

标段编号： 2409-440305-04-01-548954002001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称： 南山智园一期综合提升改造项目施工

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳市启泰建设集团有限公司

日期： 2024年12月10日

## 1.企业注册资金情况

### 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 许可经营信息 股东信息 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

#### 深圳市启泰建设集团有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	9144030075047415XA
注册号:	440301102956173
商事主体名称:	深圳市启泰建设集团有限公司
住所:	深圳市南山区南山街道南光路以西桂庙路以北阳光里雅居裙楼 214. 215. 216. 316. 317. 318. 319
法定代表人:	陈坚生
认缴注册资本(万元):	21500
经济性质:	有限责任公司
成立日期:	2003-06-05
营业期限:	自2003-06-05起至2043-06-05止
核准日期:	2023-11-15
年报情况:	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年 报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公 示、2022年报已公示
主体状态:	开业(存续)
分支机构:	
备注:	

### 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 许可经营信息 股东信息 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

#### 深圳市启泰建设集团有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
陈坚生	10535	自然人	自然人股东
深圳市集泰环保投资有限公司	10965	本地企业	企业法人



### 深圳市启泰建设集团有限公司

存续(在管、开业、在册)

统一社会信用代码: 9144030075047415XA

注册号:

法定代表人: 陈坚生

登记机关: 深圳市市场监督管理局

成立日期: 2003年06月05日

发送报告

信息分享

信息打印

基础信息

行政许可信息

行政处罚信息

列入经营异常名录信息

列入严重违法失信名单(黑名单)信息

公告信息

#### 营业执照信息

统一社会信用代码: 9144030075047415XA

注册号:

类型: 有限责任公司

注册资本: 21500.000000万人民币

登记机关: 深圳市市场监督管理局

住所: 深圳市南山区南山街道南光路以西桂庙路以北阳光里雅居裙楼214.215.216.316.317.318.319

经营范围: 一般经营项目是: 房屋建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、城市园林绿化叁级、水利水电工程总承包贰级、城市及道路照明工程专业承包贰级、管道工程专业承包叁级、土石方工程专业承包叁级(以上需取得建筑资质证书后方可经营); 兴办实业(具体项目另行申报); 国内贸易。(企业经营涉及前置性行政许可的, 须取得前置性行政许可文件后方可经营); 国内贸易代理; 贸易代理; 建筑材料销售; 轻质建筑材料销售; 建筑装饰材料销售; 建筑砌块制造; 砖瓦制造; 建筑砌块销售; 建筑用石加工; 门窗制造加工; 建筑防水卷材产品销售; 建筑工程用机械销售; 建筑工程机械与设备租赁; 租赁服务(不含许可类租赁服务); 砼结构构件销售; 砼结构构件制造; 楼梯制造; 选矿(除稀土、放射性矿产、钨); 选矿; 矿山机械制造; 地质勘查专用设备制造; 矿山机械销售; 地质勘查专用设备销售; 矿物洗选加工; 非金属矿物制品制造; 非金属矿及制品销售; 金属材料销售; 金属加工机械制造; 通用设备制造(不含特种设备制造); 专用设备制造(不含许可类专业设备制造); 工程和技术研究和试验发展; 碳减排、碳中和、碳达峰、碳中和技术研发; 集成电路芯片设计及服务; 海洋工程装备研发; 细胞技术研发和应用; 石油天然气技术服务; 新材料技术研发; 集成电路芯片及产品制造; 集成电路芯片及产品制造; 集成电路芯片及产品销售; 信息技术咨询服务; 与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务; 人工智能公共服务平台技术咨询服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 环保咨询服务; 资源再生利用技术研发。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动), 许可经营项目是: 普通货运, 房地产开发经营。(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)

提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统将营业执照公示内容作相应调整, 详见[https://www.samr.gov.cn/zw/zfxgk/fdzdgnr/djzj/art/2023/art\\_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html](https://www.samr.gov.cn/zw/zfxgk/fdzdgnr/djzj/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html)



统一社会信用代码

9144030075047415XA

## 营业执照

(副本)



名称 深圳市启泰建设集团有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 陈坚生

成立日期 2003年06月05日

住所 深圳市南山区南山街道南光路以西桂庙路以北阳光里雅居裙楼214.215.216.316.317.318.319

#### 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息, 请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内, 向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2023年 11月 19日

2.投标人“三体系”认证情况

质量管理体系认证证书



环境管理体系认证证书



环境管理体系认证证书

证书编号: 26923E00640R4M

兹证明

深圳市启泰建设集团有限公司

统一社会信用代码: 9144030075047415XA

地址: 深圳市南山区南山街道南光路以西桂庙路以北阳光里雅居裙楼  
214, 215, 216, 316, 317, 318, 319

建立的环境管理体系符合标准

GB/T 24001-2016 idt ISO 14001:2015

认证覆盖的业务范围

资质等级许可范围内建筑工程、市政公用工程、水利水电工程、  
城市及道路照明工程、建筑装饰装修工程的施工所涉及的环境管理活  
动

颁发日期: 2023年08月02日

有效日期: 2026年07月30日

首次发证: 2004年10月12日

换证日期: 2024年07月23日



中国认可  
国际互认  
管理体系  
MANAGEMENT SYSTEM  
CNAS C191-M



签发:

欧振完



认证机构地址: 深圳市福田区福福街道岗厦社区彩田南路3002号彩虹新都大厦18E、F

重要提示: 1. 本证书信息可在本公司官方网站 [www.zricz.com](http://www.zricz.com) 及国家认证认可监督管理委员会官方网站 [www.cnca.gov.cn](http://www.cnca.gov.cn) 查询。

2. 自发证之日起, 每年(不超过12个月)监督审核一次, 证书持续有效性以扫描上方二维码的显示状态为准。

职业健康安全管理体系认证证书



职业健康安全管理体系认证证书

证书编号: 26923S00590R4M

兹证明

深圳市启泰建设集团有限公司

统一社会信用代码: 9144030075047415XA

地址: 深圳市南山区南山街道南光路以西桂庙路以北阳光里雅居裙楼  
214. 215. 216. 316. 317. 318. 319

建立的职业健康安全管理体系符合标准

GB/T 45001-2020 idt ISO 45001:2018

认证覆盖的业务范围

资质等级许可范围内建筑工程、市政公用工程、水利水电工程、  
城市及道路照明工程、建筑装饰装修工程的施工所涉及的职业健康安全  
管理活动

颁发日期: 2023年08月02日

有效日期: 2026年07月30日

首次发证: 2004年10月12日

换证日期: 2024年07月23日



中国认可  
国际互认  
管理体系  
MANAGEMENT SYSTEM  
CNAS C191-M



签发:

欧振完



认证机构地址: 深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田南路3002号彩虹新都海鹰大厦18E、F

重要提示: 1、本证书信息可在本公司官方网站 [www.zricsz.com](http://www.zricsz.com) 及国家认证认可监督管理委员会官方网站 [www.cnca.gov.cn](http://www.cnca.gov.cn) 查询。

2、自发证之日起, 每年(不超过12个月)监督审核一次, 证书持续有效性以扫描上方二维码的显示状态为准。

3.投标人 2021、2022、2023 年财务审计报告情况

投标人财务状况一览表

投标人名称	深圳市启泰建设集团有限公司		
年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业额	20596.440723 万元	20874.200421 万元	25148.687745 万元
总营业额	66619.328889 万元		
备注			

# 2021 年财务报表

防伪编号： 07552022051119007755

深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）已签

报告文号： 卫亚审字[2022]第164号  
委托单位： 深圳市启泰建设集团有限公司  
被审验单位名称： 深圳市启泰建设集团有限公司  
被审单位所在地： 深圳市  
事务所名称： 深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）  
报告类型： 财务报表审计(无保留意见)  
报告日期： 2022-05-13  
报备日期： 2022-05-13  
签名注册会计师： 邵江平 周劲松



微信扫一扫查询真伪



## 深圳市启泰建设集团有限公司

### 2021年度审计报告

事务所名称： 深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）  
事务所电话： 82811560  
传真： 0755-83957862  
通信地址： 深圳市福田区燕南路君悦阁817  
电子邮件： 674264243@qq.com  
事务所网址：

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。

防伪查询电话号码： 0755-83515412

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协

深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）

关于深圳市启泰建设集团有限公司

2021 年度会计报表的

审计报告

目录	页次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7-8
所有者权益变动表	9
财务报表附注	10-19
三、本所营业执照及执业许可证	



深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN WEIYA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

C.P.A

电话:0755-82811560

地址:深圳市福田区燕南路君悦阁 817 室

## 审计报告

卫亚审字[2022]第 164 号

深圳市启泰建设集团有限公司全体股东:

### 一、审计意见

我们审计了深圳市启泰建设集团有限公司（以下简称贵公司）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、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项是在对财务报表整体进行审计并形成意见的背景下进行处理的，我们不对这些事项提供单独的意见。

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

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

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

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



中国·深圳

中国注册会计师：  
(签名并盖章)

中国注册会计师：  
(签名并盖章)

2022 年 05 月 13 日

## 资产负债表（一）

2021年12月31日

编制单位：深圳市启泰建设集团有限公司

单位：元

资 产	注释	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	9,402,111.26	67,593,389.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	50,000,000.00	25,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3	4,235,701.19	14,656,383.54
应收款项融资			
预付账款	4	21,329,873.49	6,173,152.53
其他应收款	5	358,639,827.79	352,701,395.63
存货		106,353,988.70	75,756,078.68
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其它流动资产		1,467,407.76	
<b>流动资产合计</b>		<b>551,428,910.19</b>	<b>541,880,399.81</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	6	32,900,000.00	32,900,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	7	132,487,980.94	136,828,116.20
在建工程			
使用权资产			
油气资产			
无形资产	8	14,133,519.39	14,537,334.24
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	9	62,189.74	155,474.62
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>179,583,690.07</b>	<b>184,420,925.06</b>
<b>资产总计</b>		<b>731,012,600.26</b>	<b>726,301,324.87</b>

（所附注释是财务报表的组成部分）

## 资产负债表（二）

2021年12月31日

编制单位：深圳市启泰建设集团有限公司

单位：元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	10	93,451,804.57	98,703,529.47
预收款项	11	15,991,029.01	25,279,340.30
合同负债			
应付职工薪酬		613,393.05	554,162.57
应交税费		1,056,393.24	-366,544.47
其他应付款	12	359,327,781.92	340,650,481.73
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		470,440,401.79	464,820,969.60
非流动负债：			
长期借款	13	25,500,000.00	27,300,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			62.32
非流动负债合计		25,500,000.00	27,300,062.32
负债合计		495,940,401.79	492,121,031.92
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	14	215,000,000.00	215,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积			
未分配利润		20,072,198.47	19,180,292.95
所有者权益（或股东权益）合计		235,072,198.47	234,180,292.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		731,012,600.26	726,301,324.87

（所附注释是财务报表的组成部分）

## 利润表

2021年度

编制单位：深圳市启泰建设集团有限公司

单位：元

项 目	注释	本年累计数	上期累计数
一、营业收入	15	205,964,407.23	263,212,847.39
减：营业成本	15	194,192,150.34	249,372,504.98
营业税金及附加		686,965.89	914,667.05
销售费用			
管理费用		12,503,106.93	10,488,818.13
研发费用			
财务费用（收益以“—”号填列）		-676,979.85	52,370.51
资产减值损失			
信用减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
投资收益（损失以“—”号填列）		1,758,573.13	327,617.86
其中：对联营企业与合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		1,017,737.05	2,712,104.58
加：营业外收入		287,734.92	82,658.44
减：营业外支出		50,000.00	5.37
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		1,255,471.97	2,794,757.65
减：所得税费用		340,880.33	684,353.41
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		914,591.64	2,110,404.24
（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. 重新计量设定收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. 将有至到期投资重分类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		914,591.64	2,110,404.24
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（所附注释是财务报表的组成部分）

## 现金流量表(一)

2021年度

编制单位：深圳市启泰建设集团有限公司

单位：元

项 目	本年累计金额	上年同期累计金额
<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	207,096,778.29	325,427,898.71
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	18,677,300.19	238,594,607.54
经营活动现金流入小计	225,774,078.48	564,022,506.25
购买商品、接受劳务支付的现金	20,408,445.86	32,399,908.74
支付给职工以及为职工支付的现金	5,684,459.43	4,805,034.25
支付的各项税费	4,339,124.79	3,277,689.59
支付其他与经营活动有关的现金	228,324,526.57	395,155,260.88
经营活动现金流出小计	258,756,556.65	435,637,893.46
经营活动产生的现金流量净额	-32,982,478.17	128,384,612.79
<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	1,758,573.13	51,385.00
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	1,758,573.13	51,385.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	167,373.13	11,447,432.51
投资支付的现金	25,000,000.00	25,000,000.00
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	25,167,373.13	36,447,432.51
投资活动产生的现金流量净额	-23,408,800.00	-36,396,047.51
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	1,800,000.00	61,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		424,270.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,800,000.00	62,224,270.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,800,000.00	-62,224,270.00
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	-58,191,278.17	29,764,295.28

(所附注释是财务报表的组成部分)

## 现金流量表（二）

2021年度

编制单位：深圳市启泰建设集团有限公司

单位：元

补充资料	本年累计金额	上年同期累计金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	914,591.64	2,110,404.24
加：资产减值准备		
加：信用减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,507,508.39	4,674,696.79
无形资产摊销	403,814.84	405,595.54
长期待摊费用摊销	93,284.88	93,284.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,758,573.13	424,270.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-30,597,910.02	-13,047,740.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-12,164,626.96	-80,238,659.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,619,432.19	213,979,367.23
其他		311,011.37
经营活动产生的现金流量净额	-32,982,478.17	128,384,612.79
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：		
现金的期末余额	9,402,111.26	67,593,389.43
减：现金的期初余额	67,593,389.43	37,829,094.15
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	-58,191,278.17	29,764,295.28

（所附注释是财务报表的组成部分）

### 所有者权益(股东权益)变动表

2021年度

报告单位：深圳中自生态建设股份有限公司

项目	本年金额					上年金额					元	
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	其他综合收益	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	其他综合收益			
		优先股	永续债							其他		其他权益工具
一、上年年末余额	215,000,000.00	-	-	-	-	234,180,292.95	-	-	-	-	17,369,888.71	232,069,888.71
二、本年增减变动						-22,686.12						
三、本年年末余额	215,000,000.00	-	-	-	-	234,157,606.83	-	-	-	-	-	232,069,888.71
四、所有者权益变动表(减少以“-”号填列)						914,591.64						2,110,404.24
(一)综合收益总额						914,591.64						2,110,404.24
(二)所有者投入和减少资本						-						-
1.所有者投入的普通股						-						-
2.其他权益工具持有者投入资本						-						-
3.股份支付计入所有者权益的金额						-						-
4.其他						-						-
(三)利润分配						-						-
1.提取盈余公积						-						-
2.对所有者(或股东)的分配						-						-
3.其他						-						-
(四)所有者权益内部结转						-						-
1.资本公积转增资本(或股本)						-						-
2.盈余公积转增资本(或股本)						-						-
3.盈余公积弥补亏损						-						-
4.其他						-						-
五、本年年末余额	215,000,000.00	-	-	-	-	234,134,915.19	-	-	-	-	-	234,180,292.95

(附注所有者权益表的组成部分)

## 深圳市启泰建设集团有限公司 财务报表附注

### 一、 公司基本情况

深圳市启泰建设集团有限公司（以下简称“公司”）于2003年06月5日在深圳市市场监督管理局登记注册，并领取企业法人营业执照。统一社会信用代码：9144030075047415XA；注册资本人民币21,500.00万元，实收资本为人民币21,500.00万元；法定代表人：陈坚生；住所：深圳市南山区南山街道南光路以西桂庙路以北阳光里雅居裙楼214、215、216、316、317、318、319。

经营范围：房屋建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、城市园林绿化叁级、水利水电工程总承包贰级、城市及道路照明工程专业承包贰级、管道工程专业承包叁级、土石方工程专业承包叁级（以上需取得建筑资质证书后方可经营）；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）。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：普通货运。

### 二、 财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令第33号）及《财政部关于印发〈企业会计准则第1号-存货〉等38项具体准则的通知》（财会[2006]3号）和2006年10月30日颁布的《财政部关于印发〈企业会计准则-应用指南〉的通知》（财会[2006]18号）（以下简称“新企业会计准则”）等有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### 三、 遵循企业会计准则的声明

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

### 四、 重要会计政策、会计估计的说明

#### 1、 公司执行的会计准则和会计制度

公司执行《企业会计准则-基本准则》、《企业会计准则第1号-存货》等38项具体准则和《企业会计准则-应用指南》。

#### 2、 会计年度

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 3、 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

#### 4、记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

#### 5、现金及现金等价物的确定标准

(1) 现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

(2) 现金等价物为公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 6、存货核算方法

存货的分类：公司存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品等。

存货取得和发出的计价方法：存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。

低值易耗品和包装物的摊销：采用一次转销法行摊销。

#### 7、长期股权投资核算方法

(1) 长期股权投资是指持有时间准备超过1年（不含1年）的各种确认为金融工具外的权益性投资确认为长期股权投资，取得时以初始投资成本计价。

后续计量时，对被投资单位不能够实施控制以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

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

(2) 长期股权投资减值准备的确认标准和计提方法

期末时，若长期股权投资由于被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于长期股权投资的账面价值，则按单项长期股权投资可收回金额低于账面价值的差额计提长期股权投资减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 8、固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的确认标准

公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类：房屋建筑物、机器设备、运输设备、其他设备。

(3) 固定资产计价：按实际的成本或确定的价值计价。

(4) 固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值制定其折旧率，各类固定资产折旧率如下：

资产类别	预计使用年限	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	4.5-5
运输设备	4	9-19.00
电子设备	3	18-31.67
机器设备	10	9-9.5

#### 9、无形资产计价和摊销方法

公司无形资产按照实际成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号—借款费用》应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

无形资产为使用寿命有限的，其使用寿命的确定依据各项无形资产自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者，合同、法律均未规定年限的，而且也无法通过其他方式预计使用寿命的，按不超过10年确认。

公司对使用寿命有限的无形资产采用直线法平均摊销，摊销金额计入当期损益。具体应摊销金额为成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：（1）有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产。（2）可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产不予摊销；但需在每个会计期末对其使用寿命进行复核，如有证据表明其使用寿命是有限的，需估计其使用寿命，并在使用期限内用直线法摊销。

期末，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。资产减值准备一经计提，不得转回。

#### 10、长期待摊费用摊销方法

公司长期待摊费用包括已经支出，但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用的摊销方法为直线法，在项目受益期内平均摊销。

#### 11、职工薪酬

公司的职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，非货币性福利，解除劳动关系给予的补偿以及其他与获得职工提供服务相关的支出等。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除劳动关系外，根据职工提供服务的收益对象，计入相关费用或资产。

公司按照当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老保险、医疗保险、住房公积金及其他的社会保障，除此之外，公司并无其他重大的职工福利承诺。

根据有关规定，公司保险费及公积金一般按照工资总额的一定比例且不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期生产成本或费用。

#### 12、政府补助

公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产称为政府补助，但不包括政府作为所有者投入的资本。

公司取得的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

公司将与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关使用寿命期内平均分配，计入当期损益，但按照名义金额计量的政府补助则直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为相关递延收益，并在确认相关费用期间计入当期损益；如果用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期费用。

公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；如果不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

#### 13、预计负债

公司发生对外提供担保、已贴现商业承兑汇票、未决仲裁、未决诉讼等形成的或有事项相关的事项同时符合以下条件时，将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的执行很可能导致经济利益流出公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠计量。

预计负债按清偿该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

#### 14、收入确认方法

公司营业收入主要包括商品销售收入、技术服务收入。主营业务收入以扣除销售折扣后之净额列示。

商品销售收入在下列条件均能满足时予以确认：

- (1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；
- (2) 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益和很可能流入企业；
- (5) 相关的已发生或将要发生的成本能够可靠地计量。

#### 15、主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

##### (1) 会计政策变更

1) 会计政策变更的性质、内容和原因。包括对会计政策变更的简要阐述、变更的日期、变更前后所采用的会计政策、变更的原因等。

2) 当期和各个列报前期财务报表受影响的项目名称和调整金额。

3) 无法进行追溯调整的，说明该事实和原因，以及开始应用变更后的会计政策的时点、具体应用情况。

如：

公司从 2007 年 1 月 1 日起开始执行财政部 2006 年 2 月 15 日新颁布的《企业会计准则》。公司的主要会计政策、会计估计的变更如下：

① 根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》和《企业会计准则解释第1号》，公司对下属控股公司的长期股权投资的核算方法，由原来采用的权益法改为成本法，并视同该子公司自最初即采用成本法核算。

② 根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》，公司对存货、应收款项以及固定资产计提的减值准备不再在管理费用和营业外支出中列示，统一在资产减值损失中反映。

③ 根据《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》，公司对应付工资、应付福利费、工会经费、教育经费等科目进行了梳理，单列应付职工薪酬科目反映。原从管理费用列支的生产职工各类保险变更为在成本中列支。

④ 根据《企业会计准则第 14 号-收入》，公司对合同或协议价款收取采用递延方式的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额；此外，对原在其他业务利润列示的其他业务收入和其他业务支出变更为在营业收入和营业成本项目中列示。

⑤ 根据《企业会计准则第 18 号-所得税》，在首次执行日，公司停止采用应付税款法，改按资产负债表债务法对所得税进行处理。对因应收账款、存货、固定资产等账面价值变动产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，采用适用的税率计算递延所得税资产或负债的金额，并相应调整了期初数。

(2) 本期未发生会计估计变更及会计差错更正事项。

#### 五、 税项

## 1、公司主要税项及其税率列示如下：

税 种	计税依据	税 率
增 值 税	商品/服务销售收入	13%/9%/6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得	25%

## 六、 财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元：“年初”指2021年1月1日，“期末”指2021年12月31日，“上期”指2020年度，“本期”指2021年度。

## 1、 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现 金	3,569,629.32	4,316,246.84
银行存款	5,832,481.94	63,277,142.59
合 计	9,402,111.26	67,593,389.43

## 2、 交易性金融资产

项 目	期末余额	年初余额
交易性金融资产	50,000,000.00	25,000,000.00
合 计	50,000,000.00	25,000,000.00

## 3、 应收账款

公司应收账款期末余额为 4,235,701.19 元，具体情况列示如下：

账 龄	期末余额	比例 (%)	年初余额	比例 (%)
一年以内	4,235,701.19	100.00%	14,656,383.54	100.00%
合 计	4,235,701.19	100.00%	14,656,383.54	100.00%

## 4、 预付账款

公司预付账款期末余额为 21,329,873.49 元，具体情况列示如下：

账 龄	期末余额	比例 (%)	年初余额	比例 (%)
一年以内	21,329,873.49	100.00%	6,173,152.53	100.00%

账龄	期末余额	比例(%)	年初余额	比例(%)
合计	21,329,873.49	100.00%	6,173,152.53	100.00%

按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况:

