

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：深圳中天精装股份有限公司

日期：2025年01月14日

## 企业业绩情况

序号	工程名称	装修工程 合同金额/万元	项目规模 (建筑面积/m <sup>2</sup> )	在建或者竣工时间	项目所在地	建设单位	证明材料所在页码
1	美的置业集团中部区域开封国宾府项目	6080 万	113667	2022 年 12 月	郑州	开封美的	2
2	合肥龙湖高新 CBD 五期(3-1)地块批量精装修二标段	5542 万	73278	2022 年 11 月	合肥	合肥龙湖	8
3	无锡市. 梁溪区采煤机地块精装修工程	5521 万	80644	2022 年 9 月	无锡	无锡融创	13
4	深圳湾创新科技中心 AB 座人才公寓及架空层装修工程(二标段)	5414 万	21380	2023 年 4 月	深圳	深圳招商	20
5	重庆招商西永渝天府一期批量精装修工程	5211 万	115600	2023 年 3 月	重庆	重庆招商	31
6	万丰海岸城玺园的户内、公共区域和公共配套精装修工程	5164 万	70577	2023 年 9 月	深圳	深圳海岸城	38
7	长沙龙湖环保科技园项目户内及公区精装修工程	5163 万	98840	2022 年 11 月	长沙	长沙龙湖	47
8	南京 NO. 新区 2019G07 地块栖霞府项目大区户内及公共部位精装修工程	4453 万	75350	2022 年 12 月	南京	南京栖霞	54
9	惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程	2585 万	32329	2022 年 12 月	惠州	惠州星河	61
10	湛江红星天铂广场 A2 地块(8、9、13#)公区及户内精装修工程	2009 万	90000	2023 年 6 月	湛江	海星美凯	69
合计							
符合要求的业绩须按合同金额由大到小顺序填报							

# 一、美的置业集团中部区域开封国宾府项目

美的置业集团合同标准化文件  
版本：第四版 20190604

## 美的置业集团 中部区域开封国宾府项目 1-3#、5-15#楼室内装修及公区精 修工程合同

甲 方：开封市美的置业房地产开发有限公司

乙 方：深圳中天精装股份有限公司

合同订立时间：2020年12月30日

合同订立地点：郑州市

合 同 编 号：P0135-合同-2020-0032

如果乙方提出超出合同所述次数的供货要求，需承担材料供应商的运费和5%（以含税材料价款为计价基数）的甲方管理费。

6、无论是甲供材料与设备还是甲指乙购材料与设备或乙供材料及设备，均须按当地政府要求进行办理相关手续或提交相关资料包括但不限于：品牌、型号、实物图片、检验报告、合格证、环保证明等文件。

7、若本合同文件内容与附件《区域约定内容》有冲突，以附件《区域约定内容》为准；

### 三、总工期：

1、本工程总工期为760个日历天，预计开工日期（暂定）：3号楼预计2021年4月30日进场，完成时间2022年1月30日；2#、5#-8#楼预计2021年6月30日进场，完成时间2022年4月30日；9#-15#楼预计2022年3月30日进场，完成时间2022年12月30日完成，，具体开竣工时间以甲方书面通知为准（原则上每批次正常施工完成时间180天），其余工期管理相关细则详见合同通用条款。

#### 2、接收工地

乙方在本工程施工前，须全面检查在工地上已由其它施工单位完成而又会影响本工程的高程、定位、尺寸、质量、工期等，直至满足要求后方可施工。若此等已完成的工程有错误或完成此等工程的其它施工单位不配合，乙方须立刻以书面形式通知甲方。若乙方没有按上述要求及时通知甲方而进行施工，则被视为乙方已全面接受此等已完成的工程，而以后任何因此原因而引起之延误及损失，一概由乙方承担。

### 四、工程质量要求：

1、工程质量必须达到附件4《工程采购技术要求及质量要求》以及国家质量评定标准的合格标准。

2、本工程由甲方委托开大工程咨询有限公司为本工程的监理单位。

3、工程质量应符合规范、标准和设计要求，质量不合格者必须严格按监理工程师的要求进行返工，返修费用由乙方负担，工期不予延长。如乙方未能及时处理工程质量事故或问题，监理工程师或甲方有权自行或委托他人处理，发生的一切费用加20%管理费可从甲方给乙方的任何款项中扣回。因乙方装修工程质量问题导致甲方延期交付房屋的，乙方须向甲方赔偿因此给甲方造成的所有损失。

4、乙方应根据甲方及监理工程师的指令，向甲方提供应由乙方供应的装饰材料的样

品，样品经甲方审定后应置放于监理工程师的办公室内，监理工程师将按照此样品检查乙方施工时实际使用的材料是否符合甲方的要求，乙方提供材料样品的费用已包含在合同总价中。

5、乙方必须健全质量、安全检查制度，在现场设专职质量和安全检查员，按施工图纸、图纸交底会审记录、设计修改通知单等和国家规范、标准做好自检工作。

6、工程达到中间验收或覆盖条件，乙方自检合格后，应按要求填制有关记录，凭符合要求的记录及质量自检表通知监理工程师进行检查。

7、乙方使用的各种建筑材料（包括但不限于石材、胶水、防火板、木地板、木门等）必须符合政府环保验收要求，包括（但不限于）氨浓度、甲醛含量等检测。甲供材料由甲方提供有关检测证明文件。

8、其他质量管理要求详见本合同通用条款第十四章约定和合同相关条款约定。

## 五、工程造价、合同价款的支付与履约保证金

1、本工程合同总价为人民币小写：¥60802562.63元（总价包干，本合同总价含税，不含甲供、限额甲供材料金额），大写：¥陆仟零捌拾万零贰仟伍佰陆拾贰元陆角叁分。（以下简称合同价）。其中不含税造价为人民币小写：¥52091485.78元，税金为人民币小写：¥5020395.08元，暂列金额为3690681.77元（按含税总价的6.5%预估，最终据实调整），税率为9%。在合同履行期间，如遇国家的税率政策调整，合同不含税价格不因国家税率变化而变化，合同税率按以下说明执行：以开具增值税专用发票为界，已开具发票的工程按已开票票面税率执行，未开具发票的工程执行新的增值税税率。本合同清单详见第五部分《合同计价清单-双方确认》。

2、合同价不含甲供、限额甲供材料金额，本合同甲供、限额甲供材料金额    元，施工过程中超出上述金额的甲供、限额甲供材料由乙方自行采购，超出部分费用由乙方承担。

3、本合同采用的计价方式：总价包干（1、总价包干；2、综合单价包干）。

4、该单价中已综合考虑了在合同有效期内的材料设备、机械、人工等所有市场价格波动的风险，在合同有效期内不做任何调整。

5、合同价款的核实、支付

(1) 乙方应按甲方规定的时间向监理及甲方代表递交工程款支付申请书，工程款支付申请书内容包括：上月已完工作形象进度说明、质量、安全情况报告及预算报表、付款

- 6、 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料；
- 7、 工程图纸；
- 8、 材料样板；
- 9、 本合同的合同计价清单；
- 10、 经双方认可的投标书；
- 11、 招标文件及招标文件补遗。

#### 十、合同生效

本合同一式陆份，甲方肆份、乙方贰份，均具同等法律效力，未尽事宜甲乙双方应本着合作诚信原则，友好协商解决。本合同经双方法定代表人或其授权代表在下面签署并加盖公章后生效(通用和专用条款及相关附件加盖骑缝章后为本合同的组成部分，同样有效)。

甲方名称(公章):  
  
开封市美豫房地产开发有限公司  
法定代表人:   
签订日期: 2020年12月30日

乙方名称(公章):  
  
深圳中天精装股份有限公司  
法定代表人:   
签订日期: 2020年12月30日

# 美的置业集团

## 工程竣工验收证明书

编号: \_\_\_\_\_

工程名称	美的置业中部区域开封国宾府项目 1#-3#、5#-15#楼精装工程		
合同编号	P0135-合同-2020-0032	承建单位	深圳中天精装股份有限公司
设计单位	广东天元建筑设计有限公司	合同总价	60802562.63 元
建筑面积	113667.88 m <sup>2</sup>	开工日期	2021年8月10日
		完工日期	2022年9月25日
合同工期(日历天): 412天		竣工验收日期:	2022年9月25日
本工程质量经验收达到: 合格			
本工程保修期从 2022年9月25日 到 2024年9月25日。			
承包项目名称		实际完成情况	
1#-3#、5#-8#楼室内及公区精装工程		全部完成	
项目实施部门意见	技术要求: 合格 实测结果: 合格 综上所述, 该工程达到合同技术要求, 同意验收。		
物业公司意见	产品管理部意见	陈、表	
客户服务部意见	工程管理部意见	刘加辉	
城市总经理意见	丁西		
区域工程总监意见			
区域大运营总意见			
区域总经理意见			



4403212130

深圳增值税专用发票

No 35794589

4403212130

35794589

机器编号: 499912504127

此联不作为报销凭证使用

开票日期: 2021年11月25日

流统票 (2021) 02号中统流统票字第02号

名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
购买方 名称: 开封市美豫房地产开发有限公司 纳税人识别号: 91410200MA45XWRF0X 地址、电话: 开封市七大街东侧金耀路南侧美的·国宾府售楼部 0371-23219909 开户行及账号: 中国工商银行股份有限公司开封分行 1703020609200059693 货物或应税劳务、服务名称 *建筑服务*采暖服务	◎柴格万叁仟叁佰柒拾肆圆玖角肆分				645298.11	9%	58076.83
合计					¥645298.11		¥58076.83
价税合计(大写)	(小写) ¥703374.94						
备注	工程名称: 开封金耀路南45#楼 楼精装修工程 项目地址: 开封市七大街东侧金耀路文安 同编号: P0135-0109-2020-0032 91410200MA45XWRF0X 91410200MA45XWRF0X						

收款人: 袁榕林

复核: 陈宝英

开票人: 刘颖



第一联: 记账联销售方记账凭证

二、合肥龙湖高新 CBD 五期（3-1）地块批量精装修二标段

合同编号：HFHT202203070003

合肥龙湖高新CBD五期（3-1地块）批量精装修二标段

编制时间：2022年3月10日

## 合同协议书

发包人（全称）：合肥龙湖房地产开发有限公司

承包人（全称）：深圳中天精装股份有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

1.1工程名称：合肥龙湖高新CBD五期（3-1地块）批量精装修二标段。

1.2工程地点：合肥市高新区皖水路与石镜路交叉口东北角KF3-1地块

1.3工程规模

结构形式：剪力墙

建筑层数：地下1/2层，地上17/18/27层；

建筑面积：约73278平方米。

其中：

业态小高建筑面积约59356 m2

业态高层建筑面积约13922m2

业态/建筑面积约/m2

业态/建筑面积约/m2

∠

1.4工程承包主要范围：15-20#、27-

28#户内、公区、消防楼梯间、光厅及架空层精装修

，其中包括室内及公区装饰装修工程、精装范围内机电安装工程，除甲分包外全部精装内容的深化设计、材料设备（甲供除外）供应、安装调试、验收、保洁、移交、质量保修、售后服务；具体范围详招标图纸、合同界面划分约定。

1.5施工现场条件及周边环境：承包人已了解本工程之工地位置、邻近建筑物情况、土质、三通一平、储存空间、起卸限制、已完成工程以及足以影响履行合同的其它任何情况，承包人将承担因工地现场情况影响本工程施工之所有风险，并确认已将工地现场情况及周边环境充分考虑在合同总价内。

### 二、合同工期

本工程总工期为~~265~~个日历天（包含法定节假日），计划开工日期为~~2022-03-~~  
~~10~~，计划竣工日期为~~2022-11-~~  
30。实际开工日期以发包人发出的通知为准。实际开工日期先于或晚于计划开工日期，合同总工期时间不变。

### 三、质量标准

工程质量标准：合格。

### 四、工程承包方式：固定总价

A、固定总价，指固定不含增值税总价，该总价为完成所有合同文件规定的工程内容的一切费用，除因暂定工程量的确定、设计变更或本合同所允许的调整后，承包人不会因为人工费、货物价格（合同约定可调价材料除外）市场变动、清单的完整性和准确性或费率等原因另行向发包人主张调整或赔偿。

B、固定单价，指不含增值税综合单价，本工程内所有工程项目的工程量为暂定数量，无论最终确定的工程量与原暂定数量存在任何差别，合同工期及固定不含增值税综合单价均不会做任何调整，除合同特别说明外，固定单价均为不含增值税综合单价。

C、其它~~∕~~

### 五、合同金额

#### 5.1 合同金额：**【A】**

A.

合同含税总金额（人民币，大写）伍仟伍佰肆拾贰万肆仟贰佰陆拾叁元贰角肆分（RMB5,424,263.24元），其中，不含增值税合同金额（人民币，大写）伍仟零捌拾肆万柒仟玖佰肆拾柒元玖角叁分（RMB50,847,947.93元），合同增值税金额（人民币，大写）肆佰伍拾柒万陆仟叁佰壹拾伍元叁角壹分（RMB4,576,315.31元），增值税采用一般计税计税方式（A、一般计税/B、简易计税）（增值税税率9%，合同履行过程中，如遇国家税率调整，不含增值税合同金额不变，税款按国家税收政策调整，合同总金额随之调整）。

B.

合同暂定总金额（人民币，大写）~~∕~~（RMB~~∕~~元），其中，不含增值税合同暂定金额（人民币，大写）~~∕~~（RMB~~∕~~元），合同增值税暂定金额（人民币，大写）~~∕~~（RMB~~∕~~元），增值税采用~~∕~~计税方式（A、一般计税/B、简易计税）（增值税税率~~∕~~，合同履行过程中，如遇国

发者为准。同一顺序文件若存在任何矛盾则以利于发包人解释为准；若技术文件之间有任何矛盾，则以其中标准较高或要求较严的为准。

合同履行过程中，除非发包人代表在承包人发出的工作联系单或其他报告、文件上签署明确意见，否则发包人代表签名或其他人的签名（即使有签署意见）仅表示发包人对该文件的签收，不能作为发包人意见或者结算依据。

七、本协议书中有关词语含义与本合同通用条款中分别赋予它们的定义相同。

八、承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并承担工程质量保修责任。

九、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总金额及其他应当支付的款项。

十、合同生效

合同订立时间：2022年3月10日

合同订立地点：安徽省合肥市包河区云峯中心1号楼17层

本合同双方约定：本协议自各方加盖公章后生效，签订地点为发包人住所地。

发包人：（签章1）	承包人：（签章2）
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
地 址：	地 址：
邮政编码：	邮政编码：
电 话：	电 话：
传 真：	传 真：
开户银行：	开户银行：
帐 号：	帐 号：



4403222130

# 深圳增值税专用发票

No 28195080

4403222130

机器编号:

499912504127

此联不作为报销凭证使用

开票日期: 2022年11月21日

名称: 合肥禧湖房地产开发有限公司	纳税人识别号: 91340100MA2W7ET191	地址、电话: 安徽省合肥市高新区科学大道55号综合楼2-497 0551-65901053	开户行及账号: 中国农业银行股份有限公司合肥自贸试验区支行 122880010400018 336	密码区: 03459378*/-/>987934<><847413<78/33573-89<>-39219/72/39642513*5>59/3/1-6**7*8729/7/+9>0/>16-943601>19803-83703>->-	税额: 30931.55
货物或应税劳务、服务名称: #建筑劳务*装饰服务	规格型号	单位	数量	单价	金额: 343683.83
合计					¥343683.83
价税合计(大写)	叁拾柒万肆仟陆佰壹拾伍圆叁角捌分				(小写) ¥374615.38
名称: 深圳中天精装股份有限公司	纳税人识别号: 91440300724738801E	地址、电话: 深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼0755-83475153	开户行及账号: 招商银行深圳车公庙支行813887334610001	项目地址: 合肥市高新区长江西路以西	项目名称: 光年世纪城项目
收款人: 袁裕林	复核: 陈宝英	开票人: 游惠城	销售方: (章)		

税(费)务局 [2021] 302 号中钞光华印制有限公司

第一联: 记账联 销售方记账凭证



三、无锡市.梁溪区采煤机地块精装修工程



合同协议书

合同协议书

本协议条款由

发包人（甲方）：无锡瑞衡置业有限公司

联系地址：梁溪区南湖大道588号613-E65室

与

承包人（乙方）：深圳中天精装股份有限公司

联系地址：深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼

于2021年4月20日在中国江苏省无锡市签订。

承包人基本税务信息：

增值税纳税人类型及计税方法

增值税一般纳税人 一般计税方法 简易计税方法

增值税小规模纳税人 简易计税方法

开具发票类型及适用税率或征收率

增值税专用发票 (16%/ 13%/ 10%/ 9%/ 6%/ 3%/ %)

增值税普通发票 (16%/ 13%/ 10%/ 9%/ 6%/ 3%/ %)

除增值税专用发票以外的其他增税扣税凭证 (5%/ 3% 0%)

鉴于：

1.甲方愿将中国无锡市梁溪区采煤机地块精装修工程项目精装工程（以下简称“本工程”）委托由乙方实施，乙方愿意接受甲方委托完成本工程范围内的所有工作。

2.乙方作为一个有资质、有实力、有经验的承包商，在投标及签订本合同前已充分了解、研究并考虑到所有可能影响合同价款的因素。乙方承诺，如有错漏，概由乙方自行承担。

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公正、等价有偿和诚实信用原则，兹订立协议如下：

1.合同价款

1) 包干总价为人民币（大写）伍仟伍佰贰拾壹万壹仟零捌拾陆元伍角玖分（¥ 55211086.59元），其中税后合同价款：¥ 50242088.80元 人民币（大写）伍仟零贰拾肆万贰仟零捌拾捌元捌角；税款 ¥ 4968997.79元，人民币（大写）肆佰玖拾陆万捌仟玖佰玖拾柒元柒角玖分。

2) 本合同签订时增值税税率为9%，含税合同价款=不含税合同价款+增值税税额。在合同有效期内，任何包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格须进行相应调整。

A/1/1

2. 承包范围，详见合同文件中承包范围。
3. 工期要求，本工程合同工期为 200 个日历天，详见专用条款。
4. 质量标准，本工程要求质量为合格，且满足技术规范要求。
5. 满足融创工程安全文明管理规定，详见专用条款。
6. 本工程质量保修期详见工程质量保修协议。
7. 付款方法，详见专用条款。
8. 本合同文件由以下几部分组成，各组成部分能够互相解释，互为补充与说明。其组成和解释顺序如下：
- 1) 合同协议书；
  - 2) 中标通知书；
  - 3) 经甲乙双方确认一致形成对合同条款进行调整与变更的招投标期间往来文件（由双方都盖章后装订入合同文件中）；
  - 4) 合同专用条款；
  - 5) 合同通用条款；
  - 6) 承包范围（含施工界面划分）；
  - 7) 工程建设标准、工程规范；
  - 8) 图纸目录；
  - 9) 措施费项目报价说明；
  - 10) 工程量计算规则及单价说明；
  - 11) 工程量清单
  - 12) 设计变更工程签证管理工作程序；
  - 13) 合同结算管理工作程序；
  - 14) 甲供材料管理工作程序；
  - 15) 工程质量保修协议；
  - 16) 承接查验管理制度；
  - 17) 廉洁协议书；
  - 18) 其他（精装供应商管理制度等其他文件）。
- 如合同文件各部分条款之间不一致，应按上述文件的前后顺序作优先解释（文件顺序在前的相应效力优先；当在同一文件内有不清楚或矛盾时，以日期较后者作优先解释）。如依照上述文件无法作出合理的、合乎逻辑的解释，在不影响工程进度的情况下，由双方协商解决。协商不成的，按合同规定的争议解决方式处理。
9. 特殊条款：  
无。
10. 本合同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。
11. 本合同正本 两 份，由甲方和乙方各执 一 份，副本四份，具有同等效力，甲方执 两 份，乙方执 两 份。
12. 本合同经双方加盖公章或合同章后生效。
13. 乙方认可下列银行账户信息为收款账户：  
开户银行：招商银行深圳车公庙支行



编号:

### 中标通知书

深圳中天精装股份有限公司:

经过慎重研究, 决定接受贵司最后一次报价, 不含税金额: 人民币(¥50242088.80)(大写)伍仟零贰拾肆万贰仟零捌拾捌元捌角  元, 增值税税额: 人民币(¥4968997.79)(大写)肆佰玖拾陆万捌仟玖佰玖拾柒元柒角玖分  元, 含税总价为: 人民币(¥55211086.59)(大写)伍仟伍佰贰拾壹万壹仟零捌拾陆元伍角玖分  元。成为          无锡梁溪区采煤机项目精装工程中标人, 特此确认!

在正式合同签署以前, 本中标通知书连同招标投标期间往来函件及招标文件作为发承包人与承包人之间的执行文件, 对双方均具约束力。

我司有权根据需要调整贵司的工程承包范围和工作内容, 并做到提前通知贵司, 且不需要向贵司做出任何解释或给予任何经济补偿, 贵司同意在接到我司通知后, 无条件按照我司调整后的内容执行。

贵司若接受上述条件, 请在下方签署盖章, 并于两工作日内返回我司。期盼双方合作愉快!



日期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

公司(章): \_\_\_\_\_

代 表: \_\_\_\_\_ (法人签章)

职 务: \_\_\_\_\_

日 期: \_\_\_\_\_

### 7.3 承包人采购材料设备（乙供材）

7.3.1 发包人限品牌承包人采购供应材料；详见承包范围。

7.3.2 其他约定：（1）承包人不得私自选用代替材料，如必须使用的，由发包人书面签字同意方可采用，否则发包人有权要求承包人无条件复原，相关费用由承包人承担，工期不予顺延。征得发包人同意的代替材料，价格双方协商，但不得高于本合同预算价格。

（2）发包人有权对承包人已检验合格的材料和设备进行复验，经复验符合质量要求，其复验费用和由此延误的工期由发包人承担；不符合质量要求，由承包人负责更换为合格产品，复验费和因此延误的工期由承包人承担，并有权保留进一步的追偿的权利。

## 9、工期管理

### 9.1.1 工期

9.1.1 本工程之工期约定如下：

开工日期： 2021年5月1日 ，实际开工时间以发包人发出的开工令为准；

完工日期： 2021年11月20日 ，实际完工时间以发包人发出的开工令所述时间加上合同总工期计算（含开工令所述时间当天）；除本合同另有约定外，一切其它可能致使承包人在时间上受损的原因包括但不限于休息日、法定假日、雨季、停水、停电、材料订货、因承包方原因造成的停工、与指定分包单位及独立分包单位之间的配合时间等，皆已包括在上述工期内。

竣备时间：2021年12月30日。

合同总工期： 200 日历天，包括所有准备工作、申请有关批文、证件等所需时间。

#### 9.1.2 节点工期

详见施工进度计划表

工程款支付与进度计划挂钩，决定是否支付工程款与关键工序完成情况有关的工序如下：1)、轻钢龙骨吊顶，2)、水电墙顶面强弱电穿线，3)、墙地砖大面铺贴，4)、墙砖收尾，5)、吊顶隐蔽验收（各专业全套），6)、吊顶封石膏板，7)、石膏线安装，8)、顶面油漆修补（第三遍涂料）9)、墙纸施工，10)、第一遍精保洁等。

结算管理制度—附表 04

工程验收单

合同编号：(SH-WX-采煤机械厂地块-1Q-GC-00009)

工程名称	无锡采煤机 XDG-2019-43 号地块项目	施工单位	深圳中天精装股份有限公司
施工日期	2021/3	施工内容	无锡采煤机 XDG-2019-43 号地块项目 1-8 号楼室内与公区批量装修工程
竣工日期	2022/3		
验收日期	2022/11		
施工单位	 签字:  盖章:  2023年3月30日		
总包单位验收意见	 签字:  盖章:  2023年3月30日		
接收单位(物业)验收意见	 签字:  盖章:  2023年6月29日		
监理单位验收意见	签字: _____ 盖章: _____ 		
建设单位意见	签字:  盖章: _____ 年 月 日		

# 深圳增值税专用发票

4403222130

No 28818482

4403222130  
28818482

开票日期: 2022年12月29日



机器编号:  
499912504127

此联不作为报销凭证使用

名称: 无锡瑞衡置业有限公司	密码: 03-4-37<003//3+-/29470<28*22	税率: 9%	税额: 27963.66
纳税人识别号: 91320213MA20A4Y02F	号码: 96/77711+<4<9<64<5593/9890/81		
地址、电话: 无锡市梁溪区南湖大道588号613-565室 0510-81016333	区: 9575*/011/45>0>5-85>3+24<545		
开户行及账号: 江苏银行股份有限公司无锡河埭支行 28010188000223643	单价: 78244318*101519803*71<926452		
货物或应税劳务、服务名称 *建筑装饰服务*装饰服务	单位	数量	金额
规格型号			310707.34
			¥310707.34
合计			¥27963.66
价税合计(大写)	叁拾叁万捌仟陆佰柒拾壹圆整		
	(小写) ¥338671.00		
名称: 深圳中天精装股份有限公司	项目名称: XDC-2019-43号地块无錫梁溪鼎和項目精装		
纳税人识别号: 91440300724738801E	修工程		
地址、电话: 深圳市福田区车公庙泰然人路深业泰然大厦C座8楼0755-83475153	项目地址: 无锡市梁溪区		
开户行及账号: 招商银行深圳车公庙支行813887334610001	91440300724738801E		
收款人: 袁裕林	销售(兼)专用章		
复核: 陈宝英	开票人: 何诗韵		

