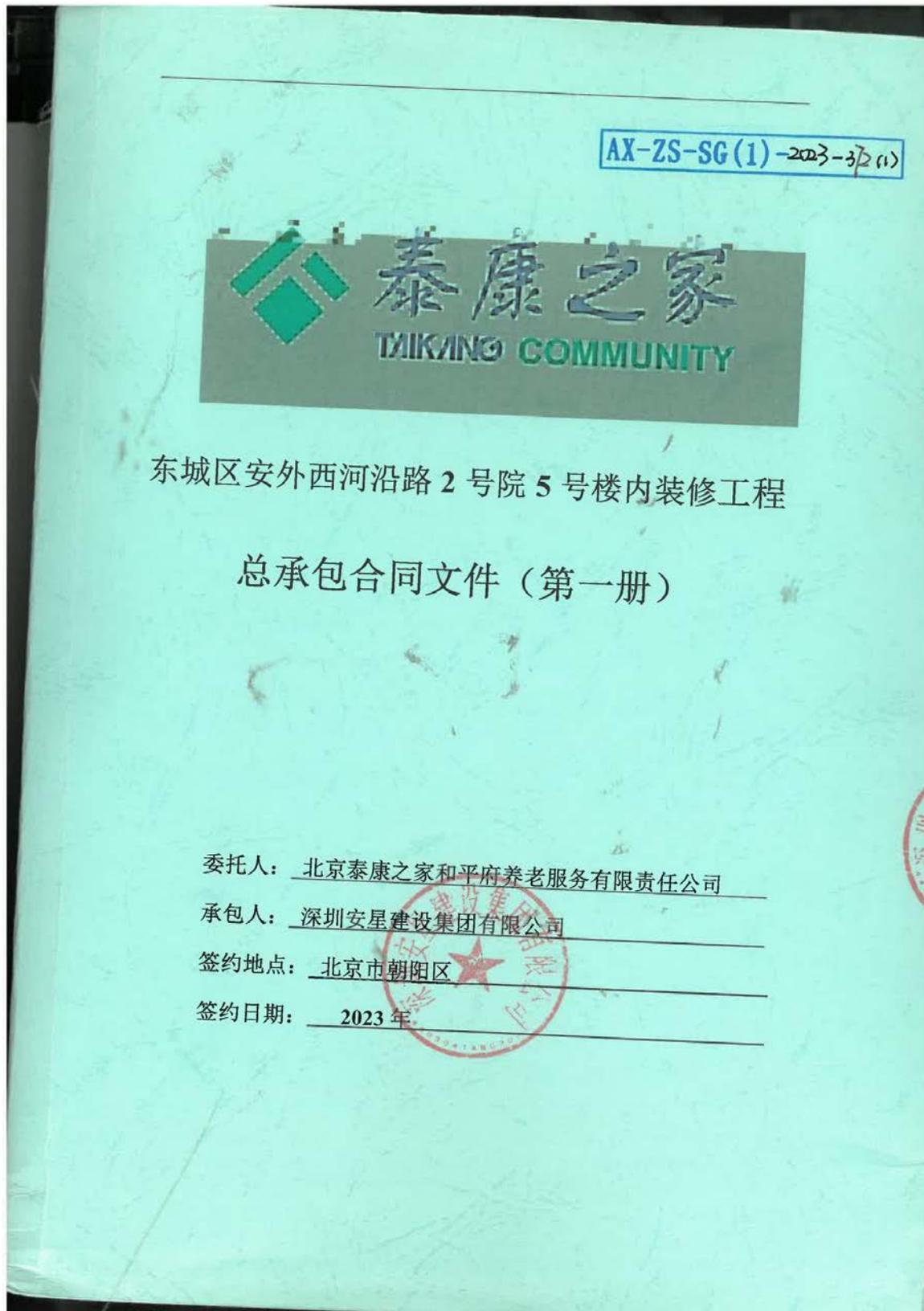


备注:

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 (33915fc2a20dcef3) 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. 带“0”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
7. 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。
8. 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。
9. 单位编号对应的单位名称:
 单位编号: 165061 单位名称: 深圳安居建设集团有限公司



第二节 东城区安外西河沿路 2 号院 5 号楼内装修工程



合同协议书

发包人（甲方）： 北京泰康之家和平府养老服务有限责任公司

承包人（乙方）： 深圳安星建设集团有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，双方就本建设工程施工事项协商一致，达成如下协议：

一、工程概况

工程名称：东城区安外西河沿路2号院5号楼内装修工程

工程地点：北京市东城区

工程规模：建筑面积 7373m²

资金来源：自筹

二、项目合同体系及总分包管理规定

发包人与承包人直接签署合同。

三、承包范围

承包范围：具体范围说明详见总承包工程招标技术与管理要求附件 B2:工程招标范围及 B3 总承包工程与其他专业界面划分。

四、合同价款

签约合同价（合同总金额=合同价款+税金，即为价税合计金额）

（大写）：贰仟零叁拾捌万贰仟陆佰叁拾陆元玖角壹分

1

(人民币) ,

(小写) : 20,382,636.91 元。

其中: 不含税金额为 18,699,666.89 元 (其中预留金 900,000.00 元) ,

以上合同价款为暂定合同价款, 合同计价清单工程量为暂定工程量, 综合单价为固定单价, 除本合同另有约定外不得调整。

税金 (增值税金额) 为 1,682,970.02 元, 适用税率 (征收率) 为 9 % , (计税基数为 18,699,666.89 元) 。

上述所列内容为价税分离之约定, 不影响乙方按合同报价清单进行结算之约定, 结算时按照合同清单报价税率进行结算。如遇国家税收法律、法规或政策变化, 导致增值税税率调整, 双方一致同意不含税价款不作任何调整, 增值税金额根据调整后的增值税税率进行调整; 合同含税总价款在不含税价款保持不变的前提下, 根据调整后的增值税金额进行调整。

