

标段编号：2409-440300-04-01-800004001001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：德望府项目智能化工程（三资工程）

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市万睿智能科技有限公司

日期：2024年10月20日

## 目 录

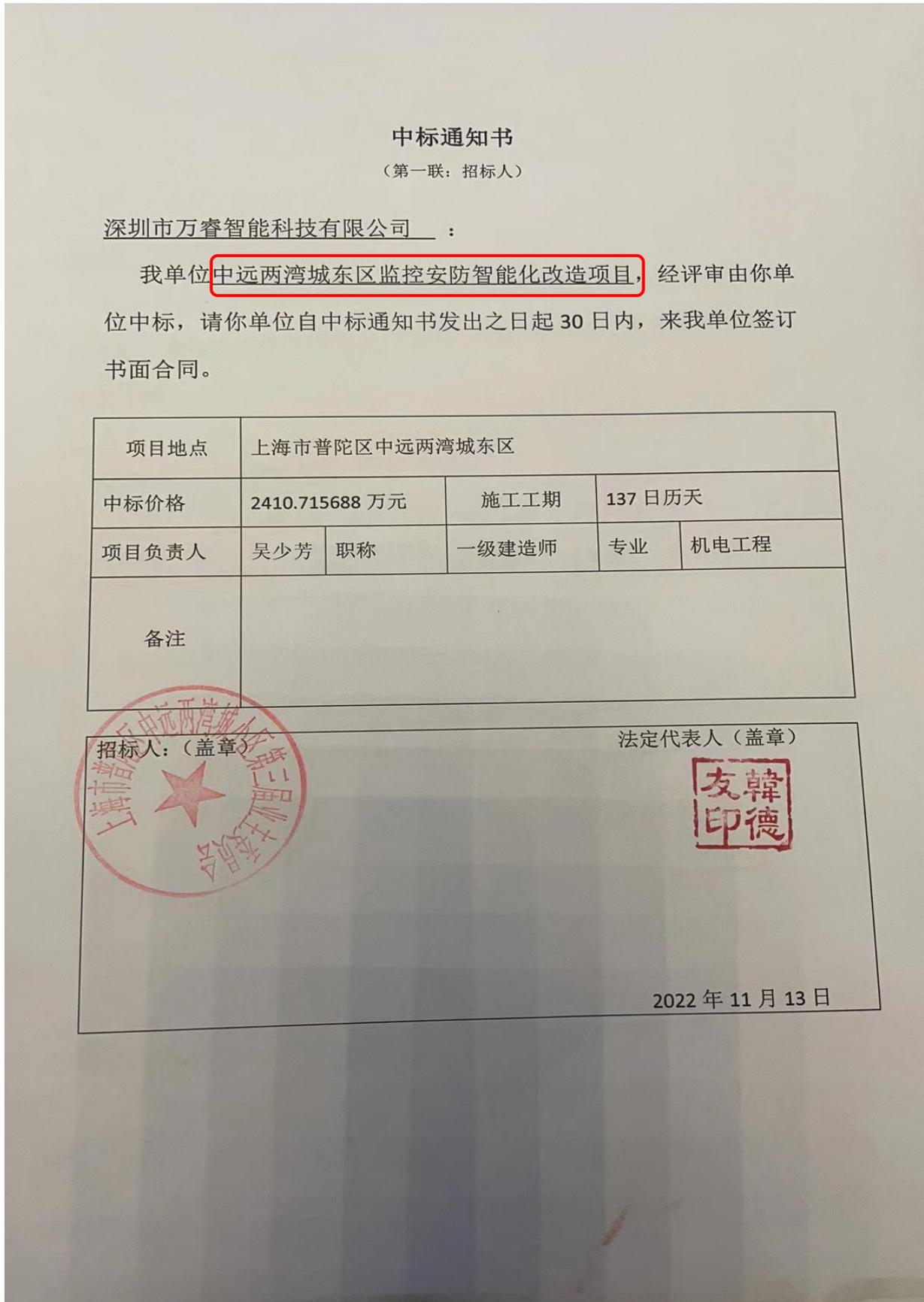
<b>1. 同类工程业绩情况</b> .....	<b>- 2 -</b>
1.1. 中远两湾城东区监控安防智能化改造工程-中标通知书、合同关键页、竣工验收证明	- 3 -
1.2. 沈阳万科中旅万科城学校智能化工程-中标通知书、合同关键页、竣工验收证明	- 12 -
1.3. 西安万科澜岸项目酒店智能化工程-中标通知书、合同关键页、竣工验收报告 ..	- 24 -
1.4. 保障性租赁住房(厦门国际健康驿站)项目一期智能化工程-中标通知书、合同关键页、竣工验收证明 .....	- 31 -
1.5. 深湾汇云中心五期智能化工程 I 标段-中标通知书、合同关键页、竣工验收报告	- 43 -
1.6. 东莞绿苑实业投资有限公司湖岸花园（04、05 号地块）之弱电分包工程-中标通知书、合同关键页、竣工验收证明 .....	- 49 -
1.7. 徐州万科乔湖项目 B 地块商业综合体智能化工程-中标通知书、合同关键页、竣工验收证明 .....	- 57 -
<b>2. 项目经理业绩</b> .....	<b>- 68 -</b>
2.1. 沈阳万科中旅万科城学校智能化工程-中标通知书、合同关键页、竣工验收证明	- 69 -
2.2. 贵阳万科麓山中小学智能化工程-合同关键页、竣工验收证明 .....	- 80 -
2.3. 武汉海思光工厂弱电分包工程项目-中标通知书、合同关键页、竣工验收证明 ..	- 94 -
<b>3. 投标人获奖情况</b> .....	<b>- 105 -</b>
3.1. 优秀奖：华为坂田 F1 改造项目 .....	- 106 -
3.2. 长期合作奖：2022 年华为基建供应商大会 .....	- 106 -
3.3. 优秀合作单位：重庆万科·观承项目 .....	- 107 -
3.4. 优秀合作奖：青岛城市项目 .....	- 108 -
3.5. 优秀合作方：东莞万科皇马郇宫项目 .....	- 109 -
3.6. 优秀合作方：郑州中骏平顶山世界城 .....	- 109 -
3.7. 优秀合作单位：重庆万科金域学府翰林 C 地块项目 .....	- 110 -
3.8. 优秀服务奖：广州万溪金域曦府项目 .....	- 110 -
3.9. 优秀合作单位：重庆万科金域蓝湾 3 号地块项目 .....	- 111 -
3.10. 优秀合作方：惠州万科金枫花园项目 A 地块 .....	- 111 -
3.11. 优秀供应商：厦门万科溪望项目 .....	- 112 -
3.12. 优秀合作方：厦门高崎健康驿站项目 .....	- 112 -
<b>4. 投标人公司财务状况证明文件</b> .....	<b>- 113 -</b>
4.1. 2022 年财务报表审计报告 .....	- 113 -
4.2. 2023 年财务报表审计报告 .....	- 128 -

## 1. 同类工程业绩情况

序号	工程名称	合同金额 (万元)	合同签订 日期	在建或 已完	项目所 在地	建设单位
1	中远两湾城东区监控 安防智能化改造工程	2410.7156	2022-11-21	已完	上海市	上海市普陀区中远 两湾城小区第三届 业主委员会
2	沈阳万科中旅万科城 学校智能化工程	1725.8023	2020-12	已完	沈阳市	港中旅(沈阳)置业 有限公司
3	西安万科澜岸项目酒 店智能化工程	1456.1208	2021-11-25	已完	西安市	西安泽合房地产开 发有限公司
4	保障性租赁住房(厦 门国际健康驿站)项 目一期智能化工程	1133.0744	2022	已完	厦门市	中建一局集团东南 建设有限公司
5	深湾汇云中心五期智 能化工程 I 标段	994.2310	2022	已完	深圳市	深圳市地铁集团有 限公司
6	东莞绿苑实业投资有 限公司湖岸花园(04、 05号地块)之弱电分 包工程	866.4089	2018-10	已完	东莞市	中建三局第一建设 工程有限责任公司
7	徐州万科乔湖项目 B 地块商业综合体智能 化工程	791.4092	2019	已完	徐州市	徐州万欣置业有限 公司

1.1. 中远两湾城东区监控安防智能化改造工程-中标通知书、合同关键页、竣工验收证明

1.1.1. 中标通知书



1.1.2. 合同关键页

(GF—2017—0201)

# 中远两湾城东区智能化建设 工程施工合同 (示范文本)

住房城乡建设部 制定  
国家工商行政管理总局

## 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：上海市普陀区中远两湾城小区第三届业主委员会

承包人（全称）：深圳市万睿智能科技有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及  
有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就  
中远两湾城东区监控安防智能化改造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：中远两湾城东区监控安防智能化改造。

2.工程地点：上海市普陀区中远两湾城东区。

3.工程立项批准文号：1。

4.资金来源：自有。

5.工程内容：中远两湾城东区监控安防智能化改造：单元门管理  
系统、地面监控系统、非机动车车库监控系统、高空抛物系统、监  
控中心建设系统、可视对讲系统、设备房报警系统、停车场系  
统。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6.工程承包范围：

1)、停车场系统；2)、非机动车车库监控系统；3)、高空抛物  
系统；4)、地面监控系统；5)、可视对讲系统；6)、单元门管理系  
统；7)、监控中心建设系统；8)、设备房报警系统。

## 二、合同工期

计划开工日期：2022年11月28日。

计划竣工日期：2023年4月17日。

工期总日历天数：140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

工程质量符合一次验收合格率 100%，质保期自竣工验收合格之日起五年。注：本项目甲方委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合，并自行承担相关费用，同时进行试运行，直至服务完全符合验收标准。

## 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）贰仟肆佰壹拾万柒仟壹佰伍拾陆元捌角捌分  
(¥2,410,7156.88 元)；

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写）壹拾伍万捌仟零叁拾陆元陆角壹分  
(¥158036.61 元)；

(2) 分部分项工程费金额：

人民币（大写）壹仟柒佰壹拾柒万柒仟捌佰玖拾壹元零贰分  
(¥17177891.02 元)；

(3) 其他项目金额：

人民币（大写） 贰佰伍拾万元整 (¥2500000 元)；

(4) 规费项目金额：

人民币（大写） 贰佰贰拾捌万零柒佰叁拾元零陆分  
(¥2280730.06 元)；

(5) 增值税项目金额：

人民币（大写） 壹佰玖拾玖万零肆佰玖拾玖元壹角玖分  
(¥1990499.19 元)。

2. 合同价格形式：固定价格合同。

## 五、项目经理

承包人项目经理：吴少芳。

## 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 2022 年 11 月 21 日签订。

## 十、签订地点

本合同在 上海市普陀区中远两湾城东区 签订。

### 十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

### 十二、合同生效

本合同自 双方签字盖章后 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。



1.1.3. 竣工验收证明

竣工验收报告			
建筑面积	154万平方米	时间	2023. 11. 30
此次竣工验收概况描述：			
<p>一、工程名称：中远两湾城东区监控安防智能化改造</p> <p>工程地址：上海市普陀区中远两湾城东区</p> <p>二、本工程所做内容概况：</p> <p>本工程位于上海市普陀区中远两湾城东区，概况如下：</p> <p>智能建筑：1)、停车场系统;2)、非机动车车库监控系统;3)、高空抛物系统;4)、地面监控系统;5)、可视对讲系统;6)、单元门管理系统;7)、监控中心建设系统;8)、设备房报警系统。各分部工程均按照合同要求完成施工，经验收符合设计及施工规范要求。</p>			
竣工验收标准	按照国家和地方现行工程法律、法规要求；		
	按照国家和地方现行工程建设强制性标准要求；		
	按照国家和地方现行消防工程建设强制性标准要求；		
	按照施工图设计文件要求和设计变更文件要求；		
工程竣工验收意见及结论	按照工程合同要求。		
	该工程所有项目均按合同和施工图设计文件施工完毕，符合国家地方现行消防工程建设强制性标准的要求，		
	工程质量保证资料齐全，有效。该工程经验收，总体质量较好，未发现违反强制性标准和使用功能缺陷问题，		
经验收组讨论，一致同意该工程质量为合格，并同意使用。			
施工单位：	施工监理单位：	建设单位：	
经办人：[Signature]	监理工程师：	经办人：东区分会	
日期：[Date]	日期：	日期：	

HUAWEI P40 5G Ultra Vision LEICA Triple Camera

## 1.2. 沈阳万科中旅万科城学校智能化工程-中标通知书、合同关键页、竣工验收证明

## 1.2.1. 中标通知书

## 中标通知书

致:深圳市万睿智能科技有限公司

由我司组织的 沈阳万科中旅万科城学校智能化工程 项目招标工作已经结束。依据招标文件的评标标准,经评标委员会评审推荐,确定你方为中标人。具体条件详列如下:

1、中标价:¥17,258,023.28 元,大写:人民币 壹仟柒佰贰拾伍万捌仟零贰拾叁元贰角捌分 (其中合同价款:¥ 15,704,801.18 元,大写:人民币壹仟伍佰柒拾万肆仟捌佰零壹元壹角捌分,税款¥ 1,553,222.10 元大写:人民币 壹佰伍拾伍万叁仟贰佰贰拾贰元壹角)。

2、工期要求:实际开工日期以甲方通知开始时间为准

3、其他详细约定以合同规定为准。

4、其他:详见招标文件。

说明:若贵司不能按照我司要求实质开始履行招标文件规定的义务或坚持提出附加条件,即视为违约,且我司将对因此引起损失向贵司提出索赔,并取消贵司中标格。

港中旅(沈阳)置业有限公司  
合同专用章  
2020年12月11日



vanke 万科

沈阳万科分包工程合同

## 第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 港中旅(沈阳)置业有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市万睿智能科技有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲、乙双方友好协商,根据《中华人民共和国合同法》及本工程的具体内容签订本合同。

### 一、工程概况:

1. 工程名称: 沈阳万科中旅万科城学校智能化工程
2. 开放区说明: 按甲方要求。

二、承包范围: 包工、包料、包工期、保安全、保质量、保现场文明施工。本合同工程未经甲方同意,乙方严禁转包、分包。具体承包内容详见第四部分合同计价清单。

三、工期: 具体开竣工日期详见专用条款。

四、本工程质量标准: 具体详见专用条款及相关附件。

五、合同价款为: 合同固定总价: ¥17,258,023.28元, 大写: 壹仟柒佰贰拾伍万捌仟零贰拾叁元贰角捌分。本合同为图纸范围总价包干

### 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资料。

七、本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。



vanke 万科

沈阳万科分包工程合同

八、 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。

九、 本合同经双方法定代表人或其授权代表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，具有同等法律效力）。

（以下无正文）

甲 方：  
（公章）

法定代表人：

地 址：

联系电话：

税 号：



乙 方：  
（公章）

法定代表人：

地 址：

联系电话：

经 办 人：



vanke 万科



### 沈阳中科实验学校项目报价

序号	系统名称	含税系统金额
1	综合布线&办公网系统	732753.58
2	wifi覆盖系统	336213.72
3	智能化专网系统	554623.97
4	视频监控系统	1624501.53
5	校园广播系统	594046.84
6	3楼音乐教室（6间）	234489.11
8	2楼5层会议室80平米（扩声+投影）	56628.67
9	3楼5层会议室66平米（扩声+投影）	48879.31
10	3号楼舞蹈教室（1间）	126506.98
11	负1F羽毛球馆	46805.58
13	3楼5层接待室20平米（投影）	12198.63
14	机房工程	206123.62
15	报警系统	262823.58
16	室外平移门2套（暂定12米）	185896.48
17	班班通系统	2822000.00
18	同步时钟系统	485677.12
19	录播系统	172234.66
20	计算机教室（目前图纸为2间49+1, 2间35+1, 目前还是按照每间50人考虑）	2534511.49
21	电子门锁（教师宿舍安装）	32325.68
22	所有音乐教室、舞蹈教室、1号楼合班室换成可移动触屏一体机	339113.43
23	学校管理平台	1220208.68
24	电子阅卷、扫描设备	119935.19
25	图书馆管理系统	1110931.67
26	增加书法临摹系统（2间书法，每间30人）	365749.83
27	增加测温设备	77172.00
28	校门口增加LED屏（1），暂定6.72* 2.88	249712.90
29	校门口增加LED屏（2），暂定6.72* 2.88	249712.90
30	篮球馆增加（广播+LED屏，暂定6.72* 2.88）	514331.69
31	食堂4台+休息室3台	38223.86
32	车牌识别系统	114393.10
33	无线定位系统	934396.62
34	室外增加滚动屏（目前暂定尺寸长15.04米*宽0.64米）	44857.61
35	报告厅（舞台灯光+led）	769959.61
36	演奏厅	40083.65
合计		17258023.28



经核算沈阳中科实验学校项目智能化工程造价金额为：17258023.28元  
 壹仟柒佰贰拾伍万捌仟贰佰叁拾贰元贰角捌分  
 马洪  
 同意造价造价 17258023.28元 万睿科技的



1.2.3. 竣工验收证明

---

## 沈阳市中科实验学校 竣工验收报告

单位(子单位)工程名称: 沈阳市中科实验学校  
验收日期: 2022年05月30日  
建设单位(盖章): 港中旅(沈阳)置业有限公司

## 一、工程概况

工程名称	沈阳市中科实验学校		
工程地址	辽宁省沈阳市浑南区港中旅大街		
结构类型	框架结构	层数	5层
建筑面积	83684 m <sup>2</sup>	工程造价	17258023.28 元
项目背景 需求与解决方案	<p>本项目为万科沈阳区域首个自营自建的综合学校项目。</p> <p>项目总体量约 8368 平方，有小学部教学楼 1 栋、初中部教学楼 1 栋、文艺楼 1 栋（包含乐音、美术和舞蹈）、宿舍楼 1 栋、体育馆 1 栋和室外综合操场 1 座，食堂 1 座，结合 5 栋教学楼和 1 座室外综合操场打造德、智、体、美、劳等为一体的综合性教学平台，将为中旅万科城乃至沈阳学子打造集学习、运动、吃、住为一体的一站式美好学习体验。</p> <p>其中教室黑板采用先进的触控纳米技术，可以实现线上、线下、远程三位一体的立体教学模式。电子班牌系统可以方便所有班级进行班级荣誉和校园文化展示。专业的舞蹈、音乐教室和体育馆能使学生在学习文化课之余能更好的参加课外活动。</p>		
开工日期	2022 年 01 月 05 日	竣工日期	2022 年 05 月 30 日
施工许可证号	210112202115003	监理许可证号	
建设单位	港中旅（沈阳）置业有限公司	资 质 证 号	
勘察单位	辽宁省市政工程设计研究院有限责任公司		B121018114
设计单位	上海原构设计咨询有限公司		
总包单位	赤峰宏基建筑（集团）有限公司		
施工单位	深圳市万睿智能科技有限公司		D244068412
监理单位	沈阳市工程监理咨询有限公司		

