

标段编号: 2020-440306-70-03-017951028001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称: 机场东车辆段上盖物业开发项目深铁阅海境花园智慧泵房工程

投标文件内容: 资信标文件

投标人: 深圳市越升建筑集团有限公司

日期: 2025年12月30日

相关同类项目业绩表

投标人：深圳市越升建筑集团有限公司

建设单位	项目名称	建设地点	在建/完工	开竣工日期	合同金额(万元)	备注
深圳市光明科学城开发投资有限责任公司	光明科学城大科学装置集群科旅之家与多功能馆项目施工总承包工程	光明区新湖街道大科学装置集群楼宇水库北侧	在建	开工： 2025.05.01	45541.4395 71	
福建省九龙建设集团有限公司	深铁前海时代广场项目4号地块智能化工程	深圳市前海深港现代服务业合作区桂湾片区五单元	完工	开工： 2015.07.13 竣工： 2025.06.25	7289.75417 8	
深圳市光明区玉塘街道办事处	玉塘社区党群服务中心建设工程	深圳市光明区玉塘街道	完工	开工： 2024.06.11 竣工： 2024.12.11	363.854435	
广州开发区财政投资运营有限公司	高新智创园公共配套项目设计施工总承包	广州市黄埔区中新广州知识城领创街3号D10栋架空层、D11栋架空层	完工	开工： 2021.06.23 竣工： 2021.11.26	411.85	

光明科学城大科学装置集群科旅之家与多功能馆项目施工总承包工程

中 标 通 知 书

标段编号： 2208-440311-04-01-496503007001

标段名称： 光明科学城大科学装置集群科旅之家与多功能馆项目施工总承包

建设单位： 深圳市光明科学城开发投资有限责任公司



招标方式： 公开招标

中标单位： 中国一冶集团有限公司//深圳市越升建筑集团有限公司

中标价： 45541.439571万元

中标工期（天）： 487天

项目经理（总监）： 刘嵒

本工程于 2024-11-16 在深圳公共资源交易中心 交易集团建设工程招标业务分公司进行招标
，现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后，应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标
工程承发包合同。

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）：

文陈
印曼

招标人（盖章）：

法定代表人或其委托代理人

（签字或盖章）：

打印日期：2025-04-08

李志军
4403090454007

查验码： JY20250328793496

查验网址： <https://www.szggzy.com/jyfw/zbtz.html>

合同编号: 2025-121
27AYX250045S00

工程编号: _____
合同编号: KTGS-HT-2025-013

深圳市光明区建设工程
施工单价合同
(适用于招标工程固定单价施工合同)
(房建类)

工程名称: 光明科学城大科学装置集群科旅之家与多功能

馆项目施工总承包工程

工程地点: 光明区新湖街道大科学装置集群楼村水库北侧

发包人: 深圳市光明科学城开发投资有限责任公司

承包人: 中国一冶集团有限公司//深圳市越升建筑集团有限公司

2021 年版

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：深圳市光明科学城开发投资有限责任公司

承包人（全称）：中国一冶集团有限公司//深圳市越升建筑集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程建设施工事项协调一致，订立本协议。

一、工程概况

工程名称：光明科学城大科学装置集群科旅之家与多功能馆项目施工总承包工程

工程地点：光明区新湖街道大科学装置集群楼村水库北侧

工程内容：科旅之家与多功能馆项目系光明科学城大科学装置集群配套设施统筹开发项目的建设内容，项目位于大科学装置集群楼村水库北侧，总用地面积 37811.46 平方米，总建筑面积 98089.34 平方米，项目新建规定建筑规模为 58135 平方米。分为南、北、连廊三个地块，其中，南地块为科学多功能馆，用地面积为 12549.90 平方米，规定建筑面积为 16319 平方米，包括科学会议中心、展览中心、科技交流中心商业配套等；北地块为科旅之家，用地面积为 23227.26 平方米，规定建筑面积为 41816 平方米，包括科学驿站、学者宿舍等；连廊用地面积 2,034.3 平方米，包含一个过街连廊及地下室通道。项目规模以规划主管部门最终批复为准。

项目总投资：155921.36 万元

结构形式：/。

层 / 墓：/。

建筑面积：98089.34 平方米；

工程立项批准文号：深光国资〔2022〕99 号、深光明发改核准〔2022〕0016 号、深光科城发〔2022〕94 号

资金来源：国有资金 100%

二、工程承包范围

包括但不限于以下内容：土石方工程（基坑内大面基础底板底标高+500mm 以下部分开挖、基坑外所有土石方工程）、建筑工程（不含桩基、锚杆）、主体结构工程、屋面与防水工程、给排水工程、电气工程、建筑节能工程、门窗工程、通风空调工程、消防工程、燃气工程、高低压配电、粗装修工程、幕墙工程、弱电智能化工程、电梯工程、外立面装修、柴油发电设备、人防工程（含设备）、抗震支架、充电桩工程、地坪漆、路口开设及交通疏解、市政管网接驳、装配式工程、泛光照明工程、白蚁防治、竣工图编制、施工阶段 BIM 应用（含竣工 BIM 成果提交）等图纸所含一切内容。承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作，发包人保留调整发包范围的权利，承包人不得提出异议。

(1) 房屋建筑、装饰、安装工程：

<input checked="" type="checkbox"/> 土石方工程	<input type="checkbox"/> 土方： <u> </u> m ³ <input type="checkbox"/> 石方： <u> </u> m ³ <input type="checkbox"/> 运距： <u> </u> km	<input checked="" type="checkbox"/> 门窗工程	<input type="checkbox"/> 门窗面积： <u> </u> m ²
<input type="checkbox"/> 边坡与基坑支护工程	<input type="checkbox"/> 边坡长度： <u> </u> m <input type="checkbox"/> 边坡高度： <u> </u> m <input type="checkbox"/> 基坑周长： <u> </u> m <input type="checkbox"/> 基坑深度： <u> </u> m	<input checked="" type="checkbox"/> 建筑智能工程	<input checked="" type="checkbox"/> 综合布线系统 <input checked="" type="checkbox"/> 信息网络系统 <input checked="" type="checkbox"/> 其他配套硬件、软件工程
<input checked="" type="checkbox"/> 地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类型： 桩径/数量： <u> </u> mm / <u> </u> 根 设计桩长： <u> </u> m <input type="checkbox"/> 其他基础形式：	<input checked="" type="checkbox"/> 通风空调工程	<input type="checkbox"/> 使用面积： <u> </u> m ² <input type="checkbox"/> 冷负荷： <u> </u> RT (冷吨)
<input checked="" type="checkbox"/> 主体结构工程	<input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	<input checked="" type="checkbox"/> 景观绿化工程	<input type="checkbox"/> 面积： <u> </u> m ²
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑装修及幕墙工程	<input type="checkbox"/> 装修面积： <u> </u> m ² <input type="checkbox"/> 幕墙： <u> </u> m ²	<input checked="" type="checkbox"/> 电梯工程	<input type="checkbox"/> 升降电梯： <u> </u> 部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯： <u> </u> 部
<input checked="" type="checkbox"/> 屋面与防水工程	<input type="checkbox"/> 屋面构造层面积： <u> </u> m ² <input type="checkbox"/> 防水层面积： <u> </u> m ²	<input checked="" type="checkbox"/> 消防工程	<input checked="" type="checkbox"/> 消防水系统 <input checked="" type="checkbox"/> 消防电系统 <input checked="" type="checkbox"/> 其他消防专业
<input checked="" type="checkbox"/> 给排水工程	<input checked="" type="checkbox"/> 室内给、排水系统	<input checked="" type="checkbox"/> 燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数： <u> </u> 户

	<input type="checkbox"/> 室外给、排水管网		□管长: <u>/m</u>
<input checked="" type="checkbox"/> 电气工程	<input type="checkbox"/> 强电系统 <input type="checkbox"/> 弱电系统	<input type="checkbox"/> 其他房建及配套工程	<input type="checkbox"/> 高低压配电、外线电缆工程 <input type="checkbox"/> 其他: 管线迁改工程
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 屋面节能工程 <input type="checkbox"/> 外墙节能工程 <input type="checkbox"/> 机电设备节能工程 <input type="checkbox"/> 其他节能配套设施工程	<input type="checkbox"/> 其他通用安装工程	

(2) 其他工程: 报批报建的相关工作。包括但不限于负责办理开工许可报建(包括施工许可证办理、开工验线、市政配套相关报批(开设路口、绿化迁改、临水临电、排水、燃气保护等))、工程验收报批报建(电力、用水计划审批、排水设施、消防、节能、环保、燃气、电梯、防雷、人防、竣工测绘、规划、档案验收移交、竣工验收备案等)及其他一切项目建设所需的所有报批报建手续的办理,并按期完成阶段性工作(阶段性工作由承包人报送节点计划,发包人确认后实施),不得因手续问题造成进度延误。承包人负责手续所需报告和工程验收所需检测报告及审批,并承担相应费用(含审批及专家评审咨询等费用),上述相关费用包含在合同价内,承包人在投标报价时已综合考虑。承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

三、合同工期

计划开工日期: 2025年5月1日 (以开工令载明的开工日期为准)。

计划完工日期: 2026年8月30日 (完成合同和图纸约定的全部内容, 完成竣工验收)。

合同工期: 487 日历天。

本工程竣工验收备案由承包人负责,且需在竣工验收后3个月内完成,若未能按时完成竣工验收备案,则承包人每延期1天应向发包人承当2万元的违约金。

缺陷责任期: 自通过竣工验收之日起计算,为24个月。

四、工程质量、安全标准

工程质量标准目标: 达到国家、省、市及行业现行有关工程建设技术标准中的"合格"标

准，且不得低于国家强制性质量标准（质量标准的评定以现行国家、地方政府以及行业的质量检验评定标准为依据）。

工程创优目标：本工程必须获得“广东省建设工程优质奖”，力争“中国建筑工程鲁班奖”。
(如未获得“广东省建设工程优质奖”，将处承包人违约金 100 万元；如项目获得“中国建筑工程鲁班奖”，奖励承包人 300 万元。)

工程安全标准目标：遵守安全操作规程并满足《深圳市建设工程安全文明施工标准》等行业现行的规范、标准要求。

五、合同价款

签约合同价款暂定含增值税金额为人民币（大写）肆亿伍仟伍佰肆拾壹万肆仟叁佰玖拾伍元柒角壹分（¥455414395.71 元）；其中不含增值税金额为人民币（大写）肆亿壹仟柒佰捌拾壹万壹仟叁佰柒拾贰元贰角壹分（¥417811372.21 元），增值税率为 9%，增值税税金为人民币（大写）叁仟柒佰陆拾万叁仟零贰拾叁元伍角（¥37603023.5 元），（开具增值税专用发票）。

合同履行期间，如遇国家增值税税率调整，则合同不含增值税酬金不变，增值税税金根据国家政策进行相应调整。办理最终结算时，增值税额按照如下原则确定：已支付且已开具增值税专用发票部分，按增值税专用发票确定税额；剩余未支付且未开具发票部分，按结算时国家税法规定的增值税税率确定税额。

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写）壹仟肆佰壹拾陆万柒仟贰佰肆拾壹元肆角捌分（¥14167241.48 元）；

(2) 工程保险费：（由发包人投保不勾选）

人民币（大写）_____（¥_____元）；

(3) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）_____（¥_____元）；

(4) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）_____（¥_____元）；

(5) 暂列金额：

人民币（大写）贰仟伍佰柒拾万元整（¥25700000.00 元）；

(6) 奖励金：

人民币（大写）∠（¥/元）；

(7) 其他:

人民币 (大写) 人民币元。

下浮比例为投标总价的净下浮率, 即净下浮率=[1-(投标总价-不可竞争费)/(公示的招标控制价-不可竞争费)]*100%, 不可竞争费不下浮。本工程净下浮率为: 16.80%
最终结算价格以建设单位或建设单位认可的审核机构审定(审核)为准。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先顺序依次如下:

1. 合同协议书及双方签认的补充协议;
2. 中标通知书;
3. 投标函及其附件(含承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人书面同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等, 如果有);
4. 招标文件中的投标报价规定;
5. 补充合同条款;
6. 专用合同条款及其附件(含招标文件补遗书中与此有关的部分, 如果有);
7. 通用合同条款;
8. 技术标准和规范(含招标文件补遗书中与此有关的部分, 如果有);
9. 图纸(含与图纸配套的相关技术规格书等)(含招标文件补遗书中与此有关的部分,如果有);
10. 标价的工程量清单;
11. 工程质量保修书;
12. 发包人和承包人双方签认的有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

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, 应以双方协商一致且最新签署的为准。专用条款及其附件、补充条款及其附件(如果有)须经合同当事人签字或盖章。

七、词语含义

本协议中有关词语含义与《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

八、双方承诺

- 1、承包人向发包人承诺具备相关法律法规要求完成本项目承包所具备的相应资质，按照法律法规规定及合同约定进行施工、竣工，确保工程质量与安全，不进行转包及违法分包，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。
- 2、发包人向承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

九、合同份数

- 1、本合同一式拾贰份，具有同等法律效力发包人陆份，承包人陆份。

十、合同生效

- 1、本合同订立时间：2025年4月24日
- 2、合同订立地点：深圳市光明区
- 3、本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。
- 4、发包人和承包人对本合同内容需另行补充的，以双方签订的书面补充协议为准，该补充协议自双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章后生效。

(本页以下空白)

(本页为合同签署页)

发包人（盖章）：深圳市光明科学城开发投资有限责任公司

住所：深圳市光明区凤凰街道东坑社区创投路 160 号光明科技金融大厦一单元 2602

法定代表人或其委托代理人：



电话：

联合体牵头单位（盖章）：中国一冶集团有限公司

住所：武汉市青山区 36 街坊（青山区工业路 3 号一冶科技大学）

法定代表人或其委托代理人：



电话：027-68868415

联合体成员单位（盖章）：深圳市越升建筑集团有限公司

住所：深圳市光明区公明街道公明社区建设西路南一巷 2 号后 A101-A

法定代表人或其委托代理人：



电话：

深铁前海时代广场项目 4 号地块智能化工程

中标通知书

标段编号: 4403002015026400801Y

标段名称: 深铁前海时代广场项目4号地块智能化工程

建设单位: 福建省九龙建设集团有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市越升建筑集团有限公司

中标价: 7289.754178万元

中标工期: 266天

项目经理(总监): 王海辉

本工程于 2024-03-23 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2024-04-24 完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。



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):

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2024-04-26

验证码: 5526377636314635 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

SFD-2015-06

工程编号：
合同编号：JL-QH-04-221

深圳市建设工程
施工(单价)合同
(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：深铁前海时代广场项目 4 号地块智能化工程

工程地点：深圳市前海深港现代服务业合作区桂湾片区五单元

发包人：福建省九龙建设集团有限公司

承包人：深圳市越升建筑集团有限公司



2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 福建省九龙建设集团有限公司

承包人(全称): 深圳市越升建筑集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称: 深铁前海时代广场项目 4 号地块智能化工程

工程地点: 深圳市前海深港现代服务业合作区桂湾片区五单元

核准(备案)证编号:

建设单位: 深圳市地铁集团有限公司

代开发管理单位: 中国海外发展有限公司

工程规模及特征: 深圳地铁前海车辆段上盖物业项目（推广名：地铁前海时代广场）4号地块，由两栋商务写字楼（A、B塔楼）、一栋商务公寓及各商业裙房组成，一类高层办公、商业建筑。总用地面积 34509.53 平方米，总建筑面积 328046 平方米。地下 3 层，地上最高 43 层。其中 1-4 层为商业裙房，4-43 层为办公。办公建筑面积 169350 平方米，商务公寓建筑面积 27200 平方米，商业建筑面积 37901 平方米。

资金来源: 财政投入%; 国有资本 100%; 集体资本%; 民营资本%; 外商投资%;
混合经济%; 其他%。

二、工程承包范围

深铁前海时代广场项目 4 号地块智能化工程承包范围内的所有设备材料的供应、运输装卸、安装、调试及其工程实施等全过程工作均由承包人完成，包括但不限于设备供货、相关软件、系统安装、编程、调试、测试设备、检测、用户培训、通过验收、移交及售后服务等。

具体内容包含但不限于以下内容:

1. 承包范围主要包含 A 栋、B 栋、C 栋、裙房（电影院、退台商业、主力店等）、地下室等智能化工程施工。

1.1 智能化系统包括但不限于系统集成、光纤入户系统、有线电视系统、综合布线、信息网络系统、可视对讲系统、无线对讲系统、远程抄表系统、建筑设备监控系统、视频监控系统、门禁系统、梯控系统、电子巡更系统、紧急报警系统、停车场管

理及车位引导查询系统、公共广播音乐系统、电梯五方通话、信息发布系统、机房工程、UPS 供电系统、速通门系统、手机信号放大系统、空调设备监控等。

1.2 承包范围包含手机信号覆盖系统工程，包含电信、联通、移动及 5G 网络覆盖系统的深化设计及施工。要求地下室、塔楼（平层、电梯）、商业、裙楼等全项目部位信号全覆盖，包括但不限于设计、方案编制、设备材料采购、施工、备案报装申请、评审、检测、验收、取得入公网通知书、移交管理、存档资料等，即为保证完成备案、验收及接入开通的一切手续办理和协调等所有工作。综合单价包干，最终结算建筑面积以工规证上的建筑面积为准。

1.3 应提供相对应系统的第三方检测报告，包括但不限于：光纤入户检测、系统运行检测报告等。

2. 承包范围不包含智能照明系统。

3. 深化设计：根据总包与建设单位合同要求，深化设计属建设单位工作范围，本工程无深化设计内容，如需设计调整均纳入变更，须经建设单位变更立项后方可施工。

4. 发包人交与承包人的其他等工作。

具体以本工程招标文件、施工界面及施工图纸为准。发包人根据工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程 长： 米； 宽： 米； 高： 米		<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程 长： 米 宽： 米		<input type="checkbox"/> 隧道工程 长： 米 宽： 米 高： 米	
<input type="checkbox"/> 桥梁工程	座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程 长： 米 宽： 米	
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程 长： 米 宽： 米 高： 米		<input type="checkbox"/> 路灯照明工程	座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程		<input type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它：			

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程	（ <input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土石方 <input type="checkbox"/> 其它 ）；
----------------------------------	---

<input type="checkbox"/> 主体结构工程	(<input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构 <input type="checkbox"/> 其它) ;
<input type="checkbox"/> 装饰装修工程	(<input type="checkbox"/> 金属门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米 <input type="checkbox"/> 其它) ;
<input type="checkbox"/> 通风与空调	(<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它) ;
<input type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖	(<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它) ;
<input type="checkbox"/> 建筑工程电气	(<input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它) ;
<input checked="" type="checkbox"/> 智能建筑	(<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它) ;
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能 <input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程	(<input type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建筑 <input type="checkbox"/> 室外环境) .
<input type="checkbox"/> 燃气工程	(户数: 户; 庭院管: 米)

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它) ;				
<input type="checkbox"/> 智能建筑 (<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它) ;				
<input type="checkbox"/> 装饰装修 (<input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 涂饰 <input type="checkbox"/> 饰面板(砖) <input type="checkbox"/> 吊顶 <input type="checkbox"/> 其它) ;				
<input type="checkbox"/> 其它:				