增值税专用发票(2021)302号中钞光华印制有限公司

#### 四、深圳湾创新科技中心 AB 座人才公寓及架空层装修工程（二标段）

合同编号：  
SZ.CXKJZX.QQ-s  
g-0003

### 深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层 装修工程（二标段）施工合同

工 程 名 称：深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程（二标段）

工 程 地 点：深圳市南山区高新南区科苑南路与高新南十道交叉口

发 包 人：深圳招商房地产有限公司

承 包 人：深圳中天精装股份有限公司/深圳市广安消防装饰工程有限公司

## 第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳招商房地产有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳中天精装股份有限公司/深圳市广安消防装饰工程有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

工程名称：深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程（二标段）

工程地点：深圳市南山区高新南区科苑南路与高新南十道交叉口

工程规模及特征：

工程规模：总占地面积约 3.99 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 48 万 m<sup>2</sup>，由 2 栋超高层研发楼（共约 27 万 m<sup>2</sup>）、3 栋高层宿舍塔楼（共约 8.15 万 m<sup>2</sup>）及底层商业（共约 3 万 m<sup>2</sup>）组成。

本次招标建设内容为深圳湾创新科技中心 1 栋 B 座 5~31 层人才公寓及架空层装修工程。包含对公共走道、电梯厅、公寓户内、架空层进行整体装修。公寓装修面积 20080.41 m<sup>2</sup>，装修合并前房源 324 套，装修合并后为 270 套高端人才公寓。架空层位于 A、B 座 4 层，面积约 1300 m<sup>2</sup>。

### 二、工程承包范围及承包方式

1、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。

具体包括但不限于以下内容：

（1）包含土建改造、精装修、给排水、暖通、消防改造、强弱电、标识工程等。装修物料含入户门、户内门、橱柜、衣柜、卫浴柜、厨电、电子门锁、洁具、龙头、卫浴五金、淋浴屏、小五金、游乐设施等。

（2）为达到功能效果及验收要求对原有土建墙体、洞口、强弱电位置及管线的移位、天花设备末端保护性拆除及恢复、封堵及门窗洞口的二次修补及多次修补等而增加

要求。深化图纸须经设计、监理、发包人等多方确认后方可施工。

(17) 承包人还应包括下列工作：①按发包人要求及有关法律、法规、规定之要求，于适当时间完成提交有关所需之文件，以便发包人能照上述规定申请及领取所需之有关文件；②场地移交及责任划分：进场前，应仔细做好现场已有设备设施的点验、记录和保护工作，移交后，应做好整栋楼内所有材料、设备、设施等的保管及保护工作；工程竣工后，移交本项目管理部，如有任何损坏或部件丢失，由中标人负责赔偿或恢复。③全部水电费包括在本次招标范围内。④承包人于工程竣工验收前 14 天，按发包人要求的内容，提交全部施工原始记录资料、竣工图及报告五套（包括符合档案管理规定的电子版竣工资料两套），竣工资料和竣工图必须准确、完整反映实际施工情况并符合发包人及档案管理的规定。⑤对其他的工作进行组织安排、检查、督导和成品及半成品进行保护。

## 2、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：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，除补充条款约定可以调整的情形外，其他不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理。

承包方式为： 费率（折扣率）下浮方式（各分项单价确定：依据《深圳市建设工程消耗量标准及 2021 年计费标准》计算综合单价×（1-下浮率）；材料价格为 2022 年 6 月份深圳市建设工程信息价）；其中管理费率为：16.2%、利润率为：5%、规费费率：18%、税金费率 5%；且须按经确认的图纸、招标文件所要求的招标范围、技术规范进行项目建设。

## 三、合同价款

本项目为代建项目，资金来源为国有资金，建设资金由发包人支付给承包人，发包人为本合同通用条款与专用条款中约定的工程款项支付的义务人。

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。

暂定合同金额

(小写) 不含税价人民币: 49672872.67 元, 增值税人民币: 4470558.54 元, 增值税率: 9%, 含税价人民币: 54143431.21 元。(暂列金额: 5492508.17 元; 暂估价: 945000 元; 安全文明施工费: 795507.42 元)

(大写): 不含税价人民币: 肆仟玖佰陆拾柒万贰仟捌佰柒拾贰元陆角柒分, 增值税人民币: 肆佰肆拾柒万零伍佰伍拾捌元伍角肆分, 含税价人民币: 伍仟肆佰壹拾肆万叁仟肆佰叁拾壹元贰角壹分。(暂列金额: 伍佰肆拾玖万贰仟伍佰零捌元壹角柒分; 暂估价: 玖拾肆万伍仟元整; 安全文明施工费: 柒拾玖万伍仟伍佰零柒元肆角贰分)

本协议第二条所述的价格包干, 是指不含税价部分包干, 若增值税税率调整, 双方同意含税价为本条所述不含税价加上根据款项支付时实际增值税税率计算的增值税(可于结算时一并调整确认增值税)。

#### 四、合同工期

开工日期: 2022年9月2日 (包括开工至竣工期间的节假日及非不可抗力造成的风雨天, 正式的开工日期以开工通知为准, 招标人不承担提前、延后开工的任何索赔)

竣工日期: 2022年12月31日

合同工期总日历天数: 121日历天

#### 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, 本工程须达到 合格 标准。质量目标: 我司第三方过程评估及交付评估成绩达到绿灯要求;

#### 六、组成合同的文件如下:

- (1) 发包人、承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;
- (2) 本合同协议书、补充条款;
- (3) 本合同专用条款和附件(保修协议书和询标承诺函件等);
- (4) 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);
- (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要)及其附件;
- (6) 本合同通用条款;
- (7) 标准、规范及有关技术文件;

[√] (8) 图纸;

[√] (9) 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);

[√] (10) 工程量清单和设备材料清单;

[√] (11) 除合同价款外的建设工程施工合同;

[√] (12) 发包人、承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、承包人向发包人承诺, 按照合同约定进行施工、竣工, 并在质量保修期内承担工程质量保修责任, 并履行本合同书中约定的全部义务。

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

#### 九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

合同订立时间: 2022年 09月 20日

合同订立地点: 深圳市

(此页无正文)

发包人：深圳招商房地产有限公司

法定代表人：(签字)

委托代理人(签字)：

注册地址：深圳南山区招商街道太子路1号  
新时代广场29楼

邮政编码：518000

电 话：0755-26818621

传 真：0755-26818621

开户银行：招商银行新时代支行

帐 号：812280779910001

电子邮箱：

承包人：深圳中天精装股份有限公司/

深圳市广安消防装饰工程有限公司

法定代表人：(签字)

委托代理人(签字)：

注册地址：深圳市福田区车公庙泰然  
八路深业泰然大厦C座8楼/深圳市福田区  
沙头街道天安社区泰然八路  
33号云松大厦三层

邮政编码：518041/518041

电 话：0755-83475153/0755-83228796

传 真：0755-83475320/0755-83228797

开户银行：招商银行深圳车公庙支行/中

国建设银行股份有限公司深圳景苑支行

帐 号：813887334610001/

44250100008600000765

电子邮箱：yefy@ztzs.cn

# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程（二标段）

验收日期：2023 年 4 月 7 日

建设单位（盖章）：深圳市南山安居建设开发有限公司

深圳招商房地产有限公司（代建）

### 一、工程概况

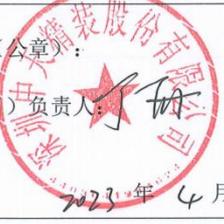
项目编号	2202-440305-04-05-2 37767	项目代码	/
项目名称	深圳湾创新科技中心 A、B座人才公寓及架空 层装修工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市南山区高新南区科苑南路与高新南十道交汇处		
建筑面积	20080.41 m <sup>2</sup>	工程造价	5414.34 万元
结构类型	框架核心筒	层数	地下3层/地上31层
立项批准 文号	深南山发改备案 【2022】0039号	宗地号	/
用地规划许可 证号	/	工程规划许可证号	/
施工许 可证号	2022-1674	监理许可证号	/
开工日期		验收日期	
监督单位	深圳市南山区建设工 程质量监督检验站	监督编号	2022184
建设单位	深圳市南山安居建设开发有限公司//深圳招商房地产有限公司（代建）		
勘察单位			
设计单位	深圳市墨客环境艺术设计有限公司		
总包单位	深圳中天精装股份有限公司		
承建单位 (土建)			
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	/		
监理单位	深圳现代建设监理有限公司		
施工图审查 单位	/		

#### 四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	高树岩	深圳南山开发建设有限公司			高树岩
2					张少钢
3	赵敏刚				赵敏刚
4	彭超	深圳招商房地产有限公司			彭超
5	王维光	招商地产		造价工程师 高级工程师	王维光
6	黄树心	招商地产			黄树心
7	汪元	招商地产			汪元
8	李位刚	广东通建物与工程设计顾问有限公司	项目负责人		李位刚
9	刘木才	深圳现代建设监理有限公司	总监		刘木才
10	丁勇	深圳现代建设监理有限公司	专监		丁勇
11	李金台	深圳现代建设监理有限公司	专监		李金台
12	刘川川	深圳现代建设监理有限公司	资料员		刘川川
13	丁斌	深圳中天精装股份有限公司	项目经理		丁斌
14	张治光	深圳中天精装股份有限公司			张治光
15	王正君	深圳中天精装股份有限公司			王正君
16	周晋彪	深圳中天精装股份有限公司			周晋彪
17	庞礼鹏	深圳中天精装股份有限公司			庞礼鹏
18	郑伟夏	深圳中天精装股份有限公司			郑伟夏
19	吴玉新	深圳现代建设监理有限公司	工程师		吴玉新
20	郭旭东				郭旭东

## 七、工程验收结论及备注

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

建设单位 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_____年 月 日)。 建设单位(公章):  单位(项目)负责人:  2023年 4月 > 日	
监理单位(公章): 总监理工程师:	  _____年 月 日	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:	  2023年 4月 > 日	勘察单位(公章): 单位(项目)负责人:  _____年 月 日



## 五、重庆招商西永渝天府一期批量精装修工程

合同编号：cq.XY.YQ-sg-0035

# 重庆招商西永渝天府项目一期批量精装修工程 工程施工合同

工 程 名 称：重庆招商西永渝天府项目一期批量精装修工程

工 程 地 点：重庆招商西永项目一期

发 包 人：重庆招商启盛房地产开发有限公司

承 包 人：深圳中天精装股份有限公司

## 第一部分 协议书

发包人（全称）：重庆招商启盛房地产开发有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳中天精装股份有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方协商一致，订立本合同。成都招商龙城房地产开发有限公司与深圳中天精装股份有限公司于2021年6月21日签订的《招商蛇口西南区域2021-2022年度精装修战略合作框架协议》（以下简称《战略框架协议》）是本合同的有效组成部分。除本合同另有约定外，甲乙双方权利及责任以《战略框架协议》中的有关条款为准。

### 一、工程概况

工程名称：重庆招商西永渝天府项目一期批量精装修工程

工程地点：重庆招商西永项目一期

工程规模及特征：本项目位于重庆市沙坪坝区西永物流园，一期住宅地块用地面积5.5万m<sup>2</sup>，总建筑面积约11.56万m<sup>2</sup>，由22栋洋房组成，地下室1层，洋房全部为精装修交付。

### 二、工程承包范围及承包方式

1、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。

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。

具体包括但不限于以下内容：

投标单位需认真踏勘现场，充分了解现场的施工状况，请及时提出疑问卷，以便业主方进行回复，不得后期以对现场不知情提出工期和费用索赔；

中标单位进场后存在和土建穿插施工的现象，土建尚未撤场，过程中涉及到各项设备等各项验收，项目建设过程中存在飞检、安检、质检等项目的日常和非日常检查，不排除现场短期停工等情况，中标单位不得以此提出工期索赔；本项目精装修过程中及交付前存在过程飞检、品质排查、交付评估等多项第三方检查评估，要求中标单位在精装修过程中

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，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，承包人在施工图下发之日起 / 日内向发包人报送施工图预算，双方对工程量进行核对，并自承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、合同价款

合同金额

（小写）：不含税价人民币：52116985.75 元，增值税人民币：4690528.72 元，增值税率：9%，含税价人民币：56807514.47 元。

（大写）：不含税价人民币：伍仟贰佰壹拾壹万陆仟玖佰捌拾伍元柒角伍分，增值税人民币：肆佰陆拾玖万零伍佰贰拾捌元柒角贰分，含税价人民币：伍仟陆佰捌拾万零柒仟伍佰壹拾肆元肆角柒分。

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。

本协议第二条所述的价格包干，是指不含税价部分包干，若增值税税率调整，双方同意含税价为本条所述不含税价加上根据款项支付时实际增值税税率计算的增值税（可于结算时一并调整确认增值税）。

### 四、合同工期

开工日期：以发包人下达的开工通知为准（计划开工日期 2022 年 4 月 10 日）

最后一批次地暖回填完成时间：2022 年 04 月 30 日；最后一批次湿作业完成时间：2022 年 12 月 15 日；最后一批次完工时间：2023 年 01 月 20 日；

竣工日期：2023 年 03 月 30 日

合同工期总日历天：355 个日历天。

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

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

#### 九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

合同订立时间：2022年4月13日

合同订立地点：重庆

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：工程现场签证单分包工程（材料）申请审批单

附件6：承包人供应材料设备品牌限定表

附件7：无条件、不可撤销履约保函

附件8：合规及廉洁交易承诺函

附件9：安全生产管理协议

附件10：工程量清单

附件11：实测实量文件（另附，单独下发电子版）

附件12：施工界面（另附，与合同一同打印）

发包人：重庆招商局地产开发有限公司

地址：重庆市沙坪坝区土主镇圣安大道115号201室-435

法定代表人：

委托代理人：

电话：023-67035168

传真：023-67035168

承包人：深圳中天精装股份有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼

法定代表人：

委托代理人：

电话：0755-83475153

传真：0755-83475153

## 工程竣工报告

渝建竣-016-

工程名称	招商·渝天府(Ah20-01-02地块)-精装修工程		
工程地址	重庆沙坪坝西永怀远路延伸段		
合同开工日期	2022.04.10	合同竣工日期	2023.03.30
实际开工日期	2022.04.15	实际完工日期	2023.04.27
申请验收时间			
工程范围及内容	本工程地处重庆市沙坪坝区西永怀远路延伸段,由1-22#楼多层住宅组成,采用框架剪力墙构成,完成本工程的建筑装饰装修,建筑电气,给排水分部工程,造价56807514.47元。		
提前/延期说明	关于合同工期要求“计划开工日期2022年4月10日(以发包人下达的开工通知为准),计划竣工日期:2023年3月30日(以开工之日起推算至阶段工期期满之日为竣工日期,合同工期总日历天数355天”; “贵司下发的开工令时间为2022年4月15日,按合同要求,竣工时间应该为2023年4月5日。 2022年11月计2022年12月的疫情影响,集中封控23天,影响工期23天。 综上所述在2022年中因疫情影响的原因,造成项目累计停工23天,从而导致总工期延误。根据以上实际情况,我司特申请将招商·渝天府(Ah20-01-02地块)-精装修工程的工期顺延至2023年04月27日。		
有无工程遗留事项	无		
施工单位(公章): 深圳中天精装股份有限公司 项目负责人: [Signature] 2023年04月27日	监理单位(公章): 重庆康盛监理咨询有限公司 总监: [Signature] 2023年04月27日	建设单位(公章): 重庆招商启盛房地产开发有限公司 项目负责人: [Signature] 2023年04月27日	其他单位(公章): 项目负责人: 年 月 日



重庆市建设工程质量监督总站 监制  
重庆市城市建设档案馆

5001062110280017

## 工程竣工报告

渝建竣-016-

工程名称	招商·渝天府(Ah20-01-02地块)-精装修工程		
工程地址	重庆沙坪坝西永远怀路延伸段		
合同开工日期	2022.08.10	合同竣工日期	2023.03.30
实际开工日期	2022.09.10	实际完工日期	2023.04.27
申请验收时间			
工程范围及内容	本工程地处重庆市沙坪坝区西永远怀路延伸段,由1-22#、24#、25#楼多层住宅组成,采用框架剪力墙构成,完成本工程的建筑装饰装修,建筑电气,给排水分部工程,造价7134760.89元。		
提前/延期说明	无		
有无工程遗留事项	无		
施工单位(公章): 深圳中天精装股份有限公司 项目负责人: 邓廷均 2023年04月27日	监理单位(公章): 重庆康盛监理咨询有限公司 总监理工程师: 王峰 2023年04月27日	建设单位(公章): 重庆招商启盛房地产开发有限公司 项目负责人: 王健 2023年04月27日	其他单位(公章): 项目负责人: 年 月 日



重庆市建设工程质量监督总站 监制  
重庆市城市建设档案馆



建筑服务

# 电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 24952000000114672334

开票日期: 2024年07月23日



<p>购买方信息</p> <p>名称: 重庆招商启盛房地产开发有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91500106MAABPNQA15</p>	<p>销售方信息</p> <p>名称: 深圳中天精装股份有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300724738801E</p>	<p>项目名称: 建筑服务*装饰服务 项目发生地: 重庆市沙坪坝区</p>	<p>建筑项目名称: 重庆招商西永渝天府项目一期 批量精装修工程施工合同</p>	<p>金额: 7057374.14 税率/征收率: 9%</p>	<p>税额: 635163.67</p>
<p>合计</p> <p>¥7057374.14</p>		<p>价税合计 (大写) 柒佰陆拾玖万贰仟伍佰叁拾柒圆捌角壹分</p> <p>(小写) ¥7692537.81</p>		<p>备注: 土地增值税项目编号:--; 跨地(市)标志:是; 购方开户银行:招商银行重庆分行营业部; 银行账号:123913157810105; 销方开户银行:招商银行深圳车公庙支行; 银行账号:813887334610001; 合同名称:重庆招商西永渝天府项目一期批量精装修工程施工合同 工程地点:重庆市沙坪坝区西永物流园招商西永项目A#地块</p>	

开票人: 王明娟

六、万丰海岸城玺园的户内、公共区域和公共配套精装修工程（含补充协议）

合同编号：LJ-WF-SG-21-034

万丰海岸城玺园的户内、公共区域和公共配套  
精装修工程

施  
工  
分  
包  
合  
同



签订日期：2021年11月24日

## 万丰海岸城玺园的户内、公共区域和公共配套 精装修工程施工分包合同

甲方（分包方）：深圳联洲建设有限公司

地址：深圳市南山区南头街道大汪山社区桃园东路1号西海明珠大厦2510

乙方（承包方）：深圳中天精装股份有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼

根据《中华人民共和国民法典》、《建设工程质量管理条例》及有关法律、行政法规及司法解释的规定，甲、乙双方遵循平等、自愿、友好、公平和诚实信用的原则，现就万丰海岸城玺园的户内、公共区域和公共配套精装修工程施工相关事宜，双方协商一致，签订本合同，双方依约履行。

### 1. 工程概况

1.1 工程名称：万丰海岸城玺园的户内、公共区域和公共配套精装修工程（以下简称“本工程”）。

1.2 工程地点：深圳市宝安区丰山三路与丰山西路交汇处。

1.3 项目概况：万丰海岸城玺园（宗地号：A313-1543，即12-05地块），项目总建筑面积148626.32㎡，建筑最高高度149.2m，地上45层，地下3层。公共配套建筑有公共厕所与垃圾转运站。

### 2. 工程承包范围及界面划分

2.1 本工程主要工作内容：

2.1.1 包括但不限于：按照甲方确认的按照甲方确认的深圳市建筑设计研究总院有限公司设计的《万丰海岸城公配室内项目施工图》（2020年10月版）和深圳市派尚环境艺术设计有限公司设计的《F地块3A单元施工图》（2020年11月版）、《万丰海岸城住宅公区B、F地块施工图（所有批量及样板段）》（2020年12月版）和《万丰海岸城住宅公区BF地块批量部分施工图纸以及F地块3C单元联合大堂施工图》（2020年12月版）以及悉地国际设

甲方造成的损失，且工期不顺延。

3.4 由于以下原因造成的工期延误，经甲方书面确认后工期相应顺延。

(1) 本合同第 16 条定义的不可抗力。

(2) 甲方未能按本合同约定提供图纸及作法说明。

(3) 如因甲方原因需进行重大设计变更造成整体工期延误达到 7 天以上的，则可根据该设计变更对工期的实际影响予以确认延误工期。甲方提出的设计变更与原设计相差不大即造成整体工期延误在 7 天（含）以内的，工期不予延长。

(4) 七天内非乙方原因停水、停电、停气造成停工累计超过 8 小时。

(5) 双方约定或甲方同意工期顺延的其他情况。

3.5 在上述条款情况发生后 2 天内，就延误原因以书面形式向甲方提出报告，经甲方确认，工期相应顺延，但由此产生的非实体施工费用由乙方自行承担，不得向甲方提出经济补偿。乙方逾期提出的，视为乙方放弃要求顺延工期的权利。

3.6 乙方必须采取一切有效措施保证整体竣工日期，不得延误。如不能计划完成任务，甲方有权将未完成工程量从本合同分割出来，交由第三方完成，由此发生的费用从本合同总价款中支付，乙方必须无条件服从，并赔偿由此造成的甲方损失。

#### 4. 合同价款及组成内容

##### 4.1 合同价款及计价方式

本合同分别采用以下 A 计价方式：

(A) **总价包干**：本工程为总价包干，含税总价为人民币 肆仟玖佰柒拾叁万玖仟肆佰柒拾贰元柒角伍分（¥49,739,472.75）。乙方为增值税一般纳税人，增值税税率为 9%，即不含税金额为人民币 肆仟伍佰陆拾叁万贰仟伍佰肆拾叁元捌角壹分（¥45,632,543.81），税金为人民币 肆佰壹拾万零陆仟玖佰贰拾捌元玖角肆分（¥4,106,928.94）。其中，措施费总价包干人民币 贰佰柒拾伍万壹仟陆佰伍拾肆元肆角柒分（¥2,751,654.47），后期设计变更及签证不再计取此部分费用，明细详见后附件 1“工程量清单计价表”。

- 附件 2: 施工图纸及说明 (共 1 页)
- 附件 3: 工程质量保修书 (共 6 页)
- 附件 4: 廉洁合作协议 (共 2 页)
- 附件 5: 付款申请书 (共 1 页)
- 附件 6: 品牌要求及技术要求 (共 0 页)
- 附件 7: 现场管理制度 (共 0 页)
- 附件 8: 变更费用申报表 (共 0 页)
- 附件 9: 签证费用申报表 (共 0 页)
- 附件 10: 新单价申报表 (共 0 页)
- 附件 11: 结算申报表 (共 0 页)

(以下无正文)

甲方 (盖章): 深圳联洲建设有限公司  
法定代表人/授权代表:



乙方 (盖章): 深圳中天精装股份有限公司  
法定代表人/授权代表:



签订日期: 2021年11月24日

合同编号：LJ-WF-SG-21-034-补1

## 《万丰海岸城玺园的户内、公共区域和公共配套精装修工程 施工分包合同》补充协议 1

甲方（发包方）：深圳联洲建设有限公司

地址：深圳市南山区南头街道大汪山社区桃园东路1号西海明珠大厦2510

乙方（承包方）：深圳中天精装股份有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼

关于甲乙双方于2021年11月签订的《万丰海岸城玺园的户内、公共区域和公共配套精装修工程施工分包合同》（合同编号：LJ-WF-SG-21-034）（以下称“原合同”）。针对原合同变更事项，经甲乙双方协商一致，达成如下意见，以资共同遵守。

### 一、承包范围

调整原合同2.1条的承包范围，原定所有的公共区域和电梯轿厢的石材为甲供，现调整为乙供。

### 二、合同价款

2.1 本协议含税包干总价为人民币壹佰玖拾万零叁仟叁佰柒拾元玖角玖分（小写：¥1,903,370.99），乙方提供的增值税发票税率为9%，即不含税金额为人民币壹佰柒拾肆万陆仟贰佰壹拾壹元玖角贰分（小写：¥1,746,211.92），税金为人民币壹拾伍万柒仟壹佰伍拾玖元零柒分（小写：¥157,159.07）。金额明细具体详见附件。

2.2 原合同4.1条(A)计价方式变更为：本工程为总价包干，含税总价为人民币伍仟壹佰陆拾肆万贰仟捌佰肆拾叁元柒角肆分（小写：¥51,642,843.74），乙方为增值税一般纳税人，增值税税率为9%，即不含税金额为人民币肆仟柒佰叁拾柒万捌仟柒佰伍拾伍元柒角贰分（小写：¥47,378,755.72），税金为人民币肆佰贰拾陆万肆仟零捌拾捌元零贰分（小写：¥4,264,088.02）。其中，措施费总价包干人民币贰佰柒拾伍万壹仟陆佰伍拾肆元肆角柒分（¥2,751,654.47），后期设计变更及签证不再计取此部分费用。明细详见原合同附件1《工程量清单计价表》和本协议附件《公区石材工程量清单汇总表》。

三、其他

3.1 其余条款按照原合同执行。

3.2 如本补充协议与原合同有冲突的，以本补充协议为准。

3.3 本补充协议一式陆份，自甲乙双方签字盖章之日起生效，甲方执肆份，乙方贰份，每份具有同等法律效力。

3.4 附件：公区石材工程量清单汇总表。

(本页为协议签署页)



甲方(盖章): 深圳联洲建设有限公司

法定代表人或授权代表:



乙方(盖章): 深圳中天精装股份有限公司

法定代表人或授权代表:



日期: 2022年6月2日

## 工期确认单

编号:

项目名称	万丰项目	工程名称	万丰海岸城玺园的户内、公共区域和公共配套精装修工程
致 深圳联洲建设有限公司:			
1、本工程合同开工日期为 2021 年 8 月 31 日, 合同工期为 396 天, 合同竣工日期为 2022 年 9 月 30 日。			
2、本工程实际开工日期为 2021 年 7 月 1 日(以开工指令为准), 实际竣工日期为 2023 年 9 月 20 日, 实际工期为 812 天, 较合同工期滞后(提前) 416 天, 其中(请根据实际情况在下述勾选填写):			
<b>(1) 甲方原因:</b>			
<input type="checkbox"/> 因甲方开工指令时间与实际要求进场时间、提供开工条件不符导致延期, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<input type="checkbox"/> 因甲方未及时提供施工作业面(含第三方原因)导致延期, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<input type="checkbox"/> 因甲方未及时提供甲供设备及材料导致延期, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<input type="checkbox"/> 因甲方未及时提供技术资料(含施工图纸、工程界面、测量基准点、地质勘察报告等)或因技术资料存在错误或疏漏等导致延期, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<input type="checkbox"/> 因甲方未及时处理建设行政审批手续等导致延期, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<input type="checkbox"/> 因甲方未及时下发所需施工指令及确认答复等导致延期, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<input type="checkbox"/> 因甲方增加合同外需求、范围等原因导致延期, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<input type="checkbox"/> 一周内非乙方原因停水、停电、停气造成停工累计超过 8 小时, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<input type="checkbox"/> 因甲方延迟验收导致延期, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<input type="checkbox"/> 其他 _____, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<b>(2) 不可抗力原因:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> 因疫情防护导致延期, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<input type="checkbox"/> 因自然灾害, 如台风、洪水、地震、冰雹、雪灾、干旱等导致延期, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<input type="checkbox"/> 因政府行为, 如征收、征用、巡检等导致延期, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<input type="checkbox"/> 因社会异常事件, 如罢工、骚乱等导致延期, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<input checked="" type="checkbox"/> 其他 原毛坦报建及规划报建 _____, 乙方可申请顺延工期 ____ 日历天。			
<b>(3) 乙方原因:</b>			
<input type="checkbox"/> 因乙方施工质量原因导致返工、整改, 延误工期 ____ 日历天。			

因乙方现场管理原因（含人员、施工组织等），致使不能按预定计划完成，延误工期 \_\_\_\_日 日历天。

因乙方自身经营状况原因导致进度滞后、停工，延误工期 \_\_\_\_日 日历天。

其他： \_\_\_\_\_， 延误工期 \_\_\_\_日 日历天。

上述工期延误情况乙方须如实填写，否则结算资料无效，因乙方原因对甲方造成的影响，乙方同意遵照合同相应条款处理。

施工单位负责人(签名并盖项目章)： \_\_\_\_\_

日期： 2023 年 12 月 20 日



项目部专业意见（须确定事实，明确责任归属）：

原工期滞后原因：

① 疫情

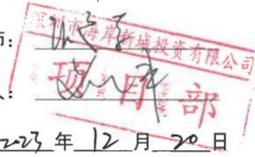
② 原毛胚报建及精装报建。

王斌

项目部工程师： \_\_\_\_\_

项目部负责人： \_\_\_\_\_

日期： 2023 年 12 月 20 日





建筑服务

# 电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 24952000000040194155

开票日期: 2024年03月29日



<b>购买方信息</b> 名称: 深圳联洲建设有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440101MA5ARE4W8H	<b>销售方信息</b> 名称: 深圳中天精装股份有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300724738801E
项目名称 *建筑服务*装饰服务	项目发生地 广东省深圳市宝安区 建筑服务发生地 广东省深圳市宝安区 建筑项目名称 万丰海岸城玺园的户内、公共区域和公共配套精装修工程
<b>合计</b>	金额 458715.60 税率/征收率 9% 税额 41284.40
<b>价税合计 (大写)</b> 伍拾万圆整	合计 ￥458715.60 (小写) ￥500000.00
<b>备注</b>	土地增值税项目编号: ; 跨地(市)标志: 否; 万丰海岸城玺园的户内、公共区域和公共配套精装修工程 深圳市宝安区丰山三路与丰山西路交汇处

开票人: 王明媚

## 七、长沙龙湖环保科技园项目户内及公区精装修工程

LONGFOR 龙湖

一、合同协议书

### 合同协议书

发包人（全称）：长沙顺盛房地产开发有限公司

承包人（全称）：深圳中天精装股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

#### 一、工程概况

- 1.1 工程名称：中国湖南省长沙市之龙湖环保科技园项目1#-7#栋户内及公区精装修工程。
- 1.2 工程地点：长沙市雨花区环保科技园正大路与新兴路交汇处
- 1.3 工程规模  
地上建筑面积：约98,840.60平方米。
- 1.4 施工现场条件及周边环境：承包人已了解本工程之工地位置、邻近建筑物情况、土质、三通一平、储存空间、起卸限制、已完成工程以及足以影响履行合同的其它任何情况，承包人将承担因工地现场情况影响本工程施工之所有风险，并确认已将工地现场情况及周边环境充分考虑在合同总价内。

#### 二、合同工期

长沙龙湖环保科技园项目户内精装工程工期为：319个日历天（包含法定节假日），计划开工日期为2021年7月15日（不含样板），计划竣工日期为2022年5月30日。

长沙龙湖环保科技园项目公区精装工程工期为：113个日历天（包含法定节假日），计划开工日期为2021年7月15日（不含样板），计划竣工日期为2022年11月5日。

实际开工日期以发包人发出的书面开工令上规定的日期为准。实际开工日期先于或晚于计划开工日期，合同总工期时间不变。

A-1/5

### 三、 质量标准

工程质量标准：合格。

### 四、 工程承包方式：【B】

A、固定总价，指固定不含增值税总价，该总价为完成所有合同文件规定的工程内容的一切费用，除因暂定工程量的确定、设计变更或本合同所允许的调整外，承包人不会因为人工费、货物价格（合同约定可调价材料除外）市场变动、清单的完整性和准确性或费率等原因另行向发包人主张调整或赔偿。

B、固定单价，指不含增值税综合单价，本工程内所有工程项目的工程量为暂定数量，无论最终确定的工程量与原暂定数量存在任何差别，合同工期及固定不含增值税综合单价均不会做任何调整，除合同特别说明外，固定单价均为不含增值税综合单价。

C、其它XXXXXXXXXXXXXXXXXX

### 五、 合同金额

#### 5.1、合同金额：【B】

A. 合同总金额（人民币，大写）XXXXXXXXXXXX(RMBXXXXXXXX元)，其中，不含增值税合同金额（人民币，大写）XXXXXX(RMB\_XXXXXX元)，合同增值税金额（人民币，大写）XXXXXXXX(RMBXXXXXXXX元)，增值税采用【选项】计税方式（A、一般计税/B、简易计税）（增值税税率XX%，合同履行过程中，如遇国家税率调整，不含增值税合同金额不变，税款按国家税收政策调整，合同总金额随之调整）。

B. 合同暂定总金额（人民币，大写）伍仟壹佰陆拾叁万陆仟捌佰叁拾陆元玖角伍分(RMB51,636,836.95元)，其中，不含增值税合同暂定金额（人民币，大写）肆仟柒佰叁拾柒万叁仟贰佰肆拾肆元玖角(RMB47,373,244.90元)，合同增值税暂定金额（人民币，大写）肆佰贰拾陆万叁仟伍佰玖拾贰元零肆分(RMB4,263,592.04元)，增值税采用【A】计税方式（A、一般计税/B、简易计



委托代理人：

地 址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

开户银行：

帐 号：



委托代理人：

地 址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

开户银行：

帐 号：

附件 1：保理支付补充协议模板



委托代理人：



法定代表人：

委托代理人：

下：期间产生的款项由发包方、承包方双方通过协商调整合同总价，承包方应配合发包方签署基于本合同项下调整合同金额的补充协议，具体支付日期在补充协议中约定。

- 三、 本协议一式贰份，甲方壹份，乙方壹份。双方签章后生效。
- 四、 本协议生效后，即成为主合同不可分割的组成部分，与主合同具有同等的法律效力。
- 五、 本协议未尽之内容，均以主合同为准。



甲方：长沙顺盛房地产开发有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签章）：



签署日期：      年      月      日



乙方：深圳中天精装股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签章）：



签署日期：      年      月      日

## 工程竣工验收意见表 (结算)

工程名称	长沙龙湖环保科技有限公司项目精装修工程			
合同编号	CSHT202107250001	合同价款	56502437.89 (元)	
合同开工日期	2021年7月15日	合同竣工日期	2022年5月30日	319 (日历天)
实际开工日期	2021年10月30日	实际完工日期	2022年12月30日	425 (日历天)
工程范围及内容	1#-7#栋住宅全装修工程天、地、墙装饰装修, 以及水电安装			
安全文明施工检查评定内容及结果	安全施工 <input type="checkbox"/> 不合格 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 优良			
	文明施工 <input type="checkbox"/> 不合格 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 优良			
	区县级安全文明工地 (附证书复印件)			
	市级安全文明工地 (附证书复印件)			
合同工期质量奖罚说明	质量奖励			
	工期提前奖励			
	质量罚款			
	工期延期罚款			
工期提前或延期说明				
质量违约罚款说明				
建设单位 专业工程师: 叶建群 项目工程经理: 吴玉民 项目总监: 贺湘东 (公章) 年 月 日	监理单位 监理工程师: 李超 总监理工程师: 李超 (公章) 年 月 日	施工单位 技术负责人: 李超 项目经理: 李超 (公章) 年 月 日		

注: 除合同工期、质量奖罚外的扣款, 详其他扣款及目录; 工程名称与合同对应。

如有重大质量事故的, 需在“质量违约”里说明具体次数等。





- 1.2.6 本合同的合同计价清单；
- 1.2.7 经双方认可的投标书；
- 1.2.8 招标文件及招标文件补遗。

## 2 工程内容

### 2.1 工程内容

- 2.1.1 工程名称：南京NO.新区2019G07地块栖樾府项目大区户内及公共部位精装修工程（B、C地块）
- 2.1.2 工程地点：南京市浦口区七里河大街栖樾府项目部
- 2.1.3 承包范围：B、C地块精装修工程

## 3 双方代表及工作

### 3.1 甲乙双方代表

甲方代表：陈必勇；

乙方代表：毕强；

监理单位：江苏省华夏工程项目管理有限公司；

总监：解兵；

总承包单位：南通华荣建设集团有限公司、江苏省苏中建设集团股份有限公司；

### 3.2 甲方代表

- 3.2.1 本工程甲方代表受甲方委派，代表甲方行使合同约定的权利，履行合同约定的职责，但无权减轻合同中约定的乙方的责任或义务，且下列事项须经甲方盖章公司公章确认方有效：工程结算、涉及经济条款或工程造价的谈判；
- 3.2.2 甲方代表易人，甲方应提前7天书面通知乙方。

### 3.3 乙方代表

- 3.3.1 本工程乙方代表受乙方委派，代表乙方行使合同约定的权利，履行合同约定的职责；
- 3.3.2 乙方的要求、请求和通知，应以书面形式由乙方代表签字后交甲方代表，方视为有效文件；
- 3.3.3 乙方代表及乙方技术负责人、施工负责人不得单方面更换。如乙方代表确需易人，乙方应提前15天书面通知甲方，经甲方批准后，乙方代表方可易人，后任继续承担前任应负的责任。未经甲方同意，乙方代表更换一次，乙方须支付违约金人民币5万元；未经甲方同意，其他管理人员更换一次，乙方须支付违约金人民币5000元。

### 3.4 甲方工作及责任

- 3.4.1 甲方负责提前向乙方发出进场通知；
- 3.4.2 甲方负责协调总包的配合与管理工作，包括施工用水、用电接驳口等，水电费由乙方承担；
- 3.4.3 必要时组织由甲方、乙方、设计单位、监理单位以及各承包单位参加的图纸会审，作好会议纪要，并按合同约定的份数提交给乙方；
- 3.4.4 监督检查工程质量、进度，负责办理或审核图纸设计问题的处理结果、设计变更、工程指令的签证、违约金、索赔、工程款项的支付、办理竣工结算等；
- 3.4.5 根据销售等实际需要，对施工现场布置进行调整、对设计图纸进行变更、对工期进行合理调整。

### 3.5 乙方工作及责任

#### 3.5.1 现场人员管理

- 3.5.1.1 按本合同进行施工组织，如需变更人员安排、机械设备、施工方案等，必须提前15天书面上报甲方并经同意方可执行。乙方在开工前应向甲方、监理提供有关人员上岗证、有关设备合格证年审证等证件，并需保证现场施工劳动力、机械设备能满足本工程进度要求；
- 3.5.1.2 乙方以下人员，经甲方提出后，必须在24小时内调离本工程范围，否则每人乙方支付甲方违约金人民币500元；同时，乙方应在3天内用甲方批准的合格的人员代替上述调离的任何人员；甲方确认无法胜任工作者，包括：对分部分项工程施工进度及施工质量达不到合同要求负有责任

工管  
因物品  
拆

所有

量

工

类  
类中  
作知  
代、  
类

理

理

理

理

#### 8.4 甲限品牌材料设备

- 8.4.1 甲限品牌材料设备清单详见合同附件-甲限品牌材料/设备明细表，由乙方履行采购义务；
- 8.4.2 对因乙方不按甲限品牌采购，甲方有权不予支付相应的工程价款，导致的供货错误、供货延误、工期拖延、工程质量等责任由乙方承担，乙方应按照甲方要求拆除已安装设备、重新按要采购材料设备并安装施工，工期不予顺延，并赔偿由此给甲方造成的相应损失。

### 9 设计变更、工程指令、签证及工程联系单

- 9.1 关于设计变更、工程指令及签证的约定具体详见附件 关于设计变更、工程指令及现场签证的协议；
- 9.2 甲方发出的关于设计变更、工程指令等有效的《工程联系函》，乙方应按要求实施，如乙方拒绝实施，甲方有权另择施工单位完成，所发生的费用(另加 20%的管理费)由乙方承担；
- 9.3 乙方发现《工程联系函》涉及的设计变更与工程指令等有违反国家规定、影响工程质量或存在明显不合理或明显存在浪费情况的，乙方应在发现后立即通知甲方和设计单位，并在告知后的 24 小时内发出书面提交。乙方提出的合理化建议如被甲方采用，甲方可根据实际情况予以奖励。

### 10 工程造价

- 10.1 本合同为总价包干合同，工程量为固定数量；
- 10.2 合同固定金额(大写)：肆仟肆佰伍拾叁万柒仟伍佰捌拾捌元叁角整；(小写)：¥44537588.30 元；
- ① 不含税总价：¥40860172.75 元 (大写：肆仟零捌拾陆万零壹佰柒拾贰元柒角伍分)
- ② 税金(税率 9%)：¥3677415.55 元 (大写：叁佰陆拾柒万柒仟肆佰壹拾伍元伍角伍分)
- ③ 合同总价包含但不限于：包工期、包材料、包质量、包验收、包安全、包文明施工、包税金(需单独列出税率)等所需的一切费用等。
- ④ 付款时必须提供增值税专用发票。本合同履行期间，若遇国家税收政策调整，致本合同需要调整适用税率的，双方同意本合同不含税价格不变，含税价格根据届时适用税率作出调整。
- 10.3 计价依据：详见本合同附件-计价依据；
- 10.4 该单价中已综合考虑了在合同有效期内的材料设备、机械、人工等所有市场价格波动及政府政策调整带来的风险，在合同有效期内不做任何调整。价款中包含总承包服务费(由甲方直接支付给总包，与总包合同配合)水电费挂表计量(若另有价格调整机制请在附件-《价格调整协议》中约定)；固定综合单价或清单计价合同适用；
- 10.5 《计价依据》中的单价约定后，任何一方不得擅自改变。
- 10.6 合同价款变更
- 10.6.1 当甲方按照本合同约定的方法提出变更、指令、签证时，合同价款可根据实际进行调整，税率不参与上浮或下浮调整。调整的依据为：清单中的(单价+对应增值税税率的税金)×增减的数量。
- 10.6.2 涉及甲方对发包工作进行变更的，在变更确定后 14 天内，乙方应提出变更合同价款的报告，经甲方确认后调整合同价款。变更合同价款按下列方法进行：
- 10.6.2.1 本合同中已有适用于变更项目的单价，按本合同已有的单价变更合同价款；
- 10.6.2.2 本合同中只有类似于变更项的单价，可以参照类似单价变更合同价款；
- 10.6.2.3 本合同中没有适用或类似于变更项目的单价，由乙方提出适当的变更单价，经甲方确认后执行；
- 10.6.2.4 乙方在双方确定变更后 14 天内不向甲方提出变更项目价款的报告时，视为该项变更不涉及合同价款的变更；
- 10.6.2.5 因乙方自身原因导致的工作变更，乙方无权要求追加合同价款。
- 10.7 双方约定合同价款包括的内容还有：/。

### 11 付款

- 11.1 预付款：无；预付款金额：/；预付款保函：在预付款支付之前，供方需以项目为单位提供等额的预付款银行保函(甲方或需方书面索赔通知书向担保银行申请索赔，担保银行需在叁拾个工作日内，不争论、不挑剔、不可撤销的向甲方或需方支付索赔款，直至本保函担保的最高担保金额)。

影响的。

- 19.3.3.3 因非甲方原因使工程工期延误 15 天以上，且乙方未按甲方要求采取赶工措施的。
- 19.3.3.4 乙方拒不执行甲方指令超过 3 次以上的。
- 19.3.4 甲方根据合同文件要求解除合同的，以书面形式向乙方发出解除合同的通知，通知到达对方时合同解除。合同解除后，不影响双方在合同中约定的结算和清理条款的效力。
- 19.3.5 合同解除后，乙方应妥善做好已完工程的保护和移交工作，按甲方的要求将自有材料设备和人员撤出施工场地；甲方为乙方撤出提供必要条件，已完工程价款在乙方根据甲方要求完全撤出施工场地且办理结算手续后支付；乙方应在甲方通知时间内退场，否则乙方除承担上述违约责任外，还应按合同总价百分之一/天向甲方支付逾期退场费用。
- 19.3.6 乙方未完善移交手续擅自撤场的，应该赔偿由此给甲方造成的一切损失。
- 19.3.7 因上述 19.3.3.1~19.3.3.3 解除合同的，甲方不支付乙方因撤出施工场所发生的费用，乙方除负责承担甲方的所有损失外，还应向甲方支付合同价款 20% 的违约金。
- 19.4 合同终止
- 19.4.1 除履行正常质量保修外，甲方乙方履行合同全部义务后，本合同即告终止。
- 19.4.2 合同的权利义务终止后，甲方乙方应当遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

## 20 合同份数

本合同一式捌份，具有同等效力，由甲乙双方分别保存肆份。未尽事宜，协商解决

## 21 合同附件

- 附件 1 计价依据
- 附件 2 甲供材料、设备明细表
- 附件 3 甲限品牌材料/设备明细表
- 附件 4 约谈记录表
- 附件 5 工程量清单
- 附件 6 招标答疑文件
- 附件 7 工程质量保修协议书
- 附件 8 关于设计变更、工程指令及现场签证的协议
- 附件 9 现场签证申报承诺函
- 附件 10 收款账号资料证明
- 附件 11 关于及时支付劳动者报酬的承诺函
- 附件 12 廉洁合作协议
- 附件 13 精装修工程采购技术与服务要求
- 附件 14 工程“红黄牌”警示与问责办法（2019 版）

(以下无正文)

## 签署页

甲方(盖章): 南京星汇房地产开发有限公司 乙方(盖章): 深圳中天精装股份有限公司  
 法定代表人: \_\_\_\_\_ 法定代表人: \_\_\_\_\_  
 委托代理人: \_\_\_\_\_ 委托代理人: \_\_\_\_\_  
 联系人: \_\_\_\_\_ 联系人: \_\_\_\_\_  
 联系电话: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_  
 时间: 2021 年 8 月    日 时间: 2021 年 8 月    日

# 单位工程竣工验收报告

工程名称：NO. 新区 2019G07 地块项目(B 地块)-B-2

建设单位：南京星汇房地产开发有限公司



南京市建筑安装工程质量监督站制

### 单位工程竣工验收报告

工 程 概 况	工程名称	NO.新区 2019G07 地块项目 (B 地块)-B-2		工程地址	江北新区-顶山街道-江北大道以西， 七里河大街以北	
	结构类型	剪力墙结构	层 次	地下-1层/地 上 11 层	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	2606.21
	开工日期	2020.3.25	竣工日期	2022.12.1	验收日期	2022.12.6
验 收 情 况 及 内 容	<p>我单位在 NO.新区 2019G07 地块项目 (B 地块) 会议室组织了本工程的竣工验收，建设、施工、设计、勘察、监理单位相关责任人员共同组成验收组，参建各方单位汇报均已完成合同约定，建设过程中均执行法律、法规和工程建设强制性标准。验收组现场审阅了工程档案资料和相关部门出具的认可文件，对工程实物质量进行检查评定。验收组认为该工程资料齐全有效，实体质量和使用功能符合图纸和规范要求，一致同意竣工验收合格。</p>					
建 设 单 位 执 行 基 本 建 设 程 序 情 况	<p>开工前我单位根据相关法规程序办理规划许可证；选择资质符合规定的勘察、设计、施工、监理单位，并签订合同；依法申领工程建设项目施工许可证；设计文件审查批准；取得规划核实合格文件；竣工资料移交城建档案馆。</p>					
对 勘 察 情 况 的 评 价	<p>江苏南京地质工程勘察院与我单位签订的合同已全部履行完成、严格按照法律、法规和工程建设强制性标准进行勘察，提供的地质勘探报告与现场地质情况相符合。</p>					



4403224130

深圳增值税专用发票

No 25375801

4403224130  
25375801

机器编号:

499912504127

此联不作为报销凭证使用

开票日期: 2023年12月14日

名称: 南京里汇房地产开发有限公司	密码区: 0351050711*+3223-<+/6086>89<7	税额: 82568.81
纳税人识别号: 91320191MA11YMY504R	584+-3+2*9<<5<*->>/>+6--4-*8	
地址、电话: 南京市江北新区滨江大道398号 025-85633668	+>584<682833*>22*7*466/1/43-	
开户行及账号: 中国工商银行南京市城东支行 4301012009100237930	<-/60078230151980356+2><4>2*	
货物或应税劳务、服务名称 *建筑装饰服务	单 价	税 率 9%
规格型号	数 量	金 额 917431.19
单位		税 额 82568.81
合计		¥917431.19
价税合计(大写)	(小写) ¥1000000.00	
名称: 深圳中天精装股份有限公司	备 注	
纳税人识别号: 91440300724738801E	项目及公共部位精装修工程(精装修)	
地址、电话: 深圳市福田区车公庙泰然人路深业泰然大厦C座8楼0755-83475153	工程地点: 江苏省南京市江北新区江东北路	
开户行及账号: 招商银行深圳车公庙支行813887334610001	快速路以西、规划道路以南地块, 东至江北快速路, 南至规划道路	

收款人: 袁裕林

复核: 陈宝英

开票人: 王明娟

领票章章章

领票章章章

第一联: 记账联 销售方记账凭证

税 心 城 印 务 [2022] 222号中钞光华印制有限公司

九、惠东山海半岛二期一标段四组团批里精装修工程

星河地产集团合同 2019 版

星河地产集团  
GALAXY REAL ESTATE GROUP

**惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程施工合同**

合同编号：752-SHBD-SG-2021068

工程名称：惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程

工程地点：巽寮滨海旅游度假区巽寮村委大寮村小组鹅公督地段

发 包 方：惠州市南乾实业有限公司

承 包 方：深圳中天精装股份有限公司

第 1 页 共 58 页

## 惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程施工合同

发包方（以下简称甲方）：惠州南苑实业有限公司

承包方（以下简称乙方）：深圳中天精装股份有限公司

工程名称：惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修

工程地点：惠东滨海旅游度假区巽寮村委大寮村小组鹭公港地段

现甲方将 惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程委托给乙方施工。根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，经甲、乙双方友好协商，根据本工程的具体情况，签订本合同；

### 第一部分 协议书

#### 1 承包范围及工作内容

1.1 本工程施工范围为下列设计文件及技术资料所包含的 惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程全部工作内容，具体如下：

##### 1.1.1 设计文件

经甲方确认的 深圳迪赫设计有限公司 设计的《惠东山海半岛二期一标段高层公寓别墅及公区批量精装修设计施工图》及有关补充文件、修改文件

##### 1.1.2 材料设备样板及选型图册

##### 1.1.3 其他文件

##### 1.1.4 对设计文件的补充/修订

- (1) 所有瓷砖墙面均采用瓷砖胶进行铺贴，瓷砖胶品牌按照本合同约定品牌执行。
- (2) 墙面贴砖需用专用界面剂分别对墙面及瓷砖背面进行基层处理。
- (3) 立面墙砖排版铺贴施工小于 1/3 的砖不得使用。
- (4) 所有墙地面砖必须参考设计图纸按照现场尺寸出具深化排版图并经甲方确认后方可施工，否则甲方有权要求重新拆除施工。（深化图由施工单位出具）
- (5) 本工程干挂石材厚度为 25mm；其他石材厚度为 18mm，厚度偏差不得超过±2mm。
- (6) 墙地面石材须组织甲方设计、项目经理挑选石材大板，按现场尺寸出具深化排版图进行编号并经甲方确认后方可下单施工；本项目所有墙地面石材均须做六面防水处理（窗