单位名称	期末余额	比例(%)	经济内容
深圳市天翔建设有限公司	5,284,826.98	24.78%	工程款
深圳市万合工程有限公司	5,000,000.00	23.44%	往来款
深圳市建艺国际工程顾问有限公司	2,928,000.00	13.73%	工程款
广州澳通电线电缆有限公司	2,718,233.16	12.74%	往来款
深圳市时代建筑劳务有限公司	1,580,649.00	7.41%	工程款
合计	17,511,709.14	82.10%	-

#### 5、其他应收款

公司其他应收款期末余额为 358,639,827.79 元，具体情况列示如下:

账龄	期末余额		年初余额	
	期末余额	比例(%)	年初余额	比例(%)
一年以内	358,639,827.79	100.00%	352,701,395.63	100.00%
合计	358,639,827.79	100.00%	352,701,395.63	100.00%

按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	期末余额	比例(%)	经济内容
深圳市宏兴达装饰有限公司	212,160,000.00	59.16%	往来款
深圳市智得投资有限公司	54,380,000.00	15.16%	往来款
淳诚置业	19,670,000.00	5.48%	往来款
公司本部	16,918,130.00	4.72%	往来款
集泰环保	12,500,000.00	3.49%	往来款
合计	315,628,130.00	88.01%	-

#### 6、长期股权投资

被投资单位名称	期末余额	期初余额
江苏集泰置业投资公司	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市淳诚置业发展有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00
深圳市盈润达建材租赁有限公司	4,900,000.00	4,900,000.00
合计	32,900,000.00	32,900,000.00

#### 7、固定资产及累计折旧

## 固定资产及累计折旧增减变动情况

固定资产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	138,440,468.87	64,199.75	-	138,504,668.62
机器设备	4,584,624.95	3,100.00	-	4,587,724.95
电子设备	2,771,638.41	93,738.88	-	2,865,377.29
运输设备	8,136,855.89	6,334.50	-	8,143,190.39
合计	153,935,588.12	167,373.13	-	154,102,961.25
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	3,629,385.26	3,629,385.24	-	7,258,770.50
机器设备	4,002,600.99	235,837.32	-	4,238,438.31
电子设备	2,322,700.16	187,158.03	-	2,509,858.19
运输设备	7,152,785.51	455,127.80	-	7,607,913.31
合计	17,107,471.92	4,507,508.39	-	21,614,980.31
净值	136,828,116.20			132,487,980.94
净额	136,828,116.20			132,487,980.94

## 8、无形资产

项目	期初余额	本期增加额	本期转出额	本期摊销额	期末余额
土地使用权	14,537,334.24	-	-	403,814.85	14,133,519.39
合计	14,537,334.24	-	-	403,814.85	14,133,519.39

## 9、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	期末余额
宿舍装修	155,474.62	-	93,284.88	62,189.74
合计	155,474.62	-	93,284.88	62,189.74

## 10、应付账款

公司应付账款期末余额为 93,451,804.57 元，具体情况列示如下：

账龄	期末余额	比例(%)	年初余额	比例(%)
一年以内	93,451,804.57	100.00%	98,703,529.47	100.00%
合计	93,451,804.57	100.00%	98,703,529.47	100.00%

大额应付账款前五名列示如下：

单位名称	期末余额	比例(%)	经济内容
明珠道改造工程	43,135,710.73	46.16%	应付款
深圳市众力建混凝土有限公司	8,225,796.49	8.80%	应付款
龙岗区优质饮用水入户工程	7,635,033.09	8.17%	应付款
集泰产业园	6,283,529.66	6.72%	应付款
上翠、下翠、东边头整治工程	2,454,531.25	2.63%	应付款
合计	67,734,601.22	72.48%	-

## 11、 预收款项

公司预收款项期末余额为 15,991,029.01 元，具体情况列示如下：

账龄	期末余额	比例(%)	年初余额	比例(%)
一年以内	15,991,029.01	100.00%	25,279,340.30	100.00%
合计	15,991,029.01	100.00%	25,279,340.30	100.00%

## 12、 其他应付款

公司其他应付款期末余额 359,327,781.92 元，具体情况列示如下：

账龄	期末余额		年初余额	
	期末余额	比例(%)	年初余额	比例(%)
一年以内	359,327,781.92	100.00%	340,650,481.73	100.00%
合计	359,327,781.92	100.00%	340,650,481.73	100.00%

截止 2021 年 12 月 31 日，主要其他应付款余额情况（前五名）：

单位名称	期末余额	比例(%)	经济内容
深圳市集泰实业发展有限公司	172,436,919.10	47.99%	往来款
深圳集泰汉开教育有限公司	150,000,000.00	41.74%	往来款
深圳市启泰建设集团有限公司泗洪分公司	30,000,000.00	8.35%	往来款
陈平生	6,040,000.00	1.68%	往来款
萃绿珠宝	409,614.09	0.11%	往来款
合计	358,886,533.19	99.88%	-

## 13、 长期借款

项目	期末余额	期初余额
长期借款	25,500,000.00	27,300,000.00

合 计	25,500,000.00	27,300,000.00
-----	---------------	---------------

## 14、 实收资本

出资方	实际出资额(人民币)	实际出资比例(%)
陈坚生	105,350,000.00	49.00%
深圳市集泰环保投资有限公司	109,650,000.00	51.00%
合 计	215,000,000.00	100.00%

## 15、 营业收入及营业成本

类别	本期金额	上期金额
营业收入	205,964,407.23	263,212,847.39
营业成本	194,192,150.34	249,372,504.98

## 七、 或有事项

截止至 2021 年 12 月 31 日，本公司无需披露的或有事项。

## 八、 承诺事项

截止至 2021 年 12 月 31 日，本公司无需披露的承诺事项。

## 九、 资产负债表日后非调整事项

截止至审计报告日，本公司无资产负债表日后事项。

## 十、 其他事项说明

截止至 2021 年 12 月 31 日止，本公司无其他应披露未披露的其他重要事项。



# 营业执照

统一社会信用代码 91440300578813606X

名称 深圳卫亚会计师事务所(普通合伙)

主体类型 普通合伙

经营场所 深圳市福田区燕南路君悦阁817(仅限办公)

执行事务合伙人 周劲松

成立日期 2011年06月24日

### 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2017年07月18日

证书序号: 0003986

### 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》记载事项发生变更的，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。
- 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》。

名称: 深圳卫亚会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 周劲松

主任会计师:

经营场所: 深圳市福田区燕南路君悦阁817室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470249

批准执业文号: 深财会 [2011] 49号

批准执业日期: 2011年06月14日



发证机关: 深圳市财政委员会

二〇一八年六月十三日

中华人民共和国财政部制

# 2022 年财务报表

## 深圳市启泰建设集团有限公司

### 审计报告

2022 年度

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审会计报表	
资产负债表	3
利润表	4
股东权益变动表	5
现金流量表	6-7
会计报表附注	8-21
三、会计师事务所执业资质	

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。  
报告编号：粤2323AV649L



# 深圳民生会计师事务所

Shen Zhen Min Sheng Certified Public Accountants

电话: 83137003 83133872 传真: 83133874

地址: 深圳市罗湖区嘉宾路2001号阳光酒店写字楼B座809

\*机密\*

深民内审字[2023]第201号

## 审计报告

深圳市启泰建设集团有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了深圳市启泰建设集团有限公司(以下简称贵公司)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,公允反映了贵公司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,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



#### 四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（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。

深圳民生会计师事务所(普通合伙)  
地址：中国·深圳

中国注册会计师 

中国注册会计师   
2023年05月26日



# 资产负债表中

2022年12月31日

编制单位：深圳市启鑫建设集团股份有限公司

		期末余额	年初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)		行次	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：		40		
1	货币资金	16,127,551.81	9,402,111.26	短期借款	41	1,000,000.00		
2	交易性金融资产		50,000,000.00	交易性金融负债	42			
3	衍生金融资产			衍生金融负债	43			
4	应收票据			应付票据	44	30,000,000.00		
5	应收账款	11,462,714.61	4,235,701.19	应付账款	45	91,986,408.79	93,451,804.57	
6	预付款项	4,985,564.74	21,329,873.49	预收款项	46	17,523,226.01	15,991,029.01	
7	其他应收款	370,837,168.87	358,639,827.79	合同负债	47			
8	存货	104,978,782.85	106,353,988.70	应付职工薪酬	48	675,370.52	613,393.05	
9	合同资产			应交税费	49	678,476.88		
10	持有待售的资产			其他应付款	50	280,675,402.71	1,056,393.24	
11	一年内到期的非流动资产		1,467,407.76	持有待售的负债	51			
12	其他流动资产	3,302,876.04		一年内到期的非流动负债	52			
13			551,428,910.19	其他流动负债	53			
14	流动资产合计	511,694,658.92	551,428,910.19	流动负债合计	54	422,338,886.91	470,440,401.79	
15	非流动资产：			非流动负债：	55			
16	债权投资			长期借款	56			
17	其他债权投资			应付债券	57	29,003,000.00	25,500,000.00	
18	长期应收款			其中：优先股	58			
19	长期股权投资	32,900,000.00	32,900,000.00	永续债	59			
20	其他权益工具投资			预计应付款	60			
21	其他非流动金融资产			预计负债	61			
22	投资性房地产			递延收益	62			
23	固定资产	128,977,858.49	132,487,980.94	递延所得税负债	63			
24	在建工程			其他非流动负债	64			
25	生产性生物资产			非流动负债合计	65	29,003,000.00	25,500,000.00	
26	油气资产			负债合计	66	451,341,886.91	495,940,401.79	
27	无形资产	13,729,704.52	14,133,519.39	所有者权益 (或股东权益)：	67			
28	开发支出			实收资本 (或股本)	68	215,000,000.00	215,000,000.00	
29	商誉			其他权益工具	69			
30	长期待摊费用			其中：优先股	70			
31	递延所得税资产			永续债	71			
32	其他非流动资产			资本公积	72			
33	非流动资产合计	175,607,563.01	179,583,690.07	减：库存股	73			
34				其他综合收益	74			
35				盈余公积	75			
36				未分配利润	76	20,960,335.02	20,072,198.47	
37				所有者权益 (或股东权益) 合计	77	235,960,335.02	235,072,198.47	
38				负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	78	687,302,221.93	731,012,600.26	
39	资产总计	687,302,221.93	731,012,600.26					





# 利润表

2022年12月31日

编制单位：深圳市启泰建设集团有限公司

金额单位：元

项目	行次	本期金额
一、营业收入	1	208,742,004.21
减：营业成本	2	195,309,749.46
税金及附加	3	646,638.77
销售费用	4	
管理费用	5	12,102,721.20
研发费用	6	
财务费用	7	-226,702.92
其中：利息费用	8	
利息收入	9	
资产减值损失	10	
加：其他收益	11	
投资收益（损失以“-”号填列）	12	424,109.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	14	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	16	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	28	1,333,706.70
加：营业外收入	29	167,436.64
减：营业外支出	30	20,870.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	31	1,480,273.26
减：所得税费用	32	463,191.47
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	33	1,017,081.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	34	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	35	
五、其他综合收益的税后净额	36	1,017,081.79
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	37	
1.重新计量设定受益计划变动额	38	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	39	
3.其他权益工具投资公允价值变动	40	
4.企业自身信用风险公允价值变动	41	
.....	42	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	43	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	44	
2.其他债权投资公允价值变动	45	
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	46	
4.其他债权投资信用减值准备	47	
5.现金流量套期储备	48	
6.外币财务报表折算差额	49	
.....	50	
六、综合收益总额	51	
七、每股收益：	52	
基本每股收益	53	
稀释每股收益	54	



股东权益变动表

单位：元

编制单位：深圳市启泰建设集团股份有限公司	2022年度											
	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	专项储备	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	215,000,000.00									20,072,198.47	235,072,198.47	
加：会计政策变更												
前期差错更正										-128,945.24	-128,945.24	
其他												
二、本年初余额	215,000,000.00											
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										19,945,253.23	234,945,253.23	
（一）综合收益总额										1,017,081.79	1,017,081.79	
（二）股东投入和减少资本										1,017,081.79	1,017,081.79	
1、股东投入和减少资本												
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												
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（实收资本）												
2、盈余公积转增资本（或实收资本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备提取和使用												
1、本年提取												
2、本年使用												
四、本年年末余额	215,000,000.00									20,960,335.02	235,960,335.02	





# 现金流量表

2022年12月31日

编制单位：深圳市启泰建设集团有限公司

金额单位：元

项目	行次	本期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	-
销售商品、提供劳务收到的现金	2	202,847,187.79
收到的税费返还	3	
收到其他与经营活动有关的现金	4	4,299,990.68
经营活动现金流入小计	5	207,147,178.47
购买商品、接收劳务支付的现金	6	240,188,662.43
支付给职工以及为职工支付的现金	7	9,555,022.42
支付的各项税费	8	5,254,888.05
支付其他与经营活动有关的现金	9	
经营活动现金流出小计	10	254,998,572.90
经营活动产生的现金流量净额	11	-47,851,394.43
二、投资活动产生的现金流量：	12	
收回投资收到的现金	13	50,000,000.00
取得投资收益收到的现金	14	424,109.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	
收到其他与投资活动有关的现金	17	
投资活动现金流入小计	18	50,424,109.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	576,976.94
投资支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付其他与投资活动有关的现金	22	
投资活动现金流出小计	23	576,976.94
投资活动产生的现金流量净额	24	49,847,132.06
三、筹资活动产生的现金流量：	25	
吸收投资收到的现金	26	
取得借款所收到的现金	27	4,503,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28	1,754,478.06
筹资活动现金流入小计	29	6,257,478.06
偿还债务支付的现金	30	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	1,527,775.14
支付其他与筹资活动有关的现金	32	
筹资活动现金流出小计	33	1,527,775.14
筹资活动产生的现金流量净额	34	4,729,702.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	
五、现金及现金等价物净增加额	36	6,725,440.55
加：期初现金及现金等价物余额	37	9,402,111.26
六、期末现金及现金等价物余额	38	16,127,551.81



现金流量表(补充)

2022年12月31日

编制单位: 深圳市启泰建设集团有限公司	单位: 元
补充资料	本期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	1,017,081.79
加: 计提的资产减值准备	
固定资产折旧	4,087,099.39
无形资产摊销	403,814.87
长期待摊费用摊销	62,189.74
待摊费用减少(减: 增加)	
预提费用增加(减: 减少)	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	
固定资产报废损失	
财务费用	-226,702.92
投资损失(减: 收益)	-424,109.00
递延税款贷项(减: 借项)	
存货的减少(减: 增加)	1,375,205.85
经营性应收项目的减少(减: 增加)	-4,915,514.03
经营性应付项目的增加(减: 减少)	-49,101,514.88
其他	-128,945.24
经营活动产生的现金流量净额	-47,851,394.43
2、不涉及现金收支的以投资和筹资活动	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物增加情况	
现金的期末余额	16,127,551.81
减: 现金的期初余额	9,402,111.26
加: 现金等价物的期末余额	
减: 现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物的净增加额	6,725,440.55



## 深圳市启泰建设集团有限公司

### 财务报表附注

2022 年度

编制单位：深圳市启泰建设集团有限公司

金额单位：人民币元

#### 一、公司的基本情况

深圳市启泰建设集团有限公司（以下简称“本公司”）于 2003 年 6 月 5 日出资设立，领取深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 9144030075047415XA 号的企业法人营业执照，注册资本为 21500 万元，实收资本 21500 万元。注册地址：深圳市南山区南山街道南光路以西桂庙路以北阳光里雅居裙楼 214.215.216.316.317.318.319。

法定代表人：陈坚生。

经营项目：一般经营项目是：房屋建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、城市园林绿化叁级、水利水电工程总承包贰级、城市及道路照明工程专业承包贰级、管道工程专业承包叁级、土石方工程专业承包叁级（以上需取得建筑资质证书后方可经营）；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营；国内贸易代理；贸易代理；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑砌块制造；砖瓦制造；建筑砌块销售；建筑用石加工；门窗制造加工；建筑防水卷材产品销售；建筑工程用机械销售；建筑工程机械与设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；砼结构构件销售；砼结构构件制造；楼梯制造；选矿（除稀土、放射性矿产、钨）；选矿；矿山机械制造；地质勘查专用设备制造；矿山机械销售；地质勘查专用设备销售；矿物洗选加工；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；金属材料销售；金属加工机械制造；通用设备制造（不含特种设备制造）；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；工程和技术研究和试验发展；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；集成电路芯片设计及服务；海洋工程装备研发；细胞技术研发和应用；石油天然气技术服务；新材料技术研发；集成电路芯片及产品制造；集成电路芯片及产品销售；信息技术咨询服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；环保咨询服务；资源再生利用技术研发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：普通货运。房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

## 二、 财务报表的编制基础

本公司执行财政部颁布的《企业会计准则》及其后续规定。

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

## 三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况、2022 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、 公司主要会计政策和会计估计

### （一） 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### （三） 记账基础

本公司以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告，并采用借贷记账法记账。

### （四） 计量属性

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

### （五） 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### （六） 外币业务

本公司对发生的外币业务，采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益，除属于与符合资本化条件资产有关的借款产生的汇兑损

益，予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，不改变其记账本位币金额。

### （七）金融工具

#### 1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

本公司的金融资产为应收款项。

本公司应收款项（包括应收账款和其他应收款等）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收账款列为坏账损失。

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若本公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若本公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司根据经营情况，按扣除应收出口退税、关联方款项、本公司员工暂借款及存放其他单位的押金、保证金（若有证据表明该等应收款项存在减值，则采用个别认定法计提坏账准备）后的应收款项以账龄为风险特征划分信用风险组合，确定计提比例如下：

账 龄	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
计提比例	5%	10%	30%	50%	80%	100%

本公司收回应收款项时，将取得的价格和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （八）存货

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的库存商品。

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时，采用加权平均法或个别计价法确定发出存货的实际成本。

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。本公司定期对存货进行清查，盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单个（或类别）存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

### （九）固定资产

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

本公司固定资产按成本进行初始计量。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值，并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类 别	预计使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20 年	4.75%
机器设备	10 年	9.50%
电子及其他设备	3 年	31.67%
运输工具	4 年	23.75%
办公设备	5 年	19.00%

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### （十）借款费用

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

#### （十一）应付职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费、职工教育经费、非货币性福利、辞退福利和其他与获得职工提供的服务相关的支出。在职工提供服务的会

计期间，本公司将应付的职工薪酬确认为负债，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本、资产成本及当期损益。

## (十二) 收入

是指本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

一、本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

二、当本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，本公司应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：(1)合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；(2)该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务(以下简称“转让商品”)相关的权利和义务；(3)该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；(4)该合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；(5)本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。在合同开始日即满足前款条件的合同，本公司在后续期间无需对其进行重新评估，除非有迹象表明相关事实和情况发生重大变化。合同开始日通常是指合同生效日。

三、在合同开始日不符合本准则第五条规定的合同，本公司应当对其进行持续评估，并在其满足本准则第二条规定时按照该条的规定进行会计处理。对于不符合本准则第二条规定的合同，本公司只有在不再负有向客户转让商品的剩余义务，且已向客户收取的对价无需退回时，才能将已收取的对价确认为收入；否则，应当将已收取的对价作为负债进行会计处理。没有商业实质的非货币性资产交换，不确认收入。

四、本公司与同一客户(或该客户的关联方)同时订立或在相近时间内先后订立的两份或多份合同，在满足下列条件之一时，应当合并为一份合同进行会计处理：(1)该两份或多份合同基于同一商业目的而订立并构成一揽子交易。(2)该两份或多份合同中的一份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。(3)该两份或多份合同中所承诺的商品(或每份合同中所承诺的部分商品)构成本准则第九条规定的单项履约义务。

五、本公司应当区分下列三种情形对合同变更分别进行会计处理：

(1)合同变更增加了可明确区分的商品及合同价款，且新增合同价款反映了新增商品单独售价的，应当将该合同变更部分作为一份单独的合同进行会计处理。(2)合同变更不属于本条(1)规定的情形，且在合同变更日已转让的商品或已提供的服务(以下简称“已转让的商品”)与未转让的商品或未提供的服务(以下简称“未转让的商品”)之间可明确区分的，应当视为原合同终

止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理。

(3)合同变更不属于本条(1)规定的情形，且在合同变更日已转让的商品与未转让的商品之间不可明确区分的，应当将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，应当在合同变更日调整当期收入。本准则所称合同变更，是指经合同各方批准对原合同范围或价格作出的变更。

六、合同开始日，本公司应当对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，然后，在履行了各单项履约义务时分别确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。履约义务既包括合同中明确的承诺，也包括由于本公司已公开宣布的政策、特定声明或以往的习惯做法等导致合同订立时客户合理预期本公司将履行的承诺。本公司为履行合同而应开展的初始活动，通常不构成履约义务，除非该活动向客户转让了承诺的商品。本公司向客户转让一系列实质相同且转让模式相同的、可明确区分商品的承诺，也应当作为单项履约义务。转让模式相同，是指每一项可明确区分商品均满足本准则第八条规定的、在某一时段内履行履约义务的条件，且采用相同方法确定其履约进度。

七、本公司向客户承诺的商品同时满足下列条件的，应当作为可明确区分商品：

(1)客户能够从该商品本身或从该商品与其他易于获得资源一起使用中受益；

(2) 本公司向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺可单独区分。下列情形通常表明本企业向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺不可单独区分：1. 本公司需提供重大的服务以将该商品与合同中承诺的其他商品整合成合同约定的组合产出转让给客户。2. 该商品将对合同中承诺的其他商品予以重大修改或定制。3. 该商品与合同中承诺的其他商品具有高度关联性。

八、满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(一)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

(二)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。(三) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。具有不可替代用途，是指因合同限制或实际可行性限制，企业不能轻易地将商品用于其他用途。

有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，是指在由于客户或其他方原因终止合同的情况下，本公司有权就累计至今已完成的履约部分收取能够补偿其已发生成本和合理利润的款项，并且该权利具有法律约束力。

九、对于在某一时段内履行的履约义务，本公司应当在该段时间内按照履约进度确认收入，

但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司应当考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。其中，产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度；投入法是根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度。对于类似情况下的类似履约义务，本公司应当采用相同的方法确定履约进度。

当履约进度不能合理确定时，企业已经发生的成本预计能够得到补偿的，应当按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

十、对于在某一时点履行的履约义务，本公司应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司应当考虑下列迹象：(1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。(2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。(3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。(4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。(5) 客户已接受该商品。(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

### (十三) 所得税

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

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

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

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

五、 会计政策变更、会计估计变更以及重大前期差错更正的说明

(一) 报告期会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

(二) 报告期会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(三) 重大前期差错更正

本报告期未发生重大前期会计差错更正。

六、 税项

本公司主要的应纳税项列示如下：

(一) 流转税及附加税费

税目	纳税(费)基础	税(费)率
增值税	商品销售增值额	3%、9%
城建税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%

