

标段编号：2108-440305-04-01-333721005001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：赤湾琅玥湾佳园项目精装修工程（一标段）

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市金凤凰装饰工程有限公司

日期：2025年01月14日

投标人资信标情况汇总表

企业注册名称	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	注册资本	6000 万元	建立日期	2006 年 8 月 16 日
企业资质情况	建筑装修装饰工程专业承包 一级 建筑工程施工总承包 二级 建筑机电安装工程专业承包 三级 建筑幕墙工程专业承包 二级 钢结构工程专业承包 三级 电子与智能化工程专业承包 二级 消防设施工程专业承包 二级 建筑装饰工程设计专项 甲级				
企业法人代表	于江蛟				
联系人	曾小钊	联系电话	13823738028	邮箱	504519768@qq.com
项目经理	谭昆仑	专业	建筑工程		
项目技术负责人	陈国峰	专业	建筑装饰施工		

投标人业绩一览表

近3年同类工程项目业绩（企业）合计项						
序号	项目名称	简述项目施工范围工作内容	合同价（万元）	合同签订时间	工程所在地	在建/竣工
1	四海华亭精装修工程（原：龙胜旧村城市更新项目01地块装饰工程）	室内精装修工程	12236.90	2023年	深圳	竣工
2	长圳保障性住房片区学校建设工程精装修及幕墙工程	室内精装修及幕墙	10501.20	2022年	深圳	竣工
3	东莞万科臻湾汇项目3#-4#、18#-20#、22#楼批量精装修工程	室内量精装修	7226.03	2024年	东莞	在建
4	华侨城海景嘉途酒店升级改造精装修工程	室内精装修	5956.92	2023年	深圳	竣工
5	深圳万科臻湾汇项目五期公馆第一批（套内）精装修工程	室内精装修	4552.34	2023年	深圳	竣工
6	国际酒店项目EPC工程总承包I标段精装修工程	室内精装修	7189.81	2021年	深圳	竣工
7	华侨城瑞湾大厦项目商业及办公区精装修工程	室内精装修	5126.99	2021年	深圳	竣工

四海华亭精装修工程（原：龙胜旧村城市更新项目 01 地块装饰工程）

情况说明-工程名称变更

四海华亭精装修工程情况说明

深圳市龙华区住房和建设局

由我司开发建设的龙胜旧村片区城市更新项目位于大浪街道东接工业西路西邻龙胜路，项目 01 地块建筑物命名为“四海华亭”。目前主体结构已封顶。现我司拟进行精装修工程施工，按一般建设流程对四海华亭精装修工程已进行公开招标。招标名称为“龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程”，即为四海华亭精装修工程。本次申报的精装修施工许可工程名称统一为“四海华亭精装修工程”，本次申报的施工内容为“精装修工程，具体以图纸为准”

特此说明。

施工单位：深圳市金凤凰装饰工程有限公司

深圳朗信设计集团有限公司

刘佳兵

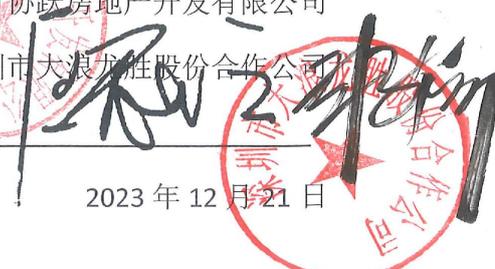
深圳中壹建设（集团）有限公司

深圳市万丰装饰设计工程有限公司

法定代表人（签章）：

建设单位：深圳市协跃房地产开发有限公司

深圳市大浪龙胜股份合作公司

法定代表人（签章）：

2023 年 12 月 21 日

中标通知书

中标通知书

标段编号: 44031020210182002001

标段名称: 龙胜旧村片区城市更新项目01地块装饰工程

建设单位: 深圳市协跃房地产开发有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司//深圳市万丰装饰设计工程有限公司//深圳中壹建设(集团)有限公司//深圳朗信设计集团有限公司

中标价: 12236.898144万元

中标工期: 150

项目经理(总监): 谭昆仑

本工程于 2023-11-10 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标投标业务分公司)进行招标, 2023-12-11 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):

文陈
印曼

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2023-12-18

查验码: 6618767012835903 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

施工合同

龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程

龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程 施工合同

工程名称	龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程
工程地点	龙华区大浪街道龙胜旧村片区
合同编号	20231225001
建设单位	深圳市协跃房地产开发有限公司
承包单位	深圳市金凤凰装饰工程有限公司//深圳市万丰装饰设计工程有限公司//深圳中壹建设(集团)有限公司//深圳朗信设计集团有限公司
签订日期	2023 年

龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程

施工合同

一、工程概况

1.1 工程名称：龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程。

1.2 工程地点：龙华区大浪街道龙胜旧村片区。

1.3 施工条件：与总包公区精装穿插施工。

二、承包范围

2.1 本次承包范围为：招标文件(包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件)所涉及的内容、招标范围内的全部图纸内容及合同文件所要求完成的一切工作。完成标段范围内所有材料(条款约定不在本次招标范围的除外)采购、运输、制作、安装、修补其中任何缺陷、成品保护及维护、材料见证送检(材料送检项详见附件《龙胜批量精装修送检清单》)及试验(包括但不限于管道试压试验等)、检测验收、工程及档案移交等合同规定的和可以合理推断出的全部工作具体包括但不限于以下内容：

(1) 装修工程：包括但不限于施工图纸和工程量清单所包含的所有内容：

1) 房间内：客厅、卧室、卫生间、厨房天地墙面装修施工，室外阳台地面，以及此区域内的防水、卫生间回填等相关施工内容。装修范围内洁具、门(含锁)、五金、灯具开关插座等相关的安装施工，甲供材料的安装；厨房设备、空调等甲供设备的安装配合，包括但不限于定位放线、开孔、接驳、封堵等工作。

2) 甲指乙供、甲供材料的下单、收货、验货、安装、开孔、接水等工作。

(《龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程品牌供货单界面一览表》，《甲供材料、甲分包施工责任划分》)

3) 总包范围内安装工作(强电安装、有线电视、可视对讲、紧急报警等弱电工程)的配合；

4) 垃圾清理及外运(满足政府相关要求)、卫生清洁。

5) 临水临电、安全文明施工措施费用。

6) 材料送检、试验费用。

- 7) 白蚁防治工程。
 - 8) 配合总包、甲方的验收、移交、入伙、维修等工作。
 - 9) 不包括消防工程，但包括配合消防验收通过所需的报审配合工作；
 - 10) 各专业工程的收口、收边、验收等配合工作；
 - 11) 包括成品保护、材料运输通道保护、运输电梯保护及恢复等。
 - 12) 配合施工区域内的其它专业施工单位的定位、放线、图纸深化等。
 - 13) 其他工作内容详见工程量清单说明及要求。
- 详细的工作范围须参阅施工图纸等设计文件中包含的其它施工内容。

(2) 本项目为精装修报建的城市更新项目，项目位于密集居民区，环保部门对作业,其他时段施工可能导致周边居民投诉及 环保部门处罚，承包人需充分考虑作业时间的限制并已在合同总价中包含相关费用。

(3) 本项目为精装修报建的城市更新项目，精装修工程需通过相关部门的验收，包括并不限于消防验收、节能验收、环保验收、规划验收、竣工验收，承包人需充分 考虑相关的验收要求，确保工程原材料、材料送检（包括甲供材）、现场施工、资料编制满足相关部门的验收要求，并已在合同总价中考虑相关费用（包括验收配合费用）。

(4) 本文中所述的工程范围仅是概括性的，不能视为是完整无缺的。承包人应参阅招标文件中的其他部分,包括但不限于分包合同协议条款、合同条件、工程规范、工程量清单、图纸等去完全了解工程的实际范围与内容。

三、工期要求

3.1 计划开工日期为 2023 年 12 月 29 日，计划竣工备案日期为 2024 年 5 月 26 日，即自建设单位发布开工指令之日起 150 日历天内完成。施工期间可能会与其他专业交叉施工，承包单位需要在施工组织计划中充分考虑，提供相应工作面及应有的配合。

3.2 具体开工日期以建设单位/监理单位下发的开工令为准。

3.3 建设单位要求推迟约定的时间开工时，建设单位以书面形式通知承包单位，推迟开工时间，其他各项工期顺延，建设单位不因此承担赔偿责任

3.4 如果由于下列原因,承包单位可在情况发生后的 7 日内提出工期延长(若

未在 7 日内提出，则建设单位可拒绝作出任何延长工期的决定），经建设单位确认后，工期相应顺延：

3.4.1 建设单位原因所引起的某项工作量的显著变化，且该项工作在关键路线上。

3.4.2 由建设单位所造成或引起的延误、妨碍或阻碍。

3.4.3 遇不可抗力而引起的延误

3.4.4 一周内非承包单位原因在正常工作时间内（每日的 8 时至 20 时）的停电、停水造成停工累计超过 8 小时。

3.4.5 在施工过程中，承包单位必须按建设单位施工现场管理制度的有关规定，并按建设单位、监理、总包单位的要求制定进度计划并组织施工，接受建设单位、监理的检查、监督，否则建设单位均可按施工现场管理制度对承包单位进行处罚。

3.5 承包单位必须严格按所报工期完工。且总工期不能超出建设单位要求的工期上限，如不能按合同工期完成，每拖延 1 日向建设单位赔偿人民币 5000 元。

3.6 交付小业主前，承包单位有跟踪和维修各项质量问题的义务。

四、合同价款约定及支付方式

4.1 暂定合同价款：本工程合同价为：不含税价¥112,265,120.59 元（大写：人民币壹亿壹仟贰佰贰拾陆万伍仟壹佰贰拾元伍角玖分），增值税额 ¥10,103,860.85 元（大写：人民币壹仟零壹拾万零叁仟捌佰陆拾元捌角伍分），增值税率：9%，含税价¥122,368,981.44 元（大写：人民币壹亿贰仟贰佰叁拾陆万捌仟玖佰捌拾壹元肆角肆分）。

本合同约定价格为含税价格，其中不含税价格不因国家税率变化而变化，若在合同履行期间，如遇国家的税率调整，则价税合计相应调整，以开具发票的时间为准。

4.2 合同价款的约定：

4.2.1 合同价款指甲乙双方在本合同中约定，承包单位完成承包范围内的全部工程和质量保修责任时，建设单位支付承包单位的价款。

4.2.2 本工程为

综合单价包干，综合单价为完成工程量清单中一个规定计量单位项目所需的人工费、材料费（但不包含甲供材料费用）、甲供材料保管费及送检费用、机

终止。

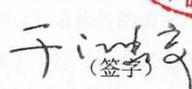
21.2 工程现场签证管理及现场管理详见附件

21.3 各方均已知悉本合同附件所列各项内容，并保证遵守。

21.4 本合同自双方签字盖章之日起生效。

21.5 本合同未尽事宜，经双方协商同意可签订补充协议。

21.6 本合同一式壹拾伍份，甲方、各承包单位各执叁份，均具有同等效力。

<p>建设单位： 深圳市协跃房地 产开发有限公司 (公章)</p>	<p>承包单位 1： 深圳市金凤凰装 饰工程有限公司 (公章)</p>	<p>承包单位 2： 深圳市万丰装饰 设计工程有限公 司 (公章)</p>	<p>承包单位 3： 深圳中意建设 (集团)有限公 司 (公章)</p>	<p>承包单位 4： 深圳朗信设计集 团有限公司 (公章)</p>
<p>法定代表人或其 委托代理人：</p>	<p>法定代表人或其 委托代理人：</p>	<p>法定代表人或其 委托代理人：</p>	<p>法定代表人或其 委托代理人：</p>	<p>法定代表人或其 委托代理人：</p>
<p>(签字) </p>	<p>(签字) </p>	<p>(签字) </p>	<p>(签字) </p>	<p>(签字) </p>
<p>地址： </p>	<p>地址：深圳市福 田区上步南路锦 峰大厦写字楼 17A (仅限办公)</p>	<p>地址：深圳市福 田区园岭街道八 卦路 55 号经理大 厦 1 楼 102-1</p>	<p>地址：深圳市福 田区梅林街道梅 都社区中康路 126 号卓越梅林 中心广场(南区) 卓悦汇 B29 层、 30 层</p>	<p>地址：深圳市罗 湖区笋岗街道笋 西社区宝安北路 中洲新天地商场 四层整层</p>
<p>邮政编码： 518000</p>	<p>邮政编码： 518000</p>	<p>邮政编码： 518000</p>	<p>邮政编码： 518000</p>	<p>邮政编码： 518000</p>
<p>电话： 0755-82723660</p>	<p>电话： 0755-82723660</p>	<p>电话： 0755-82913338</p>	<p>电话： 0755-82994241</p>	<p>电话： 0755-83989669</p>
<p>传真： 0755-83040829</p>	<p>传真： 0755-83040829</p>	<p>传真： 0755-82911616</p>	<p>传真： 0755-82990571</p>	<p>传真： 0755-83989669</p>
<p>电子信箱： zhongh1@szjfhzs.com</p>	<p>电子信箱： wfdd@vfzs.com</p>	<p>电子信箱： zy@zy-const.com</p>	<p>电子信箱： lansing@126.com</p>	<p>电子信箱： lansing@126.com</p>

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 四海华亭精装修工程

验收日期: 2024 年 11 月 13 日

建设单位 (盖章): 深圳市协跃房地产开发有限公司、

深圳市大浪龙胜股份合作公司



一、工程概况

项目编号	2018-440326-70-03-7 18431	项目代码	2018-440326-70-03-71843 116
项目名称	四海华亭精装修工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市龙华区大浪街道，东接工业西路，西邻龙胜路，北侧为宝华路		
建筑面积	103400 m ²	工程造价	12236.89 (万元)
结构类型	框架剪力墙	层数	1#栋一、二单元 51 层； 1#栋三、四单元 52 层；
立项批准文号	深龙华发改备案 (2020) 0049 号	宗地号	A833-1148
用地规划许可证号	地字第 440309202000017 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 AG-2021-0011 号
施工许可证号	2023-2109	监理许可证号	2018-440326-70-03-7 1843116
开工日期	2024 年 1 月 11 日	验收日期	
监督单位	深圳市龙华区质量安全 监督站	监督编号	FJ2020105-2
建设单位	深圳市协跃房地产开发有限公司、深圳市大浪龙胜股份合作公司		
勘察单位	深圳地质建设工程公司		
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司		
总包单位	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司		
承建单位 (土建)	/		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	/		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查 单位	/		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	杨明辉
副组长	彭帆、李晨东、谭昆仑、韩森、周戈均
组员	奉光坤、陈成武、覃正华、刘克敏、陈寅聪、樊佳鑫、宋涛、张鹏、陈柏高、王俨、姜秉政、刘磊、曾裕为、黄家俊、蔡静、薛凯东、陈寅聪、程茜、赵明珠、丁雪婷、陈松、安辉、汪小梅、杨雪莺、张明聪、赵丹、王琮、盘小强、游清平、吴婧娉、侯建华、刘健鑫、孙冰、侯雪婷、李欢明、肖诗雨、蔡家润、朱俊伟、刘丹宁、周晓伟、喻芳芳、徐凌云、陈泽鸿、王小花、吕政、陈国峰、曾小钊、谭昌溪、张泽礼、谢泽伟、刘军辉、陈云、郑志鑫、陈晓霞、刘冰雨、张地春、廖华荣、赵静东、李晓杰、丰哲元、窦梅清

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	黄家俊	奉光坤、陈成武、陈寅聪、樊佳鑫、赵丹、蔡静、孙冰、蔡家润、曾裕为、宋涛、刘磊、赵明珠、丁雪婷、陈松、安辉、汪小梅、杨雪莺、张明聪、王琮、盘小强、游清平、吴婧娉、侯建华、刘健鑫、侯雪婷、李欢明、肖诗雨、朱俊伟、刘丹宁、周晓伟、喻芳芳、徐凌云、陈泽鸿、王小花、陈国峰、曾小钊、谭昌溪、张泽礼、谢泽伟、刘军辉、陈云、郑志鑫、陈晓霞、刘冰雨、张地春
建设设备安装工程	陈柏高	覃正华、刘克敏、王俨、薛凯东、廖华荣、赵静东、李晓杰、丰哲元
工程质控资料	张鹏	吕政、姜秉政、程茜、窦梅清、蒙贤鹏、叶秋果、田友忠

(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：四海华亭精装修工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
主体结构	/	共__项，其中： 经审查符合要__项 经核实符合要__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑装饰装修	符合要求	共_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_9_项，其中： 评价为“好”的_9_项 评价为“一般”的_0_项
屋面	/	共__项，其中： 经审查符合要__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共_9_项，其中： 经审查符合要求_9_项 经核实符合要求_9_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_8_项，其中： 评价为“好”的_8_项 评价为“一般”的_0_项
通风与空调	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_5_项，其中： 资料核查符合要求_5_项 实体抽查符合要求_5_项	共_8_项，其中： 评价为“好”的_8_项 评价为“一般”的_0_项
建筑电气	符合要求	共_10_项，其中： 经审查符合要求_10_项 经核实符合要求_10_项	共_2_项，其中： 资料核查符合要求_2_项 实体抽查符合要求_2_项	共_3_项，其中： 评价为“好”的_3_项 评价为“一般”的_0_项
智能建筑	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑节能	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
电梯	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

47	吕政	深圳华西建设工程管理有限公司	资料工程师		吕政
48	周戈钧	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	项目负责人	高工	周戈钧
49	韩森	深圳地质建设工程公司	项目负责人	高工	韩森
50	谭昆仑	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	项目经理		谭昆仑
51	陈国峰	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	技术负责人		陈国峰
52	曾小钊	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	质量负责人		曾小钊
53	谭昌溪	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	安全负责人		谭昌溪
54	张泽礼	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	生产经理		张泽礼
55	谢泽伟	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	生产经理		谢泽伟
56	刘军辉	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	生产经理		刘军辉
57	陈云	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	生产经理		陈云
58	郑志鑫	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	施工员		郑志鑫
59	陈晓霞	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	施工员		陈晓霞
60	刘冰雨	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	施工员		刘冰雨
61	张地春	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	施工员		张地春
62	廖华荣	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	质量员		廖华荣

五、工程档案核查情况

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

- 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、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 2026 年 12 月 日）。 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人：	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：
	监理单位（公章）： 总监理工程师： 有效日期 2026.11.08	勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人：
	施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
 姓名: 韩 森
 注册号: 4405557-AY010
 有效期至: 至 2026 年 12 月

质 建 工 勘
 年 月 日
 4403042170846

KONG HUI YI DESIGN CONSULTANTS (SHEN ZHEN) LTD
 景观艺术设计顾问(深圳)有限公司
 4403056528778

中华人民共和国注册监理工程师
 李晨东
 总监理工程师
 有效日期 2026.11.08
 深圳华西建设工程管理有限公司

建设工程管理有限公司
 年 月 日
 03042

中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名: 周戈瑜
 注册号: 4407194-014
 有效期至: 至 2025 年 11 月

中建(集团)有限公司
 年 月 日
 4403041610789

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
 年 月 日

中华人民共和国一级注册建造师(执业)
 谭昆仑
 粤144200620117585(00)
 建筑
 2027.08.25
 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

深圳明信设计集团有限公司
 年 月 日
 4403042205138

深圳市万丰装饰设计工程有限公司
 年 月 日
 4403040008883

长圳保障性住房片区学校建设工程精装修及幕墙工程

中标通知书 1

中标通知书

致：深圳市金凤凰装饰工程有限公司

感谢贵公司参与我公司组织的“长圳保障房学校项目精装修及幕墙工程”的招标工作，经我司综合评审，选定贵公司为中标单位。

工程地点：凤凰街道东长路与同观路(在建)交汇处东南侧

质量要求：深圳市优质工程奖

一标段：中标下浮率：12.95%

含税暂定中标价（大写）叁仟壹佰零伍万捌仟捌佰陆拾陆元

（小写）31058866.00元

二标段：中标下浮率：12.95%

含税暂定中标价（大写）贰仟玖佰柒拾柒万贰仟伍佰捌拾陆元陆角伍分

（小写）29772586.65元

工期要求：计划完工日期：中小学教学楼 2022 年 8 月 31 日；体育馆、宿舍楼 2022 年 12 月 31 日。

付款方式：预付款 10%，进度款 80%，竣工验收合格 85%，总包审核结算 90%，业主审计结算 97%，质保金 3%，质保期 2 年（涉及防水相关工程质保期 5 年）。

其他要求：无

未尽事宜，按招标文件及相关澄清补充文件要求执行。

请贵司接到本中标通知书后，尽快与我司华南大区采购中心及“长圳保障房学校项目”联系，商洽合同签订事宜，并于收到《中标通知书》后 2 周内完成签订，如超出该时限，我司将保留更换中标单位的权利。

中建科工集团有限公司华南大区

2022 年 5 月 16 日



中标通知书

致：深圳市金凤凰装饰工程有限公司

感谢贵公司参与我公司组织的“长圳保障房学校项目精装修及幕墙工程”的招标工作，经我司综合评审决定，选定贵公司为中标单位。

相关约定及要求如下：

- 1、中标额：44180052.33 元（含税）
- 2、工期：具体以通知为准
- 3、付款方式：预付款、进度款、结算款等条款尽量详细与招标文件和拟订合同保持一致

其余约定及要求详见招标文件及过程澄清资料。

请贵司接到本中标通知书后，尽快与我司华南大区商务与法务管理部及“长圳保障房学校项目”联系，商洽合同签订事宜，并于收到《中标通知书》后 2 周内完成签订，如超出该时限，我司将保留更换中标单位的权利。

中建科工集团深圳公司

2023年3月9日



长圳保障性住房片区学校建设工程
精装修及幕墙工程专业分包合同
(一、二标段)



中建

承包人: 中建科工集团有限公司
分包人: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司
签约地点: 深圳市南山区
签约时间: 2022年5月29日



第一部分

合同协议书

承 包 人: 中建科工集团有限公司 (简称: 甲方)
法定代表人: 王宏
住 所: 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3331 号中建科工大厦 38 层 3801

分 包 人: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司 (简称: 乙方)
法定代表人: 于江蛟
住 所: 深圳市福田区上步南路锦峰大厦写字楼 17A (仅限办公)
资质证书号码: D244016418
发证机关: 广东省住房和城乡建设厅
资质专业及等级: 建筑装修装饰工程专业承包一级
复审时间及有效期: 2021 年 10 月 28 日至 2023 年 12 月 29 日
营业执照号码: 91440300792557287C
安全生产许可证号码: (粤)JZ 安许证字 [2021] 020159 延

鉴于乙方同意按照本合同要求履行其合同责任和义务, 并保证以诚信、敬业和积极的态度与甲方及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作, 以确保本工程的圆满竣工; 另鉴于乙方已对工程现场环境、地质条件及所有有关资料进行了全面细致勘察和研究, 已对工程施工所有相关图纸进行了详细研究和计算, 并已对甲方-有关项目管理制度规定充分了解。依照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 甲、乙双方就分包工程施工事项经协商达成一致, 订立本合同。

一、分包工程概况

分包工程名称: 长圳保障性住房片区学校建设工程精装修及幕墙工程
分包工程地点: 深圳市光明区凤凰街道东长路与同观路(在建)交汇处东南侧
分包工程承包范围及内容: 长圳保障性住房片区学校建设工程施工图纸范围内的所有精装修及幕墙工程, 包括但不限于楼地面、天花、墙面、外装饰、幕墙及其他零星

对于某些不在本合同范围内，但与本工程有关联的或附属关系的周边项目或小型零星及小额项目，甲方有权要求乙方完成，计价计量原则按本合同，乙方不能以小额、小量及有难度、不合算等为由拒绝，若拒绝，甲方有权从乙方工程款中扣除该项小型项目另行发包价的 20%作为补偿给其他承包人。在同等条件下，乙方有优先承包与本工程有关联的或附属关系的周边零星或小型零碎及小额项目的权利（具体范围以图纸及工程量清单为准）。

乙方应严格遵守业主或甲方下发的工期指令，如分包人在工期、工程质量、安全生产、文明施工、项目管理等任何一方面不能满足总承包人或建设单位要求的，甲方有权调整（缩减或增加）乙方工程承包范围，价格按本合同执行不调整，乙方不得提出任何异议和赔偿要求。若因乙方施工进度、质量未能满足甲方要求，甲方另行委托第三方施工或进行整改，产生的费用由乙方承担，乙方对此无任何异议，并承担已施工部分的缺陷保修责任。

二、合同价款

2.1 本分包合同为总价下浮合同。下浮率为 12.95%，除合同另有约定外下浮率不因任何因素而调整。

2.2 本工程暂定合同价含税金额为：人民币（大写）陆仟零捌拾叁万壹仟肆佰伍拾贰元陆角伍分（¥60831452.65元）。其中不含税金额人民币（大写）伍仟伍佰捌拾万零捌仟陆佰柒拾贰元壹角陆分（¥55808672.16元），增值税率为 9%，增值税额为人民币（大写）伍佰零贰万贰仟柒佰捌拾元肆角玖分（¥5022780.49元）。课题“学校类大平面装配式设计建造关键技术研究及应用”（KT03-HN-2022-04）研发相关费用暂定含税价款 8200000元，人民币捌佰贰拾万元。税率 9%，其中不含税金额：7522935.78元，人民币柒佰伍拾贰万贰仟玖佰叁拾伍元柒角捌分。合计合同价款为 69031452.65元，人民币陆仟玖佰零叁万壹仟肆佰伍拾贰元陆角伍分。合计不含税金额：63331607.94元，人民币陆仟叁佰叁拾叁万壹仟陆佰零柒元玖角肆分。合计增值税金：5699844.71元，人民币伍佰陆拾玖万玖仟捌佰肆拾肆元柒角壹分。

2.3 以上价格为完成本分包工程内容所需的全部费用，包括且不限于：

（1）人工费：包括工资、奖金、津贴补贴、加班加点工资、职工福利、保险、各种假期的特殊工资等；

（2）材料费：主材和辅材的原价、运杂费、运输损耗、采购和保管费等；

2.4 应向政府各部门缴纳的相关费用,以及施工中发生的环境保护、治理及采取措施所发生的费用,按最终结算价的 / %计取。由甲方代扣代缴的,甲方有权选择从进度款中扣收。

2.5 施工用水电费暂按合同额的 1.5 %计取,甲方有权选择从进度款中扣收,结算时按最终结算价的 1.5 %计取。如乙方要求甲方开具增值税抵扣发票的,扣款= (最终结算价 * 110 %) * (1+ 9 %) * 1.5%相应税率暂定 9%,以水电单位实际开具发票税率为准。

三、合同工期

3.1 计划开工日期: 以甲方通知为准 ;

3.2 计划竣工日期: 中小学教学楼 2022 年 8 月 31 日;

体育馆、宿舍楼 2022 年 12 月 31 日。

3.3 合同工期总日历天数: 255 天。实际开工日期以甲方通知为准,工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的,以工期总日历天数为准。

合同工期包含法定节假日在内,已充分考虑了政府规定的不可进行夜间或节假日施工、两会、高考、中考、国家和城市庆典、运动会、交通管制、扬尘治理、冬季施工、高温、降雨、降雪、雾霾、大风、沙尘暴、冰雹等对工期的影响因素。除非发生专用合同条款约定的工期调整因素,否则工期不予延长。

乙方已将上述原因导致的工程暂停影响在投标报价阶段予以了充分考虑,已将相关工期和费用影响计入了签约合同价和工期控制措施中,不再另计费用。

3.4 保修期为全部工程整体竣工后: 2 年 (涉及防水相关工程质保期 5 年)。

四、工程质量标准

4.1 本分包工程质量标准双方约定为: 乙方必须严格按经设计院、业主认可的本工程的施工图纸、设计说明、设计变更、技术核定单等工程文件中规定和现行的国家、地方颁发的质量验收规范、标准和规定要求组织施工,通过甲方、业主、监理、质监站的验收和确认并一次性验收合格。

4.2 质量创优目标:

市级优质工程奖;

省级优质工程奖;

国家级优质工程奖;

其它 _____;

4.3 安全文明创优目标:

7.2 乙方向甲方承诺，履行总包合同中与分包工程有关的甲方的所有义务，并承担履行本分包工程合同及确保本分包工程质量、工期等的全部责任。

八、合同的生效

本合同经双方加盖公章（或合同专用章）后成立并生效。

九、合同份数

本合同一式三份，均具有同等法律效力，甲方执二份，乙方执一份。

（本页无正文）

甲方（盖章）

法定代表人或委托代理人：



乙方（盖章）

法定代表人或委托代理人：



Handwritten signature of the subcontractor representative.