台石、门槛石除外，此项必须做抛光处理），交付前完成抛光、打蜡品面处理（1 次粗磨 2 次细磨 1 次抛光），石材均须采用背胶+加筋处理。

(7) 本工程所有灯带均为 LED 灯带。

(8) 本工程照线管暗敷均须穿 JDG 线管暗敷。

(9) 所有表面饰面为木饰面材料及基层需进行防止返潮、防潮处理，所有木夹板采用阻燃木夹板，木饰面板材厚度按国标 12mm 厚执行。

(10) 本工程乳胶漆施工须采用滚涂的方式平涂，所有灯槽、留槽盒均须涂刷油漆。

(11) 所有不锈钢背面均须刨槽并折边，不锈钢表面须采用防指纹处理，厚度按照设计文件要求执行，厚度允许偏差按照国家标准执行。

(12) 铝扣板厚度按国标 0.8mm 厚执行（设计文件另有要求的除外）。

(13) 厨房天花石膏板采用防潮石膏板。（如有）

(14) 找平层水泥砂浆须采用商品水泥砂浆。

##### 1.1.5 承包范围：

包括但不限于以下工作内容：

- 1) 装饰工程：
  - a) 墙体的整改及砌筑。
  - b) 楼地面水泥砂浆找平层。
  - c) 二次防水。
  - d) 墙地面石材的六面防水及晶面抛光打蜡处理。
  - e) 环境治理及检测。
  - f) 配合完成各专业分包的开口及收口。
  - g) 装修区域内所有洞口的封堵。
  - h) 防火门特殊装饰面及门套装饰。
  - i) 首层主入口玻璃门由门幕墙单位施工，内部装饰处理由乙方完成并配合此处的收口收边及电气管线敷设。
  - j) 电梯门套。
- k) 所有木制品（含木饰面、基层板等）须采用白蚁防治、防火、防潮、防腐、防水处理。
- 2) 给排水工程：

24) 负责清洁卫生、垃圾清运、工完场清, 垃圾堆放到指定地点; 项目完工后须负责整体粗保洁并达到甲方要求; 乙方负责施工垃圾清理干净, 无残留油性及粘结性材料遗留; 粗开荒要求如下: 玻璃和铝合金型材框无乳胶漆和腻子污染, 无水泥块污染; 厨房和卫生间无杂物垃圾, 无固定堵塞; 其他室内无装修垃圾, 无明显固定污渍等。

25) 负责本工程所有材料(含乙供及甲供材料)按照规范及当地政府主管部门要求的送检工作, 包括但不限于水泥、瓷砖、瓷砖胶、美缝、腻子、防水材料、乳胶漆、电线电缆、石膏板、防火涂料、龙骨等, 并取得合格证书或相关检测报告达到消防验收的必要条件。26) 上述乙方承包范围的工作内容, 除本合同另有约定外, 相关费用均已含在本合同总价中不再单独计取。以上所述的工程承包范围及介绍只是概括的, 并不能视为完整无缺的。乙方应研究其它文件, 特别是图纸, 去完全了解本工程的实际范围。

1.2 以下内容不在本合同承包范围内:

1.2.1 本合同附件约定的甲供材料的采购;

1.2.2 本合同附件约定的甲分包工程;

1.2.3 本工程消防验收、消防报建;

1.2.4 入户门门套基层处理;

1.3 承包范围的其他约定:

1.3.1 乙方不得拒绝甲方提出的设计变更和本工程的其它书面委托指令。

1.3.2 甲方有权根据工程实施需要, 增加或取消部分工程或部分项目, 除非另有约定, 否则乙方应按本合同执行, 并按实结算增减工程款项。除非双方另有约定, 甲方不会因增减乙方合同范围内工作给予乙方额外的任何额外补偿。

1.3.3 本工程的管理人员及施工人员办公室, 住宿由乙方自行解决, 费用由乙方自理。

1.3.4 甲方在地下室提供场地予乙方, 作为材料集中加工作业场地及仓库用途(场地、库房等须达到消防及安全管理要求)。乙方须按甲方要求进行材料集中加工, 并做到水泥砂浆集中搅拌或成品砂浆、天花吊顶及整砖集中加工等要求, 材料集中加工率须达到90%, 否则甲方有权对乙方收取5000元/项的违约金。

1.3.5 本工程批量装修在进场施工后, 乙方须按甲方集团标准《精装修样板层施工》及《工艺样板间》的施工, 样板层装修及工艺、工法样板间经甲方验收、评审合格后, 再进行大批量施工。

1.3.6 本工程渗漏、空鼓、开裂必须100%整改, 必须达到零渗漏、零空鼓、零开裂, 且须配合甲方指定的第三方检查评估。空鼓区域在20\*20mm以内且达到三处或以上的, 或空鼓区域超过20\*20mm的, 视为该墙面不合格, 具体参照本合同附件之集团综合管理评估要求。

1.3.7 在实际施工过程中, 乙方须做好实测实量工作, 须在工作面移交前进行实测实量, 并监督、检查, 向甲方反馈总包单位工作面整改质量及进度。

1.3.8 乙方作为本工程装修总包单位, 对现场各施工单位及材料供应商行使总的管理职责, 施工现场须实行封闭式管理, 在出入口必须设置关卡凭证出入, 现场所有施工人员必须佩带反光背心(注明单位名称)。乙方须派安全员进行值班管理, 相关费用已包含在合同总价中, 且不得向其他第三方单位收取任何费用(包括水电费用)。

1.3.9 本工程乙方的项目经理必须参加甲方项目监理例会及其他由项目总要求参加的专项会议, 否则甲方按500元/次扣除违约金, 按200元/次延期扣除违约金。项目经理一经甲方确认不得随意更换, 如因特殊原因须更换项目经理的, 须提前30个工作日以书面形式通知甲方, 经甲方同意后3个工作日内须另行委派新的项目经理经甲方面试同意后予以更换, 否则甲方有权对乙方计取5万元/次的违约金或对乙方作清退场处理。

1.4 如上述设计文件中所提及的设计规范已过期, 作废或有补充文件, 按最新规范及补充文件执行。

## 2 合同价款及结算原则

2.1 本合同总价为人民币: 贰仟伍佰捌拾伍万肆仟零柒拾壹元肆角肆分 (¥ 25854071.46 元), 其中不含税总价为人民币 贰仟叁佰柒拾壹万玖仟叁佰叁拾壹元陆角壹分 (¥ 23719331.61 元), 税金为人民币 贰佰壹拾叁万肆仟叁拾玖元捌角伍分 (¥ 2134739.85 元), 增值稅稅率为9%, 具体组成详见附件《合同价格清单》。

本合同为总价包干(其中工程费及空气检测费按实结算工程除外), 按本合同专用条款 综合单价 包干结算原则进行结算, 其中 工程费及空气检测费包干, 按本合同专用条款 综合单价 包干结算原则进行结算。

如遇国家税收政策调整, 其中不含税价格不变, 税金根据税收政策调整, 相应的含税单

7.4 其他约定内容如下:

- 1) 在施工过程中垃圾需按甲方要求堆放在场内指定的临时堆放点, 并要求清运; 垃圾清运费用在本次合同价款内, 不再另外计取。
- 2) 用于入户防火门能保护的钢制框在装修施工期间由乙方保护; 若施工期间需要拆除, 则由乙方拆除并保管, 且需在施工完成后二次恢复并保护。
- 3) 现场已完成的入户门, 由乙方作好相关保护, 防止因装修施工过程导致损坏。
- 4) 乙方在使用永久电梯时必须对电梯进行保护, 该费用已包含在本合同价中; 若施工过程中因乙方的原因造成电梯损坏的, 乙方承担维修责任及相关费用。
- 5) 专用条款 4.0.1-2) -b) 条: “装修质量问题 ≤ 0.75 条/户”调整为“装修质量问题 ≤ 0.55 条/户”。
- 6) 以下工作内容不在乙方承包范围内:
  - a) 信报箱及单元字母由专业公司制安。
  - b) 入户门、防火门的制安安装。
  - c) 艺术物品、垃圾桶。
  - d) 消防喷淋系统、消防报警系统安装。
  - e) 弱电、智能化工程。
  - f) 入户门以内房间区域、消防楼梯区域不在本合同承包范围内。
  - g) 电梯轿厢中电气部分。
  - h) 所有入户门、门套、门楣及所有相关基层。
  - i) 涉及模板接缝位置浇筑的混凝土、底盒孔的钉子、拆木模板时剩余的残余物等的处理, 由总包单位在移交阶段进行处理。

8 本工程甲方负责人

甲方主管领导: 张春山 项目经理: 张富强

9 本工程乙方负责人及项目班子成员名单

人员	姓名	电话
公司主管领导	黄铁伦	
项目经理	谢名亮	

项目副经理	黄家豪
项目技术负责人	陈明佳
项目安全负责人	王正君

其他人员详见本合同附件《乙方项目班子成员名单》

10 文件送达

任何与本合同有关的由本合同双方发出的任何文件、通知及其他通讯往来, 必须采取书面形式, 可通过邮寄、传真、手递方式送达。如以邮寄方式送达, 送达至下述地址或双方书面通知的其他地址。若一方改变地址应通知另一方, 如不通知, 仍以下列地址为送达地点。由此产生的后果由未通知方承担。若被送达一方未有回应, 在寄出后第 3 个工作日将被视为已送达, 邮政局出具的挂号投送收据, 将作为有效证明。如以手递的方式送达, 则于对方签收时视为已送达, 收条将作为有效证明。乙方同意, 乙方法定代表人、授权代表、乙方本合同工程工作人员以及按照法律规定有权签收人员的签收, 均视为乙方的签收。

甲方: 惠州市南敬实业有限公司

地址: 惠州巽寮湾体育路

联系人: 王野

乙方: 深圳中天精装股份有限公司

地址: 深圳市福田区车公庙泰然八路泰然大厦 C 幢 8 楼

电话: 15813889652

电子邮箱地址: yctv@ztzs.cn 邮编: 518042

联系人:

甲方 (公章)



乙方 (公章)  
法定代表人 (签字):  
或授权代表:

周强

星河集团城市公司		公 司	
记录名称	工程项目竣工验收证明书	部 门	
		填表日期	
		序 号	
		页 码	

工程名称	惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程		
施工单位	深圳中天精装股份有限公司		
开工日期	2022.1.1	验收日期	2022.12.31
验收阶段	<input type="checkbox"/> 初验 <input checked="" type="checkbox"/> 竣工验收 <input type="checkbox"/> 复验		
工 程 内 容	已按合同条款合格完成包含以下内容： 1、高层 C8 栋室内地面防水、墙地砖、天花吊顶、乳胶漆面、灯具、开关插座、五金洁具安装等； 2、高层 C8、C9 栋标准层公区基层钢架、墙地砖、天花吊顶、乳胶漆面、灯具安装、电梯门套、管井暗门等； 3、高层 C8、C9 栋地下室墙地砖、天花吊顶、乳胶漆面、灯具安装、电梯门套、管井暗门等； 4、高层 C8、C9 栋入户大堂石材墙地面、石材门套、墙地砖、天花吊顶、乳胶漆面、灯具安装等； 5、高层 C8 栋电梯轿厢装饰、灯具安装等； 6、别墅 C66-C70、C73-C78 栋室内给排水、地面防水、石材墙地面、墙地砖、天花吊顶、乳胶漆面、玻璃栏杆扶手、楼梯石材、灯具、开关插座、五金洁具安装等。		
验 收 意 见	合格		
	时间：_____		
质量等级鉴定	合格		
验 收 代 表 签 字	监理单位	施工单位	
	 李日友 2023.1.3	 王... 2023.1.3	
	项目部（相关部门）	主管领导	
	张... 2023.1.20	 张... 2023	



4403224130

深圳增值税专用发票

No 25375816

4403224130

25375816

机器编号:

499912504127

此联不作为报销凭证使用

开票日期: 2023年12月23日

名称: 惠州市南乾实业有限公司	密码: 033610+9//<9148-510-95>7>2+5	税额: 23669.17
纳税人识别号: 91441323061477187E	<4*>3*<32+19*<658<4/5-37++49	
地址、电话: 惠东县巽寮湾镇体育一路 0752-8319999	</3>79643/5>6>><4-+8529</470	
开户行及账号: 广东惠东农村商业银行股份有限公司 800200000005216325	98797690+801419803465*9422>5	
货物或应税劳务、服务名称 *建筑装饰服务	单位 数量 单价 金额 税率 税额	
		262990.83 9%
合计	¥262990.83	¥23669.17
价税合计(大写)	(小写) ¥286660.00	
名称: 深圳中天精装股份有限公司	项目名称: 星河●山海半岛	
纳税人识别号: 91440300724738801E	施工地址: 广东省惠州市惠东县稔山镇	
地址、电话: 深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼0755-83475153	工程名称: 惠东星河山海半岛三期一标段四组团社	
开户行及账号: 招商银行深圳车公庙支行813887334610001	量稱裝修工程	

第一联: 记账联 销售方记账凭证



销售方: (章) (2) 4403224130

开票人: 曹润华

复核: 陈宝英

收款人: 袁裕林

税德贷券 [2022] 222号中钞光华印制有限公司

十、湛江红星天铂广场 A2 地块(8、9、13#)公区及户内精装修工程

**M** 红星置业  
MACALLINE

合同编号: ZJXSDXLXM-Q02-JA-2020-12-0045

精装修分包工程  
合同文件



湛江红星天铂广场 A2 地块 (8、9、13#)  
公区及户内精装修

分包工程

合同文件

发包人: 湛江市海新美凯投资有限公司

分包人: 深圳中天精装股份有限公司

2021年 1月



合同名称: 湛江红星天铂广场 A2 地块 (8、9、13#) 公区及户内精装修分包工程  
 合同总价: 20,096,477.58 元

## 分包合同协议书

本协议条款由

发 包 人: 湛江市海新美凯投资有限公司

联系地址: 湛江市霞山区东新路 92 号爱琴海营销中心

与

分 包 人: 深圳中天精装股份有限公司

联系地址: 深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼

于 2021 年 1 月 日签订。

鉴于发包人愿将名称为 湛江红星天铂广场 A2 地块 (8、9、13#) 公区及户内精装修分包工程 交由分包人实施, 并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷, 并完成档案及验收所收取的上述报酬金额。

又鉴于分包人同意按照下文约定的合同文件的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发包人、总承包人及本工程涉及的任何其他人员保持充分有效的合作, 进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下:

1. 本工程合同含增值税总价为人民币(大写) 贰仟零玖万陆仟肆佰柒拾柒元伍角捌分 (¥20,096,477.58), 其中不含增值税总价人民币(大写) 壹仟捌佰肆拾叁万柒仟壹佰叁拾伍元叁角玖分 (¥18,437,135.39), 增值税税率适用 9 %, 增值税税额为人民币(大写) 壹佰陆拾伍万玖仟叁佰肆拾贰元壹角玖分 (¥1,659,342.19)。本合同为总价包干。合同价格(含固定单价合同)以不含税价格为基准, 当国家政策法规对增值税率有调整时, 则本协议增值税率同步调整。
2. 承包范围  
承包范围详见合同文件中“承包范围”的相关约定。
3. 本工程合同工期为 290 个日历天, 开工日期暂按自 2020 年 12 月 15 日起计, 具体时间以发包人正式签发的开工令为准, 承包人须根据发包人进度要求进行施工, 具体节点工期约定如下(根据正式开工令时期调整)

关键节点名称 (8、9、13#楼)	最迟完成时间	日历天数	备注
单位入场	2020/12/15	/	/
吊顶完成	2021/3/30	106	/



合同名称: 湛江红星天铂广场 A2 地块 (8、9、13#) 公区及户内精装修分包工程  
 合同总价: 20,096,477.58 元

湿作业完成	2021/4/30	137	/
乳胶漆完成及配合其他分包	2021/6/30	198	/
工程完工	2021/9/30	290	/

若由于发包人发展计划调整、政府拆迁进度滞后等客观原因, 发包人有调整总体工期安排, 承包人由此增加的相关费用, 发包人不予补偿。

4. 本工程要求质量为 合格。

若采购的工程或供应的材料、产品出现以次充好、以假代真、偷工减料的情况, 经核实后, 一旦情况属实, 则处以假一罚十或按发包人受损额的十倍赔偿, 并按合同约定要求整改到位。战略单位出现上述现象后被发包人处罚的, 将被: 取消战略资格且列入集团黑名单永不再用; 一般分包人将被列入集团黑名单永不再用。

5. 本工程结算时, 如存在分包人未按图施工到位的工作内容, 无论其是否已通过验收或发包人是否已投入使用, 未施工到位的工作内容的费用将予以扣减 (单价按合同单价执行); 如影响正常使用, 该部分工作内容分包人仍应整改到位, 因拒不整改而迫使发包人委托第三方补缺完善的, 所发生的费用将按照发包人与第三方的结算价格的 1.2 倍扣减。

6. 本工程质量保修期为 装修两年, 防水五年。

7. 付款方式

本工程付款按下列方式进行:

(1) 本工程无预付款。

(2) 付款频率: 本工程选用 b 类按周期付款

a. 按节点付款:

分包人在完成相应节点工程且达到合同约定的质量标准后, 提交中期付款申请书交发包人审批, 相关节点付款明细如下:

关键节点名称	最迟完成时间	日历天	备注
/	/	/	/
/	/	/	/

b. 按周期付款:

每个月支付一次。分包人每月的月末25日提交已完工程的中期付款申请书交发包人审批。



合同名称: 湛江红星天铂广场 A2 地块 (8、9、13#) 公区及户内精装修分包工程  
 合同总价: 20,096,477.58 元

12. 发包人认可下列银行账户信息为收款账户:

开户银行: 广东南粤银行股份有限公司人民支行  
 户 名: 湛江市海新美凯投资有限公司  
 开户账号: 320001230900002761  
 地 址: 湛江市霞山区新兴街道新村村委会办公楼  
 电 话: 17717025688  
 纳税人识别号: 91440803MA51H5TF03

分包人应对上述账户信息之准确性负责, 如上述账户信息变更, 分包人须立即书面通知发包人并提供变更后的账户信息; 任何因账户信息有误或账户信息变更而未及时通知发包人所造成的损失 (无论是发包人损失或分包人自己的损失) 均由分包人承担全部责任。

兹证明双方签订如下:

发 包 人: \_\_\_\_\_ (章)

\_\_\_\_\_  
 法定代表人或授权代表签署

姓名与职位 (打印)

分 包 人: \_\_\_\_\_ (章)

\_\_\_\_\_  
 法定代表人或授权代表签署

姓名与职位 (打印)

\*授权委托书附后 (如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书)。

## 工程完工验收单

### 合同内容及要求

合同名称	湛江红星天铂广场A2地块（8、9、13#）公区及户内精装修分包工程		
施工单位	深圳中天精装股份有限公司		
开工日期		完工日期	
工期目标	符合要求	质量目标	合格

### 承包范围及内容

本工程为湛江红星天铂广场A2地块（8、9、13#）公区及户内精装修分包工程，涵盖施工蓝图，合同约定内容、承包范围所包含的所有工作，含户内装修、公共标准层装修、一层及负一层大堂，电气工程及安装工程等工作。

### 验收评定项目

工程质量符合合同要求：	工期质量符合设计要求，验收合格。
工期符合合同要求：	符合设计及合同要求
承包内容根据合同完成情况	已按合同约定完工
现场安全文明施工：	符合要求，验收合格
竣工资料完成情况：	资料齐全，合格。

	施工单位	监理单位	建设单位	物业单位	房屋维修中心
	项目经理	专业监理工程师	建设单位负责人	物业单位负责人	房屋维保中心负责人
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: 8px;">                     验收                      深圳中天精装股份有限公司                      湛江红星天铂广场精装修工程项目部                      见                      项目经理                      技术资料专管员                      项目经理签字后生效，不得用于签约或结算                 </div>	 (盖章)	 (盖章)	 (盖章)	 (盖章)	 (盖章)

# 深圳增值税专用发票



4403224130

No 11507441

4403224130

11507441

机器编号:  
499912504127

开票日期:2023年08月09日

购买方名称:	湛江市海新美凯投资有限公司			密码区	033<<1756+>-/7380108/826>654		
纳税人识别号:	91440803MA51H5TF03			单 价	金 额	税 率	税 额
地 址、电 话:	湛江市霞山区新兴街道新村村委会办公楼 17717025088			单 位	917431.19	9%	82568.81
开户行及账号:	广东南粤银行股份有限公司支行 320001230900002761			数 量			
货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单 位	数 量	单 价	金 额	税 率	税 额
*建筑装饰服务							
合 计					¥917431.19		¥82568.81
价税合计(大写)	壹佰万圆整						
销售方名称:	深圳中天精装股份有限公司			备 注	项目名称:湛江红星天铂广场A2地块(8、9、13#)公区及户内精装修分包工程 项目地址:湛江市霞山区新兴街道新川路90、92、94号		
纳税人识别号:	91440300724738801E			开 票 人:	曹润华		
地 址、电 话:	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座3楼0755-83478153			复 核:	陈宝英		
开户行及账号:	招商银行深圳车公庙支行813887334610001			收 款 人:	袁裕林		

第三联: 发票联 购买方记账凭证

税总资发[2022] 222号中钞光华印制有限公司

# 项目组织机构配备情况

项目经理履历表

姓名	丁丽	性别	女	年龄	34
职务	项目经理	职称	中级	学历	本科
证件类型	身份证	证件号码	34122219909198746	手机号码	18797419265
参加工作时间	2014年	从事项目经理（建造师）年限		10	
项目经理（建造师）资格证书编号		粤 1442018201904727			
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
深圳招商房地产有限公司	深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程	20080m <sup>2</sup>	2022.9.2-2023.4.7	已完工	
常州市钟楼区危积陋房屋开发改造有限公司	安阳里二期及勤工路地块建设工程 2#建筑工程	23455m <sup>2</sup>	2020.9.30-2021.11.21	已完工	

合同编号  
SZ.CXKJZX.00-s  
g-0003

## 深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层 装修工程（二标段）施工合同

工 程 名 称：深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程（二标段）

工 程 地 点：深圳市南山区高新南区科苑南路与高新南士道交叉口

发 包 人：深圳招商房地产有限公司

承 包 人：深圳中天精装股份有限公司/深圳市广安消防装饰工程有限公司

## 第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳招商房地产有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳中天精装股份有限公司/深圳市广安消防装饰工程有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

工程名称：深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程（二标段）

工程地点：深圳市南山区高新南区科苑南路与高新南十道交叉口

工程规模及特征：

工程规模：总占地面积约 3.99 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 48 万 m<sup>2</sup>，由 2 栋超高层研发楼（共约 27 万 m<sup>2</sup>）、3 栋高层宿舍塔楼（共约 8.15 万 m<sup>2</sup>）及底层商业（共约 3 万 m<sup>2</sup>）组成。

本次招标建设内容为深圳湾创新科技中心 1 栋 B 座 5~31 层人才公寓及架空层装修工程。包含对公共走道、电梯厅、公寓户内、架空层进行整体装修。公寓装修面积 20080.41 m<sup>2</sup>，装修合并前房源 324 套，装修合并后为 270 套高端人才公寓。架空层位于 A、B 座 4 层，面积约 1300 m<sup>2</sup>。

### 二、工程承包范围及承包方式

1、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。

具体包括但不限于以下内容：

（1）包含土建改造、精装修、给排水、暖通、消防改造、强弱电、标识工程等。装修物料含入户门、户内门、橱柜、衣柜、卫浴柜、厨电、电子门锁、洁具、龙头、卫浴五金、淋浴屏、小五金、游乐设施等。

（2）为达到功能效果及验收要求对原有土建墙体、洞口、强弱电位置及管线的移位、天花设备末端保护性拆除及恢复、封堵及门窗洞口的二次修补及多次修补等而增加

暂定合同金额

(小写) 不含税价人民币: 49672872.67 元, 增值税人民币: 4470558.54 元, 增值税率: 9%, 含税价人民币: 54143431.21 元。(暂列金额: 5492508.17 元; 暂估价: 945000 元; 安全文明施工费: 795507.42 元)

(大写): 不含税价人民币: 肆仟玖佰陆拾柒万贰仟捌佰柒拾贰元陆角柒分, 增值税人民币: 肆佰肆拾柒万零伍佰伍拾捌元伍角肆分, 含税价人民币: 伍仟肆佰壹拾肆万叁仟肆佰叁拾壹元贰角壹分。(暂列金额: 伍佰肆拾玖万贰仟伍佰零捌元壹角柒分; 暂估价: 玖拾肆万伍仟元整; 安全文明施工费: 柒拾玖万伍仟伍佰零柒元肆角贰分)

本协议第二条所述的价格包干, 是指不含税价部分包干, 若增值税税率调整, 双方同意含税价为本条所述不含税价加上根据款项支付时实际增值税税率计算的增值税(可于结算时一并调整确认增值税)。

#### 四、合同工期

开工日期: 2022 年 9 月 2 日 (包括开工至竣工期间的节假日及非不可抗力造成的风雨天, 正式的开工日期以开工通知为准, 招标人不承担提前、延后开工的任何索赔)

竣工日期: 2022 年 12 月 31 日

合同工期总日历天数: 121 日历天

#### 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, 本工程须达到 合格 标准。质量目标: 我司第三方过程评估及交付评估成绩达到绿灯要求;

#### 六、组成合同的文件如下:

- (1) 发包人、承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;
- (2) 本合同协议书、补充条款;
- (3) 本合同专用条款和附件(保修协议书和询标承诺函件等);
- (4) 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);
- (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要)及其附件;
- (6) 本合同通用条款;
- (7) 标准、规范及有关技术文件;

