

标段编号：2112-440306-04-01-938776025001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：宝安区松岗沙浦围A407-1020项目深铁铭著坊办公楼精装修工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳安星建设集团有限公司

日期：2026年01月19日

# 目 录

一、 投标人业绩 .....	3
(一) 上海张江三号楼租户区装修工程 .....	5
1. 中标通知书 .....	5
2. 合同扫描件 .....	7
(二) 平安信用卡大厦项目精装修专业分包工程（一标段） .....	12
1. 中标通知书 .....	12
2. 合同扫描件 .....	14
3. 竣工验收报告 .....	22
(三) 深圳平安财险大厦办公层装修 EPC 总承包工程 .....	28
1. 成交通知书 .....	28
2. 合同扫描件 .....	30
3. 竣工验收报告 .....	40
(四) 平安信用卡大厦自用职场装修工程 .....	48
1. 合同扫描件 .....	48
(五) 腾讯深圳总部项目 DY01-04 街坊精装修专业分包工程（5、6 栋）标段 1（5 栋） .....	56
1. 中标通知书 .....	56
2. 合同扫描件 .....	68
(六) 中国民生银行汕头分行新办公楼装修工程 .....	74
1. 中标通知书 .....	74
2. 合同扫描件 .....	75
3. 竣工验收报告 .....	83
(七) 广东阳江农村商业银行股份有限公司新营业大楼装修工程项目 .....	88
1. 中标通知书 .....	88
2. 合同扫描件 .....	89
3. 竣工验收报告 .....	94
(八) 中金大厦项目自用办公区精装修工程【二标段】 .....	101
1. 中标通知书 .....	101
2. 合同扫描件 .....	102
3. 竣工验收报告 .....	111
(九) 中国平安集团全国后援管理中心 3 号楼项目公区精装修工程（ABE 区单元标段及 CD 区单元标段） .....	119
1. 成交通知书 .....	119
2. 合同扫描件 .....	121
3. 竣工验收报告 .....	126
(十) 平阳大厦商务中心改造提升工程 .....	129
1. 中标通知书 .....	129
2. 合同扫描件 .....	130
3. 竣工验收报告 .....	134
二、 项目经理业绩 .....	135
(一) 中国民生银行汕头分行新办公楼装修工程 .....	136
1. 中标通知书 .....	136
2. 合同扫描件 .....	137

3.	竣工验收报告 .....	145
(二)	福州金山橘园办公室精装修项目 .....	150
1.	中选通知书 .....	150
2.	合同扫描件 .....	151
3.	竣工验收报告 .....	155
(三)	福州外贸中心悦华酒店装修改造工程 .....	163
1.	合同扫描件 .....	163
2.	竣工验收报告 .....	167
三、	项目经理社保 .....	174
四、	项目技术负责人业绩 .....	176
(一)	吉泰安中心 2、4 层装修改造项目 .....	177
1.	合同扫描件 .....	177
2.	竣工验收报告 .....	181
(二)	转转集团深圳质检中心装修改造工程项目 .....	188
1.	中标通知书 .....	188
2.	合同扫描件 .....	189
3.	竣工验收报告 .....	194
(三)	生命科学产业园 B8 栋改造工程设计采购施工总承包 (EPC) .....	200
1.	中标通知书 .....	200
2.	合同扫描件 .....	201
3.	竣工验收报告 .....	207
五、	投标人近两年财务报表汇总表 .....	213
六、	投标人近两年财务报表 .....	214
(一)	2023 年财务审计报告 .....	214
(二)	2024 年财务审计报告 .....	256

## 一、投标人业绩

序号	工程名称	建设单位	合同签订时间	合同价格 (万元)	项目所在地	项目状态
1	上海张江三号楼 租户区装修工程	中国平安 人寿保险 股份有限 公司	2025-05-08	21389	上海市	在建
2	平安信用卡大厦 项目精装修专业 分包工程（一标 段）	平安银行 股份有限 公司信用 卡中心	2023-08-31	9366	深圳市	完工
3	深圳平安财险大 厦办公层装修 EPC 总承包工程	中国平安 财产保险 股份有限 公司	2021-11-19	7800	深圳市	完工
4	平安信用卡大厦 自用职场装修工 程	平安银行 股份有限 公司	2025-10-31	6221	深圳市	在建
5	腾讯深圳总部项 目 DY01-04 街坊 精装修专业分包 工程（5、6 栋） 标段 1（5 栋）	腾讯科技 （深圳）有 限公司	2023-12	5359	深圳市	在建
6	中国民生银行汕 头分行新办公楼 装修工程	中国民生 银行股份 有限公司 汕头分行	2024-04-10	4969	汕头市	完工
7	广东阳江农村商 业银行股份有限 公司新营业大楼 装修工程项目	广东阳江 农村商业 银行股份 有限公司	2019-09-29	4832	阳江市	完工
8	中金大厦项目自 用办公区精装修 工程【二标段】	中国中金 财富证券 有限公司	2023	4791	深圳市	完工

序号	工程名称	建设单位	合同签订时间	合同价格 (万元)	项目所在地	项目状态
9	中国平安集团全国后援管理中心3号楼项目公区精装修工程(ABE区单元标段及CD区单元标段)	中国平安人寿保险股份有限公司	2022-03-25	4439	上海市	完工
10	平阳大厦商务中心改造提升工程	平阳县兴阳控股集团有限公司	2023	2159	温州市	完工

# (一) 上海张江三号楼租户区装修工程

## 1. 中标通知书

(2019.02版)

上海张江三号楼二装及改造项目  
租户区装修EPC总承包工程  
成交通知书

致：深圳安星建设集团有限公司

我司诚意接受贵司为上海张江三号楼二装及改造项目租户区装修EPC总承包工程的成交单位。成交金额为：RMB213,896,682.63(大写：人民币贰亿壹仟叁佰捌拾玖万陆仟陆佰捌拾贰元陆角叁分)。承包方合同价格形式为总价包干合同(除合同明确暂定量工程外)/固定单价合同，工期需严格执行业主和总包方提供的总控计划安排及节点要求。

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

请贵司在下方签署盖章，并将其中贰份于三个工作日内送达我司，逾期送达的，我司有权视为贵司自动放弃本工程成交权，并有权选择其他投标单位成交此工程。

如贵司同意接受上述各项条款，贵司须在收到本成交通知三个工作日内完成签署，逾期未签署，我司同样有权视为贵司自动放弃本工程成交、签约权，我司有权选择其他单位成交此工程。我司并有权提取贵司议标(或投标)担保函项下的保函金额，由此造成的损失由贵司承担。

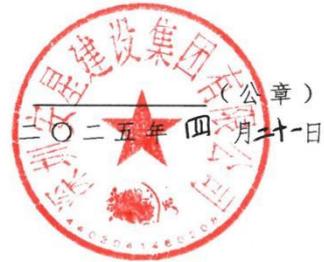
此致

敬礼



致：中国平安人寿保险股份有限公司

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



## 2. 合同扫描件

AX-ZS-SG(1)-2025-128

文件编号：PASHZJZS/GC/HT/006

中国上海市  
上海张江三号楼

租户区装修工程

合同文件  
(第一册)

2025年4月

## 第一部分 合同协议书

发包人(全称): 中国平安人寿保险股份有限公司 (以下简称甲方/业主)

承包人(全称): 深圳安星建设集团有限公司 (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就上海张江三号楼租户区装修工程有关事项协商一致,共同达成如下协议:

### 一、工程概况

1. 工程名称: 上海张江三号楼租户区装修工程。

2. 工程地点: 上海市浦东新区张江卡园园区。

3. 资金来源: 自筹。

4. 工程内容: 精装修设计(方案、扩初、施工图、深化图等)、施工、采购、安装,及机电工程施工,及已完工程改造、各项审批、许可的申请、办理等报批报建(如需)等。

5. 工程承包范围: 详见《工程界面划分表》。

6. 承包方式: 包设计(方案、扩初、施工图、深化图等)、包工、包料、包机械、包工期、包质量、包安全及文明施工、包验收。

### 二、合同工期

承包人承诺按照如下约定完成各关键节点工作:

取得施工许可证并全面开始施工时间为 2025 年 5 月 20 日;

精装修样板段完成并通过发包人验收: 2025 年 6 月 10 日;

工程完工: 2025 年 10 月 15 日;

消防验收通过: 2025 年 10 月 30 日;

竣工验收合格: 2025 年 11 月 15 日;

机电整体调试完成并通过发包人验收,并工程完成政府部门竣工验收备案(工程竣工日期): 2025 年 12 月 31 日;

精保洁完成并完成交付(达到“拎包入住”使用条件): 2025 年 12 月 31 日。

承包人应对本项目进度进行合理的规划安排并严格管理,如发生上述关键节点工期可能发生延误的,应主动积极采取相应措施,追赶工程进度,确保按照上述时间完成竣工验收及交付,并所发生的费用已包括在合同价款内,发包人无义务对承包人予以费用补偿。

如上述任一节点工期逾期达【10】日的,承包人应按照发包人要求提交拟采取的措施,以确保及时满足后续工程节点要求,承包人未能按发包人要求提交的,则每逾期一日,承包人应向发包人支付违约金为本合同签约合同价的万分之一。

除发包人同意外,本合同约定的工期无论在任何情况下均不得做任何调整。

### 三、质量标准

工程质量达到合格标准:工程质量应符合国家、上海市现行有关法律、法规、规范和技术标准,符合设计文件、议标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准,当合同约定的质量要求与相关法律、法规、规范和技术标准矛盾时,以较高要求为准。

### 四、签约合同价与合同价格形式

#### 1. 签约合同价为:

人民币大写 贰亿壹仟叁佰捌拾玖万陆仟陆佰捌拾贰元陆角叁分 元 (¥ 213,896,682.63 元), 适用税率: 9 %, 税金为人民币(大写) 壹仟柒佰陆拾陆万壹仟壹佰玖拾叁元玖角捌分 (¥ 17,661,193.98 元), 具体构成详见价格清单。

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

#### 2. 合同价格形式为: (2)。

- (1) 固定单价合同(以下简称“单价合同”);
- (2) 总价包干合同(以下简称“总价合同”)。

承包人应根据合同约定及发包人审核要求完成方案设计,扩初设计及施工图设计直至经发包人确认同意,所有物料品牌、规格、型号应经发包人审定并送样合格,前述发包人审核导致之调整(若调整品牌应优先从品牌响应表内选择,若无,则选择市场同档次品牌)不属于发包人原因导致的变更,发包人对承包人不承担任何费用补偿。承包人确认已通过投标答疑环节对设计任务书、相关技术要求等发包人要求全面知悉,并无异议,承包人不会以设计任务书、技术要求及其他发包人要求存在错误、遗漏等而要求予以费用补偿或工期顺延。

合同总价为(发包人最终审定之图纸、物料及议标/回标文件、澄清文件等合同文件)包干性质,包括但不限于所有为完成本合同范围的工作所必须的人工费、材料费(含损耗)、机械费、管理费、工期费用、成品保护费、各类保险费(含外来从业

6) 承包人为小规模纳税人, 但经发包人以书面形式确认同意的, 仍然应当按照前述第 1) 目的约定开具发票, 依约应当开具增值税专用发票的, 可以到税务局代开。

(3) 并本合同按下述第 1) 项执行:

1) 上述任一笔款项支付条件达成时间早于合同签订时间的, 则相应合同价款支付时间顺延至合同签订后 20 个工作日, 且发包人不承担逾期支付违约责任。

2) 上述任一笔款项支付条件达成时间早于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日的, 则相应合同价款支付时间顺延至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 (与前面日期一致) 后 20 个工作日, 且发包人不承担逾期支付违约责任。

(4) 工程价款结算与支付的原则。

工程价款结算与支付应遵循以下原则:

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

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

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

(5) 措施费支付方式

1) 措施项目清单价款的 90% 按每月实际完成实体工程量比例支付 (即当月完成的实体工程量的价款占合同实体价格清单总价比例的 90% 支付, 合同实体价格清单总价是指合同价格清单总价扣除设计费、措施费及暂列金额、暂定款后的价格), 支付至措施项目清单价款的 90%;

2) 结算完成后, 措施费价款支付到结算金额的 97%。

## 五、项目经理

承包人项目经理: 何君。

## 六、合同文件构成

本协议书与下列文件构成合同文件, 组成合同的各项文件应相互解释, 互为说明。

发包人(盖章):

住所地:

法定代表人(或委托代理人):

签订日期: 2015.5.8



Handwritten signature of the contractor representative.

承包人(盖章):

住所地:

法定代表人(或委托代理人):

签订日期: 2015.5.8



Handwritten signature of the contractor representative.

承包人的授权委托书(黏贴处)

## (二) 平安信用卡大厦项目精装修专业分包工程（一标段）

### 1. 中标通知书

(2019.02版)

平安信用卡大厦项目  
精装修专业分包工程  
(一标段)  
成交通知书

致：深圳安星建设集团有限公司

我司诚意接受贵司为平安信用卡大厦项目精装修专业分包工程（一标段）的成交单位。成交金额为：RMB 93,665,012.00元（大写：人民币 玖仟叁佰陆拾陆万伍仟零壹拾贰元整），合同价格形式为总价包干合同/固定单价合同。合同节点工期需严格执行业主提供的总控计划安排及节点要求，本项目精装修工程一标段开工时间暂定为2023年5月25日（实际开工时间以开工指令为准），精装修工程完工时间为2024年9月30日，竣工验收完成时间2025年2月28日。

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

如贵司同意接受下述各项条款，贵司应在下方签署盖章，并将其中贰份于收到本通知之日起三个工作日内送达我司，逾期送达的，我司有权视为贵司自动放弃该工程成交权，并有权选择其他单位成交此工程。

成交人确认同意的其他内容：

- 1、成交人承诺：本工程清单“基本措施项目费”项目中无论是否填上综合单价，相关所需费用均已包含于本工程回标总价中，且能够满足本项目正常施工要求及国家、省、市建筑施工安全、施工现场环境与卫生标准和有关规定，日后不得借此向业主提出任何形式的补偿。“基本措施项目费”内的价款视为本工程承包人承担所有的风险，包干使用。不论实际情况与回标时预计的是否一致，亦不论有无工程变更、工程签证等，除非在合同条款内另有规定外，一律不予以调整。
- 2、成交人承诺：基于回标清单及澄清回复（商务/1至2），成交人确认响应业主方对不平衡报价的调整措施，并承诺在维持回标总价不变的基础上进行合同清单相关项目价格的调整，以作工程未来变更、付款及结算之用。

1 / 2 成交通知书

- 3、 成交人承诺：为保证本项目的履约，成交人承诺履约担保金额比例在原合同要求基础上提升 5%（即总计为成交合同金额的 15%），且严格按照合同为依据执行相关规定，如若违约将按合同条款从严处罚，处罚强度均将在合同约定对应处罚金额基础上额外增加 50%。
- 4、 成交人承诺：非取得授权，划清与业主及其关联方品牌之间的界限，且永不实施侵犯业主及其关联方包括但不限于名誉权、荣誉权、知识产权和公平交易权等权益的侵权行为，否则自发现或应当发现侵权行为存在之日起，业主有权立即采取终止发送业务或服务需求、终止付款、终止合作、解除或终止合同等处理措施，且不承担任何对成交人的违约或侵权责任。成交人保证无条件接受业主的上述处理措施，且不主张任何异议或任何权利。
- 5、 成交人承诺：本工程成交价格包含了采购文件及技术规格书中要求的所有样品、备品备件物料及其相关费用，日后不得以任何理由向业主方提出任何形式的补偿。

贵司须在收到合同文本之日起十五个工作日内完成签署，逾期未签署，我司同样有权视为贵司自动放弃本工程成交、签约权，我司有权选择其他单位成交此工程并有权提取贵司采购（或回标）担保函项下的保函金额，由此造成的损失由贵司承担。

此致

平安银行股份有限公司信用卡中心

二〇二三年五月十五日



致：平安银行股份有限公司信用卡中心

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

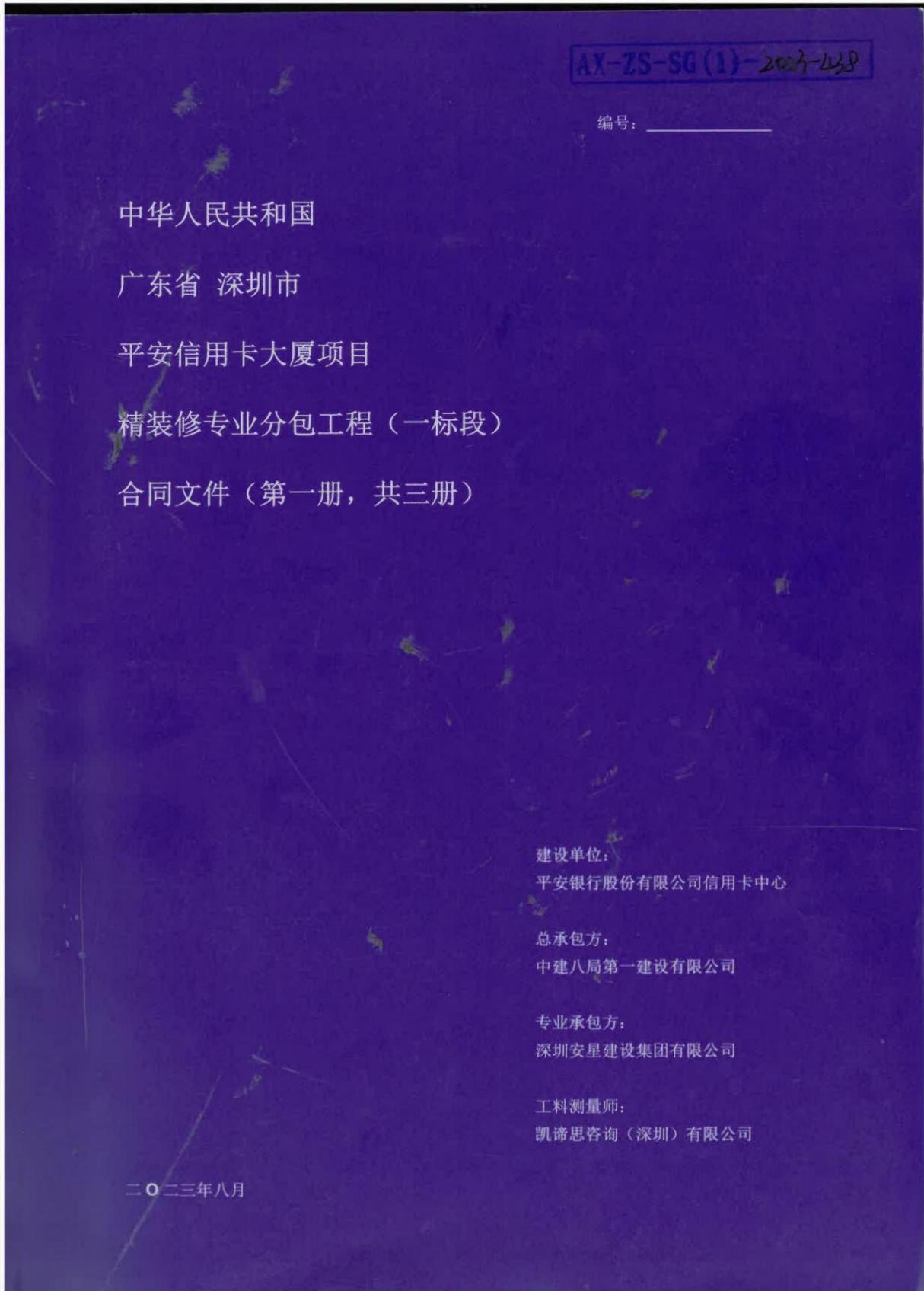


(公章)

二〇二三年 月 日

2 / 2 成交通知书

## 2. 合同扫描件



## 合同协议书

总承包人（全称）：中建八局第一建设有限公司

分包人（全称）：深圳安星建设集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人及总承包人均同意平安信用卡大厦项目精装修专业分包工程（一标段）由分包人承建，双方就该工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

### 一、工程概况

1. 工程名称：平安信用卡大厦项目精装修专业分包工程（一标段）。
2. 工程地点：平安信用卡大厦项目位于深圳市前海桂湾片区四开发单元 07 街坊的 T201-0140 地块，桂湾三路与梦海大道交叉口西南侧的前海交易广场东北角处。
3. 资金来源：自筹。
4. 工程内容：见合同文件第五部分工程规范及第三部分往来函件。
5. 工程承包范围：详见合同第五部分工程规范及第三部分往来函件。
6. 承包方式：包深化设计、包工、包料、包机械、包工期、包质量、包安全及文明施工、包验收。

### 二、合同工期

本项目精装修工程一标段开工时间暂定为 2023 年 5 月 25 日（实际开工时间以开工指令为准），精装修工程完工时间为 2024 年 9 月 30 日，竣工验收完成时间 2025 年 2 月 28 日。

分包人应对本项目进度进行合理的规划安排并严格管理，不得因自身原因影响工期。

### 三、质量标准

工程质量符合现行国家、行业标准及发包人要求及总包合同第五部分中《技术规格书》标准，且一次性竣工验收合格。如总包合同第五部分无对应标准的，在合同条款中另行约定。且分包人应配合总承包人确保本项目主体结构获得广东省优质结构奖，总体工程获得广东省建设工程优质奖，精装修工程争创中国建筑工程精装修奖，争创国家优质工程奖或国家优质工程金奖。确保本工程获得深圳市安全文明双优工地、广东省 AA 级安全生产文明施工标准化工地、国家级 AAA 级安全文明标准化诚信工地。保证通过美国绿色建筑协会 LEED 金级认证、达到国家绿建三星绿色建筑标准的要求。

#### 四、签约合同价与合同价格形式

##### 1. 签约合同价为：

人民币大写 玖仟叁佰陆拾陆万伍仟零壹拾贰 元(¥ 93,665,012.00) ，其中不含税价款为¥ 85,931,203.67 ，增值税税额为¥ 7,733,808.33 。如合同履行期间国家增值税税率发生调整，在增值税税率调整之日前已支付并开具发票的合同价款不再调整，未支付或未开具发票的合同价款自增值税税率调整之日起，按新税率进行调整。如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的，则增值税税率、税额及含税价格需作相应调整，但是不含税总价不因此而调整。

##### 2. 合同价格形式为：(2)。

- (1) 固定单价合同（以下简称“单价合同”）；
- (2) 总价包干合同（以下简称“总价合同”）。

##### 3. 工程价款计量及支付

###### 3.1 预付款

本工程按如下第(1)种方式执行：

###### (1) 无预付款。

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

###### 3.1.2 预付款担保

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

###### 3.2 计量

###### 3.2.1 计量原则

工程量计量按照合同约定的工程量计算规则、图纸及变更指示等进行计量。

###### 3.2.2 计量周期

工程量的计量按月进行。

###### 3.2.3 单价合同的计量（不适用）

单价合同的计量按照本项约定执行：

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

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

## 3.2.4 总价合同的计量

按月计量支付的总价合同，按照本项约定执行：

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

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

## 3.3 工程进度款支付

3.3.1 各方约定本工程进度款及保修金的支付方式为：

A. 直接汇款方式支付工程款：

(1) 每月按进度支付已完工程价款 75 %，累计支付到已完工程总造价金额的 75%；

(2) 工程竣工验收合格、发包人发出竣工证明书且全部工程及合格的竣工资料都已完成移交后，支付到已完成工程总造价金额的 85%；

(3) 结算完成后，支付到结算金额的 97 %，余款 3 % 作为质量保修金；

(4)  不涉及防水工程的：缺陷责任期自开始满二年、扣除保修费用（如有）后，无息支付剩余金额； 涉及防水工程的：缺陷责任期满，扣除保修费用（如有），且发包人扣留质量保修金的 30 % 作为防水工程质量保修金后，向承包人无息返还剩余质量保修金（如有）。防水工程质量保修金待工程所在地要求的防水工程质量保修期届满、扣除防水工程保修费用（如有）后无息返还。

B. 保理融资方式支付工程款：

(1) 每月按进度支付已完工程价款      %，累计支付到已完工程总造价金额的 85%；

(2) 工程竣工验收合格、发包人发出竣工证明书且全部工程及合格的竣工资料都已完成移交后，支付到已完成工程总造价金额的 95 %；

(4) 结算完成后，支付到结算金额的 97 %，余款作为质量保修金，同时向分包人支付委托分包人代缴的其它手续费；

(5)  不涉及防水工程的合同：缺陷责任期满，扣除保修费用（如有），无息支付剩余金额； 涉及防水工程的合同：缺陷责任期满，扣除保修费用（如有），且发包人扣留质量保修金的      % 作为防水工程质量保修金后，向承包人无息返还剩余质量保修金（如有）。防水工程质量保修金待工程所在地要求的防水工程质量保修期届满、扣除防水工程保修费用（如有）后无息返还。

**对前述付款条件的说明：**

(1) 每月25日前，由分包人向总承包人提出书面进度款申请及相关资料（请款格式及资料及付款流程详见本合同协议书附件《专业分包工程委托付款及分包管理相关事项三方协议》），总承包人应在两个工作日内完成形象进度审批（若无正当理由未及时完成审批，视为放弃审核权利）并报发包人审批，发包人收到申请及资料后进行审批，提出修改意见或确认意见，发包人出具确认意见的，应当立即签发付款证书，并在付款证书发出后完成支付。发包人的上述审批及支付总体不超过45日历天，分包人在此给予发包人20日历天的宽限期，发包人实际审批天数和付款天数未超过宽限期的，无需承担违约责任。

(2) 双方约定，本合同执行以下第B种约定：

A. 在分包人每次请款前，均应提供符合发包人要求的合法有效等额发票（但在结算完成时，分包人应提交至结算金额100%的增值税发票，包括全部质量保修金金额的发，工程进度款按照本合同约定支付到第四条第3.3.1款第A/B(4)项约定的结算金额的相应比例/在结算完成时，分包人按第四条第3.3.1款第A/B(4)项约定的结算金额的相应比例开具相应金额的发票，发包人按此比例支付），否则，发包人有权延期付款且无须承担任何违约责任。并：

- 1) 分包人应保证其具有增值税一般纳税人资质，并同意在发包人或其在本合同中明确指定的其他单位颁发付款证书后30个日历天内向发包人开具并提交增值税专用发票/增值税普通发票，增值税税率为：\_\_\_\_\_，否则发包人有权拒收发票。
- 2) 分包人开具的增值税专用发票在送达发包人前如发生丢失、灭失或被盗等情况，导致相应票据未顺利送达发包人的，分包人应负责按税收法规的规定向发包人提供丢失发票的存根联复印件并向所在地主管税务机关办理挂失手续以确保发包人顺利获得抵扣，否则，发包人因此遭受的经济损失由分包人负责赔偿。
- 3) 为保证取得的发票可以及时并成功获得抵扣，分包人开具的增值税专用发票送达并经发包人签收后，若发生丢失，分包人应积极协助发包人，按照相关税收法规和规定及主管税务机关的要求提供相应资料。
- 4) 分包人必须严格遵照相关税收法规的规定，开具合法的增值税专用发票。因分包人开具的增值税专用发票不符合税收法规的规定而给发包人造成经济损失的，分包人负责赔偿。
- 5) 若本合同项下发票为增值税普通发票的，则本合同不适用以上第2)目至第4)目的约定。
- 6) 分包人为小规模纳税人，但经发包人以书面形式确认同意的，仍然应当按照前述第1)目的约定开具发票，依约应当开具增值税专用发票的，可以到税务局代开。

B. 总承包人不可撤销地委托发包人根据本合同的约定向分包人支付工程款，委托期限自本合同生效之日起至本合同项下全部合同款项付清时止。发包人

接受总承包人的委托向分包人支付工程款，应当从专款账户/发包人账户支付前述工程款。发包人在支付每一期款项前，分包人应向总承包人开具合法有效等额发票（但在结算完成时，分包人应提交至结算金额 100%的增值税发票，包括全部质量保修金金额的发票，工程进度款按照本合同约定支付到第四条第 3.3.1 款第 A/B（4）项约定的结算金额的相应比例/在结算完成时，分包人按第四条第 3.3.1 款第 A/B（4）项约定的结算金额的相应比例开具相应金额的完税发票，总承包人收到分包人开具的完税发票后应及时向分包人开具相同数额的完税发票，发票金额如有差异，由总承包人全权承担责任），否则发包人有权暂缓支付相应的款项，因发票问题不能及时付款，因此产生的责任由总承包人和分包人自行承担。并：

1) 分包人应保证其具有增值税一般纳税人资质，并同意在发包人或其在本合同中明确指定的其他单位颁发付款证书后 30 个日历天内向总承包人开具并提交增值税专用发票/增值税普通发票，增值税税率为：**【9%】**，否则总承包人有权拒收发票。

2) 分包人开具的增值税专用发票在送达总承包人前如发生丢失、灭失或被盗等情况，导致相应票据未顺利送达总承包人的，分包人应负责按税收法规的规定向总承包人提供丢失发票的存根联复印件并向所在地主管税务机关办理挂失手续以确保分包人顺利获得抵扣，否则，总承包人因此遭受的经济损失由分包人负责赔偿。

3) 为保证取得的发票可以及时并成功获得抵扣，分包人开具的增值税专用发票送达并经总承包人签收后，若发生丢失，分包人应积极协助总承包人，按照相关税收法规和规定及主管税务机关的要求提供相应资料。

4) 分包人必须严格遵照相关税收法规的规定，开具合法的增值税专用发票。因分包人开具的增值税专用发票不符合税收法规的规定而给总承包人造成经济损失的，分包人负责赔偿。

5) 总承包人向发包人开具发票的也应当符合前述 1) - 4) 目的约定。

6) 若本合同项下发票为增值税普通发票的，则本合同不适用以上第 2) 目至第 4) 目的约定。

7) 分包人为小规模纳税人，但经发包人和总承包人以书面形式确认同意的，仍然应当按照前述第 1) 目的约定开具发票，依约应当开具增值税专用发票的，可以到税务局代开。

(3) 并本合同按下述第 1 项执行：

1) 上述任一笔款项支付条件达成时间早于合同签订时间的，则相应合同价款支付时间顺延至合同签订后 20 个工作日，且发包人不承担逾期支付违约责任。

2) 上述任一笔款项支付条件达成时间早于 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日的，则相

## 五、项目经理

分包人项目经理： 许业勤。

## 六、合同文件构成

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

1. 合同协议书
2. 成交通知书
3. 下述来往函件（最近日期排列在前）

序号	发件人	文函内容	日期
1	承包人	澄清疑问卷二回复	2023/5/8
2	发包人	澄清疑问卷二	2023/5/5
3	承包人	澄清疑问卷一回复	2023/4/28
4	发包人	澄清疑问卷一	2023/4/24
5	发包人	回标疑问回复文件(三)	2023/4/10
6	发包人	回标疑问回复文件(二)	2023/4/4
7	发包人	回标疑问回复文件(一)	2023/3/31

4. 合同条款
5. 工程规范
  - 5.1 工程基本措施项目规范及其附件
  - 5.2 精装修专业分包工程管理要求及其附件
  - 5.3 精装修技术规格说明书及其附件
6. 合同图纸（图纸另行装订成册）
7. 工程量计算规则
8. 工程量清单及综合单价分析表
9. 回标书及附件
10. 回标须知
11. 合同附件
12. 回标文件（视需要装订）

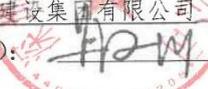
在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。若合同中所述条款、内容及含义有不清楚、意义含糊、出现矛盾或不一致，则应按上述文件的优先顺序解释。如分包人发现任何本合同的组成部分之间有任何不一致或歧义时，应及时以书面方式向发包人指出不一致或歧义之处。发包人有权就此发出有关指令予以解释，该指令为最终决定，分包人应予遵守。

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

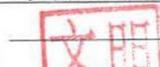
若回标文件及其附件（含回标文件澄清等）标准、要求高于议标文件或者其他

十二、分包单位开票信息

账户名：深圳安星建设集团有限公司  
联行号：307584021015  
账号：15673517840032  
开户行：平安银行深圳分行营业部

分包人（盖章）：深圳安星建设集团有限公司  
法定代表人（或委托代理人）：  
签订时间：2023.8.31



总承包人（盖章）：中建一局第一建设有限公司  
法定代表人（或委托代理人）：  
签订时间：2023.8.31



### 3. 竣工验收报告

# 工程竣工验收报告

(建筑工程)

工程名称: 平安信用卡大厦  
验收日期: 2021年12月23日  
建设单位(盖章):





## 二、工程竣工验收实施情况

### (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	程胜军
副组长	赵帅、周戈钧、赵挺
组 员	曾小健、李建奎、李成锴、张鉴烽

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	黄骁	刘浩然、张新东、吕巍、张定国
建筑设备安装工程	周巍	焦文才、范石林、廖有志
通讯、电视、燃气等专业工程	李胜军	夏瑞猛、朱玉良、邹广金、彭俊
工程质保资料	朱晓娟	王玉林、吴俊欣、向展呈、陆毅、姚圣雄、马姣娇

### (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行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设施、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

### 三、工程质量评定

分部工程名称	验收意见	质量控制资料核查	安全和主要功能核查及抽查结果	观感质量验收
地基与基础工程	合格	共 682 项  经审查,符合要求 682 项  经核定,符合规范要求 682 项	共核查 432 项,  符合要求 432 项。  经返工处理符合要求 0 项。	共抽查 221 项  符合要求 221 项  不符合要求 0 项
主体结构工程	合格			
建筑装饰装修工程	合格			
建筑屋面工程	合格			
建筑给水、排水及采暖工程	合格			
建筑电气工程	合格			
智能建筑工程	合格			
通风与空调工程	合格			
电梯工程	合格			

监  
 1  
 0  
 3  
 4  
 0  
 TR  
 饰  
 0  
 0  
 工  
 程  
 建  
 1  
 0  
 2  
 0  
 集  
 1  
 0  
 2  
 0  
 集  
 1  
 0  
 2  
 0  
 集



竣工验收结论:

总建筑面积 182994.04 m<sup>2</sup>, 由 3 层地下室(其中地下一层 设有夹层)、3-4 层裙房及裙房之上 3 栋(编号为 1 栋一单元、1 栋二单元、1 栋三单元)塔楼组成;1 栋整体属超高层公共建筑; 以上建筑设计耐火等级均 为一级, 工程设有室内消火栓系统、室外消火栓系统、火灾自动报警系统、 自动喷水灭火系统、气体灭火系统、防烟排烟系统、疏散指示标志系统、 消防应急照明系统等消防设施。

装修范围及部位:地下一层局部商业及公共通道及地下二、三层电梯厅等;裙房的一层大堂、电梯厅及公共通道, 二层城市公共通道, 三层电梯厅及走道, 四层办公、电梯厅及走道;1 栋一单元的五层十八层、十九层和三十七层电梯厅、茶水间和走道等公共区域, 七至十六层、二十至二十七层、二十九至三十六层、三十八层、四十至四十四层整层(不含防烟楼梯间及其前室、合用前室、设备房和管井);1 栋二单元五六层电梯厅、茶水间和走道等公共区域以及 1 栋二单元七至十四层和 1 栋三单元五至十二层整层(不含防烟楼梯间及其前室、合用前室、设备房和管井)。上述装修平面图中标注阴影部分不属本次装修范围, 装修总建筑面积为 80785.7 m<sup>2</sup>。装修不改变建筑原设计使用功能、防火分区、平面布置安全疏散及原设置消防设施。各部位采用的装修材料:顶棚采用燃烧性能等级为 A 级的铝板、不锈钢、透光膜和无机涂料(施涂于 A 级基材上)等进行装修, 地面采用燃烧性能等级为 A 级的瓷砖、水磨石、石材、人造石和 B1 级的阻燃塑木地板进行装修, 墙面采用燃烧性能等级为 A 级的瓷砖、铝板石材、玻璃和无机涂料(施涂于 A 级基材上)等进行装修。

项目消防定性: 本项目建筑为 一类超高层综合体、耐火等级为一级。结论:本工程完成合同约定和设计内容的工程施工, 工程质量符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准, 经验收组各成员一致认定:本工程质量为合格。同意通过验收

张崇峰 廖有志



建设单位:  (公章) 单位(项目)负责人: 2015年4月23日	监理单位:  (公章) 总监理工程师: 2015年4月23日	施工单位:  (公章) 单位(项目)负责人: 2015年4月23日	勘察单位:  (公章) 单位(项目)负责人: 2015年4月23日
---	--	---	---