4. 其他工程

三、合同工期

计划开工日期: 计划开工时间以监理或业主指令为准, 计划工期 266 天。

合同工期总日历天数 266 天。

招标工期总日历天数 266 天。

定额工期总日历天数 266 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 / % (压缩比例=1-合同工期/定额工期)。

四、质量标准

本工程质量标准 合格。必须符合现行国家有关工程施工质量验收规范和标准的要求、工程所在地的地方性标准以及相应的规范、规程等 (若存在冲突, 以较严格的标准为准)。

为准，除非设计另有约定），此外还需满足发包人制定的技术标准。专业工程承包人对项目的质量、安全、投资和进度负责，对工程质量实行终身责任制。

五、签约合同价

人民币（大写）柒仟贰佰捌拾玖万柒仟伍佰肆拾壹元柒角捌分（¥72897541.78 元）；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）（¥ 元）；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）（¥ 元）；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）（¥ 元）；

(4)暂列金额：

人民币（大写）（¥ 元）。

(5)BIM 技术应用费用：

人民币（大写）（¥ 元）。

以上价格含税，增值税税率 3%（合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随税率变动而调整）。本工程采用综合固定单价。乙方已考虑来自各方面的风险承担，对非甲方原因造成的工程停工、停建等现象，乙方应予以理解和支持，并积极配合甲方做好自身职工调整、转移、安置工作，相关索赔、补偿、窝工等费用以综合含在综合固定单价内。

工程量为暂定量，实际以甲方现场验收数量为准，若实际工程量少于合同暂定量乙方不得要求甲方做任何赔偿，若实际工程量超过合同暂定量双方需签订补充协议，否则超过部分无效，同时不予办理结算付款。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：

工人工资款支付专用账户开户银行：

工人工资款支付专用账户号：

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

(1)本合同签订后双方新签订的补充协议；

(2)本合同第一部分的协议书;
(3)中标通知书及其附件;
(4)本合同第四部分的补充条款;
(5)本合同第三部分的专用条款;
(6)本合同第二部分的通用条款;
(7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
(8)投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
(9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
(10)图纸和技术规格书;
(11)已标价工程量清单;
(12)发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

八、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、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及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。
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，确保工程质量和服务，不进行转包及违法分包，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。
3. 发包人和承包人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。

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2024年 5月 20 日；

订立地点：四川省成都市

发包人和承包人约定本合同自后成立。

本合同一式拾份，均具有同等法律效力，发包人执捌份，承包人执贰份。



发包人: (公章) 370102200000000000
法定代表人或其委托代理人: /
(签字) 37006874514



承包人: (公章)
法定代表人或其委托代理人: /
(签字)



统一社会信用代码:

地址:

邮政编码:

法定代表人:

委托代理人:

电话:

传真:

电子信箱:

开户银行:

账号:

统一社会信用代码:

地址:

邮政编码:

法定代表人:

委托代理人:

电话:

传真:

电子信箱:

开户银行:

账号:

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914□□□

地铁前海时代广场4号地块总承包工
程名称: _____

验收日期: 2025.6.25

建设单位(盖章): 深圳市地铁集团有限公司



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

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



* GD- E1 - 914 / 1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	地铁前海时代广场4号地块总承包工程				
工程地点	前海桂湾片区五开发单元03街坊	建筑面积	总建筑面积340246m ² , 其中地上建筑面积247566m ² , 整体地下室建筑面积92680m ² , 最大单体建筑面积177355m ² (其中地上建筑面积84675m ² , 整体地下室建筑面积92680m ²)	工程造价	300838.9186万元
结构类型	AB塔楼: 框架-核心筒 C塔: 框架-剪力墙、地 下室及裙楼: 框架	层 数	地上: 43 地下: 3	层	层
施工许 可证号	深前海施许字QH-2020- 0110号	监理许 可证号			
开工日期	2015年7月13日	验收日期	年 月 日		
监督单位	南山区建设工程质量监督 站	监督编号	Q44030120150130-03		
建设单位	深圳市地铁集团有限公司				
勘察单位	深圳市市政设计研究院有限公司				
设计单位	奥意建筑工程设计有限公司				
总包单位	福建省九龙建设集团有限公司				
承建单位 (土建)	福建省九龙建设集团有限公司				
承建单位 (设备安 装)	深圳市东深工程有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市东深工程有限公司				
监理单位	深圳市合创建设工程顾问有限公司				
施工图 审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司				



* GD - E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3□□□

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	郑勇凯
副组长	赵利静、孙明、程小波、冯响、邹来发、齐志勇、孟宪恒、杨长雪、陈曦
组员	厉珂、刘飞帆、邱子杰、陈晓锋、张莉、邹保生、彭虹、王笙境、邱峰、蔡杰鑫、龙广华、陈涛、伍如春、李文渊、肖华、许海翔、徐伟、孔志伟、张治明、廖小许、陈喆、徐红兵、柯善文、官建立、胡桐威、蓝景全、王振、廖俊博、辛有钱、郭先明、林贤志、张永忠、郑海涛、周双双、张萍萍、刘伟豪

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	赵利静	张莉、孙明、张磊、朱金金、何金秋、刘武、邹保生、邱峰、伍如春、许海翔、廖小许、辛有钱、郭先明、郑海涛、林贤志
建筑设备安装工程	杨长雪	程小波、徐帆、蔡杰鑫、肖华、王文字、梅波、龙广华、张永忠
工程质控资料	宋娟	廖俊博、周双双

(二) 验收程序

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



* GD- E1 - 914 / 3 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	同意验收	16项,其中: 经审查符合要求 16项 经核定符合要求 16项	共 14 项, 其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 1 项
		19项,其中: 经审查符合要求 19项 经核定符合要求 19项	共 14 项, 其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	同意验收	15项,其中: 经审查符合要求 15项 经核定符合要求 15项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
		10项,其中: 经审查符合要求 10项 经核定符合要求 10项	共 13 项, 其中: 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 13 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	同意验收	25项,其中: 经审查符合要求 25项 经核定符合要求 25项	共 12 项, 其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 17 项, 其中: 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 2 项
		25项,其中: 经审查符合要求 25项 经核定符合要求 0项	共 14 项, 其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 20 项, 其中: 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	同意验收	25项,其中: 经审查符合要求 25项 经核定符合要求 25项	共 16 项, 其中: 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 2 项
		25项,其中: 经审查符合要求 25项 经核定符合要求 25项	共 12 项, 其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	10项,其中: 经审查符合要求 10项 经核定符合要求 10项	共 10 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 11 项, 其中: 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 2 项
		25项,其中: 经审查符合要求 25项 经核定符合要求 25项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	25项,其中: 经审查符合要求 25项 经核定符合要求 0项	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		25项,其中: 经审查符合要求 25项 经核定符合要求 25项	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑电气	同意验收	25项,其中: 经审查符合要求 25项 经核定符合要求 25项	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		25项,其中: 经审查符合要求 25项 经核定符合要求 25项	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
智能建筑	同意验收	10项,其中: 经审查符合要求 10项 经核定符合要求 10项	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		25项,其中: 经审查符合要求 25项 经核定符合要求 25项	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑节能	同意验收	10项,其中: 经审查符合要求 10项 经核定符合要求 10项	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		25项,其中: 经审查符合要求 25项 经核定符合要求 25项	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
电梯	同意验收	10项,其中: 经审查符合要求 10项 经核定符合要求 10项	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		25项,其中: 经审查符合要求 25项 经核定符合要求 25项	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



* GD-E1-914/4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2	谢树权	深铁置业			谢树权
3	王响	深铁置业			王响
4	王连顺	福建九龙建设集团			王连顺
5	陈志勇	深圳市公利建设有限公司			陈志勇
6	郑海林	深铁置业	项目经理		郑海林
7	张加喜	深铁置业			张加喜
8	陈威	九龙建设	项目经理		陈威
9	吕小明	中海地产	负责人		吕小明
10	王丽子	深铁置业			王丽子
11	王华山	中海地产	项目负责人		王华山
12	邹保生	中海地产	项目工程师		邹保生
13	王一鸣	中海地产	项目总监		王一鸣
14	张莉	中海地产	副总监		张莉
15	范伟	深圳中海物业管理有限公司	经理		范伟
16	陈伟	LWK	设计		陈伟
17	高飞	LWK	设计		高飞
18	傅晓莉	LWK	项目经理		傅晓莉
19	原雷刚	LWK	董事		原雷刚
20	徐伟	合创	总监		徐伟
21	王海	合创	副总监		王海
22	陈江平	合创	总监		陈江平
23	蓝昌金	合创	监理员		蓝昌金
24	梅波	合创	总监		梅波
25	陈洪	合创	总师		陈洪
26	邹郭发	LWK	设计		邹郭发
27	王红叶	中海地产	项目经理		王红叶



* GD-E1-914/5 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
28		中深和创			周志彭
29	邵亮	中深项目组			邵亮
30	邵亮	深圳医诚	主任		邵亮
31	谢扬扬	深圳医诚	项目经理		谢扬扬
32	陈少东	深圳越升	园林绿化经理		陈少东
33	王海伟	深圳越升	智能化项目经理		王海伟
34	贺卫明	永茂建设	生产经理		贺卫明
35	肖华	深圳合创	总代		肖华
36	郑海涛	福建九龙	总工		郑海涛
37	汤向	市政院	勘测		汤向
38	张磊	皇庭建筑	建筑师		张磊
39	丁道流	中开地产	工程师		丁道流
40	杨亮	中开	景观		杨亮
41	陈立新	中开	机具		陈立新
42	孔志伟	合创	土建		孔志伟
43	张治明	合创	土建		张治明
44	康江舟	合创	精装		康江舟
45	官建立	合创	园林		官建立
46	王振	合创	幕墙		王振
47	柯善文	合创	精装		柯善文
48	廖俊博	合创	资料		廖俊博
49	王文宇	合创	电气		王文宇
50	胡林同威	合创	管理员		胡林同威
51	许海扬	合创	幕墙		许海扬
52	邱峰	中湖地产	埋工领班		邱峰
53					
54					



* GD-E1-914/5 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6□□□

该工程施工基本符合国家、省、市法律和现行的有关行业规范标准，符合设计图纸、招标文件及施工合同的约定。各分部工程均合格，质保资料、综合资料、验评资料基本符合规范标准规定。观感质量评定及实测合格。整个工程施工期间无安全质量事故发生，根据竣工验收评定标准，该工程竣工验收质量为：合格。

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
 单位(项目)负责人: 2025年6月1日	 单位(项目)负责人: 2025年6月1日	 单位(项目)负责人: 2025年6月1日	 单位(项目)负责人: 2025年6月1日	 单位(项目)负责人: 2025年6月1日
<p>中华人民共和国一级注册建筑师(公章)</p> <p>注册号: 4400292-002 有效期: 至 2027 年 12 月</p> <p>证书号: 4400207-AY027</p> <p>有效期限: 2025年6月1日至2027年6月1日</p> <p>发证机关: 广东省住房和城乡建设厅</p> <p>发证日期: 2025年6月1日</p>				

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD-E1-913 □□□

工程名称	地铁前海时代广场4号地块总承包工程		结构类型	地下室框架、AB塔框架-核心筒、C塔框架-剪力墙、裙楼框架		层数/建筑面积	总建筑面积340246m ² , 其中地上建筑面积247566m ² , 整体地下室建筑面积92680m ² , 地上43层, 地下3层, 结构高度198.2m, 建筑高度198.5m。最大单体建筑面积17355m ² (其中地上建筑面积84675m ² , 整体地下室建筑面积92680m ²)。幕墙面积155937.24m ² ; 钢结构最大单跨跨度22.646m, 基坑最大开挖深度15.93m	
施工单位	福建省九龙建设集团有限公司		技术负责人	沈舜民				
项目负责人	陈曦		项目技术负责人	郑海涛				
序号	项目	验收记录				验收结论		
1	分部工程	共 10 分部, 经查符合标准及设计要求 10 分部				合格		
2	质量控制资料核查	共 195 项, 经审查符合要求 195 项, 经核定符合规范要求 195 项				合格		
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 119 项, 符合要求 119 项, 共抽查 69 项, 符合要求 69 项, 经返工处理符合要求 / 项				合格		
4	观感质量验收	共抽查 130 项, 达到“好”和“一般”的 130 项, 经返修处理符合要求的 / 项。				合格		
综合验收结论		已完成设计图纸和合同约定的各项内容, 工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准, 质量合格, 工程档案资料完整				同意验收		
参 加 验 收 单 位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位			
	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)			
	孙明	孙明	孙明	孙明	孙明			
	2025年6月25日	2025年6月25日	2025年6月25日	2025年6月25日	2025年6月25日			
<p>注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法定代表人授权。姓名: 孙明 注册号: 4400207-AY027 总监理工程师: 孙明 执业证书号: 4400292-002 有效期至 2027年12月 项目经理: 孙明 执业证书号: 4400292-002 有效期至 2027年6月</p>								

* GD-E1-913 *

玉塘社区党群服务中心建设工程



正本

工程编号: GMGCSG-2021-01

合同编号: (2024)合同(玉塘工务)第37号

深圳市光明区建设工程

施工单价合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

玉塘街道城市建设办公室工程建设资料备案专用章		
备案编号	HTBA202406008	
备案人	罗东胜	备案日期 2024.6.18

工程名称: 玉塘社区党群服务中心建设工程

工程地点: 深圳市光明区玉塘街道

发包人: 深圳市光明区玉塘街道办事处

承包人: 深圳市越升建筑集团有限公司

2021年版

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：深圳市光明区玉塘街道办事处

承包人（全称）：深圳市越升建筑集团有限公司

项目经理姓名：郑仲泓 资格等级：一级

证书号码：粤 1442023202404514

本工程于____年____月____日公开招标，确定由承包人承建。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程建设施工事项协调一致，订立本协议。

一、工程概况

工程名称：玉塘社区党群服务中心建设工程

工程地点：深圳市光明区

工程内容：本项目为装修改造项目，通过提升改造光侨雅苑 1 栋和 3 栋公配物业裙楼，建设党建书吧、心理咨询室等功能室，将场地打造为集党建、社区服务及文化场所等多种功能于一体的特色党群服务中心。装饰工程：主要对会议室、党建书吧、档案室、心理咨询室、妇女儿童之家、长者饭堂、卫生间等功能区域等进行装饰改造。（二）安装工程：1. 电气工程。配电箱、电力电缆、灯具、开关及插座等强电工程。交换机、光缆、弱电箱、出入口控制设备等弱电工程。2. 给排水工程。给水管、排水管、阀门、水表、地漏，配置洗脸盆及卫生器具等。3. 消防工程。火灾自动报警系统、灭火器、消火栓、喷淋系统等。4. 暖通工程。百叶风口、多联室外机、风管室内机、新风室内机等。5. 电梯工程。混凝土基础、钢结构及电梯设备等。主要建设内容包括但不限于室内装修改造、安装工程改造、室外及配套工程等。具体详见工程量清单以及施工图纸中的所有施工内容，发包人保留调整发包范围的权利，承包单位不得拒绝执行为完成全部工程而须执行的不可或缺的附带工作。

结构形式：____ / ____

层 / 墅：深圳市光明区玉塘街道玉塘社区光侨雅苑 1 栋和 3 栋裙楼

建筑面积：2015 平方米；

工程立项批准文号: 光明区发展和改革局关于玉塘社区党群服务中心建设工程项目总概算的批复(深光发改〔2024〕129号)。

资金来源: 政府投资 100%

二、工程承包范围 (可依设计文件列明项目所需施工内容)

主要建设内容为: 本项目为装修改造项目, 通过提升改造光侨雅苑 1 栋和 3 栋公配物业裙楼, 建设党建书吧、心理咨询室等功能室, 将场地打造为集党建、社区服务及文化场所等多种功能于一体的特色党群服务中心。装饰工程: 主要对会议室、党建书吧、档案室、心理咨询室、妇女儿童之家、长者饭堂、卫生间等功能区域等进行装饰改造。

(二) 安装工程: 1. 电气工程。配电箱、电力电缆、灯具、开关及插座等强电工程。交换机、光缆、弱电箱、出入口控制设备等弱电工程。2. 给排水工程。给水管、排水管、阀门、水表、地漏, 配置洗脸盆及卫生器具等。3. 消防工程。火灾自动报警系统、灭火器、消火栓、喷淋系统等。4. 暖通工程。百叶风口、多联室外机、风管室内机、新风室内机等。5. 电梯工程。混凝土基础、钢结构及电梯设备等。主要建设内容包括但不限于室内装修改造、安装工程改造、室外及配套工程等。具体详见工程量清单以及施工图纸中的所有施工内容, 发包人保留调整发包范围的权利, 承包单位不得拒绝执行为完成全部工程而须执行的不可或缺的附带工作。

(1) 房屋建筑、装饰、安装工程: (可在□内打√、选填相应工程量, 表中所列参考选项为项目主要承包内容, 实际可依设计工程规模、项目特征等补充、扩展)

<input type="checkbox"/> 土石方工程	<input type="checkbox"/> 土方: _____ m ³ <input type="checkbox"/> 石方: _____ m ³ <input type="checkbox"/> 运距: _____ km	<input type="checkbox"/> 门窗工程	<input type="checkbox"/> 门窗面积: _____ m ²
<input type="checkbox"/> 边坡与基坑支护工程	<input type="checkbox"/> 边坡长度: _____ m <input type="checkbox"/> 边坡高度: _____ m <input type="checkbox"/> 基坑周长: _____ m <input type="checkbox"/> 基坑深度: _____ m	<input type="checkbox"/> 建筑智能工程	<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其他配套硬件、软件工程
<input type="checkbox"/> 地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类型: 桩径/数量: _____ mm/根	<input type="checkbox"/> 通风空调工程	<input type="checkbox"/> 使用面积: _____ m ² <input type="checkbox"/> 冷负荷: _____ RT

	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程 处理规模: _____ t/d <input type="checkbox"/> 除臭工程 处理规模: _____ 万 m ³ /h		
<input type="checkbox"/> 泵站及其他加压构筑物工程	<input type="checkbox"/> 给水泵站 处理规模: _____ 万 m ³ /d <input type="checkbox"/> 雨水泵站 处理规模: _____ 万 m ³ /d <input type="checkbox"/> 污水泵站 处理规模: _____ 万 m ³ /d <input type="checkbox"/> 其他加压构筑物(高位水池等)公称容积: _____ 万 m ³	<input type="checkbox"/> 其他市政及配套工程	

(3) 其他工程

主要建设内容为: 本项目为装修改造项目, 通过提升改造光侨雅苑1栋和3栋公寓物业裙楼, 建设党建书吧、心理咨询室等功能室, 将场地打造为集党建、社区服务及文化场所等多种功能于一体的特色党群服务中心。装饰工程: 主要对会议室、党建书吧、档案室、心理咨询室、妇女儿童之家、长者饭堂、卫生间等功能区域等进行装饰改造。