(此页无正文)

发包人：深圳招商房地产有限公司

法定代表人：(签字)

委托代理人(签字)：

注册地址：深圳南山区招商街道太子路1号  
新时代广场29楼

邮政编码：518000

电 话：0755-26818621

传 真：0755-26818621

开户银行：招商银行新时代支行

帐 号：812280779910001

电子邮箱：

承包人：深圳中天精装股份有限公司/

深圳市广安消防装饰工程有限公司

法定代表人：(签字)

委托代理人(签字)：

注册地址：深圳市福田区车公庙泰然

八路深业泰然大厦C座8楼/深圳市福田区

沙头街道天安社区泰然八路

33号云松大厦三层

邮政编码：518041/518041

电 话：0755-83475153/0755-83228796

传 真：0755-83475320/0755-83228797

开户银行：招商银行深圳车公庙支行/中

国建设银行股份有限公司深圳景苑支行

帐 号：813887334610001/

44250100008600000765

电子邮箱：yefy@ztzs.cn

# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程（二标段）

验收日期：2023 年 4 月 7 日

建设单位（盖章）：深圳市南山安居建设开发有限公司

深圳招商房地产有限公司（代建）

## 七、工程验收结论及备注

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

建设单位 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_____年 月 日)。 建设单位(公章):  单位(项目)负责人:  2023年4月7日	
监理单位(公章): 总监理工程师:	设计单位(公章): 单位(项目)负责人:	监理单位(公章):  2023年4月7日
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:	施工单位(公章):  2023年4月7日



# 建筑工程施工许可证

工程编号: 2202-440305-04-05-23776701

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

特发此证

发证机关 深圳市南山区住房和建设局

日期 2022-09-02



证书序列号: 2022-1674

建设单位	深圳市南山安居建设开发有限公司,深圳招商房地产有限公司(代建)		
工程名称	深圳湾创新科技中心A、B座人才公寓及架空层装修工程(二标段)		
建设地址	深圳市南山区高新南区科苑南路与高新南十道交汇处		
建设规模	0 平方米	合同价格	5414.343121 万元
设计单位	广东鸿宇建筑与工程设计顾问有限公司		
施工单位	深圳中天精装股份有限公司		
监理单位	深圳现代建设监理有限公司		
合同开工日期	2022-09-02	合同竣工日期	2022-12-31
备注	项目经理: 丁丽 注册证书号: 粤144181904701 项目总监: 刘汝才 注册证书号: 44012728 范围: 消防工程, 门窗, 防水工程; 电气照明, 通风与空调, 建筑给排水及供暖; 智能建筑, 装饰装修;		
变更登记			

#### 注意事项:

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

( GF—2003—0213 )

# 建设工程施工专业分包合同



中华人民共和国建设部  
国家工商行政管理总局 制定



 扫描全能王 创建



# 第一部分 合同协议书

合同验证码：cd9a27a5-db81-47f1-a716-633c25e1f4f7

承包人(全称)：常州市华江建筑工程有限公司

分包人(全称)：深圳中天精装股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，鉴于常州市钟楼区危积陋房屋改造开发有限公司（以下简称“发包人”）与承包人已经签订施工总承包合同（以下称为“总包合同”），承包人和分包人双方就分包工程施工事项经协商一致，订立本合同。

## 一、分包工程概况

分包工程名称：安阳里二期小区（江左风华）项目2#公区及批量精装修工程。

分包工程地点：泰安里发西、安阳里一期以北、西直街以东、锁桥河以南。

分包工程承包范围：2#公区及批量精装修工程

X

X

## 二、分包合同价款

金额：大写：人民币 叁仟壹佰零玖万壹仟伍佰元整 元，

小写：31,091,500.00 元。

## 三、工期

开工日期：本分包工程定于 2020年09月30日 开工；

竣工日期：本分包工程定于 2021年07月30日 竣工；

合同工期总日历天数为：304 天。

## 四、工程质量标准

本分包工程质量标准双方约定为：合格。

## 五、组成分包合同的文件包括：

- 1、本合同协议书；
- 2、中标通知书（如有时）；
- 3、分包人的报价书；
- 4、除总包合同工程价款之外的总包合同文件；
- 5、本合同专用条款；



3 604847 125116



6、本合同通用条款；

7、本合同工程建设标准、图纸及有关技术文件；

8、合同履行过程中，承包人和分包人协商一致的其它书面文件。

六、本协议书中有词语的含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

七、分包人向承包人承诺，按照合同约定的工期和质量标准，完成本协议书第一条约定的工程（以下简称“分包工程”），并在质量保修期内承担保修责任。

八、承包人向分包人承诺，按照合同约定的期限和方式，支付本协议书第二条约定的合同价款（以下简称“分包合同价”），以及其他应当支付的款项。

九、分包人向承包人承诺，履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务，并与承包人承担履行分包工程合同以及确保分包工程质量的连带责任。

十、合同的生效

合同订立时间：2020年05月15日

合同订立地点：常州市嘉宏盛世花园9幢101、102室

本合同双方约定经双方签字盖章后生效。

承包人：



分包人：



住 所：江苏省常州市武进区嘉泽镇夏溪北街12号

法定代表人：韩孟富

委托代理人：

电 话：0519-83581353

传 真：0519-83581353

开户银行：华夏银行股份有限公司常州新北支行

账 号：1315100000353049

邮政编码：213148

住 所：深圳福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼

法定代表人：乔荣健

委托代理人：

电 话：075583475153

传 真：075583475320

开户银行：招商银行深圳车公庙支行

账 号：813887334610001

邮政编码：518000



3 604847 125116

## 成品住房装修工程质量分户验收汇总表

工程名称	安阳里二期及勤工路地块建设工程2#建筑工程施工总承包	结构及层数	剪力墙/ 地下一层，地上16层	建筑面积	23455.51 m <sup>2</sup>
建设单位	常州市钟楼区危积陋房屋开发改造有限公司	监理单位	常州中房建设咨询有限公司	总户数	101户
总包单位	常富建设集团有限公司	装修施工单位	深圳中天精装股份有限公司	开竣工时间	年 月 日 - 年 月 日
验收情况	经查，所有检查项目均符合设计及规范要求，验收合格。				
验收时间	根据《成品住房装修技术标准》分户验收要求，于 _____ 年 月 日 - _____ 年 月 日 对本工程进行了分户验收。				
验收户数	本工程共 _____ 户 共验收 _____ 户 验收合格 _____ 户 验收不合格 _____ 户，形成《成品住房装修工程质量分户验收记录表》 _____ 份				
验收结论	验收合格。				
建设单位 项目负责人:	设计单位 项目负责人:	监理单位 监理工程师:	总包施工单位 项目经理:	装修施工单位 项目经理:	
 (公章)	 (公章)	 (公章)	 (公章)	 (公章)	
2024年 11 月 20 日					

技术负责人履历表

姓名	周雄	性别	男	年龄	46
职务	技术负责人	职称	中级	学历	本科
证件类型	身份证	证件号码	429006197801195116		
手机号码	13609013658	证件号（职称证书编号）	粤 14420192020 01604		
参加工作时间	2008 年	从事技术负责人年限	23		
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
广州增城区润昱置业有限公司	广州增城荔城街三联村082地块项目公区及户内精装修工程	93640m <sup>2</sup>	2020.10.21 -2022.10.26	已完工	
广州诚品置业有限公司	广州市.从化四季花城项目.二标 7#-9#、22#、23#	57930m <sup>2</sup>	2021.11.19- 2022.7.29	已完工	

合同编号: CRCGZ-CB2020-231

华润广州增城荔城街三联村082地块项目  
公区及户内精装修工程  
(二标段)

合同文件  
(第一册 共二册)

发包方  
广州增城区润昱置业有限公司

设计单位  
广州杜文彪装饰设计有限公司  
/深圳瑞和建筑装饰股份有限公司

监理单位  
中海监理有限公司

工料测量师  
广州市新誉工程咨询有限公司

总承包方  
中建三局第二建设工程有限责任公司

承包方  
深圳中天精装股份有限公司

二零二零年九月

**本分包合同书**

订于二零二零年七月 日，

由中建三局第二建设工程有限责任公司，（注册地址为）

武汉市洪山区鲁磨路306号（此后称为“总承包方”）。

与 深圳中天精装股份有限公司，（注册地址为）

深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼（此后称为“分包单位”）双方共同签订。

兹发包方欲 广州增城荔城街三联村082地块项目公区及户内精装修工程（二标段）（此后称为“本工程”）位于 广州市增城区荔城街三联村

总承包方已向分包单位提供了分包合同绘述全部招标图纸及工料规范。

分包单位已向总承包方填报一份全部项目的单价或价款齐全之价款表（此后称为“单价表”）。

列举在图纸目录内的上述图纸（此后称“合同图纸”）另由总承包方与分包单位签署；而分包单位亦已提供了执行及完成本工程所须的总价。

双方兹同意如下：

1. 分包单位将执行及完成合同图纸所示及工料规范/单价表所说明及合同条件所绘述的工程。
2. 广州增城荔城街三联村082地块项目公区及户内精装修工程（二标段）发包方将按合同文件的规定支付予分包单位人民币 陆仟壹佰捌拾贰万零壹佰捌拾玖元陆角伍分（RMB 61,820,189.65 元）（含增值税，此后称为“合同总价”；其中包含补充报价清单费用 664,901.53 元，暂定款费用 5,068,500.00 元）和按合同条件规定的时间和方式之应支付款项，作为分包单位承担本工程的代价，其中不含增值税合同金额为RMB 56,715,770.32 元，按 9% 税率计算的增值税税金总额为RMB 5,104,419.33 元。

中国广州市增城区  
广州增城荔城街三联村 082 地块项目  
公区及户内精装修工程（二标段） A/1

3. 承包范围及界面划分：（续）

3.2 界面划分：

\* 详细界面划分见分包工料规范专用条款及《附件C-10：华润置地润悦花园项目装修合约分判界面表》

3.3 标段划分：

本项目划分为 3 个标段，其中 1#至 5#楼为一标段，11#、13#至 17#楼、18#、19#、20#至 23#楼为二标段。（其中 18#、19#、20#至 23#楼装修工程为暂定，装修标准可参照附件“C-13 公建配套装修标准”，具体标准以后期实际移交需求为准）。三标段暂不纳入本次招标范围。

4. 质量标准：

过程评估：华润置地住宅项目第三方过程评估——置地季度精装单位标段排名前二十名且在季度标段排名30%以内。

交付评估：华润置地住宅项目交付评估综合合格率不低于80%，本项目力求房屋质量满意度达到业内90分，一次交房满意度达到95%以上。

工程质量、材料设备应符合国家、当地省市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准；

承包人严格按现行国家建设部标注图集施工，并按发包人提供的图纸施工；确保在规定时间内通过验收，经第三方检测达到规范要求的标准，并经验收为合格。

5. 承包方式：本分包合同属总价包干合同性质

5.1 分包单位按施工图纸及工料规范要求包工、包料、包制作、包运输（包括装卸车及到达每户施工现场）、包安装、包质量、包工期、包安全、包风险、包税金、包保险、包通过国家有关部门验收合格等乙方为完成本合同项下工程所需一切费用的形式进行承包；

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：

总承包方

法人签署或法人授权委托书  盖章 \_\_\_\_\_

法人姓名 \_\_\_\_\_ 

注册地址 \_\_\_\_\_

见证人签署 \_\_\_\_\_

见证人姓名 \_\_\_\_\_ 职务 \_\_\_\_\_

分包单位

法人签署或法人授权委托书   盖章 \_\_\_\_\_

法人姓名 \_\_\_\_\_

注册地址 \_\_\_\_\_

见证人签署 \_\_\_\_\_

见证人姓名 \_\_\_\_\_ 职务 \_\_\_\_\_

\*见证人乃纯为见证双方代表签署本合同书，并不包含其他身份和责任。

中国广州市增城区  
广州增城荔城街三联村 082 地块项目  
公区及户内精装修工程（二标段） A/10

**华润广州增城荔城街三联村 082 地块项目公区及户内精装修工程（二标段）工程合同  
完工证明**

合同工期:	293 天	实际工期:	735 天
合同开工日期:	2020 年 10 月 10 日	实际开工日期:	2020 年 10 月 21 日
合同完工日期:	2021 年 10 月 30 日	实际完工日期:	2022 年 10 月 26 日
履约范围及完成状况描述	1. 已完成全部合同约定工程实体内容; 2. 已完成全部变更内容; 3. 工期满足要求, (超合同工期说明: <u>暂无说明</u> ); 4. 质量满足合同要求; 现申请竣工验收移交。		
施工单位	已按合同约定  广州市增城区润悦花园项目 精装修工程项目部 (非合同章) 单位: (签署/盖章) 2022 年 10 月 26 日		
总承包意见: 签署/盖章  2022 年 10 月 26 日	监理单位意见: 总监 签署/盖章  2022 年 10 月 26 日		
项目部意见: 工程经理 总监 签署/盖章  2022 年 10 月 26 日	其他相关部门意见 (如需): 签署/盖章 2022 年 10 月 26 日		

备注:

1. 若需其他相关部门如工程管理部、物业公司、客户关系部签署, 填至其他相关部门意见栏;
2. 若为独立分包合同, 总承包意见可不填;
3. 超合同工期的需填写说明。

# 荣誉证书

深圳中天精装股份有限公司 周雄 同志

被评定为二〇二二年度广东省建筑业企业优秀项目经理。

特发此证，以资鼓励。

二〇二二年五月五日



一、广州市. 从化四季花城项目. 二标 7#-9#、22#、23#



# 从化四季花城项目地块二 7-9、22-23#楼 户内批量精装修工程施工合同

[合同编号: No. 广州市从化区四季花城项目-工程施工类-精装工  
程类-2021-0097]

共五册  
第(一)册

发包人: 广州诚品置业有限公司

分包人: 深圳中天精装股份有限公司

签订时间: 2021年\_\_月\_\_日



扫描全能王 创建

## 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：广州诚品置业有限公司

分包人（全称）：深圳中天精装股份有限公司

鉴于：发包人、分包人双方均为合法设立并有效存续的法律实体，分包人承诺其具备实现本合同目的所需的资质等级及经营范围并保证其向发包人提供的相关资信材料合法真实有效。

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，现发包人委托分包人承担“从化四季花城项目地块二7-9、22-23#楼户内批量精装修工程”（以下简称“本工程”）施工任务，双方就本工程专业分包施工及有关事项协商一致，订立本合同。

## 一、工程概况

1. 工程名称：从化四季花城项目地块二7-9、22-23#楼户内批量精装修工程
2. 工程地点：广东省广州市从化区，和鸣路以东、新城西路以北
3. 工程内容：精装修工程统筹管理、精装区域内的地面、墙面、天花装修、所有点位的定位、预留开孔、所有工序收边收口、甲供材安装及其配件采购及安装等
4. 工程承包范围：地块二7-9、22-23#楼户内精装修工程。有关本工程承包范围的详细说明，详见合同附件《技术要求》。

## 二、合同工期

双方确定总日期及各项节点工期时，已充分考虑如下各种因素：

- 1、可能出现的各种规模的下雨、台风、高温天气、停水、停电、节假日、工地及周边环境等影响因素；
- 2、发包人分包工程的合理工期；
- 3、设计变更对工期的影响；
- 4、劳务市场变化的影响等。

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，实际开工日期以发包人发出的书面开工令为准。

本工程重要的节点工期：



- 1) 7、23#楼：工期 120 天；
- 2) 8、9、22#楼：工期 135 天。

### 三、质量标准

工程质量标准：按照与本工程相关的现行国家及地方竣工验收规范竣工验收，达到“合格”标准，通过发包人验收。如本工程需政府部门验收的，还应通过政府相关部门验收并取得验收合格的证明文件，方视为质量验收合格。

### 四、合同价款及形式

1. 签约合同价为：人民币（大写）：肆仟肆佰伍拾捌万肆仟玖佰陆拾捌元叁角柒分（RMB 44,584,968.37 元）；其中，不含增值税合同金额为 RMB40,903,640.71 元，增值税金额为 RMB3,681,327.66 元，增值税采用 A 计税方式（A、一般计税/B、简易计税），（增值税率 9%）。

2. 合同价款形式：A

A、固定总价，即所有完成合同文件规定的工程内容的一切费用及税金（包括但不限于增值税等因完成本合同而由总承包人承担的各项税费），该总价除因暂定工程量的确定、设计变更或本合同所允许的调整外，分包人不会因为人工费、货物价格（人工及材料调差除外）、清单的完整性和准确性或费率、情势变更等原因另行向发包人主张调整或赔偿。

B、固定单价及固定增值税率（本工程内所有工程项目的工程量为暂定数量，无论最终确定的工程量与原暂定数量存在任何差别，合同工期及合同单价均不会做任何调整，除合同特别说明外，合同单价均为不含增值税综合单价）。固定增值税采用 A 计税方式（A、一般计税/B、简易计税），增值税率 9%。

C、其它 /。

3. 如合同价款/合同暂定价款发生变化（无论增减）的，须以各方签字盖章的结算协议书或补充协议为准，否则，其它文件均为过程性文件，不代表发包人最终认可。

4. 合同价款支付方式：发包人向分包人支付合同价款，在每次付款前，分包人均需先向发包人提供与之付款额相同金额的正规合法有效增值税专用发票（发票备注栏需注明建筑服务发生地县（市、区）名称及项目名称，如虚开增值税专用发票需赔偿给发包人造成的损失），具体付款要求详见合同专用条款。



发包人：广州诚品置业有限公司



(公章)

法定代表人

或其授权人：

(签字)



签署时间：

分包人：深圳中天精装股份有限公司



(公章)

法定代表人

或其授权人：

(签字)

签署时间：

*(Handwritten signature)*

JINMAO 中国金茂





**招商蛇口**  
CHINA MERCHANTS SHEKOU HOLDINGS

广州诚品置业有限公司

### 工程竣工验收表

工程名称	从化四季花城项目地块二 7-9、22-23# 楼户内批量精装修工程			合同编号	广州市从化区四季花城项目-工 程施工类-精装修工程类 -2021-0097	
施工单位	深圳中天精装股份有限公司					
开工日期	2021年11月19日	验收日期	2022年7月29日	合同工期	120天	
主要完成工程合同约定的情况： 已按合同约定完成 7#、23#楼户内装饰、安装工程						
竣工验收结论： 合格						
存在问题及整改措施： 无						
施工单位意见			监理单位意见		建设单位意见	
参加 验收 人员	姓名	工作单位	职务	姓名	工作单位	职务
	周雄	中天精装	项目经理			
	陈大志	中法宏	总监			
	陈志昂	诚品置业	律师			
	张水	-				

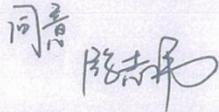


广州诚品置业有限公司

### 工程竣工验收表

工程名称	从化四季花城项目地块二 7-9、22-23# 楼户内批量精装修工程		合同编号	广州市从化区四季花城项目-工 程施工类-精装工程类 -2021-0097		
施工单位	深圳中天精装股份有限公司					
开工日期	2021年11月19日	验收日期	2022年9月25日	合同工期	135天	
主要完成工程合同约定的情况:						
已按合同约定完成 8#楼户内装饰、安装工程						
竣工验收结论:						
合格						
存在问题及整改措施:						
无						
施工单位意见		监理单位意见		建设单位意见		
 (盖章)		 (盖章)		 (盖章)		
参加 验收 人员	姓名	工作单位	职务	姓名	工作单位	职务
	周雄	中天精装	项目经理			
	陈卓	中天	总监			
	陈志昂	诚品置业	设计师			
	陈永	-				

**工程竣工验收表**

工程名称	从化四季花城项目地块二 7-9、22-23# 楼户内批量精装修工程		合同编号	广州市从化区四季花城项目- 工程施工类-精装工程类 -2021-0097		
施工单位	深圳中天精装股份有限公司					
开工日期	2021年11月19日	验收日期	2022年12月23日	合同工期	135天	
主要完成工程合同约定的情况： 已按合同约定完成22#楼户内装饰、安装工程						
竣工验收结论： 合格						
存在问题及整改措施： 无						
施工单位意见  (盖章)		监理单位意见  (盖章)		建设单位意见 同意  (盖章)		
参加 验收 人员	姓名	工作单位	职务	姓名	工作单位	职务
	周雅	中天精装	项目经理			
	陈文志	中天	总监			
	游志保	诚品置业	律师			

# 荣誉证书

深圳中天精装股份有限公司 周雄 被评为  
2022年广东省建筑装饰工程优秀建造师。

特颁此证

证书编号：粤SYJ2022-175

二〇二二年五月五日



# 广东省职称证书

姓名：周雄

身份证号：429006197801195116



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号：1903003024380

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



通用文字版：2014-09-01起  
2014年05月1日起

## 中华人民共和国一级建造师注册证书

姓名：周雄

性别：男

出生日期：1978年01月19日

注册编号：粤1442019202001604

聘用企业：深圳中天精装股份有限公司

注册专业：建筑工程(有效期：2023-05-18至2026-05-17)



请登录中国建造师网  
微信公众号扫一扫查询



个人签名：

*周雄*

签名日期：2024年8月3日



中华人民共和国

住房和城乡建设部

签发日期：2023年5月18日

# 建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号: 粤建安B(2012) 0004189

姓名: 周雄

性别: 男

出生年月: 1978年01月19日

企业名称: 深圳中天精装股份有限公司

职务: 项目负责人(项目经理)

初次领证日期: 2012年08月03日

有效期: 2024年05月06日 至 2027年08月02日



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2024年05月06日



# 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：周雄

社保电脑号：600650673

身份证号码：429006197801195116

页码：1

参保单位名称：深圳中天精装股份有限公司

单位编号：60005662

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2023	09	60005662	26421.0	3963.15	2113.68	1	35788	2218.86	715.76	1	35788	178.94	35788	188.96	2360	16.52	7.08
2023	10	60005662	26421.0	3963.15	2113.68	1	30615	1836.9	612.3	1	30615	153.08	33288	175.76	2360	16.52	7.08
2023	11	60005662	26421.0	3963.15	2113.68	1	30615	1836.9	612.3	1	30615	153.08	33288	175.76	2360	16.52	7.08
2023	12	60005662	26421.0	3963.15	2113.68	1	30615	1836.9	612.3	1	30615	153.08	33288	175.76	2360	16.52	7.08
2024	01	60005662	26421.0	3963.15	2113.68	1	32376	1618.8	647.52	1	32376	161.88	33288	175.76	33288	266.3	66.58
2024	02	60005662	26421.0	3963.15	2113.68	1	32376	1618.8	647.52	1	32376	161.88	33288	175.76	33288	266.3	66.58
2024	03	60005662	26421.0	3963.15	2113.68	1	32376	1618.8	647.52	1	32376	161.88	33288	219.7	33288	266.3	66.58
2024	04	60005662	26421.0	4227.36	2113.68	1	32376	1618.8	647.52	1	32376	161.88	33288	219.7	33288	266.3	66.58
2024	05	60005662	26421.0	4227.36	2113.68	1	32376	1618.8	647.52	1	32376	161.88	33288	219.7	33288	266.3	66.58
2024	06	60005662	26421.0	4227.36	2113.68	1	32376	1618.8	647.52	1	32376	161.88	33288	219.7	33288	266.3	66.58
2024	07	60005662	26421.0	4227.36	2113.68	1	32376	1618.8	647.52	1	32376	161.88	33288	299.59	33288	266.3	66.58
2024	08	60005662	26421.0	4227.36	2113.68	1	32376	1618.8	647.52	1	32376	161.88	33288	299.59	33288	266.3	66.58
2024	09	60005662	26421.0	4227.36	2113.68	1	32376	1618.8	647.52	1	32376	161.88	33288	299.59	33288	266.3	66.58
2024	10	60005662	26421.0	4227.36	2113.68	1	32376	1618.8	647.52	1	32376	161.88	33288	299.59	33288	266.3	66.58
合计			57333.57	29591.52				23917.56	9027.86			2256.98		3144.92		2729.08	694.12

## 备注：

- 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验真码（ 3391e3fc08254248 ）核查，验真码有效期三个月。
- 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
- 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
- 上述“缴费明细”表中带“\*”标识为补缴，空行为断缴。
- 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
- 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
- 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
- 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
- 单位编号对应的单位名称：  
单位编号  
60005662  
单位名称  
深圳中天精装股份有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2025年1月14日

# 企业综合实力

## 一、税务部门纳税证明

2023 年度

### 纳税证明

深税纳证(2024)135704号

深圳中天精装股份有限公司(统一社会信用代码:91440300724738801E)在2023年1月1日至2023年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

#### 一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	4,231.83	0
2	城市维护建设税	2,052,269.83	0
3	企业所得税	15,152,480.36	133,343.64
4	印花税	209,715.97	0
5	教育费附加	879,544.2	0
6	增值税	29,318,140.35	0
7	房产税	770,179.01	0
8	地方教育附加	586,362.8	0
9	残疾人就业保障金	424,007.27	0
10	其他收入	2,597,450.2	0
合计		51,994,381.82	133,343.64
其中,自缴税款		47,507,017.35	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2020年12,840元,2022年16,192,032.18元,2023年35,789,509.64元。

#### 二、已退税费情况

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

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

#### 三、欠缴税费情况

截至2024年1月23日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

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

文书凭证序号:522401235956389557



2022 年度

## 纳税证明

深税纳证〔2023〕115595号

深圳中天精装股份有限公司(统一社会信用代码:91440300724738801E)在2022年1月1日至2022年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