### (三) 深圳平安财险大厦办公层装修 EPC 总承包工程

#### 1. 成交通知书

(2019.02版)

深圳平安财险大厦  
办公层装修EPC总承包工程  
成交通知书

致：深圳安星建设集团有限公司

我司诚意接受贵司为深圳平安财险大厦项目办公层装修 EPC 总承包工程的成交单位。成交金额为：RMB78,000,000.00 (大写：人民币柒仟捌佰万元整)，合同价格形式为  总价包干合同 (除合同明确暂定量工程外) /  固定单价合同。合同工期为：254 日历天 (以业主发出正式进场通知书之日起算)，工期需严格执行业主和总包方提供的总控计划安排及节点要求。

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

请贵司在下方签署盖章，并将其中贰份于三个工作日内送达我司，逾期送达的，我司有权视为贵司自动放弃本工程成交权，并有权选择其他投标单位成交此工程。

如贵司同意接受上述各项条款，贵司须在收到本成交通知三个工作日内完成签署，逾期未签署，我司同样有权视为贵司自动放弃本工程成交、签约权，我司有权选择其他单位成交此工程。我司并有权提取贵司议标 (或投标) 担保函项下的保函金额，由此造成的损失由贵司承担。

此致

敬礼



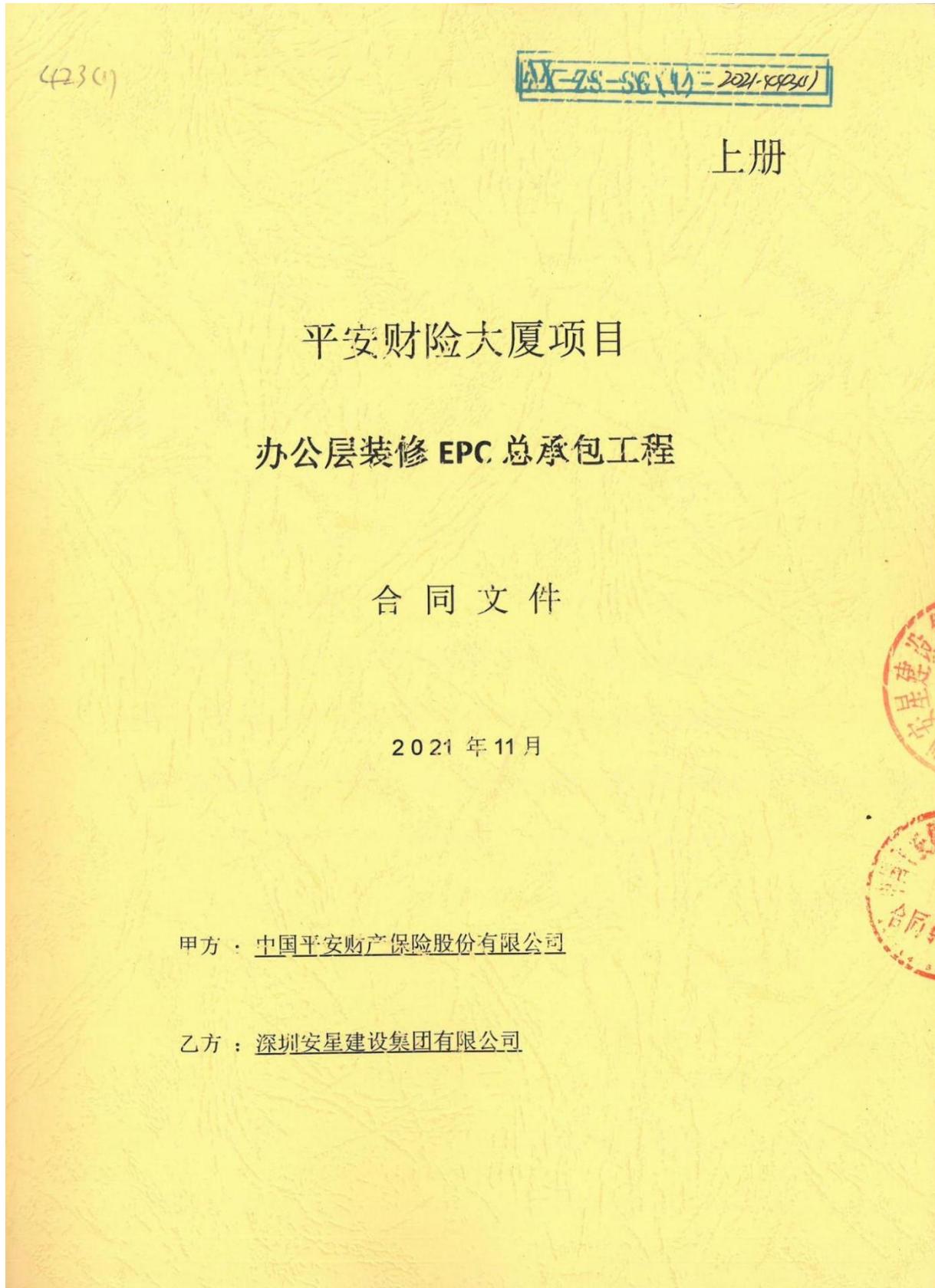
二〇二一年十月二十一日

致： \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_（公章）  
二〇二一年十月 日

## 2. 合同扫描件



## 第一部分 合同协议书

发包人(全称): 中国平安财产保险股份有限公司(以下简称甲方/业主)

承包人(全称): 深圳安星建设集团有限公司(以下简称乙方)

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就深圳平安财险大厦办公层装修EPC总承包工程有关事项协商一致,共同达成如下协议:

### 一、工程概况

1. 工程名称: 深圳平安财险大厦办公层装修EPC总承包工程。

2. 工程地点: 深圳市福田区中心区B116-0028地块,益田路与福华四路交汇处。

3. 资金来源: 自筹。

4. 工程内容: 精装修设计(方案、施工图、深化图等)、施工,及机电工程施工,及已完工程改造等。

5. 工程承包范围: 详见《工程界面划分表》。

6. 承包方式: 包设计(方案、施工图、深化图等)、包工、包料、包机械、包工期、包质量、包安全及文明施工、包验收。

### 二、合同工期

工期总日历天数: 254 天, 承包人应在上述工期内完成合同约定的事项直至经发包人验收合格。

计划设计开始工作日期为 2021 年 10 月 19 日, 具体开始工作日期为发包人批准后发出的开始工作通知中载明的开始工作日期。

计划开始现场施工日期:     /     年     /     月     /     日, 具体开始现场施工日期为发包人批准后发出的开始现场施工通知中载明的开工日期。

计划竣工日期: 2022 年 6 月 30 日。

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

### 三、质量标准

工程质量达到合格标准: 工程质量应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准, 符合设计文件、议标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准, 当合同约定的质量要求与相关法律、法规、规范和技术标准矛盾时, 以较高要求为准。

### 四、签约合同价与合同价格形式

#### 1. 签约合同价为:

人民币大写柒仟捌佰万元整(¥78,000,000.00), 其中不含税金额人民币柒仟壹佰伍拾伍万玖仟陆佰叁拾叁元零角贰分(¥71,559,633.02), 适用税率: 9%, 税金为人民币(大写) 陆佰肆拾肆万零叁佰陆拾陆元玖角捌分 (¥6,440,366.98元), 具体构成详见价格清单。

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

2. 合同价格形式为: (2)。

(1) 固定单价合同(以下简称“单价合同”);

(2) 总价包干合同(以下简称“总价合同”)。

中标后,承包人应根据发包人审核要求完成方案设计,扩初设计及施工图设计,及所有物料品牌审定并送样合格,前述发包人审核导致之调整,发包人不承担任何费用补偿。合同总价包干范围为前述发包人审定之图纸、物料及招标文件、澄清文件等,且最终回标报价(即签约合同价)等同于包干总价。

根据上述总价包干依据进行回标报价清单的完善与更新(设计与措施费同回标报价,仅调整修订实体工程量清单),并经发包人审定,该审定的清单即为价格清单,该价格清单及单价仅作为过程付款、变更调价(如有)之依据。对该价格清单列项、工程量、特征描述等与上述包干范围(发包方审定之图纸、物料书及招标文件、澄清文件等)构成的差异,发包人不承担任何费用补偿,差异部分视为已在合同总价中考虑,该风险由承包人承担。

3. 工程价款计量及支付

3.1 预付款

3.1.1 预付款的支付

本工程按如下第 (2) 种方式执行:

(1) 无预付款。

(2) 合同签订后支付合同总价 10% 的预付款,承包人须在支付前提供符合发包人要求的等额预付款保函,保函应为不可撤销、见索即付的独立保函,保函样本由发包人提供,预付款保函有效期至已完工实体工程造价覆盖预付款金额时点,并外加 30 日历天。

3.1.2 预付款担保

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

3.2 计量

3.2.1 计量原则

工程量计量按照合同约定的工程量计算规则、图纸及变更指示等进行计量。

3.2.2 计量周期

建筑安装工程量的计量按月进行。

3.2.3 单价合同的计量

单价合同的计量按照本项约定执行:

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

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

#### 3.2.4 总价合同的计量

按月计量支付的总价合同,按照本项约定执行:

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

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

3.2.5 总价合同采用支付分解表计量支付的,可以按照第 3.2.4 项(总价合同的计量)约定进行计量,但合同价款按照支付分解表进行支付。

#### 3.2.6 其他价格形式合同的计量

合同当事人可在合同条款中约定其他价格形式合同的计量方式和程序。

### 3.3 工程进度款支付

3.3.1 各方约定本工程进度款及保修金的支付方式为:

A. 直接汇款方式支付工程款:

工程款(不含设计款)支付方式如下:

(1) 合同价格清单确定后方可进行工程进度款申请,每月按进度支付已完工程价款 80%(含发包人已支付之预付款);

(2) 工程完工后,累计支付到已完成工程总造价金额的 85%;

(3) 工程经竣工验收合格、发包人发出竣工证明书且全部工程及合格的竣工资料都已完成移交后,支付到已完成工程总造价金额的 90%;

(4) 结算完成后,支付到结算金额的 97%,余款 3%作为质量保修金;

(5) 缺陷责任期自开始满一年、扣除保修费用(如有)后无息支付一半质量保修金;缺陷责任期自开始满二年、扣除保修费用(如有)后,无息支付剩余金额。

设计款支付方式如下:

(1) 完成方案设计及其扩初设计,设计成果经甲方确认后,支付设计费的 40%。

(2) 完成施工图设计,设计成果经甲方确认后,支付设计费的 20%。

(3) 工程经竣工验收合格、发包人发出竣工证明书且全部工程及合格的竣工资料都已完成移交后,支付设计费的 30%;

(4) 结算完成后,支付设计费的 7%,余款 3%作为质量保修金,保修金支付及扣除同工程款保修金。

述第1)目的约定开具发票,依约应当开具增值税专用发票的,可以到税务局代开。

(3)并本合同按下述第 1)项执行:

1)上述任一笔款项支付条件达成时间早于合同签订时间的,则相应合同价款支付时间顺延至合同签订后20个工作日,且发包人不承担逾期支付违约责任。

2)上述任一笔款项支付条件达成时间早于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日的,则相应合同价款支付时间顺延至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日(与前面日期一致)后20个工作日,且发包人不承担逾期支付违约责任。

(4)工程价款结算与支付的原则。

工程价款结算与支付应遵循以下原则:

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

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

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

(5)措施费支付方式

1)措施项目清单价款的90%按每月实际完成实体工程量比例支付(即当月完成的实体工程量的价款占合同实体价格清单总价的90%支付,合同实体价格清单总价是指合同价格清单总价扣除设计费、措施费及暂列金额、暂定款后的价格),支付至措施项目清单价款的90%;

2)结算完成后,措施费价款支付到结算金额的97%。

## 五、项目经理

承包人项目经理: 邓敏。

## 六、合同文件构成

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

九、补充协议

合同未尽事宜,合同当事人另行签订补充协议,补充协议是合同的组成部分。

十、合同生效

本合同自双方法定代表人或委托代理人签署并加盖公章或合同专用章后生效。

十一、合同份数

本合同一式捌份,均具有同等法律效力,发包人执陆份,承包人执贰份。

发包人(盖章):

住所地:

法定代表人(或委托代理人):

签订日期:2021年11月19日



承包人(盖章):

住所地:

法定代表人(或委托代理人):

签订日期:2021.11.19



承包人的授权委托书(黏贴处)

## 第二部分 合同条款

### 合同条款前附表

项号	条款号	内容	约定
1	1.1.2.4	监理人名称	_____。
2	1.1.2.5	设计人名称	_____。
3	1.4.3.4	防水等级	本工程防水等级适用《平安不动产有限公司防水抗渗体系标准》第 <u>  /  </u> 级，如选用的标准与图纸中存在不一致，以选用的标准为准。
4	1.6.1	发包人文件的提供和交底	发包人向承包人提供文件的数量： <u>  /  </u> 套。
5	1.6.3	承包人文件	<p>需要由承包人提供的文件，包括：</p> <p>(1) 承包人根据发包人要求负责设计图纸和其他需要提供的文件；</p> <p>(2) 项目实施计划、施工组织设计、项目进度计划、施工进度计划；</p> <p>(3) 施工总布置设计（包括施工总平面布置图、主要剖面图、设计说明书等）；</p> <p>(4) 主要施工方法和措施，包括专项施工方案、施工需要的浇筑图、车间加工图和安装图等施工文件；</p> <p>(5) 施工图预算文件（如有）；</p> <p>(6) 满足工程相关行政审批手续所必须的应由承包人负责的相关文件；</p> <p>(7) 竣工文件、操作和维修手册等相关文件。</p> <p>(8) 其他：<u>  参见《任务书》要求  </u>。</p> <p>承包人提供的文件的数量为：<u>  陆  </u>套；</p> <p>承包人提供的文件的形式为：<u>  除  陆  套纸质版外，根据发包人需要提供可编辑的电子文档。  </u></p>
6	1.7.2	发包人、承包人、监理人指定的文件接收人及接收地点	<p>发包人接收文件的地点：<u>  发包人办公地点  </u>；</p> <p>发包人指定的接收人为：<u>  发包人代表  </u>。</p> <p>承包人接收文件的地点：<u>  工地现场  </u>；</p> <p>承包人指定的接收人为：<u>  项目经理、承包人的现场工作人员（姓名：<u>  邓敏  </u>）或项目经理书面指定的其他人员。  </u></p> <p>监理人接收文件的地点：<u>  工地现场  </u>；</p>

项号	条款号	内容	约定
			监理人指定的接收人为： 总监理工程师 。
7	1.10.3	关于场外交通和场内交通的边界的约定	_____ / _____。
8.1	2.2	发包人代表姓名	<u>(胡建波)</u>
8.2	2.2	发包人代表授权范围不包含的内容	合同价款调整、工期调整、竣工验收、竣工结算等事宜
8.3	2.2	发包人代表下发工程指令或工程签证的附加生效条件	若发包人代表未同时任职发包人项目总负责人，则须同时加盖发包人公章；若发包人代表同时任职发包人项目总负责人（以发包人另行出具的书面证明文件为准），则须同时具备以下第 <u>(3)</u> 项附加生效条件（如选择选项（2）应注意补充完整该项内容）： （1）加盖发包人工程部专用章； （2）加盖发包人 <u> / </u> 项目专用章； （3）发包人授权代表签字。
9	3.1/(9)	承包人提交的竣工资料的内容及套数	承包人提交的竣工资料的内容： <u>按《建筑工程资料管理规程》JGJ/T185-2009 要求提交并应符合工程所在地竣工档案验收要求标准，以两者中要求较高者为准</u> 。 承包人需要提交的竣工资料套数： <u>纸质版陆套，并应按发包人要求提供相应的电子版本。</u>
10	3.1/(12)	承包人应履行的其他义务	1、本工程总价包干，包含在指定工期内完工所需之一切加班、赶工、夜间施工及政府停工等影响及费用，发包方不会有任何费用及工期补偿； 2、承包人应根据发包人审核要求完成方案设计，扩初设计及施工图设计，及所有物料品牌审定并送样合格，前述发包人审核导致之调整，发包人不承担任何费用补偿。合同总价包干范围为前述发包人审定之图纸、物料及招标文件、澄清文件等，并，包干总价等同于最终回标报价； 3、发包人完成施工图、材料样板及所有施工物料审定后，须进行回标报价清单的完善与更新（设计与措施费

项号	条款号	内容	约定
			<p>同回标报价，仅调整修订实体工程量清单），并经发包人审定，该审定的清单即为价格清单，该价格清单及单价作为过程付款、变更调价（如有）之依据。对该价格清单列项、工程量、特征描述等与上述包干范围（发包方审定之图纸、物料书及招标文件、澄清文件等）构成的差异，发包人不承担任何费用补偿，差异部分视为已在合同总价中考虑，该风险由承包人承担；</p> <p>4、回标报价清单将用于投标方案的成本合理性评估，并作为中标后根据施工图重新计量合同清单时主要装饰、机电物料的单价依据，及各部位区域单位装饰及机电成本的下限（除非发包方审核要求降低标准外）；</p> <p>5、本工程设计费项目视为包干性质，回标报价已通盘考虑本工程可能发生的方案设计、扩初设计、施工图设计、深化设计及其他设计相关费用，包括了所有应该发生的设计相关费用，无论是否增加，均不再予以调整。但承包人未实施项，相应费用予以扣除。</p>
11	3.2.1	项目经理	姓名： <u>邓敏</u> ； 身份证号： <u>430528197010300054</u> ； 联系电话： <u>139 0244 1027</u> 。
	3.2.6	设计负责人	姓名： 陈丹； 身份证号： 350104198210031559。
	3.2.7	采购负责人	姓名： 黄志杰； 身份证号： 445222198203120830。
	3.2.8	施工负责人	姓名： 邓敏； 身份证号： 430528197010300054。
12	3.7	履约担保	该条款相应内容选择的选项为： <u>银行保函</u> 。 现金： 金额为签约合同价的 <u>    </u> / <u>    </u> %； 银行保函： 担保金额为签约合同价的 <u>10</u> %。
13	4.2	总监理工程师	姓名： <u>    </u> / <u>    </u> ； 身份证号： <u>    </u> / <u>    </u> ； 联系电话： <u>    </u> / <u>    </u> 。

## 1 项目概况

本项目为平安财险大厦项目，是中国平安财产保险股份有限公司投资的建设项目，建设用地位于深圳市福田区中心区 B116-0028 宗地的地块，益田路与福华四路交汇处。项目占地面积 6,262.1 m<sup>2</sup>，总建筑面积 114507.32 m<sup>2</sup>，容积率 13.45，建筑高度 220.4 米，计容面积 84233.84 m<sup>2</sup>（其中商业 6900 平方米、商业办公 71500 平方米、变电站 3000 平方米），110KV 变电站建成后移交供电部门使用（变电站普装标准竣工验收后移交，精装总承包及所属分包在变电站施工过程中须接受深圳市供电局委派的电力监理单位的现场管理，并按照南方电网公司有关规定完善相关施工资料）。

本工程施工范围如下：

1. 财险大厦26-39层，总面积约21423m<sup>2</sup>；
2. 三区及四区设为财险职场，共13个楼层，总面积约20903m<sup>2</sup>，其中26-33层为科技中心员工使用，35、37-39层为管理层办公职场，36层设为会议楼层。

具体位置见各楼层装修示意图

### 3. 竣工验收报告

# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：平安财险大厦项目办公层装修 EPC 总承包工程

验收日期：2022 年 11 月 14 日

建设单位（盖章）：中国平安财产保险股份有限公司



## 一、工程概况

项目编号	S-2018-E47-500368	项目代码	
项目名称	平安财险大厦项目 办公层装修 EPC 总 承包工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市福田区益田路与福华四路交汇处		
建筑面积	0 m <sup>2</sup>	工程造价	7800 万元
结构类型	塔楼框架核心筒结 构	层数	室内装饰楼层 13 层
立项批准 文号	深福田发改备案 [2018]0015 号	宗地号	B116-0028
用地规划许可证号	深规土许 FT-2018-0001 号	工程规划许可证号	深规土建许字 FT-2018-0037 号
施工许 可证号	2018-440300-47-03- 50036802	监理许可证号	/
开工日期	2022 年 04 月 16 日	验收日期	2022 年 11 月 14 日
监督单位	深圳市建筑工程质 量安全监督总站	监督编号	Q44030120180103 -- 04
建设单位	中国平安财产保险股份有限公司		
勘察单位	/		
设计单位	深圳安星建设集团有限公司		
总包单位	深圳安星建设集团有限公司		
承建单位 (土建)	/		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	/		
监理单位	广州宏达工程顾问集团有限公司		
施工图审查单位	/		

## 二、工程竣工验收实施情况

### (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	姚伟军
副组长	王凯
组员	李胜军、周宏、李伟文、毛秀军、陈丹、邓敏、曹梅、邹广金、伍基红、叶锦旋、陈新平

#### 2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	吴英杰	王夏风、刘会锋、罗国洋、邓剑锋
建设设备安装工程	颜伟东	邝志伟、王勇力、王少雷、文曙光
工程质控资料	于冰	易明、邹敏、向文

### (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行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、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。

### 三、工程质量评定

单位工程：平安财险大厦项目办公层装修 EPC 总承包工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
主体结构	符合要求	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑装饰装修	符合要求	共_8_项，其中： 经审查符合要求_8_项 经核实符合要求_8_项	共_2_项，其中： 资料核查符合要求_2_项 实体抽查符合要求_2_项	共_7_项，其中： 评价为“好”的_7_项 评价为“一般”的_0_项
屋面	符合要求	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共_19_项，其中： 经审查符合要求_19_项 经核实符合要求_19_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_5_项 评价为“一般”的_0_项
通风与空调	符合要求	共_19_项，其中： 经审查符合要求_19_项 经核实符合要求_19_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_4_项，其中： 评价为“好”的_4_项 评价为“一般”的_0_项
建筑电气	符合要求	共_19_项，其中： 经审查符合要求_19_项 经核实符合要求_19_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_9_项，其中： 评价为“好”的_9_项 评价为“一般”的_0_项
智能建筑	符合要求	共_16_项，其中： 经审查符合要求_16_项 经核实符合要求_16_项	共_1_项，其中： 资料核查符合要求_1_项 实体抽查符合要求_1_项	共_5_项，其中： 评价为“好”的_5_项 评价为“一般”的_0_项
建筑节能	符合要求	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
电梯	符合要求	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

#### 四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	姚伟军	中国平安财产保险股份有限公司	甲方项目负责人		姚伟军
2	王凯	中国平安财产保险股份有限公司	甲方生产负责人		王凯
3	吴英杰	中国平安财产保险股份有限公司	甲方专业工程师		吴英杰
4	颜伟东	中国平安财产保险股份有限公司	甲方专业工程师		颜伟东
5	李胜军	中国平安财产保险股份有限公司	甲方专业工程师		李胜军
6	周宏	中国平安财产保险股份有限公司	甲方专业工程师		周宏
7	于冰	中国平安财产保险股份有限公司	甲方资料工程师		于冰
8	陈丹	深圳安星建设集团有限公司	设计项目负责人		陈丹
9	李伟文	广州宏达工程顾问集团有限公司	总监理工程师		李伟文
10	邓敏	深圳安星建设集团有限公司	施工单位项目负责人		邓敏
11	伍基红	深圳安星建设集团有限公司	深化设计负责人		伍基红
12	邝志伟	广州宏达工程顾问集团有限公司	专业监理工程师		邝志伟
13	王勇力	广州宏达工程顾问集团有限公司	专业监理工程师		王勇力
14	王夏凤	广州宏达工程顾问集团有限公司	专业监理工程师		王夏凤
15	刘会锋	广州宏达工程顾问集团有限公司	专业监理工程师		刘会锋
16	毛秀军	广州宏达工程顾问集团有限公司	安全监理工程师		毛秀军
17	易明	广州宏达工程顾问集团有限公司	监理资料员		易明
18	曹梅	深圳安星建设集团有限公司	施工单位项目技术负责人		曹梅
19	邹广金	深圳安星建设集团有限公司	施工单位项目副经理		邹广金
20	叶锦旋	深圳安星建设集团有限公司	施工单位现场工程师		叶锦旋
21	罗国洋	深圳安星建设集团有限公司	装饰负责人		罗国洋
22	王少雷	深圳安星建设集团有限公司	机电施工员		王少雷
23	文曙光	深圳安星建设集团有限公司	机电施工员		文曙光
24	邓剑锋	深圳安星建设集团有限公司	装饰施工员		邓剑锋
25	陈新平	深圳安星建设集团有限公司	专职安全员		陈新平
26	向文	深圳安星建设集团有限公司	现场深化设计		向文
27	邹敏	深圳安星建设集团有限公司	施工资料员		邹敏

## 五、工程档案核查情况

类别		核查意见	纸质	电子
工程 文件	工程准备阶段文件	真实、完整、齐全	√	
	监理文件	真实、完整、齐全	√	
	施工文件	真实、完整、齐全	√	
	各分部（专业）竣工图	真实、完整、齐全	√	
声像文件		已形成		
竣工图 CAD 文件		已形成		
BIM 竣工模型数据		/		

- 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。

## 六、各专项验收结论

序号	专项验收	结论
1	人防工程	不涉及此项
2	特种设备	不涉及此项
3	水土保持设施	不涉及此项
4	防雷装置	不涉及此项
5	环境保护设施	不涉及此项
6	海绵设施	不涉及此项
7	通信工程配套	不涉及此项
8	节水、排水设施	不涉及此项
9	有线电视网络设施	不涉及此项
10	涉及国家安全事项的建设 项目	不涉及此项
11	无障碍设施	不涉及此项
12	住宅光纤到户	不涉及此项
13	住宅信报箱	不涉及此项
14	绿色建筑	不涉及此项
15	新能源汽车充电设施	不涉及此项
16	城建档案	合格
17	燃气工程	不涉及此项
18	其它专项	/

## 七、工程验收结论及备注

<p>本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。</p>	
<p>建设单位 审查 情况</p>	<p>经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2022年11月14日）。</p> <p>建设单位（公章）：              单位（项目）负责人：  </p> <p style="text-align: right;">2022年11月14日</p>
<p>监理单位（公章）： 总监理工程师：</p>	<p>设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：</p>
<p>2022年11月14日</p>	<p>2022年11月14日</p>
<p>施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：</p>	<p>勘察单位（公章）： 姓名：陈丹 单位（项目）负责人： 有效期：2023年05月</p>
<p>2022年11月14日</p>	<p>年 月 日</p>



## (四) 平安信用卡大厦自用职场装修工程

### 1. 合同扫描件

AX-ZS-SG(1)-2025-405

平安银行股份有限公司  
平安信用卡大厦自用职场装饰装修项目装饰装修工程施工合同

合同编号: PTHH-CC01-202510-0027



本合同双方为：

甲方（银行）：平安银行股份有限公司信用卡中心（注册地：深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街1号前海深港合作区管理局办公楼A栋201室，深圳市南山区桃园路171号平安银行南头大厦5楼、7-10楼、15楼、17楼）

乙方（供应商）：深圳安星建设集团有限公司（注册地：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路4号天安数码时代大厦B座八层805-806）

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程

施工项目协商一致，订立本合同。

本合同附件具有与合同同等的法律效力，附件包括：

附件1：工程量报价清单

附件2：主要材料、设备品牌产地一览表

附件3：工程质量保修书

附件4：施工图纸

附件5：方案建议文件

附件6：涉税条款

### 1. 词语定义

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

### 2. 工程概况

- 2.1 工程名称：平安信用卡大厦自用职场装修工程。
- 2.2 工程地点：深圳市南山区梦海大道与桂湾三路交叉路口。
- 2.3 项目概况：大厦整体计容建筑面积14万平方米（办公12.72万平方米，商业1.28万平方米）。由三栋塔楼组成，A塔11.4万平方米，B塔1.4万平方米，C塔1.2万平方米。平面信用卡大厦自用职场装饰装修项目办公区面积29188.07平方米，食堂面积3265平方米，共计约32453.07平方米。
- 2.4 工程内容：拆除工程、土建工程、装饰工程、强电工程、给排水工程、防水工程、窗帘改造工程、空调工程、消防工程、办公楼层机房装修等（详报价清单范围内列明所有）。

### 3. 承包范围及工作内容

- 3.1 承包范围：本次承包的范围为深圳安星建设集团有限公司2025年9月28日设计的全套施工图纸。图纸名称为：平安信用卡大厦自用职场装饰装修工程施工图纸。
- 3.2 工作界面的划分：
  - 3.2.1 拆除工程
    - 3.2.1.1 保护性拆除：铲除原墙/顶面涂层，保留结构面基层；拆除不需要的地面饰面、墙面饰面、天花板、灯具、开关插座面板、空调风口、消防喷头，可二次利用材料需单独堆放；切割拆除不需要的非承重隔墙（含轻钢龙骨墙体）。
    - 3.2.1.2 垃圾处理：建筑垃圾分类（混凝土块/金属/木材）装袋清运；危险废物按深圳环保要求处置。
  - 3.2.2 土建工程

3.2.2.1 完成本项目内的土建施工工作，包括隔墙、湿作业、楼梯、钢结构、散力架等（有特别约定的土建工作除外，如5F IT机房与UPS机房之间的内隔墙除外），具体以施工图为准。

3.2.2.2 完成本项目内的各专业承包商（如安防、综合布线、多媒体、家具、机房、视频会议系统、晨会系统及甲供设备等其他专业工程）墙地面开槽、打洞后的孔洞封堵、墙地面修补、完善工作等，具体以施工图为准。

### 3.2.3 装饰工程

3.2.3.1 完成本项目的天花、地面、墙体装修工作，包括所有门（含防火门，原有门、IT机房和UPS机房的防火防盗门除外）的制作安装、墙体砌筑和抹灰、成品隔断、挡烟垂壁的购置及安装工作。

3.2.3.2 完成本项目架空地板和天花板等的拆除后整改、安装及恢复工作。

3.2.3.3 完成本项目验收各专业调整或甲方要求调整导致的天花、墙面、地面拆改及恢复工作。

3.2.3.4 完成所有天花、地面、墙体装修，收边收口工作、设备检修口（包括但不限于其它分包单位之间设备设施安装配合等）等工作。

3.2.3.5 完成消保展厅及总部文化展示区的装饰装修工程，包括但不限于墙面、地面、天面、灯具以及利旧设备拆除安装调试等。

3.2.3.6 完成开放办公区、会议室、洽谈室、贵宾接待室、新增卫生间、茶水间、安保监控机房等标准区域装修工程。

3.2.3.7 完成酒吧、休闲咖啡区、多功能挑空区、工会活动区、淋浴间、综合服务中心、瑜伽室、乒乓球室、阳台、收发室、信访接待室等非标区域的装饰装修工程。

### 3.2.4 强电工程

3.2.4.1 完成本项目各用电点的所有管、线的预埋及开槽、恢复工作，包括所有灯具、开关插座、面板等终端产品的供货安装及调试工作，包括自大厦低压配电间至各楼层配电箱的主电缆及桥架安装、敷设及调试工作（含箱体和对应的元器件）。

3.2.4.2 负责由UPS间至各层网络配线间、24h空调、24h用电点位等的电源电缆敷设，具体以图纸为准。

3.2.4.3 所有强电末端控制箱及电器元件全部属于机电范围，涉及原有强电系统的改造、安装、调试工作均属承包范围内。

3.2.4.4 本项目内所有空调及消防设备（包含新风、风幕机、排风机、室外机、强排烟机、应急照明等设备，机房精密空调除外）用电的电缆及电箱（含箱体和对应的元器件）由装修单位进行采购、安装及敷设。暖通空调工程所有设备的检修口等工作内容由乙方负责。

3.2.4.6 本项目的楼层配电箱（含箱体和对应的元器件）至视频会议系统、晨会系统、多媒体系统、智能化灯光系统、所有室内发光标识（形象墙的LOGO）、本地会议室电视机/投影机/电动投影幕等所有用电点位（含点插座）的布线工程，以及所有室内发光标识（形象墙的LOGO）的安装，均属承包范围内。

3.2.4.7 完成茶水间、水吧设备（如微波炉、冰箱、直饮水机、咖啡机等）用电的电缆、插座及电箱（含箱体和对应的元器件）采购供货、安装及敷设。

### 3.2.5 给排水工程

3.2.5.1 完成施工图纸内的所有给水管道敷设、预留预埋及开槽、恢复工作。涉及原有给水系统的改造、安装工作均属承包范围内。

3.2.5.2 完成施工图纸内的所有排水管道敷设、预留预埋及开槽、恢复工作。涉及原有排水系统的改造、安装工作均属承包范围内。

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

3.2.6 防水工程：完成标段装修范围内的所有防水工程（IT机房、UPS机房内防水除外）。

3.2.7 家私、窗帘及饰品：完成固定家具、窗帘盒、窗帘布及配件的制作安装工作以及已有窗帘的改造，活动家私及饰品不属承包范围内。

### 3.2.8 空调工程

按照邀请招标文件、施工图纸及现场现状，完成空调工程的施工、送排风系统、调试及验收等工作。具体包括，但不限于以下工作内容：

3.2.8.1 根据图纸将无用的原有空调设备、空调水管及风管、线管等拆除；所有拆除的管线、阀门等所有设备均归甲方所有（具体现场确认），所有末端设备均应保护性拆除，拆除后运至指定位置，用于利旧使用或处置。

3.2.8.2 空调设备的卸车、运输、辅材、安装及调试。

3.2.8.3 所有空调风口（含装饰假风口及空调风口）属空调工作范围。

3.2.8.4 空调系统的冷却水管的供货、安装及调试；空调、新风、风幕机、排风机等设备采购安装均在本次承包范围之内；另所有空调管道需按设计图纸要求进行保温施工，并符合验收要求；包含所有空调系统设备（含新风）、阀门、管线及控制系统的供货、安装及调试工作（含两年内的维保、盘管机和过滤网清洗）；包括但不限于完成施工图纸内的所有风管管道及冷媒、冷凝水管的敷设、预留预埋及开槽、恢复工作；涉及原有暖通系统的改造、安装、清洗、调试工作均属承包范围内。

3.2.8.5 多联机/分体机空调系统的冷媒管、冷凝水管及空调系统的末端风管、空调设备的供货、安装及调试（含配合进行原VAV-BOX箱及风管位置调整、原商用空调工程等）。

3.2.8.6 根据施工图纸及现场实际情况，需完成的其他空调系统的工作内容，如本工程相关的管、线的敷设（含开槽及恢复）工作，配合现场其他专业承包商施工等。

3.2.8.7 空调主机至室内机之间的所有线缆（控制、信号），室内机温控面板及其控制线，开关箱到设备之间的线缆及桥架。

3.2.8.8 空调工程设备安装所需墙体、屋面打孔。

3.2.8.9 空调室外机基础及支吊架（需考虑防锈、防水、基座等电位连接、噪音及震动等现场实际因素），冷媒管、凝结水管、送回风管的保温，原有空调水管及风管（含供暖工程）拆除改造的施工内容。

3.2.8.10 按照招标文件、施工图纸及现场实际情况需要完成的其他暖通空调工程施工内容。

3.2.8.11 勘察现场时请详细考察周边环境例如：室外机的摆放位置、室外管线的走向。包括原有设备及管线的拆除、翻新维修、利旧，原有利旧设备的保护、测试、检查保证正常使用等工作。

### 3.2.9 消防工程

按照施工图纸及现场现状，完成项目的前期开工报建、施工、调试及报批验收、装修材料的防火箱能检测首次送检（审）费、第三方检测费、物业配合放水费、增加接入模块和联合调试费等）等工作。具体包括，但不限于以下工作内容：

3.2.9.1 拆除原消防系统中不需要的材料设备，包括但不限于：管道、阀门、线槽（线管）、消防箱、喷淋头、感烟（温）探测器、消防设备等；拆除的材料设备经甲方认可后可用于本工程使用，否则不得再次用于本工程。本项目拆除费用由乙方根据招标图纸、本大楼原图纸、现场踏勘情况自行测算并包干，所有涉及拆除费用不扣减、不增补。所有拆除的建筑垃圾清运出场。

3.2.9.2 完成本项目内的防排烟、补风系统、自动喷淋系统、疏散指示系统、应急照明系统、火灾自动报警系统、消防电系统、气体灭火系统、强排烟及灾后排气（含设备、电源和风管）、强切信号、灭火器器具、防火卷帘等的材料、设备的供货、运输、装卸及安装，系统调（测）试及消防报批及验收通过等。

