

标段编号：2020-440305-70-03-014113060001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：赤湾停车场综合开发项目深铁熙府上盖GH地块户内精装修工程

投标文件内容：业绩文件

投标人：深圳市卓航装饰工程有限公司

日期：2024年12月02日

资信标要求一览表

序号	资信要素名称	有关要求或说明
1	投标人业绩	提供近五年（从招标公告发布之日起倒算）投标人自认为最具代表性的类似工程业绩（不超过 10 项），注明项目所在地、在建或已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明。 关键信息需进行框选标记。
2	项目经理业绩	提供近五年担任同类工程项目经理的业绩（不超过 5 项），注明项目所在地、已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明。关键信息需进行框选标记。
3	项目经理社保	项目经理提供本企业不低于连续 2 年社保。关键信息需进行框选标记。
4	项目技术负责人业绩	提供近五年担任同类工程技术负责人业绩（不超过 5 项），注明项目所在地、在建或已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明，证明资料还可为该业绩的业主证明。关键信息需进行框选标记。
5	投标人近两年财务报表汇总表	按招标文件第三章格式要求提报财务报表汇总表
6	投标人近两年财务报表	2022、2023 年财务报表

备注：资信要素不进行评审，真实性通过公示予以监督。

一、投标人业绩

序号	项目名称	项目所在地	合同金额 (万元)	合同签订时间	竣工验收时间
1	东顺雅苑项目住宅、公寓、办公及办公公区、B座二层大堂批量精装修工程	深圳市盐田区沙盐路与官上路交叉口西北(中房翰门)	2131.55	2022.12.14	在建
2	大悦广场批量精装修工程	深圳市福田区梅华路与梅秀路交汇处	2546.64	2023.12.16	在建
3	广州领院项目1号楼一层及三层精装修工程	广州市天河区明镜路	1458.09	2023.7.31	在建
4	海南保利半岛壹号项目A12地块(二期)第三批次精装修工程	海南省万宁市神州半岛保利半岛A-12地块	1811.71	2023.11.23	在建
5	海南国际创意港二期公寓套房及公区批量精装修工程	海口市龙华区民声东路8号	4352.72	2019.12.1	2021.8.26
6	大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程	深圳市宝安区福海街道福瑞路北面桥顺路东面	1432.32	2023.7.19	2024.5.20
7	海南陵水怡海湾项目室内精装修改造工程	海南省陵水县珍珠海岸椰林湾滨海新区08地块	5592.50	2021.8.16	2022.4.29
8	深圳紫元元大厦会所大堂及公寓批量精装修工程	深圳市福田区中心区滨河大道与皇岗路交汇处	3152.60	2020.11.10	2021.9.15
9	东海国际公寓AB栋室内升级改造工程	深圳市福田区深南大道7888号	3207.91	2020.8.20	2021.8.25
10	福田区金中环大厦裙楼3层301、4层401改建工程项目	福田区福田街道福安社区金田路3037号金中环国际商务大厦	5000	2023.8.1	2024.4.2

1. 东顺雅苑项目住宅、公寓、办公及办公公区、B座二层大堂批量精装修工程



中标通知书

致：深圳市卓航装饰工程有限公司

经我司决定，现确定你单位为我公司中标人。主要中标条件如下：

工程名称	东顺雅苑项目住宅、公寓、办公及办公公区、B座二层大堂 批量精装修工程
建设地点	深圳市盐田区沙盐路与官上路交叉口西北（中房翰林门）
中标范围	东顺雅苑项目一标段 A 栋公寓、办公及办公公区批量精装修工程（其中公寓销售精装房 260 套、办公销售精装房 118 套）
品 牌	按招标文件的品牌要求执行
合同形式	总价包干
中标价格	¥: 21,315,549.59 元 大写: 贰仟壹佰叁拾壹万伍仟伍佰肆拾玖元伍角玖分
其中进项税	¥: 1,759,999.51 元 大写: 壹佰柒拾伍万玖仟玖佰玖拾玖元伍角壹分
质量标准	合格，本工程经甲方验收合格。
计划工期	A 标段工期： ①办公电梯厅及过道、办公 66 套（首批交房）：总工期 105 个日历天，计划开工日期：2023 年 2 月 10 日，竣工日期：2023 年 6 月 10 日（实际开工日期以甲方书面通知时间为准）。 ②公寓 143 套（首批交房）：总工期 150 个日历天（不包括春节 20 天）。计划开工日期：2022 年 12 月 10 日，竣工日期：2023 年 5 月 30 日（实际开工日期以甲方书面通知时间为准）。 ③办公 52 套（第二批交房）：总工期 160 个日历天，计划开工日期：2023 年 3 月 20 日，竣工日期：2023 年 8 月 30 日（实际开工日期以甲方书面通知时间为准）。 ④公寓 117 套（第二批交房）：总工期 170 个日历天。计划开工日期：2023 年 3 月 10 日，竣工日期：2023 年 8 月 30 日（实际开工日期以甲方书面通知时间为准）。
联 系 人	姓名：阳嘉 联系方式：16675321917
项目经理	姓名：刘宇 联系方式：13755147516
备 注	成本招采中心联系人：江远昇 联系方式：13530479418

中标人收到中标通知书 30 日内，到招标人办公室办理合同签订事宜，唯合同的签订进程不得影响现场进度的需要。

招标人：
签发日期： 年 月 日



授权人：





【合同编号 SZZF-DSYY(1)-(工) 合-2022014】

东顺雅苑项目一标段 A 栋公寓、办公及 办公公区批量精装修工程 施工合同



合同编号	SZZF-DSYY(1)-(工) 合-2022014
合同名称	东顺雅苑项目一标段 A 栋公寓、办公及办公 公区批量精装修工程施工合同
发包单位	深圳市中房房地产开发有限公司
承包单位	深圳市卓航装饰工程有限公司
签订日期	2022 年 12 月 14 日



第一部分 协议书

发包单位（以下简称甲方）：深圳市中房房地产开发有限公司

法定代表人：胡元强

联系人：冯文卿

通讯地址：深圳市盐田区恩上路 115 号东顺田心工业楼 2 楼

联系电话：18924618716

承包单位（以下简称乙方）：深圳市卓航装饰工程有限公司

法定代表人：韩松涛

联系人：何元甲

通讯地址：深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟坑优品文化创意园 1 栋 401-412

联系电话：0755-82211258

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他相关法律法规、行政法规，结合本工程的实际情况，甲、乙双方本着平等互利、自愿公平和诚实信用的原则，就甲方将东顺雅苑项目一标段 A 栋公寓、办公及办公公区批量精装修工程项目发包给乙方施工事宜，经双方协商一致特签订本合同，以资双方共同信守。

一、工程概况：

1. 工程名称：东顺雅苑项目一标段 A 栋公寓、办公及办公公区批量精装修工程
2. 工程地点：广东省深圳市盐田区沙盐路与官上路交叉口西北（中房翰林门）

3. 工程规模：本项目位于盐田区沙头角街道，南邻沙盐路，西邻恩上路，东邻官上路，北侧则为田心小学，为原盐田区沙头角街道东顺邮局片区更新单元，规划涵盖住宅、商业、办公和商务公寓于一体综合性社区。项目占地面积约 6700m²，总建筑面积约 84000 平方米，包括 4 层地下室及地上 2 栋塔楼，地下 4 层为车库，地上 1~2 层为商铺，3 层为架空绿化休闲区，1A 为建筑高度 149.7m 的 39 层办公及公寓，其中 4~17 层、38~39



层为办公、18~37层为公寓（其中11及24层为消防避难空间及架空绿化休闲），1B为建筑高度99.5m的3~31层住宅。

二、承包范围：

（一）.承包范围：东顺雅苑项目一标段A栋公寓、办公及办公公区批量精装修工程

（1）4~10、12~17层办公电梯厅及过道精装

（2）4~10、12~16层办公精装户型：合计118套

中南LOFT-A户型（71 m²）： 21 套

中南LOFT-B户型（68 m²）： 10 套

中南LOFT-C1户型（38 m²）： 03 套

中南LOFT-C2户型（38 m²）： 06 套

中南LOFT-C3户型（38 m²）： 35 套

太谷LOFT-A户型（71 m²）： 11 套

太谷LOFT-B户型（68 m²）： 32 套

（3）18~23、25~37层公寓精装户型：合计260套

中南公寓A户型（65 m²）： 1 套

中南公寓B户型（63 m²）： 12 套

中南公寓C户型（38 m²）： 6 套

太谷公寓A户型（65 m²）： 73 套

太谷公寓B户型（63 m²）： 62 套

太谷公寓C户型（38 m²）： 106 套

（4）另计不含：

LOFT 办公：A1313（私定户型）、A810（毛坯交付）

公寓：A3610、A3613、A3617（太谷样板房）；A1812、A1813（中南样板房）

A2810+A2811（私定连住房）

（二）.工程施工内容及界面：

1. 前期工程：



认后方可施工。

- f) 所有甲分包单位所使用水电费皆由乙方承担，乙方不得向甲分包单位收取二次费用。水电费甲方提供缴费账号自行缴费，2个标段装修单位户内的抄表，公共部分按合同比例分摊。
- g) 本合同无采保费；分包管理配合费统一由甲方在乙方完工时按进度款比例支付给乙方。分包管理配合费按固装、户内门分包合同总价1.5%计算，木地板及其他材料分包合同总价1%计算。
- h) 所有甲分包单位建筑垃圾清运皆由乙方负责，甲分包单位负责将垃圾运送到乙方指定地点。
- i) 乙方有义务处理好农民工工资发放问题，如招标人接到投诉或相关部门约谈，则有权对施工单位进行罚款。
- j) 甲供材仓库由乙方进行搭建，不再额外向甲方收取费用。
- k) 甲分包施工内容也包含在乙方保洁范围（如柜体、木地板等）。
- l) 如住建局、社区有要求必须报建报批，乙方有义务主办报建报批工作；如消防有要求必须报建报批，乙方有义务协助甲方及消防单位进行报建报批工作；如后期推诿或拒绝上述工作，甲方有权进行处罚。
- m) 乙方需考虑疫情因素影响，做好全面防疫工作，中途如停工、隔离、集中管控等情况出现，所造成的损失由乙方自行承担；所造成的工期3天以内（含三天）乙方承担，所造成的工期超出3天的双方协商处理。
- n) LOFT A/B户型强弱电箱移位和线缆接长由乙方负责；可视对讲移位的配管、线路接长由乙方负责；有线电视点位移位的配管由乙方负责；户内线管改造由乙方负责。
- o) A栋公寓部分有加建单位，加建单位的垃圾外运和水电费由加建单位负责。
- p) LOFT楼梯木地板面层为甲分包范围，基层为装修范围。

三、 工期：

1. ①办公电梯厅及过道、办公66套（首批交房）：总工期105个日历天，计划开工日期：2023年2月10日，竣工日期：2023年6月10日（实际开工日期以甲方书面通知时间为准）。
2. ②公寓143套（首批交房）：总工期150个日历天（不包括春节20天）。计划开工日期：2022年12月10日，竣工日期：2023年5月30日（实际开工日期以甲方书面通知时间为准）。
3. ③办公52套（第二批交房）：总工期160个日历天，计划开工日期：2023年3月



20 日，竣工日期：2023 年 8 月 30 日（实际开工日期以甲方书面通知时间为准）。

4. ④公寓 117 套（第二批交房）：总工期 170 个日历天。计划开工日期：2023 年 3 月 10 日，竣工日期：2023 年 8 月 30 日（实际开工日期以甲方书面通知时间为准）。
5. 开工日期具体以甲方签发的开工通知书确定的日期为准；若甲方无另行开工通知的，乙方应按照前述约定日期开工。
6. 竣工日期由乙方提出竣工验收申请，在乙方移交合格的竣工资料后，以甲方签发的竣工验收证明书为准；竣工验收合格日期应在上述工期限定时间内。

四、 **本工程质量标准为：合格**（质量标准的评定以现行国家、地方政府以及行业的质量检验评定标准为依据）。具体详见合同条款及相关附件。

五、 **本合同金额为：固定总价包干含税金额：**

（小写）¥21,315,549.59 元；（大写）人民币贰仟壹佰叁拾壹万伍仟伍佰肆拾玖元伍角玖分；其中：不含增值税合同金额（小写）¥19,555,550.08 元；增值税税率 9%，增值税税额为（小写）¥1,759,999.51 元【不含增值税金额=含税金额/（1+增值税税率）（其中税率按当地政府规定）】。

如果合同执行过程中因国家税收政策导致增值税率发生变化，甲乙双方将保持不含税造价不变，增值税部分根据国家税收调整作相应的调整。

【具体合同价款组成详见本合同清单】

六、 合同文件组成及解释次序

构成本合同的文件应能相互解释，互为说明。除本合同条款另有约定外，本合同文件组成及优先解释次序如下：

- 1、 本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更等书面协议；
 - 2、 本合同的协议书；
 - 3、 本合同的合同条款；
 - 4、 本合同的附件；
 - 5、 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料（包含但不限于招标答疑及优化事项）；
 - 6、 图纸或材料样板；
 - 7、 本合同的合同计价清单；
 - 8、 经双方认可的投标书；
 - 9、 招标文件及招标文件补遗。
- 七、 本合同及其附件是甲、乙双方经过平等协商拟定，甲乙双方对有疑义之条款已进行了充分的沟通和说明，乙方已充分约定和理解其全部条款的内容，并对其无异



议。

八、 本合同经双方法定代表人或其授权代表在下面签署并加盖公章后生效（合同条款及相关附件加盖骑缝章后为本合同的组成部分，同样有效）。

甲方：（公章）

地址：深圳市盐田区恩上路 115 号东顺田
心工业楼 2 楼
单位代表：

乙方：（公章）

地址：深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟
坑优品文化创意园 1 栋 401-412
单位代表：

日期

电话：

传真：

日期

电话：0755-82211258

传真：0755-82211258

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳
中心区支行

帐号：44201566400052560680

2. 大悦广场批量精装修工程

中标通知书

深圳市卓航装饰工程有限公司：

在大悦广场批量精装修工程（项目编号：2300A1085005）采购项目中，经相关程序评定，贵公司中标，中标结果如下：

招标人	中粮（深圳）智汇置业有限公司	项目名称	大悦广场批量精装修工程
中标内容	包括但不限于：项目 T3 栋配套宿舍户内装饰装修、给排水、电气、空调等各专业工程内容，具体工程内容以招标人提供的设计施工图纸、工程量清单为准。		
计划工期	计划施工总工期： 276 个日历天。		
质量要求	按照国家、行业、本项目所在省、市等现行相关规范、标准验收达到合格，并满足本合同的要求；如国家、行业规范、地方标准存在相互重叠，则按较高质量标准执行。		
建设地点	深圳市福田区梅华路与梅秀路交汇处		
项目经理	阳用		
中标金额	大写：人民币贰仟伍佰肆拾陆万陆仟肆佰零捌元壹角零分		
（含税）	小写：¥25,466,408.10 元		
备注	增值税发票票面税率：9%		

请贵公司据此尽快与招标人联系，并于《中标通知书》发出之日起三十日内与招标人签订书面合同。

招标人联系人：颜工；联系方式：13928445985。

特此通知。

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）：

深圳阳光采购平台

查验网址：www.szvsgcdt.com

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年 12 月 6 日

大悦广场批量精装修工程施工合同

发包人：中粮（深圳）智汇置业有限公司（甲方）

地址：深圳市宝安区新安街道留仙一路8号中粮创芯研发中心1栋22楼

电话：0755-23885046

承包人：深圳市卓航装饰工程有限公司（乙方）

地址：深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟坑优品文化创意园1栋401-412

电话：0755-82211258

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律规定，甲、乙双方经友好协商，确定由乙方为甲方就大悦广场项目（以下简称“本项目”）提供批量精装修工程施工。为规范双方义务并保障双方权益，特订立以下合同条款。

第一条 项目概况及工程内容

1.1 项目名称：大悦广场项目（以下简称“本项目”）。

1.2 项目地址：深圳市福田区梅华路与梅秀路交汇处。

1.3 项目概况：本项目开发建设用地面积为 24147.5 m²，容积率为 6.16，拟建计容积率建筑面积约 148510 m²，其中产业研发用房建筑面积 89200 m²，创新型产业用房建筑面积 12170 m²，配套宿舍建筑面积 30000 m²，配套商业建筑面积 6400 m²，公共配套设施 5300 m²。

1.4 承包范围：本项目 批量精装修工程 施工，包括但不限于：项目 T3 栋配套宿舍户内装饰装修、给排水、电气、空调等各专业工程内容，具体工程内容以甲方提供的设计施工图纸、工程量清单为准。

1.5 承包方式：工程承包范围内采用 固定综合单价，除本合同另有明确约定外，甲方无须向乙方支付任何其他费用。

1.6 图纸：甲方提供的设计施工图纸如有需深化设计并出图，由乙方负责，费用已包含在合同总价内，深化设计后图纸须经甲方确认后方可进行施工。

第二条 工程工期

2.1 工期约定

2.1.1 本合同总工期共计 276 个日历天。暂定开工日期为 2023 年 12 月 15 日，暂定竣工日期为 2024 年 9 月 15 日。具体开工日期及施工范围以甲方或监理书面通知为准。工期已包含与总包及其他分包的交叉施工时间，但不包含主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等时间。除本合同另有明确约定外，乙方必须在约定工期内竣工且保证工程质量达到合格标准，并通过甲方验收及相关政府部门（如有）审批通过。否则视为乙方工期延误，工期延误的赔偿按本合同约定条款执行。

2.1.2 施工准备：主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等内容必须在甲方或监理签发的正式开工通知之日前由乙方完成，甲方或监理一旦发出书面开工通知，乙方必须保证能立即组织施工，所有半成品及需要备料生产加工的材料必须能根据施工进度随时进场。如施工过程中，因为材料设备未能及时进场而影响工程进度的，甲方将提前发出书面预警通知。如乙方仍未能在书面预警通知要求的时间节点内完成的，视为乙方工期违约。甲方有权根据本合同约定追究乙方的违约责任。

2.1.3 施工手续：在甲方或监理书面通知的开工日期之前，乙方必须按照国家有关法律法规、地方政府有关规定以及行业惯例办妥所有开工手续并缴纳有关款项（办理开工手续所需费用已包含在合同总价中）。如乙方未完成手续办理或款项缴纳，则由此造成的一切经济损失（包括由此导致甲方产生的经济损失）和工期损失均由乙方承担。

2.1.4 施工配合：乙方必须服从甲方统一进度安排，分段分区施工，积极协调配合其他工程的交叉施工，保证按时达到验收条件。施工过程中因存在配合甲方的营销、工程进度或设计变更而引起的停工或进退场，乙方应当予以配合并按甲方规定时间内执行完成。因此带来的相应风险和费用支出，乙方在报价时已充分、全盘

予以考虑,已包含在合同总价中,合同总价款不予调整。甲方也无需给予乙方任何补偿或者赔偿,包括但不限于停工、窝工损失、材料机械设备进出场、保管费用、人员工资、预期利润等。

2.2 工期顺延

在本工程任何阶段,若发生下列之一的情形,则工期相应顺延(合同价款不作变更),具体顺延期限由双方根据实际情况协商一致后以书面形式确定:

2.2.1 不可抗力(严重疫情、10级以上台风、水灾、地震等,具体详见本合同下文关于不可抗力的具体约定)。

2.2.2 因甲方原因发生变更设计图纸或增加工程内容等重大变化导致本项目工期需顺延的,则乙方须在接到甲方通知后【5】个日历天内提出工期顺延的书面申请,经甲方书面确认后可予顺延。

2.2.3 为免疑义,双方确认,甲方不负有必须发出本条所述预警通知的义务,且乙方仍应保障其工程进度符合本合同要求。在无甲方书面预警通知时,本条所述节点按双方已确认的施工计划确定(如有第2.2条情形的,以经甲方同意的顺延文件为据,相应顺延)。

第三条 合同价款及支付办法

3.1 工程总价

本合同暂定含税总价为¥: 25,466,408.10元(大写:人民币贰仟伍佰肆拾陆万陆仟肆佰零捌元壹角零分)。其中,不含税金额为¥: 23,363,677.16元,增值税税率为: 9%,税金为¥: 2,102,730.94元。如遇税率政策调整,则在不含税金额不变基础上,相应调整税金及合同总价。除本合同另有明确约定外,甲方无需再行向乙方支付任何其他费用。

3.2 价款形式

按照甲方提供的设计施工图纸、招标文件内容及工程量清单进行【固定综合单价】包干。本合同价款包括但不限于:人工费、材料费(含主材、辅材及材料损耗)、机械费、措施费、管理费、规费、税金、利润、水电费(含基本电费及损耗电费等)、采保费、保险费、食宿租赁费、临时施工电梯使用费(含开梯、电梯损坏维修、电梯移交整改等费用)、深化设计费、一切资料及一切图纸费、一切材料样板费、各种协调配合费、各种材料及设备检测检验费、室内环境(氨、甲醛浓度等)达标所产生的一切措施费及检验检测费、与本工程相关的政府报批报建收费和工程验收费用(如有)、售后服务费、因政策、法律法规、市场变化及不可抗力等因素可能带来的主材、机械及人工等消耗量增加及价格波动的风险、责任等。其中:

3.2.1 水电费:此费用已包含在合同总价中(包含无法获得水电费增值税发票的影响),清单不再单独列项,包括但不限于基本电费、实际电费、损耗电费等装修期间(即移交甲方前)一切电费。此费用含到合同总价中,乙方投标报价时已综合考虑,后期不予任何理由调整。

3.2.2 采保费:指对材料设备的采购或保管、货物资金垫付、二次搬运、施工配合、成品保护、材料检验检测费、管理和协调以及竣工资料汇总整理等所有费用。此费用含在合同总价中为包干价,乙方投标报价时已综合考虑,结算时不予调整。

3.2.3 措施费:本工程措施项目费固定总价包干,结算时不做任何调整,乙方投标报价时已综合考虑。

3.2.4 暂列金:本工程设暂列金¥:【180】万元,结算时按实际发生费用计取,在不发生增加项目费用时,本工程暂列金额全部为甲方所有。

合同及合同附件签署页

合同附件作为本合同的组成部分，由甲、乙双方共同签署。本合同附件有：

- 附件一：《工程质量保修书》
 - 附件二：《建设工程项目施工安全管理协议》
 - 附件三：《现场签证、设计变更及工程洽商作业指引》
 - 附件四：《材料（设备）封样及进场验收要求》
 - 附件五：《变更签证月清季结管理作业指引》
 - 附件六：《变更签证承诺函（模板）》
 - 附件七：《反商业贿赂协议》
 - 附件八：《通知方式》
 - 附件九：《工作界面划分》
 - 附件十：《关于及时支付劳动者报酬的承诺函（模板）》
 - 附件十一：《甲供、甲指乙供、甲指分包、乙供材料清单》
 - 附件十二：《施工单位工程奖罚管理规定》
 - 附件十三：《大悦城控股华南大区装修工程实测实量施工要求》
 - 附件十四：《瓷砖胶技术标准》
 - 附件十五：《正式电梯施工使用管理办法》
 - 附件十六：《见索即付履约保函》
 - 附件十七：《大悦城控股“阳光合作”承诺书》
 - 附件十八：《建设工程廉政责任书》
 - 附件十九：《大悦城控股住宅精装修成品保护技术要求》
 - 附件二十：《大悦城控股华南大区住宅精装修工程技术标准》
- 由于文件篇幅过长，附件十九、附件二十可单独成册。

以下无正文。

甲方（盖章）：中粮（深圳）智汇置业有限公司



乙方（盖章）：深圳市卓航装饰工程有限公司



签约日期：2023年 12 月 16 日

签约地点：深圳市福田区

3. 广州领院项目 1 号楼一层及三层精装修工程

广州领院项目

1 号楼一层及三层精装修工程合同

工 程 名 称：广州领院项目 1 号楼一层及三层精装修工程合同

合 同 编 号：NC-LY-GC- 202304

发 包 人：广州新璟房地产开发有限公司

承 包 人：深圳市卓航装饰工程有限公司

签 订 日 期：2023 年 7 月 31 日

甲方：广州新璟房地产开发有限公司

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、法规的规定，由广州新璟房地产开发有限公司（以下简称甲方）委托深圳市卓航装饰工程有限公司（以下简称乙方）负责“广州领院”项目1号楼一层及三层精装修工程。

一、工程名称：广州领院项目1号楼一层及三层精装修工程。

二、工程地点：广州市天河区明镜路。

三、工程承包范围

（一）本工程承包范围

根据甲方确认的施工图纸、工程量清单及合同约定的项目内容完成本工程。承包范围为1#楼首层02户型、首层大堂及电梯厅、电梯轿厢、首层物业用房；一至三层半楼梯间；三层01户型、三层02户型、三层电梯厅的室内墙面、地面、天花等装饰装修工程以及相关机电安装工程，主要包括但不限于如下内容：

- 1、户内大厅、卧室、走道、厨房、卫生间、品茶区、餐厅等地面、墙面、天花的装修装饰工程施工；
- 2、完成凸窗窗台石铺设含窗台结构板面与窗台石之间的细石混凝土垫层、凸窗侧板、内墙面和天花的饰面施工；
- 3、完成飘窗的窗台石铺设（包括窗台结构板面与窗台石之间的细石混凝土垫层）、飘窗立板内墙面和天花的饰面施工；
- 4、户内天花吊顶、灯槽、灯带、窗帘盒的装修、管线敷设、照明灯具供应及安装（不含装饰灯具）；
- 5、户内给水、排水管及管件的供应及安装，户内强电管道的穿线及各类面板的供应及安装，并完成与施工总承包单位的接驳。所有为满足装修要求的改动及接驳工作内容包含在本合同内；
- 6、相关材料详见图纸材料列表。

（二）以下工程不属本工程工程承包范围

1、甲方单独分包工程包括：入户门、木地板、室内门、柜体（如橱柜、冰箱柜、酒柜、衣柜、洗手台、镜柜）、淋浴隔断、厨电（如油烟机、燃气灶、热水器、冰箱）、室外工程（如外墙装饰、南苑、水景、绿植等）、铝合金雨棚、软装。