(二) 企业所得税

本公司适用的企业所得税税率为 25%。

(三) 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

七、 财务报表主要项目注释

1、货币资金：

项 目	金 额
现 金	2,999,230.50
银行存款	13,128,321.31
合 计	<u>16,127,551.81</u>

**2、应收账款：**

账 龄	占总额比例	金 额
一年以上	100%	11,462,714.61
合 计	100%	11,462,714.61

其中大额明细如下：

单位名称	金 额
分包工程	11,462,713.60
广东永盛消防器材有限公司	1.00
深圳市益源润建材有限公司	0.01

**3、预付账款：**

账 龄	占总额比例	金 额
一年以上	100%	4,985,564.74
合 计	100%	4,985,564.74

其中大额明细如下：

单位名称	金 额
预付工程款	2,667,230.80
集泰产业园	1,155,740.00

**4、其他应收款：**

账 龄	占总额比例	金 额
一年以上	100%	370,837,168.87
合 计	100%	370,837,168.87

其中大额明细如下：

单位名称	金 额
深圳市宏兴达装饰有限公司	196,500,000.00
押金保证金	30,443,819.00
深圳市智得投资有限公司	54,380,000.00
集泰环保	12,500,000.00
淳诚置业	18,470,000.00
深圳市隆盛兴建筑工程有限公司	7,500,000.00

**5、存货**

项 目	金 额
工程施工	104,978,782.85
合 计	104,978,782.85

以上存货由本企业自行盘点，未经深圳民生会计师事务所（普通合伙）抽查。

**6、长期股权投资：**

被投资公司名称	投资性质	占被投资公司注册资本的比例	投资金额
江苏集泰置业投资有限公司	股权投资	20%	10,000,000.00
深圳市淳诚置业发展有限公司	股权投资	40%	18,000,000.00
深圳市盈润达建材租赁有限公司（改名深圳市启泰材料供应链有限公司）	股权投资	100%	4,900,000.00
合 计			<u>32,900,000.00</u>

**7、固定资产及其累计折旧：**

(1) 固定资产原值	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
办公设备	2,865,377.29	40,666.37		2,906,043.66
运输设备	8,145,190.39			8,145,190.39
机械设备	4,587,724.95			4,587,724.95
房屋及建筑物	138,504,668.62	536,310.57		139,040,979.19
合 计	<u>154,102,961.25</u>	<u>576,976.94</u>		<u>154,679,938.19</u>
(2) 固定资产折旧				
办公设备	2,509,858.19	169,222.35		2,679,080.54
运输设备	7,607,913.31	185,595.73		7,793,509.04
机械设备	4,238,438.31	102,896.07		4,341,334.38
房屋及建筑物	7,258,770.50	3,629,385.24		10,888,155.74
合 计	<u>21,614,980.31</u>	<u>4,087,099.39</u>		<u>25,702,079.70</u>
(3) 固定资产净值	<u>132,487,980.94</u>			<u>128,977,858.49</u>

**8、无形资产：**

类别	原始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末余额
金蝶软件	21,367.52	0.00			0.00
土地使用权	14,941,149.08	14,133,519.39		403,814.87	13,729,704.52
合 计	<u>14,962,516.60</u>	<u>14,133,519.39</u>		<u>403,814.87</u>	<u>13,729,704.52</u>

**9、短期借款：**

债权人	金 额
前海微众银行	1,000,000.00
合 计	<u>1,000,000.00</u>

**10、应付票据：**

主要单位名称	金 额
应付票据	30,000,000.00
合 计	<u>30,000,000.00</u>

**11、应付账款：**

主要单位名称	金 额
明珠道改造工程	32,100,241.17
赤湾三路	8,279,950.99
龙岗区优质饮用水入户工程	7,435,033.09
材料设备款	6,958,946.69
集泰产业园	6,409,244.23
南山区第二阶段优质饮用水入户工程	5,621,837.00
工程款	2,018,799.78
观澜河	2,012,748.79
南坪二标	1,950,506.91
龙华二标	1,776,826.99
其他	17,422,273.15
合 计	<u>91,986,408.79</u>

**12、预收账款：**

主要单位名称	金 额
自营工程	17,323,226.01
合 计	<u>17,323,226.01</u>

**13、应交税费：**

税 目	期初金额	本期应交数	本期已交数	年末未交数
增值税	644,428.54	4,010,960.80	4,098,031.19	557,358.15
环境保护税	5,810.98	20,344.09	22,385.09	3,769.98
城市维护建设税	45,110.00	287,996.02	293,082.01	40,024.01
教育费附加	19,332.85	123,426.87	125,606.56	17,153.16
地方教育费附加	12,888.59	82,284.56	83,737.71	11,435.44
企业所得税	325,667.25	463,191.47	769,406.46	19,452.26
个人所得税	3,155.00	83,385.00	73,701.60	12,838.40
印花税	0.00	48,854.02	46,820.23	2,033.79
简易计税	0.03	134,445.22	120,031.56	14,413.69
合 计	<u>1,056,393.24</u>	<u>5,254,888.05</u>	<u>5,632,802.41</u>	<u>678,478.88</u>

**14、应付职工薪酬：**

主要单位名称	金 额
工资	664,153.76
社会保険	11,216.76
合 计	<u>675,370.52</u>

**15、其他应付款：**

主要单位名称	金 额
深圳集泰汉开教育有限公司	150,000,000.00
深圳市集泰实业发展有限公司	50,436,873.32
深圳市启泰建设集团有限公司泗洪分公司	30,000,000.00
公司本部	6,898,171.90
陈坚生	2,740,000.00
明珠道改造工程	1,000,000.00
其他	39,600,357.49
合 计	<u>280,675,402.71</u>

**16、长期借款：**

债 权 人	金 额
长期借款	29,003,000.00
合 计	<u>29,003,000.00</u>

**17、实收资本：**

投 资 单 位	注 册 金 额		实 收 资 本	
	金 额	比 例	金 额	比 例
深圳市集泰环保投资有限公司	109,650,000.00	51%	109,650,000.00	51%
陈坚生	105,350,000.00	49%	105,350,000.00	49%
合 计	<u>215,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>215,000,000.00</u>	<u>100%</u>

**18、主营业务收入及成本：**

项 目	主 营 业 务 收 入	主 营 业 务 成 本
一級销售	208,742,004.21	195,309,749.46
合 计	<u>208,742,004.21</u>	<u>195,309,749.46</u>

**19、税金及附加：**

项 目	金 额
印花税	76,714.20
附加税费	243,748.65
车船税	12,509.84
环境保护税	20,344.09
土地使用税	43,363.19
城建税	194,412.40
地方教育费附加	55,546.40
合 计	<u>646,638.77</u>

**20、管理费用：**

项 目	金 额
职工薪酬	6,531,824.91
折旧	3,930,401.60
办公费	141,429.16
差旅费	3,132.97
市内公交车费	9,749.96
车辆使用费	671,822.10
业务招待费	177,533.72
咨询顾问费	32,075.46
物业服务及水电费	34,761.58
技术服务费	51,435.68
招聘服务费	176.00
会员费	16,585.00
无形资产摊销	403,814.87
劳保费	3,697.99
残保金	48,183.20
其他	46,097.00
合 计	<u>12,102,721.20</u>

**八、或有事项**

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司无应披露未披露的重大或有事项。

九、 重大承诺事项

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

十、 资产负债表日后事项的非调整事项

截止财务报表日，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十一、 其他重要事项

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司无应披露未披露的其他重要事项。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳市启泰建设集团有限公司

2022 年 12 月 31 日

证书序号: 0005911



# 会计师事务所 执业证书

名称: 深圳民生会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李德元

主任会计师:

经营场所: 深圳市福田区农科中心雍祥居21D

组织形式: 普通合伙

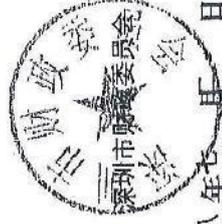
执业证书编号: 47470083

批准执业文号: 深财会[2005]18号

批准执业日期: 2005年01月24日

## 说明

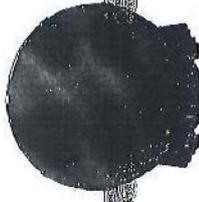
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 深圳市财政委员会

二〇一八年七月 日

中华人民共和国财政部制



# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300771609682K



名称 深圳民生会计师事务所(普通合伙)  
类型 合伙企业  
执行事务合伙人 李德元

成立日期 2005年02月01日  
主要经营场所 深圳市福田区农科中心雍祥居21D (仅  
限办公)



**重要提示**  
1. 国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>  
2. 经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目, 取得专项审批后方可开展相关经营活动。  
3. 国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>  
4. 本营业执照记载事项须经登记机关依法予以公示。  
5. 本营业执照记载事项须经登记机关依法予以公示。  
6. 本营业执照记载事项须经登记机关依法予以公示。



登记机关  
2019年11月08日

# 2023 年财务报表

## 深圳市启泰建设集团有限公司 合并审计报告 2023 年度

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审会计报表	
合并资产负债表	3
合并合并合并利润表	4
股东权益变动表	5
合并现金流量表	6-7
会计报表附注	8-21
三、会计师事务所执业资质	

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。  
报告编号：粤24640VX28T



# 深圳民生会计师事务所(普通合伙)

Shen Zhen Min Sheng Certified Public Accountants (General Partnership)

电话: 83137003 83133872 传真: 83133874

地址: 深圳市罗湖区南湖街道嘉南社区嘉南路2003号阳光酒店B座809

\*机密\*

深民内审字[2024]第234号

## 合并审计报告

深圳市启泰建设集团有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了深圳市启泰建设集团有限公司(以下简称贵公司)合并财务报表,包括2023年12月31日的合并资产负债表,2023年度的合并合并合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关合并财务报表附注。

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

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 管理层和治理层对合并财务报表的责任

贵公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制合并财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



#### 四、 注册会计师对合并财务报表审计的责任

我们的目标是对合并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合并财务报表使用者依据合并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合并财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(5) 评价合并财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价合并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。

深圳民生会计师事务所(普通合伙)

地址：中国·深圳



中国注册会计师

中国注册会计师

2024年05月24日



# 合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：启泰建设集团有限公司

金额单位：元

行次	期末余额	年初余额	负债和所有者权益(或股东权益)	行次	期末余额	年初余额
1			流动资产：	40		
2	16,046,896.43	16,127,551.81	货币资金	41	30,000,000.00	1,000,000.00
3			交易性金融资产	42		
4			衍生金融资产	43		30,000,000.00
5			应收票据	44		
6	2,891,648.78	11,462,714.61	应收账款	45	162,895,066.45	91,986,408.79
7	3,129,554.76	4,985,564.74	预付款项	46	18,752,172.01	17,323,226.01
8	316,305,145.80	370,837,168.87	合同资产	47		
9	85,828,828.16	104,978,782.85	其他应收款	48	692,979.77	675,370.52
10			存货	49	1,294,810.72	678,478.88
11			合同负债	50	127,593,202.15	280,675,402.71
12			持有待售的资产	51		
13	9,703,928.03	3,302,876.04	一年内到期的非流动资产	52		
14	433,906,001.96	511,694,658.92	其他流动资产	53		
15			流动资产合计	54	341,228,171.10	422,338,886.91
16			非流动资产：	55		
17			债权投资	56	27,209,000.00	29,003,000.00
18			其他债权投资	57		
19	32,900,000.00	32,900,000.00	长期应收款	58		
20			其他权益工具投资	59		
21			其他非流动金融资产	60		
22			投资性房地产	61		
23	125,502,721.59	128,977,858.49	固定资产	62		
24			在建工程	63		
25			生产性生物资产	64		
26			油气资产	65	27,209,000.00	29,003,000.00
27	13,325,889.64	13,729,704.52	无形资产	66	368,437,171.10	451,341,886.91
28			开发支出	67		
29			商誉	68	215,000,000.00	215,000,000.00
30			长期待摊费用	69		
31			递延所得税资产	70		
32			其他非流动资产	71		
33	171,728,611.23	175,607,563.01	非流动资产合计	72		
34				73		
35				74		
36				75		
37				76	22,197,442.09	20,960,335.02
38				77	237,197,442.09	235,960,335.02
39	605,634,613.19	687,302,221.93	资产总计	78	605,634,613.19	687,302,221.93
			负债：			
			短期借款			
			应付票据			
			应付账款			
			合同负债			
			其他应付款			
			持有待售的负债			
			一年内到期的非流动负债			
			其他流动负债			
			流动负债合计			
			非流动负债：			
			长期借款			
			应付债券			
			其中：优先股			
			永续债			
			长期应付款			
			预计负债			
			递延收益			
			递延所得税负债			
			其他非流动负债			
			非流动负债合计			
			负债合计			
			所有者权益(或股东权益)：			
			实收资本(或股本)			
			其他权益工具			
			其中：优先股			
			永续债			
			资本公积			
			减：库存股			
			其他综合收益			
			盈余公积			
			未分配利润			
			所有者权益(或股东权益)合计			
			负债和所有者权益(或股东权益)总计			



# 合并利润表

2023年12月31日

编制单位：深圳市启泰建设集团有限公司

金额单位：元

项目	行次	本期金额
一、营业收入	1	251,486,877.45
减：营业成本	2	237,358,873.10
税金及附加	3	2,170,931.57
销售费用	4	
管理费用	5	8,537,077.36
研发费用	6	
财务费用	7	1,503,556.77
其中：利息费用	8	
利息收入	9	
资产减值损失	10	
加：其他收益	11	
投资收益（损失以“-”号填列）	12	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	14	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	16	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	28	1,916,438.65
加：营业外收入	29	60,526.21
减：营业外支出	30	316,237.83
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	31	1,660,727.03
减：所得税费用	32	418,842.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	33	1,241,884.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	34	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	35	
五、其他综合收益的税后净额	36	1,241,884.06
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	37	
1.重新计量设定受益计划变动额	38	
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	39	
3.其他权益工具投资公允价值变动	40	
4.企业自身信用风险公允价值变动	41	
.....	42	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	43	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	44	
2.其他债权投资公允价值变动	45	
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	46	
4.其他债权投资信用减值准备	47	
5.现金流量套期储备	48	
6.外币财务报表折算差额	49	
.....	50	
六、综合收益总额	51	
七、每股收益：	52	
基本每股收益	53	
稀释每股收益	54	



# 合并股东权益变动表

编制单位：深圳市启泰建设集团有限公司



项目	2023年度							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	专项储备		盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	215,000,000.00									235,960,335.02
加：会计政策变更										
前期差错更正									-4,776.99	
其他										
二、本年初余额	215,000,000.00									
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									20,955,558.03	235,955,558.03
（一）综合收益总额									1,241,884.06	1,241,884.06
（二）股东投入和减少资本									1,241,884.06	1,241,884.06
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										
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（实收资本）										
2、盈余公积转增资本（实收资本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
（五）专项储备提取和使用										
1、本年提取										
2、本年使用										
四、本年年末余额	215,000,000.00								22,197,442.09	237,197,442.09

单位：元





# 合并现金流量表

2023年12月31日

编制单位：深圳市启泰建设集团有限公司

金额单位：元

项目	行次	本期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	-
销售商品、提供劳务收到的现金	2	261,486,889.28
收到的税费返还	3	
收到其他与经营活动有关的现金	4	7,181,437.98
经营活动现金流入小计	5	268,668,327.26
购买商品、接收劳务支付的现金	6	280,123,480.74
支付给职工以及为职工支付的现金	7	9,997,176.74
支付的各项税费	8	5,057,134.85
支付其他与经营活动有关的现金	9	
经营活动现金流出小计	10	295,177,792.33
经营活动产生的现金流量净额	11	-26,509,465.07
二、投资活动产生的现金流量：	12	
收回投资收到的现金	13	-
取得投资收益收到的现金	14	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15	726,366.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	
收到其他与投资活动有关的现金	17	
投资活动现金流入小计	18	726,366.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	
投资支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付其他与投资活动有关的现金	22	
投资活动现金流出小计	23	-
投资活动产生的现金流量净额	24	726,366.46
三、筹资活动产生的现金流量：	25	
吸收投资收到的现金	26	
取得借款所收到的现金	27	29,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28	35,615.90
筹资活动现金流入小计	29	29,035,615.90
偿还债务支付的现金	30	1,794,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	1,539,172.67
支付其他与筹资活动有关的现金	32	
筹资活动现金流出小计	33	3,333,172.67
筹资活动产生的现金流量净额	34	25,702,443.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	
五、现金及现金等价物净增加额	36	-80,655.38
加：期初现金及现金等价物余额	37	16,127,551.81
六、期末现金及现金等价物余额	38	16,046,896.43



合并现金流量表(补充)

2023年12月31日

编制单位: 深圳市启泰建设集团有限公司

单位: 元

补充资料	本期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	1,241,884.06
加: 计提的资产减值准备	
固定资产折旧	2,748,770.44
无形资产摊销	403,814.88
长期待摊费用摊销	-
待摊费用减少(减: 增加)	
预提费用增加(减: 减少)	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	
固定资产报废损失	
财务费用	1,503,556.77
投资损失(减: 收益)	-
递延税款贷项(减: 借项)	
存货的减少(减: 增加)	19,149,954.69
经营性应收项目的减少(减: 增加)	58,558,046.89
经营性应付项目的增加(减: 减少)	-110,110,715.81
其他	-4,776.99
经营活动产生的现金流量净额	-26,509,465.07
2、不涉及现金收支的以投资和筹资活动	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物增加情况	
现金的期末余额	16,046,896.43
减: 现金的期初余额	16,127,551.81
加: 现金等价物的期末余额	
减: 现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物的净增加额	-80,655.38



## 深圳市启泰建设集团有限公司

### 合并合并财务报表附注

2023 年度

编制单位：深圳市启泰建设集团有限公司

金额单位：人民币元

#### 一、 公司的基本情况

深圳市启泰建设集团有限公司（以下简称“本公司”）于 2003 年 6 月 5 日出资设立，领取深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 9144030075047415XA 号的企业法人营业执照，注册资本为 21500 万元，实收资本 21500 万元。注册地址：深圳市南山区南山街道南光路以西桂庙路以北阳光里雅居裙楼 214. 215. 216. 316. 317. 318. 319。

法定代表人：陈坚生。

经营项目：一般经营项目是：房屋建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、城市园林绿化叁级、水利水电工程总承包贰级、城市及道路照明工程专业承包贰级、管道工程专业承包叁级、土石方工程专业承包叁级（以上需取得建筑资质证书后方可经营）；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营；国内贸易代理；贸易代理；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑砌块制造；砖瓦制造；建筑砌块销售；建筑用石加工；门窗制造加工；建筑防水卷材产品销售；建筑工程用机械销售；建筑工程机械与设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；砼结构构件销售；砼结构构件制造；楼梯制造；选矿（除稀土、放射性矿产、钨）；选矿；矿山机械制造；地质勘查专用设备制造；矿山机械销售；地质勘查专用设备销售；矿物洗选加工；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；金属材料销售；金属加工机械制造；通用设备制造（不含特种设备制造）；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；工程和技术研究和试验发展；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；集成电路芯片设计及服务；海洋工程装备研发；细胞技术研发和应用；石油天然气技术服务；新材料技术研发；集成电路芯片及产品制造；集成电路芯片及产品销售；信息技术咨询服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；人工智能公共服务平台技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；环保咨询服务；资源再生利用技术研发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：普通货运。房地产开发经营。（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、 合并财务报表的编制基础

本公司执行财政部颁布的《企业会计准则》及其后续规定。

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制合并财务报表。编制符合企业会计准则要求的合并财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

## 三、 遵循企业会计准则的声明

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

## 四、 公司主要会计政策和会计估计

### （一） 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### （三） 记账基础

本公司以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告，并采用借贷记账法记账。

### （四） 计量属性

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

### （五） 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制合并现金流量表时所确定的现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### （六） 外币业务

本公司对发生的外币业务，采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折合为人民币记账。合并资产负债表日，外币货币性项目按中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益，除属于与符合资本化条件资产有关的借款产生的汇



兑损益，予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，不改变其记账本位币金额。

## （七）金融工具

### 1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

本公司的金融资产为应收款项。

本公司应收款项（包括应收账款和其他应收款等）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收账款列为坏账损失。

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若本公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若本公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司根据经营情况，按扣除应收出口退税、关联方款项、本公司员工暂借款及存放其他单位的押金、保证金（若有证据表明该等应收款项存在减值，则采用个别认定法计提坏账准备）后的应收款项以账龄为风险特征划分信用风险组合，确定计提比例如下：

账 龄	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
计提比例	5%	10%	30%	50%	80%	100%

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

## （八）存货

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的库存商品。

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时，采用加权平均法或个别计价法确定发出存货的实际成本。

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。本公司定期对存货进行清查，盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

合并资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单个（或类别）存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

## （九）固定资产

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。



本公司固定资产按成本进行初始计量。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类 别	预计使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20 年	4.75%
机器设备	10 年	9.50%
电子及其他设备	3 年	31.67%
运输工具	4 年	23.75%
办公设备	5 年	19.00%

合并资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### （十）借款费用

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

#### （十一）应付职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费、职工教育经费、非货币性福利、辞退福利和其他与获得职工提供的服务相关的支出。在职工提供服务的会



计期间，本公司将应付的职工薪酬确认为负债，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本、资产成本及当期损益。

## （十二）收入

是指本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

一，本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

二，当本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，本公司应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：(1)合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；(2)该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务(以下简称“转让商品”)相关的权利和义务；(3)该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；(4)该合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；(5)本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。在合同开始日即满足前款条件的合同，本公司在后续期间无需对其进行重新评估，除非有迹象表明相关事实和情况发生重大变化。合同开始日通常是指合同生效日。

三，在合同开始日不符合本准则第五条规定的合同，本公司应当对其进行持续评估，并在其满足本准则第二条规定时按照该条的规定进行会计处理。对于不符合本准则第二条规定的合同，本公司只有在不再负有向客户转让商品的剩余义务，且已向客户收取的对价无需退回时，才能将已收取的对价确认为收入；否则，应当将已收取的对价作为负债进行会计处理。没有商业实质的非货币性资产交换，不确认收入。

四，本公司与同一客户(或该客户的关联方)同时订立或在相近时间内先后订立的两份或多份合同，在满足下列条件之一时，应当合并为一份合同进行会计处理：(1)该两份或多份合同基于同一商业目的而订立并构成一揽子交易。(2)该两份或多份合同中的一份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。(3)该两份或多份合同中所承诺的商品(或每份合同中所承诺的部分商品)构成本准则第九条规定的单项履约义务。

五，本公司应当区分下列三种情形对合同变更分别进行会计处理：

(1)合同变更增加了可明确区分的商品及合同价款，且新增合同价款反映了新增商品单独售价的，应当将该合同变更部分作为一份单独的合同进行会计处理。(2)合同变更不属于本条(1)规定的情形，且在合同变更日已转让的商品或已提供的服务(以下简称“已转让的商品”)与未转让的商品或未提供的服务(以下简称“未转让的商品”)之间可明确区分的，应当视为原合同终



止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理。

(3)合同变更不属于本条(1)规定的情形，且在合同变更日已转让的商品与未转让的商品之间不可明确区分的，应当将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，应当在合同变更日调整当期收入。本准则所称合同变更，是指经合同各方批准对原合同范围或价格作出的变更。