3.2.9.3 完成本项目内所有装修材料送检、消防报检工作并承担检验检测费用。

3.2.9.4 根据现场现状，完成本工程所有消防系统（含原消防系统中保留部分）的管道、设备的防锈及油漆处理、管道标识等工作。

3.2.9.5 负责完成本工程的有关政府部门要求的消防报建及消防验收工作，确保此消防报建在开工令发出后的10个日历天之内获得政府相关主管部门的通过，消防验收在2025年11月30日之前获得政府相关主管部门的通过，提交验收合格有效文件。

2.9.6 负责从电箱开关末端到消防设备之间的电缆、管、线、线槽、桥架的敷设（含开槽及恢复）敷设及安装工作。

3.2.9.7 负责烟感安装、疏散指示系统安装、应急照明系统安装、防排烟系统安装、气体灭火系统安装、喷淋、消火栓定位及开孔封堵工作等。

3.2.9.8 根据施工图纸及现场实际情况，完成其他消防工程的工作内容。

3.2.9.9 消防系统施工过程中对施工区域内本大楼已完工程应采取周密的保护措施，并确保不发生任何损坏，包括但不限于幕墙、地面、天花、设备及各类管线等。如有任何损坏，需恢复原样并得到业主的认可。

3.2.9.11 需解决政府部门消防报批和验收以及与大厦物业单位的所有沟通工作（含所有费用，包括但不限于第三方检测费、报建费用、物业配合放水费、增加接入模块和联合调试费等）。

3.2.9.12 完成气体灭火设计及施工（含泄压口、气体灭火事故排风管道路施工）；完成设备消防联动，并敷设消防联动控制线，需与机房配电，新排风、精密空调及门禁联动。

### 3.2.10 特定功能/专业施工界面划分

序号	交叉区域/专业名称	装修总承包施工任务	专业单位施工任务
1	五层 IT 机房及 UPS 机房	1. A 塔五层机房外墙原墙体拆除、原门洞移位；新砌外围土建墙体、钢筋网防护及抹灰；预留门洞； 2. A 塔五层土建墙体外围防水； 3. A 塔五层机房内所有天花管线、暖通管道、配电箱、消防设施等拆除（整个机房内所有东西拆除干净）；拆除的天花管线、暖通管道、配电箱、消防设施需与其它区域提供功能服务的，还需完成移位安装、改造及调试； 4. 市电工程类：主干电缆敷设及接驳、电箱供应及安装、末端点位管线敷设及插座安装；配线间的主干接地施工（不含设备接地）及接地点防雷检测； 5. UPS 电工程类：按 UPS 和电池厂商提资完成散力架设计、供应及安装；负责由 UPS 间至各层网络配线间、24h 空调、24h 用电点位等的电源电缆敷设； 6. 空调工程：精密空调给排水管道施工； 7. 消防工程：气体灭火设计及施工（含泄压口、气体灭火事故排风管道路施工）；完成设备消防联动，并敷设消防联动控制线，需与机房配电，新排风、精密空调及门禁联动。	1. A 塔五层 IT 机房区域室内原墙体拆除、240mm 厚新砌墙体（含钢筋网防护及抹灰）； 2. A 塔五层内围防水； 3. A 塔五层 IT 机房区域内防火防盗门； 4. A 塔五层 T 机房区域电池散力架方案提资； 5. 负责 UPS 电源主机进线及及输入输出配电柜，IT 机房用的 UPS 电源电缆敷设。 6. 空调区域的防水围堰及地漏，还有地漏的防水处理。

2	五层安保监控机房	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. A塔五层安保机房原墙体拆除、原门洞移位；新砌分户土建墙体及抹灰；按规范增加钢筋网防护；预留门洞；</li> <li>2. A塔五层土建墙体外围防水；</li> <li>3. 防火防盗门定制及安装；</li> <li>4. 装修工程（按图施工：天花铝扣板、墙面乳胶漆及踢脚线、地面静电地板、挡鼠板定制及安装）；</li> <li>5. 市电工程类：强电点位管线敷设及插座安装，照明灯具供应、安装及开关控制；设备间的主干接地施工（不含设备接地）及接地点防雷检测；</li> <li>6. UPS 电工程类：UPS 配电箱到末端的管线敷设、插座供应及安装；</li> <li>7. 空调工程：新增空调供应及安装，配套强电施工，配套冷凝水排水管道施工；</li> <li>8. 消防工程：水喷淋、报警系统及强排烟系统的拆改施工及气体灭火系统设计和施工。</li> </ol>	负责机房内安保监控系统的施工
3	楼层配线间及安防机房	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配线间范围消防喷淋头拆除并封堵；配线间范围原有墙面装饰拆除；</li> <li>2. 土建墙体施工及抹灰、原有墙体抹灰；</li> <li>3. 防火防盗门定制及安装、钢网格隔墙与配套门扇定制及安装；</li> <li>4. 配线间装修工程（天花铝扣板、墙面乳胶漆及踢脚线、地面静电地板、挡鼠板定制及安装）；</li> <li>5. 市电工程类：主干电缆敷设及接驳、电箱供应及安装、末端点位管线敷设及插座安装，照明灯具供应、安装及开关控制；网络机柜的强电供电（下出线，接线到网络机柜配套的 PDU）；配线间的主干接地施工（不含设备接地）及接地点防雷检测；</li> <li>6. UPS 电工程类：UPS 机房到楼层 UPS 配电箱的电缆供应及敷设；楼层 UPS 配电箱的供应及安装；楼层 UPS 配电箱到末端的管线敷设、插座供应及安装；网络机柜的强电供电（下出线，接线到网络机柜配套的 PDU）；</li> <li>7. 空调工程：原大厦空调出风口改造；新增 24h 单冷空调供应及安装，配套强电施工及配置定时控制设备，配套冷凝水排水管道施工；</li> <li>8. 消防工程：气体灭火设计及施工（含泄压口、气体灭火事故排风管道施工）；气体灭火设计及施工（含泄压口、气体灭火事故排风管道施工）；</li> <li>9. 完成设备消防联动，并敷设消防联动控制线，需与机房配电，新排风、精密空调及门禁联动。</li> </ol>	负责 PDU 线路安装，不负责 UPS 配电箱到机柜的管线敷设。
4	IT 综合布线	负责出具综合机电管线路图和综合机电末端点位图纸，提供给其他分包单位，督促其他分包单位按照确认的综合机电管线路图进行有序施工。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 线槽及布线施工；</li> <li>2. 光纤连接施工；</li> <li>3. 模块安装施工；</li> </ol>
5	安防系统（监控、机房、门禁）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原有设备点位拆除；</li> <li>2. 门禁强切信号给到各楼层的安保机柜；</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 卫生间、楼梯间、阳台安防报警系统布线；</li> <li>2. 监控、门禁、门磁布线施工；</li> </ol>
6	视频会议系统	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 会议室设备柜；</li> <li>2. 会议指引屏墙面开孔；</li> <li>3. 智能控制屏墙面开孔；</li> <li>4. A塔 44F 3 间小会议室，电视机框预留，摄像机框预留；</li> <li>5. A塔 44F 大会议室 LED 屏幕电源预留；</li> <li>6. A塔 37F 多功能开放区 LED 屏幕电源预留；</li> <li>7. 各设备需增加承重点的骨架及基层施工（按视频会议系统施工方提资，按需求施工）；</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 智能灯光控制管线施工；</li> <li>2. 智能灯光调试，智能灯光中控模块；</li> <li>3. 会议室视频会议系统 以及周边设备布线；</li> <li>4. 会议室视频会议系统 以及周边设备安装；</li> <li>5. 各设备需增加承重点的骨架及基层提资；</li> </ol>
7	晨会系统	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 晨会电视强电电源及插座施工</li> <li>2. 晨会机柜电源敷设（10F、35F）</li> </ol>	负责晨会末端设备安装

8	多媒体专业（利旧（展厅和直播间）	负责提供强电电源、开关插座施工，利旧设备拆除运输及安装	—
---	------------------	-----------------------------	---

3.2.11 负责统一进行第三方审图、施工报建报验、过程检查、隐蔽验收、施工许可证办理等所有行政报批工作，并确保验收通过（涉及费用由施工方根据自身情况自行报价包干），不再向其他专业供应商收取管理费。

3.2.12 其他工程：根据本文件、施工图纸及现场实际情况，完成的其他装饰工程。

3.2.13 负责本项目所有参建施工单位及甲供材料设备承包商的进度计划、质量、安全文明的统筹管理工作，切实履行装修装饰施工总承包管理职责。

3.2.14 负责完成竣工验收档案资料编制及归档。

### 3.3 工作内容

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

## 4. 工期

4.1 工期总日历天：共75个日历天；

4.2 开工日期：以甲方发出开工令为准；

4.3 竣工日期：即竣工验收合格之日。

## 5. 质量标准

5.1 质量标准：合格。

## 6. 合同价款

6.1 本合同包干总价[非总价包干合同，此处请按实调整]为人民币（大写）：陆仟贰佰贰拾壹万捌仟贰佰玖拾伍元肆角零分；

（小写）：62218295.40元，其中包含暂列金额，主要用于食堂与党建文化长廊区域的装饰装修、消防等工程施工，暂列金额为5835611.65元。

## 7. 承包方式及结算原则

### 7.1 承包方式

本工程采用下列（C）承包方式

A、总价包干方式。

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

B、固定综合单价方式

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

C、包干总价+固定综合单价方式

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

### 7.2 结算原则

7.2.1 对应与7.1的承包方式，分别采用下列（C）结算原则

A、总价包干方式

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

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

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

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

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

7.2.1.6 合同附件1《工程量报价清单》为本合同不可分割的组成部分。

B、固定综合单价方式

7.2.1.1 工程项目及工程量按实际完成情况由现场签证，按实结算。

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

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

《电子计算机场地通用规范》GB/T2887-2011  
《计算机场地安全要求》GB/T9361-2011  
《银行业计算机信息系统雷电防护技术规范》JR/T0026-2006  
《火灾自动报警系统施工及验收标准》GB50166-2019  
《消防设施通用规范》GB5036-2022  
国家、地方及行业的其他规范、标准

## 9. 付款安排

### 9.1 付款安排

- 9.1.1 合同签订，且乙方提交有效发票 10 个工作日内，甲方向乙方支付合同价款 30%；
- 9.1.2 工程总体进度达到 60%，甲方接乙方请款报告 15 个工作日内，支付合同价的 30%；
- 9.1.3 全部工程完工并经甲方验收合格，甲方接乙方书面请款报告后 15 个工作日内，付至结算总价的 85%；
- 9.1.4 结算完成后支付至结算价的 97%；
- 9.1.5 预留 3%作为质保金，待竣工验收合格满 2 年，如无任何质量问题，甲方接乙方书面请款报告后 15 个工作日内，付清余款。
- 9.1.6 甲方向乙方付款的同时，乙方须向甲方提交等额合法发票。否则，甲方有权拒绝付款，由此造成的损失由乙方承担。

乙方开户名称：深圳安星建设集团有限公司，

乙方开户银行：平安银行深圳车公庙支行，

乙方银行账号：0042100208454。

### 9.2 发票送达

发票送达地址：深圳市南山区桃园路 171 号平安银行南头大厦

联系人：张旭

电话：15732282125

邮箱：zhangxu643@pingan.com.cn

## 10. 双方的人员配备

### 10.1 甲方驻工地现场代表

- 10.1.1 甲方驻工地现场代表及其委托的代理人，必须由具备相关专业知识的专业技术人员担任。若甲方现场代表易人，须提前 3 个日历天通知乙方，其后任必须继续全面承担前任应负的责任。
- 10.1.2 甲方现场代表的指令、通知须经其本人签署并以书面形式递交乙方代表，乙方项目经理在回执上签署姓名、收到时间后生效。
- 10.1.3 甲方驻工地现场代表的权利：代表甲方对施工进行全过程的管理，乙方必须接受其管理和指挥，否则甲方可以根据情况对乙方收取人民币 2000 元的违约金，并要求乙方更换项目经理及其它管理人员。
- 10.1.4 甲方驻工地现场代表为：张旭，手机：15732282125。

### 10.2 乙方驻工地项目经理

- 10.2.1 乙方驻工地项目经理及其委托的代理人，必须由具备相关专业知识的专业技术人员担任。乙方对驻工地项目经理的任命，须以书面方式通知甲方，若乙方项目经理易人，须提前 7 个日历天以书面形式通知甲方，并得到甲方同意，其后任必须继续全面承担前任应负的责任。
- 10.2.2 乙方项目经理有权行使合同约定的权利，履行合同约定的义务。乙方的要求、通知，均应以书面形式由乙方项目经理签字并加盖乙方公章后递交甲方驻工地现场代表，甲方驻工地现场代表在回执签署姓名和收到时间。乙方的要求、通知经甲方驻工地现场代表书面认可后生效。
- 10.2.3 未经甲方的书面同意，乙方不得更换项目经理，否则甲方有权按照人民币 50000 元/人次的标准向乙方收取违约金；项目经理在施工期间未经甲方的同意，不得擅自离开施工现场，否则甲方有权按照人民币 5000 元/日历天的标准向乙方收取违约金。
- 10.2.4 乙方项目经理为：张成开，手机：18926527266。

## 11. 甲方责任

- 11.1 甲方负责开工前完成施工现场内“三通”（通水、通电、通道路）工作，并提供水、电源连接点。水电连接费用及施工、生活所用的电、水费由乙方负责。
- 11.2 配合乙方办理施工许可证、开工证及从事本工程必须的其它许可证件和施工临时用地、占用道路等必要手续，相关费用由乙方负责。
- 11.3 协调处理施工现场工作。
- 11.4 组织相关工程验收和竣工验收、办理竣工结算等。
- 11.5 签订合同后 3 个日历天内甲方向乙方提交 3 套施工图纸及相关技术资料。

## 12. 乙方责任

- 乙方（供应商）开具的增值税专用发票送达我行后，如因我行原因丧失（丢失、灭失、被盗）相关发票，乙方应妥善协助我行，以便我行可以按照相关税收法律法规的规定完成税务机关要求的相关手续，确保我行顺利抵扣相应的增值税进项税额。

当主合同项下的业务发生销售折让、销售退回或其它按照税收法律法规的规定需要开具红字发票或重新开票的情况时，乙方（供应商）须按照税收法律法规的规定向我行开具红字发票或重新开票。

**双方签字盖章**

甲方盖章

法定代表人或委托代理人签字

签署日期 2025年10月31日

乙方盖章

法定代表人或委托代理人签字

签署日期 2025年10月31日

# (五) 腾讯深圳总部项目 DY01-04 街坊精装修专业分包工程 (5、6 栋) 标段 1 (5 栋)

## 1. 中标通知书

腾讯深圳总部项目  
之  
DY01-04 街坊精装修专业分包工程(5、6 栋)  
标段 1 (5 栋)  
中选通知书

建设单位：腾讯科技（深圳）有限公司

专业分包单位：深圳安星建设集团有限公司

兹有关述项目 DY01-04 街坊精装修专业分包工程(5、6 栋) -标段 1 (5 栋) 所进行之竞争性评估文件及随后进行之澄清，腾讯科技（深圳）有限公司（此后简称“建设单位”）决定委托深圳安星建设集团有限公司（此后简称“专业分包单位”）为中选单位，及按下列条款签订正式 DY01-04 街坊精装修专业分包工程(5、6 栋) -标段 1 (5 栋) 合同（此后简称“本合同”）。

本项目总承包工程单位为：中建四局第六建设有限公司。

### 1.0 合同总价

- 1.1 本合同采取工程规范及合同图纸固定总价包干合同，经了解本工程综合情况、合同条件和要求后，专业分包单位愿以人民币：伍仟叁佰伍拾玖万元整（大写）RMB：53,590,000.00 元（小写）（含增值税 RMB4,424,862.39，税率为 9%）作为合同总价。专业分包单位以本合同总价承接及完成本合同要求的全部工作。
- 1.2 在国家法定税种（包括但不限于增值税）税率下调的情况下，建设单位有权将不含税合同总价（或税率下调后尚未支付的不含税金额），根据增值税等税率下调比例，相应减少合同总价。
- 1.3 上述合同总价已包括应由专业分包单位承担的各种费用和税费。除本合同另有约定调整外，合同总价不会因人工、物料、汇率、税金、政府收费等之升降而调整，亦不会因法律、法规、国家政策、政府红头文件的变化而调整或变更。上述合同总价包括（但不限于）深化设计费、人工费、机械费、材料、措施费、办公费、检测设备及机械、保险、水电费、税金、管理费、利润、通讯、服务成果、测试、报告、安全文明施工、工程测量、咨询费、打印复印费、通讯、差旅、会议费、图纸制作费、翻译费等按本合同技术要求和图纸完成本工程的所有费用。



### 1.0 合同总价（续上）

1.4 上述合同总价已经考虑及包括 2020 年春节前后爆发的新型冠状病毒疫情，以及后续可能发生的类似疫情或公共卫生突发事件对本合同履行可能造成的影响及风险，有关疫情或类似公共卫生突发事件不属于本合同约定下的不可抗力情形，因此可能造成的费用损失将视为专业分包单位的风险，专业分包单位不得因此向建设单位/总承包单位主张任何费用。

### 2.0 工程范围

专业分包单位根据合同图纸、工程规范及验收标准进行并完成 DY01-04 街坊精装修专业分包工程(5、6 栋)-标段 I (5 栋)，具体工作内容及范围详见本合同文件之工程规范及合同图纸。

### 3.0 合同工期及拖期违约赔偿金

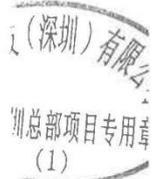
专业分包单位确认已知悉了解本项目总承包单位现场实际进度及后续施工计划，包括进场后需要与总承包单位及其它专业分包单位配合施工等相关要求，同意下述第 3.1 条约定的工程开工日期及合同工期，除合同另有条款约定外，确认不会因此向建设单位提出工期及费用索赔。

3.1 专业分包工程总工期：详见下述列表。

楼栋	绝对工期	工期起算时间	施工完成	消防验收完成时间	移交总承包单位具备竣备条件	本专业分包工程完工
5 栋 (I 标段)	392	2023.11.20	2024.9.25	2024.9.30	2024.11.15	2024.12.15

说明：

- 1) 上述绝对工期为合同约定的固定工期，工期起算时间以总承包单位或建设单位发出的开工指令所示的日期为准（两者发出的指令不一致时，以建设单位发出的指令为准），完工时间以工期起算时间加绝对工期计算。
- 2) 工期起算时间~完工时间节点仅供参考，合同绝对工期为固定不可调整的工期要求，并将纳入工期考核。
- 3) “具备竣备条件”是指具备进行竣工验收、具备取得深圳市住建部门签署同意备案意见的《建设工程竣工验收备案》文件的条件。
- 4) 绝对工期计算：以工期起算时间至完工时间。
- 5) 乙部-技术规范第一章第 2.1~2.4 节中总工期、关键节点、总包及幕墙单位交场条件等相应内容以附件一为准（附件一未提及内容则保持不变）。



### 3.0 合同工期及拖期违约赔偿金（续上）

3.2 专业分包单位应采取措施保证本合同工期。拖期赔偿标准按合同条款执行，不足一天按一天计算，如里程碑节点延误，按里程碑节点工期拖期违约金暂扣；若实际总工期满足合同工期要求，返还暂扣的节点拖期违约赔偿金。若实际总工期按合同条款有延误，则按总工期拖期违约赔偿金执行，同时返还暂扣的节点拖期违约赔偿金。节点工期拖期违约赔偿金和总工期拖期违约赔偿金见下表：

序号	里程碑节点、节点工期及拖期违约赔偿金			总工期及拖期违约赔偿金	
	里程碑节点	节点工期（日历天）	可返还节点拖期违约赔偿金（RMB/日历天）	总工期（日历天）	不可返还总工期拖期违约赔偿金（RMB/日历天）
标段 I（5 栋）	移交总承包单位具备竣备条件	362	27,000.00	392	28,000.00

备注：以上拖期违约赔偿金的处理原则及计算方式详见“专业分包合同条件及附录”第 11.(3)条。

3.3 本专业分包工程合同工期包括但不限于星期六、星期日、国家法定节假日、劳工假期、政府有关部门颁布的临时停工令和临时假期、以及天气恶劣的日子，任何准备工作、向有关部门的任何申请、进行本工程、提供竣工资料、验收及有关部门审批等所需的时间。

### 4.0 付款方式

4.1 本分包合同的付款按以下阶段分期支付：

#### a. 预付款

专业分包合同签订后，专业分包单位提交符合要求的履约保函及预付款保函后，支付分包合同金额（不含暂列金额）百分之十（10%）作为预付款。各方确认安全文明施工费预付款（即安全文明施工费总额的 30%）已包含在预付款中。专业分包单位专款专用，落实安全文明施工措施。

针对除安全文明施工费预付款之外的预付款，从第一期进度款起（不含预付款支付期），在每期进度款中扣回，每期扣回金额为专业分包单位当月完成进度产值【即实体工程产值及措施项目费（除安全文明施工费外）】的 20%，直至全部扣回。

针对安全文明施工费预付款，不再扣回。

#### 4.0 付款方式（续上）

##### 4.1 本分包合同的付款按以下阶段分期支付（续上）：

###### b. 施工过程中

###### 第一部分：措施项目费用

措施项目费用（除安全文明施工费以外部分）自工程开工至完工，随实体工程款同期支付，每期支付比例同实体工程已完成工程款占合同实体工程款总额比例，累计支付比例按以下实体工程部分的比例。

有关措施项目费用中的安全文明施工费【即专业分包单位于计价文件措施项目费中第 2.01、2.02、2.03 及 2.04 项（包括其中的子项）所填报的费用】，上述安全文明施工费的金额扣除 30% 预付款后的剩余金额将按工程规范乙部 - 技术规范第四章第 9.1（5）条执行。若项目所在地方政府有特殊规定，则按相关规定支付方式执行。

###### 第二部分：合同实体工程部分

进度款于开工 30 日后及每一个月 25 日随总承包工程申请一次。

施工过程中，建设单位根据实际工程进度支付专业分包单位当期已完成工程量之 80%。

若季度履约评分 $\geq 85$ 分，当季进度付款比例上浮 5%；75 分 $\leq$ 季度项目履约评分 $< 85$ 分，当季进度付款比例上浮 2%；对于季度项目履约评分 $< 60$ 分，当季进度付款比例下浮 5%。

季度履约评分所需调整的付款比例金额，将在下季度第一期进度款中按照上季度履约评分及上季度工程进度按合同约定调整并支付。

总承包工程实际竣工证书发出后，建设单位根据实际工程进度支付至专业分包单位已完成工程量之 90%。

以上所有付款须事先有建设单位认可的书面凭证才可支付，当产生歧义，以建设单位的意见为准。

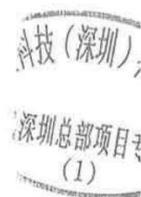
###### 第三部分：工程变更、材差调整

经建设单位阶段性认可的加帐部分金额，每月按进度支付，支付比例为前述加帐部分金额的 80%。

关于取消工作内容或减帐，无论双方确认与否，均会于进度款中全额扣除。

按每期中期付款计算该月之材差调整金额，并按季度进行支付。（不适用）

（注：上述工程变更的金额以最终结算审核意见为准。）



#### 4.0 付款方式（续上）

4.1 本分包合同的付款按以下阶段分期支付（续上）：

- c. 分包工程结算书签订后，支付至结算金额的 97%。（累计支付比例 97%）。
- d. 分包工程结算书签订且总承包工程实际竣工后满一年后，支付结算金额 1.5%。（累计支付比例 98.5%）
- e. 分包工程结算书签订且缺陷责任期届满及专业分包单位完成缺陷责任期内质量问题的修复后，支付剩余结算金额。

4.2 专业分包单位在申请每一期中期付款时，需要提交下列文件予总承包单位和建设单位（仅申请预付款时除外）：

- (a) 所有在中期付款证书期限届满时，根据合同规定恰当完工的工程量及价值、分别列出以计日工作表内单价计算之金额（如有）及按总承包单位和建设单位指令作出改动之调整金额。
- (b) 建设单位将不会支付任何未完成安装的材料和货物，不论相关材料和货物是否已送抵或置于工程现场。

4.3 在分包合同条件附录中指定的中期付款证书期限届满时，专业分包单位应按合同规定提交书面的付款申请。建设单位在总承包单位提交付款申请之日起的 28 个日历天内完成审核并通知专业分包单位提供中国境内合法有效的增值税专用发票。建设单位在收到前述发票后 17 个日历天内（如遇法定节假日相应顺延）向专业分包单位支付相应的合同款项。专业分包单位递交的发票在建设单位收到发票之日起有效期至少有 90 个日历天。

4.4 专业分包单位未按要求提供付款申请或发票的，建设单位有权延迟付款且不承担违约责任。不论专业分包单位是否提供付款申请或发票，其履行本合同下的义务都不免除。

4.5 专业分包单位应按建设单位要求设立资金监管账户，并与银行三方签署资金监管协议（详见本合同相关附件 - 附件十三“资金监管协议”），对项目资金（包括但不限于工程预付款、工程进度款、安全文明施工费等）进行监管。



## 5.0 履约保函及预付款保函

### 5.1 履约保函

- 5.1.1 专业分包单位须向建设单位提供无条件不可撤销见索即付的银行履约保函。专业分包单位必须由一家建设单位认可的银行提供保函，并在第一期中期付款证书发出前，向建设单位提交分包合同条件附录中指定金额的履约保函（保函之格式及条文须按本合同相关附件 - 附件一“履约保函样本”）。获取保函所需费用应由专业分包单位自行承担。
- 5.1.2 当按总承包合同条件规定已发出“实际竣工证书”6个月后，则银行应获解除保函规定的义务。
- 5.1.3 如专业分包单位未能提交该保函或所提交的保函不符合指定格式时，建设单位有权在付给专业分包单位的款项内暂扣该保函的金额，直至专业分包单位提交经建设单位批准的履约保函，或在实际竣工证书发出6个月后，上述暂扣的金额才会经付款证书无息返还专业分包单位。
- 5.1.4 如总承包工程竣工期限延长或发生拖延时，专业分包单位必须无条件办理保函延期手续，而所需费用将由专业分包单位承担。

### 5.2 预付款保函

- 5.2.1 如按本分包合同条件相关付款安排，专业分包单位将获得预付款，则需向建设单位提供无条件不可撤销见索即付的银行预付款保函。专业分包单位必须由一家建设单位认可的银行提供保函，并在第一期中期付款证书发出前，向建设单位提交保函金额为合同预付款金额的预付款保函（保函之格式及条文须按本合同相关附件 - 附件二“预付款保函样本”）。获取保函所需费用应由专业分包单位自行承担。
- 5.2.2 如专业分包单位未能提交该保函或所提交的保函不符合指定格式时，建设单位有权不支付预付款，直至专业分包单位提交经建设单位批准的预付款保函。
- 5.2.3 预付款保函有效期应当至预付款完全扣清之日（专业分包单位可先开具自工程开工日期后1年有效的预付款保函，但如1年届满时预付款尚未抵扣完毕，专业分包单位必须无条件办理保函延期手续，而所需费用将由专业分包单位承担）。预付款支付及回扣方式，详见分包合同条件及附录第14条所述。



## 6.0 本工程合同由以下内容组成：

6.1 合同文件由下列文件组成，应互为阅读和解释：

- (1) 分包合同协议书；
- (2) 中选通知书及回执；
- (3) 中选通知书内列明的往来函件；
- (4) 报价书；
- (5) 专业分包合同条件及附录附件；  
附件一：履约保函样本  
附件二：预付款保函样本  
附件三：授权委托书及法定代表人身份证明书  
附件四：管理架构图、管理人员一览表  
附件五：工程质量保修书样本  
附件六：保密协议  
附件七：腾讯集团关于建设工程反商业贿赂行为的声明  
附件八：由建设单位投保的建设工程一切险及第三者责任险保单副本  
附件九：参与单位承诺书  
附件十：基建类供应商绩效评估管理办法、施工类评分表  
附件十一：总承包合同条件及附录  
附件十二：工程结算送审资料清单  
附件十三：资金监管协议  
附件十四：变更指令台账管理规定  
附件十五：施工单位文档归档清单  
附件十六：电子招采参与单位承诺函  
附件十七：现场踏勘确认书
- (6) 工程规范及合同图纸；
- (7) 计价文件；及
- (8) 竞争性评估须知；

6.2 以上所述文件应被理解为是互为补充和解释，当有含糊不清或相互矛盾时，按照上述序号顺序所列次序作出解释，即：顺序在前的文件优先解释，如顺序在前的合同文件中没有约定或模糊不清，则各方按照顺序在后的相关文件约定或者规定执行；如前后文件约定或规定内容互相矛盾时，按照顺序在前的文件约定或者规定执行。

6.3 若同一顺序文件之间存在模糊不清或相互矛盾时，以作出时间在后的文件优先解释或执行。当同一份文件中内容互相矛盾，各方应另行协商解决，如若协商未能取得一致意见的，最终以建设单位意见为准。

6.4 上述 6.1(3)项“往来函件”内所述问题及回复中，具体答疑问题之解释顺序仅优先于该问题所述内容（如报价书、专业合同条件及附录附件、工程规范及合同图纸、计价文件及竞争性评估须知）在上述顺序中所处位置，不因“往来函件”所处解释位置而改变其具体所述内容在合同文件中所述解释顺序。

6.5 就专业分包单位提交之竞争性评估技术回复文件，无论是否与合同文件一同装订，并非意味其内容已获得建设单位/总承包单位接纳，其不构成合同的组成文件，而构成专业分包单位对建设单位/总承包单位的单方最低承诺。建设单位/总承包单位有权按合同文件的规定和上述最低承诺对专业分包单位作出要求，相关要求已包含在合同总价中。

6.6 往来函件记录详见附录一《往来函件记录》。



## 7.0 效力

本中选通知书及回执作为合同文件的组成部分，对建设单位和专业分包单位双方均有法律约束力，是双方后续签订合同协议书及其他合同文件的依据。

请于本中选通知书发出之日起计 2 个日历天内（包括本函收到当天）签署及交回本中选通知书之副本，以确认接纳全部内容。

（以下无正文）

  
腾讯科技（深圳）有限公司（盖章）  
腾讯深圳总部项目专用章  
(1)

日期: 2023 年 11 月 20 日





腾讯深圳总部项目  
DY01-04 街坊精装修专业分包工程(5、6 栋)  
标段 I (5 栋)  
中选通知书回执

深圳安星建设集团有限公司 签署及盖章同意按本中选通知书的内容，接受委托执行及完成本项目 DY01-04 街坊精装修专业分包工程(5、6 栋) -标段 I (5 栋) 之工作。

深圳安星建设集团有限公司 (公章)



\_\_\_\_\_  
法定代表人或其授权代表签署及签章



日期：2023 年 月 日

**附录一《往来函件记录》**

**DY01-04 街坊精装修专业分包工程(5、6 栋)-标段 I (5 栋)**

序号	日期	发件人	收件人	主旨
1.	2023-11-13	安星	腾讯	商务疑问卷 (Q4) 回复
2.	2023-11-10	腾讯	安星	商务疑问卷 (Q4)
3.	2023-10-31	安星	腾讯	商务疑问卷 (Q3) 回复
4.	2023-10-30	腾讯	安星	商务疑问卷 (Q3)
5.	2023-10-16	安星	腾讯	商务疑问卷 (Q2) 回复
6.	2023-10-13	腾讯	安星	商务疑问卷 (Q2)
7.	2023-10-11	安星	腾讯	商务疑问卷 (Q1) 回复
8.	2023-09-27	腾讯	安星	商务疑问卷 (Q1)
9.	2023-08-28	腾讯	安星	竞争性评估文件疑问及回复 (一) 及修正版 '_,'
10.	2023-08-03	安星	腾讯	竞争性评估文件邀请函回复
11.	2023-08-01	腾讯	安星	竞争性评估文件邀请函

上述发件人/收件人所采用的简称等同文件由下列单位发/收:

腾讯 = 腾讯科技 (深圳) 有限公司

安星 = 深圳安星建设集团有限公司



## 2、工期

### 2.1. 总工期要求

本工程两个标段施工时间暂定为：2023年11月20日至2024年9月25日，总施工工期311日历天

具体开工日期以发包人正式书面通知为准。此外，精装修中选单位需配合完成5、6栋里程碑节点，直至项目达到交付条件，项目里程碑节点如下：

楼栋	绝对工期	工期起算时间	施工完成	消防验收完成时间	移交总承包单位具备竣备条件	本专业分包工程完工
5栋 (I标段)	392	2023.11.20	2024.9.25	2024.9.30	2024.11.15	2024.12.15
6栋 (II标段)	392	2023.11.20	2024.9.25	2024.9.30	2024.11.15	2024.12.15

说明：

1) 上述绝对工期为合同约定的固定工期，开工时间以建设单位发出的开工指令单列明的开工日期为准，完工时间以开工时间加绝对工期计算。

2) 开工~完工时间节点仅供参考，合同绝对工期为固定不可调整的工期要求，并将纳入工期考核。

3) 竣备完成条件为取得深圳市住建部门签署同意备案意见的《建设工程竣工验收备案》文件。

4) 绝对工期计算：以开工日期至完工。

5) 承包商需配合总承包单位，按建设单位批复的总进度计划完成竣备及移交节点。因承包商原因导致竣备及移交节点无法按计划实现，则承包商需承担相应的工期违约金，建设方有权按照分包合同约定标准对承包商进行违约处罚。**此施工完成的基本标准即完成第1次精细保洁达到具备交付发包人的基本条件；完成第2次整体精细保洁工作后方达到移交使用方进场使用的标准。**（不单满足竣工验收标准，且包含精装承包商自身工作及精装施工区域内所有专业承包商/独立承包商工作，全部精装修施工质量及施工完成标准必须达到合同、设计、验收规范、本技术标要求及国家规范要求）。

### 2.2. 关键节点要求

#### 2.2.1. 标段关键时间节点要求

以下为本项目精装修工程的关键工期节点要求：

精装承包商进场开工时间：2023年11月20日

1) 5栋I标段节点

精装修施工完成：2024年9月25日

配合完成消防验收：2024年9月30日

移交总承包单位具备竣备条件：2024年11月15日



附件一

完工：2024 年 12 月 15 日

2) 6 栋 II 标段节点

精装修整体施工完成：2024 年 9 月 25 日

配合完成消防验收：2024 年 9 月 30 日

移交总承包单位具备竣备条件：2024 年 11 月 15 日

完工：2024 年 12 月 15 日

(进场时间及上述时间调整以发包人书面通知为准)



### 2.3. 项目土建交场计划

本工程为配合精装修工程的施工，土建场地移交的时间计划如下：

关键节点目标	完成时间	备注
5 栋土建场地移交	23/12/15-24/1/30	完成砌筑抹灰及缺陷整改
6 栋土建场地移交	23/12/15-24/1/30	

上述时间仅为计划时间，可能存在调整，承包商须考虑延后所带来的工期影响。

### 2.4. 项目幕墙交场计划

本工程为配合精装修工程的施工，外立面幕墙的完成时间，计划如下

关键节点目标	完成时间	备注
5 栋大面完成幕墙施工	24/3/20	完成单元板块安装
5 栋外立面封闭（含拉链口）	24/4/21	完成楼层断水
5 栋幕墙完工	24/4/30	完成所有幕墙施工
6 栋大面完成幕墙施工	24/3/23	完成单元板块安装
6 栋外立面封闭（含拉链口）	24/4/12	完成楼层断水
6 栋幕墙完工	24/4/30	完成所有幕墙施工
5、6 栋外立面验收	24/7/15	幕墙施工完工（含绿毯部分）

上述时间仅为计划时间，可能存在调整，承包商须考虑延后所带来的工期影响。

## 2. 合同扫描件

合同编号: T105-S1-2023122700002

**AX-ZS-SG(1)-2024-017**

### 合同文件

中华人民共和国

广东省 深圳市

腾讯深圳总部项目

**DY01-04 街坊精装修专业分包工程(5、6 栋)  
-标段 I (5 栋)**

第一册 共三册

建设单位: 腾讯科技(深圳)有限公司  
专业分包单位: 深圳安星建设集团有限公司  
总承包单位: 中建四局第六建设有限公司  
工料测量师: 凯谛思咨询(深圳)有限公司

SZ159/FO

2023 年 12 月

中华人民共和国  
广东省 深圳市  
腾讯深圳总部项目

DY01-04 街坊精装修专业分包工程(5、6 栋)  
-标段 I (5 栋)

分包合同协议书

004

中华人民共和国  
广东省 深圳市  
腾讯深圳总部项目

分包合同协议书

DY01-04 街坊精装修专业分包工程(5、6栋)-标段I (5栋)