2、甲供材料包括：卫浴洁具、开关面板。

（三）甲方有权自行购买部分主材（石材、岩板、木饰面）作为甲供材料（购买时提前通知乙方），并扣除合同总价中此种材料的主材费用。即报价清单中，主材费用仅为面层饰面费用，不含其余辅材（龙骨、背板、收口金属线等）费用。转为甲供材后该项施工费用按照报价清单中扣除主材费用后计取。乙方不得因此向甲方提出任何索赔或其它增加费用的要求。除上述项目的主材进行扣除以外，合同综合单价里的其它部分均不因此而另作调整。

（甲方确认的投标图纸为：2023年6月30日版，乙方确认已按本投标图纸内容报价，如报价出现遗漏或错误由乙方负责；乙方施工前必须与甲方确认全部施工做法，如有修改，以甲方发出的设计变更通知书为准。工地夜间施工到晚上10点，10点后仅可做无噪音工作。）

实际施工图纸以乙方进场后，甲方下发图纸为准。乙方须严格按照设计施工图纸及相关要求的全部内容进行施工，不得擅自更改。

四、合同造价：

暂定含税总价为（小写）：14,580,897.84元（大写人民币：壹仟肆佰伍拾捌万零捌佰玖拾柒元捌角肆分），不含增值税总价为人民币13376970.50元，增值税额为人民币1203927.34元。其中：

第一部分（1#楼首层02户型、首层大堂及电梯厅、电梯轿厢、首层物业用房、一至三层半楼梯间）暂定含税总价为（小写）：6024200.01元；

第二部分（三层01户型、三层02户型、三层电梯厅）暂定含税总价为（小写）：8556697.83元；

2、乙方在进场施工前必须提交施工方案、施工人数、工程日进度计划，施工图做法在进场施工前必须交甲方确认后方能施工，如施工有疑问请及时与我司相关人员联系解决后继续施工。

六、材料设备供应：

1、所需装饰材料、机具、设备由乙方采购供应至施工现场（乙方保管）；本工程所用的主要材料及设备进场前需送样板给甲方确认，如属甲方提供样板及指定供应商的，乙方须严格按照所提供的样板及供应商购买材料，不得随便变更，必须变更的应征得甲方同意，由甲方发出材料变更通知书后方可使用，否则，所造成的返工及经济损失等由乙方负责。凡甲供料乙方要负责验货，出现问题要及时向甲方反映，由甲方通知厂家换货，如因材料导致返工，则返工所产生的费用由乙方负责。

2、材料设备应附出厂合格证明。如甲方对质量保证资料完备的乙供材料质量仍有异议，乙方应送经甲方认可的检测机构进行复验。如检验合格，检验费由甲方负责，如检验不合格，乙方承担检测费并无条件更换至符合要求，由此产生的费用及损失均由乙方负责。如有影响工期，乙方还需承担相应违约责任。

3、本工程所有材料及其供货质量全部由乙方自行负责，乙方确保使用材料符合国家规定及行业标准及取得《中国环境标志产品认证》，包含氡浓度、甲醛含量等检测，并应附质量证明文件。甲乙双方对主要材料以样板形式为确认品牌、型号、质量、款式的标准，共同封存的样板为本合同的有效组成部分。

4、甲方对本项目的成品保护要求见本合同附件七。乙方须负责从施工开始至室内装修工程竣工验收前的成品保护工作，包含施工总承包单位和甲方专业分包单位移交乙方后的成品、半成品。在此期间因乙方保护不力造成的损坏，乙方应无偿修复。如未能在甲方要求的时间内完成修复，甲方有权委托他人进行修复，所发生的一切责任及费用由乙方承担。

七、工期

1、乙方必须按甲方的工期要求完成施工任务。本工程施工暂定按 2023 年 7 月 31 日进场，第一部分：首层范围（含首层 02 户型、首层大堂及电梯厅、电梯轿厢、首层物业用房、

1、国家及行业标准与规范。

2、本施工合同（合同履行中，甲、乙双方有关本工程的洽商、变更等书面协议或文件，视为本施工合同的组成部分）。

3、招、投标文件及招标答疑。

4、承包人所提交电子版与书面打印版有出入时，以书面打印版为准。

二十二、合同生效：

1、本合同的内容修改（包括但不限于变更造价及竣工结算等）必须经发包人盖章和发包人法定代表人签字后方可生效。

2、本合同经双方签章后生效，在双方履行完合同约定的责任和义务后失效

本合同一式四份，甲乙双方各执二份，均具同等法律效力。

<p>甲方：广州新璟房地产开发有限公司</p> <p>单位地址：广州市天河区珠江新城花城大道68号环球都会广场4101-4102室</p> <p>法定代表人：</p> <p>委托代理人：</p> <p>联系电话：020-87327228</p> <p>传真：020-87351688</p> <p>签约日期：2023-7-31</p>	<p>乙方：深圳市卓航装饰工程有限公司</p> <p>单位地址：深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟坑优品文化创意园1栋401-412</p> <p>法定代表人：韩松涛 </p> <p>委托代理人：何元甲 </p> <p>开户银行：中国建设银行深圳中心区支行</p> <p>账号：44201566400052560680</p> <p>联系电话：0755-82211258</p> <p>传真：0755-82211258</p> <p>签约日期：</p>
--	---

4. 海南保利半岛壹号项目 A12 地块(二期)第三批次精装修工程

中标通知书

深圳市卓航装饰工程有限公司：

贵司递交的海南保利半岛壹号项目 A12 地块（二期）第三批次精装修工程的最终报价已被我司接受，经严格评审，贵司被确定为中标方。含税中标金额为人民币（大写）：壹仟捌佰壹拾壹万柒仟壹佰肆拾叁元捌角壹分，小写：18,117,143.81 元，税率 9%。

请贵司在接到本通知书后尽快组织相关人员与我司就有关工程合同条款进行商谈。

特此通知。

海南帝港置业有限公司
2023年10月30日



合同编号：HNPL-GC-HT2112

海南保利半岛壹号项目
A-12 地块（二期）第三批次精装修工程
承包合同

甲方（发包人）：海南帝港置业有限公司

乙方（承包人）：深圳市卓航装饰工程有限公司

签订日期：2023年11月23

第一部分 协议书

甲方（发包人）：海南帝港置业有限公司

乙方（承包人）：深圳市卓航装饰工程有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本房屋建筑修缮及装修工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1、工程名称：海南保利半岛壹号项目 A-12 地块（二期）第三批次精装修工程

2、工程地点：海南省万宁市神州半岛保利半岛 A-12 地块

3、工程内容：本次招标范围为第三批次精装修工程，包含 24#、25#、36#、37#、43#、44#楼除展示样板房以外的户内精装修、公区精装修包括但不限于地下一层、首层、二层、标准层、楼梯间、电梯间等，包括但不限于五金洁具花洒地漏等甲供材安装、室内泥水湿作业、室内墙地砖铺贴、卫生间阳台防水、室内涂料、公区涂料、公区墙地砖铺贴、配合户内门、入户门、橱浴柜、淋浴屏等单位安装、木饰面安装、精保洁、户内穿线等。

二、工程承包范围及方式

1、承包范围：五金洁具花洒地漏等甲供材安装、室内泥水湿作业、室内墙地砖铺贴、卫生间阳台防水、室内涂料、公区涂料、公区墙地砖铺贴、配合户内门入户门橱浴柜淋浴屏等单位安装、木饰面安装、精保洁、户内穿线等。界面划分详见附件 13 及附件 19：

2、承包方式：采取包工、包料（除甲方负责直接供货的材料）、包质量、包工期、包安全、包文明施工、包检验检测、包验收，包成品保护、包赶工措施、包冬季施工措施、包材料运输及甲供材的二次搬运、包开荒保洁等承包方式。

3、施工标准：装饰工程施工及竣工验收中应遵循国家或行业颁布的现行相关规程、规范，主要有：(1)《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2013；(2)《建筑工程

施工质量验收统一标准》GB50300-2013；(3)《高级建筑装饰工程质量检验评定标准》DBJ01-27-96；(4)《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2013；(5)《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010；(6)《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2011；(7)《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002；(8)《室内装饰装修材料人造板及其制品甲醛释放限量》GB18580-2001；(9)《室内装饰装修材料溶剂型木器涂料中有害物质限量》GB18581-2009；(10)《室内装饰装修材料内墙涂料中有害物质限量》GB18582-2008；(11)《室内装饰装修材料胶粘剂中有害物质限量》GB18583-2008；(12)《室内装饰装修材料木家具中有害物质限量》GB18584-2001；(13)《建筑材料放射性核素限量》GB6566-2010；(14)《关于实施室内装饰装修材料有害物质限量10项强制性国家标准的通知》(国质检标函【2002】392号)。

其他约定的施工标准：保利锤文件及符合当地政策法规

三、合同工期

合同工期总日历天数：180日历天，进场时间以甲方或监理单位发出的开工令为准。

若达不到总工期及关键节点工期要求，每延误一日历天按1万元人民币（不足一天按一天计）予以处罚。

四、质量标准

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

其他约定的工程质量标准：参见招标文件及符合当地政策法规

五、合同价款

1、采取现金支付的含税合同固定总价为：人民币（大写）：壹仟捌佰壹拾壹万柒仟壹佰肆拾叁元捌角壹分，小写：¥18,117,143.81元；采取现金支付的不含税合同固定总价为：人民币（大写）：壹仟陆佰陆拾贰万壹仟贰佰叁拾贰元捌角伍分，小写：¥16,621,232.85元，税额为：人民币（大写）：壹佰肆拾玖万伍仟玖佰壹拾元玖角陆分，

小写：¥1,495,910.96元，税率为：9%。

上述工程款不包括甲方负责直接供货的材料、设备。税率以实际发生为准。如无特别指明，本合同所涉及的货币单位均为人民币元。

现金支付价为非现金支付价给予95折优惠后的价格。

2、采取非现金支付（定义见第3条款）的含税合同暂定总价为：人民币（大写）：壹仟玖佰零柒万零陆佰柒拾柒元陆角玖分，小写：¥19,070,677.69元；采取非现金支付的不含税合同暂定总价为：人民币（大写）：壹仟柒佰肆拾玖万陆仟零叁拾肆元伍角捌分，小写：¥17,496,034.58元；税额为：人民币（大写）：壹佰伍拾柒万肆仟陆佰肆拾叁元壹角整，小写：¥1,574,643.10元。上述工程款不包括甲方负责直接供货的材料、设备。税率9%。

3、双方同意，甲方有权选择非现金支付或现金支付方式进行合同价款支付，采取非现金支付的情况下，最长账期不超过一年。为免歧义，非现金支付方式指包括但不限于商业承兑汇票、供应链保理、代付款、信用证等有账期的合同价款支付方式。若甲方选择非现金方式支付，在实际结算时，甲方有权按照所选择的具体非现金支付形式、实际账期等与付款方式选择相关的变动因素调整第2条款所述之非现金支付合同总价（“账期因素调整”），尽管有前述约定，基于账期因素调整后的非现金支付合同结算总价不应低于第1条款所述之现金支付合同总价，但若因同时适用【合同】项下约定的其他合同总价变动因素而导致调整后的非现金支付合同结算总价低于第1条款所述之现金支付合同总价的，不受此限制。

4、乙方承诺，在未征得甲方同意（书面盖章确认）情况下不得将本协议以及各相关分包合同以任何方式进行融资（包括但不限于担保、抵押、质押），否则甲方有权向乙方收取涉及金额的5%，作为违约金，并取消乙方日后合作资格。

5、若合同履行过程中，国家或地区增值税税率发生调整，则保持不含税综合单价不变，税金按政策进行相应调整（无论调增还是调减）。

六、定义

本合同中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》分别赋予它们的定义相同。

七、承诺

1、乙方向甲方承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量

保修责任。

2、甲方向乙方承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应支付的款项。

八、合同生效与终止

1、合同订立时间：

2、双方约定本合同自双方法定代表人或签约代表签字并盖公章之日起生效。

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

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

九、其他约定 /

(此页无合同正文)

甲方：海南帝港置业有限公司

(盖章)

地址：海南省万宁市礼纪镇桥海村 A-13

地块上保利 半岛 1 号营销中心

法定代表人：

签约代表（签字）：



联系电话：

电子邮件：

传真：

开户行：中国建设银行股份有限公司万宁支行

银行账号：4600 1005 6360 5300 1974

乙方：深圳市卓航装饰工程有限公司

(盖章)

地址：深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟

坑优品文化创意园 1 栋 401-412

法定代表人：韩松涛

签约代表（签字）：

韩松涛

联系电话：19928808187

电子邮件：616261203@qq.com

传真：0755-82211258

开户行：建设银行深圳中心区支行

银行账号：4420 1566 4000 5256 0680

签约日期：2023年11月23日

5. 海南国际创意港二期公寓套房及公区批量精装修工程

中标通知书

深圳市卓航装饰工程有限公司：

在海南国际创意港二期公寓套房及公区批量精装修工程项目招标中，经相关程序评定，确定贵公司中标，中标结果如下：

招标人	海南建设安装工程有限公司
项目名称	海南国际创意港二期公寓套房及公区批量精装修工程
质量	合格
工期	265 天
建设地点	海口市龙华区民声东路 8 号
中标金额	大写：肆仟叁佰伍拾贰万柒仟贰佰叁拾元伍角捌分
	小写：43,527,230.58 元

请贵公司尽快与招标人联系，并于《中标通知书》发出之日起十五日内与招标人签订书面合同。

招标联系人： 林初细

联系方式：0898-23969189

海南建设安装工程有限公司

2019 年 11 月 26 日



第一部分 协议书

建设方：海南建设安装工程有限公司

地址：海南海口市

法定代表人：张德波

分包方：深圳市卓航装饰工程有限公司

地址：广东深圳市

法定代表人：韩松涛

为明确责任，保障双方的利益，保证工程顺利进行，现经双方友好协商，在双方自愿以及完全清楚、理解本合同条款的基础上，按照《中华人民共和国民法典》有关规定，根据本工程的具体情况，签订本施工合同。

一、工程概况

工程名称：海南国际创意港二期公寓套房及公区批量精装修工程

工程地点：海南海口市声东路8号

□施工面积，■建筑面积：约 \ 平方米；

二、工程承包范围及方式

1. 技术文件清单

(1) 精装修设计图纸：

1. 室内精装全套图纸（水、电、平面图、立面图、橱柜、镜柜、浴室柜以及户内门深化图等）等。

2. 公共区域精装全套图纸，包含地下室大堂、首层大堂、标准层公共区域图纸中的全部内容。

(2) 建筑图纸：

2. 招标范围（具体详见招标图纸及招标文件相关约定（按施工图纸和工程量清单，包工包料施工）

本次招标范围为：（4#、5#、6#、8#楼公共区域电梯厅和大堂全部精装修内容，根据图

纸预估总的工程量为：A1 户型共 46 户；A3 户型共 21 户；B1 户型共 92 户；B2 户型共 46 户；B4 户型共 60 户；B6 户型共 20 户；B7 户型共 1 户；B8 户型共 1 户；C2 户型共 46 户。具体实际施工房号、施工户数以甲方书面通知为准，数量可能会有调整）。

按招标单位提供：《海南国际创意港二期公寓套房及公区项目户内批量施工图》《海南国际创意港二期公寓套房及公区项目公共区域施工图》等图纸。

（1）装饰硬装工程主要包括：墙面、天棚乳胶漆，墙面、地面瓷砖的铺贴及瓷砖勾缝、木地板铺装（与门槛石接缝处需采用铝合金 T 型收边条）、卧室客餐厅天花吊顶、厨房和卫生间的铝扣板吊顶、及户内门、橱柜、浴室柜、厨房三件套（含抽油烟机止逆阀）等工程。

（2）装饰安装工程主要包括：灯具、开关、插座、穿线、洁具及角阀、地漏、卫生间五金挂件等材料的采购及安装。

（3）精装房的深度清洁维护、第三方室内有害气体检测。

（4）精装修满足各分项验收、竣工验收、竣工备案、档案验收所需要的各项资料，以及中间过程中与政府相关部门的各项沟通工作，相关费用需在投标价中考虑。

（5）精装修与项目其他工程分界部位施工。图纸中明确做法的以图纸为准，图纸中未明确做法的以招标方书面文件确认为准。交界位置费用不再单独计算，需投标方在投标价中考虑，如栏杆交界面、铝窗交界面、首层大堂瓷砖交界面等。

（6）成品保护费用需投标方在投标时一并考虑。后续施工过程中因成品保护未施工到位，产生的任何破坏，由投标方自行承担、处理。

2.1 承包方式：（除符合招标人规定的签证变更外固定总价包干、图纸包干）

①**公区部分**：除符合甲方规定的签证变更外固定总价包干、图纸包干；结算时不作调整，工程量清单量差、漏项已在投标时做增补，施工过程中不得以少量漏项为由以签证、变更等任何形式增加费用。

②**室内批量精装部分**：除符合甲方规定的签证变更外，按照各户型实际装修套数乘以各户型中标全费用综合单价（含第三方室内环境检测、开荒保洁）进行结算，结算时不作调整，工程量清单量差、漏项已在投标时做增补，施工过程中不得以少量漏项为由以签证、变更等任何形式增加费用。）。

本标段**室内精装部分**结算时按照实际装修的套数进行结算。实际装修套数可能会根据政策因素或者销售情况发生变化（全部施工或者全部取消均有可能），实际装修的房号也可能存在不同楼栋、不同单元、不同楼层等分散情况，无论实际装修数量多与少，中标单位不得以减少

潜在利润、订货数量与实际悬殊太大、装修房号分散导致材料运输降效等理由向招标人提出任何费用补偿。

包干总价（户内精装修按每套全费用综合单价包干）包括内容但不限于实施和完成工程所需的：人工费、材料费、机械费、搭设脚手架（含满堂架）工料费用、瓷砖、石材磨边费、材料加工、开槽、防污、防碱、防水及材料所需的各种检测费及试验费、第三方室内有害气体检测费（不限于甲醛检测等等），各种材料的损耗费、运输费、卸车费、水平、垂直运输费、材料场内二次运输费、技术处理费、保管费、损耗费、安装费、缺陷修复费、保险费、合同工期内的赶工费、施工水电费、技术措施费（含混凝土及钢筋混凝土模板及支架费、脚手架费等）、已完工程及设备保护费、安全文明施工费及临时设施费、雨季或异常气候施工措施费、成品及半成品保护费、工程竣工清理费及垃圾外运费、竣工图出图费、现场经费、综合管理费、利润、规费、税金、风险、政策性文件规定及合同包含的应有费用。以及合同明示或暗示的所有一般风险、责任和义务，合同总价已包含按图纸、规范及确保验收需要进行检测的所有检测费用，包括但不限于完成招标工程量清单及设计图纸所示全部内容。包括按东莞市相关政府规定应由乙方购买的所有工程保险，以及合同明示或暗示的所有一般风险、责任和义务，除有特别约定，乙方在实施本项目工程过程中可能产生的各项费用均由乙方承担。

3. 施工区域

4#、5#、6#、8#楼公共区域电梯厅和大堂全部精装修内容，室内批量精装修工程量暂定占可售总户数约 70%。根据图纸预估总的工程量为：A1 户型共 46 户；A3 户型共 21 户；B1 户型共 92 户；B2 户型共 46 户；B4 户型共 60 户；B6 户型共 20 户；B7 户型共 1 户；B8 户型共 1 户；C2 户型共 46 户。具体实际施工房号、施工户数以甲方书面通知为准，数量可能会有调整。

三、合同工期

1. 工期

该项目电梯厅公共区域、大堂装修和室内批量精装修开竣工日期暂定为：（2019 年 12 月 05 日至 2020 年 08 月 26 日，共计 265 天）。

具体工期以中标通知书发放后甲方书面通知进场当天起计，并要求工程进度必须满足项目整体的总施工进度计划要求。工期为日历工期，含节假日、阴雨天、停水停电等所有因素。

对于要求的总工期，乙方每滞后一天，则应承担违约金¥2000 至 20000 元/天。乙方进场后应排布施工进度计划并报甲方审批（总工期及关键节点工期不允许超过本技术要求规定时

理或态度恶劣，招标方可根据影响情况进行 1000 至 20000 元每次处罚。

四、质量标准

本工程质量验收标准： 优良

五、工程承包价格

1、合同价款

币种：人民币

合同总价（大写）： 肆仟叁佰伍拾贰万柒仟贰佰叁拾元伍角捌分。

（小写）：¥ 43,527,230.58 元。

☐ 按施工图纸总价包干不作任何调整；

①公区部分：除符合甲方规定的签证变更外固定总价包干、图纸包干；结算时不作调整，工程量清单量差、漏项已在投标时做增补，施工过程不得以少量漏项为由以签证、变更等任何形式增加费用。

②室内批量精装部分：除符合丙方规定的签证变更外，按照各户型实际装修套数乘以各户型中标全费用综合单价（含第三方室内环境检测、开荒保洁）进行结算，结算时不作调整，工程量清单量差、漏项已在投标时做增补，施工过程不得以少量漏项为由以签证、变更等任何形式增加费用。

☐ 除设计变更、现场签证外，可对部分差价进行调整；

各分项造价汇总表：详见后附表

2、项目单价：

■ 详见定标书（招标工程）；

☐ 详见经确认的工程报价单或预算书（非招标工程）；

六、组成合同的文件（以下简称合同文件）

■ 协议书；

■ 特殊条款和补充条款；

■ 通用条款；

■ 合同附件；

■ 中标通知书（适用招投标工程）；

■ 投标文件（适用招投标工程）（包含：技术要求、技术标书编制要求、商务标书编制

程质量保修责任。

十、甲方向乙方承诺按照合同约定的方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

十一、本分包合同甲乙双方约定由双方法人代表或授权代表在下面签署并加盖公章后生效。

甲方：（公章）

法定代表人：

委托代理人：

开户银行：

账号：

乙方：（公章）

法定代表人：

委托代理人：

开户银行：

账号：

合同订立时间： 2019. 12. 1

合同订立地点： 深圳市

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	海南国际创意港二期公寓套房及 公区批量精装修工程		结构类型	框架	层数/ 建筑面积	20128.3 m²
施工单位	深圳市卓航装饰工程有限公司		技术负责人	张晓钟	开工日期	2020.2.5
项目经理	周长印		项目技术负责人	张晓钟	竣工日期	2021.8.26
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论	
1	分部工程	共 3 分部, 经查 3 分部 符合标准及设计要求 3 分部			验收合格	
2	质量控制资料核查	共 15 项, 经审查符合要求 15 项, 经核定符合规范要求 15 项			验收合格	
3	主要功能和安全项目 抽查	共核查 5 项, 符合要求 5 项, 共抽查 5 项, 符合要求 5 项, 经返工处理符合要求 0 项			验收合格	
4	观感质量验收 附属设施评定意见	共抽查 4 项, 符合要求 4 项, 不符合要求 0 项			验收合格	
5	综合验收结论	符合设计及施工质量验收规范要求, 同意验收				
参加 验收 单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位		
	(公章)  单位(项目)负责人: 林之波 2021年8月26日	(公章)  监理工程师: 林之波 2021年8月26日	(公章)  单位(项目)负责人: 林之波 2021年8月26日	(公章)  单位(项目)负责人: 林之波 2021年8月26日		

6. 大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程



中标（成交）通知书

深圳市卓航装饰工程有限公司：

中国远东国际招标有限公司（招标代理机构）受中粮地产集团深圳房地产开发有限公司的委托，就“大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程（招标编号：0722-2023FE5503SZF-3）”采用公开招标的采购方式进行采购。

本项目的采购依据《中华人民共和国招标投标法》及国家、深圳市有关招标采购的相关法律法规及政策，根据评标委员会的评标结果，经定标委员会定标及招标单位确认贵单位为本项目的中标供应商，详列如下：

招标人	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司
委托项目	大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程
数量	1 项
工期要求	本合同总工期共计 311 个日历天。
最高限价	人民币壹仟陆佰叁拾叁万零壹佰肆拾伍元整（¥16, 330, 145. 00）
中标价格	人民币壹仟肆佰叁拾贰万叁仟壹佰玖拾玖元壹角陆分（¥14, 323, 199. 16）

请贵单位凭此《中标通知书》原件，于30日内与招标人签订合同。

联系人：缪工

电 话：18165708893

地 址：深圳市宝安区新安街道留仙一路8号中粮创芯研发中心1栋22楼



抄送：中粮地产集团深圳房地产开发有限公司

2021

大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程

施工合同

发包人：大悦城控股集团股份有限公司（甲方）

地址：深圳市宝安区新安街道留仙一路8号中粮创芯研发中心1栋22楼

电话：0755-23885000

承包人：深圳市卓航装饰工程有限公司（乙方）

地址：深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟坑优品文化创意园1栋401-412

电话：0755-26602270

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律规定，甲、乙双方经友好协商，确定由乙方为甲方就大悦城控股悦章凤凰里项目（以下简称“本项目”）提供公共部位精装修工程。为规范双方义务并保障双方权益，特订立以下合同条款。

第一条 项目概况及工程内容

1.1 项目名称：大悦城控股悦章凤凰里项目（以下简称“本项目”）。

1.2 项目地址：深圳市宝安区福海街道福瑞路北面桥顺路东面。

1.3 项目概况： 本项目开发建设用地约 32656.2 平方米，拟规划设计综合容积率为约 4.62，拟建计容总建筑面积约 15.07 万平方米，其中普通住宅约 7.68 万平方米、商业约 1.28 万平方米、共有产权房约 5.03 万平方米、公共配套设施约 1.08 万平方米。

1.4 承包范围：包括但不限于：1-7 栋公区装修，包含：地下室大堂，地下室前厅，地下室光厅，架空层一层大堂，架空层一层前厅，架空层一层光厅；架空层二层大堂的电梯厅，标准层电梯厅和走道等公共区域装修工程（含电梯内部装修）、7#栋共有产权房 4 套户型户内装修及 1 套工艺工法精装修，包括但不限于：装饰装修、给排水、电气、共有产权房 4 套户型户内装修等各专业工程内容，具体工程内容以招标人提供的设计施工图纸、工程量清单为准。

