

标段编号：2404-440307-04-01-134616007001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：十五运会和残特奥会（龙岗赛区）场馆维修改造工程（信
息化）

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市智宇实业发展有限公司

日期：2024年09月23日

1. 企业业绩（不评审）

投标人自认为最具代表性的同类工程业绩

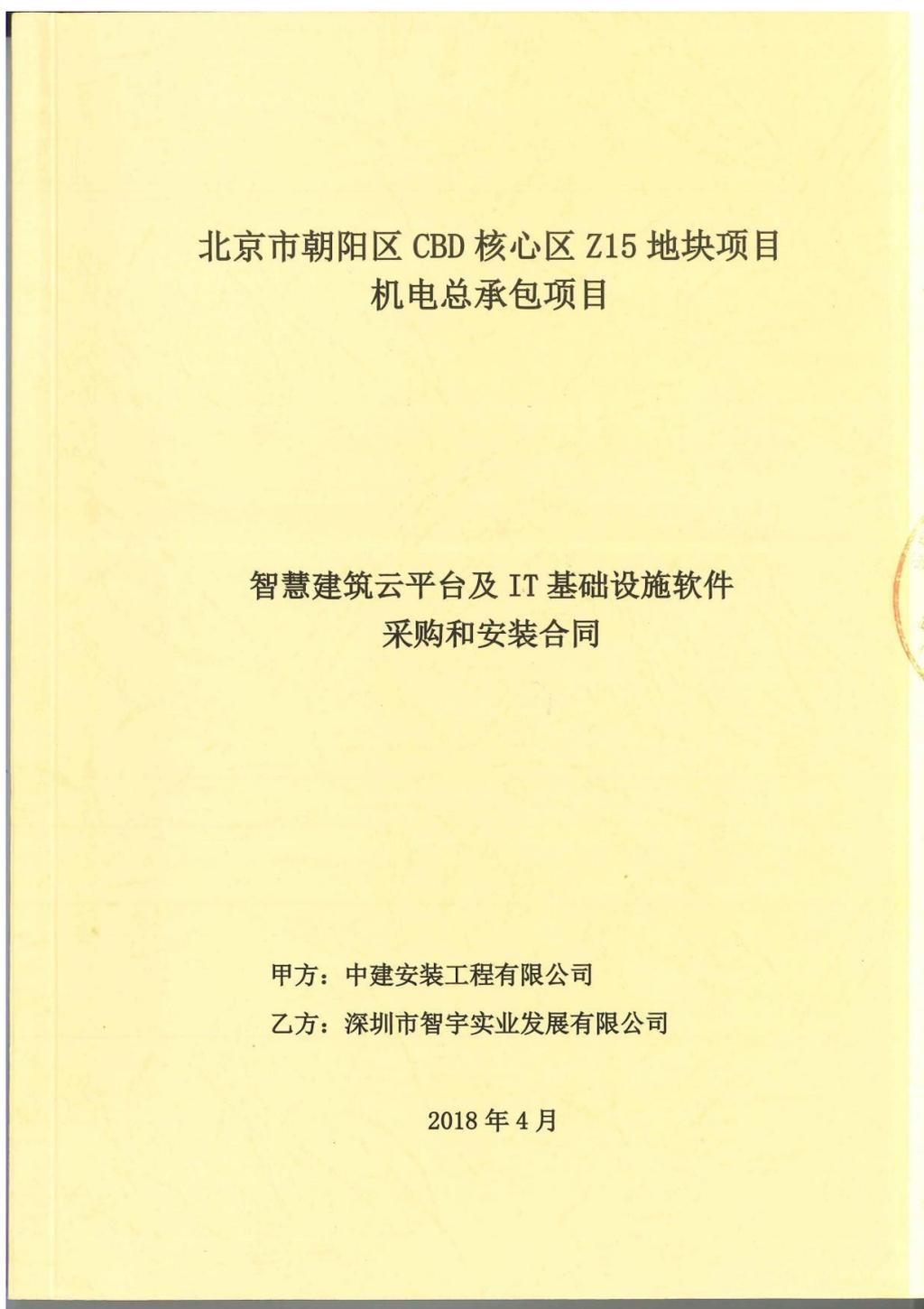
序号	工程名称	建设地点	开竣工日期	合同价格 (万元)	备注
1	北京市朝阳区 CBD 核心区 Z15 地块项目机电总承包项目智慧建筑云平台及 IT 基础设施软件采购和安装合同	北京	2015/07/07 2019/11/22	3039.03	已完工
2	龙华区综合医院项目智能化、10KV 外线及变配电工程	深圳	2021/06/30 2023/05/25	10454.04	已完工
3	深圳清华大学研究院新大楼建设项目智能化工程	深圳	2021/12/01 2022/12/28	5178.96	已完工
4	深圳理工大学建设工程项目智能化工程 II 标	深圳	2023/6/6	6399.60	在建

提供近五年内（从 2019 年 1 月 1 日起至截标）投标人自认为最具代表性的同类工程业绩（不超过 3 项业绩，若提供超过 3 项，统计时只计取前 3 项），对于打包招标、框架协议、集中采购或一个项目签署多份合同等业绩，只认可其中合同额（或规模）最大的一项业绩，投标人应提供具体的合同（或订单），否则不予认可。

注：1、提供合同签订日期为近五年的同类业绩（在建或竣工均可），要求提供中标通知书（若有）、合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方签字盖章页（公章/合同专用章）等）、竣工验收证明（若有）。2、若业绩为总包或多专业业绩，须提供与本次招标工程对应的预算单或结算证明文件。3、若提供业绩为联合体业绩的，合同证明文件未体现分工内容及费用占比的，须额外补充提供联合体业绩分工协议或建设单位出具的盖公章证明文件以证明分工内容及合同金额。4、若为联合体投标，由牵头单位提供同类业绩。

1.1. 北京市朝阳区 CBD 核心区 Z15 地块项目智慧建筑云平台及 IT 基础设施软件采购和安装合同（3039.03 万元）

1.1.1. 合同关键页



智慧建筑云平台及 IT 基础设施软件 采购和安装合同

甲方：中建安装工程有限公司

乙方：深圳市智宇实业发展有限公司

项目名称：北京市朝阳区 CBD 核心区 Z15 地块项目（中信大厦）

建设单位：中信和业投资有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，为保证智慧建筑云平台及 IT 基础设施软件的顺利实施，确保在总体工期要求内完成智慧建筑云平台及 IT 基础设施软件的供货及安装工程特订立本双方协议，以兹遵守。

一、合同范围

本合同范围包括：

乙方根据本合同的规定和要求，向甲方提供智慧建筑云平台及 IT 基础设施软件，具体名称、规格型号、主要技术参数、数量及品牌要求详见附件一（供货清单）；

合同范围包括采购技术文件中所划分的供货范围清单内容和数量中所承担的事项，在合同范围内智慧建筑云平台及 IT 基础设施软件的供应、运送至指定地点、安装、调试及质保等工作；

二、合同工期、交货地点及方式

（1）合同工期：

乙方根据约定的工期节点及《云平台及 IT 基础设施技术方案》，综合现场施工进度计划确保在工期内完成全部施工任务；

乙方需严格按照《云平台及 IT 基础设施技术方案》的供货时间内保质保量完成供货任务；

（2）交货地点

乙方将货物送至北京市朝阳区 CBD 核心区 Z15 地块项目（中信大厦项目），随货提供加盖公章并有送货人签字的当次送货清单，将所供货物交由指定收货人接收。指定

收货人需在收（送）货清单上签字，收（送）货清单一式叁份，三方各保留一份作为最终结算依据。

（3）包装及运输方式

由乙方自定适宜包装。包装必须是无污染可回收利用的，应适用于远距离运输，防潮、防震、防锈、防泄漏确保货物安全无损运抵现场，由于包装不善引起的货物锈蚀、损坏和损失以及因包装不善引发的安全和环境责任均由乙方承担。标的物为危化品的包装物一律由乙方（必须有危化品处理资质）或由乙方委托有危化品处理资质的单位进行回收，乙方不得拒绝，也不得向甲方索取任何费用。

运输方式乙方自定，乙方运输过程中遵守国家道路交通法规等与交通运输有关的法律法规，做好装载及运输中的产品防护及安全措施。合同标的物为关键设备、贵重设备不论是联程转运或其它方式运载，乙方均须制定并落实具体的运输、装卸方案，将设备安全运抵并卸至指定地点。运输过程中造成的产品毁损、灭失等缺陷及其安全问题由乙方承担。

三、合同价款及形式

本合同为 固定单价 合同，其中：

乙方供货暂定合同总价：30390285.2 元（含税）（详见清单）；

四、结算及付款方式、时间

4.1 乙方货款结算及付款方式、时间

4.1.1 甲方预付货款、支付进度货款及运费前，乙方确保已提供货物增值税②（①专用；②普通）发票交甲方项目物资负责人郭恒木，并办理移交手续。乙方汇总开具的增值税发票，须同时提供使用防伪税控系统开具的《销售货物清单》，并在发票联加盖发票专用章。

4.1.2 合同经双方签字盖章生效后，甲方 30 天内预付乙方合同总额的 10% 作为预付款（预付款不抵扣），提供当次货款的全额发票，甲方在 30 天内付至货款的 65%（二期款），收到甲方进度款之后乙方进行调试，甲方在 30 天内支付至到货总额的 95%（三期款），留 5% 余款（四期款）作为质量保证金，如无质量等争议存在，在质量保证期满后 3 个月内无息付清。如有争议，质量保证金有效期延长至争议解决且所有理赔结束时止。

4.1.3 甲方不接受现金等付款方式，将货款、服务费、通过银行转帐、电汇转入本

合同指定的乙开户银行及帐号中,付款时乙除提供增值税发票外,还须提供与支付金额等额的收款收据。

五、材料验收标准、方法、地点及期限

5.1 验收标准

依据国家质量管理标准、相关规范以及本项目《云平台及 IT 基础设施技术方案》中对云平台的相关要求及标准进行验收。

乙方严格按照采购技术文件执行,确保所供软件完全符合招标规定的质量、规格和功能要求,同时符合 HSE (健康、安全、环境) 的要求。

5.2 验收方法

四次付款对应四个阶段,除第一阶段外,合同范围内所供软件到现场安装过程完成后,对照《云平台及 IT 基础设施技术方案》,查看相关的功能模块是否已经提供,如功能模块已经提供,则第二阶段可以通过,该部分主要是保证软件功能到位。到第三阶段,甲方应配合乙方完成软件的功能配置,并对乙方软件中自研功能不完善或技术方案描述不清楚的项目提出书面整改意见,乙方应按照甲方的意见进行完善和修改,修改的范围不得超过技术方案所描述的范围。在乙方完成人员、权限、流程、组态地图、基础物联网、应急预案配置的情况下,可通过第三阶段验收。在第三阶段中,大数据提供初步分析结果,在第四阶段中根据用户详细需求进行深入分析优化。第四阶段主要是根据甲方提出的书面整改意见进行软件优化,完善各种配置、流程、权限,并在数据积累的情况下完成大数据的分析和汇报功能。

乙方应书面发出付款申请,并同时安排相关软件验收事宜,软件验收应按照软件采购清单逐个确认,第二阶段以确认模块是否提供为主,第三阶段以是否提供相关系统配置为主。

所有阶段的验收以监理、业主验收通过为准。

5.3 乙方须随货提供十套完整的技术资料,包括产品说明书、操作手册、图纸等产品资料,部分组件有进口要求的,必须提供该进口产品的报关单复印件及原产地证明,否则不予验收。

六、质量保证金及质保期

质量保证金:最终结算价的 5%;

质保期:贰年,从工程竣工验收合格之日起算。若所供产品在保修期内出现质量

问题,乙方承担质保责任,售后服务包括软件缺陷、故障及招标要求内容功能完善。

质保期内,乙方应在收到甲方故障通知规定 7 个工作日内对问题产品进行修复,若乙方未能在规定的时间履行上述职责,甲方有权委托第三方进行修复、更换,由此产生的费用由乙方承担,甲方可直接从质量保证金中扣除,不足部分甲方仍有向乙方索赔的权利。