承包方式:

具体承包方式详见合同专用条款合同专用条款商务附件1《合同价款与支付》。

五、合同工期

合同绝对工期: 210 日历天。自监理人或发包人发出的开工通知中载明的开工日期之日起, 至总承包人完成本工程全部施工且经发包人、设计人、监理人及相关政府主管部门验收合格, 完成竣工备案之日止。本合同所规定的工期中应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、沙尘暴等对工期的非不可抗力影响因素。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。

计划开工日期: 2023 年 10 月 2 日, 实际开工日期以发包方下达的开工令为准。

计划竣工日期：2024 年 4 月 30 日，若实际开工日期晚于计划日期，则竣工日期相应顺延。

如因新型冠状病毒肺炎疫情因素导致中标单位进场时间晚于招标文件要求时间，相对工期予以顺延，绝对工期 210 日历天不变。具体开工日期以发包人发出的通知为准。鉴于本工程划分不同节点，各节点的工期详见 工程规范与技术要求中的具体要求。

六、工程质量标准

工程质量等级：一次验收合格，并符合合同条款相关要求。

工程质量违约金：工程质量验收达不到合同约定的，承包人除应向发包人支付本工程结算造价 2% 的工程质量违约金，应承担质量修复直至达到合同约定，若经修复仍无法达到约定质量标准给发包人造成损失的，承包人除需承担逾期违约责任和上述工程质量违约金外，承包人负责赔偿因此给发包人造成的全部损失。

七、工程付款

具体内容详见合同专用条款商务附件 1《合同价款与支付》中第 2 条。

八、工程履约保函及预付款保函

承包人必须提供履约保函。履约担保的担保金额为签约合同价的 10%，预付款保函为合同不含预留金部分及其对应税金的 10%，具体内容详见合同条款专用部分。

九、承包人代表

姓名：阳少华；职称：项目经理；身份证号：431003197901246537；
建造师执业资格证书号：2017034440342015449903014744；建造师注册证书

号：粤 1442017201846457；建造师执业印章号：粤 1442017201846457；

安全生产考核合格证书号：粤建安 B (2019) 0000399。

十、合同文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与合同条款专用部分第 1.5 款赋予的规定一致。

十一、承包人承诺按照本合同约定进行施工、竣工并在保修期和缺陷责任期（以时间
长者为准）内对工程承担保修责任。

十二、发包人承诺按照本合同约定的条件、期限和方式向承包人支付合同价款，具体
方式详见合同条款专用部分。

十三、承包人承诺严格遵守《保障农民工工资支付条例》，投保报价中响应农民工工
资支付条款，特别是进度款中通过农民工工资专户发放工资的比例并将该文件
备案至住建部门，按照商务附件 A1《保障农民工工资支付条例》（分包合同需
三方签认）的相关约定：如实申报并复核农民工工资，并按招标文件约定比例
及时足额支付农民工工资，否则应按工程规范及技术要求文件中约定承担违约
责任及《保障农民工工资支付条例》承担法律责任。组织或放任分包商或供应
商、劳务队伍等恶意讨薪、虚报农民工工资武力结算等的承包人，将计入发包
人供应商黑名单永不签署合作协议，并承担违约等民事责任甚至刑事责任。承
包人商务清单报价中已充分考虑上述内容。

十四、管理文件适用条款：商务管理附件和工程管理附件及设计管理附件中的所有管
理办法均为合同组成，承包方同意遵守并受其约束，若违反按管理办法和合同

约定承担相应责任。

十五、合同效力及份数

本协议书连同其他合同文件正本一式贰份，合同双方各执壹份；副本一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份。