1.5 承包方式：工程承包范围内采用综合单价，除本合同另有明确约定外，甲方无须向乙方支付任何其他费用。

1.6 图纸：甲方提供的设计施工图纸如有需深化设计并出图，由乙方负责，费用已包含在合同总价内，深化设计后图纸须经甲方确认后后方可进行施工。

第二条 工程工期

2.1 工期约定

2.1.1 本合同总工期共计311个日历天。暂定开工日期为 2023 年 7 月 10 日，暂定竣工日期为 2024 年 5 月 15 日，其中样板层装修（包括电梯厅装修、7#栋共有产权房 4 套户型户内装修及 1 套工艺工法精装修）时长为 30 天。具体开工日期及施工范围以甲方或监理书面通知为准。工期已包含与总包及其他分包的交叉施工时间，但不包含主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等时间。除本合同另有明确约定外，乙方必须在约定工期内竣工且保证工程质量达到合格标准，并通过甲方验收及相关政府部门（如有）审批通过。否则视为乙方工期延误，工期延误的赔偿按本合同约定条款执行。

2.1.2 施工准备：主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等内容必须在甲方或监理签发的正式开工通知之日前由乙方完成，甲方或监理一旦发出书面开工通知，乙方必须保证能立即组织施工，所有半成品及需要备料生产加工的材料必须能根据施工进度随时进场。如施工过程中，因为材料设备未能及时进场而影响工程进度的，甲方将提前发出书面预警通知。如乙方仍未能在书面预

警通知要求的时间节点内完成的，视为乙方工期违约。甲方有权根据本合同约定追究乙方的违约责任。

2.1.3 施工手续：在甲方或监理书面通知的开工日期之前，乙方必须按照国家有关法律法规、地方政府有关规定以及行业惯例办妥所有开工手续并缴纳有关款项（办理开工手续所需费用并包括主管部门要求以甲方名义缴纳的费用，均已包含在合同总价中）。如乙方未完成手续办理或款项缴纳，则由此造成的一切经济损失（包括由此导致甲方产生的经济损失）和工期损失均由乙方承担。

2.1.4 施工配合：乙方必须服从甲方统一进度安排，分段分区施工，积极协调配合其他工程的交叉施工，保证按时达到验收条件。施工过程中因存在配合甲方的营销、工程进度或设计变更而引起的停工或进退场，乙方应当予以配合并按甲方规定时间内执行完成。因此带来的相应风险和费用支出，乙方在报价时已充分、全盘予以考虑，已包含在合同总价中，合同总价款不予调整。甲方也无需给予乙方任何补偿或者赔偿，包括但不限于停工、窝工损失、材料机械设备进出场、保管费用、人员工资、预期利润等。

2.2 工期顺延

在本工程任何阶段，若发生下列之一的情形，则工期相应顺延（合同价款不作变更），具体顺延期限由双方根据实际情况协商一致后以书面形式确定：

2.2.1 不可抗力（严重疫情、10级以上台风、水灾、地震等，具体详见本合同下文关于不可抗力的具体约定）。

2.2.2 因甲方原因发生变更设计图纸或增加工程内容等重大变化导致本项目工期需顺延的，则乙方须在接到甲方通知后【5】个日历天内提出工期顺延的书面申请，经甲方书面确认后予以顺延。

2.2.3 为免疑义，双方确认，甲方不负有必须发出本条所述预警通知的义务，且乙方仍应保障其工程进度符合本合同要求。在无甲方书面预警通知时，本条所述节点按双方已确认的施工计划确定（如有第2.2条情形的，以经甲方同意的顺延文件为据，相应顺延）。

第三条 合同价款及支付办法

3.1 工程总价

本合同暂定含税总价为¥：14,323,199.16元（大写：人民币壹仟肆佰叁拾贰万叁仟壹佰玖拾玖元壹角陆分）。其中，不含税金额为¥：13,140,549.69元，增值税税率为：9%，税金为¥：1,182,649.47元。如遇税率政策调整，按届时政府造价主管部门发布的调价文件约定调整相应费用。除本合同另有明确约定外，甲方无需再行向乙方支付任何其他费用。

3.2 价款形式

按照甲方提供的设计施工图纸、招标文件内容及工程量清单进行【综合单价】包干。本合同价款包括且不限于：人工费、材料费（含主材、辅材及材料损耗）、机械费、措施费、管理费、规费、税金、利润、室内环境检测费、除甲醛服务费、水电费、采保费、成品保护费、保险费、食宿租赁费、深化设计费、一切资料及一切图纸费、一切材料样板费、各种协调配合费、各种材料及设

备检测检验费、与本工程相关的政府报批报建收费和工程验收费用（如有）、售后服务费、因政策、法律法规、市场变化及不可抗力等因素可能带来的主材、机械及人工等消耗量增加及价格波动的风险、责任等。其中：

3.2.1 水电费：按合同价【0.2】%提取，由乙方直接支付至总包单位。乙方应在第一次申请工程款时，缴纳总分包管理费与配合费至总包单位。

3.2.2 采保费：指对材料设备的采购或保管、货物资金垫付、二次搬运、施工配合、成品保护、材料检验检测费、管理和协调以及竣工资料汇总整理并配合总包通过竣工验收所有费用，规费税金另计。

3.2.3 措施费：本工程措施项目费固定总价包干，结算时不做任何调整，乙方投标报价时已综合考虑。由于施工场地工作面不够导致发生的各种费用，包括但不限于整个项目施工过程中由于施工场地工作面制约导致的场外场地租赁、办公及工人宿舍的异地搭建与拆除、场地清理及硬化、所有施工需用到的材料、工具的加工及运输到施工现场的二次转运等一切费用，已在措施费中综合考虑，一次性包干，结算不作任何调整。对于措施项目中乙方自身需要投入的所有资源，应当认为乙方已经以满足其全面履行甲方在合同文件中为其设定的合同义务、责任和条件的需要为原则，并结合其自身的施工方案进行了充分的报价；措施项目费用不因工程量的增减、设计深化/变更等任何原因而作任何调整，措施项目费包括但不限于以下内容：安全文明施工措施费（含周边防护栏杆等费用）、交叉施工增加费、夜间施工费、环境保护费、赶工措施费、雨季施工费、工程或设备成品保护费、二次搬运费、临时设施的拆除费、垃圾清理外运费、除总包提供以外的脚手架费、垂直机械运输费、孔洞管井开口费、临时发电费用、临时设施的迁移和拆除（两次）、场地内因施工需要铺设的钢板等。

3.2.4 瓷砖胶要求：乙方投标时自行考虑单位平方米用量，后期含量不再做调整。

3.2.5 任何基于乙方对综合单价的组价不当（包括但不限于工作内容理解的偏差、工料耗量水平的确定、生产要素市场价格的判断、取费等）或差错均视为乙方采取投标技巧将相关费用包含在合同价格中任何其他部分工作项目中，合同价格不再调整。

3.2.6 总分包管理费与配合费：按合同价【0.8】%提取，由乙方直接支付至总包单位。乙方应在第一次申请工程款时，缴纳总分包管理费与配合费至总包单位。

3.3 对不平衡报价项目的单价调整

甲方保留对乙方报价中甲方认为明显不合理的报价高的项目单价调整的权利（不包含报价低项目，报价低项目视为乙方已考虑在整个项目的投标价中，由此产生的低报价风险由乙方自行承担）。所谓明显不合理的报价高项目单价，是指投标单价相对于按招标控制价编制方法计算出来的项目综合单价（招标控制价单价）超过20%（包括20%）以上，甲方保留（直至工程结算完成）对该项投标单价调整的权利。

对于明显不合理报价高的项目，若实际结算工程量的数量超过相对应项目工程量清单的数量，超过工程量清单数量部分的工程量的综合单价按修正后的综合单价执行。修正后的综合单价为：根

本工程现场施工管理由甲方确定的监理单位负责，乙方应接受和积极配合该监理单位的各项管理。

6.2 技术经理及管理人员

乙方应保证本项目管理人员的稳定，以确保工程质量。乙方指派【马松】为本工程的项目经理（联系方式：15998490960），具体负责施工现场的管理、组织、协调等工作。施工期间，项目经理必须随时在岗并及时处理有关事务。

6.3 施工整改

乙方必须按照现行国家、行业、本项目所在省、市等要求的施工规范、施工标准以及与甲方确认的工程图纸施工。如乙方不按施工规范、施工标准、工程图纸施工，则甲方或监理单位有权要求乙方整改，乙方必须在规定期限内完成整改并达到规定要求。如非因甲方过错而导致工程返工，施工整改期限包含在工程总工期内，整改费用由乙方承担；如乙方超过规定的整改期限【5】个自然日未能完成整改的，甲方有权单方解除合同并按本合同约定追究乙方违约责任。

6.4 工程停工

如因甲方原因造成工程停工，则工期顺延；如乙方不按时施工且情形较为严重，甲方或监理单位有权要求乙方停工。停工产生工期损失和经济损失均由乙方承担。乙方对存在问题作出妥善处理并得到甲方或监理单位书面认可后，工程恢复开工。

6.5 安全施工

乙方应严格按照国家有关工程施工安全管理规定做好各项安全管理工作，具体要求以双方签署的《建设工程项目施工安全管理协议》为准。乙方应配备必要的安全防护措施并为从事危险作业人员办理意外伤害保险，为施工场地内的自有人员生命财产及施工机械设备办理保险，支付保险费用。乙方应管理好自己的施工人员，做到安全文明施工。如在施工过程中发生工伤或其他安全事故，均由乙方承担全部责任；因此造成甲方任何损失的，乙方应赔偿甲方的全部经济损失。

6.6 进度要求

乙方应在开工前提供详细的施工组织设计（含网络图），设置适当的工程控制点，经甲方或监理单位确认后，方可开始施工。乙方必须按照甲方确认的施工进度计划施工，保证工程按期竣工；在施工过程中，甲方有权根据实际工程进度等作出任何的进度调整或工程变更等指令，乙方必须无条件服从并按时完成甲方所有指令内容。否则，甲方按本合同约定追究乙方的违约责任。

要求公区装修随主体结构进度进行施工。进度要求如下，N层：主体结构施工；N-6层：开始公区装修；N-11层：完成公区装修；

合同及合同附件签署页

合同附件作为本合同的组成部分，由甲、乙双方共同签署。本合同附件有：

附件一：《工程质量保修书》

附件二：《建设工程项目施工安全管理协议》

附件三：《大悦城控股现场签证及工程洽商作业指引（2021年版）》

附件四：《设计变更管理作业指引》

附件五：《材料（设备）封样及进场验收要求》

附件六：《大悦城控股变更签证月清季结管理作业指引》

附件七：《变更签证承诺函》

附件八：《反商业贿赂协议》及《大悦城控股“阳光合作”承诺书》

附件九：《通知方式》

附件十：《主要材料设备限定品牌范围表》

附件十一：《大悦城华南大区瓷砖、石材粘结系统材料选型方案表》

附件十二：《大悦城控股华南大区成品保护作业指引》

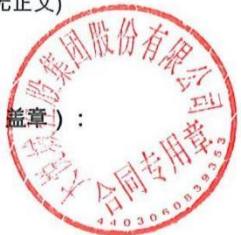
附件十三：《大悦城控股华南大区住宅精装修工程技术标准》

附件十四：《工作界面划分》

附件十五：《施工单位工程奖罚管理规定》

(以下无正文)

甲方（盖章）：



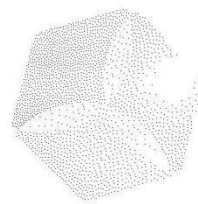
乙方（盖章）：



签约日期：2023年 7 月 19 日


签约地点：徐州市宝应区

大悦城控股
GRANDJOY



中粮
COFCO
CHINA OILY FOODS COMPANY

单位工程质量竣工验收记录

工程名称	大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程		结构类型	框架结构	层数/ 建筑面积	150700m ²
施工单位	深圳市卓航装饰工程有限公司		技术负责人	刘越懿	开工日期	2023 年 7 月 13 日
项目负责人	马松		项目技术 负责人	刘越懿	完工日期	2024 年 5 月 20 日
序号	项 目	验收记录			验收结论	
1	分部工程验收	共 6 分部, 经查符合设计及标准规定 6 分部			合格	
2	质量控制资料核查	共 5 项, 经核查符合规定 5 项			合格	
3	安全和使用功能 核查及抽查结果	共核查 6 项, 符合规定 6 项, 共抽查 5 项, 符合规定 5 项, 经返工处理符合规定 0 项			合格	
4	观感质量验收	共抽查 3 项, 达到“好”和“一般” 的 3 项, 经返修处理符合要求的 项			合格	
综合验收结论		符合设计及施工质量验收规范要求, 同意验收				
参 加 验 收 单 位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位		
	 项目负责人: 岑瑞珍 2024 年 5 月 20 日	 总监工程师:  2024 年 5 月 20 日	 项目负责人: 马松 2024 年 5 月 20 日	 项目负责人:  2024 年 5 月 20 日		

7. 海南陵水怡海湾项目室内精装修改造工程

上海海庆建筑工程有限公司海南分公司

文件编号：怡海湾字（12）通知 03

中标通知书

深圳市卓航装饰工程有限公司：

海南陵水怡海湾项目室内精装修改造工程的评标工作已结束，根据工程招标投标的有关法律、法规、规章和本工程招标文件的规定，确定你单位为中标人。

你方中标条件如下：

- 1、中标范围和内容：陵水怡海湾项目 BCD 户型室内精装修改造工程，包括 B 户型 50 套，C 户型下叠 70 套，C 户型中叠 30 套，C 户型上叠 20 套，C 户型平层 25 套，D 户型 40 套。
- 2、中标价：55925043.26 元。
- 3、项目经理：任丹，技术负责人：刘越懿。
- 4、工期：240 日历天。

上海海庆建筑工程有限公司海南分公司

2021 年 08 月 11 日



第一部分 合同协议书

发包人(全称): 上海海庆建筑工程有限公司海南分公司

承包人(全称): 深圳市卓航装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规、规章和规范性文件,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就海南陵水怡海湾项目室内精装修改造工程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:海南陵水怡海湾项目室内精装修改造工程。

2.工程地点:海南省陵水县珠海岸椰林湾滨海新区 08 地块。

3.工程立项批准文号: / 。

4.资金来源: 自筹 。

5.工程概况: 本次改造精装总面积约 19654 平方米。

6.工程承包范围:

陵水怡海湾项目 BCD 户型室内精装修改造工程,包括 B 户型 50 套, C 户型下叠 70 套, C 户型中叠 30 套, C 户型上叠 20 套, C 户型平层 25 套, D 户型 40 套。

二、合同工期

计划开工日期: 2021 年 09 月 01 日。

计划竣工日期: 2022 年 04 月 29 日。

工期总日历天数: 240 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

工程质量符合国家验收合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

(含税) 人民币 (大写) 伍仟伍佰玖拾贰万伍仟零肆拾叁元贰角陆分 (¥ 55925043.26 元)；

(不含税) 人民币 (大写) 伍仟零捌拾玖万壹仟柒佰捌拾玖元叁角柒分 (¥ 50891789.37)

其中：

(1) 安全文明施工费 (不含税)：

人民币 (大写) 柒拾贰万壹仟柒佰伍拾肆元贰角叁分 (¥ 721754.23 元)；

(2) 规费 (不含税)：

人民币 (大写) 捌拾叁万壹仟玖佰叁拾元玖角柒分 (¥ 831930.97 元)；

(3) 暂列金额 (不含税)：

人民币 (大写) 叁佰肆拾捌万壹仟伍佰贰拾壹元贰角捌分 (¥ 3481521.28 元)。

2. 合同价格形式：单价合同。

五、项目经理

承包人项目经理：任丹。

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 2021 年 08 月 16 日签订。

十、签订地点

本合同在 海南省陵水县 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 2021 年 08 月 生效。

十三、合同份数

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

发包人：上海海庆建筑工程
有限公司海南分公司(公章)

承包人：深圳市卓航装饰工程有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：
(签字或盖章)

王敏

法定代表人或其委托代理人：
(签字或盖章)

郭松涛

统一社会信用代码：

91460100MA5RHPN169

统一社会信用代码：

91440300305940116Y

地 址：海南省海口市龙华区
龙昆北路 17 号 D2 栋别墅

地 址：深圳市龙华区民治街道樟
坑社区樟坑优品文化创意园 1 栋

401-412

邮政编码：_____

邮政编码：_____

法定代表人：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

委托代理人：_____

电 话：_____

电 话：0755-82211258

传 真：_____

传 真：0755-26602270

电子信箱：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

开户银行：中国建设银行股份有
限公司深圳中心区支行

账 号：_____

账 号：44201566400052560680

工程竣工验收申请表

工程名称	海南陵水怡海湾项目室内精装修改造工程	开工日期	2021 年 09 月 01 日
建筑面积	19654 平方米	竣工日期	2022 年 04 月 29 日

致：上海海庆建筑工程有限公司海南分公司（总包单位）

我公司已经按照工程设计及合同约定的各项内容已完成海南陵水怡海湾项目室内精装修改造工程施工合同工程的全部内容。工程质量控制资料、管理资料和竣工验收资料完整，内容符合要求、经我司自检工程质量符合相关规范规定，自评工程质量合格。

特此申请工程竣工验收！

分包施工单位（盖章）：深圳市卓航装饰工程有限公司
 项目负责人（签字）：任丹
 技术负责人（签字）：刘越懿
 2022 年 4 月 29 日

总包单位意见：
 合格
 总包施工单位（签章）：上海海庆建筑工程有限公司海南分公司
 项目负责人（签字）：史进
 2022 年 4 月 29 日

监理单位意见：
 合格
 监理单位（盖章）：海南泓信源项目管理有限公司
 总监工程师（签字）：王斌
 2022 年 4 月 29 日

设计单位意见：
 合格
 设计单位（盖章）：海南南方建筑设计有限公司
 项目负责人（签字）：吴宏波
 2022 年 4 月 29 日

建设单位意见：
 合格
 建设单位（盖章）：海南顺达实业有限公司
 项目负责人（签字）：向博波
 2022 年 4 月 29 日

8. 深圳紫元元大厦会所大堂及公寓批量精装修工程（

建设工程施工合同

工程名称：深圳紫元元大厦会所大堂及公寓批量精装修工程

工程地点：深圳市福田区滨河大道与皇岗路交汇处

发 包 人：深圳市苏豪投资有限公司

承 包 人：深圳市卓航装饰工程有限公司



第一部分 协议书

发包方（以下简称甲方）：深圳市苏豪投资有限公司

承包方（以下简称乙方）：深圳市卓航装饰工程有限公司

依据《中华人民共和国民法典》，为明确甲、乙双方责任，保障双方利益，保证工程顺利进行，经双方友好协商，签订本合同如下。

1 工程概况

1.1 承包范围：深圳紫元元大厦会所大堂及公寓批量精装修工程

1.2 工程地址：深圳市福田区滨河大道与皇岗路交汇处

1.2 承包方式

包人工、包材料、包机械、包所有管理费、措施费及规费、包利润、包税金、包工期、包质量、包安全文明施工、包成品保护。

2 合同价款及结算原则

2.1 本工程采用暂定总价（承包范围内固定单价包干）合同价款形式，本合同暂定总价为人民币（大写）：叁仟壹佰伍拾贰万陆仟零肆拾元零角零分（小写：¥ 31,526,040.00 元），具体组成见附件《紫元元大厦会所大堂及公寓批量精装修工程工程量清单》。

2.2 合同采取以实量计算方式。本合同总价是根据甲方要求并结合现场实际情况确定的，其中包括深化设计、垃圾清运费。若无设计变更，不得随意修改。

2.3 甲方指令签发出的设计变更、工作指令等文件，竣工后工程量按现场签证据实

结算，结算时参照清单相近子目及市场价双方友好协商确定。

3 付款方式

3.1 本工程预付款额度为合同总价的 20%，合同签订后 7 个工作日内支付工程预付款。

3.2 本工程按以下付款的方式支付工程进度款和结算款。

(1) 工程进度款按月办理支付。

(2) 每月工程进度款由发包人按上月已完合格工程造价的 80% 计算办理支付。

(3) 工程竣工并通过发包人组织的内部验收合格后，工程款支付至合同总价的 90%，当累计工程（进度）款（含安全文明施工费）金额达到合同价款的 90% 时暂停支付。

(4) 工程结算完毕后，发包人支付至结算价款的 97%。

(5) 余结算价的 3% 为工程质量缺陷保修金。

3.3 发包人应在收到工程（进度）款申请报告后 7 日内审核完毕，并按审核结果在收到工程（进度）款申请报告及乙方开具的相应合法有效的发票后 14 日内向承包人支付。

4 工期

4.1 施工日期 2020 年 11 月 15 日，竣工日期为 2021 年 09 月 15 日；工期共 304 天（实际以开工报告为准）。

4.2 若因乙方原因造成工期延误，乙方应承担违约责任。

4.3 非乙方原因造成工期拖延，经甲方确认，工期相应顺延。

5 甲方责任

5.1 负责指出须安装的内容及其要求标准。

息。

6.17 乙方不能全面履行违反本合同条款均属违约，须承担违约所造成的所有责任和经济损失由违约方承担，向甲方支付合同总价 20%的违约金。

7 质量标准

7.1 本工程质量标准为 合格 工程。

7.2 工程质量和技术指标必须达到有关的施工规范和规程中的质量检验评定标准。

7.3 工程质量不符合要求，质量未达到合同约定的要求，甲方可要求乙方停工和返工，工期不予顺延，返工费用由乙方承担，并承担由此造成的甲方损失。

8 质量与检验

8.1 由于乙方原因造成的施工质量问题，经甲方确认，乙方必须自行承担费用予以维修或修复，并且工期不予顺延。

8.2 分部分项工程达到隐蔽条件，乙方自检合格后，于验收前 24 小时通知甲方，并提供有关合格资料，经甲方及验收合格并签字后方可进行隐蔽；未经甲方签字，乙方擅自隐蔽，甲方有权要求乙方剥露重新验收；如果发现乙方在验收合格后到隐蔽施工前，对合格部分做任何改动，甲方有权进行重新验收，全部责任及费用由乙方负责。违反本条约定，视为乙方违约。

若乙方通知甲方及监理隐蔽工程验收，甲方不能按时到场验收，则按《深圳市建设工程施工合同》有关条款执行。

8.3 对于工程项目质量，由甲方组织乙方及其它相关部门按国家有关验收标准进行验收后，甲方发现有质量问题，书面通知乙方返修（如乙方拒绝签收，以甲方签字

决，甲、乙双方同意向工程所在地人民法院起诉的方式解决。

12.3 本合同自双方签字并盖章后生效，双方权利与义务履行完毕后即告终止。

12.4 本合同包括附件 壹 式 肆 份，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份，经双方签字盖章之后，均具同等效力。

发包人(公章):

深圳市苏豪投资有限公司

法定代表人:

委托代理人:

谢小芳

开户银行:

账 号:

承包人(公章):

深圳市卓航装饰工程有限公司

法定代表人:

委托代理人:

开户银行 :

中国建设银行股份有限公司深圳中心区支行

账 号:

4420 1566 4000 5256 0680



工程竣工验收报告

工程名称	深圳紫元大厦会所大堂及公寓批量精装修工程		
工程地址	深圳市福田区滨河大道与皇岗路交汇处	施工面积	9682.19 平方米
建设单位	深圳市苏豪投资有限公司	设计单位	深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司
监理单位	深圳市中行建设工程顾问有限公司	施工单位	深圳市卓航装饰工程有限公司
项目经理	任丹	项目技术负责人	郭凯
合同金额	31,526,040.00 元	结构类型	框架结构
开工日期	2020 年 11 月 15 日	竣工日期	2021 年 09 月 15 日
验收评定意见	符合验收标准，准予验收。		质量评定等级： 合格
建设单位	施工单位	监理单位	设计单位
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
项目负责人: (签字)	项目经理: (签字)	监理工程师: (签字)	设计负责人: (签字)
  2021 年 9 月 15 日	  2021 年 9 月 15 日	  2021 年 9 月 15 日	  2021 年 9 月 15 日

9. 东海国际公寓 AB 栋室内升级改造工程

工程编号: _____

合同编号: 东商 H204③

深圳市建设工程施工合同

工程名称: 东海国际公寓AB栋室内升级改造工程

工程地点: 深圳市福田区深南大道7888号

发 包 人: 深圳市天麒房地产发展有限公司

承 包 人: 深圳市卓航装饰工程有限公司

2008 版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市天麒房地产发展有限公司

承包人(全称): 深圳市卓航装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《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、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: 东海国际公寓AB栋室内升级改造工程

工程地点: 深圳市福田区深南大道7888号

工程规模及特征: 东海国际公寓AB栋室内升级改造, 包括A座 32C2/34C2/58A/

47H/47E/58 A /58E/58G、B座 40F/40H/40J/40K/23E1/42E2/

42C2/26A/ 38A/38C/38D/38E/38F/38H/38G/38J/38K/40C/ 41A/

41C/41D/52E1/64B/61A

资金来源: 自筹。

二、工程承包范围

按《补充条款》 附件 C《建安工程造价文件》及附件G《施工图纸》约定的承包范围, 进行东海国际公寓AB栋套内精装修工深化设计、物料采购、施工、垃圾清运、通过验收及保修等。

内容包括但不限于:

合同图纸范围内所有隔墙拆改、新建隔墙、石膏板天花吊顶乳胶漆、天花及墙面镜子饰面、墙地面石材、地面木地板、墙面墙纸、墙面软包硬包、墙面不锈钢、墙面木饰面、门及门套、管线敷(强弱电)、墙地面开槽及恢复、开关插座安装、工程灯具的供货及安装、空调改造、给排水管道敷设、防水、洁具安装、成品保护、清洁、垃圾清理、完工保洁等内容。

承包人还需负责与其他单位的协调工作, 及提供设计文件、竣工资料、检测报告、维修手册、培训等满足发包人要求的相关文件。

1. 房建工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input type="checkbox"/>
地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别: 桩径: 数量:	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积: 平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷: 冷吨
主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>

装饰, 装修工程	<input checked="" type="checkbox"/> 二次装修 <input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米	电梯工程	<input type="checkbox"/> 电梯 部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯 部
屋面及防水工程	<input type="checkbox"/>	消防工程	<input type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数 户 <input type="checkbox"/> 庭院管: 米
建筑电气工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	

2. 市政工程: (在口内打√, 并填写相应的工程量)