质保金返还:质保期满后三个月内无息返还,若质保期内存有任何争议,则质保金有效期延长至争议解决且所有理赔结束时。

七、甲方义务

7.1 甲方需协调乙方与建设单位、监理等单位之间的沟通协调,为乙方的工作提供便利支持;

7.2 甲方需在乙方完成相应供货安装任务后及时与建设单位完成工程量审核确认并申报工程进度款;

7.3 甲方应在收到建设单位工程进度款后及时向乙方支付对应款项。

八、乙方义务

8.1 乙方需严格按照国家质量标准及本项目方案的要求完成本项目智慧建筑云平台及 IT 基础设施软件的供货任务;

8.2 设备在工地交付前的毁损均由乙方承担,乙方需采取各种措施确保工期,并不得因特殊保障措施要求任何费用的增加;

8.3 施工现场需要时,乙方需指派专业人员现场指导完成安装调试工作;

8.4 质保期内,乙方所供产品出现任何质量问题,乙方必须在第一时间配合甲方查找质量原因,并提供招标要求内软件功能完善和修复等质保服务,所需费用已包含在乙方合同价款内。

8.5 乙方需保证其提供的产品拥有完全自主或可自由处分的知识产权,因其提供的产品或服务造成的专利权、商标权、商业秘密等知识产权纠纷,由其自行承担因此导致的一切法律后果及责任,并赔偿甲方由此导致的一切损失。

九、违约责任:

9.1 当甲方有证据证明乙方提供的产品不是合同约定的厂家或品牌的产品,甲方有权立即终止合同,乙方必须赔偿相关损失。如乙方所供产品已安装至工程项目,则乙方还必须承担拆除和重新安装产生的所有费用等。

9.2 乙方提供的产品为合同约定的厂家及品牌产品时,产品质量不合格,由乙方负

责更换质量合格的产品。

9.3 乙方出具的发票必须为正规、合法、内容准确的增值税发票。乙方不能按约定提供增值税发票的，甲方有权不付款，乙方开具虚假增值税发票的，除重新开具正规、合法的增值税发票之外，同时承担由此产生的所有经济损失和法律后果。

9.4 因不可抗力，致使合同无法履行时，按国家有关规定执行。

9.5 因乙方供货迟延导致的工期延误由乙方承担责任。

9.6 如乙方未达到本项目《云平台及 IT 基础设施技术方案》中对云平台的相关要求及标准，甲方有权扣除相应部分支付的货款及安装配合费，并承担甲方的所有损失。

十、其它事项：

10.1 乙方送货单上所标明的单位或所盖公章与本合同签订的乙方单位不一致时，甲方有权拒绝其供货。

10.2 乙方送货清单上的价格、条款等与本合同不一致时，以本合同为准。

10.3 乙方及委托的送货人员在进入甲方的施工现场时要严格遵守施工现场的安全管理制度，如发生意外责任自负。

10.4 乙方对甲方指出的质量问题不认可的，任何一方都可以委托专业鉴定机构检验鉴定，若双方因合同纠纷诉至法院需要对产品质量进行鉴定，由双方协商确定鉴定检验机构或法院指定专业鉴定检验机构，若鉴定检验合格，由甲方承担鉴定检验费用，若鉴定检验不合格，由乙方承担鉴定检验费用。

10.5 乙方需无条件服从甲方的现场管理要求及因违反现场管理要求而遭受的各项处罚。

10.6 乙方货款对甲方享有的债权不得转让。

十一、合同争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由当事人协商解决，协商不成依法向甲方所在地有管辖权的法院起诉。

十二、合同生效、失效和终止：

12.1、本合同自买卖双方签字、盖章起生效，本合同一式捌份，甲方执陆份，乙方执壹份。

12.2 如果因工程设计变更等原因导致合同不能继续履行，甲方应及时以书面形式通知乙方，乙方收到通知后应立即停止生产和供货。乙方继续承担已供材料的质量责

任。

12.3 因一方原因，合同无法继续履行时，应及时通知对方，办理合同终止协议，并由责任方赔偿对方由此造成的经济损失。

12.4 一方严重违反合同条款，则合同的另一方可终止合同，并及时通知对方。

十三、合同组成

如有未尽事宜，双方协商解决并签补充协议，在履行本合同的过程中，所有经买卖双方确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来函件等）均成为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

十四、HSE 其它条款。

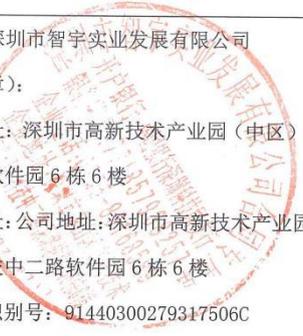
合同附件：

附件一、清单

附件二、《云平台及 IT 基础设施技术方案》

（以下无正文）

(本页仅作为合同签署页)

<p>甲方：中建安装工程有限公司</p> <p>甲方（章）：</p> <p>公司地址：南京市栖霞区文澜路 6 号</p> <p>通讯地址：南京仙林文澜路中建大厦</p> <p>纳税人识别号：913201001348910996</p> <p>开户银行：建设银行南京大行宫支行</p> <p>帐号：3200 1594 1360 5250 0270</p> <p>法定代表人：</p> <p>委托代理人：</p> <p>采购经办人：</p> <p>电话：</p> <p>年 月 日</p>	<p>乙方：深圳市智宇实业发展有限公司</p> <p>乙方（章）：</p> <p>公司地址：深圳市高新技术产业园（中区）科技中二路软件园 6 栋 6 楼</p> <p>通讯地址：公司地址：深圳市高新技术产业园（中区）科技中二路软件园 6 栋 6 楼</p> <p>纳税人识别号：91440300279317506C</p> <p>开户银行：中国银行深圳科技园支行</p> <p>帐号：7718 5793 8257</p> <p>法定代表人：刘三明 </p> <p>委托代理人：马重光</p> <p>年 月 日</p>
--	---

1.1.2. 工程竣工验收备案表



工程竣工验收备案表



备案日期： 2019-12-10

备案编号： 0403市竣2019(装)0043号

备案部门： 北京市住房和城乡建设委员会

工程编码	201505222008		
工程名称	CBD核心区Z15地块项目地下部分（北京市朝阳区CBD核心区Z15地块项目）、CBD核心区Z15地块项目地上部分等5项（CBD核心区Z15地块项目）机电总承包		
本次备案内容	CBD核心区Z15地块项目地下部分（北京市朝阳区CBD核心区Z15地块项目）、CBD核心区Z15地块项目地上部分等5项（CBD核心区Z15地块项目）机电总承包		
本次备案规模	437000.00平方米	合同价格	191009.5093万元
工程类别	装修	工程地址	朝阳区光华路CBD核心区Z15地块
规划许可证号	无规证	规划验收编号	无
消防验收编号	朝公消验字[2018]第1711号	档案预验收编号	城档建安预字[2018]0341
施工许可证号	[2015]施装字0311号		
开工时间 (实际开工时间)	2015-07-07	竣工验收时间 (实际竣工时间)	2019-11-22
单位名称	名称		项目负责人
建设单位	中信和业投资有限公司		梁传新
施工单位	中建安装集团有限公司		丁锐
监理单位	北京远达国际工程管理咨询有限公司		张金涛
勘察单位	北京市勘察设计研究院有限公司		李立
设计单位	北京市建筑设计研究院有限公司		邵韦平
建设单位经办人	沈麒	经办人手机号	15010582577
质量监督机构	北京市建设工程安全质量监督总站	质量监督注册号	京建质字[2015](市)第0338号
备注	本次备案规模为机电总承包工程。		



备案编号：0403 市竣 2019(装)0043 号



工程	1.工程竣工验收备案表;
竣工	2.工程竣工验收报告;
验收	3.法律、行政法规规定应当由规划部门出具的认可文件或者准许使用文件;
	4.法律规定应当由公安消防部门出具的对大型的人员密集场所和其他特殊建设工程验收合格的证明文件;
	5.施工单位签署的工程质量保修书;
备案	6.住宅工程提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》;
	7.建设工程档案预验收意见书;
文件	8.法人承诺书;
	9.法规、规章规定必须提供的其他文件。
目录	

备案部门：北京市住房和城乡建设委员会



备注：

- 1、工程参建各方必须依照法律、法规、规章的有关规定承担各自质量责任，严格履行保修义务。
- 2、供水、供电、供热、供气、绿化、邮电、通讯、安防、卫生防疫等未尽事宜，由建设单位联系相关部门妥善解决。
- 3、人民防空、环境卫生设施、通信、有线广播电视传输覆盖网、环境保护设施、特种设备等工程竣工验收及备案，由建设单位按照有关规定联系相关部门办理。