合同订立时间：2023年__月__日

合同订立地点：

双方约定自发包人和承包人的法定代表人或委托代理人于本协议书签字并加盖公章后本合同生效。

发包人：（盖章）

住所：北京市东城区安外西河沿路

2号院5号楼

法定代表人：（签字或盖章）

或委托代理人：（签字或盖章）

联系电话：

传真：

开户银行：

帐号：

邮政编码：

承包人：（盖章）

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

法定代表人：（签字或盖章）

或委托代理人：（签字或盖章）

联系电话：0755-82035848

传真：0755-82031913

开户银行：平安银行深圳车公庙支行

帐号：0042 1002 0845 4

邮政编码：518000

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	东城区安外西河沿路 2 号院 5 号楼内装修工程	结构类型	钢筋混凝土框架剪 力墙	层数/ 建筑面积	1-7层 / 7373平 方米
施工单位	深圳安星建设集团有限公司	技术负责人	曹梅	开工日期	2023年10月13日
项目负责人	阳少华	项目技术 负责人	范文飞	完工日期	2024年11月11日
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论
1	分部工程验收	共 6 分部, 经查符合设计及标准规定 6 分部			验收合格
2	质量控制资料核查	共 28 项, 经核查符合规定 28 项			验收合格
3	安全和使用寿命 核查及抽查结果	共核查 17 项, 符合规定 17 项, 共抽查 17 项, 符合规定 17 项, 经返工处理符合规定 0 项			验收合格
4	观感质量验收	共抽查 17 项, 达到“好”和“一 般”的 17 项, 经返修处理符合要 求的 17 项			验收合格
综合验收结论		<p>已完成工程设计和合同约定的各项内容, 确认施工技术资料完整, 工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准, 符合设计文件及合同要求, 工程质量合格, 竣工验收合格。</p> <p>中华人民共和国一级注册建筑师 注册号: 3100211-199 有效期: 至2024年08月20日</p>			
建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位	
北京泰康之家 养老服务有限公司 (公章) 10101110075849	北京帕克国际工程 咨询股份有限公司 (公章)	深圳安星建设集团 有限公司 (公章)	上海天华建筑设计 有限公司 (公章)	/	
项目负责人: 李洪东	总监理工程师: 李洪东	项目负责人: 曹梅	项目负责人: 范文飞	项目负责人: /	
2024年11月11日	2024年11月11日	2024年11月11日	2024年11月11日	年月日	

注: 单位工程质量验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

第三节 赣州市保利天汇项目二期二标段住宅户内及公共区域精装修工程

AX-ZS-SG(1)-2022-2/0

QG-2018-Poly-Version

赣州市保利天汇项目二期二标段住宅户 内及公共区域 精装修工程承包合同

工程名称：赣州市保利天汇项目二期二标段住宅户内及公共区域精

装修工程

工程地点：赣州经开区迎宾大道南侧、东江源大道西侧

甲方（发包人）：赣州众星晟房地产开发有限公司

乙方（承包人）：深圳安星建设集团有限公司

合同编号：赣州市经开区金坪130-131地块合

20220045

签订日期：

第一部分 协议书

甲方（发包人）：赣州众星晟房地产开发有限公司

乙方（承包人）：深圳安星建设集团有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》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，双方就本房屋建筑修缮及装修工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

- 1、工程名称：赣州市保利天汇项目二期二标段住宅户内及公共区域精装修工程
- 2、工程地点：赣州经开区迎宾大道南侧、东江源大道西侧
- 3、工程内容：赣州市保利天汇项目二期二标段住宅户内及公共区域精装修工程

二、工程承包范围及方式

- 1、承包范围：赣州市保利天汇项目二期二标段住宅户内及公共区域精装修工程。

界面划分详见附件 18：

- 2、承包方式：采取包工、包料（除甲方负责直接供货的材料）、包质量、包工期、包安全、包文明施工、包检验检测、包验收，包成品保护、包赶工措施、包冬季施工措施、包材料运输及甲供材的二次搬运、包保洁以及图纸范围内总价包干 等承包方式。

- 3、施工标准：装饰工程施工及竣工验收中应遵循国家或行业颁布的现行相关规程、规范，主要有：(1)《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2013；(2)《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013；(3)《高级建筑装饰工程质量检验评定标准》DBJ01-27-96；(4)《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2013；(5)《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010；(6)《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2011；(7)《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002；(8)《室内装饰装修材料人造板及其制品甲醛释放限量》GB18580-2001；(9)《室内装饰装修材料溶剂型木器涂料中有害物质限量》GB18581-2009；(10)《室内装饰装修材料内墙涂料中有害物质限量》GB18582-2008；(11)《室内装饰装修材料胶粘剂中有害物质限

量》GB18583—2008；(12)《室内装饰装修材料木家具中有害物质限量》GB18584—2001；
(13)《建筑材料放射性核素限量》GB6566-2010；(14)《关于实施室内装饰装修材料有害物质限量 10 项强制性国家标准的通知》(国质检标函【2002】392 号)。

其他约定的施工标准：/

三、合同工期

合同工期总日历天数：暂定 200 天

暂定开工日期：/；竣工日期：/。实际开工日期以甲方发出的开工令为准，竣工日期按合同工期推算。

四、质量标准

质量标准的评定以国家或行业的质量检验评定标准为依据。乙方应当严格按照图纸、设计文件和设计说明以及相关施工技术规范 and 操作规程进行施工，按国家和本地区规定做好试件和材料的试验，确保工程质量。

其他约定的工程质量标准：/

五、合同价款

本合同附件的清单价格、条款中未特别说明的金额或价款均为现金支付的价格；

5.1 采取现金支付的暂定总价(含税价)：人民币(大写)：贰仟壹佰贰拾万贰仟捌佰肆拾柒元壹角伍分元，小写：21202847.15 元；税额：人民币(大写)：壹佰柒拾伍万零陆佰玖拾叁元捌角壹分元，小写：1750693.81 元；不含税价：人民币(大写)：壹仟玖佰肆拾伍万贰仟壹佰伍拾叁元叁角肆分元，小写：19452153.34 元。上述工程款不包括甲方负责直接供货的材料、设备费用。如无特别指明，本合同所涉及的货币单位均为人民币元。