(二) 安装工程: 1. 电气工程。配电箱、电力电缆、灯具、开关及插座等强电工程。交换机、光缆、弱电箱、出入口控制设备等弱电工程。2. 给排水工程。给水管、排水管、阀门、水表、地漏, 配置洗脸盆及卫生器具等。3. 消防工程。火灾自动报警系统、灭火器、消火栓、喷淋系统等。4. 暖通工程。百叶风口、多联室外机、风管室内机、新风室内机等。5. 电梯工程。混凝土基础、钢结构及电梯设备等。主要建设内容包括但不限于室内装修改造、安装工程改造、室外及配套工程等。具体详见工程量清单以及施工图纸中的所有施工内容, 发包人保留调整发包范围的权利, 承包单位不得拒绝执行为完成全部工程而须执行的不可或缺的附带工作。

三、合同工期

开工日期: ____年____月____日 (以监理人签发的开工令日期为准)

竣工日期: ____年____月____日

合同工期总日历天数: 100 日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标: 质量达到国家、省、市及行业现行有关工程建设技术标准中的“合格”标准。

工程创优目标: _____ / _____

五、合同价款

人民币(大写) 叁佰陆拾叁万捌仟伍佰肆拾肆元叁角伍分 (¥ 3638544.35 元);

其中:

(1) 安全文明施工费:

人民币(大写) 捌万贰仟零伍元陆角壹分 (¥ 82005.61 元);

(2) 工程保险费: (由发包人投保不勾选)

人民币(大写) 肆仟零贰拾叁元叁角捌分 (¥ 4023.38 元);

(3) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) _____ (¥ _____ 元);

(4) 专业工程暂估价金额:

人民币(大写) _____ (¥ _____ 元);

(5) 暂列金额:

人民币(大写) 壹拾万零陆仟元整 (¥ 106000.00 元);

(6) 奖励金:

人民币(大写) _____ (¥ _____ 元);

(7) 其他:

人民币(大写) _____ (¥ _____ 元)。

下浮比例为投标总价的净下浮率, 即净下浮率=[1-(投标总价-不可竞争费)/(公示的招标控制价-不可竞争费)]*100%, 不可竞争费不下浮。本工程净下浮率为: 12.59%。

最终结算价格以相关机构审定(审核)结论为准。

十、合同生效

合同订立时间: 2024 年 06 月 07 日

合同订立地点: 深圳市光明区玉塘街道办事处

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

发包人: 深圳市光明区玉塘街道办 施工单位: 深圳市越升建筑集团有限公司

事处(盖章)

司(盖章)

法定代表人或其委托代理人

法定代表人或其委托代理人

(签字):

(签字):

统一社会信用代码: 91440300MB2C167795

统一社会信用代码: 91440300570041429G

地址: 深圳市光明区玉塘街道田寮社区警民路 10 号 地址: 深圳市福田区梅林街道新兴社区

寮社区警民路 10 号

梅林路 133 号荔园阁二期 B 栋 101-106 号

邮政编码: 518107

邮政编码: 518049

法定代表人: 徐位毅

法定代表人: 李晓彬

委托代理人: 龙占勇

委托代理人:

电 话: /

电 话: 0755-82969909

开户银行: /

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳罗湖支行

账 号: /

账 号: 44250100002800001402

合同签订时间: 2024 年 06 月 07 日

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914[0][0][1]

工程名称：玉塘社区党群服务中心建设工程

验收日期：2024年12月11日

建设单位(盖章)：深圳市光明区玉塘街道办事处



* GD - E1 - 914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	玉塘社区党群服务中心建设工程							
工程地点	深圳市光明区光侨雅苑	建筑面积	2015m ²	工程造价	3638544.35元			
结构类型	框架结构	层 数	地上:	2	层			
	/		地下:	/	层			
施工许可证号	/	监理许可证号	/					
开工日期	2024/6/11	验收日期	2024/12/11					
监督单位	/	监督编号	/					
建设单位	深圳市光明区玉塘街道办事处							
勘察单位	/							
设计单位	深圳市景鸿建设工程有限公司							
总包单位	深圳市越升建筑集团有限公司							
承建单位 (土建)	深圳市越升建筑集团有限公司							
承建单位 (设备安装)	深圳市越升建筑集团有限公司							
承建单位 (装修)	深圳市越升建筑集团有限公司							
监理单位	深圳市广厦工程顾问有限公司							
施工图 审查单位	/							



* GD - E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	彭金颖
副组长	郑仲泓、蒋招治
组员	郭少鹏、何剑波、章杰、白视玮

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	彭金颖	郑仲泓、蒋招治、郭少鹏、白视玮、何剑波、章杰
建筑设备安装工程	彭金颖	郑仲泓、蒋招治、郭少鹏、白视玮、何剑波、章杰
工程质量控制资料	彭金颖	郑仲泓、蒋招治、郭少鹏、白视玮、何剑波、章杰

(二) 验收程序

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



* GD-E1-914/2 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	6项,其中: 经审查符合要求 6项 经核定符合要求 6项	共 9项,其中: 资料核查符合要求 6项 实体抽查符合要求 6项	共 7项,其中: 评价为“好”的 5项 评价为“一般”的 2项
主体结构	符合要求	4项,其中: 经审查符合要求 4项 经核定符合要求 4项	共 4项,其中: 资料核查符合要求 4项 实体抽查符合要求 4项	共 5项,其中: 评价为“好”的 4项 评价为“一般”的 1项
建筑装饰装修	符合要求	10项,其中: 经审查符合要求 10项 经核定符合要求 10项	共 10项,其中: 资料核查符合要求 10项 实体抽查符合要求 10项	共 26项,其中: 评价为“好”的 23项 评价为“一般”的 3项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	7项,其中: 经审查符合要求 7项 经核定符合要求 7项	共 2项,其中: 资料核查符合要求 2项 实体抽查符合要求 2项	共 8项,其中: 评价为“好”的 7项 评价为“一般”的 1项
通风与空调	符合要求	14项,其中: 经审查符合要求 14项 经核定符合要求 14项	共 12项,其中: 资料核查符合要求 12项 实体抽查符合要求 12项	共 16项,其中: 评价为“好”的 14项 评价为“一般”的 2项
建筑电气	符合要求	14项,其中: 经审查符合要求 14项 经核定符合要求 14项	共 5项,其中: 资料核查符合要求 5项 实体抽查符合要求 5项	共 17项,其中: 评价为“好”的 15项 评价为“一般”的 2项
智能建筑	符合要求	5项,其中: 经审查符合要求 5项 经核定符合要求 5项	共 5项,其中: 资料核查符合要求 5项 实体抽查符合要求 5项	共 5项,其中: 评价为“好”的 3项 评价为“一般”的 2项
自动喷水灭火系统	符合要求	5项,其中: 经审查符合要求 5项 经核定符合要求 5项	共 5项,其中: 资料核查符合要求 5项 实体抽查符合要求 5项	共 4项,其中: 评价为“好”的 2项 评价为“一般”的 2项
电梯	符合要求	3项,其中: 经审查符合要求 3项 经核定符合要求 3项	共 3项,其中: 资料核查符合要求 3项 实体抽查符合要求 3项	共 5项,其中: 评价为“好”的 3项 评价为“一般”的 2项
室外及配套	符合要求	3项,其中: 经审查符合要求 3项 经核定符合要求 3项	共 3项,其中: 资料核查符合要求 3项 实体抽查符合要求 3项	共 5项,其中: 评价为“好”的 3项 评价为“一般”的 2项



* GD - E1 - 914 / 3 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					



* GD - E1 - 914 / 5 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 [0][0][1]

已完成设计图纸和合同约定的各项内容，工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准；质量合格，工程档案资料完善；经甲方组织参建各方进行的竣工验收，一致评定单位工程质量合格、观感一般。

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
 (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日	 (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日	 (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日	 (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日	(公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日



* GD - E1 - 914 / 6 *

附件2：

光明区建设工程承包商(施工)履约评分表

评价形式		<input type="checkbox"/> 单项工程定期履约评价 <input checked="" type="checkbox"/> 单项工程最终履约评价		
工程名称		玉塘社区党群服务中心建设 工程	承包商	深圳市越升建筑集团有限公司
总得分		93	评价等级	<input checked="" type="checkbox"/> 优秀 <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
建设单位		深圳市光明区玉塘街道办事处	评价时间	2025.1.17
序号	分项内容	满分分值	评价标准	得分
一	人员配备	12		11
1	管理人员要求	4	优秀 4 分：项目主要管理人员能够按投标时的承诺到位且具有相应的履约能力； 良好 3 分：项目主要管理人员能够按投标时的承诺到位且具有比较相应的履约能力； 合格 2 分：项目主要管理人员能够按投标时的承诺到位且具有基本相应的履约能力； 不合格 0 分：项目主要管理人员不能够按投标时的承诺到位或不具有相应的履约能力。	4
2	项目经理要求	4	优秀 4 分：配备固定的项目经理且该项目经理具有高度的责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平； 良好 3 分：配备固定的项目经理且该项目经理具有高度的责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平； 合格 2 分：配备固定的项目经理且该项目经理具有高度的责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平； 不合格 0 分：配备的项目经理不固定或该项目经理不具有高度的责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平。	3
3	工程作业人员	4	优秀 4 分：有进行教育培训考核；特殊工种持证上岗；业务素质良好； 不合格 0 分：未有进行教育培训考核；特殊工种未持证上岗；业务素质不合格；	4
二	经济技术实力	18		18

			全事故； 合格 5 分：（装配式建筑按实施要求完善预制构件安装加固），施工安全措施基本完善且未发生安全事故； 不合格 0 分：（装配式建筑未按实施要求完善预制构件安装加固或）施工安全措施不够完善或有发生安全事故。	
10	施工质量	10	优秀 10 分：（装配式建筑预制构件未发生严重安装破损，砼精度满足约定要求）；施工质量优秀； 良好 9 分：（装配式建筑预制构件未发生严重安装破损，砼精度满足约定要求）；施工质量良好； 合格 7 分：（装配式建筑预制构件未发生严重安装破损，砼精度满足约定要求）；施工质量合格； 不合格 0 分：（装配式建筑预制构件发生严重安装破损，砼精度满足约定要求）；施工质量不合格。	9
11	成本控制	8	优秀 8 分：能够及时办理工程变更（含签证）、工程结算等申报手续； 良好 7 分：能够比较及时地办理工程变更（含签证）、工程结算等申报手续； 合格 5 分：能够基本及时地办理工程变更（含签证）、工程结算等申报手续； 不合格 0 分：不能够及时办理工程变更（含签证）、工程结算等申报手续。	7
四	进度控制	10		7
12	工期控制	10	优秀 10 分：能够认真主动控制项目的各定期工期使其未超过施工组织设计编制的计划工期； 良好 9 分：能够比较认真主动控制项目的各定期工期使其未超过施工组织设计编制的计划工期； 合格 7 分：基本能够认真主动控制项目的各定期工期使其未超过施工组织设计编制的计划工期； 不合格 0 分：不能够认真主动控制项目的各定期工期或因施工单位的责任造成工期延后。 (备注：若施工单位已尽职但确属其它原因造成的工期延后，可酌情处理。)	7
五	履约配合	26		25
13	履约准备	3	优秀 3 分：能够及时地按照招标文件的要求办好履约保函并签订合同； 良好 2 分：能够比较及时地按照招标文件的要求办好履约保函并签订合同； 合格 1 分：能够基本及时地按照招标文件的要求办好履约保函并签订合同； 不合格 0 分：不能够及时地按照招标文件的要求	3

	合 计	100	
附加项	第三方安全评估单位	10	/
	第三方质量评估单位	10	/

备注: 1.考虑到各单位的实际情况,在履约评价时,不具备某一项时,不计人评分,如若有第三方评估单位的,可加附加项的分数,总得分按百分比进行折算。
2.若该项目含装配式建筑,则必须考虑第6、8、9、10评分项;若无,请忽略。

高新智创园公共配套项目设计施工总承包

中标通知书

深圳市越升建筑集团有限公司：

我司受广州开发区才政投资运营有限公司委托，就高新智创园公共配套项目设计施工总承包[广东省企业投资项目备案证（2105-440112-04-01-941665）]进行邀请招标。经评标委员会推荐及建设单位确认，现确定你单位为本项目的中标单位，中标情况如下：

一、项目名称：高新智创园公共配套项目设计施工总承包

投标总报价：小写：411.85万元，其中工程费为393.21万元，设计费为18.64万元

大写：肆佰壹拾壹万捌仟伍佰元整人民币

项目负责人：郑仲泓

特此通知。



合同编号：穗高建工程一部合同[2021]51号

建设工程设计、施工合同



项目名称：高新智创园公共配套项目设计施工总承包

建设业主：广州开发区才政投资运营有限公司

代建单位：广州高新建设开发有限公司

承包人：深圳市越升建筑集团有限公司

合同签订日期 2021年06月22日

签订地点：广州市黄埔区

第一部分 协议书

建设业主（全称）：广州开发区才政投资运营有限公司（建设单位）

发包人（全称）：广州高薪建设开发有限公司（代建单位）

承包人（全称）：深圳市越升建筑集团有限公司

根据建设业主（广州开发区才政投资运营有限公司）授权，发包人（广州高薪建设开发有限公司，以下简称甲方）为本工程代建单位。经与承包人（深圳市越升建筑集团有限公司，以下简称乙方）就本工程施工、设计总承包事宜协商一致，并依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招投标法》及其他有关法律、行政法规和规定，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，订立本合同。

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本设计、建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：高新智创园公共配套项目设计施工总承包

工程地点：广州市黄埔区中新广州知识城领创街 3 号 D10 栋架空层、D11 栋架空层

工程内容：高新智创园 D10 栋架空层&D11 栋架空层项目装修工程设计施工专业承包，D10 栋架空层建筑面积约 600 平方米；D11 栋架空层建筑面积约 600 平方米。工程包括装饰装修工程、电气工程、给排水工程、软装、硬装、设备等的设计与施工。具体以本工程设计完善并确认后的施工图纸及工程量清单为准。

项目代码：广东省企业投资项目备案证 2105-440112-04-01-941665 号。

资金来源：企业自筹。

二、工程承包范围及承包方式

(一) 承包范围：包含但不限于设计各阶段（工程测量放线、方案设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段、规划报建调整、验收、消防报建以及各阶段的相关报批审查等）；施工阶段（施工实施建设阶段、采购、安装、试验、运营调试阶段、竣工验收、资料编制归档、交付使用手续办理等以及各阶段的相关报批、报建、检验、审查、备案等）。具体以招标人实际要求通知为准。

(二) 承包方式：包设计、包工、包料、包设备、包工期、包质量、包造价控制、包安全、包文明施工、包项目协调管理、包验收移交、包竣工资料收集整理、包保修、综合单价包干，措施费项目包干。

本工程实行全过程限额设计施工，发包人有权在限额范围内，根据对承包人的承包范围和承包工程量进行适当调整。

三、合同工期

本项目设计合同期限十具备进场开工条件之日起 10 日历天。

暂定施工开工日期以发包人或监理单位开工令或批准的开工报告日期为准。

合同总工期最长不超过 45 日历天，开工日期以发包人或监理单位开工令或批准的开工报告自发出本项目

中标通知书之日起计（具体施工节点和工期根据业主要求调整，达到业主工期目标要求）。

四、质量标准

工程质量标准：达到国家或行业质量检验评定的合格标准。

五、合同价款

合同价款暂定为~~¥411.85~~万元（大写：人民币肆佰壹拾壹万捌仟伍佰元整），其中设计费暂定为约~~¥18.64~~万元；工程费暂定为约~~¥393.21~~万元（以此暂定价支付预付款（预付款在支付工程进度款时，按每期进度款的50%逐期扣回）；其中工程款支付原则为：发包人或其授权委托的第三方造价咨询单位审定施工图预算之前，根据发包人或其授权委托的第三方造价咨询单位审核的施工图预算工程量清单综合单价及现场监理审核、业主确认的工程量进行计价，按当期完成工程造价的60%支付进度款；待发包人或其授权委托的第三方造价咨询单位审定的施工图预算后，审定工程量清单综合单价按合同专用条款23条调整后，根据调整后的综合单价及现场监理审核并经业主确认的工程量进行计价，按当期完成工程造价的85%支付进度款，发包人或其授权委托的第三方造价咨询单位审定施工图预算后申请的第一笔工程进度款支付（仅适用于施工图预算审定前已支付过进度款的情况），需根据发包人或其授权委托的第三方造价咨询单位审定工程预算工程量清单综合单价及累计完成工程量对本次应支付进度款进行修正，具体为：本次应支付进度款=累计应支付进度款-累计已支付进度款，。

联合体需在施工图稳定后10个工作日内完成施工图预算并提交发包人及有关单位审核。

合同结算价款如有争议，由双方共同委托的第三方造价咨询单位审定结算为准。其中工程费部分，工程完工后，合同双方在合同约定时间内以经核定的结算工程量及发包人或其授权委托的第三方造价咨询单位审定的施工图预算中的分部分项综合单价为基础，依据合同、招标文件的相关约定办理结算并报发包人或其授权委托的第三方造价咨询单位评审，结算金额如有争议，由双方共同委托的第三方造价咨询单位审定为准。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

- 1.本合同履行期间发包人与承包人双方签订的补充合同（协议）或修正文件；
- 2.本合同协议书；
- 3.国家、广东省、广州市、广州开发区、黄埔区关于本工程设计、施工的有关文件（发包人在收到后尽快通报给承包人）；
- 4.发包人针对本工程建设管理的各项制度、规定；
- 5.中标通知书；
- 6.本合同设计部分合同条款，及本合同施工部分专用合同条款；
- 7.招标文件及附件（包括补充、修改、澄清文件及答疑纪要等）；
- 8.本合同施工部分通用合同条款；
- 9.投标文件及附件；
- 10.标准、规范和其他有关技术文件；

- 11.图纸;
- 12.工程量清单;
- 13.合同附件（工程质量保修责任书、标函承诺书、项目负责人驻场承诺书、工程建设廉政协议书等）；
- 14.双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

七、承包人承诺

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

八、发包人承诺

发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

九、如本合同需缴纳合同印花税，承包人需在有关税务部门规定期限及结清本合同费用前，代缴按规定属发包人缴纳的部分，代缴后发包人按代缴金额实报实销。承包人未能按规定期限代缴印花税而产生滞纳金的，滞纳金由承包人承担。

十、如承包人为联合体，本合同协议书部分由联合体共同签订、本合同由联合体共同加盖骑缝章；本合同第二部分设计合同由联合体授权负责设计工作的联合体成员负责签订，本合同第三部分施工合同由联合体授权负责施工的联合体成员负责签订，以上授权需在联合体协议中明确；承包人收取款项时，可由联合体各方分别收取相应款项，但在合同实施过程中如发生联合体成员不能履行合同等违约行为的，发包人有权要求联合体任一成员单位履行合同全部义务并将款项直接支付给履行合同义务的联合体成员。

十一、特别条款

1、本项目如因征地拆迁或其它原因无法按期提供项目用地导致项目取消实施或工期延后较多，或因规划调整导致项目取消实施，或因发包人原因导致本项目规模缩小或大幅调减工程量的，发包人均按承包人实际完成的工作量结算费用，不另行给予承包人任何补偿。