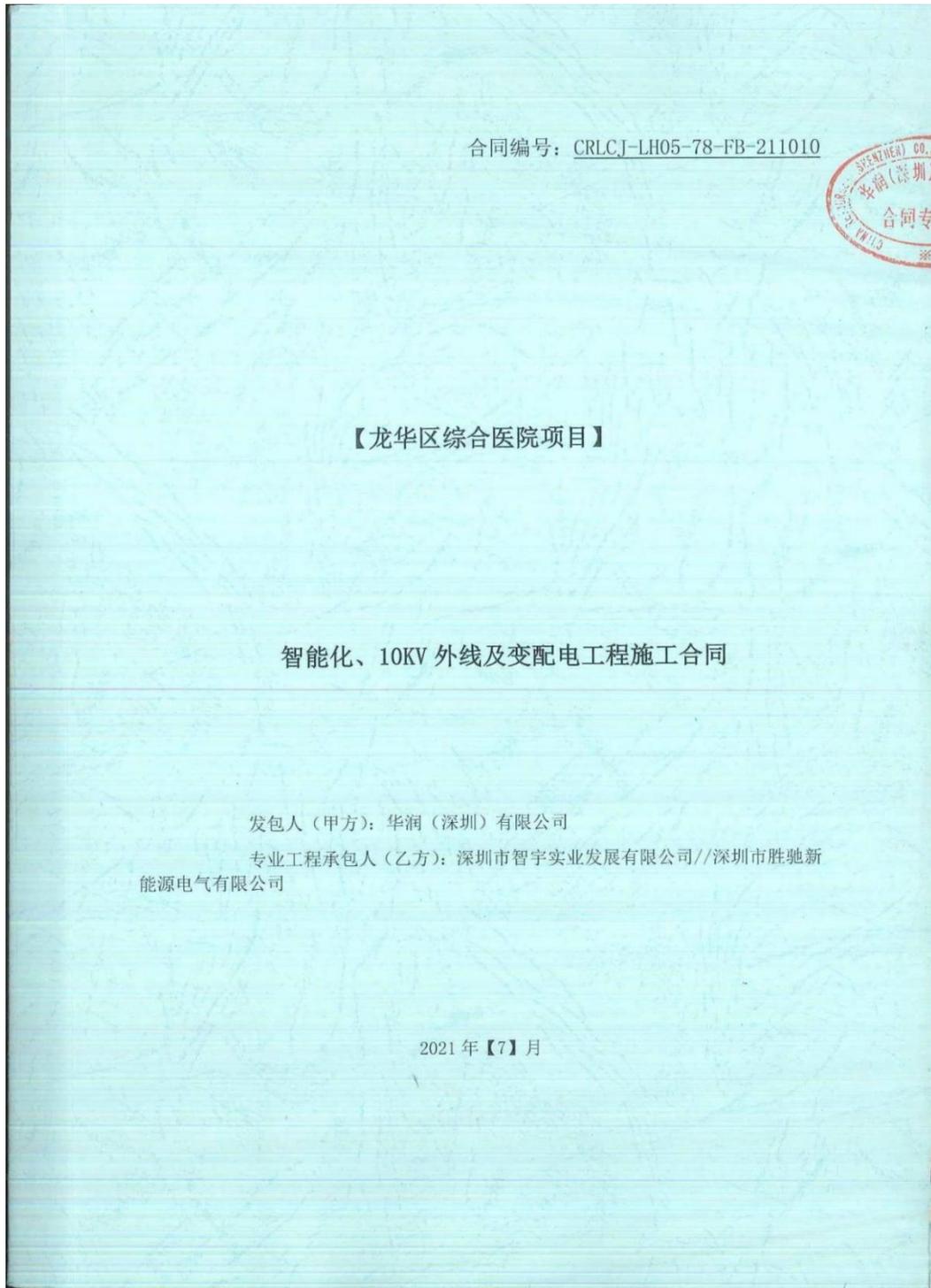
工 程 竣 工 验 收 记 录

工程名称		CBD核心区Z15地块项目	
施工许可文件号	[2013]施建字0494号、[2014]施建字0001号、[2014]施建字0771号、[2015]施建字0311号	工程竣工日期	2019年11月22日
建设规模	437000.00平方米	合同价格	688403.2904(万元)
姓名	单位	职务	
梁传新	中信和业投资有限公司	项目负责人	
李立	北京市勘察设计研究院有限公司	项目负责人	
邵韦平	北京市建筑设计研究院有限公司	项目负责人	
汤才坤	中国建筑股份有限公司-中建三局集团有限公司(联合体)	项目经理	
丁锐	中建安装工程有限公司	项目经理	
张金涛	北京远达国际工程管理咨询有限公司	总监	
验收项目		验收情况	
序号	是否已完成工程设计和合同约定的各项内容	已完成	
1	是否有完整的技术档案和施工管理资料;是否有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告;工程质量检测和功能性试验报告资料;是否已取得城建档案馆预验收文件	档案、资料齐全有效,已取得城建档案馆预验收文件	
2	工程所含单位工程质量验收是否合格	合格	
3	建设单位是否已按合同约定支付了工程款	已按合同支付	
4	施工单位是否已经签署工程质量保修书	已签署	
5	是否有规划行政主管部门出具的认可文件或者准许使用文件	已验收通过	
6	无障碍设施是否已验收合格	已验收合格	
7	对于住宅工程,质量分户验收是否合格	\	
8	对于民用建筑工程,建设单位是否已组织设计、施工、监理单位对节能工程进行了专项验收	已组织专项验收,合格	
9	商品住宅小区和保障性住房工程,建设单位是否已按分期建设方案要求,组织勘察、设计、施工、监理等有关单位对市政公用基础设施和公共服务设施进行了验收	\	
10	规划许可中注明规划绿地情况的建设工程,对附属绿化工程的验收是否合格	合格	
11	是否已在工程明显位置设置了永久性标牌	已设置	
12	建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否已全部整改完毕	已全部整改完成	
13	法律、法规规定的其他验收条件完成情况	已全部完成	

工程竣工 验收意见	经对本工程综合验收,工程质量均满足设计及有关质量验收规范和标准的要求,工程竣工验收合格。	
建设单位	 签字(公章) 2019年11月22日	
勘察单位	中华人民共和国注册土木工程师(岩土) 姓名: 李立 注册号: 11022108-AV04 有效期: 至2021年12月 2019年11月22日	
设计单位	中华人民共和国一级注册建筑师 姓名: 邵韦平 注册号: 1101735-15 有效期: 至2020年03月 2019年11月22日	
施工单位	中华人民共和国一级注册建造师 姓名: 汤才坤 注册号: 42070802862(00) 有效期: 至2021年03月 2019年11月22日	
监理单位	中华人民共和国注册监理工程师 姓名: 张金涛 注册号: 142050802395(00) 有效期: 至2021年03月 2019年11月22日	
专家签字	年月日	

1.2. 龙华区综合医院项目智能化、10KV 外线及变配电工程（10454.04 万元）

1.2.1. 合同关键页



第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区华润置地大厦E座3层

法定代表人：孔小凯

联系人：蒋劲松

联系电话：13554961260

电子邮箱：jiangjingsong@crland.com.cn

专业工程承包人（乙方）：深圳市智宇实业发展有限公司//深圳市胜驰新能源电气有限公司

地址：深圳市南山区高新技术产业园区科技中二路深圳软件园6栋6楼//深圳市龙华区福城街道福民社区核电工业园4号101

法定代表人：刘三明//郑继洪

联系人：张小军//杨东虹

联系电话：18098907991//14778586882

电子邮箱：zhangxiaojun@chinaibt.com //731763851@qq.com

鉴于：

1. 专业工程承包人已明确知悉：2017年10月27日，委托人【深圳市龙华新区政府投资工程项目前期工作办公室、龙华区建筑工务署】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

3. 发包人在本工程中虽是委托人的代建单位，但委托人、发包人、专业工程承包人三方确认：由发包人独自承担本合同中发包方的一切责任，专业工程承包人无权要求委托人及龙华区政府承担任何责任。

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称：龙华区综合医院项目智能化、10kV 外线及变配电工程

工程地点：深圳市龙华区观湖街道樟坑径片区马蹄山东北侧，平安路西南侧。

工程内容：本项目用地呈长条形，占地面积 5.62 万平方米，建筑面积 35.59 万平方米，项目分为南北两个大区，南区建筑物为地下一层，半地下两层，北区建筑物为地下三层，半地下两层，主要为停车场、核医学及设备用房。地上主要由以下部分组成：门诊楼医技楼，地上 6 层，局部 3 层；综合楼地上 15 层，宿舍楼地上 21 层；妇幼住院楼地上 15 层；内科住院楼地上 15 层；外科住院楼地上 15 层。本工程结构体系主要采用现浇钢筋混凝土框架-剪力墙结构体系，其中一栋塔楼与裙楼为剪力墙结构体系，建筑高度 36.5m~74.5m；项目按三级甲等综合医院标准进行建设，规划建设床位 1500 张、车位 2496 个，总投资约 32.79 亿元。本次发包估价约 12917.539399 万元。其中智能化部分约 8765.53034 万元、10KV 外线及变配电部分约 4152.009059 万元。

建筑面积：355900 平方米

工程立项批准文号：深龙华发改(2018)710 号

资金来源：政府投资 100%

二、工程承包范围

包括但不限于智能建筑工程、10KV 外线工程和高低压变配电工程等以及发包人交与承包人的其他工作。所有的细目详见合同图纸、技术要求、工程量清单及合同其他文件，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

1. 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 checked="" 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 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	<input checked="" type="checkbox"/> 10KV 外线工程、变配电工程

2. 市政工程：（在□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	<input type="checkbox"/>

3. 其它工程

∟

三、合同工期

计划开工日期：2021年6月30日（以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准）

计划竣工日期：2022年7月9日

合同工期总日历天数：374

四、工程质量标准

工程质量标准目标：按照国家、广东省、深圳市相关法律法规规范要求进行质量评定和组织验收，符合设计标准，并通过竣工验收达到合格标准。质量目标：合格，配合总承包人获得“鲁班奖”。创优目标：详见第三章合同附件六《技术要求》。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价（含税）为：人民币（大写）壹亿零肆佰伍拾肆万零肆佰贰拾壹元玖角肆分（¥104540421.94元）。（其中智能化部分为70733803.73元由深圳市智宇实业发展有限公司实施，10KV 外线及变配电部分为33806618.21元由深圳市胜驰新能源电器有限公司实施）

其中：

(1) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）（¥/元）；

(2) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）（¥/元）；

(3) 暂列金额：

人民币（大写）陆佰壹拾玖万元（¥6190000.00元）。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外，合同项目单价一经发包人和专业工程承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为：完成该项目的合同内容，包人工、材料、机械，包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明施工措施费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由专业工程承包人自行承担，且已包含于合同价款之内。



十、合同份数

本合同一式壹拾贰份，发包人玖份，承包人叁份。

十一、合同生效

合同订立时间：2021年7月30日

合同订立地点：深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)



(本页为签字页,无正文)



住 所: *

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

Handwritten signature



住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

Handwritten signature



工程技术规范及要求

第一节 基本情况

1. 工程情况

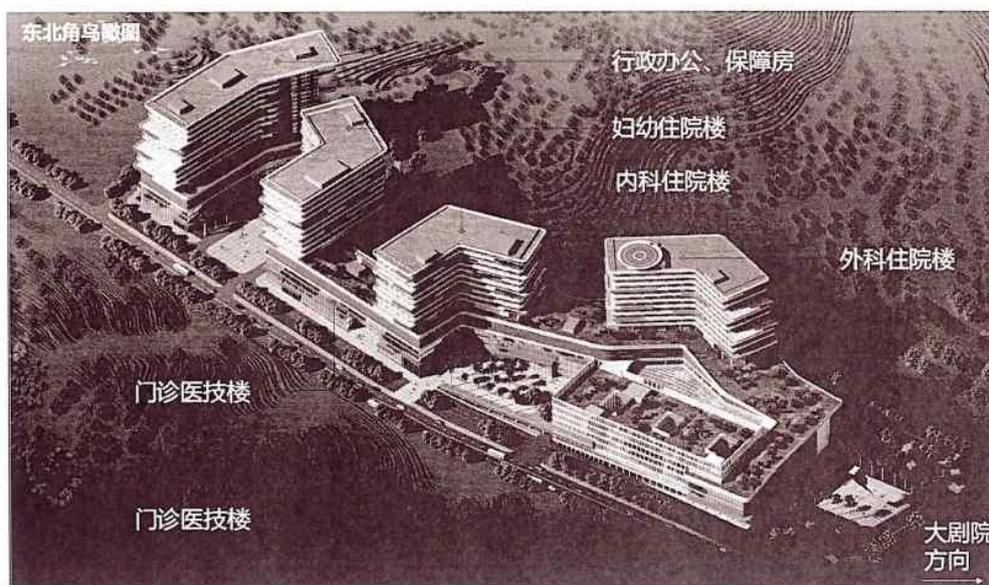
1.1 工程概况

工程名称：龙华区综合医院项目智能化、10kV 外线及变配电工程。

工程地点：深圳市龙华区观湖街道樟坑径片区马蹄山东北侧，平安路西南侧。

项目概况：本项目用地呈长条形，占地面积 5.62 万平方米，建筑面积 35.59 万平方米，项目分为南北两个大区，南区建筑物为地下一层，半地下两层，北区建筑物为地下三层，半地下两层，主要为停车场、核医学及设备用房。地上主要由以下部分组成：门诊楼医技楼，地上 6 层，局部 3 层；综合楼地上 15 层，宿舍楼地上 21 层；妇幼住院楼地上 15 层；内科住院楼地上 15 层；外科住院楼地上 15 层。本工程结构体系主要采用现浇钢筋混凝土框架-剪力墙结构体系，其中一栋塔楼与裙楼为剪力墙结构体系，建筑高度 36.5m~74.5m；项目按三级甲等综合医院标准进行建设，规划建设床位 1500 张、车位 2496 个，总投资约 32.79 亿元。

效果图如下：



1.2 智能化工程概况

龙华综合医院项目智能化工程范围包括信息设施系统（含 IBMS 集成、综合布线、信息网络、公共广播、信息导引及发布、无线对讲、时钟、电梯五方对讲、会议等系统）、安全技术防范系统（含视频监控、入侵报警、电子巡查、门禁一卡通、停车场管理、车位引导等子系统）、建筑设备管理系统（含建筑设备监控、能源监管等子系统）、医疗信息应用系统（含候诊呼叫信号系统、净化区域背景音乐系统、可视对讲系统等子系统）、机房工程（含 UPS 电源、机房设备、主备信息机房装修等）。

1.3 10kV 外线及变配电工程概况

龙华综合医院项目由城市 10kV 电网引入 4 路电缆到本项目高压开关房（4 路电源互为独立电源），四路电源同时工作，互为备用，当一路 10KV 电源故障时，切除部分三级负荷，备用电源自动投入使用，备用电源带全部一、二级负荷。10KV 高压开关房以放射式电缆线路向 10/0.4kV 的变电房馈电。本项目在地面层设置一个 10kV 开闭所，共设置 6 个 10/0.4kV 变电所，项目高压机组及变压器总安装容量为：35300KVA，其中变压器总安装容量 32500KVA。

1#变配电所设于门诊医技楼地下一层，为门诊、医技、外科住院楼及相关地下室供电及为地下供电，变压器安装容量为 2x1600KVA+2x2000KVA；

2#变配电所设于内科住院楼半地下二层，为内科住院楼及相关地下室供电，变压器安装容量为 2x1600KVA+2x2000KVA；

3#变配电所设于妇幼住院楼半地下一层，为妇幼住院楼、行政办公楼及相关地下室供电，变压器安装容量 2x1600KVA+2x1250KVA；

4#变配电所设于中央空调机房旁，为中央空调机房及配套设备供电，变压器安装容量约 4x1250KVA+2x1600KVA；另外中央空调机房还有 2 台 10KV 空调主机，每台容量 1213KW(1400KVA)，总 10KV 容量为 2x1400KVA。