合同签订地点：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3331 号中建科工大厦 38 层 3801

合同签订时间：2022年5月29日

承包方指定收款帐户：
单位名称：深圳市金凤凰装饰工程有限公司
银行帐号：338040100100157677
开户银行：兴业银行深圳分行科技园支行
如发包方付款到其他帐户，视为未支付工程款

合同编号：中建科工 062320232103303004

中建科工集团有限公司
长圳保障性住房片区学校建设工程
精装修及幕墙工程专业分包合同



中建

承包人：中建科工集团有限公司

分包人：深圳市金凤凰装饰工程有限公司

签约地点：深圳市南山区

2023-03-21 11:26:51

签约时间：_____年 月 日

第一部分

合同协议书

承 包 人： 中建科工集团有限公司 (简称:甲方)
法定代表人： 王宏
住 所： 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路3331号中建科工大厦
38层3801

分包人： 深圳市金凤凰装饰工程有限公司 (简称:乙方)
法定代表人： 于江蛟
住 所： 深圳市福田区上步南路锦峰大厦写字楼17A(仅限办公)
资质证书号码： D244016418
发证机关： 广东省住房和城乡建设厅
资质专业及等级： 建筑装修装饰工程专业承包一级、建筑幕墙工程专业承包二
级
复审时间及有效期： 2023年12月31日
营业执照号码： 91440300792557287C
安全生产许可证号码： (粤)JZ安许证字[2021]020159 延
安全生产许可证复审时间及有效期： 2024年01月13日
是否属于中小企业： 是

鉴于乙方同意按照本合同要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与甲方及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，以确保本工程的圆满竣工；另鉴于乙方已对工程现场环境、地质条件及所有有关资料进行了全面细致勘查和研究，已对工程施工所有相关图纸进行了详细研究和计算，并已对甲方有关项目管理制度规定充分了解。依照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方就分包工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。



一、分包工程概况

分包工程名称：长圳保障性住房片区学校建设工程

精装修及幕墙工程

分包工程地点：长圳保障性住房片区学校建设工程精装修及幕墙工程

分包工程承包范围及内容：长圳保障性住房片区学校建设工程施工图纸范围内的所有精装修及幕墙工程，包括但不限于楼地面、天花、墙面、外装饰、幕墙、精保洁及其他零星工程一切所需工作。专业技术设备和配套的采购、运输、供货、安装、单体调试、联合调试、试运行、技术培训、系统的对接、竣工验收以及缺陷修复、配合招标人要求时间内完成深化设计、配合设计院出图、BIM技术应用、负责最终出具竣工图、竣工结算等所有工作。设计范围由甲方确认，具体工作内容可以由甲方在深化设计阶段进行划分。详细的工作内容和范围以合同图纸、设计总说明、合同条款为准。（具体范围以图纸及工程量清单为准，发包人有权修改承包范围）以及招标人委托的其他与精装修相关的工作内容。要求乙方单位配合精装修及幕墙专业分包工程深化设计、编制与复核工作，无条件配合招标人完成材料选样、定样、采购、供应工作。

以上工程承包范围和说明描述只是概括的，不应认为是全面的、无缺的，分包人应结合本项目施工现场实际情况仔细研究施工图纸、招标文件、招标补遗、招标澄清、工程量清单等其他文件，以完全了解本工程的实际招标范围。分包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。承包人保留调整分包人施工范围的权利，分包人不得提出异议。

（具体范围以图纸及工程量清单为准）

乙方应严格遵守业主或甲方下发的工期指令，甲方有权调整（缩减或增加）乙方工程承包范围，价格按本合同执行不调整。若因乙方施工进度、质量未能满足甲方要求，甲方另行委托第三方施工或进行整改，产生的费用由乙方承担，乙方对此无任何异议，并承担已施工部分的缺陷保修责任。

二、合同价款

2.1 本分包合同为 固定总价 固定单价 下浮率合同。

□固定总价合同。乙方在签订本合同时已清楚了解该承包金额已包括所有招标图纸所显示及工程规范内要求的所有工作内容,本合同工程量为经双方确认的工程量,即使固定工程量存在错、漏,乙方也不能以任何理由要求增加价款。若工程未发生签证变更,则双方不再重新核算;若因签证变更导致工程量增减,在结算时仅对变更部分进行核算。

□固定单价合同。本合同约定的各项单价固定包干(详见附件工程量清单及综合单价分析表),除合同另有约定外单价均不调整。

☑下浮率合同。下浮率 13.05 % ,该费率不因合同价款的调整而改变。下浮基数以甲方跟业主确认的乙方承包范围对应工作内容的最终结算价为准。如有发生需乙方上交的各项费用和违约金,甲方有权从下浮后的最终结算价中直接扣除。

2.2 本工程暂定合同价含税金额为:人民币(大写) 肆仟肆佰壹拾捌万零伍拾贰元叁角叁分 (44,180,052.33 元)。其中不含税金额为:人民币(大写) 肆仟零伍拾叁万贰仟壹佰伍拾捌元壹角壹分 (40,532,158.11 元),增值税率为 9 % ,增值税额为:人民币(大写) 叁佰陆拾肆万柒仟捌佰玖拾肆元贰角贰分 (3,647,894.22 元)。其中人工费为:人民币(大写) / (/ 元)。安全生产费用投入比例为合同额的 / % ,即人民币(大写) / (/ 元),根据乙方现场施工实际投入按月支付安全生产费用。若乙方现场安全生产费用投入不满足甲方要求,且在甲方规定期限内未整改完成,甲方有权从该笔安全生产费用中直接拨出代为投入,并收取10%的管理费。

2.3 以上价格为完成本分包工程内容所需的全部费用,包括且不限于:

(1)、人工费:包括工资、奖金、津贴补贴、加班加点工资、职工福利、保险、各种假期的特殊工资等;

(2)、材料费:主材(甲供材除外)和辅材的原价、运杂费、运输损耗、采购和保管费等;

(3)、工机具设备费:施工机械设备使用费、折旧费、大修理费、经常修理费、安拆及场外运输费、人工费、燃料动力费等;



(本页无正文)



法定代表人或委托代理人:



法定代表人或委托代理人:

合同签订地点: 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3331 号中建科
2023-03-22 16:28:09
工大厦 38 层 3801

合同签订时间: _____年____月____日



工程竣工验收报告

(建筑工程)



工程名称：长圳保障性住房片区学校（暂定名）主体工程

验收日期：2023年8月30日

建设单位（盖章）：深圳市光明区建筑工务署



一、工程概况

工程名称	长圳保障性住房片区学校(暂定名)主体工程	工程地点	深圳市光明区凤凰街道东长路与同观路交叉口东南侧
建筑面积	102921 平方米	工程造价	55941.28 万元
结构类型	框架、剪力墙	层数	地上: 11 层 地下: 1 层
施工许可证号	2019-440309-47-01-10443902	监理许可证号	/
开工时期	2022 年 3 月 4 日	验收日期	2023 年 8 月 30 日
监督单位	深圳市光明区建设工程质量安全监督站	监督编号	深光监一申报(经证)监督证(2022)022号
建设单位	深圳市光明区建筑工务署	资 质 证 号	/
勘察单位	深圳地质建设工程公司		B144055579
设计单位	中国建筑西南设计研究院有限公司		A151006399
总包单位	中建科工集团有限公司		D144077337
承建单位(土建)	中建科工集团有限公司		D144077337
承建单位(消防)	深圳市万德建设集团有限公司		D244022544
承建单位(装修)	深圳市金凤凰装饰工程有限公司		D244016418
监理单位	深圳市首嘉工程顾问有限公司		B144001693
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司		19014

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	谢蓝霜
副组长	肖旭、赵凤武、陈艺、韩宇、柳薇、邱庚鸿、曾进、吴杰、孟薄萍
组 员	黎金龙、吴新德、吕孝伏、陈珍旺、胡亚楠、赵骏、梅成、苗承雨、吴统林、吴汉泽、苏富祯、潘宗祥、胡晓琪、成康康、陈宪洲、谭昆仑、胡亚飞、武雷波、陈成峰

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	邱庚鸿	郭焕怡、柳薇、张彰、胡亚楠、赵骏、梅成、陈宪洲、谭昆仑、胡亚飞、孟薄萍、黎金龙
建筑设备安装工程	吕孝伏	杨华、武雷波、吴汉泽、吴统林、苏富祯、潘宗祥
通讯、电视、燃气等专业工程	吴杰	曾进、陈成峰、吴书生、陈成峰
室外设施及桥梁	吴新德	刘瀚仁、马昌木、林永彪、涂正美
工程质保资料	李晓娴	缪基丽、刘雪峰、黄豪、吴浩康、吴书生

(二) 验收程序

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

三、工程质量评定

分部工程名称	验收意见	质量控制 资料核查	安全和主要功能核 查及抽查结果	观感质量验收
地基与基础	同意验收	共 166 项 经审查 符合要求 166 项 经核定符合 规范要求 166 项	共核查 75 项， 符合要求 75 项。 共抽查 75 项， 符合要求 75 项。 经返工处理 符合要求 0 项。	共抽查 156 项 符合要求 156 项 不符合要求 0 项
主体结构	同意验收			
建筑装饰装修	同意验收			
屋面	同意验收			
建筑给排水及供 暖	同意验收			
通风与空调	同意验收			
建筑电气	同意验收			
智能建筑	同意验收			
建筑节能	同意验收			
电梯	同意验收			
室外设施	同意验收			
桥梁	同意验收			
燃气	同意验收			

四、验收人员签名

姓名	工作单位	职务	职称	签名
谢蓝霜	深圳市光明区建筑工务署	工务署主任	工程师	谢蓝霜
孙建邦	深圳市光明区建筑工务署	现场管理工程师	工程师	孙建邦
邱庚鸿	深圳市光明区建筑工务署	项目负责人	工程师	邱庚鸿
陈艺	中国建筑西南设计研究院有限公司	项目负责人	高级工程师	陈艺
张彰	中国建筑西南设计研究院有限公司	建筑设计	高级工程师	张彰
宋谦益	中国建筑西南设计研究院有限公司	结构设计	高级工程师	宋谦益
杨华	中国建筑西南设计研究院有限公司	机电设计	工程师	杨华
马卓	中国建筑西南设计研究院有限公司	机电设计	工程师	马卓
孟薄萍	深圳地质建设工程公司	项目负责人	高级工程师	孟薄萍
肖旭	深圳市首嘉工程顾问有限公司	项目总监	高级工程师	肖旭
赵凤武	深圳市首嘉工程顾问有限公司	总监代表	高级工程师	赵凤武
黎金龙	深圳市首嘉工程顾问有限公司	土建专业监理工程师	工程师	黎金龙
吴新德	深圳市首嘉工程顾问有限公司	土建专业监理工程师	工程师	吴新德
吕孝伏	深圳市首嘉工程顾问有限公司	机电专业监理工程师	工程师	吕孝伏
韩宇	中建科工集团有限公司	项目指挥长	工程师	韩宇
柳薇	中建科工集团有限公司	项目经理	工程师	柳薇
胡亚楠	中建科工集团有限公司	技术总工	工程师	胡亚楠
陈珍旺	中建科工集团有限公司	生产经理	工程师	陈珍旺
赵骏	中建科工集团有限公司	技术经理	工程师	赵骏

光明区工程

钟永聪	中建科工集团有限公司	商务经理	工程师	钟永聪
梅成	中建科工集团有限公司	质量总监	工程师	梅成
苗承雨	中建科工集团有限公司	安全总监	工程师	苗承雨
张洋	中建科工集团有限公司	专业工长	工程师	张洋
苏富祯	中建科工集团有限公司	机电专业工长	工程师	苏富祯
潘宗祥	中建科工集团有限公司	机电专业工长	工程师	潘宗祥
武雷波	深圳市万德建设集团有限公司	机电、分包项目 经理	工程师	武雷波
吴统林	深圳市万德建设集团有限公司	现场负责人	工程师	吴统林
吴汉泽	深圳市万德建设集团有限公司	现场管理	工程师	吴汉泽
陈宪洲	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	机电分包项 目经理	工程师	陈宪洲
谭昆仑	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	技术负责人	工程师	谭昆仑
胡亚飞	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	现场管理	工程师	胡亚飞
吴杰	深圳市燃气工程监理有限公司	燃气总监	高级工程师	吴杰
陈成峰	深圳市燃气工程监理有限公司	专业监理工 程师	工程师	陈成峰
武雷波	深圳市万德建设集团有限公司	燃气施工项 目经理	工程师	武雷波
曾进	深圳市燃气工程设计有限公司	燃气设计负 责人	工程师	曾进
刘海影	深圳市万德建设集团有限公司	智能化改 造工程	工程师	刘海影
高山	西南院	室内设计	工程师	高山
梁礼山	西南院	室内设计	工程师	梁礼山

五、工程验收结论

本工程已按要求完成设计图纸和合同约定内容，经建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位组成现场验收组进行现场验收，单位工程质量等级评定为合格。

同意本工程验收。

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名：陈艺

注册号：5100639-003

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名：陈艺

注册号：5100639-003

有效期：至2023年12月28日

建设单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2023年8月30日	监理单位： (公章) 总监理工程师： 2023年8月30日	施工单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2023年8月30日	勘察单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2023年8月30日	设计单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2023年8月30日
---	--	---	---	---



东莞万科臻湾汇项目 3#-4#、18#-20#、22#楼批量精装修工程

施工合同

vanke

万科集团分包工程合同

东莞万科臻湾汇项目 3#-4#、18#-20#、22#楼 批量精装修工程合同

发包方（甲方）： 东莞市万亨房地产有限公司

承包方（乙方）： 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

合同订立时间： 2024年6月28日

合同订立地点： 东莞市

合同编号： _____



第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 东莞市万亨房地产有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

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

一、工程概况:

1、工程名称: 东莞万科珑湾汇项目 3#-4#、18#-20#、22#楼批量精装修工程

2、开放区说明: 无

二、承包范围: 东莞万科珑湾汇项目 3#-4#、18#-20#、22#楼批量精装修工程

详见第四部分——合同计价清单。

三、工期: 约 411 天,具体开竣工时间详见专用条款。

四、本工程质量标准为: 合格,具体详见专用条款及相关附件。

五、供应商税务资质

增值税人类型及计税方法

增值税一般纳税人 一般计税方法 简易计税方法

增值税小规模纳税人 简易计税方法

开具发票类型及适用税率或征收率

增值税专用发票 (13%/ 9%/ 6%/ 3%)

增值税普通发票 (13%/ 9%/ 6%/ 3%)

除增值税专用发票以外的其他增税扣税凭证 (12%/ 5%/ 3% 0%)

六、合同总价:甲乙双方约定的合同总价为合同价款及税款总金额。

合同造价为: 暂定总价 固定总价

6.1 总价包干条款:

6.1.1 合同总价: ¥ 72,260,330.09 元,大写:人民币 柒仟贰佰贰拾陆万零叁佰叁拾元零玖分;其中合同暂定价款: ¥ / / 元,大写:人民币 / 圆整;税款 ¥ 5,966,449.27 元,大写:人民币 伍佰玖拾陆万陆仟肆佰肆拾玖圆贰角柒分。

七、合同文件组成及解释次序

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

1、本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更等书面协议;



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

八、 本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

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

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

甲方：(盖章)



地址：合同章

单位代表：

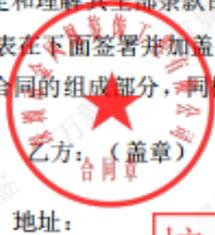
日期：2024年07月05日

电话：

传真：

峰韩印玉

乙方：(盖章)



地址：

单位代表：

日期：2024年07月05日

电话：

传真

开户银行：

帐号：

蛟于印江



华侨城海景嘉途酒店升级改造精装修工程

中标通知书

中标通知书

标段编号：2212-440305-04-02-957536002001

标段名称：华侨城海景嘉途酒店升级改造精装修工程

建设单位：深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店分公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市金凤凰装饰工程有限公司

中标价：5956.921663万元

中标工期：243天

项目经理(总监)：陈宪洲



本工程于 2023-03-01 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, 2023-04-04 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：2023-04-06



查验码：4941874238546450 查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

施工合同

SFD-2015-06

工程编号: HJZB-2022-012

合同编号: HJ-SG23-003

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: 华侨城海景嘉途酒店升级改造精装修工程

工程地点: 深圳市南山区

发包人: 深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店分公司

承包人: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店分公司

承包人(全称): 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标条例》及其他有关法律、法规之规定,遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则,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: 华侨城海景嘉途酒店升级改造精装修工程

工程地点: 深圳市南山区沙河街道光侨街

核准(备案)证编号: _____

工程规模及特征: 海景酒店总建筑面积约为 24916.08 m²。包含酒店公区 3556 m² (大堂、大堂吧、全日餐厅、宴会厅、多功能厅、会议室、健身房、客用电梯厅、电梯轿厢)、酒店客房区 13998 m² (约 300 间)、酒店后勤区 5934 m² (中央厨房、后勤通道、办公区、食堂、卫生间、后勤公区、设备用房、楼梯间前室及管井等)、屋顶、露台、架空层部分等,外租部分面积约 1025 m²。

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

二、工程承包范围

本次为海景酒店整体改造,总建筑面积为 24916.08 m²。工程内容包括但不限于: 客房、客房公区、大堂、宴会厅、后勤、电梯厅、电梯等区域装修工程、二次机电工程、防水工程、防白蚁工程、以及暖通工程、智能化及 AV 影音工程、标识工程等。

工作内容如下:

1、施工图纸深化设计: 包括但不限于精装修施工图深化、二次机电深化设计、软装深化配合、标识深化、艺术品深化配合及其他与装修相关深化配合;

2、装饰装修工程: 墙面、地面、天花的基层及面层、固定家私、装饰屏风等装饰装修,负责甲供材(洁具、灯具等)安装;

3、装修样板: 包括提供装修材料基层、饰面实物样板、门五金、开关插座控

制面板等的送样确认。

4、装修材料防火性能送检：装修施工所需要的材料防火要求必须达到设计要求及国家相关规范要求，需要材料送检的必须送检。

5、室内门窗工程：包含客房入户门、普通门、玻璃门、防火门、不锈钢防火门及隔断的采购及安装。

6、防水工程：包含客房管井、卫生间、后勤厨房区域等防水工程。

7、给排水工程：包含二次精装的给排水工程（给水：阀门至用水末端；排水：排水点至预留排水接口），包含洁具及五金安装及调试。

8、强电系统：负责装修区域总配电箱（不含总配电箱）至所有末端点位（含灯具、开关插座、温控面板、标识、风机盘管、空调室内机及风机等）的配电；负责配电箱、灯具等设备的安装及调试；负责卫生间等电位施工；线管、桥架、开关、插座的采购及安装；弱电井至客房内末端点位弱电线管（含底盒）的敷设；负责墙面、地面开槽及恢复。

9、防白蚁工程：所有装修木质材料进行防白蚁处理；

10、声学检测：按照酒店标准要求，对客房进行声学检测并提供合格报告书；

11、标识工程：负责配合深化及定位；

12、暖通工程：负责末端的开孔定位；

13、智能化及AV：负责弱电井至客房内末端点位弱电线管（含底盒）的敷设；负责墙面、地面开槽及恢复。负责所有智能化末端点位定位；

14、消防工程：负责统筹管线综合和末端消防点位定位（含应急照明的定位）；

15、BIM技术服务：负责施工前期各专业BIM建模及多维设计；

16、施工配合：承包人为精装修承包单位，承担施工总体管理和目标控制的任务和责任，需充分考虑质量、进度、安全文明施工总体目标。包括但不限于与政府部门（包括但不限于住建、规划、质监、安监、环保、水务、电力、电讯、燃气、城管、消防、地铁等部门）和各专业单位的协调、沟通，分包管理，为发包人直接发包提供配合，负责对现场安全和文明施工、成品保护进行管理和总协调；负责完成精装装饰面层所有专业的末端综合深化设计、放线定位、开孔（检修口）、收口等工作，配合软装家私、艺术品等点位预留及布展工作；配合酒店开业前准备工作（含精开荒）；

17、装修施工的安全、成品保护：施工前提供施工安全管理措施方案、专项

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 checked="" type="checkbox"/> 门窗	<input checked="" type="checkbox"/> 防水工程	<input checked="" type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input checked="" type="checkbox"/> 通风与空调 (□通风 □空调 □其它_____);				
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (<input checked="" type="checkbox"/> 室内给、排水系统 □室外给、排水系统 □其它_____);				
<input checked="" type="checkbox"/> 智能建筑 (□综合布线系统 □信息网络系统 □其它_____);				
<input checked="" type="checkbox"/> 装饰装修 (□抹灰 □涂饰 □饰面板(砖) □吊顶 □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04月01日 (以监理工程师发出的开工令为准);

计划竣工日期: 2023年11月30日;

合同工期总日历天数 243天。

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。

五、签约合同价

人民币(大写) 伍仟玖佰伍拾陆万玖仟贰佰壹拾陆元陆角叁分
(¥ 59569216.63元);

其中:

(1)安全文明施工费:

人民币(大写) 陆拾陆万肆仟捌佰零肆元玖角捌分 (¥ 664804.98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) 贰仟肆佰玖拾玖万陆仟陆佰元整 (¥ 24996600.00 元)；

(4)暂列金额：

人民币(大写)_____ / _____ (¥_____ / _____元)。

(5)BIM 技术应用费用：

人民币(大写) 柒万伍仟元整 (¥ 75000.00 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要求及其附件；

(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 4 月 16 日;

订立地点: 深圳市南山区

发包人和承包人约定本合同自 法定代表人或其授权代理人签字并加盖公章 后成立。

本合同一式 壹拾贰 份,均具有同等法律效力,发包人执 捌 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)



承包人: (公章)
法定代表人或其委托代理人:
(签字)



统一社会信用代码: 91440300MA5HGKX46W

统一社会信用代码: 91440300792557287C

地址: 深圳市南山区沙河街道光华街社区
光侨街3号海景酒店主楼501

地址: 深圳市福田区上步南路锦峰大厦
写字楼17A

邮政编码: 518000

邮政编码: 518000

法定代表人: 田达

法定代表人: 于江蛟

委托代理人: /

委托代理人: /

电话: 0755-26930988

电话: 0755-82723660

传真: /

传真: 0755-83040829

验收报告

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：华侨城海景嘉途酒店升级改造精装修工程

验收日期：2023 年 12 月 21 日

建设单位（盖章）：深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景
嘉途酒店分公司



一、工程概况

项目编号	2212-440305-04-02 -95753602	项目代码	
项目名称	华侨城海景嘉途酒店 升级改造精装修工程	项目曾用名	
工程地点	深圳市南山区沙河街道光侨街3号、5号		
建筑面积	24916.08 m ²	工程造价	59569216.63 元
结构类型	框架	层数	17
立项批准文号	深南山发改备案 (2022) 0611 号	宗地号	
用地规划许可证号		工程规划许可证号	
施工许可证号	2212-440305-04-02 -95753602	监理许可证号	91410100755180994R
开工日期	2023年4月23日	验收日期	2023年12月21日
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2023059
建设单位	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店分公司		
勘察单位			
设计单位	深圳市杨邦胜室内设计有限公司 深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司		
总包单位	深圳市金凤凰装饰工程有限公司		
承建单位 (土建)			
承建单位 (设备安装)	深圳市金凤凰装饰工程有限公司		
承建单位 (装修)	深圳市金凤凰装饰工程有限公司		
监理单位	方大国际工程咨询股份有限公司		
施工图审查单位	深圳市深大源建筑技术研究有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	贾海
副组长	杨冰
组员	尹群平、湛煜、蔡锦斌、颜育平、聂航、施春阳、麦淑香、陈琼、曲旭东、文亮、廖龙生、王军利、杨帅敏、陈宪洲、王春广、窦梅清、姬翔、毛吉炎

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	杨冰	尹群平、蔡锦斌、聂航、麦淑香、曲旭东、廖龙生、王春广
建设设备安装工程	贾海	湛煜、颜育平、施春阳、文亮、王军利、陈宪洲、姬翔、毛吉炎
工程质控资料	陈琼	杨帅敏、窦梅清

(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：华侨城海景嘉途酒店升级改造精装修工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础		共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
主体结构		共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑装饰装修	符合要求	共10项，其中： 经审查符合要求10项 经核实符合要求10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19项，其中： 评价为“好”的19项 评价为“一般”的0项
屋面		共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共12项，其中： 经审查符合要求12项 经核实符合要求12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11项，其中： 评价为“好”的11项 评价为“一般”的0项
通风与空调	符合要求	共15项，其中： 经审查符合要求15项 经核实符合要求15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14项，其中： 评价为“好”的14项 评价为“一般”的0项
建筑电气	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10项 评价为“一般”的0项
智能建筑	符合要求	共16项，其中： 经审查符合要求16项 经核实符合要求16项	共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12项，其中： 评价为“好”的12项 评价为“一般”的0项
建筑节能		共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
电梯		共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	贾海	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店分公司	项目负责人		贾海
2	尹群平	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店分公司	装饰工程师	工程师	尹群平
3	湛煜	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店分公司	弱电工程师		湛煜
4	蔡锦斌	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店分公司	装饰设计师		蔡锦斌
5	颜育平	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店分公司	给排水设计师		颜育平
6	聂航	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店分公司	结构设计师		聂航
7	施春阳	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店分公司	机电工程师		施春阳
8	麦淑香	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店分公司	装饰工程师		麦淑香
9	陈琼	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店分公司	资料员		陈琼
10	曲旭东	深圳市杨邦胜室内设计有限公司	项目负责人		曲旭东
11	文亮	深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司	项目负责人		文亮
12	杨冰	方大国际工程咨询股份有限公司	总监	工程师	杨冰
13	廖龙生	方大国际工程咨询股份有限公司	土建专监		廖龙生
14	王军利	方大国际工程咨询股份有限公司	机电专监	工程师	王军利
15	杨帅敏	方大国际工程咨询股份有限公司	资料员		杨帅敏
16	陈宪洲	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	项目负责人	正高级工程师	陈宪洲
17	王春广	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	技术负责人	高级工程师	王春广
18	窦梅清	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	资料员	助理工程师	窦梅清
19	姬翔	天津市天科数创科技股份有限公司	项目负责人	高级工程师	姬翔
20	毛吉炎	深圳达实智能股份有限公司	项目负责人	工程师	毛吉炎

五、工程档案核查情况

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

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

六、各专项验收结论

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

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。

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2023年12月21日）。

建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：张峰

2023年12月21日

监理单位（公章）：

杨冰

注册监理工程师
有效期2024.05.20
广东国际工程咨询有限公司

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：由旭东

2023年12月21日

勘察单位（公章）：

陈宪洲

中华人民共和国一级注册建造师
粤1442005200809523(00)
建筑
2024.09.16
深圳市金凤凰装饰工程有限公司

单位（项目）负责人：陈宪洲

2023年12月21日

年 月 日

深圳万科臻湾汇项目五期公馆第一批次(套内)精装修工程

施工合同

vanke

深圳万科专业分包合同

深圳万科臻湾汇项目五期公馆第一批次(套内)精装修工程合同

发包方(甲方): 深圳市科筑建设管理有限公司

承包方(乙方): 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

合同订立时间: 2023-12-30

合同订立地点: 深圳超总联合办公室

合同编号: _____



第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳市科筑建设管理有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

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

一、工程概况:

1.1 工程名称: 深圳万科臻湾汇项目五期公馆第一批次(套内)精装修工程

1.2 工程地点: 深圳市南山区超级总部基地片区,白石三道、白石四道、深湾一路、深湾二路围合;

1.3 建造面积: 1栋超高层 B3/首层/44-64F 共计 42 套,地上面积 1.5 万㎡,地下面积 645.14㎡

1.4 开放区说明: ∟

二、承包范围:

2.1 深圳臻湾汇项目五期 SIC65 公馆业态的首批交付产品,具体为: J 栋超高层 B3/首层/44-64F 共计 42 套,地上面积 1.5 万㎡,地下面积 645.14㎡。

2.2 详见第四部分——合同计价清单。

三、总工期:约 200 天,具体开、竣工时间详见专用条款约定。

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

五、合同造价: 暂定总价 固定总价

5.1 合同固定总价:¥45523411.59 元,大写:人民币肆仟伍佰伍拾贰万叁仟肆佰壹拾壹元整伍角玖分整;其中不含税金额:¥41764597.79 元,大写:人民币肆仟壹佰柒拾陆万肆仟伍佰玖拾柒元柒角玖分整,税款金额:¥3758813.80 元,大写:人民币叁佰柒拾伍万捌仟捌佰壹拾叁元捌角整。

5.2 合同暂定造价(模拟清单合同适用):¥_____元,大写:人民币_____元整;其中不含税金额:¥_____元,大写:人民币_____元整,税款金额:¥_____元,大写:人民币_____元整。

合同暂定价格说明:综合单价包干,工程量按实际结算;措施费以_____元包干,结算不予调整。

六、乙方税务资质:

6.1 乙方作为增值税纳税人的类型: 一般纳税人 小规模纳税人;

6.2 本合同增值税缴纳方式: 一般计税方法 简易计税方法;

6.3 本合同付款需开具增值税发票类型及适用税率:



增值税专用发票 (13%/9%/6%/3%)

增值税普通发票 (13%/9%/6%/3%)

除增值税专用发票以外的其他增税扣税凭证 (13%/5%/3%0%)

6.4 本合同的增值税税款为签约时根据现行执行税率计算的结果，若后续国家增值税税率调整，不含增值税合同价款不变，增值税税款按最新税率调整。除了新税率生效前已完成产值确认/结算且可以提供原增值税税率发票以外，应以实际税率进行计算。

【新税率生效前已完成产值确认】为已经过甲方审批的产值金额，【新税率生效前已结算】为结算已经双方签字盖章确认。

七、合同文件组成及解释次序

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

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

八、本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

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

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

甲方：（公章）

乙方：（公章）



地址:

贵王
印和

单位代表:

日期

电话:

传真:

地址: 深圳市南山区深圳市高新技术产业园(南
区)科技园十二路先健科技大厦 3 层

单位代表:

蛟于
印江

日期

电话: 0755-82723660

传真 0755-83040829

开户银行: 厦门国际银行股份有限公司珠海分行

帐号: 8017100000017034



国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段精装修工程

中标通知书

中标通知书

深圳市金凤凰装饰工程有限公司：

在国际酒店项目 EPC 工程总承包I标段精装修工程招标中，经过综合评审，现通知贵司中标本项目 B1 栋 18 层酒店及 A11 栋附属用房精装修工程（含所有楼栋保洁费用），暂定金额 53,683,787.23 元（人民币大写：伍仟叁佰陆拾捌万叁仟柒佰捌拾柒元贰角叁分），具体承包范围以进场后施工界面划分为准，实际金额以根据约定的工程量清单项目特征描述的工程量计算规则计量，对应的工程量乘以相应的合同清单固定综合含税单价，其中水电费及房租等费用参考招标文件。管理人员及劳务人员需按我项目部要求进行配置，请贵公司收到本通知书后，在 2021 年 9 月 16 日前联系项目商务部签订合同。

商祺！

中建科工集团有限公司

国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段项目部

2021 年 9 月 14 日



国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段精装修 工程专业分包合同

承包人： 中建科工集团有限公司

分包人： 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

签约地点： 深圳市南山区

签约时间： 2022年9月15日



第一部分

合同协议书

承 包 人: 中建科工集团有限公司 (简称: 甲方)
法定代表人: 王宏
住 所: 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3331 号中建科工大厦
38 层 3801

分 包 人: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司 (简称: 乙方)
法定代表人: 于江蛟
住 所: 深圳市南山区深圳市高新技术产业园(南区)科技南十二路先健科技
大厦 3 层

资质证书号码: D244016418
发证机关: 广东省住房和城乡建设厅
资质专业及等级: 建筑装修装饰工程专业承包壹级
复审时间及有效期: 至 2023 年 12 月 29 日
营业执照号码: 91440300792557287C
安全生产许可证号码: (粤)JZ 安许证字[2021]020159 延

鉴于乙方同意按照本合同要求履行其合同责任和义务, 并保证以诚信、敬业和积极的态度与甲方及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作, 以确保本工程的圆满竣工; 另鉴于乙方已对工程现场环境、地质条件及所有有关资料进行了全面细致勘查和研究, 已对工程施工所有相关图纸进行了详细研究和计算, 并已对甲方有关项目管理制度规定充分了解。依照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国合同法》及其它有关法律、法规, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 甲、乙双方就分包工程施工事项经协商达成一致, 订立本合同。

一、分包工程概况

分包工程名称: 国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段精装修专业分包工程
分包工程地点: 深圳市宝安区会展北地块