## 分包合同协议书

本协议书于 2022 年 月 日由法定注册地址于 中华人民共和国安徽省合肥市瑶海区和平路 262 号 3 号楼的 中建四局第六建设有限公司 以下简称“总承包单位”) 为一方, 和法定注册地址深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路 4 号天安数码时代大厦 B 座八层 805-806 的深圳安星建设集团有限公司 (以下简称“专业分包单位”) 为另一方协商签订。并由办事处设于中华人民共和国 广东省深圳市南山区科技中一路腾讯大厦 的 腾讯科技 (深圳) 有限公司 (在下文简称“建设单位”) 加签。

### 鉴于

1. 总承包单位于 2022 年 07 月 25 日与建设单位签订 腾讯深圳总部项目 DY01-04 街坊总承包工程合同, 建设单位将总承包工程交由总承包单位实施, 并已接受由总承包单位提出为进行总承包工程所需之包括但不限于整个工程的物料供应、深化设计 (在合同规定的范围内)、施工、建成、监测和缺陷修复, 按质按量地完成上述工程并完成竣工备案及验收所收取的报酬金额。
2. 按照上述总承包合同, 总承包单位将总承包工程中的专业分包工程分包予由建设单位经过竞争性评估或其他程序选择的专业分包单位。专业分包单位应根据合同图纸、工程规范及验收标准进行并完成本专业分包工程内容, 包括但不限于如下:
  - (a) 合同图纸及工程规范所描述及显示的永久工程内容; 及
  - (b) 工程规范甲部 - 措施项目规范及乙部 - 技术规范中所列明及施工中有所需的一切临时工程及措施开办项目。
3. 专业分包单位在签订本专业分包合同前已被视为已清楚了解总承包合同之全部条款 (除总承包单位在总承包合同中所填报金额及单价外)。

SZ159/FO  
WCS2:YXL:ZJY8:M2023021:(2023.11.21) - AG/1 -  
ARCADIS

005

### 合同协议书 (续上)

总承包单位和专业分包单位达成协议如下: (续上)

4. 建设单位特此立约向专业分包单位保证将在本专业分包合同约定的各项期限内和以本专业分包合同约定的方式, 采取工程规范及合同图纸固定总价包干合同, 向专业分包单位支付:

人民币: 伍仟叁佰伍拾玖万元整 (大写)  
RMB: 53,590,000.00 元 (小写)  
不含税合同金额为人民币: 肆仟玖佰壹拾陆万伍仟壹佰叁拾柒元陆角壹分 (大写)  
RMB: 49,165,137.61 元 (小写)  
含增值税 RMB: 4,424,862.39 元 (小写), 税率为 9 %  
其中: 安全文明施工费 (不含税) RMB: 688,000.00 元 (小写)  
暂列金额 (不含税) RMB: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 元 (小写)

的合同金额或根据专业分包合同进行调整的金额或本专业分包合同约定的专业分包单位应得的其他款项, 以作为专业分包单位对本专业分包工程所需之包括但不限于整个工程的物料供应、深化设计 (在合同规定的范围内)、施工、建成、监测和缺陷修复, 按质按量地完成上述专业分包工程并完成竣工备案与验收工作的报酬。

单价调整系数:

$$\begin{aligned} \text{百分比} &= \frac{(\text{让利金额} + \text{净加或净减的错误的合计})}{\text{让利前的正确报价金额} - (\text{措施项目费、暂列金额、} \\ &\quad \text{及暂定供应单价项目金额的总和})} \times 100\% \\ &= \frac{(-4,364,922.29 - 0.74)}{(57,954,923.03 - 1,806,130.00)} \times 100\% \\ &= -7.77\% \end{aligned}$$

单价调整系数将作为本项目日后计算中期付款、工程变更及竣工结算的依据。

针对商务疑问卷 (Q1) 第 1 条回复填报的变更单价, 如若与计价文件-单价细目表中相同项或类似项填报的单价一致, 则需按上述单价调整系数进行调整, 调整后的单价作为日后变更之用, 若调整后的变更单价与商务疑问卷 (Q4) 第 1 条所确认的合理变更单价不一致, 则以较低单价作为日后变更之用。

### 分包合同协议书 (续上)

总承包单位和专业分包单位达成协议如下：(续上)

#### 6. 工期

##### (a) 总承包工程

序号	楼栋	绝对工期 (日历天)	参考时间 (开工~竣工备案)	参考时间 (竣工备案~完成移交)
1	5、6 栋	823	2022/7/31~2024/9/30	2024/10/1~2024/10/30

备注：1、实际开工日期以建设单位发出的开工指令所示的日期为准。  
2、总承包以上工期仅供参考，相关节点随项目实际情况更新调整，  
专业分包单位需要在满足自身合同工期要求的同时，配合总承包完成  
总承包合同的工期要求。

##### (b) 专业分包工程

详见中选通知书附件一。

工期起算时间以总承包单位或建设单位发出的开工指令所示的日期为准（两者发出的指令不一致时，以建设单位发出的指令为准）。

经双方确认，基于DY01-04街坊精装修专业分包工程（5、6栋）的标段I（即5栋）的开工指令已发，根据开工指令所示日期，本工程的实际开工日期已确定为：2023年11月20日。

7. 本专业分包工程项下所形成的工作成果和交付物的所有权以及知识产权归建设单位所有。
8. 本专业分包合同自三方加盖公章或合同专用章之日起生效。本专业分包合同一式 7 份（其中专业分包单位 2 份，建设单位 4 份，总承包单位 1 份），每份具有同等法律效力。

中华人民共和国  
广东省 深圳市  
腾讯深圳总部项目  
DY01-04 街坊精装修专业分包工程(5、6栋) - 标段 I (5栋)

分包合同协议书

### 分包合同协议书 (续上)

本分包合同由总承包单位与分包单位主签，并由建设单位加签。建设单位的加签不会降低和免除总承包单位与分包单位在分包合同中的主体地位及各自的义务责任。

主签单位：  
总承包单位：



专业分包单位：



法定代表人或  
授权代表签字：

(姓 名： \_\_\_\_\_ )



法定代表人或  
授权代表签字：

(姓 名： \_\_\_\_\_ )



加签单位：

建设单位：



法定代表人或  
授权代表签字： \_\_\_\_\_

(姓 名： \_\_\_\_\_ )

SZ159/FO  
WCS2:YXL:ZJY8:M2023021:(2023.11.21)  
ARCADIS

- AG/7 -

011

## (六) 中国民生银行汕头分行新办公楼装修工程

### 1. 中标通知书

# 中选通知书

深圳安星建设集团有限公司：

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

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

请贵公司接此中选通知书后按规定与征询方签订合同。  
特此通知。

建银工程咨询有限责任公司

2024年3月30日



## 2. 合同扫描件

商业秘密

文本编码：CMBC-HT-806（中后台 2020）

中国民生银行股份有限公司汕头分行

与

深圳安星建设集团有限公司

（中国民生银行汕头分行新办公楼装修项目/工程）

建设工程施工合同

（大型工程）



编号：【STMS-AX-ZX-2024001】

2024年4月10日

建设单位：中国民生银行股份有限公司汕头分行

总包单位：深圳安星建设集团有限公司

设计单位：中国建筑设计研究院有限公司

监理单位：汕头市城市建设监理有限公司

造价咨询单位：国建数智工程技术（深圳）有限公司

## 第一部分 合同协议书

**发包人（全称）：**中国民生银行股份有限公司汕头分行

法定代表人/负责人：黄建

注册地址：汕头市龙湖区韩江路 17 号华景广场 1-3 层

统一社会信用代码：914405007076407432

联系人：蔡泽琳

联系电话：13360807600

**承包人（全称）：**深圳安星建设集团有限公司

法定代表人/负责人：牟建彬

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

统一社会信用代码：91440300192326370K

联系人：夏宁君

联系电话：13590128977



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

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

### 1. 工程概况

1.1 工程名称：中国民生银行汕头分行新办公楼装修工程。

1.2 工程地点：汕头市龙湖区汕港路1号宝能时代湾2幢。

1.3 工程立项批准文号：/。

1.4 规划许可证文号：/。

1.5 资金来源：自有资金。

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

## 2. 合同工期

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

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

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

## 3. 质量标准

工程质量标准：达到合格验收标准。

## 4. 合同价款

4.1 签约合同价为：人民币（大写）肆仟玖佰陆拾玖万壹仟玖佰伍拾叁元贰角

伍分，(¥49,691,953.25元)。

其中：

4.1.1 安全文明施工费：

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

4.1.2 工程暂估价金额：

人民币(大写)贰佰柒拾万元整，(¥2,700,000元)。

4.1.3 工程暂列金金额：

人民币(大写)肆佰玖拾叁万捌仟叁佰元整，(¥4,938,300元)。

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

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

4.3 付款方式：

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

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

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

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

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

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

2024-1574939



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

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

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

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

## 5. 项目经理

2024-1574939



承包人项目经理：谭为兵。项目经理严格落实到场制，若项目经理未按照要求到场施工，接受相关处罚。



## 6. 组成合同的文件

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

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

修改部分的文件)。

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

6.8 国家和项目所在地规范规程和标准、规范及有关技术文件。

6.9 合同图纸。

6.10 已标价工程量清单或预算书。

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

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

## 7. 承诺

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

2024-1574939



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

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

## 8. 词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

## 9. 签订时间与地点

- 9.1 本合同签订时间：2024年4月10日。
- 9.2 本合同签订地点：汕头。

## 10. 补充协议

合同未尽事宜，合同双方当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

## 11. 合同生效与终止

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

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

2024-1574939  承包人确认，其通过发包人提供的电子渠道进行任何形式的确认（包括但不限于数字证书、密码、勾选、点击确认等形式）均视为《中华人民共和国电子签名法》第十三条规定的可靠的电子签名。

11.3 本合同于合同双方履行完毕约定义务之日终止。

## 12. 适用法律

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

## 13. 合同份数

本合同一式六份，均具有同等法律效力，发包人执四份，承包人执二份。



发包人：（盖章）  
法定代表人/负责人或其委托代理人：  
（签名/盖章）

承包人：（盖章）  
法定代表人/负责人或其委托代理人：  
（签名/盖章）

组织机构代码：/  
联系地址：/  
邮政编码：/  
法定代表人/负责人：黄建  
委托代理人：/  
电话：0754-88696501  
传真：/  
电子信箱：/  
开户银行：/  
账号：/

组织机构代码：91440300192326370K  
联系地址：/  
邮政编码：518000  
法定代表人/负责人：牟建彬  
委托代理人：夏宁君  
电话：13590128977  
传真：0755-82031913  
电子信箱：xianj@anxing.com.cn  
开户银行：平安银行深圳车公庙支行  
账号：0042100208454



### 3. 竣工验收报告

3014 建备 [2024] 0313

#### 单位（子单位）竣工验收备案表

GD-E1-916



广东省住房和城乡建设厅制



\* GD - E1 - 916 \*

GD-E1-916/1

建设单位名称	中国民生银行股份有限公司汕头分行		
备案日期	2024年11月7日		
工程名称	中国民生银行汕头分行新办公楼装修工程		
工程地点	汕头市龙湖区汕港路1号宝能时代湾2幢		
工程规模 (建筑面积、层数)	装修面积16805.7m <sup>2</sup>		
结构类型	框架筒体结构		
工程用途	办公场所		
开工日期	2024年5月10日		
竣工验收日期	2024年10月14日		
施工许可证号	440540202405090201		
施工图审查意见	审查合格		
勘察单位名称	/	资质等级	/
设计单位名称	中国建筑设计研究院有限公司	资质等级	甲级 (A111002193-10/6)
施工单位名称	深圳安星建设集团有限公司	资质等级	甲级 (E244068034)
监理单位名称	汕头市城市建设监理有限公司	资质等级	一级 (D244045812)
工程质量监督 机构名称	汕头华侨经济文化合作试验区建设工程质量与安全中心		



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

勘察单位意见	<p>项目负责人(签字): _____ (公章)</p> <p>注册岩土工程师(签名并盖执业章): _____ 年 月 日</p>
设计单位意见	<p>姓名: <b>陈越</b></p> <p>注册号: <b>1100219-S127</b></p> <p>有效期至: <b>2025年12月</b></p> <p>项目负责人(签字): <i>陈越</i></p> <p>注册建筑师(签名并盖执业章): <i>林少慧</i></p> <p>注册结构工程师(签名并盖执业章): <i>陈越</i></p> <p>2024年10月14日</p>
竣工验收意见	<p>将对设计图纸及合同约定完成全部分部项工程后,再检查合格,资料齐全,同意验收。</p> <p>技术负责人(签字): <i>唐柳</i></p> <p>项目负责人(签名并盖执业章): <i>唐柳</i></p> <p>2024年10月14日</p>
监理单位意见	<p>同意验收。</p> <p>总监理工程师(签字并盖注册章): <i>黄枝耀</i></p> <p>2024年10月14日</p>
建设单位意见	<p>同意。</p> <p>单位(项目)负责人(签字): <i>蔡清刚</i></p> <p>2024年10月14日</p>



<p>工程竣工验收备案文件目录</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 单位工程（子单位）竣工验收备案表</li> <li>2 单位（子单位）工程竣工报告</li> <li>3 建筑工程施工许可证或开工报告</li> <li>4 施工图设计文件审查合格书</li> <li>5 市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料</li> <li>6 勘察文件质量检查报告</li> <li>7 设计文件质量检查报告</li> <li>8 单位工程质量评估报告</li> <li>9 规划验收合格证</li> <li>10 消防验收合格意见书或备案文件</li> <li>11 环保验收认可文件或者准许使用文件</li> <li>12 建筑工程质量保修书</li> <li>13 住宅质量保证书</li> <li>14 住宅使用说明书</li> <li>15 单位工程（子单位）质量竣工验收记录</li> <li>16 单位（子单位）工程竣工验收报告</li> <li>17 法规、规章规定必须提供的其他文件</li> </ol>		
<p>备案意见</p>	<p style="text-align: center;">中国民生银行汕头分行新办公楼装修</p> <p>工程的竣工验收备案文件已于 2024年11月9日 收讫，文件齐全。</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>		
<p>备案机关负责人</p>		<p>备案经受人</p>	<p>潘婷玉</p>



备案机关处理意见:

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



## (七) 广东阳江农村商业银行股份有限公司新营业大楼装修工程项目

### 1. 中标通知书

# 中达安股份有限公司

## 中标通知书

深圳安星建设集团有限公司：

广东阳江农村商业银行股份有限公司新营业大楼装修工程项目设计施工总承包的招标工作已圆满结束，根据评标委员会的评审和推荐，由招标人最终确定你单位在本项目中标，中标价为：建安工程费折扣率 95%，工程设计费折扣率 85.0%。

请务必于《中标通知书》发出之日起 30 天内按招标文件要求及投标文件承诺到广东阳江农村商业银行股份有限公司签订合同。

招标人联系方式：刘文 0662-3106263

中标人联系方式：叶翠竹 13424248943

特此通知！

招标代理单位：中达安股份有限公司

2019 年 9 月 18 日

送：中标单位

中达安股份有限公司

2019 年 9 月 18 日印发

## 2. 合同扫描件

广东阳江农村商业银行股份有限公司  
新营业大楼装修工程项目  
设计施工总承包

# 合 同

合同编号: AX-ZS-SG(2)-2019-131

发 包 人: 广东阳江农村商业银行股份有限公司

承 包 人: 深圳安星建设集团有限公司

2019年9月

# 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：广东阳江农村商业银行股份有限公司

承包人（全称）：深圳安星建设集团有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，合同双方就 广东阳江农村商业银行股份有限公司新营业大楼装修工程项目设计施工总承包事宜经协商一致，订立本合同。

## 一、工程概况

工程名称：广东阳江农村商业银行股份有限公司新营业大楼装修工程项目

工程内容及规模：（1）常规室内装修工程（包括但不限于常规办公室室内装饰、水电、消防、安防、网络布线、空调及通风等常规室内装饰工程）的设计、采购和施工；（2）室外装修工程（包括但不限于外墙窗户改造、首层遮雨棚、门前环岛改造等）的设计、采购和施工；（3）特定功能区工程（包括但不限于现金库房、保管箱库、文化展厅、计算机房、监控中心等银行特殊功能设施和发电房、档案室、会议室、公共厨房等工程）的设计、采购和施工；（4）办公家具的采购和安装等；（5）其他银行综合办公楼常规装修工程。总承包人按照图纸及合同约定对工程建设项目的的设计、采购、施工、试运行全过程承包。承包单位对其项目的质量、安全、费用和进度进行负责。

## 二、工程承包范围：

### 1、设计范围：

工程设计包括但不限于以下内容：本项目的方案设计、初步设计、施工图（含室内外效果图，下同）设计、编制竣工图、编制工程概算、预算、现场技术指导、服务与监督、竣工图签审及竣工图编制等一切与工程相关的设计服务事项。

2、施工承包范围包括且不限于：按照招标文件及合同约定的范围和发包人批复的施工图进行施工总承包，包括但不限于包工、包料、包设备、包质量、包安全生产、包文明施工、包工期、包承包范围内工程验收通过、包移交、包施工图预算编制、包竣工图编制、包结算、包资料整理、包施工总承包管理和现场整体组织、包专业协调及配合、包保修等。

## 三、合同工期

工程合同工期总日历天数：总合同工期 210 个日历天，

开工日期：2019 年 10 月 1 日

竣工日期：2020 年 4 月 27 日（暂定）

主要节点工期：

1、设计节点工期：

- (1) 中标通知书发出后 10 个日历天内完成方案设计；
- (2) 方案设计确定后 10 个日历天内完成初步设计（含概算）并报审；
- (3) 初步设计审批后 30 个日历天内提交施工图；
- (4) 施工图审查完成后 10 个日历天内完成施工图预算（含预算）并报审；

2、施工节点工期：

- (1) 2020 年 4 月 27 日前完工；

发包人（业主）根据工程实际情况，有权对本工程中的关键节点工期进行适当提前调整，承包人必须采取一切有效措施保证关键节点工期的调整，不得延误，并不得要求另行增加费用，相关赶工措施费用应在投标报价中综合考虑。

#### 四、工程质量标准

1、设计质量标准：符合《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《广东省建设工程质量管理条例》及《广东省建设工程勘察设计管理条例》等国家及地方有关工程勘察设计管理法规和规章，达到建筑行业相关规范技术标准等要求。在设计过程中，如果国家或有关部门颁发了新的技术标准或规范，应采用新的标准或规范进行设计。

2、施工质量标准：符合设计图纸要求和国家、省、市相关法律法规规定要求及行业颁发的工程质量合格标准，须达到合格标准。

#### 五、合同价格和付款货币

1、本合同价款暂定为（中标价）：¥ 48325000（大写：肆仟捌佰叁拾贰万伍仟元整，含税金额），其中：

设计费用为：¥ 1062500 元（大写：壹佰零陆万贰仟伍佰元整），

工程费用为：¥ 47262500 元（大写：肆仟柒佰贰拾陆万贰仟伍佰元整），工程费用中的绿色施工安全防护措施费为：¥      /      元（大写：人民币     /     ）。

2、本合同价款仅作为签约合同价（即中标价），实际合同价款按合同条款第 14 条约定确定，待概预算评审后，以补充协议形式修正合同价款。最终结算价以现场实际施工并经发包人确认的金额为准。

## 六、定义与解释

本协议书中有关词语的含义与通用、专用条款中赋予的定义与解释相同。

## 七、履约保证金

承包人应按中标价的 10%向发包人（业主）提供履约担保。

(1) 在收到中标通知书后的 30 个日历天内，承包人应按中标价的 10%向发包人（业主）递交履约担保；如果承包人的履约担保是以银行保函的形式提供，则该银行保函应由中国注册的银行开具，是不可撤销银行保函，如发现承包人提供虚假银行保函，发包人（业主）将取消其中标资格，并追究法律责任。

(2) 中标通知书发出之日起 30 个日历天后，承包人未按上款的规定递交履约担保，发包人（业主）将解除中标通知书，承包人的投标担保不予退还，且依法承担相应法律责任。承包人给发包人（业主）造成的损失超过投标担保数额的，还应当对超过部分予以赔偿。承包人有异议的，可以工程所在地向人民法院起诉。

### (3) 履约保证金的有效期

履约保证金的有效期限从合同签订直至项目竣工验收并完成结算止。履约保证金保函在乙方提交质量保证金保函后十五日内退还。

### (4) 履约保证金管理具体按照建设单位（业主）有关规定执行。

八、合同各方在解释或履行本合同而发生争议，首先应尽量通过友好协商，如未能解决争议，可向工程所在地人民法院提起诉讼。

九、本合同未尽事宜，合同各方另行商定，必要时签订合同补充协议。补充合同协议经本合同各方签字盖章后的文件均为本合同补充文件，与本合同有同等法律效力。

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

十一、合同生效后，承包人应履行合同义务及参建单位职责，并视为接受及认同发包人（业主）各项相关建设管理规定，包括但不限于管理制度、作业指导书、工作流程等。如承包人若未达到发包人（业主）相关建设管理要求，发包人（业主）有权依据相关管理办法要求承包人承担违约责任及赔偿损失。

十二、发包人（业主）根据项目服务情况要求约谈承包人法定代表人的，承包人的法定代表人应积极配合。

十三、因建设管理需要，发包人（业主）有权另行委托建设管理单位（代建）负责本工程的建设管理，承包人应无条件服从并配合其开展工作。发包人（业主）委托管理的权

限、内容、范围等将另行签订书面合同予以明确。因造价控制需要，除建设管理单位、监理外，发包人（业主）有权另行委托造价咨询单位、设计咨询单位负责本工程全过程造价咨询管理及设计技术管理，承包人应无条件服从并配合其开展工作。

十四、鉴于此项目为设计施工总承包，施工进场前，按建设管理单位和发包人（业主）批准的方案由监理单位组织承包人、建设管理单位、发包人（业主），对项目控制点进行联合复测，承包人需给予配合，复测费用由承包人承担。

#### 十五、合同生效

合同签订时间：2019年9月29日

合同签订地点：阳江市江城区创业路1号

本合同自双方签章盖章即日起生效。在全部工程完工并竣工验收合格，保修期满、工程和档案资料移交，无遗留问题并结算完毕后失效。

（此页以下无正文）

发包人：广东阳江农村商业银行  
股份有限公司（公章）

法定代表人或

有权人签章：

联系人：刘文

地址：广东省阳江市江城区创业路1号

联系电话：0662-3106263

传 真：0662-3109165

邮政编码：529500

承包人：深圳安星建设集团  
有限公司（公章）

法定代表人或

有权人签章：

联系人：叶翠竹

地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路4号天安数码时代大厦B座8层

联系电话：0755-82035848

传 真：0755-82031913

邮 政 编 码：518040

### 3. 竣工验收报告

#### 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称： 广东阳江农村商业银行股份有限公司新营业大楼装  
修工程项目

验收日期： 2022年2月18日

建设单位（盖章）： 阳江农村商业银行股份有限公司



## 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。



# 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	广东阳江农村商业银行股份有限公司新营业大楼装修工程项目			
工程地点	阳江市江城区金山路3号美仑广场2幢, 3幢1-2层, 5幢1-3号铺、5-9号铺、201号铺	建筑面积	14759m <sup>2</sup>	工程造价 5182.233万元
结构类型	框架结构	层数	地上:	1-15 层
	框架结构		地下:	/ 层
施工许可证号	441702202107090101	监理许可证号		
开工日期	2021年07月09日	验收日期	2022年02月18日	
监督单位	阳江市建设工程质量安全监督站	监督编号		
建设单位	阳江农村商业银行股份有限公司			
勘察单位	/			
设计单位	深圳安星建设集团有限公司			
总包单位	深圳安星建设集团有限公司			
承建单位(土建)	/			
承建单位(设备安装)	深圳安星建设集团有限公司			
承建单位(装修)	深圳安星建设集团有限公司			
监理单位	广东建设工程监理有限公司			
施工图审查单位	广东科宏工程咨询有限公司			



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

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	刘文
副组长	曹新润
组员	邓敏、叶文传、曹梅、李永强、张景威、朱清才、梁土金、叶作杰、彭志隆、龚晴、曾幸慈、何星满

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	李永强	张景威、朱清才
建筑设备安装工程	梁土金	叶作杰、彭志隆
工程质控资料	龚晴	曾幸慈、何星满

### (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行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见, 验收组形成工程竣工验收意见并签名。



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

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

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



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

#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘文	阳江农村商业银行股份有限公司	建设单位项目负责人	工程师	刘文
2	邓敏	深圳安星建设集团有限公司	设计单位项目负责人	高级工程师	邓敏
3	朱清才	深圳安星建设集团有限公司	建筑设计员	工程师	朱清才
4	曹新润	广东建设工程监理有限公司	监理单位总监理工程师	中级工程师	曹新润
5	李永强	广东建设工程监理有限公司	专业监理工程师	高级工程师	李永强
6	梁土金	广东建设工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	梁土金
7	曾幸慈	广东建设工程监理有限公司	专业监理工程师	工程师	曾幸慈
8	叶文传	深圳安星建设集团有限公司	施工单位项目负责人	中级工程师	叶文传
9	曹梅	深圳安星建设集团有限公司	单位(项目)技术负责人	高级工程师	曹梅
10	彭志隆	深圳安星建设集团有限公司	现场总工	工程师	彭志隆
11	张景威	深圳安星建设集团有限公司	质量员	工程师	张景威
12	叶作杰	深圳安星建设集团有限公司	施工员	工程师	叶作杰
13	龚晴	深圳安星建设集团有限公司	资料员	助理工程师	龚晴
14	何星满	深圳安星建设集团有限公司	资料员	助理工程师	何星满
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



\* GD - E 1 - 9 1 4 / 5 \*

### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

已按要求完成设计图纸和合同约定范围内的工程，验收程序有效，符合设计及规范要求，观感好，本项目工程评定“合格”，同意验收。

建设单位： 阳江农村商业银行股份有限公司 (公章)	监理单位： 广东建设工程监理有限公司 (公章)	施工单位： 深圳安星建设集团有限公司 (公章)	设计单位： 深圳安星建设集团有限公司 (公章)	勘察单位： / (公章)
单位(项目)负责人：  2022年2月18日	总监理工程师：  2022年2月18日	单位(项目)负责人：  2022年2月18日	单位(项目)负责人：  2022年2月18日	单位(项目)负责人： / 年 月 日



## (八) 中金大厦项目自用办公区精装修工程【二标段】

### 1. 中标通知书

# 中标通知书

标段编号：44030020140210020001

标段名称：中金大厦项目自用办公区精装修工程二标段

建设单位：中国中金财富证券有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳安星建设集团有限公司

中标价：4791.786420万元

中标工期：303天

项目经理(总监)：邓敏

本工程于 2023-07-07 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，2023-08-25 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：2023-08-28



查验码：7416177936663781 查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

## 2. 合同扫描件

AX-ZS-SG(1)-2023-354(1)

工程编号: \_\_\_\_\_

合同编号: \_\_\_\_\_

# 中金大厦项目自用办公区精装修工程

## 【二标段】

## 设计及施工合同

第一册【共四册】

工程名称: 中金大厦项目自用办公区精装修工程【二标段】

工程地点: 深圳南山区

发 包 人: 中国中金财富证券有限公司

承 包 人: 深圳安星建设集团有限公司

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 中国中金财富证券有限公司

承包人(全称): 深圳安星建设集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《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: 中金大厦项目自用办公区精装修工程【二标段】

工程地点: 深圳南山区,东侧临近科苑大道,北侧临近海德三道,西侧临近拟建逸景三路,南侧临近拟建逸湖六街。现有施工出入口位于科苑南路西侧。

核准(备案)证编号: 深南山发改备案(2019)0573号

工程规模及特征: 本工程为中金大厦项目自用办公区精装修工程【二标段】,大楼总用地面积4336.83平方米,建筑高度为145.35m,地上30层,另有屋顶机房2层、地下5层,建筑性质为一类高层公共建筑,设计及使用功能均为技术业务用房,设计使用年限为50年,耐火等级均为一级,抗震设防烈度为7度。

二标段为17层-30层,建筑面积约为17557.5平方米(最终面积以实际测量为准),不包含避难层。

资金来源: 自有资金。

### 二、工程承包范围

本工程为中金大厦项目(简称“本项目”)自用办公区精装修工程【二标段】的设计及施工,承包范围包括:完成本工程的材料设备采购、施工、制造、供应、运输、装卸、仓储、安装、测试、调试、试运行、验收、编制施工图、深化设计图、竣工图及竣工资料,培训、保修及保养等。详细工程范围见合同条款、图纸及标准、规范和技术要求等(上述文件中的“办公区”用词为“技术业务用房工作区”)。其中包括但不限于:  
(1)工作区、29F操作间的装饰装修及相关配套工程、门窗、防水、固定家具、电气照明、暖通空调、给排水及供暖、消防施工及验收、综合布线工程(仅限于线管线槽铺设工作及相应的配合服务)、绿植、零星钢结构、BIM设计、收边收口等;(2)承包人须与本项目总承包人、其他承包人等参建单位协调、配合;(3)本工程所需的一切深化设计、检

测、审批及验收等工作。二标段为 17 层-30 层，建筑面积约为 17557.5 平方米（最终面积以实际测量为准）。

本工程的承包范围包括但不限于全部合同图纸的内容、标准、规范和技术要求规定的内容、其他合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，还包括依据合同文件、法律法规、规范标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整的工程所需要的全部工作。尽管合同文件的要求可能在某些细节不够完整，承包人理解并确认，任何没有明确显示或者明确说明的工作（包括图纸上没有显示或工作范围中没有划定的工作），只要为完成本工程所需要，都应包含在工程承包范围内，承包人应遵照统一的合同目的执行和完成相关工作。

具体承包范围详见图纸及标准、规范和技术要求。

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_____）；__

□建筑电气工程____(□室外电气____□电气照明____□其它____);		
□智能建筑	(□综合布线系统____□信息网络系统____□其它____);	
□屋面及防水工程	□建筑节能____	□消防工程
□_室外工程____(□室外设施____□附属建筑____ □室外环境____)。		
□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 checked="" type="checkbox"/> 消防工程	<input checked="" type="checkbox"/> 门窗	<input checked="" type="checkbox"/> 防水工程	<input checked="" type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
□通风与空调(□通风____□空调____□其它____);				
□建筑给排水及供暖(□室内给、排水系统____□室外给、排水系统____□其它____);				
□智能建筑(□综合布线系统____□信息网络系统____□其它____);				
□装饰装修(□抹灰____□涂饰____□饰面板(砖)____□吊顶____□其它_固定家具、窗帘等____);				
□其它: 室内标识工程、白蚁防治工程、绿植、零星钢结构等				

4. 其他工程

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

三、合同工期

样板间开始日期: 2023年9月30日;

样板间完成日期: 2023年12月30日;

计划开工日期: 2024年1月7日(部分专业进场时间需配合本项目整体工程施工计划进行调整);

计划施工作业完成日期: 2024年9月20日;

计划竣工日期: 2024年11月4日;

合同工期(自开工日期至竣工日期的期间)总日历天数 303天, 其中, 施工作业工期(自开工日期至本工程施工作业完成日期的期间)总日历天数 258天。

合同工期(包括总工期、施工作业工期和专用条款约定的节点工期)包含法定节假日

日及政府主管部门通知的休息日在内，合同工期已考虑了以下因素对工期的影响：1) 社会性因素，包括不可进行夜间或节假日施工等的政府禁令、两会、高考、中考、国家庆典、外交来访、交通管制、扬尘及环境治理要求、新冠疫情（包括疫情管控措施，定义见专用条款第 32.6 款）等；2) 自然及现场条件因素，包括冬雨季施工、地质及水文条件、气候条件（如高温、低温、降雨、降雪、大风、台风、海啸、雾霾、沙尘暴等）、施工现场内外环境、交叉作业、施工场地不足、与现场其他单位的配合协作等。除非发生专用条款已有明确约定的工期调整因素并经发包人书面同意，合同工期不予延长。

除合同工期外，承包人应不晚于【2023】年【9】月【25】日提交样板区施工图及深化设计详图（含明细表）；承包人应不晚于【2023】年【10】月【20】日提交本工程整体施工图及深化设计详图（含明细表）；承包人应于【2024】年【1】月【7】日前完成本工程进场施工所需以及发包人要求的施工准备工作、施工样板建设及报批报验并取得发包人批准，并遵守专用条款关于施工准备工作相应节点的约定，施工准备工作相应节点适用本合同关于节点工期风险范围、延长机制及违约责任等约定。

#### 四、质量标准

本工程质量标准：（1）工程质量合格，确保工程一次性通过竣工验收，符合本合同约定的质量标准及现行国家及地方质量验收规范的合格标准。（2）本项目整体工程应获得【美国绿色建筑协会 LEED 认证金级、深圳市优质工程奖】，并获得深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖；本工程质量应满足申报前述奖项的条件与标准。

除上述必须达到的质量标准外，承包人应协助发包人争创广东省建设工程优质奖及国家优质工程奖。

#### 五、签约合同价

人民币（大写）肆仟柒佰玖拾壹万柒仟捌佰陆拾肆元贰角零分（¥ 47,917,864.20 元），不含增值税价款为¥ 43,961,343.30 元，适用的增值税税率为 9%，增值税为¥ 3,956,520.90 元；

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写）柒拾玖万贰仟玖佰陆拾捌元贰角零分（¥ 792,968.20 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) 施工图及深化图设计费:

人民币(大写) 贰拾叁万玖仟零贰元叁角伍分 (¥ 239,002.35 元)。

## 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如下:

- (1) 本合同第一部分的协议书;
- (2) 本合同第三部分的专用条款及附件;
- (3) 本合同第二部分的通用条款;
- (4) 中标通知书;
- (5) 标准、规范和技术要求;
- (6) 图纸;
- (7) 工程量清单的说明及投标报价要求;
- (8) 已标价工程量清单;
- (9) 发包人和承包人共同加盖公章书面确认的其他合同文件。

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，应以最新签署的为准。

## 八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“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。

## 十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023年\_\_\_\_月\_\_\_\_日；

订立地点：深圳市南山区

发包人和承包人约定，本合同自双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章之日起成立并生效。

本合同一式 6 份，均具有同等法律效力，发包人执 4 份，承包人执 2 份。



发包人：中国中金财富证券有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：(签字)

高涛



承包人：深圳安星建设集团有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：(签字)

统一社会信用代码：91440300779891627F 统一社会信用代码：91440300192326370K

地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区科苑南路 2666 号中国华润大厦 L4601-  
L4608 地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路 4 号天安数码时代大厦 B 座八层

L4608

805-806

邮政编码：518000

邮政编码：518000

法定代表人：高涛

法定代表人：牟建彬

委托代理人：\_\_\_\_\_

委托代理人： / \_\_\_\_\_

电话：0755-82026809

电话：0755-82035848

传真：\_\_\_\_\_

传真： / \_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_

电子信箱：tanx@anxing.com.cn

开户银行：中国建设银行深圳市分行营业部 开户银行：中国银行深圳上步支行  
部

账号：4420153000052503434

账号：743275902151

18) 除非合同另有明确约定, 否则, 合同约定应由承包人承担的义务和责任所需的费用和时间均包含在签约合同价和合同工期之内。

#### 4.3 项目经理的任命和职责

(1) 通用条款本项修改为: 承包人应任命项目经理, 授权其代表承包人履行本合同约定的权利和义务。项目经理应被授权代表承包人受理指示, 并被授予代表承包人根据本合同采取行动时所必需的一切权力。承包人为履行合同发出的一切函件(包括致发包人或监理人的通知), 均应以书面形式由项目经理或其授权代表签字后发出, 当发包人要求时, 承包人还应加盖有承包人授权的施工场地管理机构章或公司公章。监理人和发包人给予项目经理的任何指示或通知将视为有效地给予了承包人。项目经理的行为后果, 由承包人负责承担。

(2) 承包人任命的项目经理姓名: 邓敏, 资格证书号: 粤 1442006200701592

(3) 通用条款本项修改为:

关于项目经理每月在施工现场的时间要求: 每周不少于【5】天, 每天不少于【8】小时。如项目经理离开施工现场超过【1】天的, 承包人必须指定临时替代人员, 且该替代人员应事先获得发包人的批准或认可。

承包人未提交劳动合同, 以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任: 发包人有权要求承包人更换项目经理、并要求承包人承担相当于签约合同价【20】%的违约金和解除本合同。