5#变配电所设于保障房半地下一层，为保障房供电，变压器安装容量 1000KVA；

6#充电桩变配电所设于保障房半地下二层，为充电桩，变压器安装容量 2x1600KVA；按总车位 30%设计，每个充电桩功率 7KW；同时土建预留 100%安装条件。

1.4 现场情况

1.4.1. 办公、生活设施

(1) 承包人办公、生活需求自行解决，相关费用在投标报价中综合考虑。

(2) 不允许承包人现场自行建设食堂，承包人用餐自行安排，亦可与总包协商一致由总包统一安排。

1.4.2. 施工用水、用电

1.2.2. 单位（子单位）工程竣工验收报告

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：龙华区综合医院项目智能化、10KV外
线及变配电工程

验收日期：2023年5月25日

建设单位(盖章)：深圳市龙华区建筑工务署、
华润(深圳)有限公司(代建方)


* GD- E1 - 9 1 4 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	龙华区综合医院项目智能化、10kV外线及变配电工程				
工程地点	深圳市龙华区观湖街道樟坑径片区马蹄山东北侧，平安路西南侧	建筑面积	35.59万平方米	工程造价	10454.042194万元
结构类型	框-剪结构	层数	地上:	21	层
			地下:	5	层
施工许可证号	2018-440326-47-01-71730606	监理许可证号			
开工日期	2021-11-09	验收日期	2022-5-25		
监督单位	深圳市龙华区建设工程质量安全监督站	监督编号	FJ2021081		
建设单位	深圳市龙华区建筑工务署、华润（深圳）有限公司（代建方）				
勘察单位	/				
设计单位	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司				
总包单位	深圳市智宇实业发展有限公司//深圳市胜驰新能源电气有限公司				
承建单位（土建）	中建三局第一建筑工程有限责任公司				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	/				
监理单位	深圳市特发工程建设监理有限公司				
施工图审查单位	深圳迪远工程审图有限公司				



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	蒋劲松
副组长	肖德、易曙光
组员	王琦、高鸣、蒋政、杨强、万李伟、肖国军、张绍鹏、彭练军、莫胜光、殷宪伟、章素锋、韩程洪、彭丽红、钟桂荣

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	易曙光	王琦、肖国军、杨强、殷宪伟、张绍鹏
建筑设备安装工程	蒋政	高鸣、万李伟、彭练军、莫胜光、章素锋
工程质控资料	韩程洪	彭丽红、钟桂荣

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

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

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

已完成设计合同约定的各项内容，工程质量符合相关法律法规和工程建设强制性标准。工程技术档案及施工管理资料齐全，主要建筑材料建筑各配件和设备进场试验报告已按要求送检，资料齐全，综合评定合格。








建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
 (公章) 单位(项目)负责人: 2023年5月28日	  总监理工程师: 易曙光 年月日	  单位(项目)负责人: 机电 年月日	 (公章) 单位(项目)负责人: 年月日	(公章) 单位(项目)负责人: 年月日

* GD- E1- 914 / 6 *

1.3. 深圳清华大学研究院新大楼建设项目智能化工程（5178 万元）

1.3.1. 合同关键页

合同编号：CRLCJ-NS01-35-FB-211021

【深圳清华大学研究院新大楼建设项目】

【智能化工程】施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司
专业工程承包人（乙方）：深圳市智宇实业发展有限公司

2021 年【11】月



第一部分合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：

法定代表人：孔小凯

联系人：

联系电话：

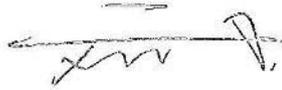
电子邮箱：

传真：

专业工程承包人（乙方）：深圳市智宇实业发展有限公司

地址：

法定代表人：



联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

鉴于：

1. 专业工程承包人已明确知悉：2017年11月16日，委托人【深圳市南山区建筑工务署】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

3. 发包人在本工程中虽是委托人的代建单位，但委托人、发包人、专业工程承包人三方确认：由发包人独自承担本合同中发包方的一切责任，专业工程承包人无权要求委托人及【南山】区政府承担任何责任。

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称：深圳清华大学研究院新大楼建设项目智能化工程

工程地点：深圳市南山区

工程内容：本项目拟建场地位于深圳市南山区科技园，东临粤兴四道，北临高新南九道，西临粤兴五道。总用地面积 15047.58m²，总建筑面积 177718.66 m²。其中总规定建筑面积 127634.39m²，包括教育设施用房及配套服务用房 120060.46m²，社区健康服务中心 1500m²。本项目由 2 座 153.6 米超高层塔楼（A 座、B 座）和四层裙房组成。地下 4 层，地上 32 层，一层和二层为大堂、社康，配套 3~5 层为实验室。A 座 9 层和 22 层为避难层，B 座 7 层和 20 层为避难层，其他为教育设施用房。项目景观设计面积约为 17843.49m²。项目总概算为 176404 万元，本次招标工程估价为 6707.51 万元。

建筑面积： 平方米

工程立项批准文号：深南发改[2017]53 号

资金来源：政府投资 100%

二、工程承包范围

包括但不限于智能建筑工程以及发包人交与承包人的其他工作。所有的细目详见工程量清单、技术要求及合同条款；发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

1. 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 checked="" type="checkbox"/>
地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别： <input type="checkbox"/> 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 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"/>

合同工期总日历天数：182天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：按照国家、广东省、深圳市相关法律法规规范要求质量评定和组织验收，符合设计标准，并通过竣工验收达到合格标准，配合项目整体争创“鲁班奖”。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价（含税）为：人民币（大写）伍仟壹佰柒拾捌万玖仟陆佰伍拾叁元贰角壹分（¥51789653.21元）。

其中：

(1)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

(2)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）壹佰万元（¥1000000.00元）；

(3)暂列金额：

人民币（大写）叁佰贰拾万元（¥3200000.00元）。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外，合同项目单价一经发标人和专业工程承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为：完成该项目的合同内容，包人工、材料、机械，包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明施工措施费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由专业工程承包人自行承担，且已包含于合同价款之内。

本合同项下款项的支付主体为：

委托人支付，款项的申请、审批和支付流程按本合同补充条款的约定执行。

发包人支付，发包人为该项目工程款项拨付的唯一义务人。

最终结算价以建设单位指定第三方审核单位审定价为准，如被政府审核部门（含财政投资评审中心）审核，则以政府审核部门（含财政投资评审中心）审定价为准。

支付方式

1、预付款的支付

- (4) 招标答疑补遗；
 - (5) 本合同第四部分补充条款（如有）；
 - (6) 本合同第三部分的专用条款；
 - (7) 本合同附件；
 - (8) 本合同第二部分的通用条款；
 - (9) 本工程招标文件（含投标报价规定）；
 - (10) 投标文件（包括专业工程承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等）；
 - (11) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
 - (12) 图纸和技术要求；
 - (13) 已标价工程量清单；
 - (14) 工程质量保修书；
- 发包人和专业工程承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件也属于合同的一部分。

八、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

九、双方承诺

- 1、专业工程承包人向发包人承诺，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，并履行本合同所约定的全部义务。
- 2、发包人向专业工程承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

九、合同份数

本合同一式壹拾贰份，发包人玖份，专业工程承包人叁份。

十、合同生效

合同订立时间：2021年12月08日
合同订立地点：深圳市
本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(本页为“深圳清华大学研究院新大楼建设项目智能化工程施工合同”签字页，无正文)

发包人：(公章)



住所：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

邮政编码：

蒋慕川

承包人：(公章)

住所：

法定代表人：

委托代理人：

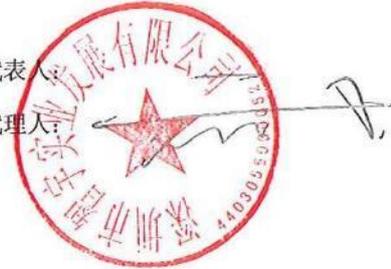
电话：

传真：

开户银行：

账号：

邮政编码：



第二章 工程范围与界面

1. 工程范围

本工程范围及介绍只是概括，并不能视为完整无缺的，承包单位必须按照招标图纸、招标文件、工程量清单及本技术要求所载要求，特别是图纸去完全了解本工程的实际范围，完成包括信息设施系统、公共安全系统、建筑设备监控管理、智能化集成系统、机房工程（安防控制室、弱电网络总机房、数据实验室）、信息化应用系统等。

1.1 有关工程包括以下工作：

(1) 智能化预留预埋及封堵：

- A. 二次结构：负责所有智能化专业电线管（穿带丝）及接线箱/盒的预留预埋；负责承包安装范围内的智能化管线穿砌体墙的洞口/套管的预留预埋及开孔。
- B. 负责承包范围内的智能化管线套管内封堵。
- C. 负责施工图和变更图纸中承包范围内墙面、地面管线的开槽和敷设。
- D. 对进场前土建总承包商或机电承包商已完成的智能化预留预埋进行复核：
- E. 发现不符合土建施工当时的预留预埋施工图纸的，及时书面向业主及监理提出，配合土建总承包商整改处理。
- F. 发现符合土建施工当时的预留预埋图纸但不符合招标施工图的，由智能化承包商负责按进场后的施工图后开洞，智能化承包商需仔细探勘现场情况及招标图纸，中标进场前土建工程已完成的楼板、墙体所需的开洞、开槽及封堵在投标报价中综合考虑，结算时不单列项。
- G. 若中标进场前砌筑工程已施工而砌筑墙未为智能化管线预留穿墙洞或预埋电气导管，则由智能化承包商负责按进场后的施工图后开洞及二次预埋，智能化承包商需仔细探勘现场情况及招标图纸，中标进场前土建工程已完成的砌筑墙体所需的开洞及封堵费用在投标报价中综合考虑，结算时不单列项。

(2) 智能化系统工程供应及安装：

供应及安装智能化系统：包括但不限于一次机电及二次机电范围内的室外智能化工程及接驳市政通信主干路由的管沟与管井施工、信息接入系统、信息网络系统、综合布线系统、有线电视系统、信息导引及发布系统、无线 WIFI 覆盖系统、无线对讲系统、电梯五方对讲系统、会议系统、视频安防监控系统、入侵报警系统、出入口控制系统、电子巡查系统、停车场管理系统、车位引导与反向寻车系统、通道闸及访客管理系统、建筑设备监控/能效监管及计量系统、智能化集成系统、精装修区域配套弱电系统、机房工程、信息化应用系统、多媒体会议系统、大堂背景音乐系统等，包括多媒体信息箱、配管布线、各类系统所涉及之设备、UPS 电源、精密空调、弱电系统及设备接地等设备、管线等采购、接驳、安装及调试；有关应用程序的编程及免费永久授权使用。

1.3.2. 单位（子单位）工程竣工验收报告

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称： 深圳清华大学研究院新大楼建设项目
施工总承包工程

验收日期： 2022 年 12 月 28 日

建设单位(盖章)： 深圳市南山区建筑工务署/华润(深圳)有限公司



* GD- E1 - 914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深圳清华大学研究院新大楼建设项目施工总承包工程				
工程地点	深圳市南山区高新九道、粤兴四道和粤兴五道围合区域	建筑面积	177718.66m ²	工程造价	691674210.63元
结构类型	框架-核心筒结构	层数	地上：32 地下：4		层 层
施工许可证号	2019-1116	监理许可证号	E144001959		
开工日期	2018年11月1日	验收日期	2022年12月28日		
监督单位	深圳市南山区建设工程监督检验站	监督编号	2019081		
建设单位	深圳市南山区建筑工务署/华润(深圳)有限公司				
勘察单位	深圳地质建设工程公司				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	深圳市建工集团股份有限公司				
承建单位(土建)	深圳市建工集团股份有限公司				
承建单位(设备安装)	深圳市建工集团股份有限公司				
承建单位(装修)	深圳市建工集团股份有限公司				
监理单位	深圳市特发工程建设监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市迪远工程审图有限公司				