2、承包人需经发包人通知后方可就本项目开展施工前期准备工作，否则，如项目取消或部分取消实施，承包人不得以已开展前期准备工作要求发包人给予任何补偿。

十二、合同生效

合同订立时间：2021年06月22日

合同订立地点：广州市黄埔区

本合同双方约定：双方签名、盖章并在承包人提交施工履约担保后生效。本合同正本一式四份，建设业主、发包人、承包人各执壹份；副本捌份，发包人执肆份，承包人各执贰份。

发包人：广州高薪建设开发有限公司
(盖章)

地址：广州市黄埔区永和经济技术开发区
摇田河大街 79 号

法定代表人：

委托代理人：

电话：020-82980938

传真：

开户银行：

帐号：

纳税人识别号：

邮政编码：

陈楚伟



承包人（主）：深圳市越升建筑集团有限公司

(盖章)
深圳市越升建筑集团有限公司
二期 B 栋 101-106 号

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

纳税人识别号：

邮政编码：



工程竣工报验单

GD-B1-226 □□□

单位(子单位)工程名称	高新智创园公共配套项目设计施工总承包	
致 广东工程建设监理有限公司 (项目监理机构)		
我方已按照合同完成了 高新智创园公共配套项目设计施工总承包 工程, 经自检合格, 请予以检查和验收。		
<p style="text-align: right;">项目经理部(项目章) 深圳市越升建筑集团有限公司 项目负责人: 郑海斌 日期: (对外盖章合同2021年10月27日各用无效)</p>		
审查意见:		
经验收, 该工程		
<p>1. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> /不符合 <input type="checkbox"/> 我国现行法律、法规要求; 2. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> /不符合 <input type="checkbox"/> 我国现行工程建设标准; 3. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> /不符合 <input type="checkbox"/> 设计文件要求; 4. 符合 <input checked="" type="checkbox"/> /不符合 <input type="checkbox"/> 施工合同要求;</p>		
综上所述, 该工程验收 <input checked="" type="checkbox"/> 合格/ <input type="checkbox"/> 不合格, <input checked="" type="checkbox"/> 可以/ <input type="checkbox"/> 不可以组织正式验收		
<p>项目监理机构(项目章) 方正伟 总监理工程师: 方正伟 日期: 2021年10月27日</p>		
审查意见:		
<p>拟同意报验</p>		
<p>建设单位(项目章) 中国建筑第八工程局有限公司 项目负责人: 陈建平 日期: 2021年10月27日</p>		



* GD - B1 - 226 *

单位(子单位)工程质量控制资料核查记录(一)

GD-E1-92

单位名称			高新智创园公共配套项目设计施工总承包				
施工单位			深圳市越升建筑集团有限公司				
序号	类别	资料名称	份数	施工单位		监理意见	
				核查意见	核查人	核查意见	核查人
1	建筑与结构	图纸会审记录、设计变更(洽商)记录					
2		工程定位测量、放线记录					
3		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	13	符合要求		合格	
4		施工试验报告及见证检测报告					
5		隐蔽工程验收记录					
6		施工记录			吴人丁	合格	
7		地基、基础、主体结构检验及抽样检测资料					
8		分项、分部工程质量验收记录	2	符合要求		合格	
9		工程质量事故调查处理资料					
10		新技术论证、备案及施工记录					
11							
1	给排水与采暖	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录					
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	2	符合要求		合格	
3		管道、设备强度试验、严密性试验记录					
4		隐蔽工程验收记录	2	符合要求		合格	
5		系统清洗、灌水、通水、通球试验记录	6	符合要求	吴人丁	合格	
6		施工记录					
7		分项、分部工程质量验收记录	2	符合要求		合格	
8		新技术论证、备案及施工记录					
1	通风与空调	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录					
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	2	符合要求		合格	
3		制冷、空调、水管道强度试验、严密性试验记录					
4		隐蔽工程验收记录					
5		制冷设备运行调试记录					
6		通风、空调系统调试记录	2	符合要求	吴人丁	合格	
7		施工记录					
8		分项、分部工程质量验收记录	2	符合要求		合格	
9		新技术论证、备案及施工记录					



* GD - E1 - 92 *

单位(子单位)工程质量控制资料核查记录(二)

GD-E1-92/1

序号	类别	资料名称	份数	施工单位		监理核查意见	
				核查意见	核查人	核查意见	核查人
1	建筑电气	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录					
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	8	符合要求		合格	
3		设备调试记录	6	符合要求		合格	
4		接地、绝缘电阻测试记录					
5		隐蔽工程验收记录	2	符合要求	吴人丁	合格	有意见
6		施工记录					
7		分项、分部工程质量验收记录	2	符合要求		合格	
8		新技术论证、备案及施工记录					
9							
1	智能建筑	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录					
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告	2	符合要求		合格	
3		隐蔽工程验收记录	2	符合要求		合格	
4		施工记录					
5		系统功能测定及设备调试记录					
6		系统技术、操作和维护手册					
7		系统管理、操作人员培训记录					
8		系统检测报告					
9		分项、分部工程质量验收记录	2	符合要求		合格	
10		新技术论证、备案及施工记录					
11							
1	建筑节能	图纸会审记录、设计变更通知单、工程洽商记录					
2		原材料出厂合格证书及进场检验、试验报告					
3		隐蔽工程验收记录					
4		施工记录					
5		外墙、外窗节能检验报告					
6		设备系统节能检测报告					
7		分项、分部工程质量验收记录					
8		新技术论证、备案及施工记录					
9							



* G D - E 1 - 9 2 / 1 *

**单位（子单位）工程安全和功能检验资料核查
及主要功能抽查记录（一）**

GD-E1-93 □□□

单位名称		高新智创园公共配套项目设计施工总承包				
施工单位		深圳市越升建筑集团有限公司				
序号	类别	安全和功能核查（抽查）项目	份数	核查意见	抽查结果	核查 (抽查)人
1	建筑 与 结 构	地基承载力检验报告				
2		桩基承载力检验报告				
3		混凝土强度试验报告				
4		砂浆强度试验报告				
5		主体结构尺寸、位置抽查记录				
6		建筑物垂直度、标高、全高测量记录				
7		屋面淋水或蓄水试验记录	2	符合要求	合格	张伟海
8		地下室渗漏水检测记录				
9		有防水要求的地面蓄水试验记录				
10		抽气（风）道检查记录				
11		外窗气密性、水密性、耐风压检测报告				
12		幕窗气密性、水密性、耐风压检测报告				
13		建筑物沉降观测测量记录				
14		节能、保温测试记录				
15		室内环境检测记录				
16		土壤氡气浓度检测报告				
1	给 水 排 水 与 供 暖	给水管道通水试验记录	2	符合要求	合格	
2		暖气管道、散热器压力试验记录				
3		卫生器具满水试验记录	2	符合要求	合格	张伟海
4		消防管道、燃气管道压力试验记录				
5		排水干管通球试验记录	2	符合要求	合格	
6		锅炉试运行、安全阀及报警联动测试记录				
1	通 风 与 空 调	通风、空调系统试运行记录	2	符合要求	合格	
2		风盘、温度测试记录				
3		空气能量回收装置测试记录				
4		洁净室洁净度测试记录				
5		制冷机组试运行调试记录				
6						



* GD - E 1 - 9 3 *

**单位(子单位)工程安全和功能检验资料核查及
主要功能抽查记录(二)**

GD-E1-93/1 □□□

序号	类别	资料名称	份数	施工单位		监理核查意见	
				核查意见	核查人	核查意见	核查人
1	建筑电气	建筑照明通电试运行记录	2	合格	吴人丁	合格	符海
2		灯具固定装置及悬吊装置的载荷强度试验记录					
3		绝缘电阻测试记录	2	合格	吴人丁	合格	符海
4		剩余电流动作保护器测试记录					
5		应急电源装置应急持续供电记录					
6		接地电阻测试记录					
7		接地故障回路阻抗测试记录					
1	智能建筑	系统试运行记录	2	合格	吴人丁	合格	符海
2		系统电源及接地检测报告					
3		系统接地检测报告					
1	建筑节能	外墙节能构造检查记录或热工性能检验报告					
2		设备系统节能性能检查记录					
1	电梯	运行记录					
2		安全装置检测报告					

结论:



注: 抽查项目由验收组协商确定。



* GD-E1-93/1 *

单位（子单位）工程观感质量检查记录

GD-E1-94

工程名称		施工单位				深圳市越升建筑集团有限公司	
序号	项 目	抽查质量状况				质量评价	
1	主体结构外观	共检查	点, 好	点, 一般	点, 差	点	
2	室外墙面	共检查	点, 好	点, 一般	点, 差	点	
3	形缝、雨水管	共检查	点, 好	点, 一般	点, 差	点	
4	屋面	共检查	点, 好	点, 一般	点, 差	点	
5	室内墙面	共检查	9 点, 好	9 点, 一般	0 点, 差	0 点	好
6	室内顶棚	共检查	18 点, 好	18 点, 一般	0 点, 差	0 点	好
7	室内地面	共检查	4 点, 好	4 点, 一般	0 点, 差	0 点	好
8	楼梯、踏步、护栏	共检查	点, 好	点, 一般	点, 差	点	
9	门窗	共检查	16 点, 好	16 点, 一般	0 点, 差	0 点	好
10	雨罩、台阶、坡道、散水	共检查	点, 好	点, 一般	点, 差	点	
1	给排水与供暖	管道接口、坡道、支架	共检查 20 点, 好	20 点, 一般	0 点, 差	0 点	好
2		卫生器具、支架、阀门	共检查 10 点, 好	10 点, 一般	0 点, 差	0 点	好
3		检查口、扫除口、地漏	共检查 点, 好	点, 一般	点, 差	点	
4		散热器、支架	共检查 点, 好	点, 一般	点, 差	点	
1	通风与空调	风管、支架	共检查 14 点, 好	14 点, 一般	0 点, 差	0 点	好
2		风口、风阀	共检查 4 点, 好	4 点, 一般	0 点, 差	0 点	好
3		风机、空调设备	共检查 26 点, 好	26 点, 一般	0 点, 差	0 点	好
4		阀门、支架	共检查 6 点, 好	6 点, 一般	0 点, 差	0 点	好
5		水泵、冷却塔	共检查 点, 好	点, 一般	点, 差	点	
6		绝热	共检查 点, 好	点, 一般	点, 差	点	
1	建筑电气	配电箱、盘、板、接线盒	共检查 56 点, 好	56 点, 一般	0 点, 差	0 点	好
2		设备器具、开关、插座	共检查 6 点, 好	6 点, 一般	0 点, 差	0 点	好
3		防雷、接地、防火	共检查 点, 好	点, 一般	点, 差	点	
1	智能建筑	机房设备安装及布局	共检查 点, 好	点, 一般	点, 差	点	
2		现场设备安装	共检查 13 点, 好	13 点, 一般	0 点, 差	0 点	好
1	电梯	运行、平层、开关门	共检查 点, 好	点, 一般	点, 差	点	
2		层门、信号系统	共检查 点, 好	点, 一般	点, 差	点	
3		机房	共检查 点, 好	点, 一般	点, 差	点	
观感质量综合评价			检查各专业工程观感质量状况, 评价结果好。				
结论: 工程观感质量综合评价为好, 验收合格。							
施工单位项目负责人: 郑仲洲 2024年1月28日				总监理工程师: 方国华 2024年1月28日			

注: 1 对质量评价为差的项目应进行返修;
2 观感质量现场检查原始记录应作为本表附件。



* GD - E1 - 94 *

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

GD-E1-913 □ □ □

工程名称	高新智创园公共配套项目设计施工总承包		结构类型		层数/建筑面积	/
施工单位	深圳市越升建筑集团有限公司		技术负责人	吴人丁	开工日期	2021年6月23日
项目负责人	郑仲泓		项目技术负责人	吴人丁	竣工日期	2021年11月6日
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论	
1	分部工程	共 <u>6</u> 分部，经查符合标准及设计要求 <u>6</u> 分部			<u>合格</u>	
2	质量控制资料核查	共 <u>18</u> 项，经审查符合要求 <u>18</u> 项，经核定符合规范要求 <u>18</u> 项			<u>合格</u>	
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 <u>8</u> 项，符合要求 <u>8</u> 项，共抽查 <u>8</u> 项，符合要求 <u>8</u> 项，经返工处理符合要求 <u>0</u> 项			<u>合格</u>	
4	观感质量验收	共抽查 <u>14</u> 项，达到“好”和“一般”的 <u>14</u> 项，经返修处理符合要求的 <u>0</u> 项。			<u>合格</u>	
		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	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位	
	陈慧伟 44030120080712 	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	
	单位（项目）负责人： 郑仲泓	总监理工程师： 方建洪	项目负责人： 郑仲泓	项目负责人： 郑仲泓	项目负责人： 郑仲泓	
	2021年10月28日	2021年10月28日	2021年10月28日	2021年10月28日	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。



* GD - E 1 - 9 1 3 *

建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
福建省九龙建设集团有限公司	深铁前海时代广场项目 4 号地块充电桩工程	总用地面积 34509.53 平方米 , 总建筑面积 328046 平方米。	开工: 2025.5.15 完工: 2025.8.5	已完	合格

中标通知书

标段编号：4403922024043000404Y001

标段名称：深铁前海时代广场项目4号地块充电桩工程

建设单位：福建省九龙建设集团有限公司



招标方式：公开招标

中标单位：深圳市越升建筑集团有限公司

中标价：202.640594万元

中标工期（天）：82日历天

项目经理（总监）：郑凯飞

本工程于2025-02-28在深圳公共资源交易中心 交易集团建设工程招标业务分公司进行招标，现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后，应在30日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承发包合同。

招标代理机构（签章）：

法定代表人或其委托代理人

（签字或盖章）：



招标人（盖章）：

法定代表人或其委托代理人

（签字或盖章）：

打印日期：2025-03-20



查验码：JY20250314161650

查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/zbtz.html>

深圳市建设工程
施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 深铁前海时代广场项目 4 号地块充电桩工程

工程地点: 深圳市前海深港现代服务业合作区桂湾片区五单元

发包人: 福建省九龙建设集团有限公司

承包人: 深圳市越升建筑集团有限公司



第一部分 协议书

发包人(全称): 福建省九龙建设集团有限公司

承包人(全称): 深圳市越升建筑集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称: 深铁前海时代广场项目 4 号地块充电桩工程

工程地点: 深圳市前海深港现代服务业合作区桂湾片区五单元

核准(备案)证编号:

建设单位: 深圳市地铁集团有限公司

代开发管理单位: 中国海外发展有限公司

工程规模及特征: 深圳地铁前海车辆段上盖物业项目(推广名: 地铁前海时代广场)4号地块, 由两栋商务写字楼(A、B塔楼)、一栋商务公寓及各商业裙房组成, 一类高层办公、商业建筑。总用地面积 34509.53 平方米, 总建筑面积 328046 平方米。地下 3 层, 地上最高 43 层。其中 1-4 层为商业裙房, 4-43 层为办公。办公建筑面积 169350 平方米, 商务公寓建筑面积 27200 平方米, 商业建筑面积 37901 平方米。

资金来源: 财政投入 /%; 国有资本 100 %; 集体资本 /%; 民营资本 /%; 外商投资 /%; 混合经济 /%; 其他 /%。

二、工程承包范围

深铁前海时代广场项目 4 号地块充电桩工程承包范围内的所有设备材料的供应、运输装卸、安装、调试及其工程实施等全过程工作均由承包人完成, 包括但不限于系统设备供货、相关软件、系统安装、编程、调试、测试设备、维护工具、检测、用户培训、通过验收、移交及售后服务等。

具体内容包含但不限于以下内容:

1. 承包范围主要包含整体 4 号地块充电桩设备以及配套工程的采购与安装, 配套工程包含计量系统、后台系统设备等;
2. 充电桩自身通讯所需的光纤电缆等;

3. 充电桩配电箱出线至充电桩的供电电缆敷设，配管供应安装；

4. 充电桩验收移交；

5. 深化设计：根据总包与建设单位合同要求，深化设计属建设单位工作范围，如本工程涉及需深化设计部分应及时与建设单位沟通，并经建设单位同意方可后进行深化设计，深化设计本着“谁深化谁施工”的原则。

6. 承包人作为充电桩系统验收的主体责任单位，承包人应提供相对应系统的检测试验报告，包括但不限于：验收证明文件、系统检测报告，以及充电桩系统备案所要求的资料。

7. 发包人交与承包人的其他等工作。

具体以本工程招标文件及施工图纸为准(如招标清单与图纸不一致，以图纸为准)。

发包人根据工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：(在□内打√，并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程 长： 米； 宽： 米； 高： 米		<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程 长： 米 宽： 米		<input type="checkbox"/> 隧道工程 长： 米 宽： 米 高： 米	
<input type="checkbox"/> 桥梁工程	座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程 长： 米 宽： 米	
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程 长： 米 宽： 米 高： 米		<input type="checkbox"/> 路灯照明工程	座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程		<input type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它：			

2. 房屋建筑及配套专业工程：(在□内打√，并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程	(<input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土石方 <input type="checkbox"/> 其它)；
<input type="checkbox"/> 主体结构工程	(<input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构 <input type="checkbox"/> 其它)；
<input type="checkbox"/> 装饰装修工程	(<input type="checkbox"/> 金属门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙： 平方米 <input type="checkbox"/> 其它)；
<input type="checkbox"/> 通风与空调	(<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它)；

<input type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它) ;								
<input type="checkbox"/> 建筑工程 (<input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它) ;								
<input type="checkbox"/> 智能建筑	(<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它) ;							
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能		<input type="checkbox"/> 消防工程					
<input type="checkbox"/> 室外工程 (<input type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建筑 <input type="checkbox"/> 室外环境)。								
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: 户; 庭院管: 米)								

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它) ;				
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它) ;				
<input type="checkbox"/> 智能建筑 (<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它) ;				
<input type="checkbox"/> 装饰装修 (<input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 涂饰 <input type="checkbox"/> 饰面板(砖) <input type="checkbox"/> 吊顶 <input type="checkbox"/> 其它) ;				
<input type="checkbox"/> 其它:				

4. 其他工程

充电桩

三、合同工期

计划开工日期: 计划开工时间以监理或业主指令为准, 计划工期 82 天。

合同工期总日历天数 82 天。

招标工期总日历天数 82 天。

定额工期总日历天数 82 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 / % (压缩比例=1-合同工期/定额工期)。

四、质量标准

本工程质量标准 合格。必须符合现行国家有关工程施工质量验收规范和标准的要求、工程所在地的地方性标准以及相应的规范、规程等 (若存在冲突, 以较严格的标准为准, 除非设计另有约定), 此外还需满足发包人制定的技术标准。专业工程承包人对项目的质量、安全、投资和进度负责, 对工程质量实行终身责任制。

五、签约合同价

人民币（大写）贰佰零贰万陆仟肆佰零伍元玖角肆分(¥2026405.94 元)；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）(¥元)；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）(¥元)；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）(¥元)；