现金支付价为非现金支付价给予 95 折优惠后的价格。

5.2 采取非现金支付(定义见 5.3)的暂定总价(含税价)：人民币(大写)：贰仟贰佰叁拾壹万捌仟柒佰捌拾陆元肆角柒分元，小写：22318786.47；税额：人民币(大写)：

壹佰捌拾肆万贰仟捌佰叁拾伍元伍角玖分元，小写：1842835.59元；不含税价：人民币(大写)：贰仟零肆拾柒万伍仟玖佰伍拾元捌角捌分元，小写：20475950.88元。上述工程款不包括甲方负责直接供货的材料、设备费用。如无特别指明，本合同所涉及的货币单位均为人民币元。

5.3. 双方同意，甲方有权选择非现金支付或现金支付方式进行合同价款支付，采取非现金支付的情况下，最长账期不超过一年。为免歧义，非现金支付方式指包括但不限于商业承兑汇票、供应链保理、代付款、信用证等有账期的合同价款支付方式。若甲方选择非现金方式支付，在实际结算时，甲方有权按照所选择的具体非现金支付形式、实际账期等与付款方式选择相关的变动因素调整第5.2款所述之非现金支付合同总价(“账期因素调整”)，尽管有前述约定，基于账期因素调整后的非现金支付合同结算总价不应低于第5.1款所述之现金支付合同总价，但若因同时适用【合同】项下约定的其他合同总价变动因素而导致调整后的非现金支付合同结算总价低于第5.1款所述之现金支付合同总价的，不受此限制。

5.4. 乙方承诺不得将本协议以及各相关分包合同以任何方式进行融资(包括但不限于担保、抵押、质押)，否则甲方有权向乙方收取涉及金额的5%，作为违约金，并取消乙方日后合作资格。

六、 定义

本合同中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》分别赋予它们的定义相同。

七、 承诺

1、乙方向甲方承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

2、甲方向乙方承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应支付的款项。

八、 合同生效与终止

1、 合同订立时间： /

2、 双方约定本合同自双方签字盖章之日起生效。

3、 甲方、乙方完成包括工程移交与竣工验收结算、保修期满、乙方解决全部保修问题等合同全部义务后，本合同即告终止。

4、 合同的权利义务终止后，甲乙双方应当遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

九、 其他约定

/

(此页无合同正文)

甲方(盖章):

赣州众星晟房地产开发有限公司

地址:

江西省赣州市赣州经济技术开发区华坚南路
西侧星洲湾三期天秤座 10 号 104 室

法定代表人:

签约代表(签字):

经办人:

联系电话: 0797-2162808

电子邮件:

传真:

开户行: 招商银行股份有限公司赣州分行
营业部

银行账号:

797901205910816

签约日期: 2022.8.23

乙方(盖章):

深圳安星建设集团有限公司

地址:

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

法定代表人:

签约代表(签字):

经办人:

联系电话: 0755-82035848

电子邮件:

传真:

开户行: 广发银行股份有限公司深圳深南
支行

银行账号:

9550 8800 0675 0200 104

签约日期: ____

10. 乙方项目管理人员

10.1 乙方委派阳少华 18692458897 为本项目的项目负责人。乙方依据合同发出的通知,应以书面形式经项目负责人签署后交甲方项目负责人或监理工程师方能生效。

10.2 乙方项目负责人应按经甲方认可的施工组织设计、施工方案和甲方、监理单位依据合同发出的指令组织施工。在情况紧急且无法与甲方或监理工程师取得联系时,项目负责人应采取适当的紧急措施保证人员生命和工程、财产安全,并在采取措施后48小时内向甲方与监理工程师送交情况处理报告。责任在甲方的,由甲方承担由此发生的费用,相应顺延工期;责任在乙方的,由乙方承担费用,不顺延工期。

10.3 乙方如需更换项目负责人,应提前7天以上以书面形式通报甲方,并应征得甲方同意方可执行。后任项目负责人继续行使合同文件约定的前任项目负责人职权,履行前任项目负责人的义务。甲方不允许乙方项目负责人易人的,乙方不得易人。如乙方未经甲方批准擅自更换项目负责人,甲方有权对乙方收取10000元/人次的违约金。

10.4 乙方项目负责人应专职在岗,不得兼任其他项目任何职务。甲方如有证据表明乙方项目负责人不能胜任工作或未专职在岗,可对乙方收取10000元/次的违约金,或要求乙方更换项目负责人。乙方在接到甲方要求易人的书面通知后7天内完成易人。

10.5 乙方项目管理人员在所辖工程施工期间,均须专职在岗,不得兼任其它项目任何职务。乙方更换管理人员,须提前一周书面上报甲方同意方可执行。否则,乙方每违约一项或一人次,需支付违约金5000元。

10.6 乙方以下人员,经甲方要求,须在48小时内调离本工程范围,否则需向甲方支付违约金5000元/天/人。同时,乙方应尽速用经甲方批准的合格人员代替调离的人员。