二、合同价款

2.1 本分包合同为 固定总价 固定单价 下浮率 合同。

固定总价合同。乙方在签订本合同时已清楚了解该承包金额已包括所有招标图纸所显示及工程规范内要求的所有工作内容, 本合同工程量为经双方确认的工程量, 即使固定工程量存在错、漏, 乙方也不能以任何理由要求增加价款。若工程未发生签证变更, 则双方不再重新核量; 若因签证变更导致工程量增减, 在结算时仅对变更部分进行核算。

固定单价合同。本合同约定的各项单价固定包干 (详见附件工程量清单及综合单价分析表), 除合同另有约定外单价均不调整。

下浮率合同。下浮率 _____ %, 该费率不因合同价款的调整而改变。下浮基数以甲方跟业主确认的乙方承包范围对应工作内容的最终结算价为准。如有发生需乙方上交的各项费用和违约金, 甲方有权从下浮后的最终结算价中直接扣除。

2.2 本工程暂定合同价含税金额为: 人民币 (大写) 伍仟叁佰陆拾捌万叁仟柒佰捌拾柒元贰角叁分 (¥53683787.23 元)。其中不含税金额为: 人民币 (大写) 肆仟玖佰贰拾伍万壹仟壹佰捌拾元玖角肆分 (¥49251180.94 元), 增值税率为 9%, 增值税额为: 人民币 (大写) 肆佰肆拾叁万贰仟陆佰零陆元贰角玖分 (¥4432606.29 元)。其中人工费为: 人民币 (大写) 壹仟陆佰壹拾万零伍仟壹佰叁拾陆元壹角柒分 (¥16105136.17 元)。

2.3 以上价格为完成本分包工程内容所需的全部费用, 包括但不限于:

(1) 人工费: 包括工资、奖金、津贴补贴、加班加点工资、职工福利、保险、各种假期的特殊工资等;

(2) 材料费: 主材 (甲供材除外, 本项目甲供材为竹木纤维板、SPC石塑地板) 和辅材的原价、运杂费、运输损耗、采购和保管费等;

(3) 工机具设备费: 施工机械设备使用费、折旧费、大修理费、经常修理费、安拆及场外运输费、人工费、燃料动力费等;

(4) 措施费: 实际施工中必须发生的施工准备和施工过程中技术、生活、安全、环境保护等方面的非工程实体项目的全部费用。如: 安全、文明施工费、夜间施工增加费、二次搬运费、冬雨季施工增加费、大型机械设备进出场及安装费、施工排水费、施工降水费、治污减霾费、地上地下设施、建筑物的临时保护

设施费、已完工程及设备保护费、专业措施费(混凝土模板及支架、脚手架等)、疫情防控费;

(5) 管理费: 管理人员工资、办公费、差旅交通费、固定资产使用费、工具用具使用费、住宿及办公室租赁费、水电费、劳动保险和职工福利费、劳动保护费、检验试验费、工会经费、职工教育经费、财产保险费、财务费、其他费用(批准及许可手续费、技术开发及转让、咨询、法律顾问、保险等)、合理利润等;

(6) 规费: 社保、住房公积金等国家法律法规必须缴纳的费用;

(7) 税金: 按国家税法和合同约定应由乙方缴纳的税金;

(8) 其他: 专项方案论证、工程评优相关费用、测试费、工程超高费、赶工费、风险费、资金占用费、以及与其他分包商的配合费等。

2.4 应向政府各部门缴纳的相关费用, 以及施工中发生的环境保护、治理及采取措施所发生的费用, 按最终结算价的 0 %计取。由甲方代扣代缴的, 甲方有权选择从进度款中扣收。

2.5 施工用水电费暂按合同额的 1 %计取, 甲方有权选择从进度款中扣收, 结算时按最终结算价的 1 %计取。甲方不提供增值税抵扣发票。若本项目前期工程承包人无法提供施工用电工程分包人需自行解决施工用电问题, 如租赁柴油发电机等方式。若乙方自行解决施工用电问题, 则不需向甲方缴纳水电费。乙方已充分考虑甲方无法提供施工用电的情况, 产生的一切费用由乙方承担, 包括但不限于发电机租赁费、进出场费、物料消耗、机械损耗等费用。

三、合同工期

暂定开工日期: 具体以甲方正式下发指令为准; 过程节点 2021 年 10 月 15 日完成电梯井道和竖井的轻钢龙骨隔墙, 2021 年 10 月 25 日完成所有轻钢龙骨隔墙(含封板), 2021 年 11 月 15 日进入部品安装, 2021 年 12 月 10 日进入基本完工进入开荒保洁及移交物业精保洁工作, 完工时间 2021 年 12 月 15 日。具体工期要求以总包正式发出的工期计划为准; 并不得以此作为索赔依据。

由于乙方自身原因未能在约定的工期内完成分包工程, 逾期 3 天内, 罚款结算金额的 2%, 逾期超过 3 天且小于 6 天, 罚款结算金额的 5%, 逾期超 7 天, 甲方有权单方解除合同并将乙方清退出场。

八、合同的生效

本合同经双方加盖公章（或合同专用章）后成立并生效。

九、合同份数

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，甲方执肆份，乙方执贰份。

（本页无正文）



甲方（盖章）：

法定代表人或委托代理人：



乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人：

合同签订地点：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3331 号
中建科工大厦 38 层 3801

合同签订时间：2021年8月15日

合同编号: ZJHG/HN/2021-022/FBHT/050-04-01

国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段精装修 工程专业分包合同

补 充 协 议



承包人: 中建科工集团有限公司

分包人: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

签约地点: 深圳市南山区

签约时间: 2022年1月11日



国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段精装修工程专业分包合同补充协议书

承 包 人: 中建科工集团有限公司 (简称: 甲方)
分 包 人: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司 (简称: 乙方)

本协议中的所有术语, 除非另有说明, 否则其定义与甲乙双方签订的《国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段精装修工程专业分包合同》(合同编号: ZJKG/HN/2021-022/FBHT/050-04) (以下简称“原合同”) 中的定义相同。

原合同约定的工作内容未能包含乙方实际发生的全部工作内容, 双方本着互惠互利的原则, 结合现场实际施工情况, 经友好协商, 现于原合同基础上签订以下补充协议:

一、承包范围及内容:

根据中建科工集团有限公司与分包人签订的《国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段精装修工程专业分包合同》(合同编号: ZJKG/HN/2021-022/FBHT/050-04) (以下简称“原合同”) 的约定, 完成新增图纸及合同约定的精装范围施工。

二、合同价款

2.1 承包方式与原合同保持一致。

2.2 本补充协议暂定含税金额为: 人民币(大写) 壹仟贰佰壹拾陆万壹仟柒佰叁拾元柒角叁分整 (¥ 12161730.73 元)。其中不含税金额为: 人民币(大写) 壹仟壹佰壹拾伍万柒仟伍佰伍拾壹元壹角贰分整 (¥ 11157551.13 元), 增值税率为 9 %, 增值税额为: 人民币(大写) 壹佰万零肆仟壹佰柒拾玖元陆角 (¥ 1004179.6 元)。

三、合同工期

按原合同工期要求执行。

四、工程款支付方式

按原合同约定条款执行。

五、工程量计算规则

按原合同约定条款执行。

六、其他

- 1、本协议未涉及内容按照原合同及框架协议约定执行。
- 2、本协议生效后，即成为原合同不可分割的组成部分，与原合同具有同等的法律效力，原合同所有条款完全继续有效。
- 3、乙方应按要求执行本协议、原合同及框架协议的所有条款。若本协议与原合同有相互冲突时，以本协议为准。
- 4、本协议正本壹式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，正副本具有同等法律效力。
- 5、本协议自双方签字盖章之日起生效。保修期满、结清工程尾款后自动失效。

(以下无正文)

附件 1: 工程量清单

甲方(盖章):



法定代表人或委托代理人:

乙方(盖章):



法定代表人或委托代理人:

合同签订地点: 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3331 号中建科工大厦 38 层 3801

合同签订时间: _____年____月____日

承包方指定收款帐户:
 单位名称: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司
 银行帐号: 338040100100157677
 开户银行: 兴业银行深圳分行科技园支行
 如发包方付款到其他帐户, 视为未支付工程款

合同编号: ZJKG/HN/2021-022/FBHT/050-04-02

**国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段精装修
工程专业分包合同**

补
充
协
议
二



承 包 人: _____ 中建科工集团有限公司

分 包 人: _____ 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

签 约 地 点: _____ 深圳市南山区

签 约 时 间: _____ 2022 年 7 月 30 日



国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段精装修工程专业分包合同补充协议书二

承 包 人: 中建科工集团有限公司 (简称: 甲方)分 包 人: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司 (简称: 乙方)

本协议中的所有术语, 除非另有说明, 否则其定义与甲乙双方签订的《国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段精装修工程专业分包合同》(合同编号: ZJKG/HN/2021-022/FBHT/050-04) (以下简称“原合同”) 中的定义相同。

原合同约定的工作内容未能包含乙方实际发生的全部工作内容, 双方本着互惠互利的原则, 结合现场实际施工情况, 经友好协商, 现于原合同基础上签订以下补充协议:

一、承包范围及内容:

根据中建科工集团有限公司与分包人签订的《国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段精装修工程专业分包合同》(合同编号: ZJKG/HN/2021-022/FBHT/050-04) (以下简称“原合同”) 的约定, 完成新增图纸及合同约定的精装范围施工。

二、合同价款

2.1 承包方式与原合同保持一致。

2.2 本补充协议暂定含税金额为: 人民币(大写) 陆佰零伍万贰仟伍佰陆拾壹元玖角叁分 (¥ 6052561.93 元), 其中不含税金额为: 人民币(大写) 伍佰伍拾伍万贰仟捌佰零玖元壹角壹分 (¥ 5552809.11 元), 增值税率为 9%, 增值税额为: 人民币(大写) 肆拾玖万玖仟柒佰伍拾贰元捌角贰分 (¥ 499752.82 元)。

三、合同工期

按原合同工期要求执行。

四、工程款支付方式

按原合同约定条款执行。

五、工程量计算规则

按原合同约定条款执行。

六、其他

1、本协议未涉及内容按照原合同及框架协议约定执行。

- 2、本协议生效后，即成为原合同不可分割的组成部分，与原合同具有同等的法律效力，原合同所有条款完全继续有效。
- 3、乙方应按要求执行本协议，原合同及框架协议的所有条款。若本协议与原合同有相互冲突时，以本协议为准。
- 4、本协议正本壹式陆份，甲方执贰份，乙方执壹份，正副本具有同等法律效力。
- 5、本协议自双方签字盖章之日起生效。保修期满、结清工程尾款后自动失效。

(以下无正文)

附件 1: 工程量清单

甲方(盖章):

法定代表人或委托代理人:

乙方(盖章):

法定代表人或委托代理人:

合同签订地点: 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3331 号中建科
工大厦 38 层 3801

合同签订时间: 2023 年 7 月 30 日

完工证明书

工程完工证明书

由深圳市金凤凰工程有限公司承接我司发包的国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段 (B1 栋 18 层酒店及 A9、A10、A11、A12 栋附属用房精装修工程), 现已完工交付使用, 人员已撤离现场, 该工程从开工至完工未出现安全、质量事故。上述情况属实, 特此证明!

项目总承包单位: 中建科工集团有限公司国际酒店项目

EPC 工程总承包 I 标段

2022 年 2 月 25 日



工程竣工验收报告

(建筑工程)

工程名称: 国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段
(A-6#~A-12#、B-1#~B-7#楼及室外工程)

验收日期: 2021 年 12 月 9 日

建设单位(盖章): 深圳市建筑工务署工程管理中心



一、工程概况

工程名称	国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段 (A-6#~A-12#、B-1#~B-7#楼及室外工程)	工程地点	深圳市宝安区沙福路与滨江大道交汇处
建筑面积	306000 m ²	工程造价	/
结构类型	钢框架结构 混凝土框架结构	层数	地上: 18/2/1 层
施工许可证号	/	监理许可证号	/
开工时期	2021 年 8 月 16 日	验收日期	2021 年 12 月 9 日
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	/
建设单位	深圳市建筑工务署工程管理中心	资 质 证 号	410403197005292516
勘察单位	深圳市工勘岩土集团有限公司		B144043047
设计单位	中建科工集团有限公司		A244071542
总包单位	中建科工集团有限公司		D144077337/D244178491
承建单位 (土建)	中建科工集团有限公司		D144077337/D244178491
承建单位 (设备安装)	中建科工集团有限公司		D144077337/D244178491
承建单位 (装修)	中建科工集团有限公司		D144077337/D244178491
承建单位 (消防)	深圳深中孚建设工程有限公司		D244218010
承建单位 (电梯)	迅达 (中国) 电梯有限公司深圳分公司		TS3344Y51-2025
监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司		E133000815
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

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 54 项, 经审查, 符合要求 54 项; 经核定, 符合规范要求 54 项。	共核查 37 项, 符合要求 37 项。 共抽查 37 项, 符合要求 37 项。 经返工处理符合要求 0 项。	共抽查 28 项, 符合要求 28 项; 不符合要求 0 项。
主体结构工程	合格			
建筑装饰装修工程	合格			
建筑屋面工程	合格			
建筑给水、排水及采暖工程	合格			
建筑电气工程	合格			
智能建筑工程	合格			
通风与空调工程	合格			
电梯工程	合格			

五、工程验收结论

竣工验收结论:

国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段位于深圳市宝安区福永街道, 滨江大道以东, 沙福路以南。本次申报的范围为: A-6#~A-12#, B-1#~B-7#、室外工程。其中 B-1#~B-6# 楼建筑高度均为 59.95m, 地上 18 层, 各层为酒店客房, 属一类高层公共建筑; B-7# 楼建筑高度 59.95m, 地上 18 层, 各层为宿舍, 属一类高层公共建筑; A-6# 楼建筑高度为 4.8m, 单层, 使用功能为办公、发电机房、变配电房, 属单层公共建筑; A-7# 楼建筑高度为 10.50m, 地上 2 层, 首层为水泵房、二层为管理用房, 属多层公共建筑; A-8# 楼建筑高度为 10.50m, 地上 2 层, 首层为厨房、消防控制室、二层为厨房、餐厅, 属多层公共建筑; A-9# 楼建筑高度为 4.2m, 单层, 使用功能为门卫、司机室, 属单层公共建筑; A-10# 楼建筑高度为 4.8m, 单层, 使用功能为洗衣房, 属单层公共建筑; A-11# 楼为污水处理; A-12# 楼建筑高度为 6m, 单层, 使用功能为发电机房、变配电房、垃圾站; 2#~7# 楼建筑高度均为 5.7m, 单层, 为变配电房; 以上单层及多层建筑设计耐火等级为二级, 高层建筑耐火等级为一级。工程设置有室内外消火栓系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、防排烟系统、气体灭火系统、应急照明和疏散指示标志等消防设施。室外绿地面积为 32361m²。

结论: 本工程完成合同约定和设计内容的工程施工, 工程施工符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准, 经验收组各成员一致认定: 本工程质量为合格, 同意通过验收。

建设单位: (公章) 单位(项目)负责 人: 谷心培 2024年11月9日	监理单位: (公章) 总监理工程师: 李瑞斌 2024年11月9日	施工单位: (公章) 单位(项目)负责 人: 李瑞斌 2023.09.26	勘察单位: (公章) 单位(项目)负责 人: 李瑞斌 2024年11月9日	设计单位: (公章) 单位(项目)负责 人: 李瑞斌 2024年11月9日
中华人民共和国一级建造师				姓名: 李瑞斌
注册号: 4401686-059				有效期至: 2021年12月

华侨城瑞湾大厦项目商业及办公公区精装修工程

中标通知书

中标通知书

致：深圳市金凤凰装饰工程有限公司

项目名称：华侨城瑞湾大厦项目商业及办公公区精装修工程根据我司公开招标，贵司于 2021 年 11 月 17 日提交了投标文件。我们遵循公开、公正、公平和诚实守信的原则，对所有投标人的投标文件进行了评审。根据评审的结果，我司正式通知贵司为本项目的中标单位，并确认最终报价如下：

中标价为含税金额人民币：伍仟壹佰贰拾陆万玖仟捌佰柒拾肆元玖角肆分（小写：51,269,874.94 元）。

贵司在接到本通知书后须尽快与我司联系并商议本项目合同的签署事项。

联系人：王婧 18123743797

招标人（盖公章）：深圳华侨城瑞湾发展有限
公司

日期：2021年11月30日



SFHHT-2022-4

6

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: 华侨城瑞湾大厦项目商业及办公公区精装修工程

工程地点: 深圳市宝安中心区

发包人: 中建二局第三建筑工程有限公司

承包人: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司



2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 中建二局第三建筑工程有限公司

承包人(全称): 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《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: 华侨城瑞湾大厦项目商业及办公公区精装修工程

工程地点: 深圳市宝安中心区

核准(备案)证编号: _____

工程规模及特征: 瑞湾大厦位于宝安中心区兴业路和香湾二路的交汇处东北侧的A002-0065地块,项目西北侧为金利通大厦,东北侧为卫星通信运营大厦,东南侧为深圳农商银行总部大厦。建设用地面积7675.82m²,计规定容积率建筑面积107461m²。含1栋230m高超高层塔楼及其裙房。建筑业态为酒店、办公、商业等。本工程涉及商业、办公、地下室部分。

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

二、工程承包范围

本次工程范围包括但不限于: 瑞湾府及商业、地库公区精装修面积约为: 16528 m² (不含高区/酒店电梯厅、车库地面、停车划线及标识)

1、B4至1层车库入口区域:

含地下车库及入口、车道、B4至B2层商业转换地下电梯厅,精装修面积约为6231m²;

2、B1至4层瑞湾荟商业区域:

含商业公区及过道、B1至1层\4层电梯厅、卫生间,精装修面积约为3276m²

3、1至19层、20/22至31层(不含第21层避难层)瑞湾府标准层公区(低区4591m²,高区2430m²)

含首层大堂、标准层电梯厅及过道、卫生间,精装修面积约为: 7021m²

4、33层以下ALC墙板

5、1F\2F商业街区地面

6、营销中心及办公室、看楼通道、酒店样板段拆除工程

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 checked="" type="checkbox"/> 门窗	<input checked="" type="checkbox"/> 防水工程	<input checked="" type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<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 checked="" 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 checked="" 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

开工日期：2021年12月1日（以监理工程师发出的开工令为准）；

竣工日期：2022年6月30日；

本项目施工工期为211天日历天；

2022年1月10日完成所有材料的定板定样以及施工图深化设计；

2022年5月30日完成所有工作内容并组织预验收；

2022年6月30日完成内容预验收整改内容，并交付。

接到招标人中标通知书30个日历天内完成装饰装修深化施工图的设计提交招标人审核。

四、质量标准

本工程质量标准：合格，均达到深圳市的规范标准要求，并通过政府主管部门及配套公司的验收。

五、签约合同价

人民币(大写) 伍仟壹佰贰拾陆万玖仟捌佰柒拾肆元玖角肆分 (¥ 51,269,874.94 元);

其中:

(1) 安全文明施工费:

人民币(大写) 捌拾贰万贰仟叁佰伍拾元整 (¥ 822,350.00 元);

(2) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) 陆拾叁万元整 (¥ 630,000.00 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) 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;
- 00 图纸和技术规格书;
- 01 已标价工程量清单;
- 02 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。

甲方名称：中建二局第三建筑工程有限公司
(盖章)

法定代表人或授权委托人(签字)：

地址：北京市丰台区海鹰路6号院30号楼

电 话：010-63772601
传 真：010-63772700
签订日期： 年 月 日

乙方名称：深圳市金凤凰装饰工程有限公司
(盖章)

法定代表人或授权委托人(签字) 于江涛

地址：

电 话：
传 真：
签订日期： 年 月 日



深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 瑞湾大厦

验收日期： 2022.12.22

建设单位（盖章）： 深圳华侨城瑞湾发展有限公司

一、工程概况

项目编号	2018-440306-70-03-718759	项目代码	S-2018-K70-718723
项目名称	瑞湾大厦	项目曾用名	
工程地点	深圳市宝安区新安街道兴业路		
建筑面积	139658.56 m ²	工程造价	15.97 亿元
结构类型	框筒结构	层数	地下 4 层, 地上 50 层
立项批准文号	深宝安发改备案(2019) 0191 号	宗地号	A002-0065
用地规划许可证号	深规土许 BA-2019-0069 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 BA-2019-0060 (改 1) 号
施工许可证号	幕墙工程: 2018-440306-70-03-71875904 智能化工程: 2018-440306-70-03-71875907 瑞湾大厦土石方、基坑支护工程: 2018-440306-70-03-71875901 瑞湾大厦(不含桩基)工程: 2018-440306-70-03-71875903 消防工程: 2018-440306-70-03-71875906 桩基础工程: 2018-440306-70-03-71875902 暖通工程: 2018-440306-70-03-71875905	监理许可证号	
开工日期	2019 年 10 月 29 日	验收日期	2022 年 12 月 22 日
监督单位	深圳市宝安区住房和建设事务中心	监督编号	/

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	黄筑
副组长	陈江湖、向凯、黄光耀、温皓、牛操
组员	刘国荣、陈建辉、李诚、李钟山、宁俊、庞家远、伍云超、陈平、汤拥军、孟小军、谢鑫涛、瞿涛、王乐乐、郑小鹏、黄广文

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈江湖、向凯	刘国荣、陈建辉、李诚、李钟山、宁俊、庞家远、伍云超
建设设备安装工程	黄光耀、温皓	陈平、汤拥军、孟小军、谢鑫涛
工程质控资料	牛操	瞿涛、王乐乐、郑小鹏、黄广文

(二) 验收程序

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

三、工程质量评定

单位工程：瑞湾大厦（不含桩基）

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 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核实符合要求 8 项	共 16 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 18 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	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 2 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 381 项，其中： 评价为“好”的 381 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 4 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 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 4 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项	共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑电气	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 2 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
智能建筑	符合要求	共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项	共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑节能	符合要求	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 4 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 46 项，其中： 经审查符合要求 46 项 经核实符合要求 46 项	共 92 项，其中： 资料核查符合要求 46 项 实体抽查符合要求 46 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 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	宁俊	筑博设计股份有限公司	项目负责人	初设	宁俊
2	庞家也	筑博设计股份有限公司	结构负责	初设	庞家也
3	谢德清	中国建筑科学研究院有限公司	技术人员	-	谢德清
4	陈健辉	中建五局第三建筑工程有限公司	项目经理	工程师	陈健辉
5	孟博	陕西建安集团有限公司	项目经理	高级工程师	孟博
6	汤国奉	湖南省地质设备安装有限公司	项目经理	工程师	汤国奉
7	傅平	上海市建设工程监理咨询有限公司		工程师	傅平
8	张忠文	上海市建设工程监理咨询有限公司		工程师	张忠文
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

五、工程档案核查情况

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

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

六、各专项验收结论

序号	专项验收	结论
1	人防工程	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
2	特种设备	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
3	水土保持设施	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
4	防雷装置	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
5	环境保护设施	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
6	海绵设施	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
7	通信工程配套	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
8	节水、排水设施	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
9	有线电视网络设施	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
10	涉及国家安全事项的建设 项目	/
11	无障碍设施	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
12	住宅光纤到户	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
13	住宅信报箱	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
14	绿色建筑	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
15	新能源汽车充电设施	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
16	城建档案	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，档案质量核查合格，同意验收通过。
17	燃气工程	该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。
18	其它专项	/

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。

<p>建设单位 审查 情况</p>	<p>经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为<u>2022</u>年<u>12</u>月<u>22</u>日）。</p> <p>建设单位（公章）： 单位（项目）负责人：<u>文</u></p> <p style="text-align: right;">2022年12月22日</p>
<p>监理单位 审查 情况</p>	<p>监理单位（公章）： 总监理工程师：<u>杜</u></p> <p style="text-align: right;">2022年12月22日</p>
<p>设计单位 审查 情况</p>	<p>设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：<u>王</u></p> <p style="text-align: right;">2022年12月22日</p>



 <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 陈健辉 2022年12月22日</p>	<p>设计单位(公章): 单位(项目)负责人: 2022年12月22日</p>
 <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 李秋山 2022年12月22日</p>	 <p>设计单位(公章): 单位(项目)负责人: 张昭一 2022年12月22日</p>
 <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 李秋山 2022年12月22日</p>	 <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 2022年12月22日</p>
 <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 李秋山 2022年12月22日</p>	 <p>勘察单位(公章): 单位(项目)负责人: 2022年12月22日</p>

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 刘晓英
注册号: 4401841-022
有效期: 至2023年12月

中华人民共和国一级注册结构工程师
姓名: 张昭一
注册号: 4404436-S001
有效期: 至2023年06月

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名: 简万成
注册号: 1100761-AY004
有效期: 至2022年12月

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名: 左人宇
注册号: 4404304-AY004
有效期: 至2024年12月



李诚
粤1442015201738706(00)
建筑
2025.01.17
深圳市中地建设工程有限公司

项目经理业绩一览表

近3年同类工程项目业绩（项目经理）合计项						
序号	项目名称	简述项目施工范围工作内容	合同价（万元）	竣工时间	工程所在地	在建/竣工
1	四海华亭精装修工程 (原：龙胜旧村城市更新项目01地块装饰工程)	室内精装修	12236.90	2024年	深圳	竣工
2	深圳威尼斯酒店首层公共区域局部二次装修工程	室内精装修	1119.07	2022年	深圳	竣工
3	南海人才馆（高层次人才服务专区）装修项目 设计施工总承包（EPC）	室内精装修及设计	1075.03	2021年	佛山	竣工
4	都会项目70地块公租房 精装修工程	室内精装修	1799.99	2020年	北京	竣工

四海华亭精装修工程（原：龙胜旧村城市更新项目 01 地块装饰工程）

情况说明-工程名称变更

四海华亭精装修工程情况说明

深圳市龙华区住房和建设局

由我司开发建设的龙胜旧村片区城市更新项目位于大浪街道东接工业西路西邻龙胜路，项目 01 地块建筑物命名为“四海华亭”。目前主体结构已封顶。现我司拟进行精装修工程施工，按一般建设流程对四海华亭精装修工程已进行公开招标。招标名称为“龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程”，即为四海华亭精装修工程。本次申报的精装修施工许可工程名称统一为“四海华亭精装修工程”，本次申报的施工内容为“精装修工程，具体以图纸为准”

特此说明。

施工单位：深圳市金凤凰装饰工程有限公司

深圳朗信设计集团有限公司

刘佳兵

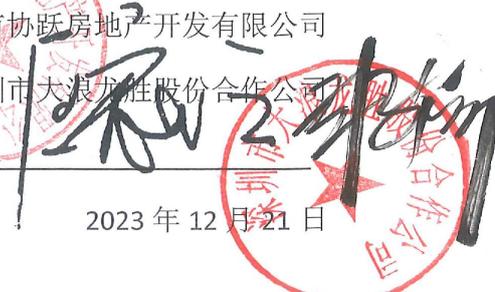
深圳市中壹建设（集团）有限公司

深圳市万丰装饰设计工程有限公司

法定代表人（签章）：

建设单位：深圳市协跃房地产开发有限公司

深圳市大浪龙胜股份合作公司

法定代表人（签章）：

2023 年 12 月 21 日

中标通知书

中标通知书

标段编号: 44031020210182002001

标段名称: 龙胜旧村片区城市更新项目01地块装饰工程

建设单位: 深圳市协跃房地产开发有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司//深圳市万丰装饰设计工程有限公司//深圳中壹建设(集团)有限公司//深圳朗信设计集团有限公司

中标价: 12236.898144万元

中标工期: 150

项目经理(总监): 谭昆仑



本工程于 2023-11-10 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, 2023-12-11 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):

文陈
印曼

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2023-12-18

查验码: 6618767012835903 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

施工合同

龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程

龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程 施工合同

工程名称	龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程
工程地点	龙华区大浪街道龙胜旧村片区
合同编号	20231225001
建设单位	深圳市协跃房地产开发有限公司
承包单位	深圳市金凤凰装饰工程有限公司//深圳市万丰装饰设计工程有限公司//深圳中壹建设(集团)有限公司//深圳朗信设计集团有限公司
签订日期	2023 年

龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程

施工合同

一、工程概况

1.1 工程名称：龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程。

1.2 工程地点：龙华区大浪街道龙胜旧村片区。

1.3 施工条件：与总包公区精装穿插施工。

二、承包范围

2.1 本次承包范围为：招标文件(包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件)所涉及的内容、招标范围内的全部图纸内容及合同文件所要求完成的一切工作。完成标段范围内所有材料(条款约定不在本次招标范围的除外)采购、运输、制作、安装、修补其中任何缺陷、成品保护及维护、材料见证送检(材料送检项详见附件《龙胜批量精装修送检清单》)及试验(包括但不限于管道试压试验等)、检测验收、工程及档案移交等合同规定的和可以合理推断出的全部工作具体包括但不限于以下内容：

(1) 装修工程：包括但不限于施工图纸和工程量清单所包含的所有内容：

1) 房间内：客厅、卧室、卫生间、厨房天地墙面装修施工，室外阳台地面，以及此区域内的防水、卫生间回填等相关施工内容。装修范围内洁具、门(含锁)、五金、灯具开关插座等相关的安装施工，甲供材料的安装；厨房设备、空调等甲供设备的安装配合，包括但不限于定位放线、开孔、接驳、封堵等工作。

2) 甲指乙供、甲供材料的下单、收货、验货、安装、开孔、接水等工作。

(《龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程品牌供货单界面一览表》，《甲供材料、甲分包施工责任划分》)

3) 总包范围内安装工作(强电安装、有线电视、可视对讲、紧急报警等弱电工程)的配合；

4) 垃圾清理及外运(满足政府相关要求)、卫生清洁。

5) 临水临电、安全文明施工措施费用。

6) 材料送检、试验费用。

- 7) 白蚁防治工程。
 - 8) 配合总包、甲方的验收、移交、入伙、维修等工作。
 - 9) 不包括消防工程,但包括配合消防验收通过所需的报审配合工作;
 - 10) 各专业工程的收口、收边、验收等配合工作;
 - 11) 包括成品保护、材料运输通道保护、运输电梯保护及恢复等。
 - 12) 配合施工区域内的其它专业施工单位的定位、放线、图纸深化等。
 - 13) 其他工作内容详见工程量清单说明及要求。
- 详细的工作范围须参阅施工图纸等设计文件中包含的其它施工内容。

(2) 本项目为精装修报建的城市更新项目,项目位于密集居民区,环保部门对作业,其他时段施工可能导致周边居民投诉及环保部门处罚,承包人需充分考虑作业时间的限制并已在合同总价中包含相关费用。