(4)暂列金额：

人民币（大写）(¥元)。

(5)BIM 技术应用费用：

人民币（大写）(¥元)。

以上价格含税，不含税总价（大写壹佰玖拾陆万柒仟叁佰捌拾肆元肆角壹分）
(¥1967384.41 元)，税金人民币（伍万玖仟零贰拾壹元伍角叁分）(¥59021.53 元)，
增值税税率 3%（合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随税率
变动而调整）。本工程采用综合固定单价。乙方已考虑来自各方面的风险承担，对非
甲方原因造成的工程停工、停建等现象，乙方应予以理解和支持，并积极配合甲方做
好自身职工调整、转移、安置工作，相关索赔、补偿、窝工等费用以综合含在综合固
定单价内。

工程量为暂定量，实际以甲方现场验收数量为准，若实际工程量少于合同暂定量
乙方不得要求甲方做任何赔偿，若实际工程量超过合同暂定量双方需签订补充协议，
否则超过部分无效，同时不予办理结算付款。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：

工人工资款支付专用账户开户银行：

工人工资款支付专用账户号：

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

- (1)本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2)本合同第一部分的协议书；
- (3)中标通知书及其附件；
- (4)本合同第四部分的补充条款；
- (5)本合同第三部分的专用条款；
- (6)本合同第二部分的通用条款；
- (7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；
- (8)投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等)；
- (9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
- (10)图纸和技术规格书；
- (11)已标价工程量清单；
- (12)发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

八、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、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及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。
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，确保工程质量和服务，不进行转包及违法分包，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。
3. 发包人和承包人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。

十、合同订立与生效

本合同订立时间： 年 月 日；

订立地点：厦门市思明区观音山隧道半9层13房

发包人和承包人约定本合同自后成立。

本合同一式拾份，均具有同等法律效力，发包人执捌份，承包人执贰份。

发包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

承包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：

统一社会信用代码：

地址：

地址：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

传真：

传真：

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

业绩证明

兹证明：深铁前海时代广场项目 4 号地块充电桩工程由深圳市越升建筑集团有限公司中标并承建，深圳地铁前海车辆段上盖物业项目（推广名：地铁前海时代广场）4 号地块，由两栋商务写字楼（A、B 塔楼）、一栋商务公寓及各商业裙房组成，一类高层办公、商业建筑。总用地面积 34509.53 平方米，总建筑面积 328046 平方米。地下 3 层，地上最高 43 层。其中 1-4 层为商业裙房，4-43 层为办公。办公建筑面积 169350 平方米，商务公寓建筑面积 27200 平方米，商业建筑面积 37901 平方米。主要工程内容包括：深铁前海时代广场项目 4 号地块充电桩工程承包范围内的所有设备材料的供应、运输装卸、安装、调试及其工程施工等全过程工作均由承包人完成，包括但不限于系统设备供货、相关软件、系统安装、编程、调试、测试设备、维护工具、检测、用户培训、通过验收、移交及售后服务等。合同金额：2026405.94 元，合同工期 82 日历天。于 2025 年 5 月 15 日开工，2025 年 8 月 5 日完工，交工验收质量评定为合格。

深圳市越升建筑集团有限公司在施工过程中，能够切实履行合同，严格按照规范施工，按期、优质、安全地完成了本项目的施工任务
负责该项目的项目经理为郑凯飞。

建设单位（公章）：福建省九龙建设集团有限公司

2025 年 8 月 13 日

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：郑凯飞

社保电脑号：642828439

身份证号码：440582199208136172

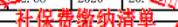
页码：1

参保单位名称：深圳市越升建筑集团有限公司

单位编号：604261

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
2024	12	604261	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2025	01	604261	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2025	02	604261	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2025	03	604261	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	04	604261	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	05	604261	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	06	604261	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	07	604261	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	08	604261	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	09	604261	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	10	604261	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	11	604261	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	12	604261	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
合计			10171.06	4807.52			4363.55	1745.42			436.42		2360.52	21.24	2360.58	18.88	64.56

 社保费缴纳清单

 证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验真码（3391f434e5c2128f）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号
604261

单位名称
深圳市越升建筑集团有限公司





使用有效期：2025年10月
20日-2026年04月18日

中华人民共和国二级建造师注册证书

姓 名：郑凯飞



性 别：男

出生日期：1992-08-13

注册编号：粤2442024202409028

聘用企业：深圳市越升建筑集团有限公司

注册专业：机电工程（有效期：2024-10-08至2027-10-07）



郑凯飞

个人签名：郑凯飞

签名日期：2025.10.20

广东省住房和城乡建设厅
执业资格注册专用章
签发日期：2024年10月08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(2024)0075159

姓 名: 郑凯飞

性 别: 男

出生年月: 1992年08月13日



企业名称: 深圳市越升建筑集团有限公司

职务: 项目负责人(项目经理)

初次领证日期: 2024年11月01日

有 效 期: 2024年11月01日至2027年10月31日



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2024年11月01日

中华人民共和国住房和城乡建设部监制



建设单位	项目名称	项目地点	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
福建省九龙建设集团有限公司	深铁前海时代广场项目4号地块智能化工程	深圳市前海深港现代服务业合作区桂湾片区五单元	开工： 2015.07.13 竣工： 2025.06.25	完工	合格

SFD-2015-06

工程编号：
合同编号：JL-QH-04-221

深圳市建设工程
施工(单价)合同
(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：深铁前海时代广场项目 4 号地块智能化工程

工程地点：深圳市前海深港现代服务业合作区桂湾片区五单元

发包人：福建省九龙建设集团有限公司

承包人：深圳市越升建筑集团有限公司



第一部分 协议书

发包人(全称): 福建省九龙建设集团有限公司

承包人(全称): 深圳市越升建筑集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称: 深铁前海时代广场项目 4 号地块智能化工程

工程地点: 深圳市前海深港现代服务业合作区桂湾片区五单元

核准(备案)证编号:

建设单位: 深圳市地铁集团有限公司

代开发管理单位: 中国海外发展有限公司

工程规模及特征: 深圳地铁前海车辆段上盖物业项目(推广名: 地铁前海时代广场) 4 号地块，由两栋商务写字楼(A、B 塔楼)、一栋商务公寓及各商业裙房组成，一类高层办公、商业建筑。总用地面积 34509.53 平方米，总建筑面积 328046 平方米。地下 3 层，地上最高 43 层。其中 1-4 层为商业裙房，4-43 层为办公。办公建筑面积 169350 平方米，商务公寓建筑面积 27200 平方米，商业建筑面积 37901 平方米。

资金来源: 财政投入%; 国有资本 100%; 集体资本%; 民营资本%; 外商投资%;
混合经济%; 其他%。

二、工程承包范围

深铁前海时代广场项目 4 号地块智能化工程承包范围内的所有设备材料的供应、运输装卸、安装、调试及其工程实施等全过程工作均由承包人完成，包括但不限于设备供货、相关软件、系统安装、编程、调试、测试设备、检测、用户培训、通过验收、移交及售后服务等。

具体内容包含但不限于以下内容:

1. 承包范围主要包含 A 栋、B 栋、C 栋、裙房(电影院、退台商业、主力店等)、地下室等智能化工程施工。

1.1 智能化系统包括但不限于系统集成、光纤入户系统、有线电视系统、综合布线、信息网络系统、可视对讲系统、无线对讲系统、远程抄表系统、建筑设备监控系统、视频监控系统、门禁系统、梯控系统、电子巡更系统、紧急报警系统、停车场管

理及车位引导查询系统、公共广播音乐系统、电梯五方通话、信息发布系统、机房工程、UPS 供电系统、速通门系统、手机信号放大系统、空调设备监控等。

1.2 承包范围包含手机信号覆盖系统工程，包含电信、联通、移动及 5G 网络覆盖系统的深化设计及施工。要求地下室、塔楼（平层、电梯）、商业、裙楼等全项目部位信号全覆盖，包括但不限于设计、方案编制、设备材料采购、施工、备案报装申请、评审、检测、验收、取得入公网通知书、移交管理、存档资料等，即为保证完成备案、验收及接入开通的一切手续办理和协调等所有工作。综合单价包干，最终结算建筑面积以工规证上的建筑面积为准。

1.3 应提供相对应系统的第三方检测报告，包括但不限于：光纤入户检测、系统运行检测报告等。

2. 承包范围不包含智能照明系统。

3. 深化设计：根据总包与建设单位合同要求，深化设计属建设单位工作范围，本工程无深化设计内容，如需设计调整均纳入变更，须经建设单位变更立项后方可施工。

4. 发包人交与承包人的其他等工作。

具体以本工程招标文件、施工界面及施工图纸为准。发包人根据工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程 长： 米； 宽： 米； 高： 米		<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程 长： 米 宽： 米		<input type="checkbox"/> 隧道工程 长： 米 宽： 米 高： 米	
<input type="checkbox"/> 桥梁工程	座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程 长： 米 宽： 米	
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程 长： 米 宽： 米 高： 米		<input type="checkbox"/> 路灯照明工程	座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程		<input type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它：			

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程	（ <input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土石方 <input type="checkbox"/> 其它 ）；
----------------------------------	---

<input type="checkbox"/> 主体结构工程	<input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构 <input type="checkbox"/> 其它) ;		
<input type="checkbox"/> 装饰装修工程	<input type="checkbox"/> 金属门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米 <input type="checkbox"/> 其它) ;		
<input type="checkbox"/> 通风与空调	<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它) ;		
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖	<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它) ;		
<input type="checkbox"/> 建筑电气工程	<input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它) ;		
<input checked="" type="checkbox"/> 智能建筑	<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它) ;		
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程	
<input type="checkbox"/> 室外工程	<input type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建筑 <input type="checkbox"/> 室外环境 _____) .		
<input type="checkbox"/> 燃气工程	(户数: 户; 庭院管: 米)		

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它) ;				
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它) ;				
<input type="checkbox"/> 智能建筑 (<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它) ;				
<input type="checkbox"/> 装饰装修 (<input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 涂饰 <input type="checkbox"/> 饰面板(砖) <input type="checkbox"/> 吊顶 <input type="checkbox"/> 其它) ;				
<input type="checkbox"/> 其它:				

4. 其他工程

三、合同工期

计划开工日期: 计划开工时间以监理或业主指令为准, 计划工期 266 天。

合同工期总日历天数 266 天。

招标工期总日历天数 266 天。

定额工期总日历天数 266 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 / % (压缩比例=1-合同工期/定额工期)。

四、质量标准

本工程质量标准 合格。必须符合现行国家有关工程施工质量验收规范和标准的要求、工程所在地的地方性标准以及相应的规范、规程等 (若存在冲突, 以较严格的标准为准)。

为准，除非设计另有约定），此外还需满足发包人制定的技术标准。专业工程承包人对项目的质量、安全、投资和进度负责，对工程质量实行终身责任制。

五、签约合同价

人民币（大写）柒仟贰佰捌拾玖万柒仟伍佰肆拾壹元柒角捌分（¥72897541.78 元）；

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写）（¥ 元）；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）（¥ 元）；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）（¥ 元）；

(4) 暂列金额：

人民币（大写）（¥ 元）。

(5) BIM 技术应用费用：

人民币（大写）（¥ 元）。

以上价格含税，增值税税率 3%（合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随税率变动而调整）。本工程采用综合固定单价。乙方已考虑来自各方面的风险承担，对非甲方原因造成的工程停工、停建等现象，乙方应予以理解和支持，并积极配合甲方做好自身职工调整、转移、安置工作，相关索赔、补偿、窝工等费用以综合含在综合固定单价内。

工程量为暂定量，实际以甲方现场验收数量为准，若实际工程量少于合同暂定量乙方不得要求甲方做任何赔偿，若实际工程量超过合同暂定量双方需签订补充协议，否则超过部分无效，同时不予办理结算付款。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：

工人工资款支付专用账户开户银行：

工人工资款支付专用账户号：

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

(1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；

(2)本合同第一部分的协议书;
(3)中标通知书及其附件;
(4)本合同第四部分的补充条款;
(5)本合同第三部分的专用条款;
(6)本合同第二部分的通用条款;
(7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
(8)投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
(9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
(10)图纸和技术规格书;
(11)已标价工程量清单;
(12)发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

八、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、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及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。
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、安全，不进行转包及违法分包，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。
3. 发包人和承包人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。

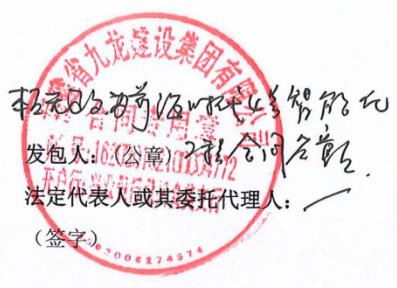
十、合同订立与生效

本合同订立时间：2024年 5月 20 日；

订立地点：厦门

发包人和承包人约定本合同自后成立。

本合同一式拾份，均具有同等法律效力，发包人执捌份，承包人执贰份。



发包人: (公章) 山东省鲁南建设集团有限公司
法定代表人或其委托代理人: /
(签字) 2006374574



承包人: (公章) 山东省鲁南建设集团有限公司
法定代表人或其委托代理人: /
(签字) 2003041620003

李晓彬

统一社会信用代码:

地址:

邮政编码:

法定代表人:

委托代理人:

电话:

传真:

电子信箱:

开户银行:

账号:

统一社会信用代码:

地址:

邮政编码:

法定代表人:

委托代理人:

电话:

传真:

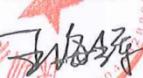
电子信箱:

开户银行:

账号:

智能化集成系统 子分部（系统、子系统）工程质量验收记录

GD-C5-7311

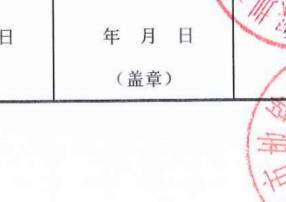
单位(子单位)工程名称		地铁前海时代广场4号地块总承包工程					
施工单位	福建省九龙建设集团有限公司	项目技术负责人	郑海涛	项目负责人	陈曦	单位技术(质量)负责人	沈舜民
分包单位	深圳市越升建筑集团有限公司	项目技术负责人	秦兴亮	项目负责人	王海辉	单位技术(质量)负责人	谭贺新
序号	隶属的分项工程名称			检验批数	施工单位检查 评定结果	监理(建设)单位 验收结论	
1	设备安装			2	符合要求	合格	
2	软件安装			2	符合要求	合格	
3	接口及系统调试			2	符合要求	合格	
4	试运行			2	符合要求	合格	
汇总	本子分部共计分项数: 4 , 检验批数: 8						
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料					符合要求	合格	
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验					符合要求	合格	
子分部(系统、子系统)、分项观感质量					好	好	
验收综合 结论及备注					验收合格		
分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理(建设)单位			
项目负责人签名: 	项目负责人签名: 	项目负责人签名:	项目负责人签名: 	项目负责人签名: 	总监理工程师(建设单位项目负责人)签名: 	年月日 	年月日 
年月日 	年月日 	年月日 	年月日 	年月日 	年月日 		
2025-06-28-GD-C5-7311*							

综合布线系统子分部（系统、子系统）工程质量验收记录

GD-C5-7311 □□□

移动通信室内
信号覆盖系统子分部（系统、子系统）工程质量验收记录

GD-C5-7311 □□□

单位(子单位)工程名称		地铁前海时代广场4号地块总承包工程					
施工单位	福建省九龙建设集团有限公司	项目技术负责人	郑海涛	项目负责人	陈曦	单位技术(质量)负责人	沈舜民
分包单位	深圳市越升建筑集团有限公司	项目技术负责人	秦兴亮	项目负责人	王海辉	单位技术(质量)负责人	谭贺新
序号	隶属的分项工程名称			检验批数	施工单位检查评定结果	监理(建设)单位验收结论	
1	安装场地检查			8	符合要求		
汇总	本子分部共计分项数: 1 , 检验批数: 8						
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料				符合要求			
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验				符合要求			
子分部(系统、子系统)、分项观感质量				好			
验收综合结论及备注		<div style="text-align: center;"> 验收合格 </div>					
分包单位		施工单位	勘察单位	设计单位	监理(建设)单位		
项目负责人签名: 	项目负责人签名: 	项目负责人签名: 	项目负责人签名: 	项目负责人签名: 	总监理工程师(建设单位项目负责人)签名: 		
年 月 日 (盖章)	年 月 日 (盖章)	年 月 日 (盖章)	年 月 日 (盖章)	年 月 日 (盖章)	年 月 日 (盖章)		
    							
中华人民共和国一级注册建造师执业印章 中华人民共和国一级注册建筑师执业印章 福建省九龙建设集团有限公司 粤1442014201570 机电 2025.12.2 GD C5-7311*							

有线电视及卫
星电视接收系
统

子分部（系统、子系统）工程质量验收记录

GD-C5-7311 □□□

信息导引及发布系统 子分部（系统、子系统）工程质量验收记录

GD-C5-7311

信息化应用系统 子分部（系统、子系统）工程质量验收记录

GD-C5-7311

单位(子单位)工程名称		地铁前海时代广场4号地块总承包工程				
施工单位	福建省九龙建设集团有限公司	项目技术负责人	郑海涛	项目负责人	陈曦	单位技术(质量)负责人
分包单位	深圳市越升建筑集团有限公司	项目技术负责人	秦兴亮	项目负责人	王海辉	单位技术(质量)负责人
序号	隶属的分项工程名称			检验批数	施工单位检查 评定结果	监理(建设)单位 验收结论
1	梯架、托盘、槽盒和导管安装			105	符合要求	合格
2	线缆敷设			105	符合要求	合格
3	设备安装			105	符合要求	合格
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41						
42						
43						
44						
45						
46						
47						
48						
49						
50						
51						
52						
53						
54						
55						
56						
57						
58						
59						
60						
61						
62						
63						
64						
65						
66						
67						
68						
69						
70						
71						
72						
73						
74						
75						
76						
77						
78						
79						
80						
81						
82						
83						
84						
85						
86						
87						
88						
89						
90						
91						
92						
93						
94						
95						
96						
97						
98						
99						
100						
101						
102						
103						
104						
105						
106						
107						
108						
109						
110						
111						
112						
113						
114						
115						
116						
117						
118						
119						
120						
121						
122						
123						
124						
125						
126						
127						
128						
129						
130						
131						
132						
133						
134						
135						
136						
137						
138						
139						
140						
141						
142						
143						
144						
145						
146						
147						
148						
149						
150						
151						
152						
153						
154						
155						
156						
157						
158						
159						
160						
161						
162						
163						
164						
165						
166						
167						
168						
169						
170						
171						
172						
173						
174						
175						
176						
177						
178						
179						
180						
181						
182						
183						
184						
185						
186						
187						
188						
189						
190						
191						
192						
193						
194						
195						
196						
197						
198						
199						
200						
201						
202						
203						
204						
205						
206						
207						
208						
209						
210						
211						
212						
213						
214						
215						
216						
217						
218						
219						
220						
221						
222						
223						
224						
225						
226						
227						
228						
229						
230						
231						
232						
233						
234						
235						
236						
237						
238						
239						
240						
241						
242						
243						
244						
245						
246						
247						
248						
249						
250						
251						
252						
253						
254						
255						
256						
257						
258						
259						
260						
261						
262						
263						
264						
265						
266						
267						
268						
269						
270						
271						
272						
273						
274						
275						
276						
277						
278						
279						
280						
281						
282						
283						
284						
285						
286						
287						
288						
289						
290						
291						
292						
293						
294						
295						
296						
297						
298						
299						
300						
301						
302						
303						
304						
305						
306						
307						
308						
309						
310						
311						
312						
313						
314						
315						
316						
317						
318						
319						
320						
321						
322						
323						
324						
325						
326						
327						
328						
329						
330						
331						
332						
333						
334						
335						
336						
337						
338						
339						
340						
341						
342						
343						
344						
345						
346						
347						
348						
349						
350						
351						
352						
353						
354						
355						
356						
357						
358						
359						
360						
361						
362						
363						
364						
365						
366						
367						
368						
369						
370						
371						
372						
373						
374						
375						
376						
377						
378						
379						
380						
381						