六，合同开始日，本公司应当对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，然后，在履行了各单项履约义务时分别确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。履约义务既包括合同中明确的承诺，也包括由于本公司已公开宣布的政策、特定声明或以往的习惯做法等导致合同订立时客户合理预期本公司将履行的承诺。本公司为履行合同而应开展的初始活动，通常不构成履约义务，除非该活动向客户转让了承诺的商品。本公司向客户转让一系列实质相同且转让模式相同的、可明确区分商品的承诺，也应当作为单项履约义务。转让模式相同，是指每一项可明确区分商品均满足本准则第八条规定的、在某一时段内履行履约义务的条件，且采用相同方法确定其履约进度。

七，本公司向客户承诺的商品同时满足下列条件的，应当作为可明确区分商品：

(1)客户能够从该商品本身或从该商品与其他易于获得资源一起使用中受益；

(2) 本公司向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺可单独区分。下列情形通常表明本企业向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺不可单独区分：1. 本公司需提供重大的服务以将该商品与合同中承诺的其他商品整合成合同约定的组合产出转让给客户。2.该商品将对合同中承诺的其他商品予以重大修改或定制。3.该商品与合同中承诺的其他商品具有高度关联性。

八，满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(一)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

(二)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。(三) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。具有不可替代用途，是指因合同限制或实际可行性限制，企业不能轻易地将商品用于其他用途。

有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，是指在由于客户或其他方原因终止合同的情况下，本公司有权就累计至今已完成的履约部分收取能够补偿其已发生成本和合理利润的款项，并且该权利具有法律约束力。

九，对于在某一时段内履行的履约义务，本公司应当在该段时间内按照履约进度确认收入，



但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司应当考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。其中，产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度；投入法是根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度。对于类似情况下的类似履约义务，本公司应当采用相同的方法确定履约进度。

当履约进度不能合理确定时，企业已经发生的成本预计能够得到补偿的，应当按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

十、对于在某一时点履行的履约义务，本公司应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司应当考虑下列迹象：(1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。(2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。(3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。(4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。(5) 客户已接受该商品。(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

### (十三) 所得税

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

在合并资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

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



五、 会计政策变更、会计估计变更以及重大前期差错更正的说明

(一) 报告期会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

(二) 报告期会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(三) 重大前期差错更正

本报告期未发生重大前期会计差错更正。

六、 税项

本公司主要的应纳税项列示如下：

(一) 流转税及附加税费

税目	纳税（费）基础	税（费）率
增值税	商品销售增值额	3%、9%
城建税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%

(二) 企业所得税

本公司适用的企业所得税税率为 25%。

(三) 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

七、 合并财务报表主要项目注释

1、货币资金：

项 目	金 额
现 金	152,149.87
银行存款	15,894,746.56
合 计	<u>16,046,896.43</u>



**2、应收账款：**

账 龄	占总额比例	金 额
一年以上	100%	2,891,648.78
合 计	100%	2,891,648.78

其中大额明细如下：

单位名称	金 额
分包工程	2,891,647.77
广东永盛消防器材有限公司	1.00
深圳市益源润建材有限公司	0.01

**3、预付账款：**

账 龄	占总额比例	金 额
一年以上	100%	3,129,554.76
合 计	100%	3,129,554.76

其中大额明细如下：

单位名称	金 额
集泰产业园	1,155,740.00
预付工程款	703,400.00

**4、其他应收款：**

账 龄	占总额比例	金 额
一年以上	100%	316,305,145.80
合 计	100%	316,305,145.80

其中大额明细如下：

单位名称	金 额
深圳市宏兴达装饰有限公司	196,500,000.00
集泰环保	12,500,000.00
淳诚置业	18,470,000.00
深圳市鸿盛建设工程有限公司	12,100,000.00

**5、存 货**

项 目	金 额
工程施工	85,828,828.16
合 计	85,828,828.16

以上存货由本企业自行盘点，未经深圳民生会计师事务所（普通合伙）抽查。



**6、长期股权投资：**

被投资公司名称	投资性质	占被投资公司注册资本的比例	投资金额
江苏集泰置业投资有限公司	股权投资	20%	10,000,000.00
深圳市淳诚置业发展有限公司	股权投资	40%	18,000,000.00
深圳市盈润达建材租赁有限公司（改名深圳市启泰材料供应链有限公司）	股权投资	100%	4,900,000.00
合 计			<u>32,900,000.00</u>

**7、固定资产及其累计折旧：**

(1) 固定资产原值	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
办公设备	2,906,043.66	53,540.83	0.00	2,959,584.49
运输设备	8,145,190.39	0.00	469,907.29	7,675,283.10
机械设备	4,587,724.95	0.00	310,000.00	4,277,724.95
房屋及建筑物	139,040,979.19	0.00	0.00	139,040,979.19
合 计	<u>154,679,938.19</u>	<u>53,540.83</u>	<u>779,907.29</u>	<u>153,953,571.73</u>
(2) 固定资产折旧				
办公设备	2,679,080.54	72,962.89	0.00	2,752,043.43
运输设备	7,793,509.04	0.00	726,419.88	7,067,089.16
机械设备	4,341,334.38	0.00	227,157.81	4,114,176.57
房屋及建筑物	10,888,155.74	3,629,385.24	0.00	14,517,540.98
合 计	<u>25,702,079.70</u>	<u>3,702,348.13</u>	<u>953,577.69</u>	<u>28,450,850.14</u>
(3) 固定资产净值	<u>128,977,858.49</u>			<u>125,502,721.59</u>

**8、无形资产：**

类别	原始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末余额
金蝶软件	21,367.52	0.00		0.00	0.00
土地使用权	14,941,149.08	13,729,704.52		403,814.88	13,325,889.64
合 计	<u>14,962,516.60</u>	<u>13,729,704.52</u>			<u>13,325,889.64</u>

**9、短期借款：**

债权人	金 额
宁波银行 3429	30,000,000.00
合 计	<u>30,000,000.00</u>

**10、应付账款：**

主要单位名称	金 额
工程款	22,090,910.20



材料设备款	67,498,070.81
明珠道改造工程	23,340,055.17
龙岗区优质饮用水入户工程	7,335,033.09
集泰产业园	6,340,035.23
南山区第二阶段优质饮用水入户工程	5,782,169.25
观澜河	2,012,748.79
龙华二标	1,744,868.19
北山工业区工程	1,556,363.23
其他	25,194,752.49
合 计	<u>162,895,006.45</u>

### 11、预收账款：

主要单位名称	金 额
自营工程	18,752,172.01
合 计	<u>18,752,172.01</u>

### 12、应交税费：

税 目	期初金额	本期应交数	本期已交数	年末未交数
增值税	557,358.15	4,291,857.42	3,893,708.30	955,507.27
环境保护税	3,769.98	8,745.97	8,954.78	3,561.17
城市维护建设税	40,024.01	379,158.33	352,283.17	66,899.17
教育费附加	17,153.16	162,496.42	149,830.57	29,819.01
地方教育费附加	11,435.44	108,330.95	101,800.26	17,966.13
企业所得税	19,452.26	423,619.96	236,726.07	206,346.15
个人所得税	12,838.40	58,612.30	66,195.10	5,255.60
印花税	2,033.79	99,881.56	92,654.49	9,260.86
简易计税	14,413.69	22,322,269.17	22,336,487.50	195.36
房产税	0.00	1,293,449.88	0.00	1,293,449.88
城镇土地使用税	0.00	1,351,267.46	57,817.58	-1,293,449.88
合 计	<u>678,478.88</u>			<u>1,294,810.72</u>

### 13、应付职工薪酬：

主要单位名称	金 额
工资	675,338.19
社会保险	16,919.58
住房公积金	722.00
合 计	<u>692,979.77</u>



**14、其他应付款：**

主要单位名称	金 额
深圳市启泰建设集团有限公司泗洪分公司	31,174,500.00
深圳市锋显投资有限公司	6,200,000.00
深圳市新豪建筑劳务有限公司	1,000,000.00
深圳市万达建筑工程有限公司	1,000,000.00
明珠道改造工程	1,000,000.00
其他	87,218,702.15
合 计	<u>127,593,202.15</u>

**15、长期借款：**

债 权 人	金 额
长期借款	27,209,000.00
合 计	<u>27,209,000.00</u>

**16、实收资本：**

投 资 单 位	注 册 金 额		实 收 资 本	
	金 额	比 例	金 额	比 例
深圳市集泰环保投资有限公司	109,650,000.00	51%	109,650,000.00	51%
陈坚生	105,350,000.00	49%	105,350,000.00	49%
合 计	<u>215,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>215,000,000.00</u>	<u>100%</u>

**17、主营业务收入及成本：**

项 目	主营业务收入	主营业务成本
一般销售	251,486,877.45	237,358,873.10
合 计	<u>251,486,877.45</u>	<u>237,358,873.10</u>

**18、税金及附加：**

项 目	金 额
印花税	147,080.13
附加税费	395,758.59
车船税	13,852.31
环境保护税	8,745.97
土地使用税	57,817.58
城建税	197,732.20
地方教育费附加	56,494.91
房产税	1,293,449.88
合 计	<u>2,170,931.57</u>



**19、管理费用：**

项 目	金 额
职工薪酬	6,209,003.11
折旧	452,810.02
办公费	146,817.70
差旅费	28,116.21
市内公交车费	10,448.06
车辆使用费	440,918.94
业务招待费	614,630.68
咨询顾问费	105,921.91
物业服务及水电费	29,161.37
技术服务费	27,409.27
招聘服务费	406.00
会员费	21,779.00
无形资产摊销	403,814.88
劳保费	2,264.95
残保金	43,575.26
合 计	<u>8,537,077.36</u>

**20、财务费用：**

项 目	金 额
利息支出	1,550,417.44
利息收入	-55,057.69
金融机构手续费	8,197.02
合 计	<u>1,503,556.77</u>

**八、或有事项**

截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司无应披露未披露的重大或有事项。

**九、重大承诺事项**

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

**十、合并资产负债表日后事项的非调整事项**

截止合并财务报表日，本公司无应披露未披露的重大合并资产负债表日后事项中的非调整事项。



十一、其他重要事项

截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司无应披露未披露的其他重要事项。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

深圳市启泰建设集团有限公司

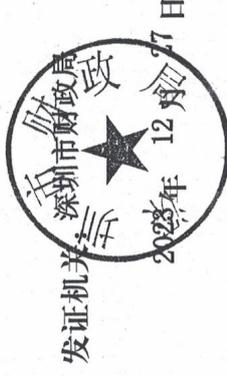
2023 年 12 月 31 日



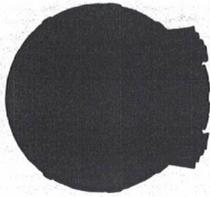
证书序号: 0021197

### 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: 深圳民生会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李德元

主任会计师:

经营场所: 深圳市罗湖区南湖街道嘉南社区嘉宾路2003号阳光酒店B座809

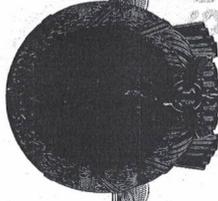
组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470083

批准执业文号: 深财会[2005]8号

批准执业日期: 2005年1月24日





SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300771609682K



名称 深圳民生会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 李德元

成立日期 2005年02月01日

主要经营场所 深圳市罗湖区南湖街道嘉南社区嘉宾路  
2003号阳光酒店B座809



**重要提示**

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

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

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



登记机关

2023年2月26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

4.投标人 2021、2022、2023 年纳税情况

投标人纳税情况一览表

投标人名称	深圳市启泰建设集团有限公司		
年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
年度纳税额	450.111453 万元	598.396700 万元	719.474544 万元
总纳税额	1767.982697 万元		
备注			

注：投标人须按照表中顺序提供近3年（2021、2022、2023年度）纳税证明（税务部门开具）原件扫描件，原件备查。

# 深圳市启泰建设集团有限公司——2021 年度纳税证明

## 纳税证明

深税纳证〔2022〕123084号

深圳市启泰建设集团有限公司(统一社会信用代码 9144030075047415XA) 在2021年1月1日至2021年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

### 一、已缴税费情况:

单位: 元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	57,817.58	0
2	城市维护建设税	255,558.47	0
3	企业所得税	161,205.65	0
4	印花税	114,653.1	0
5	车船税	739.36	0
6	教育费附加	109,525.08	0
7	增值税	3,650,835.36	0
8	地方教育附加	73,016.69	0
9	残疾人就业保障金	45,553.66	0
10	环境保护税	32,209.58	0
	合计	4,501,114.53	0
	其中, 自缴税款	4,273,019.1	

以上自缴税费, 按所属期统计如下: 2020年612,416.64元, 2021年3,888,697.89元。

### 二、已退税费情况

(一) 出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整), 未包含在上表的“自缴税费”中。

(二) 除出口退税以外的各类退税费0元(零圆整), 已在上表的“自缴税费”中扣减。

### 三、欠缴税费情况

截至2022年1月24日, 欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: [shenzhen.chinatax.gov.cn](http://shenzhen.chinatax.gov.cn) 咨询电话: 0755 12366

文书凭证序号: 522201244032249812



# 深圳市启泰建设集团有限公司——2022 年度纳税证明

## 纳税证明

深税纳证(2023)154474号

深圳市启泰建设集团有限公司(统一社会信用代码:9144030075047415XA)在2022年1月1日至2022年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

### 一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	57,817.58	0
2	城市维护建设税	292,245.48	0
3	企业所得税	898,351.7	0
4	印花税	65,726.94	0
5	教育费附加	125,248.06	0
6	增值税	4,174,935.27	0
7	房产税	215,574.98	0
8	地方教育附加	83,498.7	0
9	残疾人就业保障金	48,183.2	0
10	环境保护税	22,385.09	0
	合计	5,983,967	0
	其中,自缴税款	5,727,037.04	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2021年1,241,970.98元,2022年4,741,996.02元。

### 二、已退税情况

- (一)出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。  
(二)除出口退税以外的各类退税0元(零圆整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

### 三、欠缴税费情况

截至2023年2月13日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522302132905869522



# 深圳市启泰建设集团有限公司——2023 年度纳税证明

## 纳税证明

深税纳证（2024）248731号

深圳市启泰建设集团有限公司(统一社会信用代码:9144030075047415XA)在2023年1月1日至2023年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

### 一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	43,363.19	0
2	城市维护建设税	352,283.16	0
3	企业所得税	236,726.07	0
4	印花税	141,983.98	0
5	车船税	627.75	0
6	教育费附加	150,978.51	0
7	增值税	5,032,616.7	0
8	房产税	1,077,874.9	0
9	地方教育附加	100,652.32	0
10	残疾人就业保障金	48,684.08	0
11	环境保护税	8,954.78	0
	合计	7,194,745.44	0
	其中,自缴税款	6,894,430.53	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2022年494,780.17元,2023年6,699,965.27元。

### 二、已退税情况

(一)出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。

(二)除出口退税以外的各类退税费230,029.37元(贰拾叁万零贰拾玖圆叁角柒分),已在上表的“自缴税费”中扣减。

### 三、欠缴税费情况

截至2024年2月29日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522402295622442495



## 5.投标人 2019 年 11 月 1 日以来承接类似项目业绩情况

投标人 2019 年 11 月 1 日以来承接类似项目业绩情况一览表

序号	工程项目名称	工程规模与工程特征	合同额(万元)	在建项目提供合同签订时间/ 竣工项目提供竣工日期	工程所在地
1	泰福名苑(不含桩基)	主体以上等工程(含装饰装修等)	22939.72	竣工日期:2020.10.12	宝安区
2	泰福公寓(不含桩基)	主体以上等工程(含装饰装修等)	20092.96	竣工日期:2020.10.12	宝安区
3	南山街道南山村西区综合治理(简化招标)	综合治理(含装饰装修等)	3601.1952	竣工日期:2024.6.27	南山区
4	福田区竹园小学改扩建工程	改扩建工程(含装饰装修等)	4708.597851	竣工日期:2020.8.20	福田区
5	泰福公寓和泰福名苑公共部分装修工程	装修工程	488.244997	竣工日期:2024.6.12	宝安区
6	明珠道改造工程北段(永安路—盐田路)(施工)	市政道路	32471.262991	竣工日期:2023.1.6	盐田区
7	南山区第二阶段优质饮用水入户工程(二期)施工总承包(III标段)(快速发包)	饮用水入户	11200.96	竣工日期:2024.9.13	南山区
8	集泰工业厂区桩基及主体以上工程	桩基及主体以上工程(含装饰装修)	13104.243	竣工日期:2019.4.12	龙华新区
9	北山工业区配套宿舍及边坡治理工程(施工)	宿舍及边坡治理工程	4558.666828	合同签订时间:2017.9.1	盐田区
10	特力-吉盟黄金产业园升级改造04地块项目翠绿珠宝大厦	主体建筑工程	12594.5095	竣工日期:2017.6.2	罗湖区

	主体建筑工程				
--	--------	--	--	--	--

注：

1、投标人须按表中业绩顺序提供业绩证明资料，业绩证明资料要求如下：

（1）如提供的业绩为在建项目业绩（时间以合同签订时间为准）：投标人须提供合同关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页等页面。如合同无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料；若未附证明材料或以上材料（合同、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担；

（2）如提供的业绩为竣工项目业绩（以竣工验收报告中所载明的日期为准）：投标人须提供合同、竣工验收报告关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页等页面；竣工验收报告关键页是指竣工验收报告首页、含工程造价的内页、验收结论签字页等页面。如合同、竣工验收报告无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料，若未附证明材料或以上材料（合同、竣工验收报告、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担；

2、业绩数量上限为5项，若超过5项，招标人在清标时仅考虑表中的前5项。

业绩一：泰福名苑（不含桩基）

## 泰福名苑总承包中标通知书

深圳市启泰建设集团有限公司：

我单位开发的泰福名苑（不含桩基）总承包，经公司评标委员会评定及总公司领导决定，现确定贵单位中标，请收到本通知书3天内，到我单位签订建设工程施工合同。

特此通知！

招标单位（盖章）：深圳市集泰实业发展有限公司

日期：2019年11月27日



# 建筑工程施工许可证

工程编号: 2018-440306-70-03-71820203

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本  
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关 深圳市宝安区住房建设局

日期 2020-01-01



证书序列号: 2020-0120

建设单位	深圳市福围股份合作公司,深圳市集泰实业发展有限公司		
工程名称	泰福名苑(不含桩基)		
建设地址	深圳市宝安区航城街道广深西側,航成一路北側		
建设规模	67035.65 平方米	合同价格	22939.72 万元
设计单位	北京森磊源建筑规划设计有限公司,深圳市燃气工程设计有限公司		
施工单位	深圳市启泰建设集团有限公司		
监理单位	深圳市大创建设监理咨询有限公司		
合同开工日期	2019-12-15	合同竣工日期	2021-06-30
备注	项目经理: 姚少雄 注册证书号: 粤2441515053433 项目总监: 李春 注册证书号: 44001385 范围: 钢筋混凝土装饰装修工程,通风,建筑给排水及供电,建筑电气工程,综合布线系统,弱电及防水工程,建筑节能,消防工程,室外环境,燃气工程;		
变更登记			

#### 注意事项:

- 一. 本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二. 未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三. 建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四. 本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办延期手续,不办延期或延期次数,时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五. 凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

正本

工程编号: \_\_\_\_\_

合同编号: \_\_\_\_\_

## 深圳市建设工程

# 施工(单价)合同

(适用于非招标工程固定单价施工合同)



工程名称: 泰福名苑(不含桩基) \_\_\_\_\_

工程地点: 深圳市宝安区航城街道广深西侧、凯成一路北侧

发 包 人: 深圳市福围股份合作公司/ \_\_\_\_\_

深圳市集泰实业发展有限公司 \_\_\_\_\_

承 包 人: 深圳市启泰建设集团有限公司 \_\_\_\_\_

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市福田区股份合作公司/深圳市集泰实业发展有限公司

承包人(全称): 深圳市启泰建设集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011修正)》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,发包人和承包人就本工程施工事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

### 一、工程概况

工程名称: 泰福名苑(不含桩基)

工程地点: 深圳市宝安区航城街道广深西侧,凯成一路北侧

核准(备案)证编号: \_\_\_\_\_

工程规模及特征: 项目用地面积 12002.5 m<sup>2</sup>, 总建筑面积为 68488.23 m<sup>2</sup>。拟建建筑物为三栋住宅楼和一栋幼儿园。

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

### 二、工程承包范围

所有本工程范围内的主体结构(含混凝土等)、装饰装修、屋面及防水、室内外给排水、电气(含高低压配电)、消防、智能化(含综合布线系统等)、通风、燃气及室外环境工程(含园林绿化等)等工程,具体详见图纸。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程	长: 米; 宽: 米; 高: 米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程	长: 米 宽: 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程	长: 米 宽: 米 高: 米

<input type="checkbox"/> 桥梁工程                      座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程 长： 米 宽： 米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程 长： 米 宽： 米 高： 米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程                      座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/> 绿化工程                      米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程                      米	<input type="checkbox"/> 燃气工程                      米
<input type="checkbox"/> 其它:	

2. 房屋建筑及配套专业工程：(在□内打√，并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 ( <input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土方 <input type="checkbox"/> 其它 _____ );		
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 ( <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它 _____ );		
<input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 ( <input type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙： 平方米 <input type="checkbox"/> 其它 _____ );		
<input type="checkbox"/> 通风与空调 ( <input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它 _____ );		
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及采暖 ( <input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它 _____ );		
<input type="checkbox"/> 建筑电气工程 ( <input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它 _____ );		
<input type="checkbox"/> 智能建筑	( <input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它 _____ );	
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 ( <input type="checkbox"/> 室外设施 _____ <input type="checkbox"/> 附属建筑 _____ <input type="checkbox"/> 室外环境 _____ )。		
<input type="checkbox"/> 燃气工程 ( 户数： _____ ; 庭院管： _____ 米 )		

3. 二次装饰装修工程：(在□内打√，并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input type="checkbox"/> 通风与空调 ( <input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它 _____ );				
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及采暖 ( <input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它 _____ );				
<input type="checkbox"/> 智能建筑 ( <input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它 _____ );				

□其它：

#### 4. 其他工程

无

### 三、合同工期

计划开工日期：2019年12月15日，具体以开工令为准；

计划竣工日期：2021年6月30日；

合同工期总日历天数199天。

定额工期总日历天数 / 天。

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

### 四、质量标准

本工程质量标准：合格

### 五、签约合同价

人民币（大写）贰亿贰仟玖佰叁拾玖万柒仟贰佰零柒元玖角叁分（¥229397207.93元）；

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写）陆佰肆拾捌万捌仟捌佰零捌元贰角陆分（¥6488808.26元）；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）（¥）元；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）（¥）元；

(4) 暂列金额：

人民币（大写）（¥）元。

### 六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款2.1款的规定一致：

(1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；

- (2)本合同第一部分的协议书;
- (3)本合同第四部分的补充条款;
- (4)本合同第三部分的专用条款;
- (5)本合同第二部分的通用条款;
- (6)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (7)图纸和技术规格书;
- (8)经确认的预算书或工程报价单;
- (9)发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