## 二、竣工验收实施情况

### (1) 验收依据

验收依据	设计与合同约定内容	<p>智能化工程前期配合、深化设计、室外弱电管网、供货、安装、综合布线、调试配合、防雷、成品保护、验收、食宿、预埋、封堵、交付支持、人工费、材料费、水电、新老设备兼容、机械使用费、检测费、管理费、利润、政府相关部门验收、技防检测费、税金等费用，并配备一名项目经理、考虑规费及风险因素，维修保养期内因产品质量问题引起的维修和更换、技术支持和培训等。</p> <p>信息通讯系统:1. 通信接入系统(预留条件)、2. 综合布线系统、3. 人员定位及推广系统、4. 无线覆盖系统。</p> <p>教学系统: 1. 舞蹈教室专业音响系统、2. 乐音教室专业音响系统、3. 电子时钟系统、4. 录播系统、5. 电子阅卷、6. 图书馆管理系统。</p> <p>安全防范系统:1. 视频监控系统、2. 出入口控制系统、3. 入侵报警系统、4. 智能停车管理系统。</p> <p>信息服务系统:1. 信息发布系统、2. 校园广播系统。</p> <p>其他: 1. 机房工程 2. 电梯五方通话系统。</p>
	国家技术标准及规范	<p>《智能建筑工程质量验收规范》GB50339-2013</p> <p>《智能建筑工程施工规范》GB50606-2010</p> <p>《安全防范技术规范》GB50348-2018</p> <p>《数据中心设计规范》GB50174-2017</p> <p>《智能建筑设计标准》GB50314-2015</p> <p>《民用建筑电气设计规范》GB51348-2019</p>

## (2) 验收组织

组织单位	建设单位：港中旅（沈阳）置业有限公司		
参与单位	设计单位：上海原构设计咨询有限公司 监理单位：沈阳市工程监理咨询有限公司 施工单位：深圳市万睿智能科技有限公司 使用单位：沈阳市中科实验学校		
验收时间	2022年05月30日	验收地点	沈阳市中科实验学校

## (3) 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施工建设各个阶段执行法律法规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

主系统	子系统	总项数	质量控制资料 (符合要求项数/ 核查项数)	功能和安全性 能资料 (符合要求项数/ 核查项数)	实体质量 抽查结果 (符合要求项数/ 核查项数)	观看质量 抽查结果 (符合要求项数/ 核查项数)
信息 通讯 系统	1. 通信接入系统	12 项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	2. 综合布线系统	12 项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	3. 人员定位	15 项	4项/4项	4项/4项	4项/4项	3项/3项
	4. 无线覆盖系统	24 项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	6项/6项
教学 系统	5. 电子时钟系统	4 项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项
	6. 录播系统	12 项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	7. 电子阅卷	12 项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	8. 图书馆管理系统	12 项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
安全 防范 系统	9. 视频监控系统	30 项	8项/8项	8项/8项	7项/7项	7项/7项
	10. 出入口控制系统	8 项	2项/2项	2项/2项	2项/2项	2项/2项
	11. 入侵报警系统	10 项	2项/2项	2项/2项	3项/3项	3项/3项
	12. 智能停车管理系统	25 项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	7项/7项
信息 服务 系统	13. 信息发布系统	4 项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项
	14. 校园广播系统	4 项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项
其他	15. 机房弱电工程	8 项	2项/2项	2项/2项	2项/2项	2项/2项
	16. 五方通话系统	4 项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项

四、验收组签字

姓名	工作单位	职务
杨琛	港中旅（沈阳）置业有限公司	电气工程师
杜国平	沈阳市工程监理咨询有限公司	总监
王志智	沈阳市中科实验学校	后勤主任
王健	深圳市万睿智能科技有限公司	项目经理

### 五、竣工验收结论

竣工验收结论：

（一）本次提交竣工验收的建设项目，各分项工程已完成设计文件和施工合同约定的各项内容，工程施工质量及设备安装工艺、调试质量满足技术规范要求；经过竣工验收现场检查，各分项工程满足功能要求。

（二）项目管理资料及过程技术资料能按国家规范要求编制、整理、分类；已完成资料的整理组卷、装订。

（三）本次提交竣工验收的项目验收合格，同意通过竣工验收。

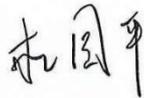
建设单位：

单位（项目）负责人：



监理单位：

监理工程师：



施工单位：

单位（项目）负责人：



1.3. 西安万科澜岸项目酒店智能化工程-中标通知书、合同关键页、竣工验收报告

1.3.1. 中标通知书

## 中标通知书

深圳市万睿智能科技有限公司：

你方于 2021 年 10 月 29 日 所递交的 西安万科澜岸项目酒店智能化工程

投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

中标价：壹仟肆佰伍拾陆万壹仟贰佰零捌元壹角玖分（¥14,561,208.19）

项目经理：王健 注册建造师证书编号：粤 1212015201512629

请你方在接到本通知书后 30 个工作日内到 西安泽合房地产开发有限公司

与我方签订施工承包合同。

特此通知。

招 标 人：西安泽合房地产开发有限公司（盖单位章）

2021 年 11 月 5 日



1.3.2. 合同关键页



西安万科澜岸项目酒店智能化工程  
合同

发包方（甲方）：西安泽合房地产开发有限公司

承包方（乙方）：深圳市万睿智能科技有限公司

合同订立时间：2021年11月

合同订立地点：陕西西安

合同编号：





## 第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 西安泽合房地产开发有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市万睿智能科技有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲、乙双方友好协商,根据《中华人民共和国民法典》及本工程的具体情况签订本合同。

### 一、工程概况:

1、工程名称: 西安万科澜岸项目酒店智能化工程

2、开放区说明: 西安万科澜岸项目酒店智能化工程

二、承包范围: 西安万科澜岸项目酒店智能化工程

详见第四部分——合同计价清单。

三、具体开竣工时间详见专用条款。

四、本工程质量标准为: 合格,具体详见专用条款及相关附件。

### 五、供应商税务资质

增值税人类型及计税方法

增值税一般纳税人  一般计税方法  简易计税方法

增值税小规模纳税人  简易计税方法

开具发票类型及适用税率或征收率

增值税专用发票 ( 16%/  9%/  6%/  3%)

增值税普通发票 ( 16%/  9%/  6%/  3%)

除增值税专用发票以外的其他增税扣税凭证 ( 13%/  5%/  3%  0%)

### 六、合同总价:

合同计价模式为:  固定总价

#### 6.1 固定总价条款:

6.1.1 合同固定总价: ¥14,561,208.19元,大写:人民币壹仟肆佰伍拾陆万壹仟贰佰零捌元壹角玖分;

6.1.2 合同固定总价包含但不限于如下内容:完成本工程所需要的措施费、规费、人工费、材料费、机械费、材料运输费、材料损耗、样板费及其他费用(运杂费、





质检费、安装费、检验与试验费、缺陷修复费)、管理费、税金等全部费用和要求获得的利润以及应由乙方承担的义务、责任和风险以及为完成本项目资金的筹集和使用成所发生的一切费用。除合同允许的情况外，合同总价在合同有效期内不予变更。

#### 七、 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。

八、 本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

九、 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、 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）。





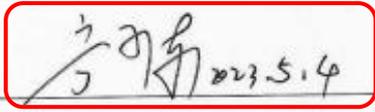
万科澜岸酒店智能化系统工程造价								
序号	系统名称	一审单位			二审单位			备注
		工程造价	税金	工程造价含税	工程造价	税金	工程造价含税	
1	视频监控系统	688,152.79	61,933.77	750,086.56	688,152.79	61,933.77	750,086.56	
2	门禁管理系统	369,961.54	33,296.56	403,258.10	369,961.54	33,296.56	403,258.10	
3	电子门锁系统	829,670.58	74,670.36	904,340.94	829,670.58	74,670.36	904,340.94	
4	入侵报警系统	30,255.58	2,723.00	32,978.58	30,255.58	2,723.00	32,978.58	
5	背景音乐系统	252,514.25	22,726.29	275,240.54	252,514.25	22,726.29	275,240.54	
6	音视频系统	2,467,000.18	222,029.99	2,689,030.17	2,466,991.33	222,029.19	2,688,920.52	
7	电子巡更系统	13,432.59	1,208.92	14,641.51	13,432.59	1,208.92	14,641.51	
8	电梯六方对讲系统	59,215.68	5,329.41	64,545.09	59,215.68	5,329.41	64,545.09	
9	综合布线系统	742,021.23	66,781.92	808,803.15	742,021.23	66,781.92	808,803.15	
10	计算机网络系统	1,005,510.81	90,495.99	1,096,006.80	1,005,510.81	90,495.99	1,096,006.80	
11	无线WIFI覆盖系统	981,993.01	88,379.37	1,070,372.38	981,993.01	88,379.37	1,070,372.38	
12	程控电话系统	419,616.90	37,765.52	457,382.42	419,616.90	37,765.52	457,382.42	
13	信息发布系统	87,452.95	7,870.76	95,323.71	87,452.95	7,870.76	95,323.71	
14	电梯控制系统	151,182.40	13,606.42	164,788.82	151,182.40	13,606.42	164,788.82	
15	无线对讲系统	155,321.60	13,978.94	169,300.54	155,321.60	13,978.94	169,300.54	
16	有线电视与卫星电视系统	169,373.76	15,243.64	184,617.40	169,373.76	15,243.64	184,617.40	
17	客房控制系统	1,409,908.47	126,891.76	1,536,800.23	1,409,908.47	126,891.76	1,536,800.23	



万科澜岸酒店智能化系统工程造价								
序号	系统名称	一审单位			二审单位			备注
		工程造价	税金	工程造价含税	工程造价	税金	工程造价含税	
18	远程抄表系统	122,475.69	11,022.83	133,498.52	122,475.69	11,022.83	133,498.52	
19	智能照明系统	204,656.04	18,419.06	223,075.10	204,656.04	18,419.06	223,075.10	
20	楼宇自控系统	1,257,989.27	113,219.01	1,371,208.28	1,257,989.27	113,219.01	1,371,208.28	
21	机房工程系统	122,404.36	11,016.40	133,420.76	122,404.36	11,016.40	133,420.76	
22	UPS配电系统	402,441.66	36,219.75	438,661.41	402,441.66	36,219.75	438,661.41	
23	商业视频监控系统	358,547.93	32,269.32	390,817.25	357,847.61	32,206.29	390,053.90	
24	商业门禁管理系统	98,952.34	8,905.71	107,858.05	98,744.73	8,887.03	107,631.76	
25	商业电子巡更系统	17,716.41	1,594.48	19,310.89	17,716.41	1,594.48	19,310.89	
26	商业背景音乐系统	110,634.21	9,957.06	120,591.27	110,439.14	9,939.51	120,378.65	
27	商业停车场管理系统	173,705.33	15,633.48	189,338.81	173,705.33	15,633.48	189,338.81	
28	商业入侵报警系统	23,007.89	2,070.72	25,078.61	23,007.89	2,070.72	25,078.61	
29	商业五方对讲系统	10,354.20	931.88	11,286.08	10,354.20	931.88	11,286.08	
30	商业计算机网络系统	245,404.86	22,086.44	267,491.30	245,404.86	22,086.44	267,491.30	
31	商业光纤入户系统	49,785.06	4,480.65	54,265.71	49,047.06	4,414.23	53,461.29	
32	商业机房工程系统	66,533.52	5,988.03	72,521.55	66,533.52	5,988.03	72,521.55	



1.3.3. 竣工验收证明

 西安万科企业有限公司	<h3 style="margin: 0;">工程竣工验收会签单</h3>	编号：VKXA-RC-GCGL004 版号：A/0 页码：第 1 页 共 1 页		
<h3 style="margin: 0;">工程竣工验收会签单</h3>				
施 工 单 位	合同名称	西安万科澜岸项目酒店智能化工程合同	施工单位	深圳市万春智能科技有限公司
	开工日期		竣工日期	
验收申请：	我司已完成西安万科澜岸项目酒店智能化工程合同范围内所有工程，申请验收。			
总包单位				
监理单位意见				
经办部门责任工程师意见	如含有承包管理部分，需专业工程师签字同意			
经办部门负责人				
参与验收的相关部门意见				

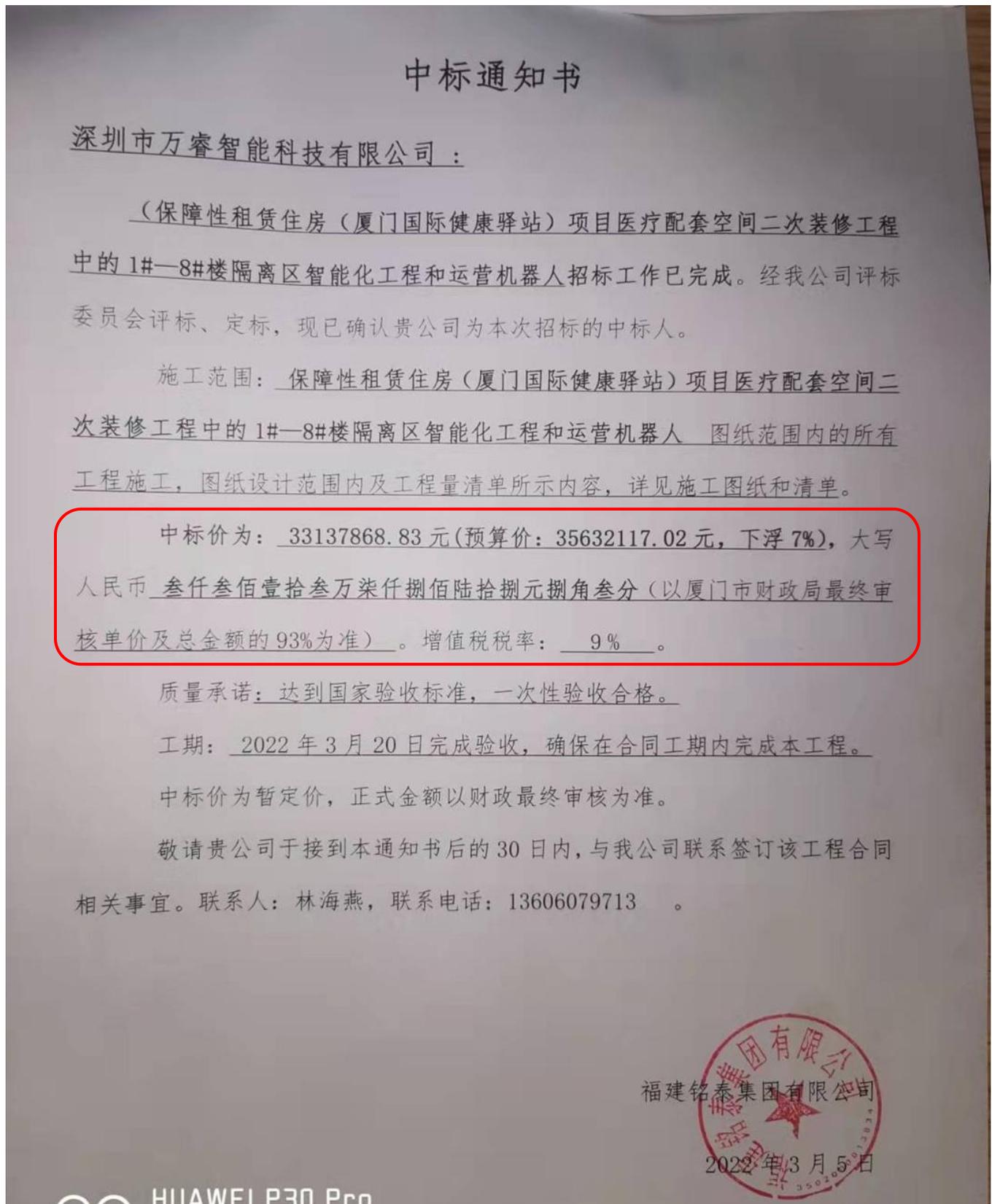
说明：1、本表适用于三方合同，甲方发包的分项工程或零星工程的竣工验收会签，土建等总包合同的竣工验收按政府有关规定执行；

2、甲方直接发包的工程验收时，总包单位意见一栏无需填写。

西安万科项目管理部制

#### 1.4. 保障性租赁住房(厦门国际健康驿站)项目一期智能化工程-中标通知书、合同关键页、竣工验收证明

##### 1.4.1. 中标通知书



1.4.2. 合同关键页

合同

保障性租赁住房（厦门国际健康驿站）项目  
一期智能化工程合同

发包方（甲方）： 中建一局集团东南建设有限公司

承包方（乙方）： 深圳市万睿智能科技有限公司

合同订立时间： 2022 年 月 日

合同订立地点： 福建省厦门市湖里区

合同编号： VS-BUS-2N-04-V-WRZN-202-0096

合同

## 第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 中建一局集团东南建设有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市万睿智能科技有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲、乙双方友好协商,根据《中华人民共和国民法典》及本工程的具体情况签订本合同。

### 一、工程概况:

1.工程名称: 保障性租赁住房(厦门国际健康驿站)项目一期智能化工程

2.开放区说明: 无

二、承包范围: 保障性租赁住房(厦门国际健康驿站)项目一期智能化工程

详见第四部分——合同计价清单。

三、工期:具体开竣工时间详见专用条款。

四、本工程质量标准:合格,具体详见专用条款及相关附件。

五、合同总价:甲乙双方约定的合同总价为合同价款及税款总金额。

合同计价模式为:  固定总价  暂定总价

### 1、暂定总价条款:

1.1 合同含税固定总价: ¥ 11,330,744.45 元,大写:人民币壹仟壹佰叁拾叁万零柒佰肆拾肆元肆角伍分,其中合同不含增值税价款: ¥ 10,395,178.39 元,大写:人民币壹仟零叁拾玖万伍仟壹佰柒拾捌元叁角玖分;税款 ¥ 935,566.06 元,大写:人民币玖拾叁万伍仟伍佰陆拾陆元零陆分。

1.2 合同固定总价包含但不限于如下内容:完成本工程所需要的措施费、规费、人工费、材料费、机械费、材料运输费、材料损耗、样板费及其他费用(运杂费、质检费、安装费、检验与试验费、缺陷修复费)、管理费、税金等全部费用和要求获得的利润以及应由乙方承担的义务、责任和风险以及为完成本项目资金的筹集和使用成所发生的一切费用。除合同允许的情况外,合同总价在合同有效期内不予变更。

1.3 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,如进度产值确认/结算时执行税率发生调整,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。甲乙双方一致同意,如将来因国家政策变化导致增值税税率调整,增值税税款按照价税分离后的不含税合同价款根据实际执行税率计算,合同总价以上述不含税合同价款与增值税税款为基础进行动态调整。