承包人的项目经理与合同明确的不一致的违约责任: 发包人有权要求承包人更换项目经理、并要求承包人承担相当于签约合同价【20】%的违约金和解除本合同。

承包人的项目经理同时兼任承包人其它工程项目的项目经理的违约责任: 发包人有权要求承包人更换项目经理、并要求承包人承担相当于签约合同价【5】%的违约金和解除本合同。

项目经理未能及时到达施工现场的违约责任: 发包人按【2万】元/次扣承包人工程款, 如违反该项规定次数超过【5】次的, 发包人有权暂缓付款、甚至解除合同。

项目经理未经批准, 擅自离开施工现场的违约责任: 发包人按【2万】元/天扣承包人工程款, 如违反该项规定次数超过【5】次的, 发包人有权暂缓付款、甚至解除合同。

#### 4.4 项目经理的更换

### 3. 竣工验收报告

# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称:中金大厦项目自用办公区精装修工程【二标段】

验收日期: 2025.4.27

建设单位(盖章): 中国中金财富证券有限公司



## 一、工程概况

项目编号	2017-440300-67-03-13489507	项目代码	/
项目名称	中金大厦项目自用办公区精装修工程【二标段】	项目曾用名	/
工程地点	深圳市南山区，东侧临近科苑大道，北侧临近海德三道，西侧临近拟建逸景三路，南侧临近拟建逸湖六街		
建筑面积	17557.5 m <sup>2</sup>	工程造价	4791.786420 万元
结构类型	钢框架-钢筋混凝土核心筒	层数	地上 30 层，地下 5 层
立项批准文号	深南山发改(2019) 0573 号	宗地号	T107-0071
用地规划许可证号	深规土许 ZG-2014-0030 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 NS-2021-0040 号
施工许可证号	2017-440300-67-03-13489507	监理许可证号	/
开工日期	2023 年 11 月 03 日	验收日期	
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检查站	监督编号	2023189
建设单位	中国中金财富证券有限公司		
勘察单位	/		
设计单位	深圳安星建设集团有限公司		
总包单位	深圳安星建设集团有限公司		
承建单位(土建)	/		
承建单位(设备安装)	/		
承建单位(装修)	深圳安星建设集团有限公司		
监理单位	深圳市东部工程咨询有限公司		
施工图审查单位	/		

## 二、工程竣工验收实施情况

### (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	许忠
副组长	唐一木、佟婷婷
组员	张羽、陈强、何健、王洪、邓敏、文瑞泉、李锐坤

#### 2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	许忠	何健、伍贵明、李锐坤
建设设备安装工程	唐一木	王洪、文瑞泉
工程质控资料	佟婷婷	陈燕

### (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行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、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。

### 三、工程质量评定

单位工程：中金大厦项目自用办公区精装修工程二标段

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	/	共__/项，其中： 经审查符合要求__/项 经核实符合要求__/项	共__/项，其中： 资料核查符合要求__/项 实体抽查符合要求__/项	共__/项，其中： 评价为“好”的__/项 评价为“一般”的__/项
主体结构	/	共__/项，其中： 经审查符合要求__/项 经核实符合要求__/项	共__/项，其中： 资料核查符合要求__/项 实体抽查符合要求__/项	共__/项，其中： 评价为“好”的__/项 评价为“一般”的__/项
建筑装饰装修	符合要求	共 <u>232</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>232</u> 项 经核实符合要求 <u>232</u> 项	共 <u>5</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>5</u> 项 实体抽查符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>68</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>66</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
屋面	/	共__/项，其中： 经审查符合要求__/项 经核实符合要求__/项	共__/项，其中： 资料核查符合要求__/项 实体抽查符合要求__/项	共__/项，其中： 评价为“好”的__/项 评价为“一般”的__/项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 <u>46</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>46</u> 项 经核实符合要求 <u>46</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>20</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>18</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
通风与空调	符合要求	共 <u>150</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>150</u> 项 经核实符合要求 <u>150</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>28</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>27</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
建筑电气	符合要求	共 <u>82</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>82</u> 项 经核实符合要求 <u>82</u> 项	共 <u>20</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>20</u> 项 实体抽查符合要求 <u>20</u> 项	共 <u>32</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>32</u> 项 评价为“一般”的__项
智能建筑	/	共__/项，其中： 经审查符合要求__/项 经核实符合要求__/项	共__/项，其中： 资料核查符合要求__/项 实体抽查符合要求__/项	共__/项，其中： 评价为“好”的__/项 评价为“一般”的__/项
建筑节能	/	共__/项，其中： 经审查符合要求__/项 经核实符合要求__/项	共__/项，其中： 资料核查符合要求__/项 实体抽查符合要求__/项	共__/项，其中： 评价为“好”的__/项 评价为“一般”的__/项
电梯	/	共__/项，其中： 经审查符合要求__/项 经核实符合要求__/项	共__/项，其中： 资料核查符合要求__/项 实体抽查符合要求__/项	共__/项，其中： 评价为“好”的__/项 评价为“一般”的__/项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

#### 四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	许忠	中国中金财富证券有限公司	甲方项目负责人		许忠
2	唐一木	中国中金财富证券有限公司	甲方生产负责人		唐一木
3	佟婷婷	中国中金财富证券有限公司	甲方资料工程师		佟婷婷
4	陈强	深圳市东部工程咨询有限公司	总监理工程师		陈强
5	何健	深圳市东部工程咨询有限公司	专业监理工程师		何健
6	王洪	深圳市东部工程咨询有限公司	专业监理工程师		王洪
7	邓敏	深圳安星建设集团有限公司	施工项目经理		邓敏
8	伍贵明	深圳安星建设集团有限公司	施工生产经理		伍贵明
9	文瑞泉	深圳安星建设集团有限公司	机电专业施工员		文瑞泉
10	李锐坤	深圳安星建设集团有限公司	装修装饰施工员		李锐坤
11	陈燕	深圳安星建设集团有限公司	施工资料员		陈燕
12	张羽	深圳安星建设集团有限公司	设计项目负责人		张羽
13	伍基红	深圳安星建设集团有限公司	深化设计负责人		伍基红
14					
15					
16					

## 五、工程档案核查情况

类别		核查意见	纸质	电子
工程 文件	工程准备阶段文件	真实、完整、齐全	√	
	监理文件	真实、完整、齐全	√	
	施工文件	真实、完整、齐全	√	
	各分部（专业）竣工图	真实、完整、齐全	√	
声像文件		已形成		
竣工图 CAD 文件		已形成		
BIM 竣工模型数据		已形成		

- 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。

## 六、各专项验收结论

序号	专项验收	结论
1	人防工程	不涉及
2	特种设备	不涉及
3	水土保持设施	不涉及
4	防雷装置	不涉及
5	环境保护设施	不涉及
6	海绵设施	不涉及
7	通信工程配套	不涉及
8	节水、排水设施	符合要求，同意验收
9	有线电视网络设施	不涉及
10	涉及国家安全事项的建设 项目	不涉及
11	无障碍设施	不涉及
12	住宅光纤到户	不涉及
13	住宅信报箱	不涉及
14	绿色建筑	不涉及
15	新能源汽车充电设施	不涉及
16	城建档案	符合要求、同意验收
17	燃气工程	不涉及
18	其它专项	无

## 七、工程验收结论及备注

<p>本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。</p>	
<p>建设单位 审查 情况</p>	<p>经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 <u>2025</u> 年 <u>4</u> 月 <u>27</u> 日）。</p> <p>建设单位（公章）：</p> <p>单位（项目）负责人：<u>许忠</u></p>
<p>监理单位（公章）：</p> <p>总监理工程师：<u>张羽</u></p>	<p>设计单位（公章）：：<u>张羽</u></p> <p>单位（项目）负责人：<u>张羽</u></p> <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; margin-top: 5px;"> <p>负责中华人民共和国二级注册建筑师</p> <p>姓名：<u>张羽</u></p> <p>注册号：<u>4401966-0001</u></p> <p>有效期：至 <u>2026</u> 年 <u>04</u> 月</p> </div>
<p>施工单位（公章）：</p> <p>单位（项目）负责人：<u>邓敏</u></p>	<p>勘察单位（公章）：</p> <p>单位（项目）负责人：</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>

# (九) 中国平安集团全国后援管理中心 3 号楼项目公区精装修工程 (ABE 区单元标段及 CD 区单元标段)

## 1. 成交通知书

(2019.02版)

中国平安集团全国后援管理中心3号楼项目  
公区精装修工程  
成交通知书

致：深圳安星建设集团有限公司

我司诚意接受贵司为中国平安集团全国后援管理中心 3 号楼项目公区精装修工程 ABE 区单元标段及 CD 区单元标段的成交单位。成交金额价合计：RMB44,399,535.60 (大写：人民币肆仟肆佰叁拾玖万玖仟伍佰叁拾伍元陆角)，合同价格形式为  总价包干合同 /  固定单价合同。合同工期为：244 日历天 (以业主发出正式进场通知书之日起算)，工期需严格执行业主和总包方提供的总控计划安排及节点要求。

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

请贵司在下方签署盖章，并将其中贰份于三个工作日内送达我司，逾期送达的，我司有权视为贵司自动放弃本工程成交权，并有权选择其他投标单位成交此工程。

贵司回标报价中部分单价较市场价存在偏离，发包方将在确保上述成交金额不变前提下酌情调平衡，并调平衡后单价将作为合同单价，是过程付款，及变更结算、合同结算等执行之依据。

如贵司同意接受上述各项条款，贵司须在收到本成交通知三个工作日内完成签署，逾期未签署，我司同样有权视为贵司自动放弃本工程成交、签约权，我司有权选择其他单位成交此工程我司并有权提取贵司议标 (或投标) 担保函项下的保函金额，由此造成的损失由贵司承担。

此致

敬礼

中国平安人寿保险股份有限公司

二〇一九年二月二十八日

1 / 2 成交通知书

致：中国平安人寿保险股份有限公司

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

深圳安星建设集团有限公司（公章）

二〇二二年三月 日

## 2. 合同扫描件

AX-ZS-SG(1)-2022-187(1)

第一册，共两册

文件编号：\_\_\_\_\_

中国上海市

中国平安集团全国后援管理中心3号楼项目

公区精装修工程

( ABE区单元标段及CD区单元标段 )

合同文件

2022年5月

中国平安人寿保险股份有限公司  
发包方

上海三益建筑设计有限公司  
设计单位

上海楚科工程咨询有限公司  
监理单位

务腾咨询(上海)有限公司  
工料测量师

## 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：中国平安人寿保险股份有限公司（以下或简称甲方/业主）  
分包人（全称）：深圳安星建设集团有限公司（以下或简称乙方/分包人）  
总承包人（全称）：中国建筑第八工程局有限公司（以下或简称丙方）

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人及总承包人均同意中国平安集团全国后援管理中心3号楼项目公区精装修工程（ABE区单元标段及CD区单元标段）由分包人承建，三方就该工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

### 一、工程概况

1. 工程名称：中国平安集团全国后援管理中心3号楼项目公区精装修工程（ABE区单元标段及CD区单元标段）。
2. 工程地点：上海市浦东新区张江，顾唐路以东、上丰路以南、卡园二路以西、龙东大道以北（中国银联项目及中国邮政邮件处理中心以北）9-2号地块。
3. 资金来源：自筹。
4. 工程内容：深化设计、供应、安装、调整、验收、保修期内维保、使用方人员培训。
5. 工程承包范围：详见《合同范围及界面表》。
6. 承包方式：包深化设计、包工、包料、包机械、包工期、包质量、包安全及文明施工、包验收。

### 二、合同工期

本工程计划开工日期2022年3月25日（具体日期为发包人或者监理人经发包人批准后发出的开工通知中载明的开工日期，若发包人与监理人发出的开工通知所载开工日期不一致，以发包人发出的开工通知为准），总工期合计244日历天。

分包人应对本项目进度进行合理的规划安排并严格管理，不得因自身原因影响工期。

### 三、质量标准

本工程质量应符合现行国家、行业标准及发包人要求及本合同精装修施工招标技术规范书要求，并一次性完工验收合格，且分包人应配合总承包人确保获“上海市白玉兰”奖。

### 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币大写肆仟肆佰叁拾玖万玖仟伍佰叁拾伍元陆角(¥ 44,399,535.60)，其中不含税价款为¥ 40,733,518.90，增值税税额为¥ 3,666,016.70。如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的，则尚未付款部分的增值税税率、税额及含税价格需作相应调整，但是不含税总价不因此而调整。

2. 合同价格形式为：(2)。

(1) 固定单价合同（以下简称“单价合同”）；

(2) 总价包干合同（以下简称“总价合同”）。

3. 工程价款计量及支付

3.1 预付款

本工程按如下第(1)种方式执行：

(1) 无预付款。

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

3.1.2 预付款担保

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

3.2 计量

3.2.1 计量原则

工程量计量按照合同约定的工程量计算规则、图纸及变更指示等进行计量。

3.2.2 计量周期

工程量的计量按月进行。

3.2.3 单价合同的计量

单价合同的计量按照本项约定执行：

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

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

3.2.4 总价合同的计量

按月计量支付的总价合同，按照本项约定执行：

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

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

### 3.3 工程进度款支付

3.3.1 各方约定本工程进度款及保修金的支付方式为：

A. 直接汇款支付工程款方式：

- (1) 每月按进度支付已完工程价款 80 %，累计支付到已完工程总造价金额的 80 %；
- (2) 工程完工后，累计支付到已完成工程总造价金额的 85 %；
- (3) 工程经竣工验收合格、发包人发出竣工证明书且全部工程及合格的竣工资料都已完成移交后，支付到已完成工程总造价金额的 90 %；
- (4) 结算完成后，支付到结算金额的 97 %，余款 3 % 作为质量保修金；
- (5) 缺陷责任期自开始满一年、扣除保修费用（如有）后无息支付一半质量保修金；缺陷责任期自开始满二年、扣除保修费用（如有）后，无息支付剩余金额，须于支付前提供质量保修金一半的质量保证金保函，有效期三年，保函的内容、格式须事先征得发包人同意。

B. 保理融资支付工程款方式：

- (1) 每月按进度支付已完工程价款      %，累计支付到已完工程总造价金额的 85 %；
- (2) 工程完工后，累计支付到已完成工程总造价金额的 90 %；
- (3) 工程经竣工验收合格、发包人发出竣工证明书且全部工程及合格的竣工资料都已完成移交后，支付到已完成工程总造价金额的 97 %；
- (4) 结算完成后，支付到结算金额的 97 %，余款作为质量保修金，同时向分包人支付委托分包人代缴的其它手续费；
- (5) 缺陷责任期自开始满一年、扣除保修费用（如有）后无息支付一半质量保修金；缺陷责任期自开始满二年、扣除保修费用（如有）后，无息支付剩余金额，须于支付前提供质量保修金一半的质量保证金保函，有效期三年，保函的内容、格式须事先征得发包人同意。

#### 对前述付款条件的说明：

- (1) 每月25日前，由分包人向总承包人提出书面进度款申请及相关资料（请格式及资料须符合发包人要求），总承包人应在两个工作日内完成形象进度审批（无正当理由未及时完成审批，视为放弃审核权利）并报发包人审批，发包人收到申请及资料后进行审批，提出修改意见或确认意见，发包人出具确认意见的，应当立即发付款证书，并在付款证书发出后完成支付。发包人的上述审批及支付总体不超过日历天数，分包人在此给予发包人20日历天的宽限期，发包人实际审批天数和付款数未超过宽限期的，无需承担违约责任。

九、签订时间

本合同于 2022 年 03 月 25 日签订。

十、签订地点

本合同在 上海市浦东新区 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自三方代表或委托代理人签署并加盖公章后生效。

十三、合同份数

本合同一式 拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 柒 份，总承包人执 壹 份，分包人执 贰 份。

发包人(公章): 中国平安人寿保险股份有限公司

住所地:         /        

法定代表人(或委托代理人):         

签订时间: 2022年3月25日

分包人(公章): 深圳安星建设集团有限公司

住所地:         /        

法定代表人(或委托代理人):         

签订时间: 2022年3月25日

总承包人(公章): 中国建筑第八工程局有限公司

住所地:         /        

法定代表人(或委托代理人):         

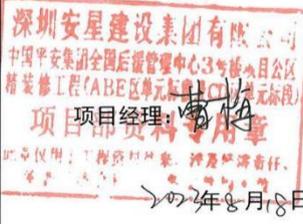
签订时间: 2022年3月25日

### 3. 竣工验收报告

上海市建设工程安全质量监督总站 制

装饰B-5

### 竣 工 报 告

工程编号	18ZJPD0049D01	建筑面积	22.4万㎡	施工总日历天数	244
工程名称	中国平安集团全国后援管理中心3号楼精装修	结构类型	框架	有效施工天数	
建设单位	中国平安人寿保险股份有限公司	开工日期	2022年09月17日	中途因故停工天数	
设计单位	深圳安星建设集团有限公司	竣工日期	2023年8月18日	地基处理施工天数	
竣工标准达到情况	<p>地下四层、地上十层装饰装修施工完成，工程质量合格                      质量控制资料齐全、有效；安全和主要功能资料齐全、有效，符合设计及规范要求；                      观感质量评价：好</p>				
项目部意见	公司审批意见		建设单位签章		
 <p>深圳安星建设集团有限公司                      中国平安集团全国后援管理中心3号楼A区单元精装修工程(ABE区单元精装修工程)                      项目经理：曹梅                      2023年8月18日</p>	 <p>企业技术负责人：曹梅                      2023年8月18日</p>		 <p>项目经理：                      2023年8月18日</p>		

017

# 建筑工程综合竣工验收合格通知书

综合验收编号：LS19040006800358000001

项目编号：18ZJPD0049

通知书编号：2023PD0120

中国平安人寿保险股份有限公司：

经组织相关部门审核，你单位申请 中国平安集团全国后援管理中心3号楼

项目已通过综合竣工验收。验收范围详见《建筑工程综合竣工验收工程明细表》。

特此通知。

附件：《建筑工程综合竣工验收工程明细表》



可通过微信公众号“上海建筑业”扫描二维码查询

固定资产投资项代码：2018-310000-68-03-009006;31011571093073920181D2202002



上海市浦东新区建设和交通委员会

2023年11月28日



## 建筑工程综合竣工验收工程明细表

综合验收编号: LS19040006800358000001

项目编号: 18ZJPD0049

通知书编号: 2023PD0120

单位工程编码	单位工程名称	工程类型	工程规模	全装修信息
D001	围墙	围墙	长度(米): 678.72 米 高度(米): 2.45 米	--
D002	门卫2	房屋建筑	总建筑面积(平方米): 13.1 平方米	--
D003	门卫1	房屋建筑	总建筑面积(平方米): 13.0 平方米	--
D004	垃圾房	房屋建筑	总建筑面积(平方米): 117.3 平方米	--
D005	中国平安集团全国后援管理中心3号楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米): 223560.0 平方米	--
单位工程合计: 5个				

注: 1、附条件通过的, 建设单位应当按照承诺要求, 限期完成相关承诺内容。

2、表中涉及建筑面积以规划资源部门验收确定的建筑面积为准。

# (十) 平阳大厦商务中心改造提升工程

## 1. 中标通知书

### 平阳县建设工程中标通知书

(2023) 014 号

中标单位	深圳安星建设集团有限公司
建设单位	平阳县兴阳控股集团有限公司
中标工程项目及建设地点	平阳大厦商务中心改造提升工程 平阳县昆阳镇
中标工程特征及内容	(详见招标文件)
承包方式	包工包料
中标条件	1、中标价: 21590124 元 2、工程质量: 合格 3、项目负责人: 曹梅
建设单位意见 (招标代理机构)	按照招标文件规定的评标标准和中标原则,本工程决定由深圳安星建设集团有限公司中标,报请县公共资源交易管理委员会办公室备案。 招标代理单位(盖章) 2023年1月30日 建设单位(盖章) 2023年1月30日
招投标管理机构备案意见	经审查本工程招标、投标、评标、定标活动程序合法,真实有效,同意招标单位意见。 平阳县公共资源交易中心(盖章) 备案号: 014 2023年1月30日
备注	1、委托招标代理的工程必须加盖招标代理机构公章 2、未尽事宜按招标有关资料执行 3、经备案的合同副本报送县发改局 4、招标单位应对中标企业的项目负责人到位、建设工期、工程质量安全等履约情况每季度进行检查,并依法依规进行信用评价,将履约检查情况和评价结果15日内书面上报县公共资源管委办。

抄送: 中标单位及未中标单位



# 合同条款

采用住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局制定的《建设工程施工合同(示范文本)》  
(GF—2017—0201)

## 第一部分 合同协议书

发包人(全称): 平阳县兴阳控股集团有限公司

承包人(全称): 深圳安星建设集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关规定,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就平阳大厦商务中心改造提升工程施工及有关事项协商一致,共同达成如下协议:

### 一、工程概况

1. 工程名称: 平阳大厦商务中心改造提升工程。

2. 工程地点: 平阳县昆阳镇。

3. 工程立项批准文号: 平发改投资[2022]354号。

4. 资金来源: 自筹。

5. 工程内容: 装修改造、水电安装、消防、智能化、空调暖通新风、电梯结构等(具体以工程量清单及施工图纸为准)。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》(附件1)。

6. 工程承包范围: 装修改造、水电安装、消防、智能化、空调暖通新风、电梯结构等(具体以工程量清单及施工图纸为准)。

### 二、合同工期

计划开工日期:     年    月    日。

计划竣工日期:     年    月    日。

工期总日历天数: 180天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的,以工期总日历天数为准。

### 三、质量标准

工程质量符合 合格 标准。

### 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为:

人民币(大写) 贰仟壹佰伍拾玖万零壹佰贰拾肆元整 (¥ 21590124 元);

其中:

(1) 安全文明施工费:

人民币（大写） 壹拾贰万壹仟柒佰柒拾贰元贰角（¥ 121772.2 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）；

2. 合同价格形式：单价合同。

### 五、项目经理

承包人项目经理：曹梅。

### 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

### 七、承诺

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

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

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

### 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

**九、签订时间**

本合同于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签订。

**十、签订地点**

本合同在\_\_\_\_\_签订。

**十一、补充协议**

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

**十二、合同生效**

本合同自双方签字或盖章后生效。

**十三、合同份数**

本合同一式 份，均具有同等法律效力，发包人执 份，承包人执 份。

发包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：

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：

经办人：蔡邵章

承包人：深圳安星建设集团有限公司 (公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：91440300192326370K

地 址：深圳市福田区沙头街道天安社

区泰然四路4号天安数码时代

大厦B座八层805-806

邮政编码：518000

法定代表人：牟建彬

委托代理人：

电 话：0755-82035848

传 真：0755-82031913

电子信箱：anxing@anxing.com.cn

开户银行：广发银行股份有限公司深圳

深南支行

账 号：9550880006750200104

### 3. 竣工验收报告

#### 竣工验收单

施管表2

工程名称		平阳大厦商务中心改造提升工程			对工程的质量评价		
建设单位	平阳县兴阳控股集团有限公司	开工日期	2023.4.1		工程已按施工合同要求完成, 经验收检查, 外观项目, 量测项目及资料核查, 均符合有关标准的规定, 全部达到合格, 同意验收		
设计单位	浙江乾成规划建筑设计有限公司	竣工日期	2023.12.29				
监理单位	杭州同泽工程管理有限公司	合同造价	20590124				
施工单位	深圳安星建设集团有限公司	(元)					
主要工程概况: 平阳大厦1-5层重新维修装饰, 包含墙体、装饰面、吊顶、水电、电梯等					竣工验收日期		2023.12.29
					参加竣工验收单位		
竣工验收组签字栏	姓名	工作单位	职务	职称	建设单位  签名: (盖章)	设计单位  签名: 张正 (盖章)	
	程小峰	兴阳集团					
	温正波	平阳县机关事务管理中心					
	张正	浙江乾成规划建筑设计有限公司					
	何萍	"			监理单位  签名: 周昂 (盖章)	施工单位  签名: 曹本梅 (盖章)	
	曹本梅	杭州同泽工程管理有限公司					
	曹本梅	深圳安星建设集团有限公司					

## 二、项目经理业绩

序号	工程名称	建设单位	开竣工日期	合同价格 (万元)	项目所在地	项目状态	担任职务
1	中国民生银行 汕头分行 新办公楼装 修工程	中国民生 银行股份 有限公司 汕头分行	2024-05-10 2024-10-14	4969	汕头市	完工	项目经理
2	福州金山橘 园办公室精 装修项目	福建极准 互动科技 有限公司	2022-04-17 2022-07-26	1691	福州市	完工	项目经理
3	福州外贸中 心悦华酒店 装修改造工 程	福州悦华 酒店有限 公司鼓楼 区五四路 分公司	2018-04-01 2020-08-09	17228	福州市	完工	项目经理

## (一) 中国民生银行汕头分行新办公楼装修工程

### 1. 中标通知书

# 中选通知书

深圳安星建设集团有限公司：

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

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

请贵公司接此中选通知书后按规定与征询方签订合同。  
特此通知。

  
建银工程咨询有限责任公司  
2024年3月30日

## 2. 合同扫描件

商业秘密

文本编码：CMBC-HT-806（中后台 2020）

中国民生银行股份有限公司汕头分行

与

深圳安星建设集团有限公司

（中国民生银行汕头分行新办公楼装修项目/工程）

建设工程施工合同

（大型工程）



编号：【STMS-AX-ZX-2024001】

2024年4月10日

建设单位：中国民生银行股份有限公司汕头分行

总包单位：深圳安星建设集团有限公司

设计单位：中国建筑设计研究院有限公司

监理单位：汕头市城市建设监理有限公司

造价咨询单位：国建数智工程技术（深圳）有限公司

## 第一部分 合同协议书

**发包人（全称）：**中国民生银行股份有限公司汕头分行

**法定代表人/负责人：**黄建

**注册地址：**汕头市龙湖区韩江路17号华景广场1-3层

**统一社会信用代码：**914405007076407432

**联系人：**蔡泽琳

**联系电话：**13360807600

**承包人（全称）：**深圳安星建设集团有限公司

**法定代表人/负责人：**牟建彬

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

**统一社会信用代码：**91440300192326370K

**联系人：**夏宁君

**联系电话：**13590128977



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

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

### 1. 工程概况

1.1 工程名称：中国民生银行汕头分行新办公楼装修工程。

1.2 工程地点：汕头市龙湖区汕港路1号宝能时代湾2幢。

1.3 工程立项批准文号：/。

1.4 规划许可证文号：/。

1.5 资金来源：自有资金。

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

## 2. 合同工期

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

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

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

## 3. 质量标准

工程质量标准：达到合格验收标准。

## 4. 合同价款

4.1 签约合同价为：人民币（大写）肆仟玖佰陆拾玖万壹仟玖佰伍拾叁元贰角

伍分，(¥49,691,953.25元)。

其中：

4.1.1 安全文明施工费：

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

4.1.2 工程暂估价金额：

人民币(大写)贰佰柒拾万元整，(¥2,700,000元)。

4.1.3 工程暂列金金额：

人民币(大写)肆佰玖拾叁万捌仟叁佰元整，(¥4,938,300元)。

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

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

4.3 付款方式：

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

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

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

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

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

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



2024-11-17 19:39

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

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

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

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

## 5. 项目经理

2024-1574939  
承包人项目经理：谭为兵。项目经理严格落实到场制，若项目经理未按照要求到场施工，接受相关处罚。

## 6. 组成合同的文件

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

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

修改部分的文件)。

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

6.8 国家和项目所在地规范规程和标准、规范及有关技术文件。

6.9 合同图纸。

6.10 已标价工程量清单或预算书。

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

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

## 7. 承诺

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

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

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

## 8. 词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

## 9. 签订时间与地点

9.1 本合同签订时间：2024年4月10日。

9.2 本合同签订地点：汕头。

## 10. 补充协议

合同未尽事宜，合同双方当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

## 11. 合同生效与终止

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

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

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

11.3 本合同于合同双方履行完毕约定义务之日终止。

## 12. 适用法律

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

## 13. 合同份数

本合同一式六份，均具有同等法律效力，发包人执四份，承包人执二份。



发包人：（盖章）  
法定代表人/负责人或其委托代理人：  
（签名/盖章）

承包人：（盖章）  
法定代表人/负责人或其委托代理人：  
（签名/盖章）

组织机构代码： /  
联系地址： /  
邮政编码： /  
法定代表人/负责人： 黄建  
委托代理人： /  
电话： 0754-88696501  
传真： /  
电子信箱： /  
开户银行： /  
账号： /

组织机构代码： 91440300192326370K  
联系地址： /  
邮政编码： 518000  
法定代表人/负责人： 牟建彬  
委托代理人： 夏宁君  
电话： 13590128977  
传真： 0755-82031913  
电子信箱： xianj@anxing.com.cn  
开户银行： 平安银行深圳车公庙支行  
账号： 0042100208454



2024-1574939

### 3. 竣工验收报告

孙华建 [2024] 031号

#### 单位（子单位）竣工验收备案表

GD-E1-916



广东省住房和城乡建设厅制



\* GD - E1 - 916 \*

GD-E1-916/1□□□

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



\* GD - E1 - 916 / 1 \*

勘察单位意见	<p>项目负责人(签字): _____ (公章)</p> <p>注册岩土工程师(签名并盖执业章): _____ 年 月 日</p>
设计单位意见	<p>姓名: 林少慧 注册号: 1100219-463 有效期至: 至2026年1月</p> <p>项目负责人(签字): _____</p> <p>注册建筑师(签名并盖执业章): _____ (公章) 2024年10月14日</p> <p>注册结构工程师(签名并盖执业章): _____</p>
竣工验收意见	<p>设计图纸及合同约定全部内容均已审核, 符合规范, 资料齐全, 同意验收。</p> <p>技术负责人(签字): 唐柳</p> <p>项目负责人(签名并盖执业章): _____</p> <p>注册建造师(签名并盖执业章): 谭为兵 (公章) 2024年10月14日</p>
监理单位意见	<p>同意验收。</p> <p>总监理工程师(签字并盖注册章): 黄枝耀 (公章) 2024年10月14日</p>
建设单位意见	<p>同意。</p> <p>单位(项目)负责人(签字): _____ (公章) 2024年10月14日</p>



\* GD - E1 - 916 / 2 \*

工程竣工验收备案文件目录

- 1 单位工程（子单位）竣工验收备案表
- 2 单位（子单位）工程竣工报告
- 3 建筑工程施工许可证或开工报告
- 4 施工图设计文件审查合格书
- 5 市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料
- 6 勘察文件质量检查报告
- 7 设计文件质量检查报告
- 8 单位工程质量评估报告
- 9 规划验收合格证
- 10 消防验收合格意见书或备案文件
- 11 环保验收认可文件或者准许使用文件
- 12 建筑工程质量保修书
- 13 住宅质量保证书
- 14 住宅使用说明书
- 15 单位工程（子单位）质量竣工验收记录
- 16 单位（子单位）工程竣工验收报告
- 17 法规、规章规定必须提供的其他文件

备案意见

中国民生银行汕头分行新办公楼装修 工程的竣工验收备案文件已于  
 2024 年 11 月 8 日 收讫，文件齐全。



备案机关负责人

*[Signature]*  
 2024.11.8

备案经受人

*[Signature]*



\*GD-E1-916/3\*

备案机关处理意见:

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



## (二) 福州金山橘园办公室精装修项目

### 1. 中选通知书

#### 中选通知书

致：深圳安星建设集团有限公司（以下简称“贵司”）

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

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

质量标准：合格，满足设计任务书要求；

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

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

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

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

特此通知，以下无正文。

北京字节跳动网络技术有限公司

2021年12月10日

## 2. 合同扫描件

CT20220427003540



### 福州金山橘园办公室精装修项目 设计施工合同

发包人：福建极准互动科技有限公司

承包人：深圳安星建设集团有限公司



## 合同协议书

发包人：福建极准互动科技有限公司

法定代表人：李彤

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

承包人：深圳安星建设集团有限公司

法定代表人：牟建彬

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

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

### 一、 工程概况

工程名称： 福州金山橘园办公室精装修项目

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

工程内容： 装饰装修、电气、空调暖通、给排水、消防等专业工程

### 二、 工程承包范围

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

详细承包范围见《技术标准和要求》及本合同其他文件。

### 三、 合同工期

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

实际开工日期以发包人发出的开工通知中记载的开工日期为准。



四、 质量标准

工程质量标准：质量合格且符合合同约定。

五、 合同形式

本合同采用固定总价合同形式。

六、 签约合同总价

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

其中：

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

七、 承包人项目经理：

姓名： 谭为兵

职称： 高级工程师

身份证号： 500237198607058953

建造师职业资格证书号： JZ00457176

建造师注册证书号： 粤 1442015201632818

建造师执业印章号： 粤 1442015201632818

安全生产考核合格证书号： 粤建安 B（2017）0001381

八、 合同文件的组成

下列文件共同构成合同文件：

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

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

九、本合同协议书中有关词语定义与合同条款中的定义相同。

十、承包人承诺按照合同约定进行施工、竣工、交付并承担质量缺陷保修责任。

十一、发包人承诺按照合同约定的条件、期限和方式向承包人支付合同价款。

十二、本合同协议书连同其他合同文件一式贰份，双方各执壹份。



十三、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同文件的组成部分。

(以下无正文)

发包人（盖章/发包人电子签章处）：



签订日期： 年 月 日

承包人（盖章/承包人电子签章处）：



签订日期： 年 月 日

### 3. 竣工验收报告

# 福建省房屋建筑工程 竣工验收报告

福建省住房和城乡建设厅 制

- 1 -

## 填 表 说 明

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

# 竣工项目审查

表 1

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

续 0 表 1

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

审查结论：

经审查该工程已按图纸设计及合同约定内容施工完成，内业资料齐全、有效。



建设单位工程负责人：施聪

2022年7月26日

## 竣工验收组织实施情况

### 一、验收机构

#### (一) 领导层

表 2

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

#### (二) 专业组

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

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

## 二、验收组织程序

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

## 工程质量评定

表 3

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

单位工程评定等级

该单位工程评定等级合格



(公章)  
建设单位负责人: \_\_\_\_\_  
2022年7月26日

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

续表 3

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

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

附件 1

### (三) 福州外贸中心悦华酒店装修改造工程

#### 1. 合同扫描件

合同编号: WMZX201712-1

#### 《建设工程设计施工总承包合同》 补充协议(一)

发包人(全称): 福州悦华酒店有限公司鼓楼区五四路分公司

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

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

##### 一、工程概况

工程名称: 福州外贸中心悦华酒店装修改造工程

工程地点: 福州鼓楼区五四路71、73号

工程内容: 福州外贸中心悦华酒店装修改造工程设计、施工

资金来源: 国有自筹。

##### 二、合同价款及设计内容

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

(1) 发票客户名称: 福州悦华酒店有限公司鼓楼区五四路分公司

纳税人识别号: 91350102MA2Y11B85G

地址: 福建省福州市鼓楼区温泉街道五四路73号1号楼

电话: 0592-2263798

开户行: 中国银行福州市晋安支行

账号: 428673793589

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

户名: 厦门陆原建筑设计院有限公司

开户行: 工商银行厦门美禾支行

账号: 4100 0228 0902 2101 719

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

(4) 户名：深圳市洪涛装饰股份有限公司

开户行：平安银行深圳分行营业部

账号：0012 1005 9657 2

2、设计服务具体细项如下：

(1)、负责机电专业施工图；

(2)、装修施工过程中的土建及结构配套（如增加电梯井等）；

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

(4)、负责后勤区域（如：宿舍、厨房、机房、综合楼等）施工图的设计；

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

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

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

### 三、施工图设计出图审核要求

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

### 四、时间节点

1、第一版机电施工图 2018 年 3 月 8 日提供；

2、第二版机电施工图 2018 年 3 月 25 日提供。

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

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

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

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

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



## 福建省房屋建筑工程项目部施工管理人员配备情况表

施工单位（盖章）：

日期：

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

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

人员信息变更时应提供附表；变更信息由各案机关填写。

项目经理董希波变为刘士营，技术负责人刘士营变为刘超，中级职称变为陈寿光，2018.3.8

## 2. 竣工验收报告

# 福建省房屋建筑工程 竣工验收报告

福建省住房和城乡建设厅 制



## 填 表 说 明

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

# 竣工项目审查

表 1

工程名称	福建自贸中心酒店精装修工程 (即福州自贸中心悦来酒店)	工程地址	福州鼓楼区五四路71、73号	
建设单位	厦门建发旅游集团股份有限公司	结构形式	框架结构	
勘察单位	无	层数	32层/7层	幢数 2
设计单位	厦门建发建筑设计院有限公司	工程规模	32627.00平方米	
监理单位	福州诺成工程项目管理有限公司	开工日期	2018年4月1日	
施工单位	深圳建发集团股份有限公司	竣工日期	2020年8月9日	
施工许可证号	350100201803220101	总造价	172288556.27元	
审查项目及内容		审查情况		
<p>一、完成设计项目情况</p> <p>1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程</p> <p>2、给排水工程、燃气工程、消防工程</p> <p>3、建筑电气安装工程</p> <p>4、通风与空调工程</p> <p>5、电梯、电扶梯安装工程</p> <p>6、室外工程</p>		<p>已完成设计项目有：</p> <p>1.主体室内外装饰工程、防水工程</p> <p>2.给排水工程、消防工程</p> <p>3.建筑电气安装工程</p> <p>4.通风与空调工程</p>		
<p>二、完成合同约定情况</p> <p>1、总包合同约定</p> <p>2、分包合同约定</p> <p>3、专业承包合同约定</p>		<p>已完成合同约定</p>		
<p>三、技术档案和施工管理资料</p> <p>1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案</p> <p>2、监理技术档案和管理资料</p> <p>3、施工技术档案和管理资料</p>		<p>技术档案和施工管理资料齐全有效</p>		