## 七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 八、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。
2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工,确保工程质量和安全,不进行转包及违法分包,并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任,并履行本合同所约定的全部义务。
3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

## 九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2019 年 12 月 1 日;

订立地点: 深圳市福田区益田路 6013 号江苏大厦 A 座 5 楼

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章 后成立。

本合同一式 伍 份,均具有同等法律效力,发包人执 叁 份,承包人执 贰 份。

发包人：(公章)  
法定代表人或其委托代理人：  
(签字)

组织机构代码：\_\_\_\_\_   
地址：\_\_\_\_\_  
邮政编码：\_\_\_\_\_  
法定代表人：\_\_\_\_\_  
委托代理人：\_\_\_\_\_  
电话：\_\_\_\_\_  
传真：\_\_\_\_\_  
电子信箱：\_\_\_\_\_  
开户银行：\_\_\_\_\_  
账号：\_\_\_\_\_

发包人：(公章)  
法定代表人或其委托代理人：  
(签字)

组织机构代码：\_\_\_\_\_   
地址：\_\_\_\_\_  
邮政编码：\_\_\_\_\_  
法定代表人：\_\_\_\_\_  
委托代理人：\_\_\_\_\_  
电话：\_\_\_\_\_  
传真：\_\_\_\_\_  
电子信箱：\_\_\_\_\_  
开户银行：\_\_\_\_\_  
账号：\_\_\_\_\_

承包人：(公章)  
法定代表人或其委托代理人：  
(签字)

组织机构代码：\_\_\_\_\_   
地址：\_\_\_\_\_  
邮政编码：\_\_\_\_\_  
法定代表人：\_\_\_\_\_  
委托代理人：\_\_\_\_\_  
电话：\_\_\_\_\_  
传真：\_\_\_\_\_  
电子信箱：\_\_\_\_\_  
开户银行：\_\_\_\_\_  
账号：\_\_\_\_\_



# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 泰福名苑

验收日期： 2022年10月12日

建设单位（盖章）：深圳市集泰实业发展有限公司  
深圳市福围股份合作公司



## 填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。

## 一、工程概况

项目编号	JZ20180685	项目代码	440306005001GB00475
项目名称	泰福名苑	项目曾用名	福围股份公司置换地块一(03-28-1)
工程地点	深圳市宝安区航城街道广深西侧、凯成一路北侧		
建筑面积	67502.56 m <sup>2</sup>	工程造价	27553.437 (万元)
结构类型	框剪	层数	地上: 1栋21层, 2栋21层, 3栋17层, 4栋3层 地下: 2层
立项批准文号	深宝安发改备案(2019)0058号	宗地号	A126-0680
用地规划许可证号	BA-2019-0088	工程规划许可证号	BA-2020-0007(改1)
施工许可证号	2019-0256、2019-1684、2020-0120	监理许可证号	/
开工日期	2019.05.06	验收日期	2022.10.12
监督单位	深圳市宝安区住房和建设事务中心	监督编号	2018-440306-70-03-71820201-01
建设单位	深圳市集泰实业发展有限公司/深圳市福围股份合作公司		
勘察单位	深圳市南华岩土工程有限公司		
设计单位	北京森磊源建筑规划设计有限公司/深圳市燃气工程设计有限公司		
总包单位	深圳市启泰建设集团有限公司		
承建单位(土建)	深圳市启泰建设集团有限公司		
承建单位(设备安装)	深圳市启泰建设集团有限公司		
承建单位(装修)	深圳市启泰建设集团有限公司		
监理单位	深圳市精筑工程咨询有限公司/深圳市燃气工程监理有限公司		
施工图审查单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司		

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1 验收组

组长	姜爱丽
副组长	袁玉新
组员	周含韬、陈建华、蔡浩然、曾晓芝、姚少雄

#### 2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	姚少雄	周伟文、陈义秋、欧建锋
建设设备安装工程	姚少雄	周伟文、陈义秋、欧建锋
工程质控资料	姚少雄	周伟文、陈义秋、欧建锋、

### (二) 验收程序

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

### 三、工程质量评定

单位工程：泰福名苑项目

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核实符合要求 8 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要 8 项 经核实符合要求 8 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 23 项，其中： 评价为“好”的 21 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 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 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 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 16 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 1 项
建筑电气	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
建筑节能	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 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 27 项，其中： 评价为“好”的 25 项 评价为“一般”的 2 项
电梯	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 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 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
燃气	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	袁亮	深圳前海世纪城有限公司		1392820100	袁亮
2	袁立新	福围股份			袁立新
3	曹晓莹	集泰实业			曹晓莹
4	蔡浩然	森磊源			蔡浩然
5	周伟文	启泰			周伟文
6	欧建锋	启泰			欧建锋
7	周金中	精筑			周金中
8	张斌	燃气工程监理			张斌
9	南时楠	燃气工程设计			南时楠
10	于刚	粤安燃气			于刚
11	黄剑峰	森磊源			黄剑峰
12	姚子强	启泰			姚子强
13	陈文秋	深圳市燃气集团股份有限公司		1602697094	陈文秋
14	陈文秋	启泰			陈文秋

## 五、工程档案核查情况

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

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

## 六、各专项验收结论

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

## 七、工程验收结论及备注

本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。

建设 单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为 2022 年 10 月 12 日)。	
	建设单位（公章）：  单位（项目）负责人： 	  2022 年 10 月 12 日
	监理单位（公章）：  总监理工程师：  2022 年 10 月 12 日	设计单位（公章）：  单位（项目）负责人：  2022 年 10 月 12 日
	施工单位（公章）：  单位（项目）负责人：  2022 年 10 月 12 日	勘察单位（公章）：  单位（项目）负责人：  2022 年 10 月 12 日

2022年10月12日

2022年10月12日

2022年10月12日

2022年10月12日

业绩二：泰福公寓（不含桩基）

正本

工程编号：\_\_\_\_\_

合同编号：\_\_\_\_\_

## 深圳市建设工程

# 施工(单价)合同

(适用于非招标工程固定单价施工合同)

工程名称：泰福公寓（不含桩基）

工程地点：深圳市宝安区航城街道广深西侧、凯成一路北侧

发 包 人：深圳市福围股份合作公司/

深圳市集泰实业发展有限公司

承 包 人：深圳市启泰建设集团有限公司

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市福围股份合作公司/深圳市集泰实业发展有限公司

承包人(全称): 深圳市启泰建设集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011修正)》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,发包人和承包人就本工程施工事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

### 一、工程概况

工程名称: 泰福公寓(不含桩基)

工程地点: 深圳市宝安区航城街道广深西侧、凯成一路北侧

核准(备案)证编号: \_\_\_\_\_

工程规模及特征: 项目用地面积 6803.6 m<sup>2</sup>, 总建筑面积为 46797.81 m<sup>2</sup>。拟建建筑物为一栋公寓楼和一栋酒店。

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

### 二、工程承包范围

所有本工程范围内的主体结构(含混凝土等)、装饰装修、屋面及防水、室内外给排水、电气(含高低压配电)、消防、智能化(含综合布线系统等)、通风、燃气及室外环境工程(含园林绿化等)等工程,具体详见图纸。

#### 1. 市政公用及配套专业工程、其他工程: (在□内打√,并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程	长: 米; 宽: 米; 高: 米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程	长: 米 宽: 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程	长: 米 宽: 米 高: 米

<input type="checkbox"/> 桥梁工程                   座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程 长：米 宽：米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程 长：米 宽：米 高：米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程                   座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/> 绿化工程                   米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程                   米	<input type="checkbox"/> 燃气工程                   米
<input type="checkbox"/> 其它:	

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 （ <input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土方 <input type="checkbox"/> 其它_____）；		
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 （ <input checked="" type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它_____）；		
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 （ <input type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙：_____平方米 <input type="checkbox"/> 其它_____）；		
<input type="checkbox"/> 通风与空调 （ <input checked="" type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它_____）；		
<input type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖 （ <input checked="" type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input checked="" type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它_____）；		
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑电气工程 （ <input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它_____）；		
<input type="checkbox"/> 智能建筑	( <input checked="" type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____）；	
<input checked="" type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input checked="" type="checkbox"/> 建筑节能	<input checked="" type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 （ <input type="checkbox"/> 室外设施_____ <input type="checkbox"/> 附属建筑_____ <input checked="" type="checkbox"/> 室外环境_____）。		
<input checked="" type="checkbox"/> 燃气工程 （户数：_____；庭院管：_____米）		

3. 二次装饰装修工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input type="checkbox"/> 通风与空调 ( <input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它_____）；				
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 ( <input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它_____）；				
<input type="checkbox"/> 智能建筑 ( <input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____）；				

□其它：

#### 4. 其他工程

无

### 三、合同工期

计划开工日期：2019 年 12 月 15 日，具体以开工令为准；

计划竣工日期：2021 年 6 月 30 日；

合同工期总日历天数 199 天。

定额工期总日历天数 / 天。

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

### 四、质量标准

本工程质量标准：合格

### 五、签约合同价

人民币（大写） 贰亿零玖拾贰万玖仟伍佰玖拾捌元叁角 (¥200929598.3 元)；

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写） 伍佰伍拾玖万叁仟玖佰壹拾元捌角陆分 (¥5593910.86 元)；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） (¥ 元)；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写） (¥ 元)；

(4) 暂列金额：

人民币（大写） (¥ 元)。

### 六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

(1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；

(2) 本合同第一部分的协议书；

- (3)本合同第四部分的补充条款;
- (4)本合同第三部分的专用条款;
- (5)本合同第二部分的通用条款;
- (6)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (7)图纸和技术规格书;
- (8)经确认的预算书或工程报价单;
- (9)发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

## 七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 八、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。
2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工,确保工程质量和安全,不进行转包及违法分包,并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任,并履行本合同所约定的全部义务。
3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

## 九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2019 年 12 月 1 日;

订立地点: 深圳市福田区益田路 6013 号江苏大厦 A 座 5 楼

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章 后成立。

本合同一式 伍 份,均具有同等法律效力,发包人执 叁 份,承包人执 贰 份。

发包人：(公章)  
法定代表人或其委托代理人：  
(签字)

组织机构代码：\_\_\_\_\_  
地址：\_\_\_\_\_  
邮政编码：\_\_\_\_\_  
法定代表人：\_\_\_\_\_  
委托代理人：\_\_\_\_\_  
电话：\_\_\_\_\_  
传真：\_\_\_\_\_  
电子信箱：\_\_\_\_\_  
开户银行：\_\_\_\_\_  
账号：\_\_\_\_\_



发包人：(公章)  
法定代表人或其委托代理人：  
(签字)

组织机构代码：\_\_\_\_\_  
地址：\_\_\_\_\_  
邮政编码：\_\_\_\_\_  
法定代表人：\_\_\_\_\_  
委托代理人：\_\_\_\_\_  
电话：\_\_\_\_\_  
传真：\_\_\_\_\_  
电子信箱：\_\_\_\_\_  
开户银行：\_\_\_\_\_  
账号：\_\_\_\_\_



承包人：(公章)  
法定代表人或其委托代理人：  
(签字)

组织机构代码：\_\_\_\_\_  
地址：\_\_\_\_\_  
邮政编码：\_\_\_\_\_  
法定代表人：\_\_\_\_\_  
委托代理人：\_\_\_\_\_  
电话：\_\_\_\_\_  
传真：\_\_\_\_\_  
电子信箱：\_\_\_\_\_  
开户银行：\_\_\_\_\_  
账号：\_\_\_\_\_



# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 泰福公寓

验收日期： 2022年10月12日

建设单位（盖章）：深圳市集泰实业发展有限公司  
深圳市福围股份合作公司



## 填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。

## 一、工程概况

项目编号	JZ20180562	项目代码	440306005001GB00476
项目名称	泰福公寓	项目曾用名	福围股份公司置换地块二(03-32-1)
工程地点	深圳市宝安区航城街道广深西侧、凯成一路北侧		
建筑面积	46538.99 m <sup>2</sup>	工程造价	23987.97 (万元)
结构类型	框剪	层数	地上: 1 栋 26 层, 2 栋 18 层 地下: 2 层
立项批准文号	深宝安发改备案(2019)0059 号	宗地号	A126-0681
用地规划许可证号	BA-2019-0089	工程规划许可证号	BA-2019-0083
施工许可证号	2019-0255、2019-1607、2019-2023	监理许可证号	/
开工日期	2019.05.06	验收日期	2022.10.12
监督单位	深圳市宝安区住房和建设事务中心	监督编号	2018-440306-70-03-71820601-01
建设单位	深圳市集泰实业发展有限公司/深圳市福围股份合作公司		
勘察单位	深圳市南华岩土工程有限公司		
设计单位	北京森磊源建筑规划设计有限公司/深圳市燃气工程设计有限公司		
总包单位	深圳市启泰建设集团有限公司		
承建单位(土建)	深圳市启泰建设集团有限公司		
承建单位(设备安装)	深圳市启泰建设集团有限公司		
承建单位(装修)	深圳市启泰建设集团有限公司		
监理单位	深圳市精筑工程咨询有限公司/深圳市燃气工程监理有限公司		
施工图审查单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司		

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1 验收组

组长	姜爱丽
副组长	袁玉新
组员	周含韬、陈建华、蔡浩然、曾晓芝、王孝飞

#### 2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	王孝飞	周伟文、刘伟强
建设设备安装工程	王孝飞	周伟文、刘伟强
工程质控资料	王孝飞	周伟文、刘伟强

### (二) 验收程序

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

### 三、工程质量评定

单位工程：泰福公寓项目

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核实符合要求 8 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 2 项
建筑装饰装修	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核实符合要求 8 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 23 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 3 项
屋面	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 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 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 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 16 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 1 项
建筑电气	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
建筑节能	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 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 27 项，其中： 评价为“好”的 24 项 评价为“一般”的 3 项
电梯	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 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 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
燃气	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



## 五、工程档案核查情况

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

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

## 六、各专项验收结论

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

### 七、工程验收结论及备注

本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为 2022年 10月 12日)。 建设单位(公章):  单位(项目)负责人:  2022年 10月 12日	
监理单位(公章): 总监理工程师:	设计单位(公章): 单位(项目)负责人:	
施工单位(公章): 单位(项目)负责人:	勘察单位(公章): 单位(项目)负责人:	

竣工验收

7.11

监理单位

建设单位

## 业绩三：南山街道南山村西区综合治理（简化招标）

# 中标通知书

标段编号：2212-440305-04-01-896862001001

标段名称：南山街道南山村西区综合治理（简化招标）

建设单位：深圳市南山区南山街道办事处

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市启泰建设集团有限公司

中标价：3601.195200万元（净下浮率9.88%，暂定价3601.195200万元。）

中标工期：180

项目经理(总监)：曾志勇

本工程于 2023-04-18 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标， 2023-05-15 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：



招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)

日期：2023-05-16



查验码：6293873211999814 查验网址：<https://www.szgzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

工程编号：2212-440305-04-01-896862001001

合同编号：nscx-sg-01

## 深圳市建设工程

# 施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：南山街道南山村西区综合治理（简化招标）

工程地点：南山街道南山村

发 包 人：深圳市南山区南山街道办事处

承 包 人：深圳市启泰建设集团有限公司

2015 年版

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市南山区南山街道办事处

承包人(全称): 深圳市启泰建设集团有限公司

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

### 一、工程概况

工程名称: 南山街道南山村西区综合治理(简化招标)

工程地点: 深圳市南山区南山街道辖区内

核准(备案)证编号:  /

工程规模及特征: 项目总投资为 4886 万元,项目建设范围为南山区南山村西区,占地面积 76566 平方米,共有 473 栋建筑,工程建设内容主要包括弱电线路整治、消防系统整治,环境整治,雨污水口整治等。

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

### 二、工程承包范围

本次招标范围包括但不限于:弱电线路整治、消防系统整治,环境整治,雨污水口整治等。具体内容详见工程图纸及合同条款,承包单位不得拒绝执行为完成全部工程而须执行的不可或缺的附带工作。发包人保留调整发包范围的权利,承包人不得提出异议。

#### 1.市政公用及配套专业工程、其他工程:(在□内打√,并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程-----万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程-----米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程-长: -米; -宽: -米; 高: -米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程-----米-----
<input type="checkbox"/> 软基处理工程-----万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程-----立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程-----立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程-----立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程-----米	<input type="checkbox"/> 泵站工程-----平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程---长: --米-宽: --米	<input type="checkbox"/> 隧道工程--长: --米-宽: --米-高: --米

<input type="checkbox"/> 桥梁工程-----座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程--长: --米--宽: --米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程--长: --米--宽: --米--高: --米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程-----座----
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/> 绿化工程-----米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程-----米	<input type="checkbox"/> 燃气工程-----米
<input type="checkbox"/> 其它:	

**2.房屋建筑及配套专业工程:** (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

**3.二次装饰装修工程:** (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

**4.其他工程**

/

### 三、合同工期

计划开工日期：2023年6月18日（具体以开工令为准）；

计划竣工日期：2023年12月15日；

合同工期总日历天数180天。

招标工期总日历天数\_\_\_\_/\_\_\_\_天。

定额工期总日历天数\_\_\_\_/\_\_\_\_天。

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

2023年9月30日之前施工进度达到市城中村综合治理验收条件。

### 四、质量标准

本工程质量标准：达到国家、省、市及行业现行有关工程建设技术标准中的合格标准，上述标准约定不一致的，以要求较高者为准。

### 五、签约合同价

暂定合同价(大写)：叁仟陆佰零壹万壹仟玖佰伍拾贰元整

(小写)：36011952.00元

项目单价：以南山区造价站审定的施工图预算或招标控制价内的综合单价×(1-承包人承诺净下浮率9.88%)，确定结算综合单价。

所有其他费用(措施费、计日工等)除不可竞争费外均以南山区造价站审定施工图预算或招标控制价内的相关费用×(1-承包人承诺净下浮率9.88%)确定。

### 六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：

\_\_\_\_\_

工人工资款支付专用账户开户银行：

\_\_\_\_\_

工人工资款支付专用账户号：

---

## 七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

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

## 八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 九、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。
2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工,确保工程质量和安全,不进行转包及违法分包,并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任,并履行本合同所约定的全部义务。
3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

## 十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023年6月12日；

订立地点：深圳市南山区南山街道办事处

发包人和承包人约定本合同自合同签订后成立。

本合同一式玖份，均具有同等法律效力，发包人执伍份，承包人执肆份。

发包人：(公章)



法定代表人或其委托代理人：(签字)

陈生

承包人：(公章)



法定代表人或其委托代理人：(签字)

陈生  
44030500275568

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

开户银行：中国建设银行深圳金地支行

账号：\_\_\_\_\_

账号：44250100014500000616

市政基础设施工程

# 建设工程竣工验收报告

工程名称： 南山街道南山村西区综合治理（简化招标）

建设单位（公章）： 深圳市南山区南山街道办事处

竣工验收日期： 2024年6月27日

发出日期： 2024年6月27日



市政基础设施工程

填写说明

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
2. 填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
3. 工程竣工报告一式五份，建设单位、监督站、备案机关、施工单位及城建档案部门各持一份。



# 工程竣工验收实施情况

## (一) 验收组织

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

### 1. 验收组

组长	刘晓东、周毛沁艺
副组长	余亚军
组员	雷新财、曾志勇、王平、肖左峰、黄海忠

### 2. 专业组

专业组	组员
建筑工程（含消防、弱电工程）	庄锐敏、许煌、郑伟增、贺小飞、黄邦群、杨会、黄静岩、
排水管道工程	黄静岩、何志刚、贺小飞、李国伟、
道路改造工程	张清源、贺小飞、黄邦群、李国伟、
路灯照明工程	陈祖舜、郑伟增、李国伟、
绿化工程	许煌、贺小飞、黄邦群、杨会、
工程质控资料	何志刚、吴晓鹏、杨伟业

## (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。

市政基础设施工程

工程名称	南山街道南山村西区综合治理（简化招标）	工程地点	深圳市南山街道南山村
工程规模（建筑面积、道路桥梁长度等）	面积54300m2	工程造价（万元）	3601.1952
结构类型	/	开工日期	2023年10月16日
施工许可证号	/	竣工日期	2024年6月27日
监督单位	/	监督登记号	
建设单位	深圳市南山区南山街道办事处	总施工单位	深圳市启泰建设集团有限公司
勘察单位	/	施工单位（土建）	深圳市启泰建设集团有限公司
设计单位	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司 深圳市蕾奥建筑设计咨询有限公司	施工单位（设备安装）	深圳市启泰建设集团有限公司
监理单位	深圳市招商工程项目管理有限公司	工程检测单位	深圳市精恒工程检验有限公司
其他主要参建单位	深圳市天翔建设有限公司	其他主要参建单位	/
	深圳市电信工程有限公司		/
专项验收情况			
专项验收名称	证明文件发出日期	文件编号	对验收的意见
单位（子单位） 工程质量竣工验收记录	2024年6月20日	通10	合格
	2024年6月20日	GD-E1-913	合格
	2024年6月20日	GD-E1-913	合格
	2024年6月20日	GD-E1-913	合格
法律法规规定的其他验收文件			
附有关证明文件			
施工许可证	/		
施工图设计文件审查意见	/		
工程竣工报告	齐全有效		
工程质量评估报告	齐全有效		
勘查质量检查报告	/		
设计质量检查报告	齐全有效		
工程质量保修书	齐全有效		



## 建设工程竣工验收人员签名

工程名称：南山街道南山村西区综合治理（简化招标）

施工单位：深圳市启泰建设集团有限公司

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘晓东	深圳市南山区南山街道办事处			刘晓东
2	周毛沁艺	深圳市南山区南山街道办事处			周毛沁艺
3					
4	余亚军	深圳市招商工程项目管理有限公司			余亚军
5	杨会	深圳市招商工程项目管理有限公司			杨会
6	李国伟	深圳市招商工程项目管理有限公司			李国伟
7					
8	雷新财	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司			雷新财
9	张清源	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司			张清源
10	黄静岩	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司			黄静岩
11	庄锐敏	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司			庄锐敏
12	陈祖舜	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司			陈祖舜
13	许煌	深圳市蕾奥建筑设计咨询有限公司			许煌
14					
15	曾志勇	深圳市启泰建设集团有限公司	项目负责人		曾志勇
16	王平	深圳市启泰建设集团有限公司	项目负责人		王平
16	肖左峰	深圳市启泰建设集团有限公司			肖左峰
17	黄海忠	深圳市启泰建设集团有限公司			黄海忠
18	郑伟增	深圳市启泰建设集团有限公司			郑伟增
19	何志刚	深圳市启泰建设集团有限公司	项目负责人		何志刚
20	贺小飞	深圳市启泰建设集团有限公司	建造师		贺小飞
21	黄邦群	深圳市启泰建设集团有限公司			黄邦群
22	吴晓鹏	深圳市启泰建设集团有限公司	技术员	助理级	吴晓鹏
23	刘涛	大行勘测			刘涛
24					

附件 1:

### 建设工程承包商单项工程履约评价报告书

评价形式	<input type="checkbox"/> 单项工程定期履约评价 <input checked="" type="checkbox"/> 单项工程最终履约评价				
建设单位 (评价单位)	深圳市南山区南山街道办事处	评价期限	2024 年 8 月 7 日		
承包商 (评价对象)	深圳市启泰建设集团有限公司	承包商类别	<input type="checkbox"/> 勘察 <input type="checkbox"/> 设计 <input checked="" type="checkbox"/> 施工 <input type="checkbox"/> 监理 <input type="checkbox"/> 造价咨询 <input type="checkbox"/> 招标代理 <input type="checkbox"/> 审图机构		
承包商 资质等级	建筑工程施工总承包壹级; 市政公用工程施工总承包壹级	承包商地址	深圳市南山区南山街道南光路以西桂 庙路以北阳光里雅居裙楼 214. 215. 216. 316. 317. 318. 319		
法定代表人	陈坚生 电话: 0755-25590898	项目负责人	曾志勇	电话	18075910990
工程名称	南山街道南山村西区综合治理 (简化招标)	承包范围	弱电线路整治、消防系统整治, 环境 整治, 雨污水口整治等。		
工程地点	深圳市南山区南山街道辖区内	工程合同价	3601.1952 万元		
合同开工日期	2023 年 6 月 18 日	合同竣工日期	2023 年 11 月 15 日	合同 工期	180 (天)
实际开工日期	2023 年 10 月 16 日	实际竣工日期	2024 年 6 月 27 日	实际 工期	255 (天)
履约评价分项内容及得分情况					
序号	分 项 内 容			得 分	总得分
1	机构人员配备			14	88
2	技术经济实力			13	
3	施工过程管理			35	
4	进度控制			8	
5	配合与服务			12	
6	资金支付			6	
监理单位意见 (适用于施工履约评价): 良好					
				监理单位 (公章):	年 月 日
建设单位对承包商履约的总体评价: 良好				建设单位 (公章):	年 月 日
评价等级	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 (85分≤总分) <input type="checkbox"/> 合格 (60分≤总分<84分) <input type="checkbox"/> 不合格 (总分<59分)				
承包商 (评价对象) 签认或拒签说明		年 月 日			
备注	1、建设单位应如实填写本《报告书》, 对其评价结果负责。 2、建设单位应将本《报告书》告知评价对象, 并由评价对象签认。评价对象拒绝签认的, 应在本《报告书》上注明情况。 3、建设单位在申报履约评价结果的同时上传本《报告书》。				

## 业绩四：福田区竹园小学改扩建工程

# 中标通知书

标段编号：44030420160640004001

标段名称：福田区竹园小学改扩建工程

建设单位：中国五冶集团有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市启泰建设集团有限公司

中标价：4708.597851万元

中标工期：244天

项目经理(总监)：曾志勇



本工程于 2018-10-19 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章)：



Handwritten signature of the bidding agency representative.