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

3. 其它工程

三、合同工期

开工日期: 2020年8月25日 (实际以开工报告为准)

竣工日期: 2021年6月20日

合同工期总日历天数300天。

四、质量标准

本工程质量标准: 合格, 并满足合同要求。

五、合同价款

币种: 人民币 (¥)

合同价款(大写): 人民币: 叁仟贰佰零柒万玖仟壹佰柒拾贰元捌分

(小写): ¥ 32, 079, 172.08元

其中, 施工现场安全文明措施费为(小写): ¥720, 114.31 元

项目单价: 详见《补充条款》的附件C《建安工程造价文件》

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同补充条款B4.1款的规定一致：

1. 协议书；
2. 专用条款和补充条款；（含附件C 《建安工程造价文件》）
3. 中标通知书；
4. 通用条款；
5. 标准、规范及有关技术文件；
6. 图纸；
7. 发包人的工程通知单及双方有关工程的洽商、变更等书面记录和文件；
8. 发包人和工程师有关通知及工程会议纪要；
9. 工程进行过程中的有关函件。

七、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。

八、承包人承诺

承包人向发包人承诺按照本合同约定进行施工、竣工，在质量缺陷保修期内承担工程质量缺陷保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

九、发包人承诺

发包人向承包人承诺按照本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。

十、合同生效

本合同订立时间: 2020 年 8 月 20 日

订立地点: 深圳市福田区深南大道 7888 号东海国际中心(一期)A 座 35 层

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立,并送 /

备案后生效。

发包人(公章):

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开户银行:

账 号:

邮政编码:

承包人(公章):

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开户银行:

账 号:

邮政编码:

合同备案情况:

备案机构(公章):





经办人:

年 月 日

工程竣工验收表

工程名称	东海国际公寓AB栋室内升级改造工程	合同编号	东商H204③
工程地点	深圳市福田区深南大道7888号	建筑面积	33562.02m ²
发包人	深圳市天麒房地产发展有限公司	承包人	深圳市卓航装饰工程有限公司
项目经理	刘越懿	技术负责人	王振徽
监理单位	深圳市合创建设工程顾问有限公司	设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司
工程质量验收标准	1、合同约定 详见合同相关约定。 2、行业规范和标准、相关产品资料、产品质量文件详见合同相关规定。		
履约期限	合同工期：300天（2020年8月25日--2021年6月20日）。 实际开工日期：2020年9月30日 实际竣工日期：2021年8月25日		
工程质量竣工验收情况记录	1、已完项目 已按合同约定完成相关工作内容		
	2、未完项目 无		
	3、验收合格项目 合同约定项目已验收合格		
	4、验收不合格项目 无		
	5、整改安排 无		
	6、其它需说明的事项 无		
工程质量验收结果	合格		



发包人（公章） 单位（项目）负责人：  日期：2021.8.25	承包人（公章） 单位（项目）负责人：  日期：2021.8.25
监理单位（公章） 总监理工程师：  日期：2021.8.25	设计单位（公章） 单位（项目）负责人：  日期：2021.8.25
备注： 1、承包人承诺按照《未完成项目清单》中的内容完成未完工程。否则，发包人另行安排第三方完成未完工程。承包人应承担第三方完成未完工程的全部费用并按照国家合同约定赔偿给发包人造成的全部损失。 2、承包人承诺按照《存在质量缺陷验收不合格项目清单》中的内容完成对质量缺陷工程的整改。否则，发包人另行安排第三方进行完成整改工作。承包人应承担第三方进行整改的全部费用并按照国家合同约定赔偿给发包人造成的全部损失。 3、工程验收合格，并不能排除或减免承包人依法对工程质量应承担的责任及发包人因质量问题向承包人进行追诉的权利。 4、为通过政府竣工验收，承包人与发包人约定将本工程中部分工程进行甩项。双方约定的甩项，并不能排除或减免承包人依法对甩项工程质量、工期等应承担的责任及发包人因质量、工期等问题向承包人进行追诉的权利。承包人应对甩项工程承担合同约定的责任。 5、如本工程为未经竣工验收提前使用。承包人与发包人约定，工程未经竣工验收的提前使用并不能排除或减免承包人依法对工程质量、工期等应承担的责任及发包人因质量、工期等问题向承包人进行追诉的权利。 6、合同约定、工程变更项目及整改工作全部完成并经发包人确认是办理本工程项目结算及支付工程款的依据和前提条件。 7、本表一式五份，签署完成后交承包人，发包人工程总部、质检部、工程及技术部（资料档案组）、商务管理部（预算部）存档。	

10.福田区金中环大厦裙楼 3 层 301、4 层 401 改建工程项目

编号: AMTC20230708

建筑装饰工程施工合同

工程名称: 福田区金中环大厦裙楼 3 层 301、4 层 401 改建工程项目

工程地点: 深圳市福田区福田街道福安社区金田路 3037 号金中环国际商务大厦

裙楼 3 层 301、4 层 401

建设方: 深圳市艾沐春天酒店管理有限公司

施工方: 深圳市卓航装饰工程有限公司

深圳市建设局印制

深圳市工商行政管理局监制



建筑装饰工程施工合同

承包方（甲方）：深圳市艾沐春天酒店管理有限公司

承包方（乙方）：深圳市卓航装饰工程有限公司

按照《中华人民共和国合同法》和《建筑安装工程承包合同条例》的规定，结合本工程具体情况，双方达成如下协议。

第一条 工程概况

1.1 工程名称：福田区金中环大厦裙楼3层301、4层401改建工程项目

1.2 工程地点：深圳市福田区福田街道福安社区金田路3037号金中环国际商务

大厦裙楼3层301、4层401

1.3 承包范围：福田区金中环大厦裙楼3层301、4层401改建工程项目，建筑总面积9837.92平方米，本次项目含装饰装修工程、砌墙隔音、强弱电铺设、电气和照明工程、防盗系统工程、给排水工程、门窗、防水工程、消防工程、通风与空调工程等，具体以工程量清单为准。

1.4 承包方式：包工、包料。

1.5 工期：本工程自2023年8月1日开工，于2024年3月1日竣工（共210天）。

1.6 工程质量：合格。

1.7 合同价款（人民币大写）：伍仟万元整，

小写：5000万元。（其中安全文明措施费为56.91万元；建筑安装费4742.43万元；其它费用：257.57万元；暂列金额474.24万元；项目资本金额：1000万元）

第二条 甲方工作

2.1 开工前5天，向乙方提供经确认的施工图纸或作法说明3份，并向乙方进行现场交底。全部腾空或部分腾空房屋，清除影响施工的障碍物。对只能部分腾空的房屋中所滞留的家具、陈设等采取保护措施。向乙方提供施工所需的水、电、气及电讯等设备，并说明使用注意事项。办理施工所涉

及的各种申请、批件等手续。

2.2 指派 王耀选 为甲方驻工地代表，负责合同履行。对工程质量、进度进行监督检查，办理验收、变更、登记手续和其他事宜。

2.3 委托 广东全程创优建设技术有限公司 监理公司进行工程监理，监理公司任命贾秋雷为总监理工程师，其职责在监理合同中应明确，并将合同副本交乙方 壹 份。

2.4 负责保护好周围建筑物及装修、设备管线、古树名木、绿地等不受损坏，并承担相应费用。

2.5 如确实需要拆改原建筑物结构或设备管线，负责到有关部门办理相应审批手续。

2.6 协调有关部门做好现场保卫、消防、垃圾处理等工作，并承担相应费用。

第三条 乙方工作

3.1 参加甲方组织的施工图纸或作法说明的现场交底，拟定施工方案和进度计划，交甲方审定。

3.2 指派何元甲为乙方驻工地代表，负责合同履行。按要求组织施工，保质、保量、按期完成施工任务，解决由乙方负责的各项事宜。

3.3 严格执行施工规范、安全操作规程、防火安全规定、环境保护规定。严格按照图纸或作法说明进行施工，做好各项质量检查记录。参加竣工验收，编制工程结算。

3.4 遵守国家或地方政府及有关部门对施工现场管理的规定，妥善保护好施工现场周围建筑物、设备管线、古树名木不受损坏。做好施工现场保卫和垃圾消纳等工作，处理好由于施工带来的扰民问题及与周围单位（住户）的关系。

3.5 施工中未经甲方同意或有关部门批准，不得随意拆改原建筑物结构及各种设备管线。

3.6 工程竣工未移交甲方之前，负责对现场的一切设施和工程成品进行保护。

第四条 关于工期的约定

4.1 甲方要求比合同约定的工期提前竣工时，应征得乙方同意，并支付乙方因赶工采取的措施费用。

甲方（盖章）：深圳市艾沐春天酒店管理有限公司 乙方（盖章）：深圳市卓航装饰工程有限公司

法定代表人：黄轶奇

法定代表人：

代理人：

代表人：

单位地址：深圳市福田区福田街道福安社区金田路 3037 号 单位地址：深圳市龙华区民治街道

金中环国际商务大厦 3 层 301、4 层 401

樟坑社区樟坑优品文化创 意园 1 栋 401-412

电话：

电话：0755-82211258

传真：

传真：0755-82211258

邮编：518000

邮编：518000

开户银行：

开户银行：中国建设银行深圳中心区支行

户名：

户名：深圳市卓航装饰工程有限公司

帐号：

帐号：44201566400052560680

2023 年 8 月 1 日

2023 年 8 月 1 日

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐ ☐ ☐



福田区金中环大厦裙楼3层301、4层401

工程名称: 改建工程项目

验收日期: 2024年4月2日

建设单位（盖章）: 深圳市艾沐春天酒店管理有限公司



* GD - E1 - 914 *

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、监督单位、备案机关各持



^ GD - E1 - 914 / 1 ^

一、工程概况

GD-E1-914/2001

工程名称	福田区金中环大厦裙楼3层301、4层401改建工程项目				
工程地点	深圳市福田区福田街道福安社区金田路3037号金中环国际商务大厦裙楼3层301、4层401	建筑（装修）面积	9837.92m²	工程造价	5000万元
结构类型	/	层数	地上：	/	层
	/		地下：	/	层
施工许可证号	2308-440304-04-01-66254901	监理许可证号	/		
开工日期	2023 年 8 月 日	验收日期	2024 年 4 月 2 日		
监督单位	深圳市福田区建设工程质量安全中心	监督编号	2023-1264		
建设单位	深圳市艾沐春天酒店管理有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	中远雅泰设计有限公司				
总包单位	深圳市卓航装饰工程有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	/				
监理单位	广东全程创优建设技术有限公司				
施工图审查单位	/				



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	王耀选
副组长	贾秋雷、张丽南、何元甲
组员	何金龙、

2. 专业组

专业组	组长	组员
装饰装修	王耀选	贾秋雷、张丽南、何元甲
电气设备安装	陈魁	何金龙、童兵
工程质控资料	邱志刚	刘越懿、吴望贵

(二) 验收程序

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



三、工程质量评定

GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

分部(系统、 成套设备)工程	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 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
主体结构	/	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
建筑装饰装修	同意验收	共 <u> 5 </u> / <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> 5 </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> 5 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 6 </u> / <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> 6 </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 6 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 3 </u> / <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> 3 </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> / <u> </u> 项
屋面	/	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 <u> 4 </u> / <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> 4 </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> 4 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 5 </u> / <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> 5 </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 5 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 3 </u> / <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> 3 </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> / <u> </u> 项
通风与空调	同意验收	共 <u> 4 </u> / <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> 4 </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> 4 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 5 </u> / <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> 5 </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 5 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 3 </u> / <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> 3 </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> / <u> </u> 项
建筑电气	同意验收	共 <u> 5 </u> / <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> 5 </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> 5 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 6 </u> / <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> 6 </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 6 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 3 </u> / <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> 3 </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> / <u> </u> 项
智能建筑	/	共 <u> 3 </u> / <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> 3 </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> 3 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 5 </u> / <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> 5 </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 5 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 3 </u> / <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> 3 </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> / <u> </u> 项
建筑节能	/	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
电梯	/	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
/	/	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
/	/	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
/	/	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项



* GD - E1 - 914 / 4 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 ☐ ☐ ☐

竣工验收结论:

该工程已完成设计图纸和合同约定的各项内容,工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准。质量合格,观感质量评定为好,工程归档资料完整。经过甲方组织设计、监理、施工进行的竣工验收,一致评定该工程观感好,质量合格。

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:

总监理工程师:

单位(项目)负责人:

单位(项目)负责人:

单位(项目)负责人:

2024年6月2日

2024年6月2日

2024年6月2日

2024年6月2日

2024年6月2日

GD-E1-914/6

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 张丽南
注册号: 1300341-024
有效期: 至 2025年11月

二、项目经理业绩

姓名	马松	性别	男	年龄	53岁	
职务	项目经理	职称	高级工程师	学历	本科	
证件类型	身份证	证件号码	210204197103240275	手机号码	15998490960	
参加工作时间		1996年7月至今	从事项目经理（建造师）年 限		19年	
项目经理（建造师）资格证书编号		粤1212006200700231				
在建和已完工程项目情况						
建设单位	项目名称		建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
大悦城控股集团股份有限公司	大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程		15.07万平方米	2023. 7. 25-2024. 6. 15	已完	合格
深圳市光明区科创中心投资有限公司	明晟科技大厦施工总承包工程精装修工程专业分包		26000平方米	2022. 10. 4-2023. 5. 1	已完	合格
广州天河科技园实业发展有限公司	广州天力项目售楼部装饰装修工程		2200平方米	2022. 5. 1-2022. 6. 30	已完	广州市建筑装饰优质工程奖

1. 大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程



中标（成交）通知书

深圳市卓航装饰工程有限公司：

中国远东国际招标有限公司（招标代理机构）受中粮地产集团深圳房地产开发有限公司的委托，就“大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程（招标编号：0722-2023FE5503SZF-3）”采用公开招标的采购方式进行采购。

本项目的采购依据《中华人民共和国招标投标法》及国家、深圳市有关招标采购的相关法律法规及政策，根据评标委员会的评标结果，经定标委员会定标及招标单位确认贵单位为本项目的中标供应商，详列如下：

招标人	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司
委托项目	大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程
数量	1 项
工期要求	本合同总工期共计 311 个日历天。
最高限价	人民币壹仟陆佰叁拾叁万零壹佰肆拾伍元整（¥16,330,145.00）
中标价格	人民币壹仟肆佰叁拾贰万叁仟壹佰玖拾玖元壹角陆分（¥14,323,199.16）

请贵单位凭此《中标通知书》原件，于30日内与招标人签订合同。

联系人：缪工

电 话：18165708893

地 址：深圳市宝安区新安街道留仙一路8号中粮创芯研发中心1栋22楼



抄送：中粮地产集团深圳房地产开发有限公司

2021

大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程

施工合同

发包人：大悦城控股集团股份有限公司（甲方）

地址：深圳市宝安区新安街道留仙一路8号中粮创芯研发中心1栋22楼

电话：0755-23885000

承包人：深圳市卓航装饰工程有限公司（乙方）

地址：深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟坑优品文化创意园1栋401-412

电话：0755-26602270

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律规定，甲、乙双方经友好协商，确定由乙方为甲方就大悦城控股悦章凤凰里项目（以下简称“本项目”）提供公共部位精装修工程。为规范双方义务并保障双方权益，特订立以下合同条款。

第一条 项目概况及工程内容

1.1 项目名称：大悦城控股悦章凤凰里项目（以下简称“本项目”）。

1.2 项目地址：深圳市宝安区福海街道福瑞路北面桥顺路东面。

1.3 项目概况： 本项目开发建设用地约 32656.2 平方米，拟规划设计综合容积率为约 4.62，拟建计容总建筑面积约 15.07 万平方米，其中普通住宅约 7.68 万平方米、商业约 1.28 万平方米、共有产权房约 5.03 万平方米、公共配套设施约 1.08 万平方米。

1.4 承包范围：包括但不限于：1-7 栋公区装修，包含：地下室大堂，地下室前厅，地下室光厅，架空层一层大堂，架空层一层前厅，架空层一层光厅；架空层二层大堂的电梯厅，标准层电梯厅和走道等公共区域装修工程（含电梯内部装修）、7#栋共有产权房 4 套户型户内装修及 1 套工艺工法精装修，包括但不限于：装饰装修、给排水、电气、共有产权房 4 套户型户内装修等各专业工程内容，具体工程内容以招标人提供的设计施工图纸、工程量清单为准。

1.5 承包方式：工程承包范围内采用综合单价，除本合同另有明确约定外，甲方无须向乙方支付任何其他费用。

1.6 图纸：甲方提供的设计施工图纸如有需深化设计并出图，由乙方负责，费用已包含在合同总价内，深化设计后图纸须经甲方确认后方可进行施工。

第二条 工程工期

2.1 工期约定

2.1.1 本合同总工期共计 311 个日历天。暂定开工日期为 2023 年 7 月 10 日，暂定竣工日期为 2024 年 5 月 15 日，其中样板层装修（包括电梯厅装修、7#栋共有产权房 4 套户型户内装修及 1 套工艺工法精装修）时长为 30 天。具体开工日期及施工范围以甲方或监理书面通知为准。工期已包含与总包及其他分包的交叉施工时间，但不包含主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等时间。除本合同另有明确约定外，乙方必须在约定工期内竣工且保证工程质量达到合格标准，并通过甲方验收及相关政府部门（如有）审批通过。否则视为乙方工期延误，工期延误的赔偿按本合同约定条款执行。

2.1.2 施工准备：主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等内容必须在甲方或监理签发的正式开工通知之日前由乙方完成，甲方或监理一旦发出书面开工通知，乙方必须保证能立即组织施工，所有半成品及需要备料生产加工的材料必须能根据施工进度随时进场。如施工过程中，因为材料设备未能及时进场而影响工程进度的，甲方将提前发出书面预警通知。如乙方仍未能在书面预

警通知要求的时间节点内完成的，视为乙方工期违约。甲方有权根据本合同约定追究乙方的违约责任。

2.1.3 施工手续：在甲方或监理书面通知的开工日期之前，乙方必须按照国家有关法律法规、地方政府有关规定以及行业惯例办妥所有开工手续并缴纳有关款项（办理开工手续所需费用并包括主管部门要求以甲方名义缴纳的费用，均已包含在合同总价中）。如乙方未完成手续办理或款项缴纳，则由此造成的一切经济损失（包括由此导致甲方产生的经济损失）和工期损失均由乙方承担。

2.1.4 施工配合：乙方必须服从甲方统一进度安排，分段分区施工，积极协调配合其他工程的交叉施工，保证按时达到验收条件。施工过程中因存在配合甲方的营销、工程进度或设计变更而引起的停工或进退场，乙方应当予以配合并按甲方规定时间内执行完成。因此带来的相应风险和费用支出，乙方在报价时已充分、全盘予以考虑，已包含在合同总价中，合同总价款不予调整。甲方也无需给予乙方任何补偿或者赔偿，包括但不限于停工、窝工损失、材料机械设备进出场、保管费用、人员工资、预期利润等。

2.2 工期顺延

在本工程任何阶段，若发生下列之一的情形，则工期相应顺延（合同价款不作变更），具体顺延期限由双方根据实际情况协商一致后以书面形式确定：

2.2.1 不可抗力（严重疫情、10级以上台风、水灾、地震等，具体详见本合同下文关于不可抗力的具体约定）。

2.2.2 因甲方原因发生变更设计图纸或增加工程内容等重大变化导致本项目工期需顺延的，则乙方须在接到甲方通知后【5】个日历天内提出工期顺延的书面申请，经甲方书面确认后可予顺延。

2.2.3 为免疑义，双方确认，甲方不负有必须发出本条所述预警通知的义务，且乙方仍应保障其工程进度符合本合同要求。在无甲方书面预警通知时，本条所述节点按双方已确认的施工计划确定（如有第2.2条情形的，以经甲方同意的顺延文件为据，相应顺延）。

第三条 合同价款及支付办法

3.1 工程总价

本合同暂定含税总价为¥：14,323,199.16元（大写：人民币壹仟肆佰叁拾贰万叁仟壹佰玖拾玖元壹角陆分）。其中，不含税金额为¥：13,140,549.69元，增值税税率为：9%，税金为¥：1,182,649.47元。如遇税率政策调整，按届时政府造价主管部门发布的调价文件约定调整相应费用。

除本合同另有明确约定外，甲方无需再行向乙方支付任何其他费用。

3.2 价款形式

按照甲方提供的设计施工图纸、招标文件内容及工程量清单进行【综合单价】包干。本合同价款包括且不限于：人工费、材料费（含主材、辅材及材料损耗）、机械费、措施费、管理费、规费、税金、利润、室内环境检测费、除甲醛服务费、水电费、采保费、成品保护费、保险费、食宿租赁费、深化设计费、一切资料及一切图纸费、一切材料样板费、各种协调配合费、各种材料及设

备检测检验费、与本工程相关的政府报批报建收费和工程验收费用（如有）、售后服务费、因政策、法律法规、市场变化及不可抗力等因素可能带来的主材、机械及人工等消耗量增加及价格波动的风险、责任等。其中：

3.2.1 水电费：按合同价【0.2】%提取，由乙方直接支付至总包单位。乙方应在第一次申请工程款时，缴纳总分包管理费与配合费至总包单位。

3.2.2 采保费：指对材料设备的采购或保管、货物资金垫付、二次搬运、施工配合、成品保护、材料检验检测费、管理和协调以及竣工资料汇总整理并配合总包通过竣工验收所有费用，规费税金另计。

3.2.3 措施费：本工程措施项目费固定总价包干，结算时不做任何调整，乙方投标报价时已综合考虑。由于施工场地工作面不够导致发生的各种费用，包括但不限于整个项目施工过程中由于施工场地工作面制约导致的场外场地租赁、办公及工人宿舍的异地搭建与拆除、场地清理及硬化、所有施工需用到的材料、工具的加工及运输到施工现场的二次转运等一切费用，已在措施费中综合考虑，一次性包干，结算不作任何调整。对于措施项目中乙方自身需要投入的所有资源，应当认为乙方已经以满足其全面履行甲方在合同文件中为其设定的合同义务、责任和条件的需要为原则，并结合其自身的施工方案进行了充分的报价；措施项目费用不因工程量的增减、设计深化/变更等任何原因而作任何调整，措施项目费包括但不限于以下内容：安全文明施工措施费（含周边防护栏杆等费用）、交叉施工增加费、夜间施工费、环境保护费、赶工措施费、雨季施工费、工程或设备成品保护费、二次搬运费、临时设施的拆除费、垃圾清理外运费、除总包提供以外的脚手架费、垂直机械运输费、孔洞管井开口费、临时发电费用、临时设施的迁移和拆除（两次）、场地内因施工需要铺设的钢板等。

3.2.4 瓷砖胶要求：乙方投标时自行考虑单位平方米用量，后期含量不再做调整。

3.2.5 任何基于乙方对综合单价的组价不当（包括但不限于工作内容理解的偏差、工料耗量水平的确定、生产要素市场价格的判断、取费等）或差错均视为乙方采取投标技巧将相关费用包含在合同价格中任何其他部分工作项目中，合同价格不再调整。

3.2.6 总分包管理费与配合费：按合同价【0.8】%提取，由乙方直接支付至总包单位。乙方应在第一次申请工程款时，缴纳总分包管理费与配合费至总包单位。

3.3 对不平衡报价项目的单价调整

甲方保留对乙方报价中甲方认为明显不合理的报价高的项目单价调整的权利（不包含报价低项目，报价低项目视为乙方已考虑在整个项目的投标价中，由此产生的低报价风险由乙方自行承担）。所谓明显不合理的报价高项目单价，是指投标单价相对于按招标控制价编制方法计算出来的项目综合单价（招标控制价单价）超过20%（包括20%）以上，甲方保留（直至工程结算完成）对该项投标单价调整的权利。

对于明显不合理报价高的项目，若实际结算工程量的数量超过相对应项目工程量清单的数量，超过工程量清单数量部分的工程量的综合单价按修正后的综合单价执行。修正后的综合单价为：根

本工程现场施工管理由甲方确定的监理单位负责，乙方应接受和积极配合该监理单位的各项管理。

6.2 技术经理及管理人员

乙方应保证本项目管理人员的稳定，以确保工程质量。乙方指派【马松】为本工程的项目经理（联系方式：15998490960），具体负责施工现场的管理、组织、协调等工作。施工期间，该项目经理必须随时在岗并及时处理有关事务。

6.3 施工整改

乙方必须按照现行国家、行业、本项目所在省、市等要求的施工规范、施工标准以及与甲方确认的工程图纸施工。如乙方不按施工规范、施工标准、工程图纸施工，则甲方或监理单位有权要求乙方整改，乙方必须在规定期限内完成整改并达到规定要求。如非因甲方过错而导致工程返工，施工整改期限包含在工程总工期内，整改费用由乙方承担；如乙方超过规定的整改期限【5】个自然日未能完成整改的，甲方有权单方解除合同并按本合同约定追究乙方违约责任。

6.4 工程停工

如因甲方原因造成工程停工，则工期顺延；如乙方不按约施工且情形较为严重，甲方或监理单位有权要求乙方停工。停工产生工期损失和经济损失均由乙方承担。乙方对存在问题作出妥善处理并得到甲方或监理单位书面认可后，工程恢复开工。

6.5 安全施工

乙方应严格按照国家有关工程施工安全管理规定做好各项安全管理工作，具体要求以双方签署的《建设工程项目施工安全管理协议》为准。乙方应配备必要的安全防护措施并为从事危险作业人员办理意外伤害保险，为施工场地内的自有人员生命财产及施工机械设备办理保险，支付保险费用。乙方应管理好自己的施工人员，做到安全文明施工。如在施工过程中发生工伤或其他安全事故，均由乙方承担全部责任；因此造成甲方任何损失的，乙方应赔偿甲方的全部经济损失。

6.6 进度要求

乙方应在开工前提供详细的施工组织设计（含网络图），设置适当的工程控制点，经甲方或监理单位确认后，方可开始施工。乙方必须按照甲方确认的施工进度计划施工，保证工程按期竣工；在施工过程中，甲方有权根据实际工程进度等作出任何的进度调整或工程变更等指令，乙方必须无条件服从并按时完成甲方所有指令内容。否则，甲方按本合同约定追究乙方的违约责任。

要求公区装修随主体结构进度进行施工。进度要求如下，N层：主体结构施工；N-6层：开始公区装修；N-11层：完成公区装修；

合同及合同附件签署页

合同附件作为本合同的组成部分，由甲、乙双方共同签署。本合同附件有：

附件一：《工程质量保修书》

附件二：《建设工程项目施工安全管理协议》

附件三：《大悦城控股现场签证及工程洽商作业指引（2021年版）》

附件四：《设计变更管理作业指引》

附件五：《材料（设备）封样及进场验收要求》

附件六：《大悦城控股变更签证月清季结管理作业指引》

附件七：《变更签证承诺函》

附件八：《反商业贿赂协议》及《大悦城控股“阳光合作”承诺书》

附件九：《通知方式》

附件十：《主要材料设备限定品牌范围表》

附件十一：《大悦城华南大区瓷砖、石材粘结系统材料选型方案表》

附件十二：《大悦城控股华南大区成品保护作业指引》

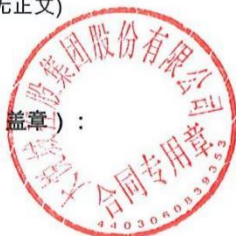
附件十三：《大悦城控股华南大区住宅精装修工程技术标准》

附件十四：《工作界面划分》

附件十五：《施工单位工程奖罚管理规定》

(以下无正文)

甲方（盖章）：



乙方（盖章）：



单位工程质量竣工验收记录

工程名称	大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程		结构类型	框架结构	层数/建筑面积	150700m ²
施工单位	深圳市卓航装饰工程有限公司		技术负责人	刘越懿	开工日期	2023年7月13日
项目负责人	马松		项目技术负责人	刘越懿	完工日期	2024年5月20日

序号	项 目	验收记录	验收结论
1	分部工程验收	共 6 分部, 经查符合设计及标准规定 6 分部	合格
2	质量控制资料核查	共 5 项, 经核查符合规定 5 项	合格
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 6 项, 符合规定 6 项, 共抽查 5 项, 符合规定 5 项, 经返工处理符合规定 0 项	合格
4	观感质量验收	共抽查 3 项, 达到“好”和“一般”的 3 项, 经返修处理符合要求的项	合格
综合验收结论		符合设计及施工质量验收规范要求, 同意验收	

参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位
	<div>项目负责人: 岑瑞珍</div> <div>2024年5月20日</div>	<div>总监理工程师: [Signature]</div> <div>2024年5月20日</div>	<div>项目负责人: [Signature]</div> <div>2024年5月20日</div>	<div>项目负责人: [Signature]</div> <div>2024年5月20日</div>

2. 明晟科技大厦施工总承包工程项目的精装修工程专业分包工程



中国建筑第四工程局有限公司
CHINA CONSTRUCTION FOURTH ENGINEERING DIVISION CORP. LTD.