(1) 甲方确认无法胜任工作者,包括对分部分项工程进度及施工质量达不到合同要求负有责任的施工人员、不熟悉熟练本专业工作的施工人员、工作责

第四章 项目技术负责人业绩

建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	项目所在地	在建或已完	工程质量
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项目	4884 万元	2021-7-21 2022-11-15	武汉	已完	合格
山东国泰大成科技有限公司	山东国泰大成科技有限公司专家公寓及会所室内精装修工程	730 万元	2021-2-27 2021-7-20	泰安	已完	合格

第一节 技术负责人资质证书



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：叶佐用

社保电脑号：617580622

身份证号码：441523197612276777

页码：4

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	基数	单位交	个人交
2022	09	165061	8000.0	1120.0	640.0	1	8000	480.0	160.0	1	8000	36.0	8000	21.12	2360	16.52	7.08
2022	10	165061	8000.0	1120.0	640.0	1	8000	496.0	160.0	1	8000	36.0	8000	21.12	2360	16.52	7.08
2022	11	165061	8000.0	1120.0	640.0	1	8000	496.0	160.0	1	8000	36.0	8000	21.12	2360	16.52	7.08
2022	12	165061	8000.0	1120.0	640.0	1	8000	496.0	160.0	1	8000	36.0	8000	21.12	2360	16.52	7.08
2023	01	165061	8000.0	1120.0	640.0	1	8000	496.0	160.0	1	8000	40.0	8000	21.12	2360	16.52	7.08
2023	02	165061	8000.0	1120.0	640.0	1	8000	496.0	160.0	1	8000	40.0	8000	21.12	2360	16.52	7.08
2023	03	165061	8000.0	1120.0	640.0	1	8000	496.0	160.0	1	8000	40.0	8000	21.12	2360	16.52	7.08
2023	04	165061	8000.0	1120.0	640.0	1	8000	496.0	160.0	1	8000	40.0	8000	21.12	2360	16.52	7.08
2023	05	165061	8000.0	1120.0	640.0	1	8000	496.0	160.0	1	8000	40.0	8000	26.4	2360	16.52	7.08
2023	06	165061	8000.0	1120.0	640.0	1	8000	496.0	160.0	1	8000	40.0	8000	26.4	2360	16.52	7.08
2023	07	165061	9000.0	1260.0	720.0	1	9000	558.0	180.0	1	9000	45.0	9000	29.7	2360	16.52	7.08
2023	08	165061	9000.0	1260.0	720.0	1	9000	558.0	180.0	1	9000	45.0	9000	29.7	2360	16.52	7.08
2023	09	165061	9000.0	1260.0	720.0	1	9000	558.0	180.0	1	9000	45.0	9000	29.7	2360	16.52	7.08
2023	10	165061	9000.0	1260.0	720.0	1	9000	540.0	180.0	1	9000	45.0	9000	29.7	2360	16.52	7.08
2023	11	165061	9000.0	1260.0	720.0	1	9000	540.0	180.0	1	9000	45.0	9000	29.7	2360	16.52	7.08
2023	12	165061	9000.0	1260.0	720.0	1	9000	540.0	180.0	1	9000	45.0	9000	29.7	2360	16.52	7.08
2024	01	165061	9000.0	1260.0	720.0	1	9000	450.0	180.0	1	9000	45.0	9000	29.7	9000	72.0	18.0
2024	02	165061	9000.0	1260.0	720.0	1	9000	450.0	180.0	1	9000	45.0	9000	29.7	9000	72.0	18.0
2024	03	165061	9000.0	1260.0	720.0	1	9000	450.0	180.0	1	9000	45.0	9000	59.4	9000	72.0	18.0
2024	04	165061	9000.0	1350.0	720.0	1	9000	450.0	180.0	1	9000	45.0	9000	59.4	9000	72.0	18.0
2024	05	165061	9000.0	1350.0	720.0	1	9000	450.0	180.0	1	9000	45.0	9000	59.4	9000	72.0	18.0
2024	06	165061	9000.0	1350.0	720.0	1	9000	450.0	180.0	1	9000	45.0	9000	59.4	9000	72.0	18.0
2024	07	165061	9000.0	1350.0	720.0	1	9000	450.0	180.0	1	9000	45.0	9000	59.4	9000	72.0	18.0
2024	08	165061	9000.0	1350.0	720.0	1	9000	450.0	180.0	1	9000	45.0	9000	59.4	9000	72.0	18.0
2024	09	165061	9000.0	1350.0	720.0	1	9000	450.0	180.0	1	9000	45.0	9000	59.4	9000	72.0	18.0
2024	10	165061	9000.0	1350.0	720.0	1	9000	450.0	180.0	1	9000	45.0	9000	59.4	9000	72.0	18.0
合计			127747.0	82177.6			59399.41	21020.86			4960.51			3664.14	2676.11		1206.8



备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33915fc2a21d779v ）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. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
7. 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。
8. 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。
9. 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



第二节 武汉软件工程职业学院学生公寓改造项目

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



刘 蔚 19/7

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



(GF—2017—0201)

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，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，改造内容包括墙面、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

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2021 年 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：



法定代表人 柯前信 代理人：
(签字)

承包人：



(公章)
法定代表人或其委托代理人：
(签字)

[Handwritten Signature]