招标人(盖章)：  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章)：



日期：2018.11.09



查验码：6055211972749476

查验网址：[www.szjsgy.com.cn](http://www.szjsgy.com.cn)

正本

工程编号:

合同编号:

深圳市建设工程  
施工(单价)合同

工程名称: 福田区竹园小学改扩建工程

工程地点: 香蜜湖街道农林路

发包人: 中国五冶集团有限公司

承包人: 深圳市启泰建设集团有限公司

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 中国五冶集团有限公司

承包人(全称): 深圳市启泰建设集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004修正)》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,发包人和承包人就本工程施工事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

### 一、工程概况

工程名称: 福田区竹园小学改扩建工程

工程地点: 香蜜湖街道农林路

核准(备案)证编号:

工程规模及特征: 拆除面积约480平方米、新建建筑面积为6923.76平方米。

资金来源: 财政投入100%。

### 二、工程承包范围

福田区竹园小学改扩建工程包括主足球场改造,原羽毛球馆拆除及地下车库、教学及辅助用房、行政办公及配用房新建,具体包含但不限于以下内容:拆除工程、土石方、基坑支护、主体工程、室内装修、建筑电气、给排水、消防、电梯、通风空调、智能建筑、绿化,以及道路、围墙和挡土墙等室外工程等。(具体详见福田区竹园小学改扩建工程施工图纸)

#### 1. 市政公用及配套专业工程、其他工程: (在□内打√,并填写相应的工程量)

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

新 启泰

其它:

2. 房屋建筑及配套专业工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

■地基与基础工程 ( <input checked="" type="checkbox"/> 基础 <input checked="" type="checkbox"/> 基坑支护 <input checked="" type="checkbox"/> 边坡 <input checked="" type="checkbox"/> 土方 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
■主体结构工程 ( <input checked="" type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
■建筑装饰装修工程 ( <input checked="" type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: _____ 平方米 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
■通风与空调 ( <input type="checkbox"/> 通风 <input checked="" type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
■建筑给水排水及供暖 ( <input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input checked="" type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
■建筑电气工程 ( <input checked="" type="checkbox"/> 室外电气 <input checked="" type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
■智能建筑 ( <input checked="" type="checkbox"/> 综合布线系统 <input checked="" type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
■屋面及防水工程	■建筑节能	■消防工程
■室外工程 ( <input checked="" type="checkbox"/> 室外设施 电力管道、电信管道、挡墙护坡工程 <input type="checkbox"/> 附属建筑 <input checked="" type="checkbox"/> 室外环境 校园内苗木移植 )。		
□燃气工程 (户数: _____; 庭院管: _____ 米)		
■其它: 电梯工程		

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
□通风与空调 ( <input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它_____ );				
□建筑给排水及供暖 ( <input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它_____ );				
□智能建筑 ( <input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____ );				
□其它:				

4. 其他工程

三、合同工期

计划开工日期: 2018年10月31日 (以发包人下发的入场通知书时间为准);  
 计划竣工日期: 2019年6月30日;  
 合同工期总日历天数 244天

四、质量标准

本工程质量标准: 合格

五、签约合同价

暂定金额为人民币: 肆仟柒佰零捌万伍仟玖佰柒拾捌元伍角壹分 (大写) (¥47085978.51元);

新  
-月长程

其中：

(1)安全文明施工费：

暂定金额为人民币：壹仟肆拾壹万贰仟陆佰壹拾玖元捌角捌分（大写）（¥1412619.88元）；

(2)材料和工程设备暂估价金额：  /  ；

(3)专业工程暂估价金额：  /  ；

(4)暂列金额：

暂定金额为人民币：贰佰伍拾叁万贰仟捌佰伍拾肆元柒角陆分（大写）（¥2532854.76元）。

## 六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

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

## 七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 八、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。
2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进

新收

肖友根

行转包及违法分包,并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任,并履行本合同所约定的全部义务。

3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

### 九、合同订立与生效

本合同订立时间: 年 月 日;

订立地点:

发包人和承包人约定本合同自后双方签字、盖章后成立。

本合同一式 捌 份,均具有同等法律效力,发包人执 陆 份,承包人执 贰 份。



发包人: 中国五冶集团有限公司  
(公章)



承包人: 深圳市启泰建设集团有限公司  
(公章)

法定代表人或其委托代理人:  
(签字)



地址: 成都市锦江区五冶路9号

邮政编码: 610000

电话:

传真:

电子信箱:

开户银行: 中国建设银行成都市第二  
支行

账号: 51001426208050242280

税务代码: 91510100201906490X

法定代表人或其委托代理人:  
(签字)



地址: 深圳市南山区南山街道南光路以  
西桂庙路以北阳光里雅居裙楼  
214. 215. 216. 316. 317. 318. 319

邮政编码: 518055

电话: 0755-25586133

传真: 0755-25590122

电子信箱:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司  
深圳金地支行

账号: 44250100014500000616

税务代码: 9144030075047415XA

强程

陈生

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称	福田区竹园小学改扩建工程
验收日期	2020/8/20
建设单位（盖章）	



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



GD-E1-914/1

# 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	福田区竹园小学改扩建工程				
工程地点	深圳市福田区农林路17号竹园小学内	建筑面积	6923.76m <sup>2</sup>	工程造价	4708.59 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上: 六 层		
			地下: 层		
施工许可证号	44030420160606401	监理许可证号			
开工日期	2019/2/22	验收日期	2020/8/20		
监督单位	福田区建设工程质量监督站	监督编号	2018122		
建设单位	深圳市福田区建筑工务署、中国五冶集团有限公司				
勘察单位	深圳市南华岩土工程有限公司				
设计单位	深圳壹创国际设计股份有限公司				
总包单位	深圳市启泰建设集团有限公司				
承建单位 (土建)	深圳市启泰建设集团有限公司				
承建单位 (设备安装)	深圳市启泰建设集团有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市启泰建设集团有限公司				
监理单位	深圳市建控地盘监理有限公司				
施工图 审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司				



\* 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	但孟春
副组长	雍代文、王永贵
组员	彭波、吴志超、鲁志榜

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	但孟春	雍代文、王永贵、赵雪、曾志勇、徐永祥
建筑电气	彭波	彭飞、彭倾、郑力、李文雄
建筑给排水、通风空调	吴志超	胡明杰、陈可彬、王亚华、刘镇奇
工程质控资料	鲁志榜	邓家乐、周庆夫、杨荣文

### (二) 验收程序

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



GD-E1-914/3

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	合格	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 / 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 2 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	合格	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 / 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 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
建筑装饰装修	合格	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 / 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	合格	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 / 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 / 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 2 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	合格	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 / 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 2 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	合格	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 / 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	合格	共 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 / 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 11 项, 其中: 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	合格	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 / 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	合格	共 2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 / 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
		共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项

GD-E1-914-4

四、验收人员签名：

GD-EI-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	傅金春	五建二部	项目负责人		傅金春
2	阮文	五建	项目负责人		阮文
3	阮文	中国五冶	设计师		阮文
4	阮文	中国五冶	工程师		阮文
5	邓杨东	中国五冶	资料员		邓杨东
6	裴俊德	深圳壹创国际设计股份有限公司	项目负责人		裴俊德
7	阮文	壹创国际	建筑		阮文
8	阮文	.....	结构		阮文
9	阮文	.....	电气		阮文
10	阮文	.....	给排水		阮文
11	阮文	.....	给排水		阮文
12	徐永祥	南岩十公司	项目负责人		徐永祥
13	曾志勇	启泰建设集团	项目经理		曾志勇
14	王群	建控地质勘察院	给排水		王群
15	阮文	建控地质勘察院	电气		阮文
16	阮文	建控地质勘察院	电气		阮文
17	阮文	建控地质勘察院	二建		阮文
18	阮文	中国五冶集团有限公司	估价		阮文
19	阮文	深圳市勘察设计研究院	注册结构		阮文
20	阮文	深圳市勘察设计研究院	电气		阮文
21	阮文	福州五建二部	电气		阮文
22	阮文	福州五建二部	土建工程师		阮文
23	阮文	福州五建二部	建筑		阮文
24	阮文	福州五建二部	土建工程师		阮文
25					
26					

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6□□□

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

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名：赵雪  
注册号：4402287-00  
有效期至：至2022年6月

中华人民共和国一级注册土木(岩土)工程师  
姓名：徐永祥  
注册号：4408213-AY005  
有效期至：至2022年12月

<p>建设单位：</p>  <p>单位(项目)负责人： <i>何国春</i> 年月日</p>	<p>监理单位：</p>  <p>总监理工程师： <i>何生</i> 注册号44016087 有效期至2022-04-19 年月日</p>	<p>施工单位：</p>  <p>单位(项目)负责人： <i>曾志勇</i> 注册号50(0) 2023.06.04 年月日</p>	<p>设计单位：</p>  <p>单位(项目)负责人： <i>李</i> 年月日</p>	<p>勘察单位：</p>  <p>单位(项目)负责人： <i>徐永祥</i> 年月日</p>
---	--	---	--	---

业绩五：泰福公寓和泰福名苑公共部分装修工程

# 中标通知书

标段编号：E-03-04-0402800-0001001001

标段名称：泰福公寓和泰福名苑公共部分装修工程

建设单位：深圳市福围股份合作公司

招标方式：邀请招标

中标单位：深圳市启泰建设集团有限公司

中标价：488.244997万元

中标工期：60天

项目经理(总监)：刘伟锋



本工程于 2023-10-13 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团宝安分公司)进行招标， 2023-11-03 已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：



招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2023-11-08



查验码：7271484049081934 查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

SFD-2015-06

工程编号：\_\_\_\_\_

合同编号：\_\_\_\_\_

## 深圳市建设工程

# 施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：泰福公寓和泰福名苑公共部分装修工程

工程地点：深圳市宝安区

发 包 人：深圳市福围股份合作公司

承 包 人：深圳市启泰建设集团有限公司

2015 年版

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市福围股份合作公司

承包人(全称): 深圳市启泰建设集团有限公司

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

### 一、工程概况

工程名称: 泰福公寓和泰福名苑公共部分装修工程

工程地点: 深圳市宝安区

核准(备案)证编号: \_\_\_\_\_

工程规模及特征: 泰福公寓和泰福名苑公共部分装修工程位于宝安区航城街道,施工范围包含但不限于以下内容:泰福名苑住宅1栋地下一层、地下二层、首层3-21层电梯厅精装修工程,建筑面积为1072.38 m<sup>2</sup>,以及户内181套入户门;泰福公寓过道及电梯厅精装修工程8-17层,建筑面积为462 m<sup>2</sup>,以及户内80套入户门;泰福公寓一层大堂、地下一二层电梯厅精装修工程,建筑面积为192.82 m<sup>2</sup>。施工内容具体包含但不限于以下内容:室内墙面、地面、天花装饰工程、户内入户门工程、室内电气安装工程等。

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

### 二、工程承包范围

本项目招标范围包含但不限于室内墙面、地面、天花装饰工程、户内入户门工程、室内电气安装工程等。具体内容以发包人认可的、最终的施工图及工程量清单所含全部内容为准。承包单位不得拒绝执行为完成全部工程而须执行的不可或缺的附带工作。发包人保留调整发包范围的权利, 承包人不得提出异议。

#### 1. 市政公用及配套专业工程、其他工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程 _____ 万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程 _____ 米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程_长: _米; _宽: _米; 高: _米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程 _____ 米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程 _____ 万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程 _____ 立方米/d

<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程_____立方米/d	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程_____立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程_____米	<input type="checkbox"/> 泵站工程_____平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程_长:___米_宽:___米	<input type="checkbox"/> 隧道工程_长:___米_宽:___米_高:___米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程_____座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程_长:___米_宽:___米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程_长:___米_宽:___米_高:___米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程_____座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/> 绿化工程_____米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程_____米	<input type="checkbox"/> 燃气工程_____米
<input type="checkbox"/> 其它:	

2. 房屋建筑及配套专业工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

□其它：

4. 其他工程

三、合同工期

计划开工日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日；

计划竣工日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日；

合同工期总日历天数 60 天。

招标工期总日历天数 60 天。

定额工期总日历天数 \_\_\_\_\_ 天。

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

四、质量标准

本工程质量标准： 合格

五、签约合同价

人民币（大写） 肆佰捌拾捌万贰仟肆佰肆拾玖元玖角柒分 (¥ 4882449.97 元)；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写） 陆万柒仟叁佰贰拾柒元伍角柒分 (¥ 67327.57 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） 贰拾壹万陆仟玖佰零肆元伍角柒分 (¥ 216904.57 元)；

(5)BIM 技术应用费用：

人民币（大写） \_\_\_\_\_ (¥ \_\_\_\_\_ 元)。

## 六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：

\_\_\_\_\_

工人工资款支付专用账户开户银行：

\_\_\_\_\_

工人工资款支付专用账户号：

\_\_\_\_\_

## 七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

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

## 八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 九、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。

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

3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

## 十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023年12月22日；

订立地点：深圳市宝安区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执肆份。

发包人：(公章)深圳市福围股份合作公司

法定代表人或其委托代理人：(签字)

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

承包人：(公章)深圳市启泰建设集团有限公司

法定代表人或其委托代理人：(签字)

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

# 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 2



工程名称: 泰福公寓公共部分装修工程

验收日期: 2024年06月12日

建设单位(盖章): 深圳市福田区福康股份合作公司



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 2

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



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

用  
力  
管  
理

# 一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 2

工程名称	泰福公寓公共部分装修工程			
工程地点	深圳市宝安区航城街道	建筑面积	/	工程造价
结构类型	框剪	层数	地上:	21 层
	框剪		地下:	2 层
施工许可证号	/	监建许可证号	/	
开工日期	2023年12月23日	验收日期	2024年06月12日	
监督单位	/	监督编号	/	
建设单位	深圳市福围股份合作公司			
勘察单位	/			
设计单位	建艺国际工程管理集团有限公司			
总包单位	深圳市启泰建设集团有限公司			
承建单位(土建)	/			
承建单位(设备安装)	深圳市启泰建设集团有限公司			
承建单位(装修)	深圳市启泰建设集团有限公司			
监理单位	深圳市天翔建设有限公司			
施工图审查单位	/			



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

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 2

### (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	袁玉新
副组长	徐乐虎
组员	谢建兵

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	刘伟锋	周伟文、刘伟强、欧建锋
建筑设备安装工程	刘伟锋	周伟文、林才林、欧建锋
工程质控资料	刘伟锋	周伟文、陈业开

### (二) 验收程序

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



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

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 2

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	/	共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
主体结构	/	共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
建筑装饰装修	同意验收	共 <u>  6  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  6  </u> 项 经核定符合要求 <u>  6  </u> 项	共 <u>  4  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  4  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  4  </u> 项	共 <u>  3  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  2  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  1  </u> 项
屋面	/	共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
建筑给水、排水及采暖	/	共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
通风与空调	/	共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
建筑电气	同意验收	共 <u>  4  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  4  </u> 项 经核定符合要求 <u>  4  </u> 项	共 <u>  4  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  4  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  4  </u> 项	共 <u>  2  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  2  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  0  </u> 项
智能建筑	/	共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
建筑节能	/	共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
电梯	/	共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
自动喷水灭火系统	同意验收	共 <u>  2  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  2  </u> 项 经核定符合要求 <u>  2  </u> 项	共 <u>  2  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  2  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  2  </u> 项	共 <u>  2  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  2  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  0  </u> 项
		共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
		共 <u>  </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项



\* GD - E1 - 914 / 4 \*

### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 2

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	袁玉新	深圳市福围股份合作公司	项目负责人	/	袁玉新
2	徐乐虎	建艺国际工程管理集团有限公司	项目负责人	建筑工程师	徐乐虎
3	谢建兵	深圳市天羽建设有限公司	项目总监	注册监理工程师	谢建兵
4	刘伟锋	深圳市启泰建设集团有限公司	项目经理	二级建造师	刘伟锋
5	周伟文	深圳市启泰建设集团有限公司	项目技术负责人	中级工程师	周伟文
6	刘伟强	深圳市启泰建设集团有限公司	施工员	/	刘伟强
7	林才林	深圳市启泰建设集团有限公司	施工员	/	林才林
8	欧建锋	深圳市启泰建设集团有限公司	质检员	/	欧建锋
9	陈业开	深圳市启泰建设集团有限公司	资料员	/	陈业开
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

监理单位：建艺国际工程管理集团有限公司  
 监理单位：深圳市天羽建设有限公司  
 监理单位：深圳市启泰建设集团有限公司

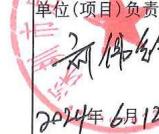


\*GD-E1-914/5\*

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 2

验收合格

建设单位:  (公章)  单位(项目)负责人:  2024年6月2日	监理单位:  (公章)  总监理工程师:  2024年6月2日	施工单位:  (公章)  单位(项目)负责人:  2024年6月12日	设计单位:  (公章)  单位(项目)负责人:  2024年6月2日	勘察单位:  (公章)  单位(项目)负责人:  年 月 日
---	--	--	--	--



# 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称： 泰福名苑公共部分装修工程

验收日期： 2024年06月12日

建设单位（盖章）： 深圳市福围股份合作公司



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

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



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

# 一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	泰福名苑公共部分装修工程				
工程地点	深圳市宝安区航城街道	建筑面积	/	工程造价	2184.7 万元
结构类型	框剪	层数	地上:	21	层
	框架结构		地下:	2	层
施工许可证号	/	监理许可证号	/		
开工日期	2023年12月23日	验收日期	2024年06月12日		
监督单位	/	监督编号	/		
建设单位	深圳市福围股份合作公司				
勘察单位	/				
设计单位	建艺国际工程管理集团有限公司				
总包单位	深圳市启泰建设集团有限公司				
承建单位 (土建)	/				
承建单位 (设备安装)	深圳市启泰建设集团有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市启泰建设集团有限公司				
监理单位	深圳市天翊建设有限公司				
施工图 审查单位	/				



\*GD-E1-914/2\*

二、工程概况

## 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	袁玉新
副组长	徐乐虎
组员	谢建兵

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	刘伟锋	周伟文、刘伟强、欧建锋
建筑设备安装工程	刘伟锋	周伟文、林才林、欧建锋
工程质控资料	刘伟锋	周伟文、陈业开

### (二) 验收程序

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



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

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
主体结构	/	共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
建筑装饰装修	同意验收	共 <u>6</u> / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 <u>6</u> / ___ 项 经核定符合要求 <u>6</u> / ___ 项	共 <u>4</u> / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> / ___ 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> / ___ 项	共 <u>3</u> / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> / ___ 项 评价为“一般”的 <u>0</u> / ___ 项
屋面	/	共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
建筑给水、排水及采暖	/	共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
通风与空调	/	共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
建筑电气	同意验收	共 <u>4</u> / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 <u>4</u> / ___ 项 经核定符合要求 <u>4</u> / ___ 项	共 <u>4</u> / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> / ___ 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> / ___ 项	共 <u>2</u> / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 <u>2</u> / ___ 项 评价为“一般”的 <u>0</u> / ___ 项
智能建筑	/	共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
建筑节能	/	共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
电梯	/	共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
		共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
		共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
		共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项



\* GD- E1- 914 / 4 \*

### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	袁玉新	深圳市福围股份合作公司	项目负责人	/	袁玉新
2	徐乐虎	建艺国际工程管理集团有限公司	项目负责人	建筑工程师	徐乐虎
3	谢建兵	深圳市天翔建设有限公司	项目总监	注册监理工程师	谢建兵
4	刘伟锋	深圳市启泰建设集团有限公司	项目经理	二级建造师	刘伟锋
5	周伟文	深圳市启泰建设集团有限公司	项目技术负责人	中级工程师	周伟文
6	刘伟强	深圳市启泰建设集团有限公司	施工员		刘伟强
7	林才林	深圳市启泰建设集团有限公司	施工员		林才林
8	欧建锋	深圳市启泰建设集团有限公司	质检员		欧建锋
9	陈业开	深圳市启泰建设集团有限公司	资料员		陈业开
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



\* GD - E1 - 914 / 5 \*

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

验收合格

建设单位:  (公章)  单位(项目)负责人: 2024年6月12日	监理单位:  (公章)  总监理工程师: 2024年6月12日	施工单位:  (公章)  单位(项目)负责人: 2024年6月12日	设计单位:  (公章)  单位(项目)负责人: 2024年6月12日	勘察单位:  (公章)  单位(项目)负责人: 年 月 日
---	--	---	---	--



## 业绩六：明珠道改造工程北段(永安路—盐田路)（施工）

# 中标通知书

标段编号：440308201800690002001

标段名称：明珠道改造工程北段(永安路—盐田路)（施工）

建设单位：深圳市盐田区建筑工程事务局

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市启泰建设集团有限公司

中标价：32471.262991万元

中标工期：900天

项目经理(总监)：张庆年



本工程于 2018-10-22 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：



招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2018-12-13



查验码：1042544324729033

查验网址：[www.sz.jsjy.com.cn](http://www.sz.jsjy.com.cn)

正本

盐	项目编号: 2019 -
工	合同编号: 施合字- 1527
务	流水号: 7613

工程编号: 440308201800690002001

合同编号: \_\_\_\_\_

# 深圳市建设工程 施工合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 明珠道改造工程北段(永安路—盐田路)(施工)

工程地点: 深圳市盐田区

发包人: 深圳市盐田区建筑工程事务局

承包人: 深圳市启泰建设集团有限公司

## 第一部分、协议书

发包人（全称）：深圳市盐田区建筑工程事务局

承包人（全称）：深圳市启泰建设集团有限公司

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

### 一、工程概况

工程名称：明珠道改造工程北段(永安路—盐田路) (施工)

工程地点：深圳市盐田区

工程规模及特征：明珠道改造工程北段(永安路—盐田路) (施工) 主要包括明珠道主体工程改造工程和区域分流配套工程两部分内容。工程位于盐田港后方陆域，其中明珠道主体工程改造段南起明珠立交，北至永安路，改造段全长约 2.3km；区域分流配套工程北接深盐路改造段北起现状梧桐山立交，南至现状中港区，包括现状进港二路现状道路改造（长约 0.2 公里）、在梧桐山立交处新建立交匝道（长约 0.5 公里）以及盐田港 A 闸改造工程。明珠道主体工程全长 2.3 公里左右，盐田路以北段红线宽 60 米、以南段红线宽 64.25 米；全段均采用货运双向 6 车道+客运双向 4 车道的断面形式，沿线设置 2 座人行天桥及一座跨线桥。本工程属于明珠道改造工程（永安路—盐田路段），客运通道设计终点位于 A0+843.427，货运通道设计终点位于 B0+848.493，其中匝道桥及进港二路改造不在本工程范围内。本次设计内容主要包含道路工程、桥涵工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通设施工程、绿化工程、管廊工程、迁改工程等。项目总投资为 90511 万元，建筑安装工程费约 40000 万元。

资金来源：100%政府，深盐发改投批【2018】224 号文

### 二、工程承包范围

本次招标范围为本项目施工图纸包含的全部工程内容，工程量清单及招标人指定的其它内容。本招标工程在实际施工中施工内容可能有增减，承包人必须无条件接受发包人提出的设计变更的要求，并按设计变更调整施工范围及内容，还包括对全部专业分包和招标人发包专业工程的总包管理、配合等。

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input type="checkbox"/>

地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别： 桩径：数量：	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积：平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷：冷吨
主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>
装饰，装修工程	<input type="checkbox"/> 二次装修 <input type="checkbox"/> 幕墙：平方米	电梯工程	<input type="checkbox"/> 电梯部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯部
屋面及防水工程	<input type="checkbox"/>	消防工程	<input type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数：户 <input type="checkbox"/> 庭院管：米
建筑电气工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	

**2. 市政工程：**（在内打√，并填写相应的工程量）

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

**3. 其它工程**

本次招标范围为本项目施工图纸包含的全部工程内容，工程量清单及招标人指定的其它内容。本招标工程在实际施工中施工内容可能有增减，承包人必须无条件接受发包人提出的设计变更的要求，并按设计变更调整施工范围及内容，还包括对全部专业分包和招标人发包专业工程的总包管理、配合等。

**三、合同工期**

开工日期：2019年2月20日（具体以开工令时间为准）

竣工日期：2021年8月7日

合同工期总日历天数 900 日历天。以接到开工令起计算天。

标准工期      / 天（指按《深圳市建设工程施工工期标准》计算出的本工程工期）。

#### 四、质量标准

本工程质量标准：合格

#### 五、合同价款

币种：人民币

合同价款（大写）：叁亿贰仟肆佰柒拾壹万贰仟陆佰贰拾玖元玖角壹分（暂定价）

（小写）：324712629.91元（暂定价）

其中，施工现场安全文明施工措施费为（大写）：捌佰陆拾陆万贰仟伍佰伍拾叁元叁角玖分（小写）：8662553.39元

项目单价：详见承包人的投标报价书。中标价相对建设单位确认的造价咨询单位预算审核价净下浮率为 14.33%，最终结算价以审定的决算价为准。

#### 六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 4.1 款的规定一致：

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 专用条款和补充条款；
4. 通用条款；
5. 投标文件；
6. 标准、规范及有关技术文件；
7. 图纸；
8. 工程量清单；
9. 双方有关工程的洽商、变更等书面记录和文件；
10. 发包人和工程师有关通知及工程会议纪要；
11. 工程进行过程中的有关信件、数据电文（电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）。

#### 七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

#### 八、承包人承诺

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

#### 九、发包人承诺

发包人向承包人承诺按照本合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

### 十、合同生效

本合同订立时间：2019.1.15

订立地点：深圳市盐田区

发件人和承包约定本合同自双方签字盖章后成立，并送建设行政主管部门备案后生效。

发包人(公章) 深圳市盐田区建筑工程  
事务局

承包人(公章) 深圳市启泰建设集团有  
限公司

地 址 深圳市盐田区海景二路  
工青妇大楼 17 楼

地 址 深圳市南山区南山街道  
南光路以西桂庙路以北  
阳光里雅居裙楼  
214.215.216.316.317.  
318.319

法定代表人 

法定代表人 

委托代理人

委托代理人

电 话 0755-

电 话 0755-25586133

传 真 0755-

传 真 0755-25590122

开 户 名 称

开 户 名 称 深圳市启泰建设集团有  
限公司

开 户 银 行

开 户 银 行 中国建设银行股份有限  
公司深圳金地支行

账 号

账 号 44250100014500000616

邮 政 编 码

邮 政 编 码 518055

合同备案情况：

备案机构(公章)：

经办人：

年 月 日

市政基础设施工程

## 建设工程竣工验收报告

工程名称：明珠道改造工程北段（永安路—盐田路）

建设单位（公章）：深圳市盐田区建筑工程事务署

竣工验收日期：2023年1月6日

发出日期：                    年  月  日

市政基础设施工程

填写说明

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
2. 填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
3. 工程竣工报告一式五份，建设单位、监督站、备案机关、施工单位及城建档案部门各持一份。

市政基础设施工程

工程名称	明珠道改造工程北段（永安路—盐田路）	工程地点	深圳市盐田区
工程规模（建筑面积、道路桥梁长度等）	道路870m, 桥梁318.088m	工程造价（万元）	32471万元
结构类型	市政道路	开工日期	2019年5月8日
施工许可证号	2019-0221	竣工日期	2023年1月6日
监督单位	深圳市盐田区住房和建设局	监督登记号	2019-004
建设单位	深圳市盐田区建筑工程事务署	总施工单位	深圳市启泰建设集团有限公司
勘察单位	深圳市勘察测绘院(集团)有限公司	施工单位（土建）	深圳市启泰建设集团有限公司
设计单位	中国市政工程西南设计研究总院有限公司	施工单位（设备安装）	深圳市启泰建设集团有限公司
监理单位	建艺国际工程管理集团有限公司	工程检测单位	深圳市太科检测有限公司 深圳市盐田港建筑工程检测有限公司
其他主要参建单位		其他主要参建单位	
专项验收情况			
专项验收名称	证明文件发出日期	文件编号	对验收的意见
单位（子单位） 工程质量竣工验收记录	年 月 日		符合要求。
	年 月 日		
	年 月 日		
法律法规规定的 其他验收文件	年 月 日		
	年 月 日		
	年 月 日		
	年 月 日		
	年 月 日		
附有关证明文件			
施工许可证	/	/	/
施工图设计文件 审查意见	/	/	/
工程竣工报告	/	/	/
工程质量评估报告	/	/	/
勘察质量检查报告	/	/	/
设计质量检查报告	/	/	/
工程质量保修书	/	/	/

市政基础设施工程

工程完成情况	已完成设计和合同约定全部施工内容，经建设、监理、勘察、设计、施工等各参建单位共同验收，合格。		
工程质量情况	土建	合格	
	设备安装	合格	
工程未达使用功能的部位(范围)			
参加验收单位意见	建设单位	监理单位	施工单位
	 (公章) 项目负责人: _____ 年月日	 (公章) 总监理工程师: (执业资格证章) _____ 年月日	 (公章) 项目负责人: _____  年月日
	分包单位	设计单位	
	(公章) 项目负责人: (执业资格证章) _____ 年月日	 (公章) 项目负责人: (执业资格证章) _____ 年月日	 (公章) 项目负责人: (执业资格证章) _____ 年月日

注册号: 4404826-AY009  
有效期: 至2023年12月

业绩七：南山区第二阶段优质饮用水入户工程（二期）施工总承包（III标段）  
（快速发包）

## 中标通知书

标段编号：44030520200078010001

标段名称：南山区第二阶段优质饮用水入户工程（二期）施工总承包（III标段）（快速发包）

建设单位：深圳市南山区水务局

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市启泰建设集团有限公司

中标价：11200.96万元

中标工期：不超过365日历天

项目经理(总监)：张晓军



本工程于 2020-11-03 在深圳公共资源交易中心 深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：



招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2020-11-18



查验码：1249889872868073

查验网址：[zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)

合同编号：SWZX-2020-0507

南山区第二阶段优质饮用水入户工程  
(二期) 施工总承包 (III标段)  
(快速发包) 施工合同

工程名称：南山区第二阶段优质饮用水入户工程  
(二期) 施工总承包 (III标段) (快速发包)

工程地点：深圳市南山区

发 包 人：深圳市南山区水务局

承 包 人：深圳市启泰建设集团有限公司

签订日期：2020年11月25日



## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市南山区水务局

承包人(全称): 深圳市启泰建设集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004修正)》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,发包人和承包人就本工程施工事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

### 一、工程概况

工程名称: 南山区第二阶段优质饮用水入户工程(二期)施工总承包(III标段)(快速发包)

工程地点: 深圳市南山区

核准(备案)证编号: 深南发改[2020]93号

工程规模及特征: 南山区第二阶段优质饮用水入户工程(二期)总投资约9.6亿元,项目主要是对254个小区进行优质饮用水入户改造。本次招标工程为III标段,主要是对42个小区进行优质饮用水改造,投资额约1.6亿元,招标估价1.36亿元。

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

### 二、工程承包范围

南山区第二阶段优质饮用水入户工程(二期)施工总承包(III标段),包括但不限于对优质饮用水入户工程给水管网、消防管网等进行改造,本次招标暂无具体的施工图纸及最终的工程量清单,最终施工内容待最终施工图出具后,以最终版施工图纸、工程量清单为准,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。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程: (在□内打√,并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程	长: 米; 宽: 米; 高: 米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d

<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input checked="" type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程	长: 米 宽: 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程	长: 米 宽: 米 高: 米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程	座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程	长: 米 宽: 米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程	长: 米 宽: 米 高: 米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程	座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程		<input type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它:			

**2. 房屋建筑及配套专业工程:** (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 ( <input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土方 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 ( <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 ( <input type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: _____ 平方米 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 通风与空调 ( <input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖 ( <input checked="" type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input checked="" type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 建筑电气工程 ( <input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 智能建筑 ( <input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____ );		
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 ( <input type="checkbox"/> 室外设施_____ <input type="checkbox"/> 附属建筑_____ <input type="checkbox"/> 室外环境_____ ) 。		
<input type="checkbox"/> 燃气工程 ( 户数: _____; 庭院管: _____ 米)		

**3. 二次装饰装修工程:** (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

**4. 其他工程**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### 三、合同工期

计划开工日期：2021年01月01日（具体以开工令为准）；

计划竣工日期：2021年12月31日；

合同工期总日历天数 365 天。

招标工期总日历天数 365 天。

定额工期总日历天数 365 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 0% (压缩比例=1-合同工期/定额工期)。

### 四、质量标准

本工程质量标准：合格

### 五、签约合同价

合同价暂定为人民币（大写）壹亿壹仟贰佰万玖仟陆佰元整（¥112009600.00元），合同下浮率为 17.64%；

注：本合同价为暂定价，本次招标采用虚拟工程量清单方式进行招标，投标人根据虚拟工程量清单所给单价综合考虑，报送项目净下浮率。根据投标下浮率计算所得的清单单价形成合同单价，其计算方式为：合同单价=工程的虚拟工程量清单单价 x (1-投标下浮率)。待最终施工图出具后，造价咨询单位根据经审查的施工图和合同单价编制子项合同价。

### 六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2) 本合同第一部分的协议书；
- (3) 中标通知书及其附件；
- (4) 本合同第四部分的补充条款；
- (5) 本合同第三部分的专用条款；
- (6) 本合同第二部分的通用条款；
- (7) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；
- (8) 投标文件（包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等）；
- (9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

(10) 图纸和技术规格书;

(11) 已标价工程量清单;

(12) 发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

#### 七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

#### 八、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。

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

3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

#### 九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2020年11月25日;

订立地点: 深圳市南山区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

(此页无正文)

发包人(盖章):

深圳市南山区水务局

法定代表人(签字):

或授权委托人(签字):



Handwritten signature in black ink.

承包人(盖章):

深圳市启泰建设集团有限公司

法定代表人(签字):

或授权委托人(签字):



地址: 深圳市南山区泉园路 13 号环境大厦

联系人: 唐工

电话: 0755-26414537

开户银行: 中国银行深圳南头支行

银行账号: 765372273795

地址: 深圳市南山区南山街道南光路以西桂庙路以北阳光里雅居裙楼

214. 215. 216. 316. 317. 318. 319

联系人:

电话: 0755-86520782

开户银行: 中国建设银行深圳金地支行

银行账号: 44250100014500000616

市政基础设施工程

## 建设工程竣工验收报告

工程名称：明珠道改造工程北段（永安路—盐田路）

建设单位（公章）：深圳市盐田区建筑工程事务署

竣工验收日期：2023年1月6日

发出日期：                    年  月  日

## 市政基础设施工程

### 填写说明

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
2. 填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
3. 工程竣工报告一式五份，建设单位、监督站、备案机关、施工单位及城建档案部门各持一份。

市政基础设施工程

工程名称	明珠道改造工程北段（永安路—盐田路）	工程地点	深圳市盐田区
工程规模（建筑面积、道路桥梁长度等）	道路870m, 桥梁318.088m	工程造价（万元）	32471万元
结构类型	市政道路	开工日期	2019年5月18日
施工许可证号	2019-0221	竣工日期	2023年1月6日
监督单位	深圳市盐田区住房和建设局	监督登记号	2019-004
建设单位	深圳市盐田区建筑工程事务署	总施工单位	深圳市启泰建设集团有限公司
勘察单位	深圳市勘察测绘院(集团)有限公司	施工单位（土建）	深圳市启泰建设集团有限公司
设计单位	中国市政工程西南设计研究总院有限公司	施工单位（设备安装）	深圳市启泰建设集团有限公司
监理单位	建艺国际工程管理集团有限公司	工程检测单位	深圳市太科检测有限公司
			深圳市盐田港建筑工程检测有限公司
其他主要参建单位		其他主要参建单位	
专项验收情况			
专项验收名称	证明文件发出日期	文件编号	对验收的意见
单位（子单位） 工程质量竣工验收记录	年 月 日		符合要求。
	年 月 日		
	年 月 日		
法律法规规定的 其他验收文件	年 月 日		
	年 月 日		
	年 月 日		
	年 月 日		
	年 月 日		
附有关证明文件			
施工许可证	/	/	/
施工图设计文件 审查意见	/	/	/
工程竣工报告	/	/	/
工程质量评估报告	/	/	/
勘察质量检查报告	/	/	/
设计质量检查报告	/	/	/
工程质量保修书	/	/	/

市政基础设施工程

工程完成情况	已完成设计和合同约定全部施工内容，经建设、监理、勘察、设计、施工等各参建单位共同验收，合格。		
工程质量情况	土建	合格	
	设备安装	合格	
工程未达到使用功能部位(范围)	  		
参加验收单位意见	建设单位	监理单位	施工单位
	 (公章) 项目负责人:  年月日	 (公章) 总监理工程师:  年月日	 (公章) 项目负责人:  年月日
	分包单位	设计单位	
	(公章) 项目负责人: (执业资格印章) 年月日	 (公章) 项目负责人:  年月日	 (公章) 项目负责人:  年月日

注册号: 4404820-A10089  
 有效期: 至2023年12月

业绩八：集泰工业厂区桩基及主体以上工程

工程编号：\_\_\_\_\_

合同编号：\_\_\_\_\_

# 深圳市建设工程 施工（单价）合同

（适用于非招标工程固定单价施工合同）

工程名称：集泰工业厂区桩基及主体以上施工总承包工程  
工程地点：深圳市龙华新区观澜街道大富工业区  
发 包 人：深圳市启泰建设集团有限公司  
承 包 人：深圳市启泰建设集团有限公司

深圳市建设工程造价管理站 编印

2012 版

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市启泰建设集团有限公司

承包人(全称): 深圳市启泰建设集团有限公司

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

### 一、工程概况

工程名称: 集泰工业厂区

工程地点: 深圳市龙华新区观澜街道大富工业区

工程规模及特征: 项目用地面积 28908.79 m<sup>2</sup>, 总建筑面积为 63549.02 m<sup>2</sup>。包含 3 栋工业厂房, 1 栋 5 层, 建筑面积 14407.55 m<sup>2</sup>, 高度约 23.4 米; 2 栋 19 层, 建筑面积分别为 18793.71 m<sup>2</sup>、18828.74 m<sup>2</sup>, 高度约 74.34 米。

资金来源: 自有投资

### 二、工程承包范围

所有本工程范围内的地基与基础(含桩基等)、主体结构(含混凝土等)、装饰装修、屋面及防水、室内外给排水、电气(含高低压配电)、外电源工程、消防、智能化(含电话、有限电视、可视对讲、安防系统、监控及停车场系统等)、空调、通风、燃气及室外环境工程(含园林绿化等)等工程, 具体详见图纸。

#### 1. 房建工程: (在口内打√, 并填写工程量)

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 桩基类别: _____ 桩径: _____ 数量: _____	通风空调工程	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
装饰、装修工程	<input type="checkbox"/> 二次装修 <input checked="" type="checkbox"/> 幕墙: _____平方米	电梯工程	<input checked="" type="checkbox"/> 电梯 _____ 部 <input checked="" type="checkbox"/> 自动扶梯 _____ 部

屋面及防水工程	<input checked="" type="checkbox"/>	消防工程	<input checked="" type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input checked="" type="checkbox"/>	燃气工程	□ 户数: _____ 户 □ 庭院管: _____ 米
建筑电气工程	<input checked="" type="checkbox"/>	其他工程	_____

2. 市政工程: (在口内打√, 并填写工程量)

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

3. 其他工程

\_\_\_\_\_ 无 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 三、合同工期

开工日期: 2015 年 12 月 15 日, 具体以开工令为准。

竣工日期: 2017 年 10 月 15 日

合同工期总日历天数 670 天。

标准工期总日历天数 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 天 (指按《深圳市建设工程施工工期标准》计算出的本工程工期)。

合同工期对比标准工期的压缩比例为  /  % (压缩比例 = 1 - 合同工期 / 标准工期 )。

#### 四、质量标准

本工程质量标准：合格

#### 五、合同价款

币种：人民币

合同价款(大写)：壹亿叁仟壹佰零肆万贰仟肆佰叁拾元贰角柒分

(小写)：131,042,430.27元

其中，施工现场安全文明施工费为(小写)：2,695,982.08元

#### 六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2) 合同协议书；
- (3) 经确认的预算书或工程报价单；
- (4) 合同补充条款；
- (5) 合同专用条款；
- (6) 合同通用条款；
- (7) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
- (8) 图纸和技术规格书；
- (9) 发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔等书面文件及组成合同的其他文件。

#### 七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

#### 八、承包人承诺

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

#### 九、发包人承诺

发包人向承包人承诺按照本合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的

款项，并履行本合同所约定的全部义务。

## 十、合同生效

本合同订立时间：2015年12月8日

订立地点：深圳市罗湖区和平路船埗街77号7楼

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立，并送龙华新区城市建设局备案后生效。

发包人(公章):

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

承包人(公章):

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

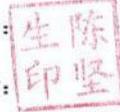
开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

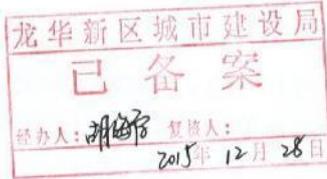


Handwritten signature of the contractor's representative.