(3) 本项目为精装修报建的城市更新项目,精装修工程需通过相关部门的验收,包括并不限于消防验收、节能验收、环保验收、规划验收、竣工验收,承包人需充分考虑相关的验收要求,确保工程原材料、材料送检(包括甲供材)、现场施工、资料编制满足相关部门的验收要求,并已在合同总价中考虑相关费用(包括验收配合费用)。

(4) 本文中所述的工程范围仅是概括性的,不能视为是完整无缺的。承包人应参阅招标文件中的其他部分,包括但不限于分包合同协议条款、合同条件、工程规范、工程量清单、图纸等去完全了解工程的实际范围与内容。

三、工期要求

3.1 计划开工日期为2023年12月29日,计划竣工备案日期为2024年5月26日,即自建设单位发布开工指令之日起150日历天内完成。施工期间可能会与其他专业交叉施工,承包单位需要在施工组织计划中充分考虑,提供相应工作面及应有的配合。

3.2 具体开工日期以建设单位/监理单位下发的开工令为准。

3.3 建设单位要求推迟约定的时间开工时,建设单位以书面形式通知承包单位,推迟开工时间,其他各项工期顺延,建设单位不因此承担赔偿责任

3.4 如果由于下列原因,承包单位可在情况发生后的7日内提出工期延长(若

未在 7 日内提出，则建设单位可拒绝作出任何延长工期的决定），经建设单位确认后，工期相应顺延：

3.4.1 建设单位原因所引起的某项工作量的显著变化，且该项工作在关键路线上。

3.4.2 由建设单位所造成或引起的延误、妨碍或阻碍。

3.4.3 遇不可抗力而引起的延误

3.4.4 一周内非承包单位原因在正常工作时间内（每日的 8 时至 20 时）的停电、停水造成停工累计超过 8 小时。

3.4.5 在施工过程中，承包单位必须按建设单位施工现场管理制度的有关规定，并按建设单位、监理、总包单位的要求制定进度计划并组织施工，接受建设单位、监理的检查、监督，否则建设单位均可按施工现场管理制度对承包单位进行处罚。

3.5 承包单位必须严格按所报工期完工。且总工期不能超出建设单位要求的工期上限，如不能按合同工期完成，每拖延 1 日向建设单位赔偿人民币 5000 元。

3.6 交付小业主前，承包单位有跟踪和维修各项质量问题的义务。

四、合同价款约定及支付方式

4.1 暂定合同价款：本工程合同价为：不含税价¥112,265,120.59 元（大写：人民币壹亿壹仟贰佰贰拾陆万伍仟壹佰贰拾元伍角玖分），增值税额 ¥10,103,860.85 元（大写：人民币壹仟零壹拾万零叁仟捌佰陆拾元捌角伍分），增值税率：9%，含税价¥122,368,981.44 元（大写：人民币壹亿贰仟贰佰叁拾陆万捌仟玖佰捌拾壹元肆角肆分）。

本合同约定价格为含税价格，其中不含税价格不因国家税率变化而变化，若在合同履行期间，如遇国家的税率调整，则价税合计相应调整，以开具发票的时间为准。

4.2 合同价款的约定：

4.2.1 合同价款指甲乙双方在本合同中约定，承包单位完成承包范围内的全部工程和质量保修责任时，建设单位支付承包单位的价款。

4.2.2 本工程为

综合单价包干，综合单价为完成工程量清单中一个规定计量单位项目所需的人工费、材料费（但不包含甲供材料费用）、甲供材料保管费及送检费用、机

终止。

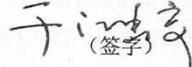
21.2 工程现场签证管理及现场管理详见附件

21.3 各方均已知悉本合同附件所列各项内容，并保证遵守。

21.4 本合同自双方签字盖章之日起生效。

21.5 本合同未尽事宜，经双方协商同意可签订补充协议。

21.6 本合同一式壹拾伍份，甲方、各承包单位各执叁份，均具有同等效力。

<p>建设单位： 深圳市协跃房地 产开发有限公司 (公章)</p>	<p>承包单位 1： 深圳市金凤凰装 饰工程有限公司 (公章)</p>	<p>承包单位 2： 深圳市万丰装饰 设计工程有限公 司 (公章)</p>	<p>承包单位 3： 深圳中意建设 (集团)有限公 司 (公章)</p>	<p>承包单位 4： 深圳朗信设计集 团有限公司 (公章)</p>
<p>法定代表人或其 委托代理人：</p>	<p>法定代表人或其 委托代理人：</p>	<p>法定代表人或其 委托代理人：</p>	<p>法定代表人或其 委托代理人：</p>	<p>法定代表人或其 委托代理人：</p>
<p>(签字) </p>	<p>(签字) </p>	<p>(签字) </p>	<p>(签字) </p>	<p>(签字) </p>
<p>地址： </p>	<p>地址：深圳市福 田区上步南路锦 峰大厦写字楼 17A (仅限办公)</p>	<p>地址：深圳市福 田区园岭街道八 卦路 55 号经理大 厦 1 楼 102-1</p>	<p>地址：深圳市福 田区梅林街道梅 都社区中康路 126 号卓越梅林 中心广场(南区) 卓悦汇 B29 层、 30 层</p>	<p>地址：深圳市罗 湖区笋岗街道笋 西社区宝安北路 中洲新天地商场 四层整层</p>
<p>邮政编码： 518000</p>	<p>邮政编码： 518000</p>	<p>邮政编码： 518000</p>	<p>邮政编码： 518000</p>	<p>邮政编码： 518000</p>
<p>电话： 0755-82723660</p>	<p>电话： 0755-82723660</p>	<p>电话： 0755-82913338</p>	<p>电话： 0755-82994241</p>	<p>电话： 0755-83989669</p>
<p>传真： 0755-83040829</p>	<p>传真： 0755-83040829</p>	<p>传真： 0755-82911616</p>	<p>传真： 0755-82990571</p>	<p>传真： 0755-83989669</p>
<p>电子信箱： zhongh1@szjfhzs.com</p>	<p>电子信箱： wfdd@vfzs.com</p>	<p>电子信箱： zy@zy-const.com</p>	<p>电子信箱： lansing@126.com</p>	<p>电子信箱： lansing@126.com</p>

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 四海华亭精装修工程

验收日期： 2024 年 11 月 13 日

建设单位（盖章）： 深圳市协跃房地产开发有限公司、

深圳市大浪龙胜股份合作公司



一、工程概况

项目编号	2018-440326-70-03-7 18431	项目代码	2018-440326-70-03-71843 116
项目名称	四海华亭精装修工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市龙华区大浪街道，东接工业西路，西邻龙胜路，北侧为宝华路		
建筑面积	103400 m ²	工程造价	12236.89 (万元)
结构类型	框架剪力墙	层数	1#栋一、二单元 51 层； 1#栋三、四单元 52 层；
立项批准文号	深龙华发改备案 (2020) 0049 号	宗地号	A833-1148
用地规划许可证号	地字第 440309202000017 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 AG-2021-0011 号
施工许可证号	2023-2109	监理许可证号	2018-440326-70-03-7 1843116
开工日期	2024 年 1 月 11 日	验收日期	
监督单位	深圳市龙华区质量安全 监督站	监督编号	FJ2020105-2
建设单位	深圳市协跃房地产开发有限公司、深圳市大浪龙胜股份合作公司		
勘察单位	深圳地质建设工程公司		
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司		
总包单位	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司		
承建单位 (土建)	/		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	/		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查 单位	/		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	杨明辉
副组长	彭帆、李晨东、谭昆仑、韩森、周戈均
组员	奉光坤、陈成武、覃正华、刘克敏、陈寅聪、樊佳鑫、宋涛、张鹏、陈柏高、王俨、姜秉政、刘磊、曾裕为、黄家俊、蔡静、薛凯东、陈寅聪、程茜、赵明珠、丁雪婷、陈松、安辉、汪小梅、杨雪莺、张明聪、赵丹、王琮、盘小强、游清平、吴婧娉、侯建华、刘健鑫、孙冰、侯雪婷、李欢明、肖诗雨、蔡家润、朱俊伟、刘丹宁、周晓伟、喻芳芳、徐凌云、陈泽鸿、王小花、吕政、陈国峰、曾小钊、谭昌溪、张泽礼、谢泽伟、刘军辉、陈云、郑志鑫、陈晓霞、刘冰雨、张地春、廖华荣、赵静东、李晓杰、丰哲元、窦梅清

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	黄家俊	奉光坤、陈成武、陈寅聪、樊佳鑫、赵丹、蔡静、孙冰、蔡家润、曾裕为、宋涛、刘磊、赵明珠、丁雪婷、陈松、安辉、汪小梅、杨雪莺、张明聪、王琮、盘小强、游清平、吴婧娉、侯建华、刘健鑫、侯雪婷、李欢明、肖诗雨、朱俊伟、刘丹宁、周晓伟、喻芳芳、徐凌云、陈泽鸿、王小花、陈国峰、曾小钊、谭昌溪、张泽礼、谢泽伟、刘军辉、陈云、郑志鑫、陈晓霞、刘冰雨、张地春
建设设备安装工程	陈柏高	覃正华、刘克敏、王俨、薛凯东、廖华荣、赵静东、李晓杰、丰哲元
工程质控资料	张鹏	吕政、姜秉政、程茜、窦梅清、蒙贤鹏、叶秋果、田友忠

(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：四海华亭精装修工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
主体结构	/	共__项，其中： 经审查符合要__项 经核实符合要__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑装饰装修	符合要求	共_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_9_项，其中： 评价为“好”的_9_项 评价为“一般”的_0_项
屋面	/	共__项，其中： 经审查符合要__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共_9_项，其中： 经审查符合要求_9_项 经核实符合要求_9_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_8_项，其中： 评价为“好”的_8_项 评价为“一般”的_0_项
通风与空调	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_5_项，其中： 资料核查符合要求_5_项 实体抽查符合要求_5_项	共_8_项，其中： 评价为“好”的_8_项 评价为“一般”的_0_项
建筑电气	符合要求	共_10_项，其中： 经审查符合要求_10_项 经核实符合要求_10_项	共_2_项，其中： 资料核查符合要求_2_项 实体抽查符合要求_2_项	共_3_项，其中： 评价为“好”的_3_项 评价为“一般”的_0_项
智能建筑	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑节能	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
电梯	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

47	吕政	深圳华西建设工程管理有限公司	资料工程师		吕政
48	周戈钧	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	项目负责人	高工	周戈钧
49	韩森	深圳地质建设工程公司	项目负责人	高工	韩森
50	谭昆仑	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	项目经理		谭昆仑
51	陈国峰	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	技术负责人		陈国峰
52	曾小钊	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	质量负责人		曾小钊
53	谭昌溪	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	安全负责人		谭昌溪
54	张泽礼	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	生产经理		张泽礼
55	谢泽伟	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	生产经理		谢泽伟
56	刘军辉	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	生产经理		刘军辉
57	陈云	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	生产经理		陈云
58	郑志鑫	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	施工员		郑志鑫
59	陈晓霞	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	施工员		陈晓霞
60	刘冰雨	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	施工员		刘冰雨
61	张地春	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	施工员		张地春
62	廖华荣	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	质量员		廖华荣

五、工程档案核查情况

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

- 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、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 2026 年 12 月 日）。 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人：	姓名：韩 森 注册号：4405557-AY010 有效期：至 2026 年 12 月 日
	监理单位（公章）： 总监理工程师： 有效期 2026.11.08	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：



深圳威尼斯酒店首层公共区域局部二次装修工程

中标通知书

中标通知书

标段编号：2203-440305-04-01-338291001001

标段名称：深圳威尼斯酒店首层公共区域局部二次装修工程

建设单位：深圳华侨城滨海有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市金凤凰装饰工程有限公司

中标价：1119.068606万元

中标工期：139日历天

项目经理(总监)：谭昆仑



本工程于 2022-04-24 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， 2022-06-07 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：2022-06-08



查验码：3675573354136122

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

SFD-2015-05

工程编号: _____

合同编号: WNS-SG22-005

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: 深圳威尼斯酒店首层公共区域局部二次装修工程

工程地点: 深圳市南山区

运营方: 深圳威尼斯酒店

代建方: 深圳华侨城滨海有限公司

承包方: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司



第一部分 协议书

运营方(全称): 深圳威尼斯酒店

代建方(全称): 深圳华侨城滨海有限公司

承包人(全称): 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《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: 深圳威尼斯酒店首层公共区域局部二次装修工程

工程地点: 深圳市南山区

核准(备案)证编号: _____

工程规模及特征: 首层室内精装修,区域范围包括:酒店入口外立面、旋转门、大堂及大堂吧、全日制餐厅及外摆区域、电梯厅、后勤厨房等区域,总面积约:2884.96 m²。

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

二、工程承包范围

工程内容包括但不限于:

- 1、图纸深化设计:装饰施工图纸与二次机电施工图纸深化,包括但不限于:酒店入口旋转门、落地窗、外摆雨篷钢结构、综合天花图、酒吧与餐台深化、门窗节点大样、面层材料排版及收口大样加工(石材、烤漆板、玻璃、地毯、不锈钢等)、基层钢架(含柜体、隔墙、等侧架基层)、防水做法等深化工作。
- 2、装修工程:酒店入口外立面、旋转门、大堂及大堂吧、全日制餐厅及外摆区域、电梯厅、全日制餐厅后勤厨房及宴会厅后勤厨房区域装修(乳胶漆、壁纸甲供)。
- 3、软装配合:根据软装配饰的末端点位布置进行深化,预留电源及放线定位、收口等工作。
- 4、拆除及新建工程:墙体拆除、新建墙体施工。
- 5、装饰材料供货及安装:提供装修材料基层、饰面实物样板、空调百叶、开关插座及温控面

<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 checked="" type="checkbox"/> 消防工程	<input checked="" type="checkbox"/> 门窗	<input checked="" type="checkbox"/> 防水工程	<input checked="" type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 其它: _____				

4. 其他工程

三、合同工期

计划开工日期: 2022 年 05 月 15 日; (具体以监理工程师发出的开工令中确定的开工日期为准)

计划竣工日期: 2022 年 09 月 30 日;

合同工期总日历天数 139 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)。

四、质量标准

本工程质量标准: 合格 _____

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: _____

代建方: (公章) 深圳华侨城滨海有限公司

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: _____

承包人: (公章) 深圳市金属幕墙装饰工程有限公司



深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：深圳威尼斯酒店首层公共区域局部二次装修工程

验收日期：2022年12月15日

建设单位（盖章）：深圳威尼斯酒店、深圳华侨城滨海有限公司（代建）



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	2203-440305-04-01-3 38291	项目代码	
项目名称	深圳威尼斯酒店首层公共 区域局部二次装修工程	项目曾用名	
工程地点	深圳市南山区华侨城深南大道 9026 号		
建筑面积	2884.96 m ²	工程造价	11190686.06 元
结构类型	框支剪力墙	层数	
立项批准 文号	深南山发改备案 [2022]0091 号	宗地号	
用地规划许 可证号		工程规划许可证号	
施工许 可证号	2203-440305-04-01-3 38291	监理许可证号	91440300192205747K
开工日期	2022 年 07 月 01 日	验收日期	2022 年 12 月 15 日
监督单位	深圳市南山区建设工 程质量监督检查站	监督编号	2022105
建设单位	深圳威尼斯酒店、深圳华侨城滨海有限公司（代建）		
勘察单位			
设计单位	深圳市郑中设计股份有限公司、广州名阳建筑设计有限公司		
总包单位	深圳市金凤凰装饰工程有限公司		
承建单位 (土建)			
承建单位 (设备安装)	深圳市金凤凰装饰工程有限公司		
承建单位 (装修)	深圳市金凤凰装饰工程有限公司		
监理单位	深圳市中深建设监理有限公司		
施工图审查 单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	李宏宇、彭鸿元
副组长	尹群平、张继、阮怀洲、梁焯斌、孙慧民、谭昆仑、宋亚利
组员	蔡锦斌、贾海、湛煜、颜育平、黄维、张黎明、施春阳、陈琼、陈卫军、王小兵、夏琼斌、陈宪洲、任福喜、周斐、漆耘田

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	尹群平	蔡锦斌、王小兵、谭昆仑
建设设备安装工程	贾海	湛煜、颜育平、黄维、夏琼斌、陈宪洲、任福喜、周斐
工程质控资料	陈琼	陈卫军、王春广、刘晓华

(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：深圳威尼斯酒店首层公共区域局部二次装修工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
主体结构	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑装饰装修	符合要求	共_9_项，其中： 经审查符合要求_9_项 经核实符合要求_9_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_17_项，其中： 评价为“好”的_17_项 评价为“一般”的_0_项
屋面	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共_21_项，其中： 经审查符合要求_21_项 经核实符合要求_21_项	共_8_项，其中： 资料核查符合要求_8_项 实体抽查符合要求_8_项	共_13_项，其中： 评价为“好”的_13_项 评价为“一般”的_0_项
通风与空调	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑电气	符合要求	共_20_项，其中： 经审查符合要求_20_项 经核实符合要求_20_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_7_项，其中： 评价为“好”的_7_项 评价为“一般”的_0_项
智能建筑	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑节能	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
电梯	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	李宏宇	深圳华侨城滨海有限公司	项目负责人		李宏宇
2	彭鸿元	深圳威尼斯酒店	工程总监		彭鸿元
3	尹群平	深圳华侨城滨海有限公司	装饰工程师	中级工程师	尹群平
4	张继	深圳威尼斯酒店	总工助理		张继
5	贾海	深圳华侨城滨海有限公司	机电工程师		贾海
6	洪煜	深圳华侨城滨海有限公司	机电工程师		洪煜
7	颜育平	深圳华侨城滨海有限公司	给排水设计师		颜育平
8	蔡锦斌	深圳华侨城滨海有限公司	装饰设计师		蔡锦斌
9	黄维	深圳华侨城滨海有限公司	电气设计师		黄维
10	张黎明	深圳华侨城滨海有限公司	装饰工程师		张黎明
11	施春阳	深圳华侨城滨海有限公司	机电工程师		施春阳
12	陈琼	深圳华侨城滨海有限公司	资料员		陈琼
13	阮怀洲	深圳市中深建设监理有限公司	总监	中级工程师	阮怀洲
14	陈卫军	深圳市中深建设监理有限公司	总监代表	中级工程师	陈卫军
15	王小兵	深圳市中深建设监理有限公司	装饰专监		王小兵
16	夏琼斌	深圳市中深建设监理有限公司	机电专监		夏琼斌
17	梁焯斌	深圳市郑中设计股份有限公司	项目负责人		梁焯斌
18	孙慧民	广州名阳建筑设计有限公司	项目负责人	注册结构工程师	孙慧民
19	谭昆仑	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	项目负责人	高级工程师	谭昆仑
20	陈兆洲	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	生产经理	高级工程师	陈兆洲
21	王春广	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	技术负责人	中级工程师	王春广
22	任福喜	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	机电工程师	高级工程师	任福喜
23	周斐	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	给排水工程师	高级工程师	周斐
24	刘晓华	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	资料员		刘晓华
25	宋亚利	广东富盈建设有限公司	项目负责人	工程师	宋亚利
26	漆耘田	广东富盈建设有限公司	技术负责人	工程师	漆耘田

五、工程档案核查情况

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

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

六、各专项验收结论

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

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。

	<p>经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2022年12月15日）。</p> <p>建设单位（公章）： 单位（项目）负责人：李洪博</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>中华人民共和国一级注册结构工程师</p> <p>姓名：孙慧民</p> <p>注册号：4400322-S009</p> <p>有效期：至2022年12月</p> <p>2022年12月15日</p> </div>
	<p>监理单位（公章）： 单位（项目）负责人：孙慧民</p> <p>2022年12月15日</p>
	<p>设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：孙慧民</p> <p>2022年12月15日</p> <p>勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人： 年 月 日</p>

广东省优秀建筑装饰工程奖 证书

深圳市金凤凰装饰工程有限公司承建的
深圳威尼斯酒店首层公共区域局部二次装修工程荣获
二〇二三年广东省优秀建筑装饰工程奖。

特发此证。

承建范围：首层大堂、全日制餐厅、后勤区域装饰装修

证书编号：GDZS2023109

二〇二三年六月十六日



广东省优秀建筑装饰工程奖项目经理 证书

谭昆仑任项目经理的深圳威尼斯酒店首层公共区域局部
二次装修工程
荣获二〇二三年广东省优秀建筑装饰工程奖。

特颁此证。

承建范围：首层大堂、全日制餐厅、后勤区域装饰装修

证书编号：GDZS2023109 (J1)

二〇二三年六月十六日



南海人才馆（高层次人才服务专区）装修项目设计施工总承包（EPC）

施工合同

JTHH7-2020-19

南海人才馆（高层次人才服务专区）装修项目

设计施工总承包（EPC）合同

合同编号：

发包人：佛山市南海区人才服务管理办公室

承包人：深圳市金凤凰装饰工程有限公司

第一部分合同协议书

发包人：佛山市南海区人才服务管理办公室

承包人：深圳市金凤凰装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就合同工程设计施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

1、工程概况

(1) 工程名称：南海人才馆（高层次人才服务专区）装修项目设计施工总承包（EPC）。

(2) 工程地点：佛山市南海区桂城街道海八路地铁金融城负一层。

(3) 工程立项批准文号：南发改投资审【2020】12号文。

(4) 工程规模：本项目为南海人才馆（高层次人才服务专区）装修项目，项目展览区装修面积约980平方米，业务区装修面积约750平方米，服务区装修面积约1200平方米。装修内容包括：装修工程、空调工程、消防工程、强电及照明工程、弱电工程、布展工程及信息化工程等。本项目总投资约1227.18万元，其中工程建安费约1056.92万元。

(5) 资金来源：财政资金。

2、工程内容、承包范围和承包方式

2.1 工程内容：南海人才馆（高层次人才服务专区）装修项目设计施工总承包，包括以下内容：

2.1.1 设计内容包括：根据“南海人才馆（高层次人才服务专区）装修项目初步设计方案”，对本项目进行施工图设计、变更设计及提供相应的后续服务工作，以及提交相应的有关技术资料等。

注：后续服务工作作为中标人向发包人提供完整的设计文件后，在工程施工期间继续提供的相关图纸的必要的修改服务以及设计人员现场设计配合服务等。包括但不限于以下工作内容：①制定一系列的质量控制体系程序文件；②实施全过程控制；③签订设计服务承诺书。

2.1.2 施工工作内容包括但不限于：本项目装修范围内的装修工程、空调工程、消防工程、强电及照明工程、弱电工程、布展工程及信息化工程等施工内容。具体施工内容最终以发包人确认的施工图纸及工程量清单为准。

2.2 承包范围：南海人才馆（高层次人才服务专区）装修项目设计施工总承包。

2.3 承包方式：固定设计费结算折率及固定建安工程费结算折率进行设计施工总承包；要求包设计、包施工、包设备及材料采购管理、包工期、包质量、包施工总承包管理和现场整体组织、包专业协调配合、包安全、文明施工，包税金、包移交、包竣工验收、包结算、包资料整理、包保修等。

3、计划工期

设计周期：

(1) 设计总周期：签订合同之日起 30 日历天内完成本项目范围内全部施工图设计工作；施工图设计文件审查意见反馈后 5 日历天内完成施工图修改。

(2) 施工图通过第三方审图机构审查且取得施工图审查合格证书后，15 日历天内完成施工图预算编制。

(3) 后续服务工作：自工程施工开始至工程竣工验收合格止。

施工工期：120 日历天内完工，施工工期以满足公示公条件后发包人审批的开工令算起；完工日期不因雨天、假期因素而延后。

4、质量标准：

4.1 设计要求的标准：执行国家、省或行业现行的相关工程设计准则和相关规范，满足发包人的相关功能需求，并通过发包人及有关部门或专业审图机构的审查。

4.2 施工要求的标准：执行国家、省或行业现行的相关工程建设标准及相关规范，须达到合格验收质量等级标准。

5、安全管理目标

安全文明施工要求符合国家、省、市安全生产、文明施工管理相关规定，承诺达到合格标准。承诺达到《佛山市扬尘污染防治条例》、《佛山市城市建筑垃圾管理办法》、《佛山市城市管理考核评比暂行办法（以最新修订版本为准）》、《佛山市南海区国土城建和水务局关于加强我区重点建筑项目扬尘防治工作的通知》（南建设工〔2016〕76号）、《佛山市南海区国土城建和水务局加强建筑工地扬尘防治专项工作方案》（南建设〔2016〕123号）、《佛山市南海区住房城乡建设和水利局关于印发南海区建设工程施工围挡（墙）及上画工作导则（第1版）的通知》（南建水函【2019】140号）等规定的标准、要求（如有最新文件的，按最新文件精神执行）。

6、签约合同价款

6.1 本合同以人民币为报价和结算货币，除非发包人、承包人双方另有约定。

6.2 签约合同暂定总价：人民币大写壹仟零柒拾伍万零贰佰陆拾伍元叁角贰分（¥10,750,265.32元）。

9、承包人向发包人承诺按照合同约定进行设计、施工、验收、移交、结算、管理及配合服务，并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

10、发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及按合同约定应支付的其它款项。

11、履约担保

承包人履约担保金额为暂定签约合同价的5%。如承包人为联合体单位，应由联合体牵头人提供履约担保。

12、合同生效

合同订立时间：2020年9月18日。

合同订立地点：佛山市南海区。

本合同自发包人、承包人双方法定代表人（或其委托代理人）签字或并加盖公章之日起生效。

13、合同份数

本合同正本一式捌份，承、发、包人各执肆份。合同正、副本具有同等效力，但当合同正本与副本的表述不一致时，以合同正本为准。

发包人：佛山市南海区人才服务管理办公室（盖章）

法定代表人（签字）：梁伟

经办人（签字）：

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

承包人：深圳市金凤凰装饰工程有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：梁峰

经办人（签字）：0474

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

承包方指定收款帐户：

单位名称：深圳市金凤凰装饰工程有限公司

银行帐号：338040100100157677

开户银行：兴业银行深圳分行科技园支行

如发包方付款到其他帐户，视为未支付工程款

验收报告

单位（子单位）竣工验收备案表

GD-E1-916

广东省住房和城乡建设厅制



建设单位名称	佛山市南海区人才服务管理办公室		
备案日期	2021年12月30日		
工程名称	南海人才馆（高层次人才服务专区）装修项目		
工程地点	佛山市南海区桂城街道海八东路地铁金融城负一层		
工程规模 (建筑面积、层数)	本工程建筑面积：2930m ² ，框架结构，地下1层，合同造价为1075.03万元		
结构类型	框架		
工程用途	商业		
开工日期	2020年12月17日		
竣工验收日期	2021年11月29日		
施工许可证号	440605202012170101-01		
施工图审查意见	审查合格		
勘察单位名称	/	资质等级	/
设计单位名称	广州亚泰建筑设计院有限公司	资质等级	甲级
施工单位名称	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	资质等级	贰级
监理单位名称	广东创南工程管理有限公司	资质等级	甲级
工程质量监督 机构名称	佛山市南海区建筑工程质量监督站		



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

<p>勘察单位意见</p>	<p>项目负责人(签字): _____ (公章)</p> <p>注册岩土工程师(签名并盖执业章): _____ 年 月 日</p>
<p>设计单位意见</p>	<p>   </p> <p>项目负责人(签字): <i>王成</i></p> <p>注册建筑师(签名并盖执业章): <i>王成</i></p> <p>注册结构工程师(签名并盖执业章): <i>李宁</i></p> <p>  </p>
<p>施工单位意见</p>	<p>技术负责人(签字): <i>陈伟才</i></p> <p>项目负责人(签名并盖执业章): <i>李松</i></p> <p>   </p>
<p>监理单位意见</p>	<p>   </p> <p>总监理工程师(签名并盖注册章): <i>陈伟才</i></p>
<p>建设单位意见</p>	<p>单位(项目)负责人(签字): <i>李松</i></p> <p>_____ (公章)</p> <p>2021年11月14日</p>

广州市住房和城乡建设局



GD-E1-916/2

<p>工程竣工验收备案文件目录</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 单位工程（子单位）竣工验收备案表 2 单位（子单位）工程竣工报告 3 建筑工程施工许可证或开工报告 4 施工图设计文件审查合格书 5 市政基础设施的有关质量检测和功能性试验资料 6 勘察文件质量检查报告 7 设计文件质量检查报告 8 单位工程质量评估报告 9 规划验收合格证 10 消防验收合格意见书或备案文件 11 环保验收认可文件或者准许使用文件 12 建筑工程质量保修书 13 住宅质量保证书 14 住宅使用说明书 15 单位工程（子单位）质量竣工验收记录 16 单位（子单位）工程竣工验收报告 17 法规、规章规定必须提供的其他文件
<p>备案意见</p>	<p>_____南海人才馆（高层次人才服务专区）装修项目_____工程的竣工验收备案文件已于 <u>2021</u> 年 <u>12</u> 月 <u>30</u> 日 收讫，文件齐全。</p>
<p>备案机关负责人</p>	<p>备案经受人</p>



* GD - E 1 - 9 1 6 / 3 *

南海区住房和城乡建设局

备案机关处理意见:

经核查, 位于 佛山 市 南海 区 (县级市)

南海人才馆 (高层次人才服务专区) 装修项目 工程, 竣工验收备案文件齐全, 对照该工程质量监督机构提出的《建设工程质量监督报告》(编号: 01-zs-20-0011), 根据《建设工程质量管理条例》(国务院第279号令)、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》(城乡建设部令第2号), 予以竣工验收备案。

同意备案



都会项目 70 地块公租房精装修工程

施工合同

合同编号: BJGS.bjdhzxxm.002-sg-0023

建设工程施工三方分包合同(2019 版)

工 程 名 称: 都会项目 70 地块公租房精装修工程
(G6-G9#楼)

工 程 地 点: 北京市昌平区南邵镇昌平新城东区六期(东)
0302-70 地块

发 包 人: 北京招商局铭嘉房地产开发有限公司

总 承 包 人: 中建三局集团有限公司

分 包 人: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

第一部分 协议书

发包人(全称): 北京招商局铭嘉房地产开发有限公司(以下简称发包人或甲方)

总承包人(全称): 中建三局集团有限公司 (以下简称总承包人)

分包人(全称): 深圳市金凤凰装饰工程有限公司(以下简称分包人)

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律并结合本工程的具体情况,根据发包人与总承包人订立的总承包工程合同的约定,发包人和总承包人均同意将本工程由分包人进行承建。三方遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,就本分包工程建设施工事项协商一致,订立本协议。