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



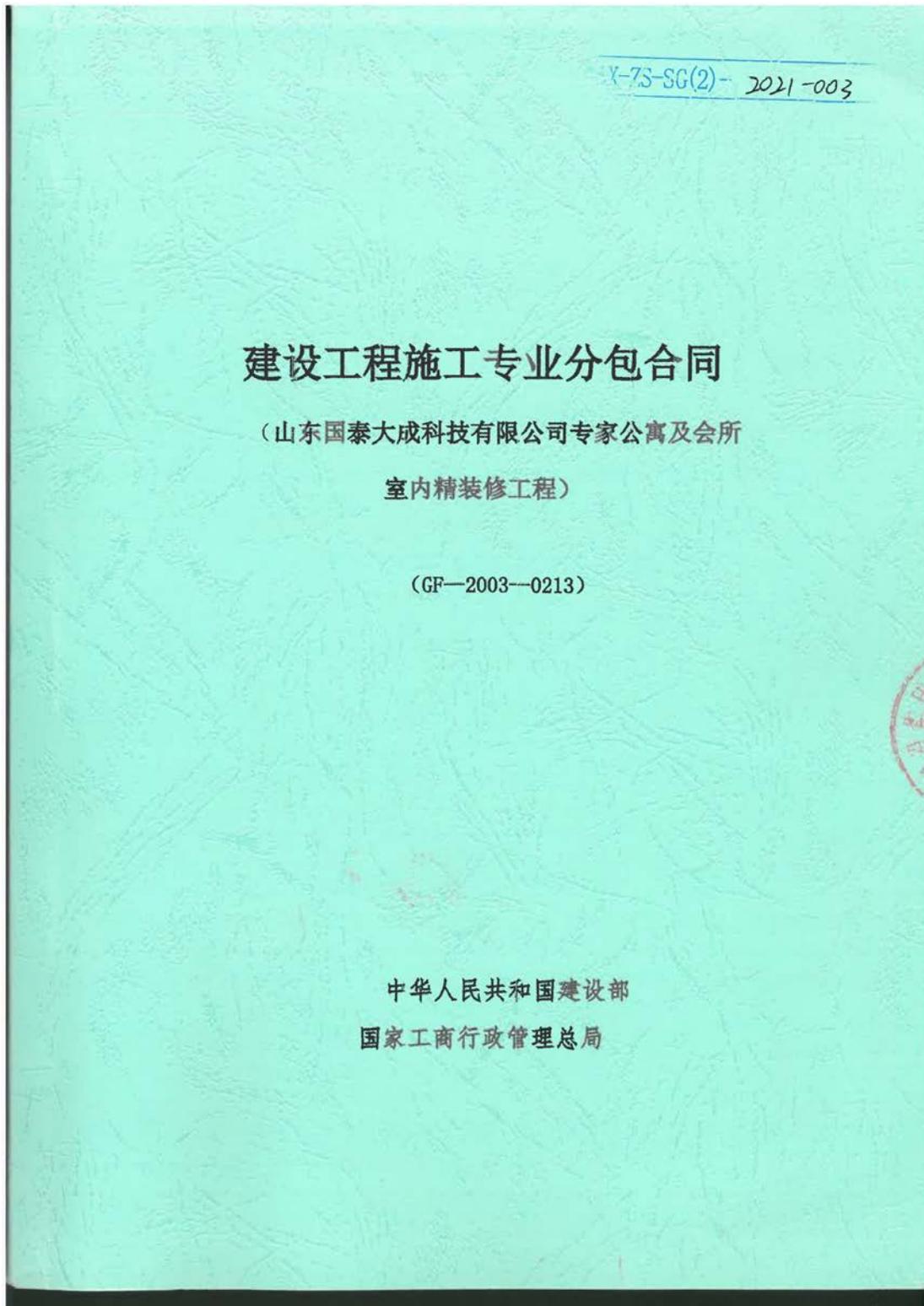
2022年11月15日

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	

工程 竣 工 验 收 情 况	项目	验收记录		验收结论
	分部工程	共 4 分部， 符合标准及设计要求	经查 4 分部	
质量控制资料	共 19 项， 19 项，经核定符合规范要求	项，经审查符合要求	0	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 共抽查 18 项，符合要求 经返工处理符合要求	18 项， 18 项，	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 不符合要求 0	14 项，		观感好
参 建 各 方 竣 工 验 收 意 见	建设单位（公章） 项目负责人：高长仁 年 月 日			
	设计单位（公章） 项目负责人： 年 月 日			
	监理单位（公章） 总监理工程师：廖祥斌 年 月 日			
	施工单位（公章） 单位负责人：李梅 年 月 日			

竣 工 收 程 序	<p>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；</p> <p>2、根据参会签到表介绍参会单位相关人员；</p> <p>3、宣布验收方案、验收小组组成情况，征得各参建单位意见；</p> <p>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；</p> <p>5、参会人员审阅工程档案资料及相关技术资料；</p> <p>6、对工程实体进行检查；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>9、验收组组长宣布竣工验收结论及竣工验收总结发言。</p>
工 程 竣 工 收 组 意 见	<p>建设单位执行基本建设程序情况：</p> <p>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。</p>
收 组 意 见	<p>对工程设计、施工、监理等方面的评价：</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
见	<p>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：</p> <p>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</p>
备注：	