续表 1

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



## 竣工验收组织实施情况

### 一、验收机构

#### (一) 领导层

表 2

主任	张卓军
副主任	吴建鸿
成员	石全荣、林向明、谭为兵、李腾辉

#### (二) 专业组

验收专业组	组长	组员
建筑工程	林作盛	周志华、曹娟、许允佐、黄跃、何庆彬、匡斌、何位标、刘超
给排水、燃气工程	马金辉	王毅、王群芳、岳勇、仇冰田、夏克强、张巴图
建筑电气、智能化安装工程	孟强	高桐昆、林白、祝敏、陈建华、郭尚昆、李学敏、余文英
通风与空调工程	李瑞博	刘俊强、许广耀、苏祥、柳承虎、陈清光
电梯安装工程		
室外工程		

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

### 二、验收组织程序

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



# 工程质量评定

表 3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定
地基与基础	—	共核查 39 项, 其中符合要求 39 项, 经鉴定符合要求 39 项 结论: 符合要求.	一般  应得 — 分 实得 — 分 得分率 — %
主体结构	合格		
建筑装饰装修	合格		
屋面	—		
建筑给水排水及供暖	合格		
通风与空调	合格		
建筑电气	合格		
智能建筑	合格		
建筑节能	合格		
电梯			
单位工程评定等级  <div style="font-size: 2em; margin: 20px 0;">合格</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: right;">                       (公章)                      建设单位负责人: <b>新肖印秀</b>                      2020年8月9日                 </div> </div>			
执 行 标 准 情 况	建 筑 工 程	《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013	
	给 排 水 、 燃 气 工 程	《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002	
	电 气 、 智 能 化 工 程	《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2015 《智能建筑工程施工质量验收规范》GB50666-2010	
	通 风 、 空 调 工 程	《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243-2015	
	电 梯 工 程		

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

竣工验收结论:

本工程按设计及施工合同约定的各项内容全部完成,工程质量符合有关质量验收规范和建筑节能工程施工质量验收统一标准的规定,各子分部及分项工程施工质量符合设计和施工质量验收规范要求,质量控制资料及安全功能检测报告齐全,观感质量一般,质量评定为合格工程,同意验收,交付使用。

 建设单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2020年8月9日	 勘察单位 (公章) 项目负责人: (签字) 年 月 日	 设计单位 (公章) 项目负责人: (签字) 2020年8月9日	 监理单位 (公章) 总监/监理工程师: (签字) 2020年8月9日	 施工单位 (公章) 项目经理: (签字) 2020年8月9日
--	--	--	--	--

### 三、项目经理社保

#### 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：谭为兵

社保电脑号：621580871

身份证号码：500237198607058953

页码：1

参保单位名称：深圳安星建设集团有限公司

单位编号：165061

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2021	09	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	362.54	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2200	15.4	6.6
2021	10	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	362.54	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2200	15.4	6.6
2021	11	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	362.54	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2200	15.4	6.6
2021	12	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	362.54	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2200	15.4	6.6
2022	01	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	432.26	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2360	16.52	7.08
2022	02	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	432.26	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2360	16.52	7.08
2022	03	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	432.26	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2360	16.52	7.08
2022	04	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	418.32	139.44	1	5000	22.5	5000	8.25	2360	16.52	7.08
2022	05	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	418.32	139.44	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2022	06	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6972	418.32	139.44	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2022	07	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	466.68	155.56	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2022	08	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	466.68	155.56	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2022	09	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	466.68	155.56	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2022	10	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2022	11	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2022	12	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	22.5	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2023	01	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2023	02	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2023	03	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2023	04	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	13.2	2360	16.52	7.08
2023	05	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2023	06	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2023	07	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2023	08	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2023	09	165061	5000.0	750.0	400.0	1	7778	482.24	155.56	1	5000	25.0	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2023	10	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2023	11	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2023	12	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	5000	16.5	2360	16.52	7.08
2024	01	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	16.5	5000	40.0	10.0
2024	02	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	16.5	5000	40.0	10.0
2024	03	165061	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	33.0	5000	40.0	10.0
2024	04	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	33.0	5000	40.0	10.0
2024	05	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	33.0	5000	40.0	10.0
2024	06	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	33.0	5000	40.0	10.0
2024	07	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2024	08	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2024	09	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2024	10	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2024	11	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2024	12	165061	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	01	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	02	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	03	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	04	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	05	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	06	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	07	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0



## 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：谭为兵

社保电脑号：621580871

身份证号码：500237198607058953

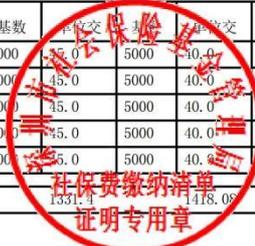
页码：2

参保单位名称：深圳安星建设集团有限公司

单位编号：165061

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2025	08	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	09	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	10	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	11	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
2025	12	165061	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	45.0	5000	40.0	10.0
合计			40650.0	20800.0			20215.76	7265.1			1469.46		1331.4	418.08		436.32	



**备注：**

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391f434e707f3ef ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“\*”标识为补缴，空行为断缴。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 165061	单位名称 深圳安星建设集团有限公司
----------------	----------------------



## 四、项目技术负责人业绩

序号	工程名称	建设单位	开竣工日期	合同价格 (万元)	项目所在地	项目状态	担任职务
1	吉泰安 2、4 层装修改造项目	成都吉泰安物业管理有限公司	2022-03-18 2022-06-17	1061	成都市	完工	技术负责人
2	转转集团深圳质检中心装修改造工程项目	转转循环科技有限公司深圳分公司	2023-12-04 2024-04-30	1698	深圳市	完工	技术负责人
3	生命科学产业园 B8 栋改造工程设计采购施工总承包 (EPC)	深圳市生命科学产业园有限公司	2018-03-01 2019-04-19	2513	深圳市	完工	技术负责人

## (一) 吉泰安中心 2、4 层装修改造项目

### 1. 合同扫描件

AX-ZS-SG(2)- 2021-088

吉泰安中心  
2、4 层装修改造项目

## 施工合同

发包人：成都吉泰安物业管理有限公司

承包人：深圳安星建设集团有限公司

2021 年 11 月

# 合同协议书

发包人：成都吉泰安物业管理有限公司（以下简称“发包方”）

承包人：深圳安星建设集团有限公司（以下简称“承包方”）

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，发包方将换发包给承包方施工。为了明确发、承双方的共同责任，经充分协商，本着平等、互利、合作的原则，达成如下条款，双方必须共同遵照执行。

## 一、工程概况

- 1、工程名称：工程名称：吉泰安 2、4 层装修改造项目
- 2、工作内容：详见工程量清单（含材料清单）及经审图确认的施工蓝图（作为合同附件）
- 3、合同工期：按发包人要求，合同生效后 120 个日历天
- 4、质保期：2 年。

## 二、合同价格

本项目总价包干，合同包干金额 10610429.48 元（大写：壹仟零陆拾壹万零肆佰贰拾玖元肆角捌分）。（合同价含项目范围内所需的设计、人工、材料、机械、综合费、措施费用以及按项目特征规、项目内容和验收规范要求施工单位应进行的测试、试验费用，缺陷修复、管理、保险、利润、规费和税金等全部费用）。承包方严格按照相关方签字认可的施工图、工程量清单（含材料清单），组织施工，完成验收。

## 三、合同价款的支付

合同签订后 15 日内，发包人向承包人支付预付款 300 万元，工程完成隐蔽验收经发包人确认后 15 个工作日内拨付进度款 300 万元，工程整体竣工经相关行政管理部门验收合格，且承包人向发包人递交完成竣工验收资料经发包人确认后 15 个工作日内拨付至该工程合同金额的 97%，余下 3% 作为质保金，质量保证金（不计息）自竣工验收合格之日起满两年且经发包方相关部门确认后 15 个工作日内退还。

## 四、工程质量安全文明施工

1. 工程质量：工程施工和验收均应严格按照相关现行国家规范及行业标准进行，确保工程质量达到合格标准。施工过程管理需达到国家、省、市相关安全文明标准。材料必须为国家正品并符合环保要求，国家有特殊要求的应符合相应规定。主要材料提供材质合格证，经发包方代表认可后方可使用，否则视为采用了不合格产品且视为违约。

2. 发包人向承包人提供施工用电、用水条件，施工水电费由承包人承担。

3. 承包方在施工期间,应严格执行发包方及使用方的各项规章制度,做好安全防护措施,合理制定施工方案,尽力减少因施工对发包方及使用方工作带来的影响,做到规范施工、文明施工。

4. 4. 在施工过程中,承包方对施工范围内的一切安全事故(含人员安全、消防安全、保卫安全)负全部责任。

## 五、发包方双方其他的权利与义务

### (一) 发包方的权利

1、对承包人的质量、材料、工期、进度等实行监督检查。

### (二) 发包方的义务

1、协助协调处理与分包方的有关关系。

2、按合同的约定支付工程款项。

(三) 发包方项目负责人: 。

### (四) 承包方的权利

按照双方确认的施工蓝图、工程量清单、材料清单、工期,以及监理单位审核确认的施工方,保质保量施工。

### (五) 承包方的义务

1、承包方在履行合同过程中应遵守法律和工程建设标准规范。

2、按法律规定和合同约定完成工程,并在保修期内承担保修义务。

3、施工期间施工现场的消防、安全、保卫由承包方负责。

4、按合同约定的工作内容和施工进度要求,编制施工组织设计和施工措施计划,并对所有施工作业和施工方法的完备性和安全可靠性负责。

5、按照法律规定和合同约定编制竣工资料,完成竣工资料立卷及归档,按发包方要求的套数、内容、时间等要求移交发包方。

## 六、履约担保

本项目无履约担保。

## 七、违约

1、承包方应按发包方要求的质量和工期完成合同约定的工作内容,如承包方未按发包方要求完成,发包方有权解除合同,并追究因此对发包方造成相应损失的差额。

2、承包方逾期完工的,每逾期一日应按合同总价的1%向发包方支付违约金,但不超过合同金额的30%,并赔偿给医院造成的损失。若由于发包方原因引起的工程变更,对工期产生影响的,经双方统一协商,相应顺延工期;若由于承包方原因引起的变更,由承包方承担费用,不顺延工期。



3、发包方应在承包方完成合同约定的工作内容后及时向承包方支付工程款。

#### 八、工程竣工验收及保修：

1、承包方在工程竣工前五天书面通知发包方，发包方应在五天内组织人员届时参加工程竣工验收。

2、承包方必须在工程竣工验收前清除施工现场的一切建筑垃圾，做到工完场清。

3、本工程竣工验收后，承包方必须在五天内拆除临时设施，运走施工机具、材料及建渣。

4、本项目竣工验收包含装修实体工程验收，但不包含消防工程和环保验收。

5、本项目自项目竣工验收完毕之日起，保修期为2年。

九、本合同双方签字盖章后生效，合同履行完毕后自动失效。

十、本协议书一式陆份，合同双方各执叁份。发包方盖章确认的工程量清单和图纸，作为本合同的附件，具有同等合同效力。

#### 十一、其他

本协议未尽事宜，双方协商解决，协商不成，提交项目所在地人民法院诉讼。

发包方：成都吉泰安物业管理有限公司  
(盖章)

承包方：深圳安星建设集团有限公司  
(盖章)

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：

授权代表：

地址：成都高新区高朋大道17号

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

开户银行：中国银行股份有限公司成都丽都  
支行

开户银行：广发银行股份有限公司深圳深南  
支行

账号：125288546693

账号：9550880006750200104

电话：028-85037661

电话：0755-82035848

传真：

传真：

签约日期：2021年11月24日

## 2. 竣工验收报告

JS-004



四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程

# 竣工验收报告

工程名称: 吉泰安 2、4 层装修改造

建设单位: 成都吉泰安物业管理有限公司

四川省建设厅制

工程概况	工程名称	吉泰安 2、4 层装修改造		工程地址	四川省成都市高新区高朋大道 17 号
	建筑面积	3229.07 平方米		结构类型	
	层数			总高	
	电梯			自动扶梯	
	开工日期	2022. 3. 18		竣工验收日期	
	建设单位	成都吉泰安物业管理有限公司		监理单位	四川康立项目管理有限责任公司
	勘察单位			基础检测单位	
	设计单位	深圳安星建设集团有限公司		图纸审查机构	四川省晨兴建设工程设计审查咨询有限公司
	施工单位	深圳安星建设集团有限公司		质量监督机构	
验收组成情况	单位	姓名	职称(职务)		备注
	建设单位	刘涌	甲方代表		
	监理单位	吴定伟	项目总监		
		邓长友	监理工程师		
	施工单位	邹广金	项目经理		
		刘云	技术负责人		
		邓诗洋	安全员		
		陈燕	资料员		
		李应春	施工员		
		裴秀芝	质量员		
		黄志杰	材料员		
王天		预算员			

验收 组 组 成 情 况	设计单位	张羽	技术负责人		
		韩梅	设计审定人		
		陈丹	校对人员		
		洪声雄	设计人员		
	勘察单位				
	相关单位				
	监督机构				

竣工验收内容	建筑装饰装修, 建筑给水排水及采暖, 建筑电气, 智能建筑工程, 通风与空调设计图所及变更包含的全部内容
竣工形式验收和验收组收组织程序	1. 建设单位主持验收会议 2. 建设, 设计, 施工, 监理单位介绍工程合同履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, 设计, 施工, 监理单位的工程档案资料, 4. 验收组(或验收组)检查工程实体 5. 专业验收组发表意见, 验收组形成竣工验收意见并签字
竣工验收条件及检查情况	1、设计各合同约定内容的完成情况: 全部已完成
	2、工程技术档案、施工管理资料、质量保证资料的检查情况: 资料齐全, 检查合格
	3、勘察、设计、施工、监理单位分别签署的质量文件的检查情况: 签署齐全, 检查合格
	4、规划、公安消防、技术监督、环保等有关部门专项验收情况:
	5、室内环境检测情况: 空气检测合格
	6、工程建设过程中发现的质量问题的整改情况: 无
	7、工程质量保修书的签署情况: 签署齐全, 符合要求

工程验收结论	分量 部评 工定 程情 质况	分部工程名称	质量评定结果
		地基与基础工程	/
		主体结构工程	/
		建筑装饰装修工程	合格
		建筑屋面工程	/
		建筑给排水及采暖工程	合格
		建筑电气工程	合格
		通风与空调工程	合格
		电梯安装工程	/
		智能建筑工程	合格
观感综合评价	观感质量综合评价为“好”		
质量控制情况	共核查 5 项 其中符合要求 5 项 经鉴定符合要求 5 项 核查结果：合格		

工 程 验 收 结 论	<p>单位工程质量验收结论:</p> <p>符合施工质量及验收规范规定要求,竣工验收合格</p>
----------------------------	--

 建设单位: (公章) 项目负责人: <u>刘永</u> 2022年6月17日	
勘察单位: (公章) 勘察负责人: _____ 年 月 日	
 设计单位: (公章) 设计负责人: <u>张羽</u> 2022年6月17日	
注册建造师(项目经理): <u>郭进</u>	 施工单位: (公章) 企业技术负责人: <u>唐梅</u> 2022年6月17日
<u>1 张进</u>	 监理单位: (公章) 总监理工程师: <u>张进</u> 2022年6月17日
附单位工程质量综合验收文件: <ol style="list-style-type: none"> <li>1、勘察单位对工程勘察文件的质量检查报告;</li> <li>2、设计单位对工程设计文件的质量检查报告;</li> <li>3、施工单位对工程施工质量的检查报告,包括:单位工程、分部工程质量自评记录,工程竣工资料目录自查表,建筑材料、建筑构配件、商品混凝土、设备的出厂合格证和进场试验报告的汇总表,涉及工程结构安全的试块、试件以及有关材料的试(检)验报告汇总表和强度合格评定表,工程开、竣工报告;</li> <li>4、监理单位对工程质量的评估报告;</li> <li>5、地基与基础、主体结构分部工程以及单位工程质量验收报告;</li> <li>6、工程有关质量检测和功能试验资料;</li> <li>7、建设行政主管部门、质量监督机构责令整改问题的整改结果;</li> <li>8、验收人员签署的竣工验收原始文件;</li> <li>9、竣工验收遗留问题的处理结果;</li> <li>10、施工单位签署的工程质量保修书;</li> <li>11、法律、规章规定必须提供的其它文件。</li> </ol>	

四川省建设工程质量安全与监理协会 编制  
四川省建设工程质量安全总站 监制

## (二) 转转集团深圳质检中心装修改造工程项目

### 1. 中标通知书

## 中标通知书

深圳安星建设集团有限公司：

由我单位自行组织的招标项目：转转集团深圳质检中心装修改造工程项目，经评标委员会评标审定，采购部确认，贵公司为本次中标单位。

中标金额：人民币 16,984,452.03 元(大写：壹仟陆佰玖拾捌万肆仟肆佰伍

拾贰元零叁分)，工期要求见招标文件。请贵公司收到中标通知书后在 3 天内与我

单位负责人联系签订合同事宜。

招标单位：转转循环科技有限公司深圳分公司（盖章）

联系人：孙意

联系电话：13520720619

### 回执单

请贵单位在收到中标通知书后的两个工作日内，在本页盖章确认并发送扫描件至孙意<sunyi@zhuanzhuan.com> 邮箱，原件送回我单位。

中标单位盖章：



## 2. 合同扫描件

AX-ZS-SG(1)-2023-422

AKJ-527 P. 2023.4.29

### 转转集团深圳质检中心装修改造工程项目合同

甲方：【转转循环科技有限公司深圳分公司】

联系地址：【深圳市福田区沙头街道翠湾社区福强路 4001 号文化创意园 A 座二层】

联系人：【孙意】

电话：【13520720619】

E-mail：【sunyi@zhuanzhuan.com】

乙方：【深圳安星建设集团有限公司】

联系地址：【深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路 4 号天安数码时代大厦 B 座 8 层】

联系人：【姜瑞宝】

电话：【13902955121】

E-mail：【jiangrb@anxing.com.cn】

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关规定，遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，甲乙双方就本装饰装修工程施工的发包与承包事项经协商一致，签订本合同。

#### 1. 工程概况

1.1. 工程名称：转转集团深圳质检中心装修改造工程项目

1.2. 工程地点：广东省深圳市龙华区狮径路 9-6 号高时九龙山科技园 2 号楼

1.3. 工程内容：包含但不限于配合图审、报审报建、施工、改造、安装、调试等一切工作内容，即施工总承包项目的全部一切工作内容及费用（空调、消防部分不在总包内），具体以本项目招标文件中的招标范围为准。

1.4. 承包方式：

乙方包工、包全部料       乙方包工、包部分料（见附件）

乙方只包工

1.5. 工程结构：框架

1.6. 装饰装修施工面积：约 22598 平方米

## 2. 工程质量

2.1. 本工程质量应达到国家、地区或专业的质量检验标准、设计标准、本合同约定标准或双方约定的其他标准。

2.2. 国家、本地或专业标准：《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2010）、《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2002、《建筑装饰分项工程施工工艺规程》DBJ/T01-26-2003、《高级建筑装饰工程质量验收标准》DBJ/T01-27-2003 等。

2.3. 约定标准：按转转工程管理文件约定。

## 3. 工期

3.1. 总工期：181 日，具体各层交付时间要求详见下表（为日历工期，并包括劳动节、端午节等法定节假日）。

序号	楼层	楼层规划	具体功能规划	建筑面积	层高 (m)	竣工交付日期
1	G层	业务层	分拣、仓储、发货	3042	5.7	2024.3.9
2	一层	会议接待层	接待、会议、休闲区、展厅	2971	6	2024.5.15
3	二层	业务层	分拣笔记本电脑质检	2872	5.4	2024.3.9
4	三层	业务层	手机质检、实验室、会议室	2872	5.4	2024.3.9
5	四层	业务层	商品仓储库房	2872	5.4	2024.3.9
6	五层	业务层	整备、上门判责、发货	2872	5.4	2024.5.15
7	六层	业务层	轻质检、分拣、仓储	2617	5.4	2024.5.15
8	七层	办公层	集中办公室、售后区、拆解、独立办公室、会议室	2480	5.4	2024.5.15
施工面积合计				22598 平方米		

3.2. 开工日期：2023 年 11 月 17 日。

3.3. 竣工日期：2024 年 5 月 15 日，以甲方书面通知的最终开工日期顺延后为准。

3.4. 延期开工：乙方不能按期开工的，应提前 2 日以书面形式通知甲方，具体开工日期将另行约定，如甲方不同意延期开工的，则工期不顺延；如因甲方原因需延期开工的，则延期开工且相应顺延工期。

### 3.5. 工期提前

提前竣工的条件应是采取可行的新技术措施，任何违反工艺标准、偷

工减料等行为不得作为提前竣工的手段。乙方修订的进度计划及新技术措施需经甲方书面批准后方可实施。

#### 4. 设计及变更

4.1 乙方应按照甲方提供的设计图纸及技术文件进行施工，未经甲方书面同意不得擅自变更。

4.2 甲方要求变更设计时，应在该分部或分项工程施工 3 日前通知乙方。乙方应立即停止对涉及部分的施工及准备活动。

4.3 设计变更应由甲方代表办理洽商确认手续，乙方应变更施工进度计划，送甲方批准后实施，同时调整工程价款。

4.4 乙方需按甲方需求进行图纸设计深化，深化设计后经甲方确认后，方可进行施工（如不涉及可忽略不计）。

#### 5. 工程价款

5.1. 本工程价款，未含税总价（预估）人民币 15582066.08 元，税费（预估）【1402385.95】元，含税总价（预估）人民币 16984452.03 元（大写：壹仟陆佰玖拾捌万肆仟肆佰伍拾贰元零叁分）。含增值税 9%，开具专用发票，发票内容：工程服务。本工程价款属固定单价、预估总价、据实结算性质，包括但不限于包工、包料、包设计深化、包质量、包数量、包工期及材料设备价之任何市场价格差别、施工过程中因要符合政府部门的规定或新规范等而必须改善或替换材料设备的任何费用、施工管理费、人工费、临时设施费、安全作业生产环境和安全措施费、建筑工程意外险保险费、规费、税金、检测费、质检费、竣工验收收费、完工清场费、工程保修费、因市场原因带来的人工、材料、机械等价格涨跌风险和收益费等为按合同要求完成本工程所需之一切费用，除经双方书面确认调整的工程价款以外，甲方就本工程不必再支付任何费用。除合同另有约定外，所有工程项目综合单价不会因人工、物料、汇率、政府收费等之升降而调整。报价清单中所有按“项”计量的费用为包干价（暂列金额项除外），所有措施费、规费均为包干价，除甲方批准同意以外，结算时一律不做任何调整；

5.2. 工程价款支付按如下执行（报价详情请见附件《报价清单》）

(1) 合同签订后，甲方在收到与付款等额的增值税专用发票后 10 个工作日内向乙

层

电话号码：0755-23903019

开户银行：上海浦东发展银行深圳分行景田支行

银行账号：79050078801800001552

## 6. 材料设备供应

- 6.1. 本工程由乙方采购材料设备的，应按照设计说明、施工图纸和有关技术资料标准要求采购，提供材料设备产品的质量、环保合格证明以及其他甲方认为必要的材料，并对所购材料设备质量负责。
- 6.2. 乙方采购的材料设备按约定到达指定地点前应通知对方，双方应对材料、设备进行共同验收。经甲方验收合格后方可用于工程中。如材料、配件质量不符合要求，乙方应无条件及时将不合格的材料配件倒运出场并重新采购合格品，因此产生的一切损失（包括工期延误）由乙方承担。
- 6.3. 本工程中的主要材料应由双方选定样品样本。样品样本应经双方验收后封存，作为材料供应和竣工验收的实物标准。
- 6.4. 所有材料、配件进现场后，乙方应指派专人负责保管、看护，若发生遗失或损坏，应由乙方承担全部责任。
- 6.5. 双方所提供的工程主要材料应符合国家质检总局发布的《室内装饰装修有害物质限量标准》等相关政府文件的要求，及符合本合同的约定。

## 7. 双方派驻本工程项目的代表

7.1. 甲方派驻本工程项目的代表为：何峰；电话：13517338332。

7.2. 乙方保证如下乙方工作人员均为乙方在岗工作人员：

1) 乙方派驻本工程项目的代表为：

姓名：吴浙 身份证：441423198409284412

电话：15099906787；

2) 乙方派驻施工现场的技术负责人：

姓名：刘云 身份证：430603197308253017

电话：13500068879；

7.4 双方派驻本工程施工场地的代表，按照本合同约定行使各自派出方的

(本页仅为《转转集团深圳质检中心装修改造工程项目合同》之签署页，  
无正文)

甲方(盖章):

授权代表:

签定日期: 2023年 11月 17日



乙方(盖章):

授权代表:

签定日期: 2023年 11月 17日



**附件:**

附件一: 工程量清单编制说明

附件二: 报价清单

附件三: 中标通知书(盖全章)

附件四: 询标问卷

### 3. 竣工验收报告

#### 单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: \_\_\_\_\_

转转集团深圳质检中心  
装修改造工程项目

验收日期: \_\_\_\_\_

建设单位(盖章): \_\_\_\_\_



## 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	转转集团深圳质检中心装修改造工程项目				
工程地点	广东省深圳市龙华区狮径路9-6号高时九龙山科技园2号楼-1层, 1-7层	建筑面积	22598m <sup>2</sup>	工程造价	16984452.03元
结构类型	框架	层数	地上:	7	层
			地下:	1	层
施工许可证号	2023-1927	监理许可证号	E244066790		
开工日期	2023年12月4日	验收日期			
监督单位	深圳市龙华区建设工程质量安全监督站	监督编号	FJ2023044		
建设单位	转转循环科技有限公司深圳分公司				
勘察单位	中盛弘宇建设科技有限公司				
设计单位	中盛弘宇建设科技有限公司				
总包单位	深圳安星建设集团有限公司				
承建单位(土建)	深圳安星建设集团有限公司				
承建单位(设备安装)	深圳安星建设集团有限公司				
承建单位(装修)	深圳安星建设集团有限公司				
监理单位	深圳市智筑工程咨询有限公司				
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司				



## 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	何峰
副组长	李琦、吴浙
组员	郑栋、谭春华、彭国裕、唐志攀

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	何峰	吴浙、彭国裕
建筑设备安装工程	李琦	谭春华
工程质控资料	郑栋	唐志攀

### (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行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、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		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
主体结构		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑装饰装修	同意验收	6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 2 项,其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
屋面		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑给水、排水及采暖		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
通风与空调		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑电气	同意验收	6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 2 项,其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	4 项,其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 0 项,其中: 资料核查符合要求 0 项 实体抽查符合要求 0 项	共 2 项,其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
电梯		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 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	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 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	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 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	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



### 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	何峰	转转循环科技有限公司深圳分公司	项目负责人		何峰
2	李琦	深圳市智筑工程咨询有限公司	项目总监		李琦
3	郑栋	深圳市智筑工程咨询有限公司	专监		郑栋
4	王铭铭	中盛弘宇建设科技有限公司	设计负责人		王铭铭
5	张彦平	中盛弘宇建设科技有限公司	机电设计师		张彦平
6					
7	吴浙	深圳安星建设集团有限公司	项目经理		吴浙
8	谭春华	深圳安星建设集团有限公司	执行经理		谭春华
9	刘云	深圳安星建设集团有限公司	技术负责人		刘云
10	唐志攀	深圳安星建设集团有限公司	资料员		唐志攀
11	彭国裕	深圳安星建设集团有限公司	施工员		彭国裕
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

  
 \* GD - E 1 - 9 1 4 / 5 \*

## 五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程项目经建设单位、监理单位、设计单位、施工单位组成现场验收组进行验收，由深圳市龙华区建设工程质量安全监督站全过程监督验收。在施工过程中，各参建单位均能认真履行工程合同，严格执行工程建设相关标准和强制性规范要求，已经按照合同约定完成了各分部工程。工程共分为：建筑装饰装修、建筑电气、智能建筑共3个分部工程，各分部工程均已验收合格，质量控制资料核查、安全和主要功能检验资料核查符合要求，观感质量良好，单位工程质量验收合格。

经各方验收统一验收意见为：合格。



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: 2024年4月30日	 (公章) 总监理工程师: 2024年4月30日	 (公章) 单位(项目)负责人: 2024年4月30日	 (公章) 单位(项目)负责人: 2024年4月30日	(公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日



### (三) 生命科学产业园 B8 栋改造工程设计采购施工总承包 (EPC)

#### 1. 中标通知书

**中 标 通 知 书**

标段编号: 440309201701430CJ1001

标段名称: 生命科学产业园B8栋改造工程设计采购施工总承包 (EPC)

建设单位: 深圳市生命科学产业园有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市安星装饰设计工程有限公司

中标价: 2513.308万元

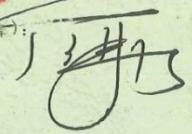
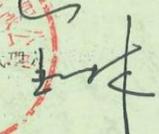
中标工期: 107

项目经理(总监): 李琳

本工程于 2017-12-21 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 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该招标工程承包合同。

招标代理机构(盖章):  招标人(盖章): 

法定代表人或其委托代理人:  法定代表人或其委托代理人: 

(签字或盖章): 日期: 2018-01-05

查验码: 692727C34072462C 查验网址: www.szjsgy.com.cn

## 2. 合同扫描件

AX-ZS-SG(2)-2018-011

合同编号: SMKXCYY-SMKXCYY-sg-004

# 深圳市建设工程 设计采购施工总承包合同

工程名称: 生命科学产业园 B8 栋改造工程设计采购施工  
总承包 (EPC)

工程地点: 深圳市大鹏新区

发包人: 深圳市生命科学产业园有限公司

承包人: 深圳市安星装饰设计工程有限公司

2018 年 1 月



## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市生命科学产业园有限公司

法定代表人: 金加林

地址: 深圳市大鹏新区葵涌街道金业大道奔康工业区

承包人(全称): 深圳市安星装饰设计工程有限公司

法定代表人: 叶文奎

地址: 深圳市福田区车公庙天安数码时代大厦 B 座 805-806 室

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011 修正)》、《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004 修正)》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项目采用设计-采购-施工一体化总承包(EPC)实施等相关事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

### 一、工程概况

工程名称: 生命科学产业园 B8 栋改造工程设计采购施工总承包(EPC)

工程地点: 深圳市大鹏新区

核准(备案)证编号: 深大鹏发财备案[2017]0115 号

工程规模及特征: 本工程总投资估算约 3154 万元,建筑面积约 3217 平方米,地上三层,主要包含室内的装饰装修改造和室外立面改造等内容。

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

工程承包范围, 包括以下:

1、设计: 包含但不限于方案设计、初步设计、施工图设计阶段、竣工图编制及后续服务等;

2、设备材料采购及安装: 主要设备、材料的采购及安装;

3、施工：包含但不限于室内建筑装修装饰，室外立面装修以及与装修工程直接配套的其他工程的施工等，具体以施工图内容为准。

## 二、合同工期

(1) 总工期：107 日历天

(2) 设计工期：20 日历天，以中标通知书日期为设计开工日期，包含：方案设计 10 日历天、施工图设计 10 日历天，设计进度必须符合工程建设总体进度要求，满足工程建设需要。

(3) 施工工期：87 日历天，计划开工日期 2018 年 1 月 31 日（实际开工日期以监理工程师签发的开工令为准），计划竣工日期 2018 年 4 月 27 日；

## 三、质量标准和要求

(1) 施工要求的质量标准：符合国家现行的验收标准，质量合格。单位工程验收合格率 100%。

(2) 设计要求的质量标准：按照国家现行标准、规范、规程等开展勘察、设计工作，设计深度和广度满足要求。设计质量要求：符合国家现行的相关标准。

## 四、签约合同价

人民币（大写 贰仟伍佰壹拾叁万叁仟零捌拾 元）（¥ 25133080 元）

其中：

(1) 设计合同价：

人民币（大写 壹佰壹拾伍万捌仟壹佰贰拾 元）（¥1158120 元）；

(2) 建安工程合同价：

人民币（大写 贰仟叁佰玖拾柒万肆仟玖佰陆拾 元）（¥23974960 元）；

(3) 其他费用：

人民币（大写 / 元）（¥ / 元）；

(4) 专业工程暂估价：

人民币（大写 / 元）（¥ / 元）；

(5) 总包管理费：

人民币（大写 / 元）（¥ / 元）；

(6) 暂列金额:

人民币 (大写 / \_\_\_\_\_ 元) (¥ / \_\_\_\_\_ 元);

## 五、组成合同的文件

组成本合同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) 合同协议书;
- (3) 中标通知书及其附件;
- (4) 合同补充条款;
- (5) 合同专用条款;
- (6) 合同通用条款;
- (7) 本工程招标文件;
- (8) 投标文件;
- (11) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (12) 图纸和 (或) 技术规格书;
- (13) 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

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予的定义相同。

## 九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2018 年 1 月 15 日;

订立地点: 广东省深圳市。

发包人和承包人约定本合同自双方签署后生效。

本合同一式 贰拾 份, 均具有同等法律效力, 发包人执 壹拾 份, 承包人执 壹拾 份。

发包人：深圳市生命科学产业园有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：

胡煜

统一社会信用代码：

地址：深圳市大鹏新区葵涌街道金业大道奔康工业区

邮政编码：

法定代表人：金加林

委托代理人：

电话：

传真：

电子信箱：

开户银行：

账号：

承包人：深圳市安星装饰设计工程有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：

91440300192326370K

地址：深圳市福田区车公庙天安数码时代大厦B座805-806室

邮政编码：

法定代表人：叶文奎

委托代理人：(3)

电话：开户银行：广发银行深圳深南支行

银行账号：9550880006750200104

传真：企业电话：0755-82035848

电子信箱：企业地址：深圳市福田区车公庙天安

数码时代大厦9楼805-806室

开户银行：广发银行股份有限公司深圳

深南支行

工程款必须汇入深圳市安星

装饰设计工程有限公司账户

账号：9550880006750200104  
否则，本公司不予确认。

# 变更（备案）通知书

21902903534

深圳安星建设集团有限公司：

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

**升级换照：**

**备案前章程修正案：**

**备案后章程修正案：**

**章程备案**

**变更前营业期限：** 二〇二〇年三月二十九日

**变更后营业期限：** 永续经营

**变更前名称：** 深圳市安星装饰设计工程有限公司

**变更后名称：** 深圳安星建设集团有限公司

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



### 3. 竣工验收报告

# 工程竣工验收报告

(建筑工程)

工程名称: 生命科学产业园 B8 栋改造工程设计采购  
施工总承包 (EPC)

验收日期: 2019 年 4 月 19 日

建设单位 (盖章): 深圳市生命科学产业园有限公司

## 一、工程概况

工程名称	生命科学产业园 B8 栋改造工程设计 采购施工总承包 (EPC)	工程地点	深圳市大鹏新区金业大道生命科学产业园 B8 栋
建筑面积	3217 平方米	工程造价	2513.308 万元
结构类型	框架	层数	第 1-3 层
施工许可证号		监理许可证号	E144006185
开工日期	2018 年 3 月 1 日	验收日期	2019 年 4 月 19 日
监督单位	深圳市大鹏新区住房和建设局	监督编号	
建设单位	深圳市生命科学产业园有限公司	资质证书号	
勘察单位			
设计单位	深圳市安星装饰设计工程有限公司		A144019669
总包单位	深圳市安星装饰设计工程有限公司		D244045812
承建单位 (土建)			
承建单位 (设计安装)			
承接单位 (装修)			
监理单位	广东鲁班行技术管理有限公司		E144006185
施工图 审查单位	深圳市深大源建筑技术研究有限公司		