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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	方华 张爱华 杨鹏 陈三波
副组长	侯光华 蒋晓晖 何志宏 孟薄萍 秦晶 谢志伟 游承都
组员	潘名松 肖小平 谭文恺 鲍建宏 周杰 李少雄 李正升 曾增城 杜文鑫 魏丁 赵良亮 金军 刘振飞 王哲 张钊 黄翔 聂其星 钟朝晖 张晓铃 张冯飞 曹天华 李金恺 冯鼎 陈文桦

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	方华	陈三波 侯光华 蒋晓晖 何志宏 肖小平 谢志伟 鲍建宏 周杰 李少雄 李磊 姚霞光 曾增城 李正升 杜文鑫 魏丁 金军 刘振飞 王哲 张钊 邓谦和 龚志道 李勇军 向军 罗登林 赵良亮 邓思亮 张靖 曹天华 李金恺 冯鼎
建筑设备安装工程	游承都	谭文恺 古海波 粟军红 周良辉 甘志锋 符国章 刘佩 黄翔 聂其星 钟朝晖 张晓铃 张冯飞
工程质控资料	谢志伟	陈文桦 陈文龙 唐茂权 张琛玮 邬路霞 李嘉琪 刘慧 刘洪 向枚方 焦宇浩

(二) 验收程序

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



* GD- E1 - 914 / 3 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

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



* GD- E1 - 914 / 4 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论：
 该工程经建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位共同组成各专业验收组进行现场实体验收，由南山区质量监督检验站全过程监督验收。在整个全过程施工中，各参建单位均能认真履行工程合同，严格执行工程建设相关标准和强制性标准规范要求。

本工程共分为地基与基础工程、主体结构工程、建筑装饰装修工程、屋面工程、建筑节能、室外工程、幕墙工程、通风空调工程、建筑给水排水及供暖工程、建筑电气工程、智能建筑工程、园林景观工程等等工程共12个分部工程，本单位工程各分部工程质量验收合格，质量控制资料核查记录齐全，安全和使用工程检验资料核查记录符合要求，观感质量验收为好。单位工程质量验收合格。



中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
 姓名: 孟薄萍
 注册号: 4405557-AY001
 有效期: 至2025年6月

中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名: 秦晶
 注册号: 4401870-068
 有效期: 至2024年6月

中华人民共和国注册监理工程师
 蒋晓晖
 注册号44003499
 有效期2025.04.14
 深圳市特发工程建设监理有限公司

建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
 (公章) 单位(项目)负责人:  2022年2月28日	 (公章) 总监理工程师:  2022年12月28日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2022年12月28日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2022年12月28日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2022年12月28日

* GD- E1 - 914 / 6 *

1.4. 深圳理工大学建设工程项目智能化工程 II 标（6399.60 万元）

1.4.1. 合同关键页



合同协议书

发包人（全称）：深圳市建筑工务署工程管理中心

承包人（全称）：深圳市智宇实业发展有限公司

项目经理姓名：刘三明 资格等级：机电工程专业一级 证书号码：粤 1442006200701993

本工程于2023年4月4日公开招标，确定由承包人承建。

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程建设施工事项协商一致，订立本协议。

一、工程概况

工程名称：深圳理工大学建设工程项目智能化工程II标

工程地点：位于深圳市光明区新湖街道，公常路南侧、北圳路东侧，西侧邻近在建的中山大学深圳校区，东侧邻近光明森林公园；

工程内容：深圳理工大学整个项目的综合布线系统（设备网）、计算机网络系统（设备网）、充电桩监控管理系统、安全防范综合管理平台、视频监控系统（含高空抛物监控系统）、入侵报警及紧急求助系统、电子巡查系统、出入口控制系统（含速通门系统）、停车场管理系统、建筑设备管理平台、建筑设备监控系统、多功能会议系统、能源管理系统（含远程抄表系统）、空气质量监测系统、智能照明系统、机房工程、UPS电源系统、弱电综合管网工程等，具体内容包括但不限于以上工程的深化设计、采购、安装调试、相关软件供应、编程、备品备件、用户培训、验收及售后服务、报装及申请备案等手续等。

结构形式：框架-剪力墙结构

层 / 幢： /

建筑面积：562000平方米

工程立项批准文号：深发改【2020】467号

资金来源：政府投资

二、工程承包范围

深圳理工大学整个项目的综合布线系统（设备网）、计算机网络系统（设备网）、

充电桩监控管理系统、安全防范综合管理平台、视频监控系统（含高空抛物监控系统）、入侵报警及紧急求助系统、电子巡查系统、出入口控制系统（含速通门系统）、停车场管理系统、建筑设备管理平台、建筑设备监控系统、多功能会议系统、能源管理系统（含远程序抄表系统）、空气质量监测系统、智能照明系统、机房工程、UPS 电源系统、弱电综合管网工程等，具体内容包括但不限于以上工程的深化设计、采购、安装调试、相关软件供应、编程、备品备件、用户培训、验收及售后服务、报装及申请备案等手续等。

三、合同工期

计划开工日期：2023 年 4 月 30 日（以监理人签发的开工令日期为准）

计划竣工日期：2024 年 12 月 10 日

合同工期总日历天数：576（计划开竣工日期与合同工期总日历天数不一致的以总日历天数为准）

节点工期：

1、2023 年 11 月 30 日完成施工总承包 I 标段范围内全部智能化施工内容；

2、2023 年 12 月 31 日完成 16~18#本科书院、19#学研楼、20#重点实验室、22~23#硕博公寓、25 栋综合楼智能化工程竣工验收。

四、工程质量标准

工程质量标准目标：符合工务署标准的合格工程

五、合同价款及支付方式

人民币（大写）陆仟叁佰玖拾玖万陆仟元整（¥ 63996000.00 元）；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）壹佰壹拾壹万贰仟捌佰捌拾伍元陆角贰分（¥ 1112885.62 元）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写） 叁佰柒拾伍万元整 （¥ 3750000.00 元）；

（5）奖励金：

人民币（大写） / （¥ / 元）。

最终结算价格以下列勾选方式为准：

《深圳市财政预算和投资评审中心评审报告》的评审结论；

支付方式

1、 预付款的支付

本工程开工预付款为合同价（不含暂列金额和奖励金）的 20 %即 1204.92 万元（人民币）。在本合同协议书生效后，承包人应依照合同约定提交与预付款等额的开工预付款担保；在监理人签发开工预付款证书并报发包人后 14 天内，办理支付手续并提交给相关付款部门。

开工预付款在期中支付证书的累计金额达到合同价的 35%（不含预付款）之后，开始按工程进度以固定比例（即每完成合同价的 1%，扣回开工预付款的 2%）分期从各月的期中支付证书中扣回，全部金额在期中支付证书的累计金额达到合同价的 85%时扣完。

2、 工程进度款的支付

进度款的支付需依据监理人签发的期中支付证书办理支付手续并提交相关付款部门，累计月支付金额达到合同价（不含暂列金额和奖励金）85%时暂停支付。工程竣工验收后，且承包人按照合同要求提供竣工结算资料后，付至合同价（不含暂列金额和奖励金）的 90%。

经发包人确认的工程变更实施后的支付比例为 60 %【通常可设置为 60%-70%】。

工程竣工结算后，支付到审定工程结算总额的 97%，留下 3%的保修金。

3、 保修金的退还

质量保修金待在工程质量验收满二年后第 14 天内且无任何质量问题时，在经监理人核证的最后支付证书中退还给承包人。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称： 深圳市智宇实业发展有限公司农民工工资专用账户

工人工资款支付专用账户开户银行： 中国建设银行深圳科苑支行

工人工资款支付专用账户号： 44250100002300004048-0006

本工程签约合同价中工人工资款比例为：18%。

七、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

1. 合同协议书及双方签认的补充协议；
2. 中标通知书（详见附件1）；
3. 投标函及其附件（含承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等，如果有）；
4. 招标文件中的投标报价规定；
5. 专用合同条款（含招标文件补遗书中与此有关的部分，如果有）；
6. 通用合同条款；
7. 技术标准和规范（含招标文件补遗书中与此有关的部分，如果有）；
8. 图纸（含招标文件补遗书中与此有关的部分，如果有）；
9. 标价的工程量清单；
10. 工程质量保修书（详见附件4）；
11. 双方认为应作为合同构成的其它文件。

八、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

九、双方承诺

- 1、承包人向发包人承诺，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，并履行本合同所约定的全部义务。
- 2、发包人向承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

十、合同份数

本合同一式 12 份，正本 2 份，发包人 1 份，承包人 1 份，副本 10 份，发包人 6 份，承包人 4 份。

十一、合同生效

合同订立时间：_____ 2023 _____ 年 _____ 6 _____ 月 _____ 15 _____ 日

合同订立地点：_____ 深圳市罗湖区鸿昌广场 6 楼 _____

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

发 包 人：深圳市建筑工务署工程管理
中心（公章）

住 所：深圳市罗湖区鸿昌广场
6 楼 合同专用章

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：深圳市智宇实业发展
有限公司（公章）

住 所：深圳市南山区高新技术产业
园区科技中二路深圳软件
园 6 栋 6 楼

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：

备案意见：

经 办 人：

备案机构（公章）

年 月 日

2. 拟派项目经理业绩（不评审）

序号	工程名称	建设地点	开竣工日期	合同价格 (万元)	备注
1	深圳清华大学研究院新大楼建设项目智能化工程	深圳	2021/12/01 2022/12/28	5178.96	已完工

提供近五年内（从 2019 年 1 月 1 日起至截标）投标人拟派项目经理自认为最具代表性的同类工程业绩（不超过 1 项业绩，若所提供业绩超过 1 项，统计时只计取前 1 项业绩）。

注：1、业绩为已竣工业绩，要求提供合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方签字盖章页（公章/合同专用章）等）、此外必须提供规范的竣工验收证明（各方公章、签字齐全），时限以竣工验收日期为准。2、若业绩为总包或多专业业绩，须提供与本次招标工程对应的预算单或结算证明文件。3、若竣工验收证明无法体现为项目经理业绩，可提供建设单位出具的盖公章担任项目经理任职证明、施工许可证明文件或其他证明文件等。

2.1. 深圳清华大学研究院新大楼建设项目智能化工程（5178 万元）

2.1.1. 合同关键页

合同编号：CRLCJ-NS01-35-FB-211021

【深圳清华大学研究院新大楼建设项目】

【智能化工程】施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司
专业工程承包人（乙方）：深圳市智宇实业发展有限公司

2021 年【11】月



第一部分合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：

法定代表人：孔小凯

联系人：

联系电话：

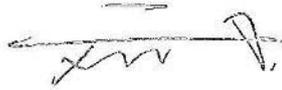
电子邮箱：

传真：

专业工程承包人（乙方）：深圳市智宇实业发展有限公司

地址：

法定代表人：



联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

鉴于：

1. 专业工程承包人已明确知悉：2017年11月16日，委托人【深圳市南山区建筑工务署】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

3. 发包人在本工程中虽是委托人的代建单位，但委托人、发包人、专业工程承包人三方确认：由发包人独自承担本合同中发包方的一切责任，专业工程承包人无权要求委托人及【南山】区政府承担任何责任。

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称：深圳清华大学研究院新大楼建设项目智能化工程

工程地点：深圳市南山区

工程内容：本项目拟建场地位于深圳市南山区科技园，东临粤兴四道，北临高新南九道，西临粤兴五道。总用地面积 15047.58m²，总建筑面积 177718.66 m²。其中总规定建筑面积 127634.39m²，包括教育设施用房及配套服务用房 120060.46m²，社区健康服务中心 1500m²。本项目由 2 座 153.6 米超高层塔楼（A 座、B 座）和四层裙房组成。地下 4 层，地上 32 层，一层和二层为大堂、社康，配套 3~5 层为实验室。A 座 9 层和 22 层为避难层，B 座 7 层和 20 层为避难层，其他为教育设施用房。项目景观设计面积约为 17843.49m²。项目总概算为 176404 万元，本次招标工程估价为 6707.51 万元。

建筑面积： 平方米

工程立项批准文号：深南发改[2017]53 号

资金来源：政府投资 100%

二、工程承包范围

包括但不限于智能建筑工程以及发包人交与承包人的其他工作。所有的细目详见工程量清单、技术要求及合同条款；发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

1. 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 checked="" type="checkbox"/>
地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别： <input type="checkbox"/> 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 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"/>