第三节 山东国泰大成科技有限公司专家公寓及会所室内精装修工程



山东国泰大成科技有限公司专家公寓及会所 室内精装修工程施工合同

发包方（甲方）：山东国泰大成科技有限公司

承包方（乙方）：深圳安星建设集团有限公司

为明确双方的责任，保障双方的利益，保证工程顺利进行，经甲、乙双方友好协商，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律法规，订立本合同。

第一项 综合说明

1、工程名称：山东国泰大成科技有限公司专家公寓及会所室内精装修工程

2、工程地点：泰安市岱岳区岳麓花园小区

3、承包范围：

岳麓花园专家公寓及会所项目装修建筑面积约 8559.00 m²，包括精装修图纸范围内墙面地面装饰、吊顶、厨柜烟机灶具、开关插座、灯具、门、卫生洁具等；除图纸工程内容外，还包括根据现场实际情况必须发生的改造等内容。

4、质量要求：合格

5、承包方式：本工程以包工包料、包质量、包工期、包损耗、包保修、包税、包安全（含第三者安全）、包成品保护、包管理及场地清扫等一切与工程相关的费用的形式由乙方承包。

6、暂定合同总价：（大写）人民币：柒佰叁拾万零玖拾捌元壹角叁分；（小写）¥7300098.13 元。

本合同价为暂定价，最终按竣工图及变更签证据实结算。结算清单项综合单价约定：清单中有相同项目的，按合同相同项目清单单价，清单中没有相同但有相似的项目的参照相似项目单价并结合主材价格调整执行，清单中没有相同或相似的清单项目的，新增单价由乙方上报，甲方审核确认后执行。合同清单外增加的主材及设备，乙方自行购买，价格执行甲方批价。

乙方报价中已包含全部材料的检验试验费、施工水电费、税费等，不含总包管理

法定代表人或委托代理人 (签字):



尹鹏

签订时间: 年 月 日

乙方: 深圳安星建设集团有限公司 (章)



法定代表人或委托代理人 (签字):

李松

签订时间: 年 月 日

门报告，采取安全防范措施，并由原设计人或者具有相应资质等级的设计人提出保修方案，承包人实施保修。

4. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

五、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

六、双方约定的其他工程质量保修事项：保修期 2 年，保修期满无质量问题 30 日内无息付清余款。

工程质量保修书由发包人、承包人在工程竣工验收前共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

承包人(公章)：深圳安居建设集团有限公司 发包人(公章)：

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805-806

法定代表人(签字)：

委托代理人(签字)：

电 话：0755-82035848

传 真：0755-82031913

开户银行：

账 号：

邮政编码：518000

法定代表人(签字)：

委托代理人(签字)：

电 话：

传 真：

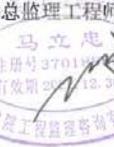
开户银行：

账 号：

邮政编码：

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

鲁JG-002-

工程名称	山东国泰大成科技有限公司专家公寓及会所室内精装修工程	结构类型	框剪	层数/建筑面积	8559.00 m ²
施工单位	深圳安星建设集团有限公司	技术负责人	曹梅	开工日期	2021年2月27日
项目负责人	曹梅	项目技术负责人	叶佐用	竣工日期	2024年7月20日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 3 分部，经查符合设计及标准规定 3 分部			所有分部工程质量验收合格
2	质量控制资料核查	共 5 项，经核查符合规定 5 项			质量控制资料完整
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 5 项，符合规定 5 项， 共抽查 5 项，符合规定 5 项， 经返工处理符合规定 0 项			核查及抽查项目符合要求
4	观感质量验收	共抽查 5 项，达到“好”和“一般”的 5 项，经返修处理符合要求的 0 项			好
5	综合验收结论	验收合格			
参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	
	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	
	项目负责人:	总监理工程师:	项目负责人(盖章注册建造师执业印章)	项目负责人:	
					
	2024年 7月 20日	2024年 7月 20日	2024年 7月 20日	2024年 7月 20日	

注：单位工程验收时，验收签字人应由单位的法人代表书面授权。

山东省建设工程质量监督总站监制

第五章 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 万 元	62.06%	149903 万元	61.17%	110998 万 元	2955 万元	116886 万 元	3155 万元

第六章 投标人近两年财务报表

第一节 2022 年度审计的财务报告

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	



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<https://acc.moa.gov.cn>) 进行查验。
报告前码：粤2387Y6DEM1



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		127,227,355.03	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：

AM

主管会计工作的负责人：

王小明

会计机构负责人：

王



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

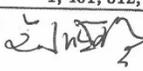
单位：人民币元

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			
流动负债合计	19	7,681,494.02	9,542,378.16
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	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

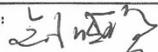
单位：人民币元

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.现金流量套项储备			
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			

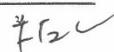
企业法定代表人：



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			
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：

Handwritten signature

主管会计工作的负责人：

Handwritten signature

会计机构负责人：

Handwritten signature



所有者权益变动表

2022年度

单位：人民币元

编制单位：深圳安星建设集团股份有限公司



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	专项储备	
一、上年年末余额	110,000,000.00					2,634,965.70	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					2,634,965.70	-358,252.90
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						2,955,240.57	521,125,515.22
（一）综合收益总额							29,552,405.68
（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						2,955,240.57	-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					5,590,206.27	435,087,714.63
法定代表人：梅							550,677,920.90
主管会计工作的负责人：梅							
会计机构负责人：梅							