### 一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	4,231.83	0
2	城市维护建设税	4,119,069.82	0
3	企业所得税	22,443,463.24	363,110.58
4	印花税	991,971.25	0
5	教育费附加	1,765,315.63	0
6	增值税	58,843,854.45	0
7	房产税	775,345.61	0
8	地方教育附加	1,176,877.1	0
9	残疾人就业保障金	445,419.25	0
10	其他收入	4,221,003.12	0
11	个人所得税	388,245.27	0
	合计	95,174,796.57	363,110.58
	其中,自缴税款	87,566,181.47	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2018年60,372.6元,2019年181,403.11元,2020年-480,050.57元,2021年24,401,488.49元,2022年71,011,582.94元。

### 二、已退税费情况

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

(二)除出口退税以外的各类退税费711,726.41元(柒拾壹万壹仟柒佰贰拾陆圆肆角壹分),已在上表的“自缴税费”中扣减。

### 三、欠缴税费情况

截至2023年2月6日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

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

文书凭证序号: 522302061313550253



2021 年度

## 纳税证明

深税纳证〔2022〕175431号

深圳中天精装股份有限公司(统一社会信用代码:91440300724738801E)在2021年1月1日至2021年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

### 一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	4,231.83	0
2	城市维护建设税	5,246,090.74	0
3	企业所得税	31,058,045.86	420,373.32
4	印花税	1,091,123.1	0
5	教育费附加	2,248,591.29	0
6	增值税	74,944,153.2	0
7	房产税	770,179.01	0
8	地方教育附加	1,499,060.85	0
9	残疾人就业保障金	393,329.27	0
10	其他收入	4,161,834.24	0
11	车辆购置税	30,743.36	0
	合计	121,447,382.75	420,373.32
	其中,自缴税款	113,144,567.1	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2020年22,993,471.87元,2021年98,453,910.88元。

### 二、已退税情况

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

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

### 三、欠缴税费情况

截至2022年2月17日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

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

文书凭证序号: 522202170242659715



## 二、近三年第三方出具审计报告

2023 年度

深圳中天精装股份有限公司

已审财务报表

2023年度

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。  
报告编码:京240WT6DUH5



目 录

	页	次
审计报告	1	- 7
已审财务报表		
资产负债表	8	- 9
利润表		10
股东权益变动表	11	- 12
现金流量表	13	- 14
财务报表附注	15	- 109
补充资料		
1. 非经常性损益明细表		1
2. 净资产收益率和每股收益		2





Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 17, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue  
Dongcheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼17层  
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 审计报告

安永华明(2024)审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

深圳中天精装股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了深圳中天精装股份有限公司的财务报表,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相关财务报表附注。

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

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任,包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地,我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果,包括应对下述关键审计事项所执行的程序,为财务报表整体发表审计意见提供了基础。





### 审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

### 三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p><b>（一） 建造合同收入确认</b></p> <p>深圳中天精装股份有限公司主要收入来自于按照履约进度确认收入的建造服务合同。按照履约进度确认收入涉及深圳中天精装股份有限公司管理层（以下简称“管理层”）的重大判断和估计，包括对完成的进度、交付的范围以及所需的服务、合同总成本、剩余完工成本、合同总收入和合同风险的估计。此外，由于情况的改变，合同总成本及合同总收入会较原有的估计发生变化（有时可能是重大的）。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、16、23及附注五、35。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 我们了解、评价和测试了深圳中天精装股份有限公司与收入及成本确认相关的内部控制。</li><li>• 我们获取了重大建造合同，复核关键合同条款，并验证合同预计总收入以及是否满足按照履约进度确认收入。</li><li>• 我们抽样检查了相关支持性文件验证已发生的合同成本；执行了截止性测试程序，检查相关合同成本是否被记录在恰当的会计期间。</li><li>• 我们复核了管理层于确定预计合同总成本时所采用的编制方法和假设。</li><li>• 我们根据已发生成本和预计合同总成本重新计算了重大合同的履约进度及按照履约进度确认的收入。</li><li>• 我们对重要合同的毛利率执行了分析性复核程序。</li><li>• 我们也复核了收入相关披露的恰当性和充分性。</li></ul>



**审计报告（续）**

安永华明（2024）审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

**三、关键审计事项（续）**

（二） 应收款项融资及合同资产坏账准备	
<p>2023年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的应收款项融资及合同资产账面价值合计为人民币1,098,019,354.34元，占资产总额的36.99%，对应坏账准备金额合计为人民币303,009,990.23元。深圳中天精装股份有限公司根据其历史信用损失经验建立预期信用损失计提矩阵，根据债务人及经济环境的前瞻性因素做出调整。并基于单项和组合为基础评估考虑不同客户的信贷风险特征，计算应收款项融资及合同资产的预期信用损失。计提坏账准备涉及使用重大的会计估计，包括对客户的信用风险、历史还款记录等的考虑。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、6、23及附注五、3、7。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 我们复核了应收款项融资及合同资产减值计提的会计政策，评估政策和预期信用损失计算方法是否符合企业会计准则要求，评估了管理层假设是否可靠以及考虑前瞻性因素的影响。</li> <li>• 对于按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项融资及合同资产，我们复核了管理层对于信用风险特征组合的设定，并抽样复核了账龄等关键信息，检查了管理层对于应收款项融资及合同资产坏账准备的计算。</li> <li>• 我们复核了管理层对应收款项融资历史回款情况和合同资产历史结算情况的分析。</li> <li>• 我们通过检查深圳中天精装股份有限公司明细账及交付证据测试应收款项融资及合同资产账龄以及检查应收账款融资的回款情况和合同资产的结算情况。</li> <li>• 我们测试资产负债表日后收到的回款及结算情况。</li> <li>• 我们复核了应收款项融资及合同资产减值相关披露的恰当性和充分性。</li> </ul>





### 审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

### 三、关键审计事项（续）

(三) 以房抵工程款形成的资产的减值	
<p>2023年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的固定资产、其他非流动资产及投资性房地产中来自于业主抵偿应付工程款的房产账面价值合计为人民币482,217,945.82元。该部分资产的账面价值占总资产比例为16.24%，对应减值准备金额合计为人民币54,410,805.93元。确定该资产减值金额涉及管理层重大的判断及估计。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、9、10、13、23及附注五、10、11、14。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 我们了解、评价和测试了深圳中天精装股份有限公司与以房抵工程款形成的资产的减值相关的内部控制。</li><li>• 我们检查了以房抵工程款形成的资产的减值准备计提的会计政策，评估了管理层所使用的方法的合理性。</li><li>• 我们对以房抵工程款形成的资产进行了实地盘点，检查资产实际状态。</li><li>• 我们了解了以房抵工程款交易流程，检查了相关交易合同及协议，咨询了外部律师，判断房产归属是否明确，是否存在潜在处置障碍。</li><li>• 我们获取了管理层编制的以房抵工程款形成的资产减值测试表，复核其减值的计算过程。</li><li>• 我们获取了相关资产评估报告，评估了资产评估师的资格、专业胜任能力、独立性以及复核评估所采用的可比实例等基础数据，并引入安永内部评估专家检查评估方法、评估时采用的评估单价以及评估结果的合理性。</li></ul>





## 审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

### 四、其他信息

深圳中天精装股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括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。

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳中天精装股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳中天精装股份有限公司的财务报告过程。





## 审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

### 四、其他信息

深圳中天精装股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括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。

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳中天精装股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳中天精装股份有限公司的财务报告过程。





## 审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

### 六、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。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对深圳中天精装股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳中天精装股份有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。





## 审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70023813\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



陈静

中国注册会计师：陈 静  
(项目合伙人)



张焕

中国注册会计师：张 焕

中国 北京

2024 年 4 月 25 日



深圳中天精装股份有限公司  
资产负债表  
2023年12月31日

人民币元

资产	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金	1	806,897,681.74	1,064,388,025.77
交易性金融资产	2	296,490,602.74	252,256,388.89
应收款项融资	3	965,630,474.25	1,298,035,253.15
预付款项	4	3,113,910.19	5,064,818.83
其他应收款	5	78,870,411.93	95,429,332.04
存货	6	3,852,380.82	15,488,408.50
合同资产	7	132,388,880.09	330,230,859.33
其他流动资产	8	6,222,658.82	2,663,682.45
流动资产合计		2,293,467,000.58	3,063,556,768.96
非流动资产			
长期股权投资	9	1,184,441.17	1,412,937.04
投资性房地产	10	21,404,111.69	7,832,180.07
固定资产	11	208,963,244.97	147,987,817.60
使用权资产		10,569.20	292,200.69
无形资产	12	9,565,282.42	9,278,670.61
递延所得税资产	13	126,922,846.98	66,199,432.91
其他非流动资产	14	307,007,493.67	327,201,705.70
非流动资产合计		675,057,990.10	560,204,944.62
资产总计		2,968,524,990.68	3,623,761,713.58

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
资产负债表（续）  
2023年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款	16	14,439,180.61	-
应付票据	17	161,140,542.85	358,321,232.02
应付账款	18	473,194,525.55	792,443,467.11
合同负债	19	18,944,139.56	55,643,373.60
应付职工薪酬	20	29,119,585.74	66,413,894.42
应交税费	21	8,696,254.68	19,345,897.95
其他应付款	22	32,455,569.26	32,716,563.36
一年内到期的非流动负债	23	2,477,985.02	1,768,148.33
其他流动负债	24	37,468,181.60	46,602,253.11
<b>流动负债合计</b>		<b>777,935,964.87</b>	<b>1,373,254,829.90</b>
<b>非流动负债</b>			
应付债券	25	518,467,155.53	485,419,498.80
租赁负债		-	27,778.14
预计负债	26	3,561,381.84	101,632.08
递延收益	27	1,257,316.98	1,378,671.06
<b>非流动负债合计</b>		<b>523,285,854.35</b>	<b>486,927,580.08</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,301,221,819.22</b>	<b>1,860,182,409.98</b>
<b>股东权益</b>			
股本	28	181,698,421.00	181,690,492.00
其他权益工具	29	113,118,660.49	113,148,242.61
资本公积	30	796,349,614.03	796,198,340.93
其他综合收益	31	(10,279,467.00)	(14,818,593.23)
专项储备	32	4,978,935.58	5,240,863.60
盈余公积	33	91,987,693.15	91,987,693.15
未分配利润	34	489,449,314.21	590,132,264.54
<b>股东权益合计</b>		<b>1,667,303,171.46</b>	<b>1,763,579,303.60</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>2,968,524,990.68</b>	<b>3,623,761,713.58</b>

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李强 乔健

毛爱军

刘燕

刘燕

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
利润表  
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
营业收入	35	822,862,890.35	1,992,753,611.39
减：营业成本	35	744,311,347.89	1,715,217,144.85
税金及附加	36	7,482,387.58	12,302,266.05
销售费用	37	5,634,345.83	10,516,507.22
管理费用	38	38,248,965.11	41,635,457.40
研发费用	39	28,234,904.27	64,980,774.88
财务费用	40	11,917,824.68	12,648,063.84
其中：利息费用		37,838,216.98	38,158,711.26
利息收入		27,231,157.23	28,781,870.10
加：其他收益	41	1,301,684.85	2,904,355.40
投资收益	42	6,988,216.45	11,503,651.36
其中：对联营企业的			
投资收益		(228,495.87)	(225,355.45)
公允价值变动收益	43	4,234,213.85	(1,310,694.44)
信用减值损失	44	(17,641,913.38)	(69,562,179.67)
资产减值损失	45	(30,818,251.19)	(909,356.61)
资产处置收益	46	(502,579.84)	(579,005.21)
营业利润		(49,405,514.27)	77,500,167.98
加：营业外收入	47	363,442.00	-
减：营业外支出	48	108,072.71	367,246.93
利润总额		(49,150,144.98)	77,132,921.05
减：所得税费用	49	(57,485,457.65)	9,783,224.69
净利润		8,335,312.67	67,349,696.36
按经营持续性分类			
其中：持续经营净利润		8,335,312.67	67,349,696.36
其他综合收益的税后净额	31	4,539,126.23	2,802,242.56
将重分类进损益的其他综合收益			
应收款项融资公允价值变动		19,727,382.94	(55,042,472.78)
应收款项融资信用减值准备		(15,188,256.71)	57,844,715.34
综合收益总额		12,874,438.90	70,151,938.92
基本每股收益	50	0.05	0.40
稀释每股收益	50	0.05	0.40

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分





深圳中天精装股份有限公司  
股东权益变动表  
2023年度

	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年初余额	181,690,492.00	113,148,242.61	796,198,340.93	(14,818,593.23)	5,240,863.60	91,987,693.15	590,132,264.54	1,763,579,303.60
二、本年增减变动金额	-	-	-	4,539,126.23	-	-	8,335,312.67	12,874,438.90
(一) 综合收益总额	-	-	-	4,539,126.23	-	-	8,335,312.67	12,874,438.90
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 其他权益工具持有者投入资本	7,929.00	(29,582.12)	151,273.10	-	-	-	-	129,619.98
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	(109,018,263.00)	(109,018,263.00)
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(109,018,263.00)	(109,018,263.00)
(四) 专项储备	-	-	-	-	15,712,721.02	-	-	15,712,721.02
1. 本年提取	-	-	-	-	15,712,721.02	-	-	15,712,721.02
2. 本年使用	-	-	-	-	(15,974,649.04)	-	-	(15,974,649.04)
三、本年年末余额	181,698,421.00	113,118,660.49	796,349,614.03	(10,279,467.00)	4,978,935.58	91,987,693.15	489,449,314.21	1,667,303,171.46

人民币元

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
 股东权益变动表(续)  
 2023年度



	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年初余额	151,400,000.00	-	826,281,442.56	(17,620,835.79)	7,301,207.61	85,252,723.51	620,357,537.82	1,672,972,075.71
二、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	-	2,802,242.56	-	-	67,349,696.36	70,151,938.92
(二) 股东投入和减少资本								
1. 其他权益工具持有者投入资本	10,492.00	(39,353.68)	196,888.37	-	-	-	-	168,036.69
2. 其他	-	113,187,596.29	-	-	-	-	-	113,187,596.29
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	6,734,969.64	(6,734,969.64)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(90,840,000.00)	(90,840,000.00)
(四) 股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本	30,280,000.00	-	(30,280,000.00)	-	-	-	-	-
(五) 专项储备								
1. 本年提取	-	-	-	-	33,019,138.26	-	-	33,019,138.26
2. 本年使用	-	-	-	-	(35,079,482.27)	-	-	(35,079,482.27)
三、本年年末余额	181,690,492.00	113,148,242.61	796,199,340.93	(14,818,593.23)	5,240,863.60	91,987,693.15	590,132,264.54	1,763,579,303.60

人民币元

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
现金流量表  
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
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		1,201,986,869.38	2,201,512,100.59
收到其他与经营活动有关的现金	51	48,715,917.36	126,969,389.40
经营活动现金流入小计		1,250,702,786.74	2,328,481,489.99
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,038,214,157.46)	(1,570,031,445.05)
支付给职工以及为职工支付的现金		(182,408,222.21)	(307,752,395.33)
支付的各项税费		(53,257,577.63)	(94,692,570.15)
支付其他与经营活动有关的现金	51	(56,956,497.59)	(84,382,341.60)
经营活动现金流出小计		(1,330,836,454.89)	(2,056,858,752.13)
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	52	(80,133,668.15)	271,622,737.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	51	540,000,000.00	1,180,000,000.00
取得投资收益收到的现金	51	7,216,712.32	11,729,006.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	51	15,741,648.60	3,268,093.18
收到其他与投资活动有关的现金	51	10,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		572,958,360.92	1,194,997,099.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	51	(25,929,135.55)	(20,812,586.25)
投资支付的现金	51	(580,000,000.00)	(1,000,000,000.00)
支付其他与投资活动有关的现金	51	-	(120,000,000.00)
投资活动现金流出小计		(605,929,135.55)	(1,140,812,586.25)
投资活动（使用）/产生的现金流量净额		(32,970,774.63)	54,184,513.74

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
现金流量表（续）  
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	577,000,000.00
取得借款收到的现金		23,968,138.83	-
收到其他与筹资活动有关的现金	51	60,000,000.00	1,397,960.58
筹资活动现金流入小计		83,968,138.83	578,397,960.58
偿还债务支付的现金		(72,198,452.12)	(352,976,995.93)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(112,174,817.98)	(93,088,708.60)
支付其他与筹资活动有关的现金	51	(130,161,413.50)	(281,684,313.26)
筹资活动现金流出小计		(314,534,683.60)	(727,750,017.79)
筹资活动使用的现金流量净额		(230,566,544.77)	(149,352,057.21)
四、现金及现金等价物净（减少）/增加额	52	(343,670,987.55)	176,455,194.39
加：年初现金及现金等价物余额	52	574,197,752.04	397,742,557.65
五、年末现金及现金等价物余额	52	230,526,764.49	574,197,752.04

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



2022 年度

深圳中天精装股份有限公司

已审财务报表

2022年度



目 录

	页 次
审计报告	1 - 7
已审财务报表	
资产负债表	8 - 9
利润表	10
股东权益变动表	11 - 12
现金流量表	13 - 14
财务报表附注	15 - 108
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	1





Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 17, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue  
Dongcheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼17层  
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 审计报告

安永华明(2023)审字第61266367\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

深圳中天精装股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了深圳中天精装股份有限公司的财务报表,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相关财务报表附注。

我们认为,后附的深圳中天精装股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了深圳中天精装股份有限公司2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任,包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地,我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果,包括应对下述关键审计事项所执行的程序,为财务报表整体发表审计意见提供了基础。





### 审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61266367\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

### 三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p><b>（一） 建造合同收入确认</b></p> <p>深圳中天精装股份有限公司主要收入来自于按照履约进度确认收入的建造服务合同。按照履约进度确认收入涉及深圳中天精装股份有限公司管理层（以下简称“管理层”）的重大判断和估计，包括对完成的进度、交付的范围以及所需的服务、合同总成本、剩余完工成本、合同总收入和合同风险的估计。此外，由于情况的改变，合同总成本及合同总收入会较原有的估计发生变化（有时可能是重大的）。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、18、26及附注五、36。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 我们了解、评价和测试了深圳中天精装股份有限公司与收入及成本确认相关的内部控制。</li><li>• 我们获取了重大建造合同，复核关键合同条款，并验证合同预计总收入以及是否满足按照履约进度确认收入。</li><li>• 我们抽样检查了相关支持性文件验证已发生的合同成本；执行了截止性测试程序，检查相关合同成本是否被记录在恰当的会计期间。</li><li>• 我们复核了管理层于确定预计合同总成本时所采用的编制方法和假设。</li><li>• 我们根据已发生成本和预计合同总成本重新计算了重大合同的履约进度及按照履约进度确认的收入。</li><li>• 我们对重要合同的毛利率执行了分析性复核程序。</li><li>• 我们也复核了收入相关披露的恰当性和充分性。</li></ul>





### 审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61266367\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

### 三、关键审计事项（续）

(二) 应收款项融资及合同资产坏账准备	
<p>2022年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的应收款项融资及合同资产账面价值为人民币1,628,266,112.48元，占资产总额的44.93%，对应坏账准备金额为人民币300,126,280.70元。深圳中天精装股份有限公司根据其历史信用损失经验建立预期信用损失计提矩阵，根据债务人及经济环境的前瞻性因素做出调整。并基于单项和组合为基础评估考虑不同客户的信贷风险特征，计算应收款项融资及合同资产的预期信用损失。计提坏账准备涉及使用重大的会计估计，包括对客户的信用风险、历史还款记录等的考虑。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、5、26及附注五、3、7。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 我们复核了应收款项融资及合同资产减值计提的会计政策，评估政策和预期信用损失计算方法是否符合企业会计准则要求，评估了管理层假设是否可靠以及考虑前瞻性因素的影响。</li><li>• 对于按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项融资及合同资产，我们复核了管理层对于信用风险特征组合的设定，并抽样复核了账龄等关键信息，检查了管理层对于应收款项融资及合同资产坏账准备的计算。</li><li>• 我们复核了管理层对应收款项融资历史回款情况和合同资产历史结算情况的分析。</li><li>• 我们通过检查深圳中天精装股份有限公司明细账及交付证据测试应收款项融资及合同资产账龄以及检查应收账款融资的回款情况和合同资产的结算情况。</li><li>• 我们测试资产负债表日后收到的回款及结算情况。</li><li>• 我们复核了应收款项融资及合同资产减值相关披露的恰当性和充分性。</li></ul>





审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61266367\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

三、关键审计事项（续）

(三) 以房抵工程款形成的资产的减值	
<p>2022年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的固定资产、其他非流动资产及投资性房地产中来自于业主抵偿应付工程款的房产账面价值为人民币412,905,397.76元。该部分资产的账面价值占总资产比例为11.39%。确定该资产减值金额涉及管理层重大的判断及估计。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、8、9、13、26及附注五、10、11、15。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 我们了解、评价和测试了深圳中天精装股份有限公司与以房抵工程款形成的资产的减值相关的内部控制。</li><li>• 我们检查了以房抵工程款形成的资产的减值准备计提的会计政策，评估了管理层所使用的方法的合理性。</li><li>• 我们对以房抵工程款形成的资产进行了实地盘点，检查资产实际状态。</li><li>• 我们了解了以房抵工程款交易流程，检查了相关交易合同及协议，咨询了外部律师，判断房产归属是否明确，是否存在潜在处置障碍。</li><li>• 我们获取了管理层编制的以房抵工程款形成的资产减值测试表，复核其减值的计算过程。</li><li>• 我们获取了相关资产评估报告，评估了资产评估师的资格、专业胜任能力、独立性以及复核评估所采用的可比实例等基础数据，并引入安永内部评估专家检查评估方法、评估时采用的评估单价以及评估结果的合理性。</li></ul>





#### 审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61266367\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

#### 四、其他信息

深圳中天精装股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括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。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳中天精装股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳中天精装股份有限公司的财务报告过程。





## 审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61266367\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

### 六、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。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深圳中天精装股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳中天精装股份有限公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。





审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61266367\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



陈静

中国注册会计师：陈 静  
（项目合伙人）



张焕

中国注册会计师：张 焕

中国 北京

2023 年 4 月 27 日



深圳中天精装股份有限公司  
资产负债表  
2022年12月31日

人民币元

资产	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	1	1,064,388,025.77	479,890,654.78
交易性金融资产	2	252,256,388.89	433,567,083.33
应收款项融资	3	1,298,035,253.15	1,480,516,454.50
预付款项	4	5,064,818.83	4,740,276.68
其他应收款	5	95,429,332.04	172,437,216.71
存货	6	15,488,408.50	20,981,773.20
合同资产	7	330,230,859.33	539,360,181.35
其他流动资产	8	2,663,682.45	1,238,519.21
<b>流动资产合计</b>		<b>3,063,556,768.96</b>	<b>3,132,732,159.76</b>
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	9	1,412,937.04	1,638,292.49
投资性房地产	10	7,832,180.07	8,502,077.87
固定资产	11	147,987,817.60	88,427,413.49
使用权资产	12	292,200.69	306,174.59
无形资产	13	9,278,670.61	8,217,704.45
递延所得税资产	14	66,199,432.91	55,705,849.53
其他非流动资产	15	327,201,705.70	98,385,523.38
<b>非流动资产合计</b>		<b>560,204,944.62</b>	<b>261,183,035.80</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,623,761,713.58</b>	<b>3,393,915,195.56</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
 资产负债表（续）  
 2022年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款	16	-	130,273,711.89
应付票据	17	358,321,232.02	316,529,767.96
应付账款	18	792,443,467.11	1,025,035,690.51
合同负债	19	55,643,373.60	52,326,225.44
应付职工薪酬	20	66,413,894.42	103,644,042.80
应交税费	21	19,345,897.95	25,622,249.25
其他应付款	22	32,716,563.36	24,074,561.09
一年内到期的非流动负债	23	1,768,148.33	211,412.68
其他流动负债	24	46,602,253.11	41,502,149.96
<b>流动负债合计</b>		<b>1,373,254,829.90</b>	<b>1,719,219,811.58</b>
<b>非流动负债</b>			
应付债券	25	485,419,498.80	-
租赁负债	26	27,778.14	112,375.23
预计负债	27	101,632.08	110,907.90
递延收益	28	1,378,671.06	1,500,025.14
递延所得税负债	14	-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>486,927,580.08</b>	<b>1,723,308.27</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,860,182,409.98</b>	<b>1,720,943,119.85</b>
<b>股东权益</b>			
股本	29	181,690,492.00	151,400,000.00
其他权益工具	30	113,148,242.61	-
资本公积	31	796,198,340.93	826,281,442.56
其他综合收益	32	( 14,818,593.23)	( 17,620,835.79)
专项储备	33	5,240,863.60	7,301,207.61
盈余公积	34	91,987,693.15	85,252,723.51
未分配利润	35	590,132,264.54	620,357,537.82
<b>股东权益合计</b>		<b>1,763,579,303.60</b>	<b>1,672,972,075.71</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>3,623,761,713.58</b>	<b>3,393,915,195.56</b>