### 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;

合同

- 2. 本合同的合同计价清单；
- 3. 本合同的协议书；
- 4. 本合同的附件；
- 5. 本合同的专用条款；
- 6. 本合同的通用条款；
- 7. 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料；
- 8. 图纸或材料样板；
- 9. 经双方认可的投标书；
- 10. 招标文件及招标文件补遗。

七、 本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

八、 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。

九、 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。

甲方（公章）  
甲方法定代表人：

日期：2022年 月 日



乙方（公章）：  
乙方法定代表人：

日期：2022年 月 日



附件 10 技术质量要求

招标范围	<p>本次招标厦门万科智能化招标范围说明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、依据招标提供的技术规范、工程量清单及设计图纸所要求的所有材料设备（合同约定甲供材料除外）及相应硬件软件的采购、安装、系统集成、调试、验收及售后服务。</li> <li>2、红线内的室外智能化管道预埋由中标单位负责。</li> <li>3、桥架至户内多媒体箱、户内多媒体箱到室内外对讲、室内对讲至客厅、紧急报警按钮及吸顶红外幕帘探测器和厨房可燃气体泄漏报警探测器的所有桥架及管道线盒预埋由土建总包负责。但桥架取孔及桥架到入户过线盒采用金属软管由中标单位负责施工。</li> <li>4、有线电视提供的接线箱由中标单位安装。</li> <li>5、总包预埋、安装并移交接收后的套管、桥架内的孔洞封堵（含防火封堵）由中标单位施工。</li> <li>6、地下室桥架至各监控点的明配管道属中标单位范围。上部如因土建总包预埋图纸与智能化施工图纸不一致的，招标方项目部有权指令招标范围进行明配或暗配管，费用可另行参照招标方合同单价进行签证，中标方不得拒绝。</li> <li>7、机房的装饰（如静电地板、墙面水泥漆、吊顶、机房内照明及插座、配电箱出线端开始、接地等）。</li> <li>8、其中可视对讲系统的设备由我司集中采购（具体以合同为准）。</li> <li>9、每户 3 张门禁卡，样式按万科物业统一标准；</li> <li>10、包含系统有：</li> </ol> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>系统名称</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>智能化专网系统</td> <td>1 批</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>可视对讲系统</td> <td>1 批</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>周界防范系统</td> <td>1 批</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>数字监控系统</td> <td>1 批</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>安防系统</td> <td>1 批</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>停车场系统</td> <td>1 批</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>门禁系统</td> <td>1 批</td> </tr> </tbody> </table>	序号	系统名称	数量	1	智能化专网系统	1 批	2	可视对讲系统	1 批	3	周界防范系统	1 批	4	数字监控系统	1 批	5	安防系统	1 批	6	停车场系统	1 批	7	门禁系统	1 批
序号	系统名称	数量																							
1	智能化专网系统	1 批																							
2	可视对讲系统	1 批																							
3	周界防范系统	1 批																							
4	数字监控系统	1 批																							
5	安防系统	1 批																							
6	停车场系统	1 批																							
7	门禁系统	1 批																							

	8	电子巡更系统	1 批
	9	电梯对讲系统	1 批
	10	背景音乐系统	1 批
	11	机房 UPS 系统	1 批
	12	室外管网	1 批
	10	二维码、摇一摇开门系统	1 批
	11	智能门禁系统	1 批
	12	人脸识别系统	1 批
	13	视频车位引导系统	1 批
	14	综合布线系统	1 批
	15	无线 WIFI 覆盖系统	1 批
	16	商场互动导购及信息发布系统	1 批
	17	客流统计系统	1 批
	18	光纤入户系统	1 批
	19	电梯控制系统	1 批
	20	无线对讲系统	1 批
	21	远程抄表系统	1 批
	22	智能照明系统	1 批
	23	全彩 LED 显示大屏系统	1 批
	24	楼宇自控系统	1 批
	25	会议系统	1 批
	26	三网合一	1 批
工期要求	1 开工时间：以项目要求为准； 2 完工时间：以项目要求为准； 3 在项目交付评估前 10 个工作日，中标方必须完成所有施工项目并经监理、招标方项目经理部、设计验收通过。施工过程中各节点完成时间，招标方项目经理部有权根据项目运营情况作调整，中标方需根据招标方项目部要求调整施工计划以保证目标完成。 4 工期包含节假日，除以下情况外，工期不予顺延： 4.1 不可抗力； 4.2 非中标单位原因造成关键线路工作停滞且获招标方批准的其他情况； 5 因中标单位原因造成招标方（包括集团及区域）要求中标单位拉闸停工，所有时间延误及费用损失由中标单位完全负责。		

1.4.3. 竣工验收证明

---

# 厦门国际健康驿站智能化工程

## 竣工验收报告

单位（子单位）工程名称： 保障性租赁住房（厦门国际健康驿站）项目一期智能化工程合同  
验收日期： 2022年03月15日  
建设单位（盖章）： 厦门佳德宏石置业有限公司

## 一、工程概况

工程名称	保障性租赁住房（厦门国际健康驿站）项目一期智能化工程合同		
工程地址	厦门岛内湖里区航空港北部高端商贸区，高崎机场北侧，自贸区范围内		
结构类型	框架剪力墙	层数	7层
建筑面积	158208m <sup>2</sup>	工程造价	11,330,744.45
项目背景 需求与解决方案	<p>厦门高崎健康驿站是厦门市强化疫情防控、筑牢“外防输入”防线的重要举措。项目选址于湖里区高崎机场北侧，由万科集团投资建设，全期规划建设健康驿站楼13栋，其中一期建设8栋，包含隔离酒店、工作人员宿舍楼、中央厨房、发热门诊以及1组配套楼作为工作人员驻点管理中心，用于满足入境人员“一站式”健康管理要求。</p> <p>本期为一期智能化工程建设工程，主要内容有视频监控系统，实现驿站全区无死角高清监控，用于监看隔离人员是否外出，及时发现外出人员并发出弹窗预警；周界报警系统，对驿站非法出入进行有效预警，及时发现非法出入人员；紧急求救系统，用于隔离人员紧急求救，确保隔离人员的人身财产安全，突发紧急情况时及时求救，减少安全事件发生；测温系统，用于隔离人员日常体温测量上报，及时了解隔离人员身体健康状况；门禁管理系统，有效管理隔离人员外出，根据不同应用场景，设置不同出入模式，满足不同场景需求；背景音乐系统，用于日常广播，突发紧急事件广播；停车管理系统，对进入驿站车辆进行有效管控，发生异常事件时对进出车辆数据有据可查；能耗管理系统，用于驿站日常用能统计分析，及时发现用能异常给出预警。BA环境监测系统，对加药罐药水余量进行实时监测，对生活水箱、水泵运行状态、消防水箱液位等进行实时监测。</p>		
开工日期	2021年06月05日	竣工日期	2022年03月15日
施工许可证号	350213201808130101	监理许可证号	
建设单位	厦门佳德宏石置业有限公司	资质证书	
勘察单位	福建岩土工程勘察研究院有限公司		

设计单位	成都基准方中建筑设计有限公司	号	
总包单位	中建一局集团东南建设有限公司		
施工单位	深圳市万睿智能科技有限公司		
监理单位	广东华杰建设工程监理咨询有限公司		

## 二、竣工验收实施情况

### (1) 验收依据

验收依据	设计与合同约定内容	<p>本工程健康驿站规划用地面积 136440.43 m<sup>2</sup>，本次设计范围为第一期。其中：1#、4#、5#、6#、7#、8#楼是隔离用房；2#、3#楼是服务人员宿舍用房；S1#是商业部分，局部二层商业；S2#楼是指挥中心，局部二层商业；S3 是三层服务中心（发热门诊）：一层门诊层、二层负压病房层、三层实验室层组成。本次方案设计的主要范围为：整个健康驿站进行智能化的设计。</p> <p>本工程健康驿站设计以下系统：1、光纤入户系统；2、计算机网络系统语音通讯系统；3、数字监控系统（高空抛物系统）；4、门禁系统；5、BA 设备监测系统；6、远程抄表系统；7、智能门锁系统；8、停车管理系统；9、背景音乐系统；10、信息管理平台系统；11、综合管网系统 12、机房工程及 UPS 系统</p>
	国家技术标准及规范	<p>《智能建筑工程质量验收规范》GB50339-2013</p> <p>《智能建筑工程施工规范》GB50606-2010</p> <p>《安全防范技术规范》GB50348-2018</p> <p>《数据中心设计规范》GB50174-2017</p> <p>《智能建筑设计标准》GB50314-2015</p> <p>《民用建筑电气设计规范》GB51348-2019</p>

**(2) 验收组织**

组织单位	建设单位：厦门佳德宏石置业有限公司		
参与单位	设计单位：成都基准方中建筑设计有限公司 监理单位：广东华杰建设工程监理咨询有限公司 施工单位：深圳市万睿智能科技有限公司 酒管单位：厦门市万寓住房租赁有限公司		
验收时间	2022年3月15日	验收地点	厦门国际健康驿站

**(3) 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施工建设各个阶段执行法律法规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**

主系统	子系统	总项数	质量控制资料 (符合要求项数/核查项数)	功能和安全性能资料 (符合要求项数/核查项数)	实体质量抽查结果 (符合要求项数/核查项数)	观看质量抽查结果 (符合要求项数/核查项数)
信息通讯系统	1. 光纤入户系统	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	2. 综合布线系统	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项

	3. 程控电话系统 (内线)	15项	4项/4项	4项/4项	4项/4项	3项/3项
楼宇 设备 管理 系统	4. BA环境监测系统 及调度系统	30项	8项/8项	8项/8项	7项/7项	7项/7项
安全 防范 系统	5. 视频监控系统	30项	8项/8项	8项/8项	7项/7项	7项/7项
	6. 门禁管理系统	8项	2项/2项	2项/2项	2项/2项	2项/2项
	7. 周界系统	10项	2项/2项	2项/2项	3项/3项	3项/3项
	8. 停车场管理系统	25项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	7项/7项
	9. 电子巡更系统	4项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项
信息 服务 系统	10. 计算机网络系 统	4项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项
	11. 背景音乐系统	4项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项
其他	12. 机房弱电工程	8项	2项/2项	2项/2项	2项/2项	2项/2项
	13. 五方通话系统	4项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项

#### 四、验收组签字

姓名	工作单位	职务
郑志荣	厦门佳德宏石置业有限公司	甲方项目经理
李永福	广东华杰建设工程监理咨询有限公司	总监
李凌峰	厦门市万寓住房租赁有限公司	工程专业经理
吴杨章	深圳市万睿智能科技有限公司	项目经理


五、竣工验收结论

竣工验收结论：

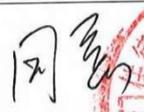
（一）本次提交竣工验收的建设项目，各分项工程已完成设计文件和施工合同约定的各项内容，工程施工质量及设备安装工艺、调试质量满足技术规范要求；经过竣工验收现场的检查，各分项工程满足功能要求。

（二）项目管理资料及过程技术资料能按国家规范要求编制、整理、分类；已完成资料的整理组卷、装订。

（三）本次提交竣工验收的项目验收合格，同意通过竣工验收。

---

建设单位：

单位（项目）负责人：  (公章)  年 月 日

---

监理单位：

监理工程师：  (公章)  年 月 日

---

施工单位：

单位（项目）负责人：  (公章)  年 月 日

## 1.5. 深湾汇云中心五期智能化工程 I 标段-中标通知书、合同关键页、竣工验收报告

## 1.5.1. 中标通知书

## 中标通知书

致：深圳市万睿智能科技有限公司

贵司参加我司举行的【深湾汇云中心五期智能化工程 I 标段】招标，我司对贵司工程清单，报价文件等方面文件仔细评审后，确定贵司为本工程的中标人，中标合同含税总价为(人民币大写)玖佰玖拾肆万贰仟叁佰壹拾贰元壹角玖分 (¥9,942,312.19 元) 其中不含税为(人民币大写)玖佰陆拾伍万贰仟柒佰叁拾元贰角捌分 (¥9,652,730.28 元)；增值税税率 3%，合同价款以不含税价为准，税率、含税总金额以甲方要求为准。

- 1、合同范围包括:已招标技术要求、图纸及清单为准。
- 2、本项目工期:满足发包人要求。
- 3、承包方式:

按图纸、规范固定总价包干 全费用固定综合单价包干

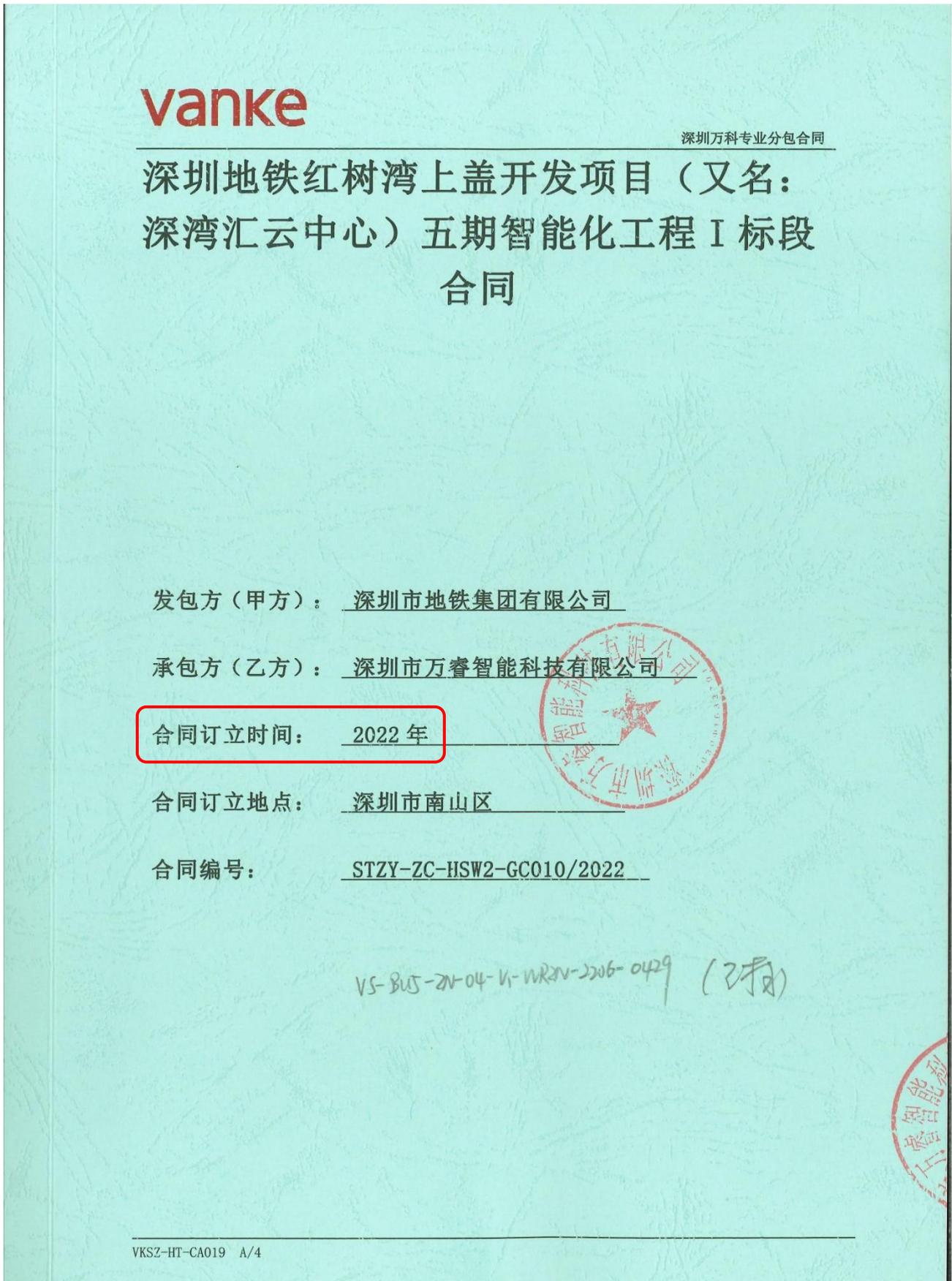
其他:

请贵司收到中标通知书后，立即着手进场准备工作，并配合发标人进行后续相关工作，说明:若贵司不能按照我司要求实质开始履行招标文件规定的义务、或坚持提出附加条件，即视为违约，且我司将对因此引起损失向贵司提出索赔，并取消贵司中标资格。

招标人:深圳地铁万科投资发展有限公司

红树湾项目经理部

1.5.2. 合同关键页



## 第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳市地铁集团有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市万睿智能科技有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲、乙双方友好协商,根据《中华人民共和国民法典》及本工程的具体情况签订本合同。

### 一、工程概况:

- 1.1 工程名称: 深圳地铁红树湾上盖开发项目(又名:深湾汇云中心)五期智能化工程 I 标段
- 1.2 工程地点: 深圳市南山区深圳湾片区
- 1.3 建造面积: 总建筑面积约 4 万平方米,本项目具体经济指标、技术指标均以招标图纸为准。
- 1.4 开放区说明: /

### 二、承包范围:

- 2.1 本次招标范围为五期地下室和办公区域,总面积 9.63 万平方米,其中地上 9.01 万平方米,地下 0.62 万平方米。
- 2.2 详见第四部分——合同计价清单。

三、总工期:约 198 天,具体开、竣工时间详见专用条款约定。

四、本工程质量标准为:达到国家现行施工质量标准规范要求,工程质量等级合格,具体详见专用条款及相关附件。

### 五、合同造价: 暂定总价 固定总价

5.1 合同固定总价: ¥9,942,310.65 元,大写:人民币玖佰玖拾肆万贰仟叁佰壹拾元陆角伍分;其中不含税金额: ¥9,652,728.79 元,大写:人民币玖佰陆拾伍万贰仟柒佰贰拾捌元柒角玖分,税款金额: 289,581.86 元,大写:人民币贰拾捌万玖仟伍佰捌拾壹元捌角陆分。其中“分部分项工程量清单与计价表”中工程量为暂定,价格为固定综合单价,据实结算。

### 六、乙方税务资质:

- 6.1 乙方作为增值税纳税人的类型:  一般纳税人  小规模纳税人;
- 6.2 本合同增值税缴纳方式:  一般计税方法  简易计税方法;
- 6.3 本合同付款需开具增值税发票类型及适用税率:  
 增值税专用发票 (  / 6% / 3% )
- 6.4 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】

  
 万睿科技

为结算已经双方签字盖章确认。

七、 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。

八、 本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

九、 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、 本合同经双方加盖公章后生效。通用条款、专用条款及附件为本合同的组成部分，同样有效。如书面文本盖章，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）。

甲方：（盖章）深圳市地铁集团有限公司  
 公司  
 地址：  
 单位代表：



乙方：（公章）深圳市万睿智能科技有限公司  
 地址：  
 单位代表：



钟波 喻斌

表 04

## 单位工程投标报价汇总表

工程名称:深湾汇云中心五期项目弱电智能化工程

标段:

第1页 共2页

序号	汇总内容	金额(元)	其中: 材料设备暂估价 (元)
1	分部分项工程费	9364118.29	
1.1	建筑设备管理系统	786997.51	
1.2	视频监控系统	761750.68	
1.3	门禁系统	543325.72	
1.4	无线巡更系统	270045.20	
1.5	多媒体信息发布系统	277402.11	
1.6	智能照明系统	718713.46	
1.7	公区网络型温控面板系统	249603.19	
1.8	电梯五方对讲	5073.15	
1.9	电梯群控系统	2330.16	
1.10	变电所电力监控系统	61376.18	
1.11	能耗管理系统	290842.42	
1.12	室内空气质量监控系统	99194.80	
1.13	UPS	141694.14	
1.14	智能网	770305.91	
1.15	办公物业网	553171.14	
1.16	入侵报警系统	88719.32	
1.17	通道闸及访客系统	2155079.80	
1.18	机房工程	542949.36	
1.19	光纤入户系统	50315.85	
1.20	安防管理平台	96700.79	
1.21	一卡通管理平台	33246.38	
1.22	IBMS集成平台	817194.77	
1.23	增补清单	48086.25	
2	措施项目费	168471.50	
2.1	其中:混凝土、钢筋混凝土模板及支架费		
2.2	安全文明施工措施费	168471.50	
2.3	履约担保手续费、赶工措施费		
2.4	其它措施项目费		
3	其它项目费		
3.1	计日工		
3.2	总承包服务费		
3.3	发包人供应材料费		
4	规费	84434.62	
5	不含税建安工程造价	9617024.41	
6	应纳税费	325286.24	

李

钟波

1.5.3. 竣工验收证明

智能建筑 分部(系统)工程质量验收记录

GD-C5-7312 0 0 1

单位(子单位)工程名称		深湾汇云中心五期					
施工单位	中国建筑一局(集团)有限公司	项目技术负责人	周豪	项目负责人	孟凡光	单位技术(质量)负责人	李伟
分包单位	深圳市万睿智能科技有限公司	项目技术负责人	杨献峰	项目负责人	丁天乐	单位技术(质量)负责人	熊文富
序号	隶属的子分部(系统、子系统)工程名称		分项数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论	
1	建筑设备管理系统		9	符合要求		符合要求	
2	安全技术防范系统		6	符合要求		符合要求	
3	信息化应用系统		6	符合要求		符合要求	
4	信息引导及发布系统		7	符合要求		符合要求	
5	智能化集成系统		4	符合要求		符合要求	
6	用户电话交换系统		5	符合要求		符合要求	
7	应急响应系统		4	符合要求		符合要求	
8	信息网络系统		6	符合要求		符合要求	
9	机房		6	符合要求		符合要求	
汇总	本分部共计子分部(系统、子系统)数: 9		符合要求		符合要求		
分项数: 53							
分部(系统)、子分部(系统、子系统)质量控制资料				符合要求		符合要求	
分部(系统)、子分部(系统、子系统)安全和功能检验				符合要求		符合要求	
分部(系统)、子分部(系统、子系统)观感质量				好		好	
综合验收结论及备注		符合要求 资料齐全					
分包单位		施工单位		勘察单位		设计单位	
项目负责人签名: 丁天乐		项目负责人签名: 孟凡光		项目负责人签名: 杨献峰		项目负责人签名: 熊文富	
2022年12月19日		2022年12月19日		2022年12月19日		2022年12月19日	
(盖章)		(盖章)		(盖章)		(盖章)	



## 1.6. 东莞绿苑实业投资有限公司湖岸花园（04、05号地块）之弱电分包工程-中标通知书、合同关键页、竣工验收证明

### 1.6.1. 中标通知书

V2.30

致：深圳市万睿智能科技有限公司 杨新军（先生/女士）

电话：134 2435 9018

电子邮箱：[yangxi@vanke.com](mailto:yangxi@vanke.com)

## 东莞绿苑实业投资有限公司

### 湖岸花园（04、05号地块）

### 之弱电分包工程

## 中标通知书

兹有东莞绿苑实业投资有限公司（以下简称“发包方”）就有关湖岸花园（04、05号地块）之弱电分包工程所进行的竞争性评估，经过发包方评议，决定接纳深圳市万睿智能科技有限公司为湖岸花园（04、05号地块）之弱电分包工程的分包单位（以下简称“分包单位”），分包单位应按照2018年7月18日、9月7日提交的竞争性评估回复文件及招标答疑、澄清及其确认以及其他双方议定事项完成相关工作。

### 一、 工程概况及范围

#### 1、 工程概况

- 1) 项目名称：湖岸花园（04、05号地块）
- 2) 工程名称：弱电分包工程
- 3) 工程地点：东莞市松山湖高新技术开发区南部金多港片区
- 4) 建设规模：本项目用地面积约7.6万平方米，建筑面积约26.3万平方米，其中地上建筑面积约17.3万平方米，地下建筑面积约9万平方米，04号地块由8栋塔楼，一栋二层的配套商业楼，一个二层的地下车库及各配套设施组成，05号地块由8栋塔楼，一个二层的地下车库及各配套设施组成。

V2.30

## 2、 承包范围：

- 1) 分包工程范围内各项工程，承包范围包括工程界面、招标图纸、技术规范所述以及之后的答疑澄清。
- 2) 发包方将视分包单位的综合表现情况，有权减少其中部分工程另行交给其他人施工，投标总价也将随之调整。分包单位在报价时已考虑该种情况，严格遵从发包方指示，保证不会因此而向发包方要求任何额外费用补偿或工期延长要求。

## 3、 发包方代表、联系人及电话

3.1 发包方代表：对合同履行期间来往文件的签署代表以“基建供应商协同平台”公示为准。

3.2 发包方联系方式：为工作方便而设置的联络人，主要负责各方沟通、协调及具体合同履行业务实施的组织，但不能代替授权人签署批准涉及本合同履行过程中的来往文件。联系人亦以“基建供应商协同平台”公示为准。

3.3 投诉受理渠道：0769-23832387 ISreport@huawei.com

## 二、 工程总价

### 1、 合同价格及其包干方式

本合同采用总价包干方式，包含分包单位为完成本合同所说明及图纸规定的全部工作内容。分包合同总价：¥8,664,089.00（大写：人民币捌佰陆拾陆万肆仟零捌拾玖元整），组成如下：

V2.30

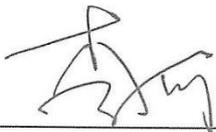
### 十一、中标通知书确认及签署合同

- 1、如分包单位同意和接受上述各项条件，请在收到本通知书三天内在中标通知书回执处签字和加盖公司印章以确认接收以上条款，并于收到本函之日起的三天内交回（手递）发包方。在收到由分包单位签署及盖章的中标通知书回执后，本中标通知书方开始生效，但此生效日期不会影响本中标通知书第三条所规定的开工及完工日期。
- 2、发包方、分包单位及总承包方将正式签署工程承包合同，但在此分包合同签署以前，中标通知书将构成一份具有约束力的合同，并将成为分包合同文件的一部分，成为双方执行合同的依据。

（本页以下无正文）

发包方：东莞绿苑实业投资有限公司

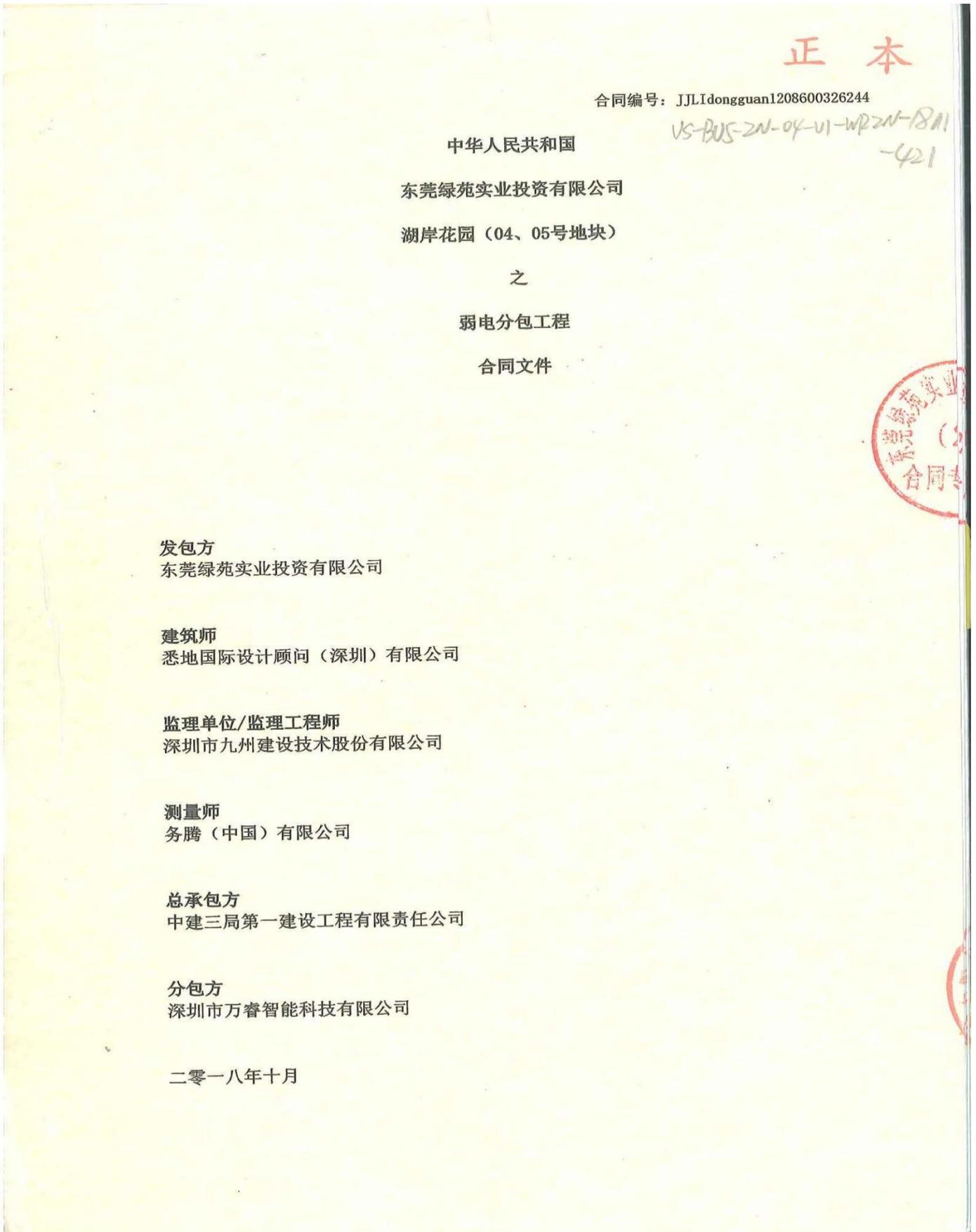
授权代表：



（签名）

2018年 10 月 18 日

1.6.2. 合同关键页



V01.30

发包方/总承包方通过对所有投标文件的详细评审，决定将本分包工程委托给分包方执行及完成。

分包方在签订本合同前已经有合适的机会和时间去阅读、了解并明白总承包合同文件（或副本）中除了工程单价表内涉及具体报价外的全部内容。

各方同意达成如下条件：

#### 1、 合同标的

发包方及总承包方同意委托分包方按照和根据中标通知书及其附件、合同文件规定、合同图纸和技术规范所示的工程完成本分包工程，分包方同意接受此委托。

#### 2、 分包合同价款

分包合同总价为人民币捌佰陆拾陆万肆仟零捌拾玖元整（¥8,664,089.00）（“分包合同总价”）。有关合同总价的具体约定详见中标通知书及其附件。

分包方为本分包工程价款应开具合格增值税专用发票（税率：10%）。

#### 3、 分包合同工期

详见中标通知书约定。

#### 4、 分包合同条件

- 1) 承包范围：见中标通知书及其它合同文件；
- 2) 付款条件：见中标通知书及其它合同文件；
- 3) 履约保函：见中标通知书及其它合同文件；
- 4) 保险：见中标通知书及其它合同文件；
- 5) 工期延误赔偿：见中标通知书及其它合同文件；
- 6) 工程保修：见中标通知书及其它合同文件；
- 7) 结算期：实际竣工日期起 24 个月。

V01.30

7、 分包合同文件及解释顺序。

详见中标通知书。

8、 本协议文件一式拾份，发包方执陆份，总承包方执贰份，分包方执贰份，每份具有同等法律效力。

9、 与本协议有关的任何争议，各方应友好协商解决。如协商不成，任何一方应且只能向合同签约地有管辖权的人民法院以诉讼的方式解决。

参方于 2018年 11月 20日盖章/签署于深圳市龙岗区，发包方之盖章/签署仅为同意履行本分包合同中有关付款之责任，发包方的盖章/签署并不会减免总承包方对分包方或分包方对总承包方的责任。

发包方： 东莞绿苑实业投资有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 [Signature]

姓名 \_\_\_\_\_

职位 \_\_\_\_\_

总承包方： 中建三局第一建设工程有限责任公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 [Signature]

姓名 \_\_\_\_\_

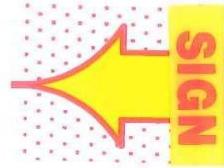
职位 \_\_\_\_\_

分包方： 深圳市万睿智能科技有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 [Signature]

姓名 \_\_\_\_\_

职位 \_\_\_\_\_



东莞绿苑实业投资有限公司  
湖岸花园（04、05号地块）  
弱电分包工程

弱电系统量度法

## 乙部

### 弱电工程

#### 总则

- B1. 详尽之弱电设备设计要求及图纸、技术规范/技术规格说明书应一并交与承包单位以显示工程之范围。
- B2. 单价说明应声明无论是否已列明或收录于此量度法所有投标应视作已包括列明于设计要求及图纸之要求。
- B3. 投标应视作包括任何承托及安装工作，不论其背衬及位置，包括供应一切所需之托架、吊架、连同所有钉、螺栓、螺丝帽、螺丝钉、塞子及其相类者、捆绑及在部件或安装背衬开孔。
- B4. 系统为调试、检测等安装的临时性质内容应含在报价内。该项目应视作已包括拆除临时之安装及其后之修好工作。

#### 工作类别

- B5. 有关之工程连同其电线槽、导管及接线箱(除供多项设备之用)应依以下各项目分类并归纳于适当之标题:-

- a) 门禁系统;
- b) IP 视频监控系统;
- c) 机房工程;
- d) 综合布线系统;
- e) 有线电视系统;
- f) 安防报警系统;
- g) 园区出入口、停车场管理系统;
- h) 楼宇自控系统;
- i) 线槽、线管敷设;
- j) 指定供应设备材料;
- k) 甲指乙供设备材料;
- l) 甲供设备材料
- m) 其它设备材料。

1.6.3. 竣工验收证明

# 工程竣工证书

致：中建三局第一建设工程有限责任公司

工程名称：湖岸花园（04、05号地块）项目

兹按照合同条款及业主方项目总结工作要求，发出本项目总承包工程范围内的土建、机电、精装修、幕墙、消防、园林、门窗、弱电、电梯专业的竣工证书。

实际竣工日期：2020年5月31日

保修金保留期亦按上述实际竣工日期开始计算。此证书供发放附件所示合同的工程保修金保留期及进行完成工程款结算工作使用。验收提出的未关闭的问题仍需安排完成。

发证单位：  
悉地国际设计顾问（深圳）有限公司  
项目经理

\_\_\_\_\_  
签发日期： 年 月 日

建设单位：  
东莞绿苑实业投资有限公司  
授权代表

\_\_\_\_\_  
签发日期： 年 月 日

## 1.7. 徐州万科乔湖项目 B 地块商业综合体智能化工程-中标通知书、合同关键页、竣工验收证明

### 1.7.1. 中标通知书

#### 中标通知书

致：深圳市万睿智能科技有限公司

由我司组织的 徐州云龙区乔湖项目-二期-徐州万科乔湖项目 B 地块商业综合体智能化工程 项目招标工作已经结束。依据招标文件的评标标准，经评标委员会评审推荐，确定你方为中标人。具体条件详列如下：

- 1、中标价：¥ 7,914,092.36 元，大写：人民币 柒佰玖拾壹万肆仟零玖拾贰元叁角陆分（其中合同价款：¥ 7,260,635.19 元，大写：人民币 柒佰贰拾陆万零陆佰叁拾伍元壹角玖分，税款：¥ 851,190.67 元，大写：人民币 陆拾伍万叁仟肆佰伍拾柒元壹角柒分）。
- 2、工期要求：实际开工日期以甲方通知开始时间为准。
- 3、其他详细约定以合同规定为准。
- 4、其他：详见招标文件。

说明：若贵司不能按照我司要求实质开始履行招标文件规定的义务、或坚持提出附加条件，即视为违约，且我司将对因此引起损失向贵司提出索赔，并取消贵司中标资格。

徐州万欣置业有限公司

2019年7月28日



1.7.2. 合同关键页

vanke 万科

# 徐州万科乔湖项目 B 地块商业综合体 智能化工程施工合同

发包方： 徐州万欣置业有限公司

承包方： 深圳市万睿智能科技有限公司

签订日期： 2019 年 月



vanke 万科

## 第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 徐州万欣置业有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市万睿智能科技有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲、乙双方友好协商,根据《中华人民共和国合同法》及本工程的具体情况签订本合同。

### 一、工程概况:

- 1、工程名称: 徐州万科乔湖项目 B 地块商业综合体智能化工程
- 2、工程地点: 徐州万科乔湖项目 B 地块商业标段内
- 3、承包范围: 智能化工程前期配合、深化设计、室外弱电管网、供货、安装、综合布线、调试配合、防雷、成品保护、验收、食宿、仓储、预埋、封堵、交付支持、人工费、材料费、水电、新老设备兼容、机械使用费、检测费、管理费、利润、政府相关部门验收、技防检测费、税金等费用,并充分考虑每个项目配备一名项目经理、规费及风险因素,维修保养期内因产品质量问题引起的维修和更换、技术支持和培训等。
- 4、承包系统范围:
  - 信息通讯系统:1. 通信接入系统(预留条件)、2. 综合布线系统、3. 手机信号覆盖系统(预留条件)、4. 有线电视系统(卫星电视可选)、5. 人员定位及推广系统 (IBEACON 技术, 蓝牙标签结合 AP 控制点进行人员定位)。
  - 楼宇设备管理系统:1. 楼宇设备自控系统。
  - 安全防范系统:1. 视频监控系統、2. 出入口控制系统、3. 入侵报警系统、4. 智能停车管理系统、5. 电子巡更系统、6. 无线对讲系统。
  - 信息服务系统:1. 信息发布及查询系统、2. 公共广播系统、3. 客流统计与人脸识别系统。
  - 其他: 1. 机房工程 2. 电梯五方通话系统。