一、分包工程概况

分包工程名称: 都会项目 70 地块公租房精装修工程

分包工程地点: 北京市昌平区南邵镇昌平新城东区六期(东) 0302-70 地块

分包工程规模及特征: 70 地块公租房 G6-G9#楼户内及公区精装修工程, 406 套, 3.2 万平米。

二、分包工程承包范围及承包方式

1、分包工程承包范围为:

招标文件(包括标前答疑、补遗等)所包括的全部内容及招标范围内的全部图纸内容(附件3)和合同文件所要求完成的一切工作(适用于招标工程)。

发包人委托书和图纸(附件3)要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作(适用于非招标工程)。

具体包括但不限于以下内容:

昌平区南邵镇(昌平新城东区六期(东)) 0302-70 地块 F1 住宅混合公建用地(配建“公共租赁住房”)项目公租房精装修工程承包范围分三部分进行描述, 1、精装修承包范围, 此部分阐述需由精装修承包单位具体实施的工作内容; 2、其它承包工程, 此部分由发包人与其它承包人直接签订合同, 但精装修承包人同时承担管理、照管、协调、配合的责任; 3、发包人供应材料、设备, 由发包人和供应商签订合同, 精装修承包人负责货物到场后保管、二次搬运、安装等工作内容。
指定供应: 指发包人指定供应商进行供货, 由发包人、精装修承包人及供货单位签署三方合同, 发
包人仅承担付款责任, 其余责任由精装修承包人及供货单位共同承担。

- 4) 防火门：公共区域防火门由其他承包单位供货、安装、调试，洞口收口、装饰面层施工及移交验收合格后成品保护由精装修单位负责。
- 5) 与总承包单位的施工界面划分见附表一；
- 6) 总承包单位负责将室内给水、中水、热水管线安装至墙面，并预留相应管径的内丝接头；
- 7) 总承包单位将强电电源送至户照明配电箱进线端位置（包含户照明配电箱的安装）
- 8) 电话网络及有线电视由相关施工单位负责管内穿线及设备安装。

2、分包工程承包方式：

承包方式为大包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（含增值税）一次性包死。

承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更或按本合同约定办理的有效现场签证外，结算时一律不予调整。其中，措施费部分按整个项目包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，分包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，分包人在施工图下发之日起/日内向发包人报送施工图预算，发包人与分包人双方对工程量进行核对，并自分包人施工图预算报送之日起/日内双方签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，包安全、包工包料、包施工和包协调管理；工程造价（含增值税）一次性包死。

承包方式为固定单价（不含增值税）包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理。

三、分包合同价款

合同金额

（小写）不含税价人民币：**16513638.53** 元，增值税人民币：**1486227.47** 元，增值税率：**9%**，含税价人民币：**17999866.00** 元。

（大写）：不含税价人民币：**壹仟陆佰伍拾壹万叁仟陆佰叁拾捌元伍角叁分**，增值税人民币：**壹佰肆拾捌万陆仟贰佰贰拾柒元肆角柒分**，含税价人民币：**壹仟柒佰玖拾玖万玖仟捌佰陆拾陆元整**。

暂定合同金额

（小写）不含税价人民币：_____元，增值税人民币：_____元，增值税率：_____ %，

含税价人民币：_____元。

(大写): 不含税价人民币：_____, 增值税人民币：_____, 含税价人民币：_____元。

四、分包合同工期

1、进场时间：2020年4月1日

2、开始施工：2020年5月30日，分层施工

3、完成时间：2020年9月30日

4、工程验收时间：2020年10月1日-2020年11月30日（包括分户验收、预验收、竣工验收）

总工期：183日历天

实际开工日期以发包人出具书面通知为准。

五、质量标准

依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本分包工程须达到合格标准。

六、组成合同的文件如下：（带“[]”的为针对不同项目的特定条款，用“√”选择者方为本项目适用条款）

[√] (1) 发包人、总承包人、分包人加盖法人公章和三方法定代表人签字的补充合同、补充协议；

[√] (2) 发包人、分包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议；

[√] (3) 本合同协议书、补充条款；

[√] (4) 本合同专用条款和附件(保修协议书和询标承诺函件等)；

[√] (5) 中标通知书(适用于招标工程)或发包人的委托书(适用于非招标工程)；

[√] (6) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要)及其附件；

[√] (7) 本合同通用条款；

[√] (8) 标准、规范及有关技术文件；

[√] (9) 图纸；

[√] (10) 投标书及其附件(适用于招标工程)或发包人审核后确认的预算书及附件(适用于非招标工程)；

[√] (11) 工程量清单和设备材料清单；

[√] (12) 除合同价款外的建设工程施工合同；

4、图纸和技术资料

4.1 发包人向分包人提供图纸套数和日期： /

发包人要求分包人对分包工程的保密要求和保密期限：分包人、总包人应履行保密义务并自行承担保密措施费，因分包人、总包人泄密造成发包人损失的由泄密责任人负责赔偿。

5、往来函件

5.2 发包人的地址：丰台区福宜街5号院1号楼D座

收件人：王强 联系电话：010-57050096

总承包人的地址：武汉市关山路552号

收件人：王磊 联系电话：15300200232

分包人的地址：北京市通州区宋庄镇任庄工业园区与任庄路交叉口

收件人：俞琼晖 联系电话：13701253005

监理单位的地址：北京市西城区展览路1号

收件人：刘世臣 联系电话：13910311761

6、总监理工程师

6.1 发包人委托监理单位名称：北京建工京精大房工程建设监理公司

6.2 总监理工程师姓名：刘世臣，身份证号码：152104196411150031

7、发包人代表

发包人代表姓名：杨晚成

8、总承包人项目经理

总承包人委派的项目经理姓名：王磊，身份证号码：372328198806011812

9、分包人项目经理

分包人派驻现场的项目经理姓名：谭昆仑，身份证号码：440301197410085518

10、发包人义务

10.1 图纸会审和设计交底的时间：另行通知

10.7 约定发包人应做的其他工作和要求：按合同通用条款的约定执行；

[√] (13) 发包人、总承包人、分包人有关分包工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。

(在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的)；

[√] (14) 发包人、分包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。

(在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的)。

七、分包人向总承包人、发包人承诺，按照合同约定进行施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同书中约定的全部义务。

八、发包人向分包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同书中约定的全部义务。

九、合同生效

本合同自三方签字盖章后生效。

合同订立时间：2020年3月3日

合同订立地点：北京丰台

附件 1：工程质量保修书

附件 2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件 3：图纸目录

附件 4：价格确认通知书

附件 5：工程现场签证单

附件 6：承包人供应材料设备品牌限定表

附件 7：合规及廉洁交易承诺函

附件 8：建筑工程施工安全生产管理协议

附件 9：安全生产责任承诺函

附件 10：按月审结管理规定

附件 11：中标通知书

附件 12：答疑文件

附件 13：询标问卷、承诺函

附件 14：招标文件及其附件

偿及善后处理，配合上级部门和政府部门事故调查。事故的损失和善后处理费用，应按责任原则予以解决。依据《生产安全事故报告和调查处理条例》(国务院第 493 号令)和公司有关规定进行事故处理。

18、 其他：无

五、违章处罚

按照甲方相关处罚管理规定进行处罚。

六、其他

本协议经双方代表盖章后生效。协议作为合同的附件，甲、乙各执合同规定份数持有，并按规定向相关部门备案。



电话：

2020年3月3日



电话：

2020年3月3日



法定代表人：
(委托人)

电话：

2020年3月3日



验收报告

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	[模糊]		结构类型	预制空心板剪力墙结构+框架结构	层数/建筑面积	15F / 21697.39
施工单位	中建三局集团有限公司		技术负责人	卢松	开工日期	2018年4月1日
项目负责人	王磊		项目技术负责人	张凤坤	完工日期	2020年11月10日
序号	项目	验收记录			验收结论	
1	分部工程验收	共 10 分部, 经查符合设计及标准规定 10 分部			同意验收	
2	质量控制资料核查	共 41 项, 经核查符合规定 41 项			符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 27 项, 符合规定 27 项, 共抽查 27 项, 符合规定 27 项, 经返工处理符合规定 项			符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 25 项, 达到“好”和“一般”的 25 项, 经返修处理符合要求的 0 项			符合要求	
综合验收结论		同意验收				
建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位		
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)		
项目负责人:	总监工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:		
[模糊]	[模糊]	[模糊]	[模糊]	[模糊]		
2020年11月10日	2020年11月10日	2020年11月10日	2020年11月10日	2020年11月10日		

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	中建三局集团有限公司		结构类型	预制空心板剪力墙结构+框剪结构	层数/建筑面积	15F / 14465.3F / 14465.87
施工单位	中建三局集团有限公司		技术负责人	卢松	开工日期	2018年4月1日
项目负责人	王磊		项目技术负责人	张列坤	完工日期	2020年11月10日
序号	项目	验收记录			验收结论	
1	分部工程验收	共 10 分部, 经查符合设计及标准规定 10 分部			同意验收	
2	质量控制资料核查	共 41 项, 经核查符合规定 41 项			符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 27 项, 符合规定 27 项, 共抽查 27 项, 符合规定 27 项, 经返工处理符合规定 项			符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 25 项, 达到“好”和“一般”的 25 项, 经返修处理符合要求的 0 项			符合要求	
综合验收结论		同意验收				
	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位	
参加验收单位	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	
	项目负责人: 2020年11月10日	总监理工程师: 2020年11月10日	项目负责人: 2020年11月10日	项目负责人: 2020年11月10日	项目负责人: 2020年11月10日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

单位工程质量竣工验收记录 表G8-1

工程名称	昌平区南邵镇(昌平新城东区二期(零))0302-57地块居住区混合公建用地(新建“公租房租赁房”)项目(G5#公租房等14栋)-G3#公租房		结构类型	装配整体式剪力墙结构+框架结构	层数/建筑面积	9F/-3F / 20664.32			
施工单位	中建三局集团有限公司		技术负责人	卢松	开工日期	2018年4月1日			
项目负责人	王磊		项目技术负责人	张利坤	完工日期	2020年11月10日			
序号	项目	验收记录			验收结论				
1	分部工程验收	共 10 分部, 经查符合设计及标准规定 10 分部			同意验收				
2	质量控制资料核查	共 41 项, 经核查符合规定 41 项			符合要求				
3	安全和使用寿命核查及抽查结果	共核查 27 项, 符合规定 27 项, 共抽查 27 项, 符合规定 27 项, 经返工处理符合规定 0 项			符合要求				
4	观感质量验收	共抽查 25 项, 达到“好”和“一般”的 25 项, 经返修处理符合要求的 0 项			符合要求				
综合验收结论		同意验收							
建设单位		监理单位		施工单位		设计单位		勘察单位	
(公章)		(公章)		(公章)		(公章)		(公章)	
项目负责人:		总监理工程师:		项目负责人:		项目负责人:		项目负责人:	
2020年11月10日		2020年11月10日		2020年11月10日		2020年11月10日		2020年11月10日	

注:单位工程验收时,验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	昌平区南邵镇（昌平新城东区六期（东））0302-3/1地块F1住宅混合公建用途（配建“公共租赁住房”）项目（G5#公租房等14栋）6#公租房		结构类型	装配整体式剪力墙结构+框架结构	层数/建筑面积	9F/-3F / 15909.14			
施工单位	中建三局集团有限公司		技术负责人	卢松	开工日期	2018年4月1日			
项目负责人	王磊		项目技术负责人	张利坤	完工日期	2020年11月10日			
序号	项目	验收记录			验收结论				
1	分部工程验收	共 10 分部，经审查符合设计及标准规定 10 分部			同意验收				
2	质量控制资料核查	共 41 项，经核查符合规定 41 项			符合要求				
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 27 项，符合规定 27 项， 共抽查 27 项，符合规定 27 项， 经返工处理符合规定 0 项			符合要求				
4	观感质量验收	共抽查 25 项，达到“好”和“一般”的 25 项，经返修处理符合要求的 0 项			符合要求				
综合验收结论		同意验收							
建设单位		监理单位		施工单位		设计单位		勘察单位	
（公章）		（公章）		（公章）		（公章）		（公章）	
项目负责人： 2020年11月10日		总监理工程师： 2020年11月10日		项目负责人： 2020年11月10日		项目负责人： 2020年11月10日		项目负责人： 2020年11月10日	

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

项目技术负责人业绩一览表

近3年同类工程项目业绩（项目技术负责人）合计项						
序号	项目名称	简述项目施工范围工作内容	合同价（万元）	竣工时间	工程所在地	在建/竣工
1	四海华亭精装修工程（原：龙胜旧村城市更新项目01地块装饰工程）	室内精装修工程	12236.90	2024年	深圳	竣工
2	都会项目70地块公租房精装修工程	室内精装修工程	1799	2020年	北京	竣工

四海华亭精装修工程（原：龙胜旧村城市更新项目 01 地块装饰工程）

情况说明-工程名称变更

四海华亭精装修工程情况说明

深圳市龙华区住房和建设局

由我司开发建设的龙胜旧村片区城市更新项目位于大浪街道东接工业西路西邻龙胜路，项目 01 地块建筑物命名为“四海华亭”。目前主体结构已封顶。现我司拟进行精装修工程施工，按一般建设流程对四海华亭精装修工程已进行公开招标。招标名称为“龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程”，即为四海华亭精装修工程。本次申报的精装修施工许可工程名称统一为“四海华亭精装修工程”，本次申报的施工内容为“精装修工程，具体以图纸为准”

特此说明。

施工单位：深圳市金凤凰装饰工程有限公司

深圳朗信设计集团有限公司

刘佳兵

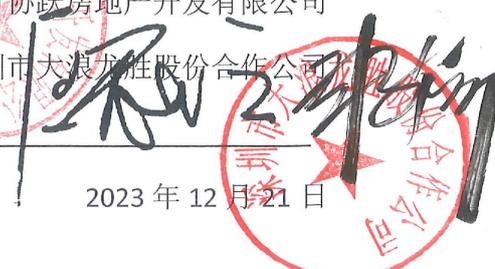
深圳市中壹建设（集团）有限公司

深圳市万丰装饰设计工程有限公司

法定代表人（签章）：

建设单位：深圳市协跃房地产开发有限公司

深圳市大浪龙胜股份合作公司

法定代表人（签章）：

2023 年 12 月 21 日

中标通知书

中标通知书

标段编号: 44031020210182002001

标段名称: 龙胜旧村片区城市更新项目01地块装饰工程

建设单位: 深圳市协跃房地产开发有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司//深圳市万丰装饰设计工程有限公司//深圳中壹建设(集团)有限公司//深圳朗信设计集团有限公司

中标价: 12236.898144万元

中标工期: 150

项目经理(总监): 谭昆仑

本工程于 2023-11-10 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, 2023-12-11 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):

文陈
印曼

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2023-12-18

查验码: 6618767012835903 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程
施工合同

工程名称	龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程
工程地点	龙华区大浪街道龙胜旧村片区
合同编号	20231225001
建设单位	深圳市协跃房地产开发有限公司
承包单位	深圳市金凤凰装饰工程有限公司//深圳市万丰装饰设计工程有限公司//深圳中壹建设(集团)有限公司//深圳朗信设计集团有限公司
签订日期	2023 年

龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程

施工合同

一、工程概况

1.1 工程名称：龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程。

1.2 工程地点：龙华区大浪街道龙胜旧村片区。

1.3 施工条件：与总包公区精装穿插施工。

二、承包范围

2.1 本次承包范围为：招标文件(包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件)所涉及的内容、招标范围内的全部图纸内容及合同文件所要求完成的一切工作。完成标段范围内所有材料(条款约定不在本次招标范围的除外)采购、运输、制作、安装、修补其中任何缺陷、成品保护及维护、材料见证送检(材料送检项详见附件《龙胜批量精装修送检清单》)及试验(包括但不限于管道试压试验等)、检测验收、工程及档案移交等合同规定的和可以合理推断出的全部工作具体包括但不限于以下内容：

(1) 装修工程：包括但不限于施工图纸和工程量清单所包含的所有内容：

1) 房间内：客厅、卧室、卫生间、厨房天地墙面装修施工，室外阳台地面，以及此区域内的防水、卫生间回填等相关施工内容。装修范围内洁具、门(含锁)、五金、灯具开关插座等相关的安装施工，甲供材料的安装；厨房设备、空调等甲供设备的安装配合，包括但不限于定位放线、开孔、接驳、封堵等工作。

2) 甲指乙供、甲供材料的下单、收货、验货、安装、开孔、接水等工作。

(《龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程品牌供货单界面一览表》，《甲供材料、甲分包施工责任划分》)

3) 总包范围内安装工作(强电安装、有线电视、可视对讲、紧急报警等弱电工程)的配合；

4) 垃圾清理及外运(满足政府相关要求)、卫生清洁。

5) 临水临电、安全文明施工措施费用。

6) 材料送检、试验费用。

- 7) 白蚁防治工程。
 - 8) 配合总包、甲方的验收、移交、入伙、维修等工作。
 - 9) 不包括消防工程，但包括配合消防验收通过所需的报审配合工作；
 - 10) 各专业工程的收口、收边、验收等配合工作；
 - 11) 包括成品保护、材料运输通道保护、运输电梯保护及恢复等。
 - 12) 配合施工区域内的其它专业施工单位的定位、放线、图纸深化等。
 - 13) 其他工作内容详见工程量清单说明及要求。
- 详细的工作范围须参阅施工图纸等设计文件中包含的其它施工内容。

(2) 本项目为精装修报建的城市更新项目，项目位于密集居民区，环保部门对作业,其他时段施工可能导致周边居民投诉及 环保部门处罚，承包人需充分考虑作业时间的限制并已在合同总价中包含相关费用。

(3) 本项目为精装修报建的城市更新项目，精装修工程需通过相关部门的验收，包括并不限于消防验收、节能验收、环保验收、规划验收、竣工验收，承包人需充分 考虑相关的验收要求，确保工程原材料、材料送检（包括甲供材）、现场施工、资料编制满足相关部门的验收要求，并已在合同总价中考虑相关费用（包括验收配合费用）。

(4) 本文中所述的工程范围仅是概括性的，不能视为是完整无缺的。承包人应参阅招标文件中的其他部分,包括但不限于分包合同协议条款、合同条件、工程规范、工程量清单、图纸等去完全了解工程的实际范围与内容。

三、工期要求

3.1 计划开工日期为 2023 年 12 月 29 日，计划竣工备案日期为 2024 年 5 月 26 日，即自建设单位发布开工指令之日起 150 日历天内完成。施工期间可能会与其他专业交叉施工，承包单位需要在施工组织计划中充分考虑，提供相应工作面及应有的配合。

3.2 具体开工日期以建设单位/监理单位下发的开工令为准。

3.3 建设单位要求推迟约定的时间开工时，建设单位以书面形式通知承包单位，推迟开工时间，其他各项工期顺延，建设单位不因此承担赔偿责任

3.4 如果由于下列原因，承包单位可在情况发生后的 7 日内提出工期延长(若

未在 7 日内提出，则建设单位可拒绝作出任何延长工期的决定），经建设单位确认后，工期相应顺延：

3.4.1 建设单位原因所引起的某项工作量的显著变化，且该项工作在关键路线上。

3.4.2 由建设单位所造成或引起的延误、妨碍或阻碍。

3.4.3 遇不可抗力而引起的延误

3.4.4 一周内非承包单位原因在正常工作时间内（每日的 8 时至 20 时）的停电、停水造成停工累计超过 8 小时。

3.4.5 在施工过程中，承包单位必须按建设单位施工现场管理制度的有关规定，并按建设单位、监理、总包单位的要求制定进度计划并组织施工，接受建设单位、监理的检查、监督，否则建设单位均可按施工现场管理制度对承包单位进行处罚。

3.5 承包单位必须严格按所报工期完工。且总工期不能超出建设单位要求的工期上限，如不能按合同工期完成，每拖延 1 日向建设单位赔偿人民币 5000 元。

3.6 交付小业主前，承包单位有跟踪和维修各项质量问题的义务。

四、合同价款约定及支付方式

4.1 暂定合同价款：本工程合同价为：不含税价¥112,265,120.59 元（大写：人民币壹亿壹仟贰佰贰拾陆万伍仟壹佰贰拾元伍角玖分），增值税额 ¥10,103,860.85 元（大写：人民币壹仟零壹拾万零叁仟捌佰陆拾元捌角伍分），增值税率：9%，含税价¥122,368,981.44 元（大写：人民币壹亿贰仟贰佰叁拾陆万捌仟玖佰捌拾壹元肆角肆分）。

本合同约定价格为含税价格，其中不含税价格不因国家税率变化而变化，若在合同履行期间，如遇国家的税率调整，则价税合计相应调整，以开具发票的时间为准。

4.2 合同价款的约定：

4.2.1 合同价款指甲乙双方在本合同中约定，承包单位完成承包范围内的全部工程和质量保修责任时，建设单位支付承包单位的价款。

4.2.2 本工程为

综合单价包干，综合单价为完成工程量清单中一个规定计量单位项目所需的人工费、材料费（但不包含甲供材料费用）、甲供材料保管费及送检费用、机

终止。

21.2 工程现场签证管理及现场管理详见附件

21.3 各方均已知悉本合同附件所列各项内容，并保证遵守。

21.4 本合同自双方签字盖章之日起生效。

21.5 本合同未尽事宜，经双方协商同意可签订补充协议。

21.6 本合同一式壹拾伍份，甲方、各承包单位各执叁份，均具有同等效力。

<p>建设单位： 深圳市协跃房地 产开发有限公司 (公章)</p> <p>法定代表人或其 委托代理人：</p> <p>(签字)</p> <p>地址： 深圳市福田区 上步南路锦 峰大厦写字 楼 17A (仅限办公)</p> <p>邮政编码： 518000</p> <p>电话： 0755-82723660</p> <p>传真： 0755-83040829</p> <p>电子信箱： zhonghl@sz.jfhzs. com</p>	<p>承包单位 1： 深圳市金凤凰装 饰工程有限公司 (公章)</p> <p>法定代表人或其 委托代理人：</p> <p>(签字)</p> <p>地址：深圳市福 田区西岭街道 八卦路 55 号经理大 厦 1 楼 102-1</p> <p>邮政编码： 518000</p> <p>电话： 0755-82913338</p> <p>传真： 0755-82911616</p> <p>电子信箱： wfdd@vfzs.com</p>	<p>承包单位 2： 深圳市万丰装饰 设计工程有限公 司 (公章)</p> <p>法定代表人或其 委托代理人：</p> <p>(签字)</p> <p>地址：深圳市福 田区梅林街道 梅都社区中康路 126 号卓越梅林 中心广场(南区) 卓悦汇 B29 层、 30 层</p> <p>邮政编码： 518000</p> <p>电话： 0755-82994241</p> <p>传真： 0755-82990571</p> <p>电子信箱： zy@zy-const.com</p>	<p>承包单位 3： 深圳中睿建设 (集团)有限公 司 (公章)</p> <p>法定代表人或其 委托代理人：</p> <p>(签字)</p> <p>地址：深圳市罗 湖区笋岗街道笋 西社区宝安北路 中洲新天地商场 四层整层</p> <p>邮政编码： 518000</p> <p>电话： 0755-83989669</p> <p>传真： 0755-83989669</p> <p>电子信箱： lansing@126.com</p>	<p>承包单位 4： 深圳朗信设计集 团有限公司 (公章)</p> <p>法定代表人或其 委托代理人：</p> <p>(签字)</p> <p>地址：深圳市罗 湖区笋岗街道笋 西社区宝安北路 中洲新天地商场 四层整层</p> <p>邮政编码： 518000</p> <p>电话： 0755-83989669</p> <p>传真： 0755-83989669</p> <p>电子信箱： lansing@126.com</p>
---	--	---	---	--

龙胜旧村片区城市更新项目 01 地块装饰工程

开户银行:	开户银行:	开户银行:	开户银行:	开户银行:
兴业银行深圳科技园支行	中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行	中国建设银行股份有限公司深圳益田支行	中国建设银行股份有限公司深圳益田支行	中国建设银行圳景苑支行
账号:	账号:	账号:	账号:	账号:
338040100100157677	44250100010000001177	4425010001560000472	4425010001560000472	4420158150000552207



深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 四海华亭精装修工程

验收日期: 2024 年 11 月 13 日

建设单位 (盖章): 深圳市协跃房地产开发有限公司、

深圳市大浪龙胜股份合作公司



一、工程概况

项目编号	2018-440326-70-03-7 18431	项目代码	2018-440326-70-03-71843 116
项目名称	四海华亭精装修工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市龙华区大浪街道，东接工业西路，西邻龙胜路，北侧为宝华路		
建筑面积	103400 m ²	工程造价	12236.89（万元）
结构类型	框架剪力墙	层数	1#栋一、二单元 51 层； 1#栋三、四单元 52 层；
立项批准文号	深龙华发改备案 (2020) 0049 号	宗地号	A833-1148
用地规划许可证号	地字第 440309202000017 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 AG-2021-0011 号
施工许可证号	2023-2109	监理许可证号	2018-440326-70-03-7 1843116
开工日期	2024 年 1 月 11 日	验收日期	
监督单位	深圳市龙华区质量安全 监督站	监督编号	FJ2020105-2
建设单位	深圳市协跃房地产开发有限公司、深圳市大浪龙胜股份合作公司		
勘察单位	深圳地质建设工程公司		
设计单位	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司		
总包单位	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设（集团）有限公司/深圳朗信设计集团有限公司		
承建单位 （土建）	/		
承建单位 （设备安装）	/		
承建单位 （装修）	/		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查 单位	/		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	杨明辉
副组长	彭帆、李晨东、谭昆仑、韩森、周戈均
组员	奉光坤、陈成武、覃正华、刘克敏、陈寅聪、樊佳鑫、宋涛、张鹏、陈柏高、王俨、姜秉政、刘磊、曾裕为、黄家俊、蔡静、薛凯东、陈寅聪、程茜、赵明珠、丁雪婷、陈松、安辉、汪小梅、杨雪莺、张明聪、赵丹、王琮、盘小强、游清平、吴婧娉、侯建华、刘健鑫、孙冰、侯雪婷、李欢明、肖诗雨、蔡家润、朱俊伟、刘丹宁、周晓伟、喻芳芳、徐凌云、陈泽鸿、王小花、吕政、陈国峰、曾小钊、谭昌溪、张泽礼、谢泽伟、刘军辉、陈云、郑志鑫、陈晓霞、刘冰雨、张地春、廖华荣、赵静东、李晓杰、丰哲元、窦梅清

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	黄家俊	奉光坤、陈成武、陈寅聪、樊佳鑫、赵丹、蔡静、孙冰、蔡家润、曾裕为、宋涛、刘磊、赵明珠、丁雪婷、陈松、安辉、汪小梅、杨雪莺、张明聪、王琮、盘小强、游清平、吴婧娉、侯建华、刘健鑫、侯雪婷、李欢明、肖诗雨、朱俊伟、刘丹宁、周晓伟、喻芳芳、徐凌云、陈泽鸿、王小花、陈国峰、曾小钊、谭昌溪、张泽礼、谢泽伟、刘军辉、陈云、郑志鑫、陈晓霞、刘冰雨、张地春
建设设备安装工程	陈柏高	覃正华、刘克敏、王俨、薛凯东、廖华荣、赵静东、李晓杰、丰哲元
工程质控资料	张鹏	吕政、姜秉政、程茜、窦梅清、蒙贤鹏、叶秋果、田友忠

(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：四海华亭精装修工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
主体结构	/	共__项，其中： 经审查符合要__项 经核实符合要__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑装饰装修	符合要求	共_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_9_项，其中： 评价为“好”的_9_项 评价为“一般”的_0_项
屋面	/	共__项，其中： 经审查符合要__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共_9_项，其中： 经审查符合要求_9_项 经核实符合要求_9_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_8_项，其中： 评价为“好”的_8_项 评价为“一般”的_0_项
通风与空调	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_5_项，其中： 资料核查符合要求_5_项 实体抽查符合要求_5_项	共_8_项，其中： 评价为“好”的_8_项 评价为“一般”的_0_项
建筑电气	符合要求	共_10_项，其中： 经审查符合要求_10_项 经核实符合要求_10_项	共_2_项，其中： 资料核查符合要求_2_项 实体抽查符合要求_2_项	共_3_项，其中： 评价为“好”的_3_项 评价为“一般”的_0_项
智能建筑	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑节能	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
电梯	/	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

47	吕政	深圳华西建设工程管理有限公司	资料工程师		吕政
48	周戈钧	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	项目负责人	高工	周戈钧
49	韩森	深圳地质建设工程公司	项目负责人	高工	韩森
50	谭昆仑	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	项目经理		谭昆仑
51	陈国峰	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	技术负责人		陈国峰
52	曾小钊	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	质量负责人		曾小钊
53	谭昌溪	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	安全负责人		谭昌溪
54	张泽礼	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	生产经理		张泽礼
55	谢泽伟	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	生产经理		谢泽伟
56	刘军辉	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	生产经理		刘军辉
57	陈云	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	生产经理		陈云
58	郑志鑫	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	施工员		郑志鑫
59	陈晓霞	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	施工员		陈晓霞
60	刘冰雨	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	施工员		刘冰雨
61	张地春	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	施工员		张地春
62	廖华荣	深圳市金凤凰装饰工程有限公司/深圳市万丰装饰设计工程有限公司/深圳中壹建设(集团)有限公司/深圳朗信设计集团有限公司	质量员		廖华荣

五、工程档案核查情况

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

- 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、工程验收结论及备注

<p>本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。</p>	
<p>建设单位 审查 情况</p>	<p>经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2026 年 12 月 日）。</p> <p>建设单位（公章）： 单位（项目）负责人： </p>
<p>监理单位 审查 情况</p>	<p>设计单位（公章）： 单位（项目）负责人： </p>
<p>施工单位 审查 情况</p>	<p>勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人： </p>

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
 姓名: 韩 森
 注册号: 4405557-AY010
 有效期至: 至 2026 年 12 月

质 建 工 勘
 4403042170846

监理单位
 李晨东
 总工程师
 有效期至 2026.11.08
 深圳华西建设工程管理有限公司

KONG HUI YI DESIGN CONSULTANTS (SHEN ZHEN) LTD
 空间艺术设计顾问(深圳)有限公司
 4403056528778

建设
 2026年09月04日

中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名: 周戈瑜
 注册号: 4407194-014
 有效期至: 至 2025 年 11 月

建设
 2026年09月04日

建设
 2026年09月04日

中华人民共和国一级注册建造师(执业)
 谭昆仑
 粤144200620117585(00)
 建筑
 2027.08.25
 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

建设
 2026年09月04日

建设
 2026年09月04日

都会项目 70 地块公租房精装修工程

施工合同

合同编号: BJGS.bjdhzxxm.002-sg-0023

建设工程施工三方分包合同(2019 版)