建筑设备监控 系统 子分部（系统、子系统）工程质量验收记录

GD-C5-7311

单位(子单位)工程名称		地铁前海时代广场4号地块总承包工程									
施工单位		福建省九龙建设集团有限公司	项目技术负责人	郑海涛	项目负责人	陈曦	单位技术(质量)负责人	沈舜民			
分包单位		深圳市越升建筑集团有限公司	项目技术负责人	秦兴亮	项目负责人	王海辉	单位技术(质量)负责人	谭贺新			
序号	隶属的分项工程名称			检验批数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论				
1	梯架、托盘、槽盒和导管安装			109	符合要求		合格				
2	线缆敷设			109	符合要求		合格				
3	传感器安装			109	符合要求		合格				
4	执行器安装			109	符合要求		合格				
5	控制器、箱安装			109	符合要求						
6	中央管理工作站和操作分站设备安装			4	符合要求						
汇总	本子分部共计分项数: 6 , 检验批数: 548										
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料					符合要求		合格				
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验					符合要求		合格				
子分部(系统、子系统)、分项观感质量					好		好				

验收综合
结论及备注

验收合格

分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理(建设)单位
项目负责人签名: 	项目负责人签名: 	项目负责人签名:	项目负责人签名: 	总监理工程师 建设单 位项目负责人 签名: 
年月日  (盖章)	年月日  (盖章)	年月日  (盖章)	年月日  (盖章)	年月日  (盖章)

年 月 日

二月八日

11.12.2018
中建五局西南公司
GD-C5-7311

安全技术防范
系统 子分部（系统、子系统）工程质量验收记录

GD-C5-7311 □□□

单位（子单位）工程名称		地铁前海时代广场4号地块总承包工程					
施工单位	福建省九龙建设集团有限公司	项目技术负责人	郑海涛	项目负责人	陈曦	单位技术（质量）负责人	沈舜民
分包单位	深圳市越升建筑集团有限公司	项目技术负责人	秦兴亮	项目负责人	王海辉	单位技术（质量）负责人	谭贺新
序号	隶属的分项工程名称			检验批数	施工单位检查评定结果	监理（建设）单位验收结论	
1	梯架、托盘、槽盒和导管安装			110	符合要求	合格	
2	线缆敷设			110	符合要求	合格	
3	设备安装			110	符合要求	合格	
4	软件安装			4	符合要求	合格	
5	系统调试			4	符合要求	合格	
6	试运行			4	符合要求	合格	
汇总	本子分部共计分项数： 6 ， 检验批数： 342						
子分部（系统、子系统）、分项质量控制资料				符合要求	合格		
子分部（系统、子系统）、分项安全和功能检验				符合要求	合格		
子分部（系统、子系统）、分项观感质量				好	好		
验收综合 结论及备注		验收合格					
分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理（建设）单位			
项目负责人签名： 	项目负责人签名： 	项目负责人签名： 	项目负责人签名： 	总监理工程师（建设单位项目负责人）签名： 			
中华人民共和国一级注册建造师执业印章 年 月 日 粤144014201520(盖章) 机电	中华人民共和国一级注册建造师执业印章 年 月 日 陈曦 135201620161738500(盖章) 建筑	2024.12.12	年 月 日 (盖章)	年 月 日 (盖章)			
福建省九龙建设集团有限公司 深圳市越升建筑集团有限公司 GD-C5-7311*							

机房 子分部（系统、子系统）工程质量验收记录

GD-C5-7311

防雷与接地子分部（系统、子系统）工程质量验收记录

GD-C5-7311

自备电源 子分部（系统、子系统）工程质量验收记录

GD-C5-7311

智能系统

分部（系统）工程质量验收记录

GD-C5-7312 □□□

单位(子单位)工程名称		地铁前海时代广场4号地块总承包工程					
施工单位	福建省九龙建设集团有限公司	项目技术负责人	郑海涛	项目负责人	陈曦	单位技术(质量)负责人	沈舜民
分包单位	深圳市越升建筑集团有限公司	项目技术负责人	秦兴亮	项目负责人	王海辉	单位技术(质量)负责人	谭贺新
序号	隶属的子分部(系统、子系统)工程名称			分项数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论
1	智能化集成系统			4	符合要求		合格
2	综合布线系统			4	符合要求		合格
3	移动通信室内信号覆盖系统			1	符合要求		合格
4	有线电视及卫星电视接收系统			2	符合要求		合格
5	信息导引及发布系统			3	符合要求		合格
6	信息化应用系统			3	符合要求		合格
7	建筑设备监控系统			6	符合要求		合格
8	安全技术防范系统			6	符合要求		合格
9	机房			6	符合要求		合格
10	防雷与接地			1	符合要求		合格
汇总	本分部共计子分部(系统、子系统)数: 10 分项数: 36						合格
分部(系统)、子分部(系统、子系统)质量控制资料				符合要求			
分部(系统)、子分部(系统、子系统)安全和功能检验				符合要求			
分部(系统)、子分部(系统、子系统)观感质量				好			
验收综合结论及备注	验收结论及备注						
分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理(建设)单位			
项目负责人签名: 	项目负责人签名: 	项目负责人签名: 	项目负责人签名: 	总监理工程师(建设单位项目负责人)签名: 			
年月日 (盖章)	年月日 (盖章)	年月日 (盖章)	年月日 (盖章)	年月日 (盖章)			
一级注册建造师执业印章 姓名: 陈曦 执业证号: 13835001 注册日期: 2016.01.01 (盖章)							

建筑电气

分部（系统）工程质量验收记录

GD-C5-7312

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			
2023年		2024年		2023年		2024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)
21962	59%	29694.5	69%	11677.9	170	17678.5	290

2023 年

深圳铭国会计师事务所（普通合伙）

关于深圳市越升建筑集团有限公司的
审计报告

(二〇二三年度)

目 录

项 目	页 码
一、 审计报告	1-2
二、 财务报表	3-7
三、 会计报表附注	8-18
四、 财务情况说明书	19
五、 会计师事务所营业执照、执业许可证复印件	



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.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：粤24TRF57920

深圳铭国会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市盐田区盐田街道永安社区永安路9号中通永安大厦B栋411

深铭国年审字[2024]第P051号

审计报告

深圳市越升建筑集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市越升建筑集团有限公司（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年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2023年12月31日财务状况以及2023年度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其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致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（包括披露），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。



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年三月二十五日



深圳市越升建筑集团有限公司

资产负债表

2023年12月31日

单位：人民币元

项目	注释四	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	1	17,844,239.31	16,748,243.98
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	1,128,365.40	
应收账款	3	49,295,607.99	33,363,657.04
应收款项融资			
预付款项	4	57,623,967.82	52,630,392.97
其他应收款	5	33,441,019.07	37,818,521.60
存货	6	60,492,838.81	55,672,468.23
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		219,826,038.40	196,233,283.82
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	7	4,510,000.00	4,580,000.00
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	8	4,368,458.09	6,014,080.50
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	9	387,770.05	394,341.25
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	10	643,443.87	643,443.87
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,909,672.01	11,631,865.62
资产合计		229,735,710.41	207,865,149.44

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：




 深圳市越升建筑集团有限公司
资产负债表(续)
 2023年12月31日

单位：人民币元

项目	注释四	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	11	14,028,477.50	10,435,987.49
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	12	65,116,203.91	69,722,515.01
预收款项	13	26,844,576.04	10,358,919.00
合同负债			
应付职工薪酬		641,276.08	803,503.10
应交税费		136,652.22	-606,883.52
其他应付款	14	12,664,957.42	17,787,779.66
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		119,432,143.17	108,501,820.74
非流动负债：			
长期借款	15	11,090,552.53	4,762,521.97
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	16	10,005,149.40	7,077,211.03
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		21,095,701.93	11,839,733.00
负债合计		140,527,845.10	120,341,553.74
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	17	82,920,000.00	82,920,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	18	80,000.00	80,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	19	6,207,865.31	4,523,595.70
所有者权益（或股东权益）合计		89,207,865.31	87,523,595.70
负债和所有者权益（或股东权益）合计		229,735,710.41	207,865,149.44

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市越升建筑集团有限公司
利 润 表
2023年度

单位：人民币元

项目	注释四	本年累计数
一、营业收入		
减：营业成本	20	116,779,811.47
税金及附加	21	98,557,345.43
销售费用	22	262,766.76
管理费用	23	8,375,836.09
研发费用	24	4,744,251.40
财务费用	25	2,721,876.09
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动损益（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）		2,117,735.70
加：营业外收入	26	14,948.89
减：营业外支出	27	264,207.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,868,476.99
减：所得税费用		163,749.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,704,727.83
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,704,727.83
(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		
(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、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额		
6、其他		
六、综合收益总额		1,704,727.83
七、每股收益		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市越升建筑集团有限公司

现金流量表

2023年度

单位：人民币元

项 目	行 次	本年度
一、经营活动产生的现金流量	1	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	116,205,152.16
收到的税费返还	3	354,472.95
收到的其他与经营活动有关的现金	4	11,903,060.79
现金流入小计	5	128,462,685.90
购买商品、接受劳务支付的现金	6	112,977,601.96
支付给职工以及为职工支付现金	7	9,153,688.50
支付的各项税款	8	292,823.92
支付的其他与经营活动有关的现金	9	18,242,909.73
现金流出小计	10	140,667,024.11
经营活动产生的现金流量净额	11	-12,204,338.21
二、投资活动产生的现金流量	12	
收回投资所收到的现金	13	70,000.00
取得投资收益所收到的现金	14	
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	15	444,312.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金	16	
收到的其他与投资活动有关的现金	17	
现金流入小计	18	514,312.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	62,437.74
投资所支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付的其他与投资活动有关的现金	22	
现金流出小计	23	62,437.74
投资活动产生的现金流量净额	24	451,874.60
三、筹资活动产生的现金流量	25	
吸收投资所收到的现金	26	
借款所收到的现金	27	41,400,929.17
收到的其他与筹资活动有关的现金	28	2,927,938.37
现金流入小计	29	44,328,867.54
偿还债务所支付的现金	30	31,480,408.60
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	
现金流出小计	33	31,480,408.60
筹资活动产生的现金流量净额	34	12,848,458.94
四、汇率变动对现金的影响额	35	
五、现金及现金等价物净额增加	36	1,095,995.33
加：期初现金及现金等价物余额	37	16,748,243.98
六、期末现金及现金等价物余额	38	17,844,239.31

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市越升建筑集团有限公司
所有者权益变动表

2023年度

单位：人民币元

项 目	行次	本 年 金 额						
		实收资本（或股本）	资本公积	其他综合收益	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	01	82,920,000.00	80,000.00				4,523,595.70	87,523,595.70
加：会计政策变更	02							
前期差错更正	03						-20,458.22	-20,458.22
二、本年年初余额	04	82,920,000.00	80,000.00				4,503,137.48	87,503,137.48
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	05						1,704,727.83	1,704,727.83
(一)净利润	06						1,704,727.83	1,704,727.83
(二)直接计入所有者权益的利得和损失	07							
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	08							
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	09							
3.与计入所有者权益项目有关的所得税影响	10							
4.其他	11							
(三)所有者投入和减少资本	12							
1.所有者投入资本	13							
2.股份支付计入所有者权益的金额	14							
3.其他	15							
(四)利润分配	16							
1.提取盈余公积	17							
2.对所有者（或股东）的分配	18							
3.其他	19							
(五)所有者权益内部结转	20							
1.资本公积转增资本（或股本）	21							
2.盈余公积转增资本（或股本）	22							
3.盈余公积弥补亏损	23							
4.其他	24							
四、本年年末余额	25	82,920,000.00	80,000.00				6,207,865.31	89,207,865.31

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市越升建筑集团有限公司

会计报表附注

(二〇二三年度)

单位：人民币元

一、公司基本情况：

公司名称：深圳市越升建筑集团有限公司

注册地址：深圳市福田区梅林街道新兴社区梅林路133号荔园阁二期B栋101-106号

注册资本：人民币36,168.00万元

统一社会信用代码：91440300570041429G

本公司系经深圳市市场监督管理局批准，于2011年3月2日正式成立的有限责任公司。

本公司经营范围：一般经营项目是：地基与基础工程、土石方工程、房屋建筑工程、市政公用工程、消防设施工程、建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、钢结构工程、机电设备安装工程、园林绿化工程、景观工程、安全技术防范系统工程、体育场地设施工程、城市及道路照明设施施工的施工，园林绿化工程的养护；建筑机械设备租赁；建筑劳务分包；国内贸易；建材的销售。（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）；工程管理服务；招投标代理服务。（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），许可经营项目是：工程造价咨询业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

二、主要会计政策

(1)会计制度及会计准则：

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

(2)会计期间：

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3)记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

(4)记账基础和计价原则：

本公司以权责发生制为记账原则，各项财物资按取得时的实际成本计价。

(5)外币业务核算方法：

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生当月初中国人民银行公布的汇率折合为人民币入账。年末各货币性资产和负债项目的外币余额按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整，汇兑损益计入当期损益；属筹建期间的，计入长期待摊费用；与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，计入固定资产成本。

(6)金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。



本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为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，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

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；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；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

(7) 现金及现金等价物：

本公司的现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险小的投资。

(8) 信用减值计提方法：

(1) 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

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

(2) 应收款项、应收票据、合同资产、租赁应收款计量损失准备的方法

①不包含重大融资成分的应收款项或合同资产。对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合：账龄分析

应收票据组合：账龄分析

合同资产组合：账龄分析

对于划分为组合的应收账款和应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄、应收票据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。

(9) 存货核算方法：

A、存货包括在途物资、原材料、包装物、委托加工材料、在产品、产成品、发出商品、库存商品、低值易耗品等。



- B、各类存货按实际成本计价；领用和发出按加权平均法进行核算。
- C、存货的可变现净值等于其预计销售价格减去在销售过程中可能发生的销售费用和相关税费，以及为达到预定可使用状态所发生的加工成本等相关支出。
- D、当出现以下情况时，全额提取存货跌价准备：a、霉烂变质的存货；b、已过期且无转让价值的存货；c、生产中已不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；d、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

一般存货根据分类法计提存货跌价准备。

(10) 长期股权投资的核算方法：

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

(11) 投资性房地产的核算

A、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。

B、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。

C、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。

(12) 固定资产计价及折旧方法：



固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：A、为生产商品，提供劳务，出租或经营管理而持有的；B、使用寿命超过一个会计年度。使用寿命，是指企业使用固定资产的预计期间，或者该固定资产所能生产产品或提供劳务的数量。

固定资产以实际成本或重估价值为原价入账。固定资产的折旧采用直线法平均计算，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值（原值的5%）确定其折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20年	4.75%
机器设备	10年	9.50%
运输设备	4年	23.75%
办公设备	5年	19.00%
电子及其他设备	3年	31.67%

当固定资产市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等情况出现，导致固定资产可收回金额低于账面价值时，按可收回金额低于其账面价值的差额单项计提固定资产减值准备。固定资产损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(13) 在建工程的核算方法：

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。

(14) 无形资产、长期待摊费用、其他长期资产的核算方法

A、无形资产按实际成本核算，在受益期内平均摊销。

B、长期待摊费用在受益期内采用直线法平均摊销；其他长期资产按5年平均摊销。

C、公司无形资产减值准备按单项计提，对于有确凿证据表明该项无形资产已被其他新技术所替代或不再受法律保护，不能给企业带来经济利益且无使用价值和转让价值，应将其账面价值全部转入损益。

(15) 职工薪酬的核算方法

职工薪酬包括企业为职工在职期间和离职后提供的全部货币性薪酬和非货币性福利，包括工资、福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。企业因获得职工提供劳务而给予职工的各种形式的报酬或对价，全部纳入职工薪酬的范围。

(16) 收入确认原则：



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，本公司在合同开始时，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一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) 在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，并按照投入法确定履约进度。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，本公司考虑下列迹象：

- (1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利。
- (2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户。
- (3) 本公司已将该商品的实物转移给客户。
- (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。
- (5) 客户已接受该商品或服务等。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

(17) 所得税的会计处理方法：

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

三、税项

本公司主要适用的税种和税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	产品销售或劳务收入/增值额	9%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%



四、财务报表项目注释

1:货币资金

项 目	期末余额
现 金	13,921,508.86
银行存款	3,922,730.45
合 计	<u>17,844,239.31</u>

2:应收票据

项 目	期末余额
应收票据	1,128,365.40
合 计	<u>1,128,365.40</u>

3:应收账款

账 龄	期末余额	比例
1年以内	49,295,607.99	100.00%
合 计	<u>49,295,607.99</u>	<u>100.00%</u>

4:预付款项

账 龄	期末余额	比例
1年以内	57,623,967.82	100.00%
合 计	<u>57,623,967.82</u>	<u>100.00%</u>

5:其他应收款

账 龄	期末余额	比例
1年以内	33,441,019.07	100.00%
合 计	<u>33,441,019.07</u>	<u>100.00%</u>

6:存货

项 目	期末余额	期初余额
存 货	60,492,838.81	55,672,468.23
合 计	<u>60,492,838.81</u>	<u>55,672,468.23</u>



7:长期股权投资

项 目	期末余额	期初余额
长期股权投资	4,510,000.00	4,580,000.00
合 计	<u>4,510,000.00</u>	<u>4,580,000.00</u>

8:固定资产

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、固定资产原值合计	13,281,886.74	62,437.74	646,017.70	12,698,306.78
二、累计折旧合计	7,267,806.24	1,263,747.81	201,705.36	8,329,848.69
三、固定资产账面净值	<u>6,014,080.50</u>			<u>4,368,458.09</u>

9:无形资产

类 别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、无形资产原值合计	414,754.05			414,754.05
二、累计摊销合计	20,412.80	6,571.20		26,984.00
三、无形资产账面净值	<u>394,341.25</u>			<u>387,770.05</u>

10:长期待摊费用

类 别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
装修费	643,443.87			643,443.87
合 计	<u>643,443.87</u>			<u>643,443.87</u>

11:短期借款

项 目	期末余额	期初余额
短期借款	14,028,477.50	10,435,987.49
合 计	<u>14,028,477.50</u>	<u>10,435,987.49</u>