注: 1. 能耗管理与远程抄表系统已在综合机电招标中,不在本次弱电招标范围。2. 平面图与系统图均未显示之项目按技术规格书设备清单列项。
- 5、承包性质: 包工、包料、包工期、包质量、包安全、包文明施工的承包方式。
- 6、工程界面:
  - 1) 室内综合布线系统的配管预埋及桥架(含人防地库桥架)安装由总包负责施工,弱电单位进行配线工作。
  - 2) 智能停车管理系统供货、安装、调试。(包括但不限于岗亭、地感线圈、各摄像器材、道闸、LED屏、读卡器、工作站、相关的电源和信号管线敷设)。
  - 3) 室外广播及消控室内背景音乐广播设备、广播干线及所有广播的定压功放及网络交换机等供货、安装、调试;
  - 4) 视频监控系統: 各系统设备的安装与调试,以及完成整个系统、设备的管线敷设。
  - 5) 出入口控制系统设备的安装与调试(包含但不限于门禁按钮、控制器、刷卡器等设备的安装及管线的敷设及开槽与恢复等工作)。
  - 6) 电梯五方通话系统: 电梯轿厢内对讲、监视、扬声器、读卡系统的配管配线及安装,包含配合与电梯公司相关事项的调试并满足电梯验收要求。
  - 7) 室外工程: ①主干管已由三网敷设,分支管的管线需弱电单位预埋;②完成室外线路敷设,系统设备的安装、接线及调试;③负责与前期预留室外手孔井的二砌筑及线管连接。

4



vanke 万科

得的利润以及应由乙方承担的义务、责任和风险以及为完成本项目资金的筹集和使用成所发生的一切费用。除合同允许的情况外，合同总价在合同有效期内不予变更。

6.2 暂定总价条款：

6.2.1 合同暂定总价：¥ 7,914,092.36 元，大写：人民币 柒佰玖拾壹万肆仟零玖拾贰元叁角陆分；其中合同价款：¥ 7,260,635.19 元，大写：人民币 柒佰贰拾陆万零陆佰叁拾伍元壹角玖分；税款¥ 653,457.17 元，大写：人民币 陆拾伍万叁仟肆佰伍拾柒元壹角柒分。

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（需有甲方公司公章）；
  - 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。
- 七、 本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。
- 八、 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。
- 九、 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)。



甲方名称(加盖公章)：



乙方名称(加盖公章)：



法定代表人(签署)：



法定代表人(签署)：



1.7.3. 竣工验收证明

徐州万科乔湖项目 B 地块商业综合体  
智能化工程

竣工验收报告

单位（子单位）工程名称： 徐州万科乔湖项目 B 地块商业综合  
体智能化工程

验收日期： 2021 年 12 月 30 日

建设单位（盖章）： 徐州万欣置业有限公司



## 一、工程概况

工程名称	徐州万科乔湖项目 B 地块商业综合体智能化工程		
工程地址	江苏省徐州市云龙区和平大道 118 号		
结构类型	框架结构	层数	7 层
建筑面积	14.5 万 m <sup>2</sup>	工程造价	7,914,092.36 元
项目背景 需求与解决方案	<p>本项目为万科上海区域首个自营自建的商业综合体项目。</p> <p>项目总体量约 14.5 万方，有购物中心、星级度假酒店、高标准商务办公、淮海经济圈首个室内真雪滑雪场等核心商业业态，结合 7 层的商业零售空间汇集名品、餐饮、儿童、潮玩、生活服务等，将为徐州乃至淮海经济区消费者打造集购物、娱乐、社交、休闲、度假为一体的一站式美好生活体验。</p> <p>其中视频客流统计系统是通过采用先进的视频分析技术，可以精确、实时监测商场客流数据，提供基于客流动态的分析报告，客观反映商场客流特点，为企业经营活动提供决策依据。定位系统对场所可以对人员、设备、物资进行实时定位。在人员管理方面，可以查看被定位对象的实时位置及活动轨迹，便于调度管理、岗位管理、工作流程优化</p>		
开工日期	2020 年 06 月 05 日	竣工日期	2021 年 12 月 30 日
施工许可证号	320303201806270101	监理许可证号	3203031805240101-HE-001
建设单位	徐州万欣置业有限公司	资质证书号	
勘察单位	徐州中国矿大岩土工程新技术发展有限公司		D232007071
设计单位	江苏筑森建筑设计股份有限公司		A232016469
总包单位	中建七局（上海）有限公司		D131069577
施工单位	深圳市万睿智能科技有限公司		D244068412
监理单位	江苏创佳建设项目管理有限公司		

## 二、竣工验收实施情况

### (1) 验收依据

验收依据	设计与合同约定内容	<p>智能化工程前期配合、深化设计、室外弱电管网、供货、安装、综合布线、调试配合、防雷、成品保护、验收、食宿、仓储、预埋、封堵、交付支持、人工费、材料费、水电、新老设备兼容、机械使用费、检测费、管理费、利润、政府相关部门验收、技防检测费、税金等费用，并配备一名项目经理、考虑规费及风险因素，维修保养期内因产品质量问题引起的维修和更换、技术支持和培训等。</p> <p>信息通讯系统:1. 通信接入系统(预留条件)、2. 综合布线系统、3. 手机信号覆盖系统(预留条件)、4. 有线电视系统(卫星电视可选)、5. 人员定位及推广系统(IBEACON 技术, 蓝牙标签结合 AP 控制点进行人员定位)。</p> <p>楼宇设备管理系统:1. 楼宇设备自控系统。</p> <p>安全防范系统:1. 视频监控系统、2. 出入口控制系统、3. 入侵报警系统、4. 智能停车管理系统、5. 电子巡更系统、6. 无线对讲系统。</p> <p>信息服务系统:1. 信息发布及查询系统、2. 公共广播系统、3. 客流统计与人脸识别系统。</p> <p>其他: 1. 机房工程 2. 电梯五方通话系统。</p>
	国家技术标准及规范	<p>《智能建筑工程质量验收规范》GB50339-2013</p> <p>《智能建筑工程施工规范》GB50606-2010</p> <p>《安全防范技术规范》GB50348-2018</p> <p>《数据中心设计规范》GB50174-2017</p> <p>《智能建筑设计标准》GB50314-2015</p> <p>《民用建筑电气设计规范》GB51348-2019</p>

## （2）验收组织

组织单位	建设单位：徐州万欣置业有限公司		
参与单位	设计单位：江苏筑森建筑设计股份有限公司 监理单位：江苏创佳建设项目管理有限公司 施工单位：深圳市万睿智能科技有限公司 商管单位：徐州万辉商业管理有限公司 物业单位：深圳市万物梁行物业服务有限公司		
验收时间	2021年12月20日	验收地点	徐州新淮中心综合体内

## （3）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施工建设各个阶段执行法律法规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

主系统	子系统	总项数	质量控制资料 (符合要求项数/ 核查项数)	功能和安全性 能资料 (符合要求项数/ 核查项数)	实体质量 抽查结果 (符合要求项数/ 核查项数)	观看质量 抽查结果 (符合要求项数/ 核查项数)
信息通讯系统	1. 通信接入系统	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	2. 综合布线系统	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	3. 人员定位及推广系统	15项	4项/4项	4项/4项	4项/4项	3项/3项
	4. 无线覆盖系统	24项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	6项/6项
楼宇设备管理系统	5. 楼宇设备自控系统	30项	8项/8项	8项/8项	7项/7项	7项/7项
安全防范系统	6. 视频监控系统	30项	8项/8项	8项/8项	7项/7项	7项/7项
	7. 出入口控制系统	8项	2项/2项	2项/2项	2项/2项	2项/2项
	8. 入侵报警系统	10项	2项/2项	2项/2项	3项/3项	3项/3项
	9. 智能停车管理系统	25项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	7项/7项
	10. 电子巡更系统	4项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项
	11. 无线对讲系统	8项	2项/2项	2项/2项	2项/2项	2项/2项
信息服务系统	12. 信息发布季查询系统	4项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项
	13. 公共广播系统	4项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项
	14. 客流统计及人脸识别系统	30项	7项/7项	8项/8项	8项/8项	7项/7项
其他	15. 机房弱电工程	8项	2项/2项	2项/2项	2项/2项	2项/2项
	15. 五方通话系统	4项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项

四、验收组签字

姓名	工作单位	职务
张宁	项目部	机电工程师
孙浩	万物梁行	项目经理
梁建	万睿科技	工程经理
孙淑英	创优监理	监理
万虎	商管	信息经理

### 五、竣工验收结论

<p>竣工验收结论：</p> <p>（一）本次提交竣工验收的建设项目，各分项工程已完成设计文件和施工合同约定的各项内容，工程施工质量及设备安装工艺、调试质量满足技术规范要求；经过竣工验收现场的检查，各分项工程满足功能要求。</p> <p>（二）项目管理资料及过程技术资料能按国家规范要求编制、整理、分类；已完成资料的整理组卷、装订。</p> <p>（三）本次提交竣工验收的项目验收合格，同意通过竣工验收。</p>	
<p>建设单位：</p> <p>单位（项目）负责人：张宁</p>	<p>徐州万欣置业有限公司 (公章) 乔湖商业项目部 本印章不得用作债权债务的确认 2021年12月30日</p>
<p>监理单位：</p> <p>监理工程师：李俊英</p>	<p>(公章) 2021年12月30日</p>
<p>设计单位：</p> <p>单位（项目）负责人：</p>	<p>(公章) 年 月 日</p>
<p>施工单位：</p> <p>单位（项目）负责人：李俊建</p>	<p>(公章) 2021年12月30日</p>

## 2. 项目经理业绩

序号	工程名称	合同金额 (万元)	合同签订 日期	在建或 已完	项目所 在地	建设单位
1	沈阳万科中旅万科城 学校智能化工程	1725.802	2021.12.21	已完	沈阳市	港中旅(沈阳)置业 有限公司
2	贵阳万科麓山中小学 智能化工程	1845.8728	2021.04.26	已完	贵阳市	贵阳广晟鑫德房地 产开发有限公司
3	武汉海思光工厂弱电 分包工程项目	1702.77	2020.01	已完	武汉市	华为技术有限公司

## 2.1. 沈阳万科中旅万科城学校智能化工程-中标通知书、合同关键页、竣工验收证明

## 2.1.1. 中标通知书

## 中标通知书

致:深圳市万睿智能科技有限公司

由我司组织的 沈阳万科中旅万科城学校智能化工程 项目招标工作已经结束。依据招标文件的评标标准,经评标委员会评审推荐,确定你方为中标人。具体条件详列如下:

1、中标价:¥17,258,023.28 元,大写:人民币 壹仟柒佰贰拾伍万捌仟零贰拾叁元贰角捌分 (其中合同价款:¥ 15,704,801.18 元,大写:人民币壹仟伍佰柒拾万肆仟捌佰零壹元壹角捌分,税款¥ 1,553,222.10 元大写:人民币 壹佰伍拾伍万叁仟贰佰贰拾贰元壹角)。

2、工期要求:实际开工日期以甲方通知开始时间为准

3、其他详细约定以合同规定为准。

4、其他:详见招标文件。

说明:若贵司不能按照我司要求实质开始履行招标文件规定的义务或坚持提出附加条件,即视为违约,且我司将对因此引起损失向贵司提出索赔,并取消贵司中标格。

港中旅(沈阳)置业有限公司  
合同专用章  
2020年12月11日



vanke 万科

沈阳万科分包工程合同

## 第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 港中旅(沈阳)置业有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市万睿智能科技有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲、乙双方友好协商,根据《中华人民共和国合同法》及本工程的具体内容签订本合同。

### 一、工程概况:

1. 工程名称: 沈阳万科中旅万科城学校智能化工程
2. 开放区说明: 按甲方要求。

二、承包范围: 包工、包料、包工期、保安全、保质量、保现场文明施工。本合同工程未经甲方同意,乙方严禁转包、分包。具体承包内容详见第四部分合同计价清单。

三、工期: 具体开竣工日期详见专用条款。

四、本工程质量标准: 具体详见专用条款及相关附件。

五、合同价款为: 合同固定总价: ¥17,258,023.28元, 大写: 壹仟柒佰贰拾伍万捌仟零贰拾叁元贰角捌分。本合同为图纸范围总价包干

### 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资料。

七、本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。



vanke 万科

沈阳万科分包工程合同

八、 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。

九、 本合同经双方法定代表人或其授权代表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，具有同等法律效力）。

（以下无正文）

甲 方：  
（公章）

法定代表人：

地 址：

联系电话：

税 号：



乙 方：  
（公章）

法定代表人：

地 址：

联系电话：

经 办 人：



vanke 万科



2.1.3. 竣工验收证明

---

## 沈阳市中科实验学校 竣工验收报告

单位(子单位)工程名称: 沈阳市中科实验学校  
验收日期: 2022年05月30日  
建设单位(盖章): 港中旅(沈阳)置业有限公司

## 一、工程概况

工程名称	沈阳市中科实验学校		
工程地址	辽宁省沈阳市浑南区港中旅大街		
结构类型	框架结构	层数	5层
建筑面积	83684 m <sup>2</sup>	工程造价	17258023.28 元
项目背景 需求与解决方案	<p>本项目为万科沈阳区域首个自营自建的综合学校项目。</p> <p>项目总体量约 8368 平方，有小学部教学楼 1 栋、初中部教学楼 1 栋、文艺楼 1 栋（包含乐音、美术和舞蹈）、宿舍楼 1 栋、体育馆 1 栋和室外综合操场 1 座，食堂 1 座，结合 5 栋教学楼和 1 座室外综合操场打造德、智、体、美、劳等为一体的综合性教学平台，将为中旅万科城乃至沈阳学子打造集学习、运动、吃、住为一体的一站式美好学习体验。</p> <p>其中教室黑板采用先进的触控纳米技术，可以实现线上、线下、远程三位一体的立体教学模式。电子班牌系统可以方便所有班级进行班级荣誉和校园文化展示。专业的舞蹈、音乐教室和体育馆能使学生在学习文化课之余能更好的参加课外活动。</p>		
开工日期	2022 年 01 月 05 日	竣工日期	2022 年 05 月 30 日
施工许可证号	210112202115003	监理许可证号	
建设单位	港中旅（沈阳）置业有限公司	资 质 证 号	
勘察单位	辽宁省市政工程设计研究院有限责任公司		B121018114
设计单位	上海原构设计咨询有限公司		
总包单位	赤峰宏基建筑（集团）有限公司		
施工单位	深圳市万睿智能科技有限公司		D244068412
监理单位	沈阳市工程监理咨询有限公司		

## 二、竣工验收实施情况

### (1) 验收依据

验收依据	设计与合同约定内容	<p>智能化工程前期配合、深化设计、室外弱电管网、供货、安装、综合布线、调试配合、防雷、成品保护、验收、食宿、预埋、封堵、交付支持、人工费、材料费、水电、新老设备兼容、机械使用费、检测费、管理费、利润、政府相关部门验收、技防检测费、税金等费用，并配备一名项目经理、考虑规费及风险因素，维修保养期内因产品质量问题引起的维修和更换、技术支持和培训等。</p> <p>信息通讯系统:1. 通信接入系统(预留条件)、2. 综合布线系统、3. 人员定位及推广系统、4. 无线覆盖系统。</p> <p>教学系统: 1. 舞蹈教室专业音响系统、2. 乐音教室专业音响系统、3. 电子时钟系统、4. 录播系统、5. 电子阅卷、6. 图书馆管理系统。</p> <p>安全防范系统:1. 视频监控系统、2. 出入口控制系统、3. 入侵报警系统、4. 智能停车管理系统。</p> <p>信息服务系统:1. 信息发布系统、2. 校园广播系统。</p> <p>其他: 1. 机房工程 2. 电梯五方通话系统。</p>
	国家技术标准及规范	<p>《智能建筑工程质量验收规范》GB50339-2013</p> <p>《智能建筑工程施工规范》GB50606-2010</p> <p>《安全防范技术规范》GB50348-2018</p> <p>《数据中心设计规范》GB50174-2017</p> <p>《智能建筑设计标准》GB50314-2015</p> <p>《民用建筑电气设计规范》GB51348-2019</p>

**(2) 验收组织**

组织单位	建设单位：港中旅（沈阳）置业有限公司		
参与单位	设计单位：上海原构设计咨询有限公司 监理单位：沈阳市工程监理咨询有限公司 施工单位：深圳市万睿智能科技有限公司 使用单位：沈阳市中科实验学校		
验收时间	2022年05月30日	验收地点	沈阳市中科实验学校

**(3) 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施工建设各个阶段执行法律法规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

主系统	子系统	总项数	质量控制资料 (符合要求项数/ 核查项数)	功能和安全性 能资料 (符合要求项数/ 核查项数)	实体质量 抽查结果 (符合要求项数/ 核查项数)	观看质量 抽查结果 (符合要求项数/ 核查项数)
信息 通讯 系统	1. 通信接入系统	12 项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	2. 综合布线系统	12 项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	3. 人员定位	15 项	4项/4项	4项/4项	4项/4项	3项/3项
	4. 无线覆盖系统	24 项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	6项/6项
教学 系统	5. 电子时钟系统	4 项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项
	6. 录播系统	12 项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	7. 电子阅卷	12 项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	8. 图书馆管理系统	12 项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
安全 防范 系统	9. 视频监控系统	30 项	8项/8项	8项/8项	7项/7项	7项/7项
	10. 出入口控制系统	8 项	2项/2项	2项/2项	2项/2项	2项/2项
	11. 入侵报警系统	10 项	2项/2项	2项/2项	3项/3项	3项/3项
	12. 智能停车管理系统	25 项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	7项/7项
信息 服务 系统	13. 信息发布系统	4 项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项
	14. 校园广播系统	4 项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项
其他	15. 机房弱电工程	8 项	2项/2项	2项/2项	2项/2项	2项/2项
	16. 五方通话系统	4 项	1项/1项	1项/1项	1项/1项	1项/1项



### 五、竣工验收结论

竣工验收结论：

（一）本次提交竣工验收的建设项目，各分项工程已完成设计文件和施工合同约定的各项内容，工程施工质量及设备安装工艺、调试质量满足技术规范要求；经过竣工验收现场的检查，各分项工程满足功能要求。

（二）项目管理资料及过程技术资料能按国家规范要求编制、整理、分类；已完成资料的整理组卷、装订。

（三）本次提交竣工验收的项目验收合格，同意通过竣工验收。

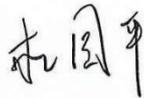
建设单位：

单位（项目）负责人：



监理单位：

监理工程师：



施工单位：

单位（项目）负责人：



## 2.2. 贵阳万科麓山中小学智能化工程-合同关键页、竣工验收证明

### 2.2.1. 合同关键页

vanke 万科 万科集团分包工程合同

# 贵阳万科·麓山项目跨期中小学 教学设备及厨房设备 采购和施工工程合同

发包方（甲方）： 贵阳广晟鑫德房地产开发有限公司

承包方（乙方）： 深圳市万睿智能科技有限公司

合同订立时间： 2021年4月26日

合同订立地点： 贵阳市

合同编号： \_\_\_\_\_



vanke 万科 万科集团分包工程合同

## 第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): **贵阳广晟鑫德房地产开发有限公司**

承包方(以下简称乙方): **深圳市万睿智能科技有限公司**

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲、乙双方友好协商,根据《中华人民共和国民法典》及本工程的具体情况签订本合同。