合同工期总日历天数：182天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：按照国家、广东省、深圳市相关法律法规规范要求质量评定和组织验收，符合设计标准，并通过竣工验收达到合格标准，配合项目整体争创“鲁班奖”。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价（含税）为：人民币（大写）伍仟壹佰柒拾捌万玖仟陆佰伍拾叁元贰角壹分（¥51789653.21元）。

其中：

(1)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

(2)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）壹佰万元（¥1000000.00元）；

(3)暂列金额：

人民币（大写）叁佰贰拾万元（¥3200000.00元）。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外，合同项目单价一经发包人和专业工程承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为：完成该项目的合同内容，包人工、材料、机械，包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明施工措施费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由专业工程承包人自行承担，且已包含于合同价款之内。

本合同项下款项的支付主体为：

委托人支付，款项的申请、审批和支付流程按本合同补充条款的约定执行。

发包人支付，发包人为该项目工程款项拨付的唯一义务人。

最终结算价以建设单位指定第三方审核单位审定价为准，如被政府审核部门（含财政投资评审中心）审核，则以政府审核部门（含财政投资评审中心）审定价为准。

支付方式

1、预付款的支付

- (4) 招标答疑补遗；
 - (5) 本合同第四部分补充条款（如有）；
 - (6) 本合同第三部分的专用条款；
 - (7) 本合同附件；
 - (8) 本合同第二部分的通用条款；
 - (9) 本工程招标文件（含投标报价规定）；
 - (10) 投标文件（包括专业工程承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等）；
 - (11) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
 - (12) 图纸和技术要求；
 - (13) 已标价工程量清单；
 - (14) 工程质量保修书；
- 发包人和专业工程承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件也属于合同的一部分。

八、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

九、双方承诺

- 1、专业工程承包人向发包人承诺，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，并履行本合同所约定的全部义务。
- 2、发包人向专业工程承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

九、合同份数

本合同一式壹拾贰份，发包人玖份，专业工程承包人叁份。

十、合同生效

合同订立时间：2021年12月08日
合同订立地点：深圳市
本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(本页为“深圳清华大学研究院新大楼建设项目智能化工程施工合同”签字页，无正文)

发包人：(公章)



住所：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

邮政编码：

蒋慕川

承包人：(公章)

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

邮政编码：



第二章 工程范围与界面

1. 工程范围

本工程范围及介绍只是概括，并不能视为完整无缺的，承包单位必须按照招标图纸、招标文件、工程量清单及本技术要求所载要求，特别是图纸去完全了解本工程的实际范围，完成包括信息设施系统、公共安全系统、建筑设备监控管理、智能化集成系统、机房工程（安防控制室、弱电网络总机房、数据实验室）、信息化应用系统等。

1.1 有关工程包括以下工作：

(1) 智能化预留预埋及封堵：

- A. 二次结构：负责所有智能化专业电线管（穿带丝）及接线箱/盒的预留预埋；负责承包安装范围内的智能化管线穿砌体墙的洞口/套管的预留预埋及开孔。
- B. 负责承包范围内的智能化管线套管内封堵。
- C. 负责施工图和变更图纸中承包范围内墙面、地面管线的开槽和敷设。
- D. 对进场前土建总承包商或机电承包商已完成的智能化预留预埋进行复核：
- E. 发现不符合土建施工当时的预留预埋施工图纸的，及时书面向业主及监理提出，配合土建总承包商整改处理。
- F. 发现符合土建施工当时的预留预埋图纸但不符合招标施工图的，由智能化承包商负责按进场后的施工图后开洞，智能化承包商需仔细探勘现场情况及招标图纸，中标进场前土建工程已完成的楼板、墙体所需的开洞、开槽及封堵在投标报价中综合考虑，结算时不单列项。
- G. 若中标进场前砌筑工程已施工而砌筑墙未为智能化管线预留穿墙洞或预埋电气导管，则由智能化承包商负责按进场后的施工图后开洞及二次预埋，智能化承包商需仔细探勘现场情况及招标图纸，中标进场前土建工程已完成的砌筑墙体所需的开洞及封堵费用在投标报价中综合考虑，结算时不单列项。

(2) 智能化系统工程供应及安装：

供应及安装智能化系统：包括但不限于一次机电及二次机电范围内的室外智能化工程及接驳市政通信主干路由的管沟与管井施工、信息接入系统、信息网络系统、综合布线系统、有线电视系统、信息导引及发布系统、无线 WIFI 覆盖系统、无线对讲系统、电梯五方对讲系统、会议系统、视频安防监控系统、入侵报警系统、出入口控制系统、电子巡查系统、停车场管理系统、车位引导与反向寻车系统、通道闸及访客管理系统、建筑设备监控/能效监管及计量系统、智能化集成系统、精装修区域配套弱电系统、机房工程、信息化应用系统、多媒体会议系统、大堂背景音乐系统等，包括多媒体信息箱、配管布线、各类系统所涉及之设备、UPS 电源、精密空调、弱电系统及设备接地等设备、管线等采购、接驳、安装及调试；有关应用程序的编程及免费永久授权使用。

2.1.2. 单位（子单位）工程竣工验收报告

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：深圳清华大学研究院新大楼建设项目
施工总承包工程

验收日期：2022年12月28日

建设单位(盖章)：深圳市南山区建筑工务署/华润(深圳)有限公司



* GD- E1 - 914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深圳清华大学研究院新大楼建设项目施工总承包工程				
工程地点	深圳市南山区高新九道、粤兴四道和粤兴五道围合区域	建筑面积	177718.66m ²	工程造价	691674210.63元
结构类型	框架-核心筒结构	层数	地上：32		层
			地下：4		层
施工许可证号	2019-1116	监理许可证号	E144001959		
开工日期	2018年11月1日	验收日期	2022年12月28日		
监督单位	深圳市南山区建设工程监督检验站	监督编号	2019081		
建设单位	深圳市南山区建筑工务署/华润（深圳）有限公司				
勘察单位	深圳地质建设工程公司				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	深圳市建工集团股份有限公司				
承建单位（土建）	深圳市建工集团股份有限公司				
承建单位（设备安装）	深圳市建工集团股份有限公司				
承建单位（装修）	深圳市建工集团股份有限公司				
监理单位	深圳市特发工程建设监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市迪远工程审图有限公司				



* GD- E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	方华 张爱华 杨鹏 陈三波
副组长	侯光华 蒋晓晖 何志宏 孟薄萍 秦晶 谢志伟 游承都
组员	潘名松 肖小平 谭文恺 鲍建宏 周杰 李少雄 李正升 曾增城 杜文鑫 魏丁 赵良亮 金军 刘振飞 王哲 张钊 黄翔 聂其星 钟朝晖 张晓铃 张冯飞 曹天华 李金恺 冯鼎 陈文桦

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	方华	陈三波 侯光华 蒋晓晖 何志宏 肖小平 谢志伟 鲍建宏 周杰 李少雄 李磊 姚霞光 曾增城 李正升 杜文鑫 魏丁 金军 刘振飞 王哲 张钊 邓谦和 龚志道 李勇军 向军 罗登林 赵良亮 邓思亮 张靖 曹天华 李金恺 冯鼎
建筑设备安装工程	游承都	谭文恺 古海波 粟军红 周良辉 甘志锋 符国章 刘佩 黄翔 聂其星 钟朝晖 张晓铃 张冯飞
工程质控资料	谢志伟	陈文桦 陈文龙 唐茂权 张琛玮 邬路霞 李嘉琪 刘慧 刘洪 向枚方 焦宇浩

(二) 验收程序

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



* GD- E1 - 914 / 3 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

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



* GD- E1 - 914 / 4 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论：
 该工程经建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位共同组成各专业验收组进行现场实体验收，由南山区质量监督检验站全过程监督验收。在整个全过程施工中，各参建单位均能认真履行工程合同，严格执行工程建设相关标准和强制性标准规范要求。

本工程共分为地基与基础工程、主体结构工程、建筑装饰装修工程、屋面工程、建筑节能、室外工程、幕墙工程、通风空调工程、建筑给水排水及供暖工程、建筑电气工程、智能建筑工程、园林景观工程等等工程共12个分部工程，本单位工程各分部工程质量验收合格，质量控制资料核查记录齐全，安全和使用工程检验资料核查记录符合要求，观感质量验收为好。单位工程质量验收合格。



中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
 姓名: 孟薄萍
 注册号: 4405557-AY001
 有效期: 至2025年6月

中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名: 秦晶
 注册号: 4401870-068
 有效期: 至2024年6月

中华人民共和国注册监理工程师
 蒋晓晖
 注册号44003499
 有效期2025.04.14
 深圳市特发工程建设监理有限公司

建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
 (公章) 单位(项目)负责人:  2022年2月28日	 (公章) 总监理工程师:  2022年12月28日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2022年12月28日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2022年12月28日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2022年12月28日

* GD- E1 - 914 / 6 *

3. 投标人企业性质告知书（不评审）

提供《企业性质告知书》格式自拟（企业性质为民营企业或国有企业或其他）

企业性质告知书

致招标人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

我单位参加 十五运会和残特奥会（龙岗赛区）场馆维修改造工程（信息化）的招投标活动，我方郑重作以下承诺：

我方承诺本公司企业性质为民营企业（填写：民营企业或国有企业或其他）。

单位名称：深圳市智宇实业发展有限公司

2024年9月20日

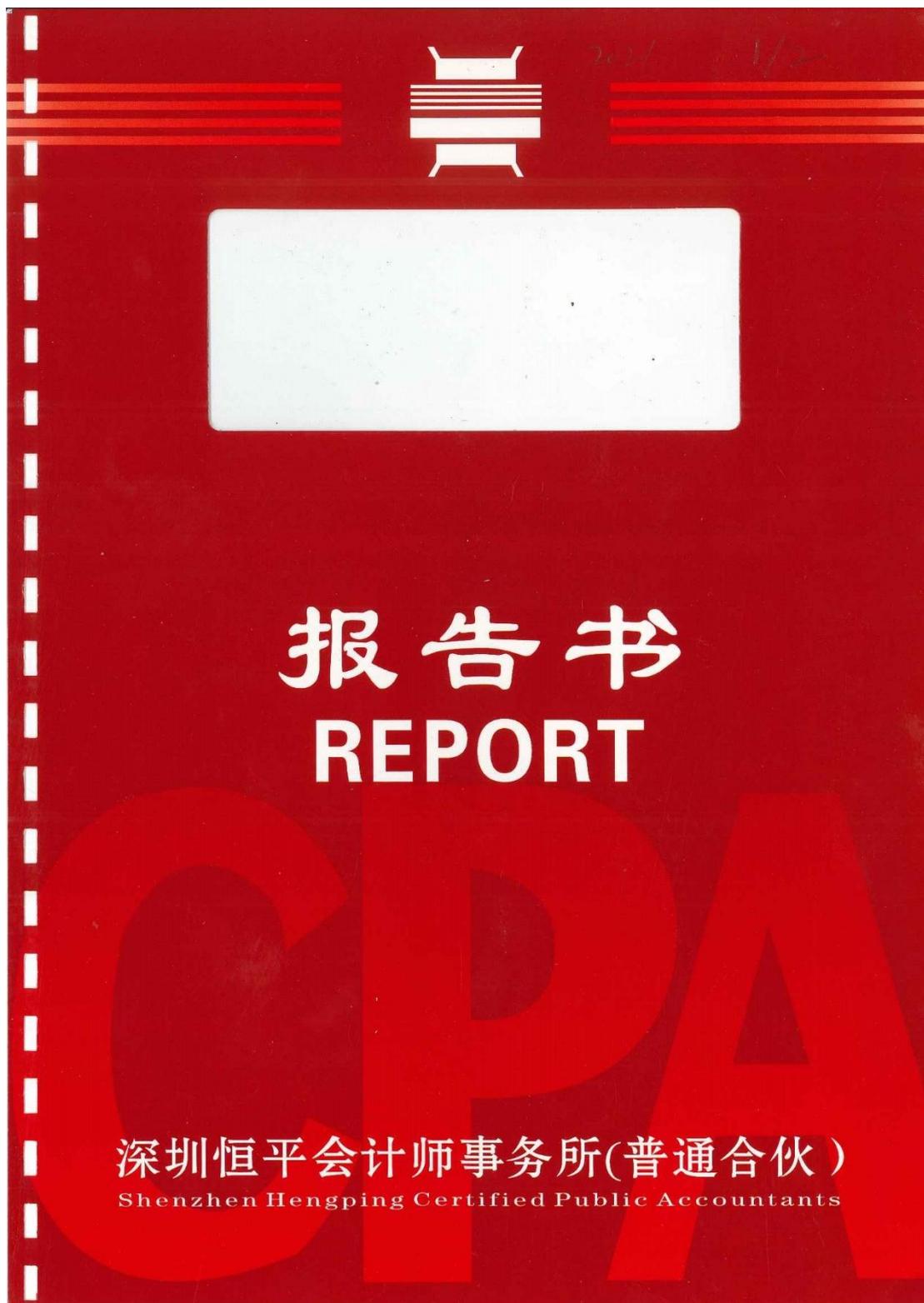


4. 近三年财务审计报告（关键页）扫描件

2021-2023 年度审计报告

2021 年			2022 年			2023 年		
资产总 计万元	利润总 额万元	营业收 入万元	资产总 计万元	利润总 额万元	营业收 入万元	资产总 计万元	利润总 额万元	营业收 入万元
53216.89	4538.48	41133.59	54540.51	3609.81	44894.90	54734.52	33308.30	41258.77