编号：MS01.02-SW-M010503

中标通知书

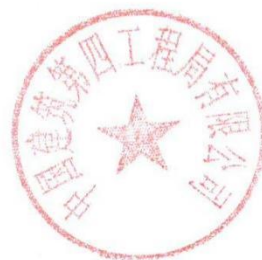
深圳市卓航装饰工程有限公司：

针对贵公司投标的明晟科技大厦施工总承包工程项目精装修工程，经过我单位招标小组及公司领导评议后，现确定你单位中标，中标暂定价（含税）为人民币大写壹仟肆佰壹拾陆万壹仟叁佰元整（小写：1416.13 万元），中标工期 120 日历天，承包范围主要为精装修工程，质量等级目标为优良。

请贵单位接到本通知书后的 7 天内到分公司招采部与我单位签订书面合同。

接到此通知 7 天内缴纳保证金，总额为人民币肆拾贰万肆仟捌佰元整（¥：42.48 万元），缴纳方式为银行转账或银行保函，如不按规定时间内缴纳，将取消贵单位的承包权利，我单位将另行安排施工班组进场。

特此通知！



中国建筑第四工程局有限公司

2022 年 8 月 29 日

第一部分 协议书

甲方(承包人):【 中国建筑第四工程局有限公司 】

法定代表人:【 易文权 】

住所:【 广州市天河区科韵路 16 号自编 B 栋 5 楼 】

乙方(分包人):【 深圳市卓航装饰工程有限公司 】

法定代表人:【 韩松涛 】

住 所:【 深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟坑优品文化创意园 1 栋 401-412 】

联系电话:【 0755-82211258 】

资质证书号码:【 D244205552 】

发证机关:【 广东省住房和城乡建设厅 】

资质专业及等级:【 建筑装修装饰工程专业承包一级 】

复审时间及有效期:【 2021 年 7 月 21 日;有效期至 2023 年 04 月 16 日 】

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就【 明晟科技大厦施工总承包工程 】项目的【 精装修工程 】专业分包工程施工及有关事项协商一致,共同达成如下协议:

一、分包工程概况

1.1 分包工程名称:【 明晟科技大厦施工总承包工程项目的精装修工程专业分包工程 】

1.2 分包工程地点:【 深圳市光明区创投路与光源二路交汇处东侧 】

1.3 分包工程承包方式:【 包人工、包材料、包机械、包机械设备操作用工、包施工用水电设备及相关费用、包保险费用、包税金(合同另有约定的除外)、包工期、包质量、包安全生产、包现场文明施工、包治安、包验收、包签证、包结算、包风险、包与其他分包单位的配合等。】

1.4 分包工程承包范围:【 明晟科技大厦施工总承包工程 项目精装修工程,包括但不限于根据甲方提供的工程施工图、有关设计文件、设计说明及施工过程中下发的设计变更、图纸会审、工程联系单、会议纪要、记录等规定内容进行的 精装修 工程。工程范围不明确的,以甲方提供的承包范围内的图纸和相关书面通知为准。以上工程范围

为暂定,若乙方施工质量、进度、工期、安全文明或现场管理施工任一项达不到建设单位或甲方要求,甲方有权对承包范围进行调整,但承包单价不予调整。】

1.5 分包单位工作内容:【工作内容包含规范规定的精装修工程所有工序及辅助工作,包括但不限于:17 层至屋面层区域,地面工程:含地砖、石材、门槛石、地毯等饰面及其基层制作的全部过程,并包含对门、消防指示、与室外景观搭接等的预留和收口,卫生间茶水间的地面工程及防水工程;石材晶面处理和卫生保洁(含粗保洁、精保洁);墙面工程:含墙砖、石材、岩板、覆膜铝复合板、不锈钢金属饰面、铝板、公区部位乳胶漆墙面、踢脚线等饰面及其基层制作的全部过程,并包含对消火栓、电梯门、电梯呼叫盒、入户门、防火门及其五金、开关插座、消防指示、与外幕墙、与室外景观等的预留和收口;门窗工程:卫生间茶水间木门、入户玻璃门、玻璃隔断、卫生间隔断、小便隔断等制作安装;天花工程:含吊顶天花、铝板天花、金属饰面天花、灯槽的制作、安装(含天花转换层)以及配合机电安装开孔、制作检修口、洞口修补等内容,在吊顶隐蔽时将机电安装管线预留在指定位置,防火、隐蔽工程等符合规范要求;电气工程:普通照明、插座、小电器电源系统配管穿线、调试(包含公区、卫生间、茶水间、大堂等);给排水工程:给水系统负责水表后所有点位支管(包含卫生间、茶水间、前台等),排水系统负责安装卫生间、茶水间、前台等所有点位支管接驳至排水主管,所有卫生间、茶水间等洁具的安装施工;空调通风工程:负责安装精装修区域内所有的排气扇、铝及铝合金百叶风口、散流器、旋流风口;负责暖通、消防、水电等末端点位的开孔;成品保护:按成品保护措施施工。脚手架搭设:需脚手架施工部位由乙方自行搭设;电梯门边封堵:电梯门安装后,电梯门周边与结构之间缝隙由乙方进行封堵;工作面移交:对土建工作面进行检查及办理交接手续;标高线的对接:乙方施工前须与电梯安装单位、防火门安装单位及其他机电、消防做好会签移交工作;其他相关内容:图纸深化、材料搬运、材料检测试验、管理费等。以及本工程承包范围内的环境保护、安全文明施工等工作、完成上述工作需要的材料、人工、机械、劳动用品费用。】

二、分包合同工期

2.1 计划开工日期:【2022】年【9】月【10】日;

计划竣工日期:【2023】年【01】月【08】日;

合同工期总日历天数:【120】天。具体开工日期以甲方签发的开工指令为准。

查评分达到 85 分以上, 并达到建设单位及其上级单位标准化工地标准。】

四、合同价款与形式

4.1 暂定合同价款(含税价)为¥【1416.13】万元(大写:人民币【壹仟肆佰壹拾陆万壹仟叁佰】元整), 不含税价格为¥【1299.20】万元, 增值税率为【9】%, 税额为¥【116.93】万元。其中, 安全文明施工措施费(含税)¥【28.32】万元(大写:人民币【贰拾捌万叁仟贰佰】元整)。最终合同价款以双方依据乙方就本工程承包范围内实际完成并验收合格的工程计算的结算金额为准。

本合同的增值税税款为签约时根据现行执行税率计算的结果, 若后续国家增值税税率调整, 不含增值税合同价款不变, 增值税税款按最新税率调整。除了新税率生效前已完成产值确认/结算且可以提供原增值税税率发票以外, 应以实际税率进行计算。新税率生效前已完成产值确认为已经过甲方审批的产值金额, 新税率生效前已结算为已经甲方有权审批人审核且盖章确认的结算金额。

4.2 合同价格形式: ☐固定单价 ☐固定总价 ☒其他

【其他形式合同: 本工程按照甲方与建设单位签订的总包合同及相关补充协议的计价方式(即: 1、甲方与建设单位签订总包合同约定的综合单价清单(清单中未明确的套用《深圳市装饰工程(2003)(2014 机械)》综合计价总价下浮 16.35%计取)约定为基础税后下浮 15%执行, 合同暂定总价按照协议书签约合同价执行, 同时乙方应承担按照甲方与建设单位就本工程办理结算的不含增值税工程总造价为基数需缴纳的全部税金, 费用已含在下浮点内; 现场水电费乙方按照与甲方含税结算价的 1%向甲方缴纳, 在乙方进度款扣除。

(注: 1、现综合单价清单主材价为上限价格, 主材需在《深圳市建设工程材料设备询价采购网络服务平台》询价采购后定价, 定价后重新刷新清单, 平台询价定价风险由乙方自行承担。】

增值税税金承担主体:【乙方】。

五、承诺

5.1 乙方向甲方承诺, 按照法律规定及分包合同约定完成分包工程施工, 并在缺陷责任期及保修期内履行分包工程维修义务。

5.2 乙方向甲方承诺, 理解并接受甲方与发包人签订的总包合同条款的约束, 履行总包合同中与分包工程有关的甲方的所有义务。乙方承诺就分包工程质量和安全向发包人承担连带责

任。

5.3 乙方向甲方承诺,已收到并充分了解甲方提供的施工图纸及相关报价资料,已进行了现场勘察并充分了解施工现场的具体情况。

5.4 乙方向甲方承诺,服从甲方生产和资金安排,根据现场情况调整资源准备以满足甲方要求,不向甲方主张违约、利息、索赔等额外费用。

5.5 乙方向甲方承诺,在投标报价过程中已充分考虑了各项施工内容的费用与可能发生的风险。

5.6 乙方在本合同项下的权利不得转让,也不得用于对外提供担保。

六、其他

6.1 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。

6.2 未尽事宜,双方另行签订补充协议,补充协议是合同组成部分。

6.3 本协议书自双方盖章之日起生效,一式【肆】份,甲方执【叁】份,乙方执【壹】份,各份均具有同等法律效力。

甲方(盖章):

法定代表人:

或委托代理人:

签订日期:2022年9月10日

乙方(盖章):

法定代表人:

或委托代理人:

签订日期:2022年9月10日

未经甲方书面允许,乙方不得将本合同权利义务转让给第三方。乙方不得将分包工程转包给第三人,也不得将分包工程的任何部分分包给任何第三人。

乙方的保密义务:乙方须履行保密义务,不得向任何第三方泄露有关分包工程以及甲方的任何资料和信息(含工程款的支付、施工技术方案、图纸等信息)。

乙方应当负责办理与分包工程有关的许可、批准手续及合同备案手续的,并承担因此发生的全部费用。在分包工程许可、批准或备案手续办理完成前,甲方有权不支付任何合同价款。若本合同发生重大变更的,乙方应当自变更后 7 个工作日内,将变更协议送原备案机关备案。乙方应将交易备案注册证书复印件报甲方项目部备案。

乙方必须持有效的“三证一书”(营业执照、资质证书、安全生产许可证、法定代表人身份证明书),具备分包工程施工所需要的专业承包资质,并在其资质范围内完成分包工程内容。否则,甲方有权单方解除合同,并要求乙方按照签约合同价的 20%承担违约金】。

3.2 乙方项目经理和其他主要项目管理人员

3.2.1 乙方提交项目管理机构及施工人员安排报告的期限:进场前五日。

乙方项目经理:

姓 名:【马松】;

身份证号:【210204197103240275】;

联系电话:【15998490960】;

电子信箱:【1332264489@qq.com】;

乙方对乙方项目经理的授权范围:全面代表乙方履行本合同的权利义务,并全权负责处理与本工程有关的全部事宜。乙方对该项目负责人所有基于履行本合同约定的行为承担全部法律责任,对项目负责人所签署的所有文件,乙方均予以认可。

3.2.2 乙方项目经理是否可以兼任其他项目的项目经理:否。

乙方项目经理兼任其他项目的项目经理的违约责任:【支付违约金 10 万元/次】

3.2.3 乙方项目经理和其他主要项目管理人员擅自离开施工场地的违约责任:【支付违约金 2 万元/次】。

3.2.4 乙方擅自更换乙方项目经理或其他主要项目管理人员的违约责任:【支付违约金 5 万元/次】。

乙方无正当理由拒绝更换乙方项目经理或其他主要项目管理人员的违约责任:【支付违约金 5 万元/次】。

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：明晟科技大厦施工总承包工程项目的精装修工程
专业分包工程

验收日期：2023年5月1日

建设单位（盖章）：



* GD- E1 - 914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2001

工程名称	明晟科技大厦施工总承包工程项目的精装修工程专业分包工程				
工程地点	深圳市光明区创投路与光源二路交汇处东侧	建筑面积	26000	工程造价	1416.13万元
结构类型	框架核心筒结构	层数	地上：	42	层
			地下：	4	层
施工许可证号	2027-440300-41-03-50041702	监理许可证号			
开工日期	2022年10月04日	验收日期	2023年05月01日		
监督单位		监督编号			
建设单位	深圳市光明区科创中心投资有限公司				
勘察单位	广东有色工程勘察设计院				
设计单位	航天建筑设计研究院有限公司				
总包单位	中国建筑第四工程局有限公司				
承建单位（土建）	中国建筑第四工程局有限公司				
承建单位（设备安装）	中国建筑第四工程局有限公司				
承建单位（装修）	深圳市卓航装饰工程有限公司				
监理单位	深圳市特发工程管理有限责任公司				
施工图审查单位					



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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3001

(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	李波
副组长	尚储银、汪斌
组员	马松、韩浩、何元甲、卓圣波、童兵、李复磊、白先锋

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	尚储银	童兵、韩浩、白先锋
建筑设备安装工程	马松	何元甲、卓圣波
工程质控资料	汪斌	李复磊

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部（系统、 成套设备）工程	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	合格	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 1 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	合格	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	合格	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑电气	合格	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 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 - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	李健	深圳市龙岗区科创中心投资有限公司	项目负责人	李健	
2	江斌	深圳市发展工程咨询有限公司	项目负责人	江斌	
3	尚伟强	中国电建集团工程咨询有限公司	项目负责人	尚伟强	
4	马松	深圳市华信工程咨询有限公司	项目负责人	马松	
5	董兵	—	项目负责人	董兵	
6	李松	—	安全	李松	
7	李松	—	安全	李松	
8	李松	—	安全	李松	
9	李松	—	安全	李松	
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					




* GD-E1-914/5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

0	0	1
---	---	---

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:	总监理工程师:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
李波	汪斌	李松	吕恩	元之
2023年5月/日	2023年5月/日	2023年5月/日	2023年5月/日	2023年5月/日



* GD - E1 - 914 / 6 *

3. 广州天力项目售楼部装饰装修工程

总包合字(2022)354号

广州天力项目 售楼部装饰装修工程施工承包合同

甲方：广东珠江工程总承包有限公司

乙方：深圳市卓航装饰工程有限公司

签订日期：2022年5月11日

签订地点：广州市天河区

广州天力项目售楼部装饰装修工程

施工承包合同

甲方：广东珠江工程总承包有限公司

法定注册地址：丰顺县汤南镇新楼十村八角塘路口1号楼

法定代表人：姚通业

纳税人识别号：91441423231130419T

纳税人类型：一般纳税人

地址及电话：广州市天河区华景新城华景北路82号二楼，020-38749369

开户行及账号：建行华景新城支行 44001580516053003452

乙方：深圳市卓航装饰工程有限公司

法定注册地址：深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟坑优品文化创意园1栋401-412

法定代表人：韩松涛

纳税人识别号：91440300305940116Y

纳税人类型：一般纳税人

地址及电话：深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟坑优品文化创意园1栋401-412，
0755-82211258

开户行及账号：中国建设银行深圳中心区支行 44201566400052560680

根据《中华人民共和国民法典》及国家有关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、等价有偿、公平、诚实信用的基础上，经友好协商，就甲方委托乙方进行“两点一线”装饰装修施工工程达成一致意见，特签订本合同，以资信守。

第一条 工程概况

- 1、工程名称：广州天力项目售楼部装饰装修工程。
- 2、工程地点：广州市天河区。

第二条 承包范围和内容

（一）总承包单位与乙方界面划分：

总包单位完成至楼地面结构层（卫生间、阳台等需完成结构闭水后移交装修单位）、以及完成剪力墙、柱、梁、天花面等结构层。

(二)本次中标单位负责

按甲方提供并经甲方盖章确认的广州天力售楼部装饰装修施工工程施工图纸进行施工，具体内容为：

1、室内装修工程：

(1)装修单位自结构面完成至装饰装修面层，含二次砌筑、卫生间、阳台防水、水电预埋、及入户门安装等工作。

(2)给水部分：完成现场临水表至售楼部各用水点的施工，含户内水龙头、卫生洁具等器具等制安（含主材、配件及辅料等）。

(3)排水部分：售楼部排水工程由装修单位负责，包括完成洗手盘等器具制安及洗手盘、卫生洁具等与排水管道的连接（含主材、配件及辅料等），并完成售楼部排水管至室外第一个排水井施工（不含该排水井）。

(4)室内供配电及照明系统：装修单位负责自现场低压柜至用户室内的管线、线缆、桥架及线槽、设备、插座、开关及灯具等制安及调试工作

2、门窗工程：

本次招标范围含售楼部范围内的门窗洞口预留、门窗安装及收口等工作。

3、消防工程：

本次招标范围含售楼部范围内的室内消防系统安装工程的施工及调试工作，需完成甲方内部验收，并移交项目或物业。

4、弱电工程：

本次招标范围含售楼部范围内的弱电工程，负责各项智能化子系统等设备的安装、调试，并通过相关验收。

5、施工方以包工包料、包机械、包质量、包安全文明施工、包工期、包风险（除合同约定的可调价款外）、包税费、包保修、包通过监理、甲方及政府有关部门验收等完成合同约定施工方需完成的全部工作。

未尽事项详见招标范围及施工图纸。

第三条 工程承包方式

乙方以包工包料、包税费、包保修、包机械、包质量、包安全、包工期、包风险（除合同约定的可调价款外）、包通过有关部门验收及为完成该项工程所需的全部费用的方式承包本工程。

第四条 合同价款

合同总价款（含税）：¥10500000元（人民币）；大写：人民币壹仟零伍拾万元整。

其中：合同不含税（仅增值税）价款总额¥9633028.52元，（大写）：人民币玖佰陆拾叁万叁仟零贰拾捌元伍角贰分。

本合同增值税发票属性：

☒专用发票

☐普通发票（只适用于老项目）

增值税发票的“货物或应税劳务名称”按照国家税法规定要求执行。

本合同增值税税率为9%。增值税税金为¥866972.5元，（大写）：人民币捌拾陆万陆仟玖佰柒拾贰元伍角。（若本合同涉及不同税率，则分别详细明确增值税税率、与其对应的计税基数。且在合同履行期间，遇国家的税率调整，则维持合同不含税（仅增值税）价款总额不变，但价税合计相应调整，以开具发票的时间为准。）

第五条 “A”类材料设备的采购与供应、保管和结算

1、材料设备采购与供应

“A”类材料设备由甲方（建设单位）负责采购、供应并送至本工程用地红线内位于地面的集中堆放指定地点或位于建筑物或构筑物首层指定仓库；乙方确保场内运输道路畅通、指定地点或指定仓库干净整洁。

“A”类材料设备的需求计划均由乙方负责编制及审核，乙方须在每一季度第1个月15日前将在下一季度内所需的材料设备需求计划（详见附件1材料需求表）及相应电子文件（Excel格式）提交甲方，由甲方于下一季度第1个月15日前将相应季度内乙方需求计划的全部材料设备负责采购、运输至现场地面指定地点或指定仓库。如因乙方原因（如未能按期将相应计划等文件提交甲方）导致甲方无法按期采购、供应材料设备所引致的经济损失、工程工期延误等责任均由乙方负责；如因甲方原因且乙方无任何责任导致甲方无法按期采购、供应材料设备所引致的经济损失、工程工期延误等责任均由甲方负责。

如乙方将同一供货方、同一材料设备品种按分多批次（非样板房所需的材料设备，若超过3批次（不含第3批次）即视为多批次；同一批样板房所需的材料设备，若超过2批次（不含第2批次）即视为多批次）编制需求计划而导致甲方采购、供应费用增加时，甲方采购、供应该材料设备所增加的全部费用（包括甲方费用、第三方费用（如供货方、运输方等））均由乙方负责。待工程竣工四方验收后，甲方有权拒绝乙方的任何需求计划及其他供应要求（包括已提交但暂未供应的需求计划）。

2、材料的保管

(1) 清单工程量按中华人民共和国住房和城乡建设部于 2013 年 7 月 1 日发布的《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)中所描述的工程量计算规则。

(2) 若《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)中没有适用的或能合理分解出或推断出的相应计算规则,则执行按图纸标示的理论净量进行抽料计算相应工程量的原则。

(3) 不属于清单工程项目下各工序工程量则按投标截止日工程所在地现行定额文件计算。涉及工程量计算的基槽挖填及隐蔽验收的工序,除经各方现场签字盖章确认外,还需按具体工程承包合同约定的人员确认签名并经各方加盖公章后方为有效。

(4) 工程量计量依据合同约定的承包范围,按甲方确认的施工图纸、设计变更及工程签证单等双方约定应予以计量且实际完成的工程量结算。

(5) “A”类材料设备:如执行定模定尺的材料供应模式,按实际铺贴面积的 1%计取损耗率;其他材料损耗率按定额含量计算;若无具体约定时,损耗率按 0.0%计取。

(6) 若第六条(一)结算方式选择第 2 种,招标图纸范围内,合同总价包干,招标图纸范围内工程量按“工程量清单报价表”包干,不做调整。

第九条 工期及工程进度

1、工期

本工程合同工期为 61 日历天,计划开工时间:2022 年 5 月 1 日,计划完工时间:2022 年 6 月 30 日。

实际完工时间为乙方完成合同约定的承包范围内的全部工作,并经监理、甲方完工验收合格之日。乙方应在合同签订后 5 日内进场,实际开工时间以甲方发出的开工通知为准,完工时间按照开工时间相应顺延,合同工期不变。

若甲方有必要调整某节点工期、区段工期时,乙方须全力配合,所需费用已包含在合同价款中。

2、进度计划

(1) 乙方应于开工前 15 个日历天内向甲方、监理提交详细并切实可行的施工组织(设计方案和进度计划,甲方、监理于 5 日内审批完成或书面提出修改意见并返还乙方,乙方应于 3 日内完善意见并重新上报。未上报上述施工方案或虽已上报但审批未通过的,乙方不得开工,且合同工期不予顺延。未上报施工进度计划、施工方案或虽已上报但审批未通过,直接开工的,甲方有权向乙方处以 5000 元/天违约处罚。负责对甲方提供的测量数据(坐标、标高、定位尺寸、方正等)的准确性进行复核,否则承担由此造成的相关损失和责任。

(2) 工程实际进度与计划不相符时,乙方应按监理、甲方的要求提出改进措施,经监理、甲方确认后执行。因乙方的原因导致实际进度与进度计划不符,乙方无权就改进措施提出追加合同价款。

(3) 每月 16 日前,乙方将自上月 15 日至本月 14 日止已收到的工程奖罚文件配合甲方完成附件六《月清月结对账单》对账。无论当月是否存在工程奖罚,乙方都必须在《月清月结对账单》中确认。乙方未配合对账或延期对账,视为乙方对甲方确认的奖罚金额无异议。

3、开工及延期开工

- 4、本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，每份均具同等法律效力。
- 5、本合同附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。
- 6、本合同约定工程项目所涉及的所有设计图纸、施工图纸等技术文件资料等的著作权归属甲方。

7、本合同自双方签字、盖章后生效。

8、合同各方通讯地址改变的，应及时通知对方。

9、其它约定：

10、附件

本合同包含以下附件：

附件一：廉洁协议

附件二：工程工期及延期违约金

附件三：A、B类材料设备

附件四：施工图纸目录

附件五：成品保护细则

附件六：月清月结对账单

附件七：违约通知书

附件八：已标价工程量清单

附件九：工程付款控制节点表

附件十：工程付款控制节点预算造价表

附件十一：项目主要人员管理架构表

附件十二：甲供主材计量清单

附件十三：工程质量验收标准（装修工程）

附件十四：关于图纸、施工方案等技术资料文件的要求

附件十五：工程竣工结算资料要求

附件十六：合同结算确认函件

附件十七：甲方集团标准

附件十八：企业标准送达确认清单

附件十九：工程质量保修书

附件二十：质量违约扣罚金额

附件二十一：工程影像资料要求

（下页为双方签署栏）

(本页为双方签署栏)