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

建设单位组织勘察、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	李维波
副组长	徐胜军、孙建冈
组员	陈哲夫、刘勇、李琳、刘云、刘家庆、曾宪、陈新杰

#### 2、专业组

专业组	组长	
建筑工程	李维波	陈新杰、李琳、曾宪
建筑设备安装工程	徐胜军	陈哲夫、刘家庆
工程质保资料	李雪映	刘勇、刘云

### (二) 验收程序

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

### 三、工程质量评定

分部工程名称	验收意见	质量控制 资料核查	安全和主要功能 核查及抽查结果	观感质量验收
地基与基础工程	/	共____项, 其中经审查符合要求____项, 经核定符合要求____项	共____项, 其中经审查符合要求____项, 经核定符合要求____项	共____项, 其中评价为“好”的____项, 其中评价为“一般”的____项
主体结构工程	/	共____项, 其中经审查符合要求____项, 经核定符合要求____项	共____项, 其中经审查符合要求____项, 经核定符合要求____项	共____项, 其中评价为“好”的____项, 其中评价为“一般”的____项
建筑装饰装修工程	符合要求	共 41 项, 其中经审查符合要求 41 项, 经核定符合要求 41 项	共 7 项, 其中经审查符合要求 7 项, 经核定符合要求 7 项	共 4 项, 其中评价为“好”的 2 项, 其中评价为“一般”的 2 项
建筑屋面工程	/	共____项, 其中经审查符合要求____项, 经核定符合要求____项	共____项, 其中经审查符合要求____项, 经核定符合要求____项	共____项, 其中评价为“好”的____项, 其中评价为“一般”的____项
建筑给水、排水及采暖工程	符合要求	共 21 项, 其中经审查符合要求 21 项, 经核定符合要求 21 项	共 23 项, 其中经审查符合要求 23 项, 经核定符合要求 23 项	共 28 项, 其中评价为“好”的 15 项, 其中评价为“一般”的 13 项
建筑电气工程	符合要求	共 42 项, 其中经审查符合要求 42 项, 经核定符合要求 42 项	共 23 项, 其中经审查符合要求 23 项, 经核定符合要求 23 项	共 31 项, 其中评价为“好”的 22 项, 其中评价为“一般”的 9 项
智能建筑工程	符合要求	共 25 项, 其中经审查符合要求 25 项, 经核定符合要求 25 项	共 18 项, 其中经审查符合要求 18 项, 经核定符合要求 18 项	共 31 项, 其中评价为“好”的 25 项, 其中评价为“一般”的 6 项
通风与空调工程	符合要求	共 23 项, 其中经审查符合要求 23 项, 经核定符合要求 23 项	共 19 项, 其中经审查符合要求 19 项, 经核定符合要求 19 项	共 16 项, 其中评价为“好”的 12 项, 其中评价为“一般”的 4 项

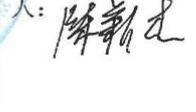
#### 四、验收人员签名

姓名	工作单位	职称	职务	签名
顾红星	深圳市生命科学产业园有限公司	工程师	项目部 经理	顾红星
李维波	深圳市生命科学产业园有限公司	工程师	项目负责人	李维波
李雪映	深圳市生命科学产业园有限公司	工程师	土建工程师	李雪映
徐胜军	广东鲁班行技术管理有限公司	工程师	总监	徐胜军
陈哲夫	广东鲁班行技术管理有限公司	工程师	专监	陈哲夫
刘勇	广东鲁班行技术管理有限公司	工程师	专监	刘勇
陈新杰	深圳市安星装饰设计工程有限公司	工程师	设计负责人	陈新杰
曾宪	深圳市安星装饰设计工程有限公司	工程师	设计师	曾宪
李琳	深圳市安星装饰设计工程有限公司	工程师	项目经理	李琳
刘云	深圳市安星装饰设计工程有限公司	工程师	技术负责人	刘云
刘家庆	深圳市安星装饰设计工程有限公司	工程师	生产经理	刘家庆

## 五、工程验收结论

竣工验收结论：

该工程从开工到竣工的全过程都经过建设单位、施工单位、设计单位及物业管理处等有关人员的监督各项指标都达到合格标准，并符合设计及施工规范的要求，工程技术资料齐备，整体观感良好，施工过程中没有发生安全事故，施工单位已完成设计图纸及施工合同的约定，验收合格。

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)
单位(项目)负责人：	总监工程师：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：
 2019年4月9日	 2019年4月9日	 2019年4月19日	 2019年4月19日	年 月 日

## 五、投标人近两年财务报表汇总表

单位：万元

资产负债表				利润表			
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)
149903	61.18%	151935	59.89%	116886	3155	100943	2882

# 六、投标人近两年财务报表

## (一) 2023 年财务审计报告

### 深圳安星建设集团有限公司

2023年度

### 审计报告

内容	页码
一、审计报告	1-2
二、已审会计报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6
4、股东权益变动表	7-8
三、会计报表附注	9-35
四、财务情况说明书	36-37
五、本所执业证书复印件	
六、本所营业执照复印件	



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24CHRKMPCD



# 深圳聚鑫会计师事务所(普通合伙)

## SHENZHEN JUXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市南山区深南大道9789号德赛科技大厦1901

电话：(0755) 33366526 33338486

### 审计报告

\*机密\*

聚鑫财审字[2024]第104号

深圳安星建设集团有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了深圳安星建设集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表，2023年度利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

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

#### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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



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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



中国 · 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年四月九日





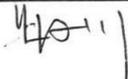
## 资产负债表

2023年12月31日

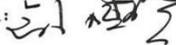
编制单位：深圳安星建设集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注六	期末数	期初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	106,531,410.43	140,984,843.30
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	4,187,718.12	6,638,869.01
应收账款	3	346,001,275.88	309,321,010.41
应收款项融资			
预付款项	4	4,635,190.27	16,951,838.05
其他应收款	5	466,874,445.96	466,503,100.77
存货	6	18,571,878.15	15,687,614.72
合同资产		410,554,109.47	366,490,063.04
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	7	18,416,463.24	1,207,990.06
<b>流动资产合计</b>		<b>1,375,772,491.52</b>	<b>1,323,785,329.36</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	8	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	9	13,557,279.12	14,847,249.63
在建工程			245,835.66
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	10	9,573,592.14	12,445,669.74
无形资产	11	133,400.00	188,600.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>123,264,271.26</b>	<b>127,727,355.03</b>
<b>资产合计</b>		<b>1,499,036,762.78</b>	<b>1,451,512,684.39</b>

企业法定代表人： 

主管会计工作的负责人： 

会计机构负责人： 



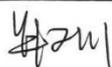
## 资产负债表(续)

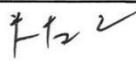
2023年12月31日

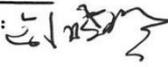
编制单位：深圳安星建设集团有限公司

单位：人民币元

	附注六	期末数	期初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	12	60,000,000.00	60,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	13	68,000,000.00	40,000,000.00
应付账款	14	293,337,002.06	223,578,463.90
预收款项	15	84,808,308.31	60,810,441.85
合同负债		278,384,276.51	385,304,893.85
应付职工薪酬	16	3,748,766.37	3,077,345.28
应交税费	17	549,270.21	-18,419,982.17
其他应付款	18	112,968,892.12	126,069,789.42
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		5,120,996.01	7,681,494.02
<b>流动负债合计</b>		<b>906,917,511.59</b>	<b>888,102,446.15</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	19	10,176,568.24	12,732,317.34
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>10,176,568.24</b>	<b>12,732,317.34</b>
<b>负债合计</b>		<b>917,094,079.83</b>	<b>900,834,763.49</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	20	110,000,000.00	110,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	21	8,745,783.61	5,590,206.27
未分配利润	22	463,196,899.34	435,087,714.63
<b>所有者权益合计</b>		<b>581,942,682.95</b>	<b>550,677,920.90</b>
<b>负债和所有者（股东）权益合计</b>		<b>1,499,036,762.78</b>	<b>1,451,512,684.39</b>

企业法定代表人： 

主管会计工作的负责人： 

会计机构负责人： 





# 利润表

2023年度

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注六	本期数	上期数
<b>一、营业收入</b>	23	<b>1,168,868,018.37</b>	<b>1,109,982,923.91</b>
减：营业成本	23	1,038,717,349.34	994,536,716.79
税金及附加		1,930,901.90	2,218,240.33
销售费用	24	15,285,630.37	8,697,441.40
管理费用	25	32,291,343.32	31,555,613.03
研发费用	26	39,612,470.92	37,686,632.79
财务费用	27	4,536,898.77	3,332,192.52
其中：利息费用		4,357,808.70	3,179,824.82
利息收入		605,985.82	438,964.23
加：其他收益	28	335,555.48	769,084.84
投资收益（损失以“-”号填列）			-1,660,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	29	-2,619,910.21	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>34,209,069.02</b>	<b>31,065,171.89</b>
加：营业外收入	30	202,001.31	76,307.58
减：营业外支出	31	1,362,147.44	127,916.09
<b>三、利润总额</b>		<b>33,048,922.89</b>	<b>31,013,563.38</b>
减：所得税费用	32	1,493,149.53	1,461,157.70
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>31,555,773.36</b>	<b>29,552,405.68</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		31,555,773.36	29,552,405.68
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>31,555,773.36</b>	<b>29,552,405.68</b>
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

企业法定代表人：V [Signature]

主管会计工作的负责人： [Signature]

会计机构负责人： [Signature]





# 现金流量表

2023年度

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注六	本期数	上期数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		904,464,905.45	994,910,841.59
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		69,581,311.66	146,436,846.18
经营活动现金流入小计		974,046,217.11	1,141,347,687.77
购买商品、接受劳务支付的现金		810,510,083.87	927,674,022.70
支付给职工以及为职工支付现金		41,335,463.83	39,020,050.43
支付的各项税费		16,190,888.59	16,019,972.02
支付其他与经营活动有关的现金		79,678,684.46	115,819,934.30
经营活动现金流出小计		947,715,120.75	1,098,533,979.45
经营活动产生的现金流量净额		26,331,096.36	42,813,708.32
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金			340,000.00
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		3,015.00	1,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,015.00	341,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		344,055.05	2,230,396.68
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		344,055.05	2,230,396.68
投资活动产生的现金流量净额		-341,040.05	-1,888,896.68
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		60,000,000.00	60,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		60,000,000.00	60,000,000.00
偿还债务支付的现金		60,000,000.00	90,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,219,329.18	2,817,724.49
支付其他与筹资活动有关的现金		56,224,160.00	2,079,009.00
筹资活动现金流出小计		120,443,489.18	94,896,733.49
筹资活动产生的现金流量净额		-60,443,489.18	-34,896,733.49
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净额增加</b>		-34,453,432.87	6,028,078.15
加：期初现金及现金等价物余额		140,984,843.30	134,956,765.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		106,531,410.43	140,984,843.30

企业法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



## 所有者权益（或股东权益）增减变动表

2023年度

单位：人民币元

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

项目	上期数				本期数				所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	110,000,000.00								5,590,206.27	435,087,714.63	550,677,920.90
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-291,011.31	-291,011.31
二、本年初余额	110,000,000.00								5,590,206.27	434,796,703.32	550,386,909.59
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									3,155,577.34	28,400,196.02	31,555,773.36
（一）综合收益总额										31,555,773.36	31,555,773.36
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配									3,155,577.34	-3,155,577.34	
1.提取盈余公积									3,155,577.34	-3,155,577.34	
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	110,000,000.00								8,745,783.61	463,196,899.34	581,942,682.95

法定代表人： 

主管会计工作的负责人： 

会计机构负责人： 



## 所有者权益（或股东权益）增减变动表

2023年度

单位：人民币元

项目	上期数						所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	
一、上年年末余额	110,000,000.00						521,483,768.12
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他						-358,252.90	-358,252.90
二、本年期初余额	110,000,000.00					2,634,965.70	521,125,515.22
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						2,955,240.57	29,552,405.68
（一）综合收益总额						29,552,405.68	29,552,405.68
（二）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入的普通股							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
（三）利润分配						2,955,240.57	-2,955,240.57
1.提取盈余公积						2,955,240.57	-2,955,240.57
2.对所有者（或股东）的分配							
3.其他							
（四）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本（或股本）							
2.盈余公积转增资本（或股本）							
3.盈余公积弥补亏损							
4.设定受益计划变动额结转留存收益							
5.其他综合收益结转留存收益							
6.其他							
（五）专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
（六）其他							
四、本期期末余额	110,000,000.00					5,590,206.27	550,677,920.90

法定代表人：  会计机构负责人： 

主管会计工作的负责人： 



深圳安星建设集团有限公司  
**2023年度财务报表附注**

单位：人民币元

**一、企业的基本情况：**

1、公司成立背景：

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

2、经营范围：

公司经营范围：一般经营项目：特种医疗实验室建筑的设计、施工、维修，特种生物医疗实验室系统设备及家具的销售和上门安装，洁净空调、空气净化系统的销售及安装，计算机技术、自动化技术、通讯技术的开发、应用及相关技术服务，自有物业租赁（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；大气环境污染防治服务；新材料技术研发；物联网技术研发；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；人工智能行业应用系统集成服务；建筑废弃物再生技术研发；工程和技术研究和试验发展；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；环境保护专用设备制造；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专业设计服务；资源再生利用技术研发；新兴能源技术研发；环境保护专用设备销售；节能管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：

**二、财务报表的编制基础**

**（一）编制基础**

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（统称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

**（二）持续经营**

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

**三、重要会计政策、会计估计的说明**

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量等有关信息。

## 2、会计期间

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

## 3、记帐本位币

公司以人民币为记账本位币。

## 4、营业周期

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

## 5、现金及现金等价物的确定标准

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

## 6、外币业务核算方法

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

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

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

## 7、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

### (1) 金融工具的分类

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### (2) 金融资产的确认和计量

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

#### ① 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

### ③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### (3) 金融负债的分类、确认和计量

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

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入

其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

#### (5) 金融负债终止确认

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

#### (6) 金融资产和金融负债的抵销

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

#### (7) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

#### (8) 权益工具

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

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

### 8、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综

合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### (1) 减值准备的确认方法

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

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

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

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

#### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

#### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

#### (4) 金融资产减值的会计处理方法

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

#### (5) 各类金融资产信用损失的确定方法

##### ① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
低风险的银行承兑汇票	具有较高的信用评级，信用风险很低的银行出具的银行承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
高风险的银行承兑汇票	信用评级较低的银行出具的银行承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

商业承兑汇票	票据类别	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，按原应收账款账龄连续计算的应收商业承兑汇票账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
--------	------	--

#### ②应收账款及合同资产

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

#### ③应收款项融资

本公司对于应收款项融资按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。基于应收款项融资的信用风险特征，将其划分为不同组合的确定依据：

项目	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
低风险的银行承兑汇票	具有较高的信用评级，信用风险很低的银行出具	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
高风险的银行承兑汇票	信用评级较低的银行出具的银行承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
商业承兑汇票	票据类别	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，按原应收账款账龄连续计算的应收商业承兑汇票账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

#### ④其他应收款

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

#### ⑤预期信用损失准备的转回

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

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

#### 9、存货

##### (1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、合同履约成本、产成品、库存商品等。

##### (2) 存货取得和发出的计价方法

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

##### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以

及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

(5) 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

10、合同资产

公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

11、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售。

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

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

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

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

确认。

#### ② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

#### ③ 收购少数股权

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

#### ④ 处置长期股权投资

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

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

#### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

#### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 13、投资性房地产

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

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

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

#### 14、固定资产及折旧

##### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

##### (2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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

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

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

##### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，本公司有权选择是否取得其最终所有权。

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

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

##### (4) 其他说明

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

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

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

#### 15、在建工程

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

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

#### 16、借款费用

##### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

##### (2) 资本化金额的计算方法

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

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

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

#### 17、使用权资产

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

本公司的使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- (1) 租赁负债的初始计量金额；
- (2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- (3) 本公司作为承租人发生的初始直接费用；
- (4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

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

届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

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

#### 18、无形资产

##### (1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

##### (2) 无形资产的摊销

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

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

##### (3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

##### (4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产减值”。

## 19、长期资产减值

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

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 20、长期待摊费用

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

## 21、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

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

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

### （2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险费、企业年金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。设定提存计划：根据资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划：在半年和年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本集团设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：（1）服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本是指，职工当期提供服务所导致的设定受益义务现值的增加额；过去服务成本是指，设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益义务现值的增加或减少；（2）设定受益义务的利息费用；（3）重新计量设定受益计划负债导致的变动。除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计

入资产成本，本公司将上述第（1）和（2）项计入当期损益；第（3）项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益。

### （3）辞退福利的会计处理方法

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

### 22、租赁负债

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

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

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

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

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

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

### 23、预计负债

#### （1）预计负债的确认标准

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

#### （2）预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### 24、合同负债

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

款项孰早时点，将该已收或应收的款项列示为合同负债。

## 25、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

### (1) 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

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

### (2) 具体方法

本公司产品销售收入确认的具体方法如下：

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

## 26、合同成本

合同成本包括合同取得成本与合同履约成本。

(1) 合同履约成本

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

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

③该成本预期能够收回。

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

(2) 合同取得成本

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

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

(3) 合同成本摊销

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

(4) 合同成本减值

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

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

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

27、所得税的会计处理方法

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### （4）所得税的抵销

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

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

### （5）所得税的汇算清缴方式

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

## 四、会计政策、会计估计变更及差错更正

### 1、重要会计政策变更

本年度无会计政策变更。

### 2、重要会计估计变更

本年度无会计估计变更。

## 五、税项

### 主要税种及税率

税种	具体税率情况	税率
增值税	产品销售、劳务收入及应税服务	6%、9%、13%
城市维护建设税	增值税、营业税额	7%
教育费附加	增值税、营业税额	3%
地方教育费附加	增值税、营业税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(1) 企业所得税纳税形式：查账征收。

(2) 企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。

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

## 六、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初数”指2022年12月31日，“期末数”指2023年12月31日，“上期发生额”指2022年度，“本期发生额”指2023年度。

### 1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	2,307,710.99	1,823,654.71
银行存款	104,223,699.44	139,161,188.59
合计	106,531,410.43	140,984,843.30

### 2、应收票据

项目	期末数	期初数
商业承兑汇票	4,906,908.75	6,638,869.01
减：坏账准备	719,190.63	
合计	4,187,718.12	6,638,869.01

### 3、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	275,909,663.02	79.31	255,847,179.02	82.71
1-2年	55,678,954.09	16.00	21,146,094.34	6.84
2-3年	5,500,426.68	1.58	32,327,737.05	10.45
3年以上	10,812,951.67	3.11		-
小计	347,901,995.46	100.00	309,321,010.41	100.00
减：坏账准备	1,900,719.58			-
合计	346,001,275.88		309,321,010.41	100.00

(2) 计提、转回或收回、核销的坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备的应收账款	-	1,900,719.58	-	-		1,900,719.58
合计	-	1,900,719.58	-	-	-	1,900,719.58

(3) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债务人	应收账款期末余额	占应收账款比例(%)
中建科工集团有限公司	34,630,089.96	10.01
内蒙古自治区本级政府投资非经营性项目代建中心	26,092,014.48	7.54
中国平安财产保险股份有限公司江门中心支公司	11,411,587.52	3.30
中铁四局集团有限公司第六工程分公司	11,375,797.57	3.29
中国平安财产保险股份有限公司	9,011,760.59	2.60
小计	92,521,250.12	26.74

#### 4、预付款项

(1) 预付账款按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	2,203,618.40	47.54	2,709,602.34	15.98
1-2年	746,085.77	16.10	254,486.54	1.50
2-3年	106,776.35	2.30	13,502,090.72	79.65
3年以上	1,578,709.75	34.06	485,658.45	2.87
合计	4,635,190.27	100.00	16,951,838.05	100.00

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债务人	预付款项期末余额	占预付账款比例(%)
深圳市康博雅科技有限公司	641,447.44	13.84
陕西聚旺伟业房地产开发有限公司	571,277.45	12.32
上海标定装饰设计工程有限公司	319,200.00	6.89
上海璟城电器有限公司	258,677.10	5.58
深圳市美冠欧电器有限公司	168,000.00	3.62
小计	1,958,601.99	42.25

#### 5、其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
内部往来	430,581,628.31	430,616,202.58
外部往来款	1,505,970.01	1,668,970.01
押金及保证金	19,280,201.78	19,272,578.03
员工借支	2,106,501.68	2,835,509.45
备用金	9,175,111.22	8,955,807.32
其他	4,225,032.96	3,154,033.38
合计	466,874,445.96	466,503,100.77

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债务人	其他应收款期末余额	占期末余额比例(%)
深圳安星实业集团有限公司	295,342,949.68	63.26
陆河安星高新科技有限公司	93,394,971.85	20.00
深圳市安吉劳务派遣有限公司	26,800,000.00	5.74
小计	415,537,921.53	89.00

#### 6、存货

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
材料采购	495,611.00		495,611.00			
合同履约成本	18,076,267.15		18,076,267.15	15,687,614.72		15,687,614.72
合计	18,571,878.15		18,571,878.15	15,687,614.72		15,687,614.72

#### 7、其他流动资产

项目	期末数	期初数
待抵扣增值税进项税额	16,647,177.16	
其他摊销费用	1,769,286.08	1,207,990.06
合计	18,416,463.24	1,207,990.06

#### 8、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
陆河安星高新科技有限公司	100,000,000.00	-	-			
合计	100,000,000.00	-	-	-	-	-

(续)

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

#### 9、固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	办公设备	合计
一、账面原值:						
1.期初数	29,187,935.98		3,125,912.85	3,198,326.08		35,512,174.91
2.本期增加金额				344,055.05		344,055.05
(1) 购置				344,055.05		344,055.05
3.本期减少金额				29,214.00		29,214.00
4.期末数	29,187,935.98		3,125,912.85	3,513,167.13		35,827,015.96
二、累计折旧						
1.期初数	16,535,901.95		1,807,406.29	2,321,617.04		20,664,925.28
2.本期增加金额	1,082,952.16		201,000.00	330,047.46		1,613,999.62
(1) 计提	1,082,952.16		201,000.00	330,047.46		1,613,999.62
3.本期减少金额				9,188.06		9,188.06
4.期末数	17,618,854.11		2,008,406.29	2,642,476.44		22,269,736.84

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	办公设备	合计
三、账面价值						
1.期初数	12,652,034.03		1,318,506.56	876,709.04		14,847,249.63
2.期末数	11,569,081.87		1,117,506.56	870,690.69		13,557,279.12

#### 10、使用权资产

项目	期末数	期初数
使用权资产原值-天安数码时代大厦副楼301-308	14,360,388.14	14,360,388.14
减：使用权资产累计折旧	-4,786,796.00	-1,914,718.40
合计	9,573,592.14	12,445,669.74

#### 11、无形资产

项目	高尔夫球会员证	高尔夫球会籍费	高尔夫球会年卡	非专利技术	专利技术	合计
一、账面原值：						
1.期初数	2,250,000.00	136,000.00	552,000.00			2,938,000.00
2.本期增加金额						
(1) 购置						
3.本期减少金额						
4.期末数	2,250,000.00	136,000.00	552,000.00			2,938,000.00
二、累计摊销						
1.期初数	2,250,000.00	136,000.00	363,400.00			2,749,400.00
2.本期增加金额			55,200.00			55,200.00
(1) 计提			55,200.00			55,200.00
3.本期减少金额						
4.期末数	2,250,000.00	136,000.00	418,600.00			2,804,600.00
三、账面价值						
1.期初数			188,600.00			188,600.00
2.期末数			133,400.00			133,400.00

#### 12、短期借款

##### (1) 短期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	60,000,000.00	60,000,000.00

##### (2) 短期借款明细情况

贷款单位	期末数	抵押物
平安银行科技支行	30,000,000.00	房产抵押
中国银行深圳上步支行	30,000,000.00	陆河厂房抵押

#### 13、应付票据

项目	期末数	期初数
商业承兑汇票	68,000,000.00	40,000,000.00
合计	68,000,000.00	40,000,000.00

#### 14、应付账款

##### (1) 应付账款列示

项 目	期末数	期初数
劳务费	57,024,934.11	58,908,628.07
工程款	236,312,067.95	164,669,835.83
合 计	293,337,002.06	223,578,463.90

##### (2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债权人	应付账款期末余额	占期末余额比例(%)
深圳市安吉劳务派遣有限公司	130,462,150.82	44.48
深圳英狮科技有限公司	10,855,950.98	3.70
深圳市伍曦设计顾问有限公司	9,251,441.65	3.15
深圳市前海德诚易购科技有限公司	7,347,428.91	2.50
呼和浩特臻立源商贸有限公司	4,325,444.67	1.47
小 计	162,242,417.03	55.30

#### 15、预收款项

##### (1) 预收款项列示

项 目	期末数	期初数
工程款	84,808,308.31	60,810,441.85
合 计	84,808,308.31	60,810,441.85

##### (2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债权人	预收款项期末余额	占期末余额比例(%)
宁波华夏文化科技开发有限公司	14,111,069.96	16.64
吉安市有巢建筑工程公司井冈山市分公司	11,396,799.38	13.44
北京泰康之家和平府养老服务有限责任公司	3,690,000.00	4.35
陕西东岭房地产开发有限公司	2,595,765.20	3.06
陕西建工机械施工集团有限公司	2,500,000.00	2.95
小 计	34,293,634.54	40.44

#### 16、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
短期薪酬	3,077,345.28	43,097,974.14	42,426,553.05	3,748,766.37
辞退福利		478,850.00	478,850.00	
合 计	3,077,345.28	43,576,824.14	42,905,403.05	3,748,766.37

##### 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	3,077,345.28	37,376,318.18	36,704,897.09	3,748,766.37
职工福利费		450,397.41	450,397.41	
社会保险费		3,946,042.60	3,946,042.60	
住房公积金		621,842.00	621,842.00	
职工教育经费		703,373.95	703,373.95	
合 计	3,077,345.28	43,097,974.14	42,426,553.05	3,748,766.37

**17、应交税费**

项目	期末数	期初数
增值税	87,175.63	2,393,189.56
企业所得税	308,776.19	89,077.24
城市维护建设税	29,743.46	203,045.60
教育费附加	5,728.78	79,996.91
地方教育费附加	11,938.28	61,457.39
个人所得税	105,907.87	101,066.14
待认证及待抵扣进项税		-21,347,815.01
合计	549,270.21	-18,419,982.17

**18、其他应付款**

项目	期末数	期初数
内部往来	12,083,054.39	23,021,529.87
个人往来	85,215,000.06	85,125,581.70
代垫款	6,516,278.61	7,134,321.24
押金、保证金	934,059.13	1,092,387.70
外部往来款	1,685,165.19	3,000,000.00
其他	6,535,334.74	6,695,968.91
合计	112,968,892.12	126,069,789.42

**19、租赁负债**

项目	期末数	期初数
租赁付款额	10,982,971.57	14,053,600.19
减：未确认融资费用	-806,403.33	-1,321,282.85
减：一年内到期的非流动负债		
合计	10,176,568.24	12,732,317.34

**20、实收资本**

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

**21、盈余公积**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	5,590,206.27	3,155,577.34		8,745,783.61
合计	5,590,206.27	3,155,577.34		8,745,783.61

## 22、未分配利润

项目	2023年度	2022年度	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	435,087,714.63	408,848,802.42	--
调整 期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	-291,011.31	-358,252.90	
调整后 期初未分配利润	434,796,703.32	408,490,549.52	--
加: 归属于母公司所有者的净利润	31,555,773.36	29,552,405.68	--
所有者权益内部结转			
减: 本期提取法定盈余公积	3,155,577.34	2,955,240.57	10%
应付普通股股利 (应付利润)			
利润分配-其他			
本期期末余额	463,196,899.34	435,087,714.63	

## 23、营业收入、营业成本

项目	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,166,941,751.72	1,038,206,494.55	1,108,982,281.30	994,536,716.79
其他业务	1,926,266.65	510,854.79	1,000,642.61	
合计	1,168,868,018.37	1,038,717,349.34	1,109,982,923.91	994,536,716.79

### 主营业务 (分类型)

项目	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
销售商品收入	4,590,268.54	4,164,418.22	5,509,090.13	5,441,835.96
提供劳务收入	26,188,629.12	7,655,339.99	31,886,496.85	23,045,398.33
建造合同收入	1,136,162,854.06	1,026,386,736.34	1,071,586,694.32	966,049,482.50
合计	1,166,941,751.72	1,038,206,494.55	1,108,982,281.30	994,536,716.79

## 24、销售费用

项目	2023年度	2022年度
职工薪酬	3,986,630.10	2,387,991.23
咨询顾问费	636,959.18	56,196.23
业务招待费	5,475,193.76	2,679,899.63
广告费和业务宣传费		5,429.80
资产折旧摊销费	34,951.44	38,307.97
办公费	1,978,294.40	1,439,663.14
租赁费	1,739,058.54	1,334,630.23
差旅费	1,400,546.13	668,295.71
运输、仓储费	9,763.17	16,340.47
其他	24,233.65	70,686.99
合计	15,285,630.37	8,697,441.40

## 25、管理费用

项目	2023年度	2022年度
职工薪酬	12,452,102.15	11,496,434.51
劳务费		15,283.02
咨询顾问费	775,477.41	2,823,451.55
业务招待费	6,367,846.05	4,135,951.96
广告费和业务宣传费	92,635.03	100,912.27
资产折旧摊销费	1,517,756.03	3,360,242.78
办公费	3,675,523.09	3,286,718.46
租赁费	3,567,460.54	4,148,478.34
差旅费	1,728,720.72	784,626.41
保险费		515,542.61
运输、仓储费	614,666.72	446,111.14
修理费	464,478.80	218,977.65
其他	1,034,676.78	222,882.33
合计	32,291,343.32	31,555,613.03

## 26、研发费用

项目	2023年度	2022年度
人员人工费用	17,948,166.91	13,498,980.73
直接投入费用	13,979,747.11	19,695,797.06
折旧、摊销及长期待摊费用	9,070.48	214,220.14
设计费用	5,570,752.86	2,459,380.09
其他费用	2,104,733.56	1,818,254.77
合计	39,612,470.92	37,686,632.79

## 27、财务费用

项目	2023年度	2022年度
利息支出	4,357,808.70	3,179,824.82
减：利息收入	605,985.82	438,964.23
汇兑损益		
银行手续费	647,885.49	159,973.57
其他费用	137,190.40	431,358.36
合计	4,536,898.77	3,332,192.52

## 28、其他收益

产生其他收益来源	2023年度	2022年度
政府补助	335,555.48	769,084.84
合计	335,555.48	769,084.84

### 其中：计入其他收益的政府补助明细

补助项目	本期发生额
深圳市科技创新委员会高新处2023年高新技术企业培育资助第一批拨款	100,000.00
深圳市福田区投资推广和企业服务中心科创2022年国高企业认定支持款	100,000.00
深圳市福田区投资推广和企业服务中心科创疫情2022年稳企租金支持款（国家高新技术企业）	99,511.20
个人所得税代扣代缴退付手续费	17,266.35
深圳市社会保险基金管理局稳岗补贴	18,777.93
合计	335,555.48

### 29、信用减值损失

项目	2023年度	2022年度
应收票据坏账准备	719,190.63	
应收账款坏账准备	1,900,719.58	
合计	2,619,910.21	

### 30、营业外收入

项目	2023年度	2022年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	3,015.00	1,500.00	
其中：固定资产处置利得	3,015.00	1,500.00	
罚款收入	500.00		
其他	198,486.31	74,807.58	
合计	202,001.31	76,307.58	

### 31、营业外支出

项目	2023年度	2022年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	8,451.70	21,394.70	
其中：固定资产处置损失	8,451.70	21,394.70	
捐赠支出	1,254,000.00		
罚没及滞纳金	99,635.43	106,518.15	
其他	60.31	3.24	
合计	1,362,147.44	127,916.09	

### 32、所得税费用

项目	2023年度	2022年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,492,774.96	1,461,157.70
本期调整以前年度所得税金额	374.57	
合计	1,493,149.53	1,461,157.70

### 33、现金流量情况

(1) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	2023年度	2022年度
<b>1、将净利润调节为经营活动的现金流量：</b>		
净利润	31,555,773.36	29,552,405.68
加：资产减值准备	2,619,910.21	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,613,999.62	1,695,273.87
无形资产摊销	55,200.00	1,751,767.04
长期待摊费用摊销	794,814.84	1,253,310.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-3,015.00	-1,500.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	8,451.70	21,394.70
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	4,357,808.70	3,179,824.82
投资损失（收益以“-”号填列）		

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,884,263.43	-753,330.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-66,347,858.42	-145,777,867.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	54,560,274.78	151,534,176.58
其他		358,252.90
经营活动产生的现金流量净额	26,331,096.36	42,813,708.32
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	106,531,410.43	140,984,843.30
减：现金的年初余额	140,984,843.30	134,956,765.15
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-34,453,432.87	6,028,078.15

(2) 现金和现金等价物的有关信息

项目	2023年度	2022年度
①现金	106,531,410.43	140,984,843.30
其中：库存现金	2,307,710.99	1,823,654.71
可随时用于支付的银行存款	104,223,699.44	139,161,188.59
可随时用于支付的其他货币资金		
②现金等价物		
其中：3个月内到期的债券投资		
③期末现金及现金等价物余额	106,531,410.43	140,984,843.30
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物不含本公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 七、关联方关系

### 1、本公司的母公司或控股股东有关信息

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

### 2、子公司有关信息

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (人民币万元)	所持股份(%)
陆河安星高新科技有限公司	汕尾市		10,000.00	100.00

## 八、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至2023年12月31日止，本公司无需披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截至2023年12月31日止，本公司无需披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

企业法定代表人：



主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳安星建设集团有限公司

2024年4月9日

# 深圳安星建设集团有限公司

## 2023年度财务情况说明书

### 一、企业基本情况

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

公司经营范围：一般经营项目：特种医疗实验室建筑的设计、施工、维修，特种生物医疗实验室系统设备及家具的销售和上门安装，洁净空调、空气净化系统的销售及安装，计算机技术、自动化技术、通讯技术的开发、应用及相关技术服务，自有物业租赁（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；大气环境污染防治服务；新材料技术研发；物联网技术研发；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；人工智能行业应用系统集成服务；建筑废弃物再生技术研发；工程和技术研究和试验发展；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；环境保护专用设备制造；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专业设计服务；资源再生利用技术研发；新兴能源技术研发；环境保护专用设备销售；节能管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：

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

### 二、资产状况

2023年12月31日公司账面资产总额为1,499,036,762.78元，其中：账面流动资产为1,375,772,491.52元，账面非流动资产为123,264,271.26元。

### 三、负债状况

2023年12月31日公司账面负债总额为917,094,079.83元，其中：账面流动负债为906,917,511.59元，账面非流动负债为10,176,568.24元。

### 四、所有者权益

2023年12月31日公司账面所有者权益581,942,682.95元，其中：账面实收资本为110,000,000.00元，账面盈余公积8,745,783.61元，账面未分配利润463,196,899.34元。

### 五、本年度经营情况

#### （一）收入与成本

本年度账面实现营业收入1,168,868,018.37元；营业成本为1,038,717,349.34元。

(二) 费用及税金

本年度账面发生营业税金及附加1,930,901.90元，销售费用为15,285,630.37元，管理费用为32,291,343.32元，研发费用为39,612,470.92元，财务费用为4,536,898.77元。

**六、所有者权益变动**

本年度公司账面实收资本没有增减，账面所有者权益增加31,264,762.05元。其中：本年度未分配利润增加28,109,184.71元。

**七、各项财务指标**

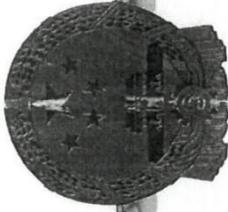
序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债	1.52
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	61.18%
3	应收账款周转率	销售收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2	3.57
4	流动资产周转率	销售收入/(期初流动资产+期末流动资产)/2*100%	86.60%
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金)/主营业务收入*100%	10.97%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	2.92%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	5.57%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	5.31%
9	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	3.27%