4.1. 2021 年财务审计报告



深圳恒平会计师事务所（普通合伙）
关于深圳市智宇实业发展有限公司的
审 计 报 告

二〇二一年度

目 录

项 目	页 次
一、审计报告	1-3
二、企业会计报表	
1、资产负债表	4
2、利润表	5
3、现金流量表	6-7
4、所有者权益(股东权益)变动表	8-9
三、财务报表附注	10-26
四、本所《执业证书》及《营业执照》复印件	

审计报告

深圳市智宇实业发展有限公司全体股东：

（一）审计意见

我们审计了深圳市智宇实业发展有限公司（以下简称智宇实业发展公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，2021 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了智宇实业发展公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 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，我们独立于智宇实业发展公司，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

智宇实业发展公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括智宇实业发展公司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，管理层负责评估智宇实业发展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智宇实业发展公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督智宇实业发展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，就可能导致对智宇实业发展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智宇实业发展公司不能持续经营。

（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。

（以下无正文）

(本页无正文)

深圳恒平会计师事务所
(普通合伙)
中国 深圳



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年一月十九日

资产负债表

2021年12月31日

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
货币资金	1	58,431,188.89	61,124,515.94	短期借款	8	4,850,000.00	4,800,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	96,158,483.00	94,174,593.72	应付账款	9	34,564,184.68	35,131,657.28
预付款项	3	81,146,796.40	71,192,684.13	预收款项	10	2,255,116.20	4,634,071.70
其他应收款	4	30,388,951.13	29,268,854.69	应付职工薪酬	11	1,080,343.02	890,815.18
存货	5	190,942,826.30	189,689,319.91	应交税费	12	4,464,733.53	3,207,472.20
持有待售资产				其他应付款	13	5,639,567.57	10,926,710.52
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		457,068,245.72	445,449,968.39	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		52,853,945.00	59,590,726.88
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	6	1,500,000.00	1,500,000.00	其中：优先股			
投资性房地产				永续债			
固定资产原值	7	118,732,191.82	120,905,975.52	长期应付款			
减：累计折旧	7	89,410,041.78	94,399,248.10	预计负债			
减：固定资产减值准备				递延收益			
减：固定资产清理				递延所得税负债			
固定资产净值	7	29,322,150.04	26,506,727.22	其他非流动负债			
在建工程				非流动负债合计			
生产性生物资产				负债合计		52,853,945.00	59,590,726.88
油气资产				股东权益：			
无形资产		2,800,000.00	2,760,000.00	股本	14	80,000,000.00	80,000,000.00
减：累计摊销		2,572,005.00	2,020,005.00	其他权益工具			
无形资产净值		227,995.00	739,995.00	其中：优先股			
开发支出		42,564,521.20	45,162,534.18	永续债			
商誉				资本公积	15	13,000,000.00	13,000,000.00
长期待摊费用				减：库存股			
递延所得税资产		1,485,995.34	958,688.45	其他综合收益			
其他非流动资产				专项储备			
				盈余公积	16	64,531,373.34	64,531,373.34
				未分配利润		321,783,588.96	303,195,813.02
非流动资产合计		75,100,661.58	74,867,944.85	股东权益合计		479,314,962.30	460,727,186.36
资产总计		532,168,907.30	520,317,913.24	负债和股东权益总计		532,168,907.30	520,317,913.24

(所附附注系财务报表组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2021年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	17	411,335,880.56	392,567,725.35
减：营业成本	17	309,172,788.13	300,561,725.34
税金及附加	18	617,003.82	1,375,250.16
销售费用	19	15,410,898.11	14,442,518.91
管理费用	20	22,660,247.76	18,257,765.35
研发费用	21	18,510,114.63	16,252,538.25
财务费用（收益以“-”号填列）	22	1,723.89	-95,168.05
资产减值损失			
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）			
投资收益（净损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-74,745.69
信用减值损失（损失以“-”号填列）	23	-71,245.31	-954,883.87
其他收益	24	492,951.85	1,193,560.88
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		45,384,810.76	41,937,026.71
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		45,384,810.76	41,937,026.71
减：所得税费用		6,797,034.82	6,433,786.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		38,587,775.94	35,503,240.12
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		38,587,775.94	35,503,240.12
七、每股收益：			
基本每股收益		0.48	0.44
稀释每股收益		0.48	0.44

（所附附注系财务报表组成部分）

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2021年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		379,719,462.08	370,427,256.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,236,884.24	18,632,452.16
经营活动现金流入小计		391,956,346.32	389,059,708.76
购买商品、接受劳务支付的现金		312,133,464.88	341,112,507.05
支付给职工以及为职工支付的现金		14,044,459.26	23,160,920.61
支付的各项税费		22,941,153.24	23,732,056.35
支付其他与经营活动有关的现金		19,259,819.17	26,080,544.44
经营活动现金流出小计		368,378,896.55	414,086,028.45
经营活动产生的现金流量净额		23,577,449.77	-25,026,319.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,158,669.00	199,627.33
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		6,158,669.00	199,627.33
投资活动产生的现金流量净额		-6,158,669.00	-199,627.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,000,000.00	16,200,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,000,000.00	16,200,000.00
偿还债务支付的现金		4,950,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,162,107.82	200,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			20,000,000.00
筹资活动现金流出小计		25,112,107.82	20,200,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-20,112,107.82	-4,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		61,124,515.94	90,350,462.96
六、期末现金及现金等价物余额		58,431,188.89	61,124,515.94

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表(续)

2021年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

单位：人民币元

补充资料	附注	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		38,587,775.94	35,503,240.12
加：资产减值准备			
信用减值损失		71,245.31	954,883.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		3,051,148.91	9,711,357.46
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		-	74,745.69
公允价值变动损失(减：收益)			
财务费用			
投资损失(减：收益)			
递延所得税资产减少(减：增加)		-527,306.89	-958,688.45
递延所得税负债增加(减：减少)			
存货的减少(减：增加)		-1,253,506.39	-34,736,231.13
经营性应收项目的减少(减：增加)		-13,058,097.99	1,016,501.57
经营性应付项目的增加(减：减少)		-6,786,781.88	6,174,760.64
其他		3,492,972.76	-42,766,889.46
经营活动产生的现金流量净额		23,577,449.77	-25,026,319.69
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金期末余额		58,431,188.89	61,124,515.94
减：现金的期初余额		61,124,515.94	90,350,462.96
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		-2,693,327.05	-29,225,947.02

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2021年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额						所有者权益合计			
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股		其他综合收益	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	64,531,373.34	303,195,813.02	460,727,186.36
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	64,531,373.34	303,195,813.02	460,727,186.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	18,587,775.94	18,587,775.94
（一）综合收益总额									38,587,775.94	38,587,775.94
（二）股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配									-20,000,000.00	-20,000,000.00
1、提取盈余公积										
2、对所有者（或股东）的分配									-20,000,000.00	-20,000,000.00
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（股本）										
2、盈余公积转增资本（股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	64,531,373.34	321,783,588.96	479,314,962.30

主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

公司负责人：

所有者权益变动表（续）

2021年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他权益工具	其他							
一、上年年末余额	80,000,000.00				13,000,000.00				64,531,373.34	287,692,572.90	445,223,946.24
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	80,000,000.00				13,000,000.00				64,531,373.34	287,692,572.90	445,223,946.24
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额										15,503,240.12	15,503,240.12
（二）股东投入和减少资本										35,503,240.12	35,503,240.12
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配										-20,000,000.00	-20,000,000.00
1、提取盈余公积											
2、对所有者（或股东）的分配										-20,000,000.00	-20,000,000.00
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（股本）											
2、盈余公积转增资本（股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
四、本年年末余额	80,000,000.00				13,000,000.00				64,531,373.34	303,195,813.02	460,727,186.36

公司负责人：_____
主管会计工作负责人：_____
会计机构负责人：_____

4.2. 2022 年财务审计报告

深圳恒平会计师事务所（普通合伙）

关于深圳市智宇实业发展有限公司的

审 计 报 告

二〇二二年度

目 录

项 目	页 次
一、审计报告.....	1-3
二、企业会计报表	
1、资产负债表.....	4
2、利润表	5
3、现金流量表	6-7
4、所有者权益(股东权益)变动表.....	8-9
三、财务报表附注.....	10-30
四、本所《执业证书》及《营业执照》复印件	



地址：深圳市龙岗区坂田街道五和大道南 80 号五和商业广场 2013B.C 电话：28075701 传真：83002200

[机密]

深恒平会审字[2023]第 005 号

审计报告

深圳市智宇实业发展有限公司全体股东：

（一）审计意见

我们审计了深圳市智宇实业发展有限公司（以下简称智宇实业发展公司）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、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了智宇实业发展公司 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，我们独立于智宇实业发展公司，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

智宇实业发展公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括智宇实业发展公司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，管理层负责评估智宇实业发展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智宇实业发展公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督智宇实业发展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，就可能导致对智宇实业发展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智宇实业发展公司不能持续经营。

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

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年二月二日

资产负债表

2022年12月31日

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
货币资金	1	59,193,497.70	58,431,188.89	短期借款	8	2,900,000.00	4,850,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	102,920,177.88	96,158,483.00	应付账款	9	29,170,955.25	34,564,184.68
预付款项	3	91,169,758.54	81,146,796.40	预收款项	10	12,637,034.29	2,255,116.20
其他应收款	4	29,566,019.87	30,388,951.13	应付职工薪酬	11	1,341,180.50	1,080,343.02
存货	5	189,347,242.12	190,942,826.30	应交税费	12	4,006,930.52	4,464,733.53
持有待售资产				其他应付款	13	5,350,691.25	5,639,567.57
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		472,196,696.11	457,068,245.72	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		55,406,791.81	52,853,945.00
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	6	1,500,000.00	1,500,000.00	其中：优先股			
投资性房地产				永续债			
固定资产原值	7	122,967,506.54	118,732,191.82	长期应付款			
减：累计折旧	7	96,058,094.21	89,410,041.78	预计负债			
减：固定资产减值准备				递延收益			
减：固定资产清理				递延所得税负债			
固定资产净值	7	26,909,412.33	29,322,150.04	其他非流动负债			
在建工程				非流动负债合计		-	-
生产性生物资产				负债合计		55,406,791.81	52,853,945.00
油气资产				股东权益：			
无形资产		2,800,000.00	2,800,000.00	股本	14	80,000,000.00	80,000,000.00
减：累计摊销		2,800,000.00	2,572,005.00	其他权益工具			
无形资产净值		-	227,995.00	其中：优先股			
开发支出		43,251,789.25	42,564,521.20	永续债			
商誉				资本公积	15	13,000,000.00	13,000,000.00
长期待摊费用				减：库存股			
递延所得税资产		1,547,201.23	1,485,995.34	其他综合收益			
其他非流动资产				专项储备			
				盈余公积	16	67,599,707.82	64,531,373.34
				未分配利润		329,398,599.29	321,783,588.96
非流动资产合计		73,208,402.81	75,100,661.58	股东权益合计		489,998,307.11	479,314,962.30
资产总计		545,405,098.92	532,168,907.30	负债和股东权益总计		545,405,098.92	532,168,907.30