甲 方：(公章)

法定代表人：姚通业

签约代表：

联系人及电话：

传真：

通讯地址：

邮政编码：

电子邮件：

签约时间：2022 年 5 月 11 日

乙 方：(公章)

法定代表人：韩松涛

签约代表：韩皓

联系人及电话：韩皓 18576670477

传真：0755-23989396

通讯地址：深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟坑优品文化创意园 1 栋 401-412

邮政编码：518000

电子邮件：1332264489@qq.com

签约时间：2022 年 5 月 11 日

注：若任何一方在任何时候变更上述联系方式，其应立即以书面方式通知另一方。

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

0	0	1
---	---	---

工程名称: 广州天力项目售楼部装饰装修工程

验收日期: 2022年6月30日

建设单位（盖章）:



* GD - E1 - 914 *

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

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



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

一、工程概况

GD-E1-914/2001

工程名称	广州天力项目售楼部装饰装修工程				
工程地点	广州市天河区中山大道西 1150 号	建筑面积	2200m²	工程造价	1150.00 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上:	2	层
			地下:	0	层
施工许可证号	440106202209260201	监理许可证号			
开工日期	2022 年 05 月 01 日	验收日期	2022 年 06 月 30 日		
监督单位	广州市天河区建设工程质量安全监督站	监督编号			
建设单位	广州天河科技园实业发展有限公司				
勘察单位	广东省工程勘察院				
设计单位	深圳市杨邦胜室内设计有限公司				
总包单位	广东珠江工程总承包有限公司				
承建单位 (土建)	广东珠江工程总承包有限公司				
承建单位 (设备安装)	广东珠江工程总承包有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市卓航装饰工程有限公司				
监理单位	广东珠江建设工程监理有限公司				
施工图 审查单位					



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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3001

(一)验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理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	李力
副组长	丁磊、郭绍华
组员	何元甲、童兵、马松、卓圣波、梁朝宗、熊敏、洪然、白先锋

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	丁磊	童兵、卓圣波、熊敏
建筑设备安装工程	郭绍华	马松、梁朝宗、白先锋
工程质控资料	何元甲	洪然

(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

GD-E1-914/4 0 0 1

分部（系统、 成套设备）工程	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	合格	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 1 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	合格	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	合格	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 1 项
建筑电气	合格	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 1 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 - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	李力	广州天河科捷团实业发展有限公司	负责人		李力
2	丁磊	广东珠江工程总承包有限公司	项目经理		丁磊
3	李松				
4	李松	深圳市卓能装饰工程有限公司	项目负责人		李松
5	李松	深圳市卓能装饰工程有限公司	项目负责人		李松
6	郭绍华	广东珠江建设工程有限公司	李松		郭绍华
7	李松	深圳市卓能装饰工程有限公司	李松		李松
8	李松	深圳市卓能装饰工程有限公司	李松		李松
9	李松	深圳市卓能装饰工程有限公司	李松		李松
10	李松	深圳市卓能装饰工程有限公司	李松		李松
11	李松	深圳市卓能装饰工程有限公司	李松		李松
12	李松	深圳市卓能装饰工程有限公司	李松		李松
13					
14					
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 0 0 1

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:	总监理工程师:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
李力	郭国华	丁磊	吕恩	赵伟
2022年6月30日	2022年6月30日	2022年6月30日	2022年6月30日	2022年6月30日

* GD- E1- 914/ 6 *

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：马松			社保电脑号：803699009			身份证号码：210204197103240275			页码：1								
参保单位名称：深圳市卓航装饰工程有限公司			单位编号：628351			计算单位：元											
缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2022	05	628351	2360.0	330.4	188.8	2	11620	58.1	23.24	1	2360	10.62	2360	9.97	2360	16.52	7.08
2022	06	628351	2360.0	330.4	188.8	2	11620	58.1	23.24	1	2360	10.62	2360	9.97	2360	16.52	7.08
2022	07	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	64.82	25.93	1	2360	10.62	2360	9.97	2360	16.52	7.08
2022	08	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	64.82	25.93	1	2360	10.62	2360	9.97	2360	16.52	7.08
2022	09	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	64.82	25.93	1	2360	10.62	2360	9.97	2360	16.52	7.08
2022	10	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	77.78	25.93	1	2360	10.62	2360	9.97	2360	16.52	7.08
2022	11	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	77.78	25.93	1	2360	10.62	2360	9.97	2360	16.52	7.08
2022	12	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	77.78	25.93	1	2360	10.62	2360	9.97	2360	16.52	7.08
2023	01	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	77.78	25.93	1	2360	11.8	2360	9.97	2360	16.52	7.08
2023	02	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	77.78	25.93	1	2360	11.8	2360	9.97	2360	16.52	7.08
2023	03	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	77.78	25.93	1	2360	11.8	2360	9.97	2360	16.52	7.08
2023	04	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	77.78	25.93	1	2360	11.8	2360	9.97	2360	16.52	7.08
2023	05	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	77.78	25.93	1	2360	11.8	2360	12.46	2360	16.52	7.08
2023	06	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	77.78	25.93	1	2360	11.8	2360	12.46	2360	16.52	7.08
2023	07	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	77.78	25.93	1	2360	11.8	2360	12.46	2360	16.52	7.08
2023	08	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	77.78	25.93	1	2360	11.8	2360	12.46	2360	16.52	7.08
2023	09	628351	2360.0	330.4	188.8	2	12964	77.78	25.93	1	2360	11.8	2360	12.46	2360	16.52	7.08
2023	10	628351	2360.0	330.4	188.8	2	6123	91.85	30.62	1	6123	30.62	2360	12.46	2360	16.52	7.08
2023	11	628351	2360.0	330.4	188.8	2	6123	91.85	30.62	1	6123	30.62	2360	12.46	2360	16.52	7.08
2023	12	628351	2360.0	330.4	188.8	2	6123	91.85	30.62	1	6123	30.62	2360	12.46	2360	16.52	7.08
2024	01	628351	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	12.46	2360	18.88	4.72
2024	02	628351	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	12.46	2360	18.88	4.72
2024	03	628351	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	04	628351	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	05	628351	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	06	628351	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	07	628351	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	08	628351	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	09	628351	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	10	628351	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	11	628351	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
合计			12315.26	6876.24			2588.0	883.47			639.2		412.76	338.08		193.52	

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33916124f9952edk ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

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

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。

5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。

6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。

7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

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

9. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
628351
单位名称
深圳市卓航装饰工程有限公司



姓名 马松

性别 男 民族 汉

出生 1971 年 3 月 24 日

住址 辽宁省大连市沙河口区五
一路200号65-2-402



公民身份号码 210204197103240275



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 大连市公安局沙河口分局

有效期限 2007.01.16-2027.01.16

四、项目技术负责人业绩

[illegible]

1. 大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程



中标（成交）通知书

深圳市卓航装饰工程有限公司：

中国远东国际招标有限公司（招标代理机构）受中粮地产集团深圳房地产开发有限公司的委托，就“大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程（招标编号：0722-2023FE5503SZF-3）”采用公开招标的采购方式进行采购。

本项目的采购依据《中华人民共和国招标投标法》及国家、深圳市有关招标采购的相关法律法规及政策，根据评标委员会的评标结果，经定标委员会定标及招标单位确认贵单位为本项目的中标供应商，详列如下：

招标人	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司
委托项目	大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程
数量	1 项
工期要求	本合同总工期共计 311 个日历天。
最高限价	人民币壹仟陆佰叁拾叁万零壹佰肆拾伍元整（¥16, 330, 145. 00）
中标价格	人民币壹仟肆佰叁拾贰万叁仟壹佰玖拾玖元壹角陆分（¥14, 323, 199. 16）

请贵单位凭此《中标通知书》原件，于30日内与招标人签订合同。

联系人：缪工

电 话：18165708893

地 址：深圳市宝安区新安街道留仙一路8号中粮创芯研发中心1栋22楼



抄送：中粮地产集团深圳房地产开发有限公司

2021

大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程

施工合同

发包人：大悦城控股集团股份有限公司（甲方）

地址：深圳市宝安区新安街道留仙一路8号中粮创芯研发中心1栋22楼

电话：0755-23885000

承包人：深圳市卓航装饰工程有限公司（乙方）

地址：深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟坑优品文化创意园1栋401-412

电话：0755-26602270

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律规定，甲、乙双方经友好协商，确定由乙方为甲方就大悦城控股_悦章凤凰里_项目（以下简称“本项目”）提供公共部位精装修工程。为规范双方义务并保障双方权益，特订立以下合同条款。

第一条 项目概况及工程内容

1.1 项目名称：大悦城控股_悦章凤凰里_项目（以下简称“本项目”）。

1.2 项目地址：_深圳市宝安区福海街道福瑞路北面桥顺路东面_。

1.3 项目概况： 本项目开发建设用地约 32656.2 平方米，拟规划设计综合容积率为约 4.62，拟建计容总建筑面积约 15.07 万平方米，其中普通住宅约 7.68 万平方米、商业约 1.28 万平方米、共有产权房约 5.03 万平方米、公共配套设施约 1.08 万平方米。

1.4 承包范围：包括但不限于：1-7 栋公区装修，包含：地下室大堂，地下室前厅，地下室光厅，架空层一层大堂，架空层一层前厅，架空层一层光厅；架空层二层大堂的电梯厅，标准层电梯厅和走道等公共区域装修工程（含电梯内部装修）、7#栋共有产权房 4 套户型户内装修及 1 套工艺工法精装修，包括但不限于：装饰装修、给排水、电气、共有产权房 4 套户型户内装修等各专业工程内容，具体工程内容以招标人提供的设计施工图纸、工程量清单为准。

1.5 承包方式：工程承包范围内采用_综合单价_，除本合同另有明确约定外，甲方无须向乙方支付任何其他费用。

1.6 图纸：甲方提供的设计施工图纸如有需深化设计并出图，由乙方负责，费用已包含在合同总价内，深化设计后图纸须经甲方确认后方可进行施工。

第二条 工程工期

2.1 工期约定

2.1.1 本合同总工期共计_311_个日历天。暂定开工日期为_2023 年 7 月 10_日，暂定竣工日期为_2024 年 5 月 15_日，其中样板层装修（包括电梯厅装修、7#栋共有产权房 4 套户型户内装修及 1 套工艺工法精装修）时长为 30 天。具体开工日期及施工范围以甲方或监理书面通知为准。工期已包含与总包及其他分包的交叉施工时间，但不包含主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等时间。除本合同另有明确约定外，乙方必须在约定工期内竣工且保证工程质量达到合格标准，并通过甲方验收及相关政府部门（如有）审批通过。否则视为乙方工期延误，工期延误的赔偿按本合同约定条款执行。

2.1.2 施工准备：主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等内容必须在甲方或监理签发的正式开工通知之日前由乙方完成，甲方或监理一旦发出书面开工通知，乙方必须保证能立即组织施工，所有半成品及需要备料生产加工的材料必须能根据施工进度随时进场。如施工过程中，因为材料设备未能及时进场而影响工程进度的，甲方将提前发出书面预警通知。如乙方仍未能在书面预

警通知要求的时间节点内完成的，视为乙方工期违约。甲方有权根据本合同约定追究乙方的违约责任。

2.1.3 施工手续：在甲方或监理书面通知的开工日期之前，乙方必须按照国家有关法律法规、地方政府有关规定以及行业惯例办妥所有开工手续并缴纳有关款项（办理开工手续所需费用并包括主管部门要求以甲方名义缴纳的费用，均已包含在合同总价中）。如乙方未完成手续办理或款项缴纳，则由此造成的一切经济损失（包括由此导致甲方产生的经济损失）和工期损失均由乙方承担。

2.1.4 施工配合：乙方必须服从甲方统一进度安排，分段分区施工，积极协调配合其他工程的交叉施工，保证按时达到验收条件。施工过程中因存在配合甲方的营销、工程进度或设计变更而引起的停工或进退场，乙方应当予以配合并按甲方规定时间内执行完成。因此带来的相应风险和费用支出，乙方在报价时已充分、全盘予以考虑，已包含在合同总价中，合同总价款不予调整。甲方也无需给予乙方任何补偿或者赔偿，包括但不限于停工、窝工损失、材料机械设备进出场、保管费用、人员工资、预期利润等。

2.2 工期顺延

在本工程任何阶段，若发生下列之一的情形，则工期相应顺延（合同价款不作变更），具体顺延期限由双方根据实际情况协商一致后以书面形式确定：

2.2.1 不可抗力（严重疫情、10级以上台风、水灾、地震等，具体详见本合同下文关于不可抗力的具体约定）。

2.2.2 因甲方原因发生变更设计图纸或增加工程内容等重大变化导致本项目工期需顺延的，则乙方须在接到甲方通知后【5】个日历天内提出工期顺延的书面申请，经甲方书面确认后可予顺延。

2.2.3 为免疑义，双方确认，甲方不负有必须发出本条所述预警通知的义务，且乙方仍应保障其工程进度符合本合同要求。在无甲方书面预警通知时，本条所述节点按双方已确认的施工计划确定（如有第2.2条情形的，以经甲方同意的顺延文件为据，相应顺延）。

第三条 合同价款及支付办法

3.1 工程总价

本合同暂定含税总价为¥：14,323,199.16元（大写：人民币壹仟肆佰叁拾贰万叁仟壹佰玖拾玖元壹角陆分）。其中，不含税金额为¥：13,140,549.69元，增值税税率为：9%，税金为¥：1,182,649.47元。如遇税率政策调整，按届时政府造价主管部门发布的调价文件约定调整相应费用。

除本合同另有明确约定外，甲方无需再行向乙方支付任何其他费用。

3.2 价款形式

按照甲方提供的设计施工图纸、招标文件内容及工程量清单进行【综合单价】包干。本合同价款包括且不限于：人工费、材料费（含主材、辅材及材料损耗）、机械费、措施费、管理费、规费、税金、利润、室内环境检测费、除甲醛服务费、水电费、采保费、成品保护费、保险费、食宿租赁费、深化设计费、一切资料及一切图纸费、一切材料样板费、各种协调配合费、各种材料及设

备检测检验费、与本工程相关的政府报批报建收费和工程验收费用（如有）、售后服务费、因政策、法律法规、市场变化及不可抗力等因素可能带来的主材、机械及人工等消耗量增加及价格波动的风险、责任等。其中：

3.2.1 水电费：按合同价【0.2】%提取，由乙方直接支付至总包单位。乙方应在第一次申请工程款时，缴纳总分包管理费与配合费至总包单位。

3.2.2 采保费：指对材料设备的采购或保管、货物资金垫付、二次搬运、施工配合、成品保护、材料检验检测费、管理和协调以及竣工资料汇总整理并配合总包通过竣工验收所有费用，规费税金另计。

3.2.3 措施费：本工程措施项目费固定总价包干，结算时不做任何调整，乙方投标报价时已综合考虑。由于施工场地工作面不够导致发生的各种费用，包括但不限于整个项目施工过程中由于施工场地工作面制约导致的场外场地租赁、办公及工人宿舍的异地搭建与拆除、场地清理及硬化、所有施工需用到的材料、工具的加工及运输到施工现场的二次转运等一切费用，已在措施费中综合考虑，一次性包干，结算不作任何调整。对于措施项目中乙方自身需要投入的所有资源，应当认为乙方已经以满足其全面履行甲方在合同文件中为其设定的合同义务、责任和条件的需要为原则，并结合其自身的施工方案进行了充分的报价；措施项目费用不因工程量的增减、设计深化/变更等任何原因而作任何调整，措施项目费包括但不限于以下内容：安全文明施工措施费（含周边防护栏杆等费用）、交叉施工增加费、夜间施工费、环境保护费、赶工措施费、雨季施工费、工程或设备成品保护费、二次搬运费、临时设施的拆除费、垃圾清理外运费、除总包提供以外的脚手架费、垂直机械运输费、孔洞管井开口费、临时发电费用、临时设施的迁移和拆除（两次）、场地内因施工需要铺设的钢板等。

3.2.4 瓷砖胶要求：乙方投标时自行考虑单位平方米用量，后期含量不再做调整。

3.2.5 任何基于乙方对综合单价的组价不当（包括但不限于工作内容理解的偏差、工料耗量水平的确定、生产要素市场价格的判断、取费等）或差错均视为乙方采取投标技巧将相关费用包含在合同价格中任何其他部分工作项目中，合同价格不再调整。

3.2.6 总分包管理费与配合费：按合同价【0.8】%提取，由乙方直接支付至总包单位。乙方应在第一次申请工程款时，缴纳总分包管理费与配合费至总包单位。

3.3 对不平衡报价项目的单价调整

甲方保留对乙方报价中甲方认为明显不合理的报价高的项目单价调整的权利（不包含报价低项目，报价低项目视为乙方已考虑在整个项目的投标价中，由此产生的低报价风险由乙方自行承担）。所谓明显不合理的报价高项目单价，是指投标单价相对于按招标控制价编制方法计算出来的项目综合单价（招标控制价单价）超过20%（包括20%）以上，甲方保留（直至工程结算完成）对该项投标单价调整的权利。

对于明显不合理报价高的项目，若实际结算工程量的数量超过相对应项目工程量清单的数量，超过工程量清单数量部分的工程量的综合单价按修正后的综合单价执行。修正后的综合单价为：根

本工程现场施工管理由甲方确定的监理单位负责，乙方应接受和积极配合该监理单位的各项管理。

6.2 技术经理及管理人员

乙方应保证本项目管理人员的稳定，以确保工程质量。乙方指派【马松】为本工程的项目经理（联系方式：15998490960），具体负责施工现场的管理、组织、协调等工作。施工期间，该项目经理必须随时在岗并及时处理有关事务。

6.3 施工整改

乙方必须按照现行国家、行业、本项目所在省、市等要求的施工规范、施工标准以及与甲方确认的工程图纸施工。如乙方不按施工规范、施工标准、工程图纸施工，则甲方或监理单位有权要求乙方整改，乙方必须在规定期限内完成整改并达到规定要求。如非因甲方过错而导致工程返工，施工整改期限包含在工程总工期内，整改费用由乙方承担；如乙方超过规定的整改期限【5】个自然日未能完成整改的，甲方有权单方解除合同并按本合同约定追究乙方违约责任。

6.4 工程停工

如因甲方原因造成工程停工，则工期顺延；如乙方不按约施工且情形较为严重，甲方或监理单位有权要求乙方停工。停工产生工期损失和经济损失均由乙方承担。乙方对存在问题作出妥善处理并得到甲方或监理单位书面认可后，工程恢复开工。

6.5 安全施工

乙方应严格按照国家有关工程施工安全管理规定做好各项安全管理工作，具体要求以双方签署的《建设工程项目施工安全管理协议》为准。乙方应配备必要的安全防护措施并为从事危险作业人员办理意外伤害保险，为施工场地内的自有人员生命财产及施工机械设备办理保险，支付保险费用。乙方应管理好自己的施工人员，做到安全文明施工。如在施工过程中发生工伤或其他安全事故，均由乙方承担全部责任；因此造成甲方任何损失的，乙方应赔偿甲方的全部经济损失。

6.6 进度要求

乙方应在开工前提供详细的施工组织设计（含网络图），设置适当的工程控制点，经甲方或监理单位确认后，方可开始施工。乙方必须按照甲方确认的施工进度计划施工，保证工程按期竣工；在施工过程中，甲方有权根据实际工程进度等作出任何的进度调整或工程变更等指令，乙方必须无条件服从并按时完成甲方所有指令内容。否则，甲方按本合同约定追究乙方的违约责任。

要求公区装修随主体结构进度进行施工。进度要求如下，N层：主体结构施工；N-6层：开始公区装修；N-11层：完成公区装修；

合同及合同附件签署页

合同附件作为本合同的组成部分，由甲、乙双方共同签署。本合同附件有：

附件一：《工程质量保修书》

附件二：《建设工程项目施工安全管理协议》

附件三：《大悦城控股现场签证及工程洽商作业指引（2021年版）》

附件四：《设计变更管理作业指引》

附件五：《材料（设备）封样及进场验收要求》

附件六：《大悦城控股变更签证月清季结管理作业指引》

附件七：《变更签证承诺函》

附件八：《反商业贿赂协议》及《大悦城控股“阳光合作”承诺书》

附件九：《通知方式》

附件十：《主要材料设备限定品牌范围表》

附件十一：《大悦城华南大区瓷砖、石材粘结系统材料选型方案表》

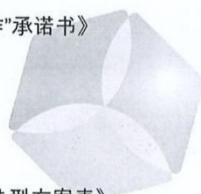
附件十二：《大悦城控股华南大区成品保护作业指引》

附件十三：《大悦城控股华南大区住宅精装修工程技术标准》

附件十四：《工作界面划分》

附件十五：《施工单位工程奖罚管理规定》

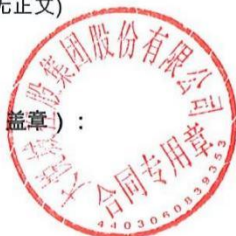
大悦城控股
GRANDJOY



中粮
COFCO
自然之源 重塑你我

(以下无正文)

甲方（盖章）：



乙方（盖章）：



单位工程质量竣工验收记录

工程名称	大悦城控股悦章凤凰里项目公共部位精装修工程		结构类型	框架结构	层数/建筑面积	150700m ²
施工单位	深圳市卓航装饰工程有限公司		技术负责人	刘越懿	开工日期	2023年7月13日
项目负责人	马松		项目技术负责人	刘越懿	完工日期	2024年5月20日

序号	项 目	验收记录	验收结论
1	分部工程验收	共 6 分部, 经查符合设计及标准规定 6 分部	合格
2	质量控制资料核查	共 5 项, 经核查符合规定 5 项	合格
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 6 项, 符合规定 6 项, 共抽查 5 项, 符合规定 5 项, 经返工处理符合规定 0 项	合格
4	观感质量验收	共抽查 3 项, 达到“好”和“一般”的 3 项, 经返修处理符合要求的项	合格
综合验收结论		符合设计及施工质量验收规范要求, 同意验收	

参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位
	<div>项目负责人: 岑瑞珍</div> <div>2024年5月20日</div>	<div>大悦城控股悦章凤凰里项目专用章</div> <div>总监理工程师: [Signature]</div> <div>2024年5月20日</div>	<div>项目负责人: [Signature]</div> <div>2024年5月20日</div>	<div>项目负责人: [Signature]</div> <div>2024年5月20日</div>

2. 海南陵水怡海湾项目室内精装修改造工程

上海海庆建筑工程有限公司海南分公司

文件编号：怡海湾字（12）通知 03

中标通知书

深圳市卓航装饰工程有限公司：

海南陵水怡海湾项目室内精装修改造工程的评标工作已结束，根据工程招标投标的有关法律、法规、规章和本工程招标文件的规定，确定你单位为中标人。

你方中标条件如下：

1、中标范围和内容：陵水怡海湾项目 BCD 户型室内精装修改造工程，包括 B 户型 50 套，C 户型下叠 70 套，C 户型中叠 30 套，C 户型上叠 20 套，C 户型平层 25 套，D 户型 40 套。

2、中标价：55925043.26 元。

3、项目经理：任丹，技术负责人：刘越懿。

4、工期：240 日历天。

上海海庆建筑工程有限公司海南分公司

2021 年 08 月 11 日



第一部分 合同协议书

发包人（全称）：上海海庆建筑工程有限公司海南分公司

承包人（全称）：深圳市卓航装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就海南陵水怡海湾项目室内精装修改造工程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：海南陵水怡海湾项目室内精装修改造工程。

2.工程地点：海南省陵水县珍珠海岸椰林湾滨海新区 08 地块。

3.工程立项批准文号： / 。

4.资金来源： 自筹 。

5.工程概况：本次改造精装总面积约 19654 平方米。

6.工程承包范围：

陵水怡海湾项目 BCD 户型室内精装修改造工程，包括 B 户型 50 套，C 户型下叠 70 套，C 户型中叠 30 套，C 户型上叠 20 套，C 户型平层 25 套，D 户型 40 套。

二、合同工期

计划开工日期：2021 年 09 月 01 日。

计划竣工日期：2022 年 04 月 29 日。

工期总日历天数：240 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

工程质量符合国家验收合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

(含税) 人民币 (大写) 伍仟伍佰玖拾贰万伍仟零肆拾叁元贰角陆分 (¥ 55925043.26 元)；

(不含税) 人民币 (大写) 伍仟零捌拾玖万壹仟柒佰捌拾玖元叁角柒分 (¥ 50891789.37)

其中：

(1) 安全文明施工费 (不含税)：

人民币 (大写) 柒拾贰万壹仟柒佰伍拾肆元贰角叁分 (¥ 721754.23 元)；

(2) 规费 (不含税)：

人民币 (大写) 捌拾叁万壹仟玖佰叁拾元玖角柒分 (¥ 831930.97 元)；

(3) 暂列金额 (不含税)：

人民币 (大写) 叁佰肆拾捌万壹仟伍佰贰拾壹元贰角捌分 (¥ 3481521.28 元)。

2. 合同价格形式：单价合同。

五、项目经理

承包人项目经理：任丹。

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

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2021 年 08 月 16 日签订。

十、签订地点

本合同在 海南省陵水县 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 2021 年 08 月 生效。

十三、合同份数

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

发包人：上海海庆建筑工程
有限公司海南分公司(公章)

承包人：深圳市卓航装饰工程有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人：
(签字或盖章)

王敏

法定代表人或其委托代理人：
(签字或盖章)