工 程 名 称: 都会项目 70 地块公租房精装修工程
(G6-G9#楼)

工 程 地 点: 北京市昌平区南邵镇昌平新城东区六期(东)
0302-70 地块

发 包 人: 北京招商局铭嘉房地产开发有限公司

总 承 包 人: 中建三局集团有限公司

分 包 人: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

第一部分 协议书

发包人(全称): 北京招商局铭嘉房地产开发有限公司(以下简称发包人或甲方)

总承包人(全称): 中建三局集团有限公司 (以下简称总承包人)

分包人(全称): 深圳市金凤凰装饰工程有限公司(以下简称分包人)

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律并结合本工程的具体情况,根据发包人与总承包人订立的总承包工程合同的约定,发包人和总承包人均同意将本工程由分包人进行承建。三方遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,就本分包工程建设施工事项协商一致,订立本协议。

一、分包工程概况

分包工程名称: 都会项目 70 地块公租房精装修工程

分包工程地点: 北京市昌平区南邵镇昌平新城东区六期(东) 0302-70 地块

分包工程规模及特征: 70 地块公租房 G6-G9#楼户内及公区精装修工程, 406 套, 3.2 万平米。

二、分包工程承包范围及承包方式

1、分包工程承包范围为:

招标文件(包括标前答疑、补遗等)所包括的全部内容及招标范围内的全部图纸内容(附件3)和合同文件所要求完成的一切工作(适用于招标工程)。

发包人委托书和图纸(附件3)要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作(适用于非招标工程)。

具体包括但不限于以下内容:

昌平区南邵镇(昌平新城东区六期(东)) 0302-70 地块 F1 住宅混合公建用地(配建“公共租赁住房”)项目公租房精装修工程承包范围分三部分进行描述, 1、精装修承包范围, 此部分阐述需由精装修承包单位具体实施的工作内容; 2、其它承包工程, 此部分由发包人与其它承包人直接签订合同, 但精装修承包人同时承担管理、照管、协调、配合的责任; 3、发包人供应材料、设备, 由发包人和供应商签订合同, 精装修承包人负责货物到场后保管、二次搬运、安装等工作内容。

指定供应: 指发包人指定供应商进行供货, 由发包人、精装修承包人及供货单位签署三方合同, 发包人仅承担付款责任, 其余责任由精装修承包人及供货单位共同承担。

- 4) 防火门：公共区域防火门由其他承包单位供货、安装、调试，洞口收口、装饰面层施工及移交验收合格后成品保护由精装修单位负责。
- 5) 与总承包单位的施工界面划分见附表一；
- 6) 总承包单位负责将室内给水、中水、热水管线安装至墙面，并预留相应管径的内丝接头；
- 7) 总承包单位将强电电源送至户照明配电箱进线端位置（包含户照明配电箱的安装）
- 8) 电话网络及有线电视由相关施工单位负责管内穿线及设备安装。

2、分包工程承包方式：

承包方式为大包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（含增值税）一次性包死。

承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更或按本合同约定办理的有效现场签证外，结算时一律不予调整。其中，措施费部分按整个项目包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，分包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，分包人在施工图下发之日起/日内向发包人报送施工图预算，发包人与分包人双方对工程量进行核对，并自分包人施工图预算报送之日起/日内双方签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，包安全、包工包料、包施工和包协调管理；工程造价（含增值税）一次性包死。

承包方式为固定单价（不含增值税）包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理。

三、分包合同价款

合同金额

（小写）不含税价人民币：**16513638.53** 元，增值税人民币：**1486227.47** 元，增值税率：**9%**，含税价人民币：**17999866.00** 元。

（大写）：不含税价人民币：**壹仟陆佰伍拾壹万叁仟陆佰叁拾捌元伍角叁分**，增值税人民币：**壹佰肆拾捌万陆仟贰佰贰拾柒元肆角柒分**，含税价人民币：**壹仟柒佰玖拾玖万玖仟捌佰陆拾陆元整**。

暂定合同金额

（小写）不含税价人民币：_____元，增值税人民币：_____元，增值税率：_____ %，

含税价人民币：_____元。

(大写): 不含税价人民币: _____, 增值税人民币: _____, 含税价人民币: _____元。

四、分包合同工期

1、进场时间: 2020年4月1日

2、开始施工: 2020年5月30日, 分层施工

3、完成时间: 2020年9月30日

4、工程验收时间: 2020年10月1日-2020年11月30日(包括分户验收、预验收、竣工验收)

总工期: 183日历天

实际开工日期以发包人出具书面通知为准。

五、质量标准

依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收, 本分包工程须达到合格标准。

六、组成合同的文件如下:(带“[]”的为针对不同项目的特定条款, 用“√”选择者方为本项目适用条款)

[√] (1) 发包人、总承包人、分包人加盖法人公章和三方法定代表人签字的补充合同、补充协议;

[√] (2) 发包人、分包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议;

[√] (3) 本合同协议书、补充条款;

[√] (4) 本合同专用条款和附件(保修协议书和询标承诺函件等);

[√] (5) 中标通知书(适用于招标工程)或发包人的委托书(适用于非招标工程);

[√] (6) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要)及其附件;

[√] (7) 本合同通用条款;

[√] (8) 标准、规范及有关技术文件;

[√] (9) 图纸;

[√] (10) 投标书及其附件(适用于招标工程)或发包人审核后确认的预算书及附件(适用于非招标工程);

[√] (11) 工程量清单和设备材料清单;

[√] (12) 除合同价款外的建设工程施工合同;

4、图纸和技术资料

4.1 发包人向分包人提供图纸套数和日期： /

发包人要求分包人对分包工程的保密要求和保密期限：分包人、总包人应履行保密义务并自行承担保密措施费，因分包人、总包人泄密造成发包人损失的由泄密责任人负责赔偿。

5、往来函件

5.2 发包人的地址：丰台区福宜街5号院1号楼D座

收件人：王强 联系电话：010-57050096

总承包人的地址：武汉市关山路552号

收件人：王磊 联系电话：15300200232

分包人的地址：北京市通州区宋庄镇任庄工业园区与任庄路交叉口

收件人：俞琼晖 联系电话：13701253005

监理单位的地址：北京市西城区展览路1号

收件人：刘世臣 联系电话：13910311761

6、总监理工程师

6.1 发包人委托监理单位名称：北京建工京精大房工程建设监理公司

6.2 总监理工程师姓名：刘世臣，身份证号码：152104196411150031

7、发包人代表

发包人代表姓名：杨晚成

8、总承包人项目经理

总承包人委派的项目经理姓名：王磊，身份证号码：372328198806011812

9、分包人项目经理

分包人派驻现场的项目经理姓名：谭昆仑，身份证号码：440301197410085518

10、发包人义务

10.1 图纸会审和设计交底的时间：另行通知

10.7 约定发包人应做的其他工作和要求：按合同通用条款的约定执行；

[√] (13) 发包人、总承包人、分包人有关分包工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。

(在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的)；

[√] (14) 发包人、分包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。

(在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的)。

七、分包人向总承包人、发包人承诺，按照合同约定进行施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同书中约定的全部义务。

八、发包人向分包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同书中约定的全部义务。

九、合同生效

本合同自三方签字盖章后生效。

合同订立时间：2020年3月3日

合同订立地点：北京丰台

附件 1：工程质量保修书

附件 2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件 3：图纸目录

附件 4：价格确认通知书

附件 5：工程现场签证单

附件 6：承包人供应材料设备品牌限定表

附件 7：合规及廉洁交易承诺函

附件 8：建筑工程施工安全生产管理协议

附件 9：安全生产责任承诺函

附件 10：按月审结管理规定

附件 11：中标通知书

附件 12：答疑文件

附件 13：询标问卷、承诺函

附件 14：招标文件及其附件

偿及善后处理，配合上级部门和政府部门事故调查。事故的损失和善后处理费用，应按责任原则予以解决。依据《生产安全事故报告和调查处理条例》(国务院第 493 号令)和公司有关规定进行事故处理。

18、 其他：无

五、违章处罚

按照甲方相关处罚管理规定进行处罚。

六、其他

本协议经双方代表盖章后生效。协议作为合同的附件，甲、乙各执合同规定份数持有，并按规定向相关部门备案。



电话：

2020年3月3日



电话：

2020年3月3日



法定代表人：
(委托人)

电话：

2020年3月3日



竣工验收报告

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	[模糊]		结构类型	预制空心板剪力墙结构+框架结构	层数/建筑面积	15F / 21697.3F / 92
施工单位	中建三局集团有限公司		技术负责人	卢松	开工日期	2018年4月1日
项目负责人	王磊		项目技术负责人	张凤坤	完工日期	2020年11月10日
序号	项目	验收记录			验收结论	
1	分部工程验收	共 10 分部, 经查符合设计及标准规定 10 分部			同意验收	
2	质量控制资料核查	共 41 项, 经核查符合规定 41 项			符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 27 项, 符合规定 27 项, 共抽查 27 项, 符合规定 27 项, 经返工处理符合规定 项			符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 25 项, 达到“好”和“一般”的 25 项, 经返修处理符合要求的 0 项			符合要求	
综合验收结论		同意验收				
建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位		
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)		
项目负责人:	总监工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:		
[模糊]	[模糊]	[模糊]	[模糊]	[模糊]		
2020年11月10日	2020年11月10日	2020年11月10日	2020年11月10日	2020年11月10日		

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	中建三局集团有限公司		结构类型	预制空心板剪力墙结构+框剪结构	层数/建筑面积	15F / 14465.3F / 14465.87
施工单位	中建三局集团有限公司		技术负责人	卢松	开工日期	2018年4月1日
项目负责人	王磊		项目技术负责人	张列坤	完工日期	2020年11月10日
序号	项目	验收记录			验收结论	
1	分部工程验收	共 10 分部, 经查符合设计及标准规定 10 分部			同意验收	
2	质量控制资料核查	共 41 项, 经核查符合规定 41 项			符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 27 项, 符合规定 27 项, 共抽查 27 项, 符合规定 27 项, 经返工处理符合规定 项			符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 25 项, 达到“好”和“一般”的 25 项, 经返修处理符合要求的 0 项			符合要求	
综合验收结论		同意验收				
	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位	
参加验收单位	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	
	项目负责人: 2020年11月10日	总监理工程师: 2020年11月10日	项目负责人: 2020年11月10日	项目负责人: 2020年11月10日	项目负责人: 2020年11月10日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

单位工程质量竣工验收记录 表G8-1

工程名称	昌平区南邵镇(昌平新城东区二期(零))0302-57地块居住区混合公建用地(新建“公租房租赁房”)项目(G5#公租房等14栋)-03#公租房		结构类型	装配整体式剪力墙结构+框架结构	层数/建筑面积	9F/-3F / 20664.32			
施工单位	中建三局集团有限公司		技术负责人	卢松	开工日期	2018年4月1日			
项目负责人	王磊		项目技术负责人	张利坤	完工日期	2020年11月10日			
序号	项目	验收记录			验收结论				
1	分部工程验收	共 10 分部, 经查符合设计及标准规定 10 分部			同意验收				
2	质量控制资料核查	共 41 项, 经核查符合规定 41 项			符合要求				
3	安全和使用寿命核查及抽查结果	共核查 27 项, 符合规定 27 项, 共抽查 27 项, 符合规定 27 项, 经返工处理符合规定 0 项			符合要求				
4	观感质量验收	共抽查 25 项, 达到“好”和“一般”的 25 项, 经返修处理符合要求的 0 项			符合要求				
综合验收结论		同意验收							
建设单位		监理单位		施工单位		设计单位		勘察单位	
(公章)		(公章)		(公章)		(公章)		(公章)	
项目负责人:		总监理工程师:		项目负责人:		项目负责人:		项目负责人:	
2020年11月10日		2020年11月10日		2020年11月10日		2020年11月10日		2020年11月10日	

注:单位工程验收时,验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	昌平区南邵镇（昌平新城东区六期（东））0302-3/1地块F1住宅混合公建用途（配建“公共租赁住房”）项目（G5#公租房等14栋）6#公租房		结构类型	装配整体式剪力墙结构+框架结构	层数/建筑面积	9F/-3F / 15909.14			
施工单位	中建三局集团有限公司		技术负责人	卢松	开工日期	2018年4月1日			
项目负责人	王磊		项目技术负责人	张利坤	完工日期	2020年11月10日			
序号	项目	验收记录			验收结论				
1	分部工程验收	共 10 分部，经审查符合设计及标准规定 10 分部			同意验收				
2	质量控制资料核查	共 41 项，经核查符合规定 41 项			符合要求				
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 27 项，符合规定 27 项， 共抽查 27 项，符合规定 27 项， 经返工处理符合规定 0 项			符合要求				
4	观感质量验收	共抽查 25 项，达到“好”和“一般”的 25 项，经返修处理符合要求的 0 项			符合要求				
综合验收结论		同意验收							
建设单位		监理单位		施工单位		设计单位		勘察单位	
（公章）		（公章）		（公章）		（公章）		（公章）	
项目负责人： 2020年11月10日		总监理工程师： 2020年11月10日		项目负责人： 2020年11月10日		项目负责人： 2020年11月10日		项目负责人： 2020年11月10日	

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

任职证明

任 职 证 明

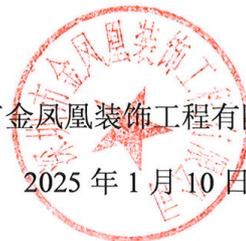
兹证明 陈国峰，身份证号码 320982198605081275，自 2020年4月
1日起担任 都会项目 70 地块公租房精装修工程 项目的技术负责人，在任
职期间 陈国峰 主要负责以下工作内容：

- ✓技术管理与质量把控
- ✓新技术应用与开发
- ✓施工技术支持
- ✓资料管理与安全文明施工

特此证明!

深圳市金凤凰装饰工程有限公司

2025 年 1 月 10 日



1、投标人提供近三年（2021、2022、2023 三个年度）第三方（会计事务所）出具的审计报告（全套页码），包括资产额、负债额等重要财务指标。提供扫描件。

投标人提供近三年第三方（会计事务所）出具的审计报告

序号	年度	营业额（万元）	净利润（万元）	备注
1	2021 年度	76322.82	516.44	
2	2022 年度	80376.93	575.19	
3	2023 年度	104655.81	683.44	

2、提供截标之日前 3 年内，本单位在类似工程中取得履约评价的证明材料原件扫描件（不超过 5 项，若所提供数目超过 5 项，统计时只计取前 5 项）。

提供截标之日前 3 年履约评价情况（投标人）

序号	项目名称	建设单位	评价等级	评价时间	备注
1	四海华亭精装修工程（原：龙胜旧村城市更新项目 01 地块装饰工程）	深圳市协跃房产开发有限公司	优秀	2024 年	
2	东莞万科臻湾汇项目 3#-4#、18#-20#、22#楼批量精装修工程	东莞市万亨房地产有限公司	优秀	2024 年	
3	深圳万科臻湾汇项目五期公馆第一批（套内）精装修工程	深圳市科筑建设管理有限公司	优秀	2024 年	
4	华侨城海景嘉途酒店升级改造精装修工程	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店	优秀	2024 年	
5	国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段精装修工程	中建科工集团有限公司	优秀	2022 年	
6	华侨城瑞湾大厦项目商业及办公公区精装修工程	中建二局第三建筑工程有限公司	优秀	2022 年	

2021 年审计报告

深圳众为会计师事务所（普通合伙）
关于深圳市金凤凰装饰工程有限公司
二〇二一年度会计报告的
审 计 报 告

<u>项 目</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-2
二、已审会计报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润及利润分配表	5-6
3、现金流量表	7-8
4、所有者权益变动表	9
5、会计报表附注	10-18

地址：深圳市福田区红荔西路香蜜新村2栋C6房 邮编：518034

电话：82871623 传真：82871623



深圳众为会计师事务所

SHENZHEN ZHONGWEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市福田区红荔西路香蜜新村2栋C6房 邮编：518034

电话：82871623 传真：82871623

深众为财审字[2022]第15号

审计报告

深圳市金凤凰装饰工程有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市金凤凰装饰工程有限公司（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、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“中国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其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2021年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

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。我们的结论基于截止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。

深圳众为会计师事务所（普通合伙）



中国 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年3月22日

深圳市金凤凰装饰工程有限公司

资产负债表

二〇二一年十二月三十一日

单位：人民币元

资产	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	20,746,361.94	8,134,676.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	115,970,349.89	64,781,488.58
预付款项	16,316,876.88	23,965,331.40
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	5,745,962.72	23,000,184.80
存货	-	-
划分为持有待售的资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	158,779,551.43	119,881,680.99
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	822,222.00	822,222.00
投资性房地产	-	-
固定资产	4,081,925.16	3,731,147.34
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	20,010.00
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	2,266,391.15	3,399,586.86
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	7,170,538.31	7,972,966.20
资产总计	165,950,089.74	127,854,647.19

(所附注释系会计报表的组成部分)

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
资产负债表(续表)

二〇二一年十二月三十一日

单位：人民币元

负债及股东权益	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	5,774,121.70	15,152,059.59
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	108,343,660.01	46,305,204.25
预收款项	-	20,652,686.56
应付职工薪酬	27,596.80	343,379.91
应交税费	2,509,273.19	5,177,186.14
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	8,832,825.21	6,430,765.84
划分为持有待售的负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	125,487,476.91	94,061,282.29
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	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
专项应付款	-	-
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	125,487,476.91	94,061,282.29
股东权益：		
实收资本	22,818,791.95	22,818,791.95
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	3,286,062.63	1,781,208.05
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	-	-
未分配利润	14,357,758.25	9,193,364.90
所有者权益（股东权益）合计	40,462,612.83	33,793,364.90
负债和所有者权益（股东权益）总计	165,950,089.74	127,854,647.19

(所附注释系会计报表的组成部分)

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
利润及利润分配表
二〇二一年度

单位:人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	763,228,165.21	433,864,778.95
减:营业成本	734,289,459.44	413,524,435.63
营业税金及附加	2,748,014.57	1,572,493.29
销售费用	-	-
管理费用	18,272,752.03	15,434,365.22
财务费用(收益以“-”号填列)	745,442.36	274,876.94
资产减值损失	-	-
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)	-	-150,000.00
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-
其他收益	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	7,172,496.81	2,908,607.87
加:营业外收入	11,630.51	85,000.00
其中:非流动资产处置收益	-	-
减:营业外支出	52,746.95	10,000.00
其中:非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	7,131,380.37	2,983,607.87
减:所得税费用	1,966,987.02	849,716.16
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	5,164,393.35	2,133,891.71
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-
6、其他	-	-

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
 利润及利润分配表
 二〇二一年度

单位:人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
六、综合收益总额	5,164,393.35	2,133,891.71
七、每股收益:	-	-
(一)基本每股收益	-	-
(二)稀释每股收益	-	-
加:年初未分配利润	9,193,364.90	7,059,473.19
其他转入	-	-
减:提取法定盈余公积	-	-
提取企业储备基金	-	-
提取企业发展基金	-	-
提取职工奖励及福利基金	-	-
利润归还投资	-	-
应付优先股股利	-	-
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
转作资本(或股本)的普通股股利	-	-
转总部利润	-	-
其他	-	-
未分配利润	14,357,758.25	9,193,364.90

(所附注释系会计报表的组成部分)

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
现金流量表
二〇二一年度

单位:人民币元

项 目	本期发生额
一、经营活动产生的现金流量:	
销售商品、提供劳务收到的现金	786,315,597.98
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	26,808,578.24
经营活动现金流入小计	813,124,176.22
购买商品、接受劳务支付的现金	761,728,123.23
支付给职工以及为职工支付的现金	8,269,356.08
支付的各项税费	9,108,557.22
支付的其他与经营活动有关的现金	11,940,196.73
经营活动现金流出小计	791,046,233.26
经营活动产生的现金流量净额	22,077,942.96
二、投资活动产生的现金流量:	
收回投资所收到的现金	
取得投资收益所收到的现金	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
收到的其他与投资有关的现金	
投资活动现金流入小计	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	852,489.78
投资所支付的现金	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
支付的其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流出小计	852,489.78
投资活动产生的现金流量净额	-852,489.78
三、筹资活动产生的现金流量:	
吸收投资所收到的现金	1,504,854.58
取得借款所收到的现金	10,510,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流入小计	12,014,854.58
偿还债务所支付的现金	19,887,937.89
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	740,684.14
支付的其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流出小计	20,628,622.03
筹资活动产生的现金流量净额	-8,613,767.45
四、汇率变动对现金的影响额	
五、现金及现金等价物净增加额	12,611,685.73
加:期初现金及现金等价物余额	8,134,676.21
六、期末现金及现金等价物余额	20,746,361.94

(所附注释系会计报表的组成部分)

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
现金流量表补充资料
二〇二一年度

单位:人民币元

补充资料	本期发生额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量:	
净利润	5,164,393.35
加:计提的资产损失准备	
固定资产折旧	454,865.16
无形资产摊销	20,010.00
长期待摊费用摊销	1,133,195.71
待摊费用的减少(减:增加)	
预提费用的增加(减:减少)	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	52,746.95
固定资产报废损失	
财务费用	745,442.36
投资损失(减:收益)	-
递延税款贷项(减:借项)	
存货的减少(减:增加)	-
经营性应收项目的减少(减:增加)	-26,296,843.08
经营性应付项目的增加(减:减少)	40,804,132.51
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	22,077,942.96
二、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	
三、现金及现金等价物净增加情况:	
现金的期末余额	20,746,361.94
减:现金的期初余额	8,134,676.21
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	12,611,685.73

(所附注释系会计报表的组成部分)

所有者权益(股东权益)变动表

二〇二一年度

编制单位: 深圳市金凤凰装饰工程有限公司

单位: 人民币元

项 目	本期发生额					上期发生额										
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减库 存股	其他综合 收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	其他权益工具	资本公积	减库 存股	其他综合 收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	22,818,791.95	-	1,781,208.05	-	-	-	9,193,364.90	33,793,364.90	22,818,791.95	-	1,781,208.05	-	-	-	7,059,473.19	31,659,473.19
加: 会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	22,818,791.95	-	1,781,208.05	-	-	-	9,193,364.90	33,793,364.90	22,818,791.95	-	1,781,208.05	-	-	-	7,059,473.19	31,659,473.19
三、本年增减变动 金额(减少以 “-”号填列)			1,504,854.58				5,164,393.35	6,669,247.93							2,133,891.71	2,133,891.71
(一) 综合收益总 额							5,164,393.35	5,164,393.35							2,133,891.71	2,133,891.71
(二) 所有者投入 和减少资本			1,504,854.58					1,504,854.58								
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			1,504,854.58					1,504,854.58								
(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 内部结构																
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																
四、本年年末余额	22,818,791.95	-	3,286,062.63	-	-	-	14,357,758.25	40,482,612.83	22,818,791.95	-	1,781,208.05	-	-	-	9,193,364.90	33,793,364.90

深圳市金凤凰装饰工程有限公司

会计报表附注

二〇二一年度

单位:人民币元

附注一： 公司概况

1、 本公司于2006年8月16日成立，领取统一社会信用代码：91440300792557287C号营业执照。注册资本6000万元人民币，经营期限永续经营。法定代表人：于江蛟。

2、 经营范围:建筑装饰装修设计与施工壹级，可承担各类建筑装饰装修工程的规模不受限制（建筑幕墙工程除外）（凭相关资质证经营），可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及工程设计、工程施工、项目管理和相关的技术及管理服务;展览展示工程企业一级资质，可从事各类展览展示场馆的布展策划、设计、施工、工程管理以及各类展品展项的设计制作；可提供包括布展内容策划、展项展品设计、布展空间设计、媒体设计与制作、系统集成设计与制作、展示技术研发、工程实施及工程管理在内的专业服务，安全技术防范系统设计、施工、上门维修（凭相关资质证经营）。

3、 地址:深圳市福田区上步南路锦峰大厦写字楼17A（仅限办公）。

附注二： 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》（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。

附注三： 遵循企业会计准则的声明

本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、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

附注四： 重要会计政策、会计估计

1、 会计制度：

本公司执行《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：

自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

3、 记账本位币：

本公司以人民币为记帐本位币。

4、 记账基础和计价原则：

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。本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、外币业务核算方法：

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

6、现金等价物的确定标准：

(1) 现金为本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

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

7、存货核算方法：

存货的分类：本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，采用月末一次加权平均法确定其实际成本。

低值易耗品和包装物的摊销：采用一次转销法进行摊销。

8、长期股权投资：

同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期投资的初始投资成本。其与支出的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积之股本溢价，不足则调留存收益。合并过程中发生的各项直接相关费用，计入当期损益。

非同一控制下的合并形成的长期投资，合并成本为在购买日为取得对方被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值以及为企业合并发生的各项直接相关费用之和。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期投资，和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。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期投资，采用权益法核算。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及实质上构成被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

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

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位经各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

期末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，按其可收回金额低于账面价值的差额单项计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

9、固定资产计价及其折旧方法：

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

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

类 别	使用年限	年折旧率
房屋建筑物	20年	5%
机器设备	10年	10%
电子设备	3年	32%
运输工具	5年	19%
其他设备	3年	32%

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

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。

10、收入实现界定原则：

(1)销售商品收入确认和计量原则

①销售商品收入确认和计量的总体原则

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

②本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

客户收到货物后，与本公司确认商品数量及结算金额，本公司据此确认收入并开具发票。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

11、企业所得税的会计处理方法：

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

附注 五： 税项

本公司应纳税项及其他列示如下：

(1) 流转税及附加

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%， 6%， 9%
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%

(2) 企业所得税

本公司企业所得税税率为25%。

(3) 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

附注六：主要会计报表项目注释

附注1：货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	20,746,361.94	8,134,676.21
合计	<u>20,746,361.94</u>	<u>8,134,676.21</u>

附注2：应收帐款

项目	帐龄	期末余额
往来	1年以内	89,846,838.85
往来	1-2年	17,660,552.56
往来	3年以上	8,462,958.48
合计		<u>115,970,349.89</u>

主要往来单位	期末余额
广东省煜晖装饰工程有限公司	38,775,951.93
深圳市润景装饰工程有限公司	21,624,532.02
中建科工集团有限公司	18,000,775.33
中建三局集团有限公司	8,625,509.36
福州中海地产有限公司	6,412,773.07
其他	22,530,808.18
合计	<u>115,970,349.89</u>

附注3：预付账款

项目	帐龄	期末余额
往来	1年以内	16,316,876.88
合计		<u>16,316,876.88</u>

主要往来单位	期末余额
北京德兴建筑安装有限公司	3,426,233.99
深圳金筑供应链有限公司	2,140,659.29
普宁市森领域电器有限公司	1,300,000.00
惠州市饰美家建材有限公司	902,212.00
广西亿能家居有限公司	899,940.00
其他	7,647,831.60
合计	<u>16,316,876.88</u>

附注 4：其他应收款

项 目	帐龄	期末余额
往来	1年以内	5,745,962.72
合 计		<u>5,745,962.72</u>

主要往来单位	期末余额
深圳市协耀电子科技有限公司	1,500,000.00
深圳紫金港达美项目管理有限公司	1,361,965.45
深圳交易集团有限公司	750,000.00
深圳华侨城瑞湾发展有限公司	700,000.00
其他	1,433,997.27
合 计	<u>5,745,962.72</u>

附注 5：长期股权投资

被投资单位	期末余额
深圳市金凤凰建筑装饰设计有限公司	100,000.00
深圳建科网络科技有限公司	222,222.00
北京美丽乡村民宿产业管理有限公司	500,000.00
合 计	<u>822,222.00</u>

附注 6：固定资产及其折旧

	期初金额	增 加	减 少	期末余额
原值：				
房屋建筑物	4,595,254.57			4,595,254.57
电子设备	490,243.29	115,693.33	384,738.97	221,197.65
运输工具	2,069,525.64	736,796.45	552,197.00	2,254,125.09
合 计	<u>7,155,023.50</u>	<u>852,489.78</u>	<u>936,935.97</u>	<u>7,070,577.31</u>
累计折旧：				
房屋建筑物	1,351,530.37	161,684.88		1,513,215.25
电子设备	366,226.10	74,966.55	365,502.02	75,690.63
运输工具	1,706,119.69	218,213.73	524,587.15	1,399,746.27
合 计	<u>3,423,876.16</u>	<u>454,865.16</u>	<u>890,089.17</u>	<u>2,988,652.15</u>
固定资产净值	<u>3,731,147.34</u>			<u>4,081,925.16</u>

附注 7： 无形资产

项 目	期初金额	本期增加	本期摊销	期末余额
软件	20,010.00		20,010.00	-
合 计	<u>20,010.00</u>	<u>-</u>	<u>20,010.00</u>	<u>-</u>

附注 8： 长期待摊费用

项 目	期初金额	本期增加	本期摊销	期末余额
办公室装修费	3,399,586.86		1,133,195.71	2,266,391.15
合 计	<u>3,399,586.86</u>	<u>-</u>	<u>1,133,195.71</u>	<u>2,266,391.15</u>

附注 9： 短期借款

贷 款 人	原币金额	折人民币
兴业银行科技园支行	4,000,000.00	4,000,000.00
微众银行	1,064,121.70	1,064,121.70
厦门国际银行	710,000.00	710,000.00
合 计	<u>5,774,121.70</u>	<u>5,774,121.70</u>

附注 10： 应付账款

项 目	帐龄	期末余额
往来	1年以内	92,697,559.01
往来	1-2年	15,646,101.00
合 计		<u>108,343,660.01</u>

主要往来单位	期末余额
深圳市永诺建筑劳务有限公司	10,228,883.84
深圳市陆建装建筑劳务有限公司	7,090,000.00
北京优达建筑工程有限公司	4,384,170.09
东莞市万昌达五金电器有限公司	3,413,741.11
富盛建材（广州）有限公司	2,916,890.81
其他	80,309,974.16
合 计	<u>108,343,660.01</u>

附注 11： 应交税费

税 种	期初余额	期末余额
增值税	4,735,366.68	1,582,054.93
城建税	51,753.85	43,387.34
教育费附加	22,454.03	18,594.57
企业所得税	267,794.85	769,518.75
个人所得税	54,154.93	73,876.57
地方性税费	45,661.80	21,841.03
合计	<u>5,177,186.14</u>	<u>2,509,273.19</u>