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

  
 毛爱军

主管会计工作负责人：

  
 毛爱军

会计机构负责人：

  
 刘健

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
利润表  
2022年度

人民币元

	附注五	2022年	2021年
营业收入	36	1,992,753,611.39	2,567,491,364.13
减：营业成本	36	1,715,217,144.85	2,205,842,320.53
税金及附加	37	12,302,266.05	15,522,922.06
销售费用	38	10,516,507.22	18,645,245.64
管理费用	39	41,635,457.40	64,728,977.90
研发费用	40	64,980,774.88	86,592,264.90
财务费用	41	12,648,063.84	( 15,131,815.20)
其中：利息费用		38,158,711.26	10,469,221.20
利息收入		28,781,870.10	22,698,600.21
加：其他收益	42	2,904,355.40	8,021,252.81
投资收益	43	11,503,651.36	11,504,563.70
其中：对联营企业的投资损失		( 225,355.45)	( 530,221.66)
公允价值变动损失	44	( 1,310,694.44)	( 1,177,759.44)
信用减值损失	45	( 69,562,179.67)	( 63,890,524.25)
资产减值损失	46	( 909,356.61)	( 20,486,353.73)
资产处置（损失）/收益	47	( 579,005.21)	2,265,722.04
营业利润		77,500,167.98	127,528,349.43
减：营业外支出	48	367,246.93	103,214.40
利润总额		77,132,921.05	127,425,135.03
减：所得税费用	51	9,783,224.69	19,032,276.87
净利润		67,349,696.36	108,392,858.16
按经营持续性分类			
持续经营净利润		67,349,696.36	108,392,858.16
其他综合收益的税后净额	32	2,802,242.56	( 1,094,311.15)
将重分类进损益的其他综合收益			
应收款项融资公允价值变动	32	( 55,042,472.78)	( 48,109,332.86)
应收款项融资信用减值准备	32	57,844,715.34	47,015,021.71
综合收益总额		70,151,938.92	107,298,547.01
基本每股收益	52	0.40	0.72
稀释每股收益	52	0.40	0.72

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
 股东权益变动表  
 2022年度

人民币元



	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	151,400,000.00	-	826,281,442.56	(17,620,835.79)	7,301,207.61	85,252,723.51	620,357,537.82	1,672,972,075.71
二、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额								
(二) 股东投入和减少资本								
1. 其他权益工具持有者投入资本								
2. 其他	10,482.00	(39,353.68)	196,898.37	-	-	-	-	168,036.69
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
(四) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增股本	30,280,000.00		(30,280,000.00)					
(五) 专项储备								
1. 本年提取					33,019,138.26			33,019,138.26
2. 本年使用					(35,079,482.27)			(35,079,482.27)
三、本年年末余额	181,680,482.00	113,148,242.61	796,198,340.83	(14,818,593.23)	5,240,863.60	91,987,693.15	590,132,264.54	1,763,579,303.60

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
 股东权益变动表（续）  
 2022年度

人民币元



	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 本年年初余额	151,400,000.00	826,281,442.56	(16,526,524.64)	687,193.24	85,252,723.51	572,524,679.66	1,619,619,514.33
二、 本年增减变动金额	-	-	( 1,094,311.15)	-	-	108,392,858.16	107,298,547.01
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	( 60,560,000.00)	( 60,560,000.00)
(二) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
(三) 专项储备	-	-	-	67,161,601.92	-	-	67,161,601.92
1. 本年提取	-	-	-	(60,547,587.55)	-	-	( 60,547,587.55)
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-
三、 本年年末余额	151,400,000.00	826,281,442.56	(17,620,835.79)	7,301,207.61	85,252,723.51	620,357,537.82	1,672,972,075.71

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
现金流量表  
2022年度

人民币元

	附注五	2022年	2021年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,201,512,100.59	2,283,778,883.27
收到其他与经营活动有关的现金	53	<u>126,969,389.40</u>	<u>123,839,893.56</u>
经营活动现金流入小计		<u>2,328,481,489.99</u>	<u>2,407,618,776.83</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,570,031,445.05)	(1,557,373,060.77)
支付给职工以及为职工支付的现金		( 307,752,395.33)	( 321,958,747.26)
支付的各项税费		( 94,692,570.15)	( 129,426,208.57)
支付其他与经营活动有关的现金	53	<u>( 84,382,341.60)</u>	<u>( 227,800,507.56)</u>
经营活动现金流出小计		<u>(2,056,858,752.13)</u>	<u>(2,236,558,524.16)</u>
经营活动产生的现金流量净额	54	<u>271,622,737.86</u>	<u>171,060,252.67</u>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		1,180,000,000.00	472,000,000.00
取得投资收益收到的现金		11,729,006.81	12,034,785.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,268,093.18	22,865,374.01
收到其他与投资活动有关的现金	53	<u>-</u>	<u>50,000,000.00</u>
投资活动现金流入小计		<u>1,194,997,099.99</u>	<u>556,900,159.37</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		( 20,812,586.25)	( 21,156,471.84)
投资支付的现金		(1,000,000,000.00)	( 560,000,000.00)
支付其他与投资活动有关的现金	53	<u>( 120,000,000.00)</u>	<u>-</u>
投资活动现金流出小计		<u>(1,140,812,586.25)</u>	<u>( 581,156,471.84)</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>54,184,513.74</u>	<u>( 24,256,312.47)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
现金流量表（续）  
2022年度

人民币元

	附注五	2022年	2021年
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		577,000,000.00	-
取得借款收到的现金		-	139,994,243.34
收到其他与筹资活动有关的现金		<u>1,397,960.58</u>	<u>1,420,793.69</u>
筹资活动现金流入小计		<u>578,397,960.58</u>	<u>141,415,037.03</u>
偿还债务支付的现金		(352,976,995.93)	(374,159,354.21)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		( 93,088,708.60)	( 74,684,261.28)
支付其他与筹资活动有关的现金	53	<u>(281,684,313.26)</u>	<u>( 2,003,093.13)</u>
筹资活动现金流出小计		<u>(727,750,017.79)</u>	<u>(450,846,708.62)</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(149,352,057.21)</u>	<u>(309,431,671.59)</u>
<b>四、现金及现金等价物净增加/（减少）额</b>			
加：年初现金及现金等价物余额	54	<u>176,455,194.39</u>	<u>(162,627,731.39)</u>
	54	<u>397,742,557.65</u>	<u>560,370,289.04</u>
<b>五、年末现金及现金等价物余额</b>			
	54	<u>574,197,752.04</u>	<u>397,742,557.65</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



2021 年度

深圳中天精装股份有限公司

已审财务报表

2021年度



# 北京注册会计师协会

## 业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110002432022967007862
报告名称:	深圳中天精装股份有限公司-年报审计
报告文号:	安永华明(2022)审字第 61266367_A01 号
被审(验)单位名称:	深圳中天精装股份有限公司
会计师事务所名称:	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022年04月27日
报备日期:	2022年04月27日
签字人员:	王宁(110002432715) 张焕(110002434120)



(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

深圳中天精装股份有限公司



目 录

	页 次
审计报告	1-7
已审财务报表	
资产负债表	8-9
利润表	10
股东权益变动表	11-12
现金流量表	13-14
财务报表附注	15-119
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	1



Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue  
Dongcheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼16层  
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 审计报告

安永华明（2022）审字第61266367-A01号  
深圳中天精装股份有限公司



深圳中天精装股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了深圳中天精装股份有限公司的财务报表，包括2021年12月31日的资产负债表，2021年度的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的深圳中天精装股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳中天精装股份有限公司2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。



审计报告（续）

安永华明（2022）审字第61266367-A01号  
深圳中天精装股份有限公司



三、关键审计事项（续）

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
<p><b>(一) 建造合同收入确认</b></p> <p>深圳中天精装股份有限公司主要收入来自于按照履约进度确认收入的建造服务合同。按照履约进度确认收入涉及深圳中天精装股份有限公司管理层（以下简称“管理层”）的重大判断和估计，包括对完成的进度、交付的范围以及所需的服务、合同总成本、剩余完工成本、合同总收入和合同风险的估计。此外，由于情况的改变，合同总成本及合同总收入会较原有的估计发生变化（有时可能是重大的）。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、18、27及附注五、35。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 我们了解、评价和测试了深圳中天精装股份有限公司与收入及成本确认相关的内部控制。</li><li>• 我们获取了重大建造合同，复核关键合同条款，并验证合同预计总收入以及是否满足按照履约进度确认收入。</li><li>• 我们抽样检查了相关支持性文件验证已发生的合同成本；执行了截止性测试程序，检查相关合同成本是否被记录在恰当的会计期间。</li><li>• 我们复核了管理层于确定预计合同总成本时所采用的编制方法和假设。</li><li>• 我们根据已发生成本和预计合同总成本重新计算了重大合同的履约进度及按照履约进度确认的收入。</li><li>• 我们对重要合同的毛利率执行了分析性复核程序。</li><li>• 我们也复核了收入相关披露的恰当性和充分性。</li></ul>

## 审计报告（续）

安永华明（2022）审字第61266367-A01号  
深圳中天精装股份有限公司

## 三、关键审计事项（续）

(二) 应收款项融资及合同资产坏账准备	
<p>2021年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的应收款项融资及合同资产账面价值为人民币2,019,876,635.85元，占资产总额的59.51%，对应坏账准备金额为人民币238,629,431.21元。深圳中天精装股份有限公司根据其历史信用损失经验建立预期信用损失计提矩阵，根据债务人及经济环境的前瞻性因素做出调整。并基于单项和组合为基础评估考虑不同客户的信贷风险特征，计算应收款项融资及合同资产的预期信用损失。计提坏账准备涉及使用重大的会计估计，包括对客户的信用风险、历史还款记录等的考虑。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、5、27及附注五、3、7。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 我们复核了应收款项融资及合同资产减值计提的会计政策，评估政策和预期信用损失计算方法是否符合企业会计准则要求，评估了管理层假设是否可靠以及考虑前瞻性因素的影响。</li><li>• 对于按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项融资及合同资产，我们复核了管理层对于信用风险特征组合的设定，并抽样复核了账龄等关键信息，检查了管理层对于应收款项融资及合同资产坏账准备的计算。</li><li>• 我们复核了管理层对应收款项融资历史回款情况和合同资产历史结算情况的分析。</li><li>• 我们通过检查深圳中天精装股份有限公司明细账及交付证据测试应收款项融资及合同资产账龄以及检查应收账款融资的回款情况和合同资产的结算情况。</li><li>• 我们测试资产负债表日后收到的回款及结算情况。</li><li>• 我们复核了应收款项融资及合同资产减值相关披露的恰当性和充分性。</li></ul>

审计报告（续）

安永华明（2022）审字第61266367-A01号  
深圳中天精装股份有限公司



三、关键审计事项（续）

(三) 以房抵工程款形成的资产的减值	
<p>2021年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的固定资产、其他非流动资产及投资性房地产中来自于业主抵偿应付工程款的房产账面价值为人民币111,790,141.66元。该部分资产的账面价值占总资产比例为3.29%。确定该资产减值金额涉及管理层重大的判断及估计。</p> <p>具体披露信息请参见财务报表附注三、8、9、13、27及附注五、10、11、15。</p>	<p>在财务报表审计中，执行了以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 我们了解、评价和测试了深圳中天精装股份有限公司与以房抵工程款形成的资产的减值相关的内部控制。</li> <li>• 我们检查了以房抵工程款形成的资产的减值准备计提的会计政策，评估了管理层所使用的方法的合理性。</li> <li>• 我们对以房抵工程款形成的资产进行了实地盘点，检查资产实际状态。</li> <li>• 我们了解了以房抵工程款交易流程，检查了相关交易合同及协议，咨询了外部律师，判断房产归属是否明确，是否存在潜在处置障碍。</li> <li>• 我们获取了管理层编制的以房抵工程款形成的资产减值测试表，复核其减值的计算过程。</li> <li>• 我们获取了相关资产评估报告，评估了资产评估师的资格、专业胜任能力、独立性以及复核评估所采用的可比实例等基础数据，并引入安永内部评估专家检查评估方法、评估时采用的评估单价以及评估结果的合理性。</li> </ul>

#### 审计报告（续）

安永华明（2022）审字第61266367\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

#### 四、其他信息

深圳中天精装股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括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。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳中天精装股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳中天精装股份有限公司的财务报告过程。



## 审计报告（续）

安永华明（2022）审字第61266367\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对深圳中天精装股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳中天精装股份有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。



### 审计报告（续）

安永华明（2022）审字第61266367\_A01号  
深圳中天精装股份有限公司

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

  
中国注册会计师：王宁  
(项目合伙人)

  
中国注册会计师：张焕

中国 北京

2022年4月27日

深圳中天精装股份有限公司  
资产负债表  
2021年12月31日

人民币元

资产	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	1	479,890,654.78	686,690,959.69
交易性金融资产	2	433,567,083.33	346,744,842.77
应收款项融资	3	1,480,516,454.50	1,395,382,623.29
预付款项	4	4,740,276.68	3,197,513.01
其他应收款	5	172,437,216.71	91,197,097.30
存货	6	20,981,773.20	12,523,807.03
合同资产	7	539,360,181.35	295,362,310.70
其他流动资产	8	1,238,519.21	428,734.10
流动资产合计		<u>3,132,732,159.76</u>	<u>2,831,527,887.89</u>
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	9	1,638,292.49	2,168,514.15
投资性房地产	10	8,502,077.87	8,733,965.39
固定资产	11	88,427,413.49	79,678,336.66
使用权资产	12	306,174.59	-
无形资产	13	8,217,704.45	6,219,372.46
递延所得税资产	14	55,705,849.53	42,562,213.87
其他非流动资产	15	98,385,523.38	85,093,920.99
非流动资产合计		<u>261,183,035.80</u>	<u>224,456,323.52</u>
资产总计		<u>3,393,915,195.56</u>	<u>3,055,984,211.41</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳中天精装股份有限公司  
利润表  
2021年度

人民币元

	附注五	2021年	2020年
营业收入	35	2,567,491,364.13	2,564,932,249.64
减：营业成本	35	2,205,842,320.53	2,153,140,866.41
税金及附加	36	15,522,922.06	11,816,219.12
销售费用	37	18,645,245.64	16,369,206.79
管理费用	38	64,728,977.90	64,287,264.39
研发费用	39	86,592,264.90	87,520,206.71
财务费用	40	( 15,131,815.20)	( 519,307.08)
其中：利息费用		10,469,221.20	8,244,215.81
利息收入		22,698,600.21	8,624,371.60
加：其他收益	41	8,021,252.81	7,558,157.19
投资收益	42	11,504,563.70	8,620,166.65
其中：对联营企业的投资损失		( 530,221.66)	( 331,485.85)
公允价值变动(损失)/收益	43	( 1,177,759.44)	4,130,665.47
信用减值损失	44	( 63,890,524.25)	( 25,072,286.09)
资产减值(损失)/转回	45	( 20,486,353.73)	1,041,278.66
资产处置收益/(损失)	46	2,265,722.04	( 1,180,097.82)
营业利润		127,528,349.43	227,415,677.36
加：营业外收入	47	-	169,707.23
减：营业外支出	48	103,214.40	16,678.25
利润总额		127,425,135.03	227,568,706.34
减：所得税费用	51	19,032,276.87	38,737,057.54
净利润		108,392,858.16	188,831,648.80
按经营持续性分类			
持续经营净利润		108,392,858.16	188,831,648.80
其他综合收益的税后净额	31	( 1,094,311.15)	( 4,812,833.82)
将重分类进损益的其他综合收益			
应收款项融资公允价值变动	31	( 48,109,332.86)	( 24,612,298.56)
应收款项融资信用减值准备	31	47,015,021.71	19,799,464.74
综合收益总额		107,298,547.01	184,018,814.98
基本每股收益	52	0.72	1.43
稀释每股收益	52	不适用	不适用

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳中天精装股份有限公司  
股东权益变动表  
2021年度

人民币元

2021年度

	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 本年年初余额	151,400,000.00	826,281,442.56	(16,526,524.64)	687,193.24	85,252,723.51	572,524,679.66	1,619,619,514.33
二、 本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	(1,094,311.15)	-	-	108,392,858.16	107,298,547.01
(二) 利润分配	-	-	-	-	-	(60,560,000.00)	(60,560,000.00)
(三) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	67,161,601.92	-	-	67,161,601.92
2. 本年使用	-	-	-	(60,547,587.55)	-	-	(60,547,587.55)
三、 本年年末余额	151,400,000.00	826,281,442.56	(17,620,835.79)	7,301,207.61	85,252,723.51	620,357,537.82	1,672,972,075.71

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳中天精装股份有限公司  
股东权益变动表（续）  
2021年度

人民币元

2020年度

	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 上年年末余额	113,550,000.00	75,144,442.59	(11,913,488.67)	2,341,681.63	66,369,558.63	474,962,408.96	720,454,603.14
加： 会计政策变更	-	-	199,797.85	-	-	(11,826,213.22)	(11,626,415.37)
二、 本年年初余额	113,550,000.00	75,144,442.59	(11,713,690.82)	2,341,681.63	66,369,558.63	463,136,195.74	708,828,187.77
三、 本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	(4,812,833.82)	-	-	188,831,648.80	184,018,814.98
(二) 股东投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股	37,850,000.00	751,136,999.97	-	-	-	-	788,986,999.97
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	18,883,164.88	(18,883,164.88)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	(60,560,000.00)	(60,560,000.00)
(四) 专项储备							
1. 本年提取	-	-	-	65,817,932.05	-	-	65,817,932.05
2. 本年使用	-	-	-	(67,472,420.44)	-	-	(67,472,420.44)
四、 本年年末余额	151,400,000.00	826,281,442.56	(16,526,524.64)	687,193.24	85,252,723.51	572,524,679.66	1,619,619,514.33

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



人民币元

	附注五	2021年	2020年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,283,778,883.27	2,348,114,935.01
收到其他与经营活动有关的现金	53	<u>123,839,893.56</u>	<u>93,235,890.45</u>
经营活动现金流入小计		<u>2,407,618,776.83</u>	<u>2,441,350,825.46</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,557,373,060.77)	(1,816,821,243.32)
支付给职工以及为职工支付的现金		( 321,958,747.26)	( 308,669,767.30)
支付的各项税费		( 129,426,208.57)	( 97,873,815.92)
支付其他与经营活动有关的现金	53	<u>( 227,800,507.56)</u>	<u>( 147,466,962.23)</u>
经营活动现金流出小计		<u>(2,236,558,524.16)</u>	<u>(2,370,831,788.77)</u>
经营活动产生的现金流量净额	54	<u>171,060,252.67</u>	<u>70,519,036.69</u>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		472,000,000.00	687,000,000.00
取得投资收益收到的现金		12,034,785.36	8,951,652.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		22,865,374.01	7,876,472.85
收到其他与投资活动有关的现金	53	<u>50,000,000.00</u>	<u>-</u>
投资活动现金流入小计		<u>556,900,159.37</u>	<u>703,828,125.35</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		( 21,156,471.84)	( 11,571,774.47)
投资支付的现金		( 560,000,000.00)	( 837,000,000.00)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	( 2,500,000.00)
支付其他与投资活动有关的现金	53	<u>-</u>	<u>( 110,000,000.00)</u>
投资活动现金流出小计		<u>( 581,156,471.84)</u>	<u>( 961,071,774.47)</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>( 24,256,312.47)</u>	<u>( 257,243,649.12)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳中天精装股份有限公司  
现金流量表(续)  
2021年度

人民币元

	附注五	2021年	2020年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	798,082,000.00
取得借款收到的现金		139,994,243.34	130,961,891.97
收到其他与筹资活动有关的现金		1,420,793.69	-
筹资活动现金流入小计		141,415,037.03	929,043,891.97
偿还债务支付的现金		(374,159,354.21)	(171,748,200.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(74,684,261.28)	(72,743,346.48)
支付其他与筹资活动有关的现金	53	(2,003,093.13)	(15,905,190.94)
筹资活动现金流出小计		(450,846,708.62)	(260,396,737.42)
筹资活动产生的现金流量净额		(309,431,671.59)	668,647,154.55
四、现金及现金等价物净(减少)/增加额	54	(162,627,731.39)	481,922,542.12
加:年初现金及现金等价物余额	54	560,370,289.04	78,447,746.92
五、年末现金及现金等价物余额	54	397,742,557.65	560,370,289.04

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳中天精装股份有限公司

已审财务报表

2022年度



### 三、企业专业技术人员规模

#### 一级注册建造师

序号	姓名	证书名称	级别	证书编号	专业
1	乔荣健	注册建造师	一级	粤 1442007200810370	建筑工程
2	张安	注册建造师	一级	粤 1442006200805315	建筑工程
3	黄永锋	注册建造师	一级	粤 1442017201848667	建筑工程
4	周雄	注册建造师	一级	粤 1442019202001604	建筑工程
5	甄方华	注册建造师	一级	粤 1442007200912505	建筑工程
6	缪成炼	注册建造师	一级	粤 1442023202405312	建筑工程
7	丁丽	注册建造师	一级	粤 1442018201904727	建筑工程
8	张浩光	注册建造师	一级	粤 1442017201848686	建筑工程
9	龙辉镛	注册建造师	一级	粤 1442023202405524	建筑工程
10	陈尚贤	注册建造师	一级	粤 1442023202305191	建筑工程
11	邓廷均	注册建造师	一级	粤 1442020202102965	建筑工程
12	黄钰恩	注册建造师	一级	粤 1442023202405602	建筑工程
13	易盼	注册建造师	一级	粤 1442020202103193	建筑工程
14	张鹏	注册建造师	一级	粤 1442020202102343	建筑工程
15	付金鑫	注册建造师	一级	粤 1442020202103179	建筑工程
16	徐瑞翔	注册建造师	一级	粤 1112019202000708	建筑工程
17	梁粤	注册建造师	一级	粤 1442020202105043	建筑工程
18	田菁	注册建造师	一级	粤 1442019202005452	建筑工程
19	谭杰	注册建造师	一级	粤 1422019202005234	建筑工程
20	邹阳	注册建造师	一级	粤 1442021202200920	建筑工程
21	温剑秋	注册建造师	一级	粤 1442023202405674	建筑工程
22	左昊	注册建造师	一级	粤 1442016201636755	建筑工程
人数	22 人				

## 中级以上工程师

### 高级及副高级工程师

序号	姓名	职称名称	级别	职称编号	专业
1	乔荣健	工程师	高级	1600101105556	建筑装饰施工
2	张安	工程师	高级	1703001005233	建筑装饰施工
3	王永涛	工程师	高级	01270111735	建筑工程
4	黄永锋	工程师	副高级	2303001141991	建筑装饰施工
5	田菁	工程师	副高级	2303001142780	建筑装饰施工
人数	5人				

### 中级工程师

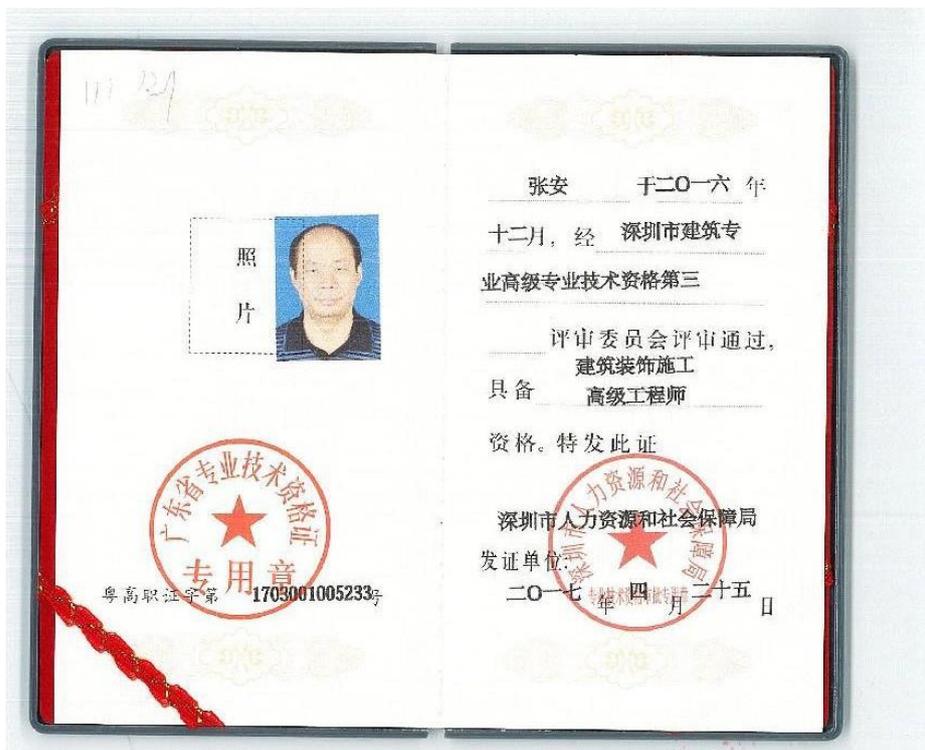
序号	姓名	职称名称	级别	职称编号	专业
1	陈日崧	工程师	中级	2103003055088	建筑装饰施工
2	邓廷均	工程师	中级	B08203010100007868	建筑工程
3	丁丽	工程师	中级	2203003083932	建筑装饰施工
4	郭安山	工程师	中级	1903003026746	建筑装饰施工
5	洪平	工程师	中级	1803003013309	建筑装饰施工
6	黄铁伦	工程师	中级	2103003055116	建筑装饰施工
7	孔新平	工程师	中级	2003003047776	建筑装饰设计
8	李东	工程师	中级	1803003009675	建筑装饰施工
9	梁粤	工程师	中级	B2103003052113	建筑装饰施工
10	刘鹏	工程师	中级	2003003047743	建筑装饰施工
11	刘育承	工程师	中级	62202013048381	建筑工程
12	彭霞辉	工程师	中级	B08213010100003000	建筑工程
13	田菁	工程师	中级	1903003023084	建筑装饰造价
14	田野	工程师	中级	L0002019366802	建筑装饰施工
15	童强	工程师	中级	2003003047629	建筑装饰施工
16	王正君	工程师	中级	2003003047807	建筑装饰施工
17	温剑秋	工程师	中级	2017003011692	建筑装饰管理
18	肖治国	工程师	中级	F0012022302791	建筑施工
19	张峰	工程师	中级	2103003056084	建筑装饰施工
20	张浩光	工程师	中级	1903003020884	建筑装饰设计
21	甄方华	工程师	中级	1903003025228	建筑装饰施工
22	郑秀德	工程师	中级	2203003083870	建筑装饰施工
23	周雄	工程师	中级	1903003024380	建筑装饰施工
人数	23				