郭松涛

统一社会信用代码：

91460100MA5RHPN169

统一社会信用代码：

91440300305940116Y

地 址：海南省海口市龙华区
龙昆北路 17 号 D2 栋别墅

地 址：深圳市龙华区民治街道樟
坑社区樟坑优品文化创意园 1 栋

401-412

邮政编码：_____

邮政编码：_____

法定代表人：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

委托代理人：_____

电 话：_____

电 话：0755-82211258

传 真：_____

传 真：0755-26602270

电子信箱：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

开户银行：中国建设银行股份有
限公司深圳中心区支行

账 号：_____

账 号：44201566400052560680

工程竣工验收申请表

工程名称	海南陵水怡海湾项目室内精装修改造工程	开工日期	2021 年 09 月 01 日
建筑面积	19654 平方米	竣工日期	2022 年 04 月 29 日
<p>致：上海海庆建筑工程有限公司海南分公司（总包单位）</p> <p>我公司已经按照工程设计及合同约定的各项内容已完成海南陵水怡海湾项目室内精装修改造工程施工合同工程的全部内容。工程质量控制资料、管理资料和竣工验收资料完整，内容符合要求、经我司自检工程质量符合相关规范规定，自评工程质量合格。</p> <p>特此申请工程竣工验收！</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>分包施工单位（盖章）：深圳市卓航装饰工程有限公司</p> <p>项目负责人（签字）：任丹</p> <p>技术负责人（签字）：刘越懿</p> <p>2022 年 4 月 29 日</p> </div>			
<p>总包单位意见：</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>合格</p> </div> <div> <p>总包施工单位（盖章）：上海海庆建筑工程有限公司海南分公司</p> <p>项目负责人（签字）：史进</p> <p>2022 年 4 月 4 日</p> </div> </div>			
<p>监理单位意见：</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>合格</p> </div> <div> <p>监理单位（盖章）：海南泓信源项目管理有限公司</p> <p>总监工程师（签字）：王斌</p> <p>2022 年 4 月 29 日</p> </div> </div>			
<p>设计单位意见：</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>合格</p> </div> <div> <p>设计单位（盖章）：海南南方建筑设计有限公司</p> <p>项目负责人（签字）：吴家波</p> <p>2022 年 4 月 29 日</p> </div> </div>			
<p>建设单位意见：</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>合格</p> </div> <div> <p>建设单位（盖章）：海南顺达实业有限公司</p> <p>项目负责人（签字）：尚博波</p> <p>2022 年 4 月 29 日</p> </div> </div>			

3. 深圳市闪魔数码科技有限公司办公室精装修工程

深圳市闪魔数码科技有限公司办公室精装修工程

施工合同

工程名称：深圳市闪魔数码科技有限公司办公室精装修工程

甲方(甲方)：深圳市闪魔数码科技有限公司

承包人(乙方)：深圳市卓航装饰工程有限公司

合同订立时间：2022年 6 月 1 日

合同订立地点：深圳市

合同编号：

第一部分协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳市闪魔数码科技有限公司

承包主(以下简称乙方): 深圳市卓航装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就深圳市闪魔数码科技有限公司办公室精装修工程施工及有关事项协商一致,订立本合同,共同达成如下协议:

一、工程概况

工程名称: 深圳市闪魔数码科技有限公司办公室精装修工程

工程地点: 坂田上雪工业区C栋

建设规模: 施工面积6115.87平方米

二、工程承包范围

工程承包范围及工作内容: 深圳市闪魔数码科技有限公司办公室精装修工程施工图纸及工程量清单全部内容。

三、合同工期

开工日期:合同签订后,现场具备开工条件,以实际开工令为准。

计划开工日期: 2022年6月2日;

阶段工期: 以项目通知为准;

计划竣工日期: 2022年9月9日。

工期总日历天数: 100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。

四、质量标准

本工程质量标准: 合格。

五、签约合同价

合同总价：¥12,885,768.32元，大写：人民币壹仟贰佰捌拾捌万伍仟柒佰陆拾捌元叁角贰分；其中不含税金额：¥11,821,805.80元，税金：¥1063962.52元(增值税税率：9%)。

乙方必须保证提供合法有效的增值税专用发票，支付结算款时必须提供合同结算金额全额发票。后续国家政策对增值税税率调整，则参照国家相关政策规定，约定计价方式为：不含税价保持不变，对调整后税率进行对应调整，重新计算含税总价。

固定单价说明：综合单价包干，工程量按实际结算；

六、项目经理

乙方项目经理：马松。

七、乙方税务资质

1. 乙方作为增值税纳税人的类型：☒一般纳税人□小规模纳税人；
2. 本合同付款需开具增值税专用发票。

八、合同文件组成及解释次序

构成本合同的文件应能相互解释，互为说明。除本合同条款另有约定外，本合同文件组成及优先解释次序如下：

1. 本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更等书面协议；
2. 本合同的协议书；
3. 本合同的专用条款；
4. 本合同的附件；
5. 本合同的通用条款；
6. 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料；
7. 图纸或材料样板；
8. 本合同的合同计价清单；
9. 经双方认可的投标书；
10. 招标文件及招标文件补遗。

九、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中定义相同。

十、承诺

本合同及其附件是甲乙双方经过平等协商拟定，甲乙双方对有疑义之条款已进行了充分的沟通和说明，乙方已充分约定和理解其全部条款的内容，并对其无异议。


十一、合同订立与生效

合同签订时间：本合同于2022年 6 月 1 日签订。

合同签订地点：深圳市。

合同生效：本合同经双方法定代表人或其授权代表在下面签署并加盖公章后生效(通用和专用条款及相关附件加盖骑缝章后为本合同的组成部分，同样有效)。

合同份数：本合同一式陆份，均具有同等法律效力，甲方执肆份，乙方执贰份。

甲方：(公章)  深圳市闪魔数码科技有限公司

法定代表人或委托代理人：

(签字) 

地址：深圳市龙岗区坂田街道

上雪科技园东区十号C栋


电话：0755-83746007

传真：0755-83745202

开户银行：中国银行股份有限公司深圳市分行

账号：749757928690

日期：2022年 6 月 1 日

乙方：(公章)  深圳市卓航装饰工程有限公司

法定代表人或委托代理人：

(签字) 

地址：深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟

坑优品文化创意园1栋401-412

电话：0755-82211258

传真：0755-26602270

开户银行：中国建设银行股份有限公司

深圳中心区支行

账号：44201566400052560680

日期：2022年 6 月 1 日

工程竣工验收报告

工程名称	深圳市闪魔数码科技有限公司办公室精装修工程		
工程地址	坂田上雪工业区 C 栋	施工面积	6115.87 平方米
建设单位	深圳市闪魔数码科技有限公司	设计单位	深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司
监理单位	广东宏业项目管理有限公司	施工单位	深圳市卓航装饰工程有限公司
项目经理	马松	项目技术负责人	刘越懿
合同金额	12,885,768.32 元	结构类型	框架结构
开工日期	2022 年 06 月 02 日	竣工日期	2022 年 09 月 09 日
验收评定意见	符合验收标准，准予验收。		质量评定等级： 合格
建设单位	施工单位	监理单位	设计单位
<div> 项目负责人：  2022 年 9 月 9 日</div>	<div> 项目经理：  2022 年 9 月 9 日</div>	<div> 监理工程师：  2022 年 9 月 9 日</div>	<div> 设计负责人：  2022 年 9 月 9 日</div>

4. 海南国际创意港二期公寓套房及公区批量精装修工程

中标通知书

深圳市卓航装饰工程有限公司：

在海南国际创意港二期公寓套房及公区批量精装修工程项目招标中，经相关程序评定，确定贵公司中标，中标结果如下：

招标人	海南建设安装工程有限公司
项目名称	海南国际创意港二期公寓套房及公区批量精装修工程
质量	合格
工期	265 天
建设地点	海口市龙华区民声东路 8 号
中标金额	大写：肆仟叁佰伍拾贰万柒仟贰佰叁拾元伍角捌分
	小写：43,527,230.58 元

请贵公司尽快与招标人联系，并于《中标通知书》发出之日起十五日内与招标人签订书面合同。

招标联系人： 林初细

联系方式：0898-23969189

海南建设安装工程有限公司

2019 年 11 月 26 日



第一部分 协议书

建设方：海南建设安装工程有限公司

地址：海南海口市

法定代表人：张德波

分包方：深圳市卓航装饰工程有限公司

地址：广东深圳市

法定代表人：韩松涛

为明确责任，保障双方的利益，保证工程顺利进行，现经双方友好协商，在双方自愿以及完全清楚、理解本合同条款的基础上，按照《中华人民共和国民法典》有关规定，根据本工程的具体情况，签订本施工合同。

一、工程概况

工程名称：海南国际创意港二期公寓套房及公区批量精装修工程

工程地点：海南海口市声东路8号

□施工面积，■建筑面积：约 \ 平方米；

二、工程承包范围及方式

1. 技术文件清单

(1) 精装修设计图纸：

1. 室内精装全套图纸（水、电、平面图、立面图、橱柜、镜柜、浴室柜以及户内门深化图等）等。

2. 公共区域精装全套图纸，包含地下室大堂、首层大堂、标准层公共区域图纸中的全部内容。

(2) 建筑图纸：

2. 招标范围（具体详见招标图纸及招标文件相关约定（按施工图纸和工程量清单，包工包料施工）

本次招标范围为：（4#、5#、6#、8#楼公共区域电梯厅和大堂全部精装修内容，根据图

纸预估总的工程量为：A1 户型共 46 户；A3 户型共 21 户；B1 户型共 92 户；B2 户型共 46 户；B4 户型共 60 户；B6 户型共 20 户；B7 户型共 1 户；B8 户型共 1 户；C2 户型共 46 户。具体实际施工房号、施工户数以甲方书面通知为准，数量可能会有调整）。

按招标单位提供：《海南国际创意港二期公寓套房及公区项目户内批量施工图》《海南国际创意港二期公寓套房及公区项目公共区域施工图》等图纸。

（1）装饰硬装工程主要包括：墙面、天棚乳胶漆，墙面、地面瓷砖的铺贴及瓷砖勾缝、木地板铺装（与门槛石接缝处需采用铝合金 T 型收边条）、卧室客餐厅天花吊顶、厨房和卫生间的铝扣板吊顶、及户内门、橱柜、浴室柜、厨房三件套（含抽油烟机止逆阀）等工程。

（2）装饰安装工程主要包括：灯具、开关、插座、穿线、洁具及角阀、地漏、卫生间五金挂件等材料的采购及安装。

（3）精装房的深度清洁维护、第三方室内有害气体检测。

（4）精装修满足各分项验收、竣工验收、竣工备案、档案验收所需要的各项资料，以及中间过程中与政府相关部门的各项沟通工作，相关费用需在投标价中考虑。

（5）精装修与项目其他工程分界部位施工。图纸中中明确做法的以图纸为准，图纸中未明确做法的以招标方书面文件确认为准。交界位置费用不再单独计算，需投标方在投标价中考虑，如栏杆交界面、铝窗交界面、首层大堂瓷砖交界面等。

（6）成品保护费用需投标方在投标时一并考虑。后续施工过程中因成品保护未施工到位，产生的任何破坏，由投标方自行承担、处理。

2.1 承包方式：（除符合招标人规定的签证变更外固定总价包干、图纸包干）

①公区部分：除符合甲方规定的签证变更外固定总价包干、图纸包干；结算时不作调整,工程量清单量差、漏项已在投标时做增补，施工过程中不得以少量漏项为由以签证、变更等任何形式增加费用。

②室内批量精装部分：除符合甲方规定的签证变更外，按照各户型实际装修套数乘以各户型中标全费用综合单价（含第三方室内环境检测、开荒保洁）进行结算，结算时不作调整,工程量清单量差、漏项已在投标时做增补，施工过程中不得以少量漏项为由以签证、变更等任何形式增加费用。）。

本标段室内精装部分结算时按照实际装修的套数进行结算。实际装修套数可能会根据政策因素或者销售情况发生变化（全部施工或者全部取消均有可能），实际装修的房号也可能存在不同楼栋、不同单元、不同楼层等分散情况，无论实际装修数量多与少，中标单位不得以减少

潜在利润、订货数量与实际悬殊太大、装修房号分散导致材料运输降效等理由向招标人提出任何费用补偿。

包干总价（户内精装修按每套全费用综合单价包干）包括内容但不限于实施和完成工程所需的：人工费、材料费、机械费、搭设脚手架（含满堂架）工料费用、瓷砖、石材磨边费、材料加工、开槽、防污、防碱、防水及材料所需的各种检测费及试验费、第三方室内有害气体检测费（不限于甲醛检测等等），各种材料的损耗费、运输费、卸车费、水平、垂直运输费、材料场内二次运输费、技术处理费、保管费、损耗费、安装费、缺陷修复费、保险费、合同工期内的赶工费、施工水电费、技术措施费（含混凝土及钢筋混凝土模板及支架费、脚手架费等）、已完工程及设备保护费、安全文明施工费及临时设施费、雨季或异常气候施工措施费、成品及半成品保护费、工程竣工清理费及垃圾外运费、竣工图出图费、现场经费、综合管理费、利润、规费、税金、风险、政策性文件规定及合同包含的应有费用。以及合同明示或暗示的所有一般风险、责任和义务，合同总价已包含按图纸、规范及确保验收需要进行检测的所有检测费用，包括但不限于完成招标工程量清单及设计图纸所示全部内容。包括按东莞市相关政府规定应由乙方购买的所有工程保险，以及合同明示或暗示的所有一般风险、责任和义务，除有特别约定，乙方在实施本项目工程过程中可能产生的各项费用均由乙方承担。

3. 施工区域

4#、5#、6#、8#楼公共区域电梯厅和大堂全部精装修内容，室内批量精装修工程量暂定占可售总户数约 70%。根据图纸预估总的工程量为：A1 户型共 46 户；A3 户型共 21 户；B1 户型共 92 户；B2 户型共 46 户；B4 户型共 60 户；B6 户型共 20 户；B7 户型共 1 户；B8 户型共 1 户；C2 户型共 46 户。具体实际施工房号、施工户数以甲方书面通知为准，数量可能会有调整。

三、合同工期

1. 工期

该项目电梯厅公共区域、大堂装修和室内批量精装修开竣工日期暂定为：（2019 年 12 月 05 日至 2020 年 08 月 26 日，共计 265 天）。

具体工期以中标通知书发放后甲方书面通知进场当天起计，并要求工程进度必须满足项目整体的总施工进度计划要求。工期为日历工期，含节假日、阴雨天、停水停电等所有因素。

对于要求的总工期，乙方每滞后一天，则应承担违约金¥2000 至 20000 元/天。乙方进场后应排布施工进度计划并报甲方审批（总工期及关键节点工期不允许超过本技术要求规定时

理或态度恶劣，招标方可根据影响情况进行 1000 至 20000 元每次处罚。

四、质量标准

本工程质量验收标准： 优良

五、工程承包价格

1、合同价款

币种：人民币

合同总价（大写）： 肆仟叁佰伍拾贰万柒仟贰佰叁拾元伍角捌分。

（小写）：¥ 43,527,230.58 元。

☐ 按施工图纸总价包干不作任何调整；

①公区部分：除符合甲方规定的签证变更外固定总价包干、图纸包干；结算时不作调整，工程量清单量差、漏项已在投标时做增补，施工过程中不得以少量漏项为由以签证、变更等任何形式增加费用。

②室内批量精装部分：除符合丙方规定的签证变更外，按照各户型实际装修套数乘以各户型中标全费用综合单价（含第三方室内环境检测、开荒保洁）进行结算，结算时不作调整，工程量清单量差、漏项已在投标时做增补，施工过程中不得以少量漏项为由以签证、变更等任何形式增加费用。

☐ 除设计变更、现场签证外，可对部分差价进行调整；

各分项造价汇总表：详见后附表

2、项目单价：

■ 详见定标书（招标工程）；

☐ 详见经确认的工程报价单或预算书（非招标工程）；

六、组成合同的文件（以下简称合同文件）

■ 协议书；

■ 特殊条款和补充条款；

■ 通用条款；

■ 合同附件；

■ 中标通知书（适用招投标工程）；

■ 投标文件（适用招投标工程）（包含：技术要求、技术标书编制要求、商务标书编制

程质量保修责任。

十、甲方向乙方承诺按照合同约定的方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

十一、本分包合同甲乙双方约定由双方法人代表或授权代表在下面签署并加盖公章后生效。

甲方：(公章)

法定代表人：

委托代理人：

开户银行：

账号：

乙方：(公章)

法定代表人：

委托代理人：

开户银行：

账号：

合同订立时间： 2019. 12. 1

合同订立地点： 深圳市

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	海南国际创意港二期公寓套房及公区批量精装修工程		结构类型	框架	层数/建筑面积	20128.3 m²
施工单位	深圳市卓航装饰工程有限公司		技术负责人	刘越懿	开工日期	2020.2.5
项目经理	周长印	项目技术负责人	刘越懿	竣工日期	2021.8.26	

序号	项 目	验 收 记 录	验 收 结 论
1	分部工程	共 3 分部，经查 3 分部符合标准及设计要求 3 分部	验收合格
2	质量控制资料核查	共 15 项，经审查符合要求 15 项，经核定符合规范要求 15 项	验收合格
3	主要功能和安全项目抽查	共核查 5 项，符合要求 5 项，共抽查 5 项，符合要求 5 项，经返工处理符合要求 0 项	验收合格
4	观感质量验收 附属设施评定意见	共抽查 4 项，符合要求 4 项，不符合要求 0 项	验收合格
5	综合验收结论	符合设计及施工质量验收规范要求，同意验收	

参加 验收 单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位
	(公章)  单位(项目)负责人:  2021年8月26日	(公章)  监理工程师:  2021年8月26日	(公章)  单位(项目)负责人:  2021年8月26日	(公章)  单位(项目)负责人:  2021年8月26日

五、投标人近两年财务报表汇总表

资产负债表				利润表			
2022 年		2023 年		2022 年		2023 年	
资产规模	资产负债率	资产规模	资产负债率	营业收入	净利润	营业收入	净利润
594267118.02	35.80%	643385579.67	34.33%	1359104562.73	88353839.34	1461174611.02	70959114.78

六、投标人近两年财务报表

1. 2022 年财务报表

深圳市卓航装饰工程有限公司
2022 年度财务报表的
审计报告

深圳日正会计师事务所（普通合伙）

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1、资产负债表	4-5
2、利润表	6
3、所有者权益变动表	7
4、现金流量表	8-9
三、财务报表附注	10-16



深圳日正会计师事务所

SHENZHEN RIZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市福田区竹子林紫竹六路金民大厦 408

电话：(0755) 82879824

深日正审字[2023]第 A018 号

审计报告

深圳市卓航装饰工程有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市卓航装饰工程有限公司财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度的利润表、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，公允反映了深圳市卓航装饰工程有限公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

深圳市卓航装饰工程有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括深圳市卓航装饰工程有限公司 2022 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳市卓航装饰工程有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算深圳市卓航装饰工程有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳市卓航装饰工程有限公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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，就可能导致对深圳市卓航装饰工程有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳市卓航装饰工程有限公司不能持续经营。

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

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



中国注册会计师

王旭东

中国注册会计师

徐利忠

2023 年 3 月 21 日

资产负债表

编制单位:深圳市卓航装饰工程有限公司

单位:人民币元

资 产	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产:			
货币资金	六.1	90,777,887.07	86,362,853.89
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	六.2	170,588,701.28	162,281,656.54
预付款项	六.3	91,318,371.81	68,917,373.92
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	六.4	74,132,183.32	69,841,726.44
存 货	六.5	162,198,672.98	152,978,312.38
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		589,015,816.46	540,381,923.17
非流动资产			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	六.6	5,251,301.56	4,995,901.58
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		5,251,301.56	4,995,901.58
资 产 总 计		594,267,118.02	545,377,824.75

(所附附注系本会计报表的组成部分)

资产负债表（续）

编制单位：深圳市卓航装饰工程有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	六. 7	95,874,633.13	90,174,729.62
预收账款	六. 8	52,865,894.50	50,389,868.67
应付职工薪酬	六. 10	6,736,010.12	6,398,878.29
应交税费		5,848,306.54	5,562,918.49
应付股利		-	-
应付利息		-	-
其他应付款	六. 9	51,402,700.00	49,665,695.29
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		212,727,544.29	202,192,090.36
非流动负债			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		212,727,544.29	202,192,090.36
所有者权益：			
实收资本	六. 11	51,800,000.00	51,800,000.00
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
盈余公积		35,495,153.24	35,495,153.24
未分配利润	六. 12	294,244,420.49	255,890,581.15
归属母公司所有者权益合计			
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		381,539,573.73	343,185,734.39
负债和所有者权益总计		594,267,118.02	545,377,824.75

（所附附注系本会计报表的组成部分）

利润表

编制单位:深圳市卓航装饰工程有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2022年1至12月
一、营业收入	六.13	1,359,104,562.73
二、营业成本	六.13	1,137,618,028.63
营业税金及附加	六.14	4,893,520.70
销售费用	六.15	5,821,524.98
管理费用	六.16	92,704,762.68
财务费用		418,533.26
资产减值损失		-
加:公允价值变动收益		-
投资收益		-
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-
三、营业利润		117,648,192.48
加:营业外收入		198,273.89
减:营业外支出		33,618.73
其中:非流动资产处置损失		
四、利润总额		117,812,847.64
减:所得税费用		29,459,008.30
五、净利润		88,353,839.34
归属于母公司所有者的净利润		88,353,839.34
少数股东损益		-
六、每股收益		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		

(所附附注系本会计报表的组成部分)

现金流量表

编制单位:深圳市卓航装饰工程有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2022年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		1,353,273,543.82
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		9,617,329.90
经营活动现金流入小计		1,362,890,873.72
购买商品、接受劳务支付的现金		1,187,189,931.58
支付给职工以及为职工支付的现金		72,554,511.98
支付的各项税费		41,372,972.68
支付的其他与经营活动有关的现金		5,118,828.44
经营活动现金流出小计		1,306,236,244.68
经营活动产生的现金流量净额		56,654,629.04
二、投资活动产生的现金流量		
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所收回的现金		-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
收到的其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计		-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,239,595.86
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		-
支付的其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计		2,239,595.86
投资活动产生的现金流量净额		(2,239,595.86)
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		-
借款所收到的现金		-
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
偿还债务所支付的现金		-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		50,000,000.00
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		50,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		(50,000,000.00)
四、汇率变动对现金的影响		
		-
五、现金及现金等价物净增加额		
		4,415,033.18
加:期初现金及现金等价物余额		86,362,853.89
六、期末现金及现金等价物余额		
		90,777,887.07

(所附附注系本会计报表的组成部分)

现金流量表（补充资料）

编制单位:深圳市卓航装饰工程有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2022年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润		88,353,839.34
加:资产减值准备		-
固定资产折旧、油气资产所耗、生产性生物资产折旧		1,984,195.88
无形资产摊销		-
长期待摊费用摊销		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减:收益)		-
固定资产报废损失		-
公允价值变动损失		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减:收益)		-
财务费用		-
投资损失(减收益)		-
递延所得税资产减少		-
递延所得税负债增加		-
存货的减少(减增加)		(9,220,360.60)
经营性应收项目的减少(减:增加)		(34,998,499.51)
经营性应付项目的增加(减:减少)		10,535,453.93
其他		-
经营活动产生的现金流量净额		<u><u>56,654,629.04</u></u>
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为股本		-
一年内到期的可转换债券		-
融资租入固定资产		-
3、现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额		90,777,887.07
减:现金的期初余额		86,362,853.89
加:现金等价物的期末余额		-
减:现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额		<u><u>4,415,033.18</u></u>

(所附附注系本会计报表的组成部分)

财务报表附注

2022 年度

金额单位：人民币元

一、公司简介

深圳市卓航装饰工程有限公司（以下简称“本公司”）系经深圳市市场监督管理局批准，于 2014 年 05 月 04 日成立的有限责任公司。公司持有统一社会信用代码为 91440300305940116Y 的营业执照。法定代表人：韩松涛。注册资本人民币 10000 万元。营业期限：自 2014-05-04 起至 2034-05-04 止。公司注册地址：深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟坑优品文化创意园 1 栋 401-412。

经营范围：一般经营项目：室内外装饰工程设计；室内外装饰工程；建筑工程设计咨询；市场营销策划；平面设计；景观设计；模具设计；建材的设计与销售；环境艺术设计及相关技术咨询；展览展示策划；从事广告业务；五金制品、木材制品、计算机软硬件开发；建筑智能化系统软件的研发；新材料新工艺的研发；绿色节能环保材料研发与销售；建筑智能化系统的技术服务；计算机软件的设计、研发及销售；物联网技术的研发；互联网、云计算软件与平台的技术服务；展览陈列工程设计与施工；兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理、物业租赁、自有物业的租赁和管理、房地产开发；医疗器械销售与经营（二类）；国内贸易、经营进出口业务。（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）；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工。特种劳动防护用品销售；交通及公共管理用标牌销售。门窗制造加工；金属门窗工程施工；门窗销售；建筑装饰材料销售；金属制品研发。（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）；道路货物运输站经营。（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：各类工程建设活动；文物保护工程施工；建筑智能化工程施工；消防设施工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；城市配送运输服务（不含危险货物）；道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

三、遵循企业会计准则的声明

公司基于上述编制基础编制的财务报告符合企业会计准则的规定和要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

1. 会计制度：

本公司执行中华人民共和国财政部颁发的《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

2. 会计年度：

以公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

3. 记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

4. 记账基础和计价原则：

本公司会计核算以权责发生制为基础，各项财产按取得时的实际成本计价。各项财产如果发生减值，则按规定计提相应的减值准备。

5. 现金等价物的确定标准：

现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强，易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6. 存货核算方法：

- (1) 存货包括（各种材料、商品、工程施工、低值易耗品、）；
- (2) 存货的核算采取永续盘存制，购入按实际成本计价，发出按个别计价法计价。
- (3) 低值易耗品采用一次摊销法核算。

7. 长期投资的核算方法：

本公司的长期股权投资指其他股权投资，采用下列会计方法：

本公司对被投资公司的投资占该公司有表决权资本 20%以下（不包括 20%）或持有被投资公司有表决权资本 20%以上，但不具有重大影响的，采用成本法；本公司对被投资公司的投资占该公司有表决权资本 20%以上（包括 20%）或具有重大影响的，采用权益法。

决算日，本公司对被投资单位由于市价持续下跌或经营状况恶化等原因导致长期股权投资可收回金额低于其帐面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复时，按可收回金额低于长期股权投资帐面价值的差额计提长期投资减值准备。预计的长期投资减值准备损失计入当年度损益类帐项。