附注 12： 其他应付款

项 目	帐龄	期末余额
往来	1年以内	8,832,825.21
合 计		<u>8,832,825.21</u>

附注 13： 实收资本

投资单位名称	出资比例	实际出资额	
		注册资本(人民币)	实收资本(人民币)
谭昆仑	19.23%	11,537,964.60	4,388,040.00
王晖	15.06%	9,038,339.40	3,437,400.00
王淑萍	12.00%	7,200,000.00	2,738,254.80
刘宏洲	8.81%	5,283,539.40	2,009,400.00
冯晓凌	8.58%	5,149,439.40	1,958,400.00
冯俐	7.14%	4,282,801.80	1,628,805.83
于江蛟	5.00%	3,000,000.00	1,140,939.37
陈宪洲	4.92%	2,950,199.40	1,122,000.00
高杨	3.58%	2,145,599.40	816,000.00
宋翊	2.71%	1,625,292.60	618,120.00
王春广	2.38%	1,426,824.00	542,640.00
中深港投资控股(深圳)发展(有限合伙)	10.60%	6,360,000.00	2,418,791.95
合 计	<u>100.00%</u>	<u>60,000,000.00</u>	<u>22,818,791.95</u>

附注 14： 资本公积

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	1,781,208.05	1,504,854.58		3,286,062.63
合 计	<u>1,781,208.05</u>	<u>1,504,854.58</u>	<u>-</u>	<u>3,286,062.63</u>

附注 15： 营业收入与成本

项 目	营业收入		营业成本	
	本年累计数	上年累计数	本年累计数	上年累计数
主营业务收入	763,228,165.21	433,864,778.95		
主营业务成本			734,289,459.44	413,524,435.63
合 计	<u>763,228,165.21</u>	<u>433,864,778.95</u>	<u>734,289,459.44</u>	<u>413,524,435.63</u>

附注 16： 管理费用

项 目	本年累计数	上年累计数
工资及福利	8,269,356.08	7,354,631.43
其他	10,003,395.95	8,079,733.79
合 计	<u>18,272,752.03</u>	<u>15,434,365.22</u>

附注 17： 营业外收支

项 目	营业外收入		营业外支出	
	本年累计数	上年累计数	本年累计数	上年累计数
政府补助	11,630.51	85,000.00		
捐赠				10,000.00
其他			52,746.95	
合 计	<u>11,630.51</u>	<u>85,000.00</u>	<u>52,746.95</u>	<u>10,000.00</u>

附注 七： 或有事项

本公司本年度没有需要说明的或有事项。

附注 八： 承诺事项

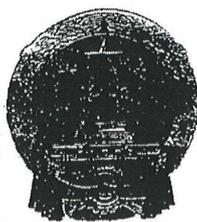
本公司本年度没有需要说明的承诺事项。

附注 九： 资产负债表日后非调整事项

本公司本年度没有需要说明的资产负债表日后非调整事项。

附注 十： 其他事项说明

本次审计是以贵公司提供的资料为基础，对未提供的资料事项深圳众为会计师事务所（普通合伙）不负相关责任。



营业执照

统一社会信用代码 9144030079541197XW

名称 深圳众为会计师事务所（普通合伙）
 主体类型 合伙企业
 经营场所 深圳市福田区红荔西路香蜜新村2栋C6房
 执行事务合伙人 黄建平
 成立日期 2006年11月02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监监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.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。

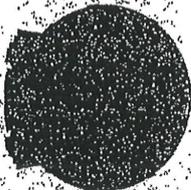


登记机关



2016年05月24日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：深圳众为会计师事务所
(普通合伙)

主任会计师：黄建平

办公场所：深圳市福田区红荔西路

香馨新村2栋C6房

组织形式：普通合伙

会计师事务所编号：117470180

注册资本(出资额)：30万元

批准设立文号：深财会字[2006]61号

批准设立日期：2006年10月18日

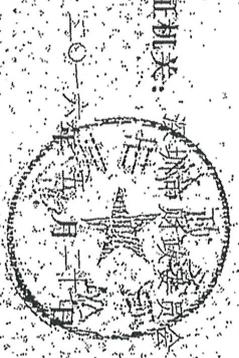


说明

证书序号 NO. 024218

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制

2022 年审计报告

深圳市金凤凰装饰工程有限公司

2022 年度财务报表

审计报告

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
资产负债表	3-4
利润表	5
股东权益变动表	6-7
现金流量表	8-9
财务报表附注	10-30
财务情况说明书	31

审计报告

深正声审字(2023)A141号

深圳市金凤凰装饰工程有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市金凤凰装饰工程有限公司（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、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

我们认为，贵公司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，贵公司管理层负责评估贵公司的持续经营能力，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告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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023年5月18日

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
资产负债表
2022年12月31日

单位：人民币元

资 产	年末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	19,958,229.51	20,746,361.94
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	10,906,700.00	
应收账款	144,001,387.55	115,970,349.89
应收款项融资		
预付款项	20,065,864.27	16,316,876.88
其他应收款	23,682,163.91	5,745,962.72
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,296,543.69	
流动资产合计	219,910,888.93	158,779,551.43
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	100,000.00	822,222.00
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	3,739,791.54	4,081,925.16
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,133,195.55	2,266,391.15
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,972,987.09	7,170,538.31
资产总计	224,883,876.02	165,950,089.74

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
资产负债表(续)
2022年12月31日

单位：人民币 元

负债及所有者权益	年末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	12,029,166.73	5,774,121.70
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,703,931.43	
应付账款	137,412,235.53	108,343,660.01
预收款项		
应付职工薪酬	429,920.79	27,596.80
应交税费	606,887.42	2,509,273.19
其他应付款	26,487,231.13	8,832,825.21
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	178,669,373.03	125,487,476.91
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		
长期应付职工薪酬		
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	178,669,373.03	125,487,476.91
所有者权益：		
实收资本（股本）	22,818,791.95	22,818,791.95
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,286,062.63	3,286,062.63
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,357,040.89	
未分配利润	18,752,607.52	14,357,758.25
所有者权益（或股东权益）合计	46,214,502.99	40,462,612.83
负债和所有者权益（或股东权益）合计	224,883,876.02	165,950,089.74

深圳市金凤凰装饰工程有限公司

利润表

2022年度

单位：人民币 元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	803,769,332.63	763,228,165.21
减：营业成本	773,094,013.53	734,289,459.44
税金及附加	1,788,897.25	2,748,014.57
销售费用		
管理费用	20,411,115.96	18,272,752.03
研发费用		
财务费用	540,860.08	745,442.36
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益		
公允价值变动收益		
信用减值损失		
资产减值损失		
资产处置收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,934,445.81	7,172,496.81
加：营业外收入	164,655.88	11,630.51
减：营业外支出	64,949.35	52,746.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,034,152.34	7,131,380.37
减：所得税费用	2,282,262.18	1,966,987.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,751,890.16	5,164,393.35
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,751,890.16	5,164,393.35
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额		
2、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、其他债权投资公允价值变动		
5、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
6、其他债权投资信用减值准备		
7、现金流量套期储备		
8、外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额	5,751,890.16	5,164,393.35
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
股东权益变动表
2022年度

单位:人民币 元

项 目	本年年末余额							所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	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	其他						
一、上年年末余额	22,818,791.95	-	-	3,286,062.63	-	-	-	14,357,758.25	40,462,612.83
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	22,818,791.95	-	-	3,286,062.63	-	-	-	14,357,758.25	40,462,612.83
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)									
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	5,751,890.16	5,751,890.16
(二) 所有者投入资本和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	1,357,040.89	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	1,357,040.89	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	22,818,791.95	-	-	3,286,062.63	-	-	1,357,040.89	18,752,607.52	46,214,502.99

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
 股东权益变动表(续)
 2022年度

单位:人民币 元

项目	上年金额										
	实收资本(或股本)		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	其他							
一、上年年末余额	22,818,791.95	-	-	-	1,781,208.05	-	-	-	-	9,193,364.90	33,793,364.90
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	22,818,791.95	-	-	-	1,781,208.05	-	-	-	-	9,193,364.90	33,793,364.90
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	1,504,854.58	-	-	-	-	5,164,393.35	6,669,247.93
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,164,393.35	5,164,393.35
(二) 所有者投入资本和减少资本	-	-	-	-	1,504,854.58	-	-	-	-	-	1,504,854.58
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	1,504,854.58	-	-	-	-	-	1,504,854.58
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	22,818,791.95	-	-	-	3,286,062.63	-	-	-	-	14,357,758.25	40,462,612.83

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
现金流量表
2022年度

单位:人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	828,278,366.46	786,315,597.98
收到的税费返还	-	
收到其他与经营活动有关的现金	55,298,691.12	26,808,578.24
经营活动现金流入小计	883,577,057.58	813,124,176.22
购买商品、接受劳务支付的现金	792,247,409.82	761,728,123.23
支付给职工以及为职工支付的现金	37,789,556.58	8,269,356.08
支付的各项税费	15,594,580.19	9,108,557.22
支付其他与经营活动有关的现金	44,283,293.53	11,940,196.73
经营活动现金流出小计	889,914,840.12	791,046,233.26
经营活动产生的现金流量净额	-6,337,782.54	22,077,942.96
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	115,762.07	852,489.78
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	115,762.07	852,489.78
投资活动产生的现金流量净额	-115,762.07	-852,489.78
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		1,504,854.58
取得借款收到的现金	12,350,000.00	10,510,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	12,350,000.00	12,014,854.58
偿还债务支付的现金	6,184,999.98	19,887,937.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	499,587.84	740,684.14
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	6,684,587.82	20,628,622.03
筹资活动产生的现金流量净额	5,665,412.18	-8,613,767.45
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	-788,132.43	12,611,685.73
加: 期初现金及现金等价物余额	20,746,361.94	8,134,676.21
六、期末现金及现金等价物余额	19,958,229.51	20,746,361.94

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
现金流量表(续)
2022年度

单位:人民币元

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	5,751,890.16	5,164,393.35
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	455,248.31	454,865.16
无形资产摊销		20,010.00
长期待摊费用摊销	1,133,195.60	1,133,195.71
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)		52,746.95
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)	499,587.84	745,442.36
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-65,742,709.79	-26,296,843.08
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	51,565,005.34	40,804,132.51
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-6,337,782.54	22,077,942.96
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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变动情况:		
现金的期末余额	19,958,229.51	20,746,361.94
减: 现金的期初余额	20,746,361.94	8,134,676.21
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	-788,132.43	12,611,685.73

深圳市金凤凰装饰工程有限公司

财务报表附注

2022 年度

金额单位：人民币元

一、公司概况

深圳市金凤凰装饰工程有限公司（以下简称本公司）成立于2006年8月16日，取得深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码91440300792557287C。注册资本为人民币6000万元。

公司法人：于江蛟。

经营地址：深圳市福田区上步南路锦峰大厦写字楼17A（仅限办公）。

经营范围：建筑装饰装修设计及施工壹级，可承担各类建筑装饰装修工程的规模不受限制（建筑幕墙工程除外）（凭相关资质证经营）。可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及工程设计、工程施工、项目管理和相关的技术及管理服务；展览展示工程企业一级资质，可从事各类展览展示场馆的布展策划、设计、施工、工程管理以及各类展品展项的设计制作；可提供包括布展内容策划、展项展品设计、布展空间设计、媒体设计与制作、系统集成设计与制作、展示技术研发、工程实施及工程管理等内的专业服务，安全技术防范系统设计、施工、上门维修（凭相关资质证经营）。

二、财务报表的编制基础

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的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明：

本公司声明，本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》及其应用指南的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、主要会计政策

(1) 会计制度及会计准则：

本公司执行《企业会计准则》及有关规定。

(2) 记账基础和计价原则：

本公司采用权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

(3) 会计年度：

本公司采用公历一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(4) 记账本位币及外币业务核算方法：

本公司以人民币为记账本位币。本年度内与外币有关的帐户，按固定汇率折合人民币记帐，年终按中

国人民银行公布的中间汇率进行调整，所产生的汇兑损益列入本年度损益。

(5) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(6) 外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务采用期初固定汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(7) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。
持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(8) 应收账款坏账准备

1、单项金额重大的应收款项坏账准备计提

单项金额重大的确认标准：

单项金额重大是指占应收账款余额 10%以上且金额在 500 万元以上的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

2、按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
组合 1	除单独测试并单项计提减值准备和应收合并范围内企业款项以外的应收账款和其他应收款
组合 2	应收合并范围内企业款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

期末对于不适用按账龄划分的类似信用风险特征组合的应收票据、预付款项和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发生减值的，则不计提坏账准备。

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由：期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则单项计提坏账准备。

坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

(9) 存货

1、存货的分类

存货分类主要为：原材料、包装物、低值易耗品、自制半成品、在产品、库存商品、委托加工物资、分期收款发出商品及周转材料。

2、发出存货的计价方法

本公司取得存货时按实际成本进行初始计量，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低法计量，发出按加权平均法计量。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提

存货跌价准备：与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1)低值易耗品采用一次转销法；(2)包装物采用一次转销法。

(10) 长期股权投资

1、投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币

性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。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。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(11) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(12) 固定资产核算方法：

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (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、固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类 别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20	5%	4.75%
机器设备	10	5%	9.5%
运输设备	4	5%	23.75%

电子设备	3	5%	31.67%
办公设备	5	5%	19%
其他设备	3	5%	31.67%

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

(13) 无形资产的计价方法

1、公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产

的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2、后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

3、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据	年摊销率%
土地使用权	50年	产权证规定年限	2%
专利权	5年	合理预计	20%
计算机软件	3、5年	合理预计	33.33%、20%

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(14)在建工程

1、在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额

确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(15) 长期待摊费用

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(16) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的

投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前,予以资本化。

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(按年年初期末简单平均)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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

(17) 销售商品收入确认和计量原则

1、销售商品收入确认和计量的总体原则

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

2、本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

对于国内商品销售,在订单货物已经发出,客户收到货物并验收后,出具验收清单或验收报告后确认收入;对于报关出口的商品销售,根据合同中相关权利和义务的约定,订单货物已经报关离岸时确认销售收入的实现。

3、提供劳务:(1)在同一年度内开始并完成的,在劳务已经提供,收到价款或取得收取款项的证据时,确认劳务收入。(2)按完工百分比法,在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定,与交易相关的价款能够流入,已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时,确认劳务收入。

他人使用本公司资产而发生的收入:他人使用本公司资产发生的利息收入,按使用现金的时间和适用利率计算确定;发生的使用费用收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。上述收入的确定并应同时满足:(1)与交易相关的经济利益能够流入公司;(2)收入的金额能够可靠地计量。

(18) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时,如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的,确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司确认为预计负债:

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务;
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（19）政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

（20）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一

具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(21) 经营租赁、融资租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(22) 所得税会计处理方法：

采用资产负债表债务法。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明：

(1) 会计政策变更

本报告期内公司未发生追溯调整事项。

(2) 会计估计变更

本报告期内公司未发生会计估计变更事项。

(3) 前期差错更正

本报告期内公司未发生前期差错更正事项。

六、税项：

税 种	说 明
增值税	系一般纳税人，适用 6%、9%税率；
城市建设维护税	按流转税额的 7%计征；
教育费附加	按流转税额的 3%计征；
地方教育费附加	按流转税额的 2%计征；
企业所得税	按应纳税所得额 25%计征；
个人所得税	由企业代扣代缴。

七、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	--	--
银行存款	19,958,229.51	20,746,361.94
合 计	19,958,229.51	20,746,361.94

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	--	--
商业承兑汇票	10,906,700.00	--
减：坏账准备	--	--
合 计	10,906,700.00	--

3、应收账款

(1) 应收账款账龄结构分析：

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	121,185,720.30	84.16%	89,846,838.85	77.47%
1-2 年	13,507,897.60	9.38%	17,660,552.56	15.23%
3 年以上	9,307,769.65	6.46%	8,462,958.48	7.30%
合 计	144,001,387.55	100%	115,970,349.89	100%
减：坏账准备	--	--	--	--
应收账款净额	144,001,387.55	100%	115,970,349.89	100%

(2) 应收账款账龄主要债务人明细如下：

单位名称	经济类容	年末余额
广东省煜晖装饰工程有限公司	工程款	38,599,785.54
深圳市润景装饰工程有限公司	工程款	24,479,812.16
中建科工集团有限公司	工程款	22,316,602.33
广西建工集团第三建筑工程有限责 任公司	工程款	9,170,000.00
中建二局第三建筑工程有限公司	工程款	7,275,065.33

4、预付款项

(1) 预付款项账龄结构分析:

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	15,001,818.88	74.76%	16,316,876.88	100%
1-2 年	5,064,045.39	25.24%		
合 计	20,065,864.27	100%	16,316,876.88	100%

(2) 预付款项账龄主要债务人明细如下:

单位名称	经济内容	年末余额
深圳市玖胜建筑劳务有限公司	劳务款	5,637,344.14
深圳市永诺建筑劳务有限公司	劳务款	1,695,260.00
山东金仕源建筑劳务有限责任公司	劳务款	1,458,623.50
北京德兴建筑安装有限公司	劳务款	1,421,324.20
深圳金筑供应链有限公司	货款	820,196.46

5、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	23,682,163.91	5,745,962.72
合 计	23,682,163.91	5,745,962.72

(一)、其他应收款

(1) 其他应收款账龄结构分析:

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	22,190,379.91	93.70%	5,745,962.72	100%
1-2 年	1,491,784.00	6.30%	-	-
合 计	23,682,163.91	100%	5,745,962.72	100%

(2) 其他应收款账龄主要债务人明细如下:

单位名称	经济内容	年末余额
深圳建科网络科技有限公司	往来款	5,428,048.16
深圳市协耀电子科技有限公司	往来款	1,500,000.00
深圳紫金港达美项目管理有限公司	往来款	1,498,254.97
先健科技(深圳)有限公司	往来款	651,784.00
深圳紫金港达美装饰工程有限公司	往来款	610,000.00

6、长期股权投资

被投资单位	年末余额	年初余额
深圳市金凤凰建筑装饰设计有限公司	100,000.00	100,000.00

被投资单位	年末余额	年初余额
深圳建科网络科技有限公司		222,222.00
北京美丽乡村民宿产业管理有限公司		500,000.00
合计	100,000.00	822,222.00

7、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	3,739,791.54	4,079,277.78
固定资产清理	—	—
合计	3,739,791.54	4,081,925.16

(一) 固定资产及累计折旧

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
固定资产原值:				
房屋建筑物	4,595,254.57	--	--	4,595,254.57
电子设备	221,197.65	115,762.07		336,959.72
运输工具	2,254,125.09			2,254,125.09
合计	7,070,577.31	115,762.07		7,186,339.38
累计折旧:				
房屋建筑物	1,513,215.25	161,684.88		1,674,900.13
电子设备	75,690.63	81,464.62		157,155.25
运输工具	1,399,746.27	214,746.19		1,614,492.46
合计	2,988,652.15	457,895.69		3,446,547.84
净值:	4,081,925.16			3,739,791.54

8、长期待摊费用

项目	期末余额	期初余额
办公室装修费	1,133,195.55	2,266,391.15
合计	1,133,195.55	2,266,391.15

9、短期借款

借款行名称	年末余额	年初余额
徽商银行宝民支行	4,000,000.00	--
微众银行	979,166.73	1,064,121.70
兴业银行新安支行	4,050,000.00	4,000,000.00
宝安桂银村镇银行楼村支行	3,000,000.00	710,000.00
合计	12,029,166.73	5,774,121.70

10、应付票据

(1) 应付票据分类列示:

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	--	--
商业承兑汇票	1,703,931.43	
	--	--
合计	1,703,931.43	

11、应付账款

(1) 应付账款账龄结构分析:

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	116,917,868.60	85.09%	92,697,559.01	85.56%
1-2 年	20,494,366.93	14.91%	15,646,101.00	14.44%
合 计	137,412,235.53	100%	108,343,660.01	100%

(2) 应付账款账龄主要债权人明细如下:

单位名称	经济内容	年末余额
深圳市陆建装建筑劳务有限公司	劳务款	11,253,643.00
四会市新广发建材有限公司	货款	5,017,063.57
北京德高建筑劳务有限公司	劳务款	4,328,607.98
富盛建材(广州)有限公司	货款	2,889,868.27
山东金仕源建筑劳务有限责任公司	劳务款	2,852,120.30

12、应付职工薪酬

项 目	年末余额	年初余额
工资、奖金、津贴、补贴	429,920.79	27,596.80
合 计	420,920.79	27,596.80

13、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	26,487,231.13	8,832,825.21
合计	26,487,231.13	8,832,825.21

(一)、其他应付款

(1)其他应付款账龄分析结构:

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	26,487,231.13	100%	8,832,825.21	100%
1-2 年	--	--	--	--
合 计	26,487,231.13	100%	8,832,825.21	100%

14、实收资本

股东名称	认缴出资额		实收资本	
	本位币 RMB	比例	本位币 RMB	占注册资本比例
谭昆仑	2,751,732.00	4.58%	1,046,519.96	1.74%
王晖	5,824,572.00	9.70%	2,215,161.52	3.69%
王淑萍	4,200,000.00	7.00%	1,597,315.37	2.66%
刘宏洲	5,283,539.40	8.81%	2,009,400.00	3.35%
冯晓凌	5,149,439.40	8.58%	1,958,400.00	3.26%
冯俐	4,282,801.80	7.14%	1,628,805.83	2.71%
于江蛟	18,000,000.00	30.00%	6,845,637.32	11.41%
陈克洲	2,950,199.40	4.92%	1,122,000.00	1.87%
高杨	2,145,599.40	3.58%	816,000.00	1.36%
宋珺	1,625,292.60	2.71%	618,120.00	1.03%
王春广	1,426,824.00	2.38%	542,640.00	0.90%
中深港投资控股(深圳)发展 (有限合伙)	6,360,000.00	10.60%	2,418,791.95	4.03%
合计	60,000,000.00	100.00%	22,818,791.95	38.01%

15、资本公积

项目	年末余额	年初余额
资本溢价	3,286,062.63	3,286,062.63
合计	3,286,062.63	3,286,062.63

16、盈余公积

项目	年末余额	年初余额
法定盈余公积	1,357,040.89	
合计	1,357,040.89	

17、营业收入与营业成本

项目	营业收入		营业成本	
	金额	比例	金额	比例
主营业务	803,769,332.60	100%	763,228,165.21	100%
合计	803,769,332.60	100%	763,228,165.21	100%

八、或有事项

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无需披露的重大或有事项。

九、承诺事项

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无需披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无需披露的重大资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无需披露的其他重要事项。

深圳市金凤凰装饰工程有限公司

2023 年 5 月 18 日

深圳市金凤凰装饰工程有限公司

2022 年度财务情况说明书

一、公司基本情况

深圳市金凤凰装饰工程有限公司（以下简称本公司）成立于2006年8月16日，取得深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码91440300792557287C。注册资本为人民币6000万元。

公司法人：于江蛟。

经营地址：深圳市福田区上步南路锦峰大厦写字楼17A（仅限办公）。

经营范围：建筑装饰装修工程设计与施工壹级，可承担各类建筑装饰装修工程的规模不受限制（建筑幕墙工程除外）（凭相关资质证经营），可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及工程设计、工程施工、项目管理和相关的技术及管理服务；展览展示工程企业一级资质，可从事各类展览展示场馆的布展策划、设计、施工、工程管理以及各类展品展项的设计制作；可提供包括布展内容策划、展项展品设计、布展空间设计、媒体设计与制作、系统集成设计与制作、展示技术研发、工程实施及工程管理工作在内的专业服务，安全技术防范系统设计、施工、上门维修（凭相关资质证经营）。

二、公司资产负债构成情况及生产经营情况

1、公司 2022 年 12 月 31 日资产总额 224,883,876.02 元，其中：流动资产 219,910,888.93 元，占资产总额的 97.79%；非流动资产 4,972,987.09 元，占资产总额的 2.21%。负债总额为 178,669,373.03 元，其中：流动负债 178,669,373.03 元，占负债总额的 100.00%；非流动负债 0.00 元，占负债总额的 0.00%。

2、公司本年度营业收入 803,769,332.60 元，其中：主营业务收入 803,769,332.60 元；营业成本 773,094,013.53 元，其中：主营业务成本 773,094,013.53 元。

3、公司本年度期间费用为 20,951,976.04 元，其中：销售费用 0.00 元，管理费用 20,411,115.96 元，研发费用 0.00 元，财务费用 540,860.08 元。

三、利润实现和分配情况

1、公司本年度实现利润总额 8,034,152.34 元，净利润 5,751,890.16 元，未向股东分配利润。

四、公司资金增减情况

1、公司本年度实现现金及现金等价物净增加额-788,132.43 元，其中经营活动产生的现金流量净额为-6,337,782.54 元，投资活动产生的净现金流量为-115,762.07 元，筹资活动产生的净现金流量为 5,665,412.18 元。



营业执照

统一社会信用代码 91440300777174229N

名称 深圳三会会计师事务所
 主体类型 普通合伙
 经营场所 深圳市福田区园岭街道八卦三路深药大厦
 801-9
 执行事务合伙人 陈操
 成立日期 2005年07月12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变更新闻和其他信用信息，请及时在国家市场监督管理总局委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.ccredit.com.cn>）或到登记机关的一楼商查岗。
3. 商事主体应于每年1月1日-6月30日向商事登记机关报送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

2016

年 月 日





会计师事务所 执业证书

名称：深圳正声会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈操

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区八卦三路深药大厦
801-9

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470146

批准执业文号：深财会[2005]52号

批准执业日期：2005年07月01日

证书序号：0005890

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

二〇〇八年七月 日

中华人民共和国财政部制

2023 年审计报告

深圳市金凤凰装饰工程有限公司 2023 年度财务报表

审计报告

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
资产负债表	3-4
利润表	5
股东权益变动表	6-7
现金流量表	8-9
财务报表附注	10-30
财务情况说明书	31

审计报告

深正声审字(2024)A059号

深圳市金凤凰装饰工程有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市金凤凰装饰工程有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司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，贵公司管理层负责评估贵公司的持续经营能力，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告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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年5月23日

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
资产负债表
2023年12月31日

单位：人民币元

资 产	年末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	21,472,744.57	19,958,229.51
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1,040,000.00	10,906,700.00
应收账款	163,031,848.92	144,001,387.55
应收款项融资		
预付款项	28,955,173.89	20,065,864.27
其他应收款	25,974,809.20	23,682,163.91
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	551,066.46	1,296,543.69
流动资产合计	241,025,643.04	219,910,888.93
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	100,000.00	100,000.00
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	3,418,825.83	3,739,791.54
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		1,133,195.55
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,518,825.83	4,972,987.09
资产总计	244,544,468.87	224,883,876.02

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
资产负债表(续)
2023年12月31日

单位：人民币 元

负债及所有者权益	年末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	17,660,098.25	12,029,166.73
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	3,871,585.04	1,703,931.43
应付账款	116,586,011.11	137,412,235.53
预收款项		
应付职工薪酬	1,223,703.17	429,920.79
应交税费	84,769.73	606,887.42
其他应付款	52,069,395.04	26,487,231.13
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	191,495,562.34	178,669,373.03
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		
长期应付职工薪酬		
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	191,495,562.34	178,669,373.03
所有者权益：		
实收资本（股本）	22,818,791.95	22,818,791.95
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,286,062.63	3,286,062.63
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,357,040.89	1,357,040.89
未分配利润	25,587,011.06	18,752,607.52
所有者权益（或股东权益）合计	53,048,906.53	46,214,502.99
负债和所有者（或股东权益）合计	244,544,468.87	224,883,876.02

深圳市金凤凰装饰工程有限公司

利润表

2023年度

单位：人民币 元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,046,558,128.55	803,769,332.63
减：营业成本	1,008,397,867.02	773,094,013.53
税金及附加	2,166,375.33	1,788,897.25
销售费用		
管理费用	25,784,775.45	20,411,115.96
研发费用		
财务费用	900,915.62	540,860.08
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益		
公允价值变动收益		
信用减值损失		
资产减值损失		
资产处置收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,308,195.13	7,934,445.81
加：营业外收入	29,247.92	164,655.88
减：营业外支出	38,934.83	64,949.35
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,298,508.22	8,034,152.34
减：所得税费用	2,464,104.68	2,282,262.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,834,403.54	5,751,890.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,834,403.54	5,751,890.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额		
2、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、其他债权投资公允价值变动		
5、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
6、其他债权投资信用减值准备		
7、现金流量套期储备		
8、外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额	6,834,403.54	5,751,890.16
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
股东权益变动表
2023年度

单位:人民币元

项目	本年年末余额						本年年初余额												
	实收资本(或股本)	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	实收资本(或股本)	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	
一、上年年末余额	22,818,791.95	-	3,286,062.63	-	-	-	1,357,040.89	18,752,607.52	46,214,502.99	22,818,791.95	-	3,286,062.63	-	-	-	1,357,040.89	18,752,607.52	46,214,502.99	
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	22,818,791.95	-	3,286,062.63	-	-	-	1,357,040.89	18,752,607.52	46,214,502.99	22,818,791.95	-	3,286,062.63	-	-	-	1,357,040.89	18,752,607.52	46,214,502.99	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)																			
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	6,834,403.54	6,834,403.54	-	-	-	-	-	-	-	6,834,403.54	6,834,403.54	
(二)所有者投入资本和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	22,818,791.95	-	3,286,062.63	-	-	-	1,357,040.89	25,587,011.06	53,048,906.53	22,818,791.95	-	3,286,062.63	-	-	-	1,357,040.89	25,587,011.06	53,048,906.53	

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
股东权益变动表(续)

2023年度

单位:人民币 元

项目	上年金额								
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	22,818,791.95	-	3,286,062.63	-	-	-	-	14,357,758.25	40,462,612.83
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	22,818,791.95	-	3,286,062.63	-	-	-	-	14,357,758.25	40,462,612.83
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	1,357,040.89	4,394,849.27	5,751,890.16
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	5,751,890.16	5,751,890.16
(二) 所有者投入资本和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,357,040.89	-1,357,040.89
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-1,357,040.89	-1,357,040.89
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	22,818,791.95	-	3,286,062.63	-	-	-	1,357,040.89	18,752,607.52	46,214,502.99

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
现金流量表
2023年度

单位:人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,128,255,950.10	828,278,366.46
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	79,634,042.30	55,298,691.12
经营活动现金流入小计	1,207,889,992.40	883,577,057.58
购买商品、接受劳务支付的现金	1,099,216,888.55	792,247,409.82
支付给职工以及为职工支付的现金	30,850,190.23	37,789,556.58
支付的各项税费	20,032,938.34	15,594,580.19
支付其他与经营活动有关的现金	55,918,052.13	44,283,293.53
经营活动现金流出小计	1,206,018,069.25	889,914,840.12
经营活动产生的现金流量净额	1,871,923.15	-6,337,782.54
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	82,649.39	115,762.07
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	82,649.39	115,762.07
投资活动产生的现金流量净额	-82,649.39	-115,762.07
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	15,478,528.00	12,350,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	15,478,528.00	12,350,000.00
偿还债务支付的现金	14,847,596.48	6,184,999.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	905,690.22	499,587.84
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	15,753,286.70	6,684,587.82
筹资活动产生的现金流量净额	-274,758.70	5,665,412.18
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	1,514,515.06	-788,132.43
加: 期初现金及现金等价物余额	19,958,229.51	20,746,361.94
六、期末现金及现金等价物余额	21,472,744.57	19,958,229.51