### 一、工程概况:

- 1、工程名称: **贵阳万科·麓山项目跨期中小学教学设备及厨房设备采购和施工工程**
- 2、开放区说明: **无**
- 3、承包范围: **贵阳万科·麓山项目跨期中小学教学设备及厨房设备采购和施工工程。**

包括但不限于:普通教室、史地教室、语言教室、计算机教室、音乐教室、合班教室、化学实验室、美术教室、书法教室、语言教室、科学教室、实验员室、准备室、仪器室、史地资料室、舞蹈教室、试听阅览室、广播室、资料室、档案室、校长办公室、副校长办公室、办公室、教师休息室、卫生保健室、体测室、会议室、消防控制兼值班室、弱电机房、维修间、德育展览室、创课教师、图书室、STEAM 教室兼科学活动室、标本陈列室、标本储藏室、卫生间,无障碍卫、男女更衣室、教师食堂+学生食堂、食品库+冷藏室、消毒间、综合布线系统、校园广播系统、(60 平米)会议系统、(160 平米)阶梯教室、视频监控系统、WiFi 覆盖系统、周界报警系统、智能化专网系统、智控系统等设备。

详见第四部分——合同计价清单。

二、工期:约 370 天,实际开工时间以甲方通知为准。

三、本工程质量标准为:合格,具体详见专用条款及相关附件。

### 四、供应商税务资质

增值税人类型及计税方法

增值税一般纳税人  一般计税方法  简易计税方法

增值税小规模纳税人  简易计税方法

开具发票类型及适用税率或征收率

增值税专用发票 (16%/9%/6%/3%)

增值税普通发票 (16%/9%/6%/3%)

除增值税专用发票以外的其他增税扣税凭证 (13%/5%/3%0%)

五、合同总价:甲乙双方约定的合同总价为合同价款及税款总金额。

合同计价模式为:  固定总价  暂定总价

#### 6.1 固定总价条款:

合同固定现金总价: ¥ **18,458,728.68 元**, 大写: 人民币壹仟捌佰肆拾伍万捌仟柒佰贰拾捌元陆角捌分;



## vanke 万科 万科集团分包工程合同

如合同执行非现金（保理、国内信用证、商票等）支付方式，最终按照实际贴息进行非现金部分结算，如实际贴息高于 6% 则按照 6% 计取贴息，因二次贴息产生的税费及多次贴息费不再重复计算。同时为方便计算结算款非现金支付的贴息，结算款按届时基准利率计算贴息。

6.1.1 合同固定总价包含但不限于如下内容：完成本工程所需要的措施费、规费、人工费、材料费、机械费、材料运输费、材料损耗、样板费及其他费用（运杂费、质检费、安装费、检验与试验费、缺陷修复费）、风险费、报建费、调试费、验收费、各管理单位协调费、管理费、设计费、税金等全部费用和要求获得的利润以及应由乙方承担的义务、责任和风险以及为完成本项目资金的筹集和使用成所发生的一切费用。除合同允许的情况外，合同总价在合同有效期内不予变更。

### 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。

七、 本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

八、 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。

九、 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）。

甲方：（公章）贵阳广晟鑫德房地产开发有限公司

乙方：（公章）深圳市万科智能科技有限公司

地址：

地址：



vanke 万科 万科集团分包工程合同

单位代表：



日期：

电话：

传真：

单位代表：



日期：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：



2.2.2. 竣工验收证明

贵阳万科·麓山项目跨期中小学教学设  
备及厨房设备采购和施工工程合同

竣工验收报告

单位（子单位）工程名称：贵阳万科·麓山项目跨期中小学教学设备及厨房设备采购和施工工程  
验收日期：2021年12月30日  
建设单位（盖章）：贵阳广晟鑫德房地产开发有限公司



一、工程概况

工程名称	贵阳万科·麓山项目跨期中小学教学设备及厨房设备采购和施工工程		
工程地址	贵州省贵阳市观山湖区北京西路与珍珠泉南街交叉口西南约 60 米		
结构类型	框架结构	层数	5 层
建筑面积	19.5 万m <sup>2</sup>	工程造价	18,458,728.68 元
项目背景 需求与解决方案	<p>本项目为贵阳市实验小学麓山分校。</p> <p>项目总体量约 19.5 万方，包含中学与小学。其中中学 18 个班，小学 36 个班。</p> <p>本工程范围为贵阳万科麓山中小学设备采购及施工，包括但不限于普通教室、史地教室、语言教室、计算机教室、音乐教室、合班教室、化学实验室、美术教室、书法教室、语言教室、科学教室、实验员室、准备室、仪器室、史地资料室、舞蹈教室、试听阅览室、广播室、资料室、档案室、校长办公室、副校长办公室、办公室、教师休息室、卫生保健室、体测室、会议室、消防控制兼值班室、弱电机房、维修间、德育展览室、创课教师、图书室、STEAM 教室兼科学活动室、标本陈列室、标本储藏室、卫生间，无障碍卫、男女更衣室、教师食堂+学生食堂、食品库+冷藏室、消毒间、综合布线系统、校园广播系统、（60 平米）会议系统、（160 平米）阶梯教室、视频监控系统、WiFi 覆盖系统、周界报警系统、智能化专网系统、智控系统设备等</p>		
开工日期	2021 年 05 月 05 日	竣工日期	2021 年 12 月 30 日
施工许可证号		监理许可证号	
建设单位	贵阳广晟鑫德房地产开发有限公司	资质证书号	
勘察单位			
设计单位	深圳市万睿智能科技有限公司		A144040903-6/5
总包单位			

施工单位	深圳市万睿智能科技有限公司	D244068412
监理单位	新康盛监理咨询有限公司	E28003223

二、竣工验收实施情况

(1) 验收依据

验收依据	设计与合同约定内容	<p>乙方承包范围的各分部分项工程，按设计图纸、设计变更、规范规程、验收标准、以及地方的有关规定、甲方要求进行施工和验收。具体的交付质量标准：施工质量合格（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）；</p> <p>承包范围：贵阳万科·麓山项目跨期中小学教学设备及厨房设备采购和施工工程。包括但不限于：普通教室、史地教室、语言教室、计算机教室、音乐教室、合班教室、化学实验室、美术教室、书法教室、语言教室、科学教室、实验员室、准备室、仪器室、史地资料室、舞蹈教室、试听阅览室、广播室、资料室、档案室、校长办公室、副校长办公室、办公室、教师休息室、卫生保健室、体测室、会议室、消防控制兼值班室、弱电机房、维修间、德育展览室、创课教师、图书室、STEAM 教室兼科学活动室、标本陈列室、标本储藏室、卫生间，无障碍卫、男女更衣室、教师食堂+学生食堂、食品库+冷藏室、消毒间、综合布线系统、校园广播系统、（60 平米）会议系统、（160 平米）阶梯教室、视频监控系统、WiFi 覆盖系统、周界报警系统、智能化专网系统、智控系统及设备。</p>
	国家技术标准及规范	<p>《智能建筑工程质量验收规范》GB50339-2013</p> <p>《智能建筑工程施工规范》GB50606-2010</p> <p>《安全防范技术规范》GB50348-2018</p> <p>《数据中心设计规范》GB50174-2017</p> <p>《智能建筑设计标准》GB50314-2015</p> <p>《民用建筑电气设计规范》GB51348-2019</p>

**(2) 验收组织**

组织单位	建设单位：贵阳广晟鑫德房地产开发有限公司		
参与单位	设计单位：深圳市万睿智能科技有限公司 监理单位：新庆盛管理咨询有限公司 施工单位：深圳市万睿智能科技有限公司 使用单位（校方）：		
验收时间	2021年12月20日	验收地点	贵阳万科麓山中小学校园内

**(3) 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施工建设各个阶段执行法律法规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

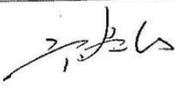
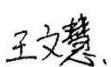
主系统	子系统	总项数	质量控制资料 (符合要求项数/核查项数)	功能和安全性 能资料 (符合要求项数/核查项数)	实体质量 抽查结果 (符合要求项数/核查项数)	观看质量 抽查结果 (符合要求项数/核查项数)
C15-1 综合楼	二层资料室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层财务室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层后勤室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层会议室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层副校长办公室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层副校长办公室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层教师阅览室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层大队室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层心理咨询室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层录播教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	一层总务室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	一层教师办公室（2间）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	一层卫生保健室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	一层接诊室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	一层学生阅览室（2间）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	负一层厨房	30项	8项/8项	8项/8项	7项/7项	7项/7项
	负一层保管室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	负一层办公室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
负二层阶梯教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	
C15-2 小学教学楼	普通教室（36个班，45人/班）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	一层教师办公室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	一层计算机教室（2间）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层STEAM教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层准备室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层VR教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项

	智能化专网系统（小学）	25项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	7项/7项
C12 中学 综合楼	一层值班室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	一层餐厅、厨房	30项	8项/8项	8项/8项	7项/7项	7项/7项
	一层总务室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层科技活动室(3间)	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层报刊阅览室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层广播社团办公室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层办公室（7间）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层会议接待室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层阶梯教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
C13 中学 教学楼	普通教室（18个班，50人/班）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	一层老师学生合并阅览室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层物理实验室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层准备室（2间）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层化学实验室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层生物实验室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层药品室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层物化生办公室（4人）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层年级组办公室（6人）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	三层演示实验室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	三层综合实验室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	三层准备室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	三层视听语言室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	三层准备室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	三层史地政办公室（4人）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	三层年级组办公室（6人）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	四层音乐教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
四层乐器室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	

	二层准备室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层人工智能教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层班主任办公室（2间）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	二层教师办公室（2间）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	三层陶艺教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	三层准备室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	三层美术书法教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	三层科技教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	三层蜡染教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	三层班主任办公室（2间）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	三层教师办公室（2间）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	四层合唱教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	四层音乐教室（2间/45人）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	四层准备室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	四层茶艺教室（按照48人考虑）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	四层班主任办公室（2间）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	四层教师办公室（2间）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	视频监控系统（小学）	25项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	7项/7项
	智能化专网系统（小学）	30项	7项/7项	8项/8项	8项/8项	7项/7项
	WiFi覆盖系统（小学）	28项	7项/7项	8项/8项	6项/6项	7项/7项
	校园广播系统（小学）	25项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	7项/7项
	综合布线系统（小学）	25项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	7项/7项
	机房设备（小学）	25项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	7项/7项
室外部分	视频监控系统（小学）	35项	8项/8项	12项/12项	6项/6项	9项/9项
	校园广播系统（小学）	30项	7项/7项	8项/8项	8项/8项	7项/7项

	四层美术教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	四层书法教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	四层音美劳办公室（4人）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	四层年级组办公室（6人）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	五层合班教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	五层计算机教室（2间）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	五层办公室（4人）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	五层语数外教研组（6人）	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	五层舞蹈教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	五层史地教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	五层准备室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	五层科技教室	12项	3项/3项	3项/3项	3项/3项	3项/3项
	视频监控系统（目前没有室外图）	25项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	7项/7项
	智能化专网系统（目前没有室外图）	30项	7项/7项	8项/8项	8项/8项	7项/7项
	WiFi覆盖系统	28项	7项/7项	8项/8项	6项/6项	7项/7项
	校园广播系统（目前没有室外图）	25项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	7项/7项
	综合布线系统（目前没有室外图）	25项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	7项/7项
	机房设备	25项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	7项/7项
室外部分	视频监控系统（中学）	35项	8项/8项	12项/12项	6项/6项	9项/9项
	校园广播系统（中学）	30项	7项/7项	8项/8项	8项/8项	7项/7项
	智能化专网系统（中学）	25项	6项/6项	6项/6项	6项/6项	7项/7项

四、验收组签字

姓名	工作单位	职务
	万科	工程师
	重庆康盛监理咨询有限公司	土建专监
	深圳市万睿智能科技有限公司	技术负责人
	重庆康盛监理咨询有限公司	监理工程师
	深圳市万睿智能科技有限公司	项目经理

### 五、竣工验收结论

竣工验收结论：

（一）本次提交竣工验收的建设项目，各分项工程已完成设计文件和施工合同约定的各项内容，工程施工质量及设备安装工艺、调试质量满足技术规范要求；经过竣工验收现场的检查，各分项工程满足功能要求。

（二）项目管理资料及过程技术资料能按国家规范要求编制、整理、分类；已完成资料的整理组卷、装订。

（三）本次提交竣工验收的项目验收合格，同意通过竣工验收。

建设单位：

单位（项目）负责人：



(公章)

年 月 日

监理单位：

监理工程师：



(公章)

年 月 日

设计单位：

单位（项目）负责人：



(公章)

年 月 日

施工单位：

单位（项目）负责人：

王红



(公章)

年 月 日

## 2.3. 武汉海思光工厂弱电分包工程项目-中标通知书、合同关键页、竣工验收证明

### 2.3.1. 中标通知书

V4.0

致：深圳市万睿智能科技有限公司 陈本涛 先生

电话：138 2276 1466

电子邮箱：chenbt@vanke.com

## 华为技术有限公司

### 华为武汉研发生产项目（二期）A地块-海思光工厂

### 之弱电智能化分包工程

### 中标通知书

兹有华为技术有限公司（以下简称“发包方”）就有关华为武汉研发生产项目（二期）A地块-海思光工厂之弱电智能化分包工程所进行的竞争性评估，经过发包方评议，决定接纳深圳市万睿智能科技有限公司为华为武汉研发生产项目（二期）A地块-海思光工厂之弱电智能化分包工程的分包单位（以下简称“分包单位”），分包单位应按照2019年11月15日提交的竞争性评估回复文件及招标答疑、澄清及其确认以及其他双方议定事项完成相关工作。

#### 一、 工程概况及范围

##### 1、 工程概况

- 1) 项目名称：华为武汉研发生产项目（二期）A地块-海思光工厂
- 2) 工程名称：弱电智能化分包工程
- 3) 工程地点：湖北省武汉市江夏区，位于光谷七路东侧九峰一路北侧，西侧为城市排水走廊，南侧九峰二路
- 4) 建设规模：本项目用地面积约 14.5 万平方米，其中净用地面积约 12.5 万平方米；东西宽约 240 米，南北长约 550 米，总建筑面积约 19 万平方米，分期建设，本期建设生产厂房 1、动力站、软件工厂、辅助厂房、仓库 1、仓库 2、仓库 3、氢气供应站、门卫 1、门卫 2、门卫 3、连廊等共计建筑面积约 14.6 万平方米。

华为武汉研发生产项目（二期）A地块  
-海思光工厂弱电智能化分包工程

中标通知书正文

第1页，共12页

V4.0

## 2、 承包范围：

- 1) 分包工程范围内各项工程，承包范围包括分工界面、招标图纸、技术规范所述以及之后的答疑澄清。
- 2) 发包方将视分包单位的综合表现情况，有权减少其中部分工程另行交给其他人施工，投标总价也将随之调整。分包单位在报价时已考虑该种情况，严格遵从发包方指示，保证不会因此而向发包方要求任何额外费用补偿或工期延长要求。

## 3、 发包方代表、联系人及电话

**3.1 发包方相关事务联系人及授权代表:**下表仅为工作方便而设置的发包方联络人，主要负责沟通、协调及具体合同履行业务实施，但并不能代表发包方签署、批准涉及本合同履行过程中的来往文件。在合同履行期间来往各类文件的发包方签署代表应以“基建供应商协同平台”公示为准。

工作	联系单位/部门	联系人	电话
进场	发包方项目经理	徐雷	13823552927
施工图纸发放	发包方项目经理	魏果	13469992665
保函及付款	发包方造价管理部	艾琳	15927308220
	工料测量师	汤小春	13225922103
报批报建	报批报建部	郑永生	<b>13600195015</b>
合同签署	商务管理部 CEG	韩勇	18630151608

**3.2 投诉受理渠道：0769-23832387 ISreport@huawei.com**

V4.0

## 二、 工程总价

### 1. 合同价格及其包干方式

本合同采用实体项工程量清单综合单价包干、开办措施费总价包干的合同方式。

分包合同总价：¥17,027,722.02（大写：人民币壹仟柒佰零贰万柒仟柒佰贰拾贰元零贰分），组成如下：

序	组成明细	金额（元）
1	2019年11月15日回标总价	16,216,878.02
2	其中不可预见费用（该费用将来按建筑师指令/发包方指令下全部或部分使用或在不需要时从合同总价内扣除）	810,844.00
3	分包工程合同总价（1+2）	17,027,722.02

分包合同总价包括不含税金额¥15,621,763.32和增值税税金（税率为9%）¥1,405,958.70；合同执行过程中，若国家调整增值税税率，则税金金额相应调整，即分包合同总价也将随之调整。

合同单价为按合同条件、工料规范及合同图纸、工程量清单所示之包干价，为完成合同文件工程内容的所有费用已包括在合同单价内。

该合同暂定数量部分将会在分包单位提供深化设计图纸并获发包方审批通过后，按照批复的深化设计施工图纸予以重新量度，并调整合同总价，并以此做为工程付款依据，最终的合同结算总价以此版发包方审批通过的深化图纸为基础连同及其后发生的变更计算为准。本工程乃是单价大包干，即包括但不限于包工、包料、包工期、包质量、包安装调试、施工期间根据需求作出之深化设计及其修改，合同价格应包括但不限于：

A) 人工、材料、机械、税金、直接费、间接费及利润等；

V4.0

- 10、 投标须知及投标须知附件；
- 11、 工程量计算规则及单价说明
- 12、 投标书

- 1) 投标书
- 2) 单价细目表中单价

注：招投标往来文件内同一时间的文字与图纸不一致，以图纸为准。任何不列在以上的文件均不成为本合同文件的一部分，其内容不能影响合同文件的含意，除非所有单位同意确认作为本合同的补充；上述所提及的文件应视为互相补充和解释，如有含糊或矛盾之处，除另有说明或协议外，一切解释以上述顺序解释，同一顺序中如有矛盾的则以日期较后的文件优先解释，发包方将保留最终的解释权。此外，分包单位在投标时交回的所有技术资料（如进度表、施工组织等）只供参考而不作为合同文件的一部分，但是作为分包单位于投标期间提供给发包方的最低标准承诺，对分包单位具有约束力，此等资料须按合同文件的规定重新提交予发包方/建筑师/监理审批，且标准、规格、要求不低于上述于投标期间的承诺。即使发包方同意或接受这些资料，亦不会因此而减免分包单位于本合同的责任和义务。