(所附附注系财务报表组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2022年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	17	448,948,955.22	411,335,880.56
减：营业成本	17	347,151,192.61	309,172,788.13
税金及附加	18	1,615,123.90	617,003.82
销售费用	19	16,886,811.54	15,410,898.11
管理费用	20	23,010,666.91	22,660,247.76
研发费用	21	23,144,528.56	18,510,114.63
财务费用（收益以“-”号填列）	22	683,255.19	1,723.89
资产减值损失			
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）			
投资收益（净损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	23	-1,373,756.28	-71,245.31
其他收益	24	1,014,432.49	492,951.85
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		36,098,052.72	45,384,810.76
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		36,098,052.72	45,384,810.76
减：所得税费用		5,414,707.91	6,797,034.82
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		30,683,344.81	38,587,775.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		30,683,344.81	38,587,775.94
七、每股收益：			
基本每股收益		0.38	0.48
稀释每股收益		0.38	0.48

(所附注系财务报表组成部分)

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2022年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		452,569,178.43	379,719,462.08
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		17,010,002.71	12,236,884.24
经营活动现金流入小计		469,579,181.14	391,956,346.32
购买商品、接受劳务支付的现金		382,934,408.20	312,133,464.88
支付给职工以及为职工支付的现金		16,094,166.00	14,044,459.26
支付的各项税费		24,268,063.33	22,941,153.24
支付其他与经营活动有关的现金		18,762,545.25	19,259,819.17
经营活动现金流出小计		442,059,182.78	368,378,896.55
经营活动产生的现金流量净额		27,519,998.36	23,577,449.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,672,455.35	6,158,669.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,672,455.35	6,158,669.00
投资活动产生的现金流量净额		-4,672,455.35	-6,158,669.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,000,000.00	5,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,000,000.00	5,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,910,000.00	4,950,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,175,234.20	20,162,107.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		25,085,234.20	25,112,107.82
筹资活动产生的现金流量净额		-22,085,234.20	-20,112,107.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		58,431,188.89	61,124,515.94
六、期末现金及现金等价物余额		59,193,497.70	58,431,188.89

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表(续)

2022年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

单位：人民币元

补充资料	附注	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		30,683,344.81	38,587,775.94
加：资产减值准备		-	-
信用减值损失		1,373,756.28	71,245.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		7,063,336.03	3,051,148.91
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销		-	
处置固定资产、无形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（减：收益）		-	-
财务费用			
投资损失（减：收益）			-
递延所得税资产减少（减：增加）		-61,205.89	-527,306.89
递延所得税负债增加（减：减少）			-
存货的减少（减：增加）		1,595,584.18	-1,253,506.39
经营性应收项目的减少（减：增加）		-15,961,725.76	-13,058,097.99
经营性应付项目的增加（减：减少）		4,502,846.81	-6,786,781.88
其他		-1,675,938.10	3,492,972.76
经营活动产生的现金流量净额		27,519,998.36	23,577,449.77
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金期末余额		59,193,497.70	58,431,188.89
减：现金的期初余额		58,431,188.89	61,124,515.94
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		762,308.81	-2,693,327.05

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2022年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	64,531,373.34	321,783,588.96	479,314,962.30
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	64,531,373.34	321,783,588.96	479,314,962.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	3,068,334.48	7,615,010.33	10,683,344.81
（一）综合收益总额									30,683,344.81	30,683,344.81
（二）股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积								3,068,334.48	-23,068,334.48	-20,000,000.00
2. 对所有者（或股东）的分配								3,068,334.48	-3,068,334.48	-
3. 其他									-20,000,000.00	-20,000,000.00
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（股本）										
2. 盈余公积转增资本（股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	67,599,707.82	329,398,599.29	489,998,307.11

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表（续）

2022年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	上期金额						所有者权益合计			
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股		其他综合收益	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	64,531,373.34	303,195,813.02	463,811,722.18
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	64,531,373.34	303,195,813.02	460,727,186.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额									18,587,775.94	18,587,775.94
（二）股东投入和减少资本									38,587,775.94	38,587,775.94
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配									-20,000,000.00	-20,000,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（股本）										
2. 盈余公积转增资本（股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	64,531,373.34	321,783,588.96	479,314,962.30

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

公司负责人：

4.3. 2023 年财务审计报告



深圳恒平会计师事务所（普通合伙）
关于深圳市智宇实业发展有限公司的
审 计 报 告

二〇二三年度

目 录

项 目	页 次
一、审计报告.....	1-3
二、企业会计报表	
1、资产负债表.....	4
2、利润表	5
3、现金流量表	6-7
4、所有者权益(股东权益)变动表.....	8-9
三、财务报表附注.....	10-30
四、本所《执业证书》及《营业执照》复印件	





地址: 深圳市龙岗区坂田街道五和大道南 80 号五和商业广场 2013B.C 电话: 28075701 传真: 83002200

[机密]

深恒平会审字[2024]第 004 号

审计报告

深圳市智宇实业发展有限公司全体股东:

(一) 审计意见

我们审计了深圳市智宇实业发展有限公司(以下简称“智宇实业发展公司”或“本公司”)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、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了智宇实业发展公司 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,我们独立于智宇实业发展公司,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

智宇实业发展公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括智宇实业发展公司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，管理层负责评估智宇实业发展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智宇实业发展公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督智宇实业发展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，就可能对智宇实业发展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智宇实业发展公司不能持续经营。

(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·深圳

中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇二四年一月十八日

资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
货币资金	1	48,752,535.22	59,193,497.70	短期借款	8	10,000,000.00	2,900,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	109,880,180.69	102,920,177.88	应付账款	9	28,452,251.25	29,170,955.25
预付款项	3	89,451,475.35	91,169,758.54	预收款项	10	15,752,263.98	12,637,034.29
其他应收款	4	28,751,425.39	29,566,019.87	应付职工薪酬	11	1,352,675.74	1,341,180.50
存货	5	206,147,717.68	189,347,242.12	应交税费	12	4,910,453.37	4,006,930.52
持有待售资产				其他应付款	13	8,567,159.25	5,350,691.25
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		482,983,334.33	472,196,696.11	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		69,034,803.59	55,406,791.81
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	6	1,500,000.00	1,500,000.00	其中：优先股			
投资性房地产				永续债			
固定资产原值	7	122,827,081.29	122,967,506.54	长期应付款			
减：累计折旧	7	100,763,593.03	96,058,094.21	预计负债			
减：固定资产减值准备				递延收益			
减：固定资产清理				递延所得税负债			
固定资产净值	7	22,063,488.26	26,909,412.33	其他非流动负债			
在建工程				非流动负债合计		-	-
生产性生物资产				负债合计		69,034,803.59	55,406,791.81
油气资产				股东权益：			
无形资产		2,800,000.00	2,800,000.00	股本	14	80,000,000.00	80,000,000.00
减：累计摊销		2,800,000.00	2,800,000.00	其他权益工具			
无形资产净值		-	-	其中：优先股			
开发支出		39,251,145.28	43,251,789.25	永续债			
商誉				资本公积	15	13,000,000.00	13,000,000.00
长期待摊费用				减：库存股			
递延所得税资产		1,547,201.23	1,547,201.23	其他综合收益			
其他非流动资产				专项储备			
				盈余公积	16	70,430,913.66	67,599,707.82
				未分配利润		314,879,451.85	329,398,599.29
非流动资产合计		64,361,834.77	73,208,402.81	股东权益合计		478,310,365.51	489,998,307.11
资产总计		547,345,169.10	545,405,098.92	负债和股东权益总计		547,345,169.10	545,405,098.92

(所附附注系财务报表组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2023年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	17	412,587,725.35	448,948,955.22
减：营业成本	17	309,189,039.51	347,151,192.61
税金及附加	18	14,853,158.11	1,615,123.90
销售费用	19	15,452,235.25	16,886,811.54
管理费用	20	19,864,425.35	23,010,666.91
研发费用	21	18,442,519.27	23,144,528.56
财务费用（收益以“-”号填列）	22	298,277.90	683,255.19
其中：利息费用	22	492,535.25	567,063.39
利息收入	22	194,257.35	40,866.64
资产减值损失			
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）			
投资收益（净损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	23	-1,584,425.35	-1,373,756.28
其他收益	24	404,659.39	1,014,432.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		33,308,304.00	36,098,052.72
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		33,308,304.00	36,098,052.72
减：所得税费用		4,996,245.60	5,414,707.91
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		28,312,058.40	30,683,344.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		28,312,058.40	30,683,344.81
七、每股收益：			
基本每股收益		0.35	0.38
稀释每股收益		0.35	0.38

（所附注系财务报表组成部分）

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2023年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		408,742,952.23	452,569,178.43
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		17,010,002.71	17,010,002.71
经营活动现金流入小计		425,752,954.94	469,579,181.14
购买商品、接受劳务支付的现金		328,077,533.31	382,934,408.20
支付给职工以及为职工支付的现金		16,232,108.88	16,094,166.00
支付的各项税费		25,596,280.95	24,268,063.33
支付其他与经营活动有关的现金		16,839,508.29	18,762,545.25
经营活动现金流出小计		386,745,431.43	442,059,182.78
经营活动产生的现金流量净额		39,007,523.51	27,519,998.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,865,950.74	4,672,455.35
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,865,950.74	4,672,455.35
投资活动产生的现金流量净额		-1,865,950.74	-4,672,455.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,900,000.00	3,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,900,000.00	3,000,000.00
偿还债务支付的现金		9,990,000.00	4,910,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		40,492,535.25	20,175,234.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		50,482,535.25	25,085,234.20
筹资活动产生的现金流量净额		-47,582,535.25	-22,085,234.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-10,440,962.48	762,308.81
加：期初现金及现金等价物余额		59,193,497.70	58,431,188.89
六、期末现金及现金等价物余额		48,752,535.22	59,193,497.70

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表(续)

2023年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

单位：人民币元

补充资料	附注	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		28,312,058.40	30,683,344.81
加：资产减值准备			
信用减值损失		1,584,425.35	1,373,756.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		6,611,556.01	7,063,336.03
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（减：收益）			
财务费用			
投资损失（减：收益）			
递延所得税资产减少（减：增加）			-61,205.89
递延所得税负债增加（减：减少）			
存货的减少（减：增加）		-16,800,475.56	1,595,584.18
经营性应收项目的减少（减：增加）		-4,427,125.14	-15,961,725.76
经营性应付项目的增加（减：减少）		6,528,011.78	4,502,846.81
其他		17,199,072.67	-1,675,938.10
经营活动产生的现金流量净额		39,007,523.51	27,519,998.36
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金期末余额		48,752,535.22	59,193,497.70
减：现金的期初余额		59,193,497.70	58,431,188.89
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		-10,440,962.48	762,308.81

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2023年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额									
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	67,599,707.82	329,398,599.29	489,998,307.11
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	67,599,707.82	329,398,599.29	489,998,307.11
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	2,831,205.84	-14,519,147.44	-11,687,941.60
（一）综合收益总额									28,312,058.40	28,312,058.40
（二）股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配								2,831,205.84	-42,831,205.84	-40,000,000.00
1、提取盈余公积								2,831,205.84	-2,831,205.84	-
2、对所有者（或股东）的分配									-40,000,000.00	-40,000,000.00
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（股本）										
2、盈余公积转增资本（股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	70,430,913.66	314,879,451.85	478,310,365.51

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

8

所有者权益变动表（续）

2023年度

编制单位：深圳市智宇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	上期金额									
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	64,531,373.34	321,783,588.96	463,811,722.18
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	64,531,373.34	321,783,588.96	479,314,962.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								3,068,334.48	7,615,010.33	10,683,344.81
（一）综合收益总额									30,683,344.81	30,683,344.81
（二）股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配								3,068,334.48	-23,068,334.48	-20,000,000.00
1、提取盈余公积								3,068,334.48	-3,068,334.48	-
2、对所有者（或股东）的分配									-20,000,000.00	-20,000,000.00
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（股本）										
2、盈余公积转增资本（股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	13,000,000.00	-	-	67,599,707.82	329,398,599.29	489,998,307.11

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

9