**八、所得税纳税申报表与账面差异情况说明**

公司资产负债表、损益表与公司2023年度所得税申报数不存在差异。

深圳安星建设集团有限公司

二〇二四年四月九日



# 营业执照



统一社会信用代码  
91440300799240258M

名称 深圳聚鑫会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 周到

成立日期 2007年02月12日

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



**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

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



登记机关  
2019年 07月 26日

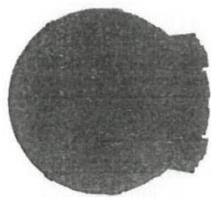
证书序号: 0006132

### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 深圳聚鑫会计师事务所(普通合伙)  
 首席合伙人: 周到  
 主任会计师: 周到  
 经营场所: 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦东座1114室  
 组织形式: 普通合伙  
 执业证书编号: 47470200  
 批准执业文号: 深财会[2007]11号  
 批准执业日期: 2007年01月25日





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



江云  
440300360552  
深圳市注册会计师协会

证书编号：440300360552  
No. of Certificate

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

发证日期：2002年04月18日  
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2011年5月28日

2013年6月15日





中国注册会计师协会

姓名: 周建  
 Full name: 周建  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1984-07-26  
 Date of birth: 1984-07-26  
 工作单位: 深圳聚源会计师事务所  
 Working unit: 深圳聚源会计师事务所  
 身份证号码: 340221198407260410  
 Identity card No.: 340221198407260410



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

474702000004

证书编号:  
 No. of Certificate

深圳市注册会计师协会

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
 Date of Issuance

2022

03  
年  
/y

16  
月  
/m

日  
/d

年  
/y

月  
/m

日  
/d

## (二) 2024 年财务审计报告

### 深圳安星建设集团有限公司

2024年度

## 审计报告

内容	页码
一、审计报告	1-2
二、已审会计报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6
4、股东权益变动表	7-8
三、会计报表附注	9-35
四、财务情况说明书	36-37
五、本所执业证书复印件	
六、本所营业执照复印件	

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256Y9FWCKU



# 深圳聚鑫会计师事务所(普通合伙)

## SHENZHEN JUXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地 址：深圳市南山区深南大道9789号德赛科技大厦1901

电 话：（0755） 33366526 33338486

### 审计报告

聚鑫财审字[2025]第117号

深圳安星建设集团有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了深圳安星建设集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2024年12月31日的资产负债表，2024年度利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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



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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



深圳聚鑫会计师事务所（普通合伙）

中国 · 深圳



中国注册会计师：



中国注册会计师：

二〇二五年四月十二日



# 资产负债表

2024年12月31日

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注六	期末数	期初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	117,339,611.03	106,531,410.43
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	2,140,218.12	4,187,718.12
应收账款	3	396,604,801.50	346,001,275.88
应收款项融资			
预付款项	4	6,196,761.53	4,635,190.27
其他应收款	5	482,849,893.36	466,874,445.96
存货	6	18,709,465.63	18,571,878.15
合同资产	7	371,471,283.61	410,554,109.47
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	8	5,816,338.57	18,416,463.24
<b>流动资产合计</b>		<b>1,401,128,373.35</b>	<b>1,375,772,491.52</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	9	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	10	12,262,606.49	13,557,279.12
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	11	5,885,211.32	9,573,592.14
无形资产	12	78,200.00	133,400.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>118,226,017.81</b>	<b>123,264,271.26</b>
<b>资产合计</b>		<b>1,519,354,391.16</b>	<b>1,499,036,762.78</b>

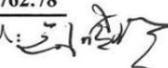
企业法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：




# 资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位: 深圳安星建设集团有限公司

单位: 人民币元

项目	附注六	期末数	期初数
<b>流动负债:</b>			
短期借款	13	28,000,000.00	60,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	14	83,000,000.00	68,000,000.00
应付账款	15	307,908,933.30	293,337,002.06
预收款项	16	62,758,689.15	84,808,308.31
合同负债		276,128,334.49	278,384,276.51
应付职工薪酬	17	5,714,046.78	3,748,766.37
应交税费	18	1,531,571.35	549,270.21
其他应付款	19	107,790,185.17	112,968,892.12
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		2,560,498.00	5,120,996.01
<b>流动负债合计</b>		<b>875,392,258.24</b>	<b>906,917,511.59</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	20	10,000,000.00	
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	22	6,567,395.07	10,176,568.24
长期应付款	21	18,057,135.00	
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>34,624,530.07</b>	<b>10,176,568.24</b>
<b>负债合计</b>		<b>910,016,788.31</b>	<b>917,094,079.83</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)	23	110,000,000.00	110,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	24	11,485,346.73	8,745,783.61
未分配利润	25	487,852,256.12	463,196,899.34
<b>所有者权益合计</b>		<b>609,337,602.85</b>	<b>581,942,682.95</b>
<b>负债和所有者(股东)权益合计</b>		<b>1,519,354,391.16</b>	<b>1,499,036,762.78</b>

企业法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



# 利润表

2024年度

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注六	本期数	上期数
<b>一、营业收入</b>	26	1,009,430,062.78	1,168,868,018.37
减：营业成本	26	883,926,182.15	1,038,717,349.34
税金及附加		2,470,305.04	1,930,901.90
销售费用	27	11,531,649.22	15,285,630.37
管理费用	28	34,516,007.52	32,291,343.32
研发费用	29	35,225,824.76	39,612,470.92
财务费用	30	5,816,646.21	4,536,898.77
其中：利息费用		4,759,661.21	4,357,808.70
利息收入		187,667.72	605,985.82
加：其他收益	31	51,782.22	335,555.48
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)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	32	-3,723,850.38	-2,619,910.21
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		<b>32,271,379.72</b>	<b>34,209,069.02</b>
加：营业外收入	33	162,610.23	202,001.31
减：营业外支出	34	2,317,798.16	1,362,147.44
<b>三、利润总额</b>		<b>30,116,191.79</b>	<b>33,048,922.89</b>
减：所得税费用	35	1,295,166.54	1,493,149.53
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>28,821,025.25</b>	<b>31,555,773.36</b>
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		28,821,025.25	31,555,773.36
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套项储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>28,821,025.25</b>	<b>31,555,773.36</b>
<b>七、每股收益：</b>			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

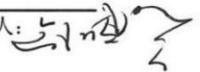
企业法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：




# 现金流量表

2024年度

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注六	本期数	上期数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		968,567,685.07	904,464,905.45
收到的税费返还		425.69	
收到其他与经营活动有关的现金		97,184,768.73	69,581,311.66
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,065,752,879.49</b>	<b>974,046,217.11</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		779,568,854.62	810,510,083.87
支付给职工以及为职工支付现金		42,336,185.10	41,335,463.83
支付的各项税费		19,038,901.72	16,190,888.59
支付其他与经营活动有关的现金		157,455,229.70	79,678,684.46
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>998,399,171.14</b>	<b>947,715,120.75</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>67,353,708.35</b>	<b>26,331,096.36</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		10,000.00	3,015.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>10,000.00</b>	<b>3,015.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		192,080.77	344,055.05
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>192,080.77</b>	<b>344,055.05</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-182,080.77</b>	<b>-341,040.05</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		38,000,000.00	60,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		76,000,000.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>114,000,000.00</b>	<b>60,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		60,000,000.00	60,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,374,527.98	4,219,329.18
支付其他与筹资活动有关的现金		105,988,899.00	56,224,160.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>170,363,426.98</b>	<b>120,443,489.18</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-56,363,426.98</b>	<b>-60,443,489.18</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净额增加</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		106,531,410.43	140,984,843.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>117,339,611.03</b>	<b>106,531,410.43</b>

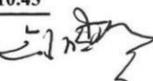
企业法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





## 所有者权益（或股东权益）增减变动表

2024年度

单位：人民币元

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

项目	其他权益工具				资本公积	其他综合收益	专项储备	未分配利润	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	优先股	永续债							其他
			其他权益工具	其他						
一、上年年末余额	110,000,000.00							8,745,783.61	581,942,682.95	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	110,000,000.00							8,745,783.61	580,516,577.60	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								2,739,563.12	28,821,025.25	
（一）综合收益总额								28,821,025.25	28,821,025.25	
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积								2,739,563.12	-2,739,563.12	
2.对所有者（或股东）的分配								2,739,563.12	-2,739,563.12	
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	110,000,000.00							11,485,346.73	609,337,602.85	

法定代表人：

*Handwritten signature*

主管会计工作的负责人：

*Handwritten signature*

会计机构负责人：

*Handwritten signature*



## 所有者权益（或股东权益）增减变动表

2024年度

单位：人民币元

编制单位：深圳安星建设集团有限公司

	上期数				未分配利润	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积			其他综合收益	专项储备
		优先股	永续债					
一、上年年末余额	110,000,000.00				433,087,714.63	550,677,920.90		
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他					-291,011.31	-291,011.31		
二、本年初余额	110,000,000.00				434,796,703.32	550,386,909.59		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					28,400,196.02	31,555,773.36		
（一）综合收益总额					31,555,773.36	31,555,773.36		
（二）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入的普通股								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他								
（三）利润分配					-3,155,577.34	-3,155,577.34		
1.提取盈余公积					-3,155,577.34	-3,155,577.34		
2.对所有者（或股东）的分配								
3.其他								
（四）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本（或股本）								
2.盈余公积转增资本（或股本）								
3.盈余公积弥补亏损								
4.设定受益计划变动额结转留存收益								
5.其他综合收益结转留存收益								
6.其他								
（五）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（六）其他								
四、本期末余额	110,000,000.00				463,196,899.34	581,942,682.95		

法定代表人：

AEM

主管会计工作的负责人：

Hr

会计机构负责人：

Z. Zhang



深圳安星建设集团有限公司  
2024年度财务报表附注

单位：人民币元

**一、企业的基本情况：**

**1、公司成立背景：**

深圳安星建设集团有限公司（以下简称“本公司”）于1995年3月29日经深圳市市场监督管理局批准，取得统一社会信用代码为91440300192326370K的《营业执照》，本公司注册资本为人民币11000万元；经营期限为1995年03月29日至无固定期限；公司注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路4号天安数码时代大厦B座八层805-806。公司法定代表人：牟建彬。

**2、经营范围：**

公司经营范围：特种医疗实验室建筑的设计、施工、维修，特种生物医疗实验室系统设备及家具的销售和上门安装，洁净空调、空气净化系统的销售及安装，计算机技术、自动化技术、通讯技术的开发、应用及相关技术服务，自有物业租赁（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；大气污染防治服务；新材料技术研发；物联网技术研发；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；人工智能行业应用系统集成服务；建筑废弃物再生技术研发；工程和技术研究和试验发展；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；环境保护专用设备制造；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专业设计服务；资源再生利用技术研发；新兴能源技术研发；环境保护专用设备销售；节能管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）装饰工程的设计与施工，房屋建筑工程，玻璃幕墙设计与施工，建筑智能化设计与施工，消防设施工程设计与施工，城市道路照明施工，机电、空调设备施工，机电设备销售，体育设施工程施工，城市园林绿化，医疗器械销售及安装，医院供应室设备的销售及上门安装。建筑劳务分包。

**二、财务报表的编制基础**

**（一）编制基础**

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（统称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

**（二）持续经营**

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

**三、重要会计政策、会计估计的说明**

**1、遵循企业会计准则的声明**

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2024年12月31日的财务



状况以及2024年度的经营成果和现金流量等有关信息。

## 2、会计期间

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

## 3、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

## 4、营业周期

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

## 5、现金及现金等价物的确定标准

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

## 6、外币业务核算方法

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

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

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

## 7、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

### (1) 金融工具的分类

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### (2) 金融资产的确认和计量

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

#### ① 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。



## ② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

## ③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### (3) 金融负债的分类、确认和计量

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

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移



金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

#### (5) 金融负债终止确认

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

#### (6) 金融资产和金融负债的抵销

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

#### (7) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

#### (8) 权益工具

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

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



## 8、金融资产减值

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

### (1) 减值准备的确认方法

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

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

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

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

### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

### (4) 金融资产减值的会计处理方法

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

### (5) 各类金融资产信用损失的确定方法

#### ① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
低风险的银行承兑汇票	具有较高的信用评级，信用风险很低的银行出具的银行承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失



高风险的银行承兑汇票	信用评级较低的银行出具的银行承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
商业承兑汇票	票据类别	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，按原应收账款账龄连续计算的应收商业承兑汇票账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

#### ②应收账款及合同资产

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

#### ③应收款项融资

本公司对于应收款项融资按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。基于应收款项融资的信用风险特征，将其划分为不同组合的确定依据：

项目	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
低风险的银行承兑汇票	具有较高的信用评级，信用风险很低的银行出具	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
高风险的银行承兑汇票	信用评级较低的银行出具的银行承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
商业承兑汇票	票据类别	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，按原应收账款账龄连续计算的应收商业承兑汇票账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

#### ④其他应收款

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

#### ⑤预期信用损失准备的转回

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

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

### 9、存货

#### (1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、合同履约成本、产成品、库存商品等。

#### (2) 存货取得和发出的计价方法

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



### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

### (5) 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

## 10、合同资产

公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

## 11、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售。

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

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

## 12、长期股权投资

### (1) 初始投资成本的确定

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

### (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。



#### ① 成本法核算的长期股权投资

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

#### ② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

#### ③ 收购少数股权

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

#### ④ 处置长期股权投资

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

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

#### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并



不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

#### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 13、投资性房地产

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

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

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

### 14、固定资产及折旧

#### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

#### (2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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

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

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

#### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，本公司有权选择是否取得其最终所有权。

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

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

#### (4) 其他说明



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

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

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

#### 15、在建工程

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

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

#### 16、借款费用

##### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

##### (2) 资本化金额的计算方法

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

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

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

#### 17、使用权资产

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

本公司的使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- (1) 租赁负债的初始计量金额；
- (2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- (3) 本公司作为承租人发生的初始直接费用；
- (4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。



本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

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

## 18、无形资产

### (1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

### (2) 无形资产的摊销

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

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

### (3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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



无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

#### 19、长期资产减值

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

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 20、长期待摊费用

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

#### 21、职工薪酬

##### （1）短期薪酬的会计处理方法

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

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

##### （2）离职后福利的会计处理方法

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



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

### （3）辞退福利的会计处理方法

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

## 22、租赁负债

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

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

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

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

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

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

## 23、预计负债

### （1）预计负债的确认标准

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

### （2）预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 24、合同负债

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司在向客户转让商品之前，如果客户已经



支付了合同对价或企业已经取得了无条件收取合同对价的权利，则公司应当在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收的款项列示为合同负债。

## 25、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

### (1) 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

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

### (2) 具体方法

本公司产品销售收入确认的具体方法如下：

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



票确认销售收入。

#### 26、合同成本

合同成本包括合同取得成本与合同履约成本。

##### (1) 合同履约成本

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

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

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

##### (2) 合同取得成本

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

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

##### (3) 合同成本摊销

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

##### (4) 合同成本减值

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

①企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

#### 27、所得税的会计处理方法

##### (1) 当期所得税

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

##### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵



扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异,不予确认有关的递延所得税负债。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,如果本公司能够控制暂时性差异转回时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回,也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况,本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### (4) 所得税的抵销

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

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

### (5) 所得税的汇算清缴方式

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

## 四、会计政策、会计估计变更及差错更正

### 1、重要会计政策变更

本年度无会计政策变更。

### 2、重要会计估计变更

本年度无会计估计变更。



## 五、税项

### 主要税种及税率

税种	具体税率情况	税率
增值税	产品销售、劳务收入及应税服务	6%、9%、13%
增值税	简易计税	3%、5%
城市维护建设税	增值税	7%
教育费附加	增值税	3%
地方教育费附加	增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(1) 企业所得税纳税形式：查账征收。

(2) 企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。

(3) 税收优惠政策：本公司2024年12月26日国家取得高新技术企业证书，证书编号：GR202444200614，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号），本公司依法享受国家需要重点扶持的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税的税收优惠。

## 六、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初数”指2023年12月31日，“期末数”指2024年12月31日，“上期发生额”指2023年度，“本期发生额”指2024年度。

### 1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	3,100,603.60	2,307,710.99
银行存款	114,239,007.43	104,223,699.44
合计	117,339,611.03	106,531,410.43

截至2024年12月31日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

### 2、应收票据

项目	期末数	期初数
商业承兑汇票	4,906,908.75	4,906,908.75
减：坏账准备	2,766,690.63	719,190.63
合计	2,140,218.12	4,187,718.12

### 3、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	302,565,686.44	75.83	275,909,663.02	79.31
1-2年	59,937,043.64	15.02	55,678,954.09	16.00
2-3年	26,209,985.66	6.57	5,500,426.68	1.58
3年以上	10,273,735.24	2.57	10,812,951.67	3.11
小计	398,986,450.98	100.00	347,901,995.46	100.00
减：坏账准备	2,381,649.48		1,900,719.58	
合计	396,604,801.50		346,001,275.88	

(2) 计提、转回或收回、核销的坏账准备情况：



类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,900,719.58	480,929.90	-	-		2,381,649.48
合计	1,900,719.58	480,929.90	-	-	-	2,381,649.48

(3) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债务人	应收账款期末余额	占应收账款比例(%)
中建科工集团有限公司	55,423,776.37	13.97
中国建筑第八工程局有限公司	20,259,232.78	5.11
长沙平安财富中心有限公司	19,186,978.90	4.84
中建科工集团绿色科技有限公司	16,012,735.76	4.04
永丰县人民医院	13,350,000.00	3.37
小计	124,232,723.81	31.33

#### 4、预付款项

(1) 预付账款按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	3,746,641.33	60.46	2,203,618.40	47.54
1-2年	711,110.97	11.48	746,085.77	16.10
2-3年	83,112.68	1.34	106,776.35	2.30
3年以上	1,655,896.55	26.72	1,578,709.75	34.06
合计	6,196,761.53	100.00	4,635,190.27	100.00

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债务人	预付款项期末余额	占预付账款比例(%)
深圳市康博雅科技有限公司	695,522.82	11.22
陕西聚旺伟业房地产开发有限公司	571,277.45	9.22
上海标定装饰设计工程有限公司	319,200.00	5.15
黄志达设计(深圳)有限公司	162,667.38	2.63
深圳市港筑膜建筑工程技术开发有限公司	148,200.00	2.39
小计	1,896,867.65	30.61

#### 5、其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
内部往来	450,089,637.29	430,581,628.31
外部往来款	725,017.70	1,505,970.01
押金及保证金	16,927,116.98	19,280,201.78
员工借支	2,295,434.17	2,106,501.68
备用金	9,733,610.39	9,175,111.22
其他	4,280,247.31	4,225,032.96
小计	484,051,063.84	466,874,445.96
减：坏账准备	1,201,170.48	
合计	482,849,893.36	466,874,445.96

(2) 其中期末金额较大的单位或个人



主要债务人	其他应收款期末余额	占期末余额比例(%)
深圳安星实业集团有限公司	330,124,949.68	68.20
陆河安星高新科技有限公司	99,834,337.49	20.62
小计	429,959,287.17	88.82

(3) 本期计提、收回或转回、核销的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备的应收账款	-	1,201,170.48	-	-	-	1,201,170.48
合计	-	1,201,170.48	-	-	-	1,201,170.48

6、存货

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
材料采购				495,611.00		495,611.00
合同履约成本	18,709,465.63		18,709,465.63	18,076,267.15		18,076,267.15
合计	18,709,465.63		18,709,465.63	18,571,878.15		18,571,878.15

7、合同资产

项目	期末数	期初数
建筑装饰项目	371,471,283.61	410,554,109.47
合计	371,471,283.61	410,554,109.47

8、其他流动资产

项目	期末数	期初数
待抵扣增值税进项税额	3,960,251.70	16,647,177.16
其他摊销费用	1,856,086.87	1,769,286.08
合计	5,816,338.57	18,416,463.24

9、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
陆河安星高新科技有限公司	100,000,000.00	-	-			
合计	100,000,000.00	-	-	-	-	-

(续)

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



#### 10、固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	电子及其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初数	29,187,935.98		3,125,912.85		3,513,167.13	35,827,015.96
2.本期增加金额					192,080.77	192,080.77
(1) 购置					192,080.77	192,080.77
3.本期减少金额			396,504.89		43,471.81	439,976.70
4.期末数	29,187,935.98		2,729,407.96		3,661,776.09	35,579,120.03
二、累计折旧						
1.期初数	17,618,854.11		2,008,406.29		2,642,476.44	22,269,736.84
2.本期增加金额	892,902.01		201,000.00		357,100.62	1,451,002.63
(1) 计提	892,902.01		201,000.00		357,100.62	1,451,002.63
3.本期减少金额			376,679.65		27,546.28	404,225.93
4.期末数	18,511,756.12		1,832,726.64		2,972,030.78	23,316,513.54
三、账面价值						
1.期初数	11,569,081.87		1,117,506.56		870,690.69	13,557,279.12
2.期末数	10,676,179.86		896,681.32		689,745.31	12,262,606.49

#### 11、使用权资产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值：		
1.期初数	14,360,388.14	14,360,388.14
2.本期增加金额		
3.本期减少金额	1,092,931.78	1,092,931.78
4.期末数	13,267,456.36	13,267,456.36
二、累计折旧		
1.期初数	4,786,796.00	4,786,796.00
2.本期增加金额	2,595,449.04	2,595,449.04
3.本期减少金额		
4.期末数	7,382,245.04	7,382,245.04
三、账面价值		
1.期初数	9,573,592.14	9,573,592.14
2.期末数	5,885,211.32	5,885,211.32

#### 12、无形资产

项目	高尔夫球会员证	高尔夫球会籍费	高尔夫球会年卡	非专利技术	专利技术	合计
一、账面原值：						
1.期初数	2,250,000.00	90,666.80	552,000.00			2,892,666.80
2.本期增加金额						
(1) 购置						
3.本期减少金额						
4.期末数	2,250,000.00	90,666.80	552,000.00			2,892,666.80
二、累计摊销						
1.期初数	2,250,000.00	90,666.80	418,600.00			2,759,266.80
2.本期增加金额			55,200.00			55,200.00



项目	高尔夫球会员证	高尔夫球会籍费	高尔夫球会年卡	非专利技术	专利技术	合计
(1) 计提			55,200.00			55,200.00
3. 本期减少金额						
4. 期末数	2,250,000.00	90,666.80	473,800.00			2,814,466.80
三、账面价值						
1. 期初数			133,400.00			133,400.00
2. 期末数			78,200.00			78,200.00

### 13、短期借款

#### (1) 短期借款分类

项目	期末数	期初数
抵(质)押借款	28,000,000.00	60,000,000.00
合计	28,000,000.00	60,000,000.00

#### (2) 短期借款明细情况

贷款单位	期末数	抵押物
平安银行科技支行	17,000,000.00	房产抵押
中国银行深圳上步支行	11,000,000.00	陆河厂房抵押

### 14、应付票据

项目	期末数	期初数
国内信用证	73,000,000.00	
商业承兑汇票	10,000,000.00	68,000,000.00
合计	83,000,000.00	68,000,000.00

### 15、应付账款

#### (1) 应付账款列示

项目	期末数	期初数
劳务费	151,984,610.13	57,024,934.11
工程款	155,924,323.17	236,312,067.95
合计	307,908,933.30	293,337,002.06

#### (2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债权人	应付账款期末余额	占期末余额比例(%)
深圳市安吉劳务派遣有限公司	146,625,219.83	47.62
深圳安星英狮科技有限公司	16,727,658.80	5.43
深圳市前海德诚易购科技有限公司	5,895,042.89	1.91
深圳市伍曦设计顾问有限公司	5,220,877.12	1.70
如意工业园区恒卓五金建材经营部	3,265,241.73	1.06
小计	177,734,040.37	57.72

### 16、预收款项

#### (1) 预收款项列示

项目	期末数	期初数
工程款	62,758,689.15	84,808,308.31
合计	62,758,689.15	84,808,308.31



## (2) 其中期末金额较大的单位或个人

主要债权人	预收款项期末余额	占期末余额比例(%)
中国平安财产保险股份有限公司上海分公司	9,282,762.52	14.79
中国平安人寿保险股份有限公司	4,324,053.95	6.89
赣州集盛科技有限责任公司	3,700,000.00	5.90
杭州中数投资有限公司	2,745,456.26	4.37
陕西东岭房地产开发有限公司	2,595,765.20	4.14
小计	22,648,037.93	36.09

## 17、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
短期薪酬	3,748,766.37	43,782,293.28	41,817,012.87	5,714,046.78
辞退福利		843,135.00	843,135.00	
合计	3,748,766.37	44,625,428.28	42,660,147.87	5,714,046.78

## (1) 短期薪酬

项目	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	3,748,766.37	38,927,752.29	36,974,531.29	5,701,987.37
职工福利费		292,005.93	292,005.93	
社会保险费		3,863,398.22	3,851,788.81	11,609.41
住房公积金		573,342.00	572,892.00	450.00
职工教育经费		125,794.84	125,794.84	
合计	3,748,766.37	43,782,293.28	41,817,012.87	5,714,046.78

## 18、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	1,166,715.13	87,175.63
企业所得税	136,708.30	308,776.19
城市维护建设税	92,030.58	29,743.46
教育费附加	39,441.68	5,728.78
地方教育费附加	26,294.45	11,938.28
个人所得税	67,231.21	105,907.87
印花税	3,150.00	
合计	1,531,571.35	549,270.21

## 19、其他应付款

项目	期末数	期初数
内部往来	12,283,679.00	12,083,054.39
个人往来	80,049,539.62	85,215,000.06
外部往来款	1,649,703.22	1,685,165.19
代垫款	6,405,698.80	6,516,278.61
押金、保证金	192,544.68	934,059.13
其他	7,209,019.85	6,535,334.74
合计	107,790,185.17	112,968,892.12



## 20、长期借款

### (1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
信用借款	10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	

### (2) 长期借款情况

贷款单位	借款期限	借款分类
深圳农商银行车公庙支行营业部	2024.12.25-2027.12.25	信用借款

## 21、长期应付款

项目	期末数	期初数
平安商业保理有限公司保理款	18,057,135.00	
合计	18,057,135.00	

## 22、租赁负债

项目	期末数	期初数
租赁付款额	6,950,019.22	10,982,971.57
减：未确认融资费用	-382,624.15	-806,403.33
减：一年内到期的非流动负债		
合计	6,567,395.07	10,176,568.24

## 23、实收资本

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

## 24、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	8,745,783.61	2,882,102.53	142,539.41	11,485,346.73
合计	8,745,783.61	2,882,102.53	142,539.41	11,485,346.73

## 25、未分配利润

项目	2024年度	2023年度	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	463,196,899.34	435,087,714.63	--
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-1,426,105.35	-291,011.31	
调整后期初未分配利润	461,770,793.99	434,796,703.32	--
加：归属于母公司所有者的净利润	28,821,025.25	31,555,773.36	--
所有者权益内部结转			
减：本期提取法定盈余公积	2,739,563.12	3,155,577.34	10%
应付普通股股利(应付利润)			
利润分配-其他			
本期末余额	487,852,256.12	463,196,899.34	



## 26、营业收入、营业成本

项目	2024年度		2023年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,005,552,961.90	883,484,509.59	1,166,941,751.72	1,038,206,494.55
其他业务	3,877,100.88	441,672.56	1,926,266.65	510,854.79
合计	1,009,430,062.78	883,926,182.15	1,168,868,018.37	1,038,717,349.34

## 27、销售费用

项目	2024年度	2023年度
职工薪酬	3,025,923.08	3,986,630.10
咨询顾问费	293,666.35	636,959.18
业务招待费	3,435,254.13	5,475,193.76
资产折旧摊销费		34,951.44
办公费	1,757,580.75	1,978,294.40
租赁费	1,099,187.78	1,739,058.54
差旅费	1,625,490.19	1,400,546.13
运输、仓储费	8,905.24	9,763.17
其他	285,641.70	24,233.65
合计	11,531,649.22	15,285,630.37

## 28、管理费用

项目	2024年度	2023年度
职工薪酬	14,870,931.10	12,452,102.15
咨询顾问费	1,139,584.75	775,477.41
业务招待费	6,558,482.81	6,367,846.05
广告费和业务宣传费	79,847.83	92,635.03
资产折旧摊销费	1,352,060.84	1,517,756.03
办公费	3,116,962.06	3,675,523.09
租赁费	3,130,648.52	3,567,460.54
差旅费	1,495,407.59	1,728,720.72
运输、仓储费	483,559.10	614,666.72
修理费	557,800.54	464,478.80
其他	1,730,722.38	1,034,676.78
合计	34,516,007.52	32,291,343.32

## 29、研发费用

项目	2024年度	2023年度
人员人工费用	12,848,901.20	17,948,166.91
直接投入费用	15,689,138.58	13,979,747.11
折旧费用与长期待摊费用	893.93	9,070.48
设计费用	4,410,228.87	5,570,752.86
其他费用	2,276,662.18	2,104,733.56
合计	35,225,824.76	39,612,470.92



### 30、财务费用

项目	2024年度	2023年度
利息支出	4,759,661.21	4,357,808.70
减：利息收入	187,667.72	605,985.82
汇兑损益	-1,634.00	
银行手续费	1,145,660.30	647,885.49
其他费用	100,626.42	137,190.40
合计	5,816,646.21	4,536,898.77

### 31、其他收益

产生其他收益来源	2024年度	2023年度
政府补助	51,782.22	335,555.48
合计	51,782.22	335,555.48

其中：计入其他收益的政府补助明细

补助项目	本期发生额
深圳市社会保险基金管理局稳岗补贴	29,981.44
个人所得税代扣代缴退付手续费	16,800.78
国内发明专利授权资助款	3,000.00
一次性扩岗补贴	2,000.00
合计	51,782.22

### 32、信用减值损失

项目	2024年度	2023年度
应收账款坏账准备	475,179.90	1,900,719.58
应收票据坏账准备	2,047,500.00	719,190.63
其他应收账款坏账准备	1,201,170.48	
合计	3,723,850.38	2,619,910.21

### 33、营业外收入

项目	2024年度	2023年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	4,563.38	3,015.00	
其中：固定资产处置利得	4,563.38	3,015.00	
罚款/赔款收入	121,656.00	500.00	
其他	36,390.85	198,486.31	
合计	162,610.23	202,001.31	

### 34、营业外支出

项目	2024年度	2023年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	13,394.37	8,451.70	
其中：固定资产处置损失	13,394.37	8,451.70	



项目	2024年度	2023年度	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	1,004,000.00	1,254,000.00	
罚没及滞纳金	1,300,402.72	99,635.43	
其他	1.07	60.31	
合计	2,317,798.16	1,362,147.44	

### 35、所得税费用

项目	2024年度	2023年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,295,166.54	1,492,774.96
本期调整以前年度所得税金额		374.57
合计	1,295,166.54	1,493,149.53

### 36、现金流量情况

(1) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	2024年度	2023年度
<b>1、将净利润调节为经营活动的现金流量：</b>		
净利润	28,821,025.25	31,555,773.36
加：资产减值准备	3,723,850.38	2,619,910.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,046,451.67	1,613,999.62
无形资产摊销	55,200.00	55,200.00
长期待摊费用摊销	1,252,192.92	794,814.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	8,830.99	-3,015.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		8,451.70
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	4,759,661.21	4,357,808.70
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）	-137,587.48	-2,884,263.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-17,176,784.38	-66,347,858.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	42,000,867.79	54,560,274.78
其他		
经营活动产生的现金流量净额	67,353,708.35	26,331,096.36
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	117,339,611.03	106,531,410.43
减：现金的年初余额	106,531,410.43	140,984,843.30
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	10,808,200.60	-34,453,432.87

(2) 现金和现金等价物的有关信息



项目	2024年度	2023年度
①现金	117,339,611.03	106,531,410.43
其中：库存现金	3,100,603.60	2,307,710.99
可随时用于支付的银行存款	114,239,007.43	104,223,699.44
可随时用于支付的其他货币资金		
②现金等价物		
其中：3个月内到期的债券投资		
③期末现金及现金等价物余额	117,339,611.03	106,531,410.43
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物不含本公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 七、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至2024年12月31日止，本公司无需披露的重大承诺事项。

### (二) 或有事项

截至2024年12月31日止，本公司无需披露的重大或有事项。

## 八、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

深圳安星建设集团有限公司

2025年4月12日



# 深圳安星建设集团有限公司

## 2024年度财务情况说明书

### 一、企业基本情况

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

公司经营范围：特种医疗实验室建筑的设计、施工、维修，特种生物医疗实验室系统设备及家具的销售和上门安装，洁净空调、空气净化系统的销售及安装，计算机技术、自动化技术、通讯技术的开发、应用及相关技术服务，自有物业租赁（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；大气污染防治服务；新材料技术研发；物联网技术研发；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；人工智能行业应用系统集成服务；建筑废弃物再生技术研发；工程和技术研究和试验发展；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；环境保护专用设备制造；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专业设计服务；资源再生利用技术研发；新兴能源技术研发；环境保护专用设备销售；节能管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）装饰工程的设计与施工，房屋建筑工程，玻璃幕墙设计与施工，建筑智能化设计与施工，消防设施工程设计与施工，城市道路照明施工，机电、空调设备施工，机电设备销售，体育设施工程施工，城市园林绿化，医疗器械销售及安装，医院供应室设备的销售及上门安装。建筑劳务分包。

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

### 二、资产状况

2024年12月31日公司账面资产总额为1,519,354,391.16元，其中：账面流动资产为1,401,128,373.35元，非流动资产为118,226,017.81元。

### 三、负债状况

2024年12月31日公司账面负债总额为910,016,788.31元，其中：账面流动负债为875,392,258.24元，非流动负债为34,624,530.07元。

### 四、所有者权益

2024年12月31日公司账面所有者权益609,337,602.85元，其中：账面实收资本为110,000,000.00元，账面未分配利润487,852,256.12元。

### 五、本年度经营情况

#### （一）收入与成本

本年度账面实现营业收入1,009,430,062.78元；营业成本为883,926,182.15元。



## （二）费用及税金

本年度账面发生营业税金及附加2,470,305.04元，销售费用为11,531,649.22元，管理费用为34,516,007.52元，研发费用为35,225,824.76元，财务费用为5,816,646.21元。

## 六、所有者权益变动

本年度公司账面实收资本没有增减，账面所有者权益增加27,394,919.90元。其中：本年度未分配利润增加24,655,356.78元。

## 七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债	1.60
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	59.89%
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	2.72
4	流动资产周转率	销售收入/(期初流动资产+期末流动资产)/2*100%	72.70%
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金)/主营业务收入*100%	12.19%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	3.10%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	4.84%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-13.64%
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%	1.36%

## 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2024年度所得税申报数不存在差异。

深圳安星建设集团有限公司

二〇二五年四月十二日





# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300799240258M



名称 深圳聚鑫会计师事务所（普通合伙）  
类型 合伙企业  
执行事务合伙人 周到

成立日期 2007年02月12日  
主要经营场所 深圳市南山区粤海街道高新社区深南  
大道9789号德赛科技大厦1901A



**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2024年05月11日



业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

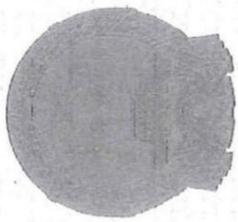
证书序号:0021819

### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:深圳市财政局  
2024年7月25日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 深圳聚鑫会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 周到

主任会计师:

经营场所: 深圳市南山区粤海街道高新社区  
深南大道9789号德赛科技大厦1901  
A

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470200

批准执业文号: 深财会[2007]11号

批准执业日期: 2007年1月25日





姓名: 周建  
性别: 男  
出生日期: 1984-03-26  
工作单位: 深圳联盛会计师事务所  
身份证号: 440303198403260010  
Identity card No.



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

474702000004

证书编号:  
No. of Certificate  
深圳市注册会计师协会  
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs  
2022  
发证日期:  
Date of Issuance  
03 年 16 月 16 日

年 月 日  
/m /d



江云  
440300360552  
深圳市注册会计师协会

证书编号：440300360552  
No. of Certificate

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

发证日期：2002年 04月 18日  
Date of Issuance      /y      /m      /d

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.



4

5



江云  
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.

1975/09/11  
深圳义达会计师事务所  
350121750911603



09:59

5G



cmis.cicpa.org.cn



年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

**周超**

会员编号 474702000004

最后年检时间  
2024年08月

年检结果  
年检通过

#### 历年记录

2023年  
2023-06-18



通过

09:59

5G



cmis.cicpa.org.cn



年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

江云

会员编号 440300360552

最后年检时间  
2024年09月

年检结果  
年检通过

#### 历年记录

2023年  
2023-06-18

2022年  
2022-07-16



通过

通过