8. 固定资产计价及其折旧方法

(1) 固定资产指使用期限在一年以上的生产经营用实物资产以及单位价值在 2000 元以上、使用期限在两年以上的非生产经营用实物资产。

(2) 固定资产按实际成本计价，折旧采用直线法平均计算，并按固定资产类别估计经济使用年限和估计残值（原值 10%）制定折旧率如下：

类 别	残值率	使用年限（年）	年折旧率（%）
房屋建筑物	10%	20	4.5%

机械设备	10%	10	9%
运输设备	10%	5	18%
办公设备	10%	5	18%
其他设备	10%	5	18%

决算日，本公司对固定资产因市价大幅度下跌、陈旧过时、实体损坏、长期闲置等原因，表明资产已发生减值时，按单项固定资产预计可收回金额低于其账面价值的差额提取固定资产减值准备并计入当期损益类帐项。

9.收入确认原则

(1) 商品的销售是以商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，本公司不再保留对该等商品的继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入和成本能够可靠地计量为标志，确认营业收入的实现。

(2) 劳务销售，以合同总收入和总成本能够可靠的计量，与交易相关的经济利益能够流入企业，劳务的完成程度能够可靠的确定为标志，确认营业收入的实现。

10.企业所得税的会计处理方法

本公司按应付税款法核算企业所得税。

五、税项

本公司适用的主要税种和税率如下：

税 项	计提基础	税 率
增值税	营业收入	9%
城市维护建设税	应交流转税	7%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、会计报表主要项目注释：

1、货币资金

项 目	2022-12-31	
	币种	折合人民币
现 金	RMB	482,376.46
银行存款	RMB	90,295,510.61
合 计		90,777,887.07

2、应收账款

账龄	2022-12-31	
	金额	比例
1 年以内	109,436,827.78	61.19%
1至2年	61,151,873.50	38.81%

合 计	170,588,701.28	100%
-----	----------------	------

3、预付账款

账龄	2022-12-31	
	金额	比例
1年以内	91,318,371.81	100%
合 计	91,318,371.81	100%

4、其他应收款

账龄	2022-12-31	
	金额	比例
1年以内	69,841,726.44	100%
合 计	69,841,726.44	100%

5、存货

项目	2022-12-31	
	金额	跌价准备
工程施工	162,198,672.98	-
合 计	162,198,672.98	-

6、固定资产及累计折旧

项目	2021-12-31	本期增加	本期减少	2022-12-31
原值合计	10,823,110.42	2,239,595.86		13,062,706.28
累计折旧合计	5,827,208.84	1,984,195.88		7,811,404.72
净 值	4,995,901.58			5,251,301.56

7、应付账款

账龄	2022-12-31	
	金额	比例
1年以内	95,874,633.13	100%
合 计	95,874,633.13	100%

8、预收款项

账龄	2022-12-31	
	金额	比例
1年以内	52,865,894.50	100%
合 计	52,865,894.50	100%

9、其他应付款

账龄	2022-12-31	
	金额	比例
1年以内	51,402,700.00	100%
合 计	51,402,700.00	100%

10、应付职工薪酬

项目	2022-12-31
职工工资	5,848,306.54
合 计	5,848,306.54

11、实收资本

投资方	认缴出资额	出资比例	实缴资本
韩松涛	20,720,000.00	40%	20,720,000.00
陈 新	31,080,000.00	60%	31,080,000.00
合 计	51,800,000.00	100%	51,800,000.00

12、未分配利润

项 目	金 额
年初余额	225,890,581.15
加：以前年度追溯调整	-
加：本期净利润	88,353,839.34
减：利润分配	50,000,000.00
其中：提取盈余公积	-
其中：对所有者（股东）的分配	50,000,000.00
其中：其他	-
加：所有者权益内部结转	-

其中：盈余公积弥补亏损

其中：其他

期末余额

294,244,420.49

13、营业收入及成本

主要项目	收入	成本	毛利
主营业务收入	1,359,104,562.73	1,137,618,028.63	221,486,534.10
合计	1,359,104,562.73	1,137,618,028.63	221,486,534.10

14、主营业务税金及附加

主要项目	金额
税金及附加	4,893,520.70
合计	4,893,520.70

15、营业费用

主要项目	金额
营业费用	5,821,524.98
合计	5,821,524.98

16、管理费用

主要项目	金额
管理费用	92,704,762.68
合计	92,704,762.68

七、其他重要事项说明

其他重要事项说明（包括但不限于或有损失、财务承诺、债务重组、持续经营能力）。

（一）、或有事项：

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司无对经营活动有重大影响需特别披露的重大或有事项。

（二）、资产负债表日后事项：

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司无对经营活动有重大影响需特别披露的重大资产负债表日后事项。

（三）、承诺事项：

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司无对经营活动有重大影响需特别披露的重大承诺事

项。

(四)、其他必要披露的事项：

本报告因使用不当造成的相关责任，与签字的注册会计师无关。



营业执照

统一社会信用代码
9144030077162847X3



名称 深圳日正会计师事务所（普通合伙）
类型 普通合伙

执行事务合伙人 汪旭东，徐利忠

成立日期 2005年02月28日

主要经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹六道8号金民大厦408#

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2020年08月31日



证书序号: 0012484

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有入经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所
执业证书

名称: 深圳日正会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 汪旭东

主任会计师: 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区

经营场所: 紫竹六道8号金民大厦408#

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470118

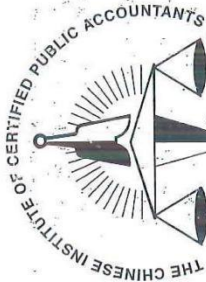
批准执业文号: 深财会〔2005〕13号

批准执业日期: 2005年2月21日

发证机关: 深圳市财政局

二〇〇五年九月一日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

汪旭东

男

1963年09月22日

深圳前海安达会计师事务所

362227630922001

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

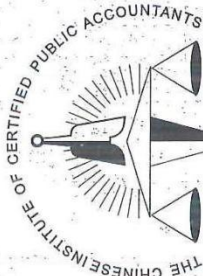
Identity card No.



汪旭东

440300400583

深圳市注册会计师协会



中国注册会计师协会



徐利忠

474701180002

深圳市注册会计师协会



姓名	徐利忠
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1962-11-18
Date of birth	
工作单位	深圳日正会计师事务所
Working unit	
身份证号码	433024196211180031
Identity card No.	



2. 2023 年财务报表

深圳市卓航装饰工程有限公司
2023 年度财务报表的
审计报告

深圳日正会计师事务所（普通合伙）

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1、资产负债表	4-5
2、利润表	6
3、所有者权益变动表	7
4、现金流量表	8-9
三、财务报表附注	10-26



深圳日正会计师事务所

SHENZHEN RIZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市盐田区海山街道鹏湾社区深盐路 2015 号盐田综合保税区沙头角片区工业区 19 栋 1001
电话：(0755) 82879824

深日正审字[2024]第 030 号

审计报告

深圳市卓航装饰工程有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市卓航装饰工程有限公司（以下简称“卓航公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、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，公允反映了卓航公司 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，我们独立于卓航公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

卓航公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括卓航公司 2023 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估卓航公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算卓航公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督卓航公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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，就可能导致对卓航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卓航公司不能持续经营。

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

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



中国注册会计师

汪旭东

中国注册会计师

徐利忠

2024 年 04 月 22 日

资产负债表

编制单位:深圳市卓航装饰工程有限公司

单位:人民币元

资 产	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产:			
货币资金	四. 1	105,832,958.88	90,777,887.07
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	四. 2	185,801,329.84	170,588,701.28
预付款项	四. 3	93,451,852.97	91,318,371.81
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	四. 4	77,128,639.15	74,132,183.32
存 货	四. 5	172,042,126.66	162,198,672.98
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		634,256,907.50	589,015,816.46
非流动资产			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	四. 6	9,128,672.17	5,251,301.56
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		9,128,672.17	5,251,301.56
资 产 总 计		643,385,579.67	594,267,118.02

(所附附注系本会计报表的组成部分)

资产负债表（续）

编制单位：深圳市卓航装饰工程有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	四. 7	95,494,002.40	95,874,633.13
预收账款	四. 8	54,126,817.02	52,865,894.50
应付职工薪酬	四. 9	7,238,565.97	6,736,010.12
应交税费		6,217,402.61	5,848,306.54
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	四. 10	57,810,103.16	51,402,700.00
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		220,886,891.16	212,727,544.29
非流动负债			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		220,886,891.16	212,727,544.29
所有者权益：			
实收资本	四. 11	51,800,000.00	51,800,000.00
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
盈余公积		35,495,153.24	35,495,153.24
未分配利润	四. 12	335,203,535.27	294,244,420.49
归属母公司所有者权益合计		-	-
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		422,498,688.51	381,539,573.73
负债和所有者权益总计		643,385,579.67	594,267,118.02

（所附附注系本会计报表的组成部分）

利润表

编制单位:深圳市卓航装饰工程有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2023年1至12月
一、营业收入	四. 13	1,461,174,611.02
二、营业成本	四. 13	1,259,543,465.65
营业税金及附加	四. 14	5,609,616.37
销售费用	四. 15	7,049,936.77
管理费用	四. 16	93,825,646.15
研发费用		-
财务费用		492,444.06
资产减值损失		-
加: 公允价值变动收益		-
投资收益		-
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-
其他收益		-
三、营业利润		94,653,502.02
加:营业外收入		198,273.89
减:营业外支出		33,618.73
其中:非流动资产处置损失		
四、利润总额		94,818,157.18
减: 所得税费用		23,859,042.40
五、净利润		70,959,114.78
归属于母公司所有者的净利润		70,959,114.78
少数股东损益		-
六、每股收益		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

(所附附注系本会计报表的组成部分)

所有者权益变动表

项 目	2023年度						上年金额						单位：人民币元	
	本年金额						上年金额							
	实收资本	资本公积	归属于母公司所有者权益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	归属于母公司所有者权益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
一、上年年末余额	51,800,000.00	-	-	35,495,153.24	294,244,420.49	381,539,573.73	51,800,000.00	-	-	35,495,153.24	255,890,581.15	343,185,734.39		
加：会计政策变更						-						-		
前期差错更正						-						-		
二、本年初余额	51,800,000.00	-	-	35,495,153.24	294,244,420.49	381,539,573.73	51,800,000.00	-	-	35,495,153.24	255,890,581.15	343,185,734.39		
三、本年增减变动金额	-			-	40,959,114.78	40,959,114.78	-			-	38,353,839.34	38,353,839.34		
(一) 净利润					70,959,114.78	70,959,114.78					88,353,839.34	88,353,839.34		
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失					-	-					-	-		
1、可供出售金融资产公允价值变动净额						-						-		
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						-						-		
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响						-						-		
4、其他					-	-						-		
上述（一）和（二）小计	-				70,959,114.78	70,959,114.78	-				88,353,839.34	88,353,839.34		
(三) 所有者投入和减少资本	-					-	-					-		
1、所有者投入资本						-						-		
2、股份支付计入所有者权益的金额						-						-		
3、其他						-						-		
(四) 利润分配	-			-	(30,000,000.00)	(30,000,000.00)					(50,000,000.00)	(50,000,000.00)		
1、提取盈余公积						-					(50,000,000.00)	(50,000,000.00)		
2、对所有者（或股东）的分配					(30,000,000.00)	(30,000,000.00)								
3、其他						-						-		
(五) 所有者权益内部结转	-			-		-						-		
1、资本公积转增资本						-						-		
2、盈余公积转增资本						-						-		
3、盈余公积弥补亏损						-						-		
4、其他						-						-		
四、本年年末余额	51,800,000.00	-	-	35,495,153.24	335,203,535.27	422,498,688.51	51,800,000.00	-	-	35,495,153.24	294,244,420.49	381,539,573.73		

现金流量表

编制单位:深圳市卓航装饰工程有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2023年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		1,447,222,904.98
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		26,247,995.81
经营活动现金流入小计		<u>1,473,470,900.79</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,290,720,382.45
支付给职工以及为职工支付的现金		79,223,707.69
支付的各项税费		43,368,362.18
支付的其他与经营活动有关的现金		8,896,037.90
经营活动现金流出小计		<u>1,422,208,490.22</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>51,262,410.57</u>
二、投资活动产生的现金流量		
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所收回的现金		-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
收到的其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计		<u>-</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		6,207,338.76
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		-
支付的其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计		<u>6,207,338.76</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(6,207,338.76)</u>
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		-
借款所收到的现金		-
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		<u>-</u>
偿还债务所支付的现金		-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		30,000,000.00
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		<u>30,000,000.00</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(30,000,000.00)</u>
四、汇率变动对现金的影响		
		-
五、现金及现金等价物净增加额		<u>15,055,071.81</u>
加:期初现金及现金等价物余额		<u>90,777,887.07</u>
六、期末现金及现金等价物余额		<u>105,832,958.88</u>

(所附附注系本会计报表的组成部分)

现金流量表（补充资料）

编制单位：深圳市卓航装饰工程有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		70,959,114.78
加：资产减值准备		-
固定资产折旧、油气资产所耗、生产性生物资产折旧		2,329,968.15
无形资产摊销		-
长期待摊费用摊销		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减：收益)		-
固定资产报废损失		-
公允价值变动损失		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减：收益)		-
财务费用		-
投资损失（减收益）		-
递延所得税资产减少		-
递延所得税负债增加		-
存货的减少（减增加）		(9,843,453.68)
经营性应收项目的减少（减：增加）		(20,342,565.55)
经营性应付项目的增加（减：减少）		8,159,346.87
其他		-
经营活动产生的现金流量净额		<u><u>51,262,410.57</u></u>
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为股本		-
一年内到期的可转换债券		-
融资租入固定资产		-
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额		105,832,958.88
减：现金的期初余额		90,777,887.07
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额		<u><u>15,055,071.81</u></u>

（所附附注系本会计报表的组成部分）

深圳市卓航装饰工程有限公司

财务报表附注

截止 2023 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

一、企业的基本情况

深圳市卓航装饰工程有限公司(以下简称“本公司”)系经深圳市市场监督管理局批准,于 2014 年 05 月 04 日成立的有限责任公司。公司持有统一社会信用代码为 91440300305940116Y 的营业执照。法定代表人:韩松涛。注册资本人民币 10000 万元。营业期限:自 2014-05-04 起至 2034-05-04 止。公司注册地址:深圳市龙华区民治街道樟坑社区樟坑优品文化创意园 1 栋 401-412。

经营范围:一般经营项目:室内外装饰工程设计;室内外装饰工程;建筑工程设计咨询;市场营销策划;平面设计;景观设计;模具设计;建材的设计与销售;环境艺术设计及相关技术咨询;展览展示策划;从事广告业务;五金制品、木材制品、计算机软硬件开发;建筑智能化系统软件的研发;新材料新工艺的研发;绿色节能环保材料研发与销售;建筑智能化系统的技术服务;计算机软件的设计、研发及销售;物联网技术的研发;互联网、云计算软件与平台的技术服务;展览陈列工程设计与施工;兴办实业(具体项目另行申报);物业管理、物业租赁、自有物业的租赁和管理、房地产开发;医疗器械销售与经营(二类);国内贸易、经营进出口业务。(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);园林绿化工程施工;体育场地设施工程施工。特种劳动防护用品销售;交通及公共管理用标牌销售。门窗制造加工;金属门窗工程施工;门窗销售;建筑装饰材料销售;金属制品研发。(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);道路货物运输站经营。(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:各类工程建设活动;文物保护工程施工;建筑智能化工程施工;消防设施工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准);城市配送运输服务(不含危险货物);道路货物运输(不含危险货物)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的

《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本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 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

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。

2、记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、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现金、价值变动风险很小的投资。

5、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备:①债务人发生严重的财务困难;②债务人违反合同条款(如偿付

利息或本金发生违约或逾期等)；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将单项金额占期末余额的比例超过 10%的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	以与本公司的关联关系为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	经单独测试无特别风险的不计提

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。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。

（3）坏账准备的转回

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，原确认的减值损失予以转回，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减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

6、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，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。合并方或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，于发生时计入当期损益。

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，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或

原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归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，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。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。

③处置长期股权投资

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

（3）长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、9“非流动非金融资产减值”。

7、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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。

（2）固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20	10	4.5	平均年限法
机器设备	10	10	9	平均年限法
运输工具	5	10	18	平均年限法
电子设备	5	10	18	平均年限法

预计净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) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、9 “非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。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。

(5) 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。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。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。

8、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、9 非流动非金融资产减值。

9、非流动非金融资产减值

(1) 适用范围

本附注所述资产减值主要包括长期股权投资、投资性房地产（不含以公允价值模式计量的投资性房地产）、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产（包括资本化的开发支出）、资

产组和资产组组合、商誉等。

(2) 可能发生减值资产的认定

在资产负债表日，本公司判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(3) 资产可收回金额的计量

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据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较高者确定。

(4) 资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(5) 资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。本公司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为基础确定资产组的可收

回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，公司在认定资产组时，还考虑了公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产持续使用或处置的决策方式等。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

（6）商誉减值

本公司因企业合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。对于因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。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。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，应当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，并按照本附注所述资产组减值的规定进行处理。

10、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与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（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

11、收入

（1）销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：①公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；②公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

(3) 使用费收入

让渡资产使用权使用费收入，在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司、收入的金额能够可靠地计量的条件时，确认为收入的实现。让渡资产使用权金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 利息收入

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

(二) 会计估计变更

本期无会计估计变更

六、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按营业收入的6%、9%、13%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的[3]%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的[2]%计缴。

税种	具体税率情况
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的[7]%计缴。
房产税	按房产原值的70%为纳税基准，使用税率为1.2%。
企业所得税	按应纳税所得额的[25]%计缴。
个人所得税	员工个人所得税由本公司代扣代缴。

七、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；“年初”指 2023 年 1 月 1 日，“年末”指 2023 年 12 月 31 日，“上年”指 2022 年度，“本年”指 2023 年度。

1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	345,293.75	482,376.46
银行存款	105,487,665.13	90,295,510.61
合 计	105,832,958.88	90,777,887.07

2、应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	185,801,329.84	100.00	—	170,588,701.28	100.00	—
合 计	185,801,329.84	100.00	—	170,588,701.28	100.00	—

(2) 按欠款方归集的年末主要公司的应收账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收帐款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳海集团有限公司	工程款	39,928,852.28	1 年以内	21.49	—
东海航空有限公司	工程款	17,682,931.42	1 年以内	9.52	—
中国建筑第二工程局有限公司华南分公司	工程款	16,924,822.16	1 年以内	9.11	—
深圳市天通万年房地产开发有限公司	工程款	15,506,609.34	1 年以内	8.35	—
深圳市禾信金属资源有限公司	工程款	15,250,895.67	1 年以内	8.21	—

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收帐款合计的比例 (%)	坏账准备
合 计		105,294,110.87		56.68	—

3、预付账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的预付账款情况

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	93,451,852.97	100.00	—	91,318,371.81	100.00	—
合 计	93,451,852.97	100.00	—	91,318,371.81	100.00	—

(2) 按欠款方归集的年末主要的预付账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预付帐款合计的比例 (%)	坏账准备
佛山市匠风金属制品有限公司	货款	6,546,261.00	1 年以内	7.00	—
宁波国富商业保理有限公司	货款	4,321,062.49	1 年以内	4.62	—
厦门象盛商业保理有限责任公司	货款	3,869,600.00	1 年以内	4.14	—
广西扶绥亿桉木业有限公司		2,719,939.00	1 年以内	2.91	—
惠州市晶悦软装饰品有限公司	货款	2,626,000.00	1 年以内	2.81	—
合 计		20,082,862.49		21.48	—

4、其他应收款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	77,128,639.15	100.00	—	74,132,183.32	100.00	—
合 计	77,128,639.15	100.00	—	74,132,183.32	100.00	—

(2) 按欠款方归集的年末金额主要的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
深圳华之宇实业发展有限公司	8,105,971.46	1 年以内	10.51	—
深圳市鹏粤达建筑科技有限公司	3,550,000.00	1 年以内	4.60	—
深圳市深星辰科技发展有限公司	2,250,000.00	1 年以内	2.92	—
中国人民解放军 32265 部队保障处 收缴户	1,225,100.13	1 年以内	1.59	—
上海复星医药产业发展有限公司	1,180,000.00	1 年以内	1.53	—
合 计	16,311,071.59		21.15	—

5、存货

项 目	期末数	期初数
工程施工	172,042,126.66	162,198,672.98
合 计	172,042,126.66	162,198,672.98

6、固定资产

固定资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	13,062,706.28	6,207,338.76	—	1,9270,045.04
二、累计折旧		本年新增	本年计提	
累计折旧合计	7,811,404.72	—	2,329,968.15	10,141,372.87
三、账面净值合计	5,251,301.56		—	9,128,672.17

7、应付帐款

(1) 按账龄列示应付帐款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	95,494,002.40	95,874,633.13
合 计	95,494,002.40	95,874,633.13

(2) 按归集的年末金额主要的应付帐款情况

债务人名称	账面余额	账龄	占应付帐款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市万众安建筑劳务有限公司	15,498,830.08	1 年以内	16.23	—

债务人名称	账面余额	账龄	占应付帐款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市鑫宇环检测有限公司	14,530,542.00	1 年以内	15.22	—
海南旺盛玻璃装饰有限公司	9,337,819.53	1 年以内	9.78	—
深圳市卓越绿能科技创新有限公司	7,950,000.00	1 年以内	8.33	—
深圳市合力和科技有限公司	5,708,068.22	1 年以内	5.98	—
合 计	53,025,259.83		55.54	—

8、预收账款

(1) 按账龄列示预收帐款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	54,126,817.02	52,865,894.50
合 计	54,126,817.02	52,865,894.50

(2) 按归集的年末金额主要的预收帐款情况

债务人名称	账面余额	账龄	占预收帐款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市艾沐春天酒店管理有限公司	3,850,000.00	1 年以内	7.11	—
深圳市蓝亭科技股份有限公司	3,740,000.00	1 年以内	6.91	—
深圳市香榭美舍化妆品有限公司	2,600,000.00	1 年以内	4.80	—
南方科技大学医院	2,521,234.01	1 年以内	4.66	—
深圳南海金岸商务咨询合伙企业 (有限合伙)	2,444,524.00	1 年以内	4.52	—
合 计	15,155,758.01		28.00	—

9、应付职工薪酬

项 目	期末数	期初数
工资	6,217,402.61	5,848,306.54
合 计	6,217,402.61	5,848,306.54

10、其他应付款

(1) 按账龄列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	57,810,103.16	51,402,700.00
合 计	57,810,103.16	51,402,700.00

(2) 按归集的年末金额主要的其他应付款

债务人名称	账面余额	账龄	占其他应付款合 计的比例 (%)	坏账 准备
深圳市卓航丽呈酒店管理有限公司	7,110,000.00	1 年以内	12.30	—
韩松涛	6,989,550.81	1 年以内	12.09	—
深圳市蜂巢建筑科技有限公司	5,970,000.00	1 年以内	10.33	—
韩春江	4,877,428.88	1 年以内	8.44	—
深圳市筑禾建筑工程有限公司	3,700,000.00	1 年以内	6.40	—
合 计	28,646,979.69		49.56	—

11、实收资本

143	投资金额	所占比 例(%)			投资金额	所占比 例(%)
韩松涛	20,720,000.00	40	—	—	20,720,000.00	40
陈 新	31,080,000.00	60			31,080,000.00	60
合 计	51,800,000.00	100	—	—	51,800,000.00	100

12、未分配利润

项 目	金 额
年初余额	294,244,420.49
加：以前年度追溯调整	-
加：本期净利润	70,959,114.78
减：利润分配	30,000,000.00
其中：提取盈余公积	-
其中：对所有者（股东）的分配	30,000,000.00
其中：其他	-
加：所有者权益内部结转	-
其中：盈余公积弥补亏损	-
其中：其他	-

期末余额

335,203,535.27

13、营业收入

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,461,174,611.02	1,259,543,465.65	1,359,104,562.73	1,137,618,028.63
合 计	1,461,174,611.02	1,259,543,465.65	1,359,104,562.73	1,137,618,028.63

14、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
税金及附加	5,609,616.37	4,893,520.70
合 计	5,609,616.37	4,893,520.70

15、营业费用

项 目	本年发生额	上年发生额
营业费用	7,049,936.77	5,821,524.98
合 计	7,049,936.77	5,821,524.98

16、管理费用

项 目	本年数	上年数
管理费用	93,825,646.15	92,704,762.68

八、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

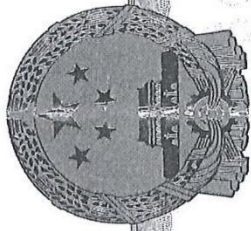
截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

深圳市卓航装饰工程有限公司

2023 年 12 月 31 日



营业执照

统一社会信用代码

9144030077162847X3



名称 深圳日正会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 汪旭东, 徐利忠

成立日期 2005年02月28日

主要经营场所 深圳市盐田区海山街道鹏湾社区深盐路
2015号盐田综合保税区沙头角片区工业
区19栋1001



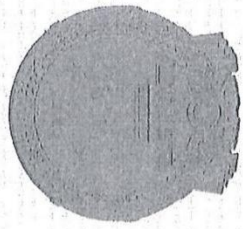
重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下方的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的一维码查询。
3. 各商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2023年11月10日



会计师事务所
执业证书

名称：深圳日正会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：汪旭东
主任会计师：
经营场所：深圳市盐田区海山街道鹏湾社区深盐路2015号盐田综合保税区沙头角片区工业区19栋1001

组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470118
批准执业文号：深财会[2005]13号
批准执业日期：2005年2月21日

发证机关：深圳市财政局
2023年11月15日
中华人民共和国财政部制



证书序号：0020710

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》。

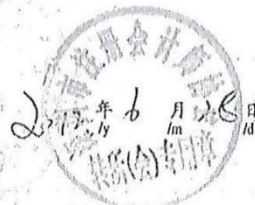


姓名 徐利忠
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1962-11-18
Date of birth
工作单位 深圳日正会计师事务所
Working unit
身份证号码 433024196211180031
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
Year Month Day



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 汪旭东
Full name: 汪旭东
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1963年09月22日
Date of birth: 1963年09月22日
工作单位: 深圳前海发展银行
Working unit: 深圳前海发展银行
身份证号: 362227630922001
Identity card No: 362227630922001








年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 440300400583
No. of Certificate: 4403A0583
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 深圳市注册会计师协会
发证日期: 1999年10月01日
Date of Issuance: 1999年10月01日