#### 十、 中标通知书附件：

- 1、 附件一：付款条件（共2页）
- 2、 附件二：材料品牌表（共10页）；
- 3、 附件三：供应商团队配置标准要求（共3页）；
- 4、 附件四：招投标过程来往文件清单（共1页）；
- 5、 附件五：调差材料月度计划用量表（共1页）

#### 十一、 中标通知书确认及签署合同

V4.0

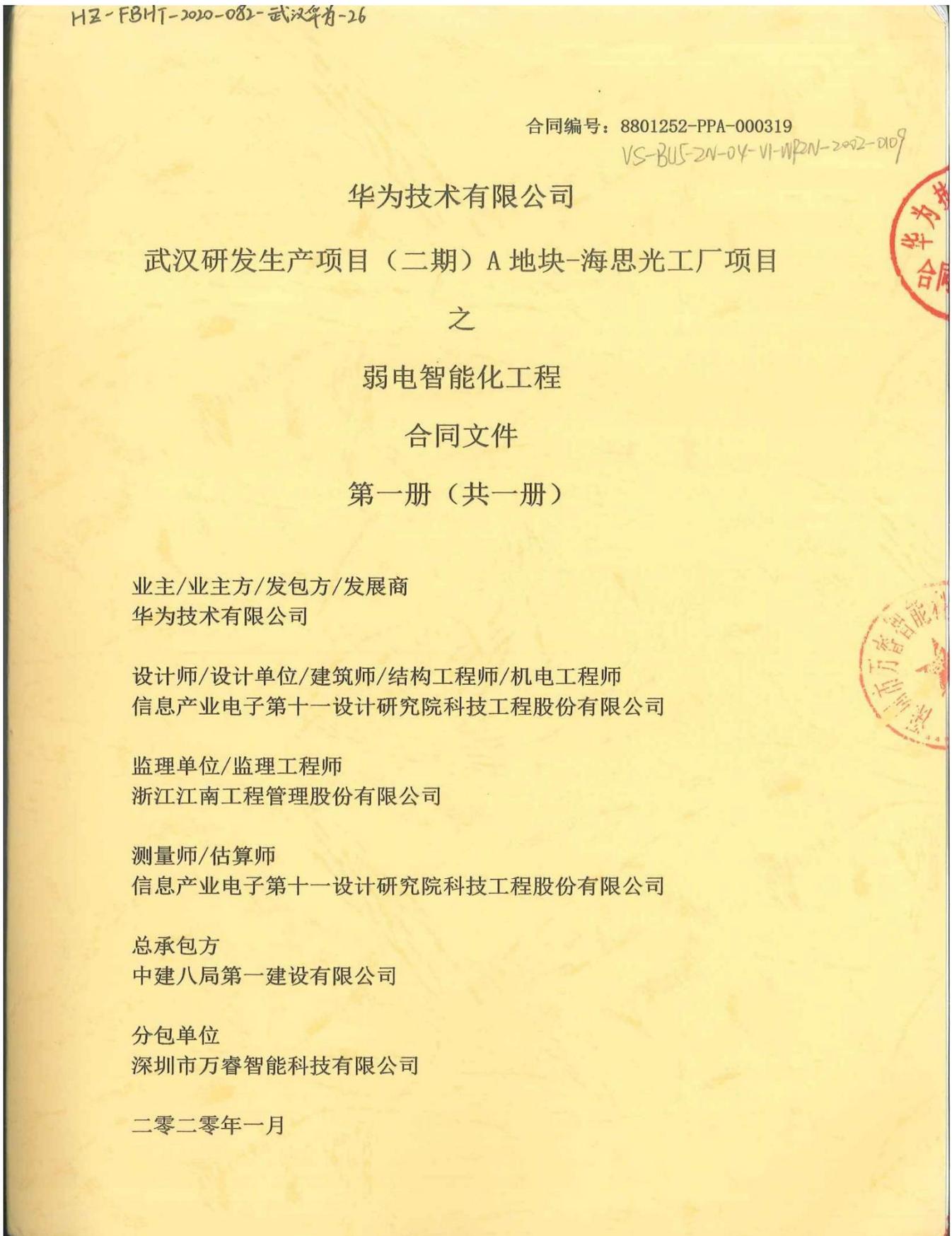
- 1、 如分包单位同意和接受上述各项条件，请在收到本通知书三天内在中标通知书回执处签字和加盖公司印章（公章或合同专用章）以确认接收以上条款，并于收到本函之日起的三天内交回（手递）发包方。在收到由分包单位签署及盖章的中标通知书回执后，本中标通知书方开始生效，中标通知书一旦生效，生效日期将不会影响本中标通知书第三条所规定的开工及完工日期。
- 2、 发包方、分包单位及总承包方将正式签署工程承包合同，但在此分包合同签署以前，中标通知书将构成一份具有约束力的合同，并将成为分包合同文件的一部分，成为各方执行合同的依据。

（本页以下无正文）

发包方：华为技术有限公司

授权代表：  
  
\_\_\_\_\_  
(签名)  
年 月 日

2.3.2. 合同关键页





V01.40

发包方委托了总承包方负责上述发展项目的总承包工程的建设（“总承包工程”）。总承包方及发包方希望将总承包工程所需的弱电智能化工程的深化设计、供应（“本分包工程”）另行委托专业单位执行，并向分包单位提供了绘述本分包工程整个要求的招标文件。而上述分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一部分。

分包单位按上述招标文件进行了投标。

发包方/总承包方通过对所有投标文件的详细评审，决定将本分包工程委托给分包单位执行及完成。

分包单位在签订本合同前已经有合适的机会和时间去阅读、了解并明白总承包合同文件（或副本）中除了工程单价表内涉及及具体报价外的全部内容。

各方同意达成如下条件：

1、 合同标的

发包方及总承包方同意委托分包单位按照和根据中标通知书及其附件、合同文件规定、工程量清单及合同图纸和技术规范所示的工程完成本分包工程，分包单位同意接受此委托。

2、 分包合同价款

分包合同总价为人民币 壹仟柒佰零贰万柒仟柒佰贰拾贰元零贰分（¥ 17,027,722.02 其中不含税金额 15,621,763.32 元和增值税税金 1,405,958.70 元）（“分包合同总价”）。有关合同总价的具体约定详见中标通知书及其附件。

分包单位为本分包工程价款应开具合格增值税专用发票（税率：9%）。若国家调整增值税税率，则增值税税金金额相应调整，分包合同总价随之调整。

3、 分包合同工期

华为技术有限公司  
武汉研发生产项目（二期）A地块-  
海思光工厂弱电智能化分包工程

合同协议书正文

-AG/2-

V01.40

叁方于 2020年 2月 19日盖章/签署于深圳市龙岗区，发包方之盖章/签署仅为同意履行本分包合同中有关付款之责任，发包方的盖章/签署并不会减免总承包方对分包单位或分包单位对总承包方的责任。

发包方： 华为技术有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 \_\_\_\_\_

姓名 \_\_\_\_\_

职位 \_\_\_\_\_



总承包方： 中建八局第一建设有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 \_\_\_\_\_

姓名 \_\_\_\_\_

职位 \_\_\_\_\_



分包单位： 深圳市万睿智能科技有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署 \_\_\_\_\_

姓名 \_\_\_\_\_

职位 \_\_\_\_\_



华为技术有限公司  
武汉研发生产项目（二期）A地块-  
海思光工厂弱电智能化分包工程

合同协议书正文

-AG/5-

## 任职证明

深圳市万睿智能科技有限公司 员工 王健（身份证号：  
210106198307051216），在我司 华为武汉海思工厂项目 项目中  
担任 项目经理 一职，特此证明。

建设单位：  
华为技术有限公司

仅限数据电文有效

签发人：  
赵劲松

签发日期：2020-10-21

2.3.3. 竣工验收证明

## 工程竣工证书

致： 深圳市万睿智能科技有限公司 公司

工程项目：武汉海思工厂项目

合同名称：武汉海思工厂弱电智能化工程合同

合同编码：8801252-PPA-000319

兹按照合同条款及业主方项目总结工作要求，发出本工程竣工证书。

实际竣工日期：2021年2月25日

保修期亦按上述实际竣工日期开始计算。此证书供计算本工程保修金保留期及进行完成工程款结算工作使用。验收提出的未关闭的问题仍需安排完成。

竣工范围： 全合同范围

建设单位：  
华为技术有限公司

仅限数据电文有效

签发人：  
赵劲松

签发日期：2021-4-15

## 3. 投标人获奖情况

## 企业近三年获奖情况

序号	奖项名称	获奖项目名称	获奖时间	合作单位
1	优秀奖	华为坂田 F1 改造项目	2021 年 08 月	华为技术有限公司
2	长期合作奖	2022 年华为基建 供应商大会	2022 年 09 月	华为技术有限公司
3	优秀合作单位	重庆万科·观承项目	2021 年 1 月	万科（重庆）企业有限公司、重 庆星畔置业有限公司
4	优秀合作奖	青岛城市项目	2021 年 4 月	山东旭辉银盛泰集团
5	优秀合作方	东莞万科皇马郛宫项目	2021 年 7 月	万科皇马郛宫项目经理部
6	优秀合作方	郑州中骏平顶山世界城	2021 年 12 月	中骏集团华中区域
7	优秀合作单位	重庆万科金域学府翰林 C 地块项目	2021 年 12 月	万科（重庆）企业有限公司
8	优秀服务奖	广州金域曦府项目	2021 年 12 月	万科
9	优秀合作单位	重庆万科金域蓝湾 3 号地 块项目	2022 年 1 月	重庆勇拓置业有限公司
10	优秀合作方	惠州万科金枫花园项目 A 地块	2022 年 6 月	惠州市万科企业有限公司
11	优秀供应商	厦门万科溪望项目	2022 年 9 月	厦门市滨溪置业有限公司
12	优秀合作方	厦门高崎健康驿站项目	2022 年 10 月	厦门佳德宏石置业有限公司

3.1. 优秀奖：华为坂田 F1 改造项目



3.2. 长期合作奖：2022 年华为基建供应商大会



3.3. 优秀合作单位：重庆万科·观承项目



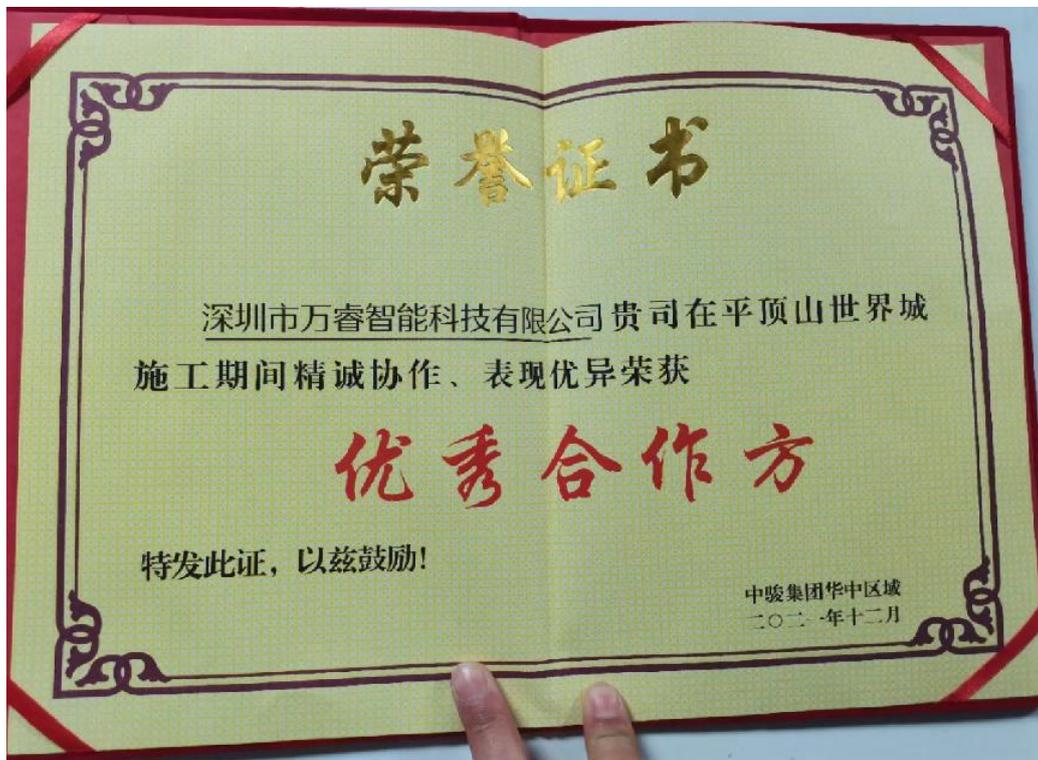
3.4. 优秀合作奖：青岛城市项目



3.5. 优秀合作方：东莞万科皇马郦宫项目



3.6. 优秀合作方：郑州中骏平顶山世界城



3.7. 优秀合作单位：重庆万科金城学府翰林C地块项目



3.8. 优秀服务奖：广州万溪金域曦府项目



3.9. 优秀合作单位：重庆万科金域蓝湾3号地块项目



3.10. 优秀合作方：惠州万科金枫花园项目A地块



3.11. 优秀供应商：厦门万科溪望项目



3.12. 优秀合作方：厦门高崎健康驿站项目



## 4. 投标人公司财务状况证明文件

近二年的财务状况表

财务年度	2023 年	2022 年
总资产（万元）	305003	224707
固定资产（万元）	7039	10317
流动资产（万元）	266300	188273
总负债（万元）	248447	182074
长期负债（万元）	9611	6411
资产负债率	81.46%	81.03%
流动负债（万元）	238836	175662
主营业务收入（万元）	160794	151647
税前利润（万元）	28264	31449
税后利润（万元）	24024	26907
资产利润率	9.07%	13.38%
流动比率	111.50%	107.18%
年缴税总额（万元）	8515	7017

## 4.1. 2022 年财务报表审计报告

深圳恒瑞会计师事务所（普通合伙）  
关于深圳市万睿智能科技有限公司的  
2022 年度财务报表审计报告

目 录	页 次
一、审计报告正文	1—3
二、已审财务报表	4—35
1、资产负债表	
2、利润表	
3、现金流量表	
4、所有者权益变动表	
5、财务报表附注	
6、财务情况说明书	
三、本所《执业证书》及《营业执照》复印件	

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：粤2377AWDDC8





## 深圳恒瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市福田区南园街道巴登社区深南中路 1027、1029 号

新城大厦东、西座西座 17 层南 1702 室 电话：0755-25101096

### 审 计 报 告

深恒瑞[2023]审字 686 号

深圳市万睿智能科技有限公司：

#### （一） 审计意见

我们审计了深圳市万睿智能科技有限公司财务报表，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、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，公允反映了万睿智能公司 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，我们独立于万睿智能公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



### （三）管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳市万睿智能科技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万睿智能科技有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳市万睿智能科技有限公司的财务报告过程。

### （四）注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部



控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深圳市万睿智能科技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万睿智能公司不能持续经营。

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

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

深圳恒瑞会计师事务所



中国 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年六月八日





### 资产负债表

2022年12月31日

编制单位：深圳市万睿智能科技有限公司

金额单位：人民币元

	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	568,354,835.93	413,271,602.31
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、2	5,042,203.24	27,681,787.89
应收账款	五、3	478,675,063.26	252,061,251.27
应收款项融资			
预付账款	五、4	39,392,438.74	37,119,667.59
其他应收款	五、5	683,320,558.22	510,517,688.21
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、6	56,446,274.89	240,171,012.55
合同资产	五、7	51,502,157.51	26,685,648.23
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		<b>1,882,733,531.79</b>	<b>1,507,508,658.05</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	235,990,407.10	235,990,407.10
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、9	4,141,154.36	
固定资产	五、10	103,177,062.96	2,824,027.52
在建工程			
生产性生物资产			
使用权资产	五、11	10,193,366.96	13,652,401.86
无形资产			
开发支出			
长期待摊费用	五、12	5,159,509.69	10,059,373.20
递延所得税资产	五、13	5,680,960.32	4,721,607.56
其他非流动资产			
非流动资产合计		<b>364,342,461.39</b>	<b>267,247,817.24</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,247,075,993.18</b>	<b>1,774,756,475.29</b>

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：深圳市万睿智能科技有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据	五、14	24,699,309.74	96,746,890.08
应付账款	五、15	471,153,127.23	226,599,774.19
预收款项			
合同负债	五、16	8,123,573.69	5,609,713.14
应付职工薪酬	五、17	48,875,441.01	54,302,496.80
应交税费	五、18	29,316,300.88	39,554,967.25
其他应付款	五、19	1,174,460,003.17	1,051,569,133.74
其中：应付利息			
应付股利		469,347,603.44	323,438,704.12
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>1,756,627,755.72</b>	<b>1,474,382,975.20</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
租赁负债	五、20	11,312,321.93	14,785,637.91
长期应付款			
预计负债	五、21	52,800,949.27	32,422,331.21
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>64,113,271.20</b>	<b>47,207,969.12</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,820,741,026.92</b>	<b>1,521,590,944.32</b>
<b>所有者(或股东)权益：</b>			
实收资本（或股本）	五、22	100,000,000.00	50,000,000.00
资本公积			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、23	50,000,000.00	50,000,000.00
未分配利润	五、24	276,334,966.26	153,165,530.97
<b>所有者（或股东）权益合计</b>		<b>426,334,966.26</b>	<b>253,165,530.97</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>2,247,075,993.18</b>	<b>1,774,756,475.29</b>

公司负责人：

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：深圳市万睿智能科技有限公司

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	五、25	1,516,479,750.16	1,416,662,306.11
减：营业成本	五、25	1,071,017,842.75	1,024,832,708.55
税金及附加	五、26	6,224,721.41	5,715,186.10
销售费用	五、27	25,074,238.85	10,688,031.45
管理费用	五、28	33,203,208.18	52,484,227.70
研发费用	五、29	63,280,450.39	49,243,321.05
财务费用（收益以“-”号填列）	五、30	-570,797.11	-129,950.13
其中：利息费用		457,436.37	480,207.46
利息收入		1,138,105.41	751,823.38
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、31	-4,692,062.58	-3,427,802.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		313,558,023.11	270,400,978.47
加：营业外收入	五、32	3,039,915.98	2,235,621.62
减：营业外支出	五、33	2,100,323.45	502,685.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		314,497,615.64	272,133,914.84
减：所得税费用	五、34	45,419,281.03	40,784,187.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		269,078,334.61	231,349,726.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		269,078,334.61	231,349,726.86
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		269,078,334.61	231,349,726.86