高级及副高级工程师职称电子版

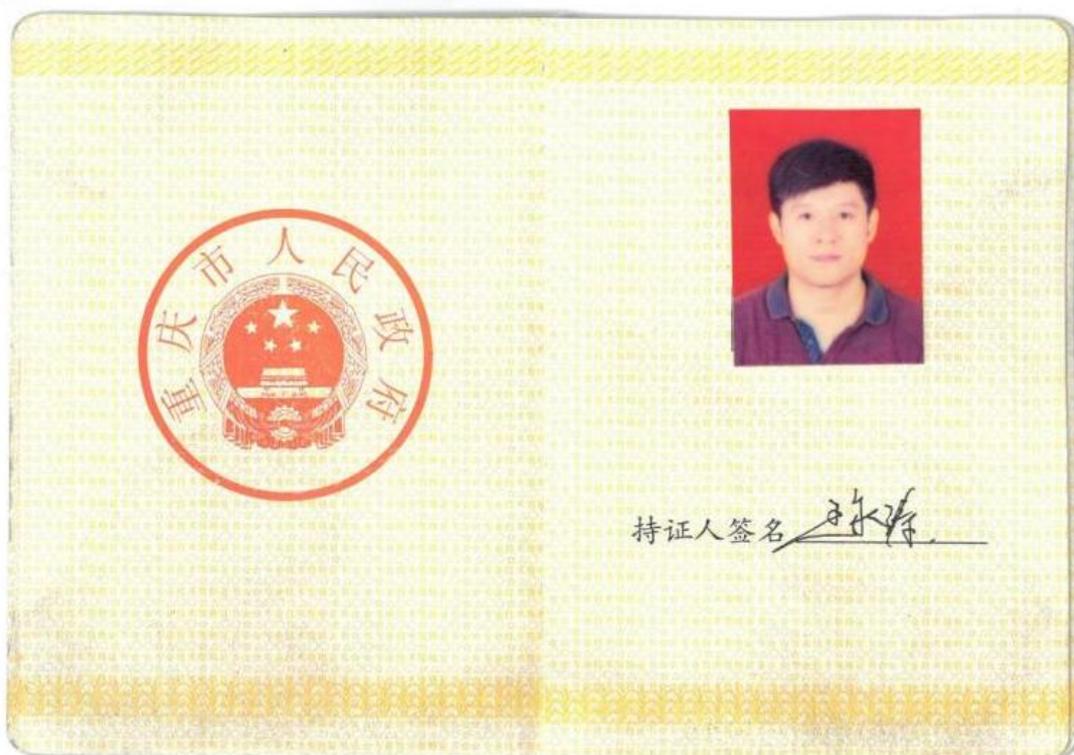
乔荣健-建筑装饰施工高级工程师



张安-建筑装饰施工高级工程师



王永涛-建筑工程高级工程师



姓名	<u>王永涛</u>	专业名称	<u>建筑工程</u>
Full Name		Speciality	
性别	<u>男</u>	资格名称	<u>高级工程师</u>
Sex		Qualification Level	
出生年月	<u>1981年09月</u>	授予时间	<u>2016年11月16日</u>
Date of Birth		Conferment Date	
出生地点	<u>辽宁省</u>	发证时间	<u>2016年12月13日</u>
Place of Birth		Date of issue	
编号: <u>01270111735</u>			
No			

重庆市职称改革办公室  
主管部门  
Conferred by

黄永锋-建筑装饰施工副高级工程师

# 广东省职称证书

姓名：黄永锋

身份证号：440982198609154192



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰施工

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月07日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001141991

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

田菁-建筑装饰造价副高级工程师

# 广东省职称证书

姓名：田菁  
身份证号：440203198911286723



职称名称：高级工程师  
专业：建筑装饰造价  
级别：副高  
取得方式：职称评审  
通过时间：2023年05月06日  
评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001142780  
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局  
发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

中级工程师电子版（部分）  
陈日崧-建筑装饰施工中级工程师

# 广东省职称证书

姓名：陈日崧  
身份证号：441721197511120050



职称名称：工程师  
专业：建筑装饰施工  
级别：中级  
取得方式：职称评审  
通过时间：2021年03月28日  
评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2103003055088  
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局  
发证时间：2021年08月02日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

邓廷均-建筑工程中级工程师

A600

姓名: 邓廷均

性别: 男

身份证号: 513022198205237050

专业: 建筑工程

资格级别: 工程师

授予时间: 2020年12月20日

证书编号: B08203010100007868

查询网址: <http://www.hnsrcw.com/zquery/>



丁丽-建筑装饰施工中级工程师

# 广东省职称证书

姓名: 丁丽  
身份证号: 341222199009198746



职称名称: 工程师  
专业: 建筑装饰施工  
级别: 中级  
取得方式: 职称评审  
通过时间: 2022年05月14日  
评审组织: 深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号: 2203003083932  
发证单位: 深圳市人力资源和社会保障局  
发证时间: 2022年07月14日



查询网址: <http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

郭安山-建筑装饰施工中级工程师

# 广东省职称证书



姓名：郭安山

身份证号：350681198311263033

职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号：1903003026746

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

洪平-建筑装饰施工中级工程师

<p>照 片</p> 	<p>洪平 于 二〇一七年 十二月, 经 深圳市建筑专 业中级专业技术资格第三</p>
	<p>____ 评审委员会评审通过, 建筑装饰施工 具备 工程师 资格。特发此证</p>
<p>粤中取证字第 1803803013309号</p>	<p>深圳市人力资源和社会 保障局 发证机关 二〇一八年五月十七日</p>

黄铁伦-建筑装饰施工中级工程师

# 广东省职称证书

姓名：黄铁伦  
身份证号：441621197710143014



职称名称：工程师  
专业：建筑装饰施工  
级别：中级  
取得方式：职称评审  
通过时间：2021年03月28日  
评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2103003055116  
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局  
发证时间：2021年08月02日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zysrc>

# 广东省职称证书

姓名：孔新平  
身份证号：362131197506113316



职称名称：工程师

专业：建筑装饰设计

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2020年07月11日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号：2003003047776

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2020年10月15日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



# 注册人员



一级注册建造师 (22)

二级注册建造师 (91)

一级注册造

## 1、黄钰恩

身份证号	450881*****27
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442023202405602
注册专业	建筑工程

## 2、陈尚贤

身份证号	441802*****12
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442023202305191
注册专业	建筑工程



## 3、温剑秋

身份证号	445222*****37
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442023202405674
注册专业	建筑工程



## 注册人员



一级注册建造师 (22)

二级注册建造师 (91)

一级注册造

### 4、周雄

身份证号	429006*****16
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442019202001604
注册专业	建筑工程

### 5、邹阳

身份证号	430623*****37
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442021202200920
注册专业	建筑工程



### 6、龙辉谔

身份证号	362430*****3X
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442023202405524
注册专业	建筑工程



# 注册人员



一级注册建造师 (22)

二级注册建造师 (91)

一级注册造

## 7、缪成炼

身份证号	440182*****16
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442023202405312
注册专业	建筑工程

## 8、丁丽

身份证号	341222*****46
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442018201904727
注册专业	机电工程,建筑工程



## 9、乔荣健

身份证号	320102*****18
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442007200810370
注册专业	建筑工程



一级注册建造师 (22)

二级注册建造师 (91)

一级注册造

## 10、甄方华

身份证号	420111*****95
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442007200912505
注册专业	机电工程

## 11、张安

身份证号	330106*****9X
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442006200805315
注册专业	建筑工程



## 12、张浩光

身份证号	441622*****13
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442017201848686
注册专业	建筑工程



一级注册建造师 (22)

二级注册建造师 (91)

一级注册造

## 13、付金鑫

身份证号	420922*****16
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442020202103179
注册专业	建筑工程

## 14、易盼

身份证号	362426*****13
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442020202103193
注册专业	建筑工程



## 15、张鹏

身份证号	610124*****75
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442020202102343
注册专业	建筑工程



一级注册建造师 (22)

二级注册建造师 (91)

一级注册造

## 16、谭杰

身份证号	420104*****13
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1422019202005234
注册专业	建筑工程

## 17、梁粤

身份证号	211481*****18
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442020202105043
注册专业	建筑工程



## 18、徐瑞翔

身份证号	211381*****25
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1112019202000708
注册专业	建筑工程



### 注册人员



一级注册建造师 (22)

二级注册建造师 (91)

一级注册造

#### 19、黄永锋

身份证号	440982*****92
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442017201848667
注册专业	机电工程,建筑工程

#### 20、邓廷均

身份证号	513022*****50
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442020202102965
注册专业	建筑工程

#### 21、左昊

身份证号	320923*****30
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442016201636755
注册专业	建筑工程



#### 22、田菁

身份证号	440203*****23
注册类别	一级注册建造师
注册号 (执业印章号)	粤1442019202005452
注册专业	建筑工程

已经是最后一条了!

#### 四、福田区同类工程政府建设单位履约评价情况

福田区同类工程政府建设单位履约评价情况

无

近三年平均负债率

序号	年度	总负债（元）	总资产（元）	负债率
1	2023	1301221819.22	2968524990.68	0.44
2	2022	1860182409.98	3623761713.58	0.51
3	2021	1720943119.85	3393915195.56	0.51
			平均负债率	0.49

近三年平均营业额

序号	年度	总负债（元）
1	2023	822862890.35
2	2022	1992753611.39
3	2021	2567491364.13

近三年综合贡献（部分）

序号	获得荣誉	颁发日期	颁发单位
1	中国建筑装饰行业企业品牌价值	2021.1.7	中国建筑装饰协会
2	中国建筑装饰行业全装修产业诚信公约践行单位	2021	中国建筑装饰协会
3	2020年度中国建筑装饰杰出住宅空间设计机构	2021.9	中国建筑装饰协会
4	2020年度中国建筑装饰设计奖一金奖	2021.9	中国建筑装饰协会
5	2021年度中国建筑工程装饰奖	2022.6	中国建筑装饰协会
6	2020-2023年企业信用等级证书-AAA(2022年复审)	2022.8	中国建筑装饰协会



# 中国建筑装饰行业 企业品牌价值



深圳中天精装股份有限公司  
总部地址：中国深圳 股票代码：002989.SZ

¥ 41.60亿

委托方：深圳中天精装股份有限公司 评价对象：中天精装

评价基准日：2020.10.31

颁证日期：2021.01.07

证书编号：AE2020\_12305

有效期至：2022.01.07

中国建筑装饰行业品牌价值评价办公室



2、



第十一届中国国际空间设计大赛  
(中国建筑装饰设计奖)

THE 11TH CHINA INTERNATIONAL SPACE DESIGN COMPETITION  
(CHINA BUILDING DECORATION DESIGN AWARD)

# 获奖证书

CERTIFICATE OF AWARD

证书编号: 2021JCZZJG04

2020 年度中国建筑装饰杰出住宅空间设计机构

深圳中天精装股份有限公司



二零二一年九月



4、



5、



# 企业信用等级证书

CERTIFICATE OF ENTERPRISE CREDIT GRADE

深圳中天精装股份有限公司

中国建筑装饰协会对 深圳中天精装股份有限公司

在 2017年01月—2019年12月 的信用状况进行了  
评价, 评定结果为AAA 级。特发此证

证书编号: 202004311100076  
颁发日期: 2020-08  
有效日期: 2023-08  
中装协诚信建设服务平台: www.xcbda.cn  
协会网址: www.cbda.cn



证书说明:

1. 企业信用等级自评定之日起有效期为三年。
2. 企业信用等级实行复审制度, 有效期内, 每年复审一次。  
经复审合格的, 加盖复审章后可继续使用; 信用状况发生变化的, 需重新评定信用等级并更换证书。
3. 有效期内企业改变名称的, 必须持证到发证单位办理变更手续。
4. 本证书只证明企业在有效期内的信用状况, 不作他用。
5. 本证书不得涂改, 转借。

复审记录:



## 诚信及关联关系承诺函

致：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：

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](http://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](http://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）。



# 施工投标承诺函

致招标人： 深圳市海越锦实业发展有限公司

为了确保本工程招标投标工作顺利进行，同时保证优质高效、文明施工，我方将严格执行建设工程管理的法律法规，并完全接受 赤湾琅玥湾佳园项目精装修工程（一标段）工程的招标文件所有内容，为此作出如下承诺：

1、根据企业自身情况，理性报价，不会以低于成本的报价竞标，并愿以投标总报价 5845.326523 万元（大写：伍仟捌佰肆拾伍万叁仟贰佰陆拾伍元贰角叁分），按招标文件要求承包本工程的施工、竣工并修补其任何缺陷。否则，我方愿意承担任何风险。（投标人填写）

2、我方同意所递交的投标文件在投标须知规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，我方的投标担保将全部被没收，给贵方造成的损失超过我方投标担保金额的，贵方还有权要求我方对超过部分进行赔偿。

3、我方保证所提交的保证金是从我公司基本账户汇出，银行保函是由我公司基本账户开户银行所在网点或其上级银行机构出具，担保公司保函、保证保险的保费是通过我公司基本账户支付。否则，招标人有权取消我公司的中标资格或单方面终止合同，因此造成的责任由我公司承担。

4、我方完全理解和接受招标文件招投标文件须知正文第 40 条的规定，并承诺一旦我方的投标出现该条列举的严重违规或涉嫌串通投标的情形而被评标委员会废标的，将自觉接受贵方暂停或者取消今后我方参加贵方其他任何工程投标资格的处理。

5、一旦我方中标，将保证在中标通知书发出之日起 30 日内，与贵方按招标文件、中标通知书中的内容签定施工合同，否则，视为我方自愿放弃中标资格。

6、除非另外达成协议并生效，贵方的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

7、按规定完成施工合同承包范围 赤湾琅琊湾佳园项目精装修工程（一标段），1#楼栋，共计 178 户（除 1#2901、2902、2903、2904、2905、4301、4302、4303、4304、4401、4402 外及一套 1#A7 户型），包括不限于：1）地下室电梯厅、大堂、过厅及地下室（含合用前室、走道）（1#楼半地下室电梯厅及大堂除外）；2）标准层公区（1#楼 29 层、42 层、43 层、44 层、45 层除外）；3）6 台电梯轿厢（包含摆渡梯）；4）户内所有装修、阳台顶棚、安装工程等；5）地下车库所有车道（不含二展区域）格栅吊顶装修；7）与各专业交接处的收边收口打胶及上述工程完工交接后的成品保护工作。实际工作内容以施工图纸、工程量清单、招标文件、招标补遗、招标澄清等其他文件为准。发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不得以此为由进行任何费用索赔，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。（与招标范围一致）的全部内容，质量达到合格标准的要求，质量目标为 合格。

8、建立完善的质量安全保证体系，配备与投标文件相一致且满足工程建设规模、技术要求、安全要求的项目管理机构和施工管理人员，并确保常驻现场。我方在本工程中配备的项目管理机构和施工管理人员详见《项目管理机构配备情况表》（投标人填写）。撤换上述人员前，必须征得贵方及建设行政主管部门批准同意。否则，招标人有权取消我公司的中标资格或单方面终止合同，由此造成的违约责任由我公司承担。

9、我方在本工程中投入的主要机械设备详见附件《主要机械设备表》。所使用的工程机械、装卸机械满足国家现阶段非道路移动机械用柴油机排放标准。（投标人填写）

10、我方保证在收到中标通知书后 30 日内，递交给贵方认可的履约担保，履约担保金额为 中标价的 10%万元，否则，贵方可取消我方中标资格。



11、我方委托工程造价咨询企业编制商务标书的，按照规定递交委托协议，商务标加签工程造价咨询企业造价工程师个人数字证书。

12、为确保施工安全，我方保证在签定施工合同 10 日后，提交施工作业范围内的市政基础设施管线防护措施，按照《深圳市建设工程安全文明施工标准》，落实安全防护、环境保护、安全培训和信息化管理等要求，安全文明施工措施费专款专用。

13、我方保证在 180 日内（或于 2025 年 08 月 27 日前）完成并移交本工程（非我方造成的工期延误除外）。（投标人填写）

14、对在工程实施过程中发生的工程变更，严格按照双方合同的有关规定计量和计价，我方保证接受贵方要求完成变更的工程内容。

15、按照施工合同约定的质量缺陷保修范围和相应的保修期，我方保证在接到保修通知后 1 日内派人维修，直到达到合格的质量标准。

16、招标文件规定的其他主要承诺事项：

如承诺将中标金额的 %依法分包给满足条件的中小企业等。

17、我方保证在本次投标中无弄虚作假行为，且未与其他投标人、招标人及评标专家串通投标等违规行为。否则，将接受取消投标资格、取消中标资格、解除合同、已进场施工的无条件退场、记录不良行为、暂停一年至三年在我市参加建设工程投标的资格等处理，涉嫌构成犯罪的，将依法追究刑事责任并移送公安机关查处。

18、我方保证中标后不转包或违法分包，依法按照国家、省、市有关规定发包劳务或使用自有劳务队伍，按时足额支付工程款给分包单位（如有）。

19、我方保证中标后切实落实用工实名制和分账制管理的各项规定，利用信息技术手段对施工现场人员建立基本信息档案，采用人脸识别、扫码等技术实施考勤管理；开设工人工资专用账户，保证工人工资按月足额发放。我方接受招标人及建设行政主管部门的监督、检查。

20、如果违反本承诺书中任何条款，我方愿意接受：

(1) 视作我方单方面违约，并按照合同规定向贵方支付违约金或解除合同；

(2) 履约评价评定为合格及以下；

(3) 本工程招标人今后可拒绝我方参与投标；

(4) 建设、交通行政主管部门或相关主管部门的不良行为记录、行政处罚。

投标人（单位公章）：  深圳中天精装股份有限公司

单位地址： 深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼

邮政编码： 518042 电话： 0755-83475153 传真： \_\_\_\_\_

2025 年 01 月 14 日

附件：

《项目管理机构配备情况表》、《主要机械设备表》（投标人填写）

项目管理机构配备情况表

职务	姓名	职称	上岗资格证明				已承担在建工程情况	
			证书名称	级别	证号	专业	服务单位	项目名称
项目经理	丁丽	中级职称	一级建造师注册证书	一级	粤144201820190727	建筑工程		
技术负责	周雄	中级职称	一级建造师注册证书	一级	粤144201920200604	建筑工程		
质量负责	程顶	中级职称	二级建造师注册证书	二级	粤24420232023159	建筑工程		
深化设计师	庄嘉鹏	助理工程师	二级建造师注册证书	二级	粤24420212021539	建筑工程		
精装施工	马一珺		二级建造师注册证书	二级	粤24420222022686	建筑工程		
精装施工	唐宇							
精装施工	冯灿							
精装施工	巫舒							
精装施工	吴玉田							
精装施工	黄家豪							
机电施工	蒙承蒸							
机电施工	周善陆							
给排水施工员	汪周祥							
安全负责	陆嘉华		建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员安全考核合格证书	C	粤建安 C3 (2020) 0046402	安全生管员		



专职安全员	陈能飞		建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员安全考核合格证书		粤建安 C3 C32016)007258	专职安全生产管理人员			
材料主管	洪平	中级职称			粤中中证字第 1803003613 09 号				
质检员	肖治国		住房和城乡建设领域施工现场专业人员职业合格证	质量员	42231070004 5000001	装饰			
BIM 专员	朱泽钦		住房和城乡建设领域施工现场专业人员职业合格证	质量员	35231070003 5000025	装饰			
造价工程师	黄永锋	中级职称			证书编号 9030030217 98	建筑工程			
资料员	郑伟雯		住房和城乡建设领域施工现场专业人员职业培训合格证	资料员	44161149441 6007650				
劳资员	李学文								



项目经理（建造师）简历表

姓名	丁丽	性别	女	年龄	34
职务	项目经理	职称	中级	学历	本科
证件类型	身份证	证件号码	3412221990919 8746	手机号码	18797419265

参加工作时间	2014年	从事项目经理（建造师）年限	10		
项目经理（建造师）资格证书编号	粤 1442018201904727				
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程性质
深圳招商房地产权有限公司	深圳湾创新科技中心、B座人才公寓及架空层装修工程	20080m <sup>2</sup>	2022.9.2-2023.4.7	已完工	
常州市钟楼区危积陋屋开发有限公司	安阳里二期及勤工路地块建设工程2#建筑工程	23455m <sup>2</sup>	2020.9.30-2021.11.21	已完工	

技术负责人简历表

姓名	周雄	性别	男	年龄	46
职务	技术负责人	职称	中级	学历	本科
证件类型	身份证	证件号码	429006197801195116		
手机号码	13609013658	证件号（职称证书编号）	粤1442019202001604		
参加工作时间	2008年	从事技术负责人年限	23		

在建和已完工程项目情况					
建设单	项目名称	建设规	开、竣工日	在建或已	工程质
广州增城荔城街三联村 082 地块项目公区及户内精装修工程	93640m <sup>2</sup>	2020.10.21 -2022.10.26	已完工		
广州市四季花城项目.二标 7#-9#、22#、23#	57930m <sup>2</sup>	2021.11.19 2022.7.29	已完工		

质量负责人信息表

姓名	程项	证件类型	身份证	证件号	42092119940910395
手机号码	13007123240		证件号 (二建)		0422310700045 00001

安全负责人信息表

姓名	陆嘉华	证件类型	身份证	证件号	
手机号码	18877739003		证件号 (C 证编号)		粤建安 C3 (20 0) 0046402

安全员信息表

姓名	曾钊乐	证件类型	身份证	证件号	
手机号码	13189503852		证件号 (C 证编号)		粤建安 C3 (20 1) 0152353

劳资专管员信息表

姓名	李学文	证件类型	身份证	证件号	429006197712081299
手机号码	13450619935		证件号		



主要施工机械设备表

序号	机械设备名称	型号规格	数量	国别产地	制造年份	额定功率 (KW)	生产能力
1	瓷砖切割机	4107B	80	上海	2023	0.55	良好
2	砂轮切割机	355型	80	上海	2023	1.40	良好
3	充电式切割机	CJ3	80	日本	2023	1.32	良好
4	电焊机	BOSCH	80	上海	2023	6.50	良好
5	交流弧焊机	BX-125	80	上海	2023	4.25	良好
6	充电式手电钻	BX1-300	80	上海	2022	0.45	良好
7	充电式电锤	TE15	80	德国	2023	0.65	良好
8	充电式冲击钻	CT228	80	上海	2023	0.50	良好
9	充电式手磨机	SOSCH	80	德国	2022	0.40	良好
10	充电式角磨机	GTMS34	80	天津	2023	1.20	良好
11	抛光机	10SF	1	德国	2023	1.0	良好
12	电圆锯	GKS85S	5	广州	2023	1.90	良好
13	木工台刨	205-C3J J	2	日本	2023	2.27	良好
14	曲线机	JIE-EO- 10A	1	日本	2023	1.30	良好
15	单钉枪	FCJ55VA	70	日本	2023	0.50	良好
16	射钉枪	FSD32	70	日本	2023	0.5	良好
17	修边机	DW640	3	上海	2023	0.15	良好
18	电动开孔器	Φ 15~ 100mm	70	浙江	2022	0.75	良好
19	涂料搅拌器	FDVA	70	北京	2023	0.90	良好
20	腻子搅拌机	UT1305	50	日本	2023	0.85	良好

21	充电式直磨机	8220N/3 0	20	德国	2023	0.30	良好
22	电动无尘抛光机	M200-P2 00	10	国产	2023	0.5	良好
23	喷枪	LA-15	60	北京	2022	0.40	良好
24	开槽机	Cw1330	2	国产	2023	1.8	良好
25	无尘打磨机	SB75	3	日本	2022	0.95	良好
26	兆欧表	ZC25B50 0~ 1000V	5	国产	2023	/	良好
27	接地电阻摇表	ZC-8 500~ 2500V	5	国产	2023	/	良好
28	万用表	MF-500	5	国产	2023		
29	数字万能表	DT-266	5	国产	2023	/	良好
30	交流电压表	T51	5	国产	2023	/	良好
31	相序表	X2-1	5	国产	2023	/	良好
32	测电笔	60- 500V	5	国产	2023	/	良好
33	剥线钳	VEKKO-3 86	5	国产	2023	/	良好
34	电动叉车	/	10	上海	2023	0.55	良好
35	液压叉车	/	10	国产	2023	/	良好
36	电动搬运车	/	8	国产	2023	/	良好
37	电动三轮车	/	8	国产	2023	/	良好
38	电动爬楼机	/	8	国产	2023	/	良好
39	移动电焊机	/	8	国产	2023	/	良好
40	电动上砖机	/	5	国产	2023	/	良好

41	翻斗车	/	30	国产	2023	/	良好
42	全站仪	GTS-102 N	5	北京	2023	/	良好
43	经纬仪	DJD2-G	5	北京	2023	/	良好