1806014170004724  
深圳市民生银行福田支行

合同备案情况:



备案机构(公章):

经办人:

年 月 日

# 工程竣工验收报告

(建筑工程)

工程名称：集泰工业厂区桩基及主体以上工程  
验收时期：2019年4月12日  
建设单位（盖章）：深圳市启泰建设集团有限公司



### 一、工程概况

工程名称	集泰工业厂区桩基及主体结构以上工程	工程地点	龙华区观澜大富工业区
建筑面积	63447.07 平方米	工程造价	13104 万元
结构类型	框剪	层数	地上： 5/19 层 地下： 1 层
施工许可证号	440310201500602	监理许可证号	/
开工时期	2015.12.1	验收日期	2018.10.20
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	FJ20150047
建设单位	深圳市启泰建设集团有限公司	资 质 证 号	A1014044030370-6/5
勘察单位	深圳市长勘勘察设计有限公司		190029-KJ
设计单位	北方工程设计研究院有限公司		A113001255-8/6
总包单位	深圳市启泰建设集团有限公司		A1014044030370-6/5
承建单位 (土建)			
承建单位 (消防单位)	深圳市润业园林工程有限公司		D344005469
承建单位 (装修)			
监理单位	深圳市建艺国际工程顾问有限公司		E144004375-4/1
施工图 审查单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司		19081

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组 长	周伟文
副组长	韩春水
组 员	唐光辉、王建平、章水林、付鑫泉、柯国志、卓建国、邓光洛、洪金辉、黄少雄、谭博

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	章水林	陈旭庆、唐光辉、周道鑫、柯国志、林沅通、黄海忠
建筑电气工程	卓建国	白智元、洪金辉、黄锦海、黄廷镇
给排水、通风、消防等专业工程	邓光洛	韩春水、李国跃、马宾泉
工程质保资料	饶涛	冯程程、杨荣文

### (二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。

5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

### 三、工程质量评定

分部工程名称	验收意见	质量控制 资料核查	安全和主要功能核 查及抽查结果	观感质量验收
地基与基础工程	合格	共 9 项  经审查 符合要求 9 项  经核定符合 规范要求 项	共核查 6 项，  符合要求 6 项。  共抽查 4 项，  符合要求 4 项。  给返工处理 符合要求 项。	共抽查 4 项  符合要求 4 项  不符合要求 项
主体结构工程	合格			
建筑装饰装修工程	合格			
建筑屋面工程	合格			
建筑给水、排水 及采暖工程	合格			
建筑电气工程	合格			
智能建筑工程	合格			
通风与空调工程	合格			
电梯工程	合格			

四、验收人员签名

姓名	工作单位	职称	职务
周伟文	中建二局	工程师	
林国良	"	"	
洪金程	"	"	
韩春水	深圳市建国际工程顾问有限公司	工程师	总监
李剑	"	工程师	
左斌	"	监理工程师	
饶洪	"	助理工程师	
邓文斌	"	工程师	专监
覃建刚	"	高工	总监
林同志	"		专监
李小明	"	工程师	专监
张江			
潘立群	北京工程设计研究院有限公司	工程师	
周云	"	工程师	
白智云	"	工程师	
张建军	中建二局	二级建造师	
黄海忠	"	工程师	
林有文	"	助理工程师	
黄廷镇	"	工程师	

## 五、工程验收结论

竣工验收结论：

已经按照合同、设计文件的完成建设工程项目全部内容，工程质量满足设计与规范要求，所含分部(子分部)、分项(子分项)工程均已验收合格，工程资料完整、齐全，参加验收的单位与人员符合法律、法规与验收规范的要求，同意验收。

	监理单位：		施工单位：		勘察单位：	设计单位：
(公章) 单位(项目)负责人： 2019年4月12日	(公章) 单位(项目)负责人： 2019年4月12日	(公章) 单位(项目)负责人： 2019年4月12日	(公章) 单位(项目)负责人： 2019年4月12日	(公章) 单位(项目)负责人： 2019年4月12日	(公章) 单位(项目)负责人： 2019年4月12日	(公章) 单位(项目)负责人： 2019年4月12日

业绩九：北山工业区配套宿舍及边坡治理工程（施工）

## 中标通知书

标段编号：440308201700290002001

标段名称：北山工业区配套宿舍及边坡治理工程（施工）

建设单位：深圳市盐田区建筑工程事务局

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市启泰建设集团有限公司

中标价：4558.666828万元

中标工期：510

项目经理(总监)：邹忠伟



本工程于 2017-06-14 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：



招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2017-08-16



查验码：6557891923349364

查验网址：www.sz.jsjy.com.cn

盐	项目编号:2017
工	合同编号:施合字181
务	流水号:6666

工程编号:440308201700290002001

合同编号:正本

# 深圳市建设工程 施工合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称:北山工业区配套宿舍及边坡治理工程(施工)

工程地点:深圳市盐田北山工业区东侧

发包人:深圳市盐田区建筑工程事务局

承包人:深圳市启泰建设集团有限公司

## 第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市盐田区建筑工程事务局

承包人（全称）：深圳市启泰建设集团有限公司

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

### 一、工程概况

工程名称：北山工业区配套宿舍及边坡治理工程(施工)

工程地点：深圳市盐田北山工业区东侧

工程规模及特征：本工程拟建主体宿舍楼一栋，总建筑面积 8724.08 平方米，主要由 7 层宿舍楼及一层地下室组成。周边边坡长度约 100m，坡高最高约 10m。主要建设内容包括拆除工程、土建工程、景观工程、电气工程、室内外给排水工程、消防工程、防排烟工程、通风空调工程，以及包括锚杆+格构梁、人工挖孔桩+挡土墙、冠梁、护栏、排水沟、挂网喷湿植草等。

资金来源：100%政府，深盐发改投[2017]33 号, 深盐发改投[2017]46 号

### 二、工程承包范围

(1) 本次招标内容包括但不限于：拆除工程、土建工程、景观工程、电气工程、室内外给排水工程、消防工程、防排烟工程、通风空调工程，以及包括锚杆+格构梁、人工挖孔桩+挡土墙、冠梁、护栏、排水沟、挂网喷湿植草等。

(2) 本项目施工图纸包含的全部工程内容。

(3) 工程量清单及发包人指定的其它内容。

(4) 本招标工程在实际施工中施工内容可能有增减，承包人必须无条件接受发包人提出的设计变更的要求，并按设计变更调整施工范围及内容。

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

土石方工程	<input checked="" type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input checked="" type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input checked="" type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input type="checkbox"/>
地基与基础工程	<input checked="" type="checkbox"/> 桩基类别： <input type="checkbox"/> 桩径：数量：	通风空调工程	<input checked="" type="checkbox"/> 空调面积：平方米 <input checked="" type="checkbox"/> 设计冷负荷：冷吨
主体结构工程	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	消防工程	<input checked="" type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	其它工程	

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	

3. 其它工程

### 三、合同工期

开工日期: 2017年08月22日(以实际开工令为准)

竣工日期: 2019年01月13日

合同工期总日历天数为510天(以接到开工令起计算)天。

标准工期510天(指按《深圳市建设工程施工工期标准》计算出的本工程工期)。

#### 四、质量标准

本工程质量标准：合格

#### 五、合同价款

币种：人民币

合同价款（大写）：肆仟伍佰伍拾捌万陆仟陆佰陆拾捌元贰角捌分（暂定价）

（小写）：45,586,668.28元（暂定价）

其中，施工现场安全文明施工费为（大写）：柒拾万零捌仟玖佰捌拾陆元捌分

（小写）：708,986.08元

项目单价：详见承包人的投标报价书。中标价相对建设单位确认的造价咨询单位的预算审核价净下浮率 14.63%，最终结算价以审计部门审定的为准。

注：本工程包括北山工业区配套宿舍和北山工业区配套宿舍边坡治理工程两部分，其中北山工业区配套宿舍 4200.025302 万元，安全文明施工措施费 55.946361 万元；北山工业区配套宿舍边坡治理工程 358.641526 万元，安全文明施工措施费 4.952247 万元。

#### 六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 4.1 款的规定一致：

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 专用条款和补充条款；
4. 通用条款；
5. 投标文件；
6. 标准、规范及有关技术文件；
7. 图纸；
8. 工程量清单；
9. 双方有关工程的洽商、变更等书面记录和文件；
10. 发包人和工程师有关通知及工程会议纪要；
11. 工程进行过程中的有关信件、数据电文（电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）。

#### 七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

#### 八、承包人承诺

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

## 九、发包人承诺

发包人向承包人承诺按照本合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

## 十、合同生效

本合同订立时间：2017年9月1日

订立地点：深圳市盐田区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立，并送交设计行政主管部门备案后生效。

发包人(公章) 深圳市盐田区建筑工程  
事务局

承包人(公章) 深圳市启泰建设集团有  
限公司

地 址 深圳市盐田区海景二路  
工青妇大楼17楼

地 址 深圳市罗湖区船埗街77  
号7楼西面

法定代表人

法定代表人

委托代理人

委托代理人

电 话 0755-

电 话 0755-25590722

传 真 0755-

传 真 0755-25590722

开 户 名 称

开 户 名 称 深圳市启泰建设集团有  
限公司

开 户 银 行

开 户 银 行 中国建设银行深圳益民  
支行

账 号

账 号 44250100014500000616

邮 政 编 码

邮 政 编 码 518008

合同备案情况：

备案机构(公章)：

经 办 人：

年 月 日

业绩十：特力-吉盟黄金产业园升级改造 04 地块项目翠绿珠宝大厦主体建筑工程

**特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目 04  
地块（翠绿珠宝大厦）主体建筑工程施工总  
承包中标通知书**

深圳市集泰建安工程有限公司：

我单位开发的特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目 04  
地块（翠绿珠宝大厦）主体建筑工程施工总承包，经评标委员  
会评定及总公司领导决定，现确定贵单位中标。请收到本通知  
书后 3 天内，到我单位签订建设工程施工合同。

特此通知！

招标单位（盖章）：深圳市萃禄珠宝首饰有限公司



日期：2014 年 3 月 21 日

特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目 04 地块翠绿  
珠宝大厦项目主体建筑工程施工总承包

## 合同文件

合同编号： CL20140322JT

发包方（甲方）：深圳市萃禄珠宝首饰有限公司

承包方（乙方）：深圳市集泰建安工程有限公司

资质证书等级： 房屋建筑施工总承包一级

二〇一四年三月 深圳·罗湖

# 第一部分 协议书

甲方(全称): 深圳市萃禄珠宝首饰有限公司

乙方(全称): 深圳市集泰建安工程有限公司

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

## 第一条 工程概况

工程名称: 特力-吉盟黄金产业园升级改造 04 地块项目翠绿珠宝大厦主体建筑工程

工程地点: 深圳市罗湖区水贝二路二街三号

工程规模及特征: 占地面积约 6300 平方米,建筑面积约 67000 平方米,建筑高度约 100 米,地上 21 层,地下 3 层,基坑开挖深度约 16 米。

资金来源: 企业自筹

## 第二条 工程承包范围

根据深圳美意建筑工程设计有限公司设计的特力-吉盟黄金首饰产业园升级改造项目 04 地块翠绿珠宝大厦施工图图纸及所有设计修改图,达到国家规定竣工验收标准。

1. 房建工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input type="checkbox"/>
地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类型: _____ 柱径: _____ 数量: _____	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积: _____ 平方米

主体结构工程	<input checked="" type="checkbox"/> 混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 砌体 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	消防工程	<input type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	其它工程	

2. 市政工程: (在口内打√, 并填写相应的工程量)

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

3. 其它工程

人防设备供货、安装工程

### 第三条 合同工期

开工日期：2014年4月1日（暂定），以甲方书面通知为准；

竣工日期：2015年3月10日（暂定），以甲方书面通知开工之日起，顺延343个日历天。

合同工期总日历天数为343天。

### 第四条 质量标准

本工程质量标准：合格

### 第五条 合同价款

币种：人民币

合同价款(大写)：壹亿贰仟伍佰玖拾肆万伍仟零玖拾伍元整

(小写)：125,945,095元

其中，施工现场安全文明措施费为(小写)：2,162,953.91元

项目单价：详见乙方的投标报价书

### 第六条 组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款4.1款的规定一致：

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 通用条款；
4. 专用条款和补充条款；
5. 投标文件；
6. 标准、规范及有关技术文件；
7. 图纸；
8. 工程量清单；
9. 双方有关工程的洽商、变更等书面记录和文件；
10. 甲方和工程师有关通知及工程会议纪要；
11. 工程进行过程中的有关信件、数据电文(电报、电传、传真、电子数据交

换和电子邮件)。

## 第七条 词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 第八条 乙方承诺

乙方向甲方承诺按照本合同约定进行施工、竣工，在质量缺陷保修期内承担工程质量缺陷保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

## 第九条 甲方承诺

甲方向乙方承诺按照本合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

## 第十条 合同生效

本合同订立时间：2014年3月22日

订立地点：深圳市 罗湖区

甲方和乙方约定本合同自双方签字盖章后生效。合同中通用条款中如与专用条款和补充合同不符，均以专用条款和补充条款为准。

## 第十一条 合同份数

本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，每份均具有同等法律效力。

## 第十二条 合同附件

附件1、《工程质量缺陷保修书》

附件2、《翠绿珠宝大厦材料准用品牌》

甲方(公章):

深圳市萃禄珠宝首饰有限公司

乙方(公章):

深圳市集泰建安工程有限公司

地 址:

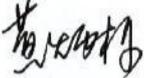
深圳市罗湖区水贝二路二街三号

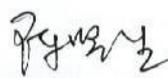
地 址:

深圳市罗湖区和平路船步街77号7楼

法定代表人：黄文婵

法定代表人：陈坚生

委托代理人：

委托代理人：

电 话：25609999

电 话：25586133

传 真：25683399

传 真：25590122

开 户 银 行：工行深圳市分行翠竹  
北支行

开 户 银 行：深圳市民生银行福田  
支行

账 号：4000031209200008995

账 号：1806014170004724

邮 政 编 码：518020

邮 政 编 码：518008

GD411

## 建筑工程竣工验收报告

单位(子单位)工程名称: 翠绿珠宝大厦

验收日期: 2017-6-2

建设单位(盖章): 深圳市水贝壹号投资发展有限公司



### 一、工程概况

单位(子单位)工程名称		翠绿珠宝大厦				
工程地点	深圳市罗湖区水贝二路二街二号		建筑面积	71406m <sup>2</sup>	工程造价	32267.64万元
结构类型	框剪结构	层数	地上: 17.21		层	
			地下: 3		层	
施工许可证号	44030320130013002	监理许可证号	E144006185			
开工日期	2014年6月17日	验收日期	2017年6月2日			
监督单位	罗湖区建设工程质量安全监督站	监督编号	44030320130013002			
建设单位	深圳市水贝壹号投资发展有限公司	资质证书号	/			
勘察单位	深圳市嘉华岩土工程有限公司		B144032139			
设计单位	奥意建筑工程设计有限公司		A144002927			
总包单位	深圳市启泰建设集团有限公司		A1014044030370-6/1			
承建单位(土建)	深圳市启泰建设集团有限公司		A1014044030370-6/1			
承建单位(设备安装)	深圳市同大机电设备安装有限公司		D244022384			
承建单位(装修)	/		/			
监理单位	广东普班行技术管理有限公司		E144006185			
施工图审查单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司		19081			

工程概况表  
 审核人  
 日期

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一)验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理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	靳品刚
副组长	薛钢宏、王平、谢祖文、孙群
组员	李兴才、付鑫泉、方建勋、姚文章、马世明、鲁爽、孙明、陈俊伟、宋志君、杨术荣、胡文义、程小明、肖松州、郑海涛、欧鹏、张旭

#### 2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	薛钢宏	李兴才、付鑫泉、方建勋、姚文章、马世明、鲁爽
建筑设备安装工程	王平	孙明、陈俊伟、宋志君、杨术荣
通讯、电视、燃气等专业工程	谢祖文	胡文义、程小明、肖松州
工程质控资料	孙群	郑海涛、欧鹏、张旭

### (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

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	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 6 项
主体结构	同意验收	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 6 项
建筑装饰装修	同意验收	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 6 项
建筑屋面	同意验收	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 6 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 24 项, 其中: 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	共 23 项, 其中: 经审查符合要求 23 项 经核定符合要求 23 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 9 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
通风与空调	同意验收	共 53 项, 其中: 经审查符合要求 53 项 经核定符合要求 53 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	同意验收	共 27 项, 其中: 经审查符合要求 27 项 经核定符合要求 27 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 28 项, 其中: 资料核查符合要求 28 项 实体抽查符合要求 28 项	共 22 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 17 项
自动喷水灭火系统	同意验收	共 27 项, 其中: 经审查符合要求 27 项 经核定符合要求 27 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
气体灭火系统	同意验收	共 20 项, 其中: 经审查符合要求 20 项 经核定符合要求 20 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
泡沫灭火系统		共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
火灾自动报警系统	同意验收	共 21 项, 其中: 经审查符合要求 21 项 经核定符合要求 21 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
燃气系统		共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项

(四) 验收人员签名:

姓名	工作单位	职务职称	签名
翁磊鹏	深圳市水贝壹号投资发展有限公司	项目负责人	翁磊鹏
薛剑宏	深圳市水贝壹号投资发展有限公司	项目总工	薛剑宏
孙群	深圳市水贝壹号投资发展有限公司	土建工程师	孙群
姚文章	深圳市水贝壹号投资发展有限公司	土建工程师	姚文章
胡文艺	深圳市水贝壹号投资发展有限公司	机电工程师	胡文艺
谢润文	广东鲁运行技术管理有限公司	总监理工程师	谢润文
詹爽	广东鲁运行技术管理有限公司	专业监理工程师	詹爽
陈俊伟	广东鲁运行技术管理有限公司	专业监理工程师	陈俊伟
李兴才	深圳市南华岩土工程有限公司	项目负责人	李兴才
孙明	奥意建筑工程设计有限公司	项目负责人	孙明
马世明	深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目负责人	马世明
王平	深圳市启泰建设集团有限公司	项目经理	王平
付鑫泉	深圳市启泰建设集团有限公司	项目技术负责人	付鑫泉
郑海涛	深圳市启泰建设集团有限公司	资料员	郑海涛
宋志君	深圳广田集团股份有限公司	项目经理	宋志君
程小明	深圳广田集团股份有限公司	工程师	程小明
张旭	深圳广田集团股份有限公司	工程师	张旭
方建鹏	深圳市三鑫幕墙工程有限公司	项目经理	方建鹏
欧鹏	深圳市三鑫幕墙工程有限公司	工程师	欧鹏
杨木荣	深圳市同大机电设备安装有限公司	项目负责人	杨木荣
肖松州	深圳市同大机电设备安装有限公司	工程师	肖松州

（红色印章）

**(五)工程验收结论及备注**

本项目经验收组成员现场实地检查后确定本工程已按设计图纸、设计变更及规范要求  
 和合同约定内容完成施工，质量控制资料齐全完整；主要使用功能和安全性能项目验  
 收合格；观感质量验收合格；综上所述本项目工程质量等级评定为合格。  
 以下空白。

建设单位： 深圳和泰里壹号投资 发展有限公司  (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日	监理单位： 广东粤行技术管理有 限公司  (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日	总承包施工单位： 深圳市启泰建设集团有 限公司  (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日	勘察单位： 深圳市南华岩土工程 有限公司  (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日	设计单位： 广东建筑工程设计有 限公司  (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日
--	---	---	---	---

6.投标人拟派的项目经理情况

投标人拟派的项目经理 2019 年 11 月 1 日以来承接类似项目

业绩情况一览表

序号	工程项目名称	工程规模与工程特征	合同额(万元)	在建项目提供合同签订时间/竣工项目提供竣工日期	工程所在地
1	/	/	/	/	/

注:

1、投标人须按表中业绩顺序提供业绩证明资料，业绩证明资料要求如下：

(1) 如提供的业绩为在建项目业绩（时间以合同签订时间为准）：投标人须提供合同关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页和能清楚反映项目经理任职信息等页面。如合同无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料；若未附证明材料或以上材料（合同、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担；

(2) 如提供的业绩为竣工项目业绩（以竣工验收报告中所载明的日期为准）：投标人须提供合同、竣工验收报告关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页和能清楚反映项目经理任职信息等页面；竣工验收报告关键页是指竣工验收报告首页、含工程造价的内页、验收结论签字页等页面。如合同、竣工验收报告无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料，若未附证明材料或以上材料（合同、竣工验收报告、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担；

2、业绩数量上限为 3 项，若超过 3 项，招标人在清标时仅考虑表中的前 3 项；

3、投标人随表提供项目经理的职称证书等证明材料（若有），并提供近三个月（2024 年 8 月-2024 年 10 月）连续在投标人企业缴纳社保的证明文件。



使用有效期: 2024年10月18日  
2025年04月16日

## 中华人民共和国一级建造师注册证书

姓名: 贺小飞

性别: 男

出生日期: 1985年11月28日

注册编号: 粤1442021202300355

聘用企业: 深圳市启泰建设集团有限公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2024-04-07至2027-04-06)



请登录中国建造师网  
微信公众号扫一扫查询

贺小飞

个人签名: 贺小飞

签名日期: 2024.10.18

中华人民共和国  
住房和城乡建设部

一级建造师行政许可  
签发日期: 2024年04月07日

# 建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号:粤建安B(2021)0112512

姓名:贺小飞

性别:男

出生年月:1985年11月28日

企业名称:深圳市启泰建设集团有限公司

职务:项目负责人(项目经理)

初次领证日期:2021年09月28日

有效期:2024年06月28日 至 2027年09月27日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2024年06月28日





证书编号: B08203010100010119

姓名: 贺小飞 C773

性别: 男

身份证号: 612701198511283636

专业: 建筑工程

资格级别: 工程师

授予时间: 2020年12月20日

查询网址:

<http://www.hnjsrcw.com/zquery/>



普通高等学校

# 毕业证书



学生 贺小飞 性别 男, 一九八五年十一月二十八日生, 于二〇〇七年九月至二〇一〇年六月在本校 建筑工程管理专业 三年制 专 科学习, 修完教学计划规定的全部课程, 成绩合格, 准予毕业。

校 名: 商洛职业技术学院

校(院)长:



证书编号: 139481201006006830

二〇一〇年 六 月 十 五 日





## 7. 综合实力

### 办公场所证明

房屋租赁凭证		该房屋已按规定办理房屋 租赁登记备案手续，特发此证。	
登记备案号：深房租南山2018009171		签发人（签章）：胡国雄	
房屋坐落地址	南山区南光路以西桂庙路以北阳光里雅居裙楼214. 215. 216. 316. 317. 318. 319	登记备案机关（盖章）： 	初始发证日期：2018年05月02日
房屋编码	4403050020100300004000048; 4403050020100300004000049; 4403050020100300004000050 (具体房屋编码信息以房屋租赁系统后台数据为准)	持证人：深圳市启泰建设集团有限公司	
出租人	深圳市集泰实业发展有限公司	他项权利摘要及附记	
承租人	深圳市启泰建设集团有限公司		
租赁面积(m <sup>2</sup> )	1106.58	于2019-12-20打印新凭证， 2021-12-26合同期限变更为2018-01-01至2023-12-31; 2023-12-20合同期限变更为2018-01-01至 2026-12-31;	
租赁用途	商业		
租赁期限：自2018年01月01日至2021年12月31日			

守合同重信用

# 公示证书

公示：深圳市启泰建设集团有限公司

2020 年度

广东省“守合同重信用”企业



扫描二维码查看企业公示情况



监督机关：深圳市市场监督管理局

2021年06月01日

廉洁从业自律单位

# 荣誉证书

HONORARY CREDENTIAL

深圳市启泰建设集团有限公司：

被评为2019年度深圳市水利工程行业“廉洁从业自律单位”。

特发此证，以资鼓励。



# 企业信用等级证书（水利协会）



## 企业信用等级证书 CERTIFICATE OF ENTERPRISE CREDIT GRADE

深圳市启泰建设集团有限公司：  
深圳市水利工程行业协会对深圳市启泰建设集团有限公司的  
信用状况进行了评价，结果为AA级。特发此证。

证书编号：SZSLXH20202A025

Certificate number: SZSLXH20202A025

颁发日期：2020年11月17日

Date of issue: November 17, 2020

有效期至：2022年11月16日

Date of Expiry: November 16, 2022

证书说明：

Notes:

1、企业信用等级自评定之日起有效期为两年。

The enterprise credit grade is valid for 2 years starting from the date of issue.

2、企业信用等级实行复审制度，有效期内，每年复审一次。经复审合格的，加盖复审章后可继续使用；信用状况发生变化的，需重新评定信用等级并更换证书。

The credit grade should be re-examined every year in the period of validity. If the credit status has changed, the credit grade should be re-evaluated and the certificate should be changed.

3、有效期内企业改变名称的，必须持证到发证单位办理变更手续。

If the enterprise changes name in the period of validity, it shall take the certificate to the issue unit to go through the formalities for the change.

4、本证书只证明企业在有效期内的信用状况，不作他用。

The certificate is only used to prove the credit status in the period of validity.

5、本证书不得修改，转借。

Modification or use by any other personal is not allowed.

复审记录：

Re-examination record:

已复审

2021年11月15日

深圳市水利工程行业协会

2020年11月17日