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：深圳市万睿智能科技有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,194,768,671.63	1,753,342,769.72
收到的税费返还			2,212,723.68
收到其他与经营活动有关的现金		82,451,420.95	919,672,260.67
经营活动现金流入小计		<b>1,277,220,092.58</b>	<b>2,675,227,754.07</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		665,970,593.87	726,957,684.28
支付给职工以及为职工支付的现金		226,167,801.24	257,158,032.02
支付的各项税费		69,855,912.26	77,763,930.52
支付其他与经营活动有关的现金		201,421,094.06	1,394,864,565.30
经营活动现金流出小计		<b>1,163,415,401.43</b>	<b>2,456,744,212.12</b>
经营活动产生的现金流量净额		<b>113,804,691.15</b>	<b>218,483,541.95</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		1,127,129.17	733,981.69
投资活动现金流入小计		<b>1,127,129.17</b>	<b>733,981.69</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,848,586.70	15,329,833.83
投资支付的现金			5,000,000.00
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		<b>9,848,586.70</b>	<b>20,329,833.83</b>
投资活动产生的现金流量净额		<b>-8,721,457.53</b>	<b>-19,595,852.14</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		50,000,000.00	
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			
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		<b>50,000,000.00</b>	<b>-</b>
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			135,613,705.38
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		<b>-</b>	<b>135,613,705.38</b>
筹资活动产生的现金流量净额		<b>50,000,000.00</b>	<b>-135,613,705.38</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		413,271,602.31	349,997,617.88
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		<b>568,354,835.93</b>	<b>413,271,602.31</b>

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：深圳市万睿智能科技有限公司

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	50,000,000.00							50,000,000.00	153,165,530.97	253,165,530.97
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年年初余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	153,165,530.97	253,165,530.97
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	123,169,435.29	173,169,435.29
（一）综合收益总额									269,078,334.61	269,078,334.61
（二）股东投入和减少资本	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00
1、股东投入的普通股	50,000,000.00									50,000,000.00
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									-145,908,899.32	-145,908,899.32
1、提取盈余公积									-145,908,899.32	-145,908,899.32
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	100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	276,334,966.26	426,334,966.26

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注系财务报表组成部分)



所有者权益变动表

2021年度

编制单位：深圳市万睿智能科技有限公司



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	50,000,000.00							25,574,475.32	297,282,191.43	372,856,666.75
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	50,000,000.00							25,574,475.32	297,282,191.43	372,856,666.75
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								24,425,524.68	-144,116,660.46	-119,691,135.78
（一）综合收益总额									231,349,726.86	231,349,726.86
（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								24,425,524.68	-375,466,387.32	-351,040,862.64
2、对所有者（或股东）的分配								24,425,524.68	-24,425,524.68	
3、其他									-351,040,862.64	-351,040,862.64
（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	50,000,000.00							50,000,000.00	153,165,530.97	253,165,530.97

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）



## 深圳市万睿智能科技有限公司

## 2022 年度财务情况说明书

## 一、公司基本情况

深圳市万睿智能科技有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系经深圳市市场监督管理局批准，于 2013 年 01 月 30 日正式成立的企业，领取企业法人营业执照统一社会信用代码号为 91440300062719168N，经营期限 30 年。

认缴注册资本 10000 万元，法定代表人：喻斌。

地址：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 136 号深圳新一代产业园 3 栋 606。

一般经营项目：建筑业 建筑智能化工程；综合布线工程；安防系统、计算机网络系统、设备监控系统、通信系统、灯光音响广播会议系统、智能卡系统、车库管理系统、物业管理综合信息系统、信息显示发布系统、智能化系统、智能化设备、舞台设施系统、巡更系统的设计、上门安装、上门维修、技术服务；智能家居及系统设备、语音控制系统、智能电子产品、智能家用电器、安防产品及系统、感应设备、智能门锁、电子材料、机械设备、建材产品、开关面板、无人机、机器人、自动化智能装备的技术开发与销售；消防设施工程；火灾自动报警系统及其联动控制系统、自动灭火系统、防烟排烟系统、自动消防设施的技术咨询、设计、上门安装、上门维修、技术服务；物业管理；信息咨询；计算机软硬件上门维护；百货、五金交电、安防产品、空调、机电设备、楼宇设备、化工产品（不含危险化学品）的销售；合同能源管理；节能项目投资（具体项目另行申报）；节能改造；楼宇空调及暖通节能技术开发；整体照明系统节能技术开发；自有物业管理范围内的二次供水设施清洗消毒业务；热水系统和空调的水质处理；软件产品的开发及销售；新能源汽车整车销售。（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：

软件产品的生产。汽车销售。（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、公司资产负债构成情况及生产经营情况

1、公司 2022 年 12 月 31 日资产总额 2,247,075,993.18 元，其中：流动资产 1,882,733,531.79 元，占资产总额的 83.79%；非流动资产 364,342,461.39 元，占资产总额的 16.21%。负债总额为 1,820,741,026.92 元，其中：流动负债 1,756,627,755.72 元，占负债总额的 96.48%。非流动负债 64,113,271.20 元，占负债总额的 3.52%。



2、公司本年度营业收入 1,516,479,750.16 元，其中：主营业务收入 1,511,540,713.16 元、其他业务收入 4,939,037.00 元；营业成本 1,071,017,842.75 元，其中：主营业务成本 1,071,017,842.75 元、其他业务成本 0.00 元。

3、公司本年度期间费用为 120,987,100.31 元，其中：销售费用 25,074,238.85 元，管理费用 33,203,208.18 元，研发费用 63,280,450.39 元，财务费用-570,797.11 元。

### 三、利润实现和分配情况

1、公司本年度实现利润总额 314,497,615.64 元，净利润 269,078,334.61 元，向股东分配利润 145,908,899.32 元。

### 四、公司资金增减情况

1、公司本年度实现现金及现金等价物净增加额 155,083,233.62 元，其中经营活动产生的现金流量净额为 113,804,691.15 元，投资活动产生的净现金流量为 -8,721,457.53 元，筹资活动产生的净现金流量为 50,000,000.00 元。



证书序号: 0016952

### 说明

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



发证机关:

二〇二二年七月六日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 深圳恒瑞会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人: 黄泽民

主任会计师:

经营场所:



深圳市福田区南园街道巴登社区深南中路1027、  
1029号新城大厦东、西座西座17层南1702室

组织形式: 普通合伙

47470114

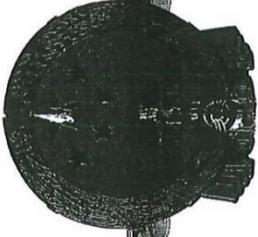
执业证书编号:

深财会[2005]13号

批准执业文号:

2005年2月21日

批准执业日期:



# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300771626554T



名称 深圳恒瑞会计师事务所(普通合伙)  
类型 合伙企业  
执行事务合伙人 黄泽民

成立日期 2005年02月25日

主要经营场所 深圳市福田区南园街道巴登社区深南中路1027、1029号新城大厦东、西座西座17层南1702室

**重要提示**  
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。  
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后角的企业信用信息公示公示系统或扫描右上方的一维码查询。  
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

2022年11月28日

## 4.2. 2023 年财务报表审计报告

深圳恒瑞会计师事务所（普通合伙）  
关于深圳市万睿智能科技有限公司的  
2023 年度财务报表审计报告

目 录	页 次
一、审计报告正文	1—3
二、已审财务报表	4—35
1、资产负债表	
2、利润表	
3、现金流量表	
4、所有者权益变动表	
5、财务报表附注	
6、财务情况说明书	
三、本所《执业证书》及《营业执照》复印件	

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：粤24ST2B8VXS





## 深圳恒瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源北站中心 A 塔 1006

电话：0755-25101096

### 审 计 报 告

深恒瑞[2024]审字 0865 号

深圳市万睿智能科技有限公司：

#### （一）审计意见

我们审计了深圳市万睿智能科技有限公司财务报表，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，公允反映了万睿智能公司 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，我们独立于万睿智能公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### （三）管理层和治理层对财务报表的责任

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



在编制财务报表时，管理层负责评估深圳市万睿智能科技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万睿智能科技有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳市万睿智能科技有限公司的财务报告过程。

#### （四）注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对深圳市万睿智能科技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万睿智能公司不能持续经营。



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

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

深圳恒瑞会计师事务所



中国 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年五月二十四日



### 资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳市万睿智能科技有限公司

金额单位：人民币元

	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	803,457,842.72	568,354,835.93
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、2	7,183,551.89	5,042,203.24
应收账款	五、3	704,071,306.64	478,675,063.26
应收款项融资		-	
预付账款	五、4	18,739,763.30	39,392,438.74
其他应收款	五、5	728,172,407.86	683,320,558.22
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、6	50,700,425.05	56,446,274.89
合同资产	五、7	94,262,742.24	51,502,157.51
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		-	
<b>流动资产合计</b>		<b>2,406,588,039.70</b>	<b>1,882,733,531.79</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	235,990,407.10	235,990,407.10
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、9	7,769,569.71	4,141,154.36
固定资产	五、10	70,398,352.63	103,177,062.96
在建工程			
生产性生物资产			
使用权资产	五、11	6,974,408.96	10,193,366.96
无形资产			
开发支出			
长期待摊费用	五、12	737,072.77	5,159,509.69
递延所得税资产	五、13	9,893,707.51	5,680,960.32
其他非流动资产		55,269,013.79	
<b>非流动资产合计</b>		<b>387,032,532.47</b>	<b>364,342,461.39</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,793,620,572.17</b>	<b>2,247,075,993.18</b>

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：深圳市万睿智能科技有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据		-	24,699,309.74
应付账款	五、14	616,962,313.50	471,153,127.23
预收款项			
合同负债	五、15	12,793,629.53	8,123,573.69
应付职工薪酬	五、16	35,884,727.77	48,875,441.01
应交税费	五、17	51,563,351.18	29,316,300.88
其他应付款	五、18	1,434,990,066.46	1,174,460,003.17
其中：应付利息			
应付股利		570,374,773.62	469,347,603.44
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		6,048,671.46	-
流动负债合计		<b>2,158,242,759.90</b>	<b>1,756,627,755.72</b>
非流动负债：			
长期借款			
租赁负债	五、19	8,464,521.22	11,312,321.93
长期应付款			
预计负债	五、20	77,560,913.08	52,800,949.27
递延收益			
递延所得税负债		10,089,889.57	
其他非流动负债			
非流动负债合计		<b>96,115,323.87</b>	<b>64,113,271.20</b>
负债合计		<b>2,254,358,083.77</b>	<b>1,820,741,026.92</b>
所有者(或股东)权益：			
实收资本（或股本）	五、21	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、22	50,000,000.00	50,000,000.00
未分配利润	五、23	389,262,488.40	276,334,966.26
所有者（或股东）权益合计		<b>539,262,488.40</b>	<b>426,334,966.26</b>
负债和所有者权益合计		<b>2,793,620,572.17</b>	<b>2,247,075,993.18</b>

公司负责人：

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：深圳市万睿智能科技有限公司

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	五、24	1,607,943,938.00	1,516,479,750.16
减：营业成本	五、24	1,199,794,562.48	1,071,017,842.75
税金及附加	五、25	5,579,044.99	6,224,721.41
销售费用	五、26	15,696,715.44	25,074,238.85
管理费用	五、27	39,098,652.44	33,203,208.18
研发费用	五、28	53,616,367.74	63,280,450.39
财务费用（收益以“-”号填列）	五、29	-440,692.77	-570,797.11
其中：利息费用		545,210.38	457,436.37
利息收入		1,278,423.18	1,138,105.41
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、30	5,940,114.71	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、31	-42,254,004.19	-4,692,062.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-285,788.07	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		<b>257,999,610.13</b>	<b>313,558,023.11</b>
加：营业外收入	五、32	986,216.09	3,039,915.98
减：营业外支出	五、33	2,634,448.01	2,100,323.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<b>256,351,378.21</b>	<b>314,497,615.64</b>
减：所得税费用	五、34	42,396,685.89	45,419,281.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		<b>213,954,692.32</b>	<b>269,078,334.61</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		213,954,692.32	269,078,334.61
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		<b>213,954,692.32</b>	<b>269,078,334.61</b>

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：深圳市万睿智能科技有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,484,832,464.54	1,194,768,671.63
收到的税费返还		12,864,826.96	
收到其他与经营活动有关的现金		380,274,421.14	82,451,420.95
经营活动现金流入小计		<b>1,877,971,712.64</b>	<b>1,277,220,092.58</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		935,441,078.48	665,970,593.87
支付给职工以及为职工支付的现金		297,870,655.80	226,167,801.24
支付的各项税费		69,952,017.73	69,855,912.26
支付其他与经营活动有关的现金		307,174,942.74	201,421,094.06
经营活动现金流出小计		<b>1,610,438,694.75</b>	<b>1,163,415,401.43</b>
经营活动产生的现金流量净额		<b>267,533,017.89</b>	<b>113,804,691.15</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		5,940,114.71	
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		1,278,423.18	1,127,129.17
投资活动现金流入小计		<b>7,218,537.89</b>	<b>1,127,129.17</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		39,648,548.99	9,848,586.70
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		<b>39,648,548.99</b>	<b>9,848,586.70</b>
投资活动产生的现金流量净额		<b>-32,430,011.10</b>	<b>-8,721,457.53</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	50,000,000.00
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			
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		-	<b>50,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	<b>50,000,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>235,103,006.79</b>	<b>155,083,233.62</b>
加：期初现金及现金等价物余额		568,354,835.93	413,271,602.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>803,457,842.72</b>	<b>568,354,835.93</b>

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：深圳市万睿智能科技有限公司

金额单位：人民币元

	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	100,000,000.00							50,000,000.00	276,334,966.26	426,334,966.26
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	100,000,000.00							50,000,000.00	276,334,966.26	426,334,966.26
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额									112,927,522.14	112,927,522.14
（二）股东投入和减少资本									213,954,692.32	213,954,692.32
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									-101,027,170.18	-101,027,170.18
1、提取盈余公积										
2、对所有者（或股东）的分配									-101,027,170.18	-101,027,170.18
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	100,000,000.00							50,000,000.00	389,262,488.40	539,262,488.40

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

(所附注系财务报表组成部分)



所有者权益变动表

2022年度

编制单位：深圳市万睿智能科技有限公司  
 金额单位：人民币元

	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	50,000,000.00							50,000,000.00	153,165,530.97	253,165,530.97
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	50,000,000.00							50,000,000.00	153,165,530.97	253,165,530.97
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	50,000,000.00								123,169,435.29	173,169,435.29
（一）综合收益总额									269,078,334.61	269,078,334.61
（二）股东投入和减少资本	50,000,000.00									50,000,000.00
1、股东投入的普通股	50,000,000.00									50,000,000.00
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									-145,908,899.32	-145,908,899.32
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	100,000,000.00							50,000,000.00	276,334,966.26	426,334,966.26

公司负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

(所附注系财务报表组成部分)



## 深圳市万睿智能科技有限公司

## 2023 年度财务情况说明书

## 一、公司基本情况

深圳市万睿智能科技有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系经深圳市市场监督管理局批准，于 2013 年 01 月 30 日正式成立的企业，领取企业法人营业执照统一社会信用代码为 91440300062719168N，经营期限 30 年。认缴注册资本 10000 万元，法定代表人：喻斌。

地址：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 136 号深圳新一代产业园 3 栋 606。

一般经营项目：建筑业 建筑智能化工程；综合布线工程；安防系统、计算机网络系统、设备监控系统、通信系统、灯光音响广播会议系统、智能卡系统、车库管理系统、物业管理综合信息系统、信息显示发布系统、智能化系统、智能化设备、舞台设施系统、巡更系统的设计、上门安装、上门维修、技术服务；智能家居及系统设备、语音控制系统、智能电子产品、智能家用电器、安防产品及系统、感应设备、智能门锁、电子材料、机械设备、建材产品、开关面板、无人机、机器人、自动化智能装备的技术开发与销售；消防设施工程；火灾自动报警系统及其联动控制系统、自动灭火系统、防烟排烟系统、自动消防设施的技术咨询、设计、上门安装、上门维修、技术服务；物业管理；信息咨询；计算机软硬件上门维护；百货、五金交电、安防产品、空调、机电设备、楼宇设备、化工产品（不含危险化学品）的销售；合同能源管理；节能项目投资（具体项目另行申报）；节能改造；楼宇空调及暖通节能技术开发；整体照明系统节能技术开发；自有物业管理范围内的二次供水设施清洗消毒业务；热水系统和空调的水质处理；软件产品的开发及销售；新能源汽车整车销售。（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）；卫星通信服务；通信设备销售；通信传输设备专业修理；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁。（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：软件产品的生产。汽车销售。（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）；第二类增值电信业务；基础电信业务；第一类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。



## 二、公司资产负债构成情况及生产经营情况

1、公司 2023 年 12 月 31 日资产总额 2,793,620,572.17 元，其中：流动资产 2,406,588,039.70 元，占资产总额的 86.15%；非流动资产 387,032,532.47 元，占资产总额的 13.85%。负债总额为 2,254,358,083.77 元，其中：流动负债 2,158,242,759.90 元，占负债总额的 95.74%。非流动负债 96,115,323.87 元，占负债总额的 4.26%。

2、公司本年度营业收入 1,607,943,938.00 元，其中：主营业务收入 1,571,109,176.36 元、其他业务收入 36,834,761.64 元；营业成本 1,199,794,562.48 元，其中：主营业务成本 1,199,483,580.48 元、其他业务成本 310,982.00 元。

3、公司本年度期间费用为 107,971,042.85 元，其中：销售费用 15,696,715.44 元，管理费用 39,098,652.44 元，研发费用 53,616,367.74 元，财务费用-440,692.77 元。

## 三、利润实现和分配情况

公司本年度实现利润总额 256,351,378.21 元，净利润 213,954,692.32 元，向股东分配利润 101,027,170.18 元。

## 四、公司资金增减情况

公司本年度实现现金及现金等价物净增加额 235,103,006.79 元，其中经营活动产生的现金流量净额为 267,533,017.89 元，投资活动产生的净现金流量为 -32,430,011.10 元，筹资活动产生的净现金流量为 0.00 元。



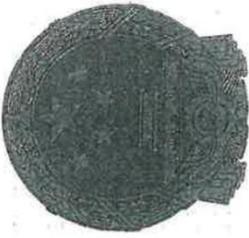
证书序号:0020703

### 说明

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



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 深圳恒瑞会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 黄泽民

主任会计师:

经营场所: 深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源北站中心A塔1006



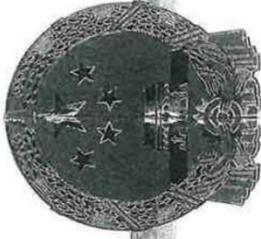
组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470114

批准执业文号: 深财会[2005]13号

批准执业日期: 2005年2月21日





# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300771626554T



名称 深圳恒瑞会计师事务所(普通合伙)  
类型 合伙企业  
执行事务合伙人 黄泽民

成立日期 2005年02月25日

主要经营场所 深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源  
北站中心A塔1006

**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，取得许可审批后方可开展经营活动。  
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，请登录左右方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。企业信息公示条例》第十条的规定向国家企业信用信息公示系统公示企业信用信息。



登记机关

2023年10月25日



信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制