12:应付账款

账 龄	期末余额	比 例
1年以内	65,116,203.91	100.00%
合 计	<u>65,116,203.91</u>	<u>100.00%</u>



13:预收款项

账 龄	期末余额	比例
1年以内	26,844,576.04	100.00%
合 计	<u>26,844,576.04</u>	<u>100.00%</u>

14:其他应付款

账 龄	期末余额	比例
1年以内	12,664,957.42	100.00%
合 计	<u>12,664,957.42</u>	<u>100.00%</u>

15:长期借款

项 目	期末余额	期初余额
长期借款	11,090,552.53	4,762,521.97
合 计	<u>11,090,552.53</u>	<u>4,762,521.97</u>

16:长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	10,005,149.40	7,077,211.03
合 计	<u>10,005,149.40</u>	<u>7,077,211.03</u>

17:实收资本

投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额(人民币)	比例(%)	金额(人民币)	比例(%)
李选钊	180,840,000.00	50.00%	41,460,000.00	50.00%
李英娟	90,420,000.00	25.00%	20,730,000.00	25.00%
李晓彬	90,420,000.00	25.00%	20,730,000.00	25.00%
合 计	<u>361,680,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>82,920,000.00</u>	<u>100.00%</u>

18:资本公积

项 目	期末余额	期初余额
资本公积	80,000.00	80,000.00
合 计	<u>80,000.00</u>	<u>80,000.00</u>



19:未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	4,523,595.70
加：会计政策变更	
其他因素调整	-20,458.22
本期年初余额	4,503,137.48
加：本期净利润转入	1,704,727.83
减：本期提取法定盈余公积	
本期提取任意盈余公积	
本期分配普通股股利	
本期期末余额	6,207,865.31

20:营业收入

项 目	本年发生额
主营业务收入	116,779,811.47
合 计	<u>116,779,811.47</u>

21:营业成本

项 目	本年发生额
主营业务成本	98,557,345.43
合 计	<u>98,557,345.43</u>

22:税金及附加

项 目	本年发生额
税金及附加	262,766.76
合 计	<u>262,766.76</u>

23:管理费用

项 目	本年发生额
管理费用	8,375,836.09
合 计	<u>8,375,836.09</u>



24:研发费用

项 目	本年发生额
研发费用	4,744,251.40
合 计	<u>4,744,251.40</u>

25:财务费用

项 目	本年发生额
财务费用	2,721,876.09
合 计	<u>2,721,876.09</u>

26:营业外收入

项 目	本年发生额
营业外收入	14,948.89
合 计	<u>14,948.89</u>

27:营业外支出

项 目	本年发生额
营业外支出	264,207.60
合 计	<u>264,207.60</u>

28: 现金流量情况

补充资料	本年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	
净利润	<u>1,704,727.83</u>
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧	1,263,747.81
无形资产摊销	6,571.20
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失	
公允价值变动损失（减：收益）	
财务费用	



投资损失（减：收益）	
递延所得税资产减少（减：增加）	
递延所得税负债增加（减：减少）	
存货的减少（减：增加）	-4,820,370.58
经营性应收项目的减少（减：增加）	-17,676,388.67
经营性应付项目的增加（减：减少）	7,337,832.42
其他	-20,458.22
经营活动产生的现金流量净额	<u>-12,204,338.21</u>

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、现金及现金等价物增加情况

现金的期末余额	17,844,239.31
减：现金的期初余额	16,748,243.98
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物的净增加额	<u>1,095,995.33</u>

29：或有事项

本公司无需要关注的或有事项。

30：资产负债表日后事项

本公司无资产负债表日后事项。



深圳市越升建筑集团有限公司 2023年度财务情况说明书

一、企业基本情况

深圳市越升建筑集团有限公司于2011年3月2日正式成立，持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91440300570041429G的企业法人营业执照，认缴注册资本为人民币36,168.00万元，法定代表人：李晓彬；企业类型：有限责任公司；经营场所：深圳市福田区梅林街道新兴社区梅林路133号荔园阁二期B栋101-106号。经营范围：一般经营项目是：地基与基础工程、土石方工程、房屋建筑工程、市政公用工程、消防设施工程、建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、钢结构工程、机电设备安装工程、园林绿化工程、景观工程、安全技术防范系统工程、体育场地设施工程、城市及道路照明设施工程的施工，园林绿化的养护；建筑机械设备租赁；建筑劳务分包；国内贸易；建材的销售。（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）；工程管理服务；招投标代理服务。（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），许可经营项目是：工程造价咨询业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

二、资产状况

2023年12月31日公司账面资产总额为229,735,710.41元，其中：账面流动资产为219,826,038.40元，非流动资产为9,909,672.01元。

三、负债状况

2023年12月31日公司账面负债总额为140,527,845.10元，其中：账面流动负债为119,432,143.17元，非流动负债为21,095,701.93元。

四、所有者权益

2023年12月31日公司账面所有者权益89,207,865.31元，其中：账面实收资本为82,920,000.00元，资本公积80,000.00元，盈余公积0.00元，账面未分配利润6,207,865.31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116,779,811.47元；营业成本为98,557,345.43元。

(二) 费用及税金

本年度账面发生税金及附加262,766.76元，销售费用为0.00元，管理费用为8,375,836.09元，研发费用为4,744,251.40元，财务费用为2,721,876.09元。

六、所有者权益变动

公司账面实收资本为82,920,000.00元，资本公积为80,000.00元，其中：本年度股东新增投入资本金0.00元。

七、各项财务指标（根据公式计算，×100%，填写）

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*100%	184.06%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	61.17%
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	2.83
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	0.56
5	销售利润率	利润总额/营业收入*100%	1.60%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	1.63%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	1.93%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-16.57%
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%	10.52%

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年所得税申报数不存在差异。





国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>



证书序号: 0021209

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》。

会 计 师 事 务 所 执 业 证 书

名 称：深圳铭国会计师事务所有限公司
首席合伙人：胡凤香
主任会计师：
经营场所：深圳市盐田区盐田街道永安社区永安路9号中通永安大厦B栋411

组织形式：普通合伙
执业证书编号：44030000000000000000
批准执业文号：深财会（2024）11号
批准执业日期：2024年1月24日

发证机关：深圳市财政局

2024年 1月 24日

中华人民共和国财政部制



2024 年

深圳兰祥会计师事务所（普通合伙）

关于深圳市越升建筑集团有限公司

2024 年度会计报表的

审计报告

目 录	页 次
一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
资产负债表	4
利润表	5
现金流量表	6
所有者权益变动表	7-8
财务报表附注	9-29
财务情况说明书	30-31
三、 本所营业执照及执业许可证	

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

报告编码：粤25ZKNK0U95



深圳兰祥会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区笋岗东路 3012 号中民时代广场 A27 层 2708
电话：13554788682

深兰会审字[2025]第Q1293号

审计报告

深圳市越升建筑集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市越升建筑集团有限公司的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳市越升建筑集团有限公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则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，我们独立于深圳市越升建筑集团有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

深圳市越升建筑集团有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括深圳市越升建筑集团有限公司 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见并不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考



虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定该其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳市越升建筑集团有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳市越升建筑集团有限公司的财务报告过程。

五、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。错报可能由舞弊或错误所导致，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的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审



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

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），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。



深圳兰祥会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师:



中国注册会计师:

中国•深圳

二〇二五年四月二日



资产负债表

2024年12月31日

会企 01 表

单位：元

编制单位：深圳市越升建筑集团有限公司

资产	行次	期末余额	上年年末余额	负债和所有者权益(或股东权益)	行次	期末余额	上年年末余额
流动资产：	1			流动负债：	42		
货币资金	2	57,056,471.04	17,844,239.31	短期借款	43	11,765,082.10	14,028,477.50
交易性金融资产	3			交易性金融负债	44		
衍生金融资产	4			衍生金融负债	45		
应收票据	5		1,128,365.40	应付票据	46		
应收账款	6	79,759,090.31	49,295,607.99	应付账款	47	99,437,389.68	65,116,203.91
应收款项融资	7			预收款项	48	77,954,689.50	26,844,576.04
预付款项	8	73,942,241.83	57,623,967.82	合同负债	49		
其他应收款	9	41,608,769.00	33,441,019.07	应付职工薪酬	50	1,770,487.18	641,276.08
存货	10	54,113,077.66	60,492,838.81	应交税费	51	240,888.46	136,652.22
合同资产	11			其他应付款	52	13,597,832.13	12,664,957.42
持有待售资产	12			持有待售负债	53		
一年内到期的非流动资产	13			一年内到期的非流动负债	54		
其他流动资产	14			其他流动负债	55		
流动资产合计	15	306,479,649.84	219,826,038.40	流动负债合计	56	204,766,369.05	119,432,143.17
非流动资产：	16			非流动负债：	57		
债权投资	17			长期借款	58	12,524,739.45	11,090,552.53
其他债权投资	18			应付债券	59		
长期应收款	19			其中：优先股	60		
长期股权投资	20	4,510,000.00	4,510,000.00	永续债	61		
其他权益工具投资	21			租赁负债	62		
其他非流动金融资产	22			长期应付款	63	6,261,876.90	10,005,149.40
投资性房地产	23			预计负债	64		
固定资产	24	3,537,564.81	4,368,458.09	递延收益	65		
在建工程	25			递延所得税负债	66		
生产性生物资产	26			其他非流动负债	67		
油气资产	27			非流动负债合计	68	18,786,616.35	21,095,701.93
使用权资产	28			负债合计	69	223,552,985.40	140,527,845.10
无形资产	29	384,260.30	387,770.05	所有者权益(或股东权益)：	70		
开发支出	30			实收资本(或股本)	71	82,920,000.00	82,920,000.00
商誉	31			其他权益工具	72		
长期待摊费用	32	643,443.87	643,443.87	其中：优先股	73		
递延所得税资产	33			永续债	74		
其他非流动资产	34			资本公积	75	80,000.00	80,000.00
非流动资产合计	35	9,075,268.98	9,909,672.01	减：库存股	76		
	36			其他综合收益	77		
	37			专项储备	78		
	38			盈余公积	79		
	39			未分配利润	80	9,001,933.42	6,207,865.31
	40			所有者权益(或股东权益)合计	81	92,001,933.42	89,207,865.31
资产总计	41	315,554,918.82	229,735,710.41	负债和所有者权益(或股东权益)总计	82	315,554,918.82	229,735,710.41

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利 润 表

2024年度

会企 02 表

单位：元

编制单位：深圳市越升建筑集团有限公司

项	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	176,785,953.14	116,779,811.47
减：营业成本	2	161,704,625.50	98,557,345.43
税金及附加	3	329,857.21	262,766.76
销售费用	4		
管理费用	5	3,056,121.72	8,375,836.09
研发费用	6	7,082,161.67	4,744,251.40
财务费用	7	1,585,078.71	2,721,876.09
其中：利息费用	8		
利息收入	9		
加：其他收益	10		
投资收益（损失以“-”号填列）	11		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	13		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	14		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	16		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	17		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	18		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19	3,028,108.33	2,117,735.70
加：营业外收入	20	25,182.08	14,948.89
减：营业外支出	21	67,621.92	264,207.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22	2,985,668.49	1,868,476.99
减：所得税费用	23	83,330.27	163,749.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	24	2,902,338.22	1,704,727.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25	2,902,338.22	1,704,727.83
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26		
五、其他综合收益的税后净额	27		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	28		
1.重新计量设定受益计划变动额	29		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	30		
3.其他权益工具投资公允价值变动	31		
4.企业自身信用风险公允价值变动	32		
	33		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	34		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	35		
2.其他债权投资公允价值变动	36		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	37		
4.其他债权投资信用减值准备	38		
5.现金流量套期储备	39		
6.外币财务报表折算差额	40		
	41		
六、综合收益总额	42	2,902,338.22	1,704,727.83
七、每股收益	43		
（一）基本每股收益	44		
（二）稀释每股收益	45		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





现金流量表

2024年度

会企 03表

单位：元

编制单位：深圳市越升建筑集团有限公司

项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	207,551,709.35	116,205,152.16
收到的税费返还	3		354,472.95
收到其他与经营活动有关的现金	4	14,950,415.77	11,903,060.79
经营活动现金流入小计	5	222,502,125.12	128,462,685.90
购买商品、接受劳务支付的现金	6	146,502,241.41	112,977,601.96
支付给职工以及为职工支付的现金	7	5,835,612.79	9,153,688.50
支付的各项税费	8	1,336,188.40	292,823.92
支付其他与经营活动有关的现金	9	24,873,756.52	18,242,909.73
经营活动现金流出小计	10	178,547,799.12	140,667,024.11
经营活动产生的现金流量净额	11	43,954,326.00	-12,204,338.21
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13		70,000.00
取得投资收益收到的现金	14		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	3,000.00	444,312.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18	3,000.00	514,312.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	172,613.29	62,437.74
投资支付的现金	20		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	172,613.29	62,437.74
投资活动产生的现金流量净额	24	-169,613.29	451,874.60
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27	27,500,104.72	41,400,929.17
收到其他与筹资活动有关的现金	28		2,927,938.37
筹资活动现金流入小计	29	27,500,104.72	44,328,867.54
偿还债务支付的现金	30	32,072,585.70	31,480,408.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31		
支付其他与筹资活动有关的现金	32		
筹资活动现金流出小计	33	32,072,585.70	31,480,408.60
筹资活动产生的现金流量净额	34	-4,572,480.98	12,848,458.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	39,212,231.73	1,095,995.33
加：期初现金及现金等价物余额	37	17,844,239.31	16,748,243.98
六、期末现金及现金等价物余额	38	57,056,471.04	17,844,239.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





编 制 单 位：中建集团有限公司

所有者权益变动表

2024年度

会企 04表
单位：元

项目	行次	本年金额									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	盈余公积	
一、上年末余额	1	82,920,000.00					80,000.00				6,207,865.31	89,207,865.31
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本年年初余额	5	82,920,000.00					80,000.00					
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6											
(一)综合收益总额	7										-108,270.11	
(二)所有者投入和减少资本	8										6,099,595.20	89,099,595.20
1.所有者投入的普通股	9											
2.其他权益工具持有者投入资本	10											
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											
4.其他	12											
(三)利润分配	13											
1.提取盈余公积	14											
2.对所有者(股东)的分配	15											
3.其他	16											
(四)所有者内部结转	17											
1.资本公积转增资本(或股本)	18											
2.盈余公积转增资本(或股本)	19											
3.盈余公积弥补亏损	20											
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21											
5.其他综合收益结转留存收益	22											
6.其他	23											
四、年末余额	24	82,920,000.00					80,000.00				9,001,933.42	92,001,933.42

主管会计工作负责人：

法定代表人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表（续）

2024年度

会企 04 表
单位：元

项目	行次	上年金额										
		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	盈余公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年末余额	1	82,920,000.00					80,000.00				4,523,595.70	87,523,595.70
加：会计政策变更	2										-20,458.22	-20,458.22
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本年年初余额	5	82,920,000.00					80,000.00				4,503,137.48	87,503,137.48
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6										1,704,727.83	1,704,727.83
(一)综合收益总额	7										1,704,727.83	1,704,727.83
(二)所有者投入和减少资本	8											
1.所有者投入的普通股	9											
2.其他权益工具持有者投入资本	10											
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											
4.其他	12											
(三)利润分配	13											
1.提取盈余公积	14											
2.对所有者(股东)的分配	15											
3.其他	16											
(四)所有者内部结转	17											
1.资本公积转增资本(或股本)	18											
2.盈余公积转增资本(或股本)	19											
3.盈余公积弥补亏损	20											
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21											
5.其他综合收益结转留存收益	22											
6.其他	23											
四、本年末余额	24	82,920,000.00					80,000.00				6,207,865.31	89,207,865.31

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市越升建筑集团有限公司

2024 年度财务报表附注

(除特别标明，货币单位为人民币元)

一、企业基本情况

1. 深圳市越升建筑集团有限公司(以下简称本公司)系由李选钊、李英娟、李晓彬投资设立,经深圳市市场监督管理局核准,于 2011 年 3 月 2 日成立,取得由深圳市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码(注册号)为 91440300570041429G 的《营业执照》; 法定代表人: 李晓彬; 注册资本为 36,168.00 万元。

2. 本公司经营范围:一般经营项目:地基与基础工程、土石方工程、房屋建筑工程、市政公用工程、消防设施工程、建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、钢结构工程、机电设备安装工程、园林绿化工程、景观工程、安全技术防范系统工程、体育场地设施工程、城市及道路照明设施工程的施工,园林绿化工程的养护;建筑机械设备租赁;建筑劳务分包;国内贸易;建材的销售。(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);工程管理服务;招投标代理服务。(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:工程造价咨询业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

3. 本公司经营地址: 深圳市光明区公明街道公明社区建设西路南一巷 2 号后 A101-A。

二、财务报表的编制基础和持续经营

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制财务报表。

本公司已评价自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力,本公司管理层相信本公司能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此,本公司以持续经营为基础编制截至 2024 年 12 月 31 日止的财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求,真实完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计年度



本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司采用借贷记账法，以权责发生制为记账基础，以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可回收金额与现值孰高计量；盈盈资产等按重置成本计量。本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

(四) 外币业务的核算方法及折算方法

本公司对发生的外币业务，按照交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，发生的差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；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，差额作为公允价值变动损益。

(五) 现金及现金等价物

本公司现金为库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是持有的期限短（一般是指自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知限额外金、价值变动风险很小的投资。

(六) 金融资产和金融负债的分类及计量

(1) 金融资产在初始确认时划分为以下三类：

- A. 以摊余成本计量的金融资产；
- B. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
- C. 公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(2) 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- B. 以摊余成本计量的金融负债。

(3) 确认依据和计量方法

- A. 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。



持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

B. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

C. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

D. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

E. 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

F. 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

A. 收取金融资产现金流量的合同权利终止；

B. 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；



C. 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 所转移金融资产的账面价值；

B. 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 终止确认部分的账面价值；

B. 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(5) 金融资产减值

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险



自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017) 规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

各类金融资产信用损失确定方法：

(1) 对于应收票据，公司结算的应收票据均为银行承兑汇票，具有较低的信用风险，公司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，不计提预期信用损失。

(2) 对于应收款项（应收账款、合同资产），无论是否包含重大融资成分，公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。计提方法如下：

①单项计提坏账准备的应收款项：

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

②除了单项评估信用风险的应收款项外，基于其信用风险特征，将其划分为不同的账龄组合。

（七）应收款项

单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款、应收票据、应收利息、长期应收款），单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大的和经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定提取比例确认减值损失，计提坏账准备，具体标准如下：

应收款项坏账准备的确认标准：

A. 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；



B. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准：

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是指通过其预计未来现金流量(不包括尚未发生的信用损失)按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值(扣除预计处置费用等)。原实际利率系初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。若应收款项对于浮动利率金融资产的，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

(八) 存货

本公司的存货包括材料、在产品、包装物、低值易耗品、库存商品等，存货以实际成本核算，发出存货采用月末一次加权平均法核算。低值易耗品、包装物领用时采用一次摊销法核算计入当期成本、费用。

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，其确认标准为：中期期末或年度终了，由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分，计提存货跌价准备；存货跌价准备按单个存货项目的账面价值高于其可变现净值的差额计提；可变现净值是指企业在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的费用后的价值。

(九) 合同资产

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。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单独列示。

(十) 持有待售资产

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，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。