深圳市金凤凰装饰工程有限公司
现金流量表(续)
2023年度

单位:人民币元

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	6,834,403.54	5,751,890.16
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	403,615.10	455,248.31
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,133,195.55	1,133,195.60
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)	905,690.22	499,587.84
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-28,693,760.14	-65,742,709.79
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	21,288,778.88	51,565,005.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,871,923.15	-6,337,782.54
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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变动情况:		
现金的期末余额	21,472,744.57	19,958,229.51
减: 现金的期初余额	19,958,229.51	20,746,361.94
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,514,515.06	-788,132.43

深圳市金凤凰装饰工程有限公司

财务报表附注

2023 年度

金额单位：人民币元

一、公司概况

深圳市金凤凰装饰工程有限公司（以下简称本公司）成立于2006年8月16日，取得深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码91440300792557287C。注册资本为人民币6000万元。

公司法人：于江蛟。

经营地址：深圳市福田区上步南路锦峰大厦写字楼17A（仅限办公）。

经营范围：建筑装饰装修工程设计与施工壹级，可承担各类建筑装饰装修工程的规模不受限制（建筑幕墙工程除外）（凭相关资质证经营），可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及工程设计、工程施工、项目管理和相关的技术及管理服务；展览展示工程企业一级资质，可从事各类展览展示场馆的布展策划、设计、施工、工程管理以及各类展品展项的设计制作；可提供包括布展内容策划、展项展品设计、布展空间设计、媒体设计与制作、系统集成设计与制作、展示技术研发、工程实施及工程管理等内的专业服务，安全技术防范系统设计、施工、上门维修（凭相关资质证经营）。

二、财务报表的编制基础

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的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明：

本公司声明，本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》及其应用指南的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、主要会计政策

(1) 会计制度及会计准则：

本公司执行《企业会计准则》及有关规定。

(2) 记账基础和计价原则：

本公司采用权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

(3) 会计年度：

本公司采用公历一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(4) 记账本位币及外币业务核算方法：

本公司以人民币为记账本位币。本年度内与外币有关的帐户，按固定汇率折合人民币记账，年终按中

国人民银行公布的中间汇率进行调整，所产生的汇兑损益列入本年度损益。

(5) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(6) 外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务采用期初固定汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(7) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金
额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人
签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上
不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时
将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产
或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金
融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产
或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价
值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降
趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一
并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值
损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(8) 应收账款坏账准备

1、单项金额重大的应收款项坏账准备计提

单项金额重大的确认标准:

单项金额重大是指占应收账款余额 10%以上且金额在 500 万元以上的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。

2、按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
组合 1	除单独测试并单项计提减值准备和应收合并范围内企业款项以外的应收账款和其他应收款
组合 2	应收合并范围内企业款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

期末对于不适用按账龄段划分的类似信用风险特征组合的应收票据、预付款项和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。如经测试未发生减值的,则不计提坏账准备。

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由:期末如果有客观证据表明应收款项发生减值,则单项计提坏账准备。

坏账准备的计提方法:单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。

(9) 存货

1、存货的分类

存货分类主要为:原材料、包装物、低值易耗品、自制半成品、在产品、库存商品、委托加工物资、分期收款发出商品及周转材料。

2、发出存货的计价方法

本公司取得存货时按实际成本进行初始计量,于资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低法计量,发出按加权平均法计量。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,在正常生产经营过程中,以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;需要经过加工的材料存货,在正常生产经营过程中,以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值以合同价格为基础计算,若持有存货的数量多于销售合同订购数量的,超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备;但对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提

存货跌价准备：与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1)低值易耗品采用一次转销法；(2)包装物采用一次转销法。

(10) 长期股权投资

1、投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币

性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。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。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额，恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(11) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(12) 固定资产核算方法：

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (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、固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20	5%	4.75%
机器设备	10	5%	9.5%
运输设备	4	5%	23.75%

电子设备	3	5%	31.67%
办公设备	5	5%	19%
其他设备	3	5%	31.67%

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

(13) 无形资产的计价方法

1、公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产

的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2、后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

3、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据	年摊销率%
土地使用权	50年	产权证规定年限	2%
专利权	5年	合理预计	20%
计算机软件	3、5年	合理预计	33.33%、20%

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(14)在建工程

1、在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额

确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(15) 长期待摊费用

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(16) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的

投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前,予以资本化。

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(按年初期末简单平均)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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

(17) 销售商品收入确认和计量原则

1、销售商品收入确认和计量的总体原则

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

2、本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

对于国内商品销售,在订单货物已经发出,客户收到货物并验收后,出具验收清单或验收报告后确认收入;对于报关出口的商品销售,根据合同中相关权利和义务的约定,订单货物已经报关离岸时确认销售收入的实现。

3、提供劳务:(1)在同一年度内开始并完成的,在劳务已经提供,收到价款或取得收取款项的证据时,确认劳务收入。(2)按完工百分比法,在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定,与交易相关的价款能够流入,已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时,确认劳务收入。

他人使用本公司资产而发生的收入;他人使用本公司资产发生的利息收入,按使用现金的时间和适用利率计算确定;发生的使用费用收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。上述收入的确定并应同时满足:(1)与交易相关的经济利益能够流入公司;(2)收入的金额能够可靠地计量。

(18) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时,如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的,确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司确认为预计负债:

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务;
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（19）政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

（20）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一

具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(21) 经营租赁、融资租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(22) 所得税会计处理方法：

采用资产负债表债务法。

五、 会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明：

(1) 会计政策变更

本报告期内公司未发生追溯调整事项。

(2) 会计估计变更

本报告期内公司未发生会计估计变更事项。

(3) 前期差错更正

本报告期内公司未发生前期差错更正事项。

六、 税项：

税 种	说 明
增值税	系一般纳税人，适用 6%、9%税率；
城市建设维护税	按流转税额的 7%计征；
教育费附加	按流转税额的 3%计征；
地方教育费附加	按流转税额的 2%计征；
企业所得税	按应纳税所得额 25%计征；
个人所得税	由企业代扣代缴。

七、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	--	--
银行存款	21,472,744.57	19,958,229.51
合 计	21,472,744.57	19,958,229.51

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	--	--
商业承兑汇票	1,040,000.00	10,906,700.00
减：坏账准备	--	--
合 计	1,040,000.00	10,906,700.00

3、应收账款

(1) 应收账款账龄结构分析：

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	130,277,814.53	79.91%	121,185,720.30	84.16%
1-2 年	17,670,877.24	10.84%	13,507,897.60	9.38%
3 年以上	15,083,157.15	9.25%	9,307,769.65	6.46%
合 计	163,031,848.92	100%	144,001,387.55	100%
减：坏账准备	--	--	--	--
应收账款净额	163,031,848.92	100%	144,001,387.55	100%

(2) 应收账款账龄主要债务人明细如下：

单位名称	经济类容	年末余额
广东省煜晖装饰工程有限公司	工程款	56,350,548.91
中建科工集团有限公司	工程款	35,045,068.28
深圳市润景装饰工程有限公司	工程款	33,931,609.20
广西建工集团第三建筑工程有限责 任公司	工程款	9,170,000.00

圳市华侨城国际酒店管理有限公司
海景嘉途酒店分公司

工程款

7,238,963.12

4、预付款项

(1) 预付款项账龄结构分析:

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	24,128,680.60	83.33%	15,001,818.88	74.76%
1-2 年	4,826,493.29	16.67%	5,064,045.39	25.24%
合 计	28,955,173.89	100%	20,065,864.27	100%

(2) 预付款项账龄主要债务人明细如下:

单位名称	经济内容	年末余额
深圳市玖胜建筑劳务有限公司	劳务款	13,687,060.94
深圳市永诺建筑劳务有限公司	劳务款	1,827,660.00
山东金仕源建筑劳务有限责任公司	劳务款	1,224,223.50
深圳金筑供应链有限公司	货款	1,009,054.95
深圳市铭斯创集团有限公司	货款	819,357.81

5、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	25,974,809.20	23,682,163.91
合 计	25,974,809.20	23,682,163.91

(一)、其他应收款

(1) 其他应收款账龄结构分析:

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	18,948,384.36	72.95%	22,190,379.91	93.70%
1-2 年	5,296,424.84	20.39%	1,491,784.00	6.30%
3 年以上	1,730,000.00	6.66%		
合 计	25,974,809.20	100%	23,682,163.91	100%

(2) 其他应收款账龄主要债务人明细如下:

单位名称	经济内容	年末余额
深圳纵横幕墙科技有限公司	往来款	9,292,761.43
深圳建科网络科技有限公司	往来款	5,669,720.16
深圳市协耀电子科技有限公司	往来款	1,500,000.00
深圳紫金港达美项目管理有限公司	往来款	1,498,254.97
先健科技(深圳)有限公司	往来款	527,360.00

6、长期股权投资

被投资单位	年末余额	年初余额
深圳市金凤凰建筑装饰设计有限公司	100,000.00	100,000.00
合 计	100,000.00	100,000.00

7、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	3,418,825.83	3,739,791.54
固定资产清理	—	—
合 计	3,418,825.83	3,739,791.54

(一) 固定资产及累计折旧

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
固定资产原值:				
房屋建筑物	4,595,254.57			4,595,254.57
电子设备	336,959.72	82,649.39		419,609.11
运输工具	2,254,125.09			2,254,125.09
合 计	7,186,339.38	82,649.39		7,268,988.77
累 计 折 旧:				
房屋建筑物	1,674,900.13	161,684.88		1,836,585.01
电子设备	157,155.25	101,938.94		259,094.19
运输工具	1,614,492.46	139,991.28		1,754,483.74
合 计	3,446,547.84	403,615.10		3,850,162.94
净 值:	3,739,791.54			3,418,825.83

8、长期待摊费用

项目	期末余额	期初余额
办公室装修费		1,133,195.55
合 计		1,133,195.55

9、短期借款

借款行名称	年末余额	年初余额
徽商银行宝民支行	5,000,000.00	4,000,000.00
微众银行	1,500,595.25	979,166.73
兴业银行新安支行	4,160,975.00	4,000,000.00
宝安桂银村镇银行楼村支行	3,000,000.00	3,000,000.00
厦门国际银行珠海分行	3,998,528.00	—
合 计	1,7660,098.25	12,029,166.73

10、应付票据

(1) 应付票据分类列示:

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	--	--
商业承兑汇票	3,871,585.04	1,703,931.43
	--	--
合计	3,871,585.04	1,703,931.43

11、应付账款

(1) 应付账款账龄结构分析:

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	92,999,871.88	79.77%	116,917,868.60	85.09%
1-2年	21,323,475.87	18.29%	20,494,366.93	14.91%
3年以上	2,262,663.36	1.94%		
合 计	116,586,011.11	100%	137,412,235.53	100%

(2) 应付账款账龄主要债权人明细如下:

单位名称	经济内容	年末余额
深圳市陆建装建筑劳务有限公司	劳务款	8,454,009.32
深圳市玖胜建筑劳务有限公司	劳务款	7,137,056.86
深圳金筑供应链有限公司	货款	5,120,945.13
武汉奥力优机电设备工程有限公司	货款	3,398,989.04
深圳市铭斯朗集团有限公司	货款	3,286,255.17

12、应付职工薪酬

项 目	年末余额	年初余额
工资、奖金、津贴、补贴	1,223,703.17	429,920.79
合 计	1,223,703.17	420,920.79

13、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	52,069,395.04	26,487,231.13
合计	52,069,395.04	26,487,231.13

(一)、其他应付款

(1)其他应付款账龄分析结构:

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	52,069,395.04	100%	26,487,231.13	100%

1-2年	--	--
合计	<u>52,069,395.04</u>	<u>100%</u>
	<u>26,487,231.13</u>	<u>100%</u>

14、实收资本

股东名称	认缴出资额		实收资本	
	本位币 RMB	比例	本位币 RMB	占注册资 本比例
谭昆仑	2,751,732.00	4.58%	1,046,519.96	1.74%
王晖	5,824,572.00	9.70%	2,215,161.52	3.69%
王淑萍	4,200,000.00	7.00%	1,597,315.37	2.66%
冯晓凌	5,940,000.00	9.90%	2,259,060.67	3.77%
冯俐	8,775,780.60	14.63%	3,337,545.16	5.56%
于江蛟	18,000,000.00	30.00%	6,845,637.32	11.41%
陈宪洲	2,950,199.40	4.92%	1,122,000.00	1.87%
高杨	2,145,599.40	3.58%	816,000.00	1.36%
宋翊	1,625,292.60	2.71%	618,120.00	1.03%
王春广	1,426,824.00	2.38%	542,640.00	0.90%
中深港投资控股(深圳)发展 (有限合伙)	6,360,000.00	10.60%	2,418,791.95	4.03%
合计	<u>60,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>22,818,791.95</u>	<u>38.02%</u>

15、资本公积

项目	年末余额	年初余额
资本溢价	3,286,062.63	3,286,062.63
合计	<u>3,286,062.63</u>	<u>3,286,062.63</u>

16、盈余公积

项目	年末余额	年初余额
法定盈余公积	1,357,040.89	1,357,040.89
合计	<u>1,357,040.89</u>	<u>1,357,040.89</u>

17、营业收入与营业成本

项目	营业收入		营业成本	
	金额	比例	金额	比例
主营业务	1,046,558,128.55	100%	1,008,397,867.02	100%
合计	<u>1,046,558,128.55</u>	<u>100%</u>	<u>1,008,397,867.02</u>	<u>100%</u>

八、或有事项

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的重大或有事项。

九、承诺事项

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的重大资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的其他重要事项。

深圳市金凤凰装饰工程有限公司

2024 年 5 月 23 日

深圳市金凤凰装饰工程有限公司

2023 年度财务情况说明书

一、公司基本情况

深圳市金凤凰装饰工程有限公司（以下简称本公司）成立于2006年8月16日，取得深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码91440300792557287C，注册资本为人民币6000万元。

公司法人：于江蛟。

经营地址：深圳市福田区上步南路锦峰大厦写字楼17A（仅限办公）。

经营范围：建筑装饰装修工程设计与施工壹级，可承担各类建筑装饰装修工程的规模不受限制（建筑幕墙工程除外）（凭相关资质证经营），可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及工程设计、工程施工、项目管理和相关的技术及管理服务；展览展示工程企业一级资质，可从事各类展览展示场馆的布展策划、设计、施工、工程管理以及各类展品展项的设计制作；可提供包括布展内容策划、展项展品设计、布展空间设计、媒体设计与制作、系统集成设计与制作、展示技术研发、工程实施及工程管理在内的专业服务，安全技术防范系统设计、施工、上门维修（凭相关资质证经营）。

二、公司资产负债构成情况及生产经营情况

1、公司 2023 年 12 月 31 日资产总额 244,544,468.87 元，其中：流动资产 241,025,643.04 元，占资产总额的 98.56%；非流动资产 3,518,825.83 元，占资产总额的 1.44%。负债总额为 191,495,562.34 元，其中：流动负债 191,495,562.34 元，占负债总额的 100.00%；非流动负债 0.00 元，占负债总额的 0.00%。

2、公司本年度营业收入 1,046,558,128.55 元，其中：主营业务收入 1,046,558,128.55 元；营业成本 1,008,397,867.02 元，其中：主营业务成本 1,008,397,867.02 元。

3、公司本年度期间费用为 26,685,691.07 元，其中：销售费用 0.00 元，管理费用 25,784,775.45 元，研发费用 0.00 元，财务费用 900,915.62 元。

三、利润实现和分配情况

1、公司本年度实现利润总额 9,298,508.22 元，净利润 6,834,403.54 元，未向股东分配利润。

四、公司资金增减情况

1、公司本年度实现现金及现金等价物净增加额 1,514,515.06 元，其中经营活动产生的现金流量净额为 1,871,923.15 元，投资活动产生的净现金流量为-82,649.39 元，筹资活动产生的净现金流量为-274,758.70 元。



营业执照

统一社会信用代码 91440300777174229N

名称 深圳正声会计师事务所
 主体类型 普通合伙
 经营场所 深圳市福田区八卦三路深药大厦
 801-9
 执行事务合伙人 陈授
 成立日期 2005年07月12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年检信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和品质监督管理局公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的“二维码”查询。
3. 商事主体应于每年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

2016 年 月 日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0005890

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:  委员会
二〇一八年七月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳正声会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 陈操

主任会计师:

经营场所: 深圳市福田区园岭街道八卦三路深药大厦
801-9

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470146

批准执业文号: 深财会[2005]52号

批准执业日期: 2005年07月01日



履约评价-四海华亭精装修工程（原：龙胜旧村城市更新项目 01 地块装饰工程）

深圳市建设工程承包履约评价书

建设单位名称 (评价单位)	深圳市协跃房地产开发有限公司		联系人	杨明辉	
承包单位名称	深圳市金凤凰装饰工程有限公司		承包商资质	建筑装修装饰工程专业承包 一级 建筑工程施工总承包 二级 建筑机电安装工程专业承包 三级 建筑幕墙工程专业承包 二级 钢结构工程专业承包 三级 电子与智能化工程专业承包 二级 消防设施工程专业承包 二级	
法定代表人及 联系方式	于江蛟		项目负责人与联 系方式	谭昆仑 0755-82723660	
企业地址	广东省深圳市福田区上步南路锦峰大厦写字楼 17A				
工程名称	四海华亭精装修工程				
工程地点	深圳市龙华区大浪街道龙胜旧村片区		工程合同价	12236.90 万元	
合同开工日期	2023.12.29	合同竣工日期	2024.5.26	合同工期	149
实际开工日期	2024.1.11	实际竣工日期	2024.11.13	实际工期	307
履约评价分项得分					
分项内容				得分	
人员和资源配备				15	
安全文明施工管理（含环境保护）				22	
质量管理				21	
工期进度管理				13	
合约造价				10	
配合与协调				11	
合计				92	
建设单位对该承包商履约表现的总体评价： <div style="text-align: center; font-size: 1.2em; font-weight: bold;">按合同履约情况较优秀。</div>					
评价结果	<input checked="" type="checkbox"/> 优秀 <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 中等 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				



说明：当得分 ≥ 90 分时，评价结果为优秀；当 $80 \leq \text{得分} < 90$ 分时，评价结果为良好；当 $70 \leq \text{得分} < 80$ 分时，评价结果为中等；当 $60 \leq \text{得分} < 70$ 分时，评价结果为合格；当得分 < 60 分时，评价结果为不合格。

履约评价-东莞万科臻湾汇项目 3#-4#、18#-20#、22#楼批量精装修工程

深圳市建设工程承包履约评价书

建设单位名称 (评价单位)	东莞市万亨房地产有限公司		联系人		
承包单位名称	深圳市金凤凰装饰工程有限公司		承包商资质	建筑装修装饰工程专业承包 一级 建筑工程施工总承包 二级 建筑机电安装工程专业承包 三级 建筑幕墙工程专业承包 二级 钢结构工程专业承包 三级 电子与智能化工程专业承包 二级 消防设施工程专业承包 二级	
法定代表人及 联系方式	于江蛟		项目负责人与联 系方式	谭昆仑 0755-82723660	
企业地址	广东省深圳市福田区上步南路锦峰大厦写字楼 17A				
工程名称	东莞万科臻湾汇项目 3#-4#、18#-20#、22#楼批量精装修工程				
工程地点			工程合同价	7226.03 万元	
合同开工日期	2024.5.15	合同竣工日期	2025.6.30	合同工期	411
实际开工日期	2024.5.15	实际竣工日期		实际工期	
履约评价分项得分					
分项内容				得分	
人员和资源配备				15	
安全文明施工管理 (含环境保护)				25	
质量管理				22	
工期进度管理				14	
合约造价				12	
配合与协调				10	
合计				98	
备注					
建设单位对该承包商履约表现的总体评价: 总体履约情况优秀, 工作顺利开展  (建设单位公章)					
评价结果	<input checked="" type="checkbox"/> 优秀 <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 中等 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				

说明: 当得分 ≥ 90 分时, 评价结果为优秀; 当 $80 \leq \text{得分} < 90$ 分时, 评价结果为良好; 当 $70 \leq \text{得分} < 80$ 分时, 评价结果为中等; 当 $60 \leq \text{得分} < 70$ 分时, 评价结果为合格; 当得分 < 60 分时, 评价结果为不合格。

履约评价-深圳万科臻湾汇项目五期公馆第一批次(套内)精装修工程

深圳市建设工程承包履约评价书

建设单位名称 (评价单位)	深圳市科筑建设管理有限公司		联系人	李兴建	
承包单位名称	深圳市金凤凰装饰工程有限公司		承包商资质	建筑装修装饰工程专业承包 一级 建筑工程施工总承包 二级 建筑机电安装工程专业承包 三级 建筑幕墙工程专业承包 二级 钢结构工程专业承包 三级 电子与智能化工程专业承包 二级 消防设施工程专业承包 二级	
法定代表人及 联系方式	于江蛟		项目负责人与联 系方式	俞承焱 0755-82723660	
企业地址	广东省深圳市福田区上步南路锦峰大厦写字楼 17A				
工程名称	深圳万科臻湾汇项目五期公馆第一批次(套内)精装修工程				
工程地点	深圳市南山区超级总部基地 片区,白石三道、白石四道、 深湾一路、深湾二路围合		工程合同价	4552.34 万元	
合同开工日期	2023.12.5	合同竣工日期	2024-6.30	合同工期	208
实际开工日期	2023.12.5	实际竣工日期	2024.6.30	实际工期	208
履约评价分项得分					
分项内容				得分	
人员和资源配备				14	
安全文明施工管理(含环境保护)				23	
质量管理				21	
工期进度管理				14	
合约造价				11	
配合与协调				9	
合计				92	
建设单位对该承包商履约表现的总体评价: 综合评价: 良好, 履约能力强, 配合度高. (建设单位公章)					
评价结果	<input checked="" type="checkbox"/> 优秀 <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 中等 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				

说明: 当得分 ≥ 90 分时, 评价结果为优秀; 当 $80 \leq$ 得分 < 90 分时, 评价结果为良好; 当 $70 \leq$ 得分 < 80 分时, 评价结果为中等; 当 $60 \leq$ 得分 < 70 分时, 评价结果为合格; 当得分 < 60 分时, 评价结果为不合格。

履约评价-华侨城海景嘉途酒店升级改造精装修工程

深圳市建设工程承包履约评价书

建设单位名称 (评价单位)	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司海景嘉途酒店		联系人	贾海 15220137973	
承包单位名称	深圳市金凤凰装饰工程有限公司		承包商资质	建筑装修装饰工程专业承包 一级 建筑工程施工总承包 二级 建筑机电安装工程专业承包 三级 建筑幕墙工程专业承包 二级 钢结构工程专业承包 三级 电子与智能化工程专业承包 二级 消防设施工程专业承包 二级	
法定代表人及 联系方式	于江蛟		项目负责人与联 系方式	陈宪洲 0755-82723660	
企业地址	广东省深圳市福田区上步南路锦峰大厦写字楼 17A				
工程名称	华侨城海景嘉途酒店升级改造精装修工程				
工程地点	深圳市南山区沙河街道光侨街		工程合同价	5956.92 万元	
合同开工日期	2023.4.1	合同竣工日期	2023.11.30	合同工期	243
实际开工日期	2023.4.23	实际竣工日期	2023.12.21	实际工期	243
履约评价分项得分					
分项内容				得分	
人员和资源配备				14	
安全文明施工管理 (含环境保护)				23	
质量管理				21	
工期进度管理				13.5	
合约造价				11.2	
配合与协调				9	
合计				91.7	
建设单位对该承包商履约表现的总体评价: 总体履约情况良好.					
(建设单位公章)					
评价结果	<input checked="" type="checkbox"/> 优秀 <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 中等 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				

说明: 当得分 ≥ 90 分时, 评价结果为优秀; 当 $80 \leq$ 得分 < 90 分时, 评价结果为良好; 当 $70 \leq$ 得分 < 80 分时, 评价结果为中等; 当 $60 \leq$ 得分 < 70 分时, 评价结果为合格; 当得分 < 60 分时, 评价结果为不合格。

深圳市华侨城国际酒店管理有限公司 海景嘉途酒店分公司文件

表扬信

深圳市金凤凰装饰工程有限公司：

由贵司承建的“华侨城海景嘉途酒店升级改造精装修工程”，现阶段已顺利通过工程竣工联合验收，保质保量地完成了我司的节点目标。

该项目建设工期紧、任务重、外部环境复杂，自开工以来贵司各项工作有序推进，以高度的敬业精神和精湛的专业技能，确保了工程关键节点的高质量完成。此外，贵司团队积极配合我司工作，及时沟通协调、共同解决问题。在此向贵司致以最诚挚的感谢，对默默付出、奋斗在项目一线的建设者们致以崇高的敬意和诚挚的问候！

望贵司能够保持这种优良的工作作风和精神状态，发扬铁军精神，确保项目顺利交付！

深圳市华侨城国际酒店管理有限公司

海景嘉途酒店分公司

2024年2月1日



履约评价-国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段精装修工程

深圳市建设工程承包履约评价书

建设单位名称 (评价单位)	中建科工集团有限公司		联系人	胡健华	
承包单位名称	深圳市金凤凰装饰工程有限公司		承包商资质	建筑装修装饰工程专业承包 一级 建筑工程施工总承包 二级 建筑机电安装工程专业承包 三级 建筑幕墙工程专业承包 二级 钢结构工程专业承包 三级 电子与智能化工程专业承包 二级 消防设施工程专业承包 二级	
法定代表人及 联系方式	于江蛟		项目负责人与联 系方式	陈宪洲 0755-82723660	
企业地址	广东省深圳市福田区上步南路锦峰大厦写字楼 17A				
工程名称	国际酒店项目 EPC 工程总承包 I 标段精装修工程				
工程地点	深圳市宝安区沙福路与展城 路交叉口西 260 米		工程合同价	7189.81 万元	
合同开工日期	2021.9.15	合同竣工日期	2021.12.15	合同工期	91
实际开工日期	2021.9.15	实际竣工日期	2021.12.15	实际工期	91
履约评价分项得分					
分项内容				得分	
人员和资源配备				15	
安全文明施工管理 (含环境保护)				24	
质量管理				22	
工期进度管理				15	
合约造价				11	
配合与协调				10	
合计				97	
建设单位对该承包商履约表现的总体评价: 总体履约情况优秀					
评价结果	<input checked="" type="checkbox"/> 优秀 <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 中等 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				

说明: 当得分 ≥ 90 分时, 评价结果为优秀; 当 $80 \leq$ 得分 < 90 分时, 评价结果为良好; 当 $70 \leq$ 得分 < 80 分时, 评价结果为中等; 当 $60 \leq$ 得分 < 70 分时, 评价结果为合格; 当得分 < 60 分时, 评价结果为不合格。

履约评价-华侨城瑞湾大厦项目商业及办公公区精装修工程

深圳市建设工程承包履约评价书

建设单位名称 (评价单位)	中建二局第三建筑工程有限公司		联系人		
承包单位名称	深圳市金凤凰装饰工程有限公司		承包商资质	建筑装修装饰工程专业承包 一级 建筑工程施工总承包 二级 建筑机电安装工程专业承包 三级 建筑幕墙工程专业承包 二级 钢结构工程专业承包 三级 电子与智能化工程专业承包 二级 消防设施工程专业承包 二级	
法定代表人及 联系方式	于江蛟		项目负责人与联 系方式	陈宪洲 0755-82723660	
企业地址	广东省深圳市福田区上步南路锦峰大厦写字楼 17A				
工程名称	华侨城瑞湾大厦项目商业及办公公区精装修工程				
工程地点	深圳宝安区		工程合同价	5126.99 万元	
合同开工日期	2021.12.1	合同竣工日期	2022.6.30	合同工期	211 天
实际开工日期	2021.12.1	实际竣工日期	2022.6.30	实际工期	211 天
履约评价分项得分					
分项内容				得分	
人员和资源配备				15	
安全文明施工管理(含环境保护)				25	
质量管理				23	
工期进度管理				14	
合约造价				12	
配合与协调				9	
合计				98	
建设单位对该承包商履约表现的总体评价: 总体表现优秀					
评价结果	<input checked="" type="checkbox"/> 优秀 <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 中等 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				



说明: 当得分 ≥ 90 分时, 评价结果为优秀; 当 $80 \leq$ 得分 < 90 分时, 评价结果为良好; 当 $70 \leq$ 得分 < 80 分时, 评价结果为中等; 当 $60 \leq$ 得分 < 70 分时, 评价结果为合格; 当得分 < 60 分时, 评价结果为不合格。

诚信及关联关系承诺函

致：（招标人）深圳市海越锦实业发展有限公司

根据贵方招标工程名为赤湾琅琊湾佳园项目精装修工程（一标段）的工程施工招标文件要求，我司做出如下承诺：

①诚信要求：投标人须书面承诺不存在下列情形，否则投标将被拒绝：

a、在三年内（自招标公告发布之日起倒推）被政府公布过的不合格供应商，被司法部门处罚过的；

b、与招标人有合同纠纷，或被索赔过的；

c、被工商行政管理机关在“国家企业信用信息公示系统”网站（www.gsxt.gov.cn）中列入严重违法失信企业名单；

d、被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单；

e、其他法律法规规定禁止投标的情形。

②关联关系禁止投标要求：投标人之间存在以下情形的，禁止参与同一标段或者未划分标段的同一采购项目：

a、不同投标人的单位负责人或法定代表人为同一人的；

b、不同投标人之间存在控股、管理关系的；

c、不同投标人的股东中存在相同自然人的（除非投标人提供充足证据证明该情形不会影响到采购公正性）。

我司承诺不存在上述诚信及关联关系问题，否则贵司可以无条件取消我司中标资格并没收本次投标保证金（如有）。

投标人：（盖章）深圳市金凤凰装饰工程有限公司

日期：2025年1月14日



投标承诺书

致：（招标人）深圳市海越锦实业发展有限公司

根据贵方招标工程名为 赤湾琅玥湾佳园项目精装修工程（一标段） 的工程施工招标文件要求，我司做出如下承诺：

项目经理在取得施工许可或者相关主管部门批准开工(含开工备案)手续前，中标人确认项目经理无法到岗的，同意取消其中标资格并解除合同。

投标人：（盖章）深圳市金凤凰装饰工程有限公司

日期：2025年1月14日