所有者权益变动表

2022年度

单位：人民币元

项目	上期数			本期数					
	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	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
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、本年期初余额	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									
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： 



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）

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) 无形资产的确认为及计价方法

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
深圳芙洛纳建材有限公司	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
陆河安星高新科技有限公司	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

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： 主管会计工作的负责人： 审计机构负责人：

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市场监管部门依法核准，经营范围属于法律、法规和国务院决定规定须经批准的项目，取得许可后方可开展经营活动。
2. 商事主体的经营范围和许可项目等有变更事项的，应当及时通过国家企业信用信息公示系统或扫描右下方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按《企业信息公示暂行条例》第十三条的规定向市场监管总局公示企业信息。



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

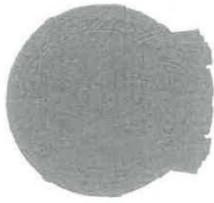
证书序号: 0006132

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》。



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: 周到
 主任会计师:
 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

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 350121750911608
 Identity card No.

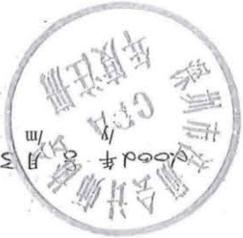


年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

2011年5月28日

2013年6月15日



2013年6月30日



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



证书编号: 4770200004
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 2022
 发证日期: 03 年 16 月 16 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.



姓名: 刘建
 Name: Liu Jian
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1985-01-20
 Date of Birth: 1985-01-20
 工作单位: 深圳德盛会计师事务所(普通合伙)
 Working Unit: Shenzhen Desheng CPAs Firm (General Partnership)
 身份证号码: 340721198501200010
 Identity Card No.: 340721198501200010

第二节 2023 年度审计的财务报告

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24CHRKM9CD



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：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



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（股东）权益合计		1,499,036,762.78	1,451,512,684.39

企业法定代表人：

Handwritten signature

主管会计工作的负责人：

Handwritten signature

会计机构负责人：

Handwritten signature





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.现金流量套项储备			
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：[Signature]

主管会计工作的负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]





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			
		-34,453,432.87	6,028,078.15
五、现金及现金等价物净额增加			
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：

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

项目	本期数				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		资本公积			其他综合收益
		优先股	永续债				
一、上年年末余额	110,000,000.00				435,087,714.63	550,677,920.90	
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他					-291,011.31	-291,011.31	
二、本年初余额	110,000,000.00				434,796,703.32	550,386,909.59	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					28,400,196.02	31,555,773.36	
（一）综合收益总额					31,555,773.36	31,555,773.36	
（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					-3,155,577.34	-3,155,577.34	
2.对所有者（或股东）的分配					-3,155,577.34	-3,155,577.34	
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				463,196,899.34	581,942,682.95	

法定代表人：  会计机构负责人： 

主管会计工作的负责人： 



编制单位：深圳安星建设集团有限公司



所有者权益（或股东权益）增减变动表

2023年度

单位：人民币元

项 目	上期数				所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	
		优先股	永续债 其他		
其他综合收益	专项储备	未分配利润	所有者权益合计		
一、上年年末余额	110,000,000.00				521,483,768.12
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	110,000,000.00				521,483,768.12
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					
（一）综合收益总额					-358,252.90
（二）所有者投入和减少资本					408,490,549.52
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					26,597,165.11
4.其他					29,552,405.68
（三）利润分配					
1.提取盈余公积					2,955,240.57
2.对所有者（或股东）的分配					-2,955,240.57
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				5,590,206.27
					435,087,714.63
					550,677,920.90

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
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
陆河安星高新科技有限公司	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
陆河安星高新科技有限公司	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	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
北京泰康之家和平府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

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

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

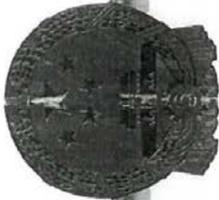
序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债	1.52
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	61.18%
3	应收账款周转率	销售收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2	3.57
4	流动资产周转率	销售收入/(期初流动资产+期末流动资产)/2*100%	86.60%
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金)/主营业务收入*100%	10.97%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	2.92%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	5.57%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	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. 商事主体经营或从事上方的二种经营范围、信息公示系统或扫描上方的二维码查询。

3. 各商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业信息公示暂行条例》第十三条的规定向企业公示企业信息。



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。
- 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: 周到
 主任会计师: 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室
 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1114室
 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 江云
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1975/09/11
 Date of birth 1975/09/11
 工作单位 深圳义达会计师事务所
 Working unit 深圳义达会计师事务所
 身份证号码 350121750911608
 Identity card No. 350121750911608

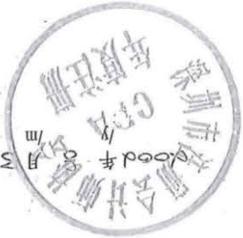


年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



2013年6月30日



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: 2002/04/18



证书编号: 47470200004
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 2022
 发证日期: 03 年 16 月 16 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.



姓名: 周建
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1982-01-20
 Date of birth
 工作单位: 深圳德盛会计师事务所
 Working unit
 身份证号: 340721198201200210
 Identity card No.