(十一) 长期股权投资

1. 长期股权投资初始成本的计价

(1) 以支付货币资金取得的长期股权投资，按支付的全部价款包括税金、手续费等相关费用作为初始成本计价；(2)以放弃非现金资产取得的长期股权投资，其初始投资成本按《企业会计准则—非货币性交易》的规定计价；(3)以债务重组取得的投资，其初始投资成本按《企业会计准则—债务重组》的规定计价；(4)通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值作为初始投资成本；(5)因企业合并形成的长期股权投资初始投资成本按企业合并所述方法确认；(6)以发行权益证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；(7)投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本。

2. 长期股权投资核算及收益确认

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；本公司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；对子公司的长期股权投资，编制合并报表时按照权益法进行调整。

采用成本法核算的单位，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时，确认当期投资收益，确认的投资收益，仅限于被投资单位接收后产生的累计净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

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

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失的除外；对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按照相应比例转入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款的差额，计入当期损益。

3. 共同控制、重大影响的判断

按照合同约定，与被投资单位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的，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够



控制或者其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

期末对由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不能够恢复，应将可回收金额低于长期股权投资账面价值的差额确认为长期股权投资减值准备。

按个别投资项目成本与可收回金额孰低计提。

(十二) 固定资产

本公司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。

1. 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产折旧

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20年	5.00%	4.75%-5.00%
机器设备	1-10年	5.00%	9.5%-100.00%
运输设备	1-5年	5.00%	19.00%-100.00%
电子设备	1-5年	5.00%	19.00%-100.00%
其他设备及工具	1-5年	5.00%	19.00%-100.00%

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

3. 固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

4. 固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

(十三) 在建工程

1. 在建工程计价



按各项工程所发生实际成本核算。工程达到预定可使用状态时，按工程项目的实际成本结转固定资产。工程完工交付使用前发生的允许资本化的借款费用支出计入工程造价；交付使用后，其有关利息支出计入当期损益。

2. 在建工程减值准备

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。

减值迹象主要包括：（1）长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；（2）所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；（3）其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

在建工程减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十四）无形资产

1. 无形资产的确认和初始计价

本公司无形资产的确认标准：（1）拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产；（2）与资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业；（3）该资产的成本能够可靠计量。

本公司的无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等。无形资产按照成本进行初始计量。

2. 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命期内合理摊销，计入当期损益。无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。无法预见无形资产带来经济利益的期限的作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

3. 无形资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明无形资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。

减值迹象主要包括：（1）已被其他新技术等所替代；（2）市价在当前大幅下降，预期不会恢复；（3）已超过法律保护期限；（4）其他足以证明实质上已经发生了减值的情形。无形资产减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

4. 研究阶段和开发阶段的划分

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完



成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；（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。

（十五）长期待摊费用

长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用在受益期限内采用直线法平均摊销。

（十六）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。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（十七）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

2. 离职后福利

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

3. 辞退福利

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

4. 其他长期职工福利



本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（十八）预计负债的确认标准和计量方法

1. 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。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的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- (1) 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十九）收入确认原则

企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (1) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- (2) 该合同明确了各方所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- (3) 该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (4) 该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；



(5) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

企业应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

其他收入参照《企业会计准则第 14 号—收入》执行。

(二十) 所得税

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），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；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款递减的应纳税所得额为限。

在资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

(二十一) 租赁

1. 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

(1) 使用权资产

使用权资产，是指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。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。



(2) 租赁负债

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。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。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，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的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，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

2. 出租资产的会计处理

(1) 经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

(2) 融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

本年度未发生会计政策与会计估计的变更，不存在重大的应披露而未披露的会计差错。

六、税项

本公司适用的主要税（费）种类与税（费）率：

序号	税 种	税（费）率	说 明
1	增值税	适用税率	按应税收入计缴
2	城市维护建设税	7%	按应缴纳的流转税额计缴



3	教育费附加	3%	按应缴纳的流转税额计缴
4	地方教育附加	2%	按应缴纳的流转税额计缴
5	企业所得税	25%	按应纳税所得额计缴

七、会计报表重要项目的说明

1. 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
现金	43,060,958.57	13,921,508.86
银行存款	13,995,512.47	3,922,730.45
合计	57,056,471.04	17,844,239.31

2. 应收票据

项目	期末余额	上年年末余额
应收票据		1,128,365.40
合计		1,128,365.40

3. 应收账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	79,759,090.31	100.00%	49,295,607.99	100.00%
账面余额合计	79,759,090.31	100.00%	49,295,607.99	100.00%

(2) 期末应收账款金额较大的单位如下：

单位名称	期末余额	比例
中国核工业华兴建设有限公司	22,314,829.38	27.98%
福建省九龙建设集团有限公司	18,277,039.63	22.92%
中建八局华南建设有限公司	17,292,516.54	21.68%
中国建筑第五工程局有限公司	4,243,114.04	5.32%
中建五局华南建设有限公司	3,035,000.00	3.81%

4. 预付账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	73,942,241.83	100.00%	57,623,967.82	100.00%
账面余额合计	73,942,241.83	100.00%	57,623,967.82	100.00%

(2) 期末预付账款金额较大的单位如下：

单位名称	期末余额	比例
深圳市新昊贸易有限公司	26,771,138.02	36.21%
深圳市中才建筑工程有限公司	9,705,335.70	13.13%
深圳市惠熙材料科技有限公司	8,000,000.00	10.82%



深圳市中进实业有限公司	5,137,232.08	6.95%
深圳宝鼎古建建筑工程有限公司	4,652,087.58	6.29%

5. 其他应收款 (会计报表项目)

科目名称	期末余额	上年年末余额
5.1. 应收利息		
5.2. 应收股利		
5.3. 其他应收款	41,608,769.00	33,441,019.07
合计	41,608,769.00	33,441,019.07

5.3. 其他应收款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	41,608,769.00	100.00%	33,441,019.07	100.00%
账面余额合计	41,608,769.00	100.00%	33,441,019.07	100.00%

(2) 期末其他应收款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
深圳市宝安区沙井新金新建材门市部	14,500,000.00	34.85%
李英娟	8,731,000.00	20.98%
深圳市越升实业发展有限公司	5,899,045.13	14.18%
李智炜	3,000,000.00	7.21%
深圳市大万建材有限公司	2,575,273.32	6.19%

6. 存货

项目	期末余额	上年年末余额
存货	54,113,077.66	60,492,838.81
账面余额合计	54,113,077.66	60,492,838.81

7. 长期股权投资

被投资单位名称	期末余额	上年年末余额	持股比例
深圳市越升建筑劳务有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	
深圳市大万建材有限公司	1,510,000.00	1,510,000.00	
账面余额合计	4,510,000.00	4,510,000.00	

8. 固定资产 (会计报表项目)

科目名称	期末余额	上年年末余额
8.1. 固定资产	3,537,564.81	4,368,458.09
8.2. 固定资产清理		
合计	3,537,564.81	4,368,458.09

8.1. 固定资产

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	12,698,306.78	172,613.29	134,839.81	12,736,080.26
二、累计折旧合计	8,329,848.69	986,089.56	117,422.80	9,198,515.45



三、账面价值合计	4,368,458.09	172,613.29	1,003,506.57	3,537,564.81
----------	--------------	------------	--------------	--------------

9. 无形资产

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	414,754.05			414,754.05
二、累计摊销合计	26,984.00	4,296.10	786.35	30,493.75
三、账面价值合计	387,770.05		3,509.75	384,260.30

10. 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
装修费	643,443.87			643,443.87
合计	643,443.87			643,443.87

11. 短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
短期借款	11,765,082.10	14,028,477.50
合计	11,765,082.10	14,028,477.50

12. 应付账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	99,437,389.68	100.00%	65,116,203.91	100.00%
合计	99,437,389.68	100.00%	65,116,203.91	100.00%

(2) 期末应付账款金额较大的单位如下：

单位名称	期末余额	比例
暂估款	39,900,616.51	40.13%
深圳市日昊材料科技有限公司	22,446,264.80	22.57%
深圳濠杰劳务有限公司	4,900,000.00	4.93%
深圳市国富建筑有限公司	2,500,000.00	2.51%
深圳市富通混凝土有限公司	1,927,862.27	1.94%

13. 预收账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	77,954,689.50	100.00%	26,844,576.04	100.00%
合计	77,954,689.50	100.00%	26,844,576.04	100.00%

(2) 期末预收账款金额较大的单位如下：

单位名称	期末余额	比例
中霸钟表电子发展(深圳)有限公司	63,046,679.63	80.88%
东莞市金誉半导体有限公司	8,214,606.94	10.54%
惠州市伟涵丰实业有限公司	5,700,000.00	7.31%
中核港航工程有限公司	494,303.29	0.63%
长春建设集团有限公司	174,819.99	0.22%



14. 应付职工薪酬

项目	上年年末余额	本年增加额	本年支付额	期末余额
职工工资	641,276.08	5,481,595.20	4,352,384.10	1,770,487.18
合计	641,276.08	5,481,595.20	4,352,384.10	1,770,487.18

15. 应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
应交税费	240,888.46	136,652.22
合计	240,888.46	136,652.22

16. 其他应付款 (会计报表项目)

科目名称	期末余额	上年年末余额
16. 1. 应付利息	-21,287.40	
16. 2. 应付股利		
16. 3. 其他应付款	13,619,119.53	12,664,957.42
合计	13,597,832.13	12,664,957.42

16. 1. 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	-21,287.40	
合计	-21,287.40	

16. 3. 其他应付款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	13,619,119.53	100.00%	12,664,957.42	100.00%
合计	13,619,119.53	100.00%	12,664,957.42	100.00%

(2) 期末其他应付款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
深圳市海田建安实业有限公司	6,700,000.00	49.20%
深圳市越升建筑劳务有限公司	5,195,631.30	38.15%
深圳市越升装饰设计工程有限公司	369,000.00	2.71%
中国建筑第八工程局有限公司	284,000.00	2.09%
云浮市云安区富安投资开发有限公司	280,003.28	2.06%

17. 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
长期借款	12,524,739.45	11,090,552.53
合计	12,524,739.45	11,090,552.53

18. 长期应付款 (会计报表项目)

科目名称	期末余额	上年年末余额
18. 1. 长期应付款	6,261,876.90	10,005,149.40
18. 2. 专项应付款		



合计	6, 261, 876. 90	10, 005, 149. 40
----	-----------------	------------------

18. 1. 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
诚泰融资租赁（上海）有限公司	5, 134, 587. 43	6, 676, 299. 38
仲信国际融资租赁有限公司	1, 127, 289. 47	3, 328, 850. 02
合计	6, 261, 876. 90	10, 005, 149. 40

19. 实收资本

投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（人民币）	比例	金额（人民币）	比例
李选钊	180, 840, 000. 00	50. 00%	35, 000, 000. 00	42. 21%
李英娟	90, 420, 000. 00	25. 00%	25, 420, 000. 00	30. 66%
李晓彬	90, 420, 000. 00	25. 00%	22, 500, 000. 00	27. 13%
合计	361, 680, 000. 00	100. 00%	82, 920, 000. 00	100. 00%

20. 资本公积

项目	上年年末余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
资本公积	80, 000. 00			80, 000. 00
合计	80, 000. 00			80, 000. 00

21. 未分配利润

项目	本期金额
年初余额	6, 207, 865. 31
加： 其他	-108, 270. 11
加： 本期净利润	2, 902, 338. 22
年末余额	9, 001, 933. 42

22. 营业收入（会计报表项目）

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	176, 785, 953. 14	116, 779, 811. 47
其他业务收入		
合计	176, 785, 953. 14	116, 779, 811. 47

23. 营业成本（会计报表项目）

项目	本期金额	上期金额
主营业务成本	161, 704, 625. 50	98, 557, 345. 43
其他业务成本		
合计	161, 704, 625. 50	98, 557, 345. 43

24. 税金及附加



项目	本期金额	上期金额
税金及附加	329,857.21	262,766.76
合计	329,857.21	262,766.76

25. 管理费用

项目	本期金额	上期金额
管理费用	3,056,121.72	8,375,836.09
合计	3,056,121.72	8,375,836.09

26. 研发费用

项目	本期金额	上期金额
研发费用	7,082,161.67	4,744,251.40
合计	7,082,161.67	4,744,251.40

27. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
财务费用	1,585,078.71	2,721,876.09
合计	1,585,078.71	2,721,876.09

28. 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
营业外收入	25,182.08	14,948.89
合计	25,182.08	14,948.89

29. 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
营业外支出	67,621.92	264,207.60
合计	67,621.92	264,207.60

30. 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
所得税费用	83,330.27	163,749.16
合计	83,330.27	163,749.16

31. 现金流量表附注

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	2,902,338.22	1,704,727.83
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	986,089.56	1,263,747.81
无形资产摊销	3,509.75	6,571.20
长期待摊费用摊销		
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)	14,417.01	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		



财务费用（收益以“-”号填列）		
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）	6,379,761.15	-4,820,370.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-53,821,140.86	-17,676,388.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	87,597,621.28	7,337,832.42
其他	-108,270.11	-20,458.22
经营活动产生的现金流量净额	43,954,326.00	-12,204,338.21
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	57,056,471.04	17,844,239.31
减：现金的期初余额	17,844,239.31	16,748,243.98
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	39,212,231.73	1,095,995.33
4. 现金及现金等价物:		
(1). 现金	57,056,471.04	17,844,239.31
其中：库存现金	43,060,958.57	13,921,508.86
可随时用于支付的银行存款	13,995,512.47	3,922,730.45
可随时用于支付的其他货币资金		
存放同业款项		
拆放同业款项		
(2). 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3). 期末现金及现金等价物余额	57,056,471.04	17,844,239.31

八、其他重要事项说明

1. 或有事项

本公司无重大未决诉讼或仲裁事项，未为任何单位提供对外担保，未将本公司任何资产予以抵押或质押借款，无任何应披露而未披露的或有负债。

2. 期后事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

3. 承诺事项



本公司无应披露的承诺事项。

深圳市越升建筑集团有限公司

2024年12月31日



深圳市越升建筑集团有限公司 2024 年度财务情况说明书

一、企业基本情况

1. 深圳市越升建筑集团有限公司(以下简称本公司)系由李选钊、李英娟、李晓彬投资设立,经深圳市市场监督管理局核准,于 2011 年 3 月 2 日成立,取得由深圳市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码(注册号)为 91440300570041429G 的《营业执照》; 法定代表人: 李晓彬; 注册资本为 36,168.00 万元。

2. 本公司经营范围:一般经营项目:地基与基础工程、土石方工程、房屋建筑工程、市政公用工程、消防设施工程、建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、钢结构工程、机电设备安装工程、园林绿化工程、景观工程、安全技术防范系统工程、体育场地设施工程、城市及道路照明设施工程的施工,园林绿化工程的养护;建筑机械设备租赁;建筑劳务分包;国内贸易;建材的销售。(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);工程管理服务;招投标代理服务。(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:工程造价咨询业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

3. 本公司经营地址:深圳市光明区公明街道公明社区建设西路南一巷 2 号后 A101-A。

二、资产状况

2024 年 12 月 31 日本公司资产总额为 315,554,918.82 元,其中:流动资产为 306,479,649.84 元,非流动资产为 9,075,268.98 元。

三、负债状况

2024 年 12 月 31 日本公司负债总额为 223,552,985.40 元,其中:流动负债为 204,766,369.05 元,非流动负债为 18,786,616.35 元。

四、所有者权益状况

2024 年 12 月 31 日本公司所有者权益 92,001,933.42 元,其中:实收资本(或股本)为 82,920,000.00 元,资本公积 80,000.00 元,盈余公积 0.00 元,未分配利润 9,001,933.42 元。

五、本年度经营情况



(一) 收入与成本

2024 年度本公司实现营业收入 176,785,953.14 元；营业成本为 161,704,625.50 元。

(二) 费用及税金

2024 年度本公司发生税金及附加 329,857.21 元，销售费用为 0.00 元，管理费用为 3,056,121.72 元，研发费用为 7,082,161.67 元，财务费用为 1,585,078.71 元。

六、所有者权益变动

2024 年度本公司实收资本（或股本）为 82,920,000.00 元，其中：本年度股东新增投入资本金 0.00 元。

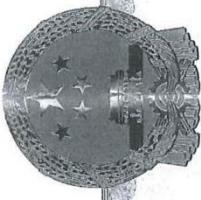
七、各项财务指标（根据公式计算填写）

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×100%	149.67%
2	资产负债率	负债总额/资产总额×100%	70.84%
3	应收账款周转率	营业收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2×100%	273.97%
4	流动资产周转率	营业收入/(期初流动资产+期末流动资产)/2×100%	67.18%
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-税金及附加)/主营业务收入×100%	8.34%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额×100%	1.72%
7	净资产收益率	净利润/(期初净资产+期末净资产)/2×100%	3.20%
8	销售增长率	(本期营业收入额-上期营业收入额)/上期营业收入额×100%	51.38%
9	总资产增长率	(期末资产总额-期初资产总额)/期初资产总额×100%	37.36%
10	净资产增长率	(期末净资产总额-期初净资产总额)/期初净资产总额×100%	3.13%

深圳市越升建筑集团有限公司

2024 年 12 月 31 日





营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5D9G4G1M

名 称 深圳兰祥会计师事务所(普通合伙)
类 型 普通合伙
执行事务合伙人 易慧琴



成立日期 2015年09月02日

主要经营场所 深圳市罗湖区笋岗街道笋西路3012号中民时代广场A27层2708



2024年09月20日

重要提示
1. 该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，取得许可后方可开展相关经营活动。
2. 该事项办理登记和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下方的国家企业信用信息公示系统进行查询。
3. 各类市场主体每年度于每年1月1日至6月30日，向登记机关报送《企业信息公示年报表》，并通过国家企业信用信息公示系统向社会公示相关信息。

企业信用公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



会 计 师 事 务 所
执 业 证 书

名 称： 深圳兰祥会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人： 易慧琴
主任会计师： 深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区笋
经 营 场 所： 岗东路3012号中民时代广场A27层2
708

组 织 形 式： 普通合伙
执业证书编号： 47470441
批准执业文号： 黑财会[2018]54号
批准执业日期： 2008年5月12日



发证机关

深圳市财政局

2024年5月6日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 0021797

说 明

- 《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。
- 《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。
- 《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》。



证书编号： 231300121541
No. of Certificate

批准注册协会：黑龙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 02 月 28 日
Date of Issuance

发证日期: 1996 年 02 月 28 日
Date of Issuance

姓 名	凌忠祥
Full name	
性 别	男
出生 日 期	1961-03-29
工 作 单 位	露江兰桂会计师事务所有限公司
身 份 证 号	222225610328001
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

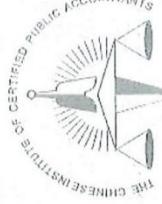
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

2017年4月10日

4

5





姓名 _____
Full name _____
性别 _____
Sex _____
出生日期 _____
Date of birth _____
工作单位 _____
Working unit _____
身份证号码 _____
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.

证书编号：47470433002
No. of Certificate: 47470433002

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

发证日期：2024年07月25日
Date of Issuance: 2024 年 月 日

年 月 日
Year